



## ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

**AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a CCE Ipari Park Kft részéről benyújtott, a Biatorbágy belterület 7748/6. hrsz területet érintő telepítési tanulmánytervről**

MELLÉKLETEI: - telepítési tanulmányterv

- összefoglaló a 7748/6. hrsz-ú terület fejlesztési lehetőségeiről
- kérelem

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő -testület

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2023. január 26.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK: Főépítész

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Szervezési Osztály Főépítész Csoport, CCE Ipari Park Kft.

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

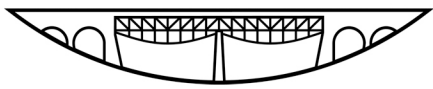
AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Főépítész Csoport

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

dátum: Biatorbágy, 2023. 01. 10.



# BIATORBÁGY



## Város Polgármestere

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

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

### ELŐTERJESZTÉS

**Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a CCE Ipari kft. Kft. részéről benyújtott, a Biatorbágy belterület 7748/6. hrsz. területet érintő telepítési tanulmánytervről**

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 30/A. §-a alapján „a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telkek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója)”. Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására a CCE Ipari kft. Kft. mint tulajdonosa, a Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt. (Érd) által összeállított telepítési tanulmánytervet nyújtott be, amelynek lényegét az alábbiak szerint foglalom össze:

A CCE Ipari Park Kft. tulajdonában álló, a Tormásrét utca mellett fekvő 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan a Vendel park területén, a Hosszúréti-pataktól délnyugatra fekszik, több meglévő ipari telephely környezetében. A tulajdonosi elképzelések szerint a meglévő kb. 6000 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti raktárkapacitást bővítenék ki további kb. 3000 m<sup>2</sup> alapterülettel oly módon, hogy a jelenlegi cca 60 m x 100 m beépített alapterület módosul cca 90 m x 100 m-re. Az épületen belül az iroda terület nem kerül átalakításra. Az ingatlan regionális logisztikai elosztóbázisként üzemel majd, optikai kábelek tárolása, csomagolása történik, gyártási tevékenység nem tervezett a telephelyen.

Az ingatlan délkeleti határát a Tormásrét utca közlekedési területe képezi. Az északkeleti határon a Hosszúréti-patak húzódik, a másik két oldalról működő gazdasági hasznosítású beépített ingatlanok övezik. Az ingatlan megközelítése a Tormásrét utcán át az 1. számú főútról történik, amelyen egy kialakult körforgalmi csomópont biztosítja a feltáró út csatlakozását.

A telepítési tanulmányterv elkészítésének célja a HÉSZ és a SZT módosításának előkészítése az ingatlan beépíthetőségének növelése érdekében.

A település Helyi Építési Szabályzatáról Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselőtestülete 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) szól. A Szabályozási Tervben (SZT) a 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartozik.

A HÉSZ 32. §-a tartalmazza a Gksz-2 jelű építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit, amelynek legfontosabb előírásait az alábbi táblázat tartalmazza.

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

**Jelen tanulmány javaslatot tesz a 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan átsorolására a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület új Gksz-14t jelű építési övezetébe. Ezáltal a tárgyi ingatlan beépíthetősége a jelenlegi 30% helyett 45%-ban kerül meghatározásra.**

A kötelező legkisebb zöldfelületi arány, az épületmagasság kialakítható legnagyobb értéke és az építési övezet egyéb paraméterei változatlanok maradnak.

Az építési telek						Az épületek
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb-legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legnagyobb építménymagasság a (m)
<b>Gksz-14t</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>45</b>	<b>30</b>	<b>1,2</b>	<b>12,5</b>

#### **A 7748/6-os hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adatok:**

**A földrészlet területe** 19.998 m<sup>2</sup>

#### **Hatályos HÉSZ szerint**

Beépíthető alapterület (30%) - maximum 5.999 m<sup>2</sup>

Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum 5.999 m<sup>2</sup>

Beépíthető szintterület (1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) - maximum 23.998 m<sup>2</sup>

Burkolt felület 7.999 m<sup>2</sup>

#### **Telepítési tanulmány javaslata szerint**

Beépíthető alapterület (45%) - maximum 8.999 m<sup>2</sup>

Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum 5.999 m<sup>2</sup>

Beépíthető szintterület (1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) 23.998 m<sup>2</sup>

Burkolt felület 5.000 m<sup>2</sup>

A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest az ingatlanon összesen közel 3.000 m<sup>2</sup>-rel megnő a jelen tanulmányterv javaslatainak figyelembevételével, a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága pedig változatlan marad az érvényben lévő tervek szerint kialakítandó területnagysághoz képest.

A Tormásrét utca felől kialakult előkertben, az épület előtt, valamint a délnyugati telekhatár mentén meglévő zöldfelület a már beállt háromszintes növényzettel megtartásra kerül. Új zöldfelület a patak mellett húzódó telekhatár mentén és a hátsókertben kerülhet kialakításra az új burkolt felületek figyelembevételével.

Fontos eleme a környezetalakításnak az épület nyílás nélküli homlokzatainak növényfallal történő kialakítása, amely jelentősen megnövelheti az ingatlan zöldfelületeinek a kiterjedését, és látványban is igen kedvező lehet az épület megjelenése. Az ennek megvalósítására vonatkozó előírást a HÉSZ módosítása során be kell illeszteni a rendeletbe.

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

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

Kérem tisztelt képviselőtársaimat a határozati javaslattal kapcsolatos véleményük kialakítására!

Biatorbágy, 2023. 01. 10.

Tarjáni István s.k.  
polgármester

## Határozati Javaslát

### Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének

/2023. (I. 26.) határozata

#### **Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a CCE Ipari Park kft. Kft. részéről benyújtott, a Biatorbágy belterület 7748/6. hrsz. területet érintő telepítési tanulmánytervről**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a CCE Ipari Park Kft. részéről benyújtott, a Biatorbágy belterület 7748/6. hrsz. területet érintő telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről szóló előterjesztést, amelyről az alábbi döntést hozza:

1. Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a CCE Ipari Park Kft. által benyújtott, HÉSZ módosításról szóló telepítési tanulmánytervet befogadja.
2. Felkéri a Polgármestert, hogy a településrendezési szerződést készítse elő és jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé. A telepítési tanulmánytervben meghatározott cél megvalósítását a HÉSZ módosítás programjában vegye figyelembe és kezdje meg a településrendezési eszköz módosítási eljárását.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester, jegyző

végrehajtásért felel: főépítész

## KÉRELEM

**Biatorbágy Város Önkormányzat  
Képviselő-testülete r.**

Rumi Imre Főépítész Úr útján

2051 Biatorbágy,  
Baross Gábor utca 2/A

**tárgy:** a CCE Ipari Park Kft. (1133 Budapest, Árbóc utca 9., adószám: 27840153-2-41) tulajdonát képező, Biatorbágy 7748/6 hrsz. alatt felvett ingatlanra vonatkozó HÉSZ módosításról szóló telepítési tanulmányterv befogadása

**Tisztelt Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete!**

Alulírott **CCE Ipari Park Kft.** (1133 Budapest, Árbóc utca 9., adószám: 27840153-2-41), ezúton kérelmezzük, hogy a társaságunk tulajdonát képező, Biatorbágy 7748/6 hrsz. alatt felvett ingatlanra vonatkozó HÉSZ módosításról szóló telepítési tanulmányterv befogadását Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalja, és arról döntsön.

Társaságunk Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására településrendezési szerződést kíván kötni.

Kérjük, a kérelmünk jóváhagyó elbírálást!

Budapest, 2022. december 8.

Tisztelettel:

.....  
**CCE Ipari Park Kft.**  
Zeley Csaba Géza  
ügyvezető

**Melléklet:**

- telepítési tanulmányterv
- telepítési tanulmányterv összefoglaló

## Összefoglaló a 7748/6-os hrsz.-ú terület fejlesztési lehetőségeiről

A CCE Ipari Park Kft. tulajdonában álló, a Tormásrét utca mellett fekvő 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan a Vendel park területén, a Hosszúréti-pataktól délnyugatra fekszik, több meglévő ipari telephely környezetében. Az ingatlanon 2005-ben épült fel a Terracotta cégközpontja, raktár, iroda és porta épületekkel. A telephelyet 2015 év végén bérelte ki a Swedsteel-Metecno Kft. E cég 2023. április 1. napjával saját építésű ingatlanba költözik, így a tulajdonos a megüresedett kapacitást hosszú távú, 10 évre szóló bérleti szerződés útján kívánja hasznosítani a kínai Fiberhome Ltd. magyarországi leányvállalatával.

A tulajdonosi elképzelések szerint a meglévő kb. 6000 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti raktárkapacitást bővítenék ki további kb. 3000 m<sup>2</sup> alapterülettel oly módon, hogy a jelenlegi cca 60 m x 100 m beépített alapterület módosul cca 90 m x 100 m-re. Az épületen belül az iroda terület nem kerül átalakításra. Az ingatlan regionális logisztikai elosztóbázisként üzemel majd, optikai kábelek tárolása, csomagolása történik, gyártási tevékenység nem tervezett a telephelyen.

Az ingatlan délkeleti határát a Tormásrét utca közlekedési területe képezi. Az északkeleti határon a Hosszúréti-patak húzódik, a másik két oldalról működő gazdasági hasznosítású beépített ingatlanok övezik. Az ingatlan megközelítése a Tormásrét utcán át az 1. számú főútról történik, amelyen egy kialakult körforgalmi csomópont biztosítja a feltáró út csatlakozását.

**A telepítési tanulmányterv elkészítésének célja a HÉSZ és a SZT módosításának előkészítése az ingatlan beépíthetőségének növelése érdekében.**

**Biatorbágy város 241/2019. (XI.28.) képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve (TSZT) szerint a módosítási javaslattal érintett ingatlan a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolt.**

A település **Helyi Építési Szabályzatáról** Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselőtestülete **26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete (HÉSZ)** szól. A **Szabályozási Tervben (SZT) a 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartozik.**

A HÉSZ 32. §-a tartalmazza a Gksz-2 jelű építési övezetben **az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit**, amelynek legfontosabb előírásait az alábbi táblázat tartalmazza.

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

**Jelen tanulmány javaslatot tesz a 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan átsorolására a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület új Gksz-14t jelű építési övezetébe. Ezáltal a tárgyi ingatlan beépíthetősége a jelenlegi 30% helyett 45%-ban kerül meghatározásra.**

**A kötelező legkisebb zöldfelületi arány, az épületmagasság kialakítható legnagyobb értéke és az építési övezet egyéb paramétereit változatlanok maradnak.**

Az építési telek						Az épületek
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb-legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legnagyobb építménymagasság a (m)
<b>Gksz-14t</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>45</b>	<b>30</b>	<b>1,2</b>	<b>12,5</b>

### **A 7748/6-os hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adatok:**

**A földrészlet területe** 19.998 m<sup>2</sup>

#### **Hatályos HÉSZ szerint**

Beépíthető alapterület (30%) - maximum 5.999 m<sup>2</sup>

Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum 5.999 m<sup>2</sup>

Beépíthető szintterület (1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) - maximum 23.998 m<sup>2</sup>

Burkolt felület 7.999 m<sup>2</sup>

#### **Telepítési tanulmány javaslata szerint**

Beépíthető alapterület (45%) - maximum 8.999 m<sup>2</sup>

Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum 5.999 m<sup>2</sup>

Beépíthető szintterület (1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) 23.998 m<sup>2</sup>

Burkolt felület 5.000 m<sup>2</sup>

A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest az ingatlanon összesen közel 3.000 m<sup>2</sup>-rel megnő a jelen tanulmányterv javaslatainak figyelembevételével, a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága pedig változatlan marad az érvényben lévő tervek szerint kialakítandó területnagysághoz képest.

A tervezett beépítést alapvetően az építési hely határai határozzák meg. Az előkert kialakult, 30 méteres, az északkeleti oldalkert a tervezett bővítés után változó szélességű, az épület vonalában 21-28 méteres, a délnyugati a kialakult állapotnak megfelelően 10 méteres. A hátsókert méretét szintén a meglévő épület telken belüli elhelyezkedése határozza meg, amely 33 méter.

A Tormásrét utca felől kialakult előkertben, az épület előtt, valamint a délnyugati telekhatár mentén meglévő zöldfelület a már beállt háromszintes növényzettel megtartásra kerül. Új zöldfelület a patak mellett húzódó telekhatár mentén és a hátsókertben kerülhet kialakításra az új burkolt felületek figyelembevételével.

Fontos eleme a környezetalakításnak az épület nyílás nélküli homlokzatainak növényfallal történő kialakítása, amely jelentősen megnövelheti az ingatlan zöldfelületeinek a kiterjedését, és látványban is igen kedvező lehet az épület megjelenése. Az ennek megvalósítására vonatkozó előírást a HÉSZ módosítása során be kell illeszteni a rendeletbe.



# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY, VENDEL PARK, TORMÁSRETI ÚT 1. SZÁMÚ, 7748/6-OS HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE



## **Megbízó:**

CCE Ipari Park Kft.  
1133 Budapest  
Árbóc utca 6.  
Adószám: 27840153-2-41

## **Tervező:**

Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt.  
2030 Érd  
János utca 15.  
Adószám: 24603542-2-13

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY, VENDEL PARK, TORMÁSRÉTI ÚT 1. SZÁMÚ,  
7748/6-OS HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE**

**TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP**

Pányi Zsuzsanna - Rend-Eng-Terv Építész Iroda  
vezető területrendező tervező  
TR-1-13-0404

**TARTALOMJEGYZÉK** **2**

1.)	BEVEZETÉS .....	5
2.)	ELŐZMÉNYEK .....	6
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 TERÜLET ISMERTETÉSE .....	19
6.)	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA .....	23
7.)	BEÉPÍTÉSI TERV .....	27
8.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE .....	31
9.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ .	37
10.)	TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK .....	39
11.)	KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK .....	40
12.)	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ ...	42

**MELLÉKLETEK** **43**

- |    |  |    |
|----|--|----|
| 1. | számú melléklet: Érvényben lévő TSZT kivágat                                       | 44 |
| 2. | számú melléklet: Jelenlegi szabályozás   | 45 |
| 3. | számú melléklet: A hatályos HÉSZ releváns előírásai                                | 46 |
| 4. | számú melléklet: A Biatorbágy, 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan hivatalos térképmásolata | 50 |
| 5. | számú melléklet: A Biatorbágy, 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja          | 51 |

**RAJZI MUNKARÉSZEK AZ EREDETI MÉRETTARÁNYBAN** **52**

SZT-CCE/2019.	Szabályozási tervjavaslat	M=1:2000	53
BT-CCE/2019.	Beépítési terv	M=1:2000	54

**ÁBRAJEGYZÉK**

1. *ábra: A tervezési terület alaptérképe*
2. *ábra: Légifotó a tervezési területről és környezetéről (forrás: google maps)*
3. *ábra: A tárgyi ingatlan madártávlatból északkelet felől nézve (forrás: Google maps)*
4. *ábra: A Vendel Park Tormásrét utcától nyugatra fekvő része, előtérben a 7748/6-os hrsz.-ú ingatlanon álló csarnoképülettel, amelyet korábban a Terracotta nevű cég bérelt (Forrás: [https://logicorlibrary.getbynder.com/transform/50a1c20f-fb35-456e-9b4a-174f418c106b/1212\\_HU\\_Tulipan-Budapest\\_aerial-9?quality=80&rnd=131540941050000000](https://logicorlibrary.getbynder.com/transform/50a1c20f-fb35-456e-9b4a-174f418c106b/1212_HU_Tulipan-Budapest_aerial-9?quality=80&rnd=131540941050000000))*
5. *ábra: A 7748/6-os hrsz.-ú ingatlanon megépült üzem látképe a Tormásrét utca felől (forrás: Google maps)*
6. *ábra: A tárgyi ingatlanon működő, 2015-ben alapított Swedsteel-Metecno Kft. látképe (forrás: <https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=Swed-Teel#lpg>)*
7. *ábra: A tárgyi telephely látványa déli irányból és a szomszédos West Hungária Bau Kft. telephelyén álló csarnoképület (forrás: Google maps)*
8. *ábra: A tárgyi ingatlan látványa északi irányból az Erdőalja utca felől, előtérben az Antenna Hungária Kft. tulajdonát képező beépítetlen ingatlannal (forrás: Google maps)*
9. *ábra: Részlet a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének Szerkezeti tervéből*
10. *ábra: A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai*
11. *ábra: A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai*
12. *ábra: A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai*
13. *ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. mellékletéből*
14. *ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázatának releváns jelölései*
15. *ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből*

16. *ábra: A hatályban lévő Szabályozási terv jelmagyarázatának releváns jelölései*
17. *ábra: Szabályozási tervjavaslat*
18. *ábra: Beépítési tervjavaslat*
19. *ábra: A CCE Ipari Park Kft. fejlesztési elképzeléseinek megfelelő beépítési javaslat*
20. *ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök Vízellátás című tervlapjáról*
21. *ábra: A 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan környezetében, a Tormásrét utcában kiépített vízvezeték az e-közmű adatszolgáltatása szerint a Fővárosi Vízművek kezelésében van*
22. *ábra: A fejlesztésre kerülő telephelyet érintő szennyvízelvezető rendszer a hatályos településrendezési eszközök Szennyvízelvezetés című tervlapjáról*
23. *ábra: A 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan környezetében, a Tormásrét utcában kiépített csatornák az e-közmű adatszolgáltatása szerint a Fővárosi Vízművek kezelésében vannak*
24. *ábra: A CCE Ipari Park Kft. fejlesztésre kerülő telephelyét érintő gázellátó rendszer*
25. *ábra: A 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan környezetében, a Tormásrét utcában kiépített gázvezeték az e-közmű adatszolgáltatása szerint az OPUS TIGÁZ Zrt. kezelésében van*
26. *ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat*
27. *ábra: A 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan környezetében, a Tormásrét utcában húzódó elektromos vezetékek az e-közmű adatszolgáltatása szerint az ELMŰ Hálózati Kft. tulajdonát képezik.*
28. *ábra: A tervezési terület környezetében található hírközlési berendezések és mikrohullámú összeköttetés vonala*
29. *ábra: A 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan környezetében, a Tormásrét utcában húzódó hírközlési kábelek az e-közmű adatszolgáltatása szerint a Magyar Telekom Nyrt. tulajdonát képezik*
30. *ábra: Példák növényfal kialakítására*

Budapest, 2022. november hó

Jelen tanulmány kizárólag a REND-ENG-TERV Építész Iroda hozzájárulásával, a szerződésben meghatározottak szerint használható fel, a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembevételével!

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY 7748/6-OS HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE

### 1.) BEVEZETÉS

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

**„2. § E rendelet alkalmazásában:**

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

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

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

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

Az Új Településrendezési kódex 19. § (4) bekezdése, valamint a kormányrendelet 7. melléklete írja elő a tanulmányterv tartalmi követelményeit. A Telepítési tanulmányterv kötelező tartalma a vonatkozó jogszabály szerint:

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

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

#### A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,
- d) a közlekedési és parkolási rendet,
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

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

A telepítési tanulmányterv a Biatorbágy, 7748/6-os hrsz.-ú ingatlanra, a CCE Ipari Park Kft. telephelyére és közvetlen környezetére terjed ki.

**A tanulmányterv a 19. § (1) bekezdésben felsoroltak közül az a) pontban meghatározott célt szolgálja, a településrendezési szerződés előkészítését, amely alapján lehetővé válik Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének pozitív döntése esetén a város hatályban lévő településrendezési eszközeinek olyan irányú alakítása, amelynek során a terv biztosíthatja a Biatorbágy, 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan területén a beruházói elképzeléseknek megfelelő beépítést, a jelenlegi 30%-os beépíthetőség helyett 45%-kal.**

**A beruházói szándék a tárgyi ingatlanon a meglévő raktár- és üzemcsarnok bővítése. Ehhez azonban szükséges a CCE Ipari Park Kft. tulajdonában álló ingatlant érintő jelenlegi szabályozás részleges módosítása.**

## 2.) ELŐZMÉNYEK

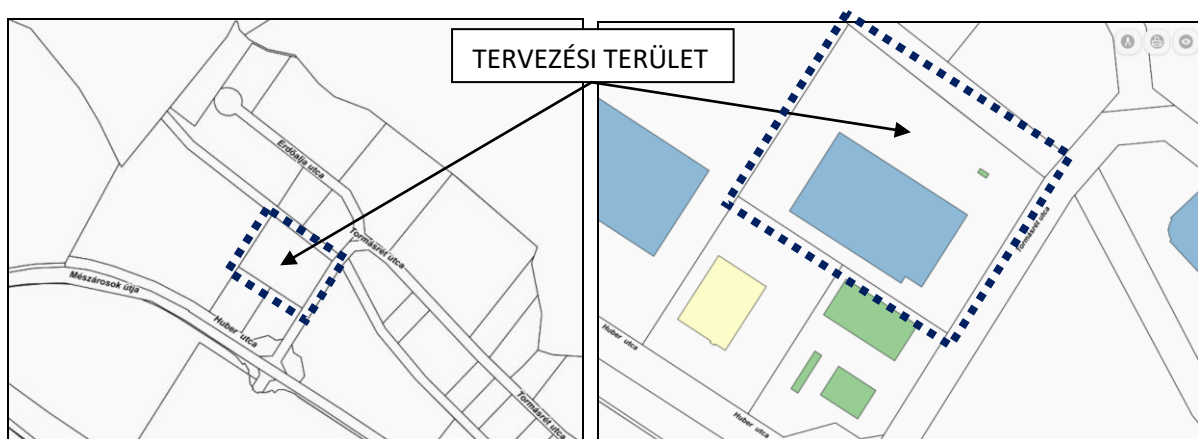
**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2019-ben felülvizsgálta a hatályos településrendezési eszközeit (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv). Az új tervek és Helyi Építési Szabályzat a 2016. júniusában hatályba lépett településrendezési eszközöket váltották fel.**

Az új Településrendezési kódex 63. § (1) bekezdés a) pontja szerint a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése történhet általános, vagy speciális szabályok szerint elvégzett eljárásban. **Amennyiben jelen telepítési tanulmányterv figyelembevételével az Önkormányzat elhatározza a Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítását, és a CCE Ipari Park Kft. tulajdonában álló 7748/6-os hrsz.-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté minősíti, abban az esetben a településrendezési eszközök módosítása a 68. § (1) bekezdés b) pontja értelmében egyszerűsített eljárás keretében történhet majd meg.**

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

Biatorbágy Pest megye, és ezzel együtt a Budapesti Agglomeráció nyugati szélén helyezkedik el. Északról Páty és Budakeszi, keletről Budaörs és Törökbálint, délkeletről 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.

A tervezett beruházás miatt szükségessé váló Helyi Építési Szabályzat módosítással érintett terület Biatorbágy északnyugati részén, a Tormásrét utca mentén található.



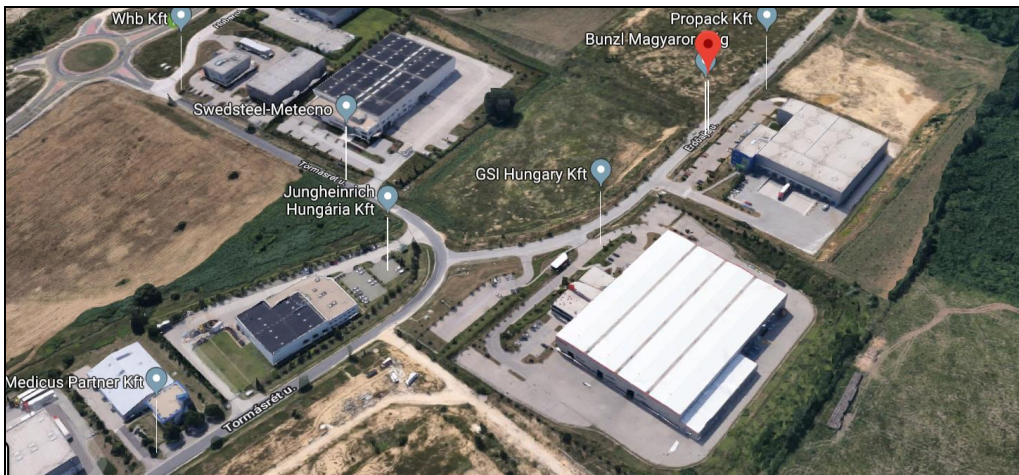
1. ábra: A tervezési terület alaptérképe





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

A CCE Ipari Park Kft. tulajdonában álló 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan a Hosszúréti-pataktól délnyugatra fekszik, több meglévő ipari telephely környezetében. Az ingatlanon 2005-ben épült fel a Terracotta cégközpontja, raktár, iroda és porta épületekkel. A létesítmény a cég kiköltözése után pár évig üresen állt, és 2015 év végén bérelte ki a Swedsteel-Metecno Kft.



3. ábra: A tárgyi ingatlan madártávlatból északkelet felől nézve (forrás: Google maps)

Az ingatlantól délre, a Tormásréti utca és a Huber utca találkozásánál a West Hungária Bau Kft. telephelye található, amely fővállalkozói és generálkivitelezői tevékenységet folytat, és itt működik a Karcher Szervízközpont is. A tárgyi ingatlantól délkeletre, a Tormásréti utca túloldalán az Englmayer Hungária Kft. nemzetközi szállítmányozással, közúti áruszállítással, logisztikával, raktározással, belföldi áruterítéssel foglalkozó cég telephelye figyelhető meg. A 7748/6-os hrsz.-ú ingatlantól nyugatra a Logisor Tulipán Park Budapest nevű cég jelentős kiterjedésű, bérbeadásra szánt csarnoka látható, amely a nemzetközi és a helyi cégek igen kedvelt helyszíne. A Vendel Park részét képező tárgyi ingatlantól északra húzódó patak túloldalán fekvő 7796-os hrsz.-ú gazdasági besorolású földrészlet az Antenna Hungária Zrt. tulajdonában van, és jelenleg még beépítetlen.





4. ábra: A Vendel Park Tormásrét utcától nyugatra fekvő része, előtérben a 7748/6-os hrsz.-ú ingatlanon álló csarnoképülettel, amelyet korábban a Terracotta nevű cég bérelt (Forrás: [https://logicorlibrary.getbynder.com/transform/50a1c20f-fb35-456e-9b4a-174f418c106b/1212\\_HU\\_Tulipan-Budapest\\_aerial-9?quality=80&rnd=131540941050000000](https://logicorlibrary.getbynder.com/transform/50a1c20f-fb35-456e-9b4a-174f418c106b/1212_HU_Tulipan-Budapest_aerial-9?quality=80&rnd=131540941050000000))



5. ábra: A 7748/6-os hrsz.-ú ingatlanon megépült üzem látképe a Tormásrét utca felől (forrás: Google maps)

A 7748/6-os hrsz.-ú földrészlet már 2001. óta belterületbe és hosszú évek óta gazdasági besorolású területbe tartozik. A telek nagysága 1.9998 m<sup>2</sup>, melyen jelenleg egy nagy alapterületű csarnoképület áll. A Tormásrét utca felé nagy üvegfelületekkel nyíló, esztétikus kialakítású, korszerű, az utcai részen kétszintes épület az ingatlan déli felén került elhelyezésre.

A telephelynek egyetlen bejárata van, amely a Tormásrét utcáról nyílik, a Hosszúréti-patak keresztezése előtt, a Englmayer Hungária Kft. bejáró útjával szemben. A földrészleten belül az épületet jelentős kiterjedésű burkolt felületek veszik körül. A bejárattól délnyugatra, az utcai kerítéssel párhuzamosan került kialakításra a személyforgalom lebonyolítására szolgáló belső út és parkoló, amely az épület délkeleti részén kialakított iroda-rész megközelítését és kiszolgálását biztosítja. Az épületet három oldalról övezik utak, a patakkal párhuzamos oldalon húzódó belső útról nyílnak az épület nagy gazdasági bejáratai, amelyek tehergépkocsik, kamionok számára biztosítanak megközelítési lehetőséget. Az út másik, patakhoz közelebbi oldalán burkolt parkoló és tároló-felületek figyelhetők meg.



A belső út bekanyarodik az épület északnyugati homlokzata mellé is, ahol szintén olyan szélességben épült ki burkolt felület, hogy ott is lehetőség van tehergépjárművek parkolására és viszonylag korlátozottan szabadtéri raktározásra.

Az épület utcai homlokzatának vonalában egy portaépület biztosítja az ellenőrzött bejutást a telephely belső, vendégforgalomtól elzárt területeire.

Az ingatlan felszíne nagyjából sík, de a délnyugati és északnyugati telekhatár közelében enyhe rézsúkkal csatlakozik a terepszint a szomszédos telephelyekhez. Tárgyi földrészlet a legmélyebben fekvő telephely a szűk környezetében. Az ingatlan rendezett terepe azonos magasságban fut ki a patakig, és a vízfolyás túloldalán néhány métert emelkedik a terep az Antenna Hungária Kft. földrészletének terepszintjéig.



6. ábra: A tárgyi ingatlanon működő, 2015-ben alapított Swedsteel-Metecno Kft. lát képe (forrás: <https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=Sweed-Teel#pg>)

A szomszédos ingatlanok terepszintjéhez képest összesen kb. 9 méter szintkülönbség figyelhető meg. A terület legalacsonyabb része a Tormásrét utcai kapu környezetében figyelhető meg, ahol az utca szintjéhez igazodva 169 méter Balti felett a magasság. A telephely rendezett terepszintje ehhez képest összesen kb. 2 métert emelkedik a telekhatárok mentén északnyugati, illetve délnyugati irányban. A telek belsejében a terepszint közel állandó, átlagos magassága 171 mBf. Az utcai telekhatár közelében a dél felől szomszédos 7748/1-es hrsz.-ú telephely kb. 2 méterrel magasabban fekszik, és hátrafelé ez a szintkülönbség fokozatosan növekedve, rendezett rézsúvvel eléri a maximális 9 métert, majd a hátsó telephely határánál a patak felé csökken a magasságkülönbség, míg a patak közelében a terepszint újra eléri a 171 mBf magasságot.

Fentiek alapján a tárgyi ingatlan belső részén, a kihasználható építési helyen belül a terepszint közel vízszintes, és magassága Balti felett kb. 171 méter. Az épület legfelső pontjának magassága kb. 182 mBf.

A tárgyi földrészlet közel téglalap alakú, mélysége kb. 330 méter, szélessége a Tormásrét utcával párhuzamosan 240 méter között alakul.

A tárgyi területen értékes növényállomány nem található, a telek beépítetlen és burkolatlan felületei elsősorban gyepel borítottak, csupán a patak felőli és a hátsó telekhatár mentén figyelhető meg néhány kisebb fa, bokor. Az utcai telekhatár közelében is egy kisebb lombkoronájú fákból álló fasor figyelhető meg, az előkert sáv inkább díszkertként került kialakításra a személygépkocsi parkolók környezetében.

A terület közlekedési kapcsolata, megközelítése rendkívül kedvező. A Vendel Park területén halad keresztül az 1. sz. Budapest – Tatabánya – Győr – Hegyeshalom elsőrendű főút, amelyen át a Főváros mindössze 11-12 km távolságban elérhető. Egy km távolságra van az ipari park központjától Budapest irányába az M1-es autópálya és az M0 gyorsforgalmi út csomópontja, amely minden irányban lehetővé teszi a tovább haladást.

A 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan a Vendel Park belső feltáró útját képező Tormásrét utcáról közelíthető meg, amely egy körforgalmi csomóponttal csatlakozik az 1. sz. főúthoz a 11+1 kilométerszelvényénél.

A Tormásrét utca a 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan előtt elhaladva, az Erdőalja utcai csatlakozásnál délkelet felé fordulva végigfut a Vendel Park telephelyei között, majd egy újabb útsatlakozás lehetővé teszi, hogy a Budai úton keresztül ismét elérje az 1. sz. főutat. A főúttal párhuzamosan haladó belső feltáró út Budai út néven fut tovább délkelet felé az ipari park széléig, ahol zsákutcaként végződik.

A Tormásrét utca két oldalán vízvezető árok figyelhető meg, amely a tárgyi ingatlan előtt szikkasztóároként üzemel, déli irányba vezető további szakasza burkolt.

A 7748/1-es hrsz.-ú ingatlan földnyilvántartás szerinti adatai az alábbiak:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület	Megjegyzés
7748/6	kivett raktár, iroda és portaépület	1.9998 m <sup>2</sup>	-



7. ábra: A tárgyi telephely látványa déli irányból és a szomszédos West Hungária Bau Kft. telephelyén álló csarnoképület (forrás: Google maps)



8. ábra: A tárgyi ingatlan látványa északi irányból az Erdőalja utca felől, előtérben az Antenna Hungária Kft. tulajdonát képező beépítetlen ingatlannal (forrás: Google maps)

A 7748/6-os hrsz.-ú ingatlanon megvalósított, a megbízó tulajdonát képező telephelyet jelenleg a Swedsteel-Metecno Építőipari és Kereskedelmi Kft. bérlő a tulajdonostól. A cég elsősorban hidegen hajlított acélidomok, prémium minőségű svédacél tetők és ereszcatorna rendszer gyártásával, valamint a legkiválóbb svédacél alapanyagból, a legmodernebb technológiával készült ipari csarnokok kivitelezésével foglalkozik.

A CCE Ipari Park Kft. a tárgyi ingatlanra a meglévő raktár- és üzemcsarnok északkeleti irányú bővítését határozta el. A meglévő épület bővítése egy kb. 90 \* 100 méteres csarnoképület létrehozását eredményezheti, amely a kialakult terepszinten jelentősebb tereprendezés nélkül megvalósítható.



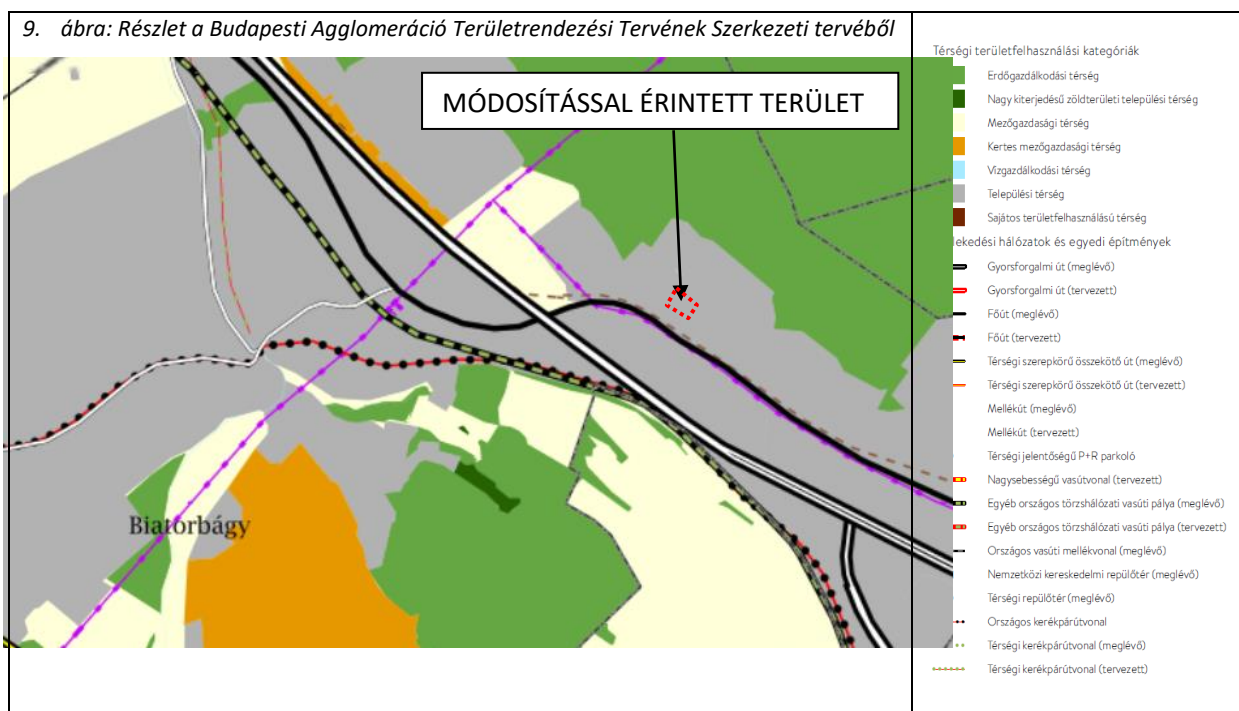
#### 4.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE

A főváros vonzáskörzetében fekvő településeken a tervezett fejlesztések, beruházások lehetőségét alapvetően a hatályban lévő magasabb szintű tervek határozzák meg. Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 241/2019. (XI.28.) határozatával elfogadott településszerkezeti tervének készítése során a magasabb szintű terveknek, az Országos Területrendezési Tervnek (továbbiakban: OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT) való megfelelés igazolása teljesskörűen megtörtént.

2018. december 12-én fogadta el a Parlament a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (a továbbiakban Trtv.)*, amely 2019. március 15-én lépett hatályba.

A Trtv. 19. § (4) bekezdése alapján a Trtv-ben meghatározott övezeteken túlmenően a további országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. 2019. június 22-én lépett hatályba *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (X.6.) MvM rendelet*, amely a Trtv. övezeti terveihez szorosan hozzátartozó, de abban nem szereplő térségi övezetek lehatárolását és előírásait tartalmazza.

##### 3.1. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák



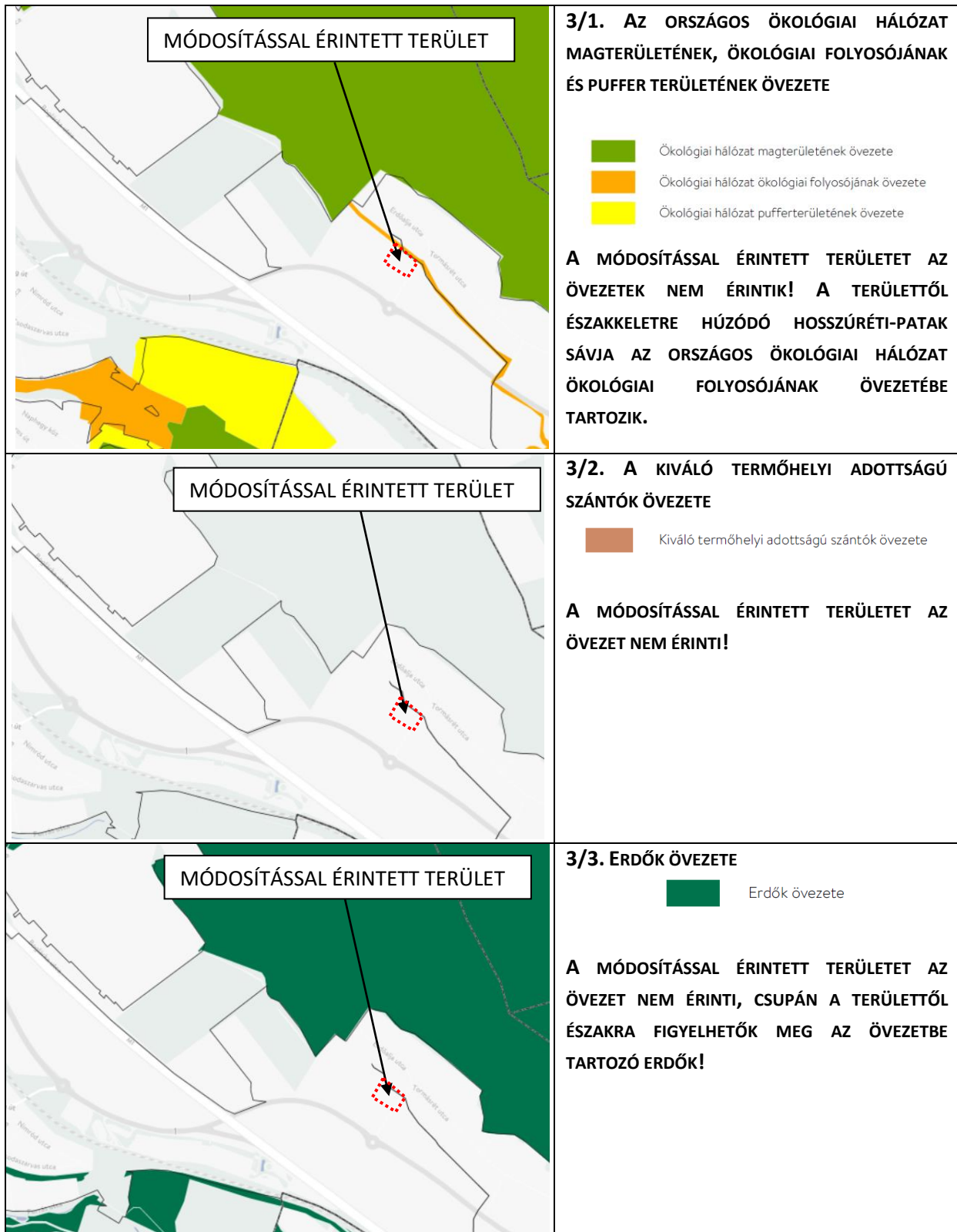
A módosítással érintett terület, a 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan területfelhasználás változással nem érintett, ezért a tervmódosítás a Településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, és így a BATrT szerinti térségi területfelhasználást sem érinti. Mivel a tárgyi terület a Biatorbágy városra vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák szerint a 2019 március 15-én hatályba lépett új területrendezési tervtörvény előírásai, illetve – annak megfelelően – a BATrT Szerkezeti terve alapján **a települési térség területére esik, így a jelenleg hatályban lévő területrendezési terv Biatorbágy városra vonatkozó területi mérlege – a tervezett módosítások következtében – nem változik.**

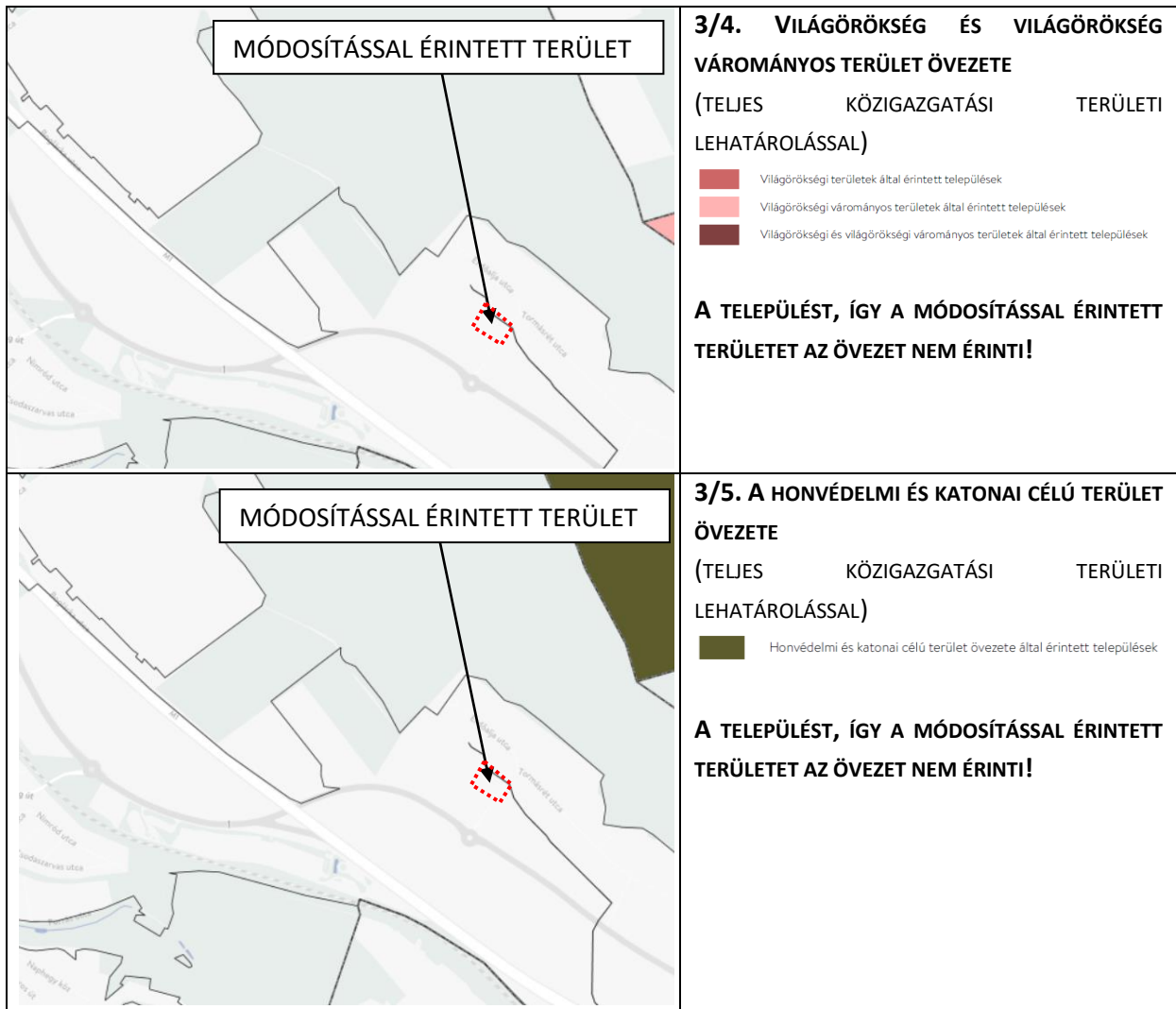
A Trtv. 11. § d) pontja alapján **„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”**, ezért a tervezett módosítás a törvényi előírásoknak a területfelhasználás vonatkozásában megfelel.

Mivel a javasolt módosítás révén új beépítésre szánt terület nem keletkezik, a Trtv. 12. és 38. §-ának az új beépítésre szánt területek kijelölésének feltételeire vonatkozó előírások jelen módosítás során nem relevánsak.

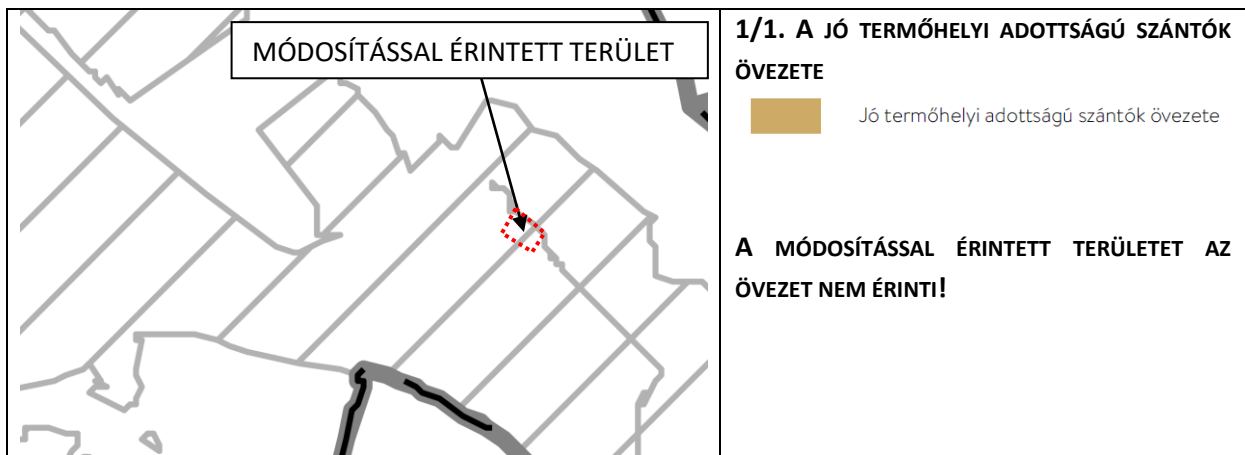
### 3.2.Országos és kiemelt térségi övezetek

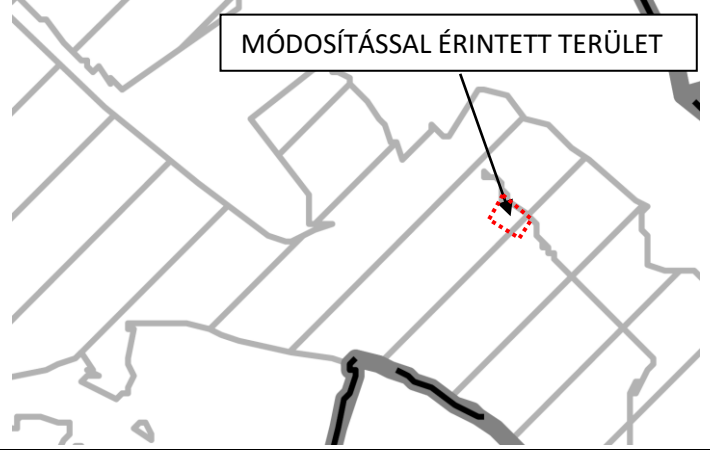

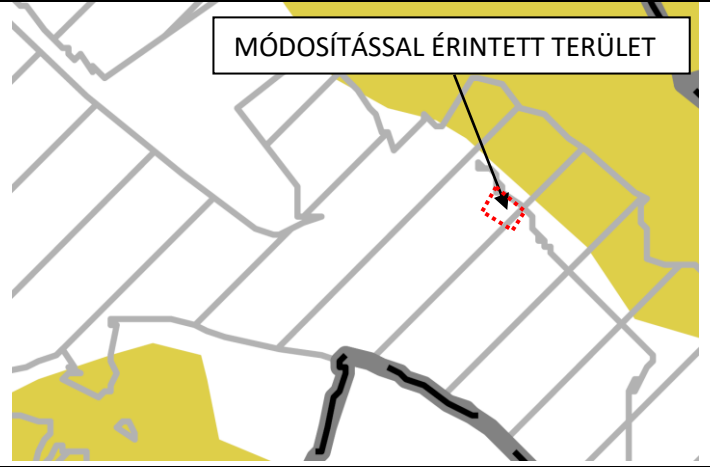

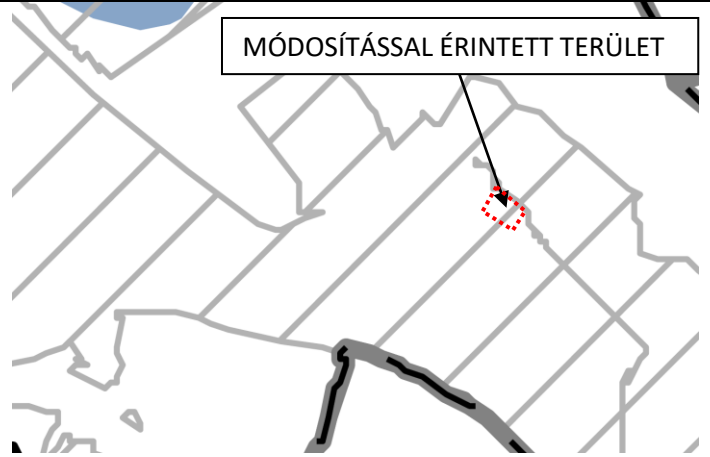

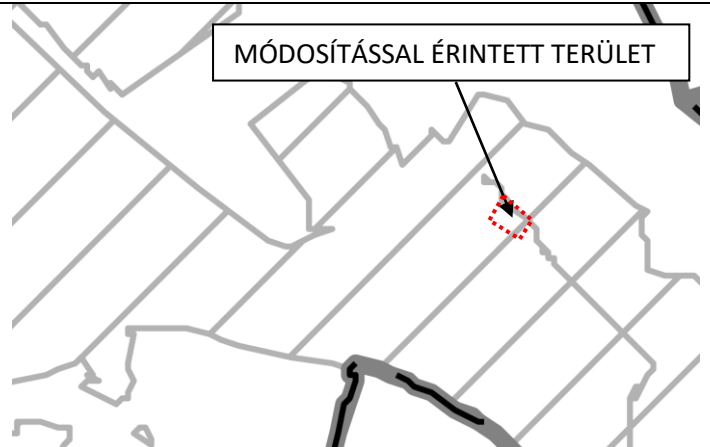

10. ábra: A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai

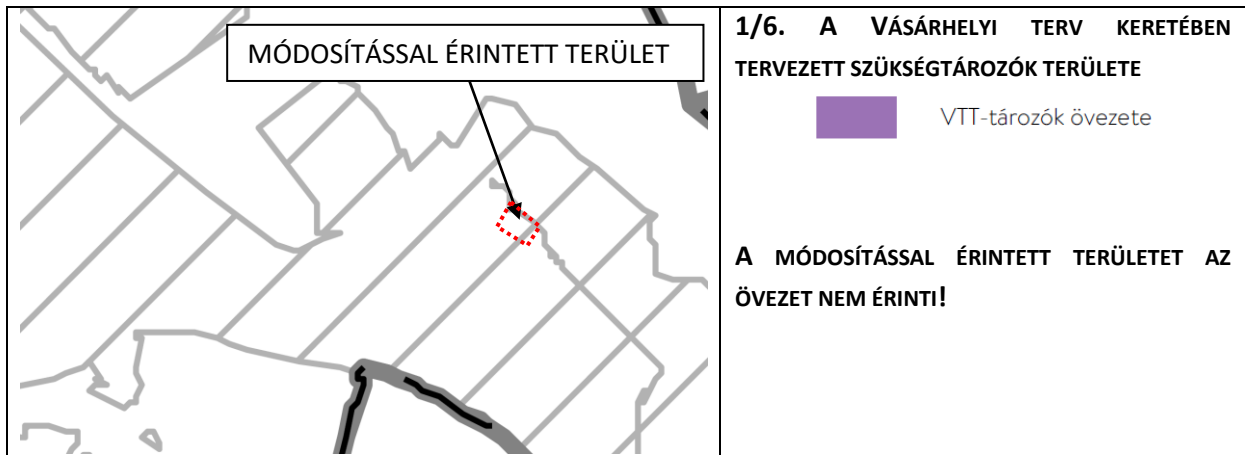




11. ábra: A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai

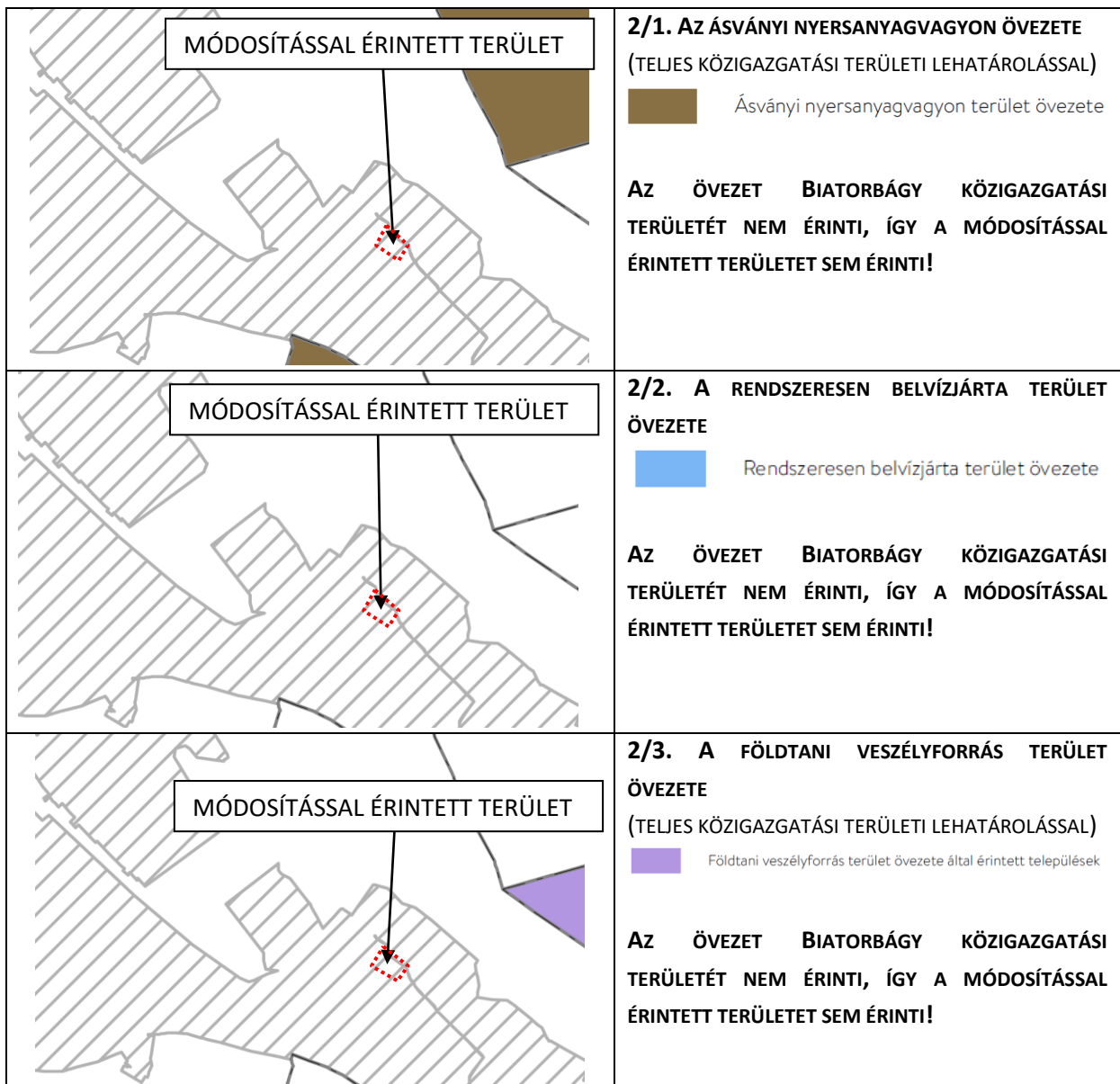


 <p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p>	<p><b>1/2. AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE</b></p> <p> Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p> <p><b>A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</b></p>
 <p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p>	<p><b>1/3. A TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</b></p> <p> Tájképvédelmi terület övezete</p> <p><b>A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI, CSUPÁN A TERÜLETTŐL ÉSZAKRA FIGYELHETŐ MEG AZ ÖVEZETBE TARTOZÓ TERÜLET!</b></p>
 <p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p>	<p><b>1/4. VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</b></p> <p> Vízminőség-védelmi terület övezete</p> <p><b>A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</b></p>
 <p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p>	<p><b>1/5. NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE</b></p> <p> Nagyvízi meder övezete</p> <p><b>A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</b></p>



**Az országos övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a módosítással érintett területet egyetlen övezet sem érinti.**

12. ábra: A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai



**A kiemelt térségi övezetek közül a módosítással érintett területet egyik övezet sem érinti.**



Pest Megye Önkormányzata a 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá a megye új területrendezési tervét. A megyei területrendezési terv legnagyobbbrészt ugyan csak a budapesti agglomeráción kívüli településekre vonatkozó előírásokat fogalmaz meg, de a terv tartalmaz néhány olyan egyedileg meghatározott megyei övezetet is, amelyek az agglomerációs településekre is vonatkoznak. Ezek:

- az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete;
- a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete;
- a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete;
- a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (Homokhátság a szomszédos érintett megyékkel összehangolt tartalommal).

Biatorbágy településrendezési eszközeinek módosítása során már e tervet is figyelembe kell venni, mint magasabb rendű területrendezési tervet. **Biatorbágy közigazgatási területét két egyedileg meghatározott megyei övezet érinti, a logisztikai és a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete.** Az övezetekre a 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet az alábbi előírásokat fogalmazta meg:

*„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.*

*10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”*

**A 9. § előírásaiban meghatározott kedvezmények jelen módosítás esetében nem relevánsak, azzal a beruházó nem kíván élni. Tárgyi területen nem turisztikai beruházás tervezett, így a 10. § előírásai nem vonatkoznak a módosítással érintett területre.**

### **3.3. Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok**

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 **az országos törzshálózati vasúti pályaként jelölt vasútvonal** a város északkeleti részét keresztezve (1-es számú vasúti fővonal). A település keleti határának közelében, észak-dél irányban vezet az M0 gyorsforgalmi út sávja, amelynek üzemelő szakasza délről az 1. sz. főút vonaláig tart (onnan észak felé a tovább építés célját az OTrT Szerkezeti terve nem tartalmazza, de a tervezett útkapcsolatok szöveges felsorolásában szerepel).

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**, amelynek nemrég megvalósult szakasza a tervezési terület térségében közvetlenül a vasútvonal mentén halad, így a vizsgált területet közvetlenül nem érinti.

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

Biatorbágy térségére a vonatkozó kiemelt térségi területrendezési terv a **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve** (a továbbiakban a BATrT).

A **BATrT Térségi Szerkezeti Tervén** is megjelennek az OTrT-ben ábrázolt gyorsforgalmi utak, az **M1-es autópálya és az M0 autót, valamint az 1. számú főút**, amelynek nyomvonala az M1 autópálya közelében húzódik. E terven is feltüntetésre került az **egyéb országos törzshálózati vasútvonal** és a **tervezett nagysebességű vasútvonal**, amelyektől a tervezési terület északkeletre fekszik. A BATrT Szerkezeti tervén is ábrázolásra került az **országos kerékpárút törzshálózat eleme**.

A BATrT Térségi Szerkezeti Tervén feltüntetésre került egy **térségi földgázz szállító vezeték és egy térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték**, amelyek a tervezési terület déli határa közelében, az 1. számú főút mentén húzódnak északnyugat-délkeleti irányban.

### 3.4. Egyéb előírások

A Trtv. 13. §-a az alábbiakat írja elő:

*„13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.*

*(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.”*

A fenti előírások a tárgyi terület vonatkozásában betarthatók, mivel egyrészt nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, másrészt Biatorbágyon csak az Ürge-hegy és az Öreghegy területe tartozik az Etyek-Buda elnevezésű szőlőkataszteri területbe, és az érintett területen nincs az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet sem.

## 5.) 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. 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 lábbon 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:

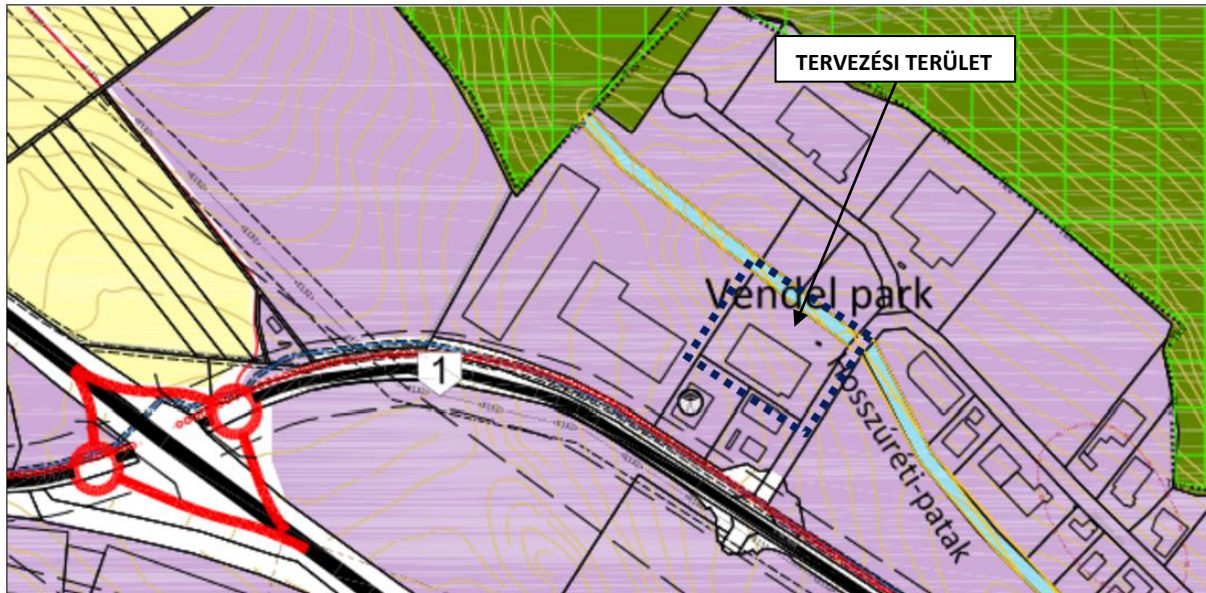
*„A város a jövőben elősegíteni kívánja a város lakóinak helyben foglalkoztatását, ezáltal is erősítve a helyi gazdaságot. Mindezzel párhuzamosan meg kívánja őrizni a térségi foglalkoztatási pozícióját”.*

**Biatorbágy város érvényben lévő, a 241/2019. (XI.28.) képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve (a továbbiakban TSZT) szerint a módosítási javaslattal érintett ingatlan – mint a következő tervrészleten is látható – a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek közé tartozik. Ebbe a területfelhasználási kategóriába tartozik a Vendel Park, és az attól délre elhelyezkedő Rozália Park teljes területe is a TSZT szerint.**

A tárgyi ingatlant minden irányból kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek övezik, csupán az északkeleti telekhatáron húzódó Hosszúréti-patak tartozik a V jelű vízgazdálkodási területbe.







A 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan az 1. számú főúttól, az M1 autópályától és a vasútvonaltól északra kialakult gazdasági terület részét képezi, amely az 1-es főút - Mészárosok útja csomópont felől közelíthető meg.

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



14. ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarozatának releváns jelölései

**A TSZT az M1 autópálya és az 1. számú főút keresztezésénél egy tervezett csomópontot jelöl** (jelenlegi részleges csomópont fejlesztése), amely a főút nyomvonalában két körforgalommal oldaná meg az autópálya le- és felhajtó ágainak bekötését. A kiviteli terv készütségi szinten lévő projekt esetében ugyancsak két körforgalmú alcsomópont van tervezve, azonban a csomóponti ágak elrendezése ettől eltér.) A terv szerint az 1. számú főút változatlanul külön szintben, a gyorsforgalmi út alatt keresztezi az M1 autópálya vonalát.

GAZDASÁGI TERÜLET	
	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (1,5)
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
	ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
	KERÉKPÁRÚT
	
	REGIONÁLIS IVÓVÍZVEZETÉK

A TSZT a Mészárosok útja elnevezésű 1. számú főút mellett, annak északi oldalán vezetve egy **tervezett kerékpárutat ábrázol**.

Biatorbágy város hatályban lévő Településszerkezeti terve **alapján a tervezett módosítással érintett terület nem érintett természeti védettséggel**. A telektől északkeletre azonban az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozó területsáv található, amely a Hosszúréti-patak mentén került lehatárolásra. A területtől távolabb, északra, a külterületen elterülő nagy kiterjedésű erdő a tájképvédelmi terület övezetének és az országos ökológiai hálózat magterületének is a részét képezi.

A földrészletet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

**A tárgyi telektől délre, a Huber utca és az 1. számú főút között húzódik egy regionális ivóvízvezeték és egy nagyközépnnyomású gázvezeték, valamint egy 132 kV-os föld feletti elektromos szabadvezeték.** Ezek jogszabály által előírt biztonsági övezete, illetve védőtávolsága nem érinti tárgyi területet.

A TSZT 2. mellékletét a **Településszerkezeti terv leírása** képezi, amelynek „Beépítésre szánt területek” című részében jelennek meg a „Kereskedelmi, szolgáltató területek”, amelyekről a leírás így ír:

#### GAZDASÁGI TERÜLETEK

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 gazdasági területeken a helyi mikro-, kis-, és középvállalkozások letelepedésének elősegítése a kisebb méretű gazdasági területeken indokolt.

E területekről a leírás egyéb szöveges információt nem tartalmaz.

**A leírás a kereskedelmi, szolgáltató területekre az 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 település Helyi Építési Szabályzatáról Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete** (a továbbiakban HÉSZ) szól. Biatorbágy város közigazgatási területére a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv van érvényben.

A Szabályozási Tervben (a továbbiakban SZT) a **7748/6-os hrsz.-ú ingatlan a beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetbe tartozik.**

A földrészletet délkeletről a Tormásrét utca közúti közlekedési területének 22 méter széles KÖu jelű övezete, északkeletről pedig a Hosszúréti-patak vízgazdálkodási terület V jelű övezetbe tartozó sávja határolja. A SZT jelöli a patak sávjában húzódó ökológiai folyosó övezetét.

A terv a tárgyi ingatlanon nem tünteti fel sem a kötelezően megtartandó elő-, oldal- és hátsókert nagyságát, sem építési helyet nem ábrázol, így arra az országos előírások vonatkoznak.

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 hatályos HÉSZ 32. §-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 m<sup>2</sup> a minimális kialakítható teleknagyság, és a telek kialakítható legkisebb szélessége 50 méter. A telkek beépítésmódja szabadonálló. Az építési telkek megengedett legnagyobb beépíthetősége jelenleg 30%, a legnagyobb terepszint alatti beépítettség pedig 60% lehet. A kötelező legkisebb zöldfelületi arány 30%, a legnagyobb megengedett szintterületi mutató 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Az építménymagasság kialakítható legkisebb értéke ebben az építési övezetben nincs meghatározva, legnagyobb értéke pedig 12,5 méterben van megszabva.**

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

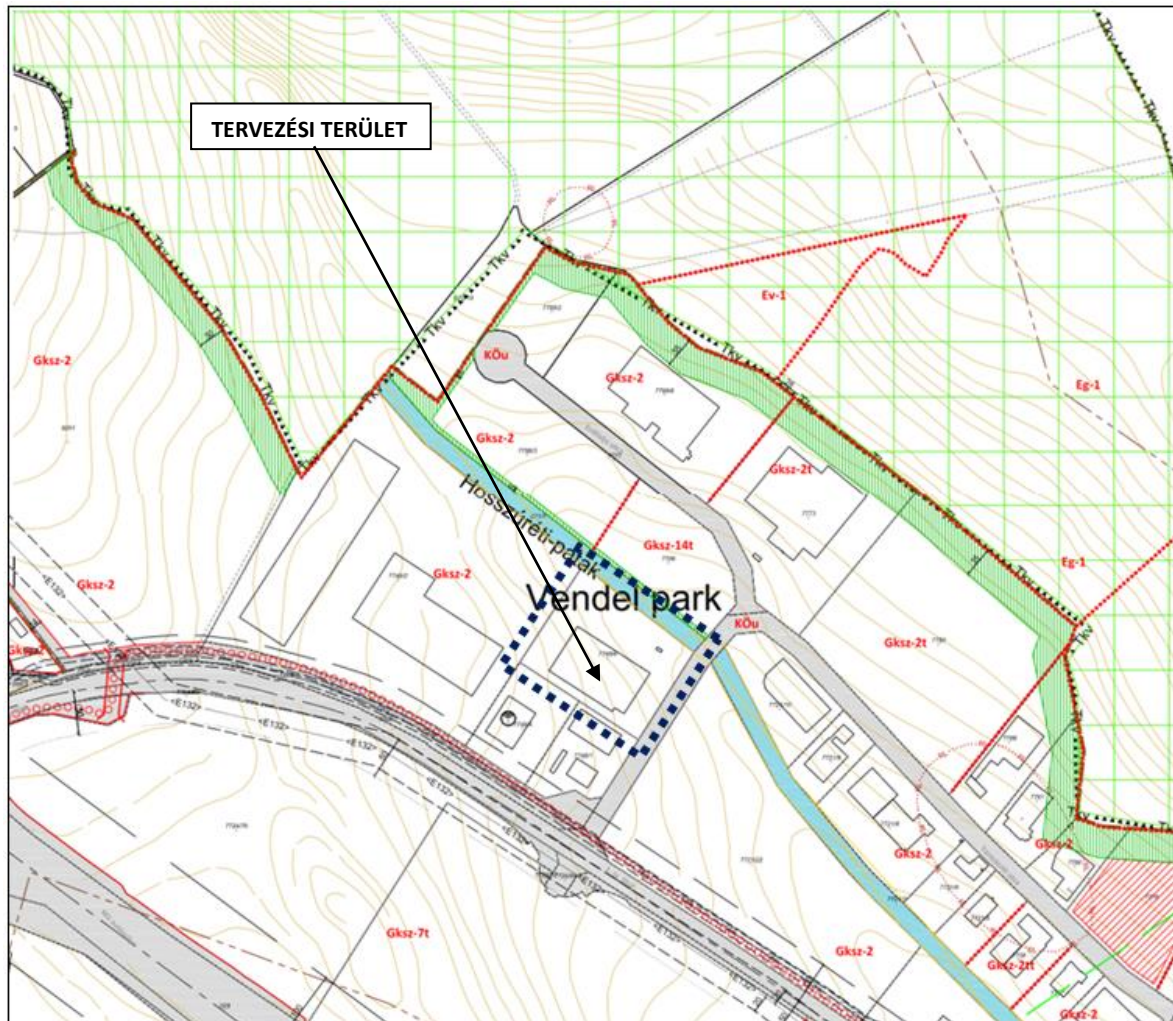
A HÉSZ 31. §-a tartalmazza a kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírásait, az elhelyezhető épületekben kialakítható rendeltetéseket, a 32. § pedig a Gksz- jelű építési övezetekben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírásokat.

A 32. § (6) bekezdése a csapadékvizek kezeléséről, átmeneti tárolásáról rendelkezik, meghatározza a kialakítandó záportározó méretezésének szabályait a telek burkolt felületeinek arányában.



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

15. ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből



"Készült állami alapadatok felhasználásával." Módosítva: 9/2020. (V.28.) önk.rendelettel	Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2019. (XI.29.) önk.rendelete Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és a szabályozási tervéről
---	---

16. ábra: A hatályban lévő Szabályozási terv jelmagyarázatának releváns jelölései

## JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK	
	SZABÁLYOZÁSI VONAL (tervezett közterületi telekhatár)
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG, SZABÁLYOZÁSI ELEMELKRE VONATKOZÓ MÉRETELK
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZET JELE
	TELEK ZÖLDFELÜLETKÉNT KIALAKÍTANDÓ RÉSZELK
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETELK	
	KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETELK	
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

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

**A 2051 Biatorbágy, Vendel park, Tormásréti út 1. számú, 7748/6-os hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmányterv elkészítésének célja a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítése a tárgyi gazdasági terület beépíthetőségének növelése érdekében.**

A jelen tanulmány tervezési területét egyetlen ingatlan képezi, a Biatorbágy, Tormásrét utca mentén, a Hosszúréti-patak keresztezése közelében fekvő 7748/6-os hrsz.-ú, jelenleg a CEE Ipari Park Kft. tulajdonát képező beépített telephely.

A Társaság a ConvergenCE ([www.convergen-ce.com](http://www.convergen-ce.com)) cégcsoport tagja, ingatlan fejlesztéssel és bérbeadással foglalkozik. A biatorbágyi ingatlan vonatkozásában a jelenlegi bérlő a Swedsteel-Metecno Kft. 2023. április 1. napjával saját építésű ingatlanba költözik, így a tulajdonos a megüresedett kapacitást hosszú távú, 10 évre szóló bérleti szerződés útján kívánja hasznosítani a kínai Fiberhome Ltd. ([www.fiberhome.com](http://www.fiberhome.com)) magyarországi leányvállalatával. A Fiberhome Ltd. optikai kábelek forgalmazásával foglalkozik Ázsiában, Latin-Amerikában, Afrikában és Európában. A közelmúltban bezárásra került orosz raktárkapacitását helyezi át Biatorbágyra, ahol a jelenlegi raktárkapacitás kerül bővítésre 2024. december 31.-ig.

Az elképzelések szerint a meglévő kb. 6000 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti raktárkapacitást bővítenék ki további kb. 3000 m<sup>2</sup> alapterülettel oly módon, hogy a jelenlegi cca 60 m x 100 m beépített alapterület módosul cca 90 m x 100 m-re. Az épületen belül az iroda terület nem kerül átalakításra. Az ingatlan regionális logisztikai elosztóbázisként üzemel majd, optikai kábelek tárolása, csomagolása történik, gyártási tevékenység nem tervezett a telephelyen.

**A településrendezési eszközök módosításának beruházó által elérni kívánt célja a tárgyi ingatlanon egy összesen kb. 9000 m<sup>2</sup>-es épület megvalósítása az ingatlanra előírt beépítési százalék megemelését követően. A fent ismertetett elképzelések szerint a beruházói szándék a területen a meglévő nagy alapterületű üzemi jellegű épület kibővítése a hozzá tartozó tárolóterületek, parkoló- és zöldfelületek átalakításával.**

Biatorbágy Város Önkormányzata részéről felmerült a lehetősége, hogy a város településrendezési eszközeit a terület tulajdonosa, a CEE Ipari Park Kft. fejlesztési elképzeléseinek szem előtt tartásával módosítja a tervezett épületbővítés és rendeltetésváltás megvalósítása érdekében.

**Biatorbágy érvényben lévő, 2019. novemberében elfogadott Településszerkezeti terve szerint a tárgyi 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. Az optikai kábelek tervezett forgalmazásával foglalkozó cég részére kibővítésre kerülő raktár – természetesen környezetkímélő technológiával – ezen a területfelhasználási egységen belül megvalósítható.**

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

**Biatorbágy város teljes közigazgatási területére a 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat van érvényben, amely 2019. novemberében lépett hatályba. A rendelet mellékletét képező Szabályozási terv szerint a tárgyi ingatlan a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartozik. A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető épületek rendeltetését alapvetően az OTÉK 19. § (1) bekezdése írja elő, mely szerint a terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.**

Ezt az előírást a HÉSZ 31. §-a pontosítja a gazdasági tevékenységi célú épületek vonatkozásában a kereskedelmi szolgáltató és ipari tevékenységi cél megfogalmazásával, valamint kiegészíti azzal, hogy ezeken kívül a területen oktatási, egészségügyi, szociális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épület is elhelyezhető, illetve telkenként egy, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is, amennyiben ezek a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoznak. A HÉSZ a 31. § (4) bekezdésében kiegészíti, pontosítja az előzőekben ismertetett rendelkezést azzal, hogy a területen a kialakult lakó rendeltetés megtartható, de új önálló lakó rendeltetési egység nem építhető. Ezek az előírások azonban tárgyi telek esetében nem relevánsak, mivel itt nincs önálló (gazdasági hasznosítású épületen kívül található) lakóépület. A 31. § (5) bekezdése szerint a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben több épület is elhelyezhető egy telken.

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

A 31. § (6) bekezdés c) pontjának előírása szerint: „a minimum zöldfelület háromszintű növényzet telepítésével alakítandó ki és tartandó fenn, a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló jogszabály alapján.” (Erre vonatkozó előírást azonban sem a területek biológiai aktivitásértékének számításáról korábban hatályban lévő 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet, sem a ma érvényben lévő, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet nem tartalmaz.) **A beépítési javaslat ezen előírás figyelembevételével került kidolgozásra.**

A 32. § (6) 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 föld alatti záportározó kialakításra kerülhet.**

A HÉSZ 32. §-a tartalmazza az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit.

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

A 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 32. §-a a fentiekén túl előírja, hogy **az újonnan kialakítandó telek minimális szélessége 50 méter lehet, és a terepszint alatti beépítés mértéke elérheti a 60%-ot.** A telek minimális mélysége nincs a HÉSZ-ben meghatározva, és nincs szöveges előírás az építési övezetekben az elő-, oldal- és hátsókert mélységére sem.

A telkek kialakítására vonatkozó szabályok tárgyi ingatlanok esetében nem mérvadók, hiszen az ingatlan kialakult. **A földrészlet egyébként fenti előírásoknak teljes mértékben megfelel, mivel nagysága közel négyszerese a megengedett minimális teleknagyságnak, szélessége pedig több mint 240 méter.**

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

**Akadályt jelent azonban a tervezett beépítés megvalósítása tekintetében a Gksz-2 jelű építési övezet megengedett maximális beépíthetősége.**



A hatályos HÉSZ szerint az építési övezetben található ingatlanok legnagyobb beépítettsége 30% lehet, ami a 7748/6-os hrsz.-ú ingatlanon összesen 5.999,4 m<sup>2</sup> beépíthető bruttó alapterületet jelent.

**A beruházói elképzelések szerint az ingatlan területén összesen kb. 9000 m<sup>2</sup> alapterületű épületet szeretnének megvalósítani, ami 45%-os beépítettséget eredményez. Ehhez a tárgyi ingatlan megengedett beépíthetőségét növelni kell.**

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

**A tanulmányterv mellékletét képező Beépítési tervjavaslat megvalósításához szükséges a jelenleg érvényben lévő Helyi Építési Szabályzat, valamint az annak mellékletét képező Szabályozási terv kisebb mértékű módosítása.** Mivel a fentiek alapján a Gksz-2 jelű építési övezet paraméterei már nem felelnek meg a fejlesztési elképzeléseknek, ezért a tárgyi ingatlant át kell sorolni egy másik építési övezetbe.

A beépítési tervjavaslat szerint a 7748/6-os hrsz.-ú ingatlanon a tervezett bővítéssel kialakításra kerülő épület – igazodva a telken már meglévő épülethez és a Vendel park területén jellemző beépítéshez – **szabadonálló beépítésmóddal** alakítható ki. A hatályos HÉSZ-ben előírt **5000 m<sup>2</sup>-es minimális kialakítható teleknagyság előírása megtartható**, mivel a területen telekosztás nem tervezett. **Viszont az építési telkek legnagyobb beépíthetősége a már korábban említett javaslat szerint 45%-ban határozandó meg.** Ez a változás a beruházó elképzelése szerint nem teszi szükségessé a HÉSZ-ben meghatározott **kötelező legkisebb zöldfelületi arány** megváltoztatását, amely jelenleg **30%**, mivel az ingatlanon a szükséges számú parkoló, tároló és rakodóhely burkolt felületei így is kialakíthatók.

**A legnagyobb megengedett szintterületi mutató jelenleg érvényben lévő 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> értékének megváltoztatására nem szükséges**, mivel a 7748/6-os hrsz.-ú ingatlanon az 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-es megengedett legnagyobb szintterületi mutatóval számolva összesen 23.997,6 m<sup>2</sup> bruttó szintterület építhető be, amely 2, helyenként akár 3 szintes épületek megvalósítására is lehetőséget ad. Ez azonban a tárgyi ingatlan esetében teljesen szükségtelen.

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

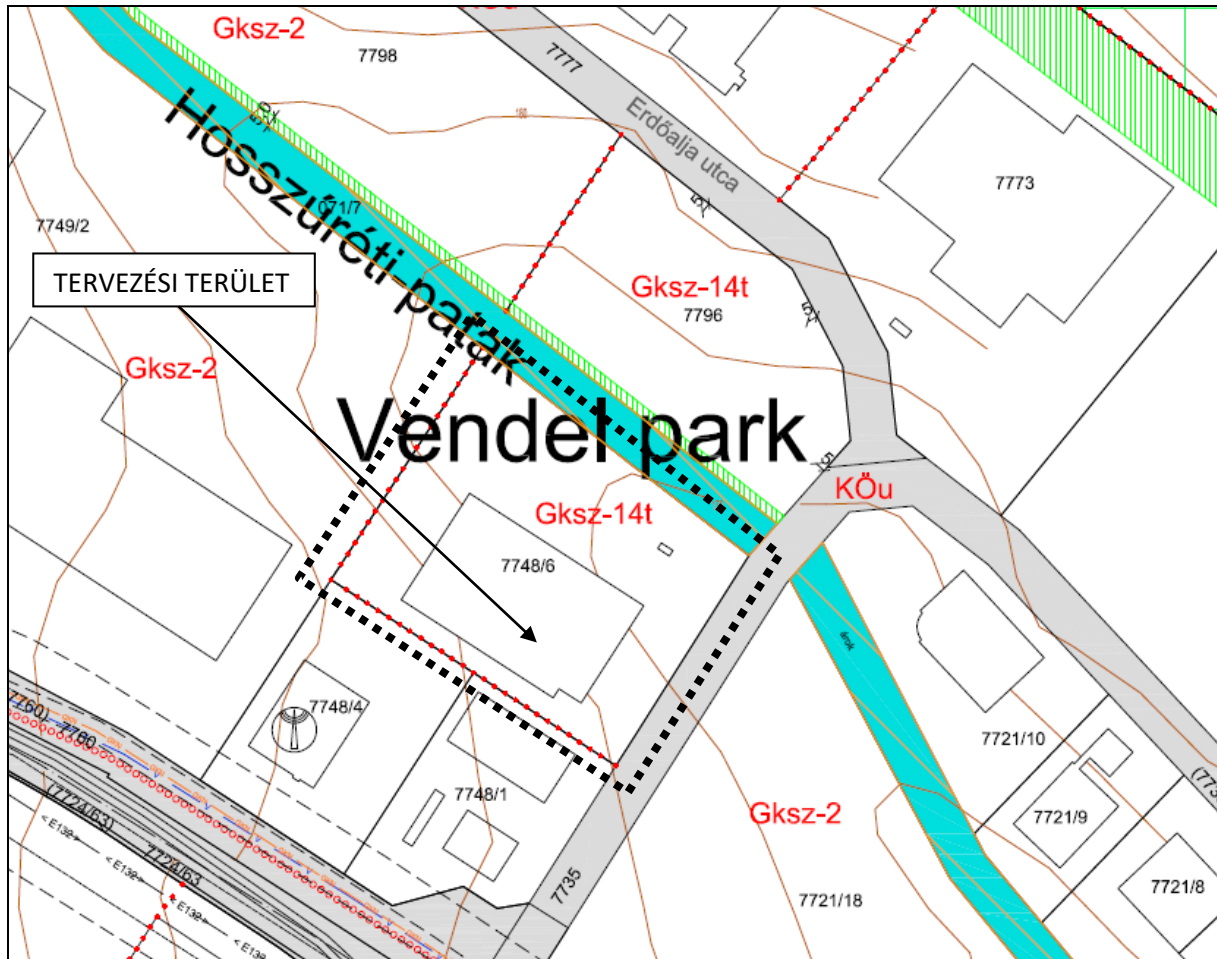
**A fentiek figyelembevételével a tárgyi ingatlanon a HÉSZ-ben már szabályozott Gksz-14t jelű építési övezet előírásai alkalmazhatók:**

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

Az építési helyet, a kötelező elő-, oldal- és hátsókert méretét a HÉSZ nem írja elő sem a ma érvényben lévő Gksz-2, sem a javasolt Gksz-14t jelű építési övezet telkeire vonatkozóan, így az építési hely lehatárolása az OTÉK 35. §-ának előírásai alapján veendő figyelembe.

A Gksz jelű építési övezetekben az előkert általában 5 méter. A kötelező oldalkert nem lehet kisebb az OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság – azaz az építési telekre előírt legnagyobb beépítési magasság – felénél, jelen esetben 6,25 méternél. A hátsókert nem lehet kisebb sem 6,0 m-nél, sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél, ami tárgyi ingatlan esetében akár 12,5 méter is lehet.

17. ábra: Szabályozási tervjavaslat



Az Önkormányzat által elvárt zöldfelületi arány növelése érdekében a HÉSZ módosítása során elő kell írni az épület nyílás nélküli homlokzatainak külső növényfallal történő kialakítását, mint követelményt. Ez tárgyi ingatlan esetében – mivel az utcai homlokzat legnagyobbbrészt kialakult – elsősorban a délnyugati homlokzaton valósítható meg, amely a Tormásrét utca felől feltáruzó látványon és az épület szomszédos ingatlan felőli megjelenésén is javítana. Szükség esetén a hátsó homlokzat is szóba jöhet növényfal megvalósításához.

## 7.) BEÉPÍTÉSI TERV

A jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatban szereplő beépítési paraméterek alapján a 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan beépíthető területnagysága jóval kisebb, mint amennyit a meglévő épület bővítésével tervezett raktárcsarnok megvalósítása szükségessé tesz. Jelen tanulmányterv a településrendezési eszközök esetleges módosításának előkészítését szolgálja a korábbi fejezetekben részletezett javaslatok szerint.

### A 7748/6-os hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adatok:

<b>A földrészlet területe</b>	19.998 m <sup>2</sup>
<b>Hatályos HÉSZ szerint</b>	
Beépíthető alapterület (30%) - maximum	5.999 m <sup>2</sup>
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	5.999 m <sup>2</sup>
Beépíthető szintterület (1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) - maximum	23.998 m <sup>2</sup>
Burkolt felület	7.999 m <sup>2</sup>
<b>Telepítési tanulmány javaslata szerint</b>	
Beépíthető alapterület (45%) - maximum	8.999 m <sup>2</sup>
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	5.999 m <sup>2</sup>
Beépíthető szintterület (1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	23.998 m <sup>2</sup>
Burkolt felület	5.000 m <sup>2</sup>
<b>Beépítési tervjavaslat szerint</b>	
Beépített alapterület (42,0%)	8.400 m <sup>2</sup>
Zöldfelület nagysága (30,0%)	6.000 m <sup>2</sup>
- ebből füvesített terület	4.160 m <sup>2</sup>
- ebből cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetett terület	1.840 m <sup>2</sup>
Burkolt felület (28,0%)	5.598 m <sup>2</sup>
- útburkolat nehéz tehergépjármű forgalomra	4.112 m <sup>2</sup>
- parkolóterület	1.486 m <sup>2</sup>

A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest az ingatlanon összesen közel 3.000 m<sup>2</sup>-rel megnő a jelen tanulmányterv javaslatainak figyelembevételével, a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága pedig változatlan marad az érvényben lévő tervek szerint kialakítandó területnagysághoz képest.

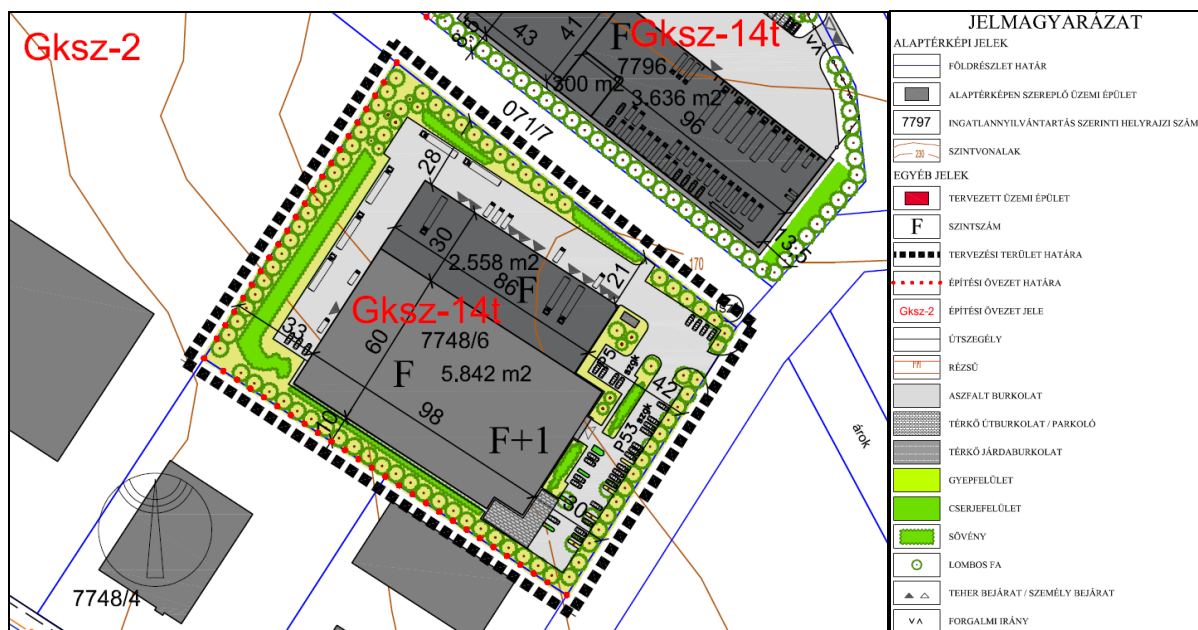
A beruházó fejlesztési elképzelése a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület HÉSZ-ben már meglévő Gksz-14t jelű építési övezetbe sorolandó 7748/6-os hrsz.-ú földrészletén a meglévő raktárcsarnok bővítése északkeleti irányban.

A csarnoképület az előzetes tervek szerint a bővítés után is jelenlegihez hasonlóan téglalap alaprajzú, amelynek rövidebb oldala párhuzamos a Tormásrét utcával.

A Tormásrét utcai fronton az épület szélessége 90 méter, mélysége 100 méter.

A szabályos alaprajzú épületkialakítás megfelelő területet biztosít a létesítményben kialakítandó funkciók számára a szükséges belső kapcsolatok biztosításával.

18. ábra: Beépítési tervjavaslat



Mint az előző ábrán látható, ez a fejlesztés összesen kb. 9.000 m<sup>2</sup> beépített területnagyságot, azaz a 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 45 % beépítettséget jelent.

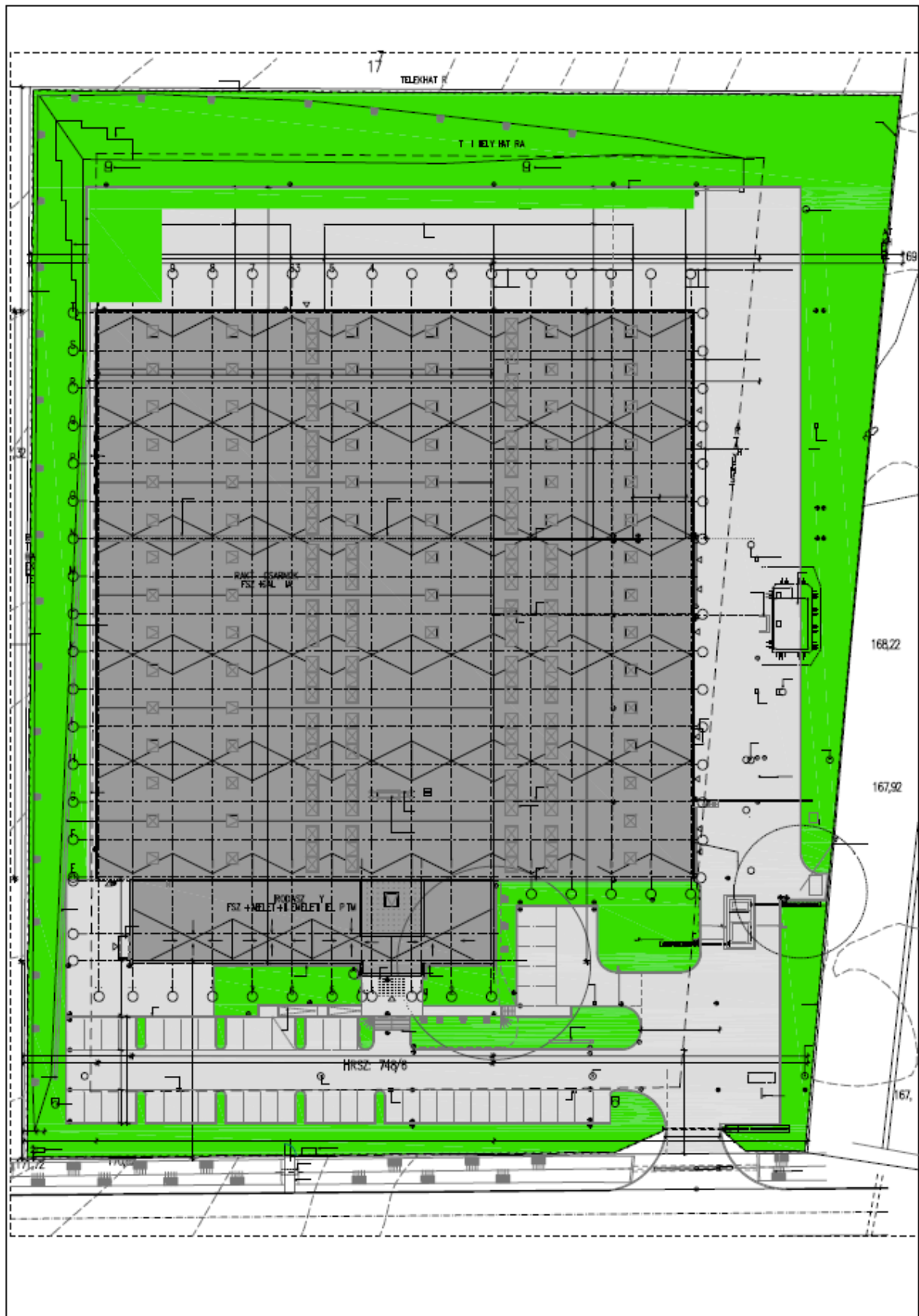
Az épület kialakítása során tárgyi ingatlanon a terepadottságokat nem kell figyelembe venni, mivel a tervezett beépítés helyén az ingatlan sík. A telken kialakult szintkülönbségeket már a meglévő csarnoképület megépítésekor a hátsó és oldalsó telekhatárok közelében, a kötelezően kialakítandó zöldfelület sávjában leküzdötték.

A tervezett csarnoképület méreteit az üzem technológiáján és a szabványos szerkezeti méreteken túlmenően a tervezési területen érvényben lévő építési hely-lehatárolás, és a javasolt, megemelt beépíthetőség határozza meg. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken az OTÉK alapján meghatározott elő-, oldal és hátsókert mérete az adott telken az alábbiak szerint alakul: **az előkert kialakult, 30 méteres, az északkeleti oldalkert a tervezett bővítés után változó szélességű, az épület vonalában 21-28 méteres, a délnyugati a kialakult állapotnak megfelelően 10 méteres. A hátsókert méretét szintén a meglévő épület telken belüli elhelyezkedése határozza meg, amely 33 méter.**

Az előírt, kialakítandó intenzív, háromszintes zöldfelület megvalósítása a kialakuló elő-, oldal és hátsókertben lehetséges az épület előtt meglévő személygépjármű parkoló, valamint az északkeleti oldalkertben, illetve a hátsókertben részben meglévő, részben tervezett tároló és rakodóhelyek, tehergépkocsi parkolóterületek figyelembevételével. A Tormásrét utca felől kialakult előkertben, az épület előtt, valamint a délnyugati telekhatár mentén meglévő zöldfelület a már beállt háromszintes növényzettel megtartásra kerül. Új zöldfelület a patak mellett húzódó telekhatár mentén és a hátsókertben kerülhet kialakításra az új burkolt felületek figyelembevételével.

A tervek szerint a **csarnoképület bővítésével megvalósuló épületrész földszintes kialakítású, a technológiához szükséges belmagasság biztosításával, igazodva a meglévő épület csarnokának szerkezeti kialakításához.** A meglévő épületben csak az iroda és a közösségi terek részére került kialakításra több szintes épületrész, amely változatlanul megmarad a bővítés után is. Így a tervezett épületbővítés megvalósításához a jelenleg hatályos HÉSZ-ben előírt 12,5 méteres épületmagasság elegendő.

A telephely közlekedési rendszere is meghatározó az épületbővítés kialakítása során. A teherforgalom kiszolgálása általában kamionokkal, tehergépkocsikkal történik, ezért a belső úthálózatot a kamionforgalomra kell megtervezni. A belső útfordulók lekerekítése – ahol szükséges – legalább 12 méter sugarú kell legyen.



19. ábra: A CCE Ipari Park Kft. fejlesztési elképzeléseinek megfelelő beépítési javaslat



Az épületbővítés alapterületének, illetve a funkciónak, dolgozói létszámának megfelelő gépkocsi-mennyiség elhelyezése a telken belül, az épület előtt meglévő és a mellette kialakítandó személygépkocsiparkoló területen oldható meg. Szintén az ingatlan területén belül kell a telephely teljes gazdasági forgalmát elvezetni és a teherforgalomhoz szükséges tehergépkocsik, kamionok átmeneti tárolását biztosítani.

Kamionok és tehergépjárművek telken belüli, hosszabb távú tárolása nem tervezett. A dolgozói parkolók elhelyezése a távlati dolgozói létszámot is figyelembe véve a Tormásrét utcai előkertben megoldott, illetve a javasolt bővítéssel megoldható. Szintén itt biztosítható az esetleges vendégforgalom kiszolgálásához szükséges parkolási lehetőség is.

Mivel a kamionokkal a tolatás nehéz és veszélyes, célszerű az úthálózatot úgy megvalósítani, hogy erre lehetőleg ne legyen szükség. Ezért is javasolt az épület mellett egy nagy alapterületű burkolt felület megvalósítása, ahonnan az épület oldalsó homlokzatain kialakítandó ipari kapukon keresztül a tehergépjárművek, kamionok szükség esetén bejuthatnak a raktárcsarnokba.

A tehergépjárművek átmeneti tárolása, és a parkolása a hátsókertben meglévő burkolt felületen biztosítható.

A csarnoképület mellett és mögött kialakítandó burkolt területek a telek jelenleg meglévő kapubehajtóján keresztül közelíthetők meg, illetve hagyhatók el a portaszolgálat felügyelete alatt. Az előkertben található személygépkocsi parkolóhelyek megközelítése a bejárat után közvetlenül történik a portaépület elérése előtt.

A létesítmény működéséhez várhatóan egy jelentős méretű **tűzivíztároló** is kialakítandó, amely szükségessé teheti egy sprinkler-tartály elhelyezését az épületen kívül.

A csarnoképület hatalmas tetőfelületei alkalmasak megújuló energia-termelő berendezések fogadására, igény esetén itt helyezhetők el napelemek vagy napkollektorok az épületek hőellátása egy részének biztosítására. Esztétikai szempontból elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve lehet az energia-termelő berendezéseket, egyéb technológiai létesítményeket elhelyezni.

**A beépítési tervjavaslat szerint a telephelyen 4.160 m<sup>2</sup> fűvesített terület jelölhető ki, és 1.840 m<sup>2</sup> cserjés, két-, háromszintes növényállománnyal beültetendő területet. A burkolt felület nagysága (a belső utak területe, a járdaburkolatok, az út menti parkolósávok és rakodóterületek) a telken összesen 5.598 m<sup>2</sup>, a teljes terület 28%-a.**

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

Jelen telepítési tanulmányterv egy meglévő üzemcsarnok bővítés építési feltételeinek a biztosítása érdekében készül. A Biatorbágy, Tormásrét utcai 7748/6-os hrsz.-ú ingatlanon a tulajdonos CCE Ipari Park Kft. által kibővítésre szánt épület bérbeadással regionális logisztikai elosztóbázisként üzemel majd, ahol optikai kábelek tárolása, csomagolása történik.

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

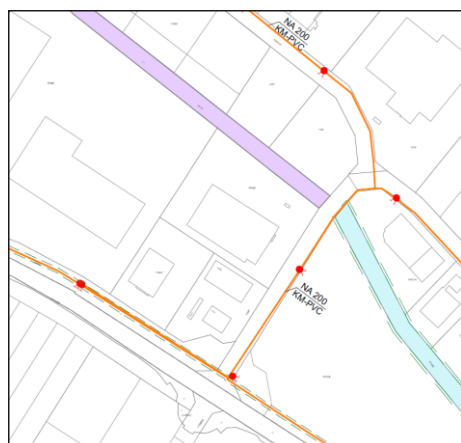
Biatorbágy munkavállalóinak nagy része már helyben dolgozik, bár még mindig számottevő a Budapestre ingázók aránya, és megnőtt a szomszéd településeken (Budaörsön, Törökbálinton stb.) munkát vállalók száma is. A kedvező közlekedési viszonyok és a kiépült közműhálózatok miatt alakulhatott ki a település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

A tervezési terület a **közlekedés** vonatkozásában nagyon kedvező helyzetben van. A korábbi fejezetekben említettek szerint a tárgyi ingatlan gépjárművel történő megközelítése megoldott. Az M1 autópálya és az 1. számú főút a tervezési területtől délre húzódik, és a 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan 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 halad, majd délkelet felé elfordulva egészen a Budai útig vezet, ahol egy újabb kikötési lehetőséget biztosít az 1. sz. főútra. A kiépült úthálózat segítségével a Vendel Park gazdasági területeinek kiszolgálása kedvezően biztosított. A terület tömegközlekedési ellátottsága és gyalogos megközelítési lehetősége nem kedvező, fejlesztésre szorul.

Az ingatlannak egyetlen kapubehajtója van a Tormásrét utcáról, a Hosszúréti-patak keresztezése előtt. A tárgyi terület beépítettségének növelésével létrejövő nagyméretű csarnoképület kiszolgálása a telek méretei miatt a meglévő egyetlen kapubejáró megtartásával, és az épület három oldala mentén részben kialakult, részben megvalósítható rövid belső úthálózattal tervezett. A telephelyen meglévő és tervezett jelentős méretű burkolt felület megtartása, illetve megvalósítása 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 akadályoznák.

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

### Vízellátás



### Jelmagyarázat:

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

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

Mint az előző ábrán látható, a tervezési terület vízellátása a 1. sz. főközlekedési út mentén vezetett NÁ 300-as regionális vízvezetékéről leágazó NÁ 200-as vízvezetékről biztosított. A tárgyi telephely térsége vízzel ellátott, a meglévő hálózaton keresztül a megnövelt alapterületű raktárcsarnok vízellátása is megoldható. A fejlesztéshez esetlegesen szükségessé váló plusz vízmennyiség az előírt hozzájárulás megfizetése után biztosítható.

A raktárcsarnok vízigénye a biatorbágyi területeken vízellátást szolgáltató Fővárosi Vízművek Zrt. a meglévő rendszeréről, a Szarvashegyi zónából biztosítható. A jelenleg felhasznált vízmennyiség 8,1 m<sup>3</sup>/nap.



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

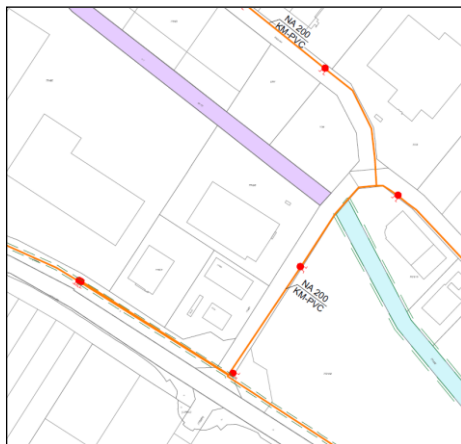
21. ábra: A 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan környezetében, a Tormásrét utcában kiépített vízvezeték az e-közmű adatszolgáltatása szerint a Fővárosi Vízművek kezelésében van

A tervezési területen belül NÁ 100-as paraméternél kisebb keresztmetszetű vezeték a megfelelő tűzvízmennyiség biztosítása érdekében nem építhető. A meglévő, szükség esetén bővítendő vízellátó hálózatra a biztonságos tűzvíz ellátás biztosítása miatt a rendeletekben előírt sűrűségben föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

A többlet vízmennyiség biztosítása érdekében szükség esetén tűzvíztároló tartályt kell építeni.

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

### Szennyvízelvezetés



#### Jelmagyarázat:

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

22. ábra: A fejlesztésre kerülő telephelyet érintő szennyvízelvezető rendszer a hatályos településrendezési eszközök Szennyvízelvezetés című tervlapjáról

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

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

A működő szennyvíztisztító telep még alkalmas az üzem tervezett bővítése miatt esetlegesen keletkező többlet szennyvíz befogadására, így az új raktár keletkező szennyvízmennyiségét képes befogadni a tervezett beruházás megvalósítása esetén is.





23. ábra: A 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan környezetében, a Tormásrét utcában kiépített csatornák az e-közmű adatszolgáltatása szerint a Fővárosi Vízművek kezelésében vannak

A Tormásrét utcában gravitációs szennyvízelvezető hálózat működik, amely a Budai út felé vezeti a szennyvizet. A tárgyi ingatlantól délnyugat felé vezető utcaszakaszon nyomott rendszerű szennyvízcsatorna üzemel a Tormásrét utca törésénél, a 7796-os hrsz.-ú ingatlan déli csücskénél található szennyvízáttemelővel.

### Csapadékvízvezetés

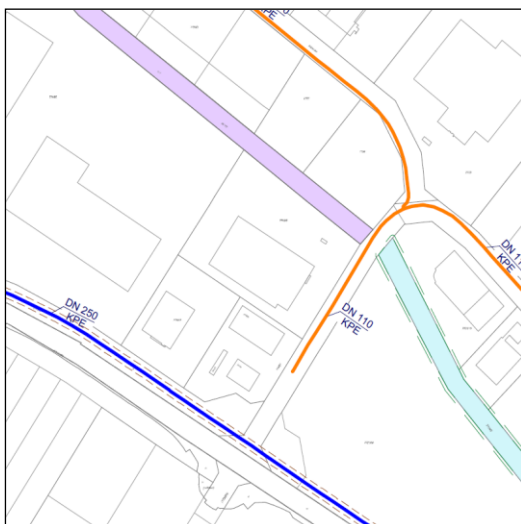
A csapadékvizeket az utak nyomvonalán kiépített zárt csapadékcsatorna hálózattal kell a befogadóba (patakok, tavak) vezetni.

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 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 egy csökkentett kifolyású záportároló létesítése is szükségessé válhat. Az abból a befogadóba vezethető vízmennyiséget a hatóságokkal engedélyeztetni kell.

A Tormásrét utcai csapadékvízvezető rendszer kiépített, amelyre a 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan ráköt. Szükség esetén a rákötés előtt iszapfogó és olajleválasztó műtárgy építendő be.

### Gázellátás



#### Jelmagyarázat:

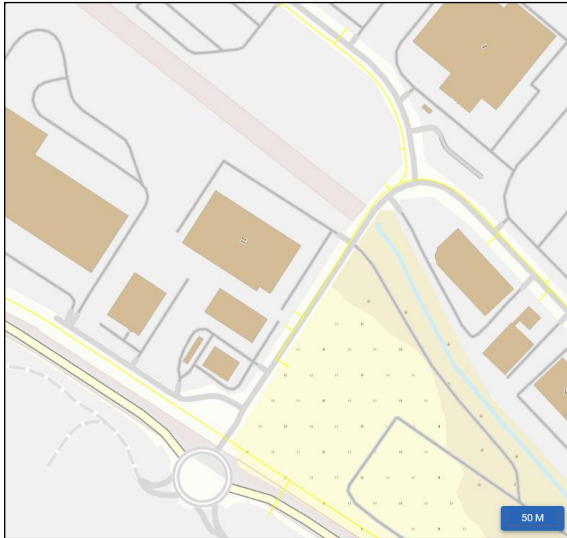
		Nagyközép-nyomású földgázvezeték
		5-5 m-es biztonsági sávval
		Középnomású földgázvezeték
		Gáznyomáscsökkentő

24. ábra: A CCE Ipari Park Kft. fejlesztésre kerülő telephelyét érintő gázellátó rendszer

Biatorbágyon az OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zrt. biztosítja a gázellátást.

A térség gázellátása biztosított, a gázhálózat a környező utak nyomvonalán kiépült. A létesítmény gázigénye a kiépített rendszeren keresztül biztosított.

A tervezési terület tágabb környezetében megfelelő kapacitású meglévő nagyközépnomású gázvezeték (DN 250/PE) húzódik az 1. sz. főközlekedési út nyomvonalán, ahol a Tormásrét utca és a Budai út közötti szakaszon gáznyomáscsökkentő berendezés is üzemel.



25. ábra: A 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan környezetében, a Tormásrét utcában kiépített gázvezeték az e-közmű adatszolgáltatása szerint az OPUS TIGÁZ Zrt. kezelésében van

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 utcában 110-es névleges átmérőjű vezeték biztosítja az ingatlanok gázellátását. A tárgyi telephely ellátását biztosító leágazó vezeték erről a hálózatról ágazik ki. A fogyasztás jelenleg 40 m<sup>3</sup>/h, amely az épületbővítés megvalósítása után szükség esetén a meglévő rendszerről növelhető.

### Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ Hálózati 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 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 légvezeték biztosítja a telephelyek ellátását. A tárgyi ingatlan környezetében több 22/0,4 kV-os transzformátor található, amelyek a működő és a tervezett létesítmények villamosenergia ellátását biztosítják.

A telephely áramfogyasztása jelenleg 276 kVA.

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

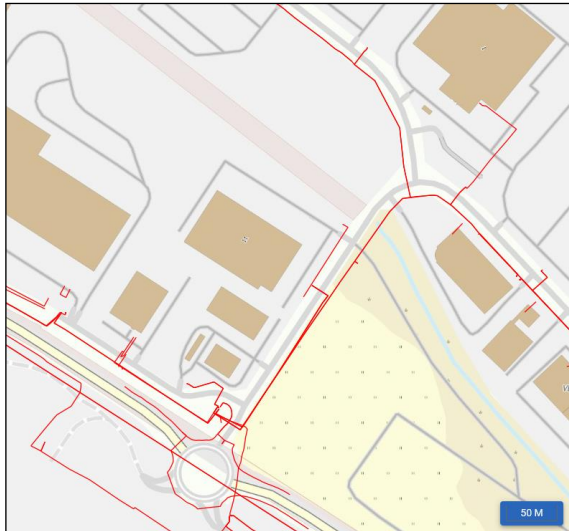


### Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		132 kV-os térségi főelosztó légvezeték
		20-20 m-es biztonsági sávval (E.ON)
		132 kV-os térségi főelosztó légvezeték
		20-20 m-es biztonsági sávval (ELMŰ)
		22 kV-os települési légvezeték
		22 kV-os települési földkábel
		Térségi alállomás
		Transzformátor

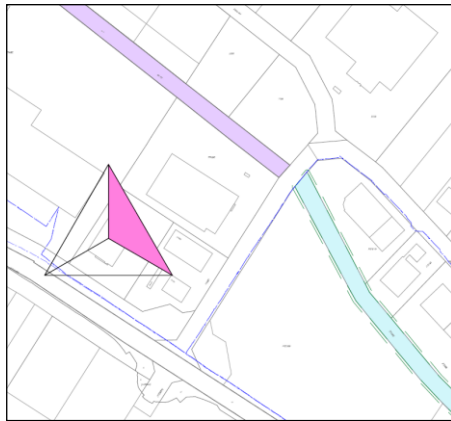
26. ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat

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



27. ábra: A 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan környezetében, a Tormásrét utcában húzódó elektromos vezeték az e-közmű adatszolgáltatása szerint az ELMŰ Hálózati Kft. tulajdonát képezik.

## Hírközlés



### Jelmagyarázat:

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

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

### Vezetékes elektronikus hírközlés

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

### Vezeték nélküli elektronikus hírközlés



A vezetékek nélküli mobiltelefonok a távközlési ellátottságot teljessé teszik. A Vendel Park területén valamennyi vezetékek nélküli táv- és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A területen a hírközlés az elvárt színvonalon biztosított. A tervezési terület környezetében több hírközlési antenna is található. A Vendel Park területén két T-Mobile antenna sugároz, az egyik a Tormásrét utca torkolatánál, a másik a Budai út mellett.

29. ábra: A 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan környezetében, a Tormásrét utcában húzódó hírközlési kábelek az e-közmű adatszolgáltatása szerint a Magyar Telekom Nyrt. tulajdonát képezik

Mikrohullámú összeköttetés a tárgyi területtől távolabb húzódik.

### **Megújuló energiaforrások**

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

A napkollektorok és napelemek alkalmazása 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

A biatorbágyi 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan területén egy meglévő telephely kerül bővítésre, ahol egy új cég megjelenése várható. A meglévő épület bővítésével egy regionális logisztikai elosztóbázis megvalósítása szerepel az ingatlantulajdonos elképzelései között, ahol optikai kábelek tárolása, csomagolása történik. A telephelyen gyártási tevékenység nem tervezett. A ma hatályban lévő környezetvédelmi előírások szigora és a telephelyen tervezett környezetkímélő tevékenység garanciát ad arra, hogy a tervezett létesítmény ne terhelje a település lakosságát. A meglévő épület-bővítés megvalósítása egy, a telken meglévő és a környezetében kialakult telephelyekhez hasonló, esztétikus gazdasági létesítmény kialakítására ad lehetőséget. A terület be nem épített részeinek megfelelő kertészeti eszközök alkalmazásával történő beültetésével, esztétikus burkolatok megvalósításával rendezett település- és utcakép hozható létre, illetve őrizhető meg.

A megnövelt alapterületű csarnoképület megvalósítása a tárgyi ingatlan területén környezeti szempontból természetesen kedvezőtlen irányú változást eredményez, hiszen a bővítés egy jelenleg beépítetlen terület beépítésével valósul meg. A tárgyi földrészlet nagy része már a mai állapotában is beépített vagy burkolt, így a további beépítés nem okoz jelentősebb változást.

Amennyiben a tervezett beruházás megvalósul, a kialakuló, kibővített alapterületű épület kertje is rendezett zöldfelülettel rendelkezik majd. A kialakuló nagy alapterületű csarnok megvalósítása ellenére is lehetőség van arra, hogy az ingatlan területén viszonylag nagy, egységes zöldfelületek jöjjenek létre, amelyek a telekhatárok mentén megvalósításra kerülő háromszintes növényzettel, ahol lehet, széles intenzív zóldsávval, egyéb részeken ligetes fásítással, bokros, füves területek, virágágyások kialakításával kedvező munkakörülményeket teremthetnek. Az oldal- és hátsókertekben kötelezően kialakítandó zóldsávok megvalósítása a hátsó telekhatárok mentén az ingatlan teljes szélességében, valamint az oldalkertek nem burkolt felületein megfelelő szeparáltságot és védelmet biztosít a szomszédos gazdasági területek és a területtől északkeletre húzódó patak felé.

Építészeti vonatkozásban ki kell emelni, hogy a telephelyen található, kibővítésre kerülő modern csarnoképület esztétikus megjelenése a tájképet várhatóan ugyanúgy nem rontja, mint mai állapotában. A csarnoképület megfelelő környezeti kialakítással változatlanul beleillik majd a környezetébe, hiszen a Vendel Park területén részben már hasonlóan kialakult gazdasági terület található nagyméretű üzemi épületekkel. A CCE Ipari Park Kft. által bővíteni kívánt telephely tágabb környezetében található, beépítetlen területeken, mint például a pataktól északra elterülő, az Antenna Hungária tulajdonában álló ingatlanon pedig tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek kerültek kijelölésre a hatályban lévő településrendezési eszközökben. E területek fokozatos beépítése a távlatban várható.

Számolni kell azonban a 7748/6-os hrsz.-ú ingatlanon megvalósításra kerülő épületben megjelenő új funkcióból adódó, várhatóan megnövekedő gépjármű forgalomra, amely a nap minden szakában megjelenhet. Mivel azonban a telephely megközelítése délnyugati irányból, az M1 autópálya és az 1-es főút felől történik a Tormásrét utcán keresztül, így lakóterületek érintése nélkül lehet a telephely teherforgalmát elvezetni. Környezeti szempontból nagyon szerencsés Biatorbágy ipari parkjainak városon belüli elhelyezkedése, hiszen a lakóterületek e térségtől nagy távolságra, nem az uralkodó északnyugati szélirányban helyezkednek el, így zavaralanságuk biztosított.

A Vendel Park üzemének 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 az új üzemet. Ki kell azonban hangsúlyozni, hogy a buszmegálló nagyon távol van a tervezési területtől, így a tömegközlekedést igénybe vevő dolgozóknak nagyon nagy a megteendő gyaloglási távolság.



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

A dolgozói forgalom elsősorban a reggeli és délutáni órákban jelent forgalomnövekedést a városban. Ez azonban nem jelent elviselhetetlen mértéket, mivel az ipari parkok üzemei – ahogy a tárgyi telephely is – 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 új cég letelepedése, esetleges új munkalehetőségek megjelenése a lakosság ingázási mutatóit – minimális mértékben ugyan, de – javíthatja, viszont ez az észak felé tartó forgalom csökkenésével nem jár, mivel a tervezett létesítmény megközelítése is csak ezeken a problémás csomópontokon keresztül történhet majd.

Az épületbővítés megvalósítása során törekedni kell a fenntarthatóságra, a környezetalakítás területén pedig figyelemmel kell lenni a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira. Ezt szolgálja a további beépítésre kerülő ingatlan tervezett jelentős zöldfelületi borítottsága, és a kialakításra kerülő parkoló- és tárolóterületek elengedhetetlen fásítása. Fontos eleme a környezetalakításnak az épület nyílás nélküli homlokzatainak növényfállal történő kialakítása, amely jelentősen megnövelheti az ingatlan zöldfelületeinek a kiterjedését, és látványban is igen kedvező lehet az épület megjelenése. A zöldfelületi arány növelésére az intenzív zöldtető is számba vehető megoldás, bár a szerkezeti kialakítás miatt a zöld falak alkalmazása kedvezőbb lehet.



30. ábra: Példák növényfal kialakítására

<https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcSfINTfvlf2QoYSbxud5HWKYLeo7O0S-Eqxfq&usqp=CAU>

<https://www.google.com/imgres?imgurl=https%3A%2F%2Fmagyarmezogazdasag.hu>

<https://www.google.com/imgres?imgurl=https%3A%2F%2Fodu.ro%2Fwp>

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

Gazdasági szempontból is kedvező hatással járhat az üzem fejlesztése, hiszen az új cég megjelenése Biatorbágy város adóbevételének növekedését is eredményezheti 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. Az ingatlantól északkeletre húzódik a Hosszúréti-patak, amely az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozik. A területsáv káros környezeti hatásoktól való megóvását szolgálja az épület pataktól távolabbi elhelyezése a telken belül, és az északkeleti oldalkertben kialakítandó intenzív zöldsáv fasorral, cserjés, bokros területekkel.

### Zöldfelületi rendszer

Biatorbágy korábbi településrendezési eszközei a zöldfelületi rendszer vonatkozásában alapelvként rögzítették, hogy a *„településkép meghatározó alkotóeleme az épített elemeken kívül a zöldfelület mennyisége és minősége. Az épített elemek esztétikus megjelenéséhez környezetük kialakítása, rendezettsége is hozzátartozik. Ennél fogva a település rendezése során az épített elemek mellett a zöldfelületek szerepe ugyanolyan fontos.”* A 2019 évben készült felülvizsgálatnak a zöldfelületi tervezés nem képezte részét, így a korábbi tervből idézett megállapítás változatlanul érvényben van.

A tervezési területen kialakult zöldfelületről beszélhetünk, amelynek egyes részei lehatárolása az épületbővítés miatt megváltozik, de a beruházás megvalósítása során a tárgyi ingatlan zöldfelületei megújításra kerülnek. Az előkert és a délnyugati oldalkert kialakult, beállt intenzív zöldfelületei érintetlenül megmaradnak, de a burkolt felületek átépítése miatt a patak felőli oldalkert és a hátsókert zöldfelületei újragondolásra, megújításra kerülnek. Az Önkormányzat pozitív döntése után készülhetnek el az építési engedélyezési tervek, amelyek majd tartalmazzák az ingatlan zöldfelületeinek megvalósítási javaslatát, a tervezett tereprendezést, szükség esetén lejtőket, rézsűket, tereplépcsőket.

A tervezési terület zöldfelületei közül a legjelentősebb a patakkel párhuzamosan húzódó északkeleti telekhatár mentén található, amelynek beültetése, valamint a hátsó telekhatár mentén kialakításra kerülő intenzív zöldsávok telepítése során figyelembe kell venni a háromszintű és az egyszintű zöldfelületek elvárt kedvező arányát. A növényválasztás során az őshonos fajtákat kell előtérbe helyezni.

Az Önkormányzat előzetes tájékoztatása alapján elvárt az ingatlan zöldfelületeinek a növelése, amely a megnövekedő beépítés és a funkció miatt szükséges nagy burkolt felületek mellett csak az épület nyílás nélküli homlokzatainak növényfallal történő kialakításával érhető el. Az utcai homlokzat legnagyobbbrészt kialakult, így a külső zöld fal elsősorban a délnyugati homlokzaton valósítható meg, amely a Tormásrét utca felől feltároló látványon és az épület szomszédos ingatlan felőli megjelenésén is javítana. Szükség esetén a hátsó homlokzat is szóba jöhet növényfal megvalósításához. A zöldfelületi arány növelésére az intenzív zöldtető is számba vehető megoldás, bár a szerkezeti kialakítás miatt a zöld falak alkalmazása kedvezőbb lehet.

## 11.) KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

### A földtani közeg és a termőföld védelme

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

A termőföld védelme érdekében a beruházással érintett ingatlan-részeken – 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 ingatlan területét nem érintik.

A tervezési terület felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny, ezért nagyon fontos, hogy az ingatlan a csatornahálózatra csatlakozik.

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

### **Hulladékkezelés**

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

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

A folyékony hulladék kezelése a város saját szennyvíztisztító telepén történik.

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

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

A régészeti lelőhelyekre vonatkozóan a törvény az alábbiakat mondja ki:

*„19. § (1) A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyontermelését 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 beruházás kivitelezésekor esetlegesen előkerülő régészeti leletek esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001 évi LXIV. törvény szerint kell eljárni.

Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelete nem tartalmaz a kulturális örökségvédelemre vonatkozó előírásokat.

**A Biatorbágy, Tormásrét utca mentén fekvő 7748/6-os hrsz.-ú ingatlanon ismert örökségi érték nem található, nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely.**

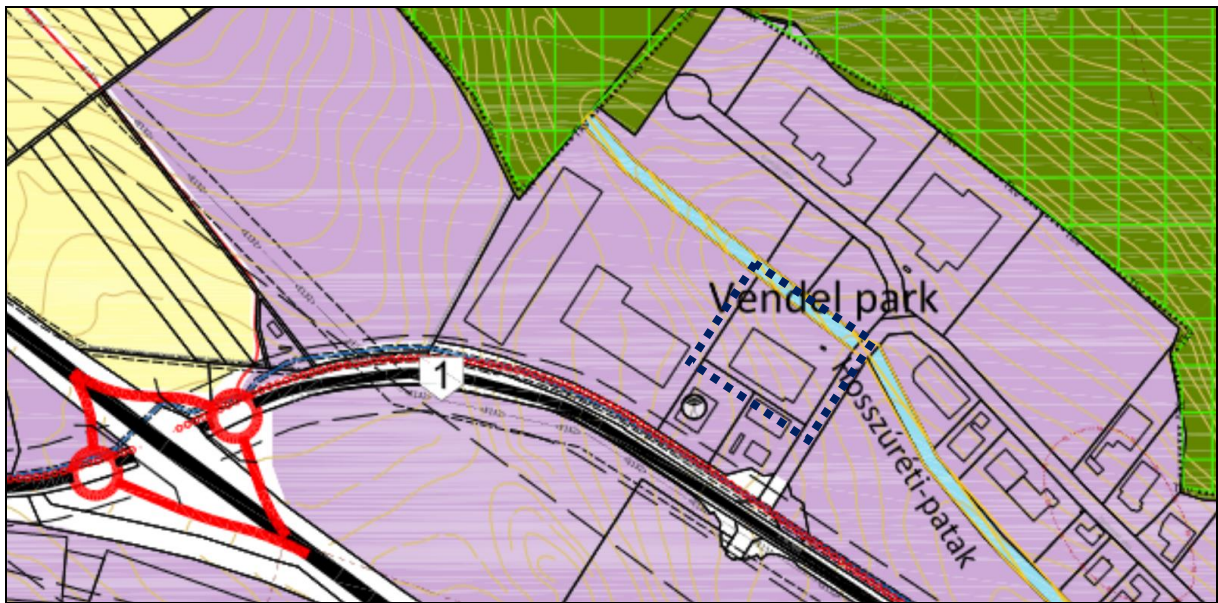
**A tárgyi ingatlanon belül és a közvetlen környezetében művi érték sem található.**

**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. Az északkeletről szomszédos patak védelme az oldalkertben kialakításra kerülő minimum 20 méter széles intenzív zöldsávval biztosítható.





## MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: Érvényben lévő TSZT kivágat



GAZDASÁGI TERÜLET

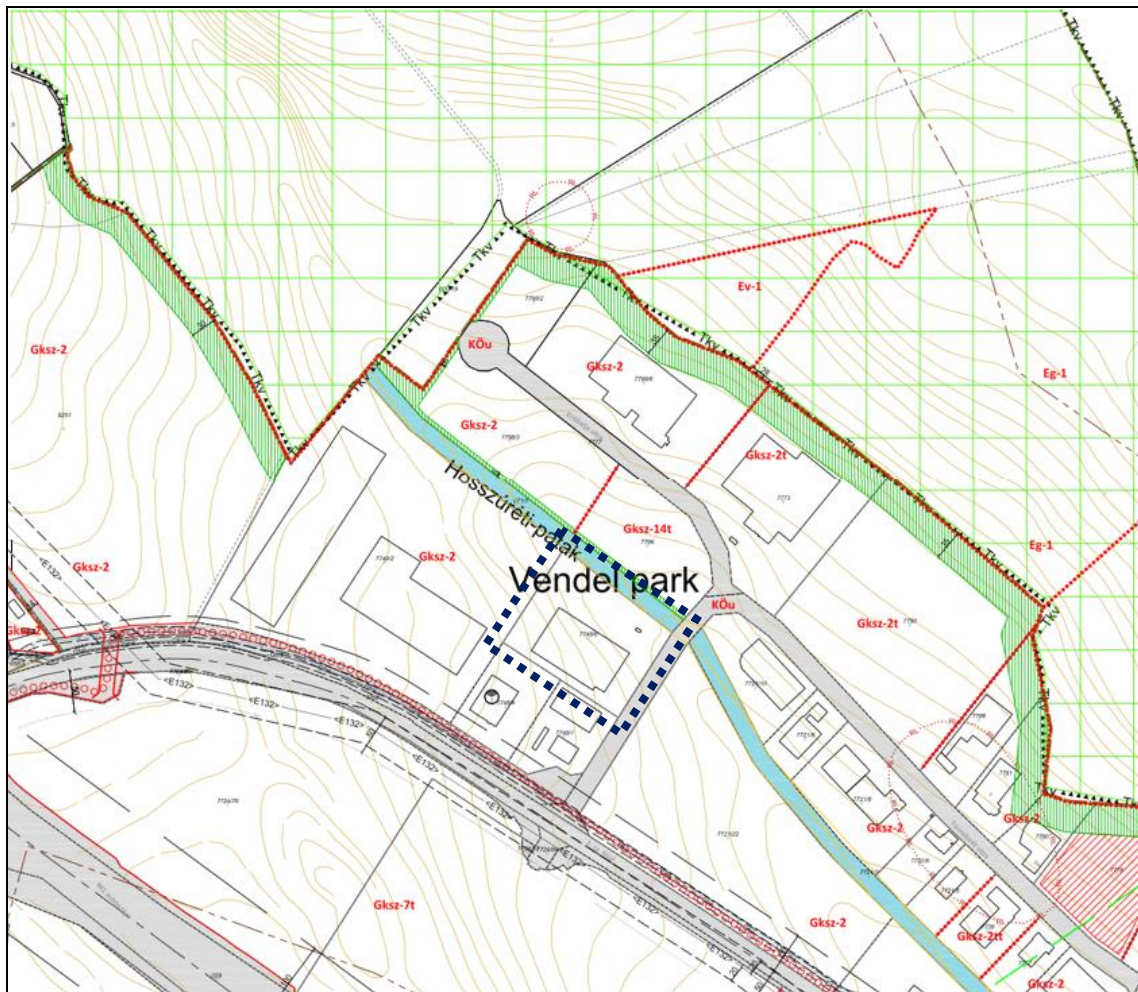
 KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (1,5)

 VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

 ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓ

  KERÉKPÁRÚT

 REGIONÁLIS IVÓVÍZVEZETÉK



## JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	SZABÁLYOZÁSI VONAL (tervezett közterületi telekhatár)
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG, SZABÁLYOZÁSI ELEMÉKRE VONATKOZÓ MÉRETEK
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZET HATÁRA
<b>Vt-1</b>	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZET JELE
	TELEK ZÖLDFELÜLETKÉNT KIALAKÍTANDÓ RÉSZE
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
<b>Gksz</b>	KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

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

**Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviselő-testületének**

**26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelete**

**Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

*egységes szerkezetbe foglalva a 9/2020. (V. 28.), a 8/2021. (VI. 25.), valamint a 13/2022. (V. 27.) önkormányzati rendeletekkel*

**4. § (8)** *A telekre előírt minimális zöldfelületnek legalább kétszintűnek kell lennie, amibe a gyeppráccsal fedett területek nem számolhatók bele. Kétszintűnek minősül a zöldfelület a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló rendeletben foglaltak szerint. Az övezeti előírások szerinti, kötelezően megvalósítandó zöldfelület minimum 50%-át egybefüggően kell kialakítani.*

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

*a) a legkisebb mértékű környezetterhelést idézze elő,*

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

*(3) Zajkibocsátással járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezések épületen kívüli elhelyezése lakó-, üdülő és vegyes területen csak a szomszédos telekhatártól mért 3 méteren túl megengedett az egyéb vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.*

**10. § (1)** *A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat (szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgyat) kell elhelyezni.*

*(3) Az ingatlanon összegyűlt csapadékvíz idegen ingatlanra nem vezethető át, annak tárolásában, kezelésében új beépítés, valamint a tetőfelület, vagy burkolt felület növekedésével járó egyéb építési tevékenység esetén az (4)-(4b) bekezdésekben foglaltak szerint kell eljárni.*

*(4) A telek burkolt felületeiről származó vizeket elsősorban a telken belül kell elhelyezni:*

*a) A település felszín alatti víz állapota alapján fokozottan érzékeny területein csak a tiszta tetőfelületi csapadékvíz szikkasztható el, az egyéb vizek szürkevízként, illetve a szénhidrogén-származékoktól megtisztítást követően kertészeti célra használhatóak fel.*

*b) A település felszín alatti víz állapota alapján érzékeny területein a vizeket az esetleges szénhidrogén-származékoktól és más vegyi anyagoktól megtisztítást követően a talajba lehet szikkasztani.*

*(4a) A szikkasztóakna az épületektől és a telekhatártól minimum 2 méter távolságban létesíthető. A csapadékvíz tárolására a használaton kívüli, megfelelő módon tisztított, fertőtlenített egykori szennyvíztároló akna is használható.*

*(4b) Amennyiben a csapadékvíz helyben való gyűjtése, szikkasztása nem megoldható, az a közterületen lévő, illetőleg közcélú csapadékvíz csatornába, nyílt vízelvezető, vagy szikkasztó árokba, csak befogadói nyilatkozat, és az út kezelőjének hozzájárulása birtokában vezethető ki. Ez esetben legkésőbb a használatbavételig a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, műszaki előírásokon alapuló, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli átmeneti tároló/záportároló kialakítása szükséges. A közterületi vízgyűjtőbe való kivezetés csak a járda burkolata alatt valósítható meg.*

*(5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy*



a) lakóterületen telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),

b) szélessége legfeljebb 5 m lehet és víz-visszaduzzasztást ne okozzon.

(6) A csökkentett kifolyású záportározókat a teljes vízgyűjtő területükre méretezetten kell megépíteni.

(7) A 20 vagy annál több gépkocsit, 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárműveket befogadó parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába.

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

a) Az előkert meghatározása során:

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

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

b) Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Az övezetekben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

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



a) oktatási, egészségügyi, szociális,

b) közösségi szórakoztató,

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

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

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

(6) A gazdasági területeken

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

b) A burkolt felületek és tetőfelületek minden 100 m<sup>2</sup>-e, - a Gksz-to4 építési övezetben minden 50m<sup>2</sup>-e - után 1 m<sup>3</sup> záportározó létesítendő,

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

### 31. Gksz jelű építési övezetek előírásai

32. § A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

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

Gksz-13t	SZ	5000	50	<b>45</b>	60	25	1,20	15,0
<b>Gksz-14t</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>45</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>1,20</b>	<b>12,5</b>
Gksz-to1	SZ	20000	50	30 (+5*)	40	30	0,80	14,5
Gksz-to2	SZ	10000	50	45	60	30	2,00	14,5
Gksz-to3	SZ	5000	20	40	40	30	0,80	14,5
Gksz-to4	SZ	20000	50	40	40	30	1,00	17,0

4. számú melléklet: A Biatorbágy, 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan hivatalos térképmásolata

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

2022.08.02 11:46:44

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 7748/6

Megrendelés szám: 7/3729/2022

Méretarány: 1 : 2000

Témaajzszám: 42726870002022



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

5. számú melléklet: A Biatorbágy, 7748/6-os hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 90005/115182/2022

2022.11.28

BIATORBÁGY

Szektor : 38

Bolterület 7748/6 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Természret utca 11. "felülvizsgálat alatt"					
I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alorészlet adatak	terület	kat.t.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.e	ha m2	ter. kat.jöv	ha m2	k.fíll
Kivett raktár iroda és portaépület	0	1.9990	0.00		
II. RÉSZ					
4. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 44363/3/2022.06.27					
jogcím: vétel					
utalás: II /3.					
jogállás: tulajdonos					
név: CEE IPARI PARK KFT					
cím: 1133 BUDAPEST Árbóc utca 6					
törzsszám: 27940153					
III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 62318/2003 61954/2003					
Építési korlátozás					
előszám : 42661/1999.					
jogosult:					
név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730088					
cím : 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 62310/2003 61954/2003					
Önálló szüveges bejegyzés telekalakítás a 3-42/1999. sz. vázrajz alapján., előszám : 47642/1999.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 62318/2003 61954/2003					
Önálló szüveges bejegyzés a 071/1 negosztva a 071/4 - 071/6 hrsz-ig a 2-98/2001. sz. vázrajz alapján.					
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 62310/2003 61954/2003					
Önálló szüveges bejegyzés a 071/4 negosztva a 071/7 - 071/20 hrsz-ig a 2-315/2001. sz. vázrajz alapján.					

Folytatás a következő lapon

Bizonyító erővel nem rendelkezik

## **RAJZI MUNKARÉSZEK AZ EREDETI MÉRETARÁNYBAN**

**SZT-CCE/2022.**

**Szabályozási tervjavaslat**

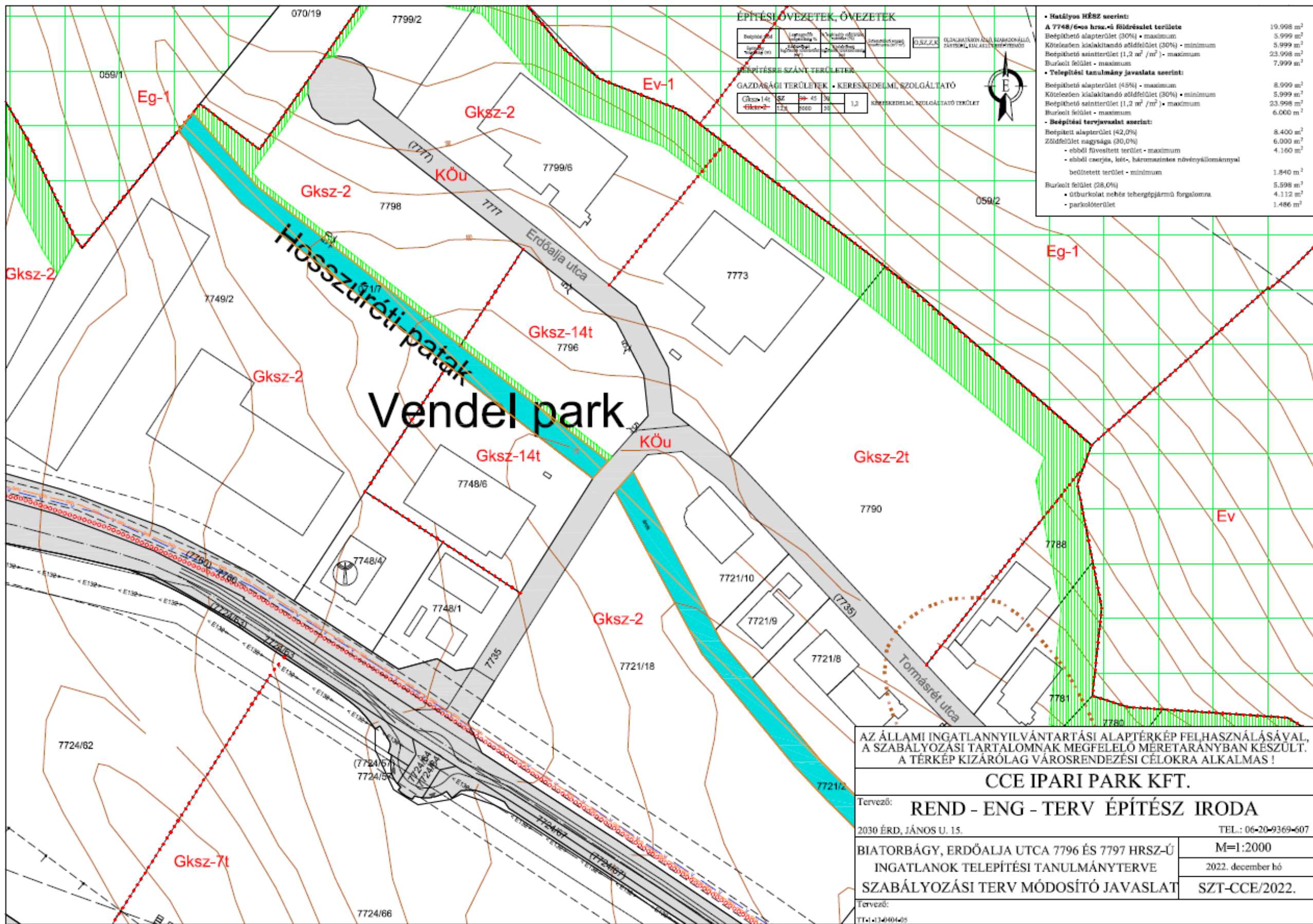
**M=1:2000**

**BT-CCE/2022.**

**Beépítési terv**

**M=1:2000**





**ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK**

Beépítés	Legnagyobb területi hányad (%)	Legnagyobb építmény magasság (m)	Legnagyobb építmény szélesség (m)	Legnagyobb építmény mélység (m)	Ö.S.Z.Z.K.
Gksz-14t	45	45	30	1,2	Kereskedelmi szolgáltató terület
Gksz-2	30	45	30	1,2	Kereskedelmi szolgáltató terület

**GAZDASÁGI TERÜLETEK - KERESKEDELMELI SZOLGÁLTATÓ**

Gksz-14t	SZ	45	30	1,2
Gksz-2	SZ	45	30	1,2

**• Hatályos HÉSZ szerint:**

<b>A 7748/6-os hrsz.-ú földrészlet területe</b>	19.998 m <sup>2</sup>
Beépíthető alapterület (30%) - maximum	5.999 m <sup>2</sup>
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	5.999 m <sup>2</sup>
Beépíthető szintterület (1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) - maximum	23.998 m <sup>2</sup>
Burkolt felület - maximum	7.999 m <sup>2</sup>

**• Telepítési tanulmány javaslata szerint:**

Beépíthető alapterület (45%) - maximum	8.999 m <sup>2</sup>
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	5.999 m <sup>2</sup>
Beépíthető szintterület (1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) - maximum	23.998 m <sup>2</sup>
Burkolt felület - maximum	6.000 m <sup>2</sup>

**• Beépítési tervjavaslat szerint:**

Beépített alapterület (42,0%)	8.400 m <sup>2</sup>
Zöldfelület nagysága (30,0%)	6.000 m <sup>2</sup>
- ebből fűvesített terület - maximum	4.160 m <sup>2</sup>
- ebből cserjés, légt., hárszintűs növénykilómánnyal beültetett terület - minimum	1.840 m <sup>2</sup>
Burkolt felület (28,0%)	5.598 m <sup>2</sup>
- útburkolat nehéz tehergépjármű forgalomra	4.112 m <sup>2</sup>
- parkolóterület	1.486 m <sup>2</sup>

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

**CCE IPARI PARK KFT.**

Tervező: **REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA**  
 2030 ÉRD, JÁNOS U. 15. TEL.: 06-20-9369-607

BIATORBÁGY, ERDŐALJA UTCA 7796 ÉS 7797 HRSZ-Ú INGATLANOK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE	M=1:2000
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÓ JAVASLAT	2022. december hó
Tervező: TT-134040405	SZT-CCE/2022.



