



## ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a CTP Management Hungary Kft. részéről benyújtott, a Biatorbágy belterület 9251. hrsz. területet érintő telepítési tanulmánytervről**

MELLÉKLETEI:

- **telepítési tanulmányterv**

- AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő- testület

ÜLÉS TÍPUSA: **nyílt**

ÜLÉS IDŐPONTJA: **2022. február 24.**

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: **Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság**

MEGHÍVOTTAK:

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Főépítész Iroda

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István Polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: **főépítész**

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Hajdu Boglárka jegyző

dátum: 2022. február 12.



**BIATORBÁGY**

**Város Polgármestere**

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

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

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a CTP Management Hungary Kft. részéről benyújtott, a Biatorbágy belterület 9251. 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 telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója)”. Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására az **CTP Management Hungary Kft.** telepítési tanulmánytervet nyújtott be, amelynek lényegét az alábbiak szerint foglalom össze:

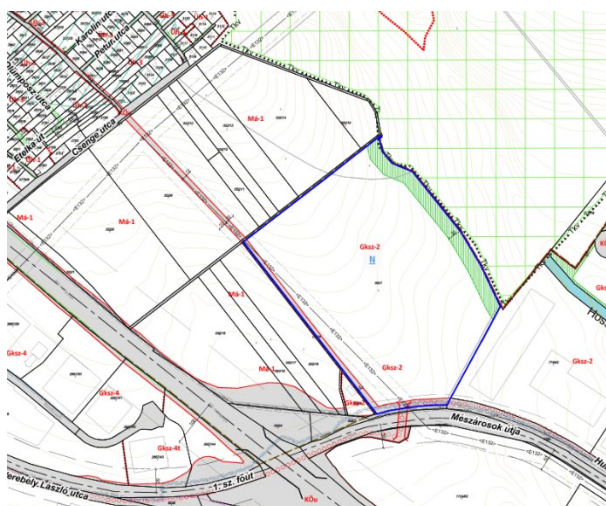
A CTP Management Hungary Kft. megkívánja vásárolni a Biatorbágy belterület **9251 hrsz.** ingatlan, melynek előkészítése már folyamatban van, az ingatlan tulajdonosaival szándéknyilatkozatot írt alá, amelyben a felek már megállapodtak a terület megvásárlására vonatkozó szerződéses feltételrendszerben.

A CTP az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően meg kívánja kezdeni az ingatlan fejlesztését.

Az ingatlan övezeti besorolása Biatorbágy Helyi Építési Szabályzata szerint jelenleg GKSZ-2, amely a telekterület 30%-ának beépítését teszi lehetővé legalább 30% zöldterület mellett, és a megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5m.

Az ingatlanon a CTP a Biatorbágyon már megkezdett fejlesztési tevékenységét kívánja folytatni, és azon A-kategóriájú, a CTP sztenderdeknek megfelelő legmagasabb minőségű **logisztikai létesítményeket** (nagykereskedelmi raktár- és kiszolgáló épületeket) felépíteni. Ehhez azonban a beépítési paraméterek módosítása szükséges, oly módon, hogy **a beépíthetőség elérje a 45%-ot, az épületmagasság a 15,5m-t, a zöldfelületi mutató pedig ne haladja meg a 20%-ot.** Mivel jelenleg a HÉSZ nem szabályoz ilyen paramétereknek megfelelő zónát, ezért kérelmez egy új övezeti besorolási kategória létrehozását.

## Jelenlegi paraméterek:



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

## **Kérelmezett új beépítési övezet meghatározása, paramétere:**

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítési módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
<b>Gksz-2</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>30</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>1,20</b>	<b>12,5</b>
<b>Gksz-15-t</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>45</b>	<b>60</b>	<b>20</b>	<b>1,20</b>	<b>15,5</b>

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, 2022. 02. 12.

Tarjáni István s.k.  
polgármester

**Melléklet:**

- 9251-es hrsz-ra vonatkozó telepítési tanulmányterv



## Határozati Javaslát

### Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének

/2022.( ) határozata

#### **Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a CTP Management Hungary Kft. részéről benyújtott, a Biatorbágy belterület 9251. hrsz. területet érintő telepítési tanulmánytervről**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testület megtárgyalta Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a CTP Management Hungary Kft. részéről benyújtott, a Biatorbágy belterület 9251. hrsz. területet érintő telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről szóló előterjesztést, amelyről az alábbi döntést hozza:

1. Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a CTP Management Hungary Kft. által benyújtott, HÉSZ módosításról szóló telepítési tanulmánytervet befogadja.
2. Felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t készíttesse 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

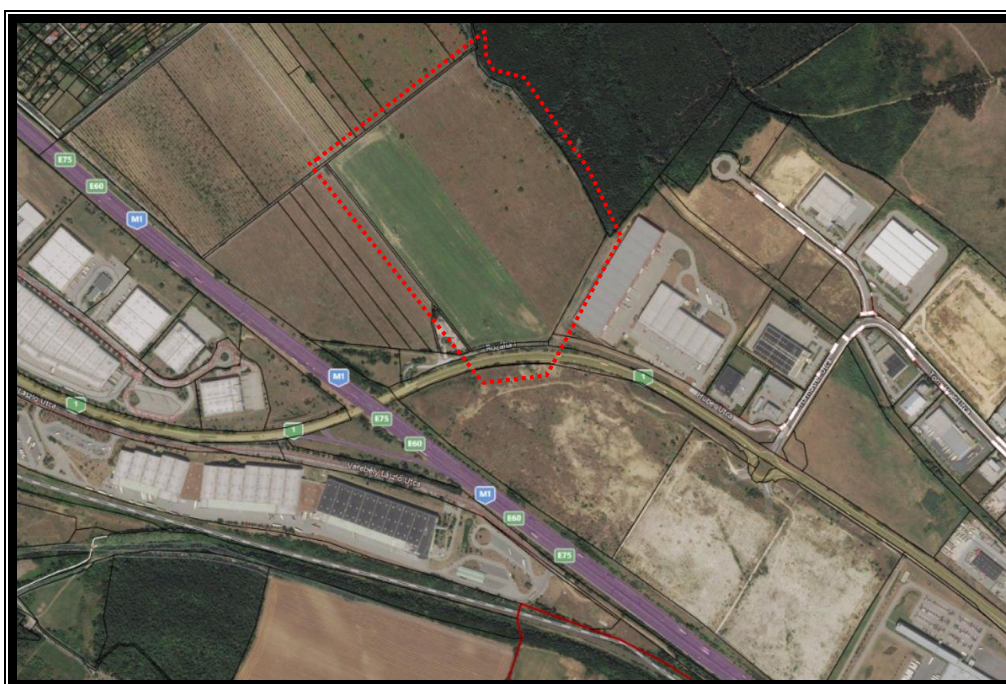
Felelős: polgármester, jegyző

végrehajtásért felel: főépítész

Tarjáni István  
polgármester

dr. Hajdu Boglárka  
jegyző

# A BIATORBÁGY, 9251-ES HRSZ.-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



**Megbízó:**



**CTP Management Hungary Kft.**

**2021. június hó**

# A BIATORBÁGY, 9251-ES HRSZ.-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

## TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

Pányi Zsuzsanna	- Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt.
Területrendező tervező	TR-13-0404
Építész vezető tervező	É-1-13-0404
Vezető településrendezési tervező	TT-1-13-0404
Településtervezési szakértő	SZTT-13-0404
Ajtay Szilárd	- Bonum Via Kft.
Településrendezési közlekedési szakértés	SZKö
Településtervezési közlekedési szakterület	Tkő
Közlekedési építmények szakértése	SZÉM1
Közúti építmények közlekedésmérnöki terv	KÉ-KK

## TARTALOMJEGYZÉK

1.) BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK .....	4
2.) AZ ÉRINTETT TERÜLET, A TELEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN .....	5
3.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE .....	10
4.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE.....	16
5.) A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA .....	26
6.) BEÉPÍTÉSI TERV .....	33
7.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE.....	37
8.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ .	48
9.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK .....	50
10.) KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK.....	51
11.) ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ ...	53

## **MELLÉKLETEK** 50

- |    |                  |   |    |
|----|------------------|---|----|
| 1. | számú melléklet: | Érvényben lévő TSZT kiváгат                                   | 51 |
| 2. | számú melléklet: | Érvényben lévő SZT kiváгат                                    | 52 |
| 3. | számú melléklet: | A 9251-es hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei | 53 |

## **RAJZI MUNKARÉSZEK AZ EREDETI MÉRETARÁNYBAN** 54

SZT-CTP/2021.	Szabályozási <b>terv módosító javaslata</b>	M=1:2000
BT-CTP/2021.	Beépítési <b>terv</b>	M=1:2000

## **ÁBRAJEGYZÉK**

- 1) *ábra: A tervezési terület*
- 2) *ábra: Légifotó a tervezési területről és környezetéről (forrás: google)*
- 3) *ábra: Biatorbágy ipari parkja madártávlatból délnyugat felől (forrás: Google maps)*
- 4) *ábra: A terület megközelítését biztosító Tormásrét utcai csomópont az 1. számú főút 12+620-es kmsz.-nél, és az ingatlan elérhetőségét biztosító Huber utca Tormásrét utca közeli szakasza (forrás: Google maps)*
- 5) *ábra: A tárgyi terület szomszédságában található Vendel Park légifotója (forrás: Google maps)*
- 6) *ábra: A Huber utca északnyugati vége a Gefco telephelyének bejáratánál (forrás: Google maps, saját fotó)*
- 7) *ábra: Az 1. sz. főútról a 12 + 660 kmsz.-ben kiágazó út (forrás: Google maps, saját fotó)*
- 8) *ábra: A Torbágy-kert Kft. telephelye és a 9251-es hrsz.-ú telek felé tartó földút lezárt induló szakasza (Saját fotó)*
- 9) *ábra: A tárgyi terület és a Torbágy-kert Kft. telephelye között futó 052/4-es hrsz.-ú út sávja és a 9251-es hrsz.-ú telek délkeleti sarka az 1. számú főút mentén húzódó zöldsáv irányából, háttérben a Torbágy-kert Kft. telephelye (Saját fotó)*
- 10) *ábra: A területen keresztül húzódó távvezeték tartóoszlopai és az ingatlan látképe délkelet felől (Saját fotó)*
- 11) *ábra: A Vendel Park irányába szomszédos telephely a Gefco és az IKEA hatalmas épületeivel, előtte a kialakítandó Huber utca területe (Saját fotó)*
- 12) *ábra: A Vendel Park irányába szomszédos telephellyel közös telekhatár és a Huber utca folytatásának területsávja a KIKA épülete előtt (Saját fotó)*
- 13) *ábra: Részlet a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének Szerkezeti tervéből*
- 14) *ábra: A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai*
- 15) *ábra: A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai*
- 16) *ábra: A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai*
- 17) *ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. mellékletéből*
- 18) *ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázatának releváns jelölései*
- 19) *ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből és a jelmagyarázat releváns részei*
- 20) *ábra: Szabályozási tervjavaslat*
- 21) *ábra: A Biatorbágy, 9251-es hrsz.-ú ingatlan helyszínrajza a tervezett csarnokok ábrázolásával a 45%-os beépítettség figyelembevételével*
- 22) *ábra: Biatorbágy város szabályozási terve alátámasztó munkarész - tervezett úthálózat (részlet – 2015. Mobil City Bt.)*
- 23) *ábra: A vizsgált területen jellemző forgalmi zavarok*
- 24) *ábra: 1. sz. főút - 8101 j. ök. út körforgalom kapacitásbővítésének terve (részlet – Bonum Via Kft.)*
- 25) *ábra: A CTP Park Budapest West előzetes terveiben meghatározott feltáró utak, parkolók, rakodó és tároló-felületek*
- 26) *ábra: A direktebb eljutást biztosító bejáratú útkapcsolat lehetősége*
- 27) *ábra: A direktebb eljutást biztosító bejáratú útkapcsolat lehetősége*
- 28) *ábra: A Tormásrét - Huber utca elágazás (Forrás: Saját kép)*
- 29) *ábra: A Tormásrét - Huber utca elágazás korrekciójának javasolt megoldása*
- 30) *ábra: Helyközi autóbúsmegállóhely és kijelölt gyalogátkelőhely terv átnézeti helyszínrajza a Tormásrét utcai körforgalmi csomópont térségében*
- 31) *ábra: Az aktuális kerékpárforgalmi hálózati terv javaslata a térség kapcsolataira*
- 32) *ábra: Az 1. sz. főút és a Huber utca közötti szabad terület (Forrás: saját kép)*
- 33) *ábra: Első és második ütemű kerékpárforgalmi kapcsolat a Huber utca vonalában*
- 34) *ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök Vízellátás című tervlapjáról*

Budapest, 2021. június hó

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

# A BIATORBÁGY, 9251-ES HRSZ.-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

## 1.) BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

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

„2. § E rendelet alkalmazásában:

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

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

„15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

- a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,
  - b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez,
- vagy

c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléklet tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - összevonhatók vagy elhagyhatók.”

A telepítési tanulmányterv a Biatorbágy, 9251-es hrsz.-ú ingatlanra, a CTP Management Hungary Kft. által megvásárlásra kerülő telephelyre és szűkebb környezetére terjed ki. Jelen tanulmányterv a CTP Management Hungary Kft. megbízásából készült. A beruházói szándék a 9251-es hrsz.-ú ingatlanon három korszerű üzemcsarnok megvalósítása, amelyhez szükséges a CTP Management Hungary Kft. által megvásárolni szándékozott ingatlant érintő jelenlegi szabályozás részleges módosítása.

Jelen dokumentáció a 15. § (1) bekezdésben felsoroltak közül két célt szolgál, egyrészt településrendezési szerződés előkészítését, másrészt Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének pozitív döntése esetén Biatorbágy város településrendezési eszközeinek olyan irányú alakítását, amelynek során a terv biztosíthatja a Biatorbágy, 9251-es hrsz.-ú ingatlan területén a beruházói elképzeléseknek megfelelő beépítést.

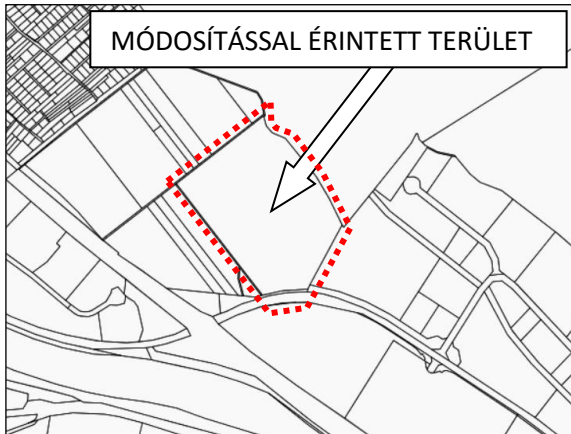
**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete az elmúlt évben felülvizsgálta a hatályos településrendezési eszközeit (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv). Az új tervek és Helyi Építési Szabályzat 2020 májusában léptek hatályba.** A város településrendezési eszközeinek jóváhagyása után merült fel az igény a 9251-es hrsz.-ú ingatlan beépítési lehetőségeinek a módosítására.

A Településrendezési kódex 32. § (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása lehet teljes, egyszerűsített vagy tárgyalásos eljárás. Ez alapján **e beruházás esetében** – amennyiben jelen telepítési tanulmányterv figyelembevételével az Önkormányzat elhatározza érvényben lévő Szabályozási tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítását, és az ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja –, **a településrendezési eszközök módosítása a 42. §-ának megfelelően tárgyalásos eljárás keretében történhet majd meg.**



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

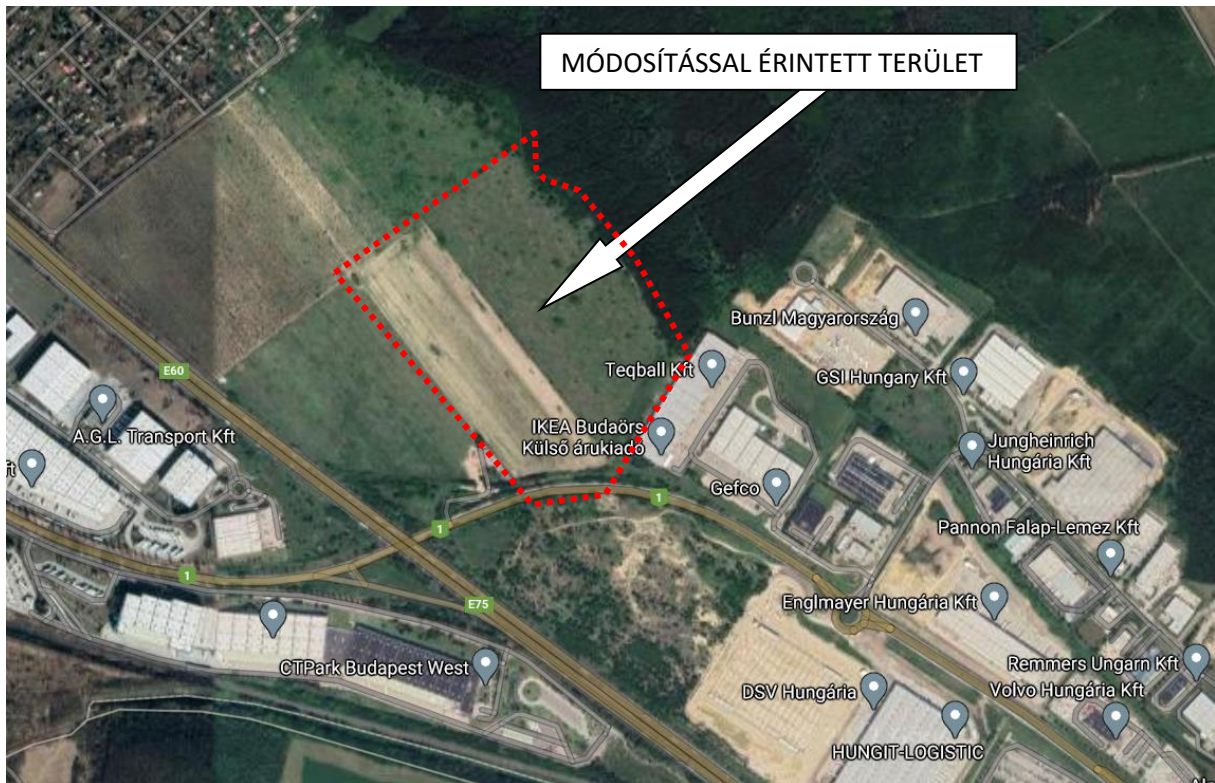
Biatorbágy Pest megye, és ezzel együtt a Budapesti Agglomeráció nyugati szélén helyezkedik el. Északról Páty és Budakeszi, keletről Budaörs és Törökbálint, délkeletről Sóskút, délről a Fejér megyei Etyek, nyugatról Herceghalom települések határolják. A város a Zsámbéki-medencében terül el, belterületét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



1) ábra: A tervezési terület

A tervezett fejlesztés miatt szükségessé váló településrendezési eszköz módosítással érintett terület Biatorbágy belterületének keleti részén található. A CTP Management Hungary Kft. által megvásárlásra kerülő 9251-es hrsz.-ú ingatlan az érintett szakaszon Mészárosok útjának nevezett 1. számú főúttól, a Budapest – Hegyeshalom vasvonalától és az M1 autópályától északra fekszik, különböző területfelhasználású térségek által közrezárt területen. A földrészlet jelenleg gazdasági besorolású területbe tartozik.

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



A 9251-es hrsz.-ú ingatlan jelenleg beépítetlen, részben az átlagosnál jobb minőségű mezőgazdasági művelésű, részben parlag-terület.

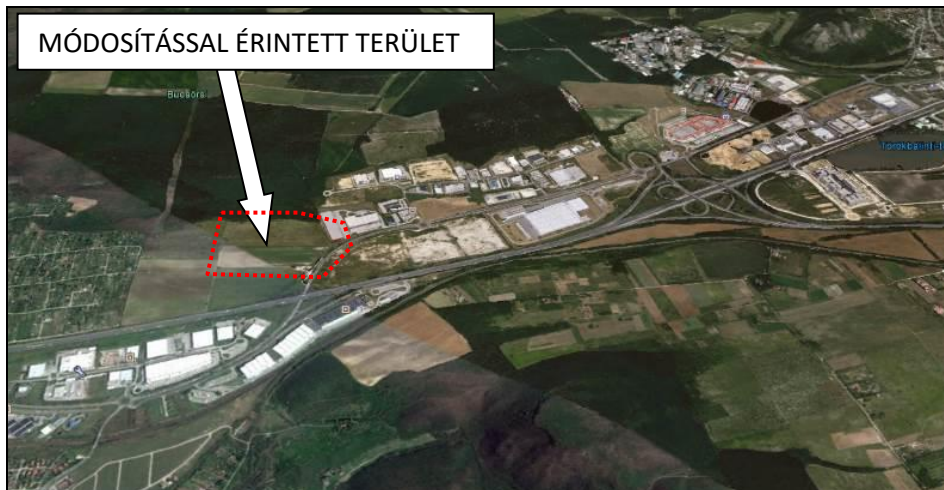
Az ingatlant a közjövőben a CTP Management Hungary Kft. kívánja megvásárolni, a telek nagysága 18.0854 m<sup>2</sup>.

A tulajdoni lapon szereplő bejegyzés szerint a földrészlet 16.103 m<sup>2</sup> méretű területét az ELMŰ Hálózati Kft. számára bejegyzett vezetékjog, és 300 m<sup>2</sup> területét a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. számára bejegyzett vezetékjog terheli.

A 9251-es hrsz.-ú ingatlan földnyilvántartás szerinti adatai az alábbiak:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület	Megjegyzés
9251	legelő és kivett saját használatú út	18.0854 m <sup>2</sup>	ELMŰ és TIGÁZ-DSO vezetékjog

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



A tárgyi ingatlan területe egy domboldal, amely a keleti csücskétől a telek nyugati oldala felé fokozatosan emelkedik. A földrészlet délkeleti határa közelében húzódó, az M1 autópálya felé emelkedő vonalvezetésű 1. számú főút a területnél mélyebben fut, az út mentén 1,5-2,0 méteres rézsű húzódik a tervezési terület mellett. Tárgyi ingatlan az IKEA szomszédos telephelyének rendezett terepszintjénél magasabban fekszik. A telektől északnyugatra fekvő beépítetlen földrészlet még a 9251-es hrsz.-ú ingatlannál is magasabban terül el, és fokozatosan emelkedik a Katalin-hegyi zártkert felé.

Az ingatlan terepszintjében kb. 33 méter szintkülönbség figyelhető meg. A terület legalacsonyabb része a telek keleti csücskében található, amely kb. 197 méterrel van Balti felett, a legmagasabban a földrészlet északnyugati határvonala található, kb. 230 méterrel.

A 9251-es hrsz.-ú ingatlan terepszintjében tapasztalható jelentős szintkülönbség miatt a tervezett nagyméretű csarnokok építéséhez jelentős földmunka elvégzésére és az ingatlan teraszos kialakítására van szükség.

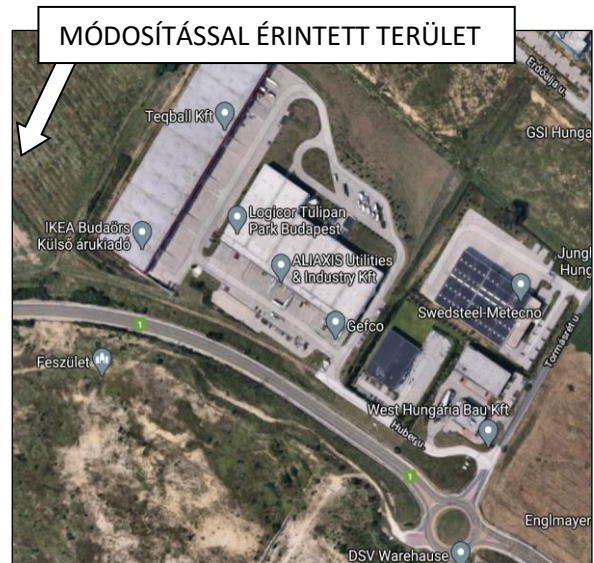
4) *ábra: A terület megközelítését biztosító Tormásrét utcai csomópont az 1. számú főút 12+620-es kmsz.-nél, és az ingatlan elérhetőségét biztosító Huber utca Tormásrét utca közeli szakasza (forrás: Google maps)*





A terület megközelítése a Vendel Park feltárását biztosító Tormásrét utcai körforgalmi csomópontból lehetséges az 1. sz. főút felől (az 1. sz. főútról való kapcsolódás további lehetőségeit a 7. fejezetben vizsgáljuk).

A főút 12+620 kmsz-énél található csomópont északkeleti ága a Tormásrét utca, amelyről a körpályától 50 méterre ágazik el északnyugati irányba – a többek között – a tárgyi ingatlan megközelíthetőségét biztosító Huber utca. Erről az utcáról nyílik a Tormásrét utca sarkán található Atlas Copco és a Michael Huber Hungaria telephelye. Az aszfalt burkolatú utca jelenleg a Gefco telephelyének bejáratáig kiépített, onnan keskeny földútként vezet tovább. E telephely belső útjáról érhető el az Aliaxis Utilities & Industry Kft. és a tárgyi terület szomszédságában álló hatalmas épületben az IKEA külső árukiadója, valamint hátrébb a Teqball Kft. telepe.

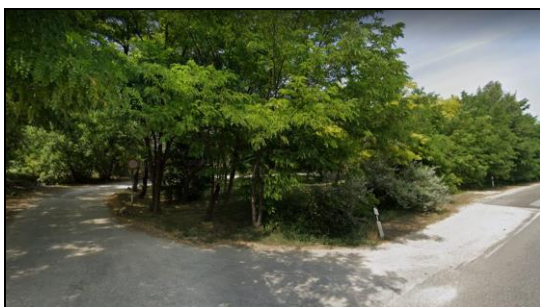


5) ábra: A tárgyi terület szomszédságában található Vendel Park légifotója (forrás: Google maps)



6) ábra: A Huber utca északnyugati vége a Gefco telephelyének bejáratánál (forrás: Google maps, saját fotó)

A tárgyi területet délnyugati irányból is megközelíti egy ingatlanbekötést szolgáló út, az 1. sz. főútról a 12+660 kmsz-ben, az M1 felüljárója előtti szakaszon kiágazik egy rövid aszfaltút a Torbágy-kert Kft. telephelye felé. Ez a rövid út csupán a kertépítéssel, kerti hulladék feldolgozással stb. foglalkozó telep bejáratáig tart. A területen az M1 kiviteli terv előkészítettséggű kapacitásbővítési projekt jelentős átépítéseket céloz meg (új csomóponti ágak).



7) ábra: Az 1. sz. főútról a 12+660 kmsz-ben kiágazó út (forrás: Google maps, saját fotó)

A 9251-es hrsz.-ú földrészlet közel téglalap alakú, amelyhez a délkeleti oldalon egy háromszög alakú területrész csatlakozik. A telek déli határvonala az 1. sz. főúttal (Mészárosok útja), illetve az azzal párhuzamosan húzódó Huber utcával párhuzamos. Az ingatlan északkeleti telekhatára nem egyenes, a mellette kialakult erdő szabálytalan vonalvezetésű határvonalához igazodik.





8) ábra: A Torbágy-kert Kft. telephelye és a 9251-es hrsz.-ú telek felé tartó földút lezárt induló szakasza (Saját fotó)

A telek mélysége a délnyugati telekhatár mentén 451,5 méter, az északkeleti részen a telek kb. 450 méter mély. A középső részen, a háromszög csúcsánál az ingatlan mélysége 533 méter. A telek szélessége a délkeleti részén 350 méter körüli, az északnyugati határa mentén 364 méter.



9) ábra: A tárgyi terület és a Torbágy-kert Kft. telephelye között futó 052/4-es hrsz.-ú út sávja és a 9251-es hrsz.-ú telek délkeleti sarka az 1. számú főút mentén húzódó zöldsáv irányából, háttérben a Torbágy-kert Kft. telephelye (Saját fotó)

A földrészlet délnyugati határa mentén húzódik egy nagyfeszültségű elektromos légvezeték, és az 1. sz. főút közelében egy nagyközépnomású gázvezeték is átszeli a területet az úttal közel párhuzamosan. Az ingatlan déli szélén egy regionális vízvezeték húzódik. A telek előtt, a 058/3-as hrsz.-ú ingatlanon egy középfeszültségű elektromos vezeték fut.



10) ábra: A területen keresztül húzódó távvezeték tartóoszlopai és az ingatlan látképe délkelet felől (Saját fotó)

A 9251-es hrsz.-ú ingatlantól délkeletre, az 1. számú főúttól északra a Vendel Park beépített ingatlanjai figyelhetők meg, ahol számos cég telephelye működik. A telkeken változatos méretű csarnoképületek állnak. A tárgyi ingatlan közvetlen szomszédságában az IKEA raktára, külső árukiadója üzemel. Az északnyugat és délnyugat felől határoló földrészletek még beépítetlenek, mezőgazdasági művelés alatt állnak. Az ingatlan közvetlen határait a telek északnyugati és délnyugati oldalán közlekedési területek képezik. Az északnyugati határon a 051/9-es hrsz.-ú földút, a délnyugati határ mentén pedig a 052/4-es hrsz.-ú út húzódik, amelynek a tárgyi terület melletti szakasza a helyszínelés tapasztalata alapján nem út. Az utak szélessége a térkép szerint 4,4, illetve 4 méter.



11) *ábra: A Vendel Park irányába szomszédos telephely a Gefco és az IKEA hatalmas épületeivel, előtte a kialakítandó Huber utca területe (Saját fotó)*



12) *ábra: A Vendel Park irányába szomszédos telephellyel közös telekhatár és a Huber utca folytatásának területsávja a KIKÁ épülete előtt (Saját fotó)*

A terület déli határát a 058/3-as hrsz.-ú ingatlan útszerű keskeny nyúlványa képezi. Az ingatlan a távlatban kiépítésre kerülő csomópont számára biztosít helyet, jelenleg beépítetlen, fás, bokros terület.

A tárgyi földrészlettől északkeletre egy jelentős kiterjedésű erdő figyelhető meg. A 059/1-es hrsz.-ú, összesen 228 ha nagyságú erdőterület az Országos Erdőállomány Adattár részét képezi, mint a Budai hegyek elnevezésű erdő 9. erdőtagja.

A 9251-es hrsz.-ú ingatlan mezőgazdasági művelés alatt áll. A telken értékes növényállomány nem található, csupán az északkeleti telekhatár mentén, az adattári erdő szomszédságában tapasztalhatók a beerdősülés első nyomai. A telektől délre, az 1. számú főút mentén húzódó 058/3-as hrsz.-ú ingatlanon látható értékesebb faállomány, amely a főút felől takarja a tárgyi területet.

A jelen tervezéssel érintett 9251-es hrsz.-ú ingatlan közlekedési szempontból nagyon kedvező helyzetben van. A földrészlettől délre húzódó 1. számú főút (Mészárosok útja) 12+620 kmsz.-énél körforgalmú csomópont került kialakításra, ahonnan a Vendel Park feltáró útját képező Tormásrét utcáról kiágazó Huber utca könnyen megközelíthető. A Huber utca további szakaszának kiépítése a tárgyi terület megközelítését biztosíthatja. Mivel azonban a Tormásrét utca torkolati szakasza, az északi csomóponti ág már ma is jelentős forgalommal terhelt a Vendel Park nagy teherforgalma következtében, ezért jelen tanulmány közlekedési munkarésze e probléma megoldására is igyekszik javaslatot megfogalmazni (Ld. 7. fejezet).

A tervezett telephely az 1. számú főúton keresztül összeköttetésben van az M1 autópályával, és az M0 gyorsforgalmi úttal, amelyeken át az ország bármely területe és a határon túli területek is egyszerűen elérhetők. Tárgyi terület közúti kapcsolatait azonban befolyásolják a nagyobb térség közúthálózati, forgalomtechnikai problémái, amelyeket, illetve a fejlesztési lehetőségeket részletesen elemezi e telepítési tanulmány 7. fejezete.

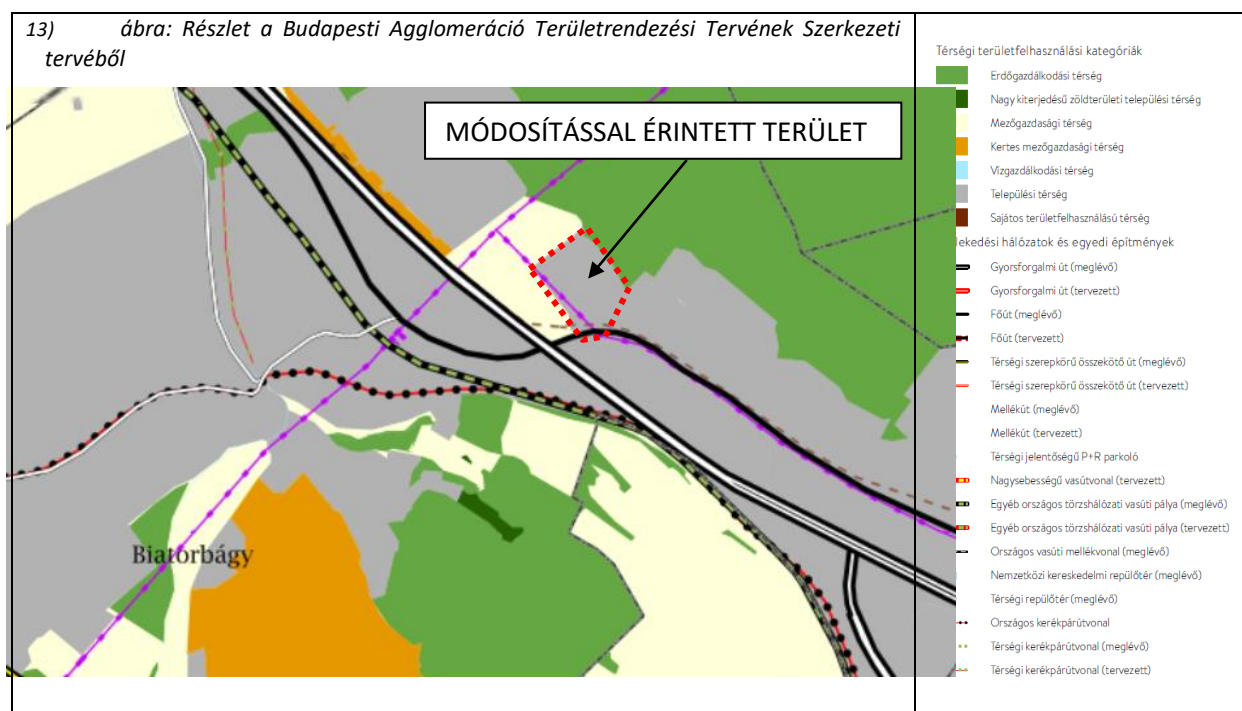
### 3.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE

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



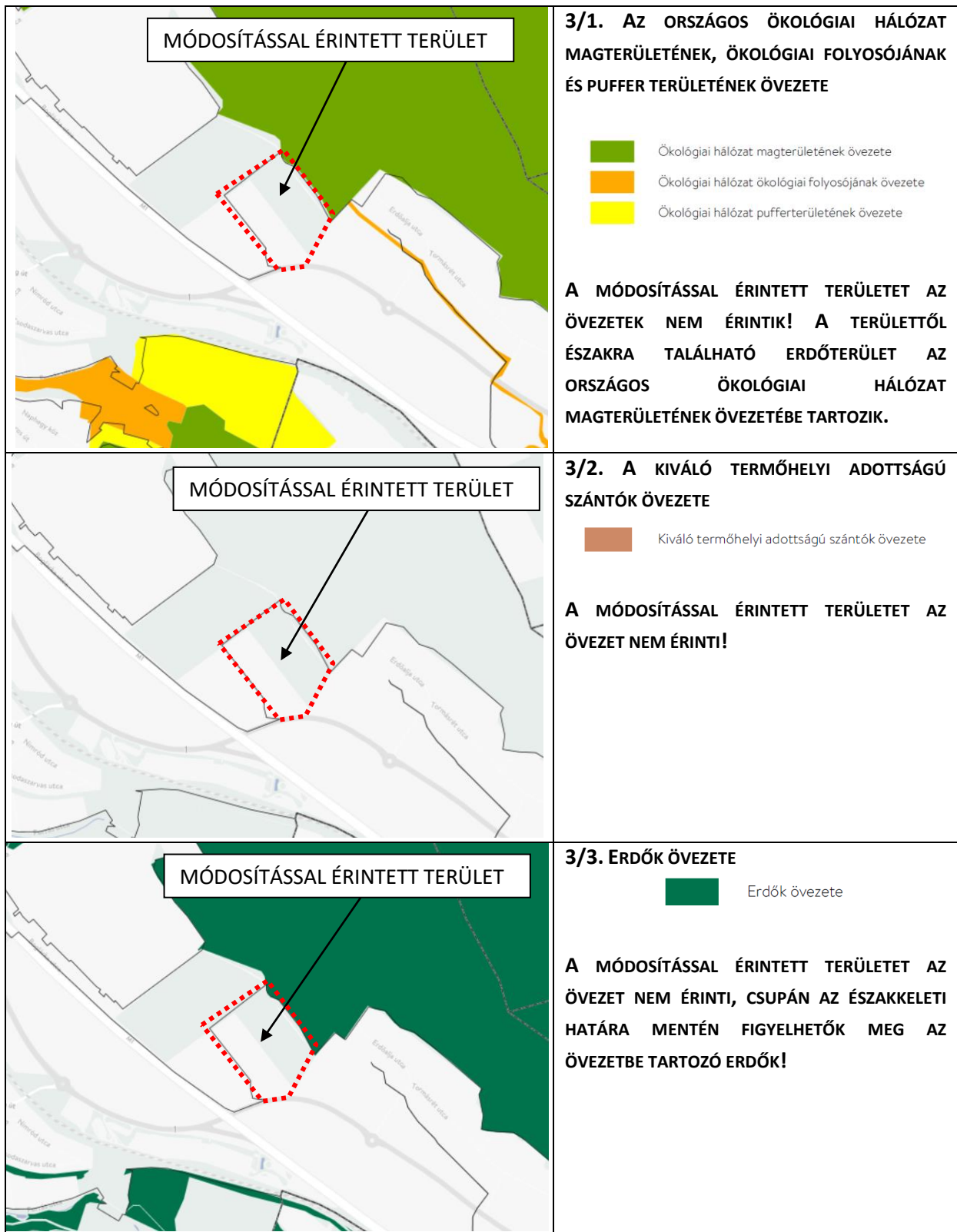
A módosítással érintett terület, a 9251-es hrsz.-ú ingatlan területfelhasználás változással nem érintett, ezért a tervmódosítás a Településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, és így a BATrT szerinti térségi területfelhasználást sem érinti. Mivel a tárgyi terület a Biatorbágy városra vonatkozó 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.**

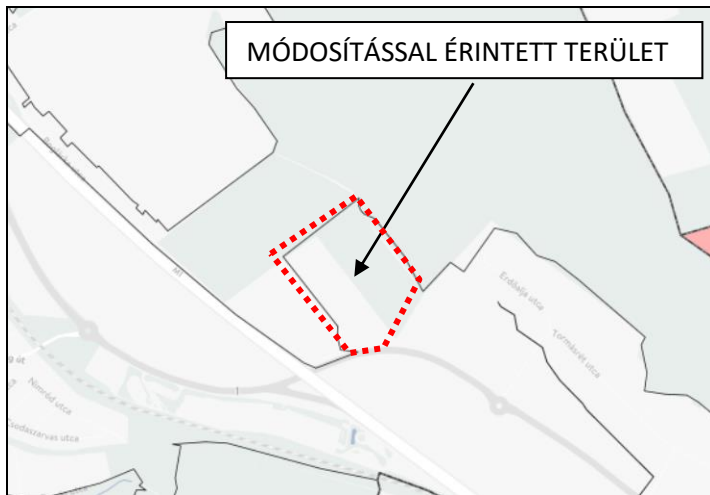
A Trtv. 11. § d) pontja alapján **„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”,** ezért a tervezett módosítás a törvényi előírásoknak a területfelhasználás vonatkozásában megfelel.



### 3.2.Országos és kiemelt térségi övezetek

14) ábra: A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai

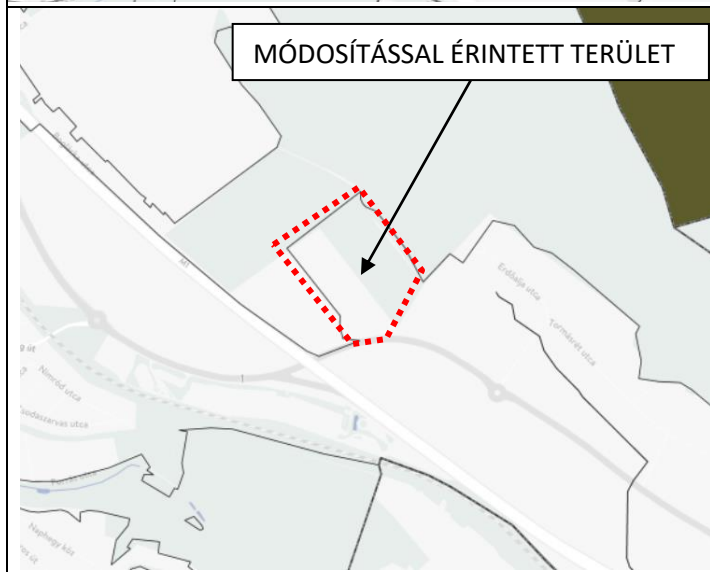




**3/4. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE**  
(TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)

- Világörökségi területek által érintett települések
- Világörökségi várományos területek által érintett települések
- Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések

**A TELEPÜLÉST, ÍGY A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!**

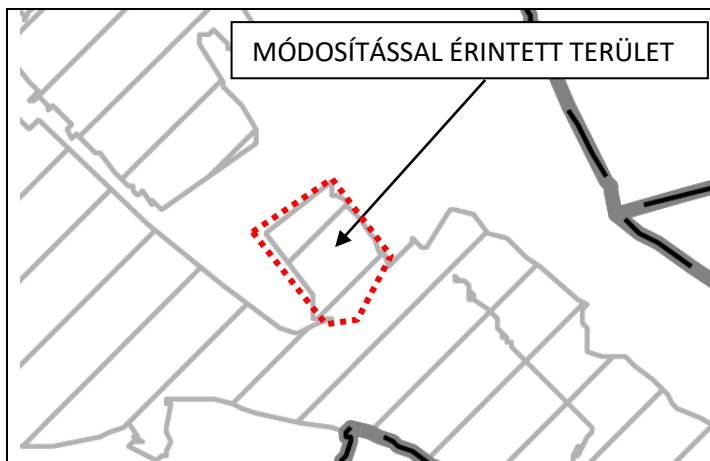


**3/5. A HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE**  
(TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)

- Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

**A TELEPÜLÉST, ÍGY A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!**

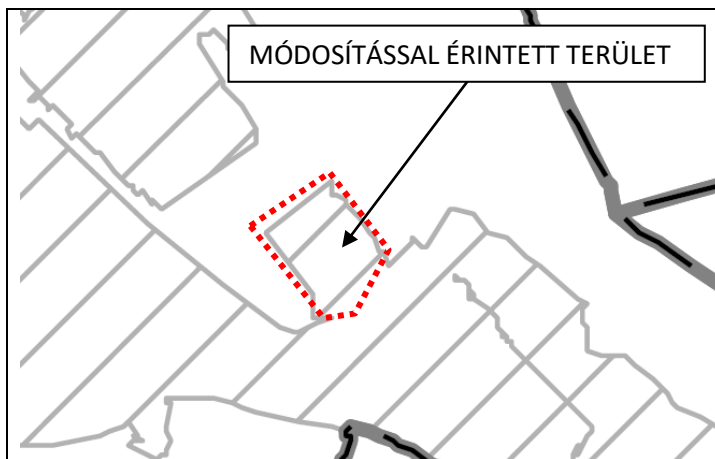
15) ábra: A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai



**1/1. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE**

- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

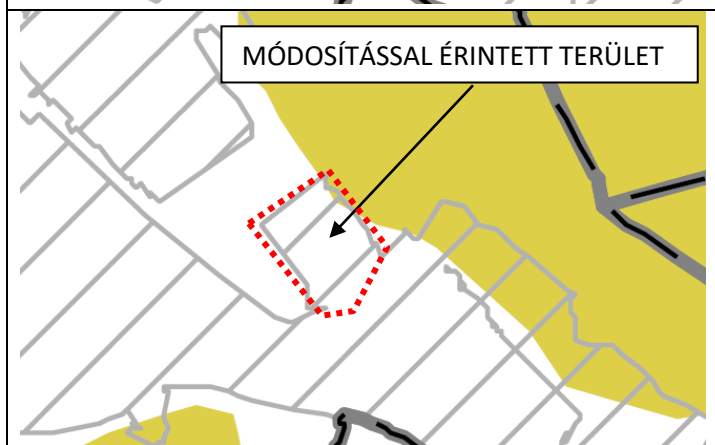
**A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!**



**1/2. AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE**

 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

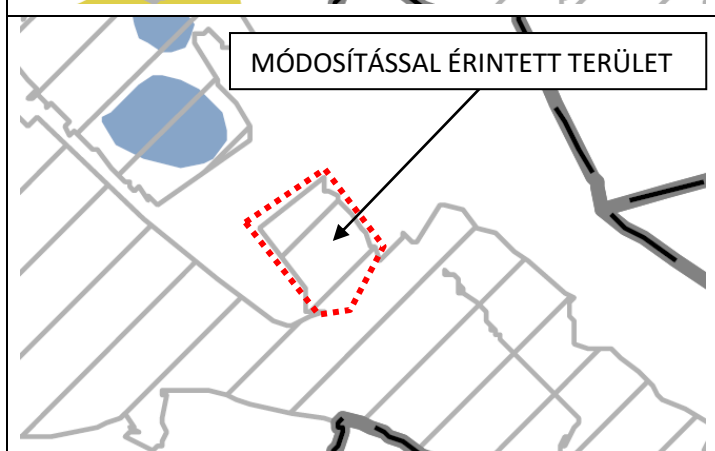
**A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!**



**1/3. A TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE**

 Tájképvédelmi terület övezete

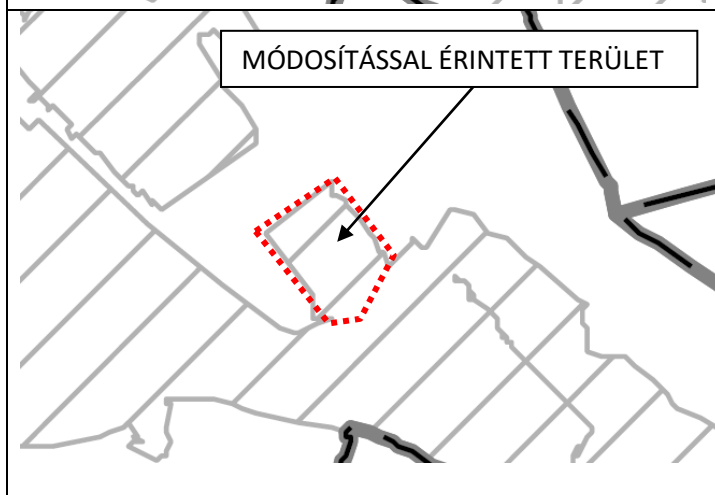
**A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI, CSUPÁN AZ ÉSZAKKELETI HATÁRA MENTÉN FIGYELHETŐ MEG AZ ÖVEZETBE TARTOZÓ TERÜLET!**



**1/4. VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE**

 Vízminőség-védelmi terület övezete

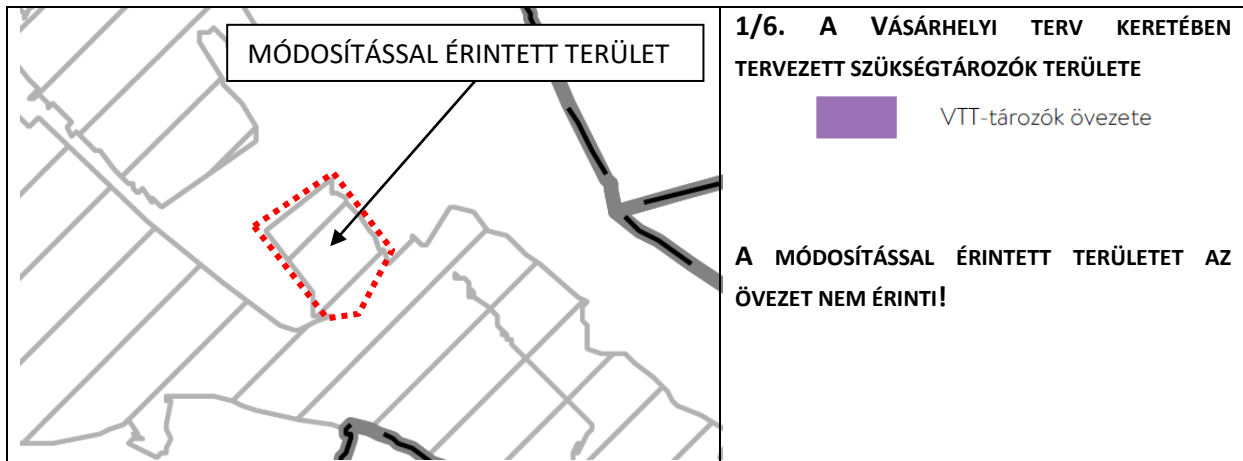
**A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!**



**1/5. NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE**

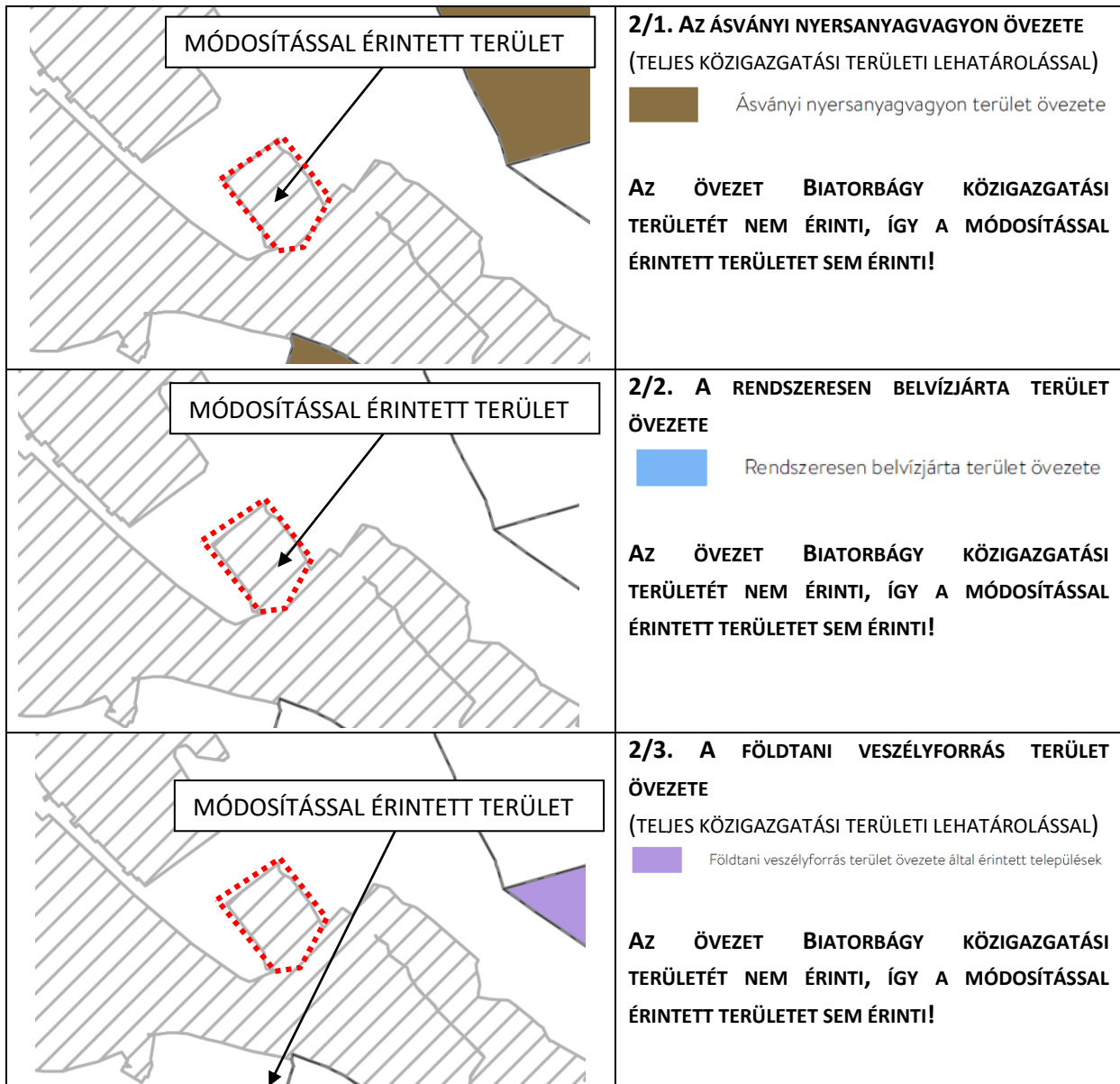
 Nagyvízi meder övezete

**A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!**



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

16) ábra: A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai



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

### 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**, amely 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 autóút, 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 földgázszállító vezeték**, amely a tervezési terület déli határa közelében húzódik kelet-nyugati irányban. A tárgyi terület délnyugati határa közelében északnyugat-délkeleti irányban egy **220 kV-os átviteli hálózati távvezeték** halad keresztül.

### 3.4. Egyéb előírások

**A tárgyi terület az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterbe tartozik.** E területekre a Trtv. 13. § (2) bekezdése vonatkozik: „Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

Mivel a terület már régóta beépítésre szánt terület, így a fenti jogszabályi előírás nem jelent problémát a tervezett beruházás vonatkozásában, de ennek ellenére javasolt a kataszterből történő kivonást kezdeményezni az illetékes Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal Mezőgazdasági Genetikai Erőforrások Igazgatóságánál. Idézet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényből:

**„58/A. § (6)** A települési önkormányzat - a tulajdonos hozzájárulásával - kezdeményezheti a gyümölcs termőhelyi katasztert vezető szervnél a gyümölcs termőhelyi kataszter módosítását vagy a kataszterből történő törlést, amennyiben

- a) a gyümölcs termőhelyi kataszterbe sorolás a településfejlesztési terveket, vagy
- b) a települési önkormányzat helyi építési szabályzata a gyümölcs termőhelyi kataszterben nyilvántartott terület gyümölcs művelési ágban való hasznosítását

ellehetetleníti.”



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

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

A dokumentum így ír a felülvizsgált koncepció irányelveiről:

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

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

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

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

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

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

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

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

*- Kiemelten kezeli a helyi gazdaság sokoldalúbbá válását, a város gazdaságának több 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.

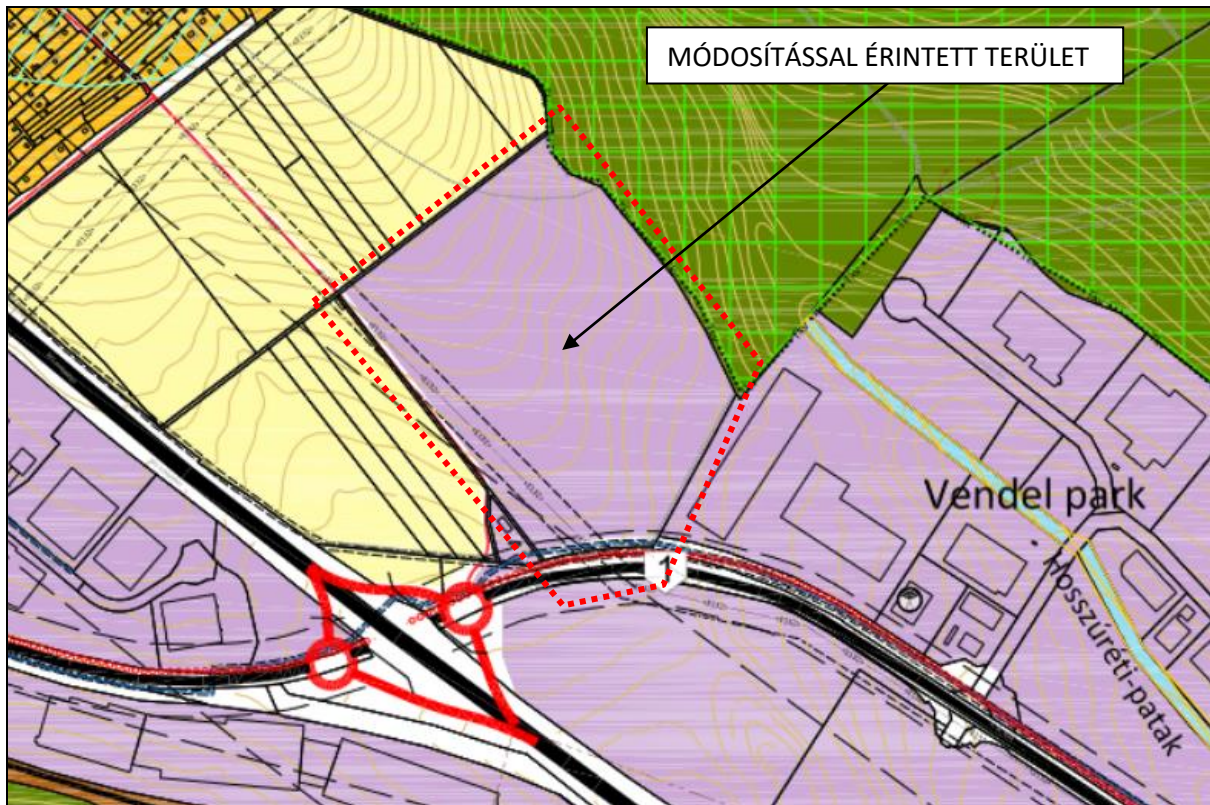
A város térségi szerepére vonatkozóan a koncepció így ír:

*„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 az alábbi tervrészleten is látható – a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek közé tartozik. Ebbe a területfelhasználási kategóriába tartozik tárgyi ingatlanon kívül a szomszédos Vendel Park, és az attól délre elhelyezkedő Rozália Park teljes területe is a TSZT szerint.

A 9251-es 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.

17) ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. mellékletéből



18) ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázatának releváns jelölései

**JELMAGYARÁZAT**

**BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET**

<b>LAKÓTERÜLET</b>		
KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	(max. beépítési sűrűség)	(1,5)
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET		(0,4)
<b>VEGYES TERÜLET</b>		
TELEPÜLÉSKÖZPONT		(1,5)
INTÉZMÉNYTERÜLET		(1,0)
<b>GAZDASÁGI TERÜLET</b>		
KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET		(1,5)
<b>ÜDÜLŐTERÜLET</b>		
HÉTVÉGHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET		(0,4)

**BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET**

KÖZTERÜLET	
KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET	
KÖTŐPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (VASÚT)	
ZÖLDTERÜLET	
<b>ERDŐ- ÉS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET</b>	
ERDŐTERÜLET	
ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
GYÜMÖLCSÖS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	

**KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT**

<b>MEGLÉVŐ</b>	<b>TERVEZETT</b>	
		GYORSFORGALMI ÚT (AUTÓPÁLYA, AUTÓÚT)
		ORSZÁGOS FŐÚT
		ORSZÁGOS MELLÉKÚT
		TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT (ALTERNATÍV NYOMVONALON)
		TELEPÜLÉSI FŐBB FELTÁRÓÚTAK TELEPÜLÉSI FŐBB TÁVLATI FELTÁRÓÚT
		VASÚT
		HÍD
		JELENTŐSEBB SZINTBENI CSOMÓPONT
		VASÚTÁLLOMÁS/VASÚTI MEGÁLLÓHELY
		PARKOLÓ
		KERÉKPÁRÚT
		TURISTAUTAK

**TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

	ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET, TERMÉSZETI EMLÉK
	NATURA 2000 TERÜLET
	TÁJKÉPVÉDELMELEG ÉRZÉKENY TERÜLET
	MAGTERÜLET

**KÖZMŰVEK, HÍRADÁS**

	120 KV-OS VILLAMOSENERGIA LÉGVezeték
	REGIONÁLIS IVÓVIZVezeték
	NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVezeték

**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 készültségi szinten lévő projekt esetében ugyancsak két körforgalmú alcsomópont van tervezve – ld. 7. fejezet –, 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. Az autópálya északkeleti oldalán, a Torbágy-kert Kft. telephely útkapcsolata vonalában a TSZT egy tervezett települési „főbb feltáróutat” ábrázol, amely a Torbágy-kert Kft. telephely és a 9251-es hrsz.-ú földrészlet délnyugati határán halad északnyugati irányba, ahol átszeli a területtől nyugatra elterülő mezőgazdasági területeket. Majd a Csenge utca keresztezése után beleköt a Katalin-hegyi zártkert III. dűlő Petike utca elnevezésű közterületébe, és azon folytatja útját északnyugat felé, illetve a Csenge utcán délnyugat felé elkanyarodik az M1 irányába.

A TSZT a Mészárosok útja elnevezésű 1. számú főút mellett, annak északi oldalán vezetve egy **tervezett kerékpárutat ábrázol**, amely végigfut a 9251-es hrsz.-ú ingatlan déli határa mentén is.

Biatorbágy város hatályban lévő Településszerkezeti terve **alapján a tervezett módosítással érintett terület nem érintett természeti védettséggel**. A telektől északkeletre azonban az országos ökológiai hálózat magterületének övezetébe tartozó erdőterület található. Ez a nagy kiterjedésű erdő a tájképvédelmi terület övezetének is a részét képezi.

A földrészletet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

**A tárgyi telek déli sarkánál húzódik egy regionális ivóvízvezeték és egy nagyközpnyomású gázvezeték, amelynek 9-9 méteres védősávja érinti a tervezési területet. A délnyugati telekhatár közelében pedig egy 132 kV-os föld feletti elektromos szabadvezeték figyelhető meg, amelynek jogszabály által előírt biztonsági övezete 13-13 méter.**

A 9251-es hrsz.-ú ingatlan a közlekedési létesítmények közül a TSZT szerint az 1. számú főút 50 méteres védőtávolsága által érintett. Belterületi földrészletre azonban a védőtávolság nem vonatkozik, ott az utak szabályozási szélessége elegendő védelmet biztosít.

A telek déli csücskét érinti az M1 autópálya 250 méteres „védősávja”, ami a sávon belül az új beépítésre szánt terület kijelölését akadályozza meg (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 38. § (8) - (12) pontok). Ez jelen módosító javaslat esetében nem releváns, hiszen a terület már évek óta beépítésre szánt területként szerepel a TSZT-n.

A tárgyi ingatlant északnyugat és délnyugat felől övező földrészletek az Má jelű általános mezőgazdasági területbe tartoznak, az északkeleti telekhatár mentén egy nagy kiterjedésű Ev jelű védőerdő területbe sorolt erdő terül el.

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.

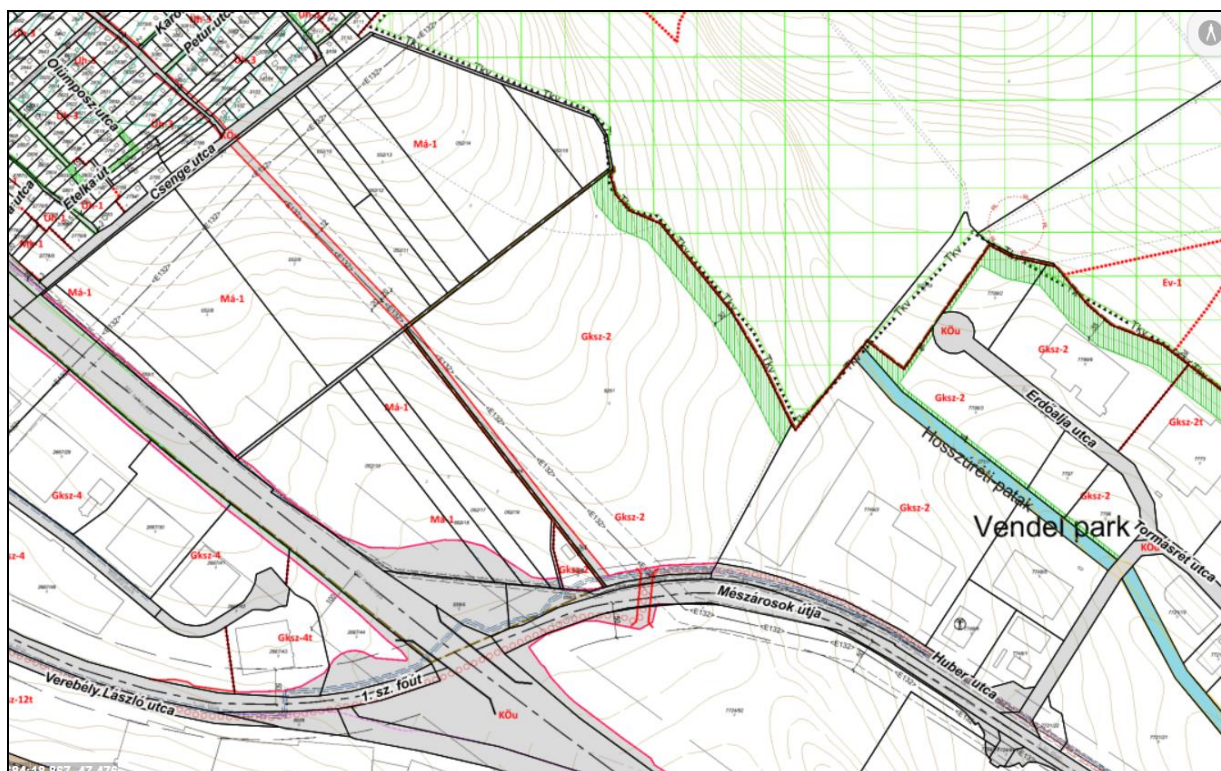
A Szabályozási Tervben (a továbbiakban SZT) a **9251-es hrsz.-ú ingatlan a beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartozik.**

A kelet felől szomszédos, a Vendel Park részét képező 7749/2-es hrsz.-ú földrészlet, és az azt övező ingatlanok szintén ebbe a területi és övezeti besorolásba tartoznak, Gksz-2 jelű építési övezetként szabályozottak.

Az északnyugat és délnyugat felől elterülő földrészletek az általános mezőgazdasági terület Má-1 jelű övezetébe soroltak. A tárgyi ingatlan északkeleti szomszédságában fekvő 059/1-es hrsz.-ú, összesen 228 ha nagyságú földrészlet, az Országos Erdőállomány Adattár részét képező erdőterület az Ev jelű védőerdő terület övezetébe tartozik.

A 9251-es hrsz.-ú földrészletet délről az 1. sz. főút, a Mészárosok útja közötti közlekedési területének KÖu jelű övezete mellett húzódó a 058/3-as hrsz.-ú ingatlan útszerű keskeny nyúlványa határolja. A délnyugati oldalon a 052/4-es hrsz.-ú földút, az északnyugatin pedig a 051/9-es hrsz.-ú keskeny földút fut végig a telekhatárok mellett. Az utak a jel nélküli közúti közlekedési övezetbe soroltak.

19) ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből és a jelmagyarázat releváns részei



KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	SZABÁLYOZÁSI VONAL (tervezett közterületi telekhatár)
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG, SZABÁLYOZÁSI ELEMEKRE VONATKOZÓ MÉRETEK
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZET HATÁRA
<b>Vt-1</b>	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZET JELE
	ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA
	ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA HITÉLETI ÉPÍTMÉNY SZÁMÁRA
	TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE
	TELEK ZÖLDFELÜLETKÉNT KIALAKÍTANDÓ RÉSZE
	MEGLÉVŐ, TERVEZETT ALULJÁRÓ/FELÜLJÁRÓ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
<b>Gksz</b>	KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT KERÉKPÁRÚT NYOMVONALÁNAK IRÁNYA
MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL MEGHATÁROZOTT KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
**** Tkv ****	TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET HATÁRA
	VÉDŐTERÜLET, VÉDŐSÁV
TÁJÉKOZTATÓ EGYÉB ELEMEK	
	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	BELTERÜLET HATÁRA
	132 kV-os ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK (Biztonsági sáv: 18-18 m)
	NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ FÖLDGÁZ GERINCELOSZTÓ VEZETÉK (Biztonsági sáv: 9-9 m)
	REGIONÁLIS IVÓVÍZ VEZETÉK

A tervezéssel érintett telket két szabályozási vonal érinti. Az egyik a déli telekhatárral párhuzamosan húzódik, az 1. számú főút mellett elnyúló 058/3-as hrsz.-ú ingatlan útszerű keskeny nyúlványától északra. Ez kb. 14 méter széles terület közlekedési célú igénybevételét jelenti az ingatlanból. A másik szabályozási vonal a délnyugati telekhatár mentén húzódik végig, ami kb. 10 méter széles terület kiszabályozását biztosítja a 052/4-es hrsz.-ú földút 14 méterre történő kiszélesítése érdekében.

A nemrégiben módosított Szabályozási terven már figyelembe lettek véve az M1 autópálya szélesítéséhez szükséges területsávok, amelyek a tervezett új struktúrájú csomópont helyigényével együtt kerültek lehatárolásra. A SZT jelöli a főút mentén tervezett kerékpárút nyomvonalát is, amely a 9251-es hrsz.-ú ingatlan déli telekhatárának a közepe táján jön át felüljárón az 1. számú főút déli oldaláról az északi oldalra, és itt az ingatlan előtt vezet tovább a Huber utca vonalában kelet felé. A tervezett kerékpáros és gyalogos felüljárót a SZT is ábrázolja.

Biatorbágy Szabályozási Terve szintén feltünteti a különböző védelemmel érintett területeket (régészeti területek határa, természetvédelmi területek, védőtávolságok stb.), de a módosítással érintett területet a SZT szerint sem érinti semmilyen természeti vagy régészeti védelem. **A 9251-es hrsz.-ú ingatlan déli részét azonban lefedi a TSZT ismertetésénél említett közlekedési célú védősáv az 1. számú főút mentén. A SZT szerint a főút védőtávolsága 50-50 méter.**

Az OTÉK alapján nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület az út tengelyétől számított 50 m széles területen (OTÉK 38. § (8) b)), ami nem vonatkozik a korábbi kijelölésekre. Az 1988. évi I. tv. 42/A. § (1) szerint külterületi főút esetében a közút tengelyétől számított száz méteren belül a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a tervezett építési beruházás megvalósításához. Épület elhelyezését tekintve az illetékes közútkezelőnek a hozzájárulás vonatkozásában a kérdéses 100 méteres sávban az 1988. évi I. tv. 42/A. § (1) alapján mérlegelési lehetősége van, a hozzájárulást a jogszabály nem tiltja<sup>1</sup>. Az országos közútkezelő belső utasítás alapján (sokéves gyakorlatnak megfelelően) a jogszabályi 100 méteres sáv esetében **50 méteren belül építmény**, 30 méteren belül kerítés **építését zárja ki**.

A SZT a 9251-es hrsz.-ú ingatlanon építési helyet nem ábrázol. **A szomszédos, az országos ökológiai hálózat magterületébe és a tájképvédelmi terület övezetébe sorolt erdő pufferterületének biztosítása érdekében a SZT-en feltüntetésre került egy 30 méter széles területsáv az északkeleti határ teljes hosszában, amely a telek zöldfelületként kialakítandó részeként van meghatározva kötelező szabályozási elemként.**

**A tárgyi földrészletet érinti a TSZT leírásánál ismertetett regionális vízvezeték, a nagyközépnomású gázvezeték és a 132 kV-os elektromos légvezeték, amelyek a jogszabályokban meghatározott védősávjaikkal együtt kerültek a Szabályozási terven is feltüntetésre.**

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

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

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

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

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

- a) oktatási, egészségügyi, szociális,*
- b) közösségi szórakoztató,*
- c) telkenként 1 db, a fő rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,*

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

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

*(6) A gazdasági területeken*

- a) a 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 1m<sup>3</sup> záportároló létesítendő.”*

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

**„32. Gksz jelű építési övezetek előírásai**

<sup>1</sup> Kizáró előírást csak a 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet 31. § (4) és a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet tartalmaz, azonban ezek csak a levegő védelméről szóló jogszabályban felsorolt építmények elhelyezésére vonatkoznak (lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület), így üzempületre, raktárra nem, és (a levegő védelmi rendelet) ezekre is igen alacsony távolságtérteket szab meg (autópálya, autóút tengelyétől 50 méter, főútnál 25 méter).

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

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

Sz: Szabadonálló

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

(2) A Gksz-2, Gksz-3 övezetekben az erdő felőli telekhatár menti 20,0 m széles területen a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető.

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

(4) A Gksz-5 övezetben épület

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

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

helyezhető el.



- (5) A Gksz-5 övezetben az 1 sz. és a 8101. j. út tengelyétől 30 illetve 20 m-en belül szervizút, parkoló, közművezetékek és zöldfelület létesíthető.
- (6) A Gksz-6 övezetben:
- Épület az M1 autópálya és az „L” lehajtó ág tengelyétől legalább 80 m-re, az 1sz. főút tengelyétől legalább 30 m-re lehet. A 80 és a 30 m-es sávon belül kerítés, szervizút, parkoló, közműlétesítmény és zöldfelület alakítható ki.
  - Az elő-és oldalkert mértéke legalább 10 m, amelynek területén zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.
  - Az M1 autópálya és az „L” ág üzemeltetési területén kívül legalább 10-10 m-es védőfásítás telepítendő.
- (7) A Gksz-8 övezetben:
- Az 1 sz. főút tengelyétől számított 100 m-en belül építmények elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehetséges,
  - az 1 sz. főút tengelyétől épület legalább 50 m-re, kerítés pedig legalább 30 m-re helyezhető el,
  - az 1 sz. főút felé esően legalább átlag 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani,
  - az oldalkert és a hátsókert mérete legalább az övezetben előírt maximális épületmagasság mértékének a fele.
- (8) A Gksz-9 jelű építési övezetben:
- A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.
  - A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m
  - Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 75 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.
- (9) A Gksz-7t és Gksz-12t építési övezetekben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a csatlakozó terepszintnél lévő bevágások mértékével, de legfeljebb 1,5 m-rel növelhető, amennyiben a bevágás kizárólag a dokkoló kapuk homlokzatánál készül.”

A 9251-es hrsz.-ú ingatlan a SZT szerint a Gksz-2 jelű építési övezetbe sorolt. A HÉSZ előírásai alapján az építési övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 5000 m<sup>2</sup>, a minimális telekszélesség 50 méter lehet. Az ingatlanok szabadonálló módon építhetők be. A telkek beépíthetősége terepszint felett 30, terepszint alatt 60% lehet, a kialakítandó zöldfelületi arány 30%. Az övezetben a megengedett épületmagasság 12,5 méter, a szintterületi mutató maximuma pedig 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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



(4) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen

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

Szintén szem előtt kell tartani a HÉSZ 14. §-ának alábbi előírását is a telek beépítése során:

*„14. Általános építési feltételek biztosítása (útépítési és közművesítési hozzájárulás)*

14. § (...)

- (2) Az egyes telkek közműbekötése és kapubejárója közterületet érintő építési munkái csak az érintett telek szabályozási terv szerinti kialakítása és a közlekedési terület számára szükséges terület közforgalom számára átadása vagy megnyitása után végezhető.”

A HÉSZ az építési hely meghatározásáról az alábbiak szerint rendelkezik szabadonálló beépítmény és jellemzően beépítetlen telektömb esetén:

*„15. Az építési hely meghatározásának szabályai*

15. § (...)

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

a) Az előkert meghatározása során:

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

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

A fentiek alapján a telek beépítése során az általános előírások alkalmazandók a kötelező elő-, oldal- és hátsókerthöz való kapcsolódásában, kivéve az északkeleti oldalon, ahol a SZT-en kijelölt 30 méteres zöldsáv megtartandó.

A HÉSZ rendelkezik a természet védelmével kapcsolatos szabályokról, és leírja, hogy a „Telek zöldfelületként kialakítandó része” mire használható.

*„TERMÉSZET- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK*

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

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

(2) Az OTÉK terepkialakításra vonatkozó szabályain túl beépítésre nem szánt területen egy felületi síkban 1,5 m-nél magasabb feltöltések vagy bevágások nem alakíthatók ki. A terepfelszín formájának kialakítása legfeljebb 1:2 arányú rézsű alkalmazásával történhet. (...)

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

A további előírások is relevánsak a tárgyi terület felhasználása során:

*„16. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai*

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

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

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

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

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

A jelen tervezés célja a CTP Management Hungary Kft. által megvásárolni szándékozott 2051 Biatorbágy, 9251-es hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmányterv elkészítése egy településrendezési szerződés megalapozására, és a Szabályozási terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítésére a gazdasági területbe sorolt ingatlan beépíthetőségének, zöldfelületi mutatójának és a megengedett épületmagasság értékének a módosítása érdekében.

A beruházói szándék a területen három nagy alapterületű raktár jellegű épület megvalósítása a hozzájuk tartozó tároló- és rakodóterületekkel, parkoló- és zöldfelületekkel. Ennek megfelelően a **településrendezési eszközök módosításának** beruházó által elérni kívánt konkrét célja a **kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolt 9251-es hrsz.-ú ingatlanon a jelenleg megengedett legnagyobb beépítési százalék (30%) megemlése 45%-ra. Ezzel párhuzamosan a kötelezően kialakítandó zöldfelület 30%-ról 20%-ra történő csökkentése, valamint az épületmagasság 12,5 méterről 15,5 méterre történő megemlése.**

Biatorbágy Város Önkormányzata részéről felmerült a szándék, hogy a város településrendezési eszközeit a terület leendő tulajdonosa, a CTP Management Hungary Kft. fejlesztési elképzeléseinek szem előtt tartásával módosítja a tervezett beruházás megvalósítása érdekében.

**Biatorbágy érvényben lévő, 2019 őszén elfogadott Településszerkezeti terve szerint tárgyi belterületi ingatlan a Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységébe sorolt a kelet felől szomszédos Vendel Park ingatlanaival együtt.**

**Ez a besorolás megfelel a jelen tanulmány alapját képező fejlesztési elképzeléseknek, az ingatlanon tervezett üzemi, raktár rendeltetésű csarnoképületek megvalósítása érdekében nem szükséges a Településszerkezeti terv módosítása.**

Biatorbágy város jóváhagyott Településszerkezeti tervének leírása alapján a területre vonatkozó kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület beépítési sűrűsége legfeljebb 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lehet. Ez az érték a teljes területfelhasználási egységre, azaz a telektömb teljes területére vonatkozik, 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 szeptemberében lépett hatályba. A rendelet mellékletét képező Szabályozási terv szerint a tervezési terület a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartozik. A tanulmányterv mellékletét képező Beépítési tervjavaslat megvalósításához elengedhetetlen a jelenleg érvényben lévő Helyi Építési Szabályzat, valamint az annak mellékletét képező Szabályozási terv kisebb mértékű módosítása.**

A HÉSZ 32. § (1) bekezdése tartalmazza a Gksz jelű építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit. Mivel jelen tanulmány olyan építési övezet meghatározására tesz javaslatot, amelynek paramétereit egyetlen meglévő építési övezet paramétereivel nem azonosak, **egy új övezet létrehozása szükséges.**

**Jelen tanulmány javaslatot tesz a 9251-es hrsz.-ú ingatlan átsorolására a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület új Gksz-15t jelű építési övezetébe.**

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

A javasolt Gksz-15t jelű építési övezet legfontosabb előírásai az alábbi táblázatban kerültek összegyűjtésre.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelület mértéke (%)	legnagyobb szintterületi mutató értéke	legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-15t	SZ	5.000	45	20	1,2	15,5

Javaslatunk szerint a Gksz-15t jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telek területe változatlanul 5.000 m<sup>2</sup>, a minimális szélessége 50 méter. A telek minimális mélysége nincs a HÉSZ-ben meghatározva.

A telek beépítésmódja is változatlanul szabadonálló maradhat.

A tervezett raktározási vagy üzemi jellegű telephely megvalósítása számára akadályt jelent a Gksz-2 jelű építési övezetben megengedett maximális beépíthetőség. A hatályos HÉSZ szerint az ingatlanok legnagyobb beépítettsége 30% lehet, ami a 9251-es hrsz.-ú ingatlanon összesen 52.374 m<sup>2</sup> beépíthető bruttó alapterületet jelent. A beruházói elképzelések szerint az ingatlanon összesen kb. 78.060 m<sup>2</sup> üzemcsarnok megvalósítása tervezett. Ehhez a tárgyi ingatlan beépíthetősége 45%-ban határozandó meg, ami 78.561 m<sup>2</sup> beépíthető bruttó földszinti alapterületet jelent.

Az építési telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettsége a Gksz-2 jelű építési övezetben jelenleg 60% lehet. Ezt az értéket változatlanul 60%-ban javasoljuk megtartani a Gksz-15t jelű építési övezetben.

Az építési telek legnagyobb beépíthetőségének módosításával párhuzamosan javaslatot teszünk a kötelező legkisebb zöldfelületi arány megváltoztatására is. Az előírt minimális zöldfelületi arány jelenleg 30%, amelynek értékét az új építési övezetben 20%-ban javasoljuk megszabni a raktározási vagy gyártási tevékenységhez szükséges nagy alapterületű épületek és a rakodó, tároló-felületek, parkolók megvalósíthatósága érdekében.

Az építménymagasság kialakítható legnagyobb értéke jelenleg 12,5 méterben van előírva, ami kevés a raktározási funkciójú épületek esetében általánosan elvárt belmagasság megvalósíthatóságához. Az építménymagasság kialakítható legnagyobb értéke a javasolt építési övezet átsorolás után 15,5 méter.

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen meghatározott legnagyobb megengedett szintterületi mutató jelenleg érvényben lévő 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> értéke megtartható.

A HÉSZ 2. § 9. pontja szerint a szintterületi mutató: „A telken elhelyezhető épület(ek) összes bruttó beépíthető szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma. Az épületen belül, illetve terepszint alatt kialakított parkolóhelyet legfeljebb az előírt gépkocsi férőhelyekre számítottan, gépkocsinként bruttó 30 m<sup>2</sup> szintterület mértékben nem kell beszámítani az egyes övezetek részletes előírásaiban meghatározott építhető összes bruttó szintterületbe;”.

Ez alapján a 9251-es hrsz.-ú ingatlanon az 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-es megengedett legnagyobb szintterületi mutatóval számolva összesen 214.237 m<sup>2</sup> bruttó szintterület építhető be, amely 2, helyenként akár 3 szintes épületek megvalósítására is lehetőséget ad. Ez a beépítési mérték azonban a tárgyi ingatlan esetében teljesen szükségtelen, mivel a tervezett csarnoképületek egy szintesek.

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. § (3) bekezdése kiegészíti azzal, hogy ezeken kívül a területen oktatási, egészségügyi, szociális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épület is elhelyezhető, valamint telkenként egy, a fő rendeltetésű épületen belül a

tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is, amennyiben ezek a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoznak. A HÉSZ a 31. § (4) bekezdésében kiegészíti, pontosítja az előzőekben ismertetett rendelkezést azzal, hogy a területen a kialakult lakó rendeltetés megtartható, de új önálló lakó rendeltetési egység nem építhető. Ezek az előírások azonban jelen telek esetében nem relevánsak, mivel itt nem található önálló (gazdasági hasznosítású épületen kívül található) lakóépület. A 31. § (5) bekezdése szerint a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben több épület is elhelyezhető egy telken a teljes telekterületre számított beépítettség figyelembevételével.

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

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

Az **építési hely** meghatározásának szabályait a HÉSZ 15. §-a tartalmazza. Az előkert a 15. § (2) bekezdés ab) pontja szerint 5,0 méter, amely a környezeti adottságok és az egyes övezetek előírásai szerint változhat. A Gksz-15t jelű építési övezetre nem javasolunk egyéb előírást tenni, így az előkert 5 méter lehet, bár a Beépítési tervjavaslat szerint a beruházó ennél jóval nagyobb előkert megtartását tervezi. Az ingatlanak hátsókertje nincs.

Az oldalkert a 15. § (2) bekezdés c) pontja alapján a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter.

Az északkeleti oldalkert a Szabályozási terv szerint 30 méter, ami a zöldfelületként kialakítandó területsávot foglalja magába. A 32. § (2) bekezdésének előírása szerint: „A Gksz-2, Gksz-3 övezetekben az erdő felőli telekhatár menti 20,0 m széles területen a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető.” Ugyanerre a területsávra vonatkozik még a HÉSZ 4. § (5) bekezdése is, mely kimondja, hogy a SZT-n jelölt „Telek zöldfelületként kialakítandó része” zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn, területén kizárólag roncsolás mentesen bontható kerítés és kerti építmény helyezhető el. Ezeknek az előírásoknak a betartása a területre javasolt új Gksz-15t jelű építési övezetben is szükséges, ezért a tereprendezésre vonatkozó szabályt az új építési övezet meghatározásánál is bele kell tenni a HÉSZ-be.

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.

Szigorú előírásokat fogalmaz meg a HÉSZ az ingatlanokon végezhető **tereprendezéssel** kapcsolatosan. A 16. § (9) bekezdése alapján: „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.” Ezen túlmenően a tereprendezés a HÉSZ 18. § (1) – (4) bekezdéseinek előírásai szerint végezhető, amelyeket az előző fejezetben ismertettünk.

A 18. § (4) bekezdése b) pontjának előírása lehetővé teszi azt, hogy a 10%-nál nagyobb lejtésű terepen megvalósuló épületek lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben meghatározott épületmagasság értékét a terepcsatlakozások közötti különbség felével. Ennek a lehetőségnek a kihasználása tárgyi beruházás esetében nem tervezett.

A 31. § (6) bekezdése a csapadékvizek kezeléséről, átmeneti tárolásáról rendelkezik, meghatározza a kialakítandó **záportározó** méretezésének szabályait a telek burkolt felületeinek arányában. Szükség esetén a telken belül a számított méretű záportározó az épületek megvalósításával párhuzamosan kerülhet kialakításra. A fenti előírások betartása érdekében a 9251-es hrsz.-ú ingatlan keleti csücskében egy közel 1600 m<sup>2</sup> nagyságú záportározó kialakítása tervezett.

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre vonatkozóan a HÉSZ (7) – (10) §-a az ingatlanok közművesítését szabályozza és vonatkoznak helyi előírások a kerítés kialakítására is.

A tárgyi területet érintő korlátozó szabályozási elemek a 9251-es hrsz.-ú ingatlant érintő közművek védősávjai, pl. a telket a teljes hosszában átszelő 132 kV-os elektromos légvezeték, a regionális vízvezeték és a nagyközépnomású gázvezeték mentén kijelölt védőtávolságok, amelyek a hatályos településrendezési eszközökön ábrázolásra kerültek, és amelyekben belül csak a vonatkozó jogszabályok előírásainak a betartásával lehet építkezni.

**2021 áprilisában sor került a településrendezési eszközök részleges módosítására** egyszerűsített véleményezési eljárással. Az eljárás ugyan még nem fejeződött be, de a hatályos HÉSZ módosítására vonatkozó alábbi javaslatok tárgyi területre is érvényesek lesznek a terv jóváhagyása után.

**„1. § Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról szóló 26/2019. (XI. 29.) rendeletének (továbbiakban Rendelet) 4. § a következő (8) bekezdéssel egészül ki:**

*„(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.”*

**2. § (1) A Rendelet 10. § (3) és (4) bekezdés helyébe a következő (3) és (4) bekezdés lép:**

*„(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)-(4a) bekezdésekben foglaltak szerint kell eljárni.*

*(4) A csapadékvizet elsősorban a telken belül kell elhelyezni és azt a talajba szikkasztáson túl szűrkevízként, illetve kertészeti célra is fel lehet használni. 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.”*

**(2) A Rendelet 10. § a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:**

*„(4a) Amennyiben a csapadékvíz helyben való gyűjtése, szikkasztása nem megoldható, az a közterületen lévő, illetőleg közcélú csapadékvíz csatornába, nyílt vízvezető, 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.”*

**4. § A Rendelet 16. § (5) bekezdés b) pont ba) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:**

[(5) Az építési övezetekben, ha övezeti előírás másképp nem rendelkezik:

b) melléképítmények és melléképületek építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:]

*„ba) elő- és oldalkertben a közmű-becsatlakozási műtárgy, gáznyomás-szabályozó, hulladéktartály tároló kerti építmény, amelynek felszíni építményrészének vetülete 2,0 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb;”*

**5. § (1) A Rendelet 32. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:**

*„32. § (1) 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 %	sztintterületi mutató maximuma m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
Gksz-1	SZ	2000	20	30	60	30	0,80	8,0
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5
Gksz-2t	SZ	5000	50	50	60	20	0,80	12,5
<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

Sz: Szabadonálló

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

**(2) A Rendelet 32. § (2) bekezdése helyébe a következő bekezdés lép:**

„A Gksz-2, Gksz-3, Gksz-2t övezetekben az erdő felőli telekhatár menti 20,0 m széles területen a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető. A Gksz-3t övezetben az erdő felőli telekhatár mentén 10,0 m szélességben a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető.”

**A fenti módosítások figyelembevételével a HÉSZ módosító javaslata a tárgyi beruházás megvalósítása érdekében a következő:**

**„BIATORBÁGY VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

.../2021. (.....)  
önkormányzati rendelete

**a Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról  
szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármestere, figyelemmel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésére és a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletre Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladatait és hatáskörét gyakorolva az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § által biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, valamint a településfejlesztési dokumentumok, településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 16/2017. (VIII.11.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. § Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról szóló 26/2019. (XI. 29.) rendeletének (továbbiakban Rendelet) 32. § (1) bekezdésében szereplő táblázat az alábbi sorral egészül ki:**

Gksz-15t	SZ	5000	50	45	60	20	1,20	15,5
----------	----	------	----	----	----	----	------	------

**2. § A Rendelet 32. § (2) bekezdése helyébe a következő bekezdés lép:**

„A Gksz-2, Gksz-3, Gksz-2t, **Gksz-15t jelű építési** övezetekben az erdő felőli telekhatár menti 20,0 m széles területen a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető. A Gksz-3t övezetben az erdő felőli telekhatár mentén 10,0 m szélességben a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető.”

**3. § A Rendelet 32. § (9) bekezdése helyébe a következő bekezdés lép:**

„(9) A Gksz-7t, ~~és~~ Gksz-12t, **Gksz-15t jelű** építési övezetekben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a csatlakozó terepszintnél lévő bevágások mértékével, de legfeljebb 1,5 m-rel növelhető, amennyiben a bevágás kizárólag a dokkoló kapuk homlokzatánál készül.”

**4. § A Rendelet) 32. § a következő (10) bekezdéssel egészül ki:**

„(10) **A Gksz-15t övezetben:**

- a) Az 1 sz. főút tengelyétől számított 100 m-en belül építmények elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehetséges,
- b) az 1 sz. főút tengelyétől épület legalább 50 m-re, kerítés pedig legalább 30 m-re helyezhető el,
- c) az 1 sz. főút felé esően legalább átlag 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani,



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

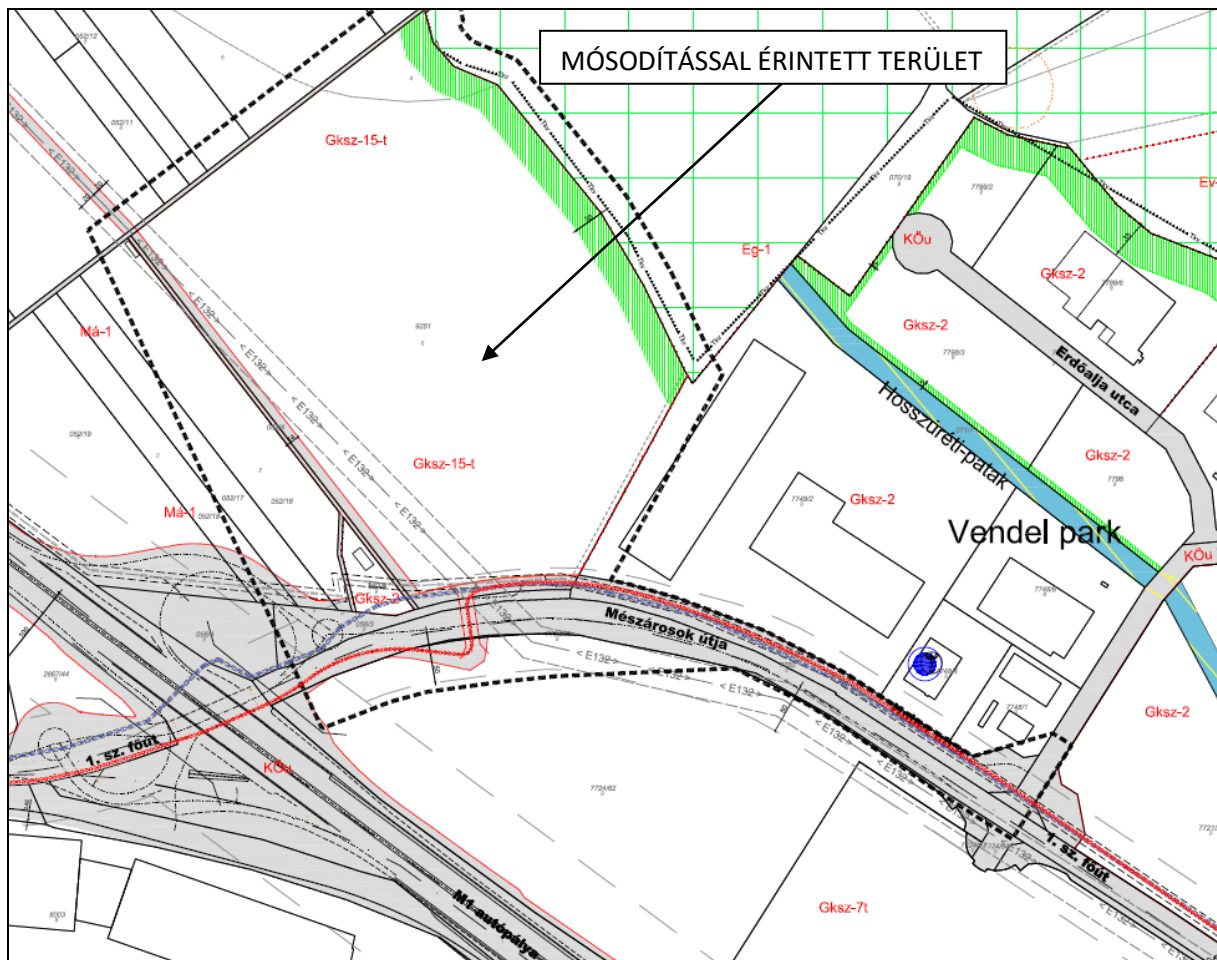
**10. §** A Rendelet 1. melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint, a tervezési terület jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában módosul.

**11. §** Ez a rendelet az elfogadástól számított ... napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

**dr. Hajdú Boglárka**  
jegyző

**Tarjáni István**  
polgármester”

20) ábra: Szabályozási tervjavaslat



### ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

Becéptési mód	Legnagyobb beépíttség %	A legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Szintterületi mutató maximuma (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Építmény magasság (m)	Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	

**O, SZ, Z, K** OLDALHATÁRON ÁLLÓ, SZADONÁLLÓ, ZÁRTSORÚ, KIALAKULT BEÉPÍTÉSMÓD

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

⇒ Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Gksz-2	SZ	30	30	1,2	⇒	Gksz-15-t	SZ	45	20	1,2
		12,5	5.000				50			

## 6.) BEÉPÍTÉSI TERV

A jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatban szereplő beépítési paraméterek alapján a 9251-es hrsz.-ú ingatlan beépíthető területnagysága jóval kisebb, mint amennyit a beruházói szándék szerint a tervezett új épületek megvalósítása szükségessé tesz. Jelen tanulmányterv a településrendezési eszközök esetleges módosításának előkészítését szolgálja a korábbi fejezetekben részletezett javaslatok szerint.

### A 9251-es hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó adatok:

- **Most hatályos tervek szerint:**

A 9251-es hrsz.-ú földrészlet területe	180.854 m <sup>2</sup>
Az útszabályozások miatt igénybe veendő terület	6273 m <sup>2</sup>
A 9251-es hrsz.-ú földrészlet szabályozás után kialakuló területe	174.581 m <sup>2</sup>
Beépíthető alapterület (30%) - maximum	52.374 m <sup>2</sup>
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	52.374 m <sup>2</sup>
Beépíthető szintterület (1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) - maximum	209.497 m <sup>2</sup>
Burkolt felület – (40%) maximum	69.832 m <sup>2</sup>

- **Tervezett állapot:**

Beépíthető alapterület (45%) - maximum	78.561 m <sup>2</sup>
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (20%) - minimum	34.916 m <sup>2</sup>
Beépíthető szintterület (1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) - maximum	209.497 m <sup>2</sup>
Burkolt felület – (35%) maximum	61.103 m <sup>2</sup>

**Tárgyi ingatlan jelenleg beépítetlen. A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest az ingatlanon 26.187 m<sup>2</sup>-rel megnő a jelen tanulmányterv javaslatainak figyelembevételével, a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága pedig 17.458 m<sup>2</sup>-rel csökken az érvényben lévő tervek szerint kialakítandó területnagysághoz képest.**



21) ábra: A Bátorbágy, 9251-es hrsz.-ú ingatlan helyszínrajza a tervezett csarnokok ábrázolásával a 45%-os beépítettség figyelembevételével

A beruházó fejlesztési elképzelései szerint a 9251-es hrsz.-ú földrészlet kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület új Gksz-15t jelű építési övezetébe sorolt területén három új csarnoképület megvalósítása tervezett.

A Beépítési tervjavaslat szerint a csarnoképületek összes beépített alapterülete 78.059 m<sup>2</sup> lesz. Ennek azonban feltétele az érvényben lévő településrendezési eszközök módosítása, a jelenleg megengedett 30%-os beépíthetőség megnövelése 45%-ra, illetve a kötelező zöldfelületi arány lecsökkentése 30%-ról 20%-ra.

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

Az elkészült Beépítési tervjavaslat szerint az ingatlan terepszintbeli különbségei miatt három csarnoképület megvalósítása tervezett. A jelentős szintkülönbségek miatt a különböző magassági szinteken kialakításra javasolt területrészek belső közlekedési rendszere egymástól elválasztva alakítható csak ki. Mivel az ingatlan területén belül kell a telephely teljes gazdasági forgalmát elvezetni és a teherforgalomhoz szükséges tehergépkocsik, kamionok átmeneti tárolását biztosítani, a tárgyi ingatlan délnyugati részén, a telekhatárral, illetve a földrészletet átszelő nagyfeszültségű távvezetékekkel közel párhuzamosan kerülhet megvalósításra egy 7 méter széles, két irányú forgalomra tervezett belső feltáró út, amelyről leágazva mindhárom telekrész saját bekötő úton keresztül közelíthető meg. A tervek szerint az ingatlannak egyetlen bejárata lesz, amely a Huber utca meghosszabbításában tervezett útszakaszról nyílik majd, így a portaszolgálat, vagy a digitális rendszámfigyelő rendszer csupán egyetlen bejáratnál biztosítandó. A telek déli határának a keleti sarka közelében tervezett bejáratától a feltáró út szinte szerpentin-szerűen vezet fel a domboldalon, ahol az első szakaszon egy kamionparkoló kialakítása tervezett átmenő parkolóállásokkal. Bár a kamionok telken belüli, hosszabb távú tárolása nem tervezett, az ide érkező kamionok rövid idejű tartózkodása érdekében kerül kialakításra e 8 kamion egyidejű megállását lehetővé tevő várakozóhely.

A kamionparkoló után, a következő egyenes szakaszon épülhet meg a portaépület, amely mellett elhaladva az út kétfelé ágazik. Az első út a BIA 10 jelű épület kiszolgálását biztosítja a csarnoképület délkeleti homlokzata előtt végig húzódva. Az épület két végénél kerül kialakítása két személygépjármű parkoló 12-12 férőhellyel, amelyek a személybejáratok közelében találhatóak. E két parkolóterület között alakítandók ki a kamiondokkolók, az első épületnél 16, illetve 14 süllyesztett dokkolókapuval. Az épületek hosszanti homlokzatának közepén egy-egy nagyobb méretű bejárat is tervezett.

A három épület kialakítása és feltárása hasonló elven történik, de a telek formájából adódóan a középső, a BIA 12 jelű épület nagyobb, mint a BIA 10 jelű. A középső épület megközelítése a közös feltáró úton át biztosított, amely az első épület feltáró útjának kiágazásánál tovább vezet nyugat felé, majd északnyugati irányba elkanyarodik, és a BIA 12 jelű épület délkeleti homlokzata előtt vezet tovább, ahol az előző épületnél ismertetett módon biztosítja a csarnoképület személygépkocsi és kamion parkolóinak, dokkolóinak kiszolgálását. Ennél az épületnél szintén összesen 24 személygépjármű parkoló kerül kialakításra az iroda-blokkok bejáratainál, és 18-18 kamiondokkoló.

A harmadik, a legfelső terepszinten elhelyezkedő épület feltárása hasonló, a 12-12 személygépjármű parkoló mellett 18 illetve 16 kamiondokkoló kialakítása tervezett. A különbség annyi, hogy ennél az épületnél a délnyugati homlokzat mellett is végigfut egy út, amely mentén egyoldali kialakítással 38 személygépjármű elhelyezésére alkalmas parkoló létesül.

Mivel az új épületek működtetése érdekében szükségessé váló dolgozói létszámnak megfelelő gépkocsi-mennyiség elhelyezése a telken belül kialakítandó parkoló-területeken oldható meg, ezért a fentiekben túlmenően egy további személygépkocsi parkoló is tervezett az ingatlan délnyugati részén, a távvezeték és a kerítés közötti sávban. Ez a 80 gépjármű elhelyezésére szolgáló parkolóterület kétsoros kialakítással tervezett és a feltáró út déli szakaszáról közelíthető meg. Így **a teljes terület vonatkozásában kb. 190 db. személygépkocsi elhelyezése biztosítható.**

A kamionok rakodási lehetőségét az épültre merőleges rakodóhelyekkel lehet megvalósítani, amelynek jelentős területigénye van. Ezért a feltáró utak és az épületek között 22 méter mélységű sáv áll a kamionok rendelkezésére.

A belső utak szélessége 7 méter, az útfordulók lekerekítése legalább 12 méter sugarú kell legyen.

A Beépítési tervjavaslaton ábrázolt épület-elhelyezéssel biztosítható a szomszédos országos főút védőtávolságának figyelembevétele, valamint a hatályban lévő HÉSZ kötelező előkertre vonatkozó előírása. A Beépítési tervjavaslat az 1. számú főközlekedési út felé kb. 60 méter távolságot tart meg az első épület délkeleti homlokzatától. A 052/4-es hrsz.-ú, a SZT szerint 14 méteresre kiszélesítendő út felőli távolság kb. 35 méter, az északnyugati telekhatár mentén húzódó földút felől pedig 12 méteres távolságra tervezett a BIA 13 jelű épület elhelyezése az előírt 5 méter helyett.

A kötelezően megtartandó oldalkert az északkeleti, az erdő felőli oldalon 30 méter, amelynél a telek formájából adódóan általában nagyobb, kb. 35-40 méter a terv szerinti tényleges távolság, mert ezáltal az erdőterület védelmét szolgáló széles zöldsáv is biztosítható a csarnoképületek mellett a kerítés és az épületek oldalhomlokzatai között.

A Beépítési tervjavaslat szerint a telken kötelezően kialakítandó egybefüggő zöldfelület elsősorban az erdő mentén telepítendő zöldsávban biztosítható, de a terepszintkülönbségek miatt az épületek között is viszonylag széles, 30 méter körüli szélességű zöldsávok kerülhetnek kialakításra, amelyeken belül a szintkülönbségek áthidalhatók. E területrészekon kívül az ingatlan délnyugati sávja is alkalmas zöldfelület kialakítására, azonban ezen a részen figyelembe kell venni a területen végig húzódó távvezeték védőtávolságát. A nagyfeszültségű elektromos vezeték védősávja miatt itt az intenzitás mértéke csekélyebb, mint az erdő felőli oldalon, vagy az épületek között, ahol intenzíven beültethető zöldsávok hozhatók létre. Szintén jelentős nagyságú zöldfelületek alakíthatók ki az ingatlan előkertjében, a serpentin-szerűen felvezető út kanyarolatai között. E terület északkeleti része alkalmas a földrészlet záportározójának megvalósítására.

A 12\*24 méteres épületszerkezeti raszter figyelembevételével a tervezett BIA 10 jelű épület – mint a 21. ábrán is látható – 24.471 m<sup>2</sup>, a BIA 12 jelű 26.794 m<sup>2</sup>, a BIA 13 jelű pedig 26.794 m<sup>2</sup> alapterületű lesz. **Az összes beépített nettó alapterület 72.293,57 m<sup>2</sup> lesz, a bruttó alapterület 78.059 m<sup>2</sup>, ami 44,71 beépítési %-ot jelent.**

A tervek szerint **a csarnoképületek nagyrészt földszintes kialakításúak**, a technológiához szükséges minimum 10,5 méter belmagasság biztosításával. Így a tervezett épületmagasság kb. 15 méter.

A három épület helyén sík, vízszintes terep kialakítása szükséges, ezért a tervezett épületek megvalósítása jelentősebb tereprendezeit igényel. A tereprendezeit a HÉSZ előírásainak figyelembevételével történhet.

A tervezett csarnoképületek elhelyezésénél a telket átszelő távvezetékek nyomvonalát és védőtávolságát is szem előtt kell tartani, így az épületek csak ezektől északkeletre, bizonyos biztonsági távolság megtartásával valósíthatók meg.

Az ingatlan csapadékvíz-visszatartása érdekében záportározó kialakítása szükséges. A telek délkeleti telekhatára közelében megvalósítandó 1594 m<sup>2</sup> kiterjedésű csapadékvíz szikkasztó lehetőleg kerti tó-szerűen építendő meg, és így az esztétikusan kialakítandó kert egyik látványformáló eleme lehet a létesítmény bejáratától nem messze. A telek terepszintje e közmű-létesítménytől északi irányban fokozatosan emelkedik.

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

A telephely kialakítása során alapvető szempont az építmények tájba illesztése. Mivel a tervezett épületek egy jelenlegi, növényállománnyal nem rendelkező, korábban mezőgazdasági művelés alatt álló területen épülnek fel, így a beruházás során az ingatlan növényállománya nem csökken, de a fejlesztéssel párhuzamosan elengedhetetlen a földrészlet beépítetlenül maradó területrészeinek intenzív növénytelepítése a HÉSZ vonatkozó előírásainak szem előtt tartásával. Az ingatlan előkertjeinek – a közlekedés számára szükséges burkolt felületeken kívüli – területe kiválóan alkalmas az előírt háromszintes növényzet megvalósítására, amely segítheti a nagyméretű, doboz jellegű épületek tájbaillesztését, és a jelenleginél esztétikusabb megjelenést eredményez a területen. Javasolt az épületek közötti sávoknak az intenzív növénytelepítése is. A legsűrűbb növényzet telepítése az északkeleti oldalkertben szükséges a szomszédos ingatlanon elterülő erdő pufferterületének biztosítása érdekében, elsősorban fák és cserjék telepítésével,

**A Beépítési tervjavaslat a telephelyen összesen 63.054 m<sup>2</sup> zöldfelületet jelöl ki, ami az ingatlan területének 36,11%-a. A burkolt felület nagysága** (a belső utak területe, a járdaburkolatok, az út menti parkolósávok és rakodóterületek) a telken **összesen 33.257 m<sup>2</sup>, a teljes terület 19,05%-a.**

A jelenleg beépítetlen földrészlet raktározási vagy üzemi telephelyként történő hasznosításához szükséges a terület közúti forgalmi helyzetének javítása. Ez részben a ma még csak egy rövid szakaszon kiépített Huber utca tovább építését, másrészt a Tormásrét utca vonalában meglévő körforgalmi csomópont északkeleti ágán a Huber utca csatlakozásának esetleges átalakítását jelenti a várható forgalom akadálymentes és biztonságos levezetése érdekében. Ezeknek a beavatkozásoknak a részletes leírását a dokumentáció 7. fejezete tartalmazza.



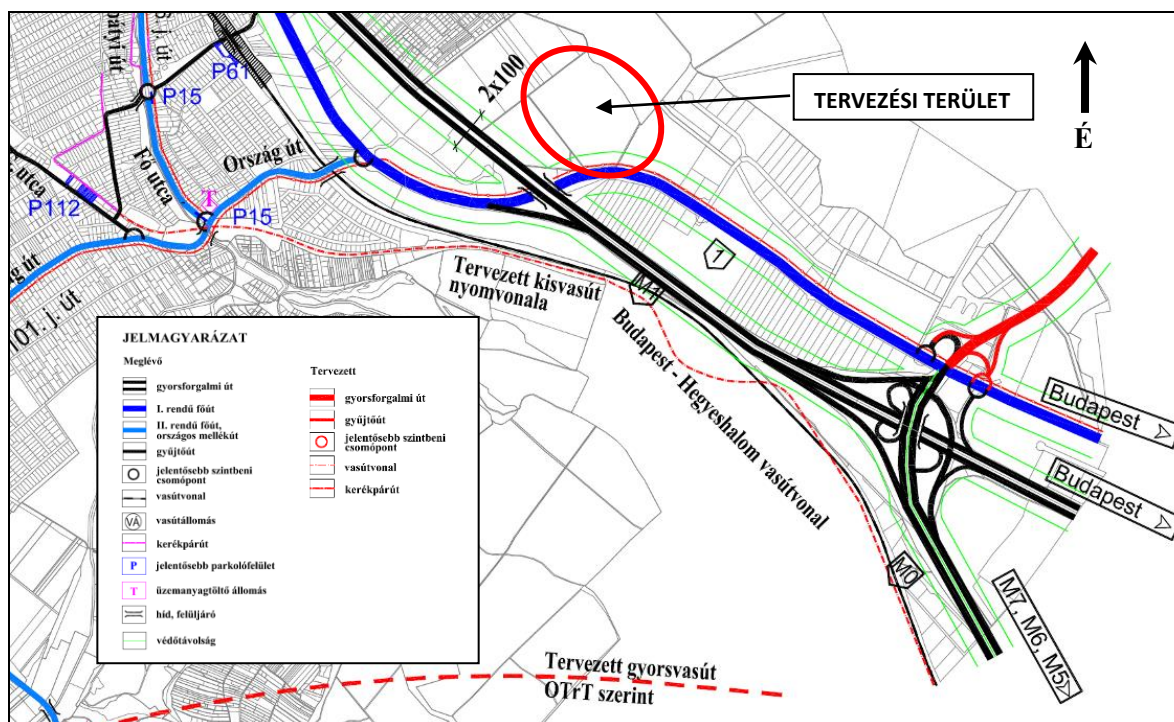
## 7.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE

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

Biatorbágy munkavállalóinak nagy része már helyben dolgozik, de még mindig számottevő a Budapestre ingázók aránya, és megnőtt a szomszéd településeken (Budaörsön, Törökbálinton stb.) munkát vállaló biatorbágyiak száma is. A kedvező közlekedési viszonyok és a kiépült közműhálózatok miatt alakulhatott ki a település északi részén az a jelentős méretű ipari park, ahol számos szállítmányozó és termelő, szolgáltató cég végzi tevékenységét. **A 9251-es hrsz.-ú ingatlan területén tervezett új telephely létrehozása a munkahelyek számában hozhat kismértékű változást.**

A tervezési terület a **közlekedés** vonatkozásában nagyon kedvező helyzetben van. A korábbi fejezetekben említettek szerint a tárgyi ingatlan gépjárművel történő megközelítése megoldott. Az 1. számú főút a tervezési területtől délre húzódik, amelynek 12+620 kmsz.-ében található a tárgyi terület megközelítését biztosító körforgalmú csomópont.

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



A 9251-es hrsz.-ú ingatlan tágabb környezetének (ld. 7. ábra) közúti kapcsolatait a közeli WestLog telephelyre készült telepítési tanulmány részletesen elemezte, feltárta a térség közúthálózati, forgalomtechnikai problémáit és javaslatokat tett azok kiküszöbölésére. Vizsgálta a tanulmány a területen tapasztalható forgalmi torlódásokat, és azok megszüntetési lehetőségeit is. A korábbi megállapítások jelenleg is érvényesek.

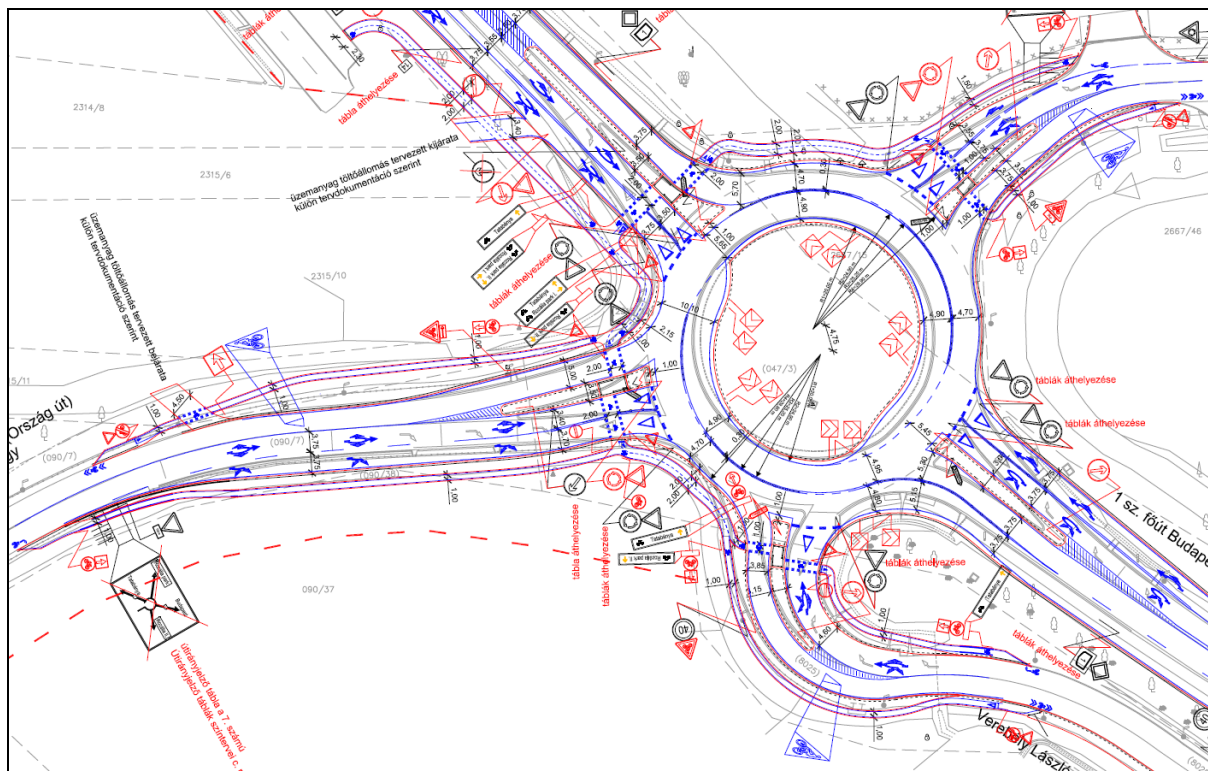
A vizsgálati területen a reggeli és a délutáni a csúcsidőszakokban keletkező forgalmi konfliktusok helyszínei (szűk keresztmetszetek) pontosan beazonosíthatók. A napszak szerint tematizált jellemző forgalmi helyzetképet az alábbi összegző ábra szemlélteti.

23) ábra: A vizsgált területen jellemző forgalmi zavarok



A tanulmány számos lehetőséget elemzett, elsődlegesen az 1. sz. főút – 8101 j. ök. út (Ország út) átalakítási megoldásait, emellett az M1 és 1-es főút közötti kapcsolat fejlesztési lehetőségeit a részleges csomópontnál, illetve az M0 – M1 csomópont térségében. E vizsgálatoknak köszönhetően jelenleg folyamatban van az **1. sz. főút – 8101 j. ök. út körforgalom** kapacitásbővítésének tervezése (turbókörforgalom – 24. ábra). A körforgalom és az M1 autópálya közötti 800 méteres szakaszon kapacitásbővítés (2x2 sávú osztótpályás kialakítás) tervezett.

24) ábra: 1. sz. főút - 8101 j. ök. út körforgalom kapacitásbővítésének terve (részlet – Bonum Via Kft.)

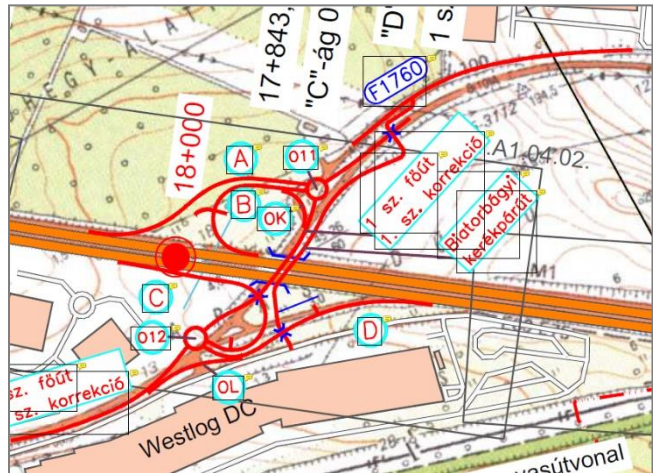


Időközben az M1 autópálya M0 – Tatabánya közötti 2x3 sávú bővítés projekt kiviteli tervei is elkészültek, amelyek tartalmazzák az M1 – 1-es főút részleges csomópont teljesértékű bővítését (25. ábra).



25) *ábra: M1 - 1-es főút részleges csomópont teljesértékűvé bővítésének terve (UNITEF '83 Zrt.)*

Az új telephelynek a Beépítési tervjavaslat szerint egy kapubehajtója lesz. A tervezett kapubejárón keresztül az ingatlan délnyugati határához simuló belső úton közelíthetők meg a telekadottságoknak megfelelően „szintenként” pozícionált három raktár-csarnok, ill. az azokhoz tartozó teher- és rakodófelületek. Az épületek körül teljesen körbefutó belső úthálózat struktúrája a raktárra való ráfordulás miatt nem jelentene érdemi előnyt. A telken belüli feltáró utak, parkolók, rakodó és tároló-felületek kialakításának javaslatát a 26. *ábra* mutatja be.



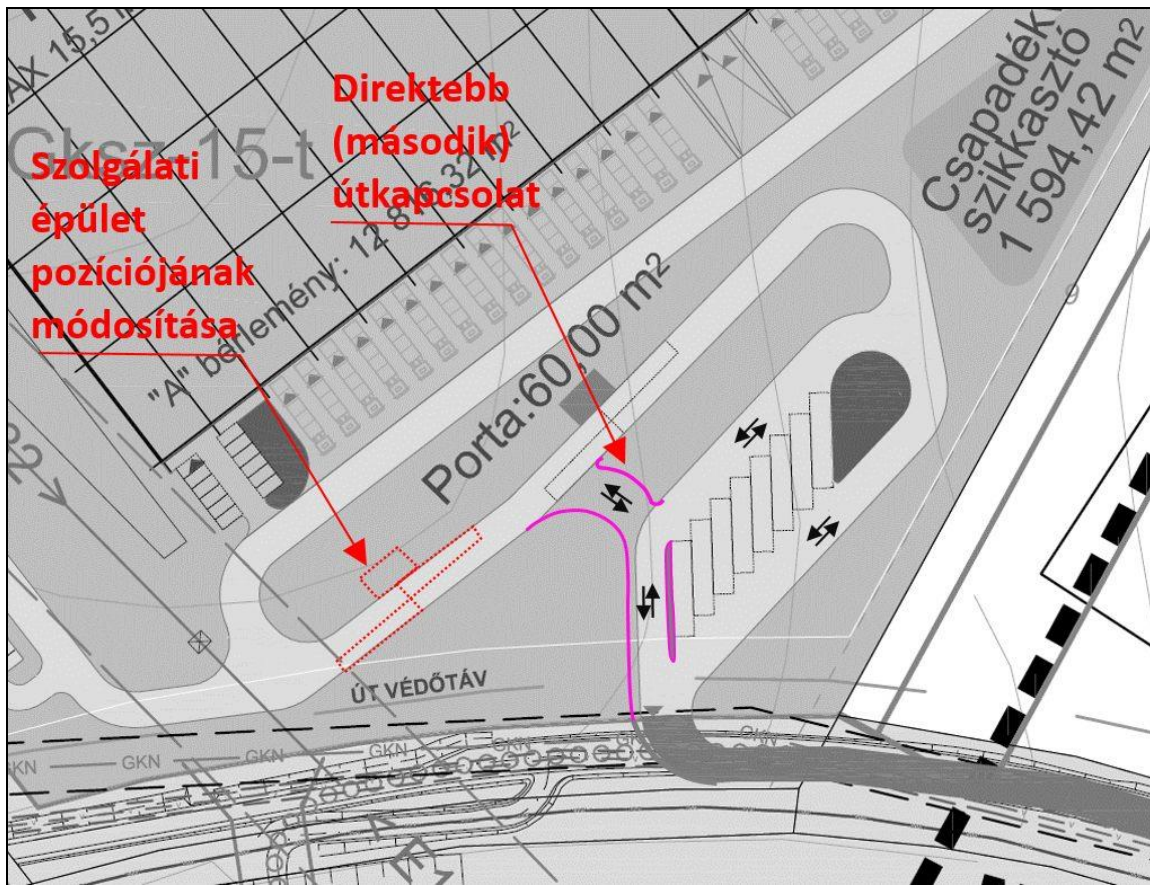
26) *ábra: A CTP Park előzetes terveiben meghatározott feltáró utak, parkolók, rakodó és tároló-felületek*





A bejárati szakasz kapun kívüli területén szükséges kamionparkoló nyugati végénél további, **direktebb eljutást biztosító bejárati útkapcsolat** megvalósítását tartjuk meggondolandónak, ami a beléptetési infrastruktúra kisebb elhelyezési korrekcióját feltételezi (27. ábra).

27) ábra: A direktebb eljutást biztosító bejárati útkapcsolat lehetősége



A Tormásrét utca – Huber utca elágazásban (28. ábra fotói) a csomópontok egymáshoz közeli elhelyezkedése és a jelentős (elsőbbbségadást igénylő) balrakanyarodási mozgás miatt már jelenleg se problémamentes a forgalomlefolrás, emiatt megvizsgáltuk a megoldási lehetőségeket.

28) ábra: A Tormásrét - Huber utca elágazás (Forrás: Saját kép)



A helyszíni adottságok alapján némi pályaszélesítés és forgalomtechnikai korrekció megvalósításával a nehézkes balrakanyarodó áramlat különválasztását javasoljuk eszközölni a megadott (29.) elvi ábra szerint.

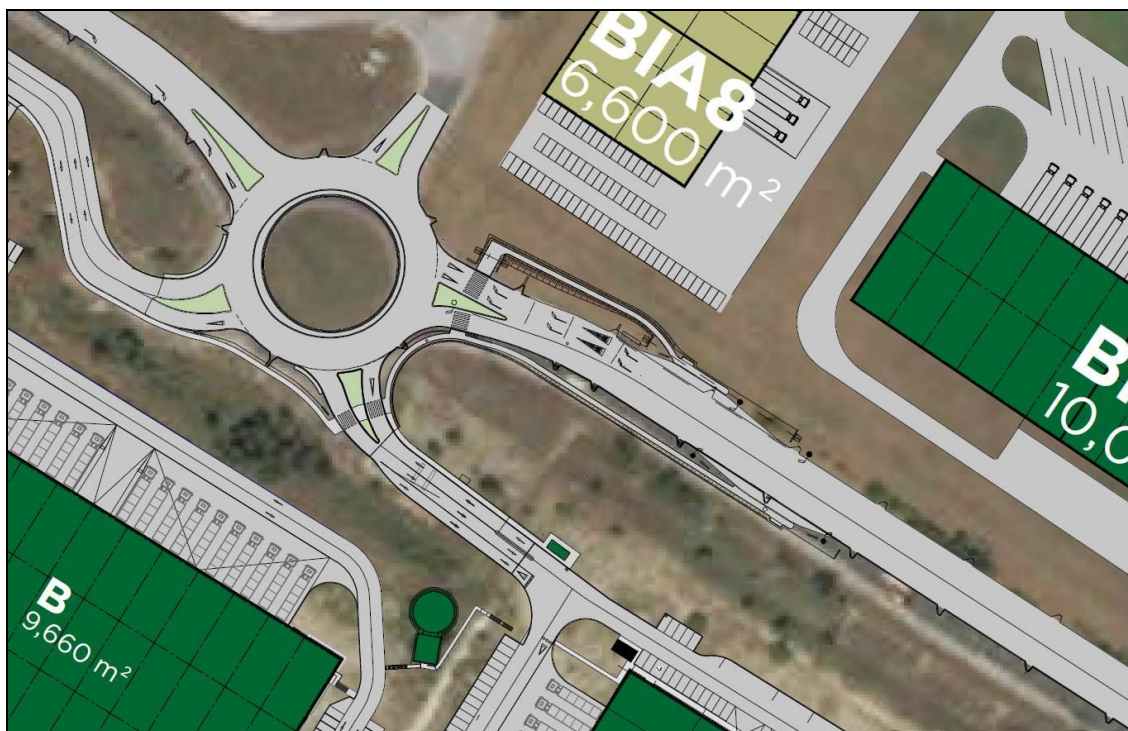


29) ábra: A Tormásrét - Huber utca elágazás korrekciójának javasolt megoldása



A terület **tömegközlekedési ellátottsága és gyalogos megközelítési lehetősége** nem kedvező, fejlesztésre szorul. Lényeges előrelépést hoz azonban, hogy a Tormásrét utcai körforgalmi csomópont térségében a **helyközi járatok megállását biztosító megállóhely** létesítése van napirenden, mely **kijelölt gyalogátkelőhely** megvalósításával párosul (30. ábra). A megállóhely 800 méteres gyaloglást igénylő távolsága nem ideális, de mindenképpen érdemi segítséget jelent.

30) ábra: Helyközi autóbussz megállóhely és kijelölt gyalogátkelőhely terv átnézeti helyszínrajza a Tormásrét utcai körforgalmi csomópont térségében





A VOLÁNBUSZ Budapest (M4 metró végállomás) és Biatorbágy (Etyek-Bicske/Sóskút) között közlekedő járatainak menetrendi kínálata és szolgáltatási minősége kifejezetten magas színvonalú. A Rozália Park és a Vendel Park dolgozói jelenleg elsősorban gépkocsival közelítik meg a munkahelyüket, várhatóan a tárgyi telephely vonatkozásában is ez lesz az elsődleges.

A terület egyik fontos **kerékpárforgalmi adottsága**, hogy a Trtv. (a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény*) szerint a kerékpáros törzshálózat részét képező Budapest – Balaton kerékpárút tervezett nyomvonala Biatorbágy területén halad át. A nyomvonal közeli (vasút menti) szakasza építés alatt áll.

A Budakörnyéki Önkormányzati Társulás tizenkét önkormányzata és Zsámbék város megbízásából a Zsámbéki-medence térségének turisztikai lehetőségeire fókuszáló kerékpárforgalmi hálózati terv készül. A terv társadalmi egyeztetése a napokban zárult, a tervjavaslat tervezési területre, ill. annak térségére eső kivágatát a **31. ábra** mutatja be.

31) ábra: Az aktuális kerékpárforgalmi hálózati terv javaslata a térség kapcsolataira



Ez a nyomvonal azonban nem oldja meg a tervezett telephely kerékpárral történő megközelítési lehetőségének biztosítását.

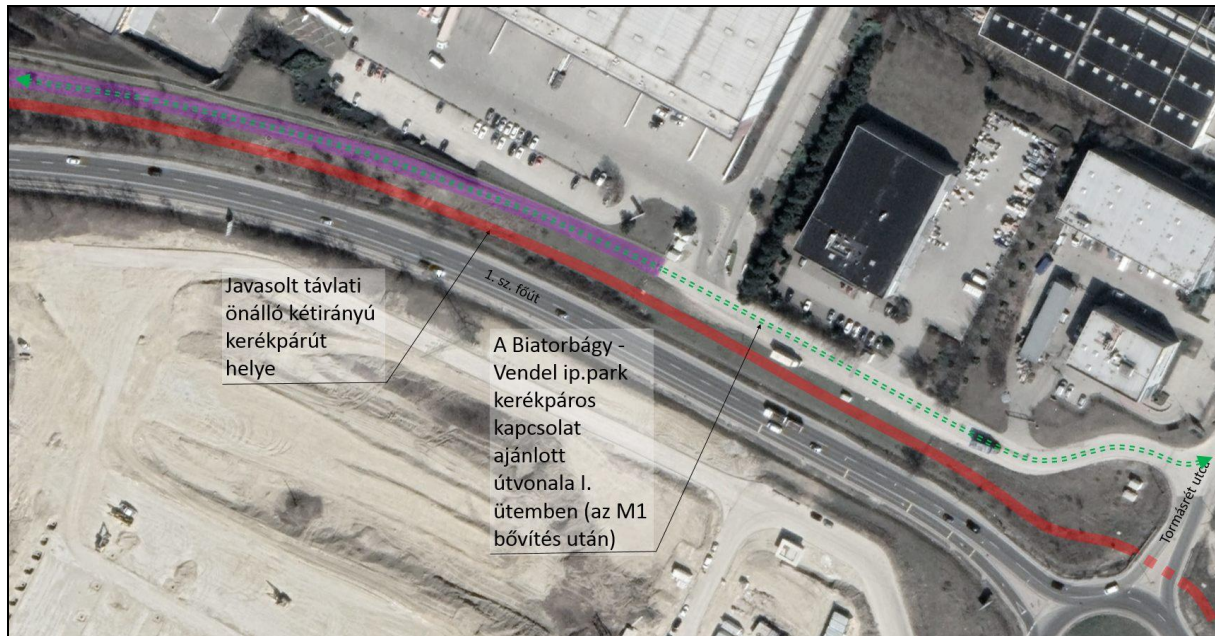
A hivatásforgalom számára az 1. sz. főúttal párhuzamosan vezető kerékpárút lenne a kedvező, amely Biatorbágy lakott területei felől az Ország úti körforgalmú csomóponton áthaladva az 1. számú főútnál kisebb forgalmú Verebély László utcán vezethető. Innen az 1. főút mentén (az M1 felüljáró alatt) az M1 kapacitásbővítési projekt a csomóponti átvezetést szerepelteti a terveiben.

32) ábra: Az 1. sz. főút és a Huber utca közötti szabad terület (Forrás: saját kép)



A kerékpárút elvezetése a Tormásrét utcáig az északi ipari feltáró úton, azaz a Huber utcán, ill. annak meghosszabbításán ideiglenesen megoldást jelent. A jelentősnek ígérkező teherforgalom és a rendelkezésre álló szabad terület alapján, **hosszabb távon** (második ütem) a főút és a Huber utca közötti szabad területen történő elhelyezéssel, **önálló kerékpárúttal** célszerű számolni (33. ábra). Ezáltal a kerékpáros kapcsolat feltárhatná mind a tárgyi tervezési területet, mind a Vendel Park teljes területét.

33) ábra: Első és második ütemű kerékpárforgalmi kapcsolat a Huber utca vonalában

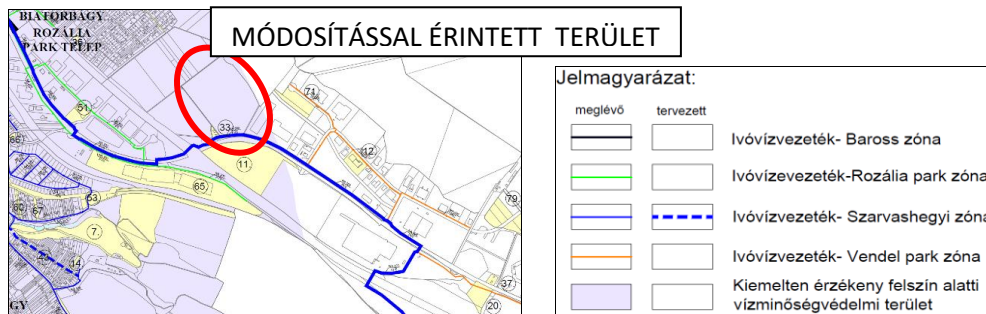




**A tervezési terület közműellátása** a hatályos településrendezési eszközök közműterképei alapján:

### Vízellátás

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



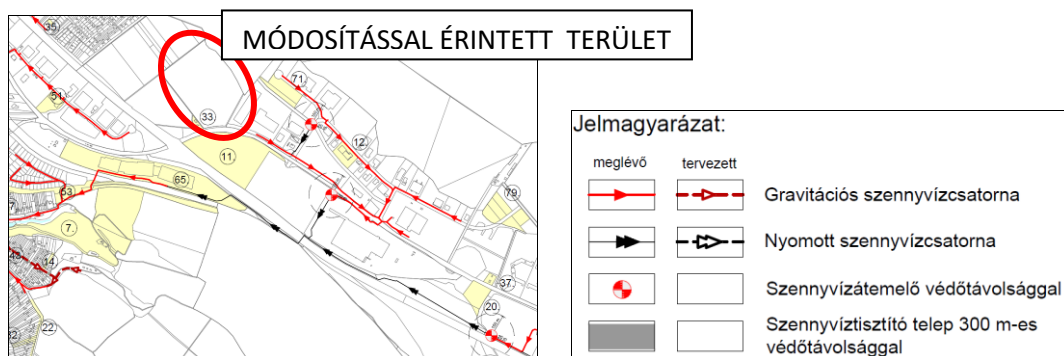
34) ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök *Vízellátás* című tervlapjáról

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

A belső ellátó hálózatot lehetőleg körvezetékes rendszerként kell kialakítani az üzem biztonságosabb ellátása érdekében. A tervezési területen belül NÁ 100-as paraméternél kisebb keresztmetszetű vezeték a megfelelő tűzivíz mennyiség biztosítása érdekében nem építhető. Az építendő vízellátó hálózatra a biztonságos tűzivíz ellátás érdekében a rendeletekben előírt sűrűségben föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni. A többlet vízmennyiség biztosítása érdekében a BIA 13 jelű épület keleti csücskénél sprinkler tartályt kell építeni.

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

### Szennyvízelvezetés



35) ábra: A CTP Management Hungary Kft. által megvásárolni szándékozott 9251-es hrsz.-ú ingatlant érintő szennyvízelvezető rendszer

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

Az 1. számú főúttól délre húzódó vasút mentén és az ALDI telephely északnyugati határán a szennyvízcsatorna nyomott rendszerben kiépült, a tárgyi területtől délre pedig a Mészárosok útja mentén került kialakításra a gravitációs szennyvízcsatorna hálózat.

A Tormásrét utca – Erdőalja utca találkozásánál, valamint az ALDI logisztikai bázisának északnyugati csücskében egy-egy védőtávolsággal rendelkező szennyvízáttemelő üzemel. A kiépült rendszerre a beruházással érintett ingatlan ráköthet. A tárgyi telephely környezetében kiépült hálózat a belterület központi részei felé vezeti a szennyvizet.

Mivel a tervezett raktárak szennyvízkibocsátása minimális, a működő szennyvíztisztító telep még alkalmas a tervezett épületek többlet szennyvizének kezelésére, így a keletkező szennyvízmennyiséget képes befogadni a tervezett beruházás megvalósítása esetén.

### Csapadékvíz-elvezetés

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

A 9251-es hrsz.-ú földrészlet környezetében kiépített csapadékvíz-elvezető rendszer nem található.

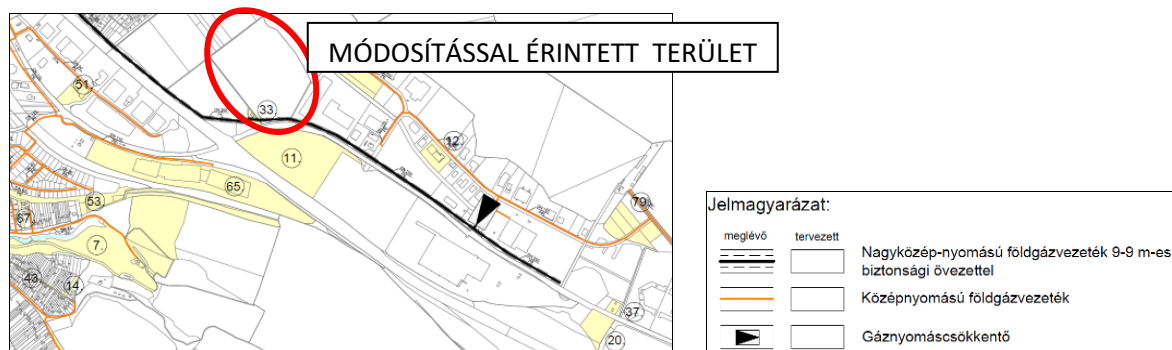
A tárgyi területen tervezett létesítmény (építmények, utak, parkolók, tároló- és rakodóterületek stb.) megvalósulása miatt az ingatlanon a burkolt felületek aránya nő, így nő a róluk gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége is. Az elkészült tervek szerint a tárgyi ingatlanon jelentkező csapadékmennyiséget gravitációsan lehet levezetni az ingatlan mélyebben fekvő területre felé, ahol a telekről összegyűjtött vizeket a terület délkeleti telekhatára közelében tervezett szikkasztó medencébe kell vezetni.

A nagy csarnoképületek és a sok burkolt felület miatt a beruházással érintett ingatlanon szükség lehet egy csökkentett kifolyású záportározóra. Az abból a befogadóba vezethető vízmennyiséget a hatóságokkal engedélyeztetni kell.

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

### Gázellátás

Biatorbágyon a TIGÁZ DSO Földgázelosztó Kft. biztosítja a gázellátást. A térség gázellátása biztosított, a gázhálózat a környező utak nyomvonalán kiépült. A tervezett épületek gázigénye a kiépített rendszeren keresztül biztosítható. Kis mértékben a tervezési területet is érintve megfelelő kapacitású meglévő nagyközépnomású földgázvezeték (DN 250/PE) húzódik az 1. sz. főközlekedési út nyomvonalán.



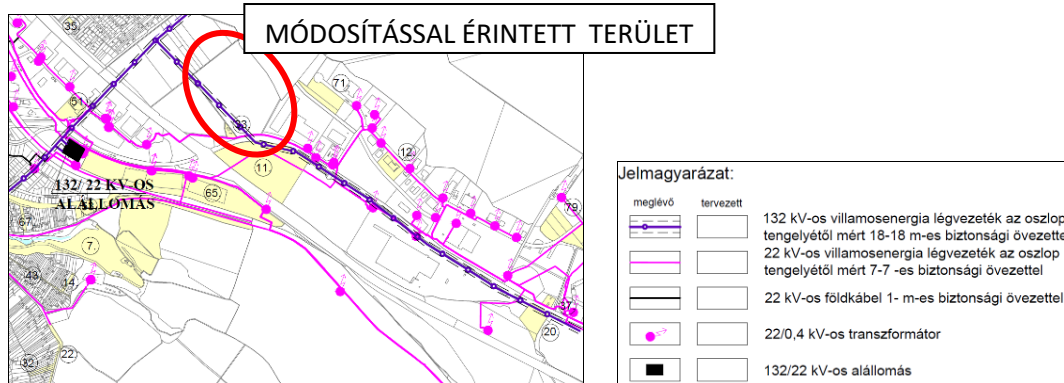
36) ábra: A tárgyi telephelyet érintő gázellátó rendszer

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

A tulajdoni lap szerint a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. 300 m<sup>2</sup> nagyságú területre jogosult vezetékjoggal.

## Villamosenergia ellátás

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



37) ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat

Az állomás az Ország út és a Verebély László utca találkozásának közelében található, és onnan számos vezeték kiágazik. Az állomástól induló 132 kV-os légvezeték az 1. számú főutat és az autópályát keresztezve vezet északkeleti irányba, ahol egy kiágazása délkelet felé tart. Ez a nagyfeszültségű szabadvezeték húzódik végig a 9251-es hrsz.-ú ingatlan délnyugati határa mentén, ahol számos tartóoszlop is megfigyelhető.

A 9251-es hrsz.-ú ingatlan környezetében több 22/0,4 kV-os transzformátor található, amelyek a működő és a tervezett létesítmények villamosenergia ellátását biztosítják.

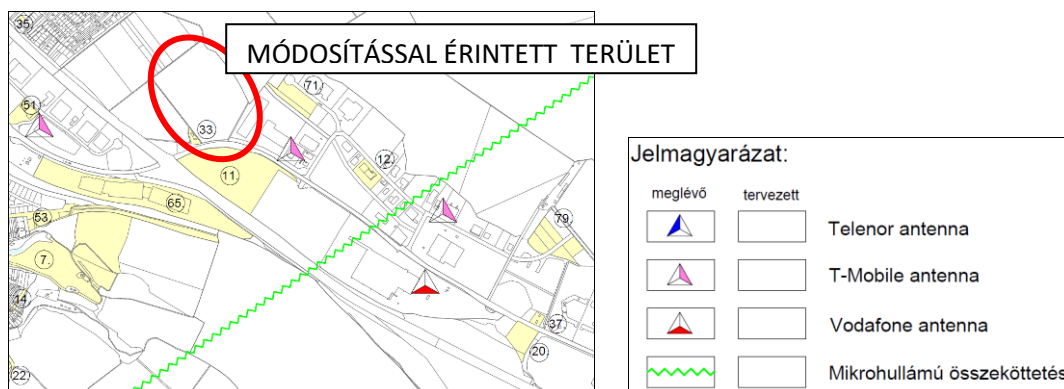
Ilyen transzformátor állomás üzemel a Huber utca, a Tormásrét utca és az Erdőalja utca mellett található telephelyeken is. A tárgyi területtől délre egy 22 kV-os légvezeték is végighúzódik az 1. számú főút közelében.

A tulajdoni lap szerint az ELMŰ Hálózati Kft. 16.103 m<sup>2</sup> nagyságú területre jogosult vezetékjoggal.

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

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

## Hírközlés



38) ábra: A tervezési terület környezetében található hírközlési berendezések és mikrohullámú összeköttetés vonala



### **Vezetékes elektronikus hírközlés**

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

### **Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

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

### **Megújuló energiaforrások**

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

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

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

A Biatorbágy, 9251-es hrsz.-ú ingatlan területén megvalósításra kerülő beruházás egy új raktározási célú telephely vagy üzem kialakítását jelenti a városban.

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

Az új csarnoképületek megvalósítása a 9251-es hrsz.-ú ingatlan területén környezeti szempontból természetesen kedvezőtlen irányú változást eredményez, hiszen egy jelenleg beépítetlen terület beépítésével valósul meg. Ez a földrészlet azonban mai állapotában egy parlagterület, tehát az építés nem jár kialakult zöldfelület megszüntetésével.

Amennyiben a tervezett beruházás megvalósul, az új épületek és a szükséges parkoló-, rakodóterületek alapterületén túlmenően megmaradó kertet rendezett zöldfelületként kell kialakítani. A megépítésre kerülő nagy alapterületű csarnokok megvalósítása lehetővé teszi, hogy az ingatlan fennmaradó szabad területein nagy, egységes zöldfelületek maradjanak meg, amelyek a három utcai telekhatár mentén háromszintes növényzettel, ahol lehetséges, széles intenzív zöldsávval, egyéb részeken ligetes fásítással, bokros, füves területek, virágágyások kialakításával, szükség esetén akár egy kerti tó-szerűen kialakított záportározóval együtt kedvező látványt teremthetnek, és barátságos munkakörülményeket biztosíthatnak az ott dolgozók számára. A hatályos HÉSZ-ben előírt, az északkeleti telekhatár mentén kötelezően kialakítandó 30 méter széles zöldsáv az ingatlan teljes hosszában megvalósítandó intenzív zöldfelületként, elsősorban fákkal ültetendő be. Ezek a zöldfelületek esztétikus keretet biztosíthatnak a telephelynek mind a szomszédos főút, mind a környező területek irányába.

Építészeti vonatkozásban ki kell emelni, hogy a telephelyen kialakuló modern csarnoképületek esztétikus megjelenése a tájképet nem rontja. A tervezett épületek megfelelő környezeti kialakítással beleillenek majd a környezetbe, hiszen a Rozália és a Vendel Park területén már kialakult gazdasági területek találhatók nagyméretű üzemi, logisztikai épületekkel beépítve.

Számolni kell azonban a 9251-es hrsz.-ú ingatlanon megvalósításra kerülő épületekben megjelenő új funkciókból adódó, megnövekedő gépjármű forgalomra, amely a nap minden szakában megjelenhet. Mivel azonban a telephely megközelítése délkeleti irányból, az 1-es főút felől történik a meglévő Tormásrét utcai körforgalom északkeleti csomóponti ágán és a Huber utcán keresztül, így lakóterületek érintése nélkül lehet az üzem teherforgalmát elvezetni. Környezeti szempontból nagyon szerencsés Biatorbágy ipari parkjainak városon belüli elhelyezkedése, hiszen a lakóterületek e térségtől nagy távolságra, az uralkodó északnyugati széliránytól délre helyezkednek el, így zavartalanságuk biztosított.

A megvalósításra kerülő telephely dolgozói várhatóan elsősorban gépkocsival fogják megközelíteni a munkahelyüket. Biatorbágy lakóterületei felől, illetve a környező településekről gépkocsival közlekedők délkeleti irányból, a Mészárosok útján, a Tormásrét és a Huber utcán át érkeznek meg a területre, a tömegközlekedést igénybe vevők pedig a Budapest és Biatorbágy között közlekedő VOLÁNBUSZ járatok buszmegállótól gyalogosan tudják elérni a CTP Management Hungary Kft. által megvalósítani tervezett épületet. A dolgozói forgalom elsősorban a reggeli és délutáni órákban okoz majd forgalomnövekedést a városban. Ez azonban nem jelent elviselhetetlen mértéket, mivel az ipari parkok üzemei folyamatosan működnek, és így ez a terhelés már megszokottá vált.

A városra ma még az ingázás is erősen jellemző, a munkavállalók jelentős hányada más településekre, elsősorban a közeli fővárosba jár dolgozni, ami jelentős forgalmat indukál az M1 autópálya és az 1. számú főút irányába. Ez a forgalom ma gondokat okoz a lakóterület északi részén található csomópontokban. Ennek megoldására már számos közlekedési javaslat kidolgozásra került.

Esetenként szintén gondot okoz a Tormásrét utcai körforgalmi csomópont, és az ahhoz közel a Tormásrét utcába becsatlakozó Huber utca gazdasági forgalma, ahol az ipari parkból való kihajtás okoz torlódást. A tervezett épületek megvalósítása, az új munkalehetőségek megjelenése a lakosság ingázási mutatóit javíthatja majd, de ez a Budapest, illetve Biatorbágy lakóterületei felé tartó forgalom csökkenésével nem jár, mivel a tervezett létesítmény megközelítése is csak ezeken a jelenleg problémás csomópontokon keresztül történhet majd.

Az épületek megvalósítása során törekedni kell a fenntarthatóságra, a környezetalakítás területén pedig figyelemmel kell lenni a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira. Ezt szolgálja a 9251-es hrsz.-ú ingatlan tervezett jelentős zöldfelületi borítottsága, és a kialakításra kerülő új parkoló-területek elengedhetetlen fásítása.

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

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

## 9.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK

### Természetvédelem

A tervezési területen országosan védett és helyi védelem alatt álló természeti érték nem található. A területet sem Natura2000 terület, sem az országos ökológiai hálózat nem érinti, csak a tárgyi ingatlantól északra található erdő tartozik az országos ökológiai hálózat magterületének övezetébe. Ennek az Országos Erdőállomány Adattárba sorolt erdőnek a védelme érdekében szükséges a telek északkeleti telekhatára mentén a HÉSZ-ben előírt 30 méter széles intenzív zöldsáv kialakítása.

### Zöldfelületi rendszer

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

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

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

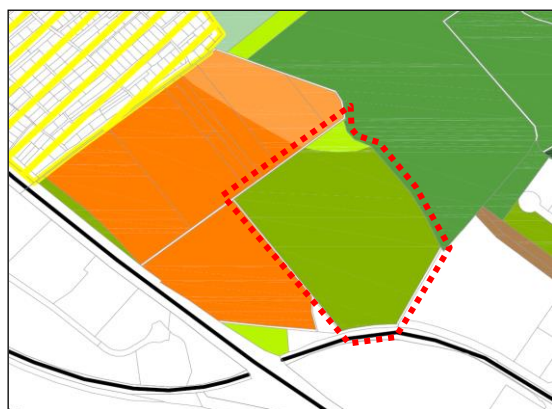
A tárgyi terület megvalósítandó zöldfelületei közül a legjelentősebb a HÉSZ szerint kötelezően előírt 30 méteres zöldsáv, de a többi telekhatár mentén, és az épületek között is jelentős kiterjedésű zöldfelületek tervezettek, amelyek beültetése, a kialakításra kerülő intenzív zöldsávok telepítése során figyelembe kell venni a HÉSZ vonatkozó előírásait. A létesítmény kertészeti terveinek a készítése során gondot kell fordítani a két-, illetve háromszintű, valamint az egyszintű zöldfelületek kedvező arányának kidolgozására, és a növényválasztás során az őshonos fajtákat kell előtérbe helyezni.






## 10.) KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

### A földtani közeg és a termőföld védelme

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





A város településrendezési eszközeinek a felülvizsgálata során készült megalapozó vizsgálatok „Környezetvédelem – Biatorbágy külterület művelési ágak és minőségi osztályok” című tervlapja alapján látható, hogy a terület az átlagosnál jobb minőségű termőföld, a nagy része a 3, kisebb része a 4 minőségi osztályba sorolt rét, legelő. A tervezett beruházáshoz a földvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges.



-  Rét, legelő 3 min. osztály
-  Rét, legelő 4 min. osztály
-  Gyümölcsös 2 min. osztály
-  Gyümölcsös 3 min. osztály
-  Erdő 4 min. osztály

39) számú ábra: Részlet a Biatorbágy külterület művelési ágak és minőségi osztályok című tervlapból



-  Országos ökológiai hálózat magterülete
-  Átlagosnál jobb minőségű termőterület
-  Nyílt karszt területe
-  Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterhez tartozó terület (az ingatlanok teljes területe)

40) számú ábra: Részlet a Területhasználatot korlátozó tényezők, környezeti feltételek című tervlapból

A megalapozó vizsgálatok Területhasználatot korlátozó tényezők, környezeti feltételek című tervlapja szerint a tárgyi terület az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterbe sorolt, amelynek módosítását az Önkormányzat kezdeményezheti az illetékes államigazgatási szervnél (ld. 3. fejezet).

A tereprendezéshez, feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag hasznosítható.

### Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

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

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



## **Levegőtisztaság-védelem**

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

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

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

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

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

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

## **Zaj- és rezgés elleni védelem**

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

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

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

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

## **Hulladékkezelés**

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

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

A folyékony hulladék kezelése a város saját szennyvíztisztító telepén történik.

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

Az 1. számú főúttól északnyugatra fekvő 9251-es hrsz.-ú ingatlanon ismert örökségi érték nem található, nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely.

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

A Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet nem tartalmaz a kulturális örökségvédelemre vonatkozó előírásokat.

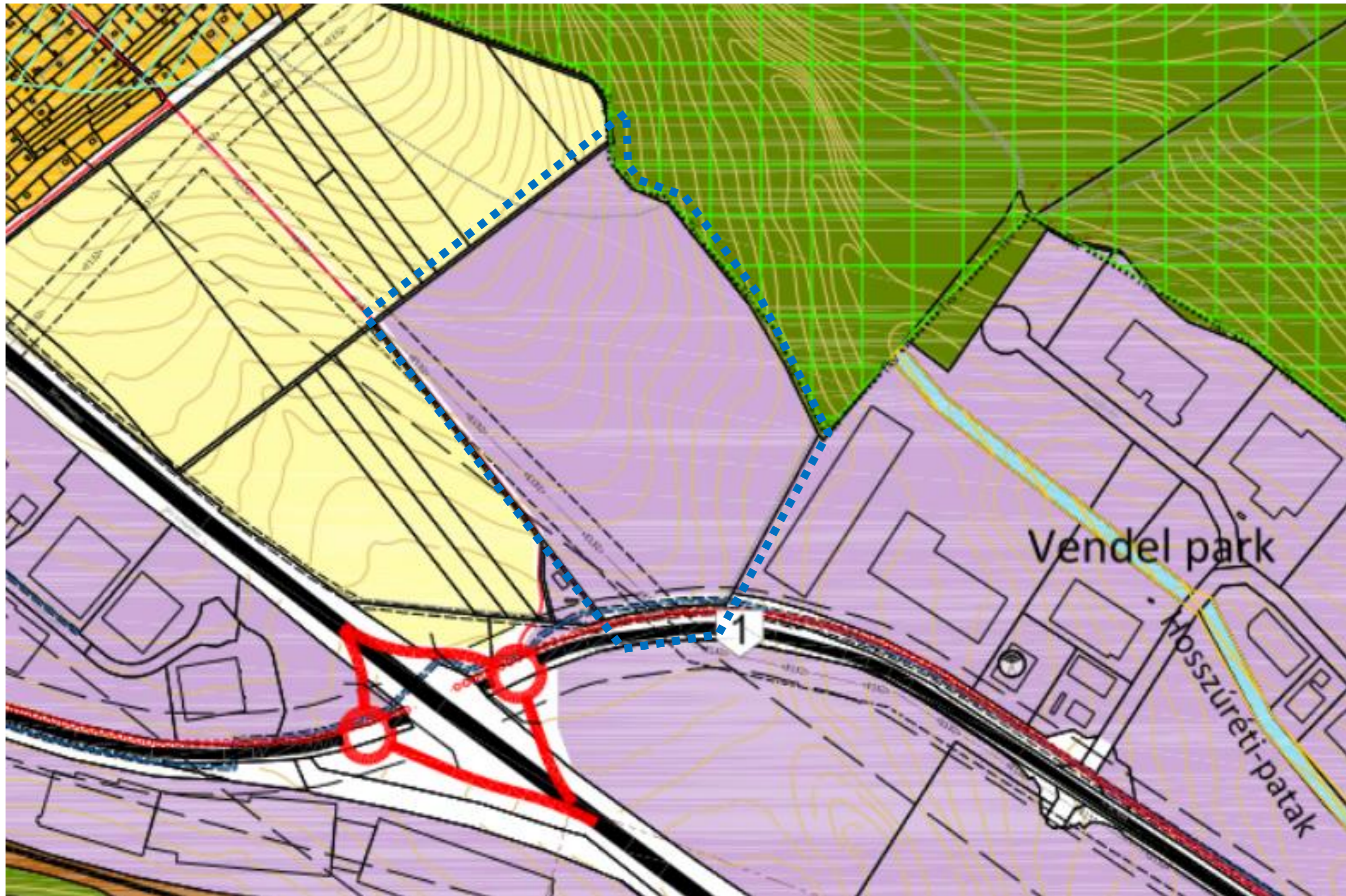
**A tárgyi területen belül művi érték nem található.**

**A tervezési terület semmiféle természeti védettséggel nem érintett**, sem Natura 2000-es terület, sem az országos ökológiai hálózat egyetlen övezete, sem helyi védettségű természeti érték nincs a beruházással érintett ingatlanon. Az északkeleti irányban, a szomszédos földrészleten található erdő az országos ökológiai hálózat magterületének részét képezi. Ennek megfelelő védelme a telephelyen végzett gazdasági tevékenység esetleges káros hatásaitól a HÉSZ-ben a gazdasági terület északkeleti telekhatára mentén előírt 30 méter széles, kötelezően kialakítandó intenzív zöldsávval biztosítható.

# MELLÉKLETEK



1. számú melléklet: Érvényben lévő TSZT kivágat









**3. számú melléklet:****A 9251-es hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei**

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1 / 10

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/35820/2021

2021.04.19

**BIATORBÁGY**

Szektor: 61

**Belterület 9251 helyrajzi szám**

		<b>I R É S Z</b>			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill
-----					
a legelő		17.9598	90.91		
	3			17.2504	89.70
	4			7094	1.21
b Kivett saját használatú út	0	1256	0.00		
A földrészlet összes területe:		18.0854	90.91		

**II R É S Z**

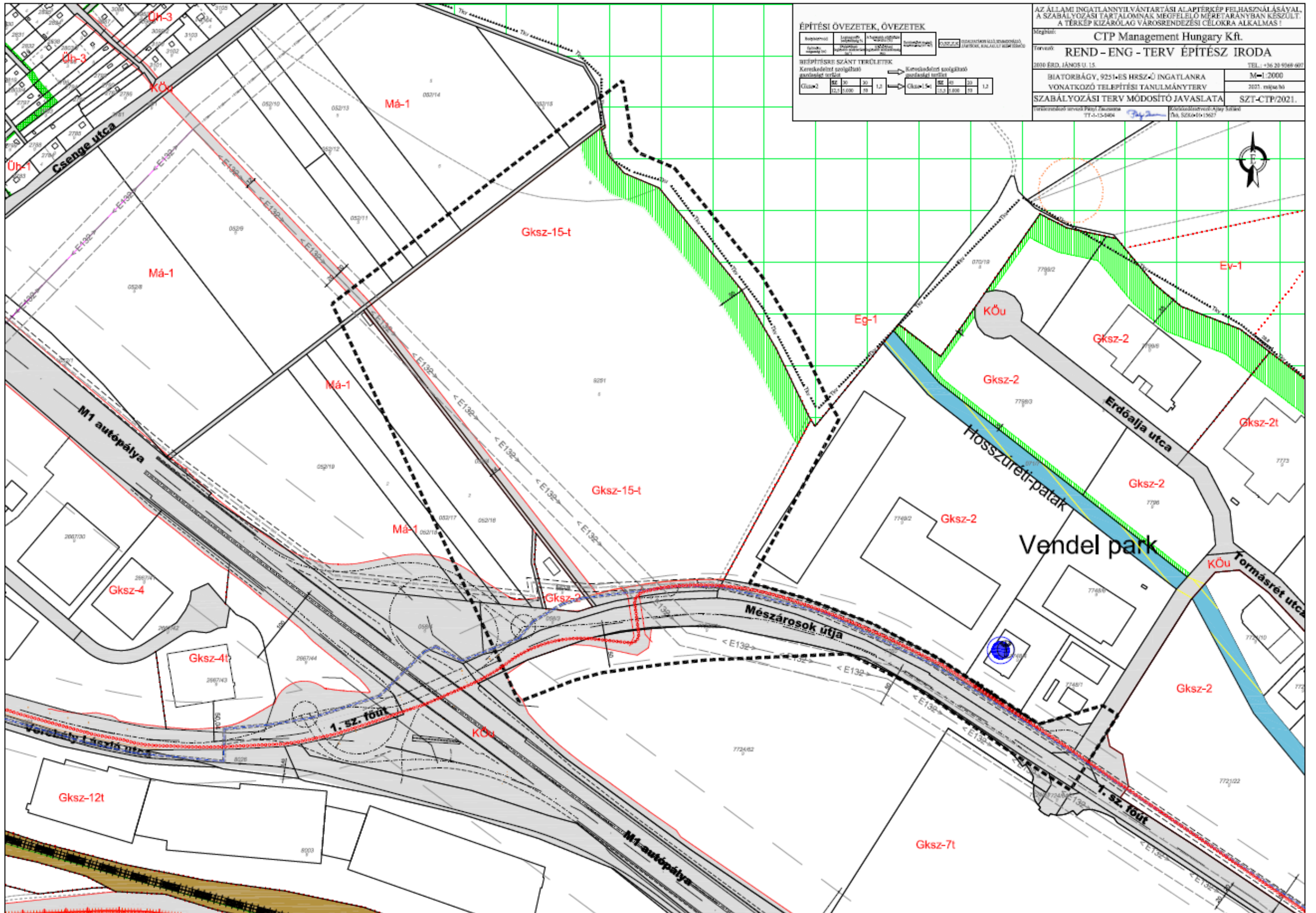
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 34947/2010.02.25  
eredeti határozat: 30741/2010.01.13  
VezetékJog  
VMB-89/2009., Vezetéjjoggal érintett terület: 16103 m2.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

**III R É S Z**

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 33250/2018.02.13  
eredeti határozat: 36303/2010.03.11  
VezetékJog  
300 m2 nagyságú területre, 54528/2009. számú bejegyzés rangsorában.  
jogosult:  
név: TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT.  
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

# RAJZI MUNKARÉSZEK AZ EREDETI MÉRETARÁNYBAN

<b>SZT-CTP/2021.</b>	<b>Szabályozási terv módosító javaslata</b>	<b>M=1:2000</b>
<b>BT-CTP/2021.</b>	<b>Beépítési terv</b>	<b>M=1:2000</b>



**ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK**

Árnyékolt terület	Árnyékolt terület	Árnyékolt terület	Árnyékolt terület	Árnyékolt terület
Árnyékolt terület	Árnyékolt terület	Árnyékolt terület	Árnyékolt terület	Árnyékolt terület

**ÉPÍTÉSI SZÁNT TERÜLETEK**

Kereskedelmi szolgáltató terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
Gksz-2	Gksz-15-t
SE 30 12,2 1.000 30 1,2	SE 30 12,2 1.000 30 1,2

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

Szolgáltató: **CTP Management Hungary Kft.**

Felkérő: **REND-ENG-TERV ÉPÍTÉSZ IRODA**

2016 ÉRD, JÁNOS U. 15. TEL.: +36 20 9369 607

BIATORBÁGY, 9251-ES HRSZ-Ú INGATLANRA M:1:2000  
VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV 2021. május 30.

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÓ JAVASLATA SZT-CTP/2021.

Területrendező: Pálfi Zoltán  
77-1-15-9404  
Építész: Pálfi Zoltán  
No. SZK-010-15627





