BIATORBÁGY

Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Előterjesztés

A helyi építési szabályzat felülvizsgálatával összefüggő kérdésekről - A CTPark cégcsoporttal kötendő településrendezési szerződésről

Előzmények:

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő- testülete döntése alapján 2017. július 31. napján megkötésre került a Város- Teampannon Kft-vel (Székhelye: 1053 Budapest, Veres Pálné u 7. 4. em. 3.) Biatorbágy Településszerkezeti Tervének (TSzT) és Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításához szükséges tervdokumentáció elkészítésére vonatkozó tervezési szerződés. A tervezés feladata folyamatos és fenti tervezési feladat részét képezi, a telepítési tanulmánytervek alapján településrendezési szerződésben vállalt fejlesztési területre és közvetlen környezetére vonatkozó településrendezési eszközök elfogadásához szükséges településrendezési eljárások jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatása a Képviselő- testület elé történő előterjesztése.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete 3/2017. (I.26.) határozatában, 4/2017 (I.26.) határozatában, valamint 4/2018.(I.25.) határozataiban döntött a CTPark Delta Korlátolt Felelősségű Társaság megbízásából a Rend-Eng-Terv Építész Iroda által 2016. decemberében illetve 2017. márciusában készített telepítési tanulmányterveinek befogadásáról (jelen előterjesztéshez mellékletben csatolva), valamint a Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására jelen településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről.

I. CTPark Cégcsoporttal kötendő településrendezési szerződésről

Az egyeztetéseken elhangzott 5 db fejlesztendő területcsoport (összesen 8 db ingatlant érintően) alapvetően két csoportba osztható.

A. A telepítési tanulmánytervet nem igénylő, egyszerűbb megítélésű településrendezési eszköz módosítási igények, melyek tervezéséhez szükséges településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozásához kell csak hozzájárulni az alábbiak szerint:

Fejlesztendő terület megnevezése	**Változtatási igény rövid meghatározása**
Biatorbágy, 7721/21 és 7721/22 hrsz. ingatlanok ún. Aranypart ingatlan	szabályozási vonal levétele a szabályozási tervről
Biatorbágy, 2667/43 és 2667/44 hrsz. ingatlanok ún. Rozália park bővítés	telekalakítás, országúti védőtávolság csökkentése

B. Telepítési tanulmánytervet igénylő fejlesztések, melyek Képviselő- testületi befogadását követően Településrendezési szerződés (az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A § rendelkezései szerinti) megkötése indokolt, melyben a Cél Megvalósítójától a Cél elérését biztosító eredményes településrendezési eljárás lefolytatása esetén elsődlegesen feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettségvállalást kérünk az alábbiak szerint:

- Tervezés: a szükséges településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása (a tervezési szerződést Biatorbágy Város Önkormányzata köti meg),
- a cél megvalósításához szükséges, azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei illetve a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések, amelyek megvalósítása az önkormányzatot terhelné, hogy az ezzel összefüggő ráfordításokat és költségeket teljes egészében finanszírozza,

- Általános Településfejlesztési Támogatásként az Önkormányzatnak erre elkülönített számlaszámára a szerződésben Felek által meghatározott összeget megfizeti.

Fejlesztendő terület megnevezése	**Változtatási igény rövid meghatározása**
Biatorbágy, 7773 és 7790 hrsz-ú ingatlanok ún. GSI terület	beépítési százalék emelése
Biatorbágy, 8003 hrsz. ingatlan ún. WestLog terület	beépítési százalék, illetve építmény magasság emelés
Biatorbágy, 7724/66 hrsz. ingatlan ún. Raiffeisen-es terület	építési övezet módosítása, beépítési százalék emelés (TSZT módosítást is igényel!)

Összességében a fent hivatkozott egyeztető tárgyaláson elhangzott kérésre hivatkozással mind az 5 fejlesztendő területcsoport vonatkozásában egy Egyösszegű Fejlesztési Hozzájárulás megfizetését tartjuk célszerűnek a Cél megvalósítója részéről.

Fentieknek megfelelően Biatorbágy Polgármesteri Hivatala előkészítette a 8 db biatorbágyi ingatlant érintő településrendezési szerződés tervezetét, mely alapján Biatorbágy Város Önkormányzata arra vállal kötelezettséget, hogy szerződésben részletezett Ingatlanokra, mint fejlesztési területekre 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.

Jelen előterjesztés tartalmazza a településrendezési szerződés tervezetét, melyet a Cél megvalósítójával közösen készítettünk elő a Képviselő- testületnek jóváhagyásra.

Kérem, a T. Képviselő-testülettől a határozati javaslatok elfogadását.

Biatorbágy, 2018. június 11.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének

…/2018. (VI. 13.) határozata

A helyi építési szabályzat felülvizsgálatával összefüggő kérdésekről - A CTPark cégcsoporttal kötendő településrendezési szerződésről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta CTPark cégcsoporttal kötendő településrendezési szerződésről szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1) elfogadja a Biatorbágy Város Településszerkezeti Terének, illetve helyi építési szabályzatának felülvizsgálatához, a CTPark cégcsoporttal kötendő településrendezési szerződést,

2) felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére, a jegyzőt az ellenjegyzésre.
(A településrendezési szerződések a határozat mellékletét képezik.)

Határidő: a településrendezési szerződés megkötésére 2018. június 15.
Felelős: polgármester
Végrehajtásért felel: Főépítész

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

T E R V E Z E T

amely létrejött

egyrészről:
Név: **Biatorbágy Város Önkormányzata**
Székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.
Adószám:15390008-2-13
Törzsszáma: 390000
Statisztikai számjel: 15390008751132113
Bankszámlaszám: 10918001-00000052-89250007
Képviselő:
Tarjáni István polgármester
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
*továbbiakban: **Önkormányzat***

másrészről:

Cégnév: **CTPark Delta Korlátolt Felelősségű Társaság**
Rövidített cégnév: CTPark Delta Kft.
Székhely: 2051 Biatorbágy, Verebélyi László u. 2.
Statisztikai számjel: 25727654-6820-113-13
Adószám: 13-09-186321
Cégjegyzékszám: 25727654213
Képviselő neve és a képviselet jogcíme: Robert Thomas Pitt - ügyvezető

*mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő az ingatlanon beruházást megvalósító – továbbiakban: **Tulajdonos és Beruházó I.***

Cégnév: **CTPark Biatorbágy Korlátolt Felelősségű Társaság**
Rövidített cégnév: CTPark Biatorbágy Kft.
Székhely: 2051 Biatorbágy, Verebélyi László u. 2.
Statisztikai számjel: 25712485-6820-113-13
Adószám: 13-09-186593
Cégjegyzékszám: 25712485213
Képviselő neve és a képviselet jogcíme: Robert Thomas Pitt - ügyvezető

CTPark Delta Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó I.

CTPark Biatorbágy Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó II.

CTP Management Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó III

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István
polgármester,
Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
.

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2018. év június hónap napján

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

mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő az ingatlanon beruházást megvalósító – továbbiakban: ***Tulajdonos és Beruházó II.***

Cégnév: **CTP Management Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság**
Rövidített cégnév: CTP Management Kft.
Székhely: 2051 Biatorbágy, Verebélyi László u. 2.
Statisztikai számjel: 25720774-7112-113-13
Adószám: 25720774-2-13
Cégjegyzékszám: 13-09-186380
Képviselő neve és a képviselet jogcíme: Robert Thomas Pitt - ügyvezető

mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő az ingatlanon beruházást megvalósító – továbbiakban: ***Tulajdonos és Beruházó III.***

(A Tulajdonos és Beruházó I., Tulajdonos és Beruházó II., Tulajdonos és Beruházó III. együttesen: **Cél Megvalósítók**)

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, tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ra is.

2. A jelen szerződés megkötése előtt Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete 3/2017. (I. 26.) határozatában, 4/2017. (I.26.) határozatában, valamint 4/2018. (I. 25.) határozataiban döntött a Beruházó I. megbízásából a Rend-Eng-Terv Építész Iroda által 2016. decemberében illetve 2017. márciusában készített telepítési tanulmányterveinek befogadásáról, valamint a Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására jelen településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről.

3. **Ingatlanok:** A Tulajdonos és Beruházó I., Tulajdonos és Beruházó II., valamint Tulajdonos és Beruházó III 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok (együttesen továbbiakban: **Ingatlanok**). Az Önkormányzat által a Takarnet rendszeren keresztül 2018. június ..... – én lekért nem hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint, melyeket Felek M/1-M/8 számok között jelölt mellékletként csatolnak.

CTPark Delta Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó I.

CTPark Biatorbágy Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó II.

CTP Management Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó III

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István
polgármester,
Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
.

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2018. év június hónap napján

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

Tulajdonos és a Beruházó I. tulajdonát képezik:

A) Biatorbágy, Belterület 7773 hrsz-ú 33.258 m2 alapterületű kivett üzemcsarnok és udvar megnevezésű ingatlan **(Ingatlan1)** tulajdoni lapján
- az M/1 szerinti terhek szerepelnek
- széljegy nincs.

B) Biatorbágy, Belterület 7790 hrsz-ú 55.364 m2 alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **(Ingatlan2)** tulajdoni lapján
- az M/2 szerinti terhek szerepelnek
- széljegy nincs.

C) Biatorbágy, Belterület 7721/21 hrsz-ú 60.777 m2 alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **(Ingatlan3)** tulajdoni lapján
- az M/3 szerinti terhek szerepelnek
- széljegy nincs.

D) Biatorbágy, Belterület 7721/22 hrsz-ú 2.161 m2 alapterületű kivett közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű ingatlan **(Ingatlan4)** tulajdoni lapján
- az M/4 szerinti terhek szerepelnek
- széljegy nincs.

Tulajdonos és a Beruházó II. tulajdonát képezik:

E) Biatorbágy, Belterület 2667/43 hrsz-ú 16.667 m2 alapterületű kivett raktár és udvar megnevezésű ingatlan **(Ingatlan5)** tulajdoni lapján
- az M/5 szerinti terhek szerepelnek
- széljegy nincs.

F) Biatorbágy, Belterület 2667/44 hrsz-ú 16.476 m2 alapterületű kivett ipari terület megnevezésű ingatlan **(Ingatlan6)** tulajdoni lapján
- az M/6 szerinti terhek szerepelnek
- széljegy nincs.

G) Biatorbágy, Belterület 8003 hrsz-ú 154.713 m2 alapterületű kivett raktár és udvar megnevezésű ingatlan **(Ingatlan7)** tulajdoni lapján
- az M/7 szerinti terhek szerepelnek
- széljegy nincs.

Tulajdonos és a Beruházó III. tulajdonát képezik:

H) Biatorbágy, Belterület 7724/66 hrsz-ú 155.393 m2 alapterületű kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan **(Ingatlan8)** tulajdoni lapján
- az M/8 szerinti terhek szerepelnek
- széljegy nincs.

A Ingatlan1-Ingatlan7 ingatlanok tulajdoni lapjainak másolati példányai a jelen szerződés mellékletét képezik.

CTPark Delta Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó I.

CTPark Biatorbágy Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó II.

CTP Management Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó III

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István
polgármester,
Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
.

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2018. év június hónap napján

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

4. Az **Ingatlanok**on a Tulajdonos és Beruházó I., Tulajdonos és Beruházó II., Tulajdonos és Beruházó III. együttesen gazdasági tevékenységéhez kapcsolódó beruházási tevékenységet kíván elvégezni, melyre mint Célra tekintettel **az Ingatlanokra vonatkozó a hatályos településrendezési eszközök módosítására tett javaslatai:** a Cél megvalósítója által írásban közvetlenül az önkormányzatnak, valamint a Rend-Eng-Terv Építész Iroda által készített telepítési tanulmánytervekben foglaltak szerint:

a) Ingatlan1 és Ingatlan2-re vonatkozó módosítási igények

- *a HÉSZ 23. §-a módosítása a Cél megvalósítása szempontjából elengedhetetlen;*
- *a Gksz-2 jelű építési övezet megengedett maximális beépíthetősége a hatályos HÉSZ szerint 30% lehet, a tárgyi két ingatlan beépíthetőségét Cél megvalósítója 50%-ban kéri meghatározni;*
- *az építési telkek legnagyobb beépíthetősége a már korábban említett javaslat szerint 50%-ban határozandó meg. Ez szükségessé teszi a kötelező legkisebb zöldfelületi arány változtatását is, amely Cél megvalósítója szerint 20% lenne a jelenlegi 30% helyett;*
- *fentiek alapján Cél megvalósítójának javaslata új Gksz-12 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékének 0,8 m2/m2 értékre történő lecsökkentése is.*

b) Ingalan3-ra és Ingatlan4-re vonatkozó módosítási igények

- *a HÉSZ 23. §-a módosítása a Cél megvalósítása szempontjából elengedhetetlen;*
- *A csomópont területigényét biztosító szabályozási vonal törlése, és a kialakított magánút területének visszacsatolása az ingatlanhoz.*

c) Ingatlan5-re és Ingatlan6-ra vonatkozó módosítási igények

- *a HÉSZ 23. §-a módosítása a Cél megvalósítása szempontjából elengedhetetlen;*
- *A két telek egyesítése után a Rozália épület bővítése miatt az autópálya kezelő és a közútkezelő engedélyével csökkentett védőtávolság érvényesítése érdekében az építési hely jelölésének törlése.*
  - *az építési telkek legnagyobb beépíthetősége 40%-ban határozandó meg a jelenlegi 30% helyett, továbbá a kötelező legkisebb zöldfelületi arány változtatás is szükséges, amely Cél megvalósítója szerint 25% lenne a jelenlegi 30% helyett*

d) Ingatlan7-re vonatkozó módosítási igények

- *a HÉSZ 23. §-a módosítása a Cél megvalósítása szempontjából elengedhetetlen;*
- *a Gksz-2 jelű építési övezet megengedett maximális beépíthetősége a hatályos HÉSZ szerint 30% lehet, a tárgyi két ingatlan beépíthetőségét Cél megvalósítója 40%-ban kéri meghatározni;*

CTPark Delta Kft. Képviseli: Tulajdonos és Beruházó I.

CTPark Biatorbágy Kft. Képviseli: Tulajdonos és Beruházó II.

CTP Management Kft. Képviseli: Tulajdonos és Beruházó III

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István
polgármester,
Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
.

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2018. év június hónap napján

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

- *az építési telkek legnagyobb beépíthetősége a már korábban említett javaslat szerint 40%-ban határozandó meg. Ez szükségessé teszi a kötelező legkisebb zöldfelületi arány változtatását is, amely Cél megvalósítója szerint 25% lenne a jelenlegi 30% helyett;*
- *fentiek alapján Cél megvalósítójának javaslata új Gksz-13 jelű építési övezetben a megengedett szintterületi mutató értékének 0,6 m2/m2 értékre történő lecsökkentése is;*
- *Szabályozási vonal törlése a 8026 és 8027 telkekkel közös telekhatár szakaszon.*

e) Ingatlan8-ra vonatkozó módosítási igények

- *Övezetátsorolás különleges bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi területből > kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe*
- *a HÉSZ 23. §-a módosítása a Cél megvalósítása szempontjából elengedhetetlen;*
- *a K-Ker-1 jelű építési övezet megengedett maximális beépíthetősége a hatályos HÉSZ szerint 30% lehet, a tárgyi két ingatlan beépíthetőségét Cél megvalósítója 40%-ban kéri meghatározni;*
- *az építési telkek legnagyobb beépíthetősége a már korábban említett javaslat szerint 40%-ban határozandó meg. Ez szükségessé teszi a kötelező legkisebb zöldfelületi arány változtatását is, amely Cél megvalósítója szerint 25% lenne a jelenlegi 30% helyett;*
- *fentiek alapján Cél megvalósítójának javaslata új Gksz-14 jelű építési övezetben a megengedett szintterületi mutató értékének 0,6 m2/m2 értékre történő lecsökkentése is;*
- *Az épületek optimális elhelyezhetősége miatt az autópálya kezelő és a közútkezelő engedélyével csökkentett védőtávolság érvényesítése érdekében az építési hely jelölésének törlése.*

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

6. Az Önkormányzat jelen szerződés alapján arra vállal kötelezettséget, hogy **Ingatlanok**ra, mint fejlesztési területekre 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.

CTPark Delta Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó I.

CTPark Biatorbágy Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó II.

CTP Management Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó III

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István
polgármester,
Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
.

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2018. év június hónap napján

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

7. A Cél Megvalósítók, az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§ (3) bekezdésében foglaltak - más, a szabályozással érintett cél megvalósítókkal együtt - egyetemleges feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak,

a) hogy a szükséges településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozásához hozzájárul, *bruttó 20.000.000,- HUF* értékben a jelen szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül az Önkormányzatnak erre elkülönített UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000005-65370464 számlaszámára történő utalással,

b) Általános Településfejlesztési Támogatásként Önkormányzatnak erre elkülönített UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000005-65370464 számlaszámára *bruttó 180.000.000,- HUF összeget* megfizet az alábbi bontásban:

ba) bruttó 80.000.000,- HUF összeget a jelen szerződés 7. pontjában részletezett településrendezési eszközök Önkormányzat Képviselő- testülete rendeletének megalkotását illetve kihirdetése napját követően az Önkormányzat által írásban megküldött értesítés átvételét követő 15 napon belül banki utalással;

bb) a fennmaradó buttó 100.000.000,- HUF összeget pedig a fent megnevezett rendelet hatályba lépésének napját követően az Önkormányzat által írásban megküldött értesítés átvételét követő 15 napon belül banki utalással.

8. A Cél Megvalósítója köteles mindazon díjak, illetékek, járulékok, költségek, ráfordítások és kiadások megfizetésére, mely a település rendezés során az **Ingatlanok**at terhelik. Így különösen, de nem kizárólagosan a földhivatali igazgatási-szolgáltatási díjak megfizetése.

9. Önkormányzat vállalja, hogy az Étv. 30/A. §-ra tekintettel a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatásokat kezdeményezi, 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.

10. A Tulajdonos és Beruházó I., Tulajdonos és Beruházó II., Tulajdonos és Beruházó III. jelen okirat aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul nyilatkoznak, hogy hozzájárulnak a településrendezési kötelezettség tényének, az ingatlan nyilvántartásban történő feljegyzéséhez/bejegyzéséhez az érintett **Ingatlanok** vonatkozásában.

11. A településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a

CTPark Delta Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó I.

CTPark Biatorbágy Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó II.

CTP Management Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó III

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István
polgármester,
Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
.

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2018. év június hónap napján

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

jelen szerződés alapján az ingatlan nyilvántartásban Biatorbágy belterület 7724/66 helyrajzi szám alatti Ingatlan8ra az ingatlan-nyilvántartásba fel/be kell jegyeztetni. Felek rögzítik, hogy a többi ingatlan vonatkozásában ingatlan-nyilvántartási fel/be jegyzésre nincs szükség. A kötelezettség megszűnését vagy teljesítését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség törlése érdekében.

12. A jelen szerződésben rögzített fizetési kötelezettséget a Cél Megvalósítója az Önkormányzat szerződésben feltüntetett számlájára köteles megfizetni a jelen szerződés szerint. Amennyiben a fenti határidőig nem fizeti be a 7. a) pontban meghatározott hozzájárulást, úgy nem áll be az Önkormányzat jelen szerződésben vállalt kötelezettsége, valamint az önkormányzat – bármiféle díj/költség stb. megfizetésétől mentesen – minden külön érdekigazolás nélkül, egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállhat a településrendezési eszközök jelen szerződésben megállapított módosítási kötelezettségétől.

13. Önkormányzat amennyiben nem teljesíti a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségeit, vagy a Cél meghiúsul úgy a Cél Megvalósítója által írásban közölt szerződés felmondás kézhezvételét követően, a Cél Megvalósítója által a felmondás kézhezvételéig indított átutalásokat 3 munkanapon belül köteles visszafizetni.

14. A jelen szerződés annak aláírásával lép hatályba.

15. Jelen szerződés csak írásban módosítható, vagy szűntethető meg. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, különösen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit kell figyelembe venni.

16. Biatorbágy Város Önkormányzatának polgármestere Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének …… számú határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.

17. 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) hatalmazzák és bízzák meg.
Szerződő Felek meghatalmazzák, illetve megbízzák Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Iroda: 1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV./3., KASZ: 36062314) továbbá arra, hogy ezen szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárásban őket képviselje.
Az ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével és aláírásával nyilatkozik, hogy a meghatalmazás elfogadja.
A meghatalmazott ügyvéd helyettesítésére az ügyvéd valamennyi alkalmazott ügyvédje és ügyvédjelöltje jogosult.

CTPark Delta Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó I.

CTPark Biatorbágy Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó II.

CTP Management Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó III

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István
polgármester,
Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
.

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2018. év június hónap napján

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

18. Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Ptfmt.") alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Ptfmt. rendelkezéseivel összhangban a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Ptfmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

19. Felek nyilatkoznak, hogy a megállapodás megkötésének törvényi akadálya nincs, cselekvőképességük teljes, a Tulajdonos és a Beruházó Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, az Önkormányzat magyarországi település helyi önkormányzata.

Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen megállapodást elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, kényszer és fenyegetés nélkül, szabad akaratukból, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Biatorbágyon, 2018. év június hónap ... napján

CTPark Delta Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó I.

CTPark Biatorbágy Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó II.

CTP Management Kft. Képviseli:
Tulajdonos és Beruházó III

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István
polgármester,
Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
.

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2018. év június hónap napján

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

BIATORBÁGY

WESTLOG

8003-AS HRSZ.-Ú INGATLANRA (WESTLOG) VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m2	m	%	%	%	m	m2/m2
Gksz-2	SZ	5 000	50	30	60	30	12,5	1,2
Gksz-13	SZ	5 000	50	40	60	25	12,5	0,6

Övezet kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Legnagyobb beépítettség **30% > 40%**

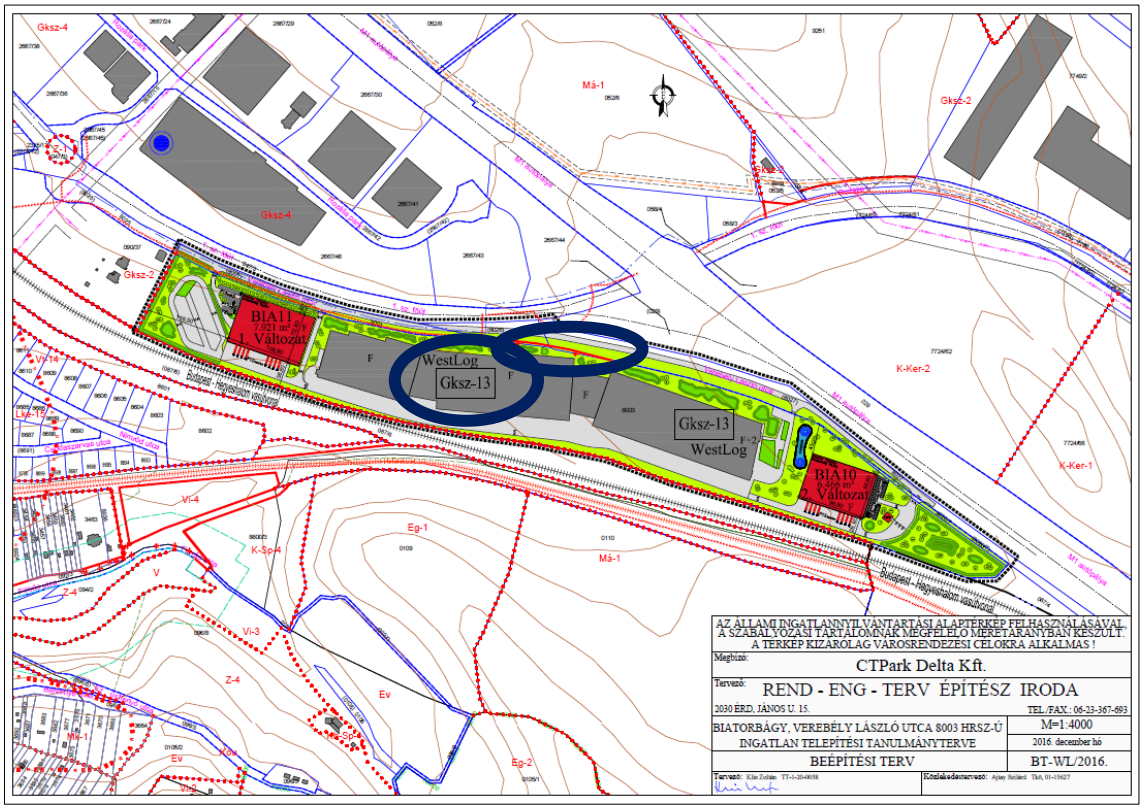
Legkisebb zöldfelület mértéke **30% > 25%**

A 8003-as hrsz.-ú földrészlet területe 154.713 m²

Beépíthető alapterület 46.414 m² > 61.885 m² (+15.471 m²)

Kötelezően kialakítandó zöldfelület 46.414 m² > 38.678 m² (- 7.736 m²)

Beépíthető szintterület 185.655 m² > 92.828 m² (-92.827 m²)



Javasolt az ingatlan északi részén ábrázolt szabályozási vonal törlése, amely a szomszédos közterület törtvonalú határát javasolja ívesen kialakítani, és az így kialakuló területsávot a telephely területéhez csatolni.

RBO

7724/66-OS HRSZ.-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
K-Ker-1	SZ	20 000	80	30	45	40	(5,0) 15	1,0
Gksz-14	SZ	70 000	200	40	45	25	(5,0)15	0,6

Övezetátsorolás különleges bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi területből > kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe

Legnagyobb beépítettség **30% > 40%**

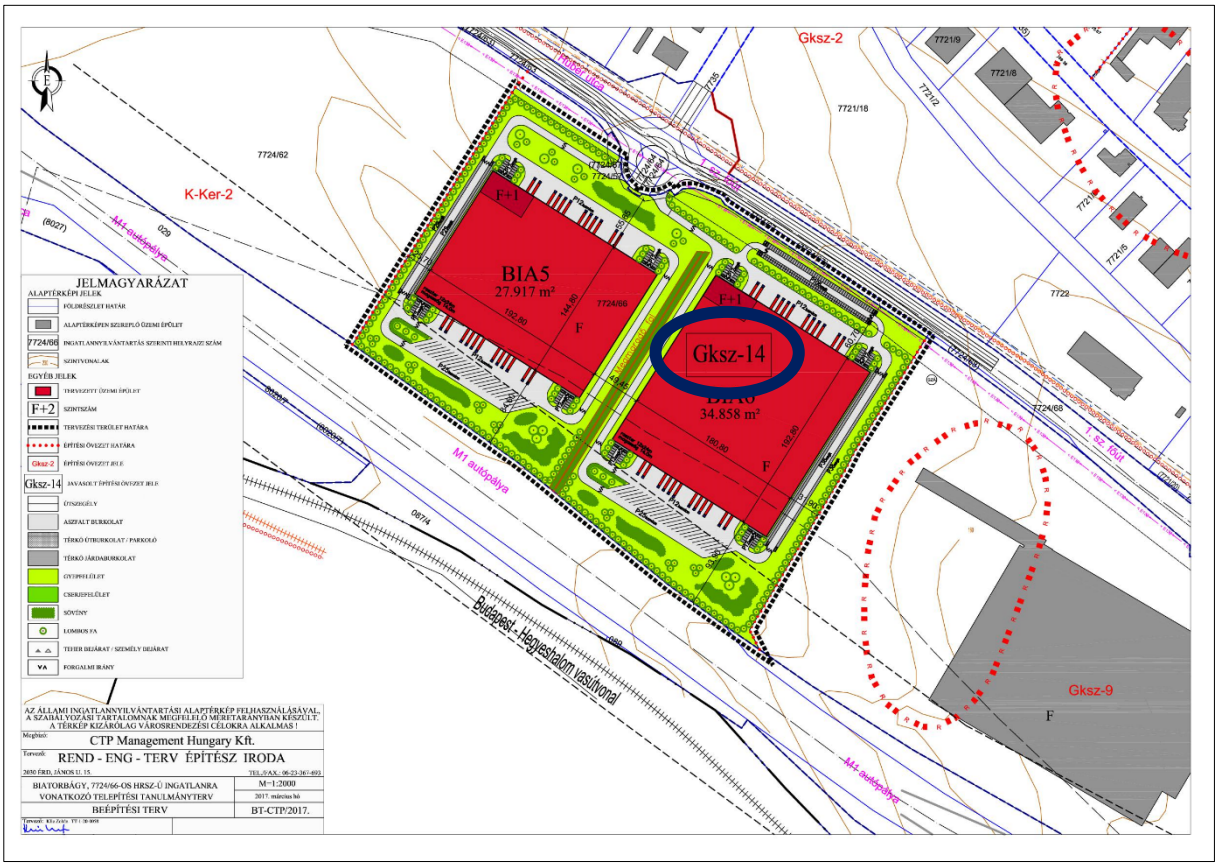
Legkisebb zöldfelület mértéke **40% > 25%**

A 7724/66-os hrsz.-ú földrészlet területe 155.393 m^2

Beépíthető alapterület 46.618 m^2 > 62.157 m^2 (+15.539 m^2)

Kötelezően kialakítandó zöldfelület 62.157 m^2 > 38.848 m^2 (-23.309 m^2)

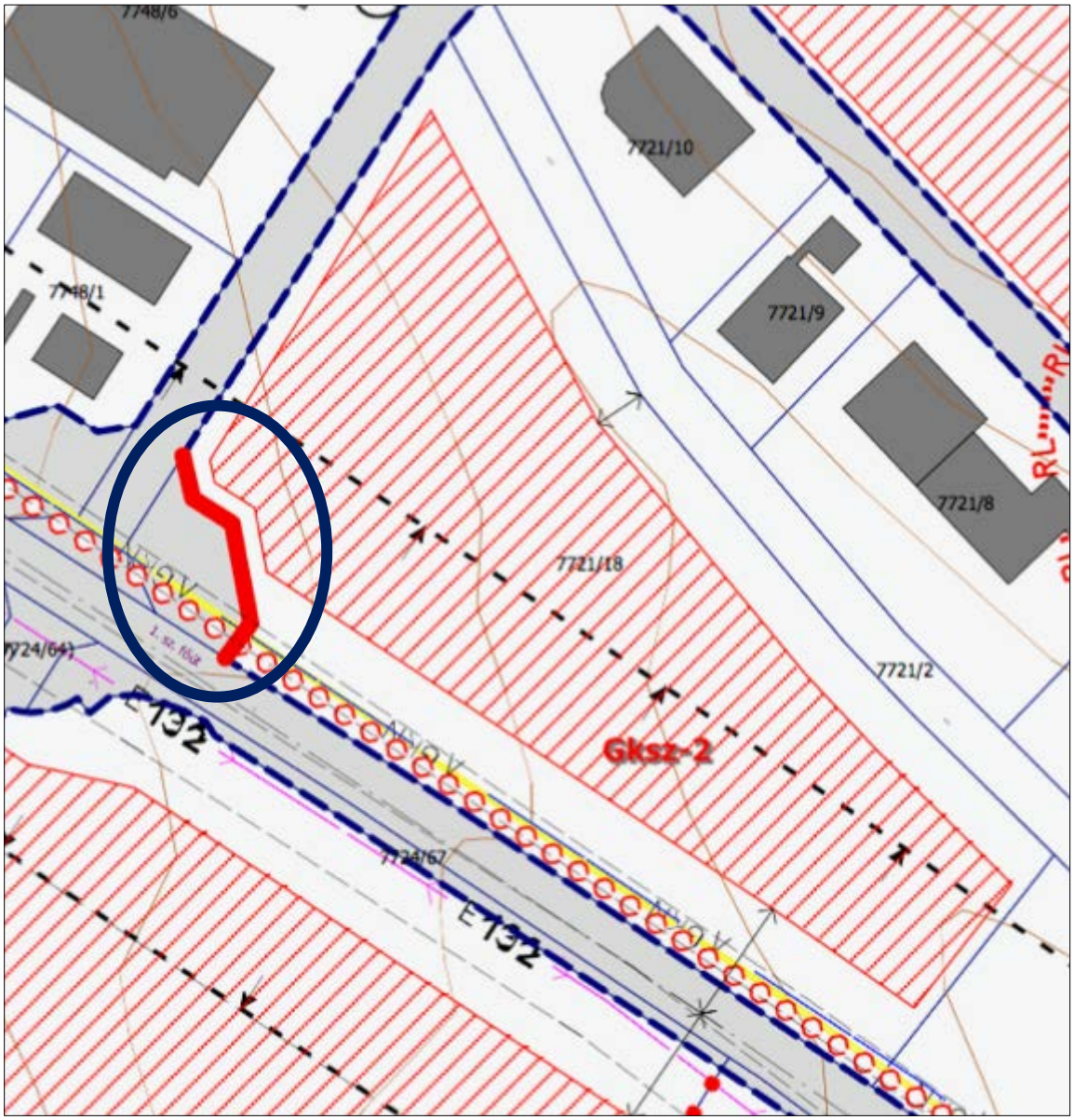
Beépíthető szintterület 155.393 m^2 > 93.236 m^2 (-62.157 m^2)



ARANYPART TELEK

7721/18-AS HRSZ.-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

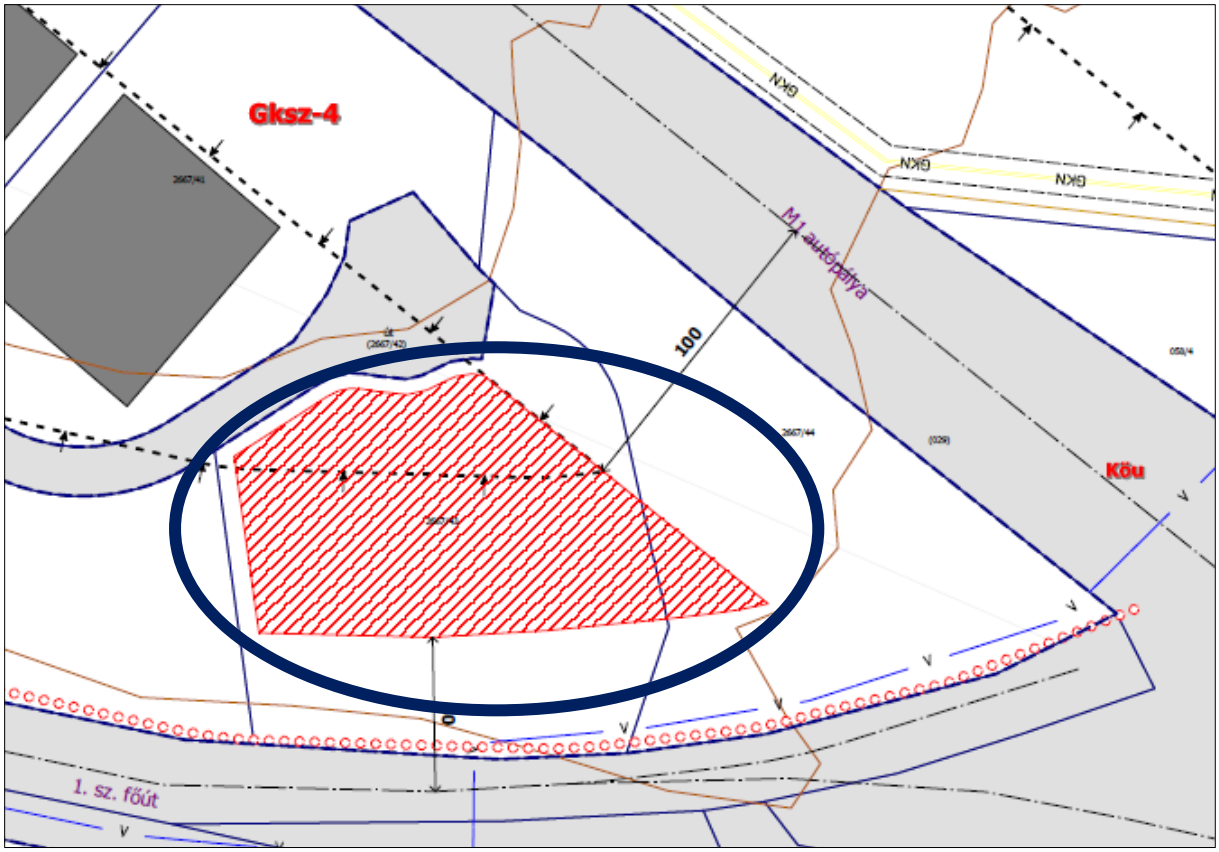
Szabályozási terv módosítása: A csomópont területigényét biztosító szabályozási vonal törlése, és a kialakított magánút területének visszacsatolása az ingatlanhoz



ROZÁLIA ÉPÜLET BŐVÍTÉSE

2667/43 és 2667/44-AS HRSZ.-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

Szabályozási terv módosítása: A két telkek egyesítése után a Rozália épület bővítése miatt az autópályakezelő és a közútkezelő engedélyével csökkentett védőtávolság érvényesítése érdekében **az építési hely jelölésének törlése**



A HÉSZ 22. § (1) bekezdése értelmében „Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervben feltüntetett építési helyen belül, vagy a szabályzat alapján a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével meghatározott építési helyen szabad.”

Az építési hely törlése esetén a vonatkozó jogszabályok szerint lehet épületet elhelyezni a két telek egyesítésével kialakuló ingatlanon.

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma:.....
Iktatás ideje:. 2018 JAN 12. .....
Iktatószám:.....
Ügyintéző:.....

Főép.
TK
Út.

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

Megbízó:

CTPark BIATORBÁGY

CTP Management Hungary Kft.

CTP Management Hungary Kft.
Verebély László utca 2.
2051 Biatorbágy, Hungary
Reg no.: 13-09-186380
Tax ID: 25720774-2-13
Intl Tax ID: HU25720774

CTP

CTP Management Hungary Kft.

2017. március hó

CTP Management Hungary Kft.
Verebély László utca 2.
2051 Biatorbágy, Hungary
Reg no.: 13-09-186380
Tax ID: 25720774-2-13
Intl Tax ID: HU25720774

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

TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

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

TT-1-20-0058

TARTALOMJEGYZÉK

1.) BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK 4

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

3.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE 10

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

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

6.) BEÉPÍTÉSI TERV 34

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

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

9.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK 49

10.) KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK 50

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

MELLÉKLETEK 53

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

RAJZI MUNKARÉSZEK AZ EREDETI MÉRETARÁNYBAN

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

ÁBRAJEGYZÉK

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

Budapest, 2017. március hó

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

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

1.) BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Településrendezési kódex) határozza meg a Telepítési tanulmányterv műfaját és tartalmi követelményeit. A kormányrendelet „Hatály és értelmező rendelkezések" című I. fejezete 2. § 9. pontja alapján:

„2. § E rendelet alkalmazásában:

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

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

„15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:
a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,
b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy
c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.
(2) A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.
(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléket tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - összevonhatók vagy elhagyhatók."

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

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

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

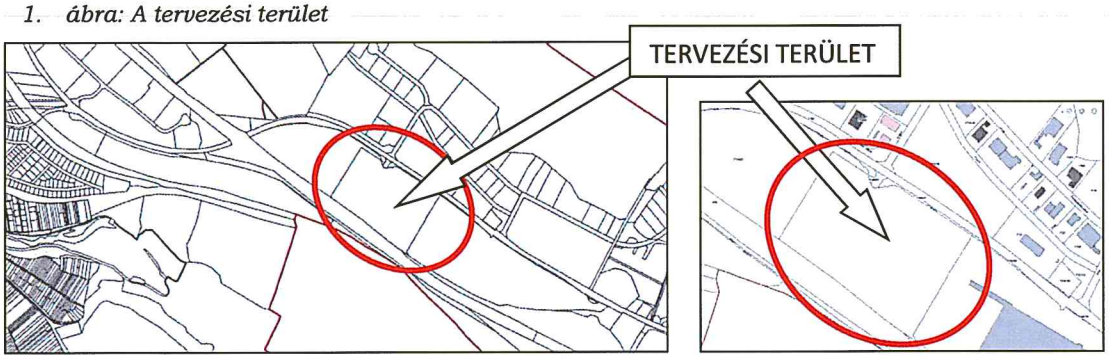
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete az elmúlt időszakban felülvizsgálta a hatályos településrendezési eszközeit (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv). Az új tervek és Helyi Építési Szabályzat 2016. júniusában léptek hatályba. A város településrendezési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

A Településrendezési kódex 32. § (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása lehet teljes, egyszerűsített vagy tárgyalásos eljárás. Ez alapján **e beruházás esetében** – amennyiben jelen telepítési tanulmányterv figyelembevételével az Önkormányzat elhatározza érvényben lévő Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítását –, **a településrendezési eszközök módosítása a 32. § (3) bekezdése értelmében teljes eljárás keretében történhet majd meg**.

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

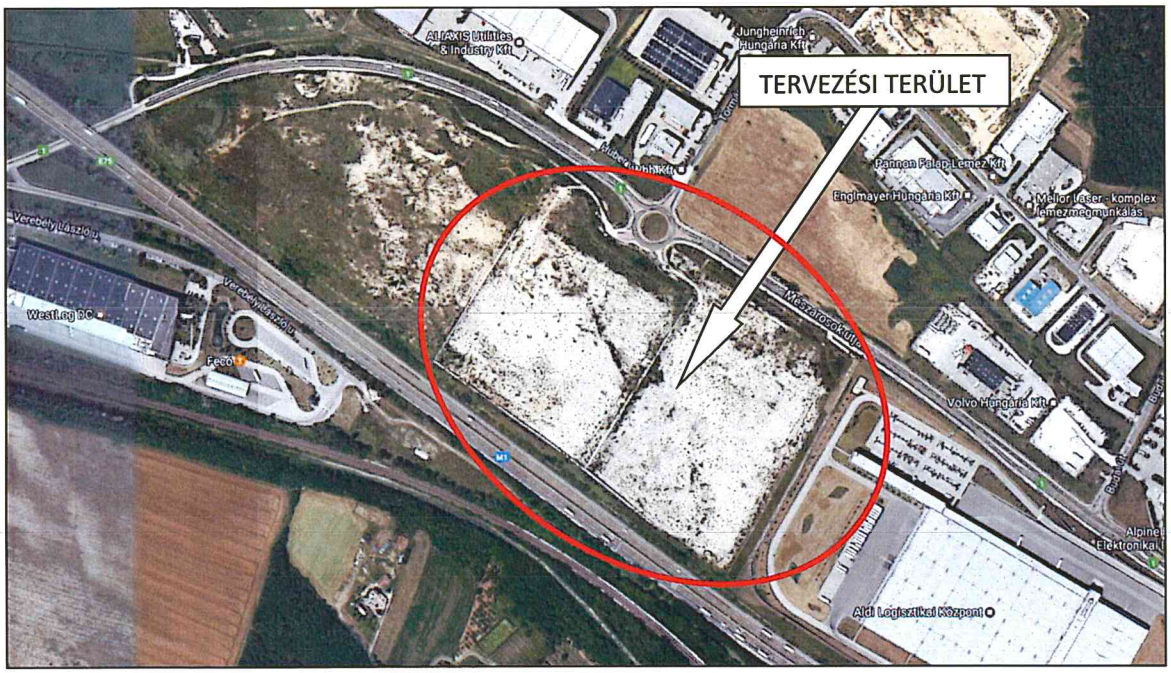
Biatorbágy Pest megye, és ezzel együtt a Budapesti Agglomeráció nyugati szélén helyezkedik el. Északról Páty és Budakeszi, keletről Budaörs és Törökbálint, délkeletről Sóskút, délről a Fejér megyei Etyek, nyugatról Herceghalom települések határolják. A város a Zsámbéki-medencében terül el, belterületét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

1. ábra: A tervezési terület



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

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



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

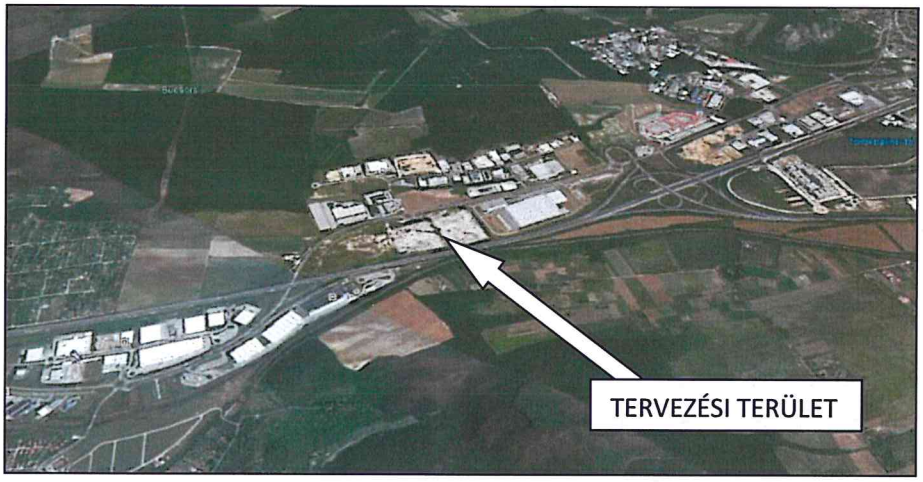
Az ingatlant a közjövőben a CTP Management Hungary Kft. kívánja megvásárolni, a telek nagysága 15.5393 m².

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

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

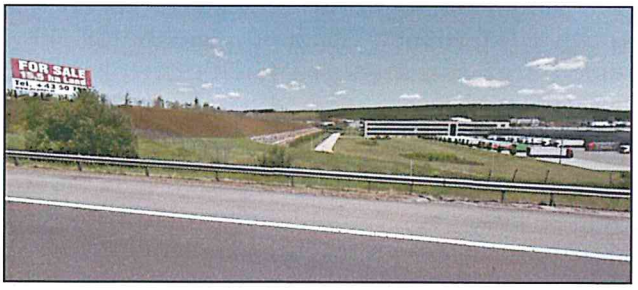
Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület	Megjegyzés
7724/66	kivett beruházási terület	15.5393 m²	ELMŰ vezetékjog

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



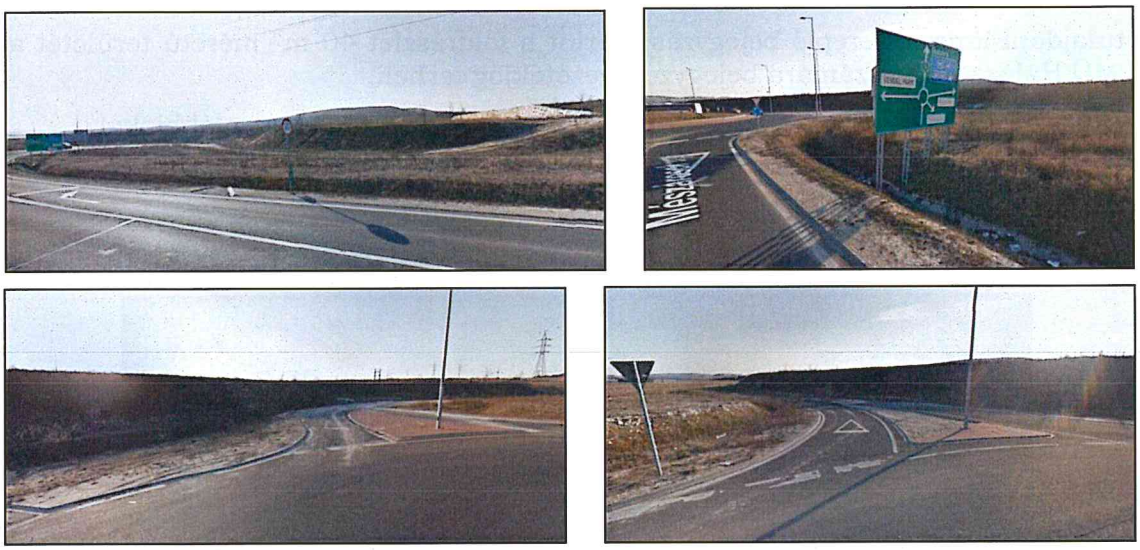
A tárgyi ingatlan területe egy domb, amely a keleti csücskétől a nyugati felé fokozatosan emelkedik. A terület északkeleti és délnyugati határán húzódó utak a területnél mélyebben futnak. Tárgyi ingatlan az ALDI szomszédos telephelyének rendezett terepszintjénél jóval magasabban fekszik. A szomszéd ingatlanon,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

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



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

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



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

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

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

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

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

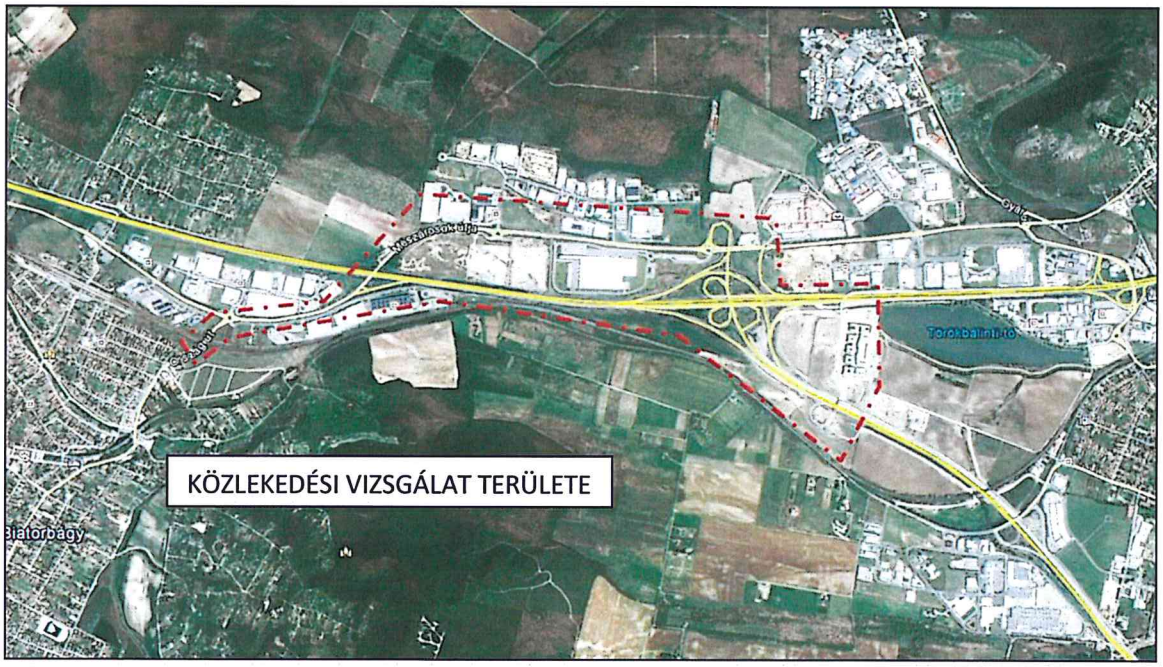
A terület délnyugati határát az M1 autópálya nyomvonala képezi, amelytől délre a Budapest – Hegyeshalom vasútvonal húzódik.

Tárgyi ingatlanon értékes növényállomány nem található.

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

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

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



3.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE

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

Hatályos területrendezési tervek:

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

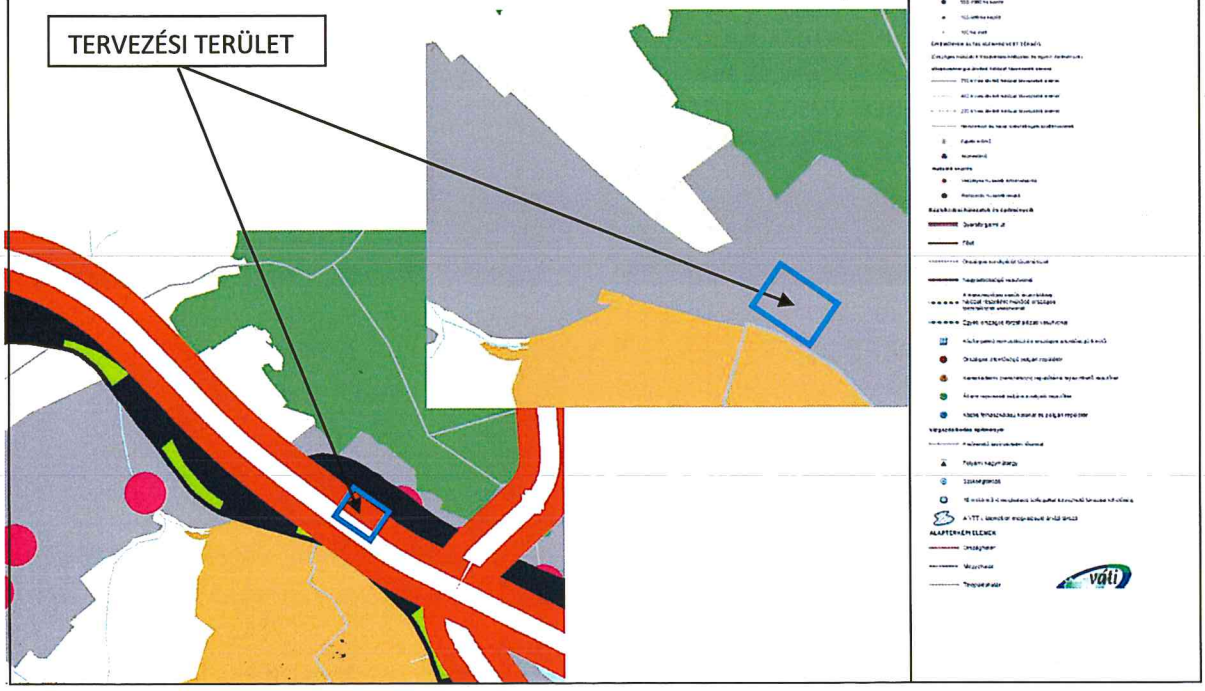
A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 5. §-ának c) pontja kimondja: a „területrendezési terv: az ország, illetve egyes térségek műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú,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

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

➢ **Országos Területrendezési Terv**

2. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE

RÉSZLET AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV SZERKEZETI TERVÉBŐL (AZ ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE – ORSZÁGOS MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRAHÁLÓZATOKKAL ÉS ANÉLKÜL)



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

A tervezési terület a belterület keleti nyúlványa közelében, a központi terület északkeleti részén, a települési térségen belül fekszik.

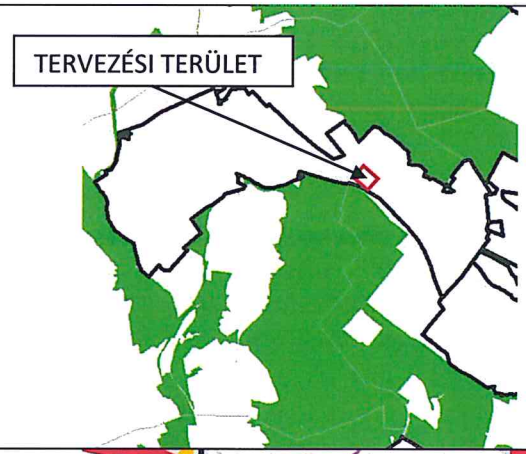
Az igazgatási területet északnyugat-délkelet irányban átszeli az **M1 autópálya**, az OTrT-n jelölt gyorsforgalmi út. A belterületet az M1 közelében átszelő **1. számú főút** főútként szerepel a Szerkezeti terven. Ennek Biatorbágyi szakaszával közel párhuzamosan, nyomvonalától délre fut **a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal** a város északkeleti részét keresztezve. A település keleti határának közelében, észak-dél irányban vezet az M0 gyorsforgalmi út sávja, amelynek M1 autópályáig tartó déli szakasza meglévő, az ettől északra jelölt szakasz még tervezett, bár ezt az OTrT nem különbözteti meg.

Biatorbágyot még a tervezett nagysebességű vasútvonal is érinti az említett közlekedési elemektől távolabb, a közigazgatási terület déli sávjában.

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

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

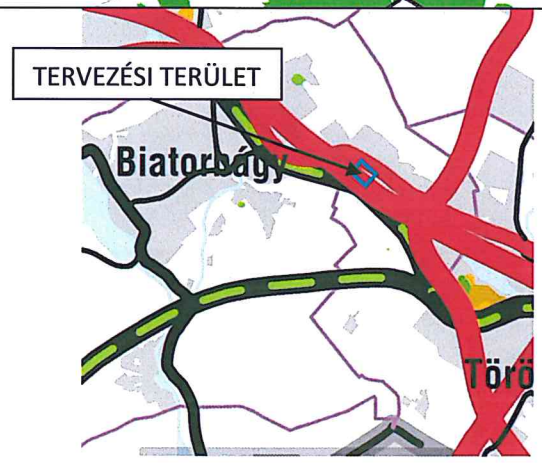
3. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEK



3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE

AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK ELSŐSORBAN AZ ERDŐS TERÜLETEIT ÉRINTI!

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

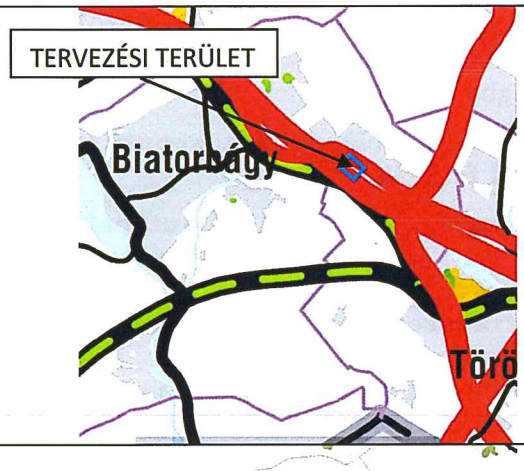


3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE

Kiváló minőségű szántóterület

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

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

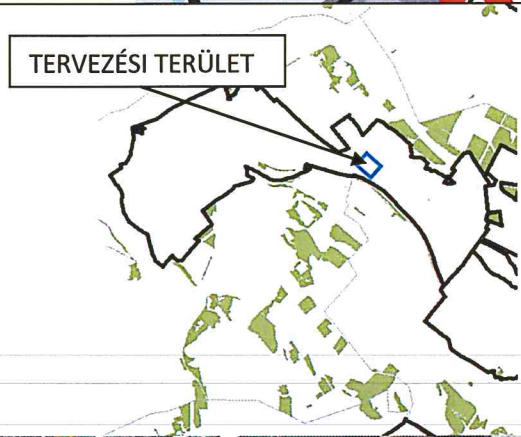


3/3. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE

Jó minőségű szántóterület

AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT A KÜLTERÜLET NYUGATI FELÉNEK KISEBB FOLTJAIT ÉRINTI!

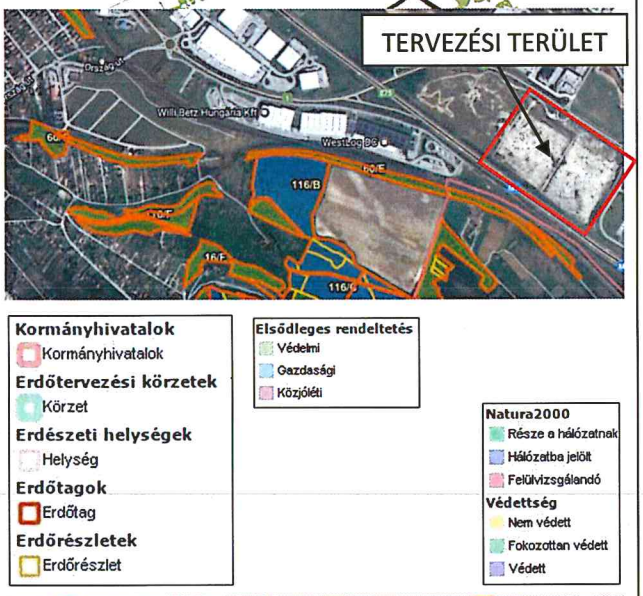
A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET A FÖMI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN NEM ÉRINTI!



3/4. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE

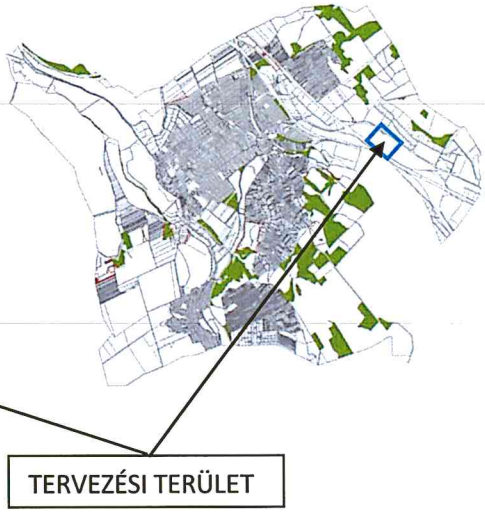
AZ ÖVEZET BIATORBÁGYON A BELTERÜLETTŐL ÉSZAKKELETRE FEKVŐ ERDŐTERÜLETEK EGY RÉSZÉT ÉRINTI!

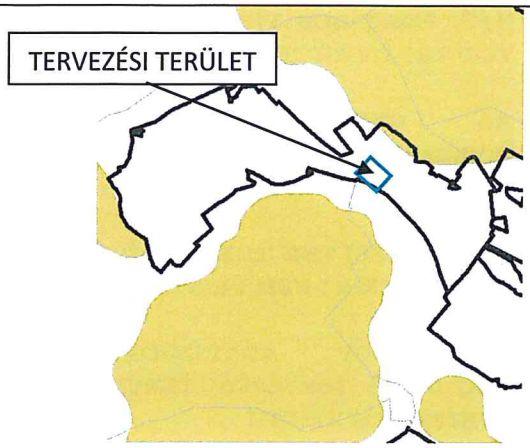
A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!



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

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



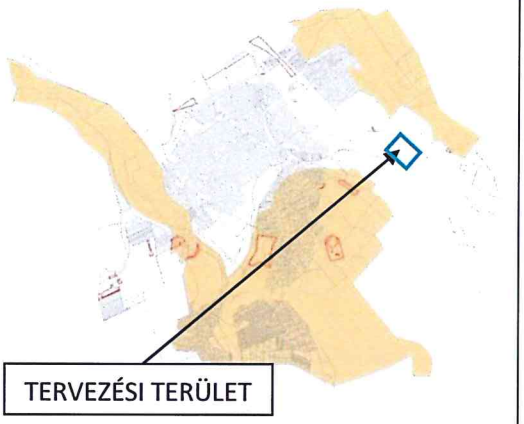


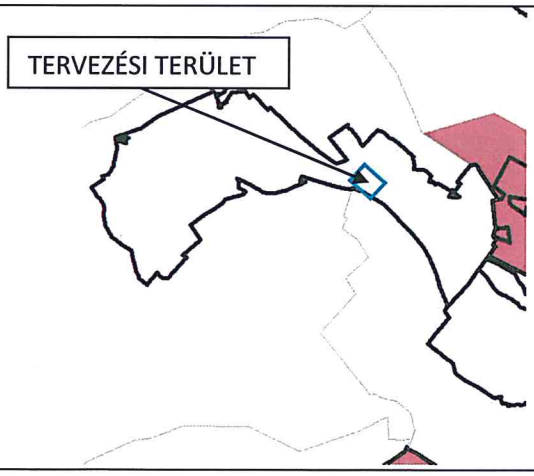
3/5. TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE

AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK JELENTŐS RÉSZÉT LEFEDI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ADATSZOLGÁLTATÁSA ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATAI ALAPJÁN A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

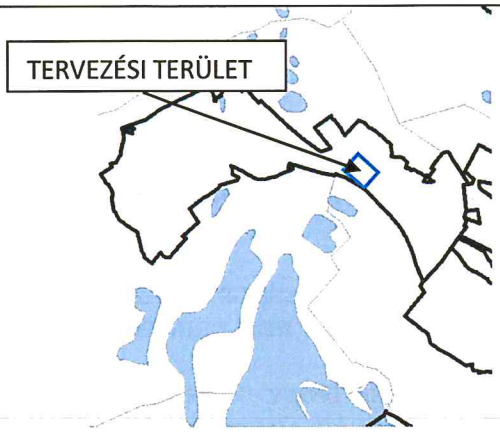




3/6. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

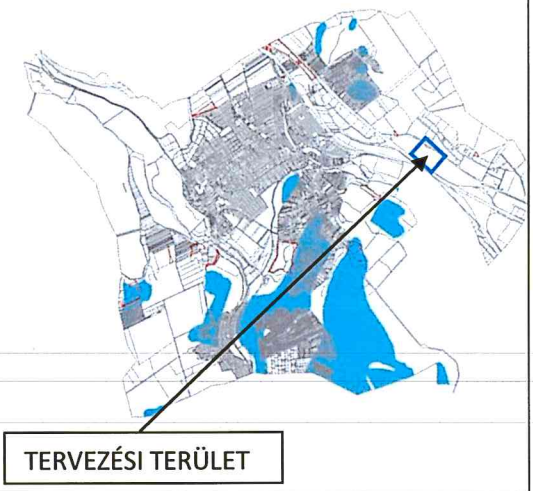


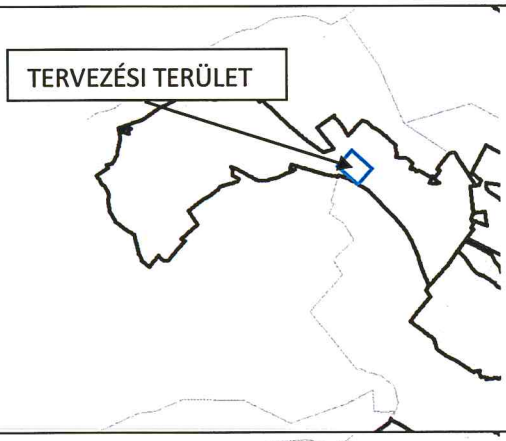
3/7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Az övezet a település közigazgatási területének kisebb foltjait érinti!

A tervezési területet az övezet az OTrT szerint nem érinti!

A Vízügy adatszolgáltatása alapján a tervezési területet az övezet nem érinti!

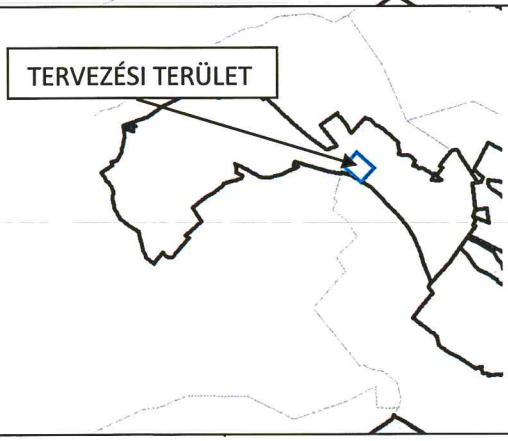




3/8. Nagyvízi meder területe

Az övezet a település közigazgatási területét nem érinti!

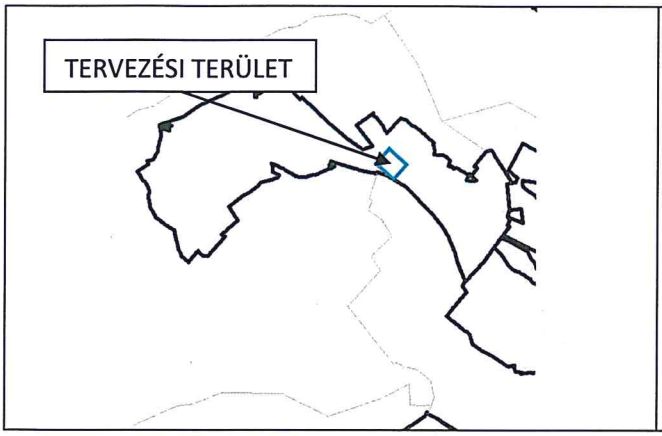
A tervezési területet az övezet az OTrT szerint nem érinti!



3/8. A Vásárhelyi terv keretében tervezett szükségtározók területe

Az övezet a település közigazgatási területét nem érinti!

A tervezési területet az övezet az OTrT szerint nem érinti!



3/9. A KIEMELT FONTOSSÁGÚ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

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

Az OTrT 12/A. § (1) bekezdése szerint „A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni." **Az övezetek pontos lehatárolása a településrendezési eszközök 2016. évi felülvizsgálata során megtörtént, az országos övezetek a tervezési területet nem érintik.**

- **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve**

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

A **BATrT Térségi Szerkezeti Terve** térségi területfelhasználási kategóriákat különböztet meg. A települések beépített és beépítésre szánt területei általában, így **a tervezési terület** is a települési térség – Biatorbágy esetében a **városias települési térség – elnevezésű területfelhasználási kategóriába sorolt.**

A kiemelt térség Szerkezeti tervén is megjelennek az OTrT-ben ábrázolt gyorsforgalmi utak, **az M1-es autópálya és az M0 autóút, valamint az 1. számú főút**, amelynek nyomvonala az M1 autópálya közelében húzódik. E terven is feltüntetésre került a **tervezett nagysebességű vasútvonal és a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal**, amelyektől a tervezési terület északkeletre fekszik. A BATrT Szerkezeti tervén is ábrázolásra került **az országos kerékpárút törzshálózat eleme**, a törvény 1/6. mellékletében az alábbi meghatározással:

„29. 7. **Délnyugat-magyarországi kerékpárút:**

30. **7.A**: Budapest - **Biatorbágy** - Etyek - Nadap - Sukoró - Pákozd - Székesfehérvár - Balatonfőkajár - Siófok - Szántód - Balatonföldvár - Balatonlelle - Balatonboglár - Fonyód - Keszthely - Sármellék - Zalakaros - Nagykanizsa - Kaszó - Nagyatád - Berzence - (Horvátország)".

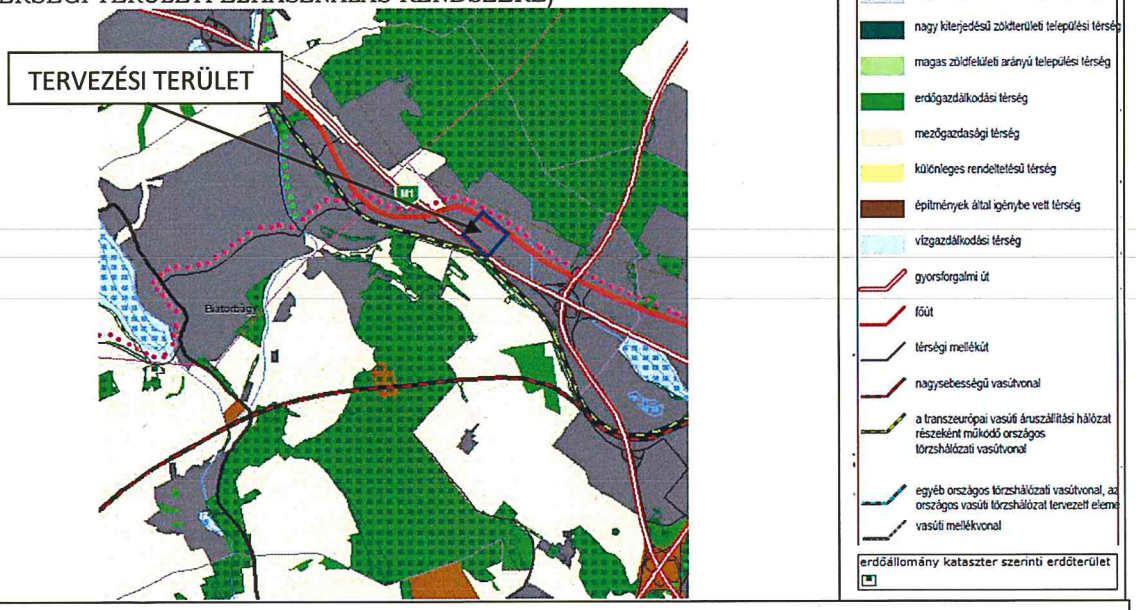
Szükséges megjegyeznünk, hogy a Budapest - Balaton kerékpárút részletesebb (megvalósíthatósági tanulmány szintű) tervei időközben elkészültek, aminek eredményeként a nyomvonal eltér a BATrT-ben szereplőtől (vasúti fővonal déli oldalán), ami a vizsgált területet közvetlenül nem érinti.

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

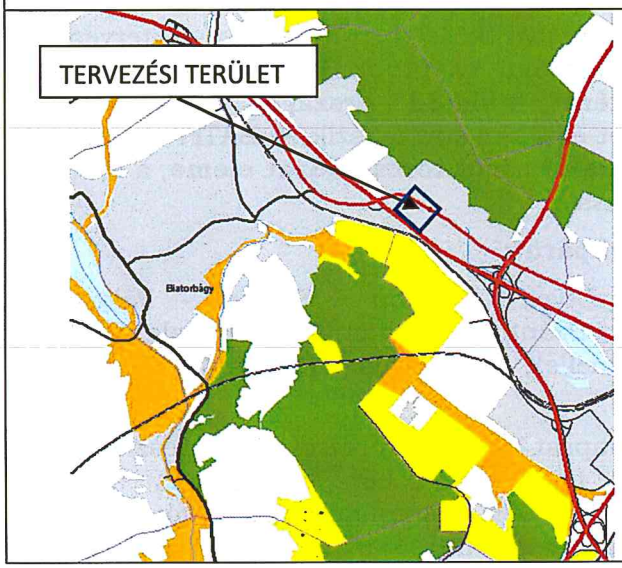
A műszaki infrastruktúra hálózatok közlekedési és közmű elemeinek vonatkozásában a tervezési területet közvetlenül négy elem is érinti. A terület északi határán húzódik az 1. sz. főút, a déli határán pedig az M1-es autópálya. A BATrT-ben transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos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

2. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV

RÉSZLET A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVÉBŐL
(A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE)



3. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI ÖVEZETI TERV

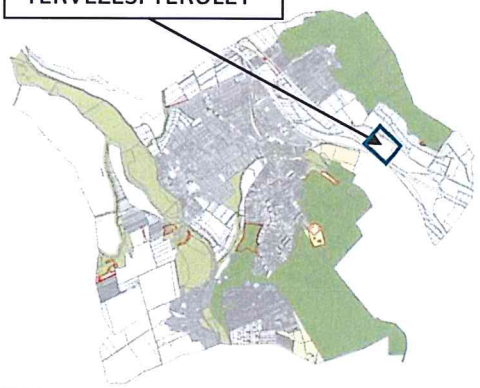


3.1. SZ. MELLÉKLET: MAGTERÜLET ÖVEZETE
3.2. SZ. MELLÉKLET: ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE
3.3. SZ. MELLÉKLET: PUFFER TERÜLET ÖVEZETE

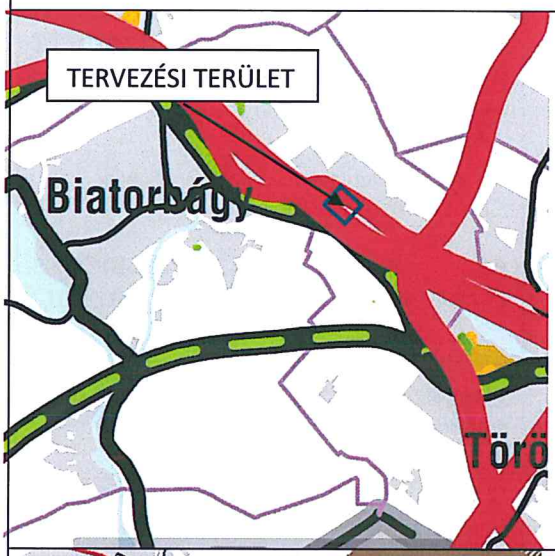
JELMAGYARÁZAT

- Magterület övezete
- Ökológiai folyosó övezete
- Puffer terület övezete

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



magterület
ökológiai folyosó
puffer terület



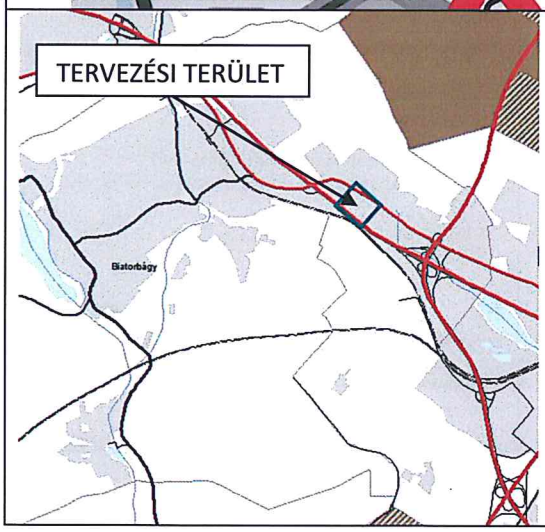
3.6. SZ. MELLÉKLET: ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE

Erdőtelepítésre elsődlegesen javasolt terület

Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület

AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE A FÖMI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN BIATORBÁGY KÜL- ÉS BELTERÜLETÉT CSAK APRÓ FOLTOKBAN ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!



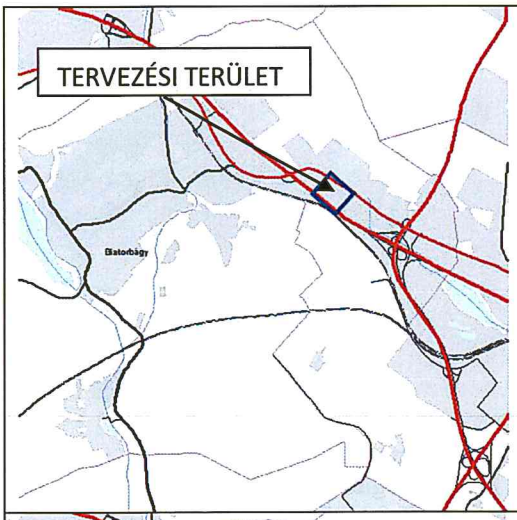
3.15. SZ. MELLÉKLET: ÁSVÁNYI NYERSANYAG-GAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE

JELMAGYARÁZAT

Asványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!



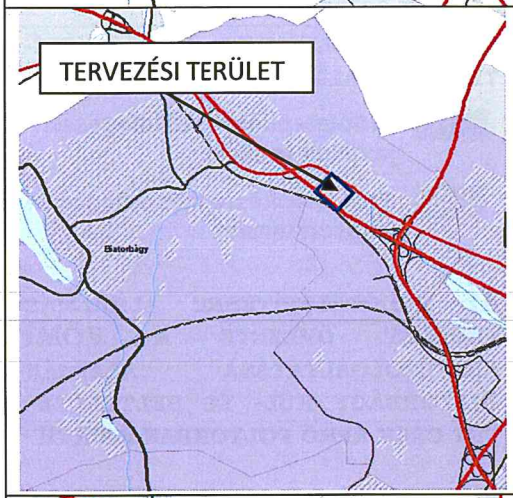
3.16. SZ. MELLÉKLET: RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE

JELMAGYARÁZAT

Rendszeresen belvíz járta terület övezete

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!



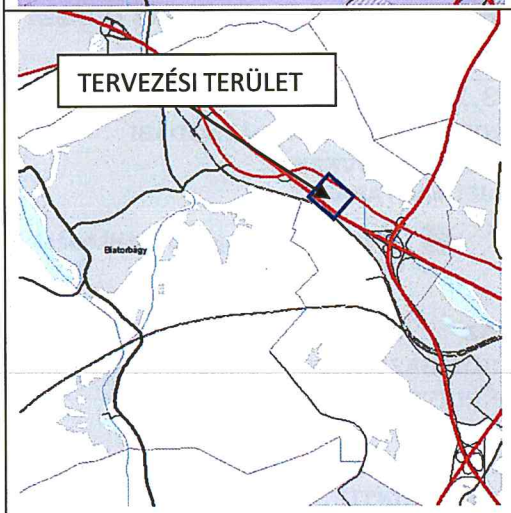
3.18. SZ. MELLÉKLET: FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)

JELMAGYARÁZAT

Földtani veszélyforrás területének övezete

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT NEM ÉRINTI!



3.21. SZ. MELLÉKLET: KIEMELT FONTOSSÁGÚ MEGLÉVŐ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

3.22. SZ. MELLÉKLET: HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

JELMAGYARÁZAT

Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete

Honvédelmi terület övezete

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

Az OTrT 12/A. § (1) bekezdése szerint az övezetek pontos lehatárolása az illetékes államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján a településrendezési eszközök 2016. évi felülvizsgálata során megtörtént, a kiemelt térségi övezetek közül a tervezési területet egy övezet sem érinti.

A térségi övezetek közül a tervezési területet egyetlen övezet sem érinti.

Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek:

Az OTrT 6. § (2) bekezdése kimondja, hogy a kiemelt térségi kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során milyen szabályokat kell alkalmazni. A d) pont szerint „a városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;". Ennek megfelelően – mivel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik – a településrendezési eszközök javasolt módosítása során a területrendezési tervek bővítési lehetőségeket meghatározó szabályai nem relevánsak.

Biatorbágy településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során az alábbi térségi területi mérleg került elfogadásra:

A	B	C	D	E	F	G
Térségi terület-felhasználási kategória	**Területe a BATrT-ban (ha)**	**Területe térségi területfelhasználási engedéllyel (PED/ÁF/193-15/2015) (ha)**	**Területe a II. térségi területfelhasználási engedéllyel (PE/AF/29-2/2016) (ha)**	**jelen településrendezési eszközök készítése során „igénybe vett" területe**		**további „igénybe vételek" lehetősége %-ban**
				ha-ban	**%-ban**	
városias települési térség	1328,05	1351,90	1356,54	11,08	00,81	**+1,19%**
mezőgazdasági térség	1707,25	1683,40	1679,60	0	0	**—10%**
erdőgazdálkodási térség	1131,35	1131,35	1130,49	0	0	**—15%**
vízgazdálkodási térség	226,19	226,19	17,65	0	0	**—15%**
építmények által igénybe vett térség	17,65	17,65	226,19			**nincs előírás**

Nyilatkozat

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

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

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

Biatorbágy város 2015-ben fogadta el jelenleg is érvényben lévő Településfejlesztési Koncepcióját a 2/2015. (I.29.) számú képviselő-testületi határozatával. A korábbi, 2001. évben elkészített településfejlesztési koncepció felülvizsgálatának és módosításának több oka volt, részben *„az elmúlt évtized dinamikus – városon belüli és a külső környezetben tapasztalható – társadalmi és gazdasági folyamatok, részben a jogszabályi környezet jelentős módosulásai indokolták"*.

A dokumentum így ír a felülvizsgált koncepció irányelveiről:

„2001-től hatályos településfejlesztési koncepció a település fejlesztésének átfogó irányelveként a következő 10 évre a mennyiségi változás helyett a minőségi változást irányozta elő. A koncepció meghatározta a település hosszú távú, többütemű fejlesztésének helyi, tematikus alapelveit, amelyek az alábbiak: ...

2. Gazdasági övezetek fejlesztése: különös tekintettel a vasúttól Északra lévő területek intenzív kihasználására, nagyobb gazdasági egységek elhelyezésére, a belterületen telephelyüket kinőtt helyi kisvállalkozások elhelyezésére."

Tehát a település már a 2000-es évek elején egyik legfontosabb feladatának tekintette a gazdasági területek fejlesztését, nagyobb üzemek letelepítését.

A „2. Jövőkép" című fejezet „2.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan" című alfejezete szerint:

„A 2013-ban készült „Biatorbágy Gazdasági Helyzetelemzés – Jövőkép" c. tanulmány arra a következtetésre jut, hogy hosszú távon akkor működhet fenntarthatóan és kiegyensúlyozottan a város, ha a népességét meg tudja tartani, megfelelő életminőséget nyújt számára, és a városlakók munkájuk, személyes és közéleti tevékenységeik révén fenntartják és működtetik a várost. A gazdasági jövőkép, amely egyben stratégiai cél is: a tudásalapú és környezeti-társadalmi szempontból fenntartható gazdaság megteremtése, amely minőségi életfeltételeket biztosít a biatorbágyiaknak."

Ebből is látható, hogy Biatorbágy egyik legfontosabb célkitűzése a helyi gazdaság megerősítése, új, innovatív, munkahelyteremtő vállalkozások megtelepedésének elősegítése a népességmegtartó képesség növelése, a kedvezőbb életfeltételek megteremtése érdekében.

Ennek megfelelően a „Biatorbágy – a harmonikus, közösségközpontú, innovatív kertváros" néven megfogalmazott jövőkép eléréséhez – gazdasági téren – az elsők között szerepelnek az alábbi feladatok, intézkedések:

„- Bővíti a helyi foglalkoztatási lehetőségek körét, folyamatosan javítja a helyi vállalkozási környezetet;

- Kiemelten kezeli a helyi gazdaság sokoldalúbbá válását, a város gazdaságának több lábon állását".

Fenti célok elérését hivatott elősegíteni Biatorbágy Város Önkormányzat hatályos településrendezési eszközeinek (Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv) részleges módosítását célzó tanulmányterv elkészítése, amely egy gazdaságfejlesztési beruházás megvalósítása érdekében készül.

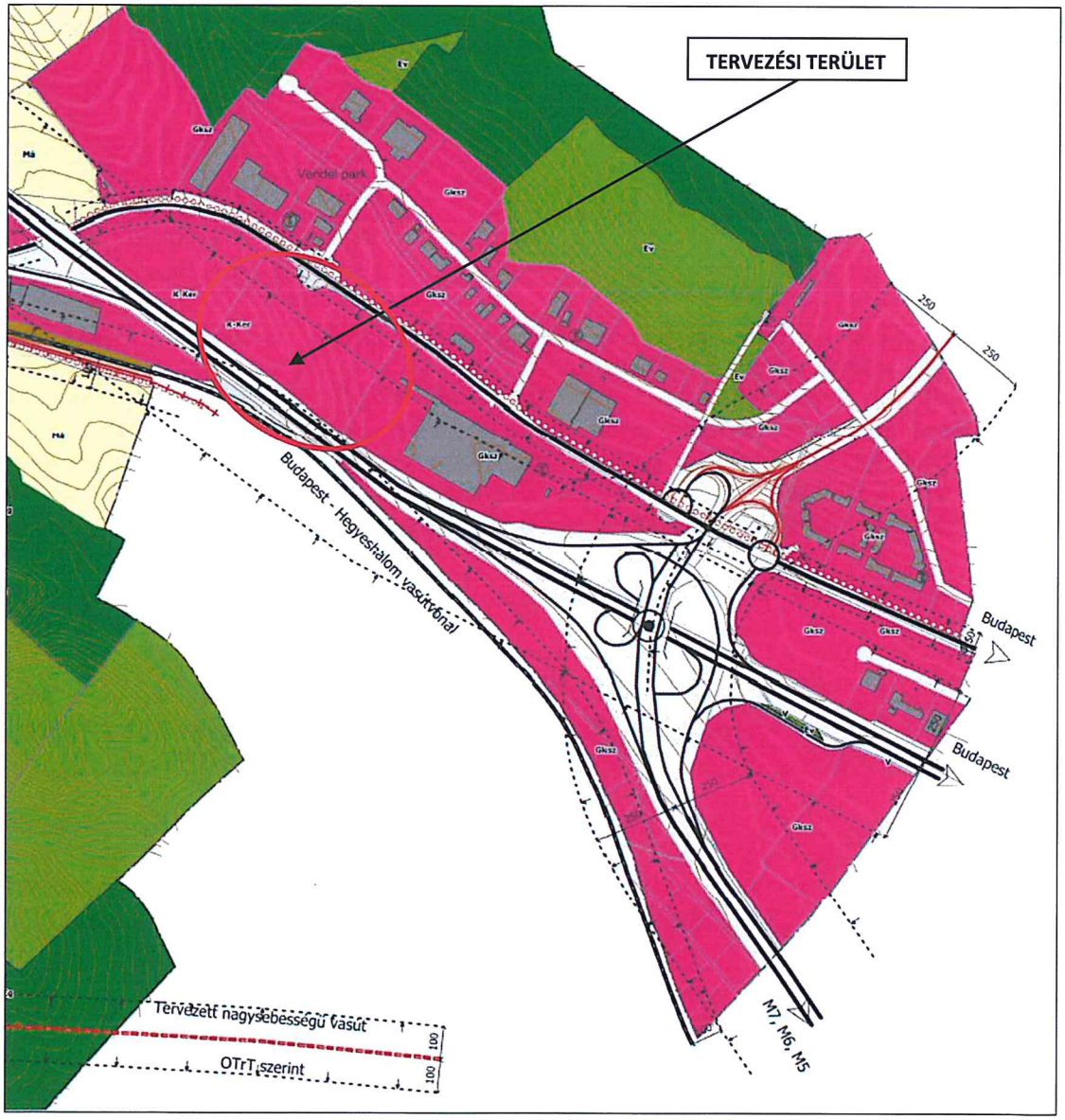
A város térségi szerepére vonatkozóan a koncepció így ír:

„A város a jövőben elősegíteni kívánja a város lakóinak helyben foglalkoztatását, ezáltal is erősítve a helyi gazdaságot. Mindezzel párhuzamosan meg kívánja őrizni a térségi foglalkoztatási pozícióját".

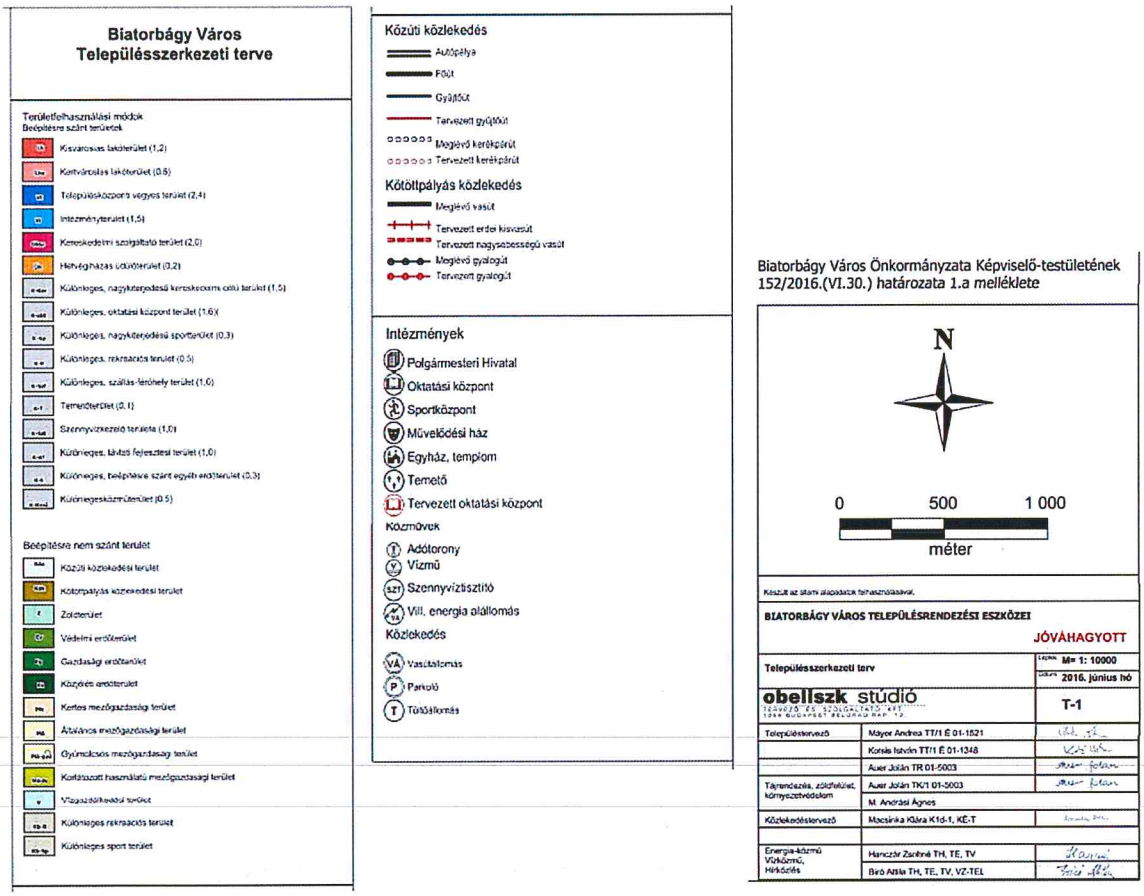
Biatorbágy város érvényben lévő, a 152/2016. (VI.30.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve (a továbbiakban TSZT) **szerint a módosítási javaslattal érintett ingatlan** – mint az alábbi tervrészleten is látható – **a különleges területek közé tartozik, mint nagykiterjedésű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

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

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

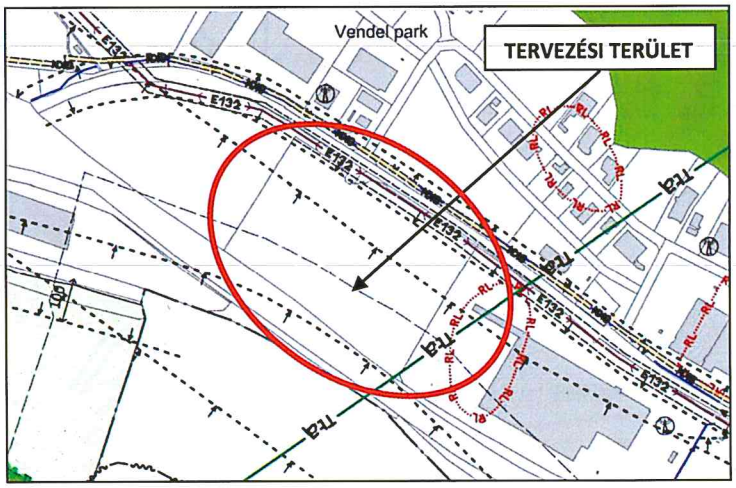


9. ábra: A Településszerkezeti terv 1. a. jelű mellékletének jelmagyarázata

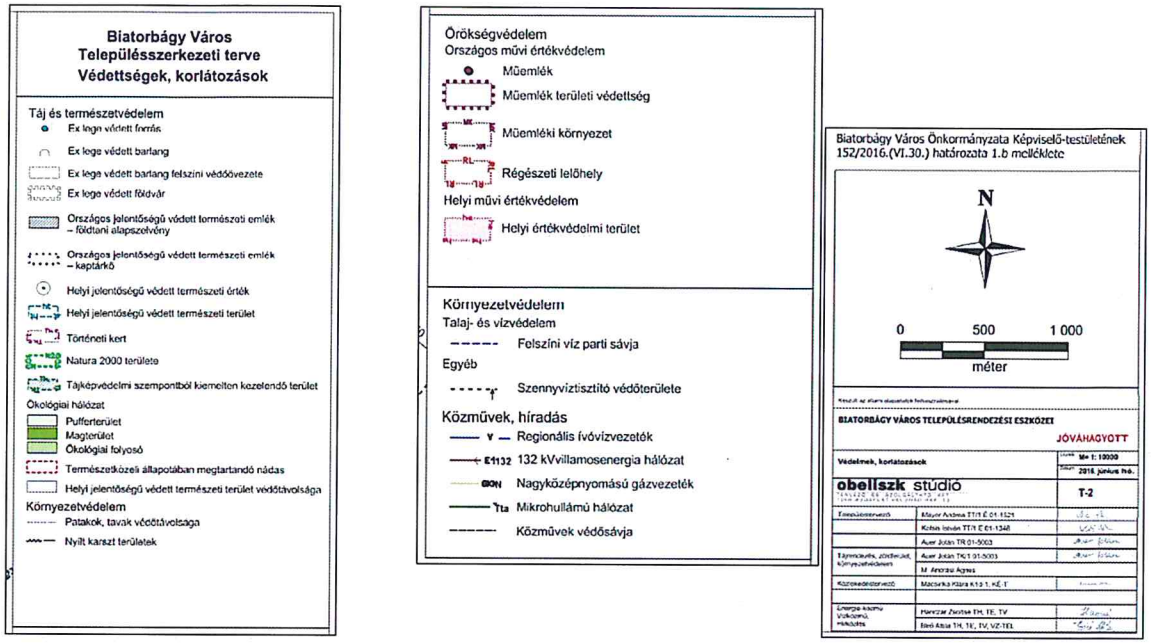


Biatorbágy város hatályban lévő Településszerkezeti tervének **Védelmek, korlátozások című tervlapja** tartalmazza a város területét érintő különböző védelmi jellegű lehatárolásokat. **A hatályos TSZT alapján a tervezett módosítással érintett terület nem érintett természeti védettséggel.** A déli telekhatár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

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



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



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

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

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

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

A leírás e területekre az 1,0 m²/m² beépítési sűrűségi értéket határozta meg. Ez a fogalom *az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet* (OTÉK) szerint a következőt jelenti: „A területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma."

A leírás 4. számú melléklete tartalmazza a település területi mérlegét, amely szerint a bevásárló központ számára kijelölt különleges területek 27,73 ha területet tesznek ki a város 4410,69 ha nagyságú közigazgatási területéből, amely a teljes terület 0,63%-a. A tárgyi tervezési területet jelentő ingatlan e kijelölt terület több mint felét teszi ki.

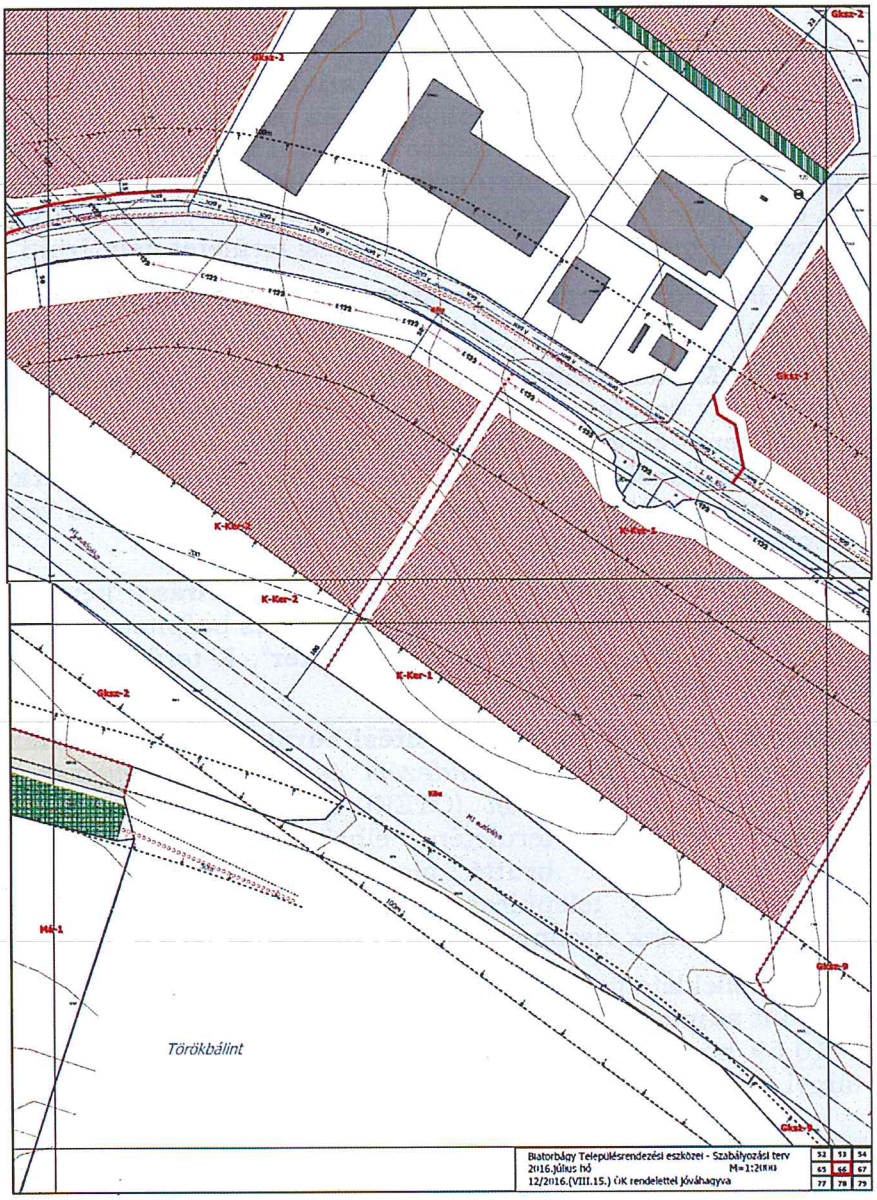
A település Helyi Építési Szabályzatáról Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselőtestülete 12/2016. (VII.15.) ÖK. rendelete (a továbbiakban HÉSZ) **szól.** Biatorbágy város közigazgatási területére – a Tó Park térsége kivételével – a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv van érvényben.

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

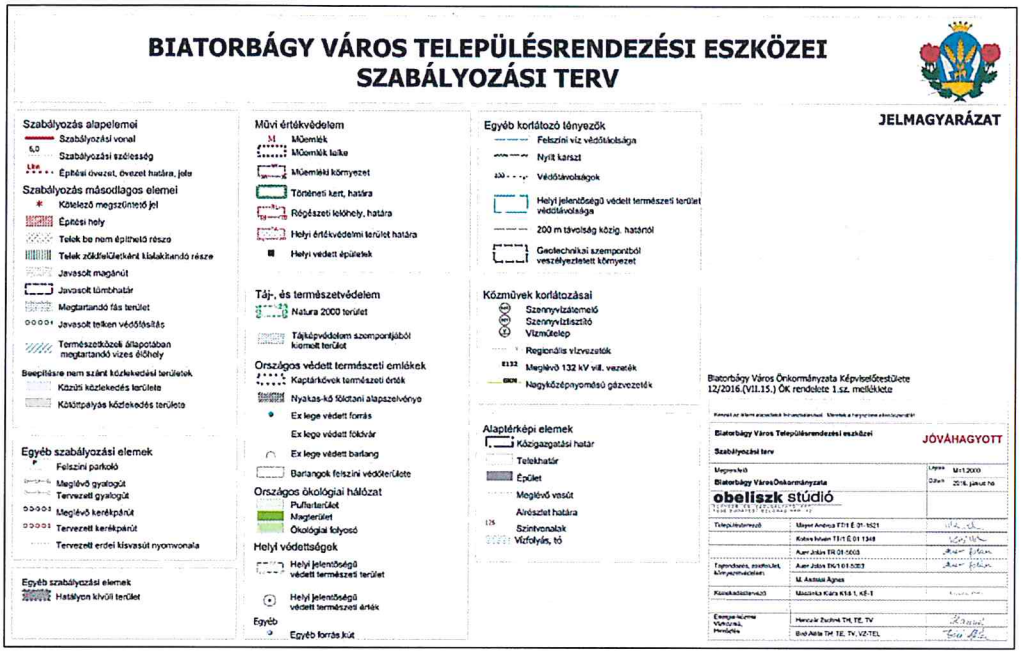
Az északnyugat felől szomszédos földrészlet – amely szintén ebbe a különleges területi besorolásba tartozik, K-Ker-2 jelű építési övezetként szabályozott. A délnyugati szomszéd ingatlan a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-9 jelű építési övezetébe sorolt.

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

12. ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből



13. ábra: A Szabályozási terv jelmagyarázata



A tervezéssel érintett telket szabályozási vonal nem érinti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„48. §.

Különleges bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi terület

„K – Ker"

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

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

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

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

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

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

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

(7) A Különleges nagykiterjedésű kereskedelmi területek építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
K-Ker-1	SZ	20 000	80	30	45	40	(5,0) 15	1,0
K-Ker-2	SZ	20 000	80	30	45	40	(5,0)15	1,2

SZ: SZABADONÁLLÓ

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

a) egyéb szórakoztató létesítmények,

b) sportpályák és azok kiszolgáló létesítményei,

c) parkolóház,

d) nagykereskedelmi raktár,

e) üzemanyagtöltő

f) rendeltetés is elhelyezhető."

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

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

A beruházói szándék a területen két nagy alapterületű üzemi jellegű épület megvalósítása a hozzá tartozó tárolóterületekkel, parkoló- és zöldfelületekkel. Ennek megfelelően a településrendezési eszközök módosításának beruházó által elérni kívánt célja a különleges területbe sorolt 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan kereskedelmi szolgáltató gazdasági területté történő átsorolása lehetőségének megteremtése és a jelenleg megengedett legnagyobb beépítési százalék (30%) megemelése 40%-ra.

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

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

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

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

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

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

A 7724/66-os hrsz.-ú ingatlanon tervezett beépítés során figyelembe kell venni a területet érintő védősávokat, melyekről jelen tanulmány 4. fejezete ír részletesebben.

Biatorbágy város 152/2016. (VI.30.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervének leírása alapján a területre jelenleg vonatkozó különleges terület legnagyobb beépítési sűrűsége 1,0 m^2/m^2, míg a javasolt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület beépítési sűrűsége legfeljebb 1,5 m^2/m^2 lehet. Ez az érték a teljes területfelhasználási egységre vonatkozik, amit csak a telektömb teljes területére, azaz az ALDI már beépített telephelyével és a szomszédos 7724/62-es hrsz.-ú beépítetlen ingatlannal együtt számítva értelmezhető, telkenként ennek az arányszámnak a betartása nem értelmezhető.

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

A HÉSZ alapján a K-Ker jelű építési övezetekre, így a tárgyi, a K-Ker-1 jelű övezetbe tartozó ingatlanra az alábbi telekalakítási és beépítési előírások vonatkoznak: az építési övezetben 20.000 m^2 a minimális kialakítható teleknagyság, és a telek kialakítható legkisebb szélessége 80 méter. A telkek beépítésmódja szabadonálló. Az építési telkek megengedett legnagyobb beépíthetősége jelenleg 30%, a legnagyobb terepszint alatti beépítettség pedig 45% lehet. A kötelező legkisebb zöldfelületi arány 40%, a legnagyobb megengedett szintterületi mutató 1,0 m^2/m^2. Az építménymagasság kialakítható legkisebb értéke ebben az építési övezetben 5,0 méter, legnagyobb értéke pedig 15,0 méterben van megszabva.

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

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

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

Ismerteti a HÉSZ 39. § (5) bekezdése a Gksz építési övezetekben el nem helyezhető **melléképítményeket**, amelyek az alábbiak: húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, (haszon)állat ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló. Fentiek alapján az építési övezetben az alábbi melléképítmények elhelyezésére nyílik lehetőség az OTÉK 1. mellékletében szereplő fogalom-meghatározások 86. pontja alapján: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, és építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop. Ezeknek a melléképítményeknek az alapterülete a telek beépített területébe nem számítandó bele.

Ezek az előírások lehetővé teszik a tervezett beruházás megvalósítását, így az ingatlan kereskedelmi szolgáltató gazdasági területté történő átsorolása esetén a HÉSZ ezen pontjainak módosítása nem szükséges.

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

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

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

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

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

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

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

Mivel jelen tanulmány olyan építési övezet meghatározására tesz javaslatot, amelynek paraméterei egyetlen meglévő (és korábban készült tanulmányokban javasolt) övezet paramétereivel nem azonosak, **egy új övezet létrehozása szükséges. A tanulmányterv mellékletét képező Beépítési tervjavaslat megvalósításához a Településszerkezeti terv módosításán túlmenően elengedhetetlen a jelenleg érvényben lévő Helyi Építési Szabályzat, valamint az annak mellékletét képező Szabályozási terv kisebb mértékű módosítása.**

Az OTÉK 2. számú melléklete szerint a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységekre a Településszerkezeti tervben meghatározandó megengedett legnagyobb beépítési sűrűség értéke 2,0 m²/m². A kormányrendelet szerint a HÉSZ-ben az építési telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség 60%, a legkisebb zöldfelület 20% lehet.

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

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelület mértéke (%)	legnagyobb szintterületi mutató értéke	legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-14	SZ	70.000	40	25	0,6	15,0

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

A telkek **beépítésmódja változatlanul szabadonálló** maradhat.

A tervezett logisztikai vagy üzemi jellegű telephely megvalósítása számára akadályt jelent a K-Ker-1 jelű övezetben kialakítható rendeltetéseken túlmenően **az építési övezet megengedett maximális beépíthetősége is.** A hatályos HÉSZ szerint az ingatlanok legnagyobb beépítettsége 30% lehet, ami a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlanon összesen 46.618 m² beépíthető bruttó alapterületet jelent. **A beruházói elképzelések szerint az ingatlanon összesen kb. 62.000 m²-es üzemcsarnok megvalósítása tervezett. Ehhez a tárgyi ingatlan beépíthetősége 40%-ban határozandó meg**, ami 62.157 m² beépíthető bruttó földszinti alapterületet jelent.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Szabályozza a HÉSZ az épületeken alkalmazható tetőfedő anyagok használatát is.

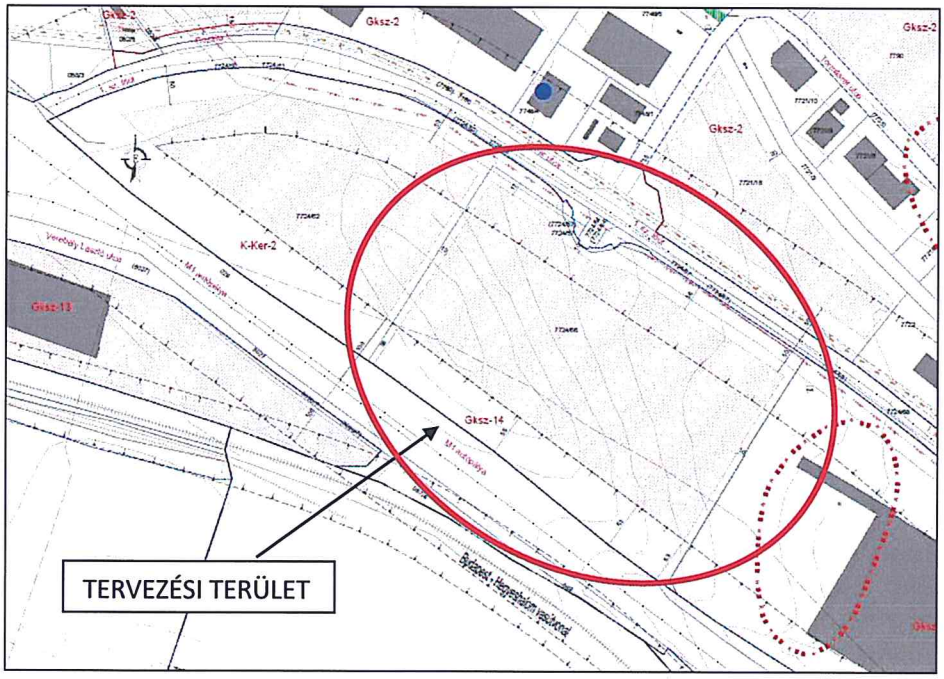
A 39. § (11) bekezdése a csapadékvizek kezeléséről, átmeneti tárolásáról rendelkezik, meghatározza a kialakítandó záportározó méretezésének szabályait a telek burkolt felületeinek arányában.

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

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

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

14. ábra: Szabályozási tervjavaslat



6.) BEÉPÍTÉSI TERV

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

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

- **Most hatályos tervek szerint:**

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

- **Tervezett állapot:**

Beépíthető alapterület (40%) - maximum	62.157 m²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (25%) - minimum	38.848 m²
Beépíthető szintterület (0,6 m²/m²) - maximum	93.236 m²
Burkolt felület (35%) - maximum	54.388 m²

Tárgyi ingatlan jelenleg beépítetlen. A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest az ingatlanon 15.539 m²-rel megnő a jelen tanulmányterv javaslatainak figyelembevételével, a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága pedig ugyanennyivel csökken az érvényben lévő tervek szerint kialakítandó területnagysághoz képest.

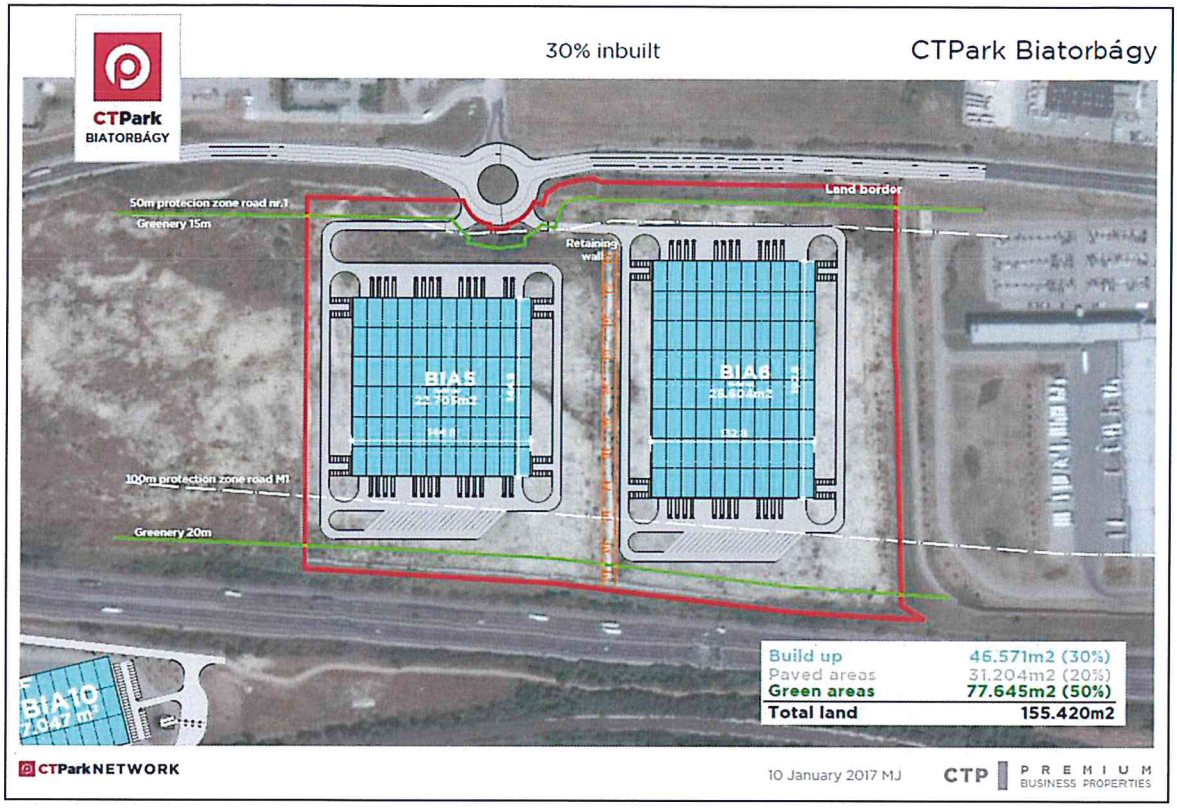
Jelentős korlátozást okozó előírás a hatályos HÉSZ-ben a szintterületi mutatóra vonatkozó szigorú rendelkezés. Emiatt jelenleg az ingatlanon összesen 40.000 m² összes bruttó szintterület alakítható ki. Amennyiben a HÉSZ 23. § (2) bekezdése tárgyi ingatlanra nem érvényes, a javasolt 0,6 m²/m² szintterületi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

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

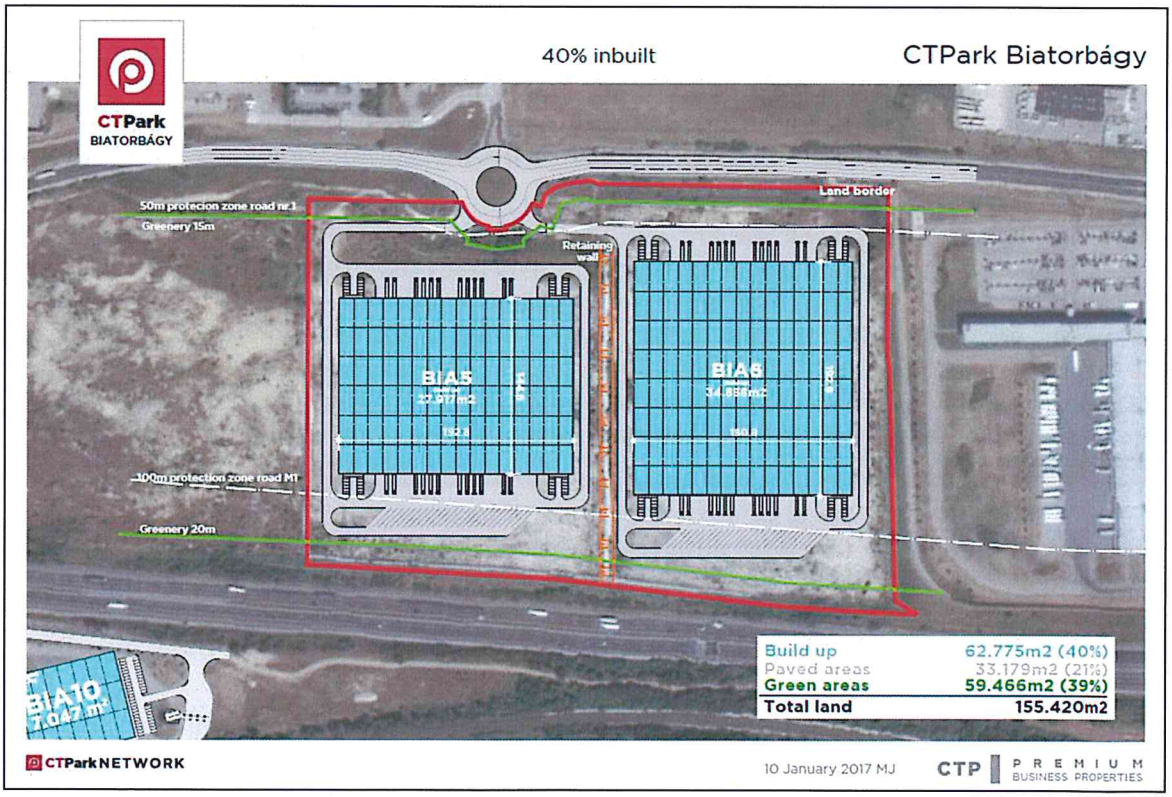
A csarnoképületek a jelenleg még hatályban lévő előírások miatt két ütemű megvalósítással tervezettek. Az új épületek elhelyezésére a beruházó több változatot dolgozott ki. A cég elhatározása szerint ezek közül **az a változat kerülhet megvalósításra, amelynek beépített alapterülete kb. 62.000 m². Ennek azonban feltétele az érvényben lévő településrendezési eszközök módosítása, a jelenleg megengedett beépíthetőség növelése 40%-ra.**

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

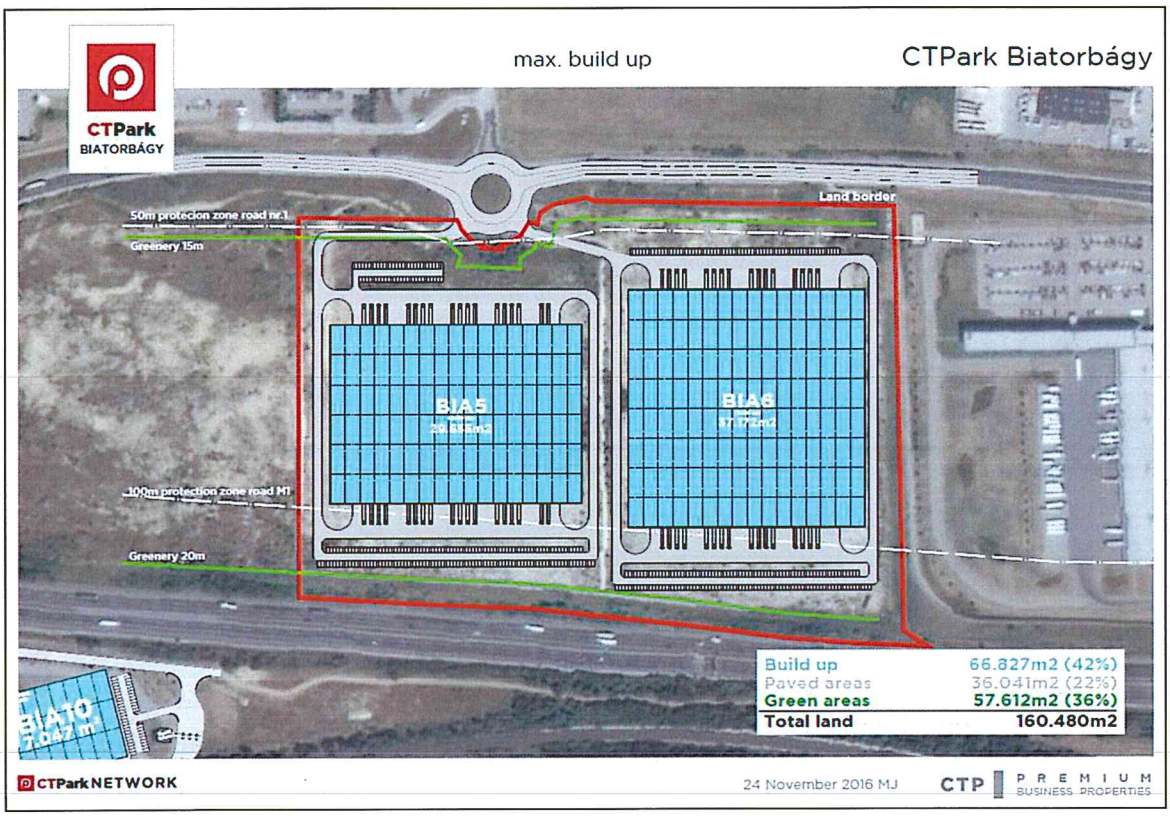
15. ábra: A Biatorbágy, 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan helyszínrajza a hatályos előírásoknak megfelelő tervezett csarnokok ábrázolásával



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



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



A tervezési területen tervezett csarnoképületek méreteit az üzem technológiáján és a szabványos szerkezeti méreteken túlmenően a Szabályozási terv és az OTÉK előírásaival megszabott építési hely-lehatárolás határozza meg. A telephely közlekedési rendszere is meghatározó az épületek elhelyezése és kialakítása során. A teherforgalom kiszolgálása általában kamionokkal történik, ezért a belső úthálózatot a kamionforgalomra kell megtervezni. Mivel a kamionokkal a tolatás nehéz és veszélyes, célszerű az úthálózatot úgy megvalósítani, hogy erre lehetőleg ne legyen szükség.

Az elkészült beépítési tervek szerint az ingatlan terepszintbeli megosztottsága miatt két csarnoképület megvalósítása tervezett. A 4-6 méteres szintkülönbséget áthidaló támfal miatt a két területrész belső közlekedési rendszere egymástól elválasztva alakítható csak ki. Szerencsés, hogy az 1. számú főúton meglévő körforgalmi csomópont már eleve két külön lehajtó ággal került megvalósításra, így mindkét telekrész saját bekötő úton keresztül közelíthető meg. Az ingatlannak a terepviszonyok miatt tehát két bejárata lesz, így a portaszolgálat is mindkét bejáratnál biztosítandó.

Az új épületek működtetése érdekében szükségessé váló dolgozói létszámnak megfelelő gépkocsi-mennyiség elhelyezése a telken belül kialakítandó parkoló-területeken oldható meg. Szintén az ingatlan területén belül kell a telephely teljes gazdasági forgalmát elvezetni és a teherforgalomhoz szükséges tehergépkocsik, kamionok átmeneti tárolását biztosítani. Kamionok telken belüli, hosszabb távú tárolása nem tervezett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

alapterületű lesz. **Az összes beépített alapterület kb. 62.000 m² lesz, ami kb. 40 beépítési %-ot jelent. A tervezett beépítést alapvetően meghatározza a telephelyet övező közlekedési létesítmények jogszabályokban előírt védőtávolságainak betartása, amely az illetékes közútkezelők hozzájárulását igényli az építési tevékenységhez e területsávokban.**

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

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

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

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

A tervezett csarnoképületek tetőfelületei alkalmasak megújuló energia-termelésre, igény esetén itt helyezhetők el napelemek vagy napkollektorok az épületek hőellátása egy részének biztosítására. Az elhelyezésnél a HÉSZ előírása szerint „elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetileg beillesztve" lehet az energia-termelő berendezéseket, egyéb technológiai létesítményeket elhelyezni.

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

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

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

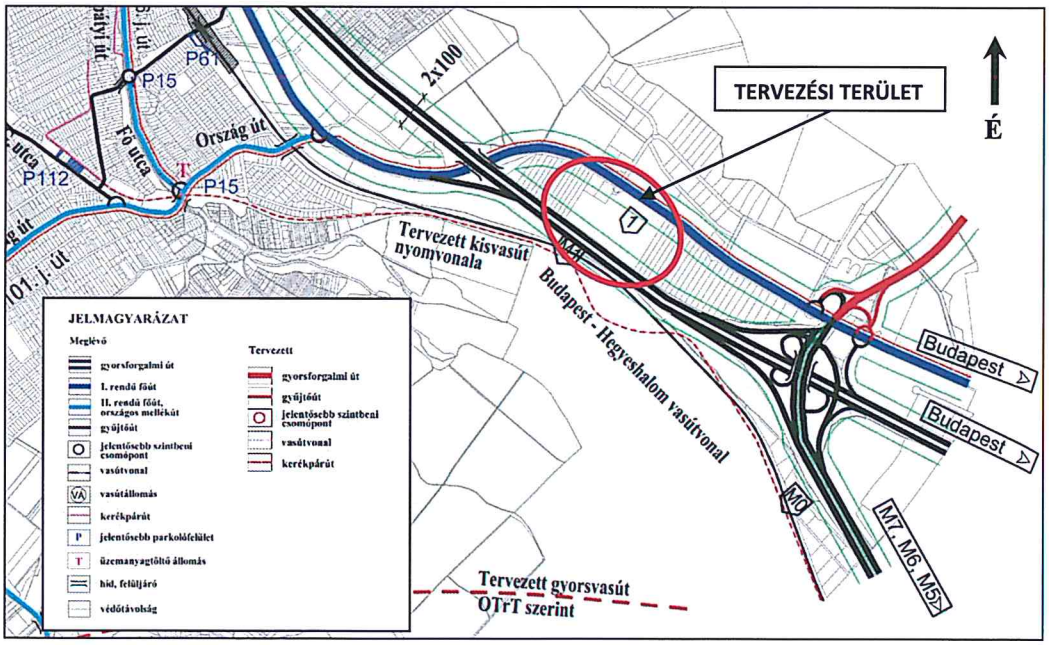
7.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE

Jelen telepítési tanulmányterv egy megvalósítani tervezett új logisztikai telephely vagy üzem építési feltételeinek a biztosítása érdekében készül. A tervezett beruházás nem jár Biatorbágy népességszámának növekedésével, így **a humán infrastrukturális ellátás vonatkozásában e fejlesztés vizsgálata nem szükséges.**

Biatorbágy munkavállalóinak nagy része már helyben dolgozik, de még mindig számottevő a Budapestre ingázók aránya, és megnőtt a szomszéd településeken (Budaörsön, Törökbálinton stb.) munkát vállaló biatorbágyiak száma is. A kedvező közlekedési viszonyok és a kiépült közműhálózatok miatt alakulhatott ki a település északi részén az a jelentős méretű ipari park, ahol számos szállítmányozó és termelő, szolgáltató cég végzi tevékenységét. **A 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan területén tervezett új telephely létrehozása a munkahelyek számában hozhat kismértékű változást.**

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

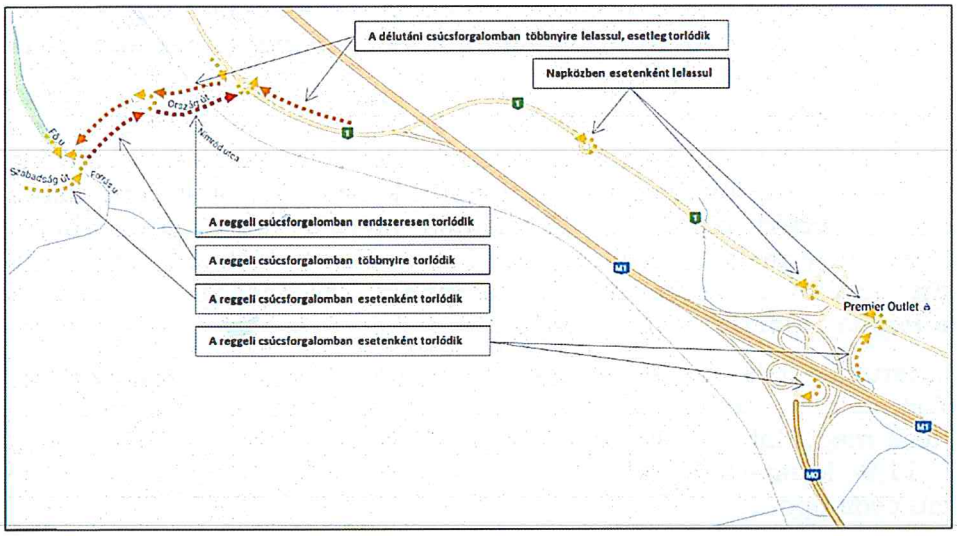
18. ábra: Biatorbágy város szabályozási terve alátámasztó munkarész tervezett úthálózat (részlet – 2015. Mobil City Bt.)



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

„A vizsgálati területen megállapítható, hogy a Google GSM-szolgáltatók (mobiltelefon/okostelefon) cellainformációin / GPS pozícionálás-adatain alapuló internetes (google-maps) forgalomfigyelő szolgáltatásának összegző adatai a helyszíni tapasztalatokat jól lefedik, így a csúcsidőszakokban keletkező forgalmi konfliktusok helyszínei (szűk keresztmetszetek) pontosan beazonosíthatók. A hét napjai és a napokon belül a nap órái szerint tematizált átlagolt forgalmi helyzetképet az alábbi összegző ábra" szemlélteti.

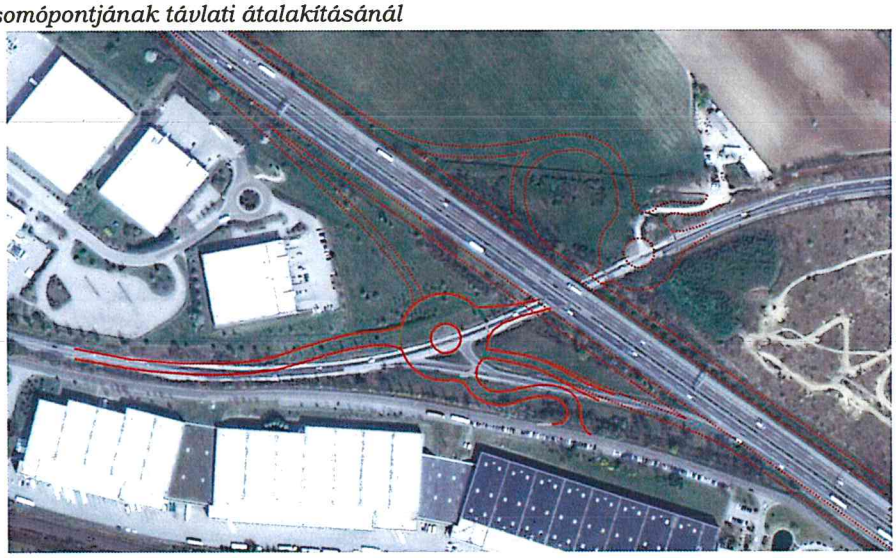
19. ábra: A vizsgált területen jellemző forgalmi zavarok



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

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

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



A csomópont megoldaná Biatorbágy belterületének közvetlen megközelítését az autópálya felől, így az országos főutak környezetében kialakított ipari park ingatlanjainak gépjárműforgalma is sokkal kedvezőbben kiszolgálható. A tervezett telephely az 1. főúton keresztül jelenleg is összeköttetésben van az M1 autópályával, amelyen át az ország bármely területe és a határon túli területek is egyszerűen elérhetők, de a 20. számú ábra szerint távlatban kialakítható csomópont bizonyos forgalmi irányokban javítana a mai elérési időn, távolságon.

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

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

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

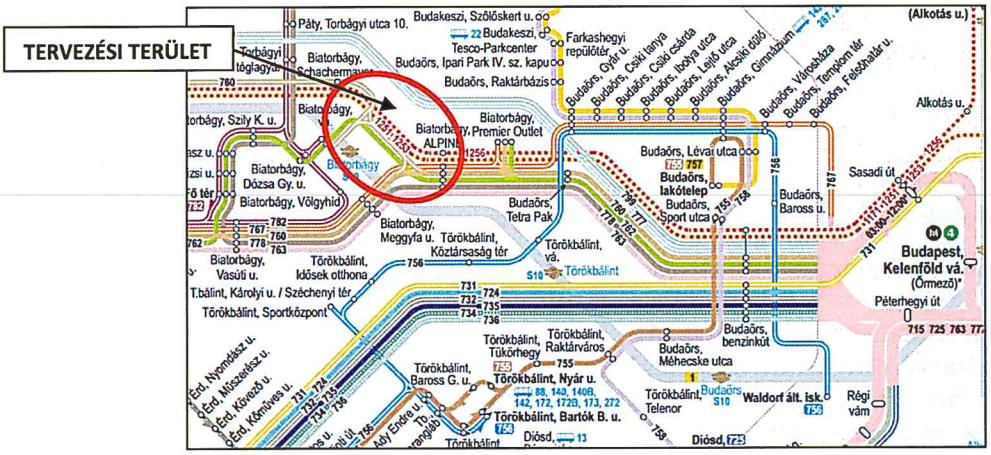
Az új telephelynek a Beépítési tervjavaslat szerint két kapubehajtója lesz, tekintettel egyrészt a körforgalmú csomópont alaprajzi kialakítására, másrészt a terepviszonyok miatt két különálló épületben megvalósítandó üzem tehergépjármű és kamion-, valamint személyforgalmára.

A tervezett két kapubejárón keresztül közelíthető meg a két külön szinten elterülő telekrész, így a telephely a mindkét épület körül teljesen körbefutó belső úthálózattal tervezett. Az épületek körbejárhatósága a nagyméretű gépjárművek egyszerűbb közlekedését teszi lehetővé a területen belül. A telken belüli feltáró utak, parkolók, rakodó és tároló-felületek kialakításáról jelen tanulmány 6. fejezete ír részletesen.

A terület **tömegközlekedési ellátottsága és gyalogos megközelítési lehetősége** nem kedvező, fejlesztésre szorul.

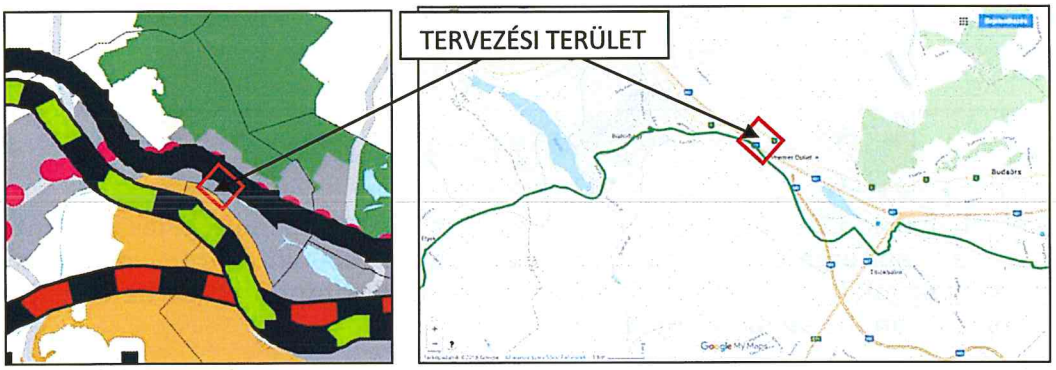
A Rozália Park és a Vendel Park dolgozói jelenleg elsősorban gépkocsival közelítik meg a munkahelyüket. Várhatóan a tárgyi telephely vonatkozásában is ez lesz az elsődleges. A **tömegközlekedést igénybe vevők** a Budapest és Biatorbágy között közlekedő VOLÁNBUSZ járatok buszmegállóitól tudják gyalogosan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

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



A WestLog telepítési tanulmánya érintőlegesen kiterjedt a térség kerékpárforgalmi hálózati koncepciójára is. „A terület egyik fontos **kerékpárforgalmi adottsága**, hogy az OTrT (*az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény*) kerékpáros törzshálózat részét képező Budapest - Balaton kerékpárút tervezett (megvalósíthatósági tanulmányok eredményeként elfogadott) nyomvonala Biatorbágy területén halad át. A fejlesztés részletes tervezése 2017-ben indul, a megvalósítás ugyancsak napirenden van rövidtávon." Az OTrT szerkezeti tervén (23. ábra) a lila pöttysorral ábrázolt Budapest - Balaton kerékpárút az 1. számú főút vonalán vezet. A kerékpárútra elkészült tanulmányterv szerint ez a kerékpáros útvonal a későbbiekben nem a tervezési terület mellett halad majd el, hanem a mai információk szerint az M1 autópályától délre.

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

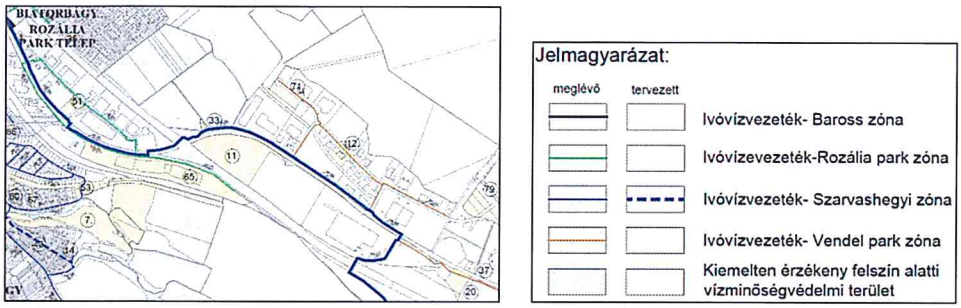


Ez a nyomvonal azonban nem oldja meg a tervezett telephely kerékpárral történő megközelítési lehetőségének biztosítását. A hivatásforgalom számára az 1. főúttal párhuzamosan vezető kerékpárút lenne a kedvező, amely Biatorbágy lakott területei felől az Ország úti körforgalmú csomóponton áthaladva az 1.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

A tervezési terület közműellátása a hatályos településrendezési eszközök közműtérképei alapján:

Vízellátás

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



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

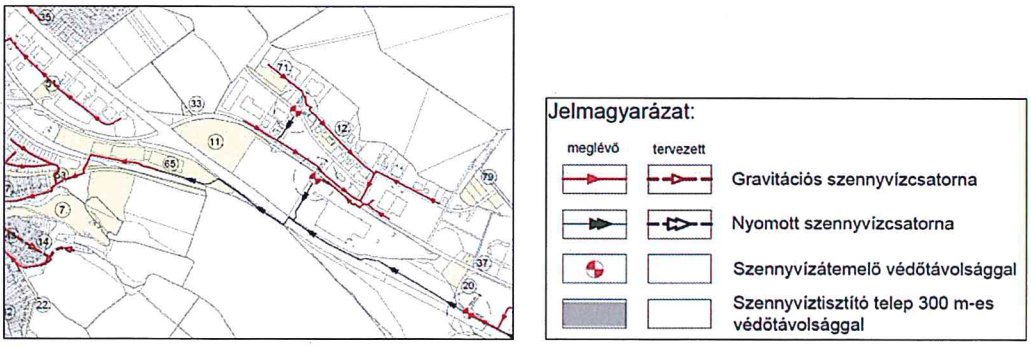
Mint a fenti ábrán látható, a tervezési terület vízellátása a 1. sz. főközlekedési út mentén vezetett NÁ 300-as regionális vízvezetékéről leágazó NÁ 200-as vízvezetékről biztosítható. A CTP Management Hungary Kft. által fejleszteni kívánt telephely térsége, a tervezett új csarnoképületek vízellátása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

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

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

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

Szennyvízelvezetés



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

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

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

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

Csapadékvíz-elvezetés

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

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

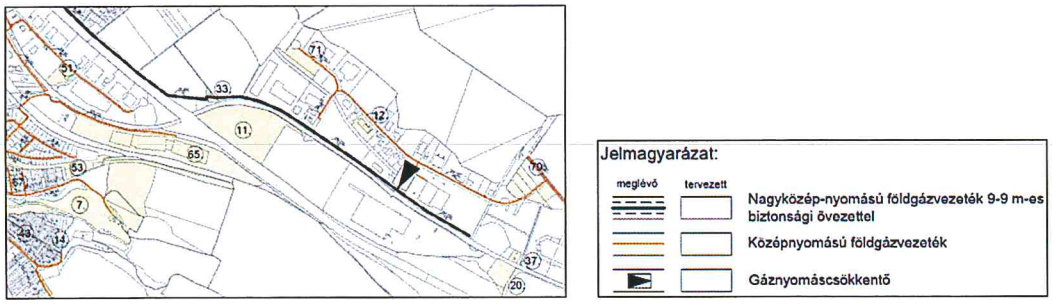
26. ábra: A tervezési terület keleti csücskében található csapadékvíz-gyűjtő medence

Szennyezett csapadékvizeket a befogadóba vezetni nem szabad, ezért azokon a helyeken, ahol a csapadékvizek szennyezésének esélye fennáll, ott a bevezetés előtt hordalék, illetve szénhidrogénfogó berendezés alkalmazása szükséges. Az új épület rákötése előtt iszapfogó és olajleválasztó műtárgyat kell beépíteni.

A tárgyi területen tervezett létesítmény (építmények, utak, parkolók, tároló- és rakodóterületek stb.) megvalósulása miatt az ingatlanon a burkolt felületek aránya nő, így nő a róluk gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége is. A nagy csarnoképületek és a sok burkolt felület miatt a beruházással érintett ingatlanon szükség esetén meg lehet vizsgálni egy csökkentett kifolyású záportározó megvalósításának lehetőségét. Az abból a befogadóba vezethető vízmennyiséget a hatóságokkal engedélyeztetni kell.

Gázellátás

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



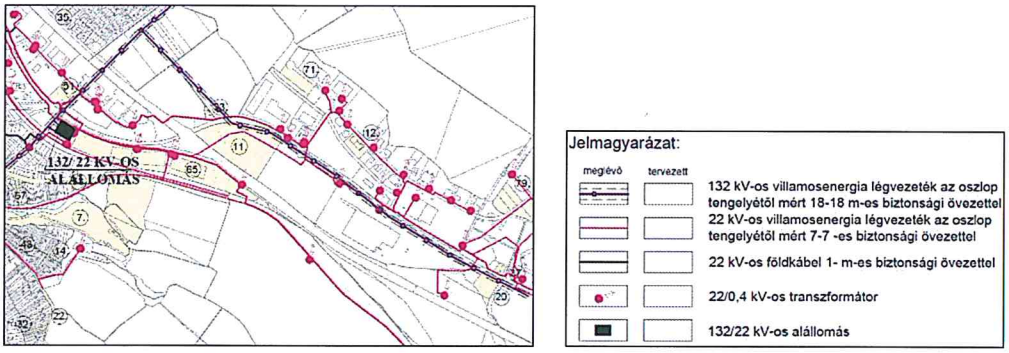
27. ábra: A tárgyi telephelyet érintő gázellátó rendszer

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

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

Villamosenergia ellátás

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



28. ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat

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

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

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

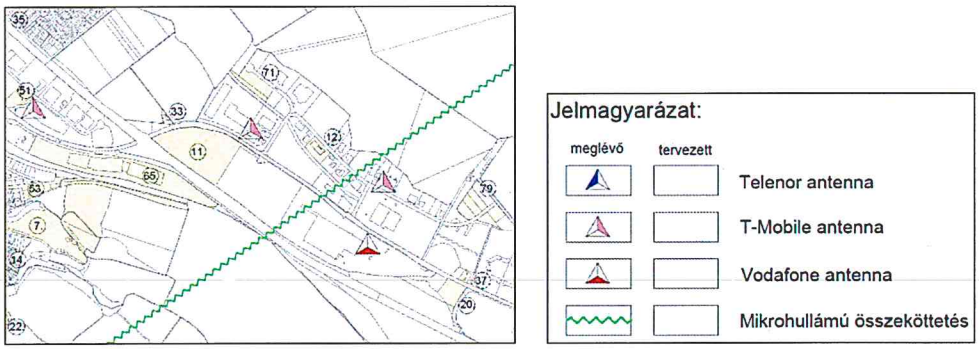
Ilyen transzformátor állomás üzemel az ALDI logisztikai bázisának északi csücskében is. Az állomás és a Verebély László utca között egy 22 kV-os légvezeték is végighúzódik a tervezési területen a nagyfeszültségű vezetékkel párhuzamosan, az ingatlan közepe táján megtört nyomvonallal. Ennek a vezetéknek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

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

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

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

Hírközlés



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

Vezetékes elektronikus hírközlés

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

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

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

Megújuló energiaforrások

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

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

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

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

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

Az új csarnoképületek megvalósítása a 7724/66-os hrsz.-ú ingatlan területén környezeti szempontból természetesen kedvezőtlen irányú változást eredményez, hiszen egy jelenleg beépítetlen terület beépítésével valósul meg. Ez a földrészlet azonban mai állapotában egy parlagterület, tehát az építés nem jár kialakult zöldfelület megszüntetésével.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK

Természetvédelem

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

Zöldfelületi rendszer

Biatorbágy településrendezési eszközei a zöldfelületi rendszer vonatkozásában alapelvként rögzítik, hogy a *„településkép meghatározó alkotóeleme az épített elemeken kívül a zöldfelület mennyisége és minősége. Az épített elemek esztétikus megjelenéséhez környezetük kialakítása, rendezettsége is hozzátartozik. Ennél fogva a település rendezése során az épített elemek mellett a zöldfelületek szerepe ugyanolyan fontos."*

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

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

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

10.) KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A földtani közeg és a termőföld védelme

A tervezési területen nem található sem bányatelek, sem ásványi nyersanyag szempontjából megkutatott terület. A tárgyi ingatlan területén – tudomásunk szerint – nem található szennyezett talajú, kármentesítésre szoruló terület sem.

Feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag hasznosítható.

Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

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

A tervezési terület felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny, ezért az ingatlanon tervezett épület csatornahálózatra való rácsatlakozása elengedhetetlen követelmény.

Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Biatorbágy a „Budapest és környéke" légszennyezettségi zónába tartozik.

Biatorbágy levegőminőségét szinte kizárólag a közlekedési eredetű levegőszennyezés határozza meg. Az elmúlt években megfigyelhető népességszám növekedés és a gazdasági, elsősorban a logisztikai tevékenység egyre erőteljesebb megjelenése a közlekedésből származó légszennyezésre kedvezőtlen hatást gyakoroltak.

A fűtésből származó levegőszennyezés fajlagosan alacsony, mivel a városban a gázhálózat kiépítettsége teljeskörű.

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

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

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

Zaj- és rezgés elleni védelem

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

A Rozália és a Vendel Park gazdasági területei a kereskedelmi szolgáltató területek közé soroltak, a szomszédos ingatlan különleges területbe tartozik a hatályos Településszerkezeti terv szerint, így jelentős zajterheléssel e térségben nem kell számolni.

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

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

Hulladékkezelés

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

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

A folyékony hulladék kezelése a város saját szennyvíztisztító telepén történik.

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

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

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

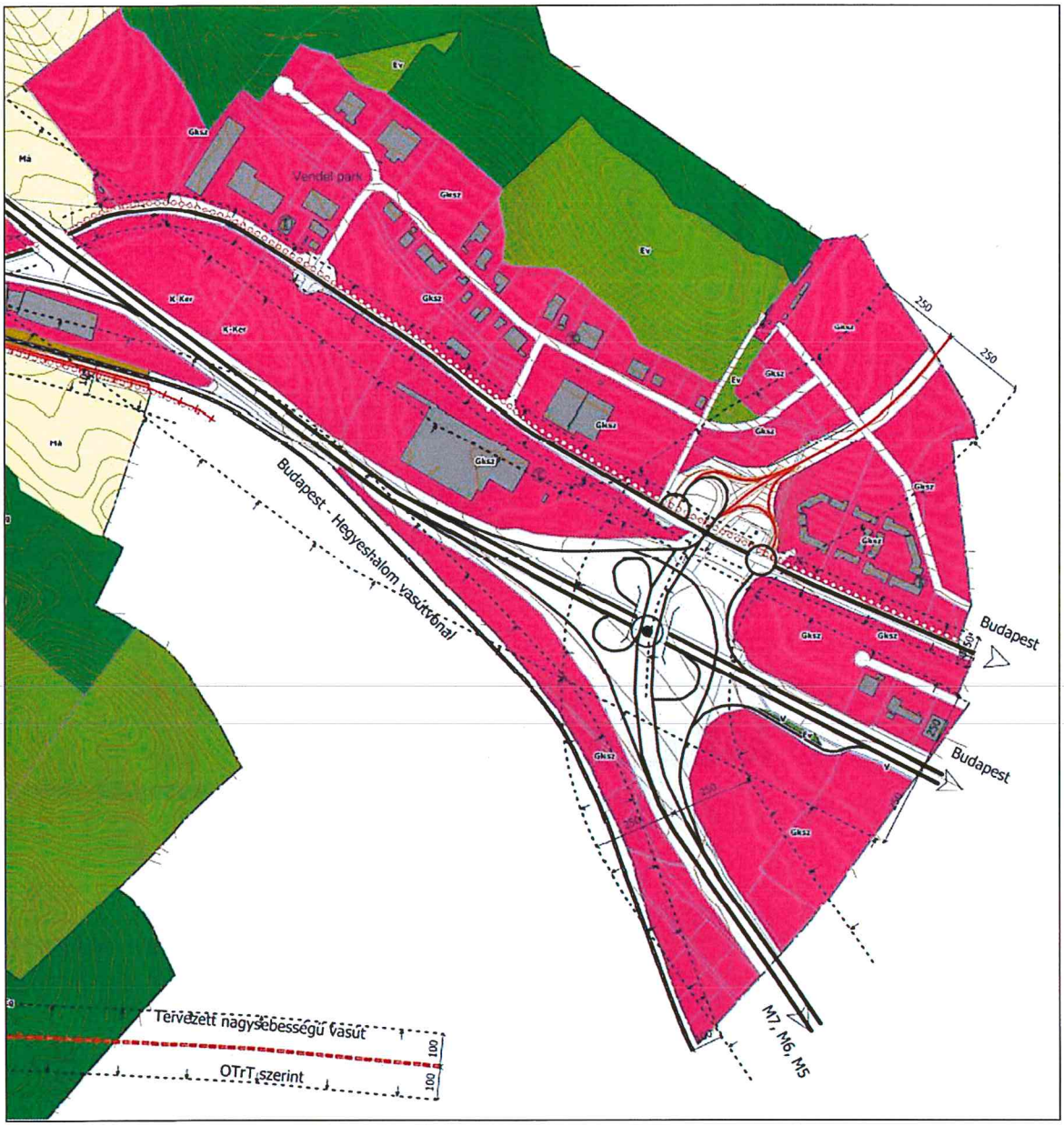
Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelete nem tartalmaz a kulturális örökségvédelemre vonatkozó előírásokat.

A telephelyeken belül művi érték nem található.

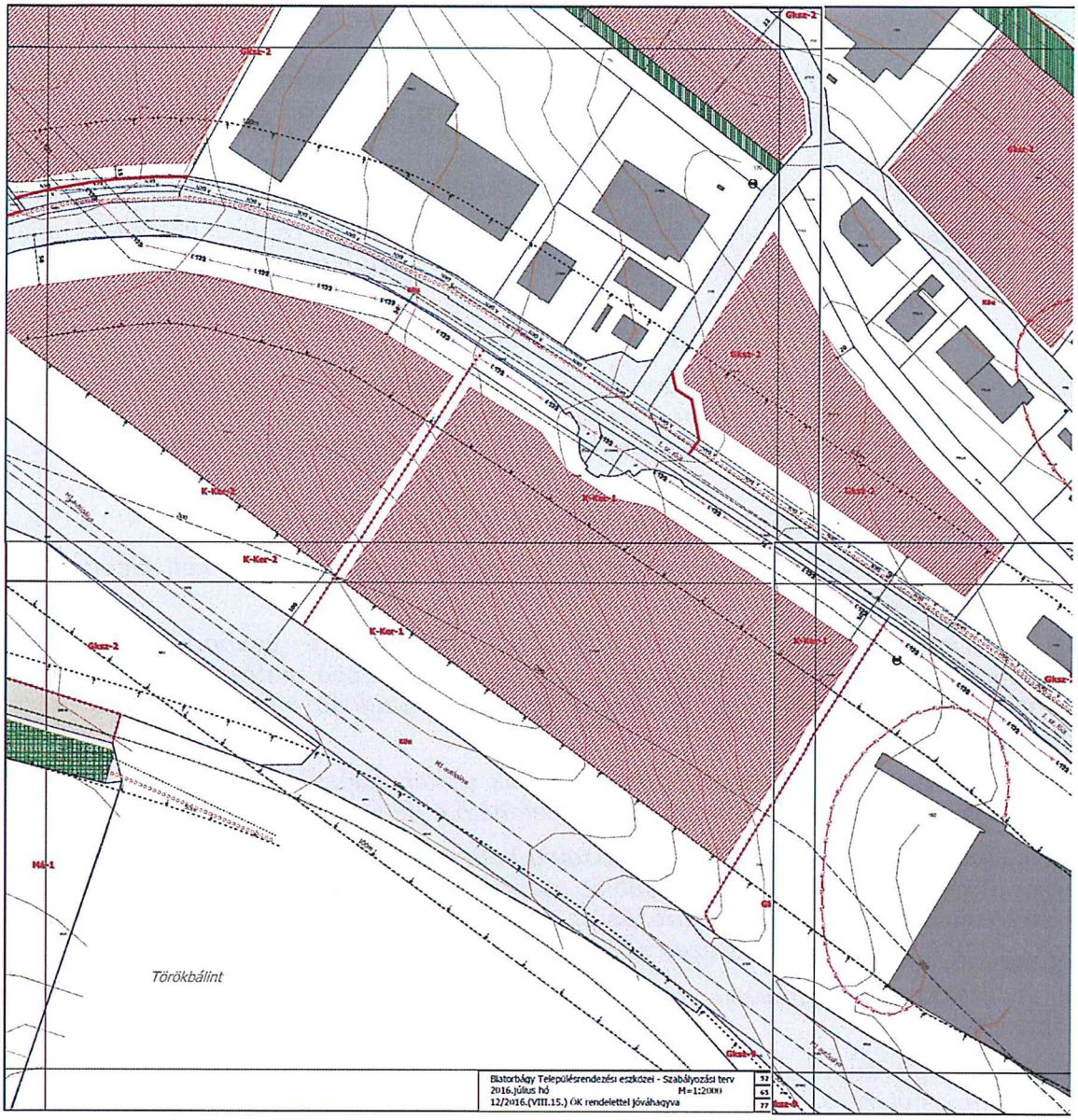
A tervezési terület semmiféle természeti védettséggel nem érintett, sem Natura 2000-es terület, sem az országos ökológiai hálózat egyetlen övezete, sem helyi védettségű természeti érték nincs a beruházással érintett ingatlanon. A déli irányban, a vasúti területen túl található erdősáv az országos ökológiai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

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: Érvényben lévő TSZT kivágat



2. számú melléklet: Jelenlegi szabályozás



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

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

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

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

11. §
Általános előírások

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

13.§.
Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

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

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

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

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

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

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

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

14.§.
Villamosenergia ellátás

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

15.§.
Földgáz ellátás

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

16.§.
Vezetékes elektronikus hírközlés

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

VII. Fejezet
Az építési általános szabályai

21.§.
Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

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

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

22. §
Az építési hely meghatározásának szabályai

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

23. §
Egyéb építési előírások

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

(3) Az építési övezetekben:

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

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

c) kerti építmények (fedett, nyitott, maximum bruttó 20 m² területű építmények) az építési helyen belül helyezhetők el,

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

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

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

25.§.
Közművesítettség

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

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

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

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

28.§.
Energiatermelő és technológiai berendezések elhelyezése

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

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

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

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

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

(3) Technológiai létesítmények közül:

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

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

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

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

29. §
A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai

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

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

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

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

a) oktatási, egészségügyi, szociális,

b) közösségi szórakoztató

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

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

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

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

a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

b) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény.

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

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) (haszon)állat ól, állatkifutó,

c) trágyatároló, komposztáló.

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

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

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

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

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

(11) A gazdasági területeken

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

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

c) Indokolt esetben egy telken több záportározó is létesíthető.

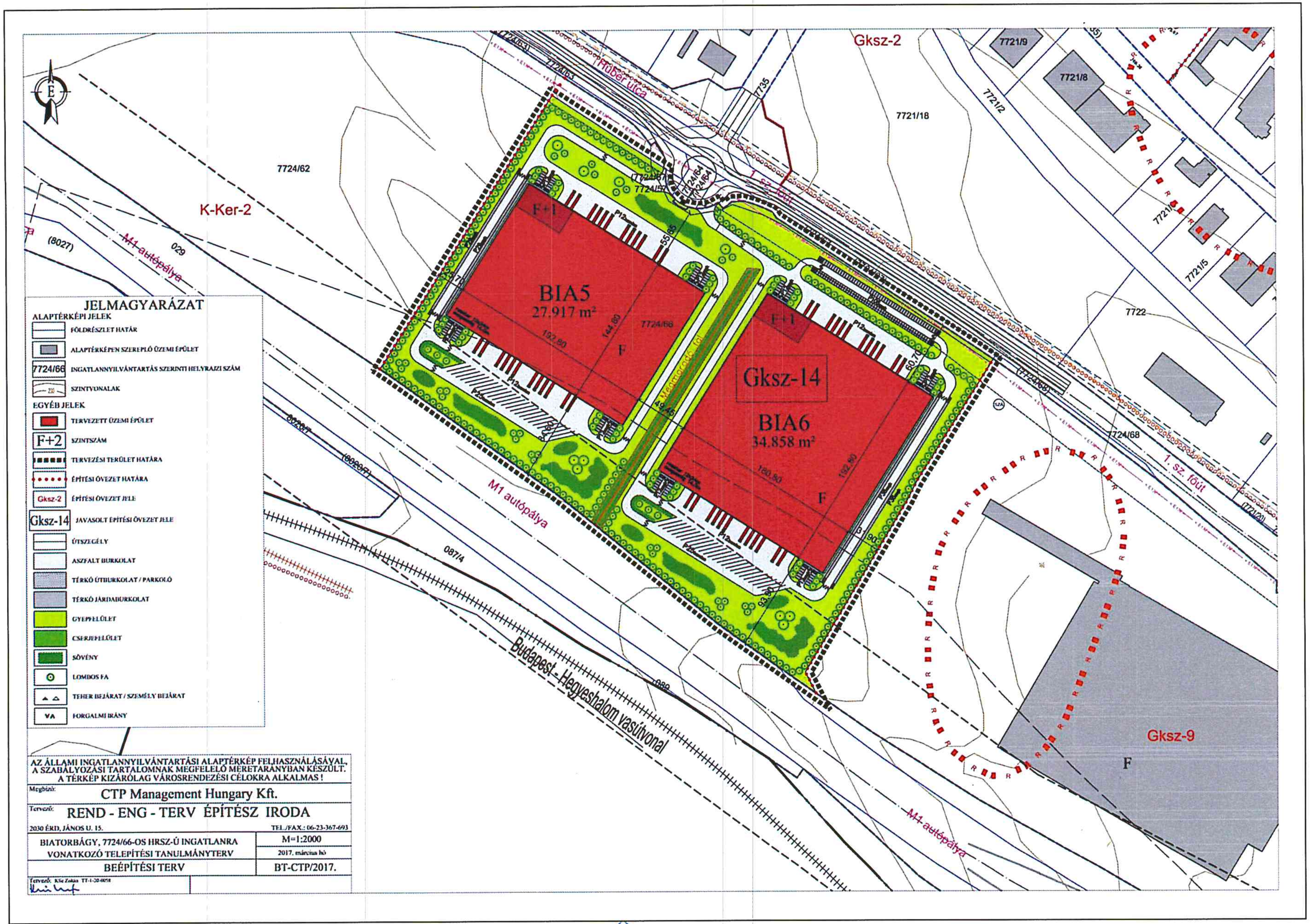
(11) Gazdasági területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

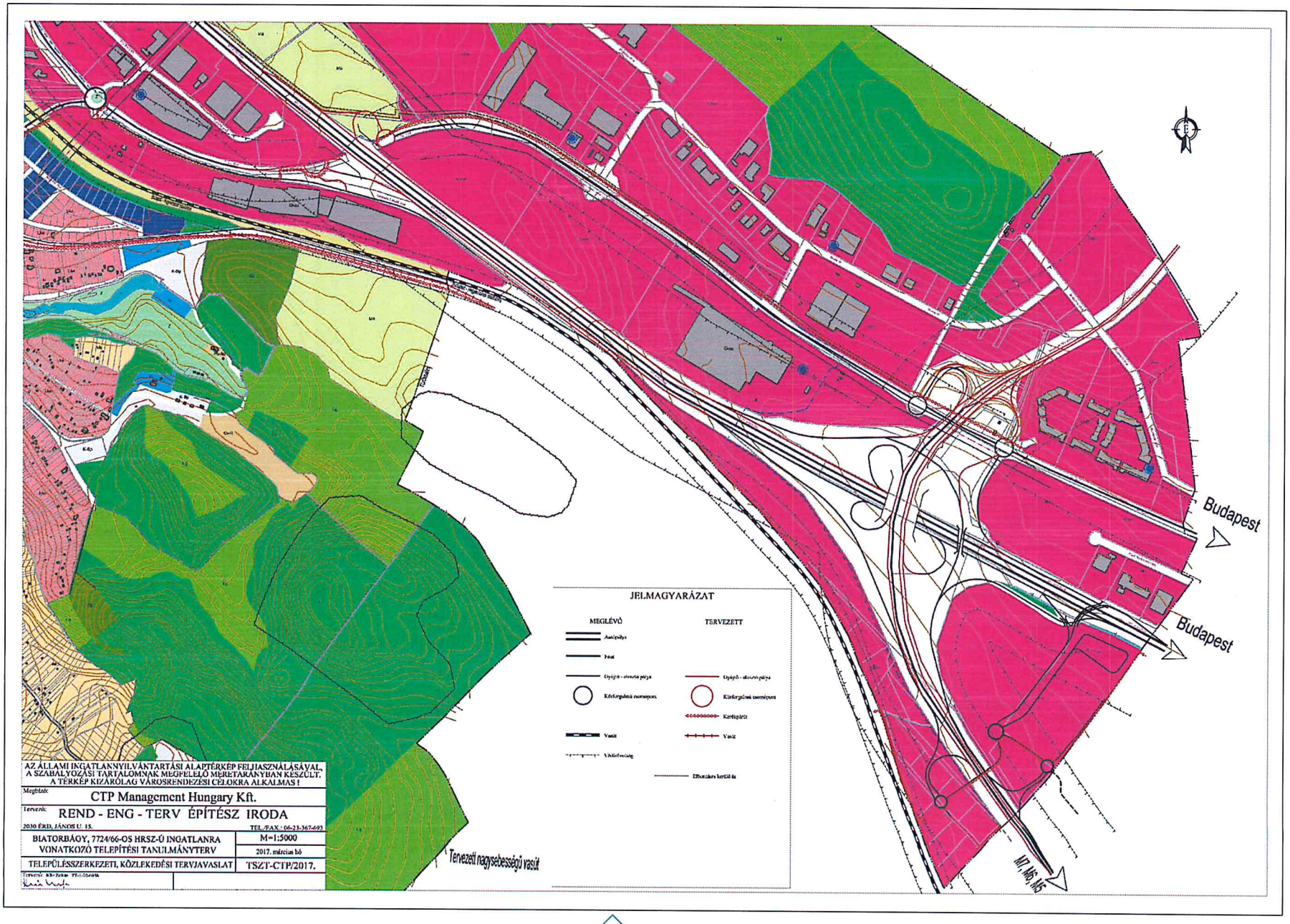
a) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növénytelepítés szükséges, melyet folyamatosan fenn kell tartani. A kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb 1/3-át boríthatják.

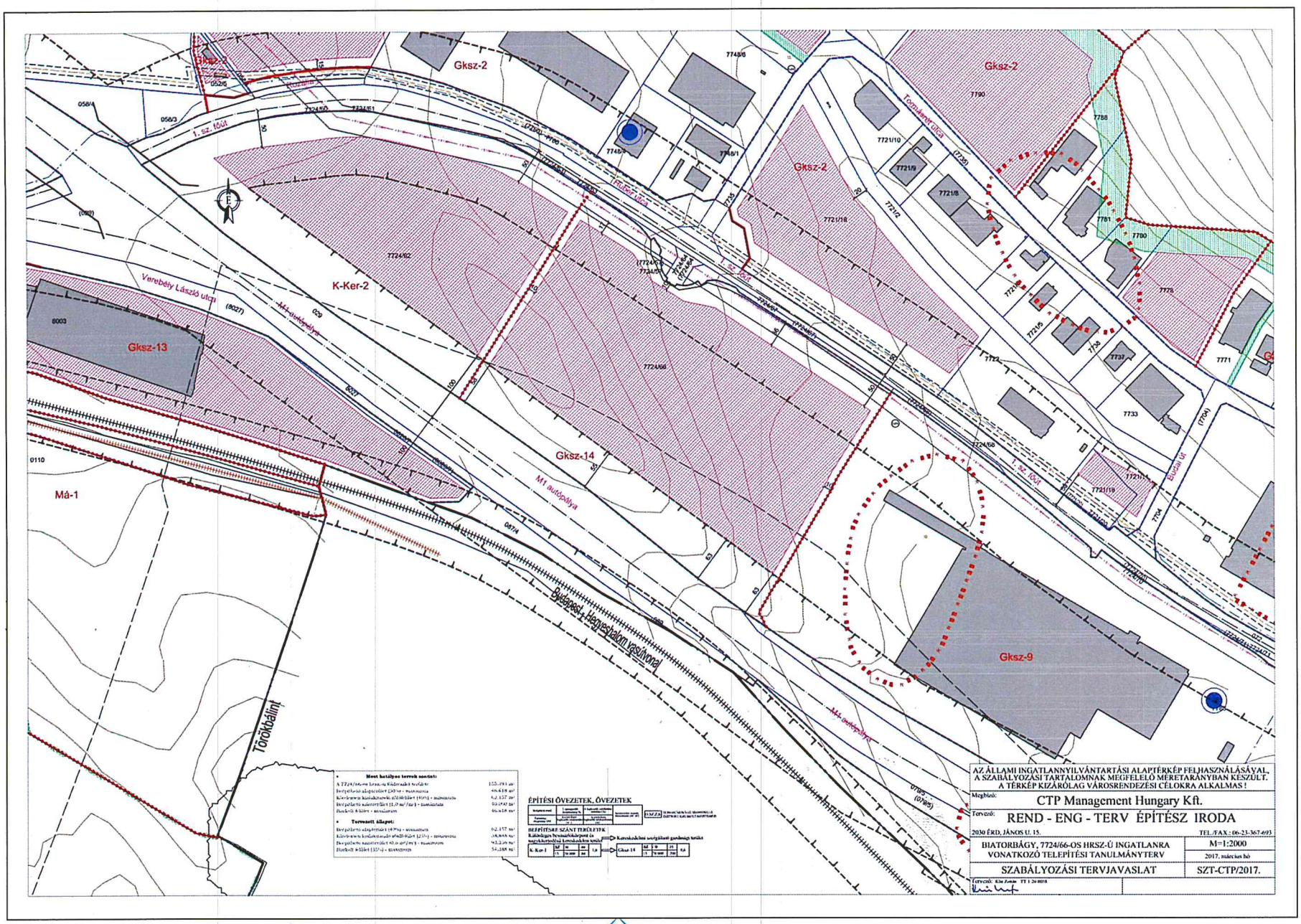
b) Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét az oldalkertben, minimum 5 m szélességben, egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok menti növénysáv többszintes (fasor alatta cserjesávval) növényzetből létesítendő.

RAJZI MUNKARÉSZEK
AZ EREDETI MÉRETARÁNYBAN

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


Gksz-2
K-Ker-2
Gksz-14
Gksz-9
BIA5
27.917 m²
BIA6
34.858 m²
F+1
F
M1 autópálya
Budapest - Hegyeshalom vasútvonal
Hűber utca
1. sz. főút
7724/62
7721/18
7722
7724/68
JELMAGYARÁZAT
ALAPTÉRKÉPI JELEK
FÖLDRÉSZLET HATÁR
ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÜZEMI ÉPÜLET
7724/66 INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINTI HELYRAJZI SZÁM
SZINTVONALAK
EGYÉB JELEK
TERVEZETT ÜZEMI ÉPÜLET
F+2 SZINTSZÁM
TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
Gksz-2 ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE
Gksz-14 JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE
ÚTSZEGÉLY
ASZFALT BURKOLAT
TÉRKŐ ÚTBURKOLAT / PARKOLÓ
TÉRKŐ JÁRDABURKOLAT
GYEPFELÜLET
CSERJEFELÜLET
SÖVÉNY
LOMBOS FA
TEHER BEJÁRAT / SZEMÉLY BEJÁRAT
VA FORGALMI IRÁNY
AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL, A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRETARÁNYBAN KÉSZÜLT. A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS!
Megbízó: CTP Management Hungary Kft.
Tervező: REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15.
TEL./FAX.: 06-23-367-693
BIATORBÁGY, 7724/66-OS HRSZ-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
M=1:2000
2017. március hó
BEÉPÍTÉSI TERV
BT-CTP/2017.


JELMAGYARÁZAT
MEGLÉVŐ
TERVEZETT
Budapest
Budapest
M7, M6, M5
Tervezett nagysebességű vasút
AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL, A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRETARÁNYBAN KÉSZÜLT. A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS !
Megbízó: CTP Management Hungary Kft.
Tervező: REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15.
TEL./FAX: 06-23-367-693
BIATORBÁGY, 7724/66-OS HRSZ-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
M=1:5000
2017. március hó
TELEPÜLÉSSZERKEZETI, KÖZLEKEDÉSI TERVJAVASLAT
TSZT-CTP/2017.


Gksz-2
Gksz-13
Gksz-14
Gksz-9
K-Ker-2
Má-1
Verebély László utca
M1 autópálya
Budapest - Hegyeshalom vasútvonal
Törökbálint
Rubér utca
Tormásrét utca
Budai út
1. sz. főút
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK
AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL, A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRETARÁNYBAN KÉSZÜLT. A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS !
Megbízó: CTP Management Hungary Kft.
Tervező: REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15.
TEL./FAX: 06-23-367-693
BIATORBÁGY, 7724/66-OS HRSZ-Ű INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
M=1:2000
2017. március hó
SZABÁLYOZÁSI TERVJAVASLAT
SZT-CTP/2017.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY, VEREBÉLY UTCA 2. SZÁM ALATTI, 8003 HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE

Megbízó:

CTPark Delta Kft.
1077 Budapest,
Wesselényi utca 16. 3. em.

2016. december hó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY, VEREBÉLY UTCA 2. SZÁM ALATTI, 8003 HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE

TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

Klie Zoltán - Rend-Eng-Terv Építész Iroda
vezető településrendező tervező TT-1-20-0058

TARTALOMJEGYZÉK

1.) BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK 5

2.) AZ ÉRINTETT TERÜLET, A TELEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN 8

3.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE 13

4.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK ISMERTETÉSE 25

5.) A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA 32

6.) BEÉPÍTÉSI TERV 38

7.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRA-STRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE 44

8.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ 73

9.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK 75

10.) KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK 76

11.) ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ 78

MELLÉKLETEK 79

1. *számú melléklet:* Érvényben lévő TSZT kivágat 80
2. *számú melléklet:* Jelenlegi szabályozás 81
3. *számú melléklet:* A hatályos HÉSZ releváns előírásai 82
4. *számú melléklet:* Közlekedési egyeztetés emlékeztetője 87
5. *számú melléklet:* A Google forgalomfigyelő szolgáltatásának összegző adatai 90
6. *számú melléklet:* Kivonat az NKS új csomóponti kapcsolatok kiépítésére tett javaslataiból 94
7. *számú melléklet*: Részlet a WestLog épület bővítésének építészeti műleírásából 95

RAJZI MUNKARÉSZEK AZ EREDETI MÉRETARÁNYBAN 95

TSZT-WL/2016.	Településszerkezeti, közlekedési tervjavaslat	M=1:5000
SZT-WL/2016.	Szabályozási tervjavaslat	M=1:2000
BT-WL/2016.	Beépítési terv	M=1:4000
BT-WL-1/2016.	Beépítési terv – 1. változat	M=1:2000
BT-WL-2/2016.	Beépítési terv – 2. változat	M=1:2000

ÁBRAJEGYZÉK

1. *ábra: A tervezési terület*
2. *ábra: Légifotó a tervezési területről és környezetéről (forrás: google)*
3. *ábra: Képek a WestLog üzemcsarnokáról*
4. *ábra: Biatorbágy ipari parkja madártávlatból délnyugat felől (forrás: Google maps)*
5. *ábra: A WestLog ingatlanja madártávlatból nyugati irányból (forrás: Google maps)*
6. *ábra: A közlekedési vizsgálat közúthálózati lehatárolása (forrás: google)*
7. *ábra: A tervezési terület lehatárolása a településrendezési eszközök módosulása szempontjából (forrás: KIRA Közlekedési Információs Rendszer és Adatbázis)*
8. *ábra: Biatorbágy város szabályozási terve alátámasztó munkarész tervezett úthálózat (részlet – 2015. Mobil City Bt.)*
9. *ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. a. jelű mellékletéből*
10. *ábra: Biatorbágy és Törökbálint hatályos településszerkezeti tervei szerint a két település a gazdasági területeikkel és az úthálózattal harmonikusan csatlakozik egymáshoz.*
11. *ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv Védelmek, korlátozások című, 1. b. jelű mellékletéből*
12. *ábra: A Védelmek, korlátozások című, T-2 jelű tervlap jelmagyarázata*
13. *ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből*
14. *ábra: A Szabályozási terv jelmagyarázata*
15. *ábra: A 8003-as hrsz.-ú ingatlan mentén ábrázolt szabályozás*
16. *ábra: Szabályozási tervjavaslat*
17. *ábra: A Biatorbágy, Rozália Parkban fekvő 8003-as hrsz.-ú ingatlan 2016. szeptemberében készült helyszínrajza a két változatban tervezett csarnok együttes ábrázolásával*
18. *ábra: A CTPark Delta Kft. 2016 évben készült fejlesztési elképzelése – a terület nyugati végében (1. változat) tervezett épület vázlatterve*
19. *ábra: Az 1. változat helyszíne a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon belül*
20. *ábra: Az 1. változatban tervezett épület a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon belül*
21. *ábra: A 2. változat helyszíne a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon belül*
22. *ábra: A CTPark Delta Kft. 2016 évben készült fejlesztési elképzelése – a terület keleti végében (2. változat) tervezett épület vázlatterve*
23. *ábra: A 2. változatban megépíthető épület a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon belül*
24. *ábra: A 2. változat lehetséges helyszíne a Verebély László utca felől nézve*
25. *ábra: Légifotó a Biatorbágy (ún.) Ország úti (1.a szakasz) tervezési területről és környezetéről*
26. *ábra: Légifotó az Verebély László utcai (1.b szakasz) tervezési területéről és környezetéről*
27. *ábra: Képek az 1.a tervezési szakaszról*
28. *ábra: Az 1.a szakasz által érintett terület térképe (http://terkep.biatorbagy.hu)*
29. *ábra: Az 1.b szakaszon tapasztalható szintkülönbségek*

30. *ábra: Az 1.b szakasz által érintett terület térképe (http://terkep.biatorbagy.hu)*
31. *ábra: Légifotó az Verebély László utca (WestLog) - Tópark M0 csomópont közötti új közúti kapcsolat (2.a szakasz) tervezési területéről és környezetéről – a területsáv északnyugati szakasza*
32. *ábra: A 2.a szakasz képei, a Verebély László utca vége és az onnan induló földút*
33. *ábra: A 2.a szakasz által érintett terület térképe (http://terkep.biatorbagy.hu)*
34. *ábra: A 2.b szakasz képei, az erdős területrész és a vasúti töltés*
35. *ábra: Légifotó az Verebély László út (WestLog) - Tópark M0 csomópont közötti új közúti kapcsolat (2.b szakasz) tervezési területéről és környezetéről – a területsáv középső szakasza*
36. *ábra: A 2.c szakasz út menti része*
37. *ábra: A 2.c szakasz út tereprendezéssel érintett része*
38. *ábra: A Tópark Projekt közlekedésfejlesztési javaslata (2.c szakasz)*
39. *ábra: Légifotó az Verebély László út (WestLog) - Tópark M0 csomópont közötti új közúti kapcsolat (2. c szakasz) tervezési területéről és környezetéről – a területsáv délkeleti szakasza*
40. *ábra: A 2.b és 2.c szakasz által érintett terület térképe (http://terkep.biatorbagy.hu)*
41. *ábra: Az igénybe vehető területsáv keresztszelvénye a 2.b szakaszon (M7 16+880 kmsz-nél)*
42. *ábra: Biatorbágy - Tata vasútvonal korszerűsítés*
43. *ábra: Közúthálózat fejlesztési javaslatok*
44. *ábra: 1222/2011. (VI.29.) Korm. határozat szerinti nagytávú fejlesztési terv*
45. *ábra: A vizsgált területen jellemző forgalmi zavarok*
46. *ábra: Jelentős hálózati problémák I.*
47. *ábra: Jelentős hálózati problémák II.*
48. *ábra: Jelentős hálózati problémák III.*
49. *ábra: A térség közlekedésbiztonsági statisztikája (2011-2013. évi személyi sérüléses adatok)*
50. *ábra: Változatok*
51. *ábra: Szintkülönbségek*
52. *ábra: Támogatott megoldás a Verebély utcai átkötés, ill. az M1 - 1. sz. főút csomópontjának távlati átalakításánál*
53. *ábra: Biatorbágy - Tópark belső útkapcsolat elhelyezése a szűkületben*
54. *ábra: Hivatalos sebességhatár vonalszakaszonként*
55. *ábra: A Tópark projekt M0 és vasút közötti területéhez való csatlakozás lehetőségei*
56. *ábra: M0-M1 csomópont-rendszer fejlesztési lehetősége nagytávban (1. változat)*
57. *ábra: M0-M1 csomópont-rendszer fejlesztési lehetősége nagytávban (2. változat)*
58. *ábra: M0-M1 csomópont-rendszer fejlesztési lehetősége nagytávban (3. változat)*
59. *ábra: M0-M1 csomópont-rendszer fejlesztési lehetősége nulladik ütemben*
60. *ábra: A Budapest - Balaton kerékpárút tervezett (megvalósíthatósági tanulmányok eredményeként elfogadott) nyomvonala Biatorbágy térségében*
61. *ábra: Meglévő kerékpárút nyomvonalak és kapcsolathiány a vizsgálati terület keleti oldalán*
62. *ábra: Kerékpárút nyomvonal lehetőség a Tópark területen keresztül*
63. *ábra: Kerékpárút nyomvonal lehetőség a Rozália park és a WestLog felé*
64. *ábra: Kerékpárút nyomvonal lehetőség a Vendel park felé*
65. *ábra: Az előzetes vizsgálatokban vizsgált kerékpárút nyomvonalak*
66. *ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök Vízellátás című tervlapjáról*
67. *ábra: A CTPark Delta Kft. által megvásárolt WestLog telephelyet érintő szennyvízelvezető rendszer*
68. *ábra: A CTPark Delta Kft. által megvásárolt WestLog telephelyet érintő gázellátó rendszer*
69. *ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat*
70. *ábra: A tervezési terület környezetében található hírközlési berendezések és mikrohullámú összeköttetés vonala*

Budapest, 2016. december hó

Kizárólag a REND-ENG-TERV Építész Iroda hozzájárulásával, a szerződésben meghatározottak szerint használható fel,
a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembe vételével!

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY, VEREBÉLY UTCA 2. SZÁM ALATTI, 8003 HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE

1.) BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Településrendezési kódex) határozza meg a Telepítési tanulmányterv műfaját és tartalmi követelményeit. A kormányrendelet „Hatály és értelmező rendelkezések" című I. fejezete 2. § 9. pontja alapján:

„2. § E rendelet alkalmazásában:

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

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

„15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:
a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,
b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy
c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.
(2) A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.
(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléket tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - összevonhatók vagy elhagyhatók."

A telepítési tanulmányterv a Biatorbágy, Verebély utca 2. szám alatti, 8003-as hrsz.-ú ingatlanra, a CTPark Delta Kft. által megvásárlásra kerülő WestLog telephelyre és tágabb környezetére terjed ki. Jelen tanulmányterv a WestLog területét megvásárló CTPark Delta Kft. megbízásából készült.

Jelen dokumentáció a 15. § (1) bekezdésben felsoroltak közül két célt szolgál, egyrészt településrendezési szerződés előkészítését, másrészt Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének pozitív döntése esetén Biatorbágy város új településrendezési eszközeinek olyan irányú alakítását, amelynek során a terv biztosíthatja a Biatorbágy, Verebély utcai 8003-as hrsz.-ú ingatlan területén a beruházói elképzeléseknek megfelelő beépítést, valamint Biatorbágy központi területe és a település Tópark városrésze közötti közvetlen közúti kapcsolat megfelelő kiépítésének megalapozását.

A beruházói szándék a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon a meglévő üzemcsarnok mellé egy kisebb, korszerű üzemcsarnok megvalósítása az ingatlan valamely, ma még beépítetlen területén. Ehhez azonban szükséges a CTPark Delta Kft. által megvásárolt ingatlant érintő jelenlegi szabályozás részleges módosítása.

Ezen túlmenően a tanulmánynak – az Önkormányzat elképzelései alapján – célja egy új útkapcsolat (részben helyi gyűjtőút, részben közforgalom elől el nem zárt magánút) **megvalósításának tervi megalapozása is**, az Ország út - Verebély László utca (WestLog) - Tópark M0 csomópont közötti közvetlen kapcsolat megteremtése érdekében.

Az útkapcsolat kialakítása a Verebély László utca meglévő szakaszának felhasználásával és korrekcióival történne:

- az Ország út vasút feletti felüljárójának északi „hídfőjétől" kiindulóan a jelenlegi kezdőponti kiágazás íves szakaszáig – rövid szakaszon – új nyomvonalat kapna a Verebély utca, ami az Ország út - 1. sz. főút csomóponti ötágú körforgalom négyágú turbókörforgalommá alakítását, azaz kapacitáshiányának megszüntetését célozza;

- a Verebély L. u. és az 1. sz. főút között új kapcsolat megnyitása indokolt az 1. sz. főút - M1 csomóponti ág kiválásánál (II. ütemben is megvalósítható);

- a forgalmi feltételek javításához a Verebély László út meglévő burkolt szakaszának végpontja és a Tópark városrész M0 csomópontjának DNy-i körforgalmi csomópontja között új 2x1 sávos út (közforgalom elől el nem zárt magánút) épülne.

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete az elmúlt időszakban felülvizsgálta a hatályos településrendezési eszközeit (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv). Az új tervek és Helyi Építési Szabályzat 2016. júniusában léptek hatályba. A város településrendezési eszközeinek jóváhagyása után merült fel az igény a 8003-as hrsz.-ú ingatlan beépítési lehetőségeinek módosítására.

Az ez évben életbe lépő településrendezési eszközök azonban nem vonatkoznak Biatorbágy teljes közigazgatási területére, mivel az igazgatási terület keleti részén, az M1 autópálya és M0 autóút csomópontja közvetlen környezetében, a törökbálinti közigazgatási határ mentén található **Tópark ingatlankomplexum** fél évtizedig leállt építkezésének folytatása érdekében – tulajdonosváltást követően – az új tulajdonos ingatlanfejlesztési szempontból felülvizsgálta a projektet, annak érdekében is, hogy minél szélesebb körű befektetői és bérlői igényeknek tudjon megfelelni.

A beruházás befejezése érdekében a beépítési paraméterek, illetve az építési övezetekben elhelyezhető funkciók (rendeltetési mód) körének szükséges mértékű módosítása érdekében **a településrendezési eszközöket módosítani kellett**. Fentiek miatt a tervezett és részben megépült, illetve építés alatt álló ingatlankomplexum (Tópark) 3 részterületére készült telepítési tanulmányterv alapján **az Önkormányzat úgy döntött, hogy e terület rendezési terveit „kiemeli" a teljes település terveiből, és külön tervezési és egyeztetési folyamat keretében teremti meg a továbbépítés feltételeit. E településrendezési eszközök készítése jelenleg folyamatban van** (Obeliszk Stúdió Kft.).

A város térszerkezetében jelentős változást okozó Tópark projekt megvalósulása során több kezdeményező részéről felmerült, majd megvitatásra került az a gondolat, hogy a Biatorbágy központi területe és a város Tópark városrésze közötti közvetlen közúti kapcsolat megvalósítása fizikailag lehetségessé válik. Biatorbágy város lakosságának évtizedes problémája az M1 autópályára való feljutás. A reggeli csúcsforgalom időszakában különösen a Budapest irányú közúti közlekedés problematikus, ugyanis a városból induló járművek ezt lényegében egy alternatíva nélküli útvonalon, az ún. Ország út és az 1. sz. főút M1 autópálya-felhajtó ágig tartó rövid szakaszának igénybevételével tehetik meg.

Itt a körforgalom kapacitását az 1. sz. főút főváros irányú forgalma leköti, így a városból jobbra kanyarodásra várakozó (elsőbbségadásra kötelezett) autósok rendszeresen feltorlódnak. A megszületőben lévő Tópark városrész felé is ezen a neuralgikus szakaszon át vezet az egyetlen kapcsolat, holott kínálja magát a Tóparkhoz létesülő új M0 csomópont által létrejött lehetőség: az új városrészhez a vasúti pálya és az autópálya között fennálló szabad területsávon keresztül független (alternatívát nyújtó) közúti kapcsolat alakítható ki, amely nem csak a Tóparkhoz, hanem az M0 gyűrűn át a főváros, az agglomeráció és az ország jelentős területeihez is alternatív eljutási lehetőséget biztosíthat.

A legkülönbözőbb egyeztetéseken felmerülő, napirendre kerülő kínálkozó lehetőség a CTP tulajdonát képező WestLog területnek, a Tópark beruházásnak és a városnak egyaránt érdeke, így az előkészületek a város egyetértésével és kezdeményezésében megkezdődtek.

Az elkészített vizsgálatok igazolták, miszerint az útkapcsolat kialakítása előnyösnek mutatkozik minden érintett szempontjából:

- a város belső közlekedési kapcsolatai javulnak (városközpont - Tópark),

- az M0 déli szektor térségébe irányuló közúti utazások és szállítások vonatkozásában alternatív lehetőség adódik,

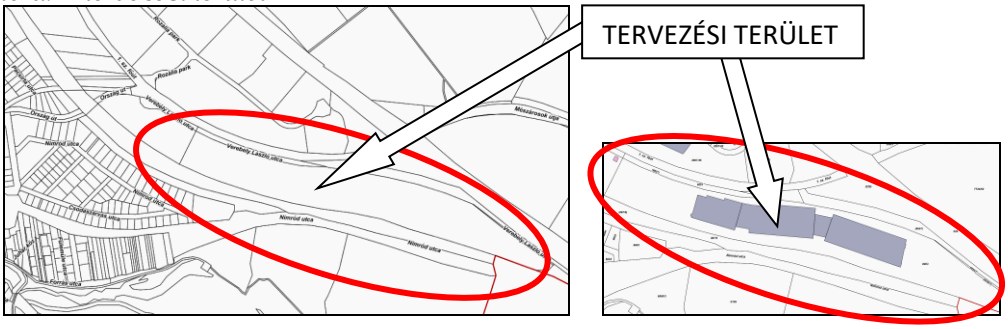
- a Tópark városrész forgalmi terhelődésével nem számolhatunk, mivel az új alternatív kapcsolat messze nem lesz gyorsabb, mint az 1. sz. főút - M1 útvonal, másrészt a szűk kapacitás négyágú turbó körforgalommá alakítása miatt az állandó torlódások az előzetes becslések szerint megszűnnek, továbbá a Tópark belső úthálózatán alkalmazott egyirányúsítás a nem kívánt átmenő-forgalmat kizárja.

A Településrendezési kódex 32. § (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása lehet teljes, egyszerűsített vagy tárgyalásos eljárás. Ez alapján **e beruházás esetében** – amennyiben jelen telepítési tanulmányterv figyelembevételével az Önkormányzat elhatározza érvényben lévő Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítását –, **a településrendezési eszközök módosítása a 32. § (3) bekezdése értelmében teljes eljárás keretében történhet majd meg**.

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

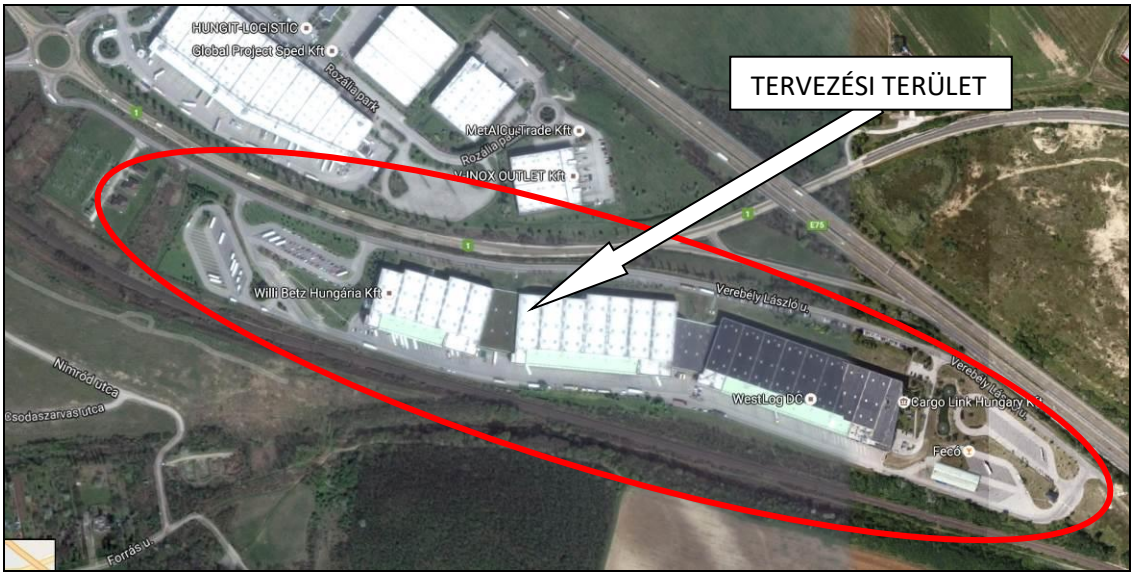
Biatorbágy Pest megye, és ezzel együtt a Budapesti Agglomeráció nyugati szélén helyezkedik el. Északról Páty és Budakeszi, keletről Budaörs és Törökbálint, délkeletről Sóskút, délről a Fejér megyei Etyek, nyugatról Herceghalom települések határolják. A város a Zsámbéki-medencében terül el, belterületét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

1. *ábra: A tervezési terület*



A tervezett fejlesztés miatt szükségessé váló Helyi Építési Szabályzat módosítással érintett terület Biatorbágy belterületének keleti részén található. A CTPark Delta Kft. által megvásárolt 8003-as hrsz.-ú ingatlan a Verebély László utcától délre, a Budapest – Hegyeshalom vasútvonaltól északra fekszik, különböző területfelhasználású térségek által közrezárt területen. A 8003-as hrsz.-ú földrészlet már hosszú évek óta gazdasági besorolású területbe tartozik.

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



Az Verebély László utca 2. számú, 8003-as hrsz.-ú ingatlanon elsősorban logisztikai és raktározási tevékenység folyik. A 2002-ben épített, összesen 69.206 négyzetméteres hasznos alapterületű üzemcsarnokkal beépített, a WestLog Distribution Center névre keresztelt logisztikai központ átadása óta eltelt időszakban számos rövid- és hosszútávú bérleti szerződés jött létre, amelynek köszönhetően a létesítmény kihasználtsága már jelentősnek mondható.

Az épület több cég bérli, a WestLog Distribution Center honlapja az alábbiakat írja a telephelyről:

"A mindent egy fedél alatt koncepció" (pl. raktározás, cross- docking, csomagolás, high-tech operáció, érték növelő szolgáltatások, irodai adminisztráció) mellett az azonnali beköltözés lehetősége valamint a rugalmas bérleti konstrukció tette vonzóvá az ingatlant, különösen akkor, amikor a hitelválságnak köszönhetően a spekulatív ingatlanfejlesztések piaca bizonytalanná válhat" - mondja Szucsány György, a WestLog DC ügyvezető igazgatója.

A biatorbágyi központban kisvállalkozások, közepes méretű cégek és nemzetközi logisztikai szolgáltatók egyaránt ideális telephelyre találtak. Van olyan bérlő, aki csak irodát vesz igénybe, akár rövid (Accacce) akár hosszú távra (Dexerit).”

Az ingatlant a közelmúltban a CTPark Delta Kft. megvásárolta.

A telek nagysága 15.4713 m², melynek közepén áll a nagy alapterületű, esztétikus megjelenésű csarnoképület. A létesítmény személybejárata keleti irányba nyílik, az épület rövid oldalán. Az irodaszárny a bejárathoz kapcsolódik az épület keleti végében, és többszintes kialakítású. Ehhez az épületrészhez nyugat felől csatlakozó csarnok nagy belmagasságú, így az irodablokkal azonos épületmagasságú.

3. ábra: Képek a WestLog üzemcsarnokáról

Az épület földszinti alapterülete 49.380 m², az irodarész I. szintje 7.020, a II szintje pedig 11.396 m² alapterületű, a VIP iroda pedig 1.410 m².

Az üzem jelenleg jelentős méretű elő-, oldal- és hátsókerttel rendelkezik. A kb. 69.200 m² hasznos alapterületű csarnokot egy parkolókkal, kamion rakodókkal szegélyezett belső út kerüli meg déli irányban. Az ingatlan beépítetlen területének jelentős részét ezek a burkolt felületek foglalják le, a további területek értékes növényállománnyal általában nem rendelkező zöldfelületek. A létesítmény és telke a rendezettséget tükrözi, a bérlő cégek nem folytatnak esztétikai szempontból zavaró hatású kültéri raktározást, tárolást az ingatlanon.

A tulajdoni lapon szereplő bejegyzés szerint a földrészlet több, különböző méretű területét az ELMŰ Hálózati Kft. számára bejegyzett vezetékjog és vízelvezetési szolgalmi jog terheli.

A 8003-as hrsz.-ú ingatlan földnyilvántartás szerinti adatai az alábbiak:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület	Megjegyzés
8003	kivett raktár, udvar	15.4713 m^2	ELMŰ vezetékjog és vízelvezetési szolhalmi jog

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

5. ábra: A WestLog ingatlanja madártávlatból nyugati irányból (forrás: Google maps)

A tárgyi ingatlan területe egy „dombhát”, a Verebély László utca irányából az épület középvonaláig emelkedik, majd a vasút irányába erősen lejt, a terepszintben 20-24 méter szintkülönbség figyelhető meg. A terület legalacsonyabb része az ingatlan nyugati csücskében található, amely kb. 182 méteren van Balti felett, a keleti rész 189 méter körüli, a legmagasabban az épület bejárati része található, kb. 206 méteren. A 8003-as hrsz.-ú telek középső része kb. 197-198 méter magasan húzódik.

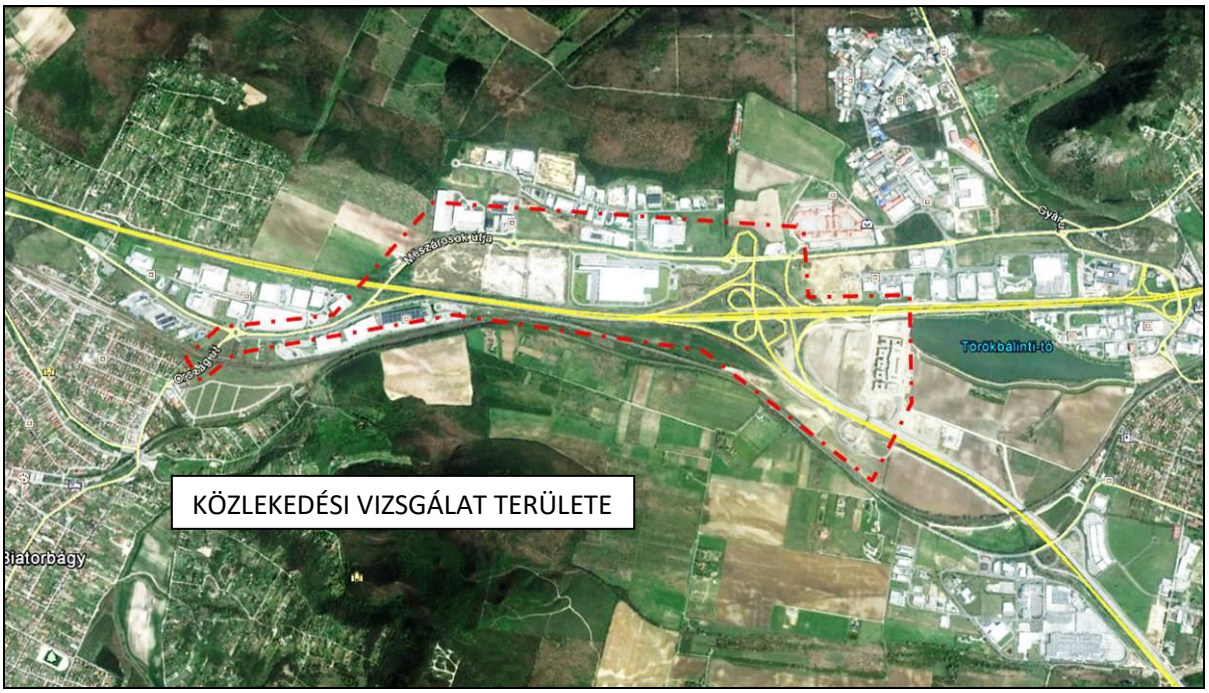
A 8003-as hrsz.-ú földrészlet alakja hosszan elnyúló, íves formájú. A nyugati telekhatára mentén mélysége kb. 123 méter, a keleti részen az ingatlan kb. 52 méterre elkeskenyedik, majd egy 27 méter mély elhegyesedő rész figyelhető meg. A telek teljes hossza a Verebély László utca mentén – az utca vonalával párhuzamosan mérve – közel 1300 méter.

A 8003-as hrsz.-ú ingatlantól nyugatra az ELMŰ transzformátorállomása található, északra, a Verebély László utca túloldalán a Rozália Park II. beépített ingatlanjai figyelhetők meg, ahol számos cég telephelye működik. A telkeken változatos méretű csarnoképületek állnak. Ezeken a beépített gazdasági területeken kívül a WestLog telephelyét beépítetlen területek övezik. Az ingatlan közvetlen határait azonban a közlekedési területek képezik. Az északkeleti határon Verebély László utca húzódik, amely az 1. sz. főút tervezéssel érintett szakasza. Az északkeleti határ egy részét az M1 autópálya nyomvonala szegélyezi. Az ingatlan délnyugati határán pedig a Budapest – Hegyeshalom vasútvonal húzódik.

A Rozália Park már jónéhány éve működő ipari park, amelynek telephelyein, így tárgyi ingatlanon is értékes növényállomány található.

Tárgyi terület elemzése során nem lehet eltekinteni a telephelyet érintő közúti kapcsolatok kérdéskörének részletes vizsgálatától sem. A városközpont - Tópark városrész közötti közúti kapcsolat fejlesztési lehetőségeinek kérdésköre pedig szorosan összefügg a tágabb térség számos közúthálózati, forgalomtechnikai problémájával és lehetőségével, így a javasolt beavatkozással közvetlenül érintett területnél nagyobb kiterjedésű közúthálózati szegmens közlekedési és térszerkezeti vizsgálatára került sor (6. ábra).

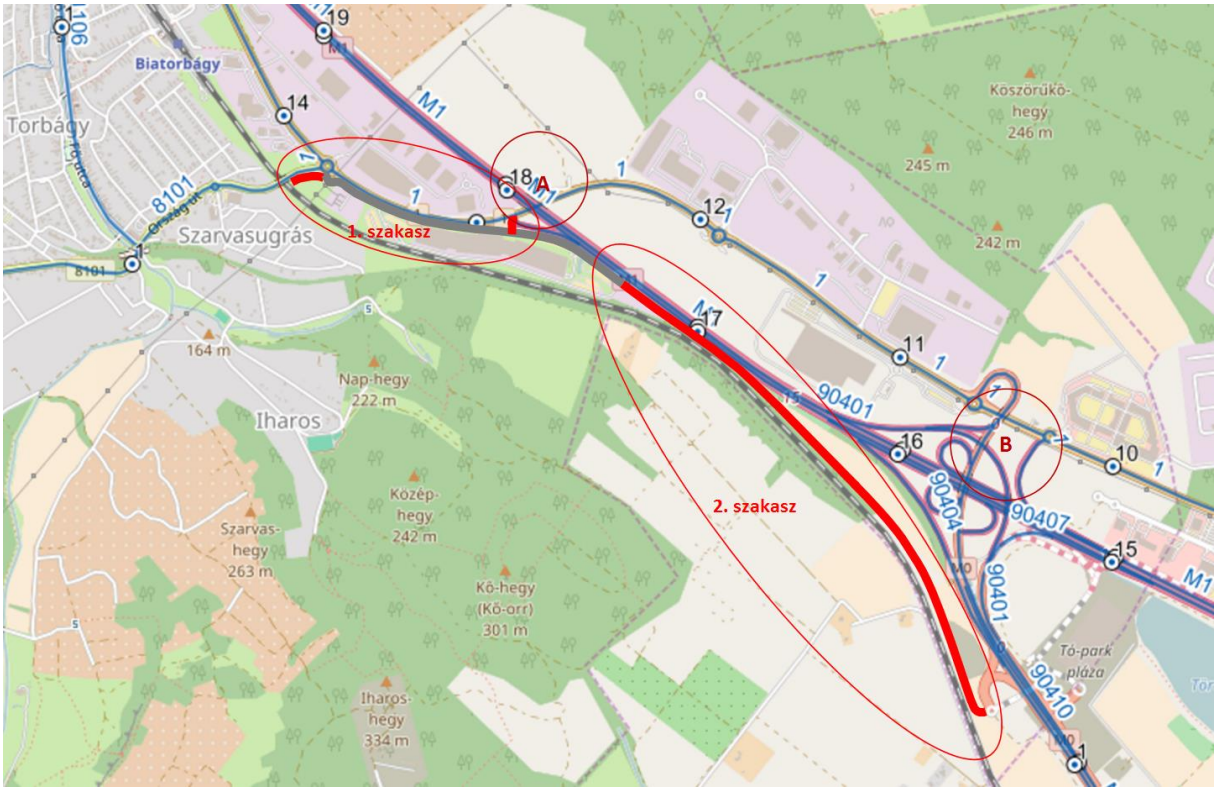
6. ábra: A közlekedési vizsgálat közúthálózati lehatárolása (forrás: google)



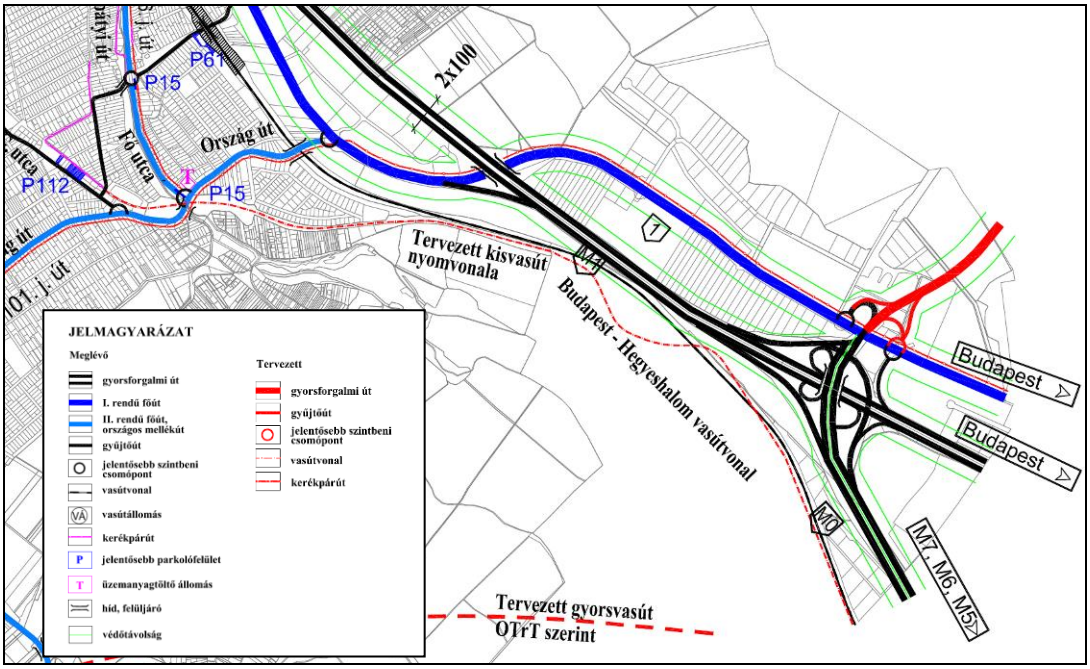
A közlekedési vizsgálati terület Biatorbágy keleti részén, Törökbálint közigazgatási határhoz közeli sávban helyezkedik el, a Budapest-Győr-Hegyeshalom vasútvonal és az 1. sz. főút várostól keletre húzódó (közigazgatási területen, ill. annak határán lévő) nyomvonalainak környezetében, magában foglalva az M1 autópálya és az M0 autóút rövidebb szakaszait.

A közlekedési vizsgálat eredményei alapján a településrendezési eszközök módosulása szempontjából a tervezési terület ennél kisebb, ez lényegében a WestLog telephelyen belül két változatban megvalósításra javasolt beruházás által érintett területre szorítkozik. A Verebély László utca ún. Ország út – vasúti felüljárótól induló és a körforgalomig terjedő – korrekcióját 1.a (beavatkozási, vizsgálati) szakasznak (ebbe beleértve az Ország út - 1. sz. főút körforgalom korrekcióját is), a Verebély László utca meglévő burkolt szakaszának 1. sz. főúttal való összekötését 1.b szakasznak, a Verebély László utca jelenlegi végpontja (DSV) és az M0 csomópont között tervezett útszakaszt 2. szakasznak jelöltük. Nem tartozott szorosan a tervezési feladathoz, de a térség közúti kapcsolati hiányainak vizsgálata eredményeként a közútkezelővel és a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központtak az ábrán „A” és „B” jelölésekkel meghatározott helyszíneken igényelt csomóponti ágak ügyei is megvitatásra kerültek, így az ezek esetében született (előirányzott) távlati megoldásokat is egyfajta tervezési eredményként tárgyaljuk.

7. ábra: A tervezési terület lehatárolása a településrendezési eszközök módosulása szempontjából (forrás: KIRA Közlekedési Információs Rendszer és Adatbázis)



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



3.)A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE

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

Hatályos területrendezési tervek:

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

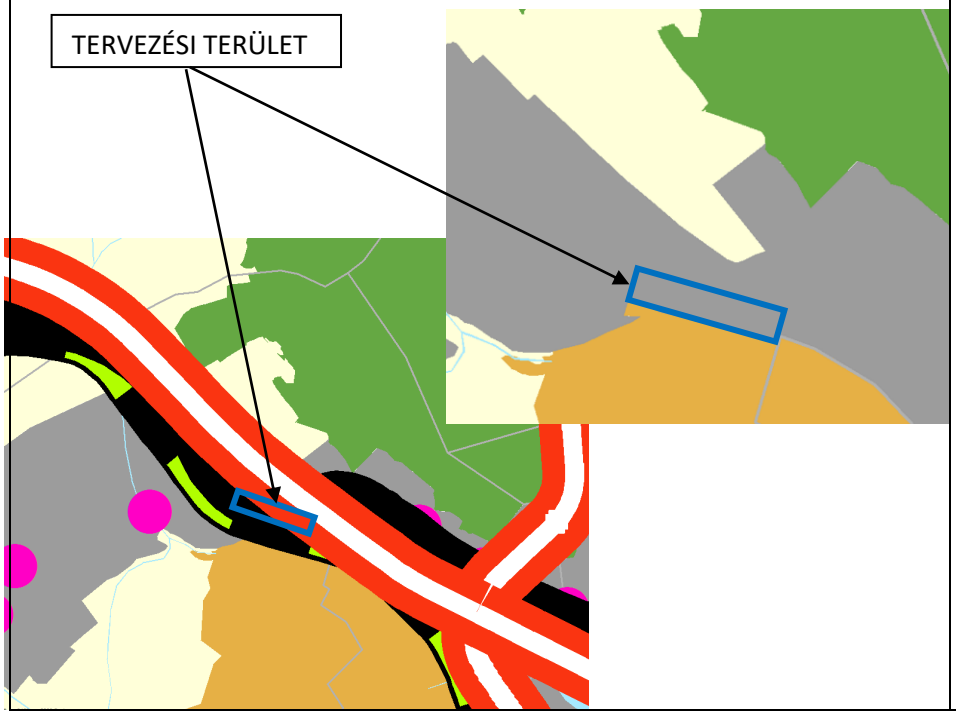
A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 5. §-ának c) pontja kimondja: a „területrendezési terv: az ország, illetve egyes térségek műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú,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

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

- **Országos Területrendezési Terv**

2. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE

RÉSZLET AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV SZERKEZETI TERVÉBŐL (AZ ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE – ORSZÁGOS MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRAHÁLÓZATOKKAL ÉS ANÉLKÜL)



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

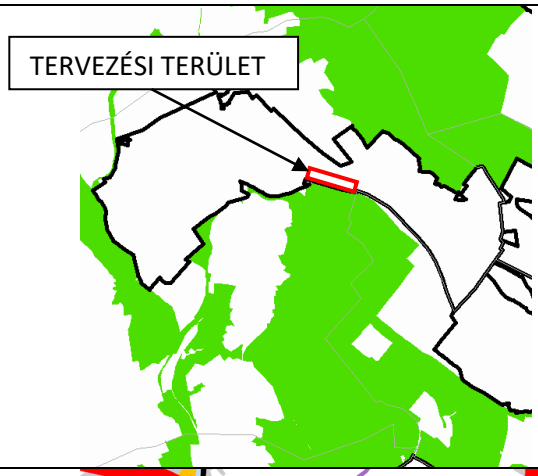
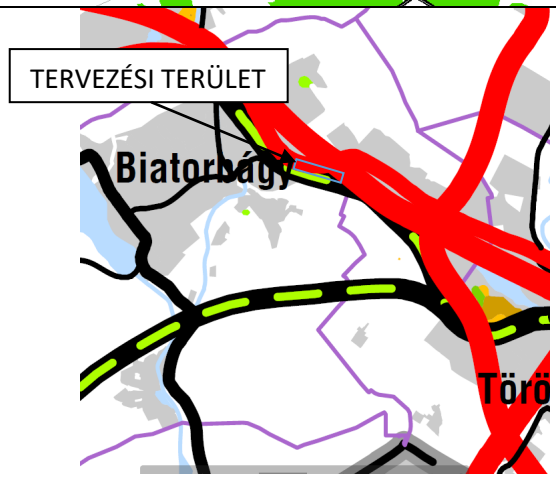
A tervezési terület a belterület keleti nyúlványa közelében, a központi terület északkeleti részén, a települési térségen belül fekszik.

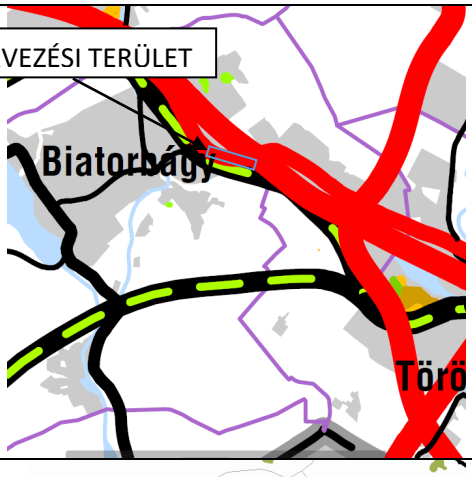
Az igazgatási területet északnyugat-délkelet irányban átszeli az **M1 autópálya**, az OTrT-n jelölt gyorsforgalmi út. A belterületet az M1 közelében átszelő **1. számú főút** főútként szerepel a Szerkezeti terven. Ennek Biatorbágyi szakaszával közel párhuzamosan, nyomvonalától délre fut **a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal** a város északkeleti részét keresztezve. A település keleti határának közelében, észak-dél irányban vezet az M0 gyorsforgalmi út sávja, amelynek M1 autópályáig tartó déli szakasza meglévő, az ettől északra jelölt szakasz még tervezett, bár ezt az OTrT nem különbözteti meg.

Biatorbágyot még a tervezett nagysebességű vasútvonal is érinti az említett közlekedési elemektől távolabb, a közigazgatási terület déli sávjában.

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

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

3. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEK	
	**3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE** **AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK ELSŐSORBAN AZ ERDŐS TERÜLETEIT ÉRINTI!** **A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI! ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT ANNAK DÉLI HATÁRÁN, TERÜLETEN KÍVÜL TALÁLHATÓ! LD. A BATRT ÖVEZETEK ISMERTETÉSÉNÉL.**
	**3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE** Kiváló minőségű szántóterület **AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK CSUPÁN KIS RÉSZÉT ÉRINTI A BELTERÜLETTŐL DÉLNYUGATRA!** **A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET A FÖMI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN NEM ÉRINTI!**

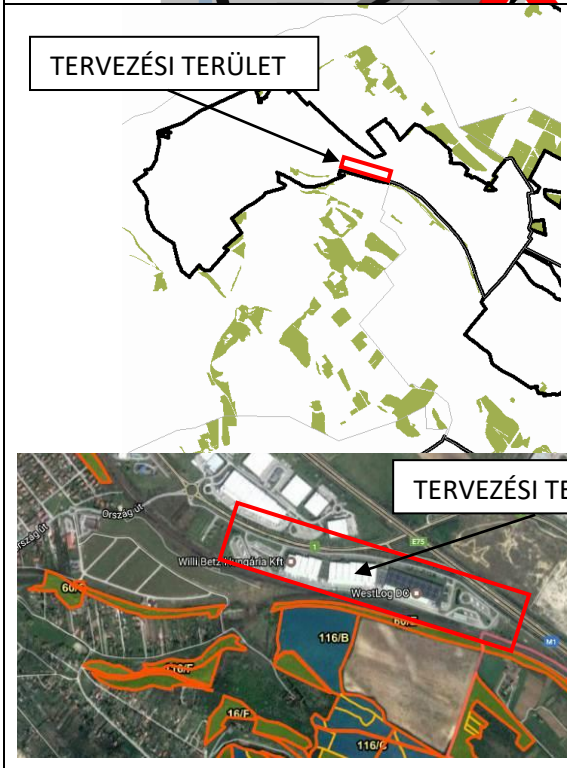


3/3. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE

Jó minőségű szántóterület

AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT A KÜLTERÜLET NYUGATI FELÉNEK KISEBB FOLTJAIT ÉRINTI!

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



3/4. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE

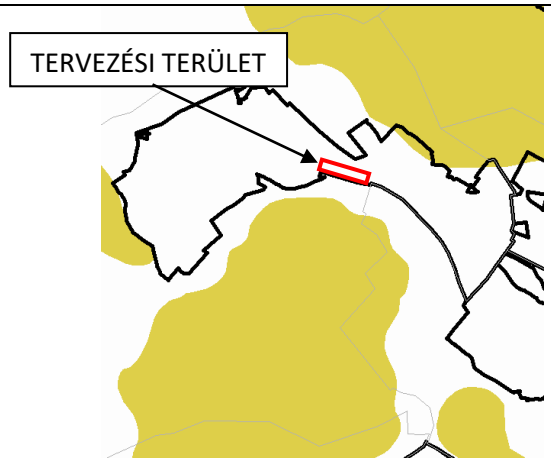
AZ ÖVEZET BIATORBÁGYON A BELTERÜLETTŐL ÉSZAKKELETRE FEKVŐ ERDŐTERÜLETEK EGY RÉSZÉT ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

AZ ERDŐTÉRKÉP ALAPJÁN A TERVEZÉSI TERÜLETET ERDŐTAG NEM ÉRINTI, ANNAK DÉLI HATÁRÁN, A VASÚTON TÚL VÉDELMI ELSŐDLEGES RENDELTETÉSŰ, FOKOZOTTAN VÉDETT ERDŐTERÜLET TALÁLHATÓ (60/E ERDŐTAG)!

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

TERVEZÉSI TERÜLET

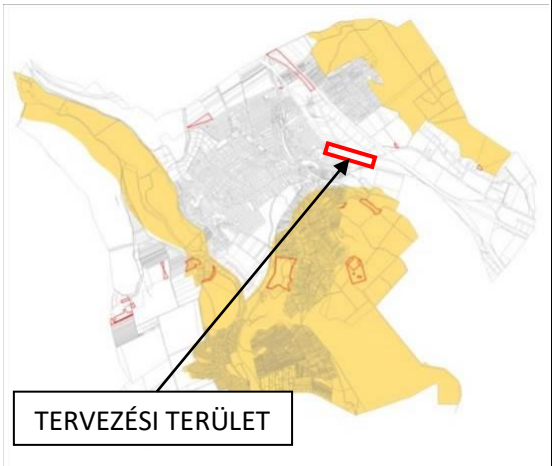


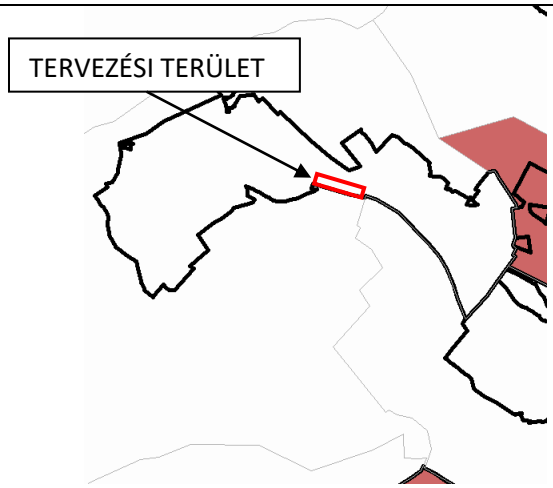
3/5. TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE

AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK JELENTŐS RÉSZÉT LEFEDI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ADATSZOLGÁLTATÁSA ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATAI ALAPJÁN A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

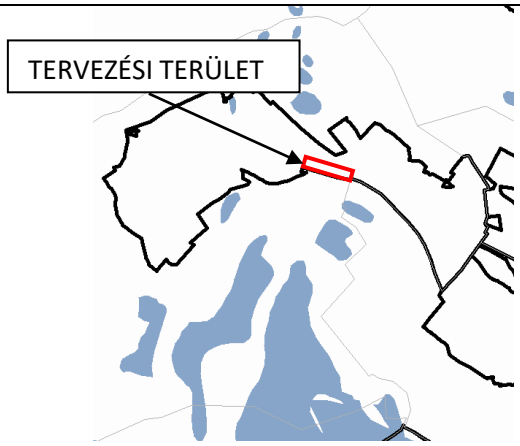




3/6. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

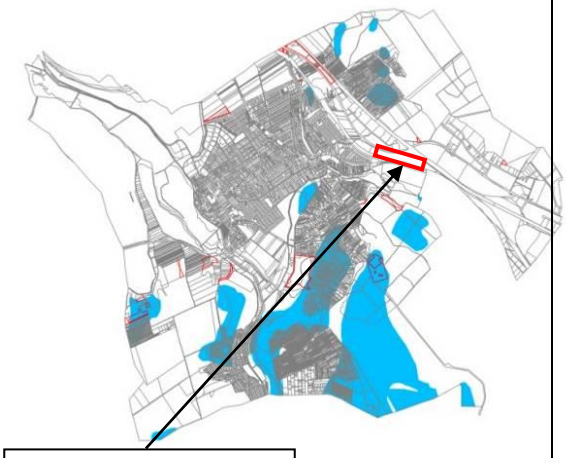
A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

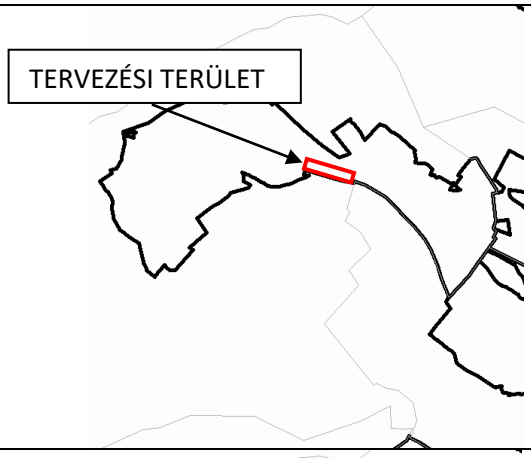


3/7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Az övezet a település közigazgatási területének kisebb foltjait érinti!

A tervezési területet az övezet az OTrT szerint nem érinti!
A Vízügy adatszolgáltatása alapján a tervezési területet az övezet nem érinti!

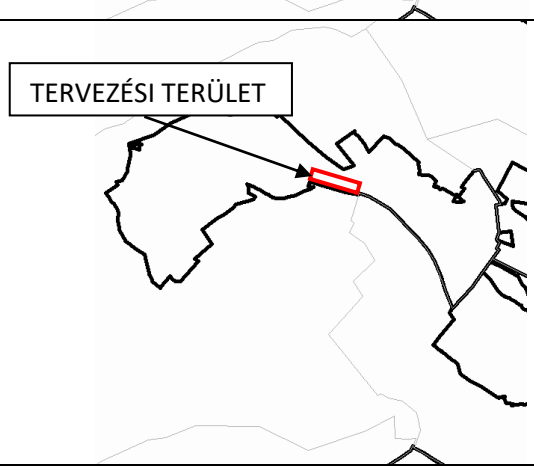




3/8. Nagyvízi meder területe

Az övezet a település közigazgatási területét nem érinti!

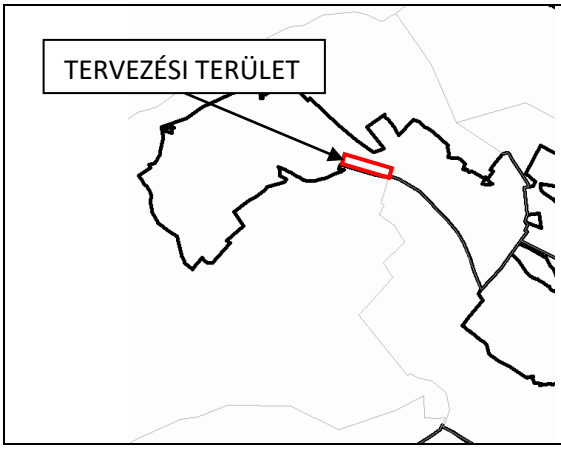
A tervezési területet az övezet az OTrT szerint nem érinti!



3/8. A Vásárhelyi terv keretében tervezett szükségtározók területe

Az övezet a település közigazgatási területét nem érinti!

A tervezési területet az övezet az OTrT szerint nem érinti!



3/9. A KIEMELT FONTOSSÁGÚ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

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

Az OTrT 12/A. § (1) bekezdése szerint „A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.” **Az övezetek pontos lehatárolása a településrendezési eszközök 2016. évi felülvizsgálata során megtörtént, az országos övezetek a tervezési területet nem érintik.**

- **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve**

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

A **BATrT Térségi Szerkezeti Terve** térségi területfelhasználási kategóriákat különböztet meg. A települések beépített és beépítésre szánt területei általában, így **a tervezési terület** is a települési térség – Biatorbágy esetében a **városias települési térség – elnevezésű területfelhasználási kategóriába sorolt.**

A tervezési területet délről, a vasúton túli területen határoló terület az erdőgazdálkodási térségbe sorolt, és a térségi Szerkezeti terv ábrázolása szerint az Országos Erdőállomány Kataszter részét képezi.

A kiemelt térség Szerkezeti tervén is megjelennek az OTrT-ben ábrázolt gyorsforgalmi utak, **az M1-es autópálya és az M0 autóút, valamint az 1. számú főút**, amelynek nyomvonala az M1 autópálya közelében húzódik. E terven is feltüntetésre került a **tervezett nagysebességű vasútvonal és a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal**, amelyektől a tervezési terület északkeletre fekszik. A BATrT Szerkezeti tervén is ábrázolásra került **az országos kerékpárút törzshálózat eleme**, a törvény 1/6. mellékletében az alábbi meghatározással:

„29. 7. **Délnyugat-magyarországi kerékpárút:**

30. **7.A**: Budapest - **Biatorbágy** - Etyek - Nadap - Sukoró - Pákozd - Székesfehérvár - Balatonfőkajár - Siófok - Szántód - Balatonföldvár - Balatonlelle - Balatonboglár - Fonyód - Keszthely - Sármellék - Zalakaros - Nagykanizsa - Kaszó - Nagyatád - Berzence - (Horvátország)”.

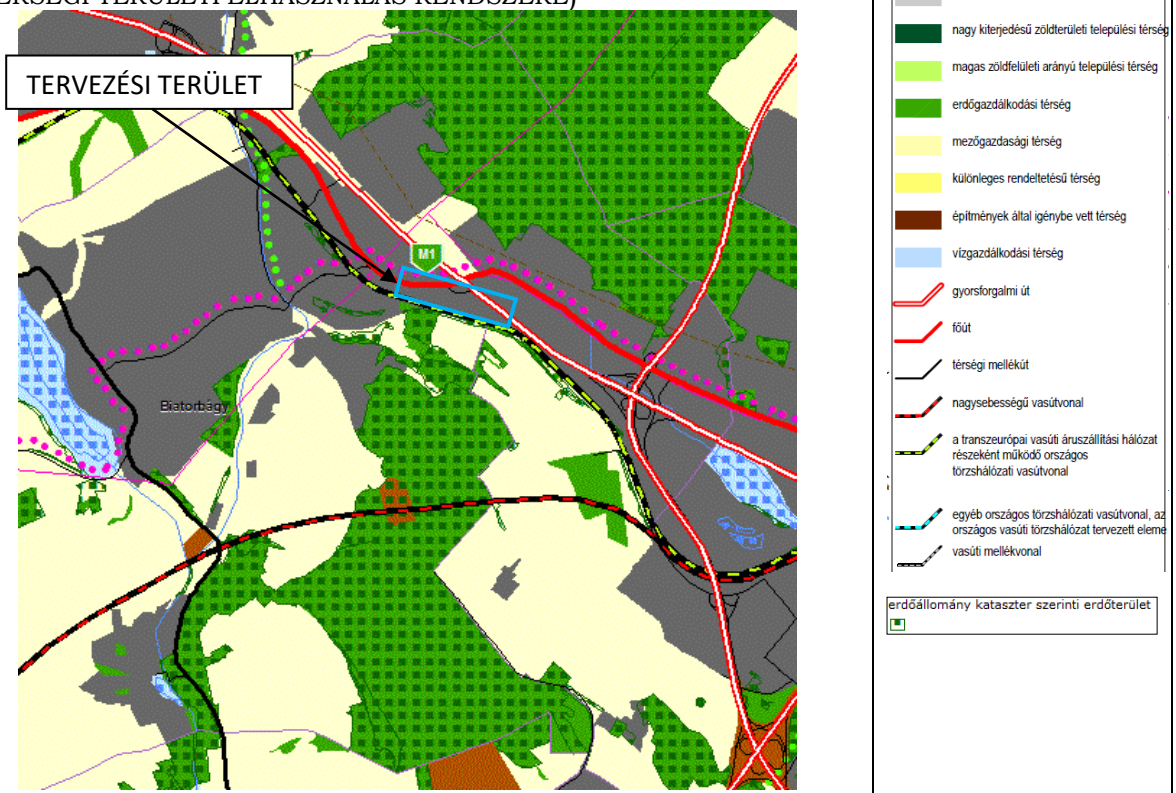
Szükséges megjegyeznünk, hogy a Budapest - Balaton kerékpárút részletesebb (megvalósíthatósági tanulmány szintű) tervei időközben elkészültek, aminek eredményeként a nyomvonal eltér a BATrT-ben szereplőtől (vasúti fővonal déli oldalán), ami a vizsgált területet közvetlenül nem érinti.

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

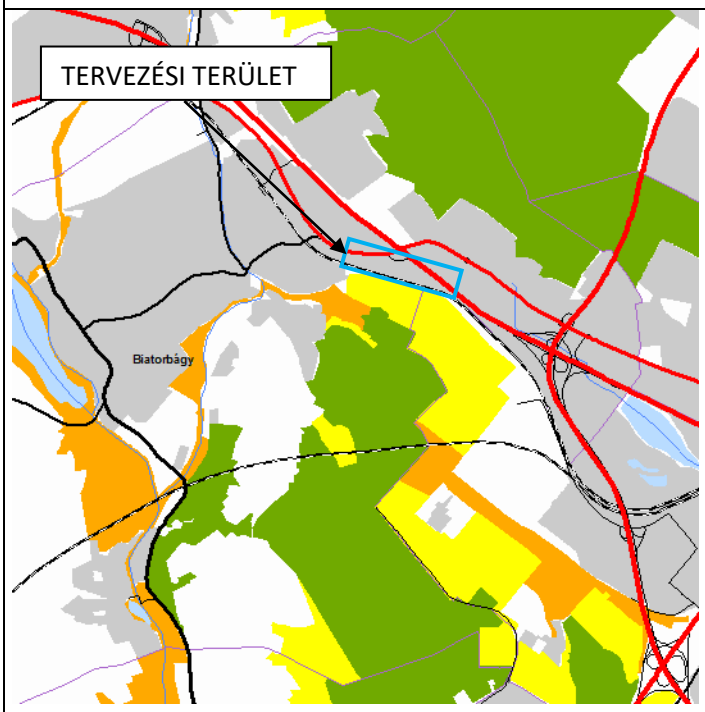
A műszaki infrastruktúra hálózatok közlekedési és közmű elemeinek vonatkozásában a tervezési területet közvetlenül négy elem is érinti. A terület északi határának közelében, a keleti szakaszon húzódik az M1-es autópálya, a nyugati szakaszon pedig az 1. számú főút. A BATrT-ben transzeurópai vasúti áruszállítási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

2. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV

RÉSZLET A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVÉBŐL
(A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE)



3. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI ÖVEZETI TERV



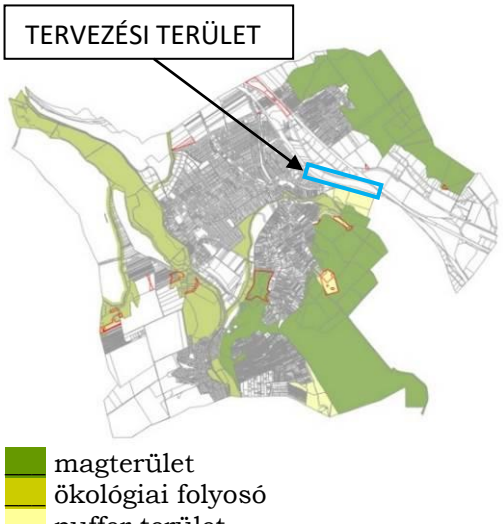
3.1. SZ. MELLÉKLET: MAGTERÜLET ÖVEZETE
3.2. SZ. MELLÉKLET: ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE
3.3. SZ. MELLÉKLET: PUFFER TERÜLET ÖVEZETE

JELMAGYARÁZAT

- Magterület övezete
- Ökológiai folyosó övezete
- Puffer terület övezete

A BATRT SZERINT A MAGTERÜLET ÖVEZETE BIATORBÁGYON PL. A BELTERÜLETTŐL ÉSZAKKELETRE ÉS DÉLRE FEKVŐ ERDŐTERÜLETEKET ÉRINTI!

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

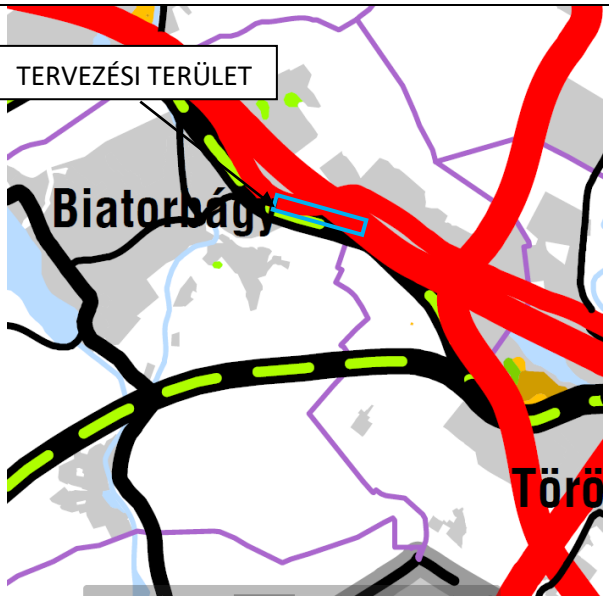


3.4. SZ. MELLÉKLET: A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE

ORSZÁGOS ÖVEZET LETT!

3.5. SZ. MELLÉKLET: A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE

ORSZÁGOS ÖVEZET LETT!



3.6. SZ. MELLÉKLET: ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE

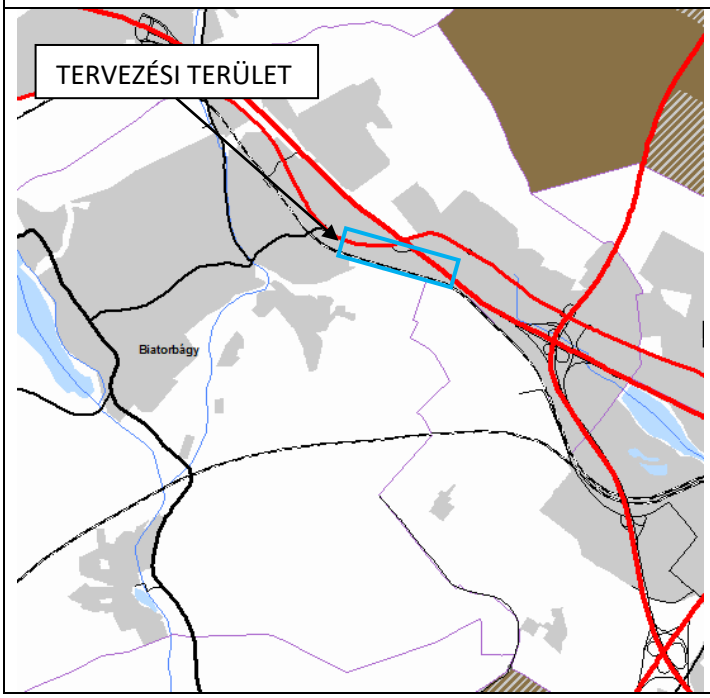
Erdőtelepítésre elsődlegesen javasolt terület

Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület

AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE A FÖMI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN BIATORBÁGY KÜL- ÉS BELTERÜLETÉT CSAK APRÓ FOLTOKBAN ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

3.7. SZ. MELLÉKLET: ORSZÁGOS KOMPLEX TÁJREHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET ÖVEZETE
3.8. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI KOMPLEX TÁJREHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET ÖVEZETE
3.9. SZ. MELLÉKLET: ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
3.10. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
3.11. SZ. MELLÉKLET: VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁG-ÖRÖKSÉG-VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE
3.12. SZ. MELLÉKLET: TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSI TERÜLET ÖVEZETE
3.13. SZ. MELLÉKLET: KIEMELTEN ÉRZÉKENY FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
3.14. SZ. MELLÉKLET: FELSZÍNI VIZEK VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI VÍZGYŰJTŐ TERÜLETÉNEK ÖVEZETE
MEGSZŰNT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK!



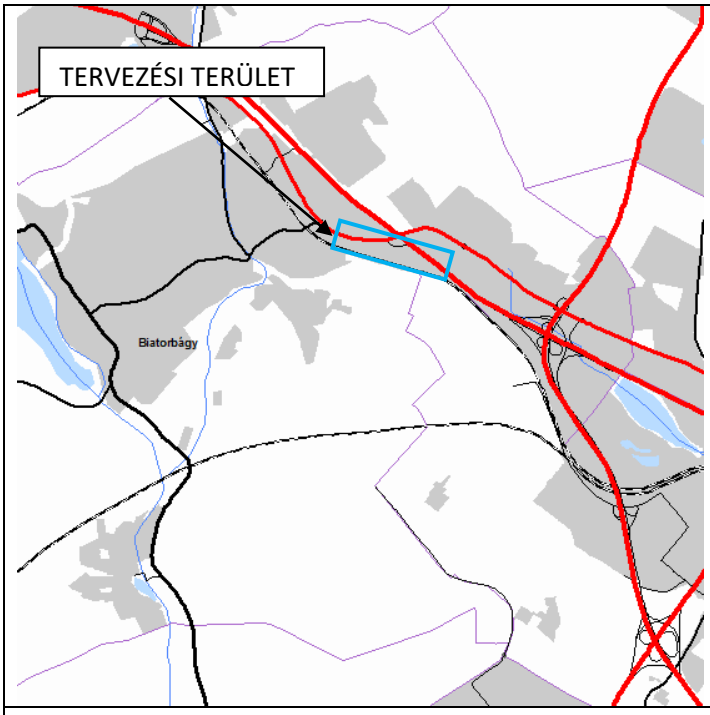
3.15. SZ. MELLÉKLET: ÁSVÁNYI NYERSANYAG-GAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE

JELMAGYARÁZAT

Asványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!



3.16. SZ. MELLÉKLET: RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE

JELMAGYARÁZAT

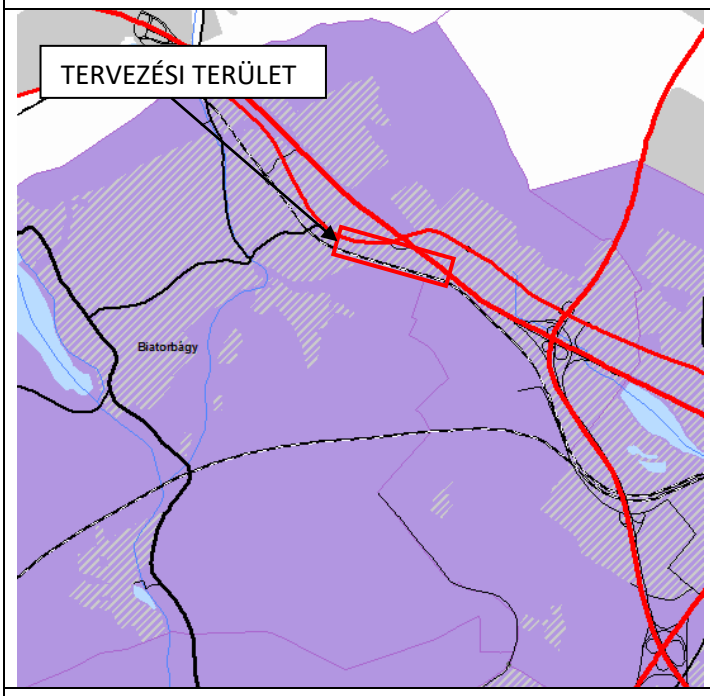
Rendszeresen belvíz járta terület övezete

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

3.17. SZ. MELLÉKLET: NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE

MEGSZŰNT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZET!



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

JELMAGYARÁZAT

Földtani veszélyforrás területének övezete

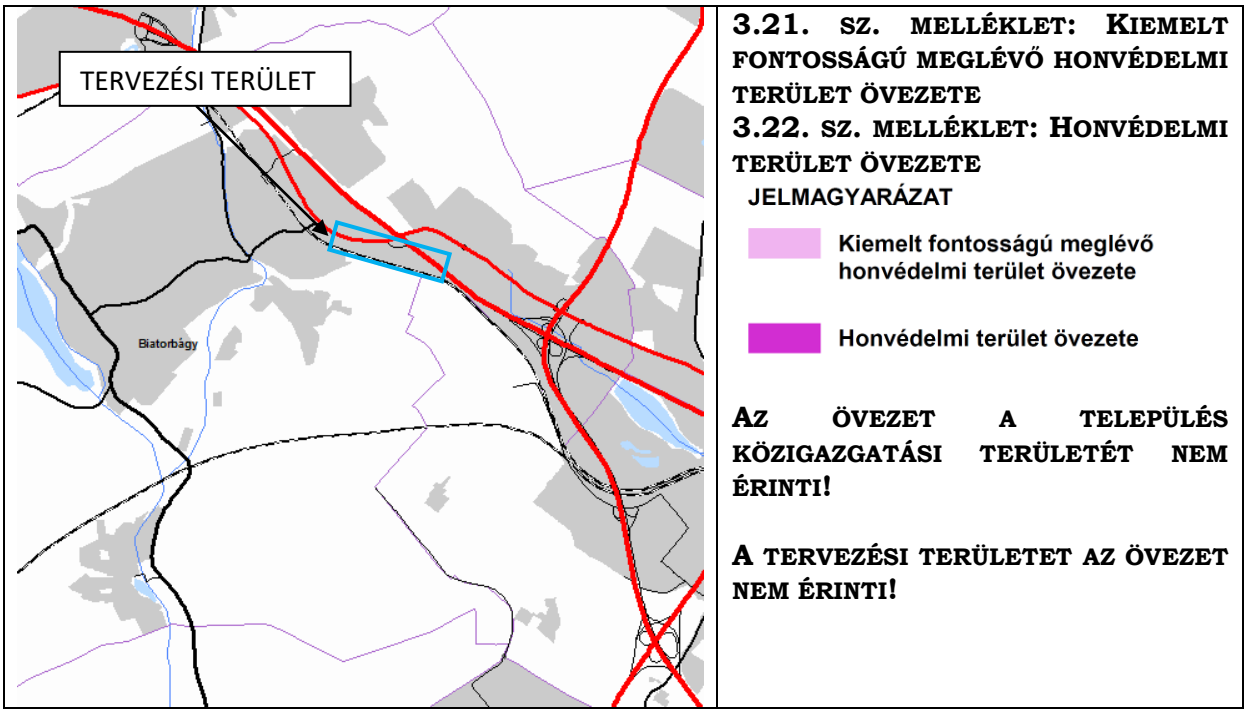
AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT NEM ÉRINTI!

3.19. SZ. MELLÉKLET: VÍZERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE

3.20. SZ. MELLÉKLET: SZÉLERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE

MEGSZŰNT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK!



Az OTrT 12/A. § (1) bekezdése szerint az övezetek pontos lehatárolása az illetékes államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján a településrendezési eszközök 2016. évi felülvizsgálata során megtörtént, a kiemelt térségi övezetek közül a tervezési területet egy övezet sem érinti.

A térségi övezetek közül a tervezési terület déli határán, a vasúton túli területen található erdőterületet

- az országos ökológiai hálózat puffer területének övezete

érinti.

Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek:

Az OTrT 6. § (2) bekezdése kimondja, hogy a kiemelt térségi kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során milyen szabályokat kell alkalmazni. A d) pont szerint „a városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;”. Ennek megfelelően – mivel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik – a településrendezési eszközök javasolt módosítása során a területrendezési tervek bővítési lehetőségeket meghatározó szabályai nem relevánsak.

Biatorbágy településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során az alábbi térségi területi mérleg került elfogadásra:

A	B	C	D	E	F	G
Térségi terület-felhasználási kategória	**Területe a BATrT-ban (ha)**	**Területe térségi területfelhasználási engedéllyel (PED/ÁF/193-15/2015) (ha)**	**Területe a II. térségi területfelhasználási engedéllyel (PE/AF/29-2/2016) (ha)**	**jelen településrendezési eszközök készítése során „igénybe vett” területe**		**további „igénybe vételek” lehetősége %-ban**
				ha-ban	**%-ban**	
városias települési térség	1328,05	1351,90	1356,54	11,08	00,81	**+1,19%**
mezőgazdasági térség	1707,25	1683,40	1679,60	0	0	**—10%**
erdőgazdálkodási térség	1131,35	1131,35	1130,49	0	0	**—15%**

vízgazdálkodási térség	226,19	226,19	17,65	0	0	**—15%**
építmények által igénybe vett térség	17,65	17,65	226,19			**nincs előírás**

Nyilatkozat

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

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

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

Biatorbágy város 2015-ben fogadta el jelenleg is érvényben lévő Településfejlesztési Koncepcióját a 2/2015. (I.29.) számú képviselő-testületi határozatával. A korábbi, 2001. évben elkészített településfejlesztési koncepció felülvizsgálatának és módosításának több oka volt, részben *„az elmúlt évtized dinamikus – városon belüli és a külső környezetben tapasztalható – társadalmi és gazdasági folyamatok, részben a jogszabályi környezet jelentős módosulásai indokolták*".

A dokumentum így ír a felülvizsgált koncepció irányelveiről:

„2001-től hatályos településfejlesztési koncepció a település fejlesztésének átfogó irányelveként a következő 10 évre a mennyiségi változás helyett a minőségi változást irányozta elő. A koncepció meghatározta a település hosszú távú, többütemű fejlesztésének helyi, tematikus alapelveit, amelyek az alábbiak: …

2. Gazdasági övezetek fejlesztése: különös tekintettel a vasúttól Északra lévő területek intenzív kihasználására, nagyobb gazdasági egységek elhelyezésére, a belterületen telephelyüket kinőtt helyi kisvállalkozások elhelyezésére."

Tehát a település már a 2000-es évek elején egyik legfontosabb feladatának tekintette a gazdasági területek fejlesztését, nagyobb üzemek letelepítését.

A „2. Jövőkép" című fejezet „2.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan" című alfejezete szerint:

„A 2013-ban készült „Biatorbágy Gazdasági Helyzetelemzés – Jövőkép" c. tanulmány arra a következtetésre jut, hogy hosszú távon akkor működhet fenntarthatóan és kiegyensúlyozottan a város, ha a népességét meg tudja tartani, megfelelő életminőséget nyújt számára, és a városlakók munkájuk, személyes és közéleti tevékenységeik révén fenntartják és működtetik a várost. A gazdasági jövőkép, amely egyben stratégiai cél is: a tudásalapú és környezeti-társadalmi szempontból fenntartható gazdaság megteremtése, amely minőségi életfeltételeket biztosít a biatorbágyiaknak."

Ebből is látható, hogy Biatorbágy egyik legfontosabb célkitűzése a helyi gazdaság megerősítése, új, innovatív, munkahelyteremtő vállalkozások megtelepedésének elősegítése a népességmegtartó képesség növelése, a kedvezőbb életfeltételek megteremtése érdekében.

Ennek megfelelően a „Biatorbágy – a harmonikus, közösségközpontú, innovatív kertváros" néven megfogalmazott jövőkép eléréséhez – gazdasági téren – az elsők között szerepelnek az alábbi feladatok, intézkedések:

„- Bővíti a helyi foglalkoztatási lehetőségek körét, folyamatosan javítja a helyi vállalkozási környezetet;

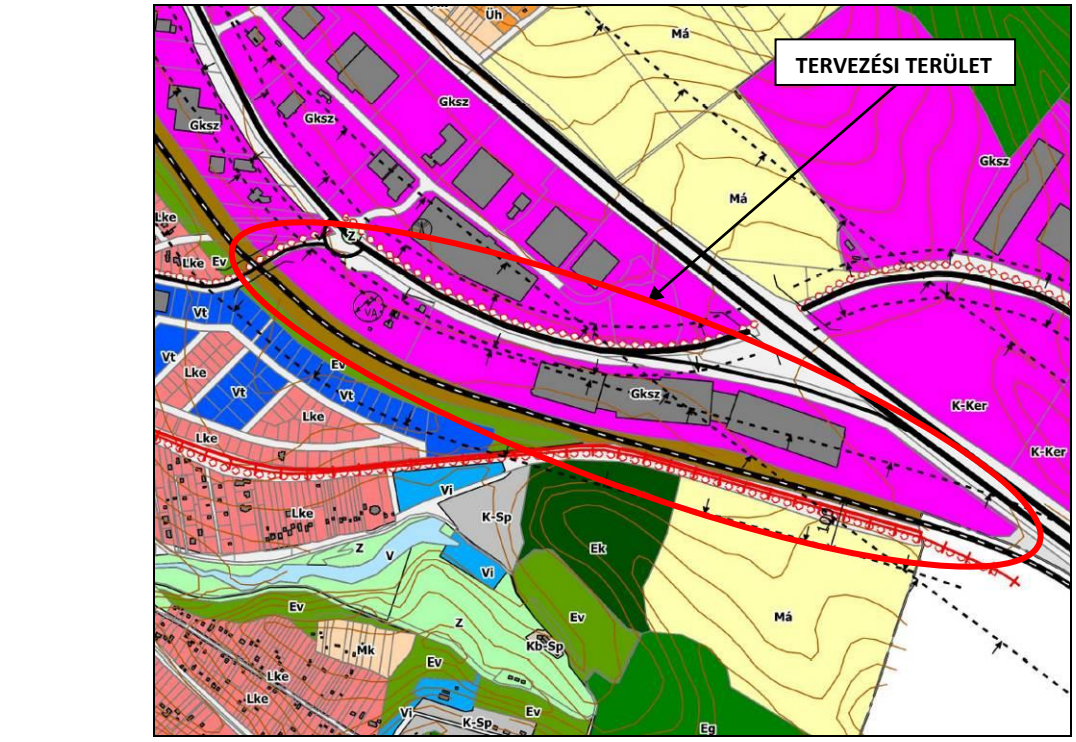
- Kiemelten kezeli a helyi gazdaság sokoldalúbbá válását, a város gazdaságának több lábon állását".

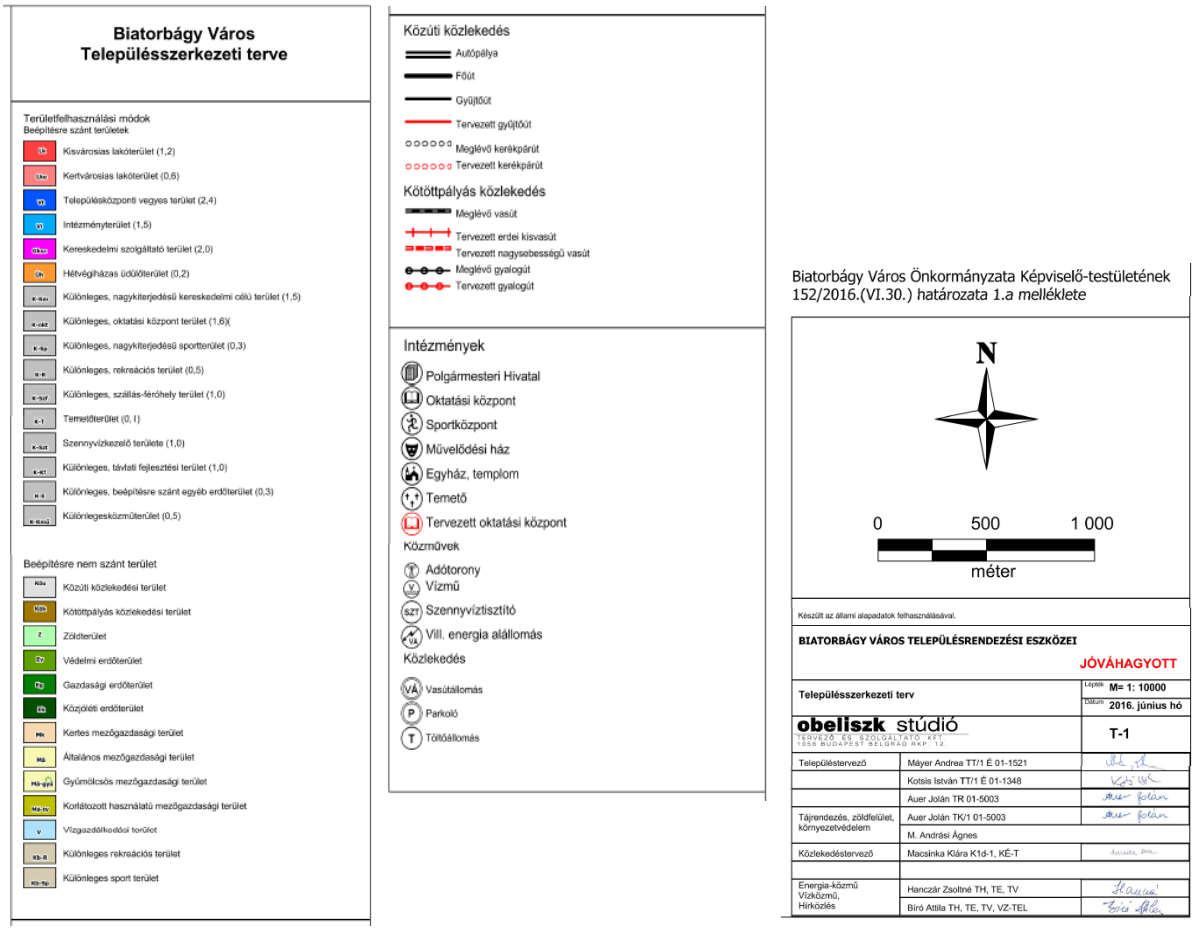
Fenti célok elérését hivatott elősegíteni Biatorbágy Város Önkormányzat hatályos településrendezési eszközeinek (Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv) részleges módosítását célzó tanulmányterv elkészítése, amely egy konkrét gazdaságfejlesztési beruházás megvalósítása érdekében készül.

A város térségi szerepére vonatkozóan a koncepció így ír:

„A város a jövőben elősegíteni kívánja a város lakóinak helyben foglalkoztatását, ezáltal is erősítve a helyi gazdaságot. Mindezzel párhuzamosan meg kívánja őrizni a térségi foglalkoztatási pozícióját”.

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





Biatorbágy város érvényben lévő, a 152/2016. (VI.30.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve (a továbbiakban TSZT) **szerint a módosítási javaslattal érintett ingatlan** – mint az előző oldalon szereplő tervrészleten is látható – **a gazdasági területek kereskedelmi szolgáltató terület elnevezésű területfelhasználási egységébe tartozik. Ebbe a kategóriába sorolt a Rozália Park és az attól északra elhelyezkedő Vendel Park teljes területe, amelyet a korábban említett országos gyorsforgalmi és főutak közúti közlekedési területsávjai szakítanak meg.**

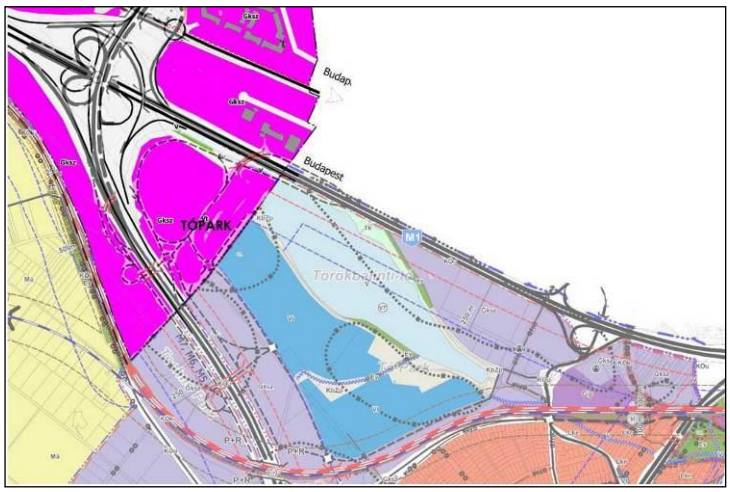
A 8003-as hrsz.-ú ingatlan az 1-es főközlekedési úttól és az M1 autópályától délre kialakult gazdasági terület részét képezi, a Verebély László utcáról, észak felől közelíthető meg, és a TSZT szerint északi szomszédságában szintén kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület besorolású, működő telephelyek figyelhetők meg.

A tervezési területtől délre, a vasút kötöttpályás közlekedési területének déli oldalán egy keskeny erdősáv és egy nagyobb erdőterület található, amelyek kétféle területfelhasználási kategóriába soroltak, a vasút menti sávban védőerdő terület került kijelölésre a TSZT-n, a nagy erdőterület pedig közjóléti erdő. Ettől keletre általános mezőgazdasági terület, nyugatra pedig tervezett különleges sportolási célú terület látható a hatályos terven. A vasúttól délre, az említett területektől nyugatra szintén védőerdősáv és a lakóterületet övező, településközpont vegyes területbe tartozó teleksor került ábrázolásra a TSZT-n.

Biatorbágy város közigazgatási területén belül a Tó Park elnevezésű, tárgyi területtel a közlekedés szempontjából összefüggő területre önálló településrendezési eszközök készítése van folyamatban.

A Walker & Williams Investment Group a megkezdett Tópark beruházás keretében az eredeti tervek szerint – Tópark Projekt néven – mintegy 140 hektáros területen korszerű irodaház komplexumot (nagyméretű kertvárosias lakóterület a biatorbágyi oldalon kereskedelmi, szolgáltató területtel) épített volna Biatorbágy határában az M0 - M1-M7 autópályák által határolt „arany háromszög"-ben.

10. ábra: Biatorbágy és Törökbálint hatályos településszerkezeti tervei szerint a két település a gazdasági területeikkel és az úthálózattal harmonikusan csatlakozik egymáshoz

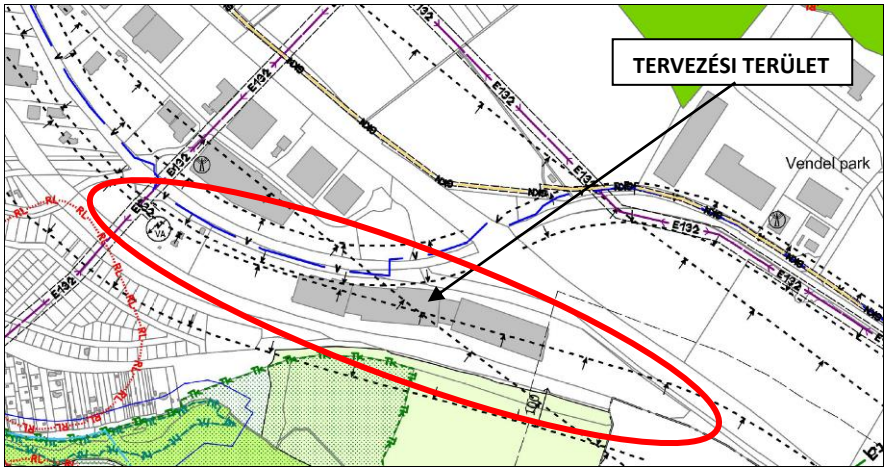


A teljes komplexumot 2600 parkolóhely szolgálja ki. A 200.000 m² bruttó hasznos alapterületű, fővároson kívüli kisváros irodaházakkal, lakóépületekkel (260 db lakás), kiskereskedelmi üzletekkel, szolgáltató egységekkel, sportolási és rekreációs lehetőségekkel, valamint konferencia szállodával és a hozzá tartozó konferencia termekkel nyújt szolgáltatásokat.

A nagyszabású projekt egyetlen megvalósuló eleme a 7702/31 hrsz.-ú telken megépült szerkezet, amely ma a Tópark Multifunkcionális Ingatlankomplexum. A 2010-ben leállt építkezést több tulajdonosváltás után az Útnet Építő Kft. – mint a terület tulajdonosa – folytatja. (A cég tulajdonában van az M0 autóút és a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal közötti terület is.)

Biatorbágy város hatályban lévő Településszerkezeti tervének **Védelmek, korlátozások című tervlapja** tartalmazza a város területét érintő különböző védelmi jellegű lehatárolásokat. **A hatályos TSZT alapján a tervezett módosítással érintett terület nem érintett természeti védettséggel.** A déli telekhatár mellett húzódó vasútvonaltól délre azonban az országos ökológiai hálózat puffer területébe tartozó erdőterület található. A Rozália Park II. néhány földrészletét érintően ábrázolt, **nyilvántartott régészeti lelőhelyek a tárgyi ingatlant nem érintik.**

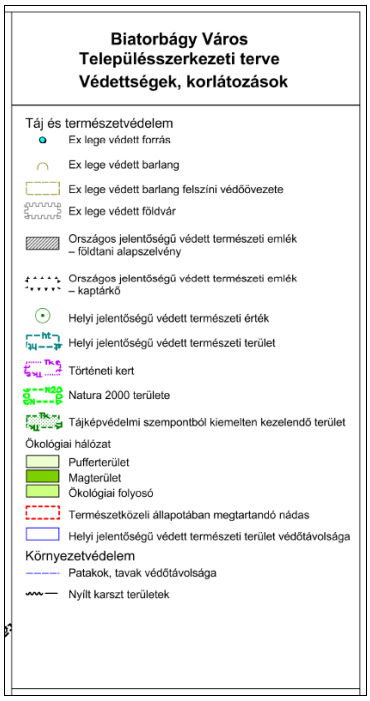
11. ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv Védelmek, korlátozások című, 1. b. jelű mellékletéből

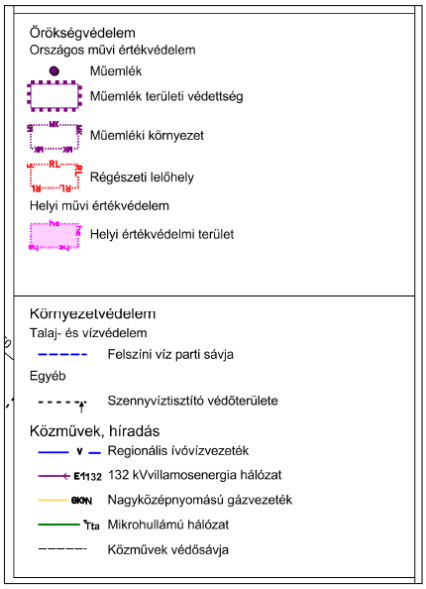


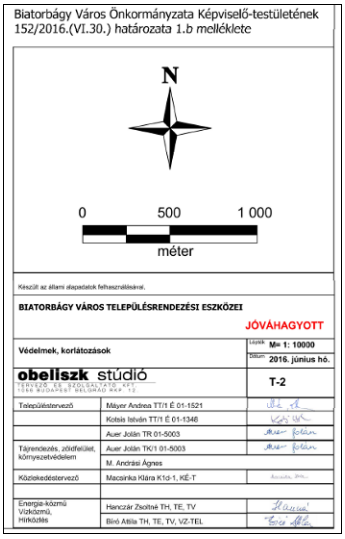
A 8003-as hrsz.-ú telephely viszont a közlekedési létesítmények védőtávolságai által érintett.

A telken húzódik az M1 autópálya 250 méteres „védősávja”, ami a sávon belül az új beépítésre szánt terület kijelölését akadályozza meg. Ez jelen módosító javaslat esetében nem releváns. Érintett az ingatlan még az 1. sz. főút és a vasút 50-50 méter széles védősávjaival is, amelyekre az OTÉK előírásai vonatkoznak.

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







A TSZT 2. mellékletét a **Településszerkezeti terv leírása** képezi, amelynek „Beépítésre szánt területek” című részében a „Gazdasági területek” fejezet az alábbiakat tartalmazza a tervezési területet érintően:

„A vasút és a főutak mellett a kijelölt sávokban a gazdasági célú területek fokozatosan beépültek. … A meglévő gazdasági területek ütemezett távlati fejlesztési területeinek kijelölése indokolt.”

A leírás a kereskedelmi szolgáltató gazdasági 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 viszonyszáma.”

A leírás 4. számú melléklete tartalmazza a település területi mérlegét, amely szerint a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek 352,91 ha területet tesznek ki a város 4410,69 ha nagyságú közigazgatási területéből, amely a teljes terület 8%-a. A tárgyi tervezési területet jelentő ingatlan e kijelölt terület részét képezi.

A település Helyi Építési Szabályzatáról Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselőtestülete 12/2016. (VII.15.) ÖK. rendelete (a továbbiakban HÉSZ) **szól.**

Biatorbágy város közigazgatási területére – a Tó Park térsége kivételével – a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv van érvényben.

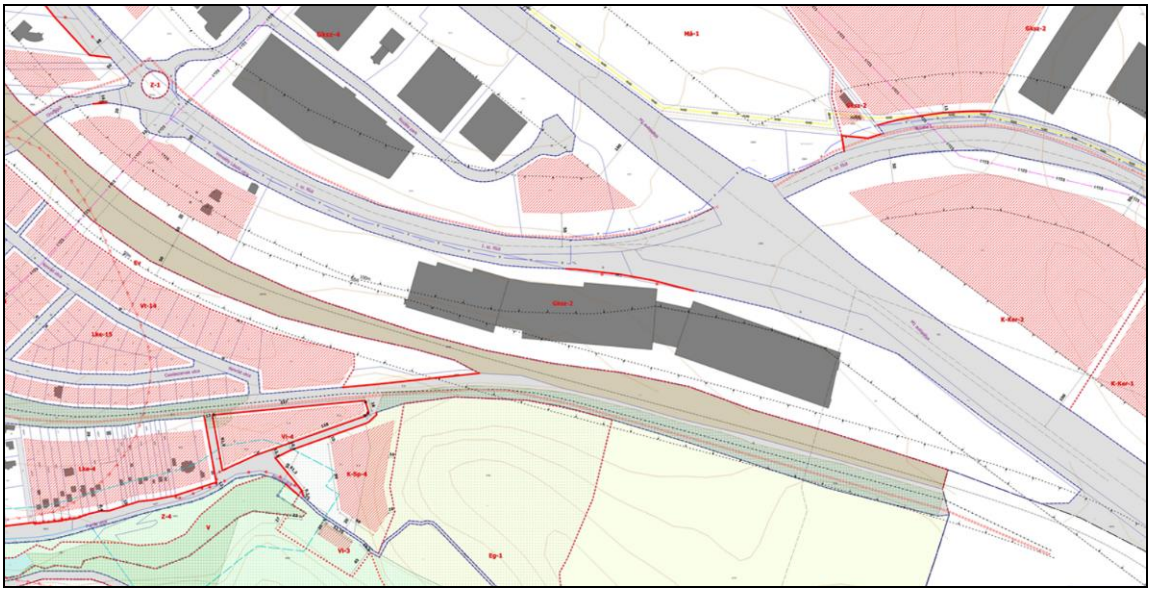
A Szabályozási Tervben (a továbbiakban SZT) a tervezési terület és környéke az alábbiak szerint szabályozott:

- **a 8003-as hrsz.-ú ingatlan a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartozik** a környező telephelyekkel együtt;

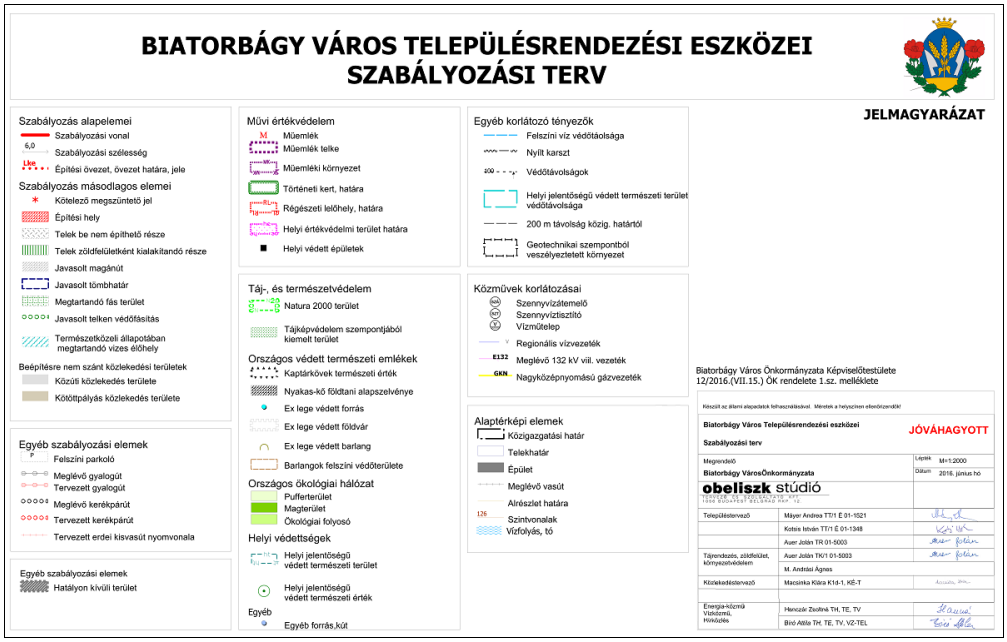
- a földrészleteket északról az M1 autópálya és az 1. sz. főközlekedési út, illetve a Verebély László utca közúti közlekedési területének KÖu jelű övezete határolja;

- a területtől délre futó Budapest-Hegyeshalom vasútvonal a kötöttpályás közlekedési terület KÖk jelű övezetébe sorolt.

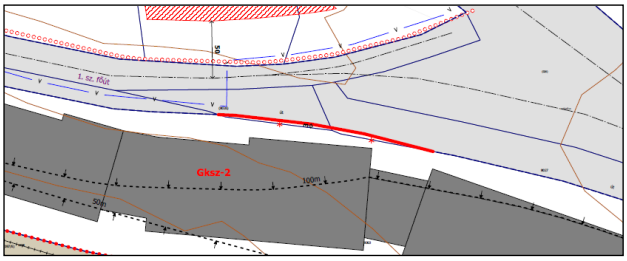
13. ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből



14. ábra: A Szabályozási terv jelmagyarázata



A SZT a tervezéssel érintett telek északi részén egy szabályozási vonalat tartalmaz, amely nem tárgyi ingatlant érinti, csupán a szomszédos közterület törtvonalú határát javasolja ívesen kialakítani, és az így „levágásra kerülő” területsávot a telephely területéhez csatolni.



15. ábra: A 8003-as hrsz.-ú ingatlan mentén ábrázolt szabályozás

A SZT feltünteti a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon meglévő épületet, a szomszédos, az ELMŰ transzformátorállomásának helyet adó földrészleten pedig építési helyet ábrázol. A terv tárgyi ingatlan vonatkozásában nem tünteti fel a kötelezően megtartandó elő-, oldal- és hátsókert nagyságát, arra csak a HÉSZ előírásai adnak útmutatást.

Biatorbágy Szabályozási Terve ábrázolja a különböző védelemmel érintett területeket (régészeti területek határa, természetvédelmi területek, védőtávolságok stb.), de a tervezési területet a SZT szerint sem érinti semmilyen természeti vagy régészeti védelem. **A 8003-as hrsz.-ú ingatlan szinte teljes területét azonban lefedik a TSZT ismertetésénél említett közlekedési létesítmények védősávjai. Ezek azonban eltérnek a TSZT-n ábrázolt védősávoktól. A SZT-n a gyorsforgalmi és főutak „védőtávolsága” 100-100 méter, a vasútvonalé 50-50 méter, amelyen belül a közlekedési létesítmények kezelőinek a hozzájárulása szükséges a tervezett építési beruházás megvalósításához.**

A hatályos HÉSZ jelen módosító javaslat során releváns előírásai a *4. mellékletben* kerültek felsorolásra.

A HÉSZ számos előírása az ingatlanok közművesítésére vonatkozik. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a 39. § szerint részleges közművesítés elegendő, amely jelen esetben nem releváns, hiszen a tervezési terület teljes közművesítéssel rendelkezik.

A HÉSZ 23. §-a szerint *„Az egyes építési övezetekre előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad a létesíthető bruttó szintterület számításánál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor nem vehető figyelembe.”* Ez az előírás tárgyi ingatlan vonatkozásában szigorú korlátozást jelent.

Vonatkoznak helyi előírások a kerítés, és lejtős terep esetén a rézsűk, támfalak kialakítására is. A tárgyi ingatlan ugyan helyenként jelentős lejtésű, de a tervezett beruházás két lehetséges változatával érintett területek már a korábbi tereprendezések következtében síknak és vízszintesnek tekinthetők. Így az alábbi előírás nem jelent korlátozást, illetve lehetőséget az ingatlanon tervezett csarnoképület kialakítása vonatkozásában:

„27. § *(6) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen*

b) épület legnagyobb oldalhossza legfeljebb 20,0 méter lehet,

c) az épület lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben/övezetben meghatározott épületmagasság értékét, a terepcsatlakozások közötti különbség felével.”

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

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

Szabályozza a HÉSZ az épületeken alkalmazható tetőfedő anyagok használatát is.

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

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

A hatályos HÉSZ 40. §-a a Gksz jelű építési övezetek, így többek között a tárgyi ingatlanra vonatkozó **Gksz-2 jelű övezet előírásait** tartalmazza az alábbiak szerint: **az építési övezetben 5000 m² a minimális kialakítható teleknagyság, és a telek kialakítható legkisebb szélessége 50 méter. A telkek beépítésmódja szabadonálló. Az építési telkek megengedett legnagyobb beépíthetősége jelenleg 30%, a legnagyobb terepszint alatti beépítettség pedig 60% lehet. A kötelező legkisebb zöldfelületi arány 30%, a legnagyobb megengedett szintterületi mutató 1,2 m²/m². Az építménymagasság kialakítható legkisebb értéke ebben az építési övezetben nincs meghatározva, legnagyobb értéke pedig 12,5 méterben van megszabva.**

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

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

A jelen tanulmány célja a korábban a Grontál Ingatlanforgalmazó Kft. tulajdonát képező, nemrégen a CTPark Delta Kft. által megvásárolt 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2. szám alatti, 8003 hrsz.-ú ingatlanra és tágabb környezetére vonatkozó telepítési tanulmányterv elkészítése és a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítése a gazdasági terület beépíthetőségének növelése érdekében, különös tekintettel a térség közúti forgalmi helyzetének javítási lehetőségeire. Ehhez azonban elválaszthatatlanul hozzá tartozik a térség közúti forgalmi helyzetének vizsgálata, és a forgalmi kapcsolatok javítására vonatkozó javaslatok kidolgozása. A telephely és a térség forgalmi viszonyainak és közúti kapcsolati problémáinak megismerése és javítása érdekében jelen tanulmány a Biatorbágy, Ország út - Verebély László út (WestLog) - Tópark M0 csomópont közötti területre terjed ki (6. ábra).

A településrendezési eszközök módosításának beruházó által elérni kívánt célja a WestLog telephelyén további kb. 7.000 m^2 alapterületű épület magvalósítása, amely szükségessé teszi a jelenleg megengedett legnagyobb beépítési százalék megemelését 50%-ra.

A CTPark Delta Kft. által megvásárolt 2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2. szám alatti 8003-as hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmányterv elkészítésének célja a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítése a gazdasági terület beépíthetőségének növelése, illetve szükség esetén a Településszerkezeti terv módosításának megalapozása a ma hiányzó forgalmi kapcsolatok tervi szintű biztosítása érdekében.

A fent ismertetett elképzelések szerint a beruházói szándék a területen egy nagy alapterületű üzemi jellegű épület megvalósítása a hozzá tartozó tárolóterületekkel, parkoló- és zöldfelületekkel, a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon álló épület megtartásával, és az ingatlan valamely ma még beépítetlen területrészén egy új csarnoképület megvalósítása.

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

Biatorbágy érvényben lévő, 2016. nyarán elfogadott **Településszerkezeti terve szerint** tárgyi belterületi ingatlan **a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységébe sorolt** a Rozália Park további ingatlanjaival együtt. **Ez a besorolás megfelel a jelen tanulmány alapját képező fejlesztési elképzeléseknek. A WestLog telephelyen belül tervezett csarnoképület ezen a területfelhasználási egységen belül megvalósítható.**

A 8003-as hrsz.-ú ingatlanon található épület mellett tervezett új beépítés során figyelembe kell venni a területet érintő védősávokat, melyekről jelen tanulmány 4. fejezete ír részletesebben.

Biatorbágy város 152/2016. (VI.30.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervének leírása alapján a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület beépítési sűrűsége legfeljebb 1,5 m^2/m^2 lehet.

Ez az érték a teljes területfelhasználási egységre vonatkozik, amit csak a telektömb teljes területére, azaz az ELMŰ ingatlanával együtt számítva értelmezhető, telkenként ennek az arányszámnak a betartása nem értelmezhető.

Biatorbágy város teljes közigazgatási területére – a Tó Park térsége kivételével – a 12/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat van érvényben, amely 2016. júliusában lépett hatályba. A rendelet mellékletét képező **Szabályozási terv szerint a tervezési terület két ingatlana a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartozik**.

A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető épületek rendeltetését alapvetően az OTÉK 19. § (1) bekezdése írja elő, mely szerint a terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Ezt az előírást a HÉSZ 39. §-a kiegészíti azzal, hogy ezeken kívül a területen oktatási, egészségügyi, szociális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épület is elhelyezhető, valamint telkenként egy, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is, amennyiben ezek a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoznak. A HÉSZ a 39. § (5) bekezdésében kiegészíti, pontosítja az előzőekben ismertetett rendelkezést azzal, hogy a területen a kialakult lakó rendeltetés megtartható, de új önálló lakó rendeltetési egység nem építhető. Ezek az előírások azonban jelen telek esetében nem relevánsak, mivel itt nem található önálló (gazdasági hasznosítású épületen kívül található) lakóépület. A 39. § (6) bekezdése szerint a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben több épület is elhelyezhető egy telken.

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

Ismerteti a HÉSZ 39. § (4) bekezdése a Gksz építési övezetekben el nem helyezhető **melléképítményeket**, amelyek a Gksz-2 jelű övezetben az alábbiak: húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, (haszon)állat ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló. Fentiek alapján az építési övezetben az alábbi melléképítmények elhelyezésére nyílik lehetőség az OTÉK 1. mellékletében szereplő fogalom-meghatározások 86. pontja alapján: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, és építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop. Ezeknek a melléképítményeknek az alapterülete a telek beépített területébe nem számítandó bele.

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

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

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

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

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

A 27. § (6) bekezdésének előírása lehetővé teszi azt, hogy a 10%-nál nagyobb lejtésű terepen megvalósuló épületek **lejtő felőli homlokzatának magassága** túllépheti az építési övezetben meghatározott épületmagasság értékét – azaz a 12,5 métert – a terepcsatlakozások közötti különbség felével. **Ennek a lehetőségnek a kihasználása tárgyi beruházás esetében nem tervezett.**

A 39. § (11) bekezdése a csapadékvizek kezeléséről, átmeneti tárolásáról rendelkezik, meghatározza a kialakítandó záportározó méretezésének szabályait a telek burkolt felületeinek arányában. **A telken belül a szükséges méretű záportározó már korábban kialakításra került.**

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

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

A Gksz-2 jelű építési övezet legfontosabb előírásai a táblázatban kerültek összegyűjtésre.

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

A telkek kialakítására vonatkozó szabályok tárgyi ingatlan esetében nem mérvadóak, hiszen egy kialakult ingatlan beépítése jelen tanulmány tárgya. **A tárgyi földrészlet egyébként fenti előírásoknak teljes mértékben megfelel, mivel nagysága több, mint harmincszorosa a megengedett minimális teleknagyságnak, szélessége pedig közel 1,3 km.**

A HÉSZ 23. §-a azonban kedvezőtlenül érinti a tárgyi ingatlan beépíthetőségét, mely szerint *„Az egyes építési övezetekre előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad a létesíthető bruttó szintterület számításánál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor nem vehető figyelembe.”* Ez az előírás a 8003-as hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában olyan szigorú korlátozást jelent, amely a tervezett beruházást ellehetetleníti. Ezért ennek a rendelkezésnek a módosítása elengedhetetlen, hiszen az építési övezetben megengedett legkisebb telekméret 5000 m², és a 8003-as hrsz.-ú ingatlan 15.4713 m² nagyságú. Az említett előírás betartása esetén az ingatlan területéből csupán 10.000 m² lenne figyelembe vehető, amely az 1,2 m²/m² szintterületi mutató értékkel számolva összesen 12.000 m² beépíthető szintterület megvalósításának lehetőségét biztosítja, amely a tervezett beruházás számára szükséges bruttó szintterületnek csak kb. az egyhetede.

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

Akadályt jelent még a fenti előírásokon kívül **a Gksz-2 jelű építési övezet megengedett maximális beépíthetősége is.** A hatályos HÉSZ szerint az ingatlanok legnagyobb beépítettsége 30% lehet, ami a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon összesen 46.414 m² beépíthető bruttó alapterületet jelent. **A beruházói elképzelések szerint az ingatlanon a meglévő kb. 68.000 m²-es üzemcsarnok kb. 7.000 m²-es bővítése tervezett. Ehhez a tárgyi ingatlan beépíthetősége 50%-ban határozandó meg**, ami 77.357 m² beépíthető bruttó földszinti alapterületet jelent.

Fentiek alapján a Gksz-2 jelű építési övezet paraméterei már nem felelnek meg a fejlesztési elképzeléseknek, ezért **a tervezési terület vonatkozásában a beépítési paraméterek kismértékű módosítása válik szükségessé**. Mivel azonban Biatorbágy város egyéb területein is találhatók olyan kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek, amelyek a Gksz-2 jelű övezetbe soroltak, ennek az építési övezetnek a paramétereit nem lenne célszerű megváltoztatni. Ehelyett **egy új, a Gksz-13 jelű építési övezet meghatározására teszünk javaslatot**.

Az OTÉK 2. számú melléklete szerint a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységekre a Településszerkezeti tervben meghatározandó megengedett legnagyobb beépítési sűrűség értéke 2,0 m²/m². A kormányrendelet szerint a HÉSZ-ben az építési telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség 60%, a legkisebb zöldfelület 20% lehet. A CTPark Delta Kft. szeretne a területen az OTÉK szerint biztosított lehetőségekhez közelebb álló szabályozást, amelyhez a településrendezési eszközök alábbiakban részletezett módosítása szükséges.

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

A beruházó által szolgáltatott beépítési tervvázlat szerint az ingatlanon kialakításra kerülő épület – a területen jellemző és a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon jelenleg meglévő beépítéshez hasonlóan – célszerűen **szabadonálló beépítésmóddal** alakítható ki. A hatályos HÉSZ-ben előírt **5000 m²-es minimális kialakítható teleknagyság előírása megtartható, mivel a területen telekosztás nem tervezett. Viszont az építési telkek legnagyobb beépíthetősége a már korábban említett javaslatunk szerint 50%-ban határozandó meg. Ezzel párhuzamosan javaslatot teszünk a kötelező legkisebb zöldfelületi arány megváltoztatására is, amely így a jelenlegi 30% helyett 25%-ban kerülne meghatározásra.**

Számításaink szerint a szükséges számú parkoló, tároló és rakodóhely burkolt felülettel csak ennek figyelembevételével alakíthatók ki.

A legnagyobb megengedett szintterületi mutató jelenleg érvényben lévő 1,2 m²/m² értéke is megtartható, de akár csökkenthető is, amennyiben a HÉSZ 23. §-ában előírt feltétel – mely szerint az építési övezetre előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad nem vehető figyelembe a létesíthető bruttó szintterület számításánál – **vagy teljes egészében törlésre kerül, vagy a javasolt új Gksz-13 jelű építési övezetben érvényét veszti.**

Az építménymagasság kialakítható legnagyobb értéke jelen építési övezet vonatkozásában változatlanul megmaradhat. **Meg kell azonban jegyezni, hogy logisztikai funkciójú épületek esetében ez a HÉSZ-ben előírt épületmagasság érték korlátozza az általánosan elvárt 10,5 méteres belmagasság megvalósíthatóságát, ezért ezen előírás átgondolását javasoljuk a HÉSZ következő módosítása során az ipari park egyéb gazdasági területein tervezett funkciók szem előtt tartásával.**

A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség a hatályos HÉSZ szerint 60% lehet, ami a tervezett beruházásnál nem mérvadó, így ez az érték sem szorul módosításra. Ezek az előírások betartandók jelen fejlesztés vonatkozásában is.

A HÉSZ 3. § 11. pontja szerint a szintterületi mutató: *„A telken elhelyezhető épület(ek) összes bruttó beépíthető szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma. Az épületen belül, illetve terepszint alatt kialakított parkolóhelyet gépkocsinként bruttó 30 m² szintterület mértékben nem kell beszámítani az egyes övezetek részletes előírásaiban meghatározott építhető összes bruttó szintterületbe.”*

Ez alapján a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon az 1,2 m²/m²-es megengedett legnagyobb szintterületi mutatóval számolva összesen 185.656 m² bruttó szintterület építhető be, amely 2, helyenként akár 3 szintes épületek megvalósítására is lehetőséget ad.

Ez azonban a tárgyi ingatlan esetében teljesen szükségtelen, mivel a tervezett csarnoképület egy szintes.

Fentiek alapján javaslatot teszünk az új Gksz-13 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékének 0,6 m²/m² értékre történő lecsökkentésére. Ezt figyelembe véve a tárgyi ingatlanon összesen 92.828 m² bruttó szintterület építhető be, ami még így is jelentősen meghaladja a szükséges mértéket.

A fentiek figyelembe vételével a javasolt Gksz-13 építési övezet előírásai az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m²)	Legkisebb-legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)
Gksz-13	SZ	5000	50	25	0,6	12,5

Az építési helyeket a HÉSZ nem írja elő a Gksz-2 jelű építési övezet telkeire, így tárgyi telekre vonatkozóan sem. A rendelet 22. §-a tartalmazza az építési hely meghatározásának szabályait az alábbiak szerint:

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

Fentiek alapján tárgyi ingatlanon az OTÉK 35. §-a által meghatározott méretek tartandók be:

„(2) Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.

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

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

Az OTÉK 36. § (2) bekezdése a legkisebb telepítési távolságot az alábbiak szerint állapítja meg: *„A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke”.* Ez jelen beruházás esetében a transzformátorállomás felőli oldalkert méretét jelenti, ahol jelenleg csak kisebb épületek találhatók, tárgyi ingatlantól távol.

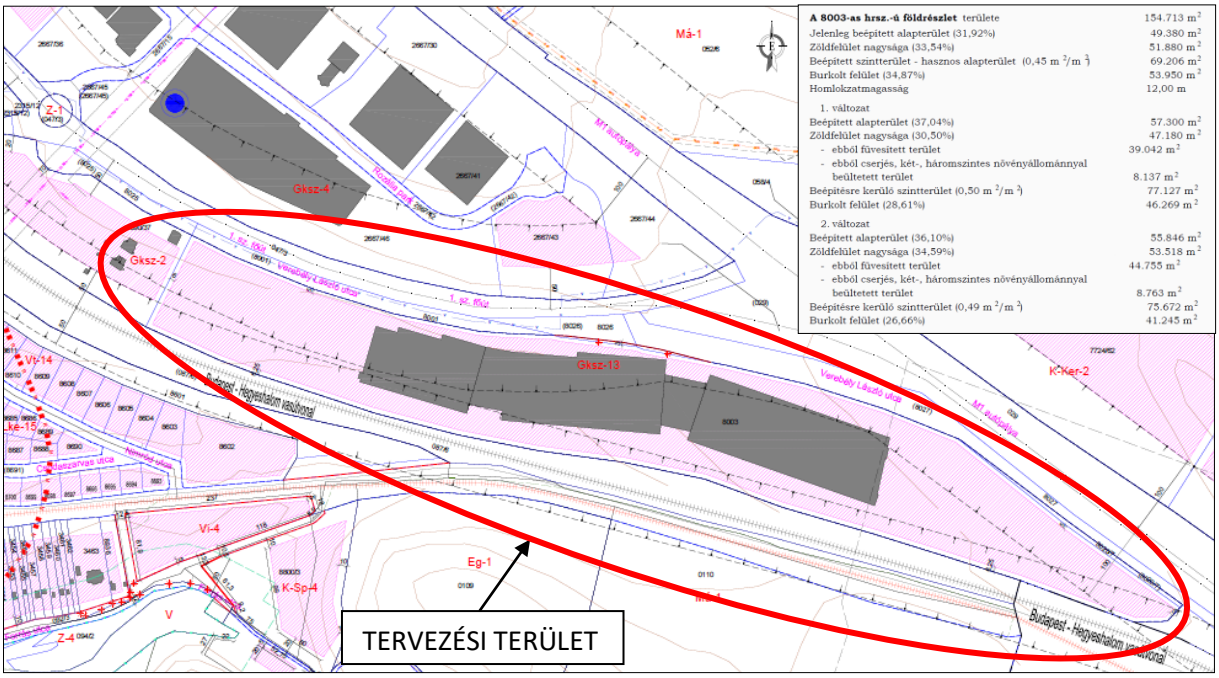
„(4) A hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

- sem 6,0 m-nél,

- sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.”

A tárgyi területet érintő korlátozó szabályozási elemek a 8003-as hrsz.-ú ingatlant teljes hosszában érintő közlekedési védőtávolságok, amelyek a hatályos településrendezési eszközökön ábrázolásra kerültek, és amelyeken belül csak a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával lehet építkezni. A 100 méteres védőtávolságban, általános esetben 50 méteren belül nem lehet elhelyezni épületet, 30 méteren belül kerítést. Ez az 50 méteres védőtávolság esetében 30 illetve 20 méter.

16. ábra: Szabályozási tervjavaslat



6.) BEÉPÍTÉSI TERV

A jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatban szereplő beépítési paraméterek alapján a 8003-as hrsz.-ú ingatlan beépíthető területnagysága jóval kisebb, mint amennyit a beruházói szándék szerint a meglévő épület mellé tervezett új épület megvalósítása szükségessé tesz. Jelen tanulmányterv a településrendezési eszközök esetleges módosításának előkészítését szolgálja a korábbi fejezetekben részletezett javaslatok szerint.

A 8003-ashrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó adatok:

- **Most hatályos tervek szerint:**

A 8003-as hrsz.-ú földrészlet területe	154.713 m²
Beépíthető alapterület (30%) - maximum	46.414 m²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	46.414 m²
Beépíthető szintterület (1,2 m²/m²) - maximum	12.000 m²
Burkolt felület - maximum	61.885 m²

- **Tervezett állapot:**

A 8003-as hrsz.-ú földrészlet területe	154.713 m²
Beépíthető alapterület (50%) - maximum	77.357 m²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (25%) - minimum	38.678 m²
Beépíthető szintterület (0,6 m²/m²) - maximum	92.828 m²
Burkolt felület - maximum	30.942 m²

A jelenleg beépített alapterület 49.380 m², a telekterület 31,92%-a. A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest az ingatlanon kb. 30.940 m²-rel megnő a jelen tanulmányterv javaslatainak figyelembevételével, a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága pedig kb. 7.736 m²-rel csökken az érvényben lévő tervek szerint kialakítandó területnagysághoz képest.

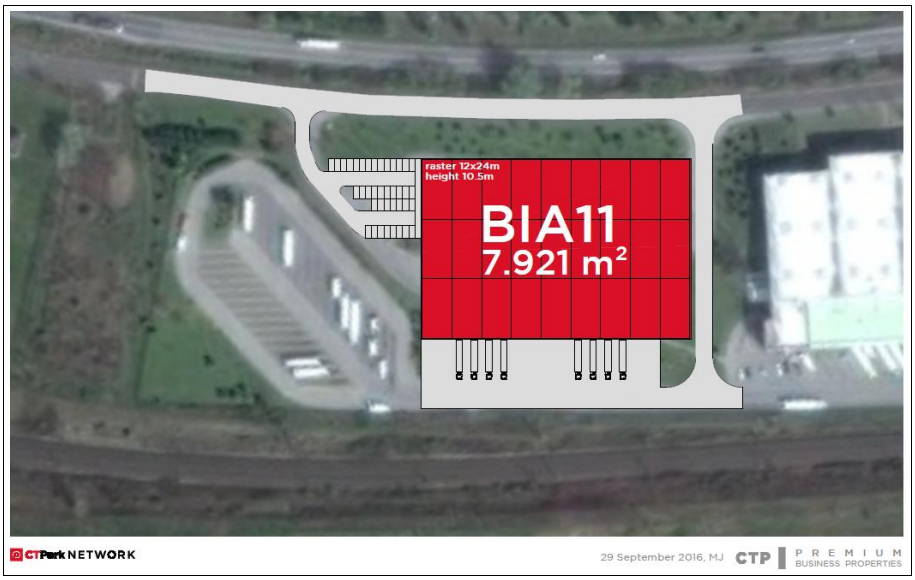
A legjelentősebb korlátozást okozó előírás a hatályos HÉSZ-ben a szintterületi mutatóra vonatkozó szigorú rendelkezés. Emiatt jelenleg az ingatlanon összesen 12.000 m² összes bruttó szintterület alakítható ki. Amennyiben a HÉSZ 23. § (2) bekezdése tárgyi ingatlanra nem érvényes, a javasolt 0,6 m²/m² szintterületi mutatóval számolva a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon ennél 80.828 m²-rel több szintterület építhető be. Mivel a jelenlegi beépítettség mértéke is meghaladja a megengedett 30%-ot, ezen érték növelése mindenképpen javasolható.

A beruházó fejlesztési elképzelései között a 8003-as hrsz.-ú földrészletnek a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület új Gksz-13 jelű építési övezetébe sorolt területén a meglévő, elsősorban szállítmányozási funkciójú épület mellé egy új csarnoképület megvalósítása szerepel.

A csarnoképület a viszonylag kis alapterülete miatt egy ütemű megvalósítással tervezett. **Az új épület elhelyezésére azonban két lehetőség adódik**. Az első változatban a meglévő épülettől a város központja felé eső, nyugati telekrészen valósítható meg egy közel 110 méter széles és 72 méter mély épületegység, a második változatban a 8003-as hrsz.-ú ingatlan keleti részén, az M1 autópálya nyomvonalához közel eső területen alakítható ki egy kb. 100 méter széles és 66 méter mély csarnoképület.

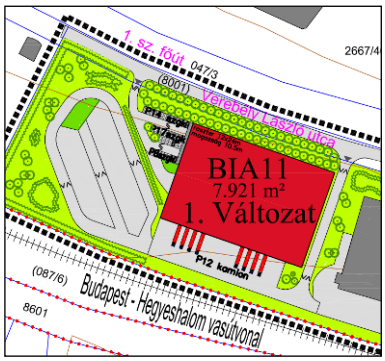
17. ábra: A Biatorbágy, Rozália Park II. ütemében fekvő 8003-as hrsz.-ú ingatlan 2016. szeptemberében készült helyszínrajza a két változatban tervezett csarnok együttes ábrázolásával

18. ábra: A CTPark Delta Kft. 2016 évben készült fejlesztési elképzelése – a terület nyugati végében (1. változat) tervezett épület vázlatterve



19. ábra: Az 1. változat helyszíne a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon belül

A tervezett csarnoképület méreteit az üzem technológiáján és a szabványos szerkezeti méreteken túlmenően a tervezési területen az OTÉK előírásaival megszabott építési hely- lehatárolás határozza meg. A telephely közlekedési rendszere is meghatározó az épület elhelyezése és kialakítása során. A teherforgalom kiszolgálása általában kamionokkal történik, ezért a belső úthálózatot a kamionforgalomra kell megtervezni. Mivel a kamionokkal a tolatás nehéz és veszélyes, célszerű az úthálózatot úgy megvalósítani, hogy erre lehetőleg ne legyen szükség. A kialakult állapotban az épület mögött fut végig a telephelyen a kétirányú forgalomra tervezett út, amely 8 méter széles, és amely a telek nyugati részén jelenleg is meglévő bejáratán keresztül közelíthető meg, illetve hagyható el a portaszolgálat felügyelete alatt.



Az 1. változatban tervezett épület az egyik meglévő kamionparkoló helyén, annak megszüntetésével valósítható meg a nyugati helyszínen. Ezzel az épület-elhelyezéssel a kötelező 5 méteres előkert megtartható, és az épület mögött, a vasút közelében a kamionok rakodásához szükséges területmélység is biztosítható. Az OTÉK szerint előírt oldalkert méretének sokszorosa megmarad az ingatlan nyugati telekhatára mentén.

20. ábra: Az 1. változatban tervezett épület a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon belül

A telekhatárok mentén előírt, kialakítandó intenzív zöldsáv megvalósítása érdekében célszerű az épületet az északkeleti telekhatártól az előírt 5 méteres előkert-méretnél kicsit nagyobb távolságra elhelyezni, de figyelembe kell venni azt is, hogy a telephely zavartalan belső közlekedését a telek hátsó, vasút felőli részén kell megoldani az épület mögött kialakítandó rakodó-területekkel együtt. Ezt szem előtt tartva a csarnok épületet a vasút felől úgy kell elhelyezni, hogy a hátsó, kb. 5 méter széles zöldsávtól északra legyen lehetőség a kétirányú kamionforgalomra alkalmas belső út (7-8 méter) kialakítására a csarnok kapuinál a forduláshoz szükséges ívsugarak megtartásával. Ez **a Beépítési tervjavaslat szerint kb. 37,5 méteres hátsókert megtartását teszi szükségessé a délnyugati oldalon, az északkeleti oldalon így kb. 8 méteres előkert tartható. Az oldalkert 112,4 méter körül alakul ezzel az épület-elhelyezéssel.** A hátsó kamiondokkoló mélysége 19,60 m.

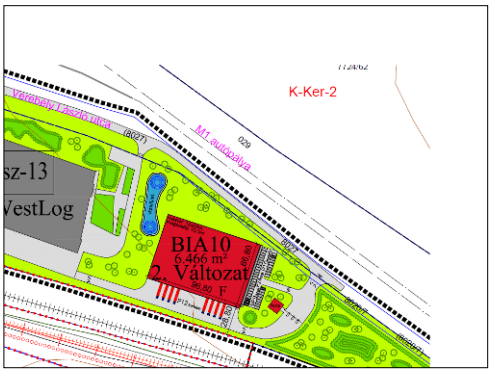
A 2. változat szerint a tervezett csarnoképület az ingatlan keleti, ma még beépítetlen részében alakítható ki. Mivel a 8003-as hrsz.-ú földrészlet ezen a szakaszon már erősen keskenyedik, ez erősen korlátozza a kialakítható épület méreteit.

21. ábra: A 2. változat helyszíne a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon belül

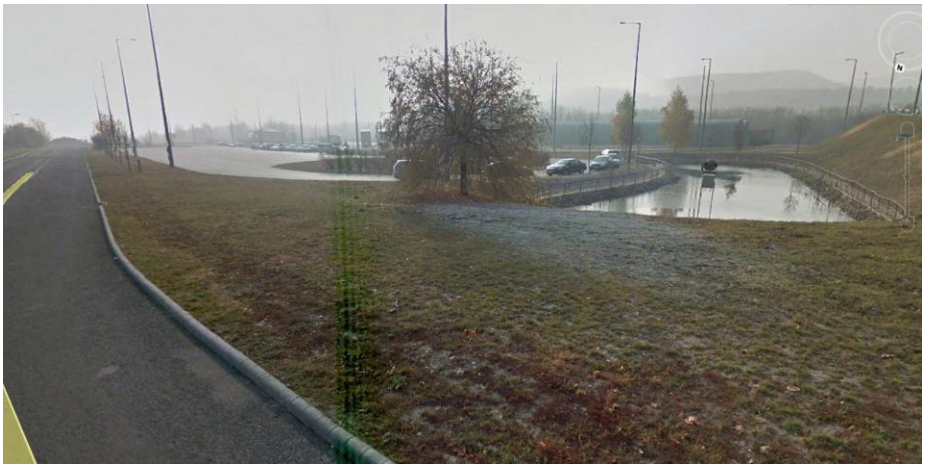
22. ábra: A CTPark Delta Kft. 2016 évben készült fejlesztési elképzelése – a terület keleti végében (2. változat) tervezett épület vázlatterve

23. ábra: A 2. változatban megépíthető épület a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon belül

A CTP által 2016. nyarán készített vázlatterven ábrázolt 7047 m²-es épület kialakítása esetén a kötelező előkert mérete nem tartható be, így ezen a területen csupán egy kisebb épület elhelyezése lehetséges az épület mögött kialakítandó rakodóterületek minimális méreteinek a szem előtt tartásával. A változtatás a 12*24 méteres raszter figyelembevételével 6 méteres épületmélység rövidítéssel jár, így a tervezett épület – mint az ábrán is látható – 6466 m² alapterületű lesz.



24. ábra: A 2. változat lehetséges helyszíne a Verebély László utca felől nézve



A keleti helyszínen a tervezett épület szintén kamionparkolók helyén valósítható meg. Ezen a telekrészen található az ingatlan csapadékvíz-visszatartását szolgáló záportározó, amely egy esztétikus kis tóként került kialakításra a meglévő épület személybejáratának közelében.

A telek terepszintje e vízfelülettől nyugati irányban egy meredek rézsűvel emelkedik az épület felé, de keleti irányban már sík, így a tervezett épület megvalósítása jelentősebb tereprendezést nem igényel. A tervezett csarnoképület elhelyezésénél a tó vízfelületének megőrzését, körbejárhatóságát szem előtt kell tartani, így az épület csak ettől keletre valósítható meg.

A 2. változat szerinti épület-elhelyezéssel az OTÉK által előírt elő- és hátsókert méretek csak szűkösen tarthatók be. Ezen az elkeskenyedő részen oldalkert nincs, mivel az ingatlant kelet felől is közterület határolja. A Verebély László utca felől az előírt 5 méter betartására oda kell figyelni az utcafrontra is telepítendő intenzív zöldfelület megvalósítása érdekében. Ezáltal a vasút felőli hátsókert mérete is korlátozott, kb. 29 méter, ahol az épület teherforgalma, a rakodás biztosítandó. Ennek szükséges mélységét alapvetően a kamionok mérete és a fordulási sugarak határozzák meg, amelyhez kb. 30 méter mély burkolt felület kialakítása lenne szükséges. Ezen túlmenően húzódik a 7 méter széles, kétirányú forgalmat bonyolító kiszolgáló út, és meg kell egy intenzíven betelepített zöldsávot tartani a vasút mentén futó telekhatáron. Így ebben a változatban összesen 15,25 méteres mélység marad meg a dokkoló számára. **Fentiek miatt ez a változat nem szerencsés!** Keleti irányban 207 méter távolság marad meg a telekhatár legközelebbi pontjáig.

A 2. változat megvalósítása esetén a telephely ezen oldalán is ki kell alakítani a kétirányú kamionforgalomra tervezett kaput és a portaszolgálatot az új épület egyszerű kiszolgálása érdekében. A kapubejáró és a portaépület a tervezett csarnoképülettől keletre valósítható meg, ahonnan biztosítani lehet az épület mellett kialakítandó személygépkocsi parkoló megközelítését és a telephely hátsó részén végigfutó belső kiszolgáló út elérését is. Az épület megvalósítása miatt a telephely keleti oldali kamionparkolói megszűnnek, a kamionok tárolása csupán a nyugati oldalon biztosítható a 2. változat preferálása esetén.

A technológia szerint bármely változatban megvalósuló épület vasút felőli részénél kell biztosítani a kamionok rakodási lehetőségeit. Ezt mindkét változatban az épületre merőleges rakodóhelyekkel lehet megvalósítani, amelynek jelentős területigénye van. A belső útfordulók lekerekítése legalább 12 méter sugarú kell legyen.

Az új épület megvalósításra kerülő alapterületének, illetve a funkciónak, a fejlesztés miatt szükségessé váló többlet dolgozói létszámának megfelelő gépkocsi-mennyiség elhelyezése a telken belül kialakítandó parkoló-területeken oldható meg. Szintén az ingatlan területén belül kell a telephely teljes gazdasági forgalmát elvezetni és a teherforgalomhoz szükséges tehergépkocsik, kamionok átmeneti tárolását biztosítani. Kamionok telken belüli, hosszabb távú tárolása nem tervezett, az épületek délnyugati oldalán kb. 12 kamion dokkoló alakítható ki. A dolgozói parkolók elhelyezését az 1. változatban a tervezett épület nyugati homlokzata előtt, a 2. változatban az épülettől keletre lehet megoldani. A távlati dolgozói létszámmal, és az esetleges vendégforgalommal számolva kb. 40 db. parkolóhely kialakítása szükséges a telken belül. A Verebély László utca mentén korábban szintén személygépkocsi parkolóhelyek kerültek kialakításra.

Az ingatlan kialakult terepviszonyai miatt a két változatban tervezett épületek kiszolgálását biztosító út megvalósítása nem okoz gondot, mivel a beépíthető terület a telephely mindkét felén szinte sík, és a telephely bejárataival közel azonos magasságban van. A terep lejtési viszonyait az új útszakaszokhoz csatlakozó meglévő út vonalvezetésénél már figyelembe vették.

Mint az ábrákon is látható, az 1. változatban tervezett csarnok 7.921 m^2, a 2. változatban javasolt megoldás 6.466 m^2 épület-alapterület megvalósítását jelenti.

Ez az 1. változatban összesen 57.300 m² beépített területnagyságot, azaz 37,04 % beépítettséget jelent. A 2. változat szerint az összes beépített alapterület 55.846 m² lesz, ami 36,10 beépítési %-ot jelent.

A tervezett beépítést alapvetően meghatározza a telephelyet övező közlekedési létesítmények jogszabályokban előírt védőtávolságainak betartása, amely az illetékes közútkezelő, illetve a MÁV hozzájárulását igényli e területsávokban.

A tervek szerint **a csarnoképület földszintes kialakítású,** a technológiához szükséges belmagasság biztosításával.

A tervezett csarnoképület tetőfelületei alkalmasak megújuló energia-termelésre, igény esetén itt helyezhetők el napelemek vagy napkollektorok az épületek hőellátása egy részének biztosítására. Az elhelyezésnél a HÉSZ előírása szerint „elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetileg beillesztve" lehet az energia-termelő berendezéseket, egyéb technológiai létesítményeket elhelyezni.

Az épület kialakítása során szem előtt kell tartani a meglévő növényzet lehetőség szerinti megőrzését, és alapvető szempont az építmény tájba illesztése. Mivel a tervezett épület mindkét változatban egy-egy meglévő kamionparkoló területén épül fel, így a telephely meglévő növényállománya nem csökken. A területen jelenleg szinte kizárólag néhány bokorral tarkított füves területek figyelhetők meg, ezért **a fejlesztéssel párhuzamosan elengedhetetlen az ingatlan beépítetlenül maradó területrészeinek az intenzívebb növénytelepítése** a HÉSZ vonatkozó előírásainak szem előtt tartásával. Az ingatlan két vége kiválóan alkalmas az előírt háromszintes növényzet megvalósítására, amely segítheti a nagyméretű, doboz jellegű épületek tájbaillesztését, és a jelenleginél esztétikusabb kert-kialakítást eredményez. Javasolt az épületek előtt megmaradó előkert és a vasút melletti teleksáv intenzív növénytelepítése is.

A WestLog épület 2-3. ütemű bővítéséről szóló építési engedélyezési terv szerint az ingatlanon a tervezett zöldfelület nagysága 54.850 m², a telekterület 35,45%-a, a burkolt felület pedig 53.950 m², az ingatlan 34,87%-a. A közel 3.000 m²-es túlépítettség miatt a zöldfelület nagysága kb. jelenleg 51.880 m², azaz 33,54%, tehát a hatályban lévő előírásoknak még így is eleget tesz.

Beépítési tervjavaslatunk szerint a telephelyen az 1. változatban 39.042 m² füvesített területet jelöltünk ki, és 8.137 m² cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetendő területet. Ez összesen 47.180 m² zöldfelületet jelent, ami az ingatlan területének 30,50%-a. A burkolt felület nagysága (a belső utak területe, a járdaburkolatok, az út menti parkolósávok és rakodóterületek) a telken **összesen 44.269 m², a teljes terület 28,61%-a.**

2. változatban a füvesített terület nagysága 44.755 m², a cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetendő terület 8.763 m², összesen 53.518 m² zöldfelület, ami a telekterület 34,59%-a. A burkolt felület nagysága összesen 41.245 m², a teljes terület 26,66%-a.

A telephely kialakításakor be kell tartani a HÉSZ alábbi előírását is: *„A gazdasági telephelyeken szabadtéren anyagot tárolni csak a közterület felöl kizárólag építménnyel (kerítés) és/vagy zöldsávval takartan lehet."*

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

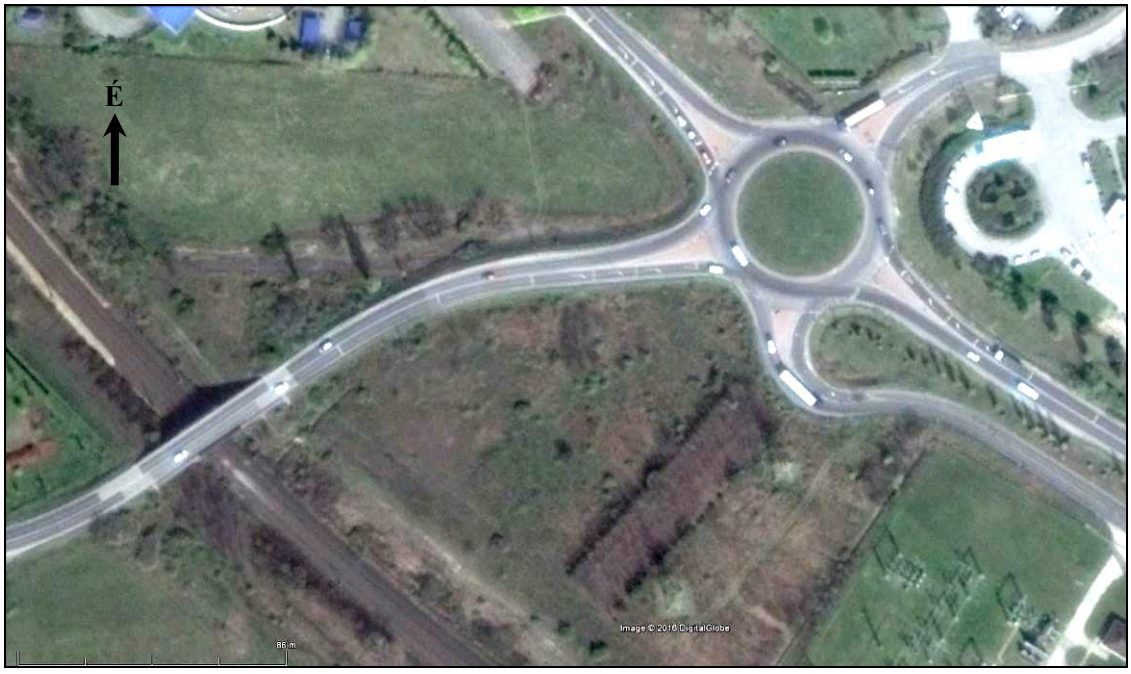
Jelen telepítési tanulmányterv egy működő logisztikai telephely meglévő épülete mellé tervezett új üzemcsarnok építési feltételeinek a biztosítása érdekében készül. A Biatorbágy, Verebély László utca 2. szám alatti, 8003-as hrsz.-ú ingatlanon a CTPark Delta Kft. által tervezett üzemi épület a telephelyen már folyó logisztikai tevékenység kiegészítését hivatott biztosítani. A terület tulajdonosa által elhatározott fejlesztés egy ütemben valósítható meg.

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

Biatorbágy munkavállalóinak nagy része már helyben dolgozik, bár még mindig számottevő a Budapestre ingázók aránya, és megnőtt a szomszéd településeken (Budaörsön, Törökbálinton stb.) munkát vállalók száma is. A kedvező közlekedési viszonyok és a kiépült közműhálózatok miatt alakulhatott ki a település északi részén az a jelentős méretű ipari park, ahol számos szállítmányozó és termelő, szolgáltató cég végzi tevékenységét. **A WestLog telephely területén tervezett új üzemi épület létrehozása a munkahelyek számában hozhat minimális változást**.

A tervezési terület a **közlekedés** vonatkozásában nagyon kedvező helyzetben van. A korábbi fejezetekben említettek szerint a tárgyi ingatlan gépjárművel történő megközelítése megoldott. Az M1 autópálya és az 1. számú főút a tervezési területtől északra húzódik, és a CTPark Delta Kft. megvásárolt területének megközelítését biztosító Verebély László utca közvetlenül az országos főútra csatlakozik rá egy körforgalmú csomóponttal (ötágú körforgalom az Ország úti csomópontban). Ez az út aszfaltburkolattal kiépített, jó minőségű helyi gyűjtőút.

25. ábra: Légifotó a Biatorbágy (ún.) Ország úti (1.a szakasz) tervezési területről és környezetéről (forrás: google)



26. ábra: Légifotó az Verebély László utcai (1.b szakasz) tervezési területéről és környezetéről (forrás: google)

Az 1. szakasz által érintett tervezési terület:

A tágabb, a közlekedési szempontok alapján elemzésre kerülő Ország úti tervezési terület a vasút felett átívelő közúti felüljárónál kezdődik és az 1. sz. főút körforgalom vonaláig, a Verebély László út kezdő szakaszáig terjed. A javasolt beruházással és a szükséges szabályozási változtatással közvetlenül érintett terület a közlekedési létesítmények (helyi út, főút, vasút) miatt tagolt környezetben helyezkedik el. A WestLog telephelyétől nyugatra fekvő terület az ELMŰ által működtetett transzformátorállomásnak biztosít helyet. E terület csomópont felőli része funkciótlan, elhanyagolt, természetközeli állapotú bozótos rét, liget.

27. ábra: Képek az 1.a tervezési szakaszról

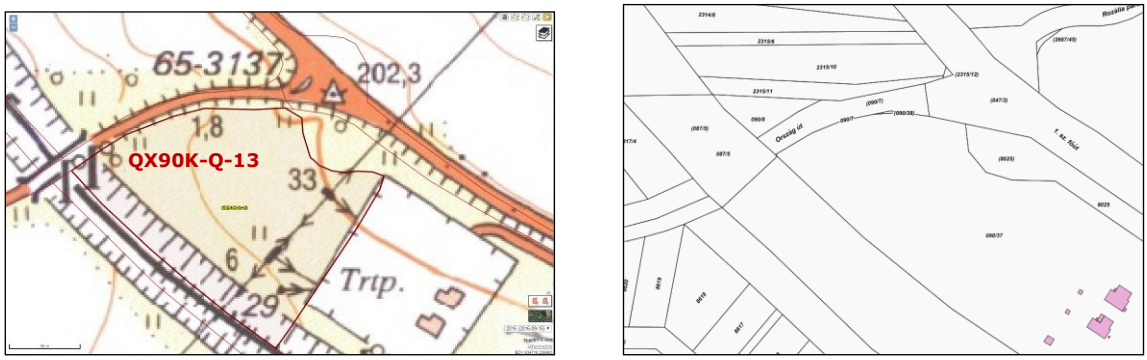
Az érintett telkek nem állnak védelem alatt (forrás: Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer).

QX90K-Q-13

gazdasági év (frissítés dátuma)	2016 (2016-09-15)
támogatható terület	1.3687 ha

összes terület	2.0789 ha
KAT	0
Natura 2000	0.0000 ha (Nem)
nitrátérzékeny terület	Igen
ÉTT	Nem
MTÉT	Nem
árvízjárta terület	Nem
VTT terület	Nem
VTT zóna	Nem
aszály érzékeny területek	Nem
túzokvédelmi (szántó) terület	Nem
kék vércse-védelmi (szántó) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (szántó) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (szántó) terület	Nem
túzokvédelmi (gyep) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (gyep) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (gyep) terület	Nem
nappali lepke-védelmi terület	Nem

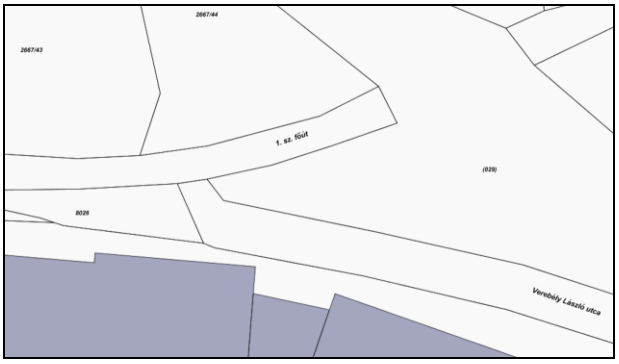
28. ábra: Az 1.a szakasz által érintett terület térképe (http://terkep.biatorbagy.hu)



Az 1.b szakasz a Verebély László utca és az 1. sz. főút eltávolodásánál van, ahol elegendő hely lehet a két út összeköttetésének kialakításához. A teljes terület (1. sz. főút, M1 autópálya, Verebély u.) közúti besorolásban van (országos és helyi út). A terep az autópálya és a főút különszintű keresztezésének megfelelően viszonylag tagolt (az 1. sz. főút mintegy 2 méterrel alacsonyabbra van süllyesztve). Az útkörnyezet átlagos, különösebb kertészeti tervezés, gondozás nem látszik.

29. ábra: Az 1.b szakaszon tapasztalható szintkülönbségek

30. ábra: Az 1.b szakasz által érintett terület térképe (http://terkep.biatorbagy.hu)



A 2. szakasz által érintett tervezési terület:

A Verebély László utca (WestLog) - Tópark M0 csomópont közötti új közúti kapcsolat tervezési területe három viszonylag homogén területsávra bontható.

31. ábra: Légifotó a Verebély László utca (WestLog) - Tópark M0 csomópont közötti új közúti kapcsolat (2.a szakasz) tervezési területéről és környezetéről – a területsáv északnyugati szakasza (forrás: google)

2.a szakasz: A burkolt Verebély László utca végpontjától kezdődő tervezési terület északnyugati homogén egysége egy, a Verebély László utca folytatásaként kijárt földutat körülölelő területsáv. A sáv a turistatérképeken jelölt „Szarvasugrás” földrajzi elnevezésű területbe esik. Ez a közlekedési létesítmények (M1 autópálya, 1-es sz. Budapest - Hegyeshalom - Rajka vasúti fővonal) miatt beszorított tér 230 m hosszú, mind jobban beszűkülő nyiladék, funkciótlan, természetközeli állapotú bozótos rét, liget. A Verebély László utca kiépített szakasza (mely nem tartozik ebbe a lehatárolt tervezési szakaszba) jelenleg a WestLog telephelyét és a transzformátorállomást köti be a települési, ill. az országos közúthálózatba.

32. ábra: A 2.a szakasz képei, a Verebély László utca vége és az onnan induló földút

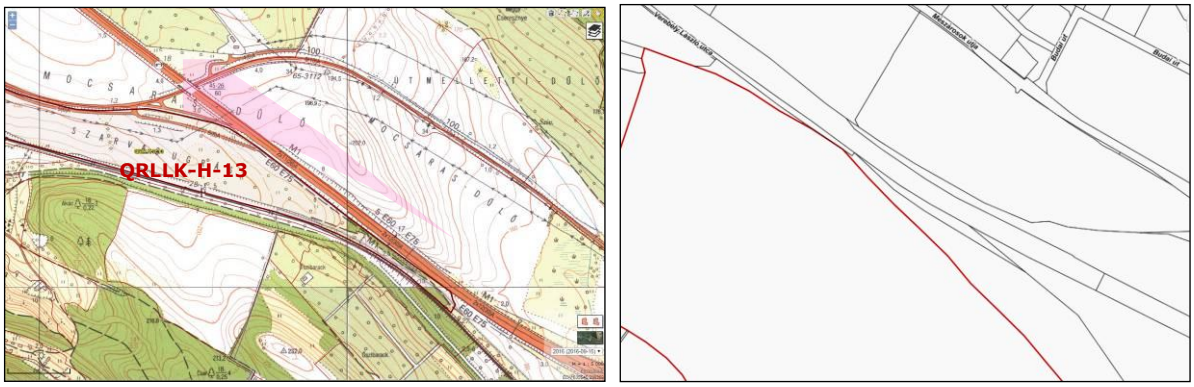
A zsákutca jellegű Verebély László utcának más funkciója jelenleg lényegében nincs, kivéve azt, hogy annak végpontjából indul egy meglévő földút, amely ugyancsak zsákutca jellegű. Maga a földút az alábbi, közlekedési infrastruktúra-elemekkel közrezárt területeket szolgálja ki.

Az érintett telkek nem állnak védelem alatt (forrás: Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer).

QRLLK-H-13 jelű terület:

gazdasági év (frissítés dátuma)	2016 (2016-09-15)
támogatható terület	1.3855 ha
összes terület	26.6129 ha
KAT	0
Natura 2000	0.0000 ha (Nem)
nitrátérzékeny terület	Igen
ÉTT	Nem
MTÉT	Nem
árvízjárta terület	Nem
VTT terület	Nem
VTT zóna	Nem
aszály érzékeny területek	Nem
túzokvédelmi (szántó) terület	Nem
kék vércse-védelmi (szántó) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (szántó) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (szántó) terület	Nem
túzokvédelmi (gyep) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (gyep) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (gyep) terület	Nem
nappali lepke-védelmi terület	Nem

33. ábra: A 2.a szakasz által érintett terület térképe (http://terkep.biatorbagy.hu)



2.b: A Verebély László utca - Tópark M0 csomópont közötti tervezési területsáv középső homogén szakasza erdő, lényegében egy átláthatatlan zöldsáv, amit az M1 autópálya és Budapest - Győr vasútvonal nagyon keskeny sávra szorít össze.

A mintegy 450 m hosszban elnyúló, előbb keskenyedő, majd lassan kiszélesedő folyosó szélessége 35 és 50 méter között mozog. Az erdő funkció jól illeszkedik mind a helyszín beszorítottságból következő adottságához, mind a Dobogó-hegytől a Közép-hegyig húzódó dombvonulat erdői által uralt környezethez, de az erdősáv nem áll védelem alatt. Azt körülbelül tengelyvonalban átszeli a már említett földút. A területet az egyik oldalon a vasúti töltés rézsűje (más létesítmény, pl. zajárnyékoló fal nincs), a másikon az autópálya kerítése, bevágási rézsűje és vízelvezető rendszere határolja.

34. ábra: A 2.b szakasz képei, az erdős területrész és a vasúti töltés

35. ábra: Légifotó a Verebély László út (WestLog) - Tópark M0 csomópont közötti új közúti kapcsolat (2.b szakasz) tervezési területéről és környezetéről – a területsáv középső szakasza (forrás: google)

2.c: A Verebély László utca - Tópark M0 csomópont közötti tervezési területsáv legdélibb, kvázi homogén szakasza – a háromból messze a legnagyobb – erdősávokkal szegélyezett (itt-ott részlegesen tagolt) szántó, amit az M1, az M1-M0 csomóponti ága, az M0 utak és a vasút lassan szélesedő, majd ismét kissé keskenyedő és újra kiszélesedő sávba beszorítva határolnak. A terület vasút oldali szélét végig, az út oldali szélét részben, erdősáv szegélyezi. A mintegy 1700 m hosszban elnyúló folyosó szélessége 50 és 160 méter között mozog.

36. ábra: A 2.c szakasz út menti része

A terület déli részének funkcióváltására jelenleg folyamatban van.

A terület az eddigiekben mezőgazdasági művelés alatt állt, jelenleg hasznosításra váró befektetési terület. Ezt a zónát immár délkeletről is be fogja kötni az M0 párhuzamos szakaszán létesítés alatt álló (már használható készültségi fokú) új különszintű csomópont, mely egyben a Tópark városrésszel (közvetve az M1 autópályával) is kapcsolatot biztosít.

A Biatorbágy Város Tópark Projekt Településrendezési eszközei Település-szerkezeti terve, Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve c. megalapozó dokumentumban a kérdéses terület M0 csomóponton át tervezett közúti bekötése az alábbi ábrán látható megoldással lett megtervezve.

37. ábra: A 2.c szakasz út tereprendezéssel érintett része

38. ábra: A Tópark Projekt közlekedésfejlesztési javaslata (2.c szakasz)

A terület jelenleg tulajdonilag egységes, azonban annak tagolása a befektetési igények alapján rugalmasan alakítható, nem eldöntött.

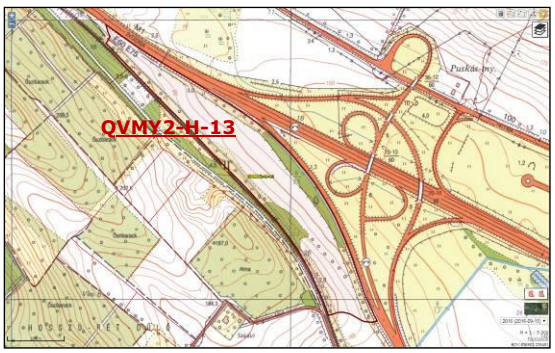
39. ábra: Légifotó az Verebély László út (WestLog) - Tópark M0 csomópont közötti új közúti kapcsolat (2. c szakasz) tervezési területéről és környezetéről – a területsáv délkeleti szakasza (forrás: google)

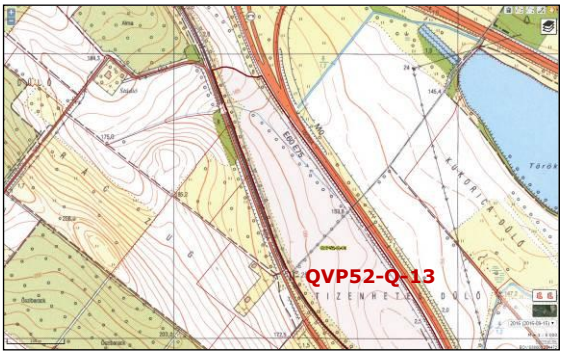
A 2.b és 2.c szakasz által érintett telkek nem állnak védelem alatt (forrás: Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer).

QVMY2-H-13 jelű terület:

gazdasági év (frissítés dátuma)	2016 (2016-09-15)
támogatható terület	10.0579 ha
összes terület	20.7016 ha
KAT	0
Natura 2000	0.0000 ha (Nem)
nitrátérzékeny terület	Igen
ÉTT	Nem
MTÉT	Nem
árvízjárta terület	Nem
VTT terület	Nem
VTT zóna	Nem
aszály érzékeny területek	Nem
tűzokvédelmi (szántó) terület	Nem
kék vércse-védelmi (szántó) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (szántó) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (szántó) terület	Nem
tűzokvédelmi (gyep) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (gyep) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (gyep) terület	Nem
nappali lepke-védelmi terület	Nem

40. ábra: A 2.b és 2.c szakasz által érintett terület térképe (http://terkep.biatorbagy.hu)



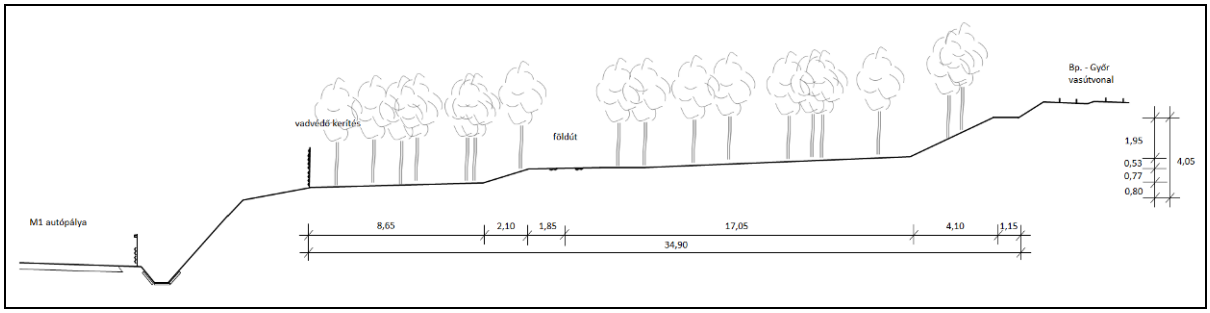


QVP52-Q-13 jelű terület:

gazdasági év (frissítés dátuma)	2016 (2016-09-15)
támogatható terület	17.9303 ha
összes terület	33.8101 ha
KAT	0
Natura 2000	0.0000 ha (Nem)
nitrátérzékeny terület	Igen
ÉTT	Nem
MTÉT	Nem
árvízjárta terület	Nem
VTT terület	Nem
VTT zóna	Nem
aszály érzékeny területek	Nem
túzokvédelmi (szántó) terület	Nem
kék vércse-védelmi (szántó) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (szántó) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (szántó) terület	Nem
túzokvédelmi (gyep) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (gyep) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (gyep) terület	Nem
nappali lepke-védelmi terület	Nem

A vizsgált ingatlanok egyikének területén sincs természetvédelmi érintettség, épület azokon nem található. A 2. szakasz legszűkebb keresztmetszeténél (2.b szakasz) a műszaki értelemben használható szabad területsáv legkisebb szélessége mintegy 35 m.

41. ábra: Az igénybe vehető területsáv keresztszelvénye a 2.b szakaszon (M7 16+880 kmsz-nél)



A 2.a-c szakaszokon érintett területeket döntő részben lefedi a vasútvonal 100 méteres és az M1, ill. M0 gyorsforgalmi út (1988. évi I. tv. szerinti) 100 méteres védőtávolsága, ami viszont a közúti nyomvonal elhelyezésére nem érvényes. A vasútvonalon és az említett gyorsforgalmi utakon keresztező közlekedés nem lehetséges, kivéve a jelenleg épülő új M0 csomópontot.

A közlekedési helyzet vizsgálata

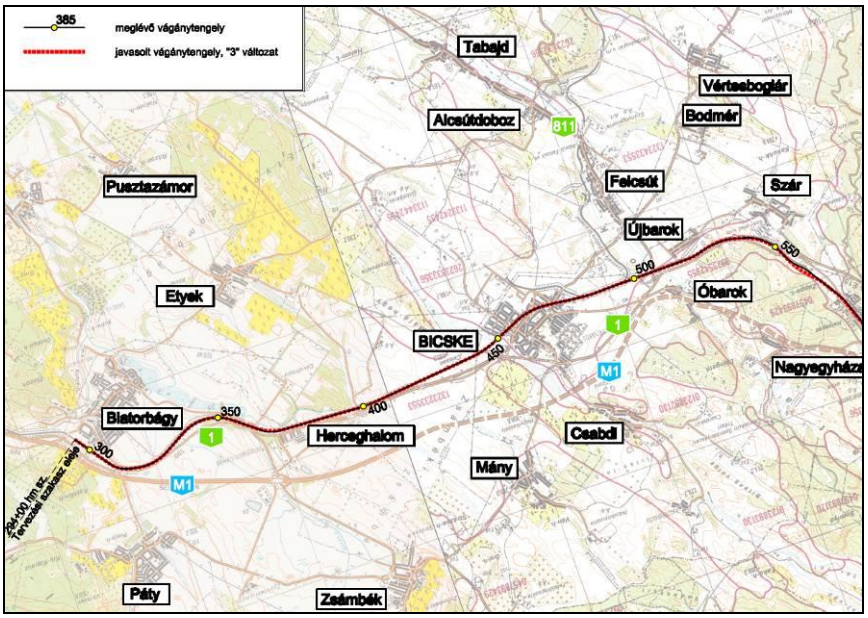
Ezen alfejezet összeállításának célja a speciális közlekedési vizsgálatok kötetlenebb tematikájú (a telepítési tanulmányterv felépítésétől független) bemutatása.

A vizsgált terület jelenlegi közlekedési kapcsolatrendszerét befolyásoló, módosító elképzelések, tervek közül a legfontosabb maga a Tópark projekt, melynek tervi adatait jelen tanulmány figyelembe vette. További, vizsgálatunkra elvileg vagy potenciálisan kiható fejlesztési elképzelések a következők.

- **Budapest - Győr vasútvonal fejlesztése**

A vasútvonalat érintő projektet „Biatorbágy – Tata vasútvonal korszerűsítése és Budapest – Hegyeshalom ETCS2 vonatbefolyásoló rendszer kiépítése" címmel *a Kormány 1696/2014. (XI. 26.) Korm. határozata a 2014–2020-as programozási időszak országos jelentőségű közúti, vasúti és vízi közlekedési, városi és elővárosi közlekedési fejlesztéseinek indikatív listájáról* határozat rögzítette, CEF forrásra nevesítve. A KKK tájékoztatása szerint a CEF forrás kimerülése és a projekt átalakulása (intermodális csomópontok Tatbányán és Bicskén) miatt a projekt kivitelezésére a jelen uniós finanszírozási ciklusban nem lehet számítani. A projekt megvalósíthatósági tanulmányának átnézeti helyszínrajzi részlete a következő:

42. ábra: Biatorbágy - Tata vasútvonal korszerűsítés



Ezen látható, hogy a kivitelezési munka Biatorbágy állomástól indulva folytatódik Herceghalom felé, tehát a Biatorbágytól Budaörs felé eső (pirossal jelölt) szakaszt nem érinti. A Biatorbágy - Budaörs szakaszon még nagytávig sem értelmezhető beavatkozás, pl. ívkorrekció sem (ilyen korrekció nem tervezett, ill. ha esetleg sor kerülne rá, akkor is az a déli irányba húzná el a vasúti nyomvonalat). Napirenden volt (jelenleg nincs) a Biatorbágy, Tópark intermodális központ elképzelés, aminek a települések közötti vonalszakaszra nem lenne kihatása. A vasútvonal kérdéses északi oldalán jelenleg egyéb beavatkozás (további vasúti nyom; zajárnyékoló fal stb.) nem tervezett.

Mivel a Biatorbágy területén tervezett közúti létesítmény a vasút védőtávolságán belül található, a *103/2003 (XII. 27.) GKM rendelet* a hagyományos vasúti rendszerek kölcsönös átjárhatóságáról, 4. sz. melléklet: Országos Vasúti Szabályzat, I. kötet. alapján a gyűjtőút tervére kezelői és szakhatósági hozzájárulást kell szerezni. (A védőtávolságok kérdésével a továbbiakban foglalkozunk.)

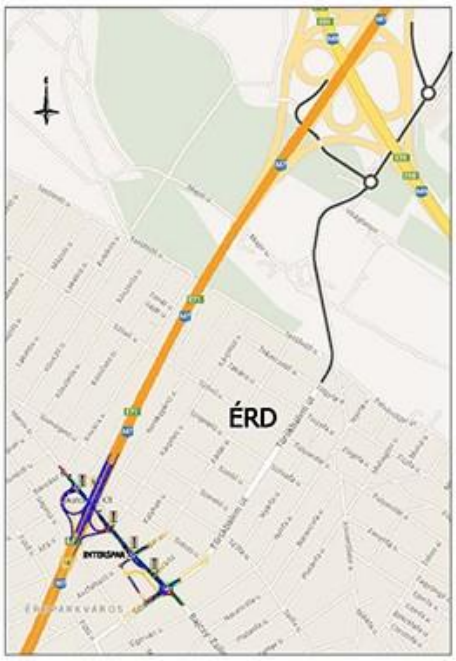
- **M1 autópálya fejlesztése**

A NIF Zrt. tájékoztatása szerint az M1 autópálya Budapest (M0) - Tatabánya (- Győr) között tervezett 2x3 sávos bővítését a 16+600-17+600 km sz. között érintheti a vizsgált helyi összeköttetés. Ezen a szakaszon, a bal oldalon egy sávos bővítést tartalmaz az M1 2x3 sávos tanulmányterv (Tsz: 2671). A bővítés miatt a legkedvezőtlenebb esetben a jelenleginél kb. 5 m-rel szélesebb területre van szükség, tehát a védő kerítés várhatóan ennyivel kerül a jelenleginél délebbre. A KKK álláspontja szerint a helyszínen nagytávú időhorizontban gyűjtő-elosztó pályával is számolni kell (az elhelyezés lehetőségét biztosítani célszerű).

- **R11 gyorsút, M0 autóút és egyéb fejlesztés**

További olyan fejlesztési tervek vannak a térségben, amelyek hatását a kibővített tervezési területre vizsgálni kellett, azonban ezek összefüggése a Biatorbágy belső útkapcsolataival elméleti. Ilyen beruházások az Esztergom - Zsámbék (M1) közötti R11 gyorsút, illetve az M0 nyugati szektor ügye. Előbbi beruházás tervezése folyamatban van és a 2022-ig terjedő fejlesztési program része, utóbbinak csak az előkészítése szerepel a középtávú célkitűzések között. Az R11 távolsága miatt annak figyelembevétele nem indokolt, az M0 Ny-i szektor esetében pedig az M0-M1 csomópontrendszer alakulása tekinthető releváns kérdésnek, ami azonban tervezési szempontból determinált.

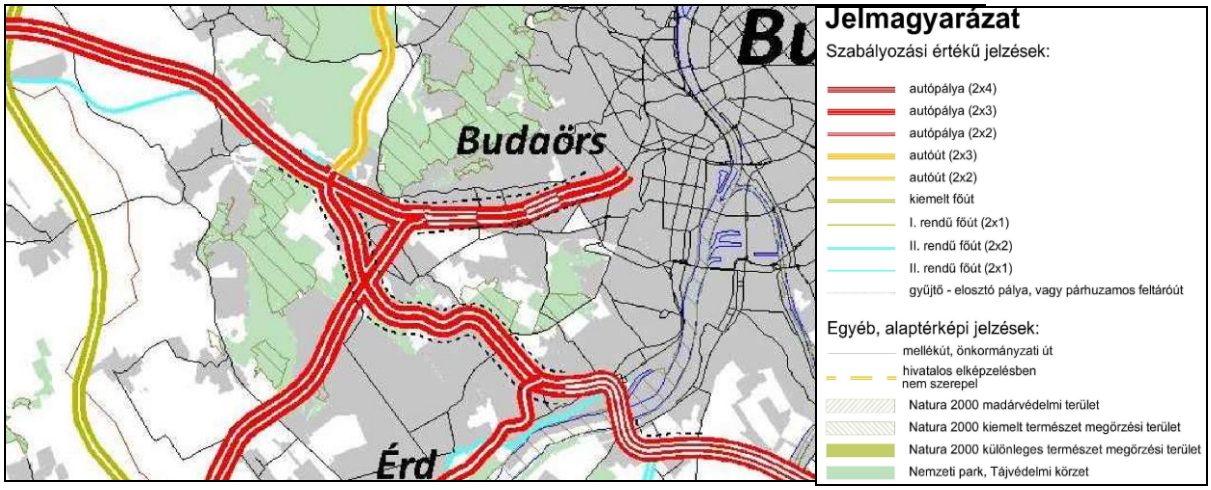
Az M7 autópálya térségi szakaszán a közelmúltban adták át a forgalomnak a törökbálinti és az érdi csomópontok új fejlesztéseit.



43. ábra: Közúthálózat fejlesztési javaslatok

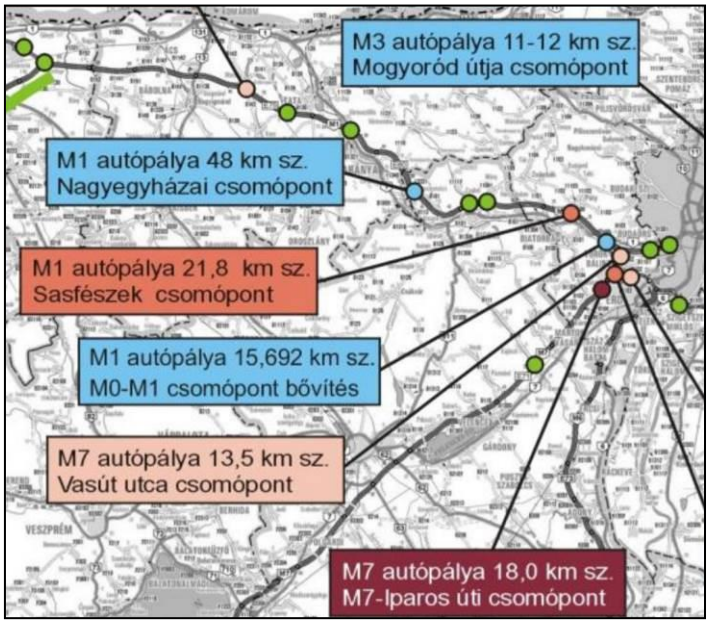
Ezek közül a Törökbálint és Érd közötti M0-M7 csomópontban létesített (csak a budapesti irányokat biztosító) új csomóponti ágak megvalósítása lehetne fontos, bár a vizsgált térséghez közelebb lévő ún. „CORA" csomópont miatt a tervezésünk tárgya szempontjából hálózati jelentősége csak elméleti.

44. ábra: 1222/2011. (VI.29.) Korm. határozat szerinti nagytávú fejlesztési terv



A térség nagytávú közúthálózat-fejlesztési elképzeléseit összegzi az *1222/2011. (VI.29.) Korm. határozat*, amelyben a nagytávú közúthálózat-fejlesztési tervnek a tárgyi terület szempontjából is lényeges eleme az M1 autópálya kérdéses szakasza mentén beállított (fekete szaggatott vonallal jelölt) feltáró funkciójú út (jelmagyarázat szerint „Gyűjtő- elosztó pálya, vagy párhuzamos feltáróút"). A Biatorbágy központ - Tópark útkapcsolat ezen ágazati célkitűzésbe tökéletesen beleillik.

A Nemzeti Közlekedési Stratégia – Javaslat a gyorsforgalmi úthálózat hiányzó csomópontjaira és új csomóponti kapcsolatok kiépítésére című (2013. október) tanulmány M1 autópályára vonatkozó javaslata egyáltalán nem tartalmazta az M1 Biatorbágyi hiányos csomópont fejlesztését, a kérdéses helyszín forgalmi problémáit és lehetőségeit a tanulmány nem is vizsgálta. Az M1 - M0 csomópontra kiterjedő konklúziókat a 11. mellékletben mutatjuk be (abban nincs a tervezési feladat szempontjából releváns információ).



- **Forgalmi torlódás megszüntetési lehetőségek vizsgálata**

A vizsgálati területen megállapítható, hogy a Google GSM-szolgáltatók (mobiltelefon/okostelefon) cellainformációin / GPS pozícionálás-adatain alapuló internetes (google-maps) forgalomfigyelő szolgáltatásának összegző adatai a helyszíni tapasztalatokat jól lefedik, így a csúcsidőszakokban keletkező forgalmi konfliktusok helyszínei (szűk keresztmetszetek) pontosan beazonosíthatók. A hét napjai és a napokon belül a nap órái szerint tematizált átlagolt forgalmi helyzetképet az alábbi összegző ábra és a 10. mellékletben kivonatolt térképi ábrák szemléltetik.

45. ábra: A vizsgált területen jellemző forgalmi zavarok

Ezek alapján a vizsgálati terület legneuralgikusabb hálózati pontja az Ország út - 1. sz. főút körforgalmú csomópont, aminek kapacitása elégtelen. A reggeli csúcsidőszakban az 1. sz. főúton nyugatról Budapest felé haladó gépkocsioszlop a kérdéses körforgalomba akadálymentesen be tud haladni (mivel a körön belül a főirány forgalma ekkor csekély), a körpálya forgalma az Ország út csatlakozásánál már jelentős, így reggel elsősorban a Biatorbágy központi területeiről érkező reggeli gépkocsiforgalom torlódik fel. Mivel Biatorbágy városnak a másik hasonló (kevésbé direkt) csatlakozási lehetőségénél, a Dózsa György úton ugyanilyen jellegű torlódás mutatkozik meg reggelenként, a város szempontjából lényegében éppen a legfontosabb közúti kapcsolat relációjában, a fővárosba igyekvő forgalomnál alakul ki minden egyes napon jelentős anomália. Viszonylag kedvezőtlen a helyzet a délutáni (17 óra körüli) főváros - agglomeráció áramlat esetében is, a hazaigyekvők az 1. sz. főúton és az Ország úton is araszolhatnak, de ezeknél gyorsabb lefolyású torlódások jellemzőek.

A feltárt kapacitásproblémák megoldását a megvalósítás alatt álló Tópark beruházás hálózatba belépő közúti kapcsolatrendszerének figyelembe vételével szükséges vizsgálni. Elviekben a következő megoldásokkal lehet számolni:

1. Ország út - 1. sz. főút körforgalmú csomópontban önálló **jobbrakanyarodó** ág kiépítése
2. Az **Ország út körforgalmai** (forgalomszervezési) átalakítása
3. Az **1. sz. főút körforgalmai** (forgalomszervezési) átalakítása
4. Új **gyűjtő úti kapcsolat** Biatorbágy központtól a Tópark iparterület felé
5. Új **összeköttetés** az 1. sz. főút és a Verebély L. u. között
6. **M1 és 1. sz. főút keresztezésében új csomóponti ág** kialakítása Budapest M1 - Biatorbágy központ relációban
7. Az M1 - M0 csomópontban a **Győr - Budakeszi indirekt ág** elsőbbségadási kötelezettséggel kanyarodó jobbra kisíves kapcsolatának átalakítása

felé / -től	Biatorbágy centrum	Budapest M1	M0 déli szektor	Tópark városrész	Tópark iparterület	Vendel szolgáltató park	Rozália ipari park
Biatorbágy centrum	-	biztosított, reggel **torlódik**	biztosított, reggel **torlódik**	biztosított, reggel **torlódik**	biztosított, reggel **torlódik**	biztosított, reggel **torlódik**	biztosított, reggel **torlódik**
Budapest M1	csak indirekt, du. lassú	-	jó	jó	indirekt	jó	csak indirekt
M0 déli szektor	csak indirekt, du. lassú	jó	-	jó	jó	jó	csak indirekt, du. lassú
Tópark városrész	**erősen indirekt**, du. lassú	jó	jó	-	jó	**erősen indirekt**	**erősen indirekt**, du. lassú
Tópark iparterület	**erősen indirekt**, du. lassú	jó	jó	jó	-	**erősen indirekt**	**erősen indirekt**, du. lassú
Vendel szolgáltató park	du. lassú	jó	jó	jó	jó	-	du. lassú
Rozália ipari park	jó	jó	jó	jó	jó	jó	-

A kapacitás-problémák szóba jövő megoldási lehetőségeit (változatok) a kapcsolathiányok kezelésével együttesen a következőkben vizsgáljuk részletesen.

A vizsgálati területen több olyan forgalmi reláció is ismert, amelyekben igen nehézkes (például csak jelentős kerülővel lehetséges) az eljutás, holott – „felületes megközelítéssel is” – kisebb beavatkozással lényegesen javítható lenne a kapcsolat. Ezek tényleges megvalósíthatóságának és célszerűségének fennállása részletesebb vizsgálatot igényelnek.

A vizsgálatra érdemes relációkat a fenti táblázatban piros szövegkiemeléssel jelöltük. Az eljutás színvonalának javítását elviekben az alábbi megoldásokkal (beavatkozási változatok) lehet elérni:

1-8. beavatkozási elképzelés: Az **1-8. megoldási javaslat** mindegyike egyben a hálózati kapcsolati akadályok megoldását is célozza, ezek összegzését itt nem ismételjük meg, de a továbbiakban vizsgáljuk célszerűségüket.

9. A Tópark - Vendel park kapcsolat megadása érdekében a féldirekt összekötőpályából kiágazó új csomóponti ág az 1. sz. főútba becsatlakoztatva.

10. A Tópark - Vendel park kapcsolat megadása érdekében a féldirekt összekötőpályából kiágazó új csomóponti ág az 1. sz. főút Outlet körforgalomba becsatlakoztatva.

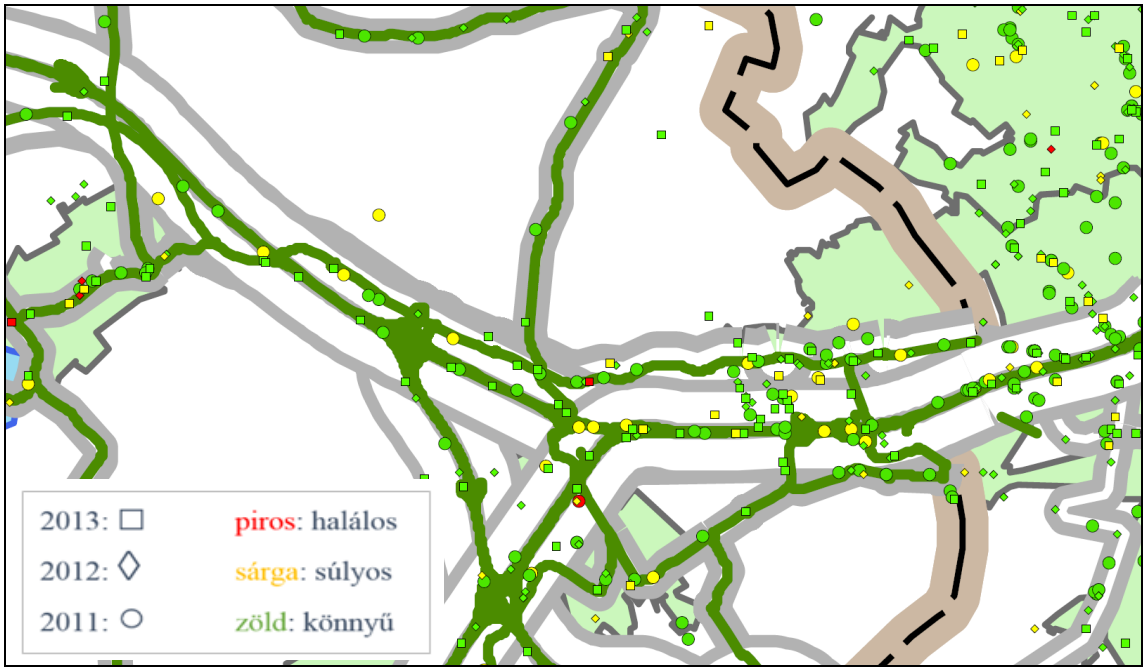
A legfontosabb kapcsolati hiányok bemutatását az alábbi ábrák szolgálják:

46. ábra: Jelentős hálózati problémák I.

47. ábra: Jelentős hálózati problémák II.

48. ábra: Jelentős hálózati problémák III.

49. ábra: A térség közlekedésbiztonsági statisztikája (2011-2013. évi személyi sérüléses adatok)

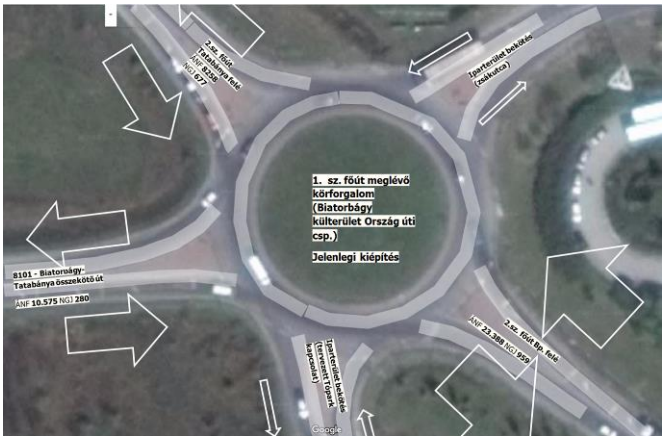


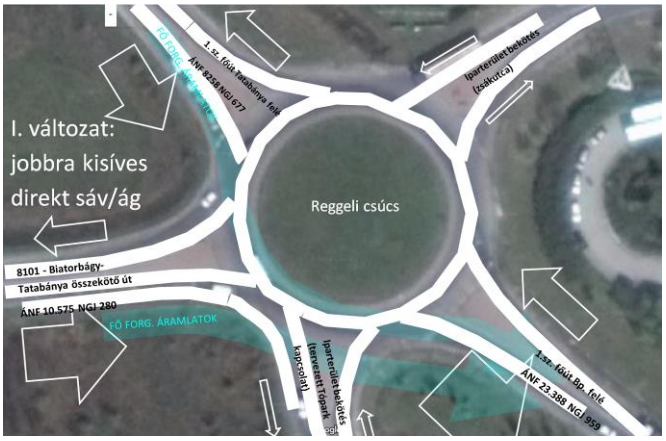
Fő kérdésként az M1 Biatorbágy - M0 csomópont közötti szakasz baleseti helyzetét vizsgáltuk. A fonódásos szakasz baleseti statisztikája (országhatár irányban kifejezetten, Budapest irányban mérsékelten) kedvezőnek mondható. A két irány közötti különbség feltételezhetően a rövid fonódási szakasz miatt állhat fenn, azaz a három vizsgálati évben megjelenő kettő könnyű sérülés kimenetelű baleset összefügghet a túl közel elhelyezkedő csomópontok tényével. A baleseti kockázaton sebességkorlátozással, hosszan felfestett záróvonallal igyekeztek segíteni. Ugyanez a megoldás egy lehetőség az M1 másik oldalán igényként megjelenő csomóponti ág (emiatt kialakuló fonódás) esetében. A KKK és az útkezelő csak a gyűjtő-elosztó pálya biztosításával látja lehetségesnek az M1 autópálya biatorbágyi csomópontjában a hiányzó csomóponti ágak kiépítését.

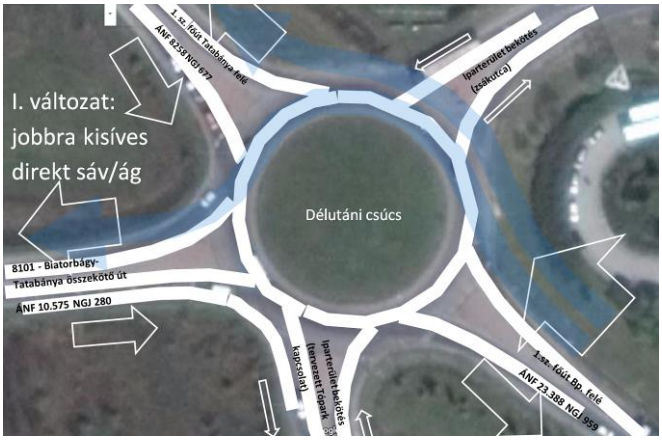
A közlekedési megoldások vizsgálata

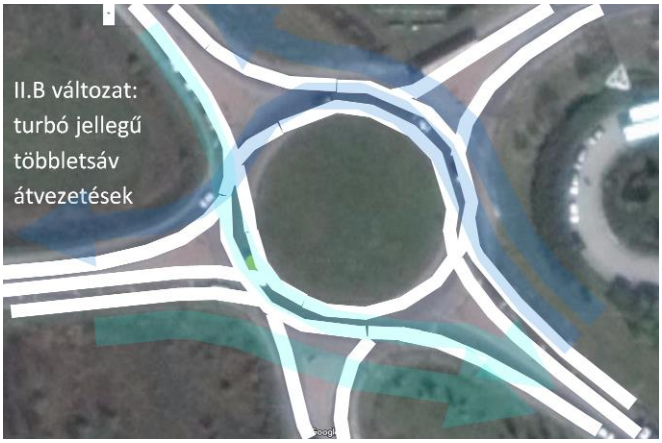
Az 1.a tervezési területen az Ország út - 1. sz. főút csomópont torlódási problémája számos megoldással javítható. A megvizsgált és az egyeztetéseken napirendre vett alternatívák közül a legfontosabbakat az alábbi ábrák szemléltetik.

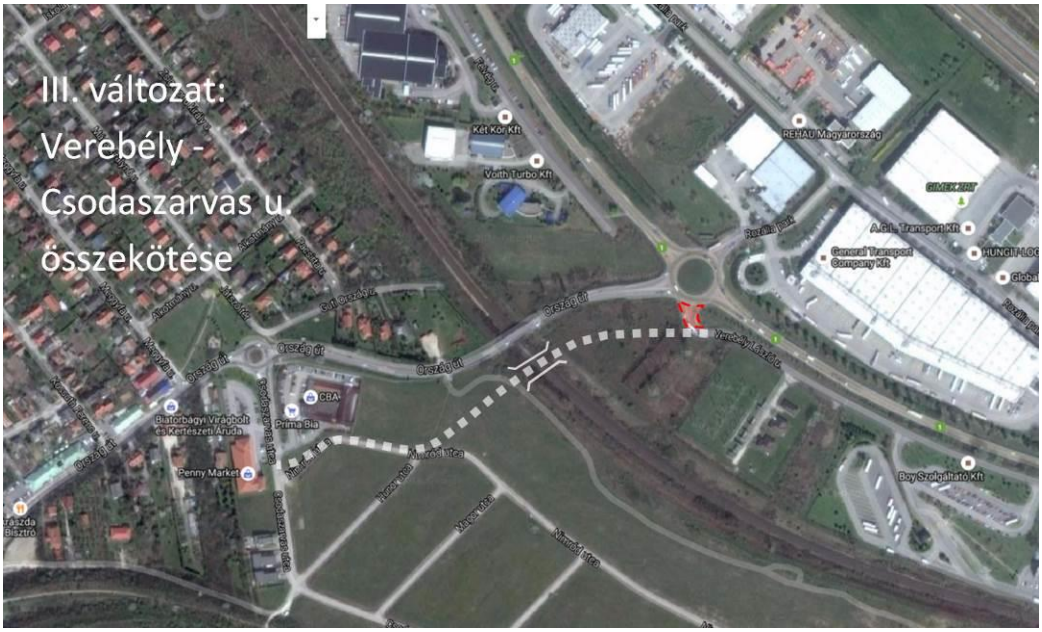
50. ábra: Változatok











Igény szerint megvizsgáltuk a Verebély L. u. és az 1. sz. főút közötti új összekötés lehetőségét is. A Verebély L. u. nyugati szakaszán a főúthoz képest mintegy 2,5 méter szintkülönbség van (a főút van magasabban), ez keletre haladva megszűnik, majd ismét növekszik, de ellenkező előjellel. Az 1. sz. főút - M1 csomóponti ág kiválásánál már mintegy 2 méter szintkülönbség van, de itt már a Verebély utca van magasabban.

51. ábra: Szintkülönbségek

A két út közötti keskeny szabad terület (sáv szélek között 13 m) miatt a kettő összekötése csak
- éles szögben (majdnem párhuzamosan) vezetett,
- egyirányú, hiányos kapcsolatrendszerű,
- a szembe haladó sávval konfliktusban álló
csatlakozással lenne megoldható, a főúti csomóponttávolság előírásoknak nagyon durván ellentmondva, amit mindenképpen kerülni szükséges.

A Verebély u. és az 1. sz. főút összekötésének egyetlen lehetősége a főút M1 autópályával történő keresztezésénél van. A kialakítás nem független az autópálya csomópont távlati fejlesztési igényétől és kialakítási módjától. A város szempontjából előnyös lenne a teljes értékű csomópont kialakítása, amit a fonódási konfliktusok elkerülése érdekében az ágazatirányítás csak gyűjtő-elosztó pálya létesítése esetén tart megoldhatónak. A gyűjtő-elosztó pálya helyigényével a Verebély utcai átkötés esetén is számolni kell.

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

Az 1. vizsgálati szakasz vonatkozásában a torlódó körforgalom átalakítására a bemutatott változatok és azok kombinációi közül a következő változat látszik leginkább megfelelőnek:

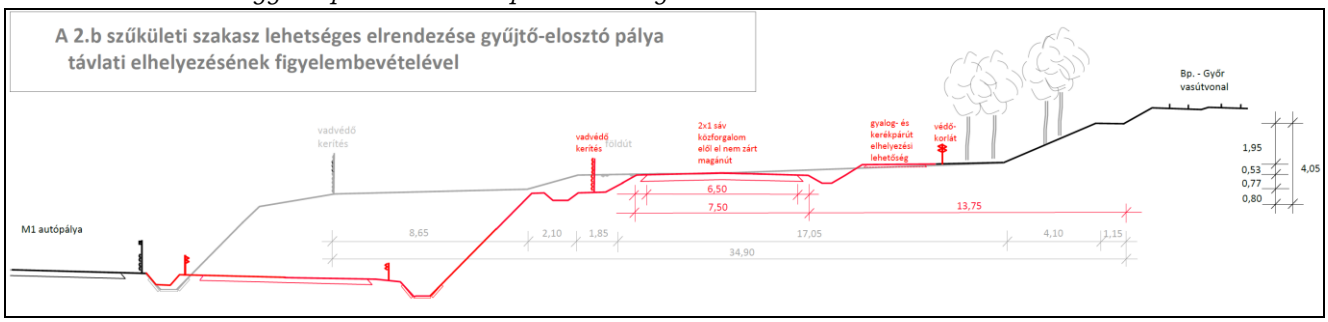
- III.B változat (1. sz. főút - Ország út körforgalom 5. ágának megszüntetése, Verebély u. nyugati végének kivezetése az Ország út vasúthoz közeli pontjára új háromágú csomóponttal) és
- az 1. sz. főút - Ország út körforgalom átalakítása nagykapacitású, jó tájékozódást biztosító (négyágú) turbó körforgalommá,
- a Verebély L. u. és az 1. sz. főút között új kapcsolat megnyitása az 1. sz. főút - M1 csomóponti ág kiválásánál (lehet II. ütemben)

A megoldási változat ütemezett építése esetén kérdéses a Verebély u. - Ország út háromágú csomópontban a Verebély utcába balra bekanyarodó forgalom biztosításának módja (a torlódások elkerülése érdekében a balra kanyarodás letiltható), amit az engedélyezési tervezés (mikroszimuláció) szakaszban külön vizsgálni szükséges. A megoldási javaslatban buktatók is lehetnek, ezért, ill. a költségoptimalizálás végett is célszerű a mikroszimuláció elvégzése. Az engedélyezési és kiviteli tervezés során meg kell oldani az ipari parkokhoz irányuló gyalogos és kerékpáros eljutást, ill. az autóbuszok optimális megállási lehetőségét.

Az 1. sz. főút és az M1 autópálya keresztezésénél a teljesértékű csomópont távlati kialakítása (amely jelenleg nem szerepel az országos fejlesztési, hálózatfejlesztési elképzelések között) csak gyűjtő-elosztó pályával megoldható. A négy helyett csak kettő csomóponti ág biztosítását, ill. a gyűjtő-elosztó pálya nélküli megoldási variációkat az országos szakigazgatás nem támogatja. A Verebély L. u. és az 1. sz. főút között új kapcsolat megnyitása esetén is a gyűjtő-elosztó pálya és az M1 autópálya 2x3 sávra tervezett kapacitásbővítésének helyigényét figyelembe kell venni.

A 2.b szakaszon adottságként fennálló legszűkebb területsávban van elsősorban jelentősége az M1 autópálya elképzelt bővítési lehetőségeinek és a vasúti üzem szempontjából előírt biztonsági távolságoknak. A belső kapcsolatokat segítő helyi (magán-) út elhelyezése szempontjából legrosszabb feltételek az M1 autópálya gyűjtő-elosztó pályája helybiztosítása esetén adódnak, így ezzel számolva (innen kiindulva) határoztuk meg a közút lehetséges helyzetét. Természetesen figyelembe lehet venni drágább és kisebb helyigényű megoldásokat, így pl. a meredek bevágási rézsű helyett támfal létesítését, azonban a helyi adottságok nem igénylik ezt a megoldást. A közút (burkolatszél) és a vasút (töltés talpvonal) közötti távolság ezzel a kialakítással 9 m lenne.

53. ábra: Biatorbágy - Tópark belső útkapcsolat elhelyezése a szűkületben



A *103/2003. (XII. 27.) GKM rendelet* 4. számú melléklete (Országos Vasúti Szabályzat) az 1.3.2.5. pontban a következő rendelkezéseket tartalmazza: „Egymást megközelítő vasút és közút esetén biztonsági okokból a vágánytengely és az útburkolat széle között védősávot kell létrehozni. Ennek megfelelően:

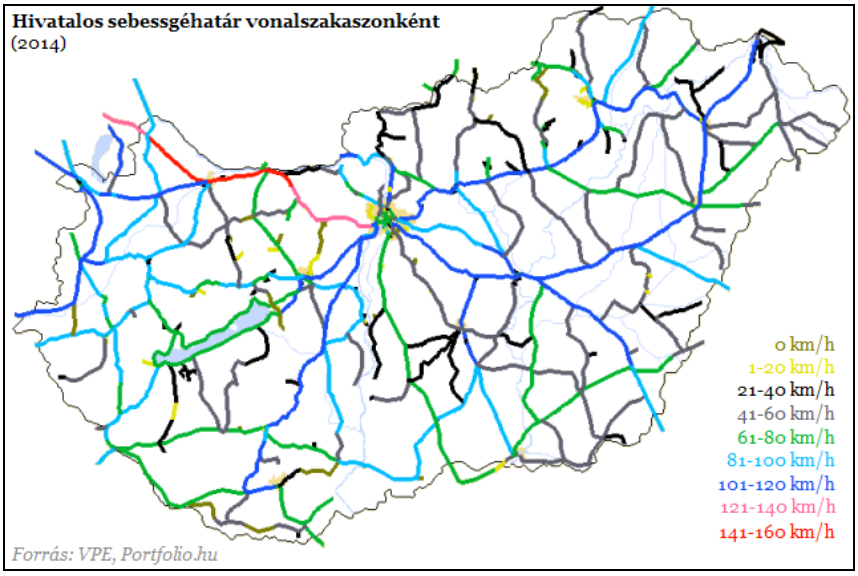
- ha az út szintje a vasút sínkorona szintjéhez viszonyítva -1,5 m és +4,5 m között van, és a vasúti pálya v = 60 km/h-nál nagyobb sebességre alkalmas, akkor a védősáv kötelező szélessége legalább 20,0 m (megj.: a „-1,5 m és +4,5 m közötti feltétel nem áll fenn);

- ennél nagyobb szintkülönbség esetén, ha az út felül van, az alsó szinten a vágánytengely és a talpvonal között 10,0 m, **ha a vasút van felül** (megj.: ez áll fenn), az út szintjén az **útburkolat széle és a talpvonal között 15,0 m szélességben** közel vízszintesen kell a földművet kialakítani.

Az előbbi védősávok szélessége a szintbeli keresztezések és környékük kivételével **csökkenthető**, ha megfelelő **védőszerkezetet helyeznek** el (megj.: pl. acél terelőkorlátot). Az út menti védősávban (...) parkoló elhelyezhető. Vasúti pálya mellett fekvő gyalogút, járda, kerékpárút vágány felőli széle a vágánytengelytől legalább **4 m**, plusz a vágányra engedélyezett sebesség méterben kifejezett századrésze legyen. (megj.: pl. 140 km/h-nál 1,4 m, azaz esetünkben **kb. 5,4 m**) Ha ez a távolság nem tartható, a gyalogút, a járda, a kerékpárút és a vasút közé korlátot, kerítést kell elhelyezni. A MÁV gyakorlatát figyelembe véve a kerékpárút/közút vasúthoz közeli tervezése esetén még fennforog a terület tulajdonosi viszonyainak rendezési követelménye, a járműátsodródás elleni védelem és a megfelelő vízelvezetési megoldás igazolása.

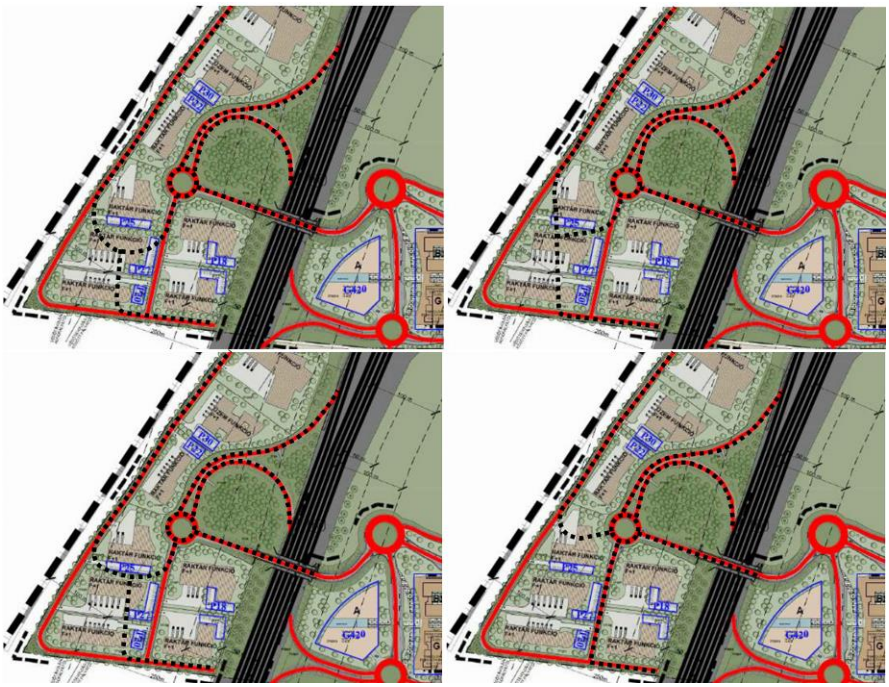
A rendeletben előírásainak rugalmas kezelése céljából intézményesített felmentési mechanizmus is működik, a felmentést az NKH adja ki. Esetünkben a közút vasút felőli oldalán elhelyezett acél terelőkorlát ad megfelelő megoldást az átsodródási kockázatok csökkentésére.

54. ábra:



Ami a Tópark projekt M0 és vasút közötti területéhez (M0 csomópont körforgalom) való csatlakozás kialakítási lehetőségét illeti (2.c szakasz), a Tópark eredeti elképzelésének számos alternatíváját megvizsgáltuk, egyeztettük, ebből az eredeti megoldás, valamint az itt bemutatott negyedik (körforgalomból közvetlenül elindított „negyedik ággal" elképzelt) megoldás mutatkozott minden szempontból megfelelőnek. A szempontok együttes mérlegelésével, a jelentős szintkülönbségekre is tekintettel, és a már kialakított körforgalom megtartásának igényével az eredeti megoldás figyelembevétele javasolt. A város – a Tópark terület útjaihoz hasonlóan – alapvetően közforgalom elől el nem zárt magánútként tartja célszerűnek a tervezett út besorolását.

55. ábra: A Tópark projekt M0 és vasút közötti területéhez való csatlakozás lehetőségei



Az M0-M1 csomópont-rendszeren belül a Tópark városrész - Vendel park reláció kapcsolathiányára több megoldás átgondolására került sor, ezek közül az alábbiakban a fontosabbakat szemléltettük.

56. ábra: M0-M1 csomópont-rendszer fejlesztési lehetősége nagytávban (1. változat)

57. ábra: M0-M1 csomópont-rendszer fejlesztési lehetősége nagytávban (2. változat)

58. ábra: M0-M1 csomópont-rendszer fejlesztési lehetősége nagytávban (3. változat)

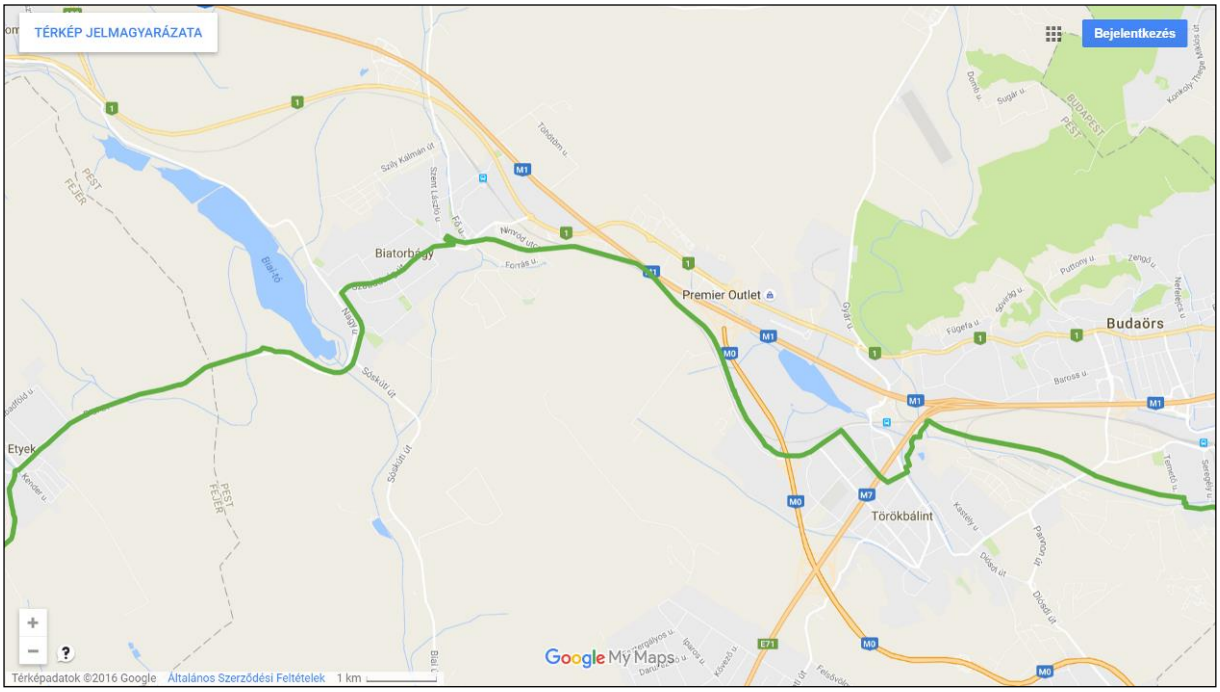
59. ábra: M0-M1 csomópont-rendszer fejlesztési lehetősége nulladik ütemben

A bemutatott (távlati 2. és 3., ill. a „nulladik ütemű”) megoldási változatokat célszerű továbbgondolni. (Természetesen a 2. és 3. megoldási változatok új csomóponti ága „nulladik ütemben” ugyancsak megvalósíthatók, később, az M0 továbbvezetése során átépítést nem igényelnek.) A Tópark városrész - 1. sz. főút irányú kapcsolat direkt megadása a főút megfelelő feltáró képessége miatt indokolt, és hátrányai ellenére – a helyi adottságok, ill. az M0 autóút további szakaszának helyigénye miatt – a 2. és 3. megoldás tűnik a legoptimálisabbnak. Ez minden változatban az M0 déli szektor - M1 Győr tranzitirányt biztosító féldirekt összekötőpályából kiágazó új csomóponti ág létesítését, az 1. sz. főútba, vagy annak közeli körforgalmába történő csatlakoztatását jelenti. A továbbiakban azonban részletesebb kidolgozásra van szükség (pl. magassági viszonyok, útirányok jelezhetősége). A csomóponti ág tervezése és kivitelezése lehet magánerős, de az az országos útfenntartó kezelésébe kerülne.

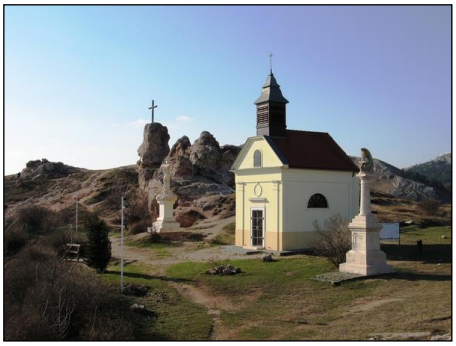
Kerékpárforgalmi hálózat

Vizsgálatunk érintőlegesen terjed ki a terület kerékpárforgalmi hálózati koncepciójára. A terület egyik fontos kerékpárforgalmi adottsága, hogy az OTrT kerékpáros törzshálózat részét képező Budapest - Balaton kerékpárút tervezett (megvalósíthatósági tanulmányok eredményeként elfogadott) nyomvonala Biatorbágy területén halad át. A fejlesztés részletes tervezése 2017-ben indul, a megvalósítás ugyancsak napirenden van rövidtávon.

60. ábra: A Budapest - Balaton kerékpárút tervezett (megvalósíthatósági tanulmányok eredményeként elfogadott) nyomvonala Biatorbágy térségében



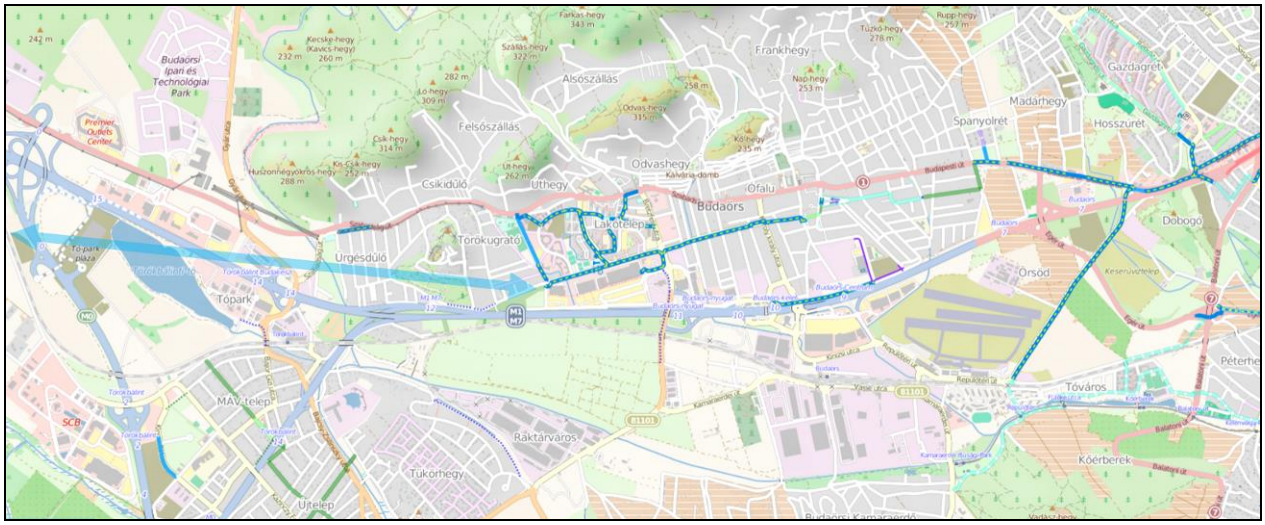
A nyomvonal a tervezési területet közvetlenül nem érinti, azonban annak déli határvonalán van, ugyanis a – az előzetes megvalósíthatósági tervek eredményeként – a kerékpárút közvetlenül a vasútvonal délnyugati oldalán lenne. A vasút mellett vezetett szakaszhoz DK-i irányból a kerékpárút az ún. CORA csomópont felől érkezne és innen ÉNy-i irányban a régi vasúti nyomon, a Csodaszarvas utca felé kiágazva a viadukt felé kanyarodna el.



A Budapest - Balaton közötti nyomvonalsáv kiválasztását célzó tervezés során a Tópark projekt még nem volt olyan készültségi fokon, hogy az M0 autóút új (CORA csomóponttól északra) időközben elkészült különszintű keresztezését, valamint a Törökbálinti tó parkosított partvonalát eszményi vonalvezetési helyszínként lehetett volna figyelembe venni.

Megvizsgálva az így adódó új nyomvonal-alternatívát, indokoltnak tartjuk a 61. ábrán feltüntetett hálózati megoldás felvetését, meggondolását. Ez a Budaörsön vezetett nyomvonal előnyös nem csak a Törökbálinti tó bekapcsolása, hanem a térség legfontosabb természeti attraktivitása, a Budaörsi-kopárok (Kő-hegy, Odvas-hegy, Út-hegy) közelsége szempontjából is, emellett indokolná még az a tény, hogy Budapesttől nyugati irányban a biatorbágyi Nyakas-kő és viadukt impozáns célpontjai irányában a Budaörs területét keresztező kerékpárút rendelkezik leghosszabb, folyamatos kiépítéssel. Nem véletlen, hogy a KKK által elkészíttetett tanulmány még számol ezzel a főváltozattal. Az M0 autóút keresztezésén kívül (itt valószínűleg konzolos felüljáró-szélesítés szükséges) kényes helyszín az M1 Törökbálinti aluljárón való átvezetés (a kerékpárutat speciális megoldással, az alépítmény előtöltései és a hídpillérek közé konzolos felfüggesztéssel lehet elhelyezni), de könnyen megoldhatónak látszik a Budapest - Győr vasútvonal alatti átvezetés a Tópark M0 csomópont vonalától 350 méterre (É-ÉNy-ra). Utóbbi átvezetés egy nagyméretű meglévő csapadékvíz műtárgy felhasználásával lehetséges.

61. ábra: Meglévő kerékpárút nyomvonalak és kapcsolathiány a vizsgálati terület keleti oldalán

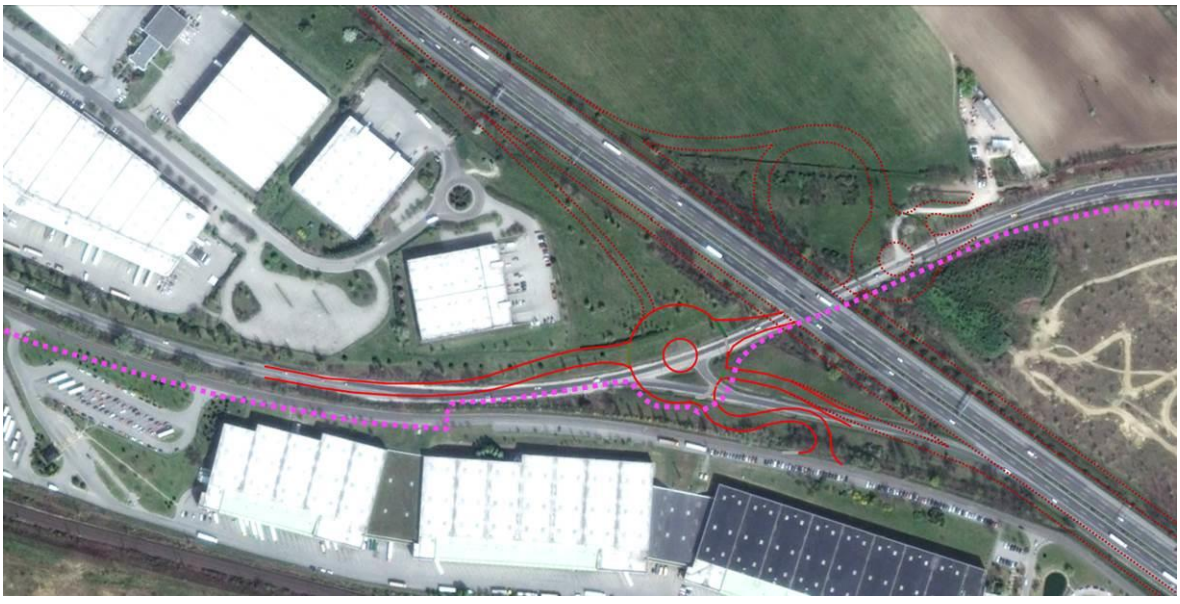


A javasolt Budaörs irányú nyomvonal lehet a Balaton irányú törzshálózati elem főiránya vagy alternatív mellékága is (utóbbi esetben célszerű első ütemű kialakításával számolni). Az így kialakuló kerékpárforgalmi hálózat a vizsgált területen kisebb kiegészítésekkel minden igényt jól leképezhet. A Biatorbágy – Tópark irányt maga a turisztikai fővonal szolgálja ki (61. ábra). A Biatorbágy központ - Rozália park reláció biztosítását célozva (itt az Ország út zsúfoltsága, szűk keresztmetszete és az 1. sz. főút nagy forgalma okoz problémát) a 61. ábrán jelölt módon, a Hunor utca felhasználásával megfelelő burkolat biztosítása, ill. kerékpáros nyom felfestése (a központi körforgalomig az annak folytatásában lévő név nélküli földút felhasználása a régi vasút töltése mentén), az Ország út vasút feletti átvezetésénél (célszerűen konzolos szélesítéssel), ill. a Verebély utca meghosszabbított szakasza mellett kerékpárút építése, ill. a turbókörforgalommá átalakított csomóponton való gyalogos-kerékpáros átvezetés adhat kerékpáros kapcsolatot. A Vendel park irányába a Verebély utca déli oldalán, majd a WestLog magasságában az 1. sz. főút sávjába kivezetett kerékpárút (64. ábra) nyújthat biztonságos kerékpározási lehetőséget.

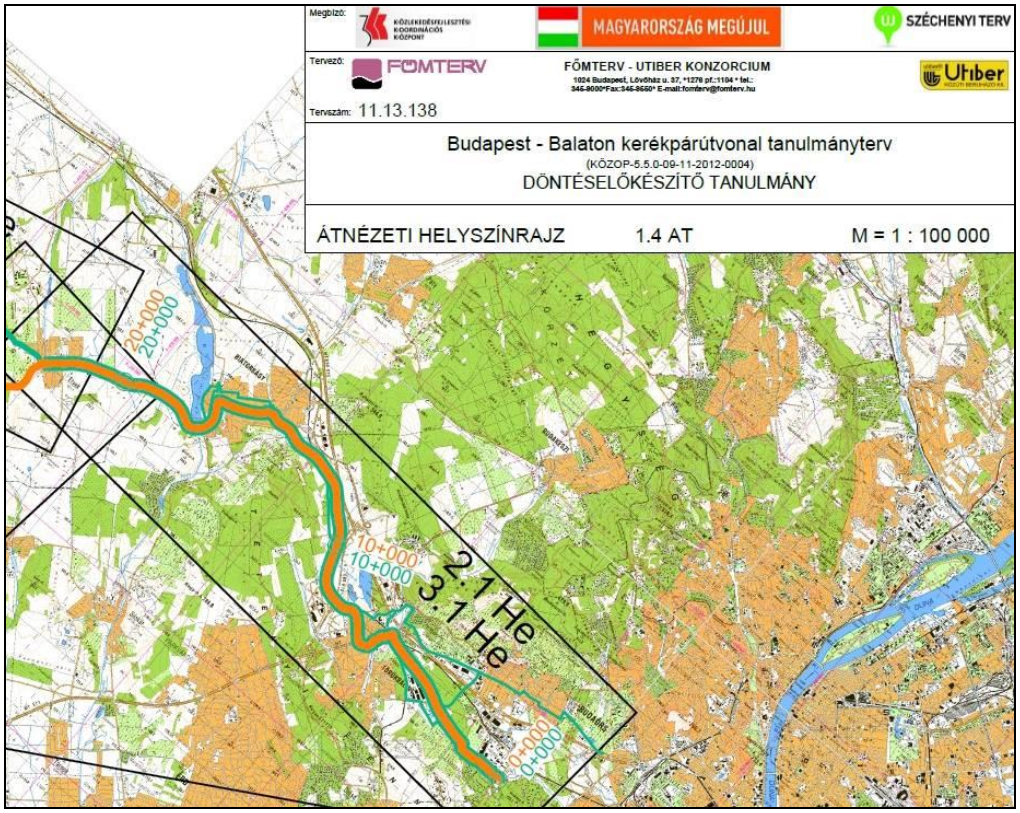
62. ábra: Kerékpárút nyomvonal lehetőség a Tópark területen keresztül

63. ábra: Kerékpárút nyomvonal lehetőség a Rozália park és a WestLog felé

64. ábra: Kerékpárút nyomvonal lehetőség a Vendel park felé



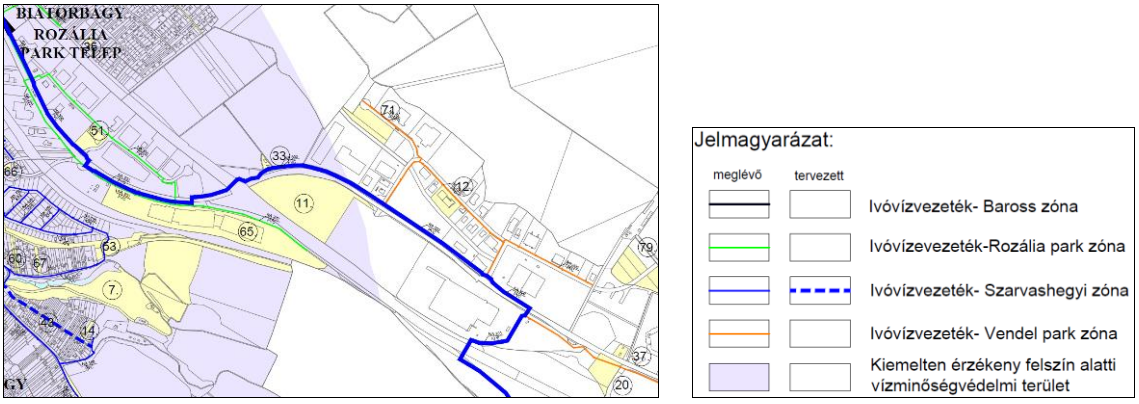
65. ábra: Az előzetes vizsgálatokban vizsgált kerékpárút nyomvonalak



A tervezési terület közműellátása a hatályos településrendezési eszközök közműtérképei alapján:

Vízellátás

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



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

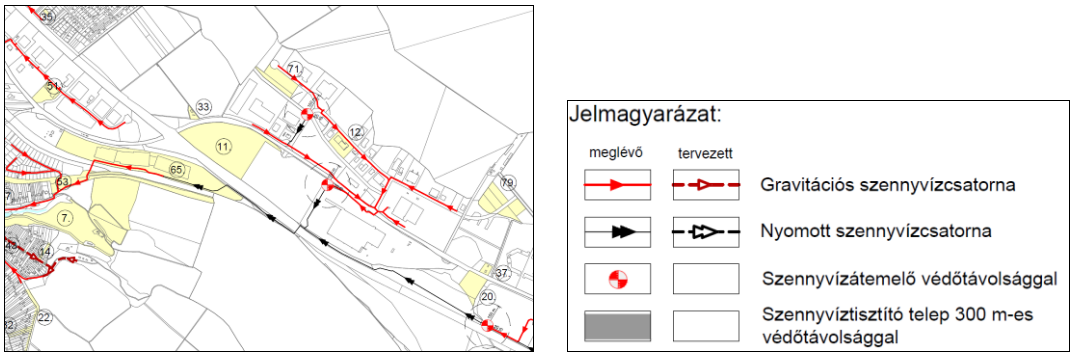
Mint a fenti ábrán látható, a tervezési terület vízellátása a 1. sz. főközlekedési út mentén vezetett NÁ 300-as regionális vízvezetékéről leágazó NÁ 200-as vízvezetékről (Rozália park zóna) biztosított. A CTPark Delta Kft. által megvásárolt, fejleszteni kívánt telephely térsége vízzel ellátott, a meglévő hálózaton keresztül a tervezett új csarnoképület vízellátása megoldható. A fejlesztéshez szükségessé váló plusz vízmennyiség az előírt hozzájárulás megfizetése után biztosítható.

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

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

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

Szennyvízelvezetés



67. ábra: A CTPark Delta Kft. által megvásárolt WestLog telephelyet érintő szennyvízelvezető rendszer

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

A tárgyi terület déli oldalán húzódó vasút mentén a szennyvízcsatorna kiépült, amelyre a beruházással érintett ingatlanok rákötnek. A csatorna az ingatlan mellett, a nyugati szakaszon gravitációs, a keletin pedig nyomott rendszerű.

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

A tárgyi telephely mellett kiépült hálózat a belterület központi részei felé vezeti a szennyvizet.

Csapadékvízelvezetés

A csapadékvizeket az utak nyomvonalán kiépített zárt csapadékcsatorna hálózattal kell a befogadóba (patakok, tavak) vezetni. Szennyezett csapadékvizeket a befogadóba vezetni nem szabad, ezért azokon a helyeken, ahol a csapadékvizek szennyezésének esélye fennáll, ott a bevezetés előtt hordalék, illetve szénhidrogénfogó berendezés alkalmazása szükséges.

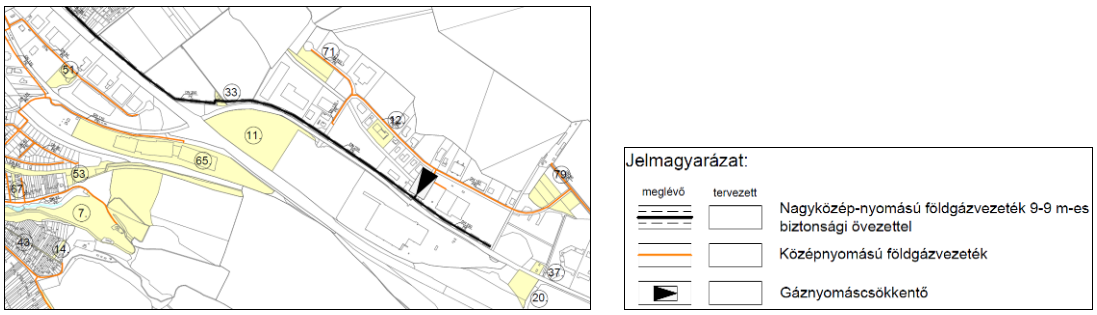
A tárgyi területen tervezett létesítmény (építmények, utak, parkolók, tároló- és rakodóterületek stb.) megvalósulása miatt az ingatlanon a burkolt felületek aránya nő, így nő a róluk gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége is. A nagy csarnoképület és a sok burkolt felület miatt a beruházással érintett ingatlanon meg kell vizsgálni a meglévő, csökkentett kifolyású záportározó megfelelőségét. Az abból a befogadóba vezethető vízmennyiséget a hatóságokkal engedélyeztetni kell.

A kialakuló telephely csapadékvízelvezetése megoldott. Az új épület rákötése előtt iszapfogó és olajleválasztó műtárgy beépítése szükséges.

Gázellátás

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

A Rozália Park területén belül meglévő feltáró utak nyomvonalán kiépült földgázellátó hálózat azonban mégsem erről a vezetékről, hanem a település központi belterületi részei felől van betáplálva, északnyugati irányból. A tárgyi terület mellett húzódó Verebély László utcában 110-es névleges átmérőjű vezeték biztosítja az ingatlan gázellátását.

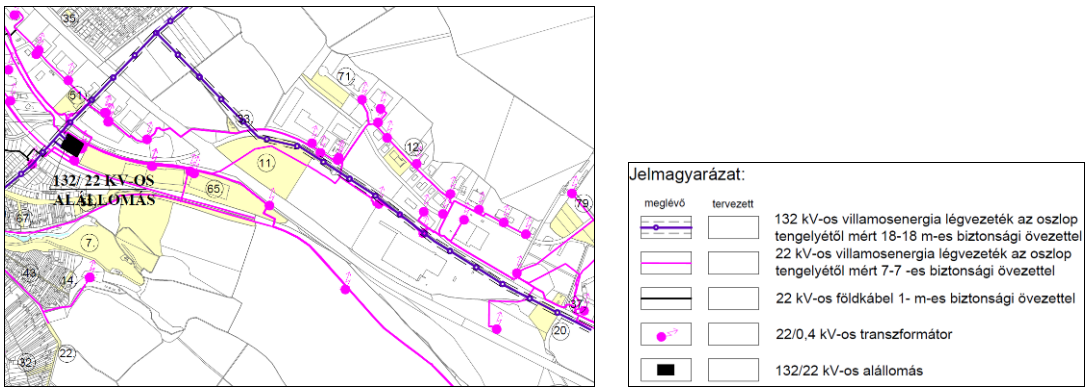


68. ábra: A CTPark Delta Kft. által megvásárolt WestLog telephelyet érintő gázellátó rendszer

A tárgyi telephelyen tervezett épület ellátását biztosító vezetéket erről a hálózatról kiágazva kell megvalósítani, szükség esetén nyomáscsökkentő berendezés telepítésével.

Villamosenergia ellátás

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



69. ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat

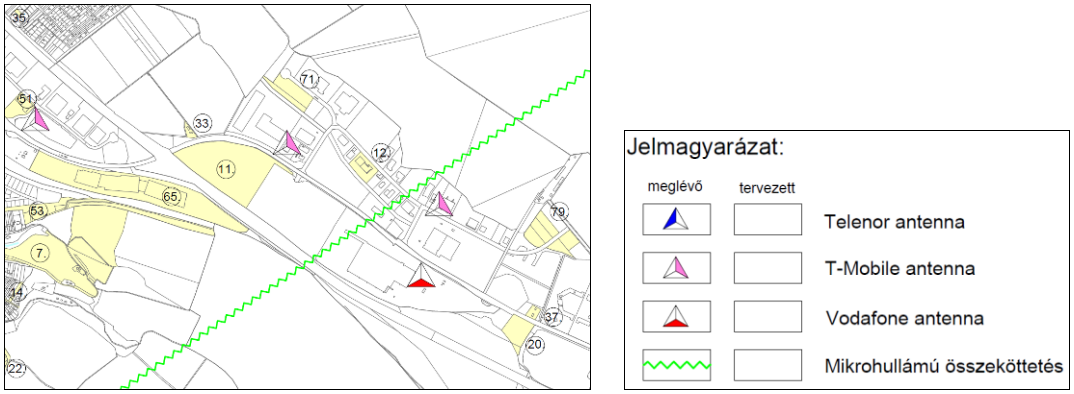
Az alállomástól induló 22 kV-os légvezetékek biztosítják a tárgyi telephely ellátását.

A 8003-as hrsz.-ú ingatlan környezetében több 22/0,4 kV-os transzformátor található, amelyek a működő és a tervezett létesítmények villamosenergia ellátását biztosítják.

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

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

Hírközlés



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

Vezetékes elektronikus hírközlés

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

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

Mikrohullámú összeköttetés a 8003-as hrsz.-ú ingatlantól keleti irányban húzódik.

Megújuló energiaforrások

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

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

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

Az Biatorbágyi 8003-as hrsz.-ú ingatlan területén megvalósításra kerülő új csarnoképület egy meglévő logisztikai telephely fejlesztését jelenti a városban.

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

Az új csarnoképület megvalósítása a 8003-as hrsz.-ú ingatlan területén környezeti szempontból természetesen kedvezőtlen irányú változást eredményez, hiszen egy jelenleg beépítetlen terület beépítésével valósul meg. Ez a terület azonban mai állapotában egy kamionparkolónak ad helyet, tehát nem zöldfelület megszüntetésével jár az építés.

Amennyiben a tervezett beruházás megvalósul, a kialakuló új épület alapterületén túlmenően megmaradó kertet rendezett zöldfelületként kell kialakítani. A megépítésre kerülő nagy alapterületű csarnok megvalósítása lehetővé teszi, hogy az ingatlan fennmaradó szabad területein nagy, egységes zöldfelületek maradjanak meg, amelyek az utcai és a hátsó telekhatárok mentén előírásra kerülő háromszintes növényzettel, ahol lehetséges, széles intenzív zöldsávval, egyéb részeken ligetes fásítással, bokros, füves területek, virágágyások kialakításával, a meglévő, kerti tó-szerűen kialakított záportározóval együtt kedvező látványt teremthet, és barátságos munkakörülményeket biztosíthat az ott dolgozók számára. A hatályos HÉSZ-ben szereplő, a telekhatárok mentén kötelezően kialakítandó 5 méter széles zöldsáv megvalósítása lehetőleg a tárgyi ingatlan teljes hosszában megvalósítandó a meglévő és tervezett kapubehajtók figyelembevételével. Ez esztétikus keretet biztosíthat a telephelynek mind a szomszédos közutak, mind a vasút irányába.

Építészeti vonatkozásban ki kell emelni, hogy a telephelyen kialakuló modern csarnoképület esztétikus megjelenése a tájképet nem rontja. A tervezett épület megfelelő környezeti kialakítással beleillik majd a környezetébe, hiszen a Rozália Park területén már kialakult gazdasági terület található nagyméretű üzemi, logisztikai épületekkel. A meglévő épület tájbaillesztését a *7. melléklet* bizonyítja.

Számolni kell azonban a 8003-as hrsz.-ú ingatlanon megvalósításra kerülő épületben megjelenő új funkcióból adódó termelésnövekedés miatt várhatóan megnövekedő gépjármű forgalomra, amely a nap minden szakában megjelenhet. Mivel azonban a telephely megközelítése északi irányból, az M1 autópálya és az 1-es főút felől történik a Verebély László utcán keresztül, így lakóterületek érintése nélkül lehet az üzem teherforgalmát elvezetni. Környezeti szempontból nagyon szerencsés Biatorbágy ipari parkjainak városon belüli elhelyezkedése, hiszen a lakóterületek e térségtől nagy távolságra, az uralkodó északnyugati széliránytól délre helyezkednek el, így zavartalanságuk biztosított.

A WestLog telephely dolgozói jelenleg elsősorban gépkocsival közelítik meg a munkahelyüket. A gépkocsival közlekedők északnyugati irányból, a Verebély László utcán át érkeznek Biatorbágy távolabbi területeiről, a tömegközlekedést igénybe vevők pedig a Budapest és Biatorbágy között közlekedő VOLÁNBUSZ járatok buszmegállóitól gyalogosan tudják elérni a CTPark Delta Kft. által megvalósítani tervezett épületet.

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

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

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

Az épület megvalósítása során törekedni kell a fenntarthatóságra, a környezetalakítás területén pedig figyelemmel kell lenni a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira. Ezt szolgálja a 8003-as hrsz.-ú ingatlan tervezett jelentős zöldfelületi borítottsága, és a kialakításra kerülő új parkoló-területek elengedhetetlen fásítása.

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

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

9.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK

Természetvédelem

A tervezési területen országosan védett és helyi védelem alatt álló természeti érték nem található. A területet sem Natura 2000 terület, sem az országos ökológiai hálózat nem érinti, csak a WestLog telephelytől délre található erdőterületek tartoznak az országos ökológiai hálózat puffer területének övezetébe.

Zöldfelületi rendszer

Biatorbágy településrendezési eszközei a zöldfelületi rendszer vonatkozásában alapelvként rögzítik, hogy a *„településkép meghatározó alkotóeleme az épített elemeken kívül a zöldfelület mennyisége és minősége. Az épített elemek esztétikus megjelenéséhez környezetük kialakítása, rendezettsége is hozzátartozik. Ennél fogva a település rendezése során az épített elemek mellett a zöldfelületek szerepe ugyanolyan fontos.”*

A tervezési területen zöldfelületi rendszerről nem beszélhetünk, hiszen a tárgyi ingatlan egy működő üzem, amely ugyan rendelkezik zöldfelülettel, de a tervezett bővítés során e területek egy része eltűnik a szükséges új parkoló-területek kialakítása miatt, átalakul a telephely belső közlekedési rendszere, változik a parkoló- és rakodóterületek nagysága, és ezáltal a telek zöldfelületei megújításra kerülnek a HÉSZ szigorú előírásainak a figyelembevételével.

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

10.) KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A földtani közeg és a termőföld védelme

A tervezési területen nem található sem bányatelek, sem ásványi anyag szempontjából megkutatott terület. A tárgyi ingatlanok területén – tudomásunk szerint – nem található szennyezett talajú, kármentesítésre szoruló terület sem.

A termőföld védelme érdekében a beruházással érintett ingatlanon – ahol ez még lehetséges – a felső humuszos talajréteget le kell termelni, és az építkezés során elkülönítetten tárolni, majd az építés befejezése után felhasználni a tereprendezéshez. Feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag hasznosítható.

Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

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

A tervezési terület felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny, ezért az ingatlanon tervezett épület csatornahálózatra való rácsatlakozása elengedhetetlen követelmény.

Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Biatorbágy a „Budapest és környéke" légszennyezettségi zónába tartozik.

Biatorbágy levegőminőségét szinte kizárólag a közlekedési eredetű levegőszennyezés határozza meg. Az elmúlt években megfigyelhető népességszám növekedés és a gazdasági, elsősorban a logisztikai tevékenység egyre erőteljesebb megjelenése a közlekedésből származó légszennyezésre kedvezőtlen hatást gyakoroltak.

A fűtésből származó levegőszennyezés fajlagosan alacsony, mivel a városban a gázhálózat kiépítettsége teljeskörű.

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

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

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

Zaj- és rezgés elleni védelem

Biatorbágy közigazgatási területén környezeti zaj elsősorban a közlekedésből származik, elsősorban az M1-es autópálya és az 1. főközlekedési út, valamint a vasút mentén. A Rozália Park gazdasági területei a kereskedelmi szolgáltató területek közé soroltak, így jelentős zajterheléssel e térségben nem kell számolni. A határértékeket a vonatkozó jogszabály (*a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet*) határozza meg, amit a tervezett beruházásnál figyelembe kell venni.

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

Hulladékkezelés

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

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

A folyékony hulladék kezelése a város saját szennyvíztisztító telepén történik.

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

Az Biatorbágy, Verebély László utca mentén fekvő 8003-as hrsz.-ú ingatlanon ismert örökségi érték nem található, nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely.

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

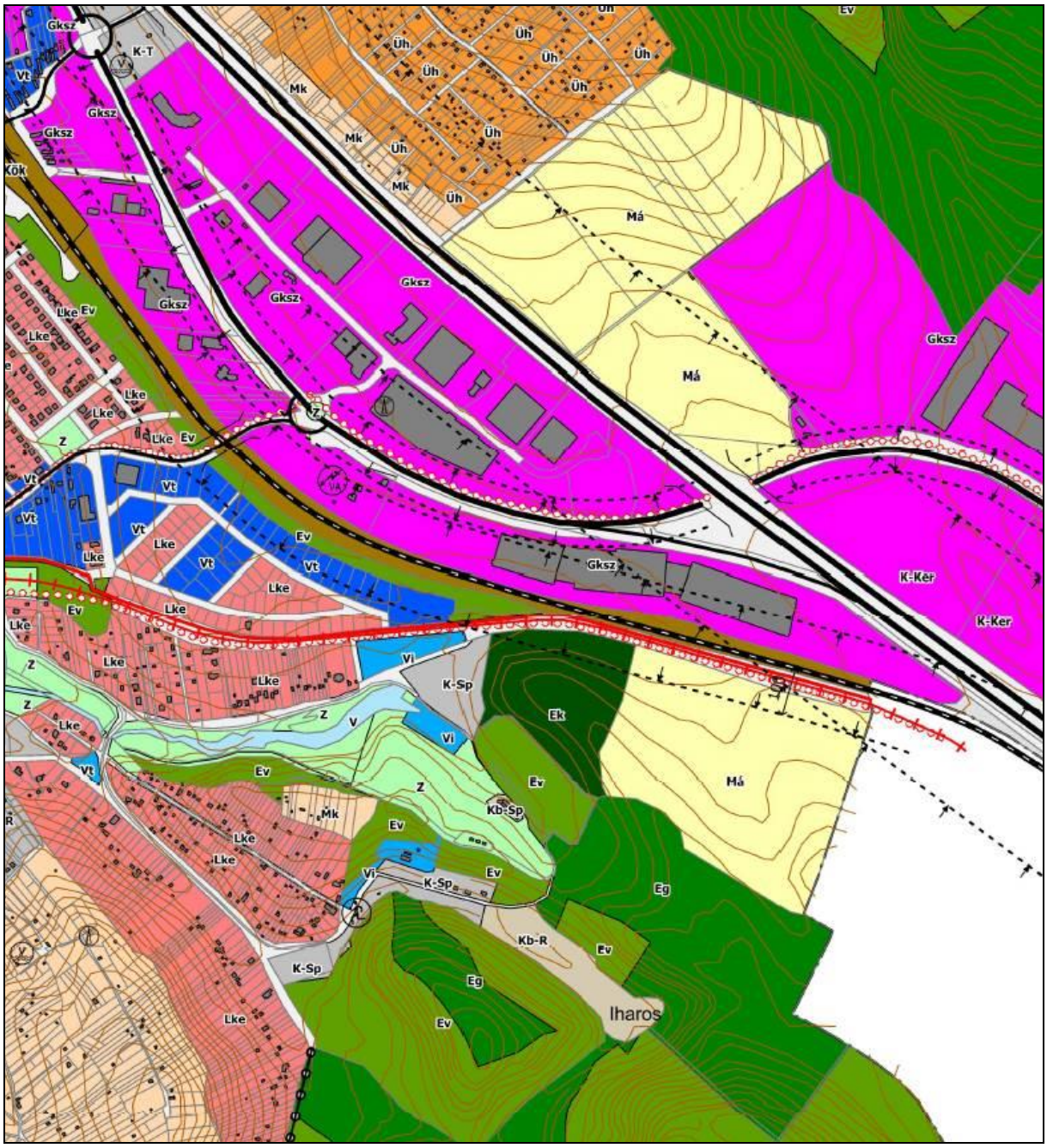
Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelete nem tartalmaz a kulturális örökségvédelemre vonatkozó előírásokat.

A telephelyeken belül művi érték nem található.

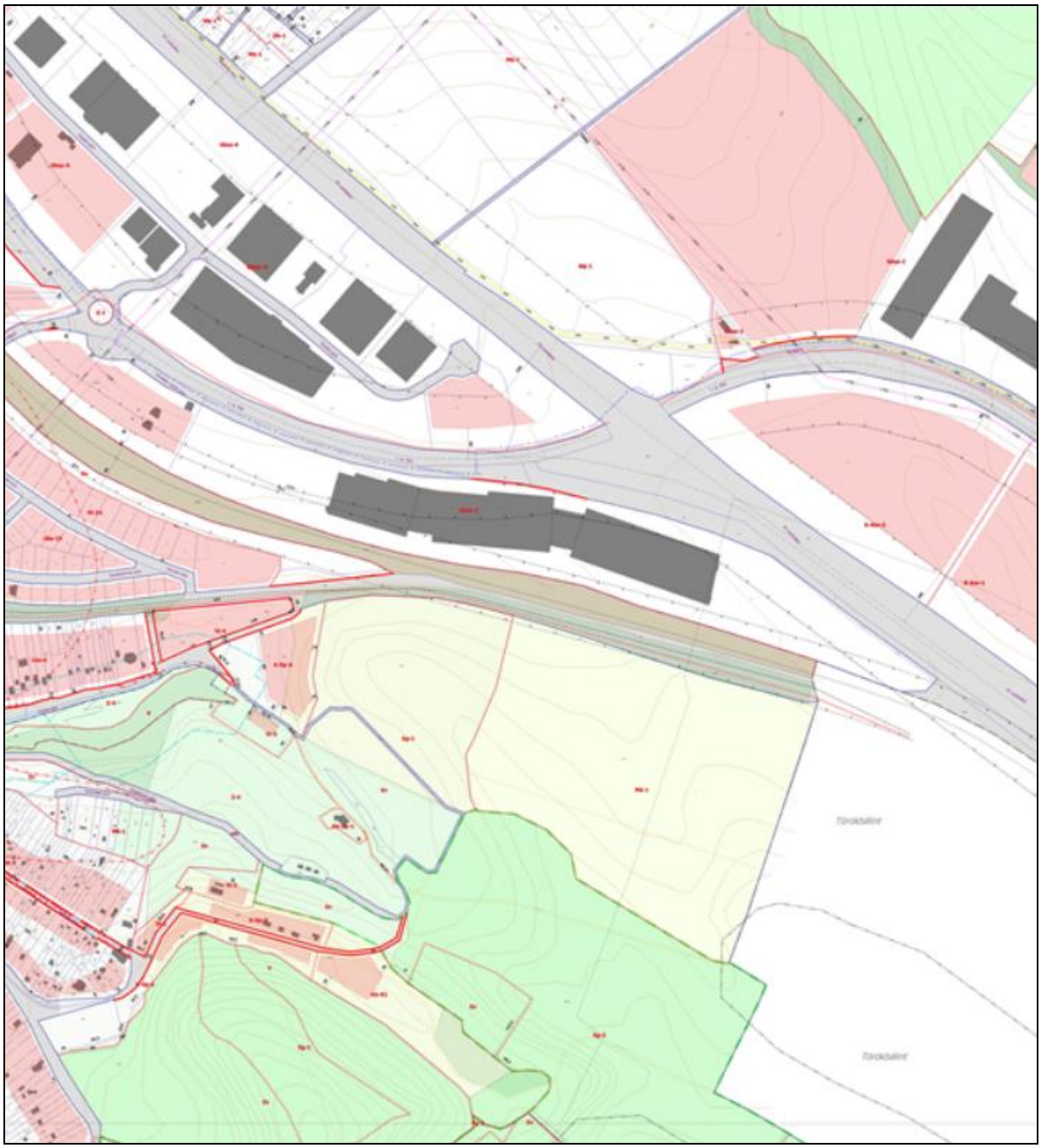
A tervezési terület semmiféle természeti védettséggel nem érintett, sem Natura 2000-es terület, sem az országos ökológiai hálózat egyetlen övezete, sem helyi védettségű természeti érték nincs a beruházással érintett ingatlanon. A déli irányban, a vasúti területen túl található erdőterület az országos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

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: Érvényben lévő TSZT kivágat



2. számú melléklet: **Jelenlegi szabályozás**



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

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

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

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

11. §
Általános előírások

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

13.§.
Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

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

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

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

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

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

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

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

14.§.
Villamosenergia ellátás

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

15.§.
Földgáz ellátás

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

16.§.
Vezetékes elektronikus hírközlés

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

VII. Fejezet
Az építési általános szabályai

21.§.
Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

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

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

22. §
Az építési hely meghatározásának szabályai

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

23. §
Egyéb építési előírások

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

(3) Az építési övezetekben:

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

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

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

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

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

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

25.§.
Közművesítettség

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

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

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

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

28.§.
Energiatermelő és technológiai berendezések elhelyezése

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

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

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

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

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

(3) Technológiai létesítmények közül:

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

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

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

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

29. §
A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai

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

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

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

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

a) oktatási, egészségügyi, szociális,

b) közösségi szórakoztató

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

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

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

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

a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

b) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény.

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

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) (haszon)állat ól, állatkifutó,

c) trágyatároló, komposztáló.

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

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

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

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

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

(11) A gazdasági területeken

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

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

c) Indokolt esetben egy telken több záportározó is létesíthető.

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

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

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

40§.
Gksz jelű építési övezetek előírásai

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m²	m	%	%	%	m	m²/m²
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	12,5	1,2

(2) A Gksz-2, Gksz-3 övezetekben az erdő felöli telekhatár menti 20,0 m széles területen a jelenlegi terep megtartandó, tereprendezés nem végezhető.

4. számú melléklet: Közlekedési egyeztetés emlékeztetője

E M L É K E Z T E T Ő

Egyeztetés tárgya: Biatorbágy egyes közúthálózati kapcsolati problémái különös tekintettel a Biatorbágy (Verebély László út WestLog terület) - Tópark (Bitek oldali beruházási terület) között előirányzott közúti kapcsolatra
Helyszíne: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ Budapest, III. ker. Árpád fejedelem útja 79. fsz.i 11. sz. tárgyaló
Időpontja: 2016. december 7-én szerdán 10:30 órai kezdettel
Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint.

A Biatorbágy egyes közúthálózati kapcsolati problémáira fókuszáló egyeztetést a Bonum Via Kft. részéről Ajtay Szilárd (közlekedési szaktervező) hívta össze, aki PowerPoint bemutató segítségével foglalta össze a forgalmi torlódások, kapcsolathiányok képét és a megoldási lehetőségeket.

A Biatorbágy Város szervezésében, de magánerős finanszírozással megkezdett feladat közvetett célja – a terület megengedett legnagyobb beépíthetőségének megemelésén túlmenően – a Biatorbágy (Verebély László út WestLog terület) - Tópark (Bitek oldali beruházási terület) között előirányzott közúti kapcsolathoz és az ezen túl esetleg javasolható hálózati korrekciókhoz telepítési tanulmányterv készítése. A terv közlekedési munkarészei e cél érdekében az általános gyakorlatnál jóval részletesebben fejtik ki a fenti kérdéskört. Megbízó: CTPark Delta Kft.; Főtervező: Rend-Eng-Terv Építész Iroda; Közlekedési szaktervező: Bonum Via Kft.

A megvitatott, vizsgált konkrét hálózati elemek:

Biatorbágy központ (West-Log) - Tópark (Bitek oldal) útkapcsolat
A Tópark közlekedési szakterveit készítő TP-Terv Kft. képviselője jelezte, hogy – a beruházóval történt előzetes egyeztetések alapján kijelentheti – a közérdeket képviselő új kapcsolat indokoltságával egyetértenek, a Tópark városrészben a Bitek oldalon tervezett, elkészült fejlesztésekhez történő csatlakozás biztosításában készek együttműködni. A Bitek területen az új útkapcsolat miatt célszerű úthálózati módosításokra is lehetőséget látnak (ÉNy-i részen folyamatos kapcsolat; DNy-i sávban nagyvonalúbb rávezetés a körforgalomra). Az ehhez szükséges telekalakítási változtatások még lehetségesek, mindezeket egyeztetni szükséges. A Bonum Via Kft. képviselője kiemelte, hogy a forgalmi előrebecslések alapján az útkapcsolat nem jelent lényeges forgalomnövekedést a Tópark városrész szempontjából, ellenben a Tópark - Biatorbágy központ reláció ezzel direkt módon biztosítottá válik, azaz a Tópark városrész a beruházás egyik kedvezményezettje. A TP-Terv Kft. képviselője jelezte, hogy a Tópark városrész központi részét feltáró közút egyirányú, így azt nem fogja érinteni a főváros irányú „menekülő" forgalom. A Tópark városrész terveinek átadásához a beruházó hozzájárulása szükséges, a TP-Terv Kft. képviselője a generál tervező felé elektronikus levél megküldését javasolta. A város – a Tópark terület útjaihoz hasonlóan – alapvetően közforgalom elől el nem zárt magánútként tudja elképzelni a tervezett út besorolását.

Ország út - 1. sz. főút körforgalom, illetve az 1. sz. főút - Verebély László út (WestLog) közötti összeköttetés lehetősége

Egyetértés alakult ki abban, hogy a torlódó körforgalom átalakítására a bemutatott változatok és azok kombinációi közül a következő változat látszik leginkább megfelelőnek:

- III.B változat (1. sz. főút - Ország út körforgalom 5. ágának megszüntetése, Verebély u. nyugati végének kivezetése az Ország út vasúthoz közeli pontjára új háromágú csomóponttal) és
- az 1. sz. főút - Ország út körforgalom átalakítása nagykapacitású, jó tájékozódást biztosító (négyágú) turbó körforgalommá (megj.: elhangzott, miszerint megfelelő lehet a jelzőlámpás kör is),
- a Verebély L. u. és az 1. sz. főút között új kapcsolat megnyitása az 1. sz. főút - M1 csomóponti ág kiválásánál (lehet II. ütemben)

A megoldási változat ütemezett építése esetén kérdéses a Verebély u. - Ország út háromágú csomópontban a Verebély u.-ba balra bekanyarodó forgalom biztosításának módja (a torlódások elkerülése érdekében a balra kanyarodás letiltható), amit az engedélyezési tervezés (mikroszimuláció) szakaszban külön vizsgálni szükséges. A megoldási javaslatban buktatók is lehetnek, ezért, ill. a költségoptimalizálás végett is célszerű a mikroszimuláció elvégzése.
Az engedélyezési és kiviteli tervezés során meg kell oldani az ipari parkokhoz irányuló gyalogos és kerékpáros eljutást, ill. az autóbuszok optimális megállási lehetőségét.

1. sz. főút - M1 autópálya csomópont fejlesztési lehetősége

A KKK álláspontja szerint a közeli csomópontok miatt a teljesértékű csomópont távlati kialakítása (amely jelenleg nem is szerepel az országos fejlesztési, hálózatfejlesztési elképzelések között) csak gyűjtő-elosztó pályával megoldható. A négy helyett csak kettő csomóponti ág biztosítását, ill. a gyűjtő-elosztó pálya nélküli megoldási variációkat nem támogatják. A Verebély L. u. és az 1. sz. főút között új kapcsolat megnyitása esetén is a gyűjtő-elosztó pálya és az M1 autópálya 2x3 sávra tervezett kapacitásbővítésének helyigényét figyelembe kell venni.

Tópark városrész - Vendel park irányú kapcsolat

A bemutatott (távlati és „nulladik ütemű") megoldási változatok közül a végleges kialakítás szempontjából is a „nulladik ütemű" címkéjű változatot célszerű továbbgondolkodni. A Tópark városrész - 1. sz. főút irányú kapcsolat a főút megfelelő bekapcsolása (feltáró szerepe) miatt indokolt, és a helyi adottságok, ill. az M0 autóút további szakaszának helyigénye miatt a megrajzolt megoldás tűnik még a legoptimálisabbnak. A továbbiakban azonban részletesebb kidolgozásra van szükség (pl. magassági viszonyok, útirányok jelzése). A csomóponti ág tervezése és kivitelezése lehet magánerős, de az az országos útfenntartó kezelésébe kerülne.

A javaslatokat az MK Zrt. Pest Megyei Igazgatóságával is szükséges egyeztetni.

Az emlékeztetőt készítette: Ajtay Szilárd

JELENLÉTI ÍV

Készült: 2016. december 7-én a Közlekedési Koordinációs Központ hivatalos helyiségében
Tárgy: Biatorbágy közúthálózati problémái
Jelen vannak:

sor-szám	Név:	Szervezet:	Telefon:	Email:	Aláírás:
1.	Ajtay Szilárd	Bonum Via Kft.	707788265	ajtay@outlook.hu	[illegible]
2.	Szabóné Pányi Zsuzsanna	Rend-Eng-Terv Ép. Ir.	209369607	panyi@t-online.hu	[illegible]
3.	RUMI IMRE	BIATORBÁGY SK. FŐÉP.	30/2217710	rumi.imre@biatorbagy.hu	[illegible]
4.	KOVÁCS ANDRÁS	BIATORBÁGY PMH	30/697-4105	jegyzo@biatorbagy.hu.	[illegible]
5.	MOCSÁRI TIBOR	KKK	20/9479267	mocsari.tibor@kkk.gov.hu	[illegible]
6.	KISS ERNŐ	MK NZRT	30-9846-812	KISS.ERNO@KOZUT.HU	[illegible]
7.	Felméri Béla	KKK	20/311-5801	Felmeri.Bela@kkk.gov.hu	[illegible]
8.	[illegible] Zsolt	KKK		[illegible]@kkk.gov.hu	[illegible]
9.	Tóth Attila	TP-Terv Kft.			
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					
16.					

5. számú melléklet: A Google forgalomfigyelő szolgáltatásának összegző adatai

A Google forgalomfigyelő szolgáltatásának összegző adatai a vizsgálati területen a hét napjai és a napokon belül a nap órái szerint tematizált (hosszabb időszak alapján átlagolt) forgalmi helyzetképet tartalmaznak, amelyek közül a forgalmi viszonyokra legjellemzőbb állapotokat kivonatoltuk:

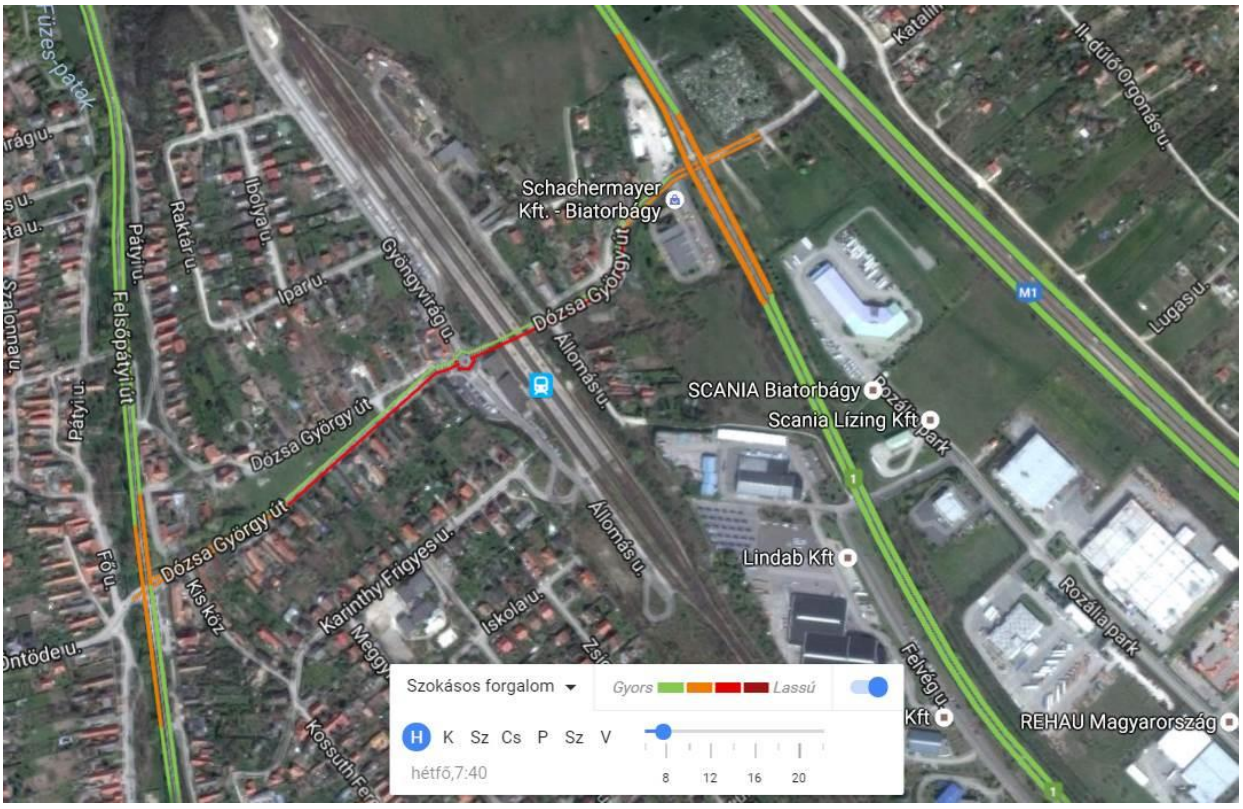
Ország út
Főút
M1
M0
Premier
Szokásos forgalom
Gyors
Lassú
H K Sz Cs P Sz V
szerda,7:20
8 12 16 20
Térkép

Ország út
Főút
M1
M0
Premier
Szokásos forgalom
Gyors
Lassú
H K Sz Cs P Sz V
csütörtök,7:10
8 12 16 20
Térkép

Ország út
Fő út
M1
M0
Szokásos forgalom
Gyors
Lassú
K Sz Cs P Sz V
hétfő,16:45
8 12 16 20
Térkép

Ország út
Fő út
M1
M0
Szokásos forgalom
Gyors
Lassú
K Sz Cs P Sz V
hétfő,17:35
8 12 16 20
Térkép

Ország út
Fő u.
M1
M0
Premie
Térkép
Szokásos forgalom
Gyors
Lassú
H K Sz Cs P Sz V
szerda,17:15
8 12 16 20


Schachermayer
Kft. - Biatorbágy
Dózsa György út
Gyöngyvirág u.
Állomás u.
Raktár u.
Ibolya u.
Ipar u.
Pátyi u.
Felsőpátyi út
Szalonna u.
Fő u.
Kis köz
Karinthy Frigyes u.
Iskola u.
Meggy
Kossuth Fer
SCANIA Biatorbágy
Scania Lízing Kft
Rozália park
Lindab Kft
Felvég u.
REHAU Magyarország
Lugas u.
Katalin
II. dűlő Orgonás u.
M1
Szokásos forgalom
Gyors
Lassú
H K Sz Cs P Sz V
hétfő,7:40
8 12 16 20

6. számú melléklet: Kivonat az NKS új csomóponti kapcsolatok kiépítésére tett javaslataiból

A *Nemzeti Közlekedési Stratégia (NKS) – Javaslat a gyorsforgalmi úthálózat hiányzó csomópontjaira és új csomóponti kapcsolatok kiépítésére* c. (2013. október) tanulmány M1 - M0 csomópontra kiterjedő konklúzióit az alábbiak szerint kivonatolt összefoglaló oldal mutatja be.

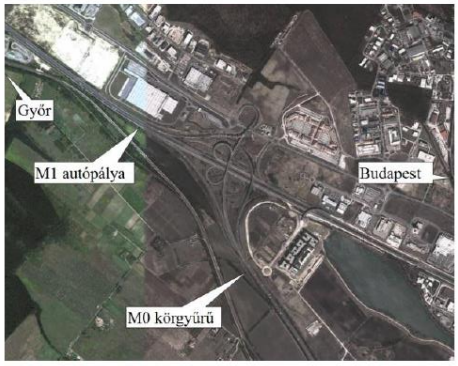
NEMZETI KÖZLEKEDÉSI STRATÉGIA

JAVASLAT A GYORSFORGALMI ÚTHÁLÓZAT HIÁNYZÓ CSOMÓPONTJAIRA ÉS ÚJ CSOMÓPONTI KAPCSOLATOK KIÉPÍTÉSÉRE

NKS

Megnevezés: M0-M1 autópályák csomópont bővítése a BIA Rt. magán beruházáshoz	Útszám: M1	Km: 15+692 km	Keresztező út: M0

Térképi megjelenítés



A projekt rövid leírása:
Az alcsomópont bővítésének célja az M1-M0 csomópont térségében az M1 autópálya bal oldalán lévő, Biatorbágy közigazgatási területére eső~26ha-os terület közúti kapcsolatának megteremtése, amely a BIA Rt. beruházásában valósul meg.
A tervezett közúti kapcsolat az M1-M0 csomópont bővítésével és az M1 autópálya Törökbálinti és M0-M1 csomópont közötti szakaszán tervezett csomóponti elemekkel biztosítható.
2003-2004-ben elkészültek a szükséges engedélyezési tervek.
2004-ben a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi Felügyelőség a BIA Projekt részére, a bevásárló központ építéséhez a környezetvédelmi engedélyt megadta.
2004-ben elkészült az M0 útgyűrű M1 autópálya és az 51 sz. főút között jelenleg autóútként üzemelő szakasz 2x3 forgalmi sávos autópályává bővítésének engedélyezési tervei. Ezekhez kapcsolódóan elkészültek a BIA területét megközelítő csomóponti elemek fedvényterve is.
Elkészültek a BIA Projekt belső területeire vonatkozó tervek és elkezdődött a megvalósítás is, majd 2010-ben leállt a teljes beruházás.
2013-ban készül az M0 útgyűrű érintett szakaszának második pályájának bővítésére és a szükséges rehabilitációra vonatkozó kiviteli és ajánlati tervei, amelyek lehetőséget biztosítanak a későbbiekben a BIA-projekt folytatására is.

Forgalmi igény: az alcsomópont bővítésének forgalmi igényeit a BIA Projekt generálhatja.

Hálózati szerep: nincs

Térségfejlesztő hatás: a beruházás egy újabb eleme lehetne a térség fejlesztésének.

Műszaki megépíthetőség: a beavatkozás kivitelezhető

Környezetvédelmi kötöttség: gyenge. A tervezett beruházásnak nincsen különös környezetvédelmi kötöttsége. Legközelebbi település távolsága: Törökbálint, 1700 méter. A csomópont építése területfoglalással jár.

Beruházási költség: magán beruházás

Előkészítettség: a leállított magán beruházás folytatásáról egyelőre nincs információ.

☐**Fontos beavatkozás** ☐**Halasztandó beavatkozás** ☐**Távlati beavatkozás**

☑**Magán befektetői igény**

7. számú melléklet: **Részlet a WestLog épület bővítésének építészeti műleírásából**

confidential
Aniko Kurthy
Baker & McKenzie
Jun 01, 2016 04:50

ÉPÍTÉSZETI MÜLEÍRÁS
BIATORBÁGY - ROZÁLIA PARK 2.
RYNART IV. 2-3 ÜTEM ENGEDÉLYEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ

1. A TERVMÓDOSÍTÁS TARTALMA

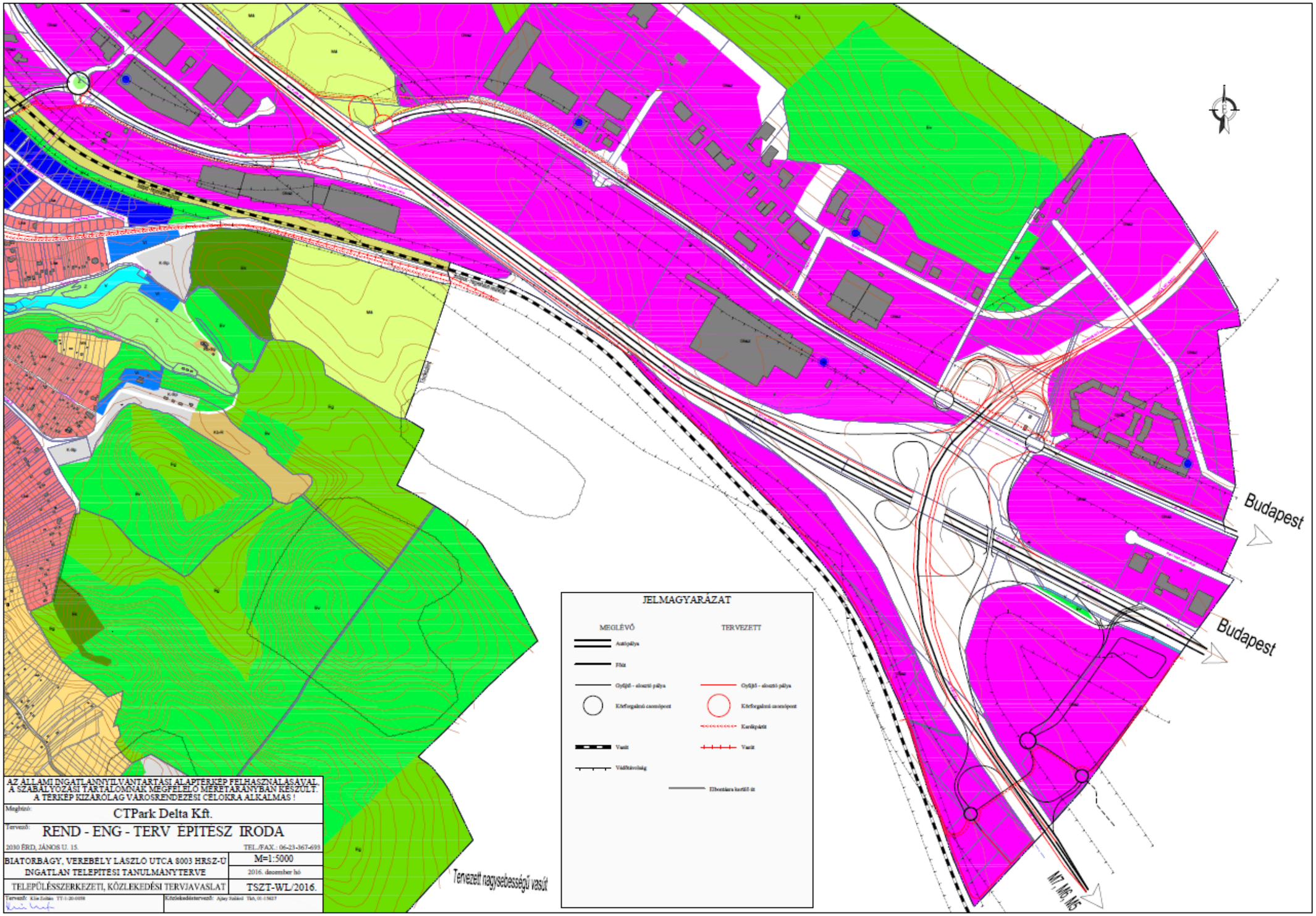
Biatorbágy Rozália Park II területen az építtető Dunec Kft. beruházásában 2002 év nyarán elkezdődtek a tervezett létesítmény építési munkái. Az 1. ütem 2003 év május hónapban elkészült és építtető a használatbavételi eljárást lefolytatta. Még 2001 évben, a beruházás előkészítésének idején, építtető kifejezte azon szándékát, hogy törekedni fog az épületek tömeg- és homlokzatalakításánál -a technológia megengedte lehetőségek keretein belül- a táji környezetbe illeszkedés megvalósítására. A 2.-3. ütemek építésének megkezdése előtt éppen ezért építtető megvizsgálta –a már elkészült 1. ütem épületrész tapasztalatait figyelembe véve- esetleges olyan módosítások szükségességét, amelyek az engedélyezett terv beépítési paramétereit (beépítettség, bruttó szintterület, homlokzatmagasság…stb.) nem érintve az épület végleges megjelenését előnyösen befolyásolhatják. Az 1. fokú építési hatóság képviselőivel tartott egyeztetések és helyszíni bejárások eredményeként kialakultak olyan módosítási lehetőségek, amelyekkel a létesítmény végleges összképét egyes, a település szempontjából fontos feltárulási pontokon kedvezőbbé tennék. A 100-as út mentén meglévő összefüggő fasor a beépítést lényegében teljes mértékben takarja, ezért az épületek fő nézeteit a telken kívüli irányokból az M1 autópálya és a biatorbágyi körforgalom csomópontok jelentik. Ez utóbbi feltárulás kedvező alakítása lehetséges a 2.-3. ütemek megvalósítása során. Építtető az átalakítások esetenként nem elhanyagolható költségvonzata ellenére a javasolt változások megvalósítását felvállalta, és jelen dokumentációval az építési engedély ennek megfelelő módosítását kezdeményezte. A fent részletezett alapelveknek megfelelően a terv a jogerős építési engedélyezési tervhez képest az alábbi változtatásokat tartalmazza.

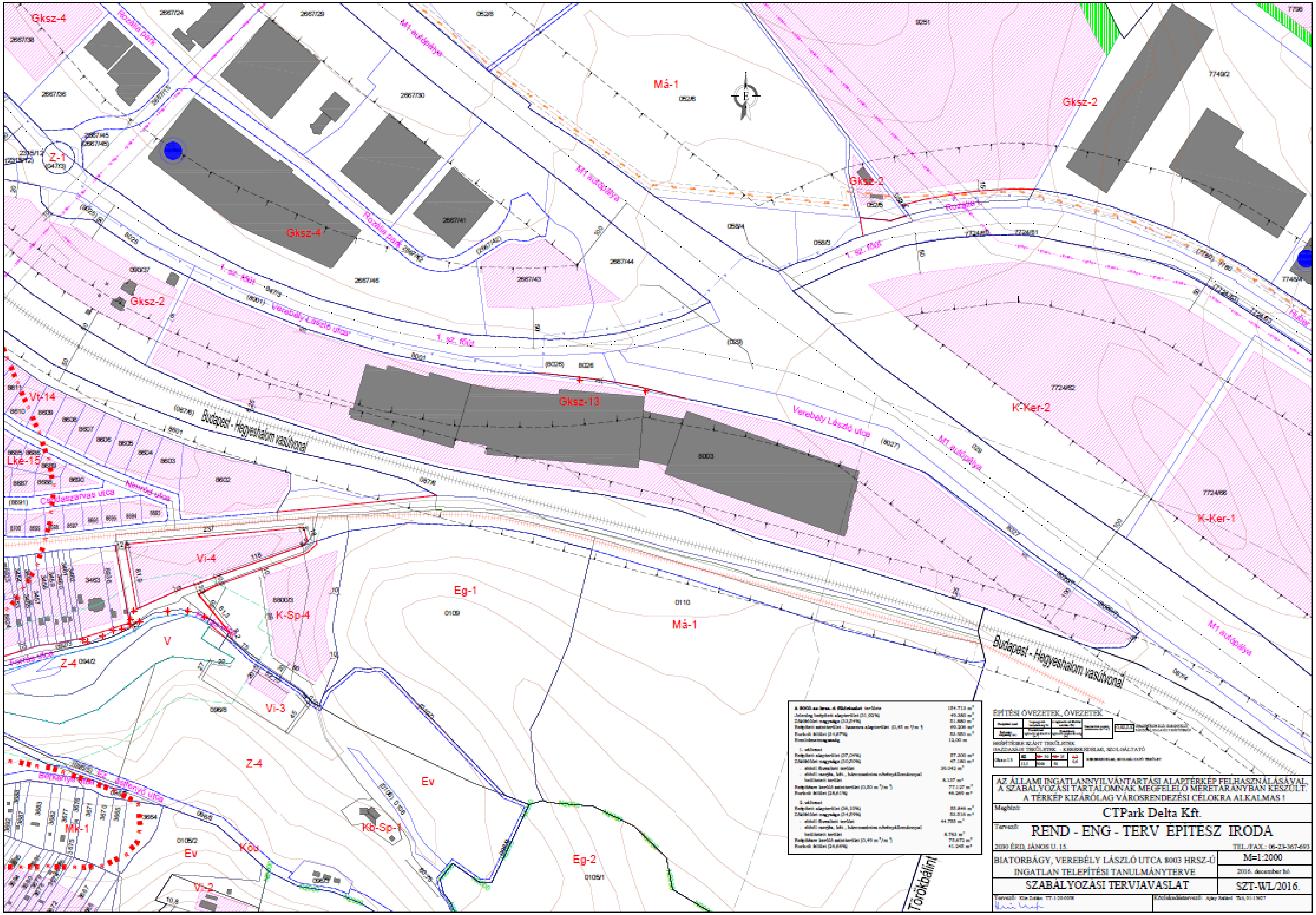
- A jogerős építési engedély a 2. és 3. ütemben egyaránt 6-6 csarnokrész építésével számolt. Kedvezőbb megjelenést eredményez, ha a két ütem nem egyforma méretű, hanem a fasor által takart 2. ütem nagyobb, a körforgalom felől érzékelhető 3. ütem pedig kisebb lesz az eredetileg tervezettnél. Így az össz. beépített területet változatlanul hagyva a 2. ütem 7, a 3. ütem pedig 5 csarnokrészből áll.
- Ugyancsak kedvezőbb megjelenést eredményezett a csarnokok mélységi méretének variálása. A leginkább látható 3. ütem Biatorbágyhoz közeli végszekcióit ezért szükebbre, a legtávolabbi 2. ütem Budapest felé eső csarnokrészeit pedig nagyobb mélységűre alakítottuk, természetesen változatlanul hagyva a beépített területet. Így a körforgalom felőli nézet kedvezőbbé válása mellett a 100-as út felőli homlokzat is mozgalmasabb, kevésbé egyhangú lett.
- A 3. ütem Biatorbágyhoz közeli végszekció oldal és hátsó homlokzatán nyílászáró jellegű elemekkel (a technológia nem minden esetben engedi meg ablakok használatát) történő „homlokzatosítás" eredményeként az eddig falszerű homlokzat kedvezőbb megjelenést mutat a körforgalom felőli nézetből.
- A szervizúton a kamionok parkolásának kiváltására vasúthoz és transzformátor állomáshoz közeli, mélyebben fekvő, az útról nem látható területen a kötelező zöldterület betartása mellett többlet parkolóhelyeket alakítottunk ki.

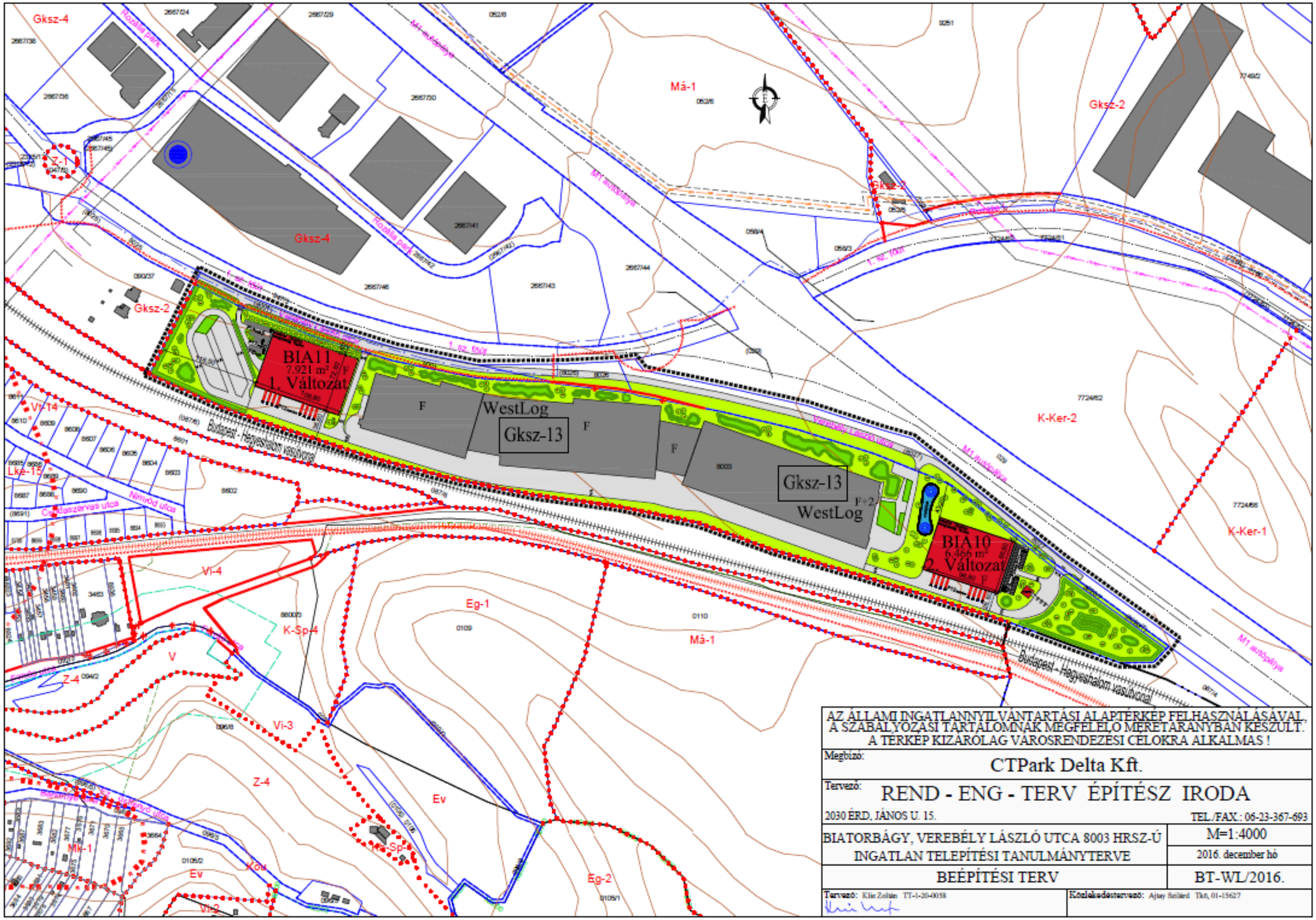
confidential
Aniko Kurthy
Baker & McKenzie
Jun 01, 2016 04:50

RAJZI MUNKARÉSZEK
AZ EREDETI MÉRETARÁNYBAN

TSZT-WL/2016.	**Településszerkezeti, közlekedési tervjavaslat**	**M=1:5000**
SZT-WL/2016.	**Szabályozási tervjavaslat**	**M=1:2000**
BT-WL/2016.	**Beépítési terv**	**M=1:4000**
BT-WL-1/2016.	**Beépítési terv – 1. változat**	**M=1:2000**
BT-WL-2/2016.	**Beépítési terv – 2. változat**	**M=1:2000**


Budapest
Budapest
M7, M6, M5
JELMAGYARÁZAT
MEGLÉVŐ
TERVEZETT
Autópálya
Főút
Gyűjtő - elosztó pálya
Körforgalmú csomópont
Vasút
Védőtávolság
Gyűjtő - elosztó pálya
Körforgalmú csomópont
Kerékpárút
Vasút
Elbontásra kerülő út
Tervezett nagysebességű vasút
AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL, A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRETARÁNYBAN KÉSZÜLT. A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS !
Megbízó: CTPark Delta Kft.
Tervező: REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15.
TEL./FAX.: 06-23-367-693
BIATORBÁGY, VEREBÉLY LÁSZLÓ UTCA 8003 HRSZ-Ú INGATLAN TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
M=1:5000
2016. december hó
TELEPÜLÉSSZERKEZETI, KÖZLEKEDÉSI TERVJAVASLAT
TSZT-WL/2016.


Gksz-4
Gksz-2
Gksz-13
Má-1
K-Ker-2
K-Ker-1
Vt-14
Lke-15
Z-1
Vi-4
K-Sp-4
V
Z-4
Eg-1
Eg-2
Vi-3
Ev
Mk-1
Köu
Kb-Sp-1
Vi-2
M1 autópálya
Rozália park
1. sz. főút
Verebély László utca
Budapest - Hegyeshalom vasútvonal
Törökbálint
8003
7724/82
7724/66
0110
0109
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK
AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL,
A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRETARÁNYBAN KÉSZÜLT.
A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS !
Megbízó:
CTPark Delta Kft.
Tervező:
REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15.
TEL./FAX.: 06-23-367-693
BIATORBÁGY, VEREBÉLY LÁSZLÓ UTCA 8003 HRSZ-Ú
INGATLAN TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
M=1:2000
2016. december hó
SZABÁLYOZÁSI TERVJAVASLAT
SZT-WL/2016.



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

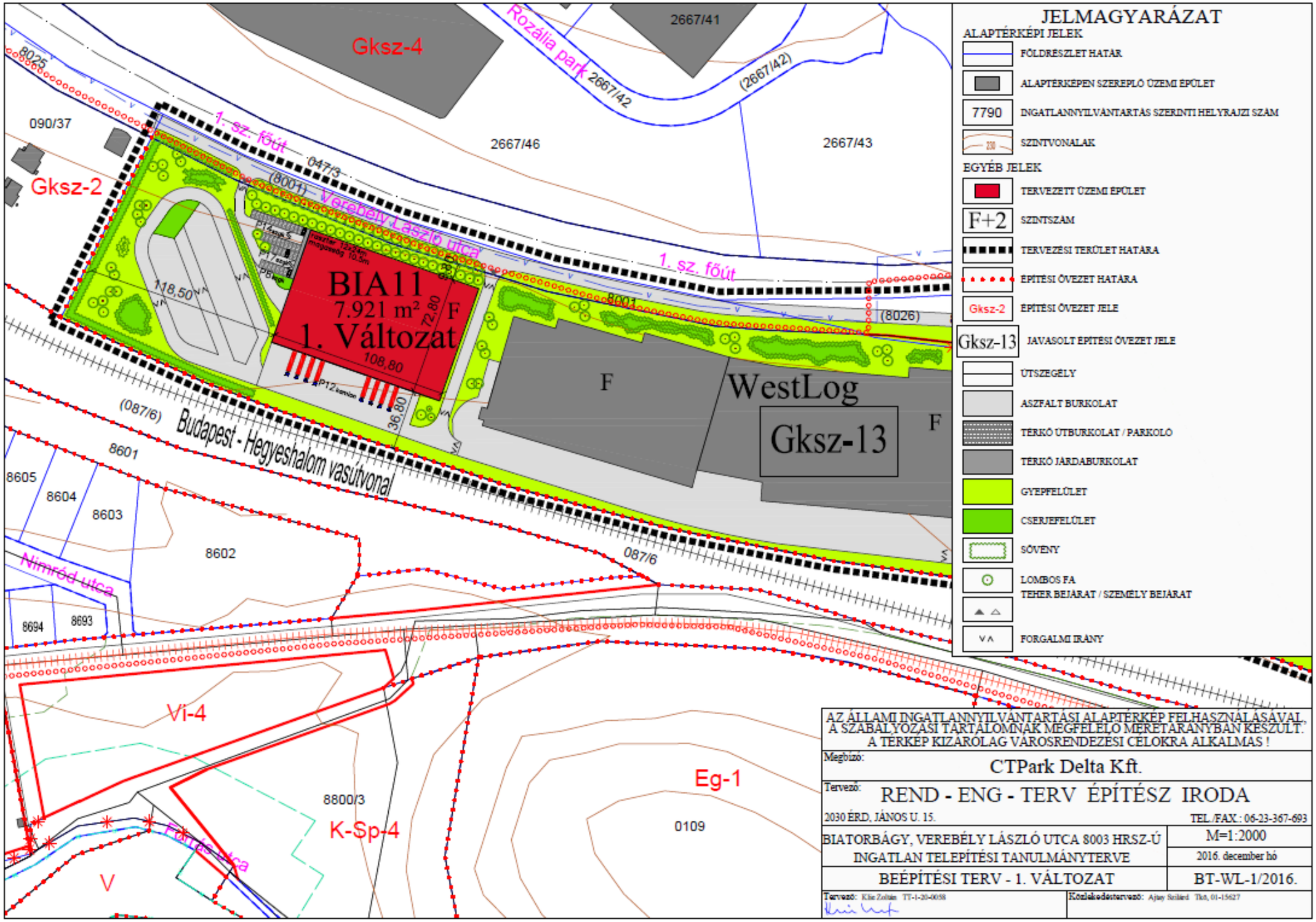
Megbízó: CTPark Delta Kft.

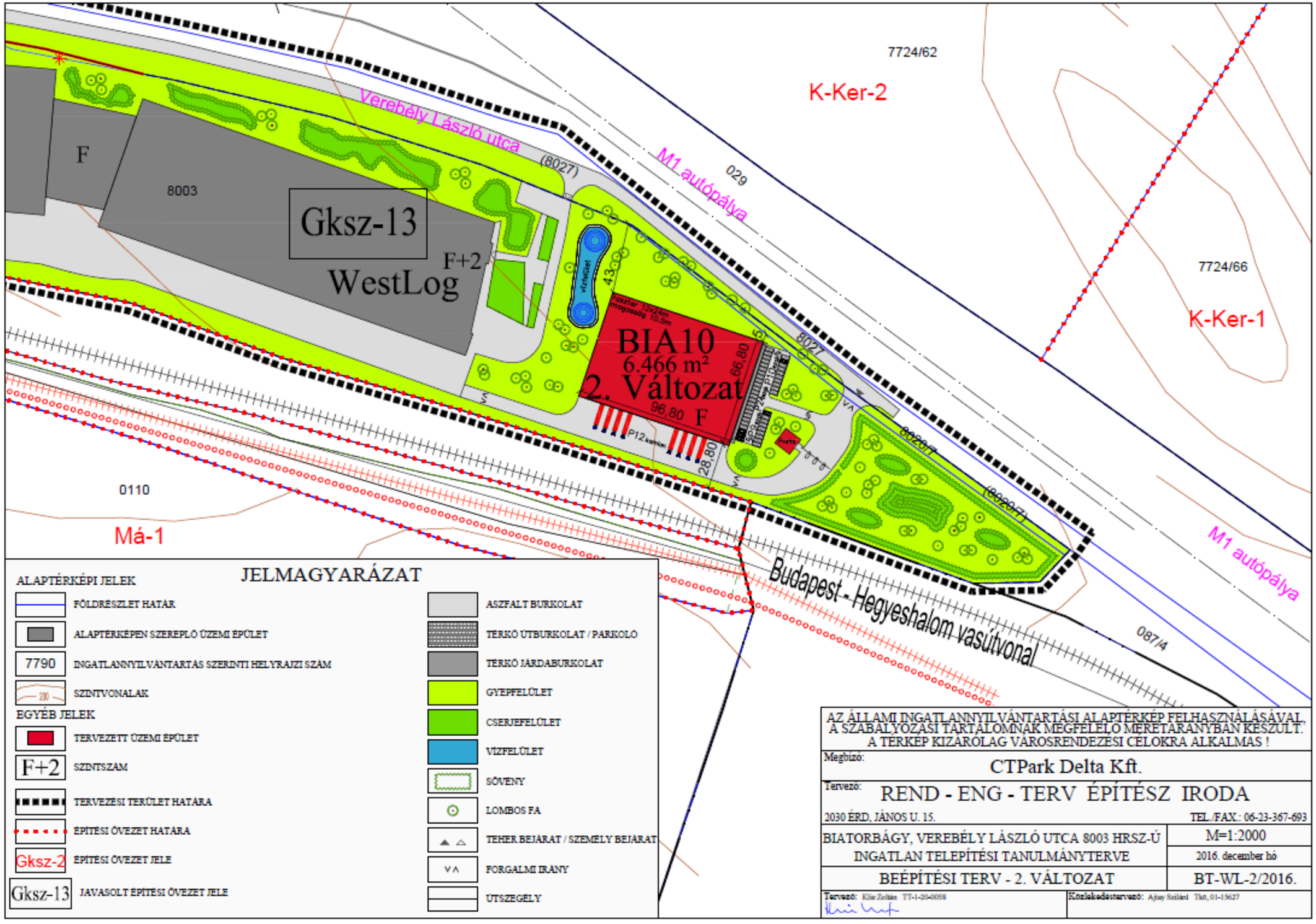
Tervező: REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA

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

BIATORBÁGY, VEREBÉLY LÁSZLÓ UTCA 8003 HRSZ-Ú INGATLAN TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE	M=1:4000
	2016. december hó
BEÉPÍTÉSI TERV	BT-WL/2016.

Tervező: Kiss Zoltán TT-1-20-0058 Közlekedéstervező: Ajtay Szilárd Tkt, 01-15627


Gksz-4
2667/41
Rózália park
2667/42
(2667/42)
8025
090/37
Gksz-2
1. sz. főút
047/3
(8001) Verebély László utca
2667/46
2667/43
1. sz. főút
BIA11
7.921 m²
F
1. Változat
72,80
108,80
118,50
36,80
8001
(8026)
F
WestLog
Gksz-13
F
(087/6) Budapest - Hegyeshalom vasútvonal
087/6
8601
8605
8604
8603
8602
Nimród utca
8694
8693
Vi-4
8800/3
K-Sp-4
Eg-1
0109
Fürdő utca
V
JELMAGYARÁZAT
ALAPTÉRKÉPI JELEK
FÖLDRÉSZLET HATÁR
ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÜZEMI ÉPÜLET
7790 INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINTI HELYRAJZI SZÁM
SZINTVONALAK
EGYÉB JELEK
TERVEZETT ÜZEMI ÉPÜLET
F+2 SZINTSZÁM
TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
Gksz-2 ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE
Gksz-13 JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE
ÚTSZEGÉLY
ASZFALT BURKOLAT
TÉRKŐ ÚTBURKOLAT / PARKOLÓ
TÉRKŐ JÁRDABURKOLAT
GYEPFELÜLET
CSERJEFELÜLET
SÖVÉNY
LOMBOS FA
TEHER BEJÁRAT / SZEMÉLY BEJÁRAT
FORGALMI IRÁNY
AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL, A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRETARÁNYBAN KÉSZÜLT. A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS !
Megbízó: CTPark Delta Kft.
Tervező: REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15.
TEL./FAX.: 06-23-367-693
BIATORBÁGY, VEREBÉLY LÁSZLÓ UTCA 8003 HRSZ-Ú INGATLAN TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
M=1:2000
2016. december hó
BEÉPÍTÉSI TERV - 1. VÁLTOZAT
BT-WL-1/2016.
Tervező: Kiss Zoltán TT-1-20-0058
Közlekedéstervező: Ajtay Szilárd Tkt, 01-15627


7724/62
K-Ker-2
Verebély László utca
(8027)
M1 autópálya
029
F
8003
Gksz-13
F+2
WestLog
vízfelület
43
BIA10
6.466 m²
2. Változat
96,80 F
66,80
28,80
8027
8028/7
7724/66
K-Ker-1
0110
Má-1
Budapest - Hegyeshalom vasútvonal
087/4
M1 autópálya
JELMAGYARÁZAT
ALAPTÉRKÉPI JELEK
FÖLDRÉSZLET HATÁR
ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÜZEMI ÉPÜLET
7790 INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINTI HELYRAJZI SZÁM
SZINTVONALAK
EGYÉB JELEK
TERVEZETT ÜZEMI ÉPÜLET
F+2 SZINTSZÁM
TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
Gksz-2 ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE
Gksz-13 JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE
ASZFALT BURKOLAT
TÉRKŐ ÚTBURKOLAT / PARKOLÓ
TÉRKŐ JÁRDABURKOLAT
GYEPFELÜLET
CSERJEFELÜLET
VÍZFELÜLET
SÖVÉNY
LOMBOS FA
TEHER BEJÁRAT / SZEMÉLY BEJÁRAT
FORGALMI IRÁNY
UTSZEGÉLY
AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRETARÁNYBAN KÉSZÜLT. A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS !
Megbízó: CTPark Delta Kft.
Tervező: REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15. TEL./FAX.: 06-23-367-693
BIATORBÁGY, VEREBÉLY LÁSZLÓ UTCA 8003 HRSZ-Ú INGATLAN TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
M=1:2000
2016. december hó
BEÉPÍTÉSI TERV - 2. VÁLTOZAT
BT-WL-2/2016.
Tervező: Klie Zoltán TT-1-20-0058
Közlekedéstervező: Ajtay Szilárd Tkö, 01-15627

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY, 7773 ÉS 7790 HRSZ.-Ú INGATLANOK TERÜLETÉRE

Megbízó:

CTPark Delta Kft.
1077 Budapest,
Wesselényi utca 16. 3. em.

2016. december hó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY, 7773 ÉS 7790 HRSZ.-Ú INGATLANOK TERÜLETÉRE

TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

Klie Zoltán - Rend-Eng-Terv Építész Iroda
vezető településrendező tervező TT-1-20-0058

TARTALOMJEGYZÉK

1.) BEVEZETÉS 4

2.) ELŐZMÉNYEK 5

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

4.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE 12

5.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK ISMERTETÉSE 24

6.) A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA 31

7.) BEÉPÍTÉSI TERV 37

8.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRA-STRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE 43

9.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ 48

10.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK 50

11.) KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK 51

12.) ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ 53

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: Érvényben lévő TSZT kivágat 55

2. számú melléklet: Jelenlegi szabályozás 56

3. számú melléklet: Szabályozási tervjavaslat 57

4. számú melléklet: Beépítési terv 58

5. számú melléklet: A hatályos HÉSZ releváns előírásai 59

6. *számú melléklet:* A Biatorbágy, 7773-as és 7790-es hrsz.-ú ingatlanok hivatalos helyszínrajza 65

7. számú melléklet: Szintvonalas térkép a CTPark Delta Kft. által megvásárolt ingatlanokról és a térkép műszaki leírása 66

RAJZI MUNKARÉSZEK AZ EREDETI MÉRETARÁNYBAN 68

SZT-E/2016.	Szabályozási tervjavaslat	M=1:3000	69
BT-E/2016.	Beépítési terv	M=1:2000	70

ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra: A tervezési terület
2. ábra: Légifotó a tervezési területről és környezetéről (forrás: google)
3. ábra: Képek a Ruukki Hungary Kft. üzemcsarnokáról
4-5. ábra: A két tárgyi ingatlan madártávlatból délnyugat felől (forrás: Google maps)
6. ábra: A Biatorbágy, Vendel Parkban fekvő 7790-es hrsz.-ú ingatlanra tervezett gyártócsarnok és irodaépület 2016. szeptemberében elkészült építési engedélyezési tervének (II. ütem) helyszínrajza
7. ábra: Képek a Tormásrét utcáról nyíló 7790-es hrsz.-ú ingatlanról
8. ábra: A Vendel Park környéki úthálózat
9. ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. a. jelű mellékletéből
10. ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv Védelmek, korlátozások című, 1. b. jelű mellékletéből
11. ábra: A Védelmek, korlátozások című, T-2 jelű tervlap jelmagyarázata
12. ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből
13. ábra: Szabályozási tervjavaslat
14. ábra: A CTPark Delta Kft. 2016 évben készült, ütemezett fejlesztési elképzelései:
15. ábra: A 7790-es hrsz.-ú ingatlanon megvalósítani kívánt épület vázlatterve:
16. ábra: A 7773-as és a 7790-es hrsz.-ú ingatlan Beépítési tervjavaslata
17. ábra: Az I. és a II. ütem látványterve
18. ábra: A III. és a IV. ütemben megvalósításra kerülő épületrészek helyszínének látványterve
19. ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök Vízellátás című tervlapjáról
20. ábra: A CTPark Delta Kft. kiépítésre kerülő telephelyét érintő szennyvízelvezető rendszer
21. ábra: A CTPark Delta Kft. kiépítésre kerülő telephelyét érintő gázellátó rendszer
22. ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat
23. ábra: A tervezési terület környezetében található hírközlési berendezések és mikrohullámú összeköttetés vonala

Budapest, 2016. december hó

Kizárólag a REND-ENG-TERV Építész Iroda hozzájárulásával, a szerződésben meghatározottak szerint használható fel,
a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembe vételével!

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY, 7773 ÉS 7790 HRSZ.-Ú INGATLANOK TERÜLETÉRE

1.) BEVEZETÉS

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Településrendezési kódex) határozza meg a Telepítési tanulmányterv műfaját és tartalmi követelményeit. A kormányrendelet „Hatály és értelmező rendelkezések" című I. fejezete 2. § 9. pontja alapján:

„2. § E rendelet alkalmazásában:

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

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

„15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:
a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,
b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy
c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.
(2) A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.
(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléket tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - összevonhatók vagy elhagyhatók."

A telepítési tanulmányterv a Biatorbágy, 7773-as és 7790-es hrsz.-ú ingatlanokra, a CTPark Delta Kft. által megvalósításra kerülő mezőgazdasági termékeket gyártó üzem telephelyére és közvetlen környezetére terjed ki.

Jelen dokumentáció a 15. § (1) bekezdésben felsoroltak közül két célt szolgál, egyrészt településrendezési szerződés előkészítését, másrészt Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének pozitív döntése esetén Biatorbágy város új településrendezési eszközeinek olyan irányú alakítását, amelynek során a terv biztosíthatja a Biatorbágy, Erdőalja utcai 7773-as és 7790-es hrsz.-ú ingatlanok területén a beruházói elképzeléseknek megfelelő beépítést.

A beruházói szándék a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon a meglévő GSI üzemcsarnok bővítése, és egy új, korszerű gyártócsarnok ütemezett megvalósítása a ma még beépítetlen 7790-es hrsz.-ú ingatlanon. Ehhez azonban szükséges a CTPark Delta Kft. által megvásárolt két ingatlant érintő jelenlegi szabályozás részleges módosítása.

2.) ELŐZMÉNYEK

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete az elmúlt időszakban felülvizsgálta a hatályos településrendezési eszközeit (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv). Az új tervek és Helyi Építési Szabályzat 2016. júniusában léptek hatályba.

E tervek azonban nem vonatkoztak a teljes közigazgatási területre, mivel a közigazgatási terület keleti részén, az M1 autópálya és M0 autóút csomópontja közvetlen környezetében, a törökbálinti közigazgatási határ mentén található **Tópark ingatlankomplexum** fél évtizedig leállt építkezésének folytatása érdekében – tulajdonosváltást követően – az új tulajdonos ingatlanfejlesztési szempontból felülvizsgálta a projektet, annak érdekében is, hogy minél szélesebb körű befektetői és bérlői igényeknek tudjon megfelelni. Ezért a beruházás befejezése érdekében a beépítési paraméterek, illetve az építési övezetekben elhelyezhető funkciók (rendeltetési mód) körének szükséges mértékű módosítása miatt **a településrendezési eszközöket módosítani kellett**. Fentiek miatt a tervezett és részben megépült, illetve építés alatt álló ingatlankomplexum (Tópark) 3 részterületére készült telepítési tanulmányterv alapján **az Önkormányzat úgy döntött, hogy e terület rendezési terveit „kiemeli" a teljes település terveiből, és külön tervezési és egyeztetési folyamat keretében teremti meg a továbbépítés feltételeit. E településrendezési eszközök készítése jelenleg folyamatban van.**

A jóváhagyás után, a Tópark tervezési folyamatával párhuzamosan merült fel az igény a 7773-as és 7790-es hrsz.-ú ingatlanok beépítési lehetőségeinek módosítására.

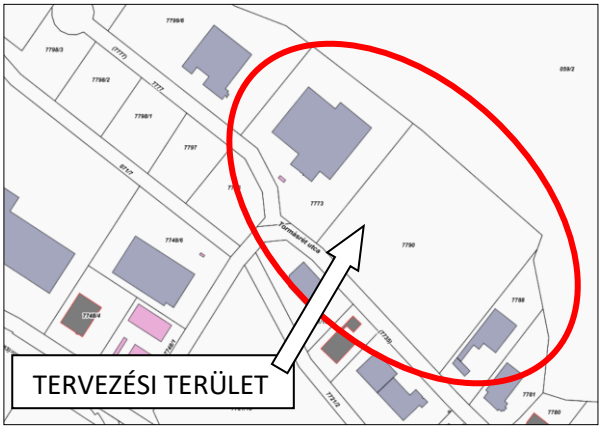
A Kormány a *347/2016. (XI. 17.) Korm. rendelettel* nemzetgazdasági szempontból **kiemelt beruházássá nyilvánította a Biatorbágy** közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti **7773 és 7790 helyrajzi számokon nyilvántartott földrészleteken megvalósításra kerülő mezőgazdasági gépgyártó üzem**, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények, infrastrukturális fejlesztések megvalósítását. Ezáltal a beruházással kapcsolatos közigazgatási hatósági ügyek kiemelt üggyé váltak, és gyorsított eljárásmóddal intézhetők. Ide tartoznak például az építésügyi, a telekalakításra irányuló, vagy a környezetvédelmi hatósági eljárások, valamint a kormányrendelet mellékletében felsorolt ügyfajtákban kiadott hatósági döntések módosítására irányuló hatósági eljárások.

A Településrendezési kódex 32. § (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása lehet teljes, egyszerűsített vagy tárgyalásos eljárás. Ez alapján **e nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás** esetében – amennyiben jelen telepítési tanulmányterv figyelembevételével az Önkormányzat elhatározza érvényben lévő Helyi Építési Szabályzatának módosítását -, **a településrendezési eszközök módosítása a 32. § (6) bekezdése értelmében tárgyalásos eljárás keretében történhet majd meg**.

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

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

1. ábra: A tervezési terület



A tervezett beruházás miatt szükségessé váló Helyi Építési Szabályzat módosítással érintett terület Biatorbágy északkeleti részén található. A CTPark Delta Kft. által megvásárolt 7773-as és 7790-es hrsz.-ú ingatlanok az Erdőalja utcától és a Tormásrét utcától északkeletre fekszenek, két meglévő ipari üzem és a Vendel Parkot határoló, részben erdős domboldal által közrezárt területen. A két földrészlet már hosszú évek óta gazdasági besorolású területbe tartozik.

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

Az Erdőalja utca 1. számú, 7773-as hrsz.-ú ingatlanon ipari tevékenység folyik. Az üzemcsarnokkal beépített ingatlan korábban a Ruukki Hungary Kft. tulajdonát képezte. Az AGCO tagvállalata, a GSI gabonatároló, anyagmozgató, illetve baromfi és sertéstenyésztéshez szükséges rendszerek gyártására specializálódott cég az említett ingatlan megvásárlásával Európában elsőként hazánkban, Biatorbágyon létesített gyárat.

„Az AGCO, mint a mezőgazdasági gépgyártás vezető szereplője, 2011-től van jelen hazánkban a svájci regionális központ támogató irodájával. Ugyanebben az évben vásárolta fel a gabonatároló, anyagmozgató rendszereket és baromfi, sertéstenyésztéshez szükséges berendezéseket gyártó GSI Csoportot, hogy világszerte ismert márkái (…) mellett komplex mezőgazdasági rendszereket ajánlhasson ügyfeleinek.” A GSI tagvállalat 2013 októberétől tartó hazai működésének, a cégcsoport dinamikus fejlődésének újabb mérföldköveként valósult meg a Biatorbágyi új üzem, ezzel a GSI cégcsoport első európai gyára, ahol 125 új munkahelyet hoztak létre. A mezőgazdasági szektor – ezen belül a gabona, baromfi és sertés ágazat – bővülésével a többszázezer tonna kapacitással rendelkező gabonatároló rendszerekhez kapcsolódó anyagmozgató berendezések gyártását és felépítését ezzel az észak-amerikai központból Magyarországra helyezték át.

A GSI Hungary Kft. ügyvezető igazgatója szerint „Biatorbágy mellett szólt a központi lokáció, hiszen legfontosabb export piacaink a régión belül Ukrajna, Oroszország és a környező országok, de magyarországi partnereknek is egyedileg tervezünk és szállítunk majd gabonamozgatáshoz használt emelő- és szállítószalag rendszereket”. Emellett az infrastruktúra, valamint a logisztikai és befektetési szempontok, de a megfelelő gyárépület is adott volt. További fontos tényezőként a szakképzett munkaerő és a helyi beszerzési lehetőségek is támogatták a döntést.”

A 2014 júniusában a „8 000 négyzetméteres csarnok gyártási területén 12 hegesztő állomás, lézervágó- és hajlító, vízvágó, szögvas-, valamint lemez- és rúdanyag megmunkáláshoz használt berendezések kaptak helyet. A gabonasilók elemeinek gyártása mellett az épület raktárként és elosztó központként is funkcionál mind a teljes gabona, mind a baromfi- és sertéstenyésztést kiszolgáló üzletágnak.” Az irodáknak az üzemcsarnokhoz kapcsolódó 2 000 négyzetméteres irodaépület ad helyet, ahol a cég könyvelése, az értékesítés zajlik.

„Az AGCO-GSI szeretné a közeljövőben is folytatni bővülését az EAME (Európa, Afrika, Közel-Kelet) régióban, amely kedvező lehetőségeket tartogat számára; a biatorbágyi üzemben terveik szerint a 2014-es teljesítményük háromszorosát is elérhetik a következő két év során. Partnereik között kisebb gazdák és termelők, de multinacionális nagyvállalatok is szerepelnek, fő export piacaik pedig továbbra is az Európai Unió, valamint a CIS régió államai, de bizakodóak az afrikai és közel-keleti kilátások is.” (*Forrás www.CNC.hu – GSI*) Az ingatlant a CTPark Delta Kft. vásárolta meg.

3. ábra: Képek a GSI üzemcsarnokáról

A telek nagysága 3.3258 m^2, melynek közepén áll a nagy alapterületű, esztétikus megjelenésű csarnoképület. Az épület irodaszárnya a bejárathoz kapcsolódik, és többszintes kialakítású, a kiugró épületrészhez északról csatlakozó csarnok nagy belmagasságú, így az irodablokk fölé magasodik.

Az épület bejárata az Erdőalja utca felé nyílik. Az üzem jelenleg jelentős méretű elő-, oldal- és hátsókerttel rendelkezik. A 9750 m^2 alapterületű csarnokot egy parkolókkal, kamion rakodókkal szegélyezett belső út övezi. Az ingatlan jelentős részét ezek a burkolt felületek foglalják le, a további területek értékes növényállománnyal nem rendelkező zöldfelületek. A létesítmény és telke a rendezettséget tükrözi, a cég nem folytat esztétikai szempontból zavaró hatású kültéri raktározást, tárolást az ingatlanon.

A tulajdoni lapon szereplő bejegyzés szerint a földrészlet 420 m^2-es területét az ELMŰ Hálózati Kft. számára bejegyzett vezetékjog terheli.

4-5. ábra: A két tárgyi ingatlan madártávlatból délnyugat felől (forrás: Google maps)

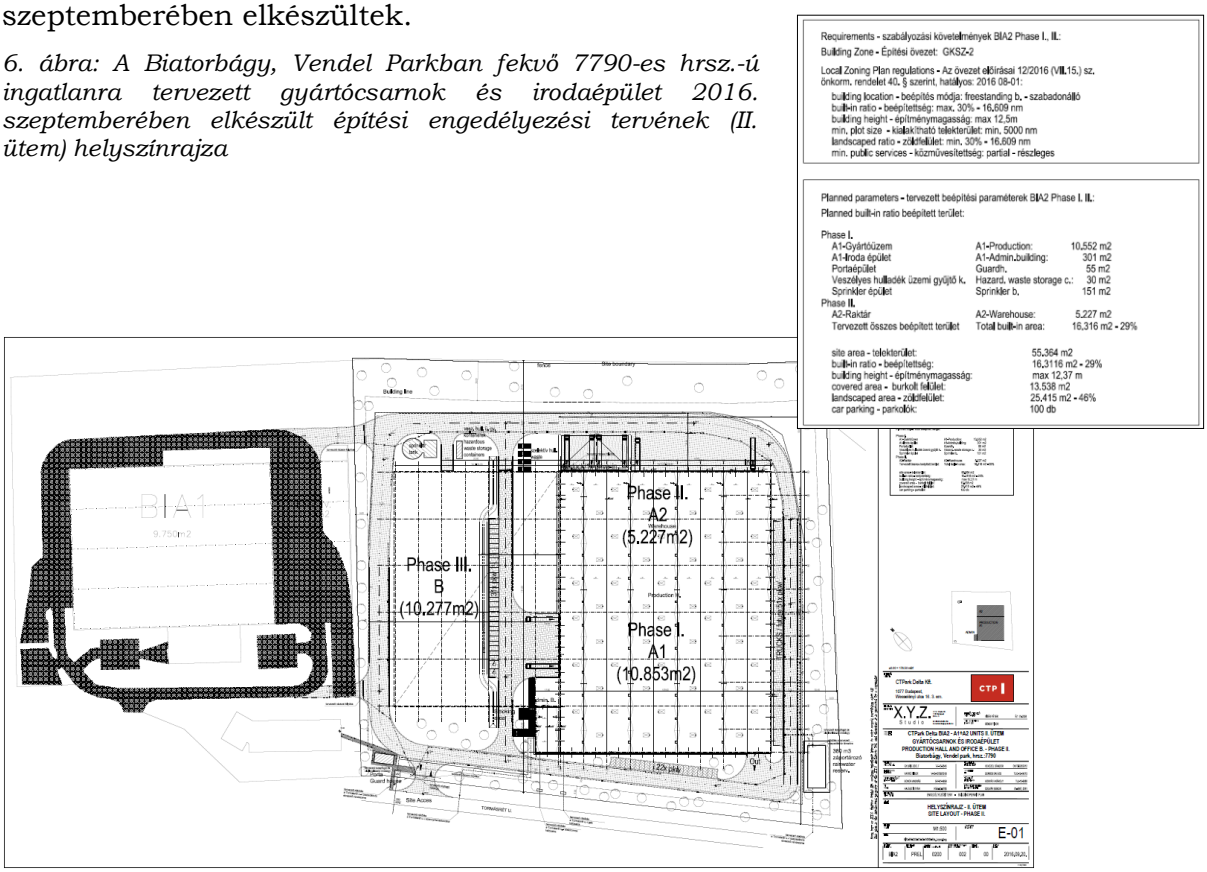
A két ingatlan madártávlatból északkelet felől nézve (forrás: Google maps)

A Tormásrét utcáról nyíló 7790-es hrsz.-ú, 5.5364 m² nagyságú ingatlan korábban a Böck és Kus Béta Beruházási és Szolgáltató Kft. tulajdonában állt, és nemrég szintén a CTPark Delta Kft. tulajdonába került. Az ingatlan 1 m²-ére az ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjoga került bejegyzésre a 3. számú 0,4 kV-os vezetékrendszer javára.

A telephelynek jelenleg egyetlen bejárata van, amely a Tormásrét utcáról nyílik, az utcafront északnyugati végében. A bejárattól egy kitaposott út vezet a kerítésekkel párhuzamosan, a telek szélén. A földrészlet beépítetlen, de építési tevékenység folyik rajta.

A CTPark Delta Kft. az ingatlanra egy gyártócsarnok és irodaépület megépítése érdekében építési engedélyezési terveket készíttetett, amelyek 2016. szeptemberében elkészültek.

6. ábra: A Biatorbágy, Vendel Parkban fekvő 7790-es hrsz.-ú ingatlanra tervezett gyártócsarnok és irodaépület 2016. szeptemberében elkészült építési engedélyezési tervének (II. ütem) helyszínrajza



A két ingatlan területe lejtős, a terepszintben 20-28 méter szintkülönbség figyelhető meg. A terület legalacsonyabb része az Erdőalja utca és a Tormásrét utca találkozásánál található, amely kb. 170 méteren van Balti felett, a legmagasabban a 7790-es hrsz.-ú telek keleti sarka fekszik, amelynek magassága kb. 198 méter. A 7773-as hrsz.-ú telek legmagasabb része az északkeleti telekhatár mentén figyelhető meg.

7. ábra: Képek a Tormásrét utcáról nyíló 7790-es hrsz.-ú ingatlanról

Az új csarnoképület megvalósításához szükséges tereprendezés a 7790-es hrsz.-ú telken már egy korábbi építési engedélyezési dokumentáció alapján elkészült, így az ingatlan beépíthető középső területe szinte síknak tekinthető. A hátsó, erdő felőli és a délkeleti telekhatáron a szükséges rézsűk már kialakításra kerültek, és növényzettel beültetettek. A 7773-as hrsz.-ú ingatlan is rendezett, a terep a meglévő épülethez, közlekedési rendszerhez és a környezet terepadottságaihoz igazodik.

A 7773-as hrsz.-ú ingatlantól nyugatra egy beépített ingatlan található, ahol a Bunzl cég telephelye működik. A telken tárgyi ingatlanhoz hasonlóan szintén egy nagyméretű csarnoképület figyelhető meg, amelyhez az Erdőalja utca felé egy háromszintes irodaépület-rész csatlakozik. A cég munkahigiéniai, munkavédelmi és takarítási termékeket gyárt és értékesít, termékkínálata Weboldaluk bemutatkozása szerint egyedülálló a piacon.

A 7790-es hrsz.-ú ingatlan keleti szomszédságában három kisebb telephely található, a közvetlen határos ingatlanon a Pannon Falap Lemez Kft. üzemel egy korszerű, esztétikus megjelenésű épületben.

Az Erdőalja utca túloldalán szintén kisebb telephelyek alakultak ki, amelyek mindegyike beépített és működő üzem (Jungheinrich Hungária Kft., Remmers Ungarn Kft., Englmayer Hungária Kft.). A két telek északkeleti határát a Budai hegyvidék erdőterületei képezik. Az erdős terület azonban csak a 7790-es hrsz.-ú földrészlet hátsó telekhatárának közepéig tart, ettől nyugatra füves parlagterület figyelhető meg. A 7773-as hrsz.-ú ingatlan északnyugati csücskétől nyugati irányban szintén fákkal borított, fiatal erdő látható.

A Vendel Park még egy viszonylag új ipari park, amelynek telephelyein értékes növényállomány még nem található.

A terület közlekedési kapcsolata, megközelítése rendkívül kedvező. A Vendel Park területén halad keresztül az 1. sz. Budapest – Tatabánya – Győr – Hegyeshalom elsőrendű főút, amelyen át a Főváros mindössze 11-12 km. távolságban elérhető. Egy km távolságra van az ipari park központjától Budapest irányába az M1-es autópálya és az M0 gyorsforgalmi út csomópontja, amely minden irányban lehetővé teszi a továbbhaladást.

8. ábra: A Vendel Park környéki úthálózat

A 7773-as hrsz.-ú ingatlant kiszolgáló Erdőalja utca az 1-es útról induló Tormásrét utcáról érhető el. A Vendel Park belső feltáró útját képező Tormásrét utca egy körforgalmi csomóponttal csatlakozik az 1. sz. főúthoz a 11+1 kilométerszelvénynél.

A Tormásrét utca a 7790-es hrsz.-ú ingatlan előtt elhaladva, délkeleti irányban végigfut a Vendel Park telephelyei között, majd egy újabb útcsatlakozás lehetővé teszi, hogy a Budai úton keresztül ismét el lehessen érni az 1. sz. főutat. A főúttal párhuzamosan haladó belső feltáró út Budai út néven fut tovább délkelet felé az ipari park széléig, ahol zsákutcaként végződik.

A másik ingatlan feltárását biztosító Erdőalja utca a Tormásrét utcai csatlakozástól északnyugat felé veszi az irányt, és szintén telephelyek előtt vezet végig az ipari parkon, egészen az erdő széléig, ahol egy kis körforgalomban végződik. Az út délnyugati oldalán még beépítetlen ingatlanok figyelhetők meg.

A 7773-as és a 7790-es hrsz.-ú ingatlanok földnyilvántartás szerinti adatai az alábbiak:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület	Megjegyzés
7773	kivett üzemcsarnok és udvar	3.3258 m^2	420 m2 ELMŰ vezetékjog
7790	kivett beépítetlen terület	5.5364 m^2	1 m2 ELMŰ vezetékjog
Összes terület		8.8622 m^2	

A 7773-as hrsz.-ú földrészlet alakja sokszögletes. Az északnyugati telekhatára mentén mélysége kb. 160 méter, a 7790-es hrsz.-ú telek határa mentén 210 méter. Szélessége az Erdőalja utca nyugati szakaszával párhuzamosan 180-190 méter között alakul.

A 7790-es hrsz.-ú ingatlan szélessége 240-250 méter között változó, mélysége 210 méter körüli.

4.)A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE

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

Hatályos területrendezési tervek:

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

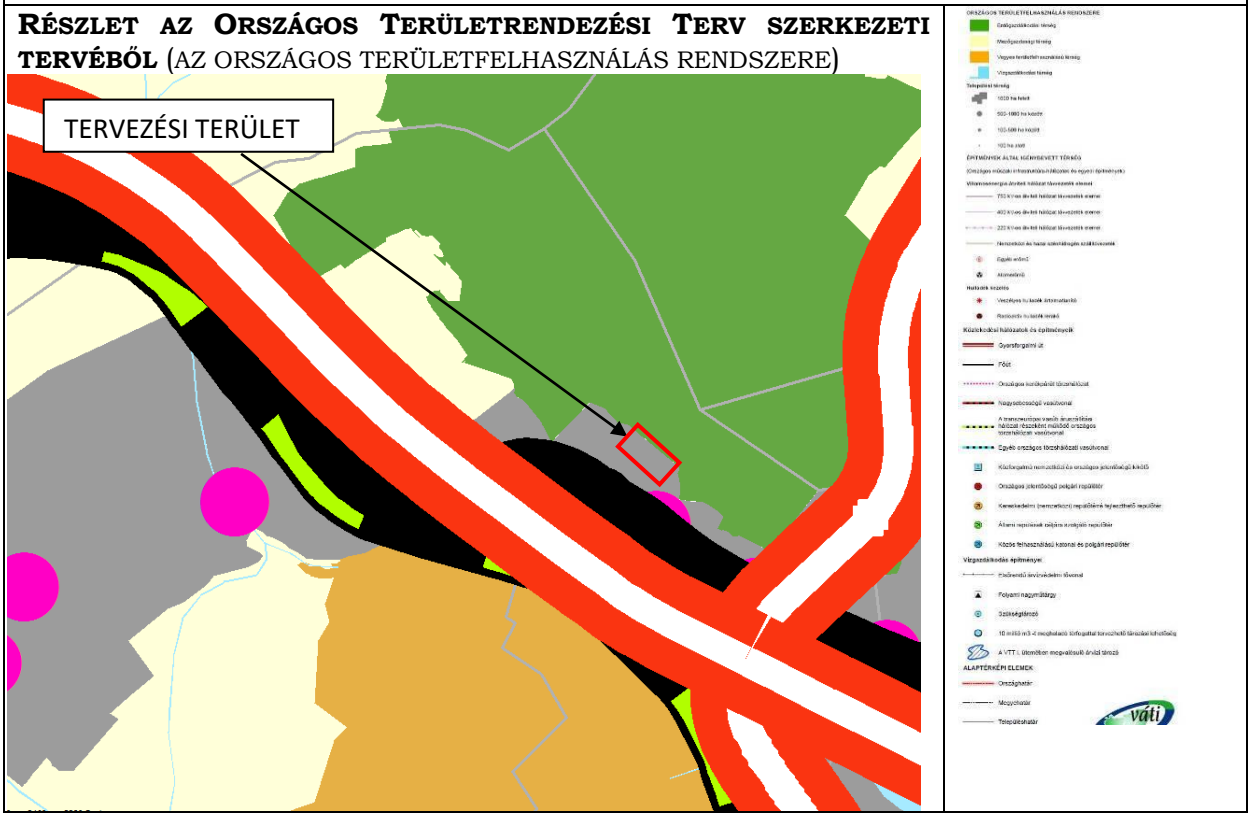
A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 5. §-ának c) pontja kimondja: a „területrendezési terv: az ország, illetve egyes térségek műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú,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

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

- **Országos Területrendezési Terv**

2. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE

RÉSZLET AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV SZERKEZETI TERVÉBŐL (AZ ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE)



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

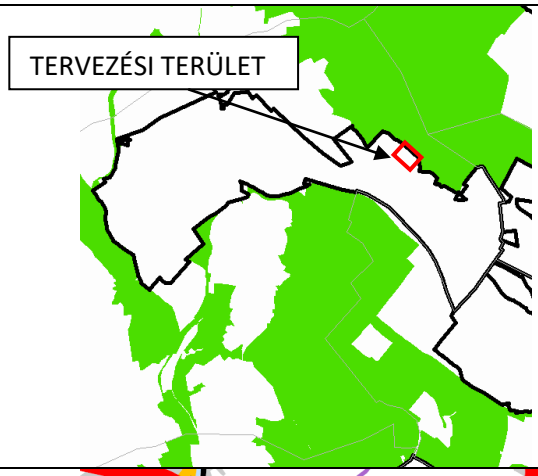
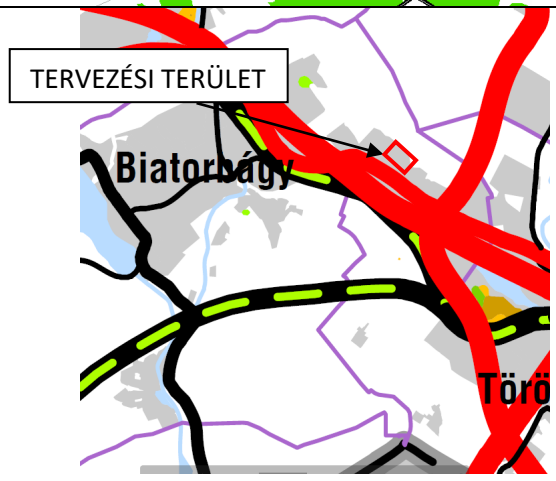
A tervezési terület a belterület keleti nyúlványának északnyugati határa mentén, a települési térségen belül fekszik.

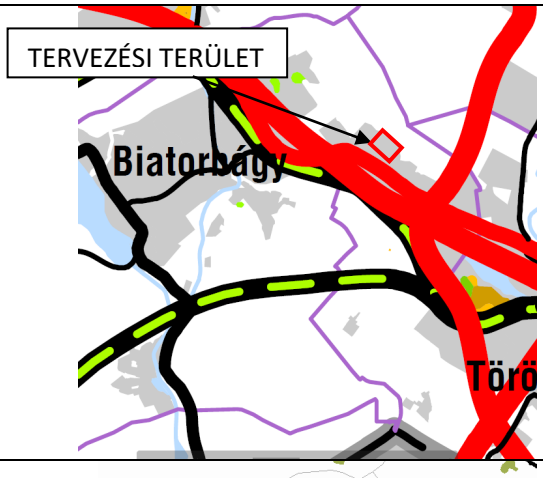
Az igazgatási területet északnyugat-délkelet irányban átszeli az **M1 autópálya**, az OTrT-n jelölt gyorsforgalmi út. A belterületet az M1 közelében átszelő **1. számú főközlekedési út** főútként szerepel a Szerkezeti terven. Ennek Biatorbágyi szakaszával közel párhuzamosan, nyomvonalától délre fut **a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal** a város északkeleti részét keresztezve. A település keleti határának közelében, észak-dél irányban vezet az M0 gyorsforgalmi út sávja, amelynek M1 autópályáig tartó déli szakasza meglévő, az ettől északra jelölt szakasz még tervezett, bár ezt az OTrT nem különbözteti meg.

Biatorbágyot még a tervezett nagysebességű vasútvonal is érinti az említett közlekedési elemektől távolabb, a közigazgatási terület déli sávjában.

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

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

3. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEK	
	**3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE** **AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK ELSŐSORBAN AZ ERDŐS TERÜLETEIT ÉRINTI!** **A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI! ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT ANNAK ÉSZAKKELETI HATÁRÁN, TERÜLETEN KÍVÜL TALÁLHATÓ! LD. A BATRT ÖVEZETEK ISMERTETÉSÉNÉL.**
	**3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE** Kiváló minőségű szántóterület **AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK CSUPÁN KIS RÉSZÉT ÉRINTI A BELTERÜLETTŐL DÉLNYUGATRA!** **A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET A FÖMI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN NEM ÉRINTI!**

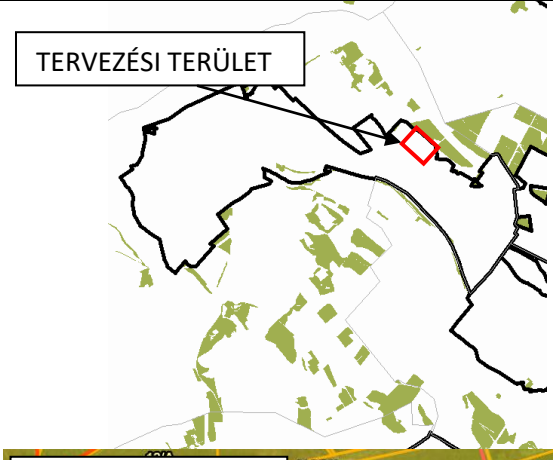


3/3. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE

Jó minőségű szántóterület

AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT A KÜLTERÜLET NYUGATI FELÉNEK KISEBB FOLTJAIT ÉRINTI!

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



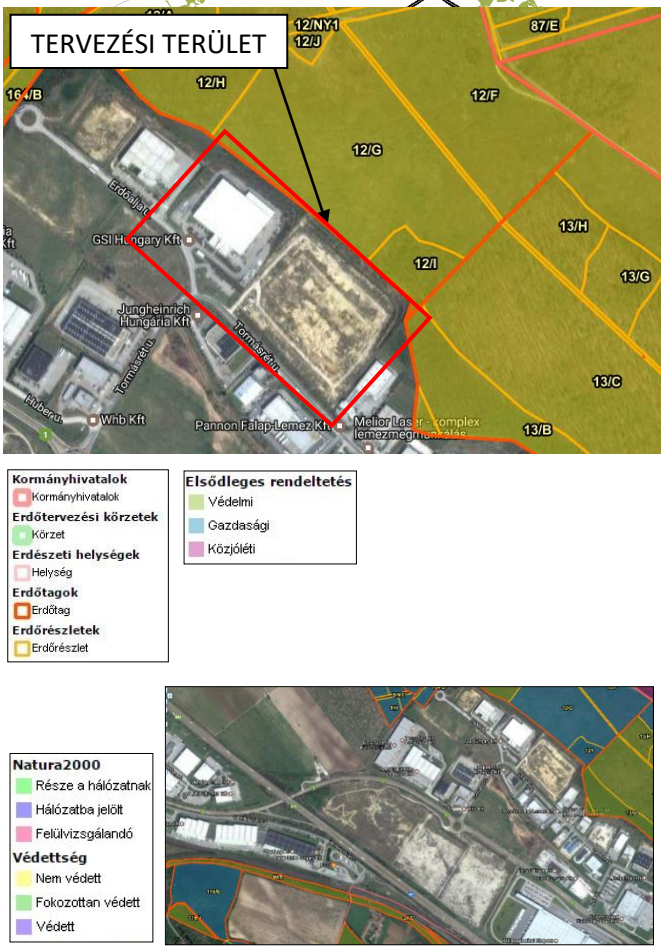
3/4. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE

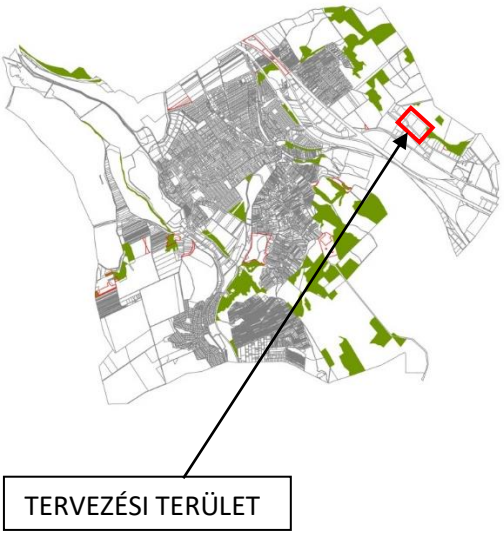
AZ ÖVEZET BIATORBÁGYON A BELTERÜLETTŐL ÉSZAKKELETRE FEKVŐ ERDŐTERÜLETEK EGY RÉSZÉT ÉRINTI!

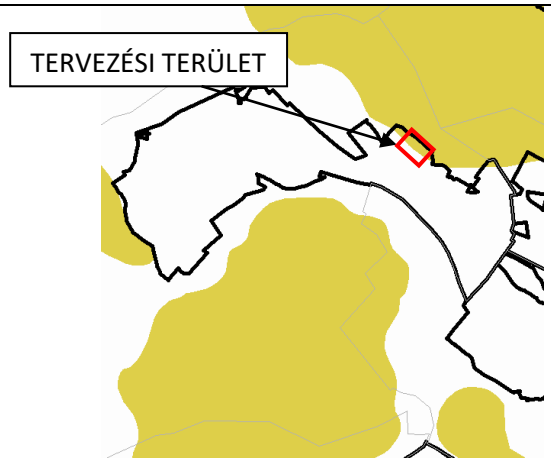
A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI, ANNAK ÉSZAKKELETI HATÁRÁN TALÁLHATÓ!

AZ ERDŐTÉRKÉP ALAPJÁN A TERVEZÉSI TERÜLETET ERDŐTAG NEM ÉRINTI, ANNAK ÉSZAKKELETI HATÁRÁN GAZDASÁGI ELSŐDLEGES RENDELTETÉSŰ, FOKOZOTTAN VÉDETT ERDŐTERÜLETEK TALÁLHATÓK!

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





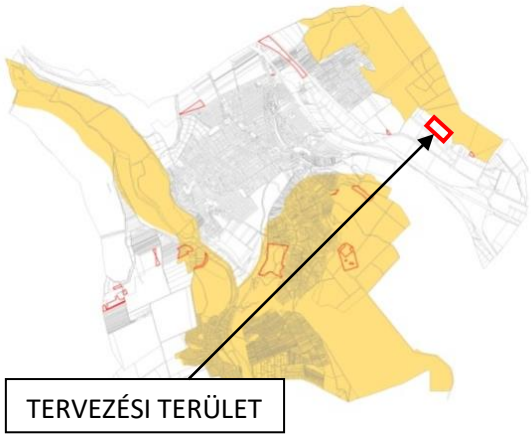


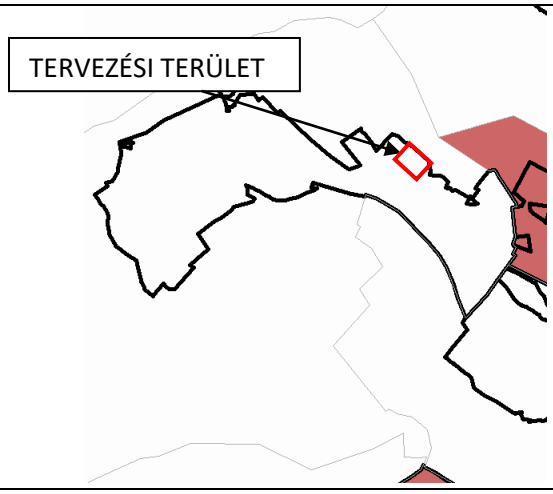
3/5. TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE

AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK JELENTŐS RÉSZÉT LEFEDI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT KIS MÉRTÉKBEN, AZ ÉSZAKKELETI RÉSZÉN ÉRINTI!

A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ADATSZOLGÁLTATÁSA ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATAI ALAPJÁN A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

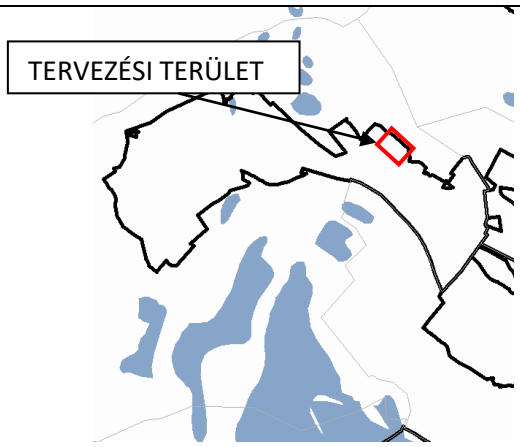




3/6. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

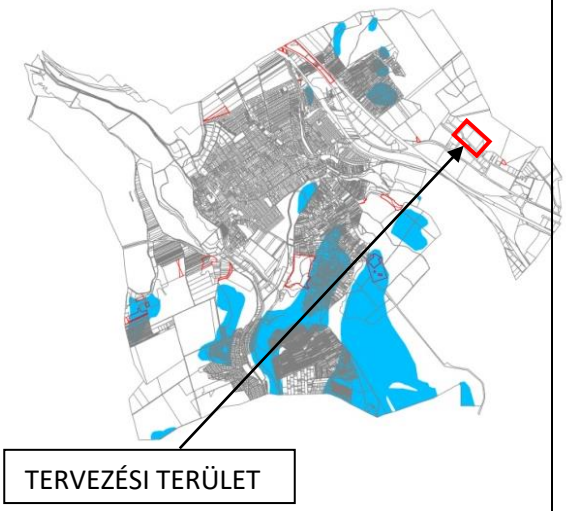


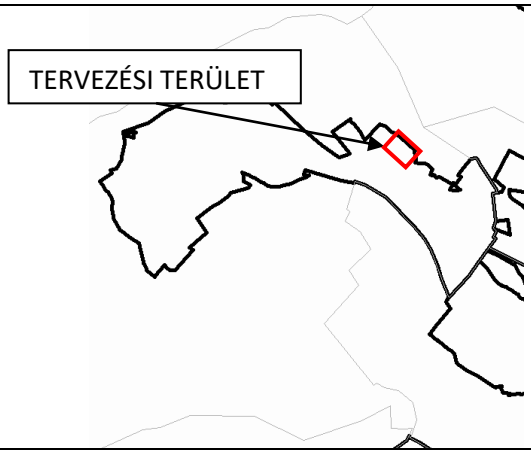
3/7. ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK KISEBB FOLTJAIT ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

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

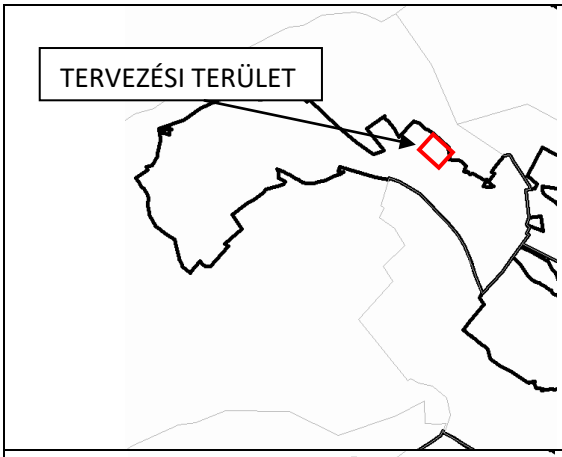
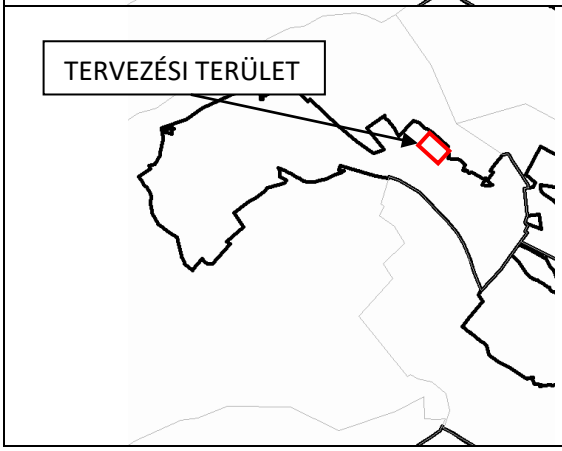




3/8. NAGYVÍZI MEDER TERÜLETE

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!

	**3/8. A VÁSÁRHELYI TERV KERETÉBEN TERVEZETT SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETE** **AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!** **A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!**
	**3/9. A KIEMELT FONTOSSÁGÚ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE** **AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!** **A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!**

Az országos övezetek közül a tervezési területet az OTrT övezeti tervlapjai szerint:

- a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

érinti.

A tervezési terület északkeleti határán található erdőterületet

- az országos ökológiai hálózat övezete, valamint
- a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

érinti.

Az OTrT 12/A. § (1) bekezdése szerint „A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.” **Az övezetek pontos lehatárolása a településrendezési eszközök 2016. évi felülvizsgálata során megtörtént, az országos övezetek a tervezési területet nem érintik.**

- **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve**

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

A **BATrT Térségi Szerkezeti Terve** térségi területfelhasználási kategóriákat különböztet meg. A települések beépített és beépítésre szánt területei általában, így **a tervezési terület** is a települési térség – Biatorbágy esetében a **városias települési térség – elnevezésű területfelhasználási kategóriába sorolt.**

A tervezési területet északról határoló terület az erdőgazdálkodási térségbe sorolt, és a térségi Szerkezeti terv ábrázolása szerint az Országos Erdőállomány Kataszter részét képezi.

A kiemelt térség Szerkezeti tervén is megjelennek az OTrT-ben ábrázolt gyorsforgalmi utak, **az M1-es autópálya és az M0, valamint az 1. számú főközlekedési út**, amelynek nyomvonala az M1 autópálya közelében húzódik. E terven is feltüntetésre került a **tervezett nagysebességű vasútvonal és a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal**, amelyektől a tervezési terület északkeletre fekszik. A BATrT Szerkezeti tervén is ábrázolásra került **az országos kerékpárút törzshálózat eleme**, a törvény 1/6. mellékletében az alábbi meghatározással:

„29. 7. **Délnyugat-magyarországi kerékpárút:**

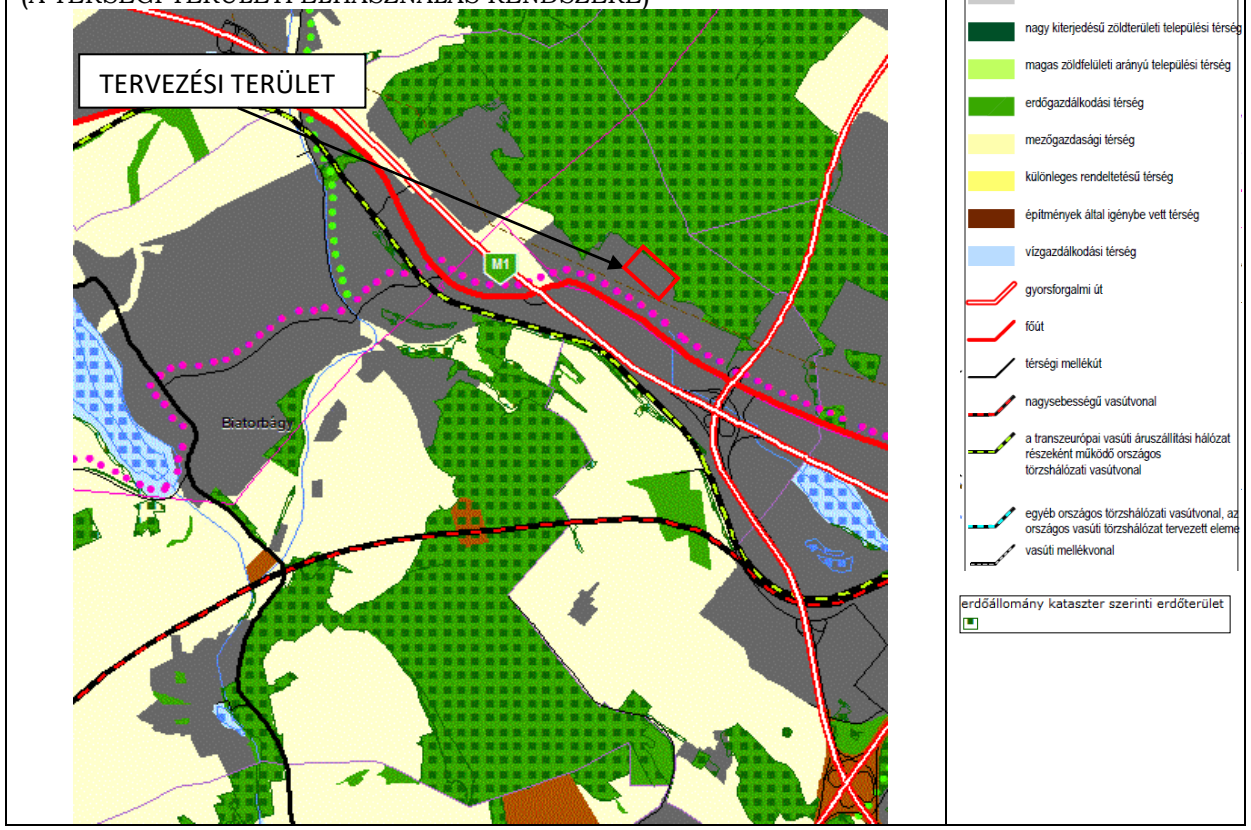
30. **7.A**: Budapest - **Biatorbágy** - Etyek - Nadap - Sukoró - Pákozd - Székesfehérvár - Balatonfőkajár - Siófok - Szántód - Balatonföldvár - Balatonlelle - Balatonboglár - Fonyód - Keszthely - Sármellék - Zalakaros - Nagykanizsa - Kaszó - Nagyatád - Berzence - (Horvátország)".

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

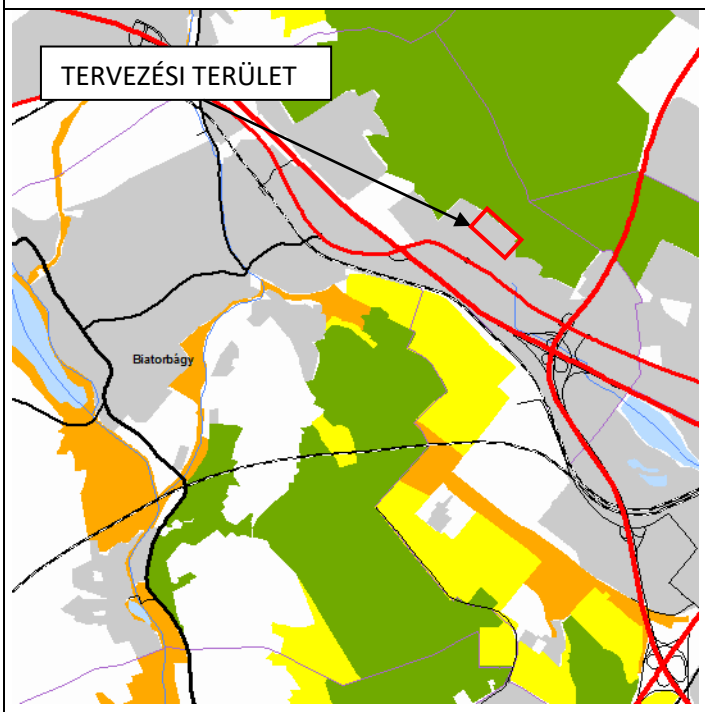
A műszaki infrastruktúra hálózatok közlekedési és közmű elemeinek vonatkozásában a tervezési területet közvetlenül egyetlen elem sem érinti.

2. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV

RÉSZLET A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVÉBŐL
(A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE)



3. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI ÖVEZETI TERV



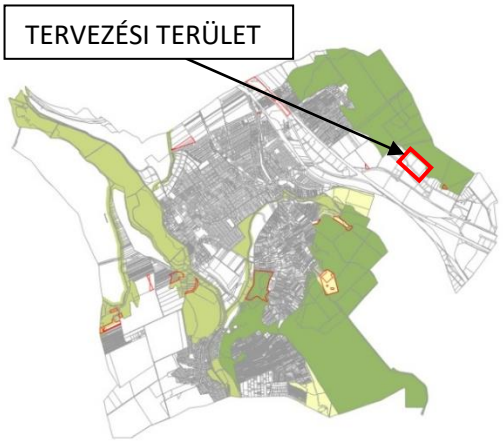
3.1. SZ. MELLÉKLET: MAGTERÜLET ÖVEZETE
3.2. SZ. MELLÉKLET: ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE
3.3. SZ. MELLÉKLET: PUFFER TERÜLET ÖVEZETE

JELMAGYARÁZAT

- Magterület övezete
- Ökológiai folyosó övezete
- Puffer terület övezete

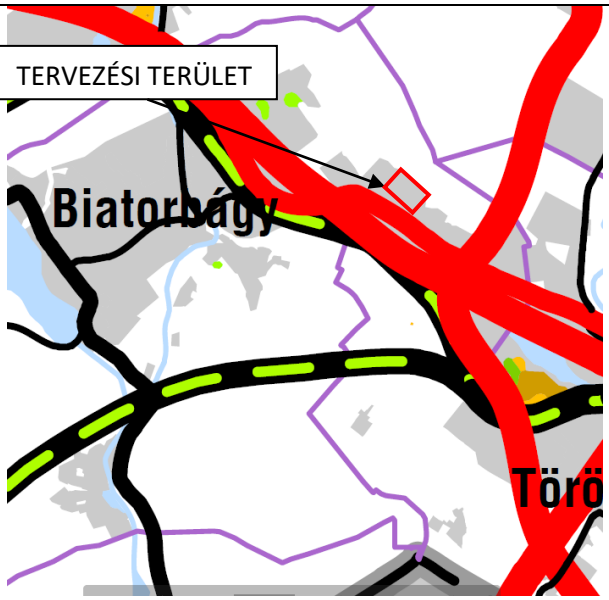
A BATRT SZERINT A MAGTERÜLET ÖVEZETE BIATORBÁGYON PL. A BELTERÜLETTŐL ÉSZAKKELETRE FEKVŐ ERDŐTERÜLETEKET ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI, ANNAK ÉSZAKKELETI HATÁRÁN, TERÜLETEN KÍVÜL TALÁLHATÓ!



3.4. SZ. MELLÉKLET: A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE
ORSZÁGOS ÖVEZET LETT!

3.5. SZ. MELLÉKLET: A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
ORSZÁGOS ÖVEZET LETT!



3.6. SZ. MELLÉKLET: ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE

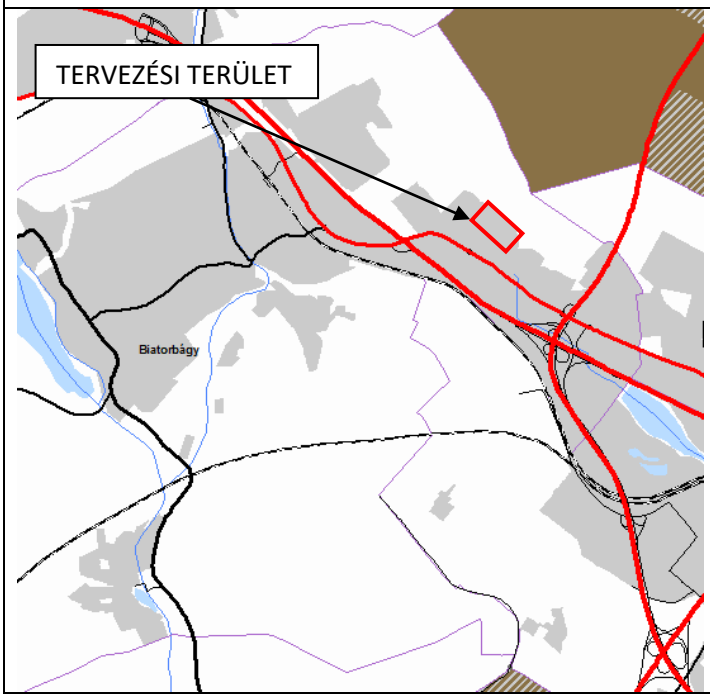
Erdőtelepítésre elsődlegesen javasolt terület

Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület

AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE A FÖMI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN BIATORBÁGY KÜL- ÉS BELTERÜLETÉT CSAK APRÓ FOLTOKBAN ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

3.7. SZ. MELLÉKLET: ORSZÁGOS KOMPLEX TÁJREHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET ÖVEZETE
3.8. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI KOMPLEX TÁJREHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET ÖVEZETE
3.9. SZ. MELLÉKLET: ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
3.10. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
3.11. SZ. MELLÉKLET: VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁG-ÖRÖKSÉG-VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE
3.12. SZ. MELLÉKLET: TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSI TERÜLET ÖVEZETE
3.13. SZ. MELLÉKLET: KIEMELTEN ÉRZÉKENY FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
3.14. SZ. MELLÉKLET: FELSZÍNI VIZEK VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI VÍZGYŰJTŐ TERÜLETÉNEK ÖVEZETE
MEGSZŰNT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK!



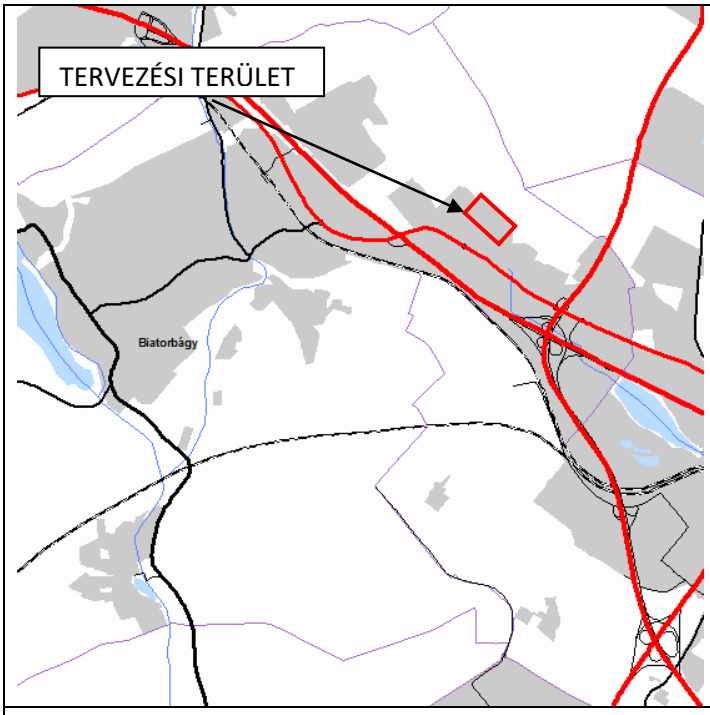
3.15. SZ. MELLÉKLET: ÁSVÁNYI NYERSANYAG-GAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE

JELMAGYARÁZAT

Asványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!



3.16. SZ. MELLÉKLET: RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE

JELMAGYARÁZAT

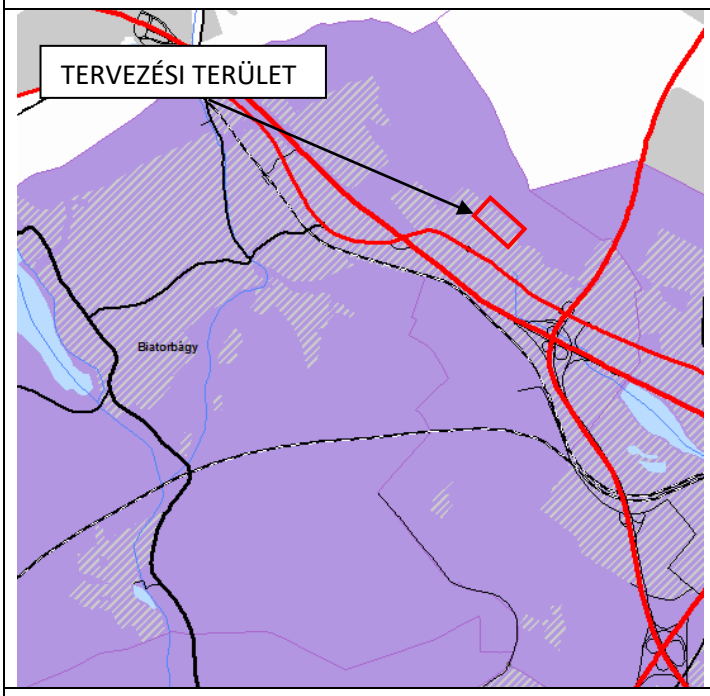
Rendszeresen belvíz járta terület övezete

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

3.17. SZ. MELLÉKLET: NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE

MEGSZŰNT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZET!



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

JELMAGYARÁZAT

Földtani veszélyforrás területének övezete

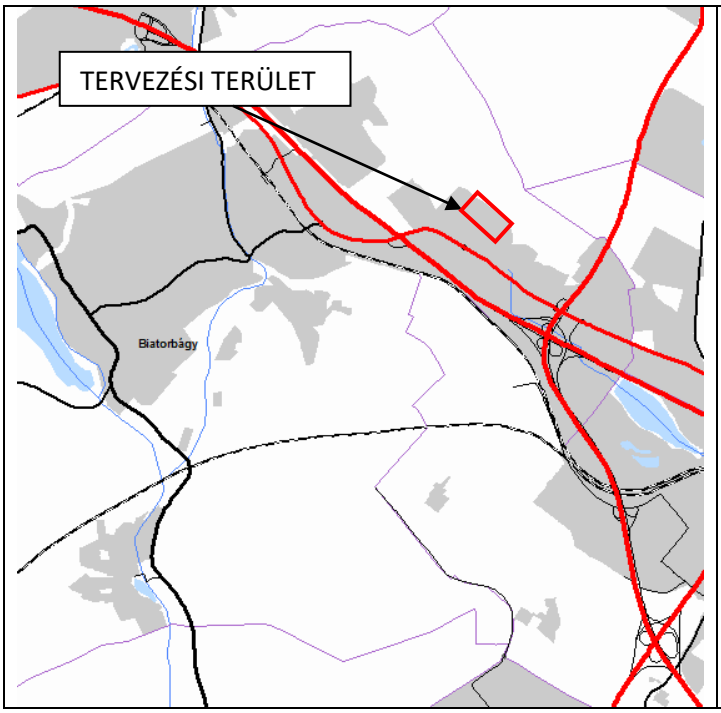
AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT NEM ÉRINTI!

3.19. SZ. MELLÉKLET: VÍZERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE

3.20. SZ. MELLÉKLET: SZÉLERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE

MEGSZŰNT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK!



3.21. SZ. MELLÉKLET: KIEMELT FONTOSSÁGÚ MEGLÉVŐ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

3.22. SZ. MELLÉKLET: HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

JELMAGYARÁZAT

Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete

Honvédelmi terület övezete

AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

Az OTrT 12/A. § (1) bekezdése szerint az övezetek pontos lehatárolása az illetékes államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján a településrendezési eszközök 2016. évi felülvizsgálata során megtörtént, a kiemelt térségi övezetek közül a tervezési területet egy övezet sem érinti.

A térségi övezetek közül a tervezési terület északkeleti határán található erdőterületet

- az országos ökológiai hálózat magterületének övezete

érinti.

Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek:

Az OTrT 6. § (2) bekezdése kimondja, hogy a kiemelt térségi kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során milyen szabályokat kell alkalmazni. A d) pont szerint „a városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;”. Ennek megfelelően – mivel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik – a településrendezési eszközök javasolt módosítása során a területrendezési tervek bővítési lehetőségeket meghatározó szabályai nem relevánsak.

Biatorbágy településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során az alábbi térségi területi mérleg került elfogadásra:

A	B	C	D	E	F	G
Térségi terület-felhasználási kategória	**Területe a BATrT-ban (ha)**	**Területe térségi területfelhasználási engedéllyel (PED/ÁF/193-15/2015) (ha)**	**Területe a II. térségi területfelhasználási engedéllyel (PE/AF/29-2/2016) (ha)**	**jelen településrendezési eszközök készítése során „igénybe vett” területe**		**további „igénybe vételek” lehetősége %-ban**
				ha-ban	**%-ban**	
városias települési térség	1328,05	1351,90	1356,54	11,08	00,81	**+1,19%**
mezőgazdasági térség	1707,25	1683,40	1679,60	0	0	**—10%**
erdőgazdálkodási térség	1131,35	1131,35	1130,49	0	0	**—15%**

vízgazdálkodási térség	226,19	226,19	17,65	0	0	**—15%**
építmények által igénybe vett térség	17,65	17,65	226,19			**nincs előírás**

Nyilatkozat

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

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

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

Biatorbágy város 2015-ben fogadta el jelenleg is érvényben lévő Településfejlesztési Koncepcióját a 2/2015. (I.29.) számú képviselő-testületi határozatával. A korábbi, 2001. évben elkészített településfejlesztési koncepció felülvizsgálatának és módosításának több oka volt, részben *„az elmúlt évtized dinamikus – városon belüli és a külső környezetben tapasztalható – társadalmi és gazdasági folyamatok, részben a jogszabályi környezet jelentős módosulásai indokolták*".

A dokumentum így ír a felülvizsgált koncepció irányelveiről:

„2001-től hatályos településfejlesztési koncepció a település fejlesztésének átfogó irányelveként a következő 10 évre a mennyiségi változás helyett a minőségi változást irányozta elő. A koncepció meghatározta a település hosszú távú, többütemű fejlesztésének helyi, tematikus alapelveit, amelyek az alábbiak: …

2. Gazdasági övezetek fejlesztése: különös tekintettel a vasúttól Északra lévő területek intenzív kihasználására, nagyobb gazdasági egységek elhelyezésére, a belterületen telephelyüket kinőtt helyi kisvállalkozások elhelyezésére."

Tehát a település már a 2000-es évek elején egyik legfontosabb feladatának tekintette a gazdasági területek fejlesztését, nagyobb üzemek letelepítését.

A „2. Jövőkép" című fejezet „2.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan" című alfejezete szerint:

„A 2013-ban készült „Biatorbágy Gazdasági Helyzetelemzés – Jövőkép" c. tanulmány arra a következtetésre jut, hogy hosszú távon akkor működhet fenntarthatóan és kiegyensúlyozottan a város, ha a népességét meg tudja tartani, megfelelő életminőséget nyújt számára, és a városlakók munkájuk, személyes és közéleti tevékenységeik révén fenntartják és működtetik a várost. A gazdasági jövőkép, amely egyben stratégiai cél is: a tudásalapú és környezeti-társadalmi szempontból fenntartható gazdaság megteremtése, amely minőségi életfeltételeket biztosít a biatorbágyiaknak."

Ebből is látható, hogy Biatorbágy egyik legfontosabb célkitűzése a helyi gazdaság megerősítése, új, innovatív, munkahelyteremtő vállalkozások megtelepedésének elősegítése a népességmegtartó képesség növelése, a kedvezőbb életfeltételek megteremtése érdekében.

Ennek megfelelően a „Biatorbágy – a harmonikus, közösségközpontú, innovatív kertváros" néven megfogalmazott jövőkép eléréséhez – gazdasági téren – az elsők között szerepelnek az alábbi feladatok, intézkedések:

„- Bővíti a helyi foglalkoztatási lehetőségek körét, folyamatosan javítja a helyi vállalkozási környezetet;

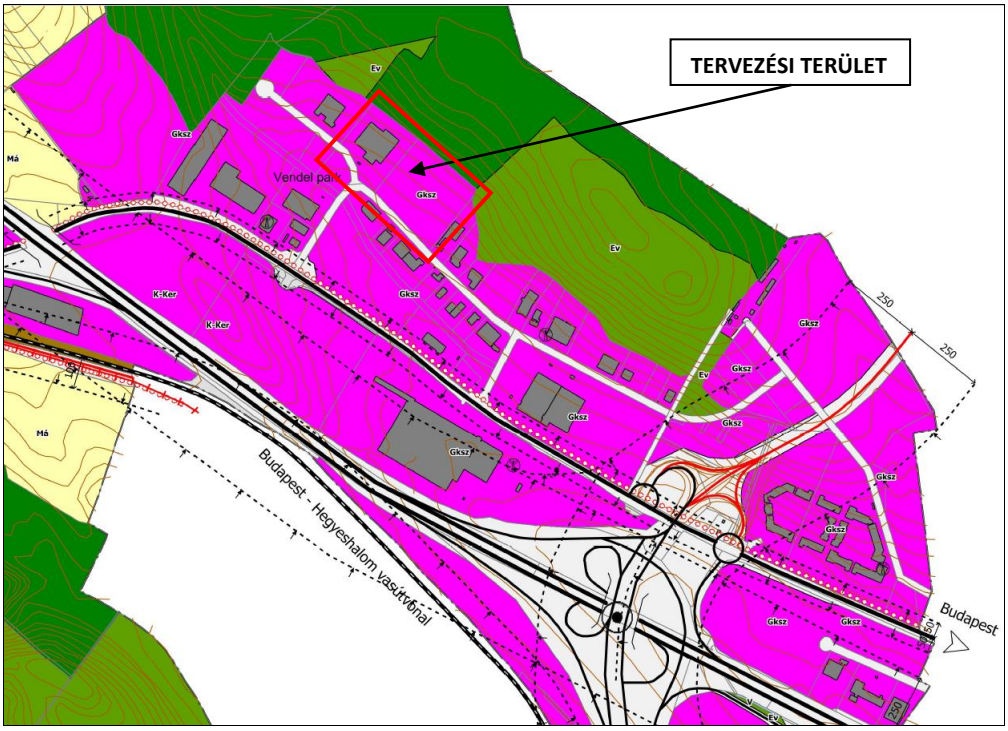
- Kiemelten kezeli a helyi gazdaság sokoldalúbbá válását, a város gazdaságának több lábon állását".

Fenti célok elérését hivatott elősegíteni Biatorbágy Város Önkormányzat hatályos településrendezési eszközeinek (Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv) részleges módosítását célzó tanulmányterv elkészítése, amely egy konkrét gazdaságfejlesztési beruházás megvalósítása érdekében készül.

A város térségi szerepére vonatkozóan a koncepció így ír:

„A város a jövőben elősegíteni kívánja a város lakóinak helyben foglalkoztatását, ezáltal is erősítve a helyi gazdaságot. Mindezzel párhuzamosan meg kívánja őrizni a térségi foglalkoztatási pozícióját”.

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



Biatorbágy Város Településszerkezeti terve

Területfelhasználási módok
Beépítésre szánt területek

- Kisvárosias lakóterület (1,2)
- Kertvárosias lakóterület (0,6)
- Településközponti vegyes terület (2,4)
- Intézményterület (1,5)
- Kereskedelmi szolgáltató terület (2,0)
- Hétvégiházas üdülőterület (0,2)
- Különleges, nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület (1,5)
- Különleges, oktatási központ terület (1,6)(
- Különleges, nagykiterjedésű sportterület (0,3)
- Különleges, rekreációs terület (0,5)
- Különleges, szállás-férőhely terület (1,0)
- Temetőterület (0,1)
- Szennyvízkezelő területe (1,0)
- Különleges, távlati fejlesztési terület (1,0)
- Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület (0,3)
- Különlegesközműterület (0,5)

Beépítésre nem szánt terület

- Közúti közlekedési terület
- Kötöttpályás közlekedési terület
- Zöldterület
- Védelmi erdőterület
- Gazdasági erdőterület
- Közjóléti erdőterület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Általános mezőgazdasági terület
- Gyümölcsös mezőgazdasági terület
- Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodással területet
- Különleges rekreációs terület
- Különleges sport terület

Közúti közlekedés

- Autópálya
- Főút
- Gyűjtőút
- Tervezett gyűjtőút
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút

Kötöttpályás közlekedés

- Meglévő vasút
- Tervezett erdei kisvasút
- Tervezett nagysebességű vasút
- Meglévő gyalogút
- Tervezett gyalogút

Intézmények

- Polgármesteri Hivatal
- Oktatási központ
- Sportközpont
- Művelődési ház
- Egyház, templom
- Temető
- Tervezett oktatási központ

Közművek

- Adótorony
- Vízmű
- Szennyvíztisztító
- Vill. energia alállomás

Közlekedés

- Vasútállomás
- Parkoló
- Töltőállomás

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 152/2016.(VI.30.) határozata 1.a *melléklete*

N

0 500 1 000
méter

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

JÓVÁHAGYOTT

Településszerkezeti terv		Lépték: M= 1: 10000
obeliszk studió TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1098 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.		Dátum: 2016. június hó
		T-1
Településtervező	Mayer Andrea TT/1 É 01-1521	
	Kotsis István TT/1 É 01-1348	
	Auer Jolán TR 01-5003	
Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	Auer Jolán TK/1 01-5003	
	M. Andrási Ágnes	
Közlekedéstervező	Macsinka Klára K1d-1, KÉ-T	
Energia-közmű Vízközmű, Hírközlés	Hanczár Zsoltné TH, TE, TV	
	Bíró Attila TH, TE, TV, VZ-TEL	

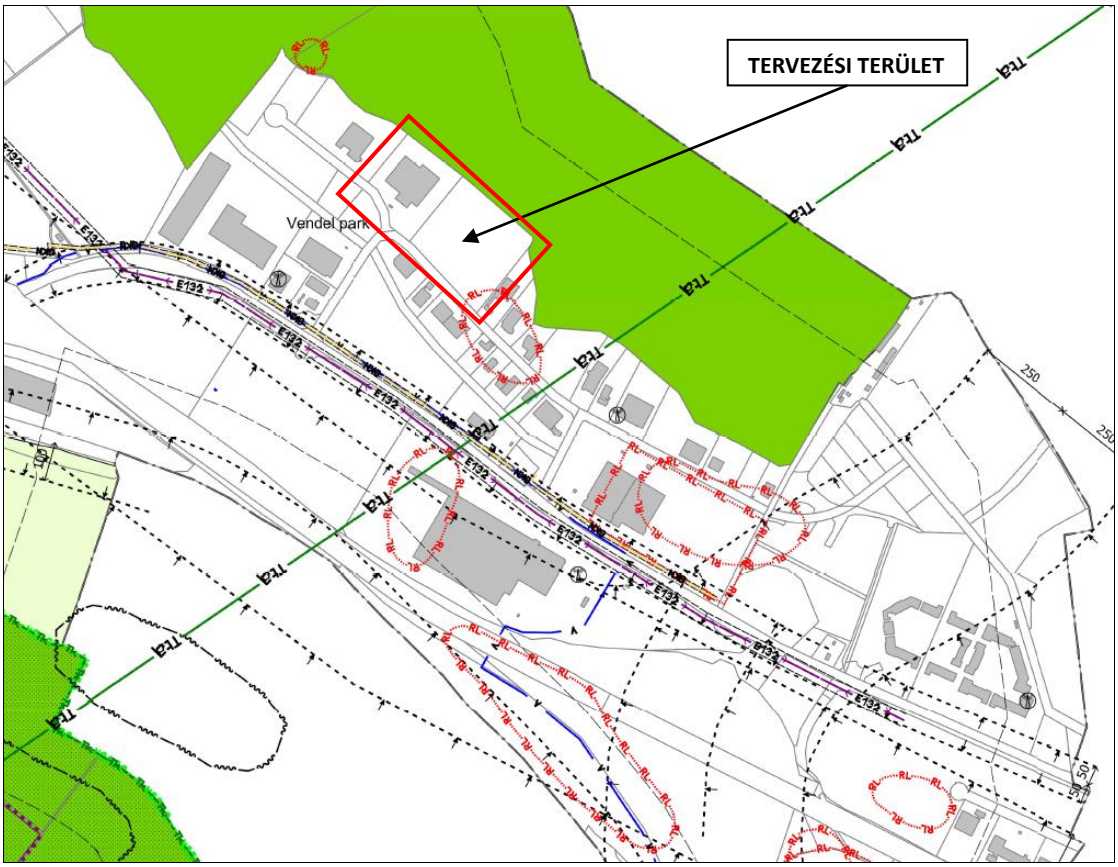
Biatorbágy város érvényben lévő, a 152/2016. (VI.30.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve (a továbbiakban TSZT) **szerint a módosítási javaslattal érintett két ingatlan** – mint az előző oldalon szereplő tervrészleten is látható – **a gazdasági területek kereskedelmi szolgáltató terület elnevezésű területfelhasználási egységébe tartozik. Ebbe a kategóriába sorolt a Vendel Park teljes területe.**

A 7773-as és 7790-es hrsz.-ú ingatlanok az 1-es főközlekedési úttól északkeletre kialakult gazdasági terület részét képezik, az ipari park belső feltáró útjáról, délnyugat felől közelíthetők meg, és a TSZT szerint szomszédságukban, mindkét irányban szintén kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület besorolású, működő telephelyek figyelhetők meg.

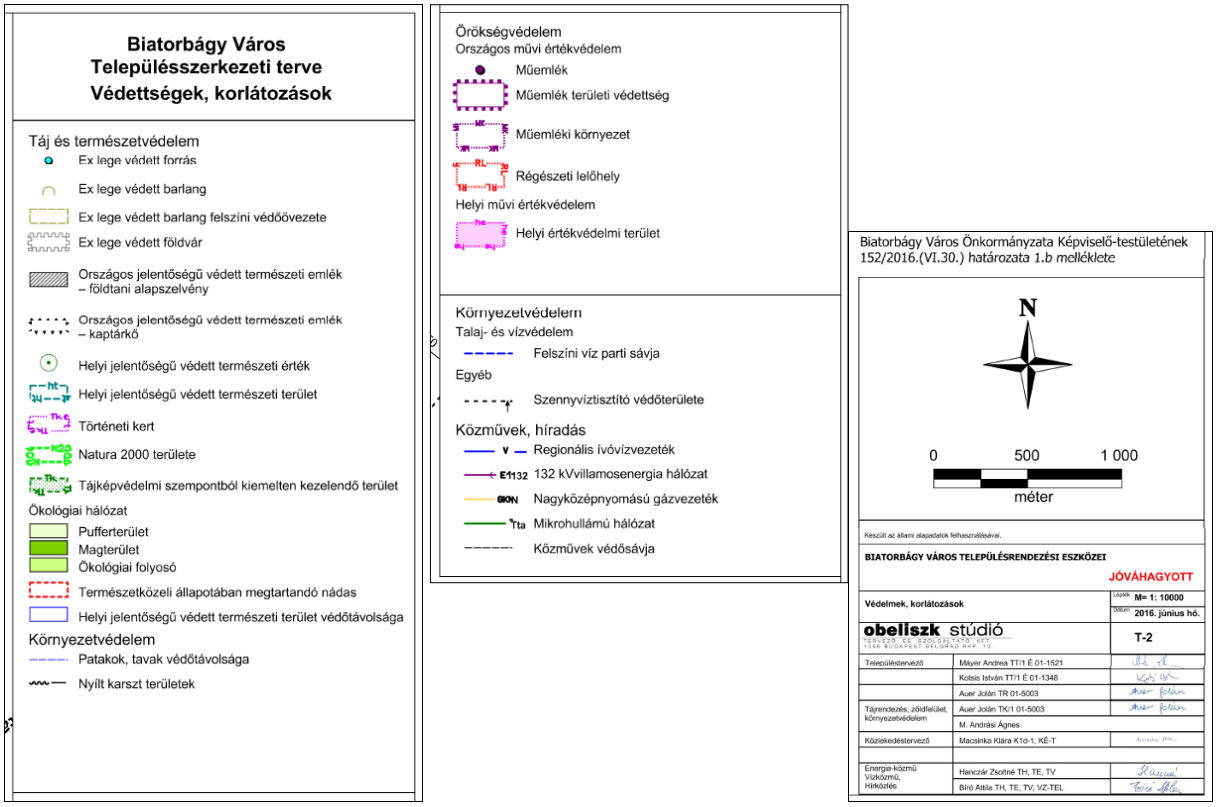
A tervezési területtől északra erdőterületek terülnek el, amelyek kétféle területfelhasználási kategóriába soroltak, tárgyi két ingatlan szélességében gazdasági, a további területeken védőerdő területek kerültek kijelölésre a TSZT-n az erdőtérkép szerinti elsődleges rendeltetésnek megfelelően (gazdasági: 12/G, 12/I, 12/F, védelmi 12/H, 13/B, 13/C erdőtag).

Biatorbágy város hatályban lévő Településszerkezeti tervének **Védelmek, korlátozások című tervlapja** tartalmazza a város területét érintő különböző védelmi jellegű lehatárolásokat. **A hatályos TSZT alapján a tervezett módosítással érintett terület nem érintett természeti védettséggel.** Az északkeleti telekhatáron azonban az országos ökológiai hálózat magterületébe tartozó erdőterületekkel határos. A Vendel Park néhány földrészletét érintően ábrázolt, **nyilvántartott régészeti lelőhelyek közül egy a 7790-es hrsz.-ú ingatlant is érinti kis mértékben.** A gazdasági területet átszelő, a terven jelölt mikrohullámú hálózat a tervezési területet nem érinti.

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



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



A TSZT 2. mellékletét a **Településszerkezeti terv leírása** képezi, amelynek „Beépítésre szánt területek” című részében a „Gazdasági területek” fejezet az alábbiakat tartalmazza a tervezési területet érintően:

„A vasút és a főutak mellett a kijelölt sávokban a gazdasági célú területek fokozatosan beépültek. … A meglévő gazdasági területek ütemezett távlati fejlesztési területeinek kijelölése indokolt.”

A leírás a kereskedelmi szolgáltató gazdasági 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 viszonyszáma.”

A leírás 4. számú melléklete tartalmazza a település területi mérlegét, amely szerint a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek 352,91 ha területet tesznek ki a város 4410,69 ha nagyságú közigazgatási területéből, amely a teljes terület 8%-a. A tárgyi tervezési területet jelentő két ingatlan e kijelölt terület részét képezi.

A település Helyi Építési Szabályzatáról Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselőtestülete 12/2016. (VII.15.) ÖK. rendelete (a továbbiakban HÉSZ) **szól.**

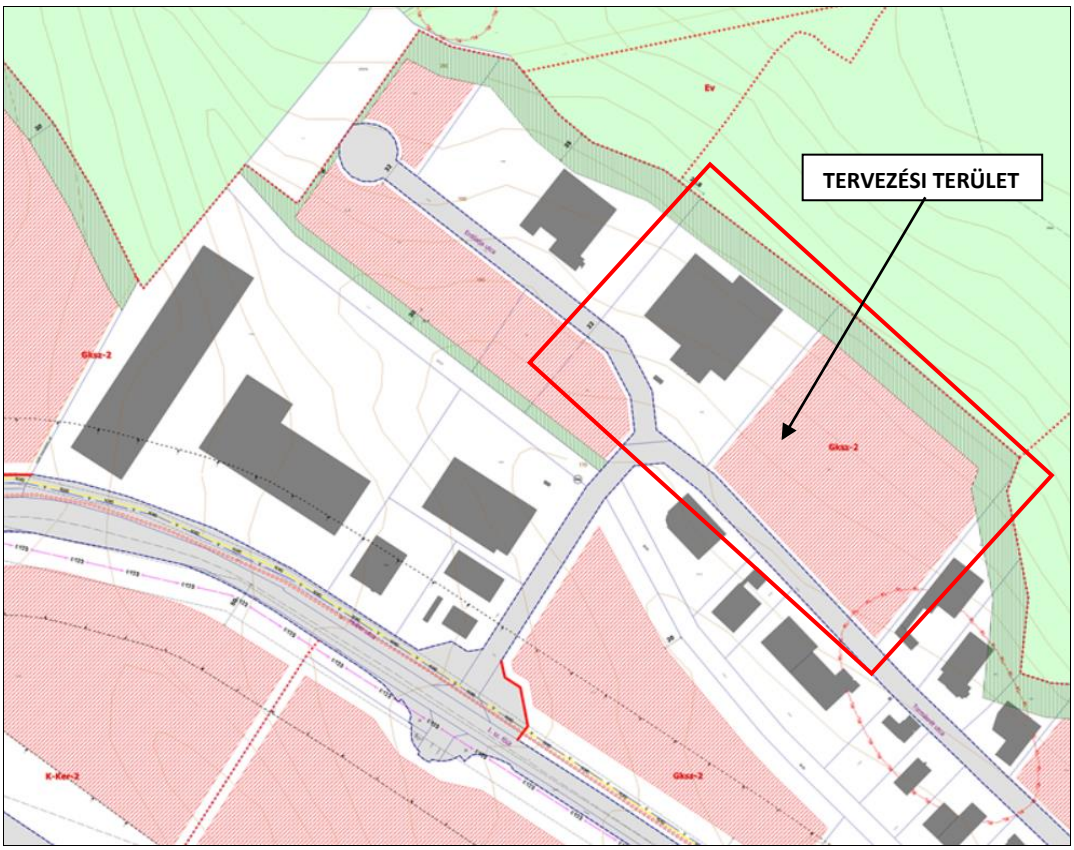
Biatorbágy város közigazgatási területére – a Tó Park térsége kivételével – a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv van érvényben. A Szabályozási Tervben (a továbbiakban SZT) a tervezési terület és környéke az alábbiak szerint szabályozott:

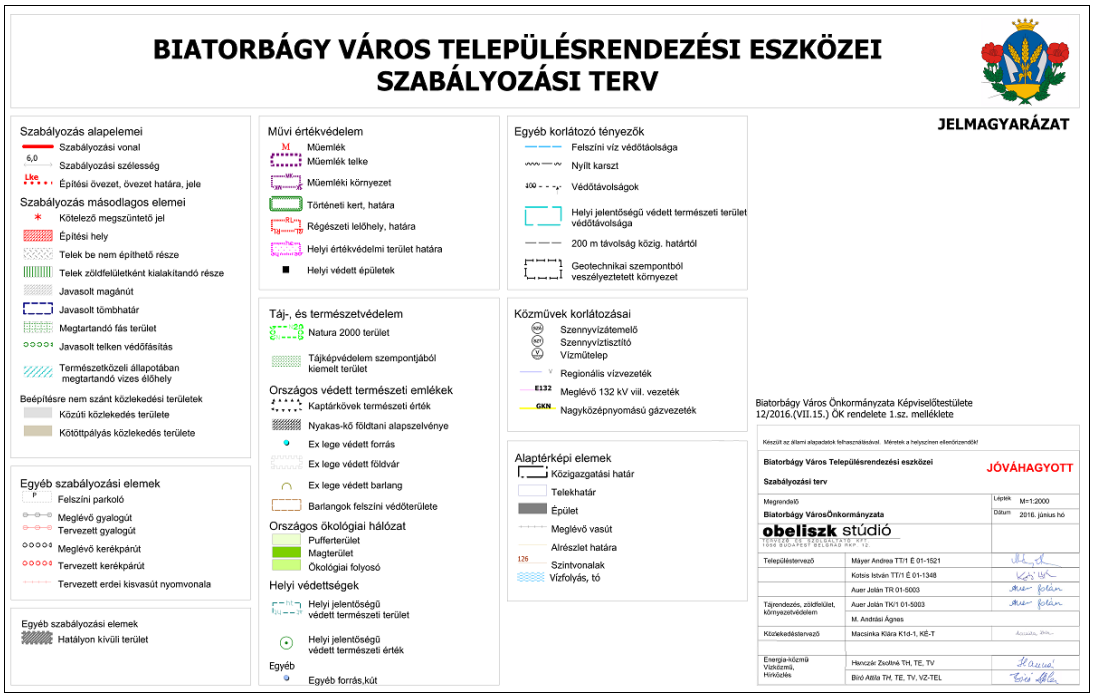
- **a két ingatlan a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartozik** a szomszédos telephelyekkel együtt;

- a földrészleteket délnyugatról az Erdőalja utca és a Tormásrét utca közúti közlekedési területének 22 méter széles KÖu jelű övezete határolja;

- a területtől északra, már külterületen található erdőterület az Eg-1 jelű gazdasági erdőterület övezetébe sorolt.

12. ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből





A SZT feltünteti a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon meglévő épületet, a szomszédos, jelenleg még beépítetlen 7790-es hrsz.-ú földrészleten pedig építési helyet ábrázol.

A terv nem tünteti fel a kötelezően megtartandó elő-, oldal- és hátsókert nagyságát, de az erdővel határos északkeleti telekhatár mentén egy 35 méter széles sávot a „Telek zöldfelületként megtartandó része" jelöléssel ábrázol, ami egyben a megtartandó hátsókert nagyságát is előírja.

Biatorbágy Szabályozási Terve ábrázolja a különböző védelemmel érintett területeket (régészeti területek határa, természetvédelmi területek, védőtávolságok stb.), de a tervezési területet a SZT szerint nem érinti semmilyen természeti védelem. A 7790-es hrsz.-ú ingatlan délkeleti csücskét azonban – a TSZT-nek megfelelően – érinti egy nyilvántartott régészeti lelőhely, amelynek a nyilvántartási száma azonban nem állapítható meg a SZT-ről.

A hatályos HÉSZ jelen módosító javaslat során releváns előírásai a *4. mellékletben* kerültek felsorolásra.

A tárgyi két ingatlanon történő építés esetében különösen oda kell figyelni a HÉSZ egyes előírásainak betartására. A területet északról határoló, a magterület övezetébe tartozó erdőterület közelsége miatt kiemelt figyelmet kell fordítani a 6. § szerint a természetes- és természetközeli élőhelyek védelmére, az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartására. Ezt szolgálja a területen kijelölt 35 méter széles zöldsáv kötelező megtartása.

A HÉSZ számos előírása az ingatlanok közművesítésére vonatkozik. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a 39. § szerint részleges közművesítés elegendő, amely jelen esetben nem releváns, hiszen a 7773-as hrsz.-ú ingatlan teljes közművesítéssel rendelkezik, a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon jelenleg a víz és a szennyvízcsatorna rendelkezésre áll, a többi közmű kiépítése a megkötött szerződések alapján hamarosan megtörténik.

A HÉSZ 23. §-a szerint *„Az egyes építési övezetekre előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad a létesíthető bruttó szintterület számításánál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor nem vehető figyelembe."* Ez az előírás tárgyi ingatlanok vonatkozásában szigorú, betarthatatlan korlátozást jelent.

Vonatkoznak helyi előírások a kerítés kialakítására és lejtős terep esetén a rézsűk, támfalak kialakítására is, amelyek a tárgyi, eredetileg jelentős lejtésű ingatlanok esetében azonban már nem relevánsak, mivel a területen a tereprendezés már korábban, engedélyezett tervek alapján megtörtént.

Az alábbi előírás azonban korlátozást jelent az ingatlanokon tervezett csarnoképületek kialakítása vonatkozásában:

„27. § *(6) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen*

b) épület legnagyobb oldalhossza legfeljebb 20,0 méter lehet,

c) az épület lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben/övezetben meghatározott épületmagasság értékét, a terepcsatlakozások közötti különbség felével."

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

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

Szabályozza a HÉSZ az épületeken alkalmazható tetőfedő anyagok használatát is.

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

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

A hatályos HÉSZ 40. §-a a Gksz jelű építési övezetek, így többek között a tárgyi ingatlanokra vonatkozó **Gksz-2 jelű övezet előírásait** tartalmazza az alábbiak szerint: **az építési övezetben 5000 m² a minimális kialakítható teleknagyság, és a telek kialakítható legkisebb szélessége 50 méter. A telkek beépítésmódja szabadonálló. Az építési telkek megengedett legnagyobb beépíthetősége jelenleg 30%, a legnagyobb terepszint alatti beépítettség pedig 60% lehet. A kötelező legkisebb zöldfelületi arány 30%, a legnagyobb megengedett szintterületi mutató 1,2 m²/m². Az építménymagasság kialakítható legkisebb értéke ebben az építési övezetben nincs meghatározva, legnagyobb értéke pedig 12,5 méterben van megszabva.**

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

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

A 2051 Biatorbágy, Erdőalja utcai 7773-as és 7790-es hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmányterv elkészítésének célja a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítése a gazdasági terület beépíthetőségének növelése érdekében.

A jelen tanulmány tervezési területét két ingatlan képezi. Az egyik a Biatorbágy, Erdőalja u. 1-es számú, 7773-as hrsz.-ú, jelenleg már a CTPark Delta Kft. tulajdonát képező beépített telephely. A másik a 7790-es hrsz.-ú, szintén a CTP tulajdonát képező ingatlan. A tulajdonos a GSI gabonatároló, anyagmozgató, illetve baromfi és sertéstenyésztéshez szükséges rendszerek gyártására specializálódott, az AGCO tagvállalataként Magyarországon is működő cég termelési igényeihez igazodva alakítja ki a két ingatlanból álló telephelyet, ahol az új üzemcsarnok megvalósítása után mezőgazdasági silókhoz gyártanak majd hajlított, formált lemezeket.

A településrendezési eszközök módosításának beruházó által elérni kívánt célja a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon meglévő épület 3.633 m^2-es bővítése (Phase IV.) a beépítési százalék megemelése után, valamint a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon tervezett új épületek megvalósítási lehetőségének biztosítása (BIA 2 Phase I + II – jelenleg építés alatt + Phase III. a beépítési százalék megemelését követően).

A fent ismertetett elképzelések szerint a beruházói szándék a területen két nagy alapterületű ipari jellegű épület megvalósítása a hozzájuk tartozó irodákkal, tárolóterületekkel, parkoló- és zöldfelületekkel, a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon álló épület megtartásával, kibővítésével, a szomszédos ingatlanon egy új csarnoképület megvalósításával párhuzamosan.

Biatorbágy Város Önkormányzata részéről felmerült a szándék, hogy a város településrendezési eszközeit a terület tulajdonosa, a CTPark Delta Kft. fejlesztési elképzeléseinek szem előtt tartásával módosítja a tervezett termelő beruházás megvalósítása érdekében, különös tekintettel a tervezett fejlesztés nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházássá nyilvánítására.

Biatorbágy érvényben lévő, 2016. nyarán elfogadott **Településszerkezeti terve szerint** a két belterületi ingatlan **a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységébe sorolt** a Vendel Park további ingatlanjaival együtt. **Ez a besorolás megfelel a jelen tanulmány alapját képező fejlesztési elképzeléseknek. A kormányrendelettel nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházássá nyilvánított mezőgazdasági gépgyártó üzem környezetkímélő technológiával ezen a területfelhasználási egységen belül megvalósítható.**

A 7773-as hrsz.-ú ingatlanon található épület bővítése és a 7790-es hrsz.-ú ingatlan új beépítése során figyelembe kell venni a területtől északra elterülő, az országos ökológiai hálózat magterületébe tartozó erdőterületek közelségét. Szintén figyelmet kell fordítani a 7790-es hrsz.-ú földrészlet délkeleti csücskét érintő nyilvántartott régészeti lelőhely értékeinek megóvására, melyről jelen tanulmány 12. fejezete ír részletesebben.

Biatorbágy város 152/2016. (VI.30.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervének leírása alapján a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület beépítési sűrűsége legfeljebb 1,5 m^2/m^2 lehet.

Ez az érték azonban a teljes területfelhasználási egységre vonatkozik, amit csak a Vendel Park teljes területére értelmezhető, telkenként ennek az arányszámnak a betartása nem értelmezhető.

Biatorbágy város teljes közigazgatási területére – a Tó Park térsége kivételével – a 12/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat van érvényben, amely 2016. júliusában lépett hatályba. A rendelet mellékletét képező **Szabályozási terv szerint a tervezési terület két ingatlana a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartozik**.

A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető épületek rendeltetését alapvetően az OTÉK 19. § (1) bekezdése írja elő, mely szerint a terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Ezt az előírást a HÉSZ 39. §-a kiegészíti azzal, hogy ezeken kívül a területen oktatási, egészségügyi, szociális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épület is elhelyezhető, valamint telkenként egy, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is, amennyiben ezek a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoznak. A HÉSZ a 39. § (5) bekezdésében kiegészíti, pontosítja az előzőekben ismertetett rendelkezést azzal, hogy a területen a kialakult lakó rendeltetés megtartható, de új önálló lakó rendeltetési egység nem építhető. Ezek az előírások azonban jelen két telek esetében nem relevánsak, mivel itt nem található önálló (gazdasági hasznosítású épületen kívül található) lakóépület. A 39. § (6) bekezdése szerint a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben több épület is elhelyezhető egy telken.

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

Ismerteti a HÉSZ 39. § (4) bekezdése a Gksz építési övezetekben el nem helyezhető **melléképítményeket**, amelyek a Gksz-2 jelű övezetben az alábbiak: húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, (haszon)állat ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló. Fentiek alapján az építési övezetben az alábbi melléképítmények elhelyezésére nyílik lehetőség az OTÉK 1. mellékletében szereplő fogalom-meghatározások 86. pontja alapján: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, és építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop. Ezeknek a melléképítményeknek az alapterülete a telek beépített területébe nem számítandó bele.

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

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

A tárgyi két ingatlant északról határoló, a magterület övezetébe tartozó erdőterület közelsége miatt **a telkek hátsókertjében kijelölt 35 méter széles zöldsáv**

megtartása a HÉSZ 6. §-a és a Szabályozási terv alapján **kötelező** a természetes- és természetközeli élőhelyek védelme, az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartása érdekében. **Ezen előírások a tervezett épületek megvalósítása során betartandók.**

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

Nagyon szigorú előírásokat fogalmaz meg a HÉSZ az ingatlanokon végezhető **tereprendezéssel** kapcsolatosan. A 27. § minden övezet, építési övezet vonatkozásában előírja a lejtős terepen történő építés feltételeit, támfal, rézsű kialakításának szabályait. **A rézsűkre, tereplépcsőkre vonatkozó előírások az épületek tervezése, kialakítása során figyelembe veendők, de a két ingatlan telekalakítása már korábban megtörtént.**

A HÉSZ 40. § (2) bekezdése pedig kifejezetten a Gksz-2 jelű építési övezetre vonatkozóan írja elő, hogy **az erdő felöli telekhatár menti 20 m széles területen a jelenlegi terep megtartandó, tereprendezés nem végezhető**.

Ez az előírás a tárgyi ingatlanok esetében betartható, **a hátsó telekhatár mentén megtartandó terep a 35 méteres kötelezően kialakítandó zöldsávon belül húzódik, így a korábban kialakított terep érintetlenül hagyása nem akadályozza a tervezett épületek megvalósítását.**

A 27. § (6) bekezdésének előírása szerint 10%-nál nagyobb lejtésű terepen megvalósuló épület legnagyobb oldalhossza legfeljebb 20,0 méter lehet. Ez az előírás ugyan a tervezett csarnoképületek adott telkeken történő elhelyezése esetében nem releváns, hiszen az épületek elhelyezésére szolgáló terület már közel sík, de **ebben az ipari parkban nem ésszerű rendelkezés**, mivel a Vendel Park számos, viszonylag meredek lejtésű telephelyén a kialakult épületek ennél a méretnél jóval nagyobbak. A 7773-as hrsz.-ú ingatlanon álló csarnoképület mélysége például 110 méter. **E HÉSZ rendelkezés megtartása ebben az ipari parkban általánosan nem lenne célszerű**, mivel a korszerű gyártócsarnokok méretei ezt a 20 métert jóval meghaladják, az épületek pedig elhelyezhetők úgy a lejtős telkeken, hogy látványuk ne legyen esztétikailag zavaró.

Szintén az elhelyezhető épületek kialakítását befolyásoló előírás a 39. § (9) bekezdése, amely a kereskedelmi szolgáltató területekre általánosan előírja, hogy **az övezet épületeinek 60 m-nél hosszabb homlokzatai** csak a funkcióhoz igazodó **tagoltsággal alakíthatók ki**. **Ez az előírás betartható, és segíti az esztétikus épületek megvalósítását.** Az I. és II. ütemben tervezett épület irodarésze és a csarnokszerkezet egymástól eltérő megjelenésű a különböző funkciók megjelenésbeli hangsúlyozása érdekében. Az esztétikus megjelenést szolgálja az épületeken alkalmazható tetőfedő anyagok használatát szabályozó előírás is.

A 27. § (6) bekezdésének előírása lehetővé teszi azt, hogy a 10%-nál nagyobb lejtésű terepen megvalósuló épületek **lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben meghatározott épületmagasság értékét** – azaz a 12,5 métert – a terepcsatlakozások közötti különbség felével. **Ennek a lehetőségnek a kihasználása tárgyi beruházás esetében nem tervezett, hiszen az épületek szinte vízszintes terepen állnak majd.**

A 39. § (11) bekezdése a csapadékvizek kezeléséről, átmeneti tárolásáról rendelkezik, meghatározza a kialakítandó záportározó méretezésének szabályait a telek burkolt felületeinek arányában. **A tervezett beruházás keretein belül a szükséges méretű (kb. 400m³-es), föld alatti záportározó kialakításra kerül.**

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

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

A Gksz-2 jelű építési övezet legfontosabb előírásai a fenti táblázatban kerültek összegyűjtésre.

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

A telkek kialakítására vonatkozó szabályok tárgyi ingatlanok esetében nem mérvadóak, hiszen két kialakult ingatlan beépítése jelen tanulmány tárgya. **A két földrészlet egyébként fenti előírásoknak teljes mértékben megfelel, mivel nagyságuk sokszorosa a megengedett minimális teleknagyságnak, szélességük pedig közel 180 illetve 250 méter.**

A HÉSZ 23. §-a azonban kedvezőtlenül érinti a tárgyi ingatlanokat, mely szerint *„Az egyes építési övezetekre előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad a létesíthető bruttó szintterület számításánál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor nem vehető figyelembe.”* Ez az előírás a két ingatlan vonatkozásában olyan szigorú korlátozást jelent, amely a beruházást ellehetetleníti. Ezért ennek a rendelkezésnek a módosítása elengedhetetlen, hiszen az építési övezetben megengedett legkisebb telekméret 5000 m^2, és a 7773-as hrsz.-ú ingatlan 3.3258, a 7790-es hrsz.-ú ingatlan pedig 5.5364 m^2 nagyságú. Az említett előírás betartása esetén mindkét ingatlan területéből csupán 10.000 m^2 lenne figyelembe vehető, amely az 1,2 m^2/m^2 szintterületi mutató értékkel számolva telkenként összesen 12.000 m^2 beépíthető szintterület megvalósításának lehetőségét biztosítja, amely a tervezett beruházás számára szükséges bruttó szintterületnek csak a fele.

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

Akadályt jelent még a fenti előírásokon kívül **a Gksz-2 jelű építési övezet megengedett maximális beépíthetősége is.** A hatályos HÉSZ szerint az ingatlanok legnagyobb beépítettsége 30% lehet, ami a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon összesen 9.977 m^2 beépíthető bruttó alapterületet jelent, a 7790-es hrsz.-ú földrészlet esetében pedig 16.609 m^2-t. **A beruházói elképzelések szerint az első ingatlanon a meglévő 9.750 m^2-es gyártócsarnok 3.633 m^2-es bővítése tervezett, amely 40,24%-os beépítettséget jelent, a második ingatlanon pedig ütemezetten összesen 26.357 m^2 alapterületű épületet szeretnének megvalósítani, ami 47,61%-os beépítettséget eredményez. Ehhez a tárgyi két ingatlan beépíthetősége célszerűen 50%-ban határozandó meg**, ami a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon 16.629 m^2, a 7790-es hrsz.-ú földrészleten pedig 27.682 m^2 beépíthető bruttó földszinti alapterületet jelent.

Fentiek alapján a Gksz-2 jelű építési övezet paraméterei már nem felelnek meg a fejlesztési elképzeléseknek, ezért **a tervezési terület vonatkozásában a beépítési paraméterek kismértékű módosítása válik szükségessé**. Mivel azonban Biatorbágy város egyéb területein is találhatók olyan kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek, amelyek a Gksz-2 jelű övezetbe soroltak, ennek az építési övezetnek a paramétereit nem lenne célszerű megváltoztatni. Ehelyett **egy új, a Gksz-12 jelű építési övezet meghatározására teszünk javaslatot**.

Az OTÉK 2. számú melléklete szerint a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységekre a Településszerkezeti tervben meghatározandó megengedett legnagyobb beépítési sűrűség értéke 2,0 m²/m². A kormányrendelet szerint a HÉSZ-ben az építési telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség 60%, a legkisebb zöldfelület 20% lehet. A CTPark Delta Kft. szeretne a területen az OTÉK szerint biztosított lehetőségekhez közelebb álló szabályozást, amelyhez a településrendezési eszközök alábbiakban részletezett módosítása szükséges.

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

A beruházó által szolgáltatott beépítési tervjavaslat szerint a két ingatlanon kialakításra kerülő épületek – a területen jellemző és a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon jelenleg meglévő beépítéshez hasonlóan – célszerűen **szabadonálló beépítésmóddal** alakítható ki. A hatályos HÉSZ-ben előírt **5000 m²-es minimális kialakítható teleknagyság előírása megtartható, mivel a területen telekosztás nem tervezett. Viszont az építési telkek legnagyobb beépíthetősége a már korábban említett javaslatunk szerint 50%-ban határozandó meg. Ez szükségessé teszi a kötelező legkisebb zöldfelületi arány változtatását is, amely javaslatunk szerint 20% lenne a jelenlegi 30% helyett** annak érdekében, hogy a szükséges számú parkoló, tároló és rakodóhely burkolt felülettel kialakítható legyen.

A legnagyobb megengedett szintterületi mutató jelenleg érvényben lévő 1,2 m²/m² értéke is megtartható, de akár csökkenthető is, amennyiben a HÉSZ 23. §-ában előírt feltétel – mely szerint az építési övezetre előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad nem vehető figyelembe a létesíthető bruttó szintterület számításánál – **vagy teljes egészében törlésre kerül, vagy a javasolt új Gksz-12 jelű építési övezetben érvényét veszti.**

Az építménymagasság kialakítható legnagyobb értéke jelen építési övezet vonatkozásában változatlanul megmaradhat, a beruházó – mivel a gyártási funkciót nem akadályozza – már lecsökkentette a 10,5 méteres hasznos magassági értéket 9,5 méterre. **Meg kell azonban jegyezni, hogy logisztikai funkciójú épületek esetében ez a HÉSZ-ben előírt épületmagasság érték korlátozza az általánosan elvárt 10,5 méteres belmagasság megvalósíthatóságát, ezért ezen előírás átgondolását javasoljuk a HÉSZ következő módosítása során az ipari park egyéb gazdasági területein tervezett funkciók szem előtt tartásával.**

A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség a hatályos HÉSZ szerint 60% lehet, ami a tervezett beruházásnál nem mérvadó, így ez az érték sem szorul módosításra.

A HÉSZ 3. § 11. pontja szerint a szintterületi mutató: *„A telken elhelyezhető épület(ek) összes bruttó beépíthető szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma. Az épületen belül, illetve terepszint alatt kialakított parkolóhelyet gépkocsinként bruttó 30 m² szintterület mértékben nem kell beszámítani az egyes övezetek részletes előírásaiban meghatározott építhető összes bruttó szintterületbe.”*

Ez alapján a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon az 1,2 m²/m²-es megengedett legnagyobb szintterületi mutatóval számolva összesen 39.909 m², a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon pedig 66.437 m² bruttó szintterület építhető be, amely 2, helyenként akár 3 szintes épületek megvalósítására is lehetőséget ad. Ez azonban a tárgyi két ingatlan esetében teljesen szükségtelen, mivel a csarnoképületek egy szintesek, csupán az alapterület minimális hányadát kitevő iroda- és szociális blokkok szoktak több szintben megvalósulni, ami a különböző belmagassági értékek miatt azonos attika-magasságot (12,07 méter) eredményez a teljes épület vonatkozásában. Így tervezett ez a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon megvalósítandó épületben is. Az I. ütemben felépítésre kerülő épület északnyugati, 12*24 méteres egysége lesz az iroda-rész, amely az I. és II. ütem építésekor F+1 szintes, majd a III. ütem megvalósításával párhuzamosan F+2 szintes kialakítású lesz.

Fentiek alapján javaslatot teszünk az új Gksz-12 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékének 0,8 m²/m² értékre történő lecsökkentésére. Ezt figyelembe véve a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon összesen 26.606 m², a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon pedig 44.291 m² bruttó szintterület építhető be.

A fentiek figyelembe vételével a javasolt Gksz-12 építési övezet előírásai az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m²)	Legkisebb-legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb – legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-12	SZ	5000	50	20	0,8	12,5

Az építési helyeket a HÉSZ nem írja elő a Gksz-2 jelű építési övezet telkeire vonatkozóan, de a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon a Szabályozási terv kijelöli az építési hely területét.

A tervlapon a méretezés ugyan nem szerepel, de a digitális rajzról lemérve **az előkert 5, a kötelező oldalkert 6-6 méter. A hátsókert mélységét a kötelezően kialakítandó zöldfelület előírt 35 méteres szélessége határozza meg.**

A tárgyi területet érintő korlátozó szabályozási elem a 7790-es hrsz.-ú ingatlan délkeleti csücskét érintő **nyilvántartott régészeti lelőhely**, amely a hatályos településrendezési eszközökön ábrázolásra került.

13. ábra: Szabályozási tervjavaslat

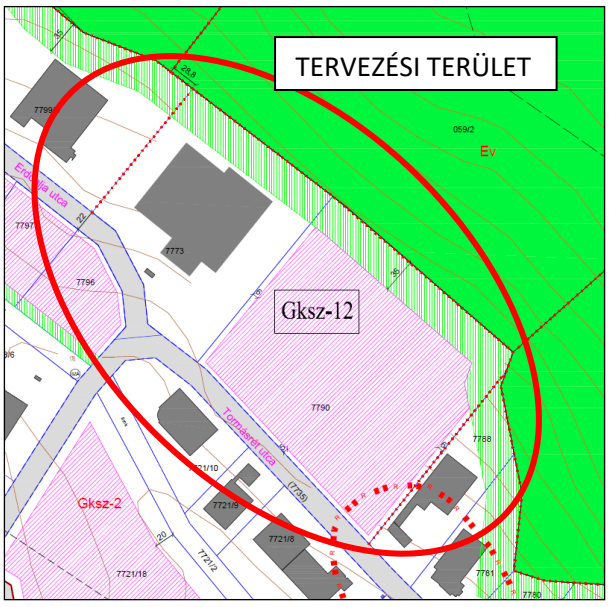
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

Beépítési mód	Legnagyobb beépíthetőség %	A legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Szintterületi mutató maximuma (m²/m²)	O.S. - Z.K.	OLDALHATÁRON ÁLLÓ, SZABADONÁLLÓ, ZÁRTSORÚ, KIALAKULT BEÉPÍTÉSMÓD
Építmény magasság (m)	Kialakítható legkisebb telekterület (m²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)			

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

GAZDASÁGI TERÜLETEK - KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ

Gksz-12 ~~Gksz-2~~	SZ	~~30~~ 50	~~30~~ 20	0.8	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	12.5	5000	50	~~1.2~~	



7.) BEÉPÍTÉSI TERV

A jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatban szereplő beépítési paraméterek alapján a 7773-as és 7790-es hrsz.-ú ingatlanok beépíthető területnagysága jóval kisebb, mint amennyit a nemzetgazdaságilag kiemelt beruházásként megvalósítandó mezőgazdasági gépgyártó üzem megvalósítása szükségessé tesz. Jelen tanulmányterv a településrendezési eszközök esetleges módosításának előkészítését szolgálja a korábbi fejezetekben részletezett javaslatok szerint.

A 7773-as és 7790-es hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó adatok:

A 7773-as hrsz.-ú földrészlet területe	33.258 m²
Hatályos HÉSZ szerint	
Beépíthető alapterület (30%) - maximum	9.977 m²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	9.977 m²
Beépíthető szintterület (1,2 m²/m²) - maximum	12.000 m²
Burkolt felület - maximum	13.304 m²
Telepítési tanulmány javaslata szerint	
Beépíthető alapterület (50%) - maximum	16.629 m²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (20%) - minimum	6.652 m²
Beépíthető szintterület (0,8 m²/m²) - maximum	26.606 m²
Burkolt felület - maximum	9.977 m²
Beépítési tervjavaslat szerint	
Beépített alapterület (40,2%)	13.383 m²
Zöldfelület nagysága (39,2%)	13.026 m²
- ebből füvesített terület	9.134 m²
- ebből cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetett terület	3.892 m²
Beépítésre kerülő szintterület (0,44 m²/m²)	14.750 m²
Burkolt felület (20,6%)	6.849 m²
A 7790-es hrsz.-ú földrészlet területe	55.364 m²
Hatályos HÉSZ szerint	
Beépíthető alapterület (30%) - maximum	16.609 m²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	16.609 m²
Beépíthető szintterület (1,2 m²/m²) - maximum	12.000 m²
Burkolt felület - maximum	22.146 m²
Telepítési tanulmány javaslata szerint	
Beépíthető alapterület (50%) - maximum	27.682 m²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (20%) - minimum	11.073 m²
Beépíthető szintterület (0,8 m²/m²) - maximum	44.291 m²
Burkolt felület - maximum	16.609 m²
Beépítési tervjavaslat szerint	
Beépített alapterület (47,6%)	26.357 m²

Zöldfelület nagysága (28,2%)	15.600 m²
- ebből füvesített terület	8.634 m²
- ebből cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetett terület	6.966 m²
Beépítésre kerülő szintterület (0,49 m²/m²)	26.933 m²
Burkolt felület (24,2%)	13.407 m²

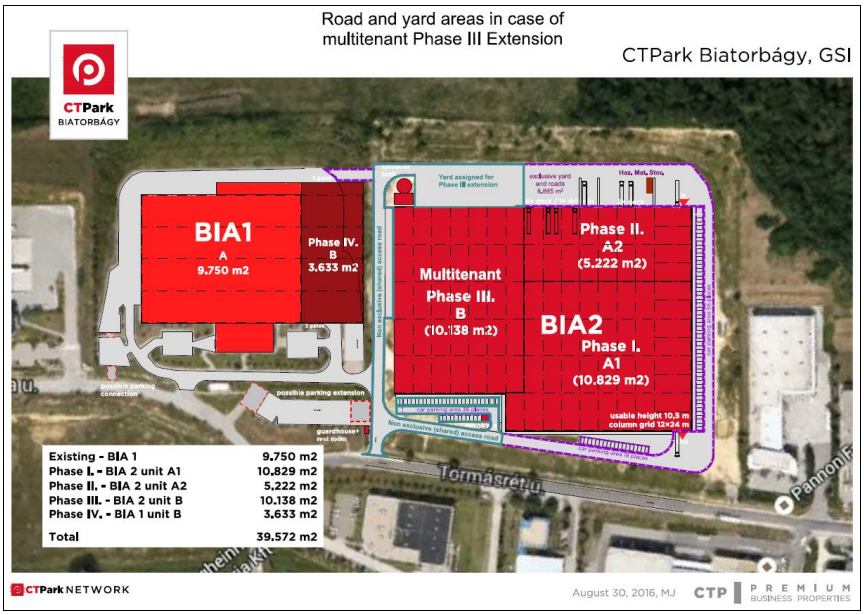
A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest az első ingatlanon kb. 6.650 m²-rel, a második ingatlanon kb. 11.070 m²-rel megnő a jelen tanulmányterv javaslatainak figyelembevételével, és a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága pedig kb. 3.330, illetve 5.540 m²-rel lecsökken az érvényben lévő tervek szerint kialakítandó területnagysághoz képest.

A legjelentősebb korlátozást okozó előírás a hatályos HÉSZ-ben a szintterületi mutatóra vonatkozó szigorú rendelkezés. Emiatt jelenleg mindkét ingatlanon összesen 12.000 m² összes bruttó szintterület alakítható ki. Amennyiben a HÉSZ 23. § (2) bekezdése tárgyi két ingatlanra nem érvényes, a javasolt 0,8 m²/m² szintterületi mutatóval számolva a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon ennél 14.606, a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon 32.291 m²-rel több szintterület építhető be.

A beruházó fejlesztési elképzelései között a 7773-as és 7790-es hrsz.-ú földrészleteknek a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület új Gksz-12 jelű építési övezetébe sorolt területén a meglévő üzemi jellegű épület bővítése, és egy új gyártócsarnok megvalósítása szerepel.

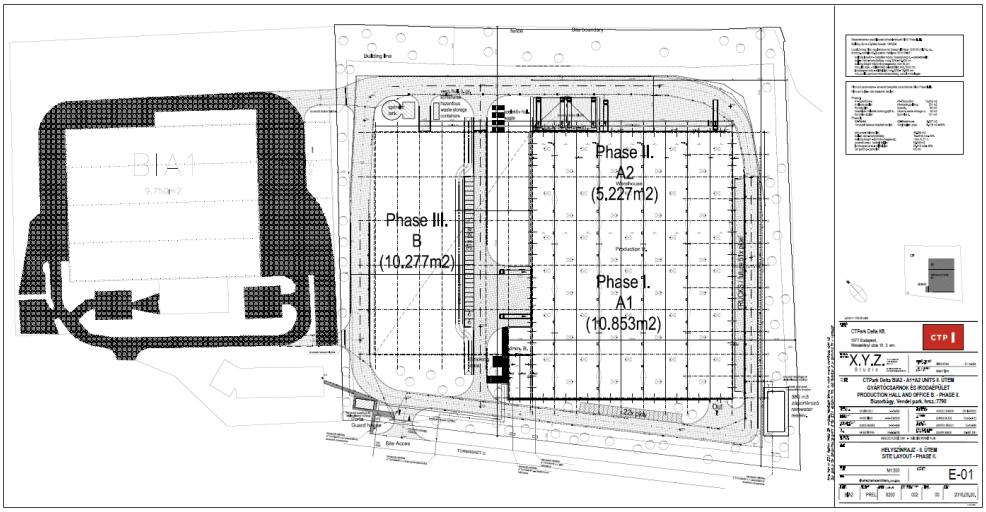
A csarnoképület a termelés folyamatosságának biztosítása érdekében ütemezett megvalósítással tervezett. Első ütemben a 7790-es hrsz.-ú ingatlan déli részén, a feltáró úthoz közel eső területen alakítható ki egy kb. 120 méter széles csarnoképület, majd második ütemben ez az épület hátrafelé, az erdő irányába bővíthető 144 méteres mélységig, s az utolsó ütemben az épület északnyugati irányú bővítése tervezett egy közel 80 méter széles épületegységgel. Ez az épületrész az utcai fronton 24 méterrel, az irodablokk szélességével hátrébb ugrik az I. ütemű épület homlokvonalához képest, az utca vonalának „ferdeségéhez" igazodva. Az épületrész mélysége 120 méter, így a hátsó homlokzat egy síkba kerül.

14. ábra: A CTPark Delta Kft. 2016 évben készült, ütemezett fejlesztési elképzelései (az adatok az építési engedélyezési tervben pontosodtak!):



Mint az előző ábrán és az építési engedélyezési terven is látható, ez a fejlesztés első ütemben 10.853, második ütemben 5.227, harmadik ütemben pedig további 10.277 m² épület-alapterület megvalósítását jelenti, amely összesen 26.357 m² beépített területnagyságot, azaz a 7790-es hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 47,61 % beépítettséget jelent. Ez az ütemezés a CTPark Delta Kft. tervei szerint biztosítani tudja az üzem folyamatos működését, a gyártás és logisztika zavartalanságát.

15. ábra: A 7790-es hrsz.-ú ingatlanon megvalósítani kívánt épület vázlatterve:

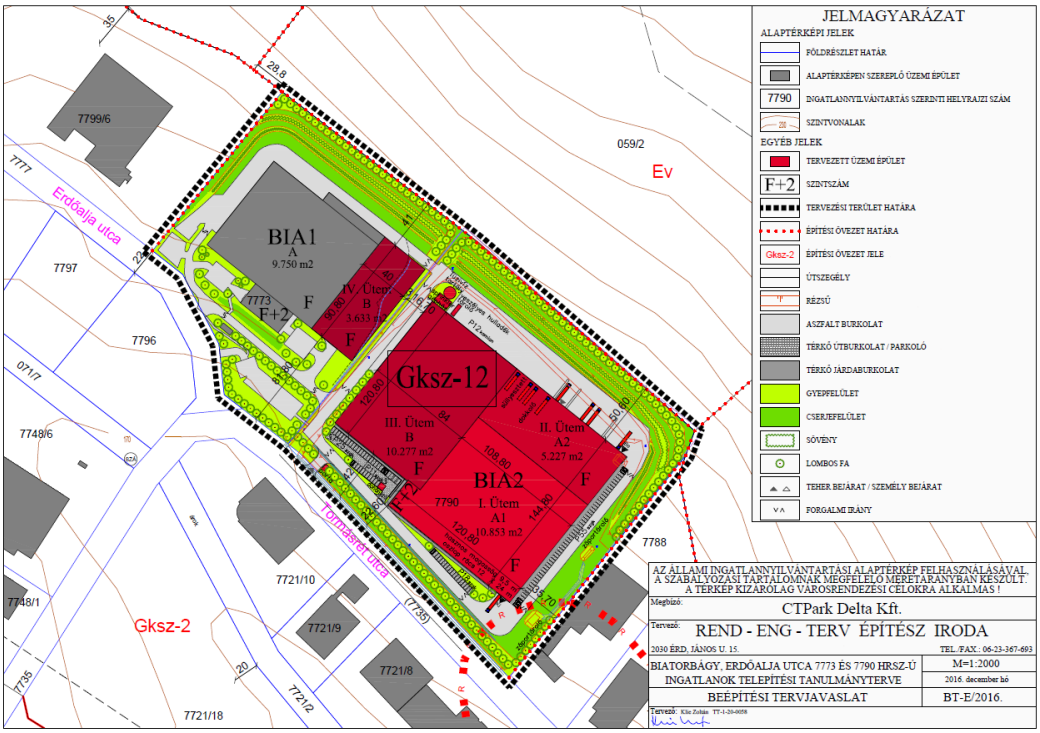


Az épület kialakítása során szerencsés, hogy a terepadottságok már nem az eredeti állapotokat tükrözik, a nagyméretű ingatlan lejtésviszonyait egy korábbi építési engedélyezési eljárás alapján megváltoztatták, amelynek figyelembevételével rézsűket kellett építeni a terület északkeleti és délkeleti határvonalának közelében. Ez a terepkialakítás azonban lehetővé tette a megfelelő növénytelepítést az ingatlan hátsó- és oldalkertjeiben, amely elősegítheti a szomszédos erdőterület állatvilágának megóvását a gazdasági terület, a működő üzemek zavaró hatásaitól. **A tereprendezéssel kapcsolatban a hatályos HÉSZ szigorú előírásait** a fennmaradó tereprendezés során be kell tartani. A HÉSZ szerint a hátsó telekhatártól 20 méter szélességben az eredeti terepszintet meg kell hagyni, a távolabbi részeken pedig „tervezői szabadság" van, de alapvető szempont az építmény tájba illesztése. Ezek a feltételek jelen beruházás során – a korábban kialakított terepállapotok miatt – teljesíthetők, de **a Vendel park egyéb, még beépítetlen területein jelentős akadályokat jelenthetnek majd az üzemek megvalósítása során.**

A tervezett csarnoképület méreteit az üzem technológiáján és a szabványos szerkezeti méreteken túlmenően a tervezési területen kijelölt építési hely-lehatárolás határozza meg. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken a HÉSZ alapján a kötelező elő-, oldal és hátsókert mérete a SZT szerinti, az adott telken **az előkert 5, az oldalkertek 6 méteresek**, amely a CTPark Delta Kft. által terveztetett telephely vonatkozásában azzal a kiegészítéssel alkalmazható, hogy a terület északkeleti oldalán a kötelezően kialakítandó háromszintű zöldfelületi sáv, és egyben **a hátsókert szélességét a HÉSZ 35 méterben határozta meg**.

Az erdő mentén előírt, kialakítandó intenzív zöldsáv megvalósítása, és a telken kialakult terepviszonyok megtartása érdekében az elkészült tervek szerint a beruházó az épületet az északkeleti telekhatártól a 35 méteres hátsókert-méretnél nagyobb távolságra kívánja elhelyezni a meglévő rézsű-rendszer, tereplépcső figyelembevételével. Ezt indokolja az is, mely szerint a gyártócsarnok körbejárhatóságát érdemes megoldani az egyszerűbb belső közlekedési rendszer biztosítása érdekében, a tervezett egyetlen kapubejáró figyelembevételével.

16. ábra: A 7790-es és a 7773-as hrsz.-ú ingatlan Beépítési tervjavaslata



Ezt szem előtt tartva az épületet az erdő felől úgy kell elhelyezni, hogy a 35 méter széles zöldsávtól délnyugatra maradjon meg a terepszint kiegyenlítéséhez szükséges rézsű-rendszer, a rézsű és az épület fala közé pedig elférjen a kétirányú kamionforgalomra alkalmas belső út (10 méter) a csarnok kapuinál a forduláshoz szükséges ívsugarak megtartásával, valamint a szükséges nagyságú dokkoló terület. Ez **a Beépítési tervjavaslat szerint átlagosan 57 méteres hátsókert megtartását teszi szükségessé az északkeleti oldalon.**

A Tormásrét utca felőli 5 méteres kötelező előkert helyett a telek trapéz alakja miatt változó nagyságú távolság kerül megtartásra. **Az épület az utcai telekhatártól 18 és 36 méter közötti távolságra tervezett**, részben az épületet körülfogó út, parkoló, részben az utcafrontra is telepítendő intenzív zöldfelület megvalósítása érdekében.

17. ábra: Az I. és a II. ütem látványterve

A tervek szerint **a csarnoképület földszintes kialakítású,** a technológiához szükséges 9,5 méteres belmagasság biztosításával. A tervek szerint a beruházás során a terep 0 szintje az épület középvonalának környezetében lesz, a Tormásrét utcával párhuzamosan. Ezért az erdő felé az épület és a mellette futó út és rakodóterület a már kialakult bevágásban, az utcai oldalon pedig kisebb feltöltésen kerülhet megvalósításra.

A telephely közlekedési rendszere is meghatározó az épület kialakítása során. A teherforgalom kiszolgálása általában kamionokkal történik, ezért a belső úthálózatot a kamionforgalomra kell megtervezni. Mivel a kamionokkal a tolatás nehéz és veszélyes, célszerű az úthálózatot úgy megvalósítani, hogy erre lehetőleg ne legyen szükség. Ezért is javasolt az épület körbejárhatóságát és átjárhatóságát biztosítani minden építési ütemben.

A tervek szerint a csarnoképület minden homlokzata mentén végigfut a kétirányú forgalomra tervezett út, amely az északkeleti és északnyugati oldalon 10, a délkeleti és délnyugati, utcai oldalon 7 méter széles, és amely a telek jelenleg meglévő bejáratától keletre kialakítandó új bejáraton keresztül közelíthető meg, illetve hagyható el a portaszolgálat felügyelete alatt.

A technológia szerint a II. ütemben megvalósuló épület erdő felőli részében kerül kialakításra a süllyesztett dokkoló, de az épület teljes hosszában biztosítani kell a kamionok rakodási lehetőségét. Ezt az épületre merőleges rakodóhelyekkel lehet megvalósítani, amelynek jelentős területigénye van (31-33 méter mélység). A belső útfordulók lekerekítése legalább 12 méter sugarú kell legyen.

18. ábra: A III. és a IV. ütemben megvalósításra kerülő épületrészek helyszínének látványterve

Az épület ütemezetten megvalósításra kerülő alapterületének, illetve a funkciónak, dolgozói létszámának megfelelő gépkocsi-mennyiség elhelyezése a telken belül kialakítandó parkoló-területeken oldható meg. Szintén az ingatlan területén belül kell a telephely teljes gazdasági forgalmát elvezetni és a teherforgalomhoz szükséges tehergépkocsik, kamionok átmeneti tárolását biztosítani.

Kamionok telken belüli, hosszabb távú tárolása nem tervezett. A dolgozói parkolók egy részének elhelyezését a Tormásrét utcai előkertben, más részét az északkeleti oldalkertben lehet megoldani. A távlati dolgozói létszámmal, és az esetleges vendégforgalommal számolva kb. 104 db. parkolóhely kialakítása szükséges a telken belül.

Az ingatlan terepviszonyai miatt az ismertetett út megvalósítása enyhe lejtők, kisebb rámpák kialakításával lehetséges. A telephely lejtése olyan, hogy a Tormásrét utca felőli részen a különböző felhasználású területek különböző szinteken kerülhetnek kialakításra, amely lehetőséget biztosít a terepszint esztétikus elrendezésének megvalósítására. Ez a – Tormásrét utca felé jelentős magassággal tervezett – csarnok-épület dobozszerű megjelenésének az oldását is biztosíthatja.

A létesítmény működéséhez egy jelentős méretű **tüzivíztároló** is kialakítandó, amely szükségessé teszi egy álló sprinkler-tartály elhelyezését az épületen kívül, ezért az épület északkeleti homlokzata mellett ábrázoltuk tervünkben a tervezett álló tartály és mellette a szükséges gépház helyét.

A csarnoképület hatalmas tetőfelületei alkalmasak megújuló energia-termelő berendezések fogadására, igény esetén itt helyezhetők el napelemek vagy napkollektorok az épületek hőellátása egy részének biztosítására. Az elhelyezésnél a HÉSZ előírása szerint „elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetileg beillesztve” lehet az energia-termelő berendezéseket, egyéb technológiai létesítményeket elhelyezni.

A telephely kialakításakor be kell tartani a HÉSZ alábbi előírását is: *„A gazdasági telephelyeken szabadtéren anyagot tárolni csak a közterület felöl kizárólag építménnyel (kerítés) és/vagy zöldsávval takartan lehet.”*

Beépítési tervjavaslatunk szerint a telephelyen 8.634 m² füvesített területet jelöltünk ki, és 6.966 m² cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetendő területet. A burkolt felület nagysága (a belső utak területe, a járdaburkolatok, az út menti parkolósávok és rakodóterületek) a 7790-es hrsz.-ú telken **összesen 13.407 m², a teljes terület 24,22%-a.**

A 7773-as hrsz.-ú ingatlanon ma egy üzemcsarnok áll, ahol a cég acélszerkezetű silók elemet gyártja. Ezt az épületet is megvásárolta a CTPark Delta Kft., és a hatályban lévő HÉSZ módosítása után, a teljes beruházás IV. ütemében a meglévő csarnoképület kibővítésével kívánja alkalmassá tenni a telephelyet a szomszédos ingatlanon megépítésre kerülő épület termeléséhez igazodó gépgyártásra. A telephelyen található csarnoképület alapterülete 9.750 m², amelynek délkeleti irányú bővítése tervezett. A bővítéssel további 3.633 m² üzemcsarnok megvalósítása várható, amely a meglévő épületegységhez szervesen kapcsolható (**13.383 m², 40,24%**).

Az ingatlan jelenlegi formájában úttal körbejárható, ami az épületbővítés után már nem lehetséges, mivel az új épületrész a jelenlegi belső feltáró út egy szakaszának megszüntetését eredményezi. Emiatt a bővítéssel párhuzamosan az üzem északkeleti és délnyugati oldalán húzódó utak keleti végét rá kell kötni a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon tervezett épületet megkerülő úttal, így biztosítva a több pontról történő megközelítés lehetőségét. Ehhez **javasolt a két ingatlan összevonása.** A két szomszédos ingatlanon álló csarnoképület az egymást összekapcsoló utak segítségével képes az együttműködésre, a tervezett mezőgazdasági gépgyártás technológiai feltételeinek megteremtésére.

Ennek az ingatlannak a belső közlekedési rendszere, a rakodó- és tároló-felületek, a gyalogosforgalom, a meglévő épületegység megközelítési lehetőségei nem változnak, és a burkolt felületek nagysága is csak az említett két összekötő útszakasz felületével növekszik. Várhatóan azonban a telephely megközelítését jelenleg szolgáló bejárat helyett a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon megvalósításra kerülő portaépület mellett kialakítandó új kapubehajtó fogja kiszolgálni a teljes létesítményt az egységes portaszolgálat felügyelete alatt.

A tervezett bővítési mód lehetővé teszi a telephely már kialakult zöldfelületeinek a megőrzését, az ingatlan hátsó, és északnyugati szélén kialakított rézsűk, tereplépcsőzések megtartását, és ezáltal a környező, a magterület övezetébe tartozó, természeti védelem alatt álló erdőterületek zavartalanságát.

A beépítési tervjavaslat szerint a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon 9.134 m² füvesített területet és 3.892 m² cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetendő területet jelöltünk ki. A burkolt felület nagysága összesen 6.849 m², a teljes terület 20,60%-a.

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

Jelen telepítési tanulmányterv egy működő ipari üzem meglévő épületének a bővítésével párhuzamosan megvalósítani tervezett új üzemcsarnok építési feltételeinek a biztosítása érdekében készül. A Biatorbágy, Erdőalja utca 1. szám alatt meglévő, és a CTPark Delta Kft. által a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon tervezett ipari épület a tervezett gazdasági tevékenység (mezőgazdasági gépgyártás) beindítását hivatott biztosítani. A terület leendő tulajdonosa által elhatározott fejlesztés ütemezetten valósítható meg annak érdekében, hogy a cég működése a későbbiek során folyamatosan biztosítható legyen.

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

Biatorbágy munkavállalóinak nagy része már helyben dolgozik, bár még mindig számottevő a Budapestre ingázók aránya, és megnőtt a szomszéd településeken (Budaörsön, Törökbálinton stb.) munkát vállalók száma is. A kedvező közlekedési viszonyok és a kiépült közműhálózatok miatt alakulhatott ki a település északi peremén az a jelentős méretű ipari park, ahol számos szállítmányozó és termelő, szolgáltató cég végzi tevékenységét. **A Vendel Park területén tervezett mezőgazdasági silógyártó üzem telephelyének létrehozása a foglalkoztatás terén hoz kedvező változást a kb. 125 új munkahely létrehozásával**.

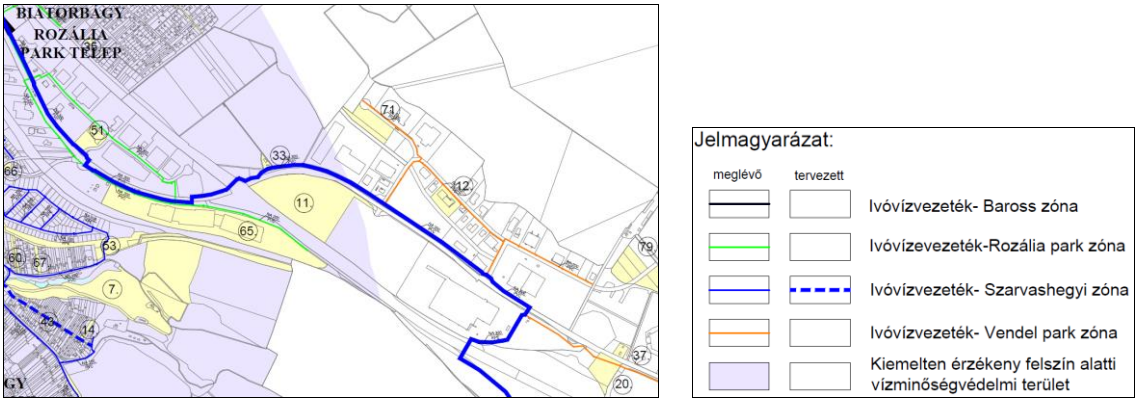
A tervezési terület a **közlekedés** vonatkozásában nagyon kedvező helyzetben van. A korábbi fejezetekben említettek szerint a tárgyi két ingatlan gépjárművel történő megközelítése megoldott. Az M1 autópálya és az 1. számú főút a tervezési területtől délre húzódik, és a CTPark Delta Kft. megvásárolt területének megközelítését biztosító Tormásrét utca erre az országos főútra csatlakozik rá egy körforgalmú csomóponttal. Ez az út aszfaltburkolattal kiépített, jó minőségű feltáróút. A 22 méteres szabályozási szélességű út északkeleti irányban, majd délkelet felé elfordulva egészen a Budai útig vezet, ahol egy újabb kikötési lehetőséget biztosít az 1. sz. főútra. A Tormásrét utca törésénél indul északnyugati irányba az Erdőalja utca, amely zsákutcaként fut el a 7773-as hrsz.-ú telek előtt. Ez az úthálózat egy teljes rendszert alkot, amelynek segítségével a Vendel Park gazdasági területeinek kiszolgálása kedvezően biztosított. A terület tömegközlekedési ellátottsága és gyalogos megközelítési lehetősége nem kedvező, fejlesztésre szorul.

A 7773-as hrsz.-ú telephelynek jelenleg két kapubehajtója van, tekintettel az üzem tehergépjármű és kamion-, valamint személyforgalmára. A beépítés előtt álló 7790-es hrsz.-ú ingatlan a terepviszonyok miatt egyetlen kapubejáró kialakításával, és az épület körül teljesen körbefutó belső úthálózattal tervezett. A telephelyen tervezett épület körbejárhatósága a nagyméretű gépjárművek egyszerűbb közlekedését teszi lehetővé a területen belül. Ez a lehetőség biztosítja azt, hogy a Tormásrét utcában ne parkoljanak teherautók, kamionok, amelyek az út forgalmát akadályozhatják. A távlatban a két ingatlan úthálózatának összekötése tervezett, mivel a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon álló csarnoképület bővítésének megvalósítása során a jelenlegi, a telket körbejáró út délkeleti szakasza felszámolásra kerül, és ezután a 7790-es hrsz.-ú ingatlan belső úthálózata biztosítja majd a tervek szerint a teljes telephely körbejárhatóságát.

A tervezési terület közműellátása a hatályos településrendezési eszközök közműtérképei alapján:

Vízellátás

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



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

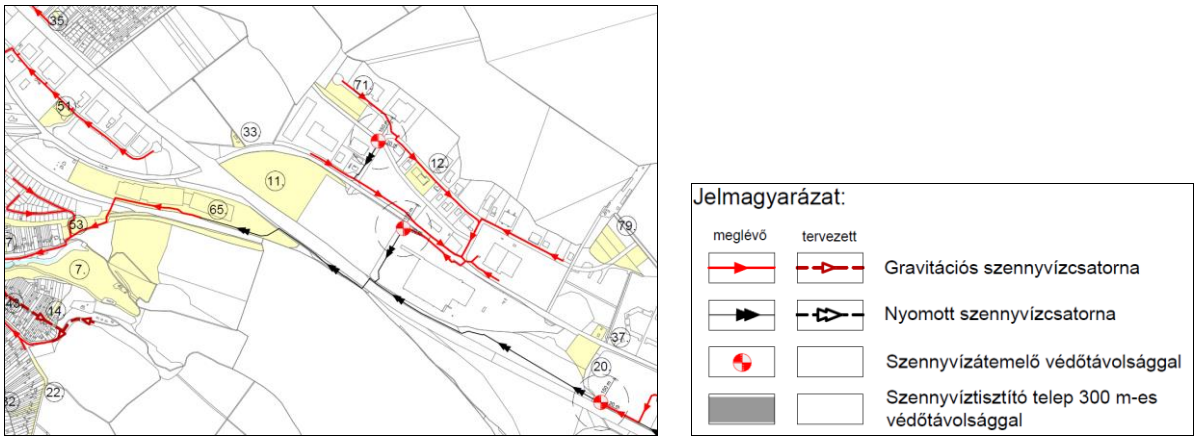
Mint a fenti ábrán látható, a tervezési terület vízellátása a 1. sz. főközlekedési út mentén vezetett NÁ 300-as regionális vízvezetékéről leágazó dn 200-as vízvezetékről biztosított. A CTPark Delta Kft. által tervezett telephely térsége vízzel ellátott, a meglévő hálózaton keresztül a meglévő épület ellátása biztosított, a tervezett új gyártócsarnok vízellátása megoldható. A fejlesztéshez szükségessé váló plusz vízmennyiség az előírt hozzájárulás megfizetése után biztosítható.

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

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

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

Szennyvízelvezetés



20. ábra: A CTPark Delta Kft. kiépítésre kerülő telephelyét érintő szennyvízelvezető rendszer

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

A tárgyi terület mellett húzódó Tormásrét és Erdőalja utcában a gravitációs szennyvízcsatorna kiépült, amelyre a beruházással érintett ingatlanok rákötnek. A rákötés a 7790-es hrsz.-ú ingatlan meglévő kapubejárójától keletre biztosított.

A működő szennyvíztisztító telep még alkalmas a tervezett üzem többlet szennyvizének befogadására, így az acéltermék gyártó üzem keletkező szennyvízmennyiségét képes befogadni a tervezett beruházás megvalósítása esetén.

A Tormásrét és az Erdőalja utcában gravitációs szennyvízelvezető hálózat működik, amely a Budai út felé vezeti a szennyvizet. A két ingatlantól délnyugat felé vezető utcaszakaszon nyomott rendszerű szennyvízcsatorna üzemel a Tormásrét utca törésénél található szennyvízátemelővel.

Csapadékvízelvezetés

A csapadékvizeket az utak nyomvonalán kiépített zárt csapadékcsatorna hálózattal kell a befogadóba (patakok, tavak) vezetni. Szennyezett csapadékvizeket a befogadóba vezetni nem szabad, ezért azokon a helyeken, ahol a csapadékvizek szennyezésének esélye fennáll, ott a bevezetés előtt hordalék, illetve szénhidrogénfogó berendezés alkalmazása szükséges.

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

A kialakuló telephely csapadékvízelvezetése egy irányban megoldott. A Tormásrét utcai csapadékvízelvezető rendszer kiépített, amelyre a 7790-es hrsz.-ú ingatlan a kapubejárótól nyugatra köt rá. A rákötés előtt iszapfogó és olajleválasztó műtárgy beépítése tervezett.

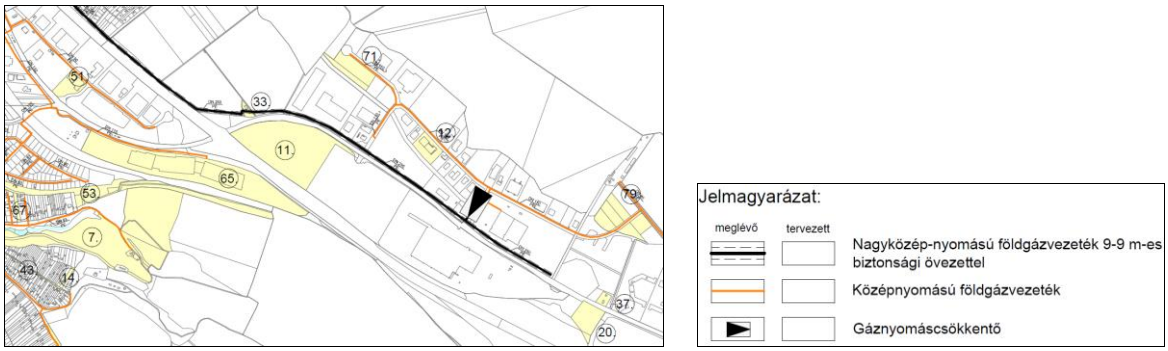
A telken belüli rendszer a tervezett épületet körülöleli a terep lejtésviszonyaihoz igazodva. A csarnoképület nyugati oldalánál az elvezető csatorna középről két irányba indul. Az észak felé induló szakasz az út két szélén az épületet északról megkerülve levezet az ingatlan keleti részén, és – az épület felőli csatornából iszapfogó és olajleválasztó műtárgyon keresztül – bevezet a telek déli sarkába tervezett 380 m^3-es, föld alatti kialakítású záportároló medencébe.

A nyugati telekhatár mentén, valamint az épület és az út közötti sávból összegyűjtött csapadékvíz a kapubejáró mellett, a már említett műtárgyakon keresztül jut ki az ingatlanról.

Gázellátás

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

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

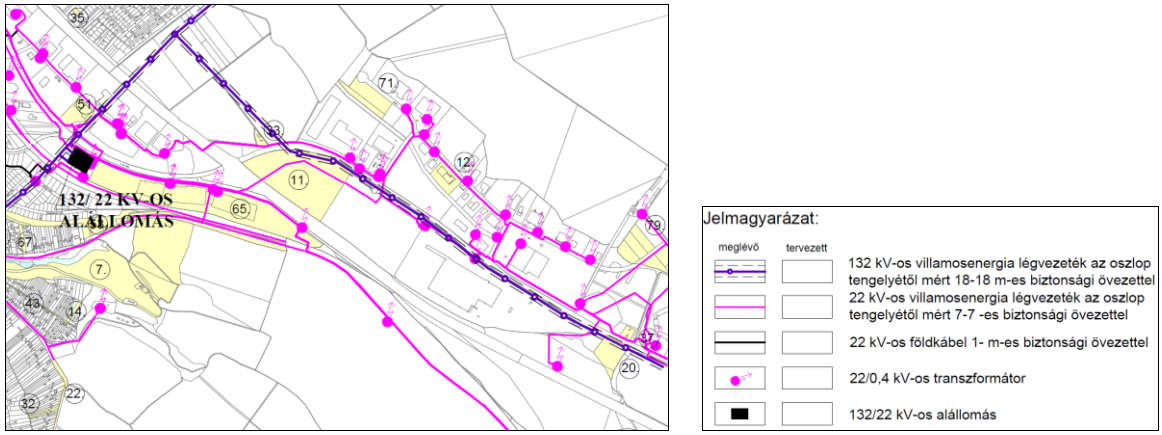


21. ábra: A CTPark Delta Kft. kiépítésre kerülő telephelyét érintő gázellátó rendszer

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

Villamosenergia ellátás

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



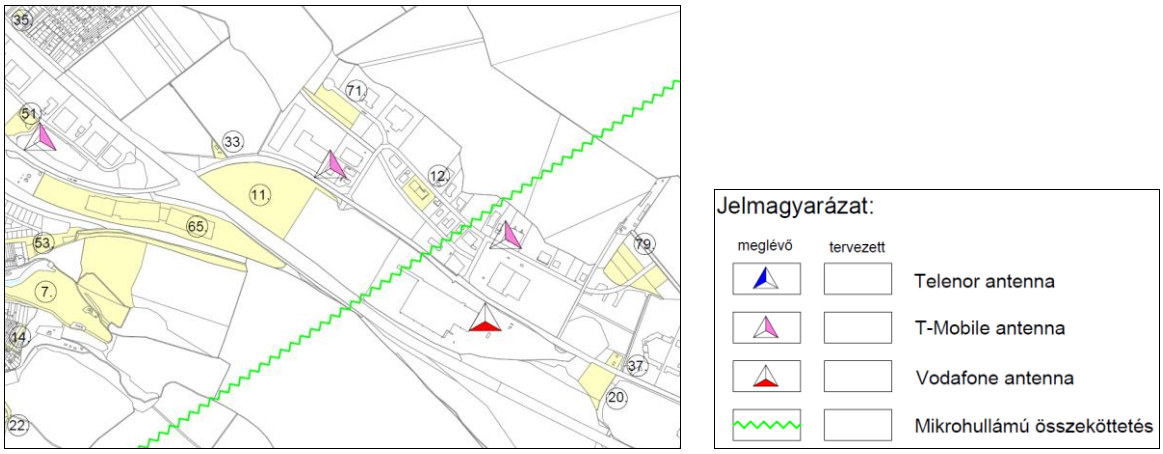
22. ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat

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

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

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

Hírközlés



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

Vezetékes elektronikus hírközlés

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

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

Mikrohullámú összeköttetés a 7790-es hrsz.-ú ingatlan közelében húzódik.

Megújuló energiaforrások

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

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

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

Az Biatorbágyi 7773-as és 7790-es hrsz.-ú ingatlanok területén megvalósításra kerülő új gyártócsarnokok egy új ipari üzem megjelenését jelentik a városban. A területen a *347/2016. (XI. 17.) Korm. rendelettel* nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházássá nyilvánított mezőgazdasági gépgyártó üzem egy újabb színfolt lehet a Vendel Park már jelenleg is színes palettáján.

A ma hatályban lévő környezetvédelmi előírások szigora garanciát ad arra, hogy a tervezett létesítmény ne terhelje a település lakosságát. Az új épület megvalósítása és a meglévő épület bővítése egy, a jelenlegihez hasonló, esztétikus gazdasági terület kialakítására ad lehetőséget. A terület be nem épített részeinek kertészeti eszközök alkalmazásával történő beültetésével, esztétikus burkolatok megvalósításával rendezett település- és utcakép hozható létre.

Az új csarnoképület megvalósítása a 7790-es hrsz.-ú ingatlan területén környezeti szempontból természetesen kedvezőtlen irányú változást eredményez, hiszen egy jelenleg beépítetlen terület beépítésével valósul meg. Ez a földrészlet azonban mai állapotában egy építés alatt álló terület, amely az építési munkák befejezéséig jelentős kiporzással terheli a környező területeket.

Amennyiben a tervezett beruházás megvalósul, a kialakuló új épület kertje rendezett zöldfelülettel rendelkezik majd, ami feltétlen kedvező változást jelent. A megépítésre kerülő nagy alapterületű csarnok megvalósítása lehetővé teszi, hogy a két ingatlan területén nagy, egységes zöldfelületek jöjjenek létre, amelyek az oldalsó telekhatárok mentén előírásra kerülő háromszintes növényzettel, széles intenzív zöldsávval, egyéb részeken ligetes fásítással, bokros, füves területek, virágágyások kialakításával kedvező munkakörülményeket teremthet. A hatályos HÉSZ-ben és a SZT-n szereplő, kötelezően kialakítandó 35 méter széles zöldsáv megvalósítása a két tárgyi ingatlan teljes szélességében, a hátsó telekhatárok mentén, megfelelő védelmet nyújt majd a szomszédos erdőterületek növény- és állatvilága számára, elősegítve az országos ökológiai hálózat magterületére vonatkozó szigorú előírások betartását.

Építészeti vonatkozásban ki kell emelni, hogy a telephelyeken kialakuló modern csarnoképületek esztétikus megjelenése a tájképet nem rontja. A tervezett épületek megfelelő környezeti kialakítással beleillenek majd a környezetükbe, hiszen a Vendel Park területén részben már kialakult gazdasági terület található nagyméretű üzemi épületekkel, a CTPark Delta Kft. által megvalósítani kívánt üzem tágabb környezetében található, beépítetlen területeken pedig tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek kerültek kijelölésre a hatályban lévő településrendezési eszközökben. E területek fokozatos beépítése a távlatban várható.

Számolni kell azonban a 7773-as hrsz.-ú ingatlanon jelenleg működő üzem technológiai váltásából és a 7790-es hrsz.-ú ingatlanon megvalósításra kerülő épületekben megjelenő új funkciókból adódó termelésnövekedés miatt várhatóan megnövekedő gépjármű forgalomra, amely a nap minden szakában megjelenhet. Mivel azonban a telephelyek megközelítése délnyugati irányból, az M1 autópálya és az 1-es főút felől történik a Tormásrét és az Erdőalja utcán keresztül, így lakóterületek érintése nélkül lehet az üzem teherforgalmát elvezetni. Környezeti szempontból nagyon szerencsés Biatorbágy ipari parkjainak városon belüli elhelyezkedése, hiszen a lakóterületek e térségtől nagy távolságra, az uralkodó északnyugati széliránytól délre helyezkednek el, így zavartalanságuk biztosított.

A Vendel Park üzemeinek dolgozói jelenleg vagy gépkocsival, vagy vonattal, vagy a városban közlekedő buszjáratokkal közelítik meg a munkahelyüket. A gépkocsival közlekedők délnyugati irányból, a Tormásrét utcán át érkeznek Biatorbágy távolabbi területeiről, a tömegközlekedést igénybe vevők pedig a Budapest és Biatorbágy között közlekedő VOLÁNBUSZ járatok Ipari Park bejáró út elnevezésű buszmegállóktól gyalogosan tudják elérni a CTPark Delta Kft. által megvalósítani tervezett üzemet. Ki kell azonban hangsúlyozni, hogy a buszmegálló nagyon távol van a tervezési területtől, így a tömegközlekedést igénybe vevő dolgozóknak nagyon nagy a megteendő gyaloglási távolság. Ezen kívül nagyon kedvezőtlen, hogy a gyalogosok a nagy forgalmú utak mentén kénytelenek végigmenni, és a lakóterületek igen jelentős távolságra helyezkednek el az ipari park északi telephelyeitől. A gyalogosforgalmat keresztező utak, csomópontok balesetveszélyesek.

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

A városra ma még az ingázás is erősen jellemző, a munkavállalók jelentős hányada más településekre, elsősorban a közeli fővárosba jár dolgozni, ami jelentős forgalmat indukál az M1 autópálya és az 1. számú főút irányába. Ez a forgalom ma gondokat okoz a lakóterület északi részén található csomópontokban, de ennek megoldása nem jelen tanulmány tárgya. A tervezett üzem megvalósítása, új munkalehetőségek megjelenése a lakosság ingázási mutatóit javítja majd, de ez az észak felé tartó forgalom csökkenésével nem jár, mivel a tervezett létesítmény megközelítése is csak ezeken a problémás csomópontokon keresztül történhet majd.

Az épületek megvalósítása során törekedni kell a fenntarthatóságra, a környezetalakítás területén pedig figyelemmel kell lenni a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira. Ezt szolgálja a beépítésre kerülő ingatlanok jelentős zöldfelületi borítottsága, és a kialakításra kerülő parkoló-területek elengedhetetlen fásítása.

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

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

10.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK

Természetvédelem

A tervezési területen országosan védett és helyi védelem alatt álló természeti érték nem található. A területet sem Natura 2000 terület, sem az országos ökológiai hálózat nem érinti, csak a szomszédos erdőterület tartozik a magterület övezetébe.

Zöldfelületi rendszer

Biatorbágy településrendezési eszközei a zöldfelületi rendszer vonatkozásában alapelvként rögzítik, hogy a *„településkép meghatározó alkotóeleme az épített elemeken kívül a zöldfelület mennyisége és minősége. Az épített elemek esztétikus megjelenéséhez környezetük kialakítása, rendezettsége is hozzátartozik. Ennél fogva a település rendezése során az épített elemek mellett a zöldfelületek szerepe ugyanolyan fontos.”*

A tervezési területen zöldfelületi rendszerről nem beszélhetünk, hiszen a tárgyi két ingatlan közül az egyik egy működő üzem, amely ugyan rendelkezik zöldfelülettel, de a tervezett bővítés során e területek egy része eltűnik, átalakul a telephely belső közlekedési rendszere, változik a parkoló- és rakodóterületek nagysága, és ezáltal a telek zöldfelületei megújításra kerülnek a HÉSZ szigorú előírásainak a figyelembevételével.

A másik beruházással érintett ingatlan jelenleg építési terület, így azon kialakult zöldfelületről nem beszélhetünk. Az elkészült építési engedélyezési tervek tartalmazzák az ingatlan zöldfelületeinek kialakítási javaslatát, a tervezett tereprendezést, lejtőket, rézsűket, támfalakat, tereplépcsőket.

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

11.) KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A földtani közeg és a termőföld védelme

A tervezési területen nem található sem bányatelek, sem ásványi anyag szempontjából megkutatott terület. A tárgyi ingatlanok területén nem található szennyezett talajú, kármentesítésre szoruló terület sem.

A termőföld védelme érdekében a beruházással érintett ingatlanokon – ahol ez még lehetséges – a felső humuszos talajréteget le kell termelni, és az építkezés során elkülönítetten tárolni, majd az építés befejezése után felhasználni a tereprendezéshez. Feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag hasznosítható.

Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

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

A tervezési terület felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny, ezért az ingatlanok csatornahálózatra való rácsatlakozása elengedhetetlen követelmény.

Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Biatorbágy a „Budapest és környéke" légszennyezettségi zónába tartozik.

Biatorbágy levegőminőségét szinte kizárólag a közlekedési eredetű levegőszennyezés határozza meg. Az elmúlt években megfigyelhető népességszám növekedés és a gazdasági, elsősorban a logisztikai tevékenység egyre erőteljesebb megjelenése a közlekedésből származó légszennyezésre kedvezőtlen hatást gyakoroltak.

A fűtésből származó levegőszennyezés fajlagosan alacsony, mivel a városban a gázhálózat kiépítettsége teljeskörű.

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

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

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

Zaj- és rezgés elleni védelem

Biatorbágy közigazgatási területén környezeti zaj elsősorban a közlekedésből származik, elsősorban az M1-es autópálya és az 1. főközlekedési út mentén. A Vendel Park gazdasági területei a kereskedelmi szolgáltató területek közé soroltak, így jelentős zajterheléssel e térségben nem kell számolni. A határértékeket a vonatkozó jogszabály (*a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet*) határozza meg, amit a tervezett beruházásnál figyelembe kell venni.

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

Hulladékkezelés

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

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

A folyékony hulladék kezelése a város saját szennyvíztisztító telepén történik.

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

Az Biatorbágy, Erdőalja utca mentén fekvő 7773-as hrsz.-ú ingatlanon ismert örökségi érték nem található, nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely. **A Tormásrét utca mentén fekvő 7790-es hrsz.-ú ingatlan délkeleti csücske azonban érintett egy nyilvántartott régészeti lelőhellyel. Ez a lehatárolás ábrázolásra került az érvényben lévő Településszerkezeti és Szabályozási terven.**

A kulturális örökségről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban Kötv.) alapján **a KÖH által nyilvántartott lelőhelyek (ex lege) általános régészeti védelem alatt állnak**.

A régészeti lelőhelyekre vonatkozóan a törvény az alábbiakat mondja ki:

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

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

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

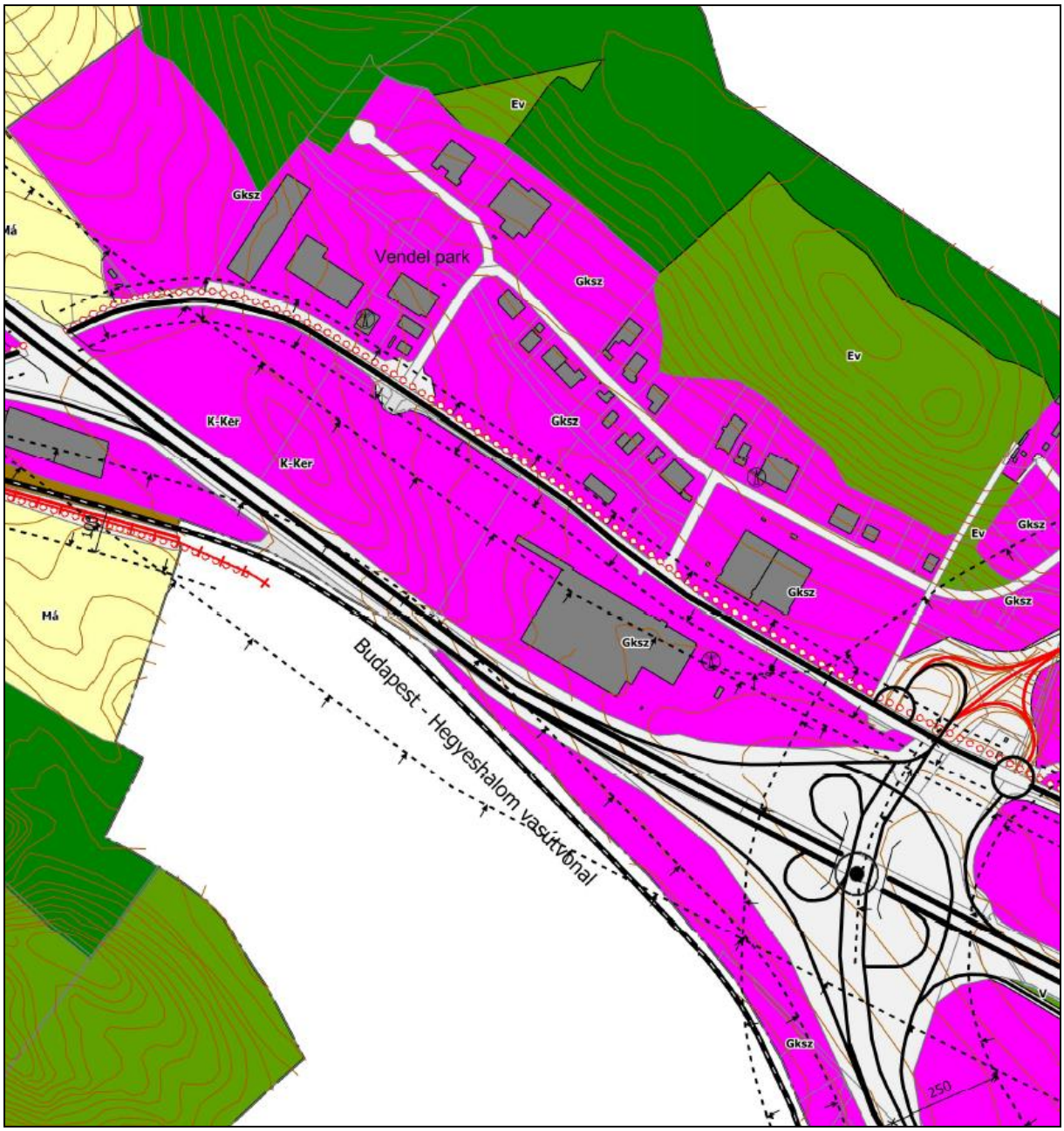
A beruházások kivitelezésekor előkerülő régészeti leletek esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001 évi LXIV. törvény szerint kell eljárni.

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

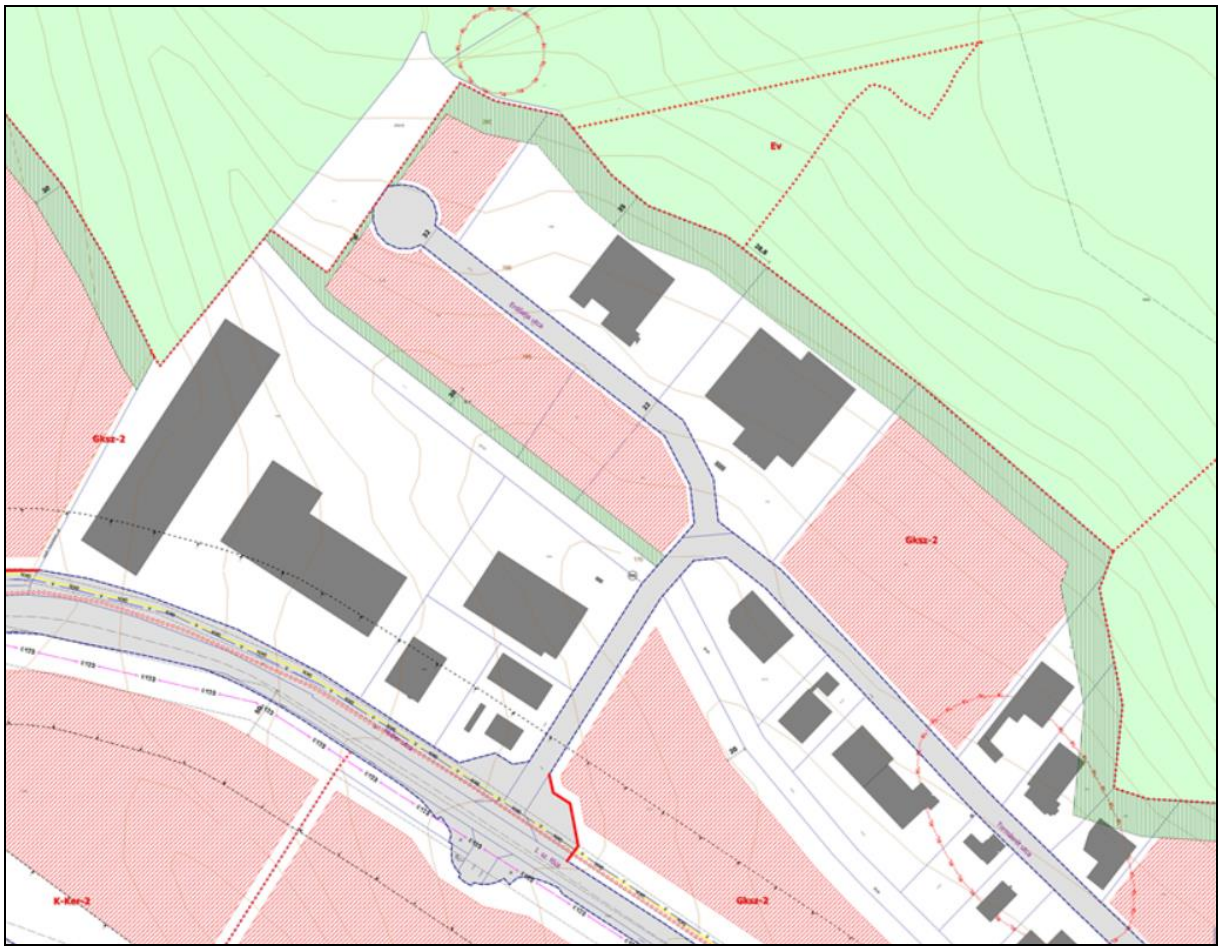
A telephelyeken belül művi érték nem található.

A tervezési terület semmiféle természeti védettséggel nem érintett, sem Natura 2000-es terület, sem az országos ökológiai hálózat egyetlen övezete, sem helyi védettségű természeti érték nincs a beruházással érintett ingatlanokon. Az északról szomszédos erdőterület az országos ökológiai hálózat magterületének részét képezi. Ennek megfelelő védelme a HÉSZ-ben előírt 35 méter széles, kötelezően kialakítandó zöldsávval biztosítható.

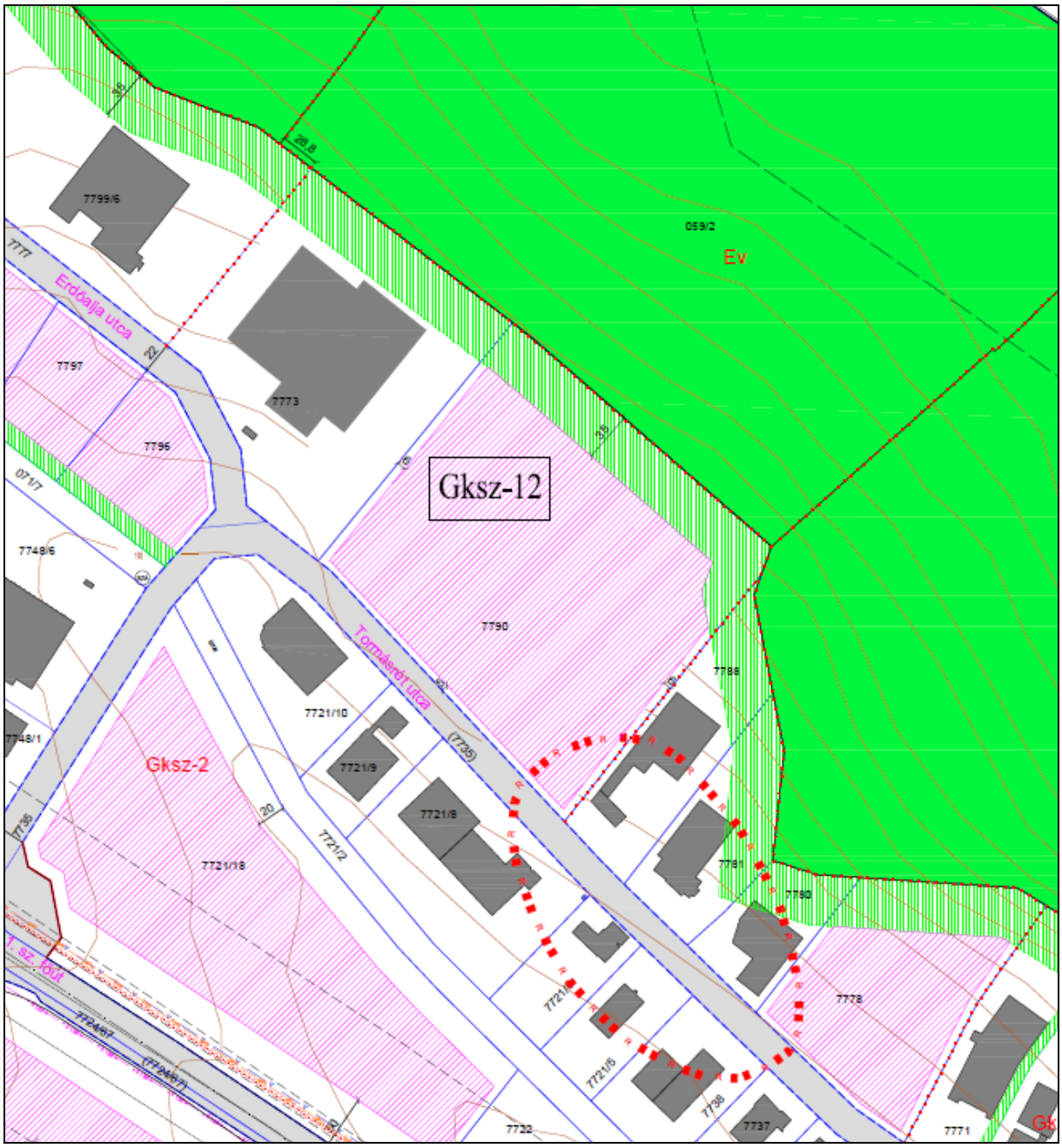
1. számú melléklet: Érvényben lévő TSZT kivágat



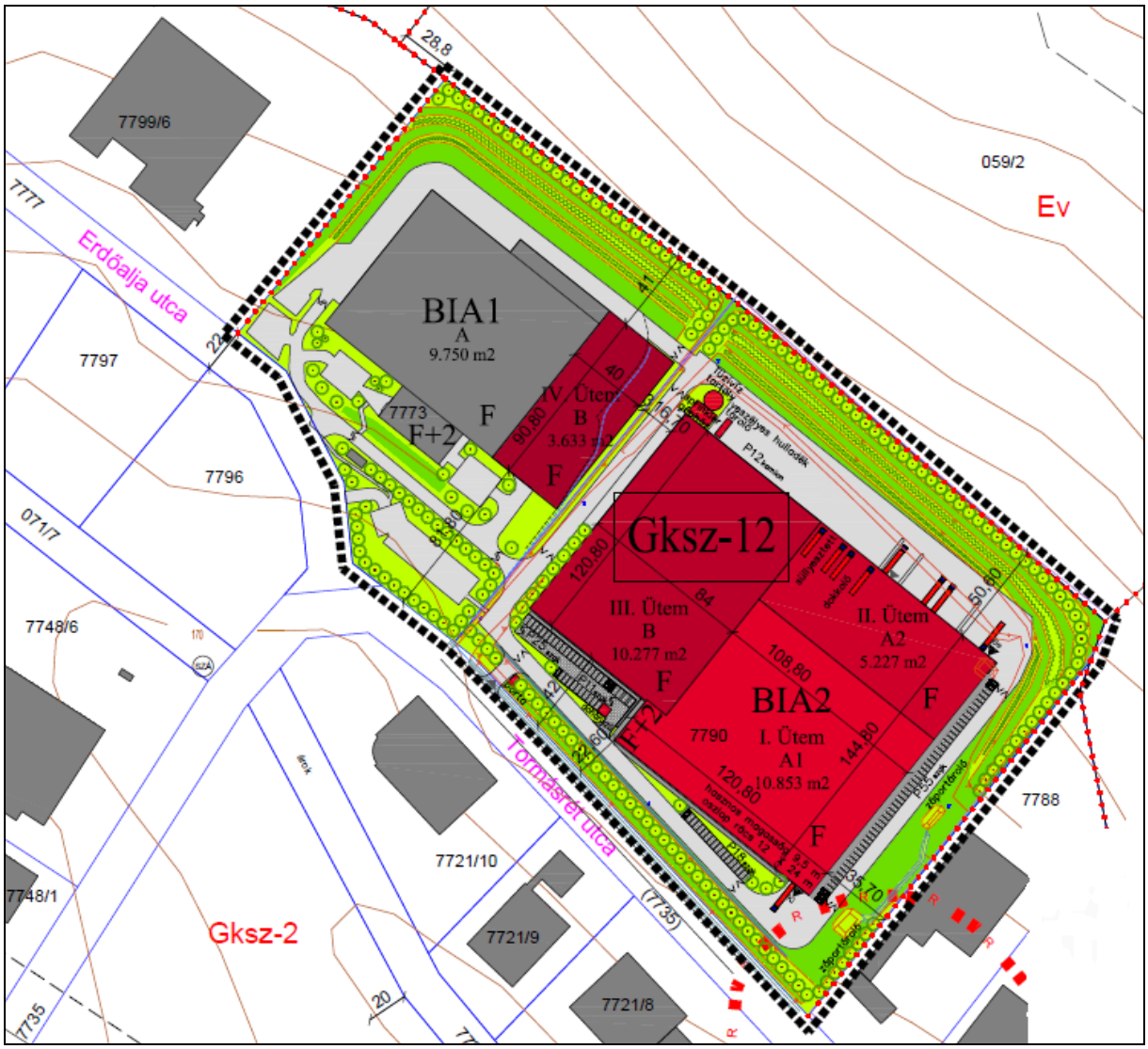
2. számú melléklet: **Jelenlegi szabályozás**



3. számú melléklet: **Szabályozási tervjavaslat**



4. számú melléklet: **Beépítési terv**



***5. számú melléklet:* A hatályos HÉSZ releváns előírásai**

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

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

(1) A közigazgatási területen építmények oly módon helyezhetők el, hogy a természetes- és természetközeli élőhelyek - különös tekintettel a védett természeti területekre, ex lege védett természeti értékekre, Natura 2000 területekre, valamint a természetközeli gyepterületekre, vizes élőhelyekre - megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.

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

11. §
Általános előírások

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

13.§.
Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

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

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

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

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

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

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

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

14.§.
Villamosenergia ellátás

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

15.§.
Földgáz ellátás

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

16.§.
Vezetékes elektronikus hírközlés

(1) A beépítésre szánt új fejlesztési területeken az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

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

VII. Fejezet
Az építési általános szabályai
21.§.
Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

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

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

22. §
Az építési hely meghatározásának szabályai

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

23. §
Egyéb építési előírások

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

(3) Az építési övezetekben:

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

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

c) kerti építmények (fedett, nyitott, maximum bruttó 20 m2 területű építmények) az építési helyen belül helyezhetők el,

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

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

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

25.§.
Közművesítettség

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

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

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

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

26.§.
Kerítés

(1) Az utcai kerítés legfeljebb 1,70 m magas, és áttört, a kerítés lábazat legfeljebb 50 cm magas lehet.

(2) Az utcai kerítéssel egybeépített tároló bruttó alapterülete legfeljebb 4 m^2 lehet.

(4) Tömör fal, lemez, hullámlemez és előre gyártott betonelemekből összeállított kerítés nem építhető.

(5) Hátsó telekhatáron és oldalsó telekhatáron álló kerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet, és nem készülhet lemezből és hullámlemezből.

(6) A kerítés magassága a csatlakozó magasabb terepszinttől számítandó.

27.§.
Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs

(1) A telkek közötti és épületek körüli támfalakat, rézsűket, bevágásokat úgy kell kialakítani, hogy azok a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát ne korlátozzák. Felszíni víz és csapadékvíz a szomszédos telkekre nem vezethető.

(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. A telken belüli magassági különbségeket teraszos terep és támfal kialakítással kell áthidalni. Teraszos kialakításánál a támfalak közötti minimális távolság legalább 1,2 méter oldalirányban.

(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, a további magasságkülönbségeket teraszos terepidomokkal kell biztosítani.

(4) Az 1,0 méternél magasabb teraszos kialakítású támfalakat növényzettel takartan kell kialakítani és fenntartani.

(5) A tereprendezés eredményeképpen kialakuló rézsű:

a) 1:2 - nél nagyobb lejtésű rézsű nem lehet hosszabb 3,0 méternél,

b) rézsűt növényzettel kell betelepíteni, a talajerózió megakadályozása céljából,

c) rézsű állékonyságát a telek területén kell biztosítani.

d) A rézsűk erózió elleni védelme szempontjából terjedő tövű cserjékkel való beültetése ajánlott.

(6) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen

a) a terepszint alatti építmény a csatlakozó terepszintből legfeljebb 1,5 méter magasságban emelkedhet ki, kivéve az épület bejáratot, és a bejárathoz csatlakozó tereplépcsőt, rámpát;

b) épület legnagyobb oldalhossza legfeljebb 20,0 méter lehet,

c) az épület lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben/övezetben meghatározott épületmagasság értékét, a terepcsatlakozások közötti különbség felével.

Támfalgarázs létesíthető, amennyiben:

a) a terep átlagos lejtése az előkertben legalább 20%-os, vagy

b) az előkert természetes terepszintje legalább 1,5 méterrel magasabban van a kapcsolódó közterület csatlakozó terepszintjénél.

28.§.
Energiatermelő és technológiai berendezések elhelyezése

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

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

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

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

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

(3) Technológiai létesítmények közül:

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

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

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

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

29. §
A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai

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

előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

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

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

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

a) oktatási, egészségügyi, szociális,

b) közösségi szórakoztató

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

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

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

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

a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

b) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény.

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

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) (haszon)állat ól, állatkifutó,

c) trágyatároló, komposztáló.

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

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

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

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

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

(11) A gazdasági területeken

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

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

c) Indokolt esetben egy telken több záportározó is létesíthető.

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

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

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

c) A gazdasági terület kialakításra kerülő belső feltáró útjai mentén egységes (azonos korú és azonos fajból álló) kétoldali fasor telepítendő.

40§.
Gksz jelű építési övezetek előírásai

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m²	m	%	%	%	m	m²/m²
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	12,5	1,2

(2) A Gksz-2, Gksz-3 övezetekben az erdő felöli telekhatár menti 20,0 m széles területen a jelenlegi terep megtartandó, tereprendezés nem végezhető.

6. számú melléklet: **A Biatorbágy, 7773-as és 7790-es hrsz.-ú ingatlanok hivatalos helyszínrajza**

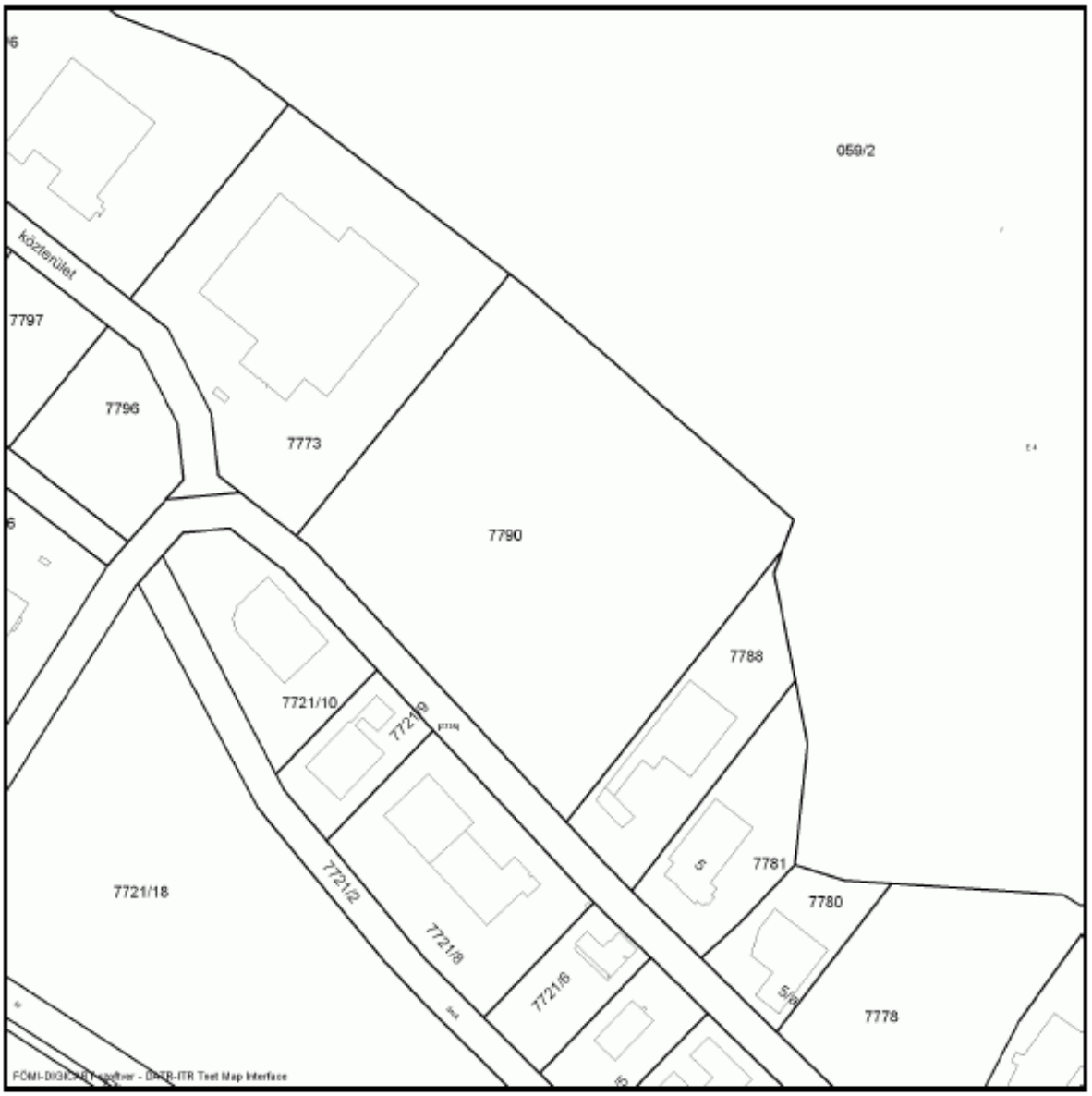
Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat

2016.11.04 08:31:18

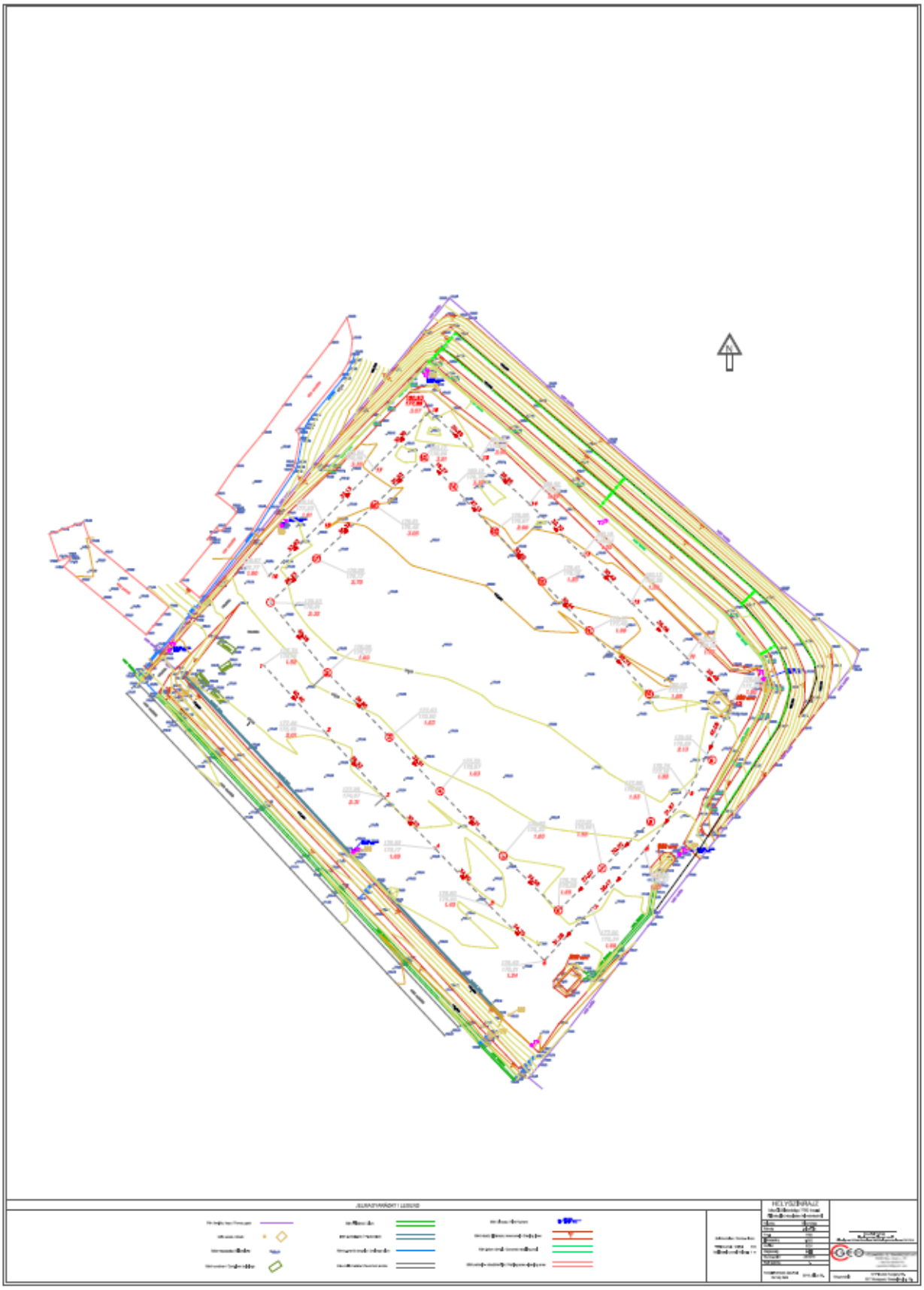
Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 7790 — Megrendelés szám: 7/5346/2016

Méretarány: 1 : 4000 — Térrajzszám: 32001850002016



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

7. számú melléklet: **Szintvonalas térkép a CTPark Delta Kft. által megvásárolt ingatlanokról és a térkép műszaki leírása**



FÖLDMÉRÉSI ÉS TÉRKÉPÉSZETI KFT.
8400 Ajka, Gyár u. 37.
+36(70)-2650172
cgeodezia@gmail.com
cgeo.uw.hu

Műszaki Leírás

Készítő:

C-GEO Földmérési és Térképészeti Kft.
Czuczai Tamás, ingatlanrendező földmérő mérnök

Megrendelő:

CTP Invest Hungary Kft.
1077 Budapest, Wesselényi u. 16.

Felmérés helyszíne:

Biatorbágy bt. 7790 hrsz

Feladat megnevezése, változás típusa:

Tervezési alaptérkép készítése

Munkaszám:

46/2016

Felméréshez, térképezéshez használt eszközök, szoftverek:

Topcon GR3 GNSS GPS rendszer FÖMI regisztrációval, Vitel transzformációval
Topcon OS-103 digitális mérőállomás
AutoCAD Civil 3D 2016 demo szoftver

Munkafolyamat leírása, észrevételek:

A tárgyban szereplő helyrajzi számú földrészleten tervezési munkák előkészítéséhez mértünk részletes alaptérképet.

A munka folyamán felmértük és ábrázoltuk

- a meglévő kerítéseket, tereppontokat, rézsűket
- meglévő épületeket
- felszínen látható közműelemeket
- szintvonalakat (5 m fő és 1 m mellék)
- földárkok, átereszek, surrantók

A mérés során használt műszer egy Topcon GR-3 FÖMI regisztrált és Vitel transzformációval rendelkező GPS, mely átlagos mérési hibája: 15mm/2D, 25mm/3D, illetve egy Topcon OS-103 digitális mérőállomás, melynek szögmérési megbízhatósága +/- 3", hosszmérési megbízhatósága 2mm+/-2ppm

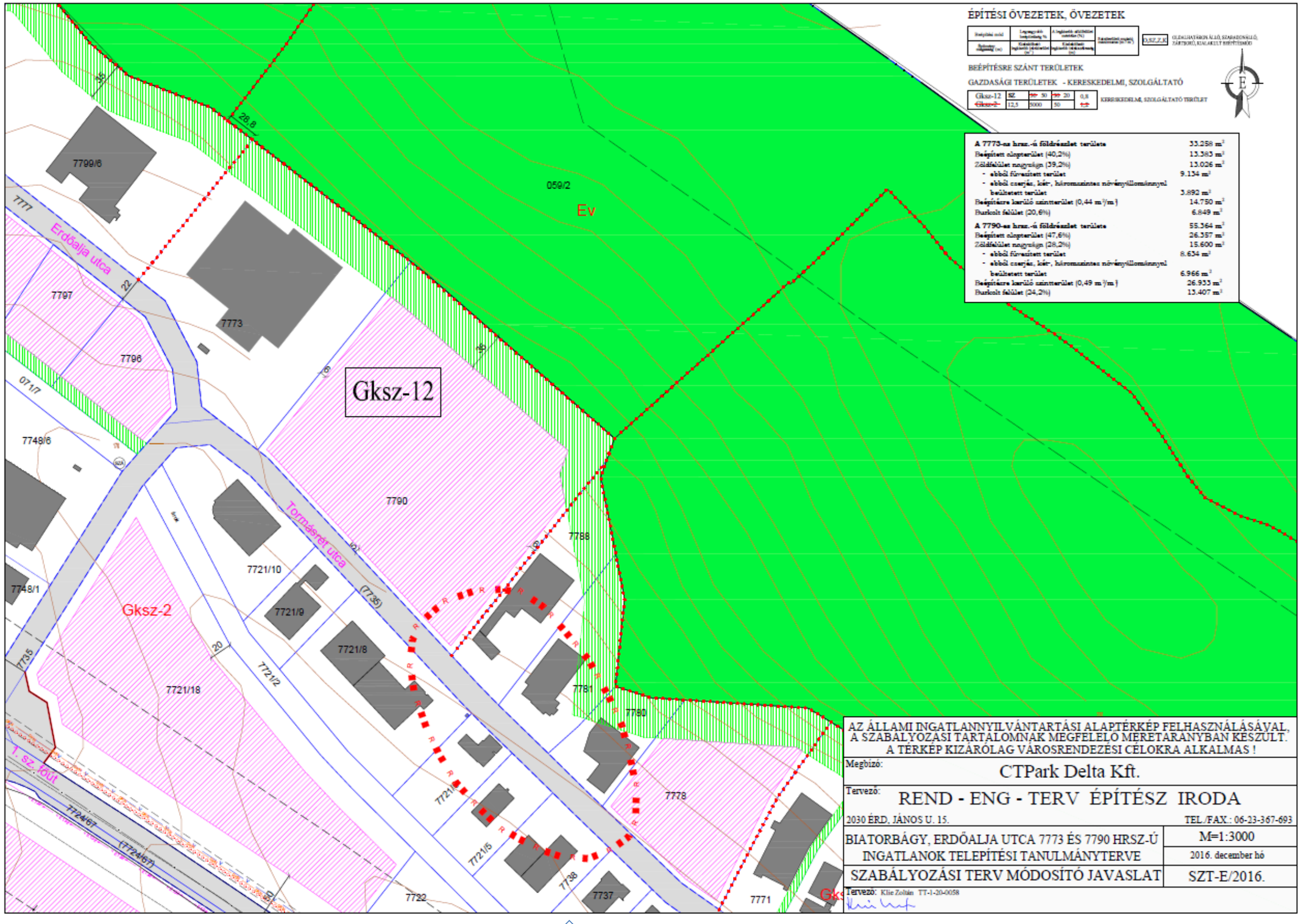
Leadott dokumentáció:

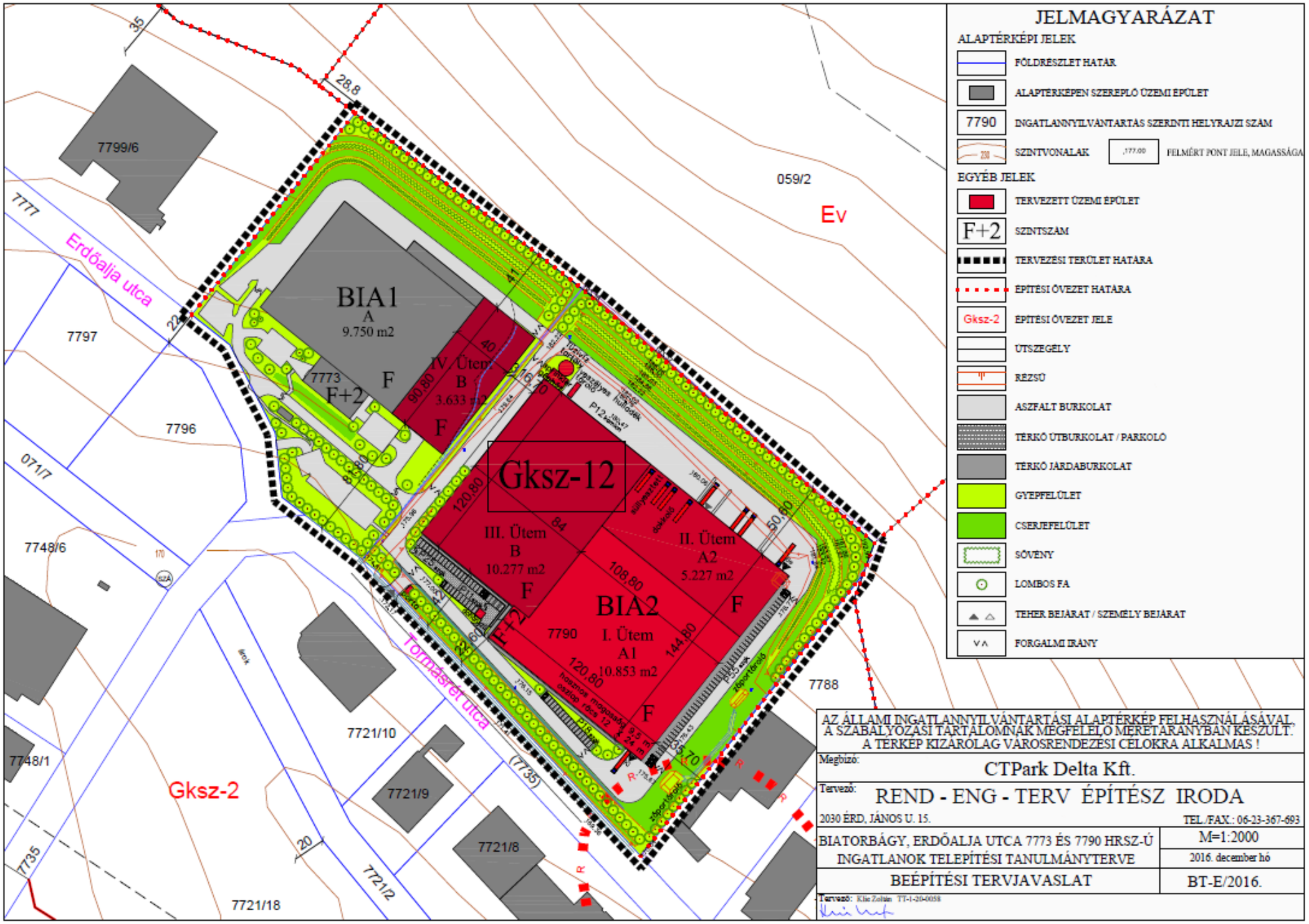
Digitálisan helyszínrajz dwg (2013) formátumban
Digitálisan helyszínrajz és műszaki leírás pdf formátumban (A0 méretű helyszínrajz)
Nyomtatva M=1:500 méretarányú helyszínrajzok (3 pld.) és műszaki leírás.

Ajka, 2016. Július 26.

.....
Czuczai Tamás

RAJZI MUNKARÉSZEK
AZ EREDETI MÉRETARÁNYBAN


ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
GAZDASÁGI TERÜLETEK - KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ
Gksz-12 SZ 50 20 0,8
Gksz-2 12,5 5000 50
KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
A 7773-as hrsz.-ú földrészlet területe 33.258 m²
Beépített alapterület (40,2%) 13.383 m²
Zöldfelület nagysága (39,2%) 13.026 m²
- ebből fűvesített terület 9.134 m²
- ebből cserje, kúr, háromszintes növényállománnyal beültetett terület 3.892 m²
Beépítésre kerülő szintterület (0,44 m²/m²) 14.750 m²
Burkolt felület (20,6%) 6.849 m²
A 7790-es hrsz.-ú földrészlet területe 55.364 m²
Beépített alapterület (47,6%) 26.357 m²
Zöldfelület nagysága (28,2%) 15.600 m²
- ebből fűvesített terület 8.634 m²
- ebből cserje, kúr, háromszintes növényállománnyal beültetett terület 6.966 m²
Beépítésre kerülő szintterület (0,49 m²/m²) 26.933 m²
Burkolt felület (24,2%) 13.407 m²
059/2
Ev
Gksz-12
Gksz-2
Erdőalja utca
Tormásréti utca
1. sz. főút
7799/6
7797
7796
7773
7748/6
7748/1
7790
7788
7721/10
7721/9
7721/8
7721/18
7721/2
7781
7780
7778
7738
7737
7722
7771
AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL, A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRETARÁNYBAN KÉSZÜLT. A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS !
Megbízó: CTPark Delta Kft.
Tervező: REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15. TEL./FAX.: 06-23-367-693
BIATORBÁGY, ERDŐALJA UTCA 7773 ÉS 7790 HRSZ-Ú INGATLANOK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
M=1:3000
2016. december hó
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÓ JAVASLAT
SZT-E/2016.
Tervező: Klie Zoltán TT-1-20-0058


JELMAGYARÁZAT
ALAPTÉRKÉPI JELEK
FÖLDRÉSZLET HATÁR
ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÜZEMI ÉPÜLET
7790
INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINTI HELYRAJZI SZÁM
SZINTVONALAK
.177.00
FELMÉRT PONT JELE, MAGASSÁGA
EGYÉB JELEK
TERVEZETT ÜZEMI ÉPÜLET
F+2
SZINTSZÁM
TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
Gksz-2
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE
ÚTSZEGÉLY
RÉZSŰ
ASZFALT BURKOLAT
TÉRKŐ ÚTBURKOLAT / PARKOLÓ
TÉRKŐ JÁRDABURKOLAT
GYEPFELÜLET
CSERJEFELÜLET
SÖVÉNY
LOMBOS FA
TEHER BEJÁRAT / SZEMÉLY BEJÁRAT
FORGALMI IRÁNY
BIA1
A
9.750 m2
F
F+2
7773
IV. Ütem
B
3.633 m2
Gksz-12
III. Ütem
B
10.277 m2
II. Ütem
A2
5.227 m2
BIA2
7790
I. Ütem
A1
10.853 m2
Gksz-2
7799/6
7777
Erdőalja utca
7797
7796
071/7
7748/6
7748/1
7735
7721/18
7721/2
7721/8
7721/9
7721/10
Tormásréti utca
059/2
Ev
7788
AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL, A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRETARÁNYBAN KÉSZÜLT. A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS !
Megbízó:
CTPark Delta Kft.
Tervező:
REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA
2030 ÉRD, JÁNOS U. 15.
TEL./FAX.: 06-23-367-693
BIATORBÁGY, ERDŐALJA UTCA 7773 ÉS 7790 HRSZ-Ú INGATLANOK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
M=1:2000
2016. december hó
BEÉPÍTÉSI TERVJAVASLAT
BT-E/2016.
Tervező: Klie Zoltán TT-1-20-0058