



Város Polgármestere

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

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

Előterjesztés

A helyi építési szabályzat felülvizsgálatával összefüggő kérdésekről - Településrendezési szerződések megkötéséről

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő- testülete BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT 2017. ÉVI KÖLTSÉGVETÉSÉRŐL szóló 5/2017.(II.24.) számú önkormányzati rendelet II.13. számú mellékletében döntött Településrendezési eszközök felülvizsgálatáról, ennek megfelelően, 2017. július 31. napján megkötésre került a Város-Teampannon Kft-vel (Székhelye: 1053 Budapest, Veres Pálné u 7. 4. em. 3.) Biatorbágy Településszerkezeti Tervének (TSzT) és Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításához szükséges tervdokumentáció elkészítésére vonatkozó tervezési szerződés.

Fenti tervezési feladat részét képezi, a telepítési tanulmánytervek alapján településrendezési szerződésben vállalt fejlesztési területre és közvetlen környezetére vonatkozó településrendezési eszközök elfogadásához szükséges településrendezési eljárások jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatása a Képviselő- testület elé történő előterjesztése.

a) Magyar Belmisszió Biatorbágy Közhasznú Egyesülettel kötendő településrendezési szerződésről

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2017.(I.26.) határozatában döntött és befogadta a Magyar Belmisszió (2051 Biatorbágy, Iharos u. 1. sz.) által benyújtott telepítési tanulmánytervet a Biatorbágy, Naphegy köz végén és az Iharosi sportpálya környezetében lévő terület rendezéséről és Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítését tartotta szükségesnek.

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

b) UTT Europe Kft-vel kötendő településrendezési szerződésről

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 144/2017.(VI.29.) határozatában döntött és befogadta az UTT Europe Kft. (2040 Budaörs, Gyár u. 2. sz.) által benyújtott telepítési tanulmánytervet a Biatorbágy, 7743 hrsz-ú telek rendezéséről és Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítését tartotta szükségesnek

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

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

Biatorbágy, 2017. november 27.

Tarjáni István s.k.
polgármester

1. Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2017. (XI. 30.) határozata

A helyi építési szabályzat felülvizsgálatával összefüggő kérdésekről - Településrendezési szerződések megkötéséről (Magyar Belmisszió Biatorbágy Közhasznú Egyesülettel kötendő településrendezési szerződésről)

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Magyar Belmisszió Biatorbágy Közhasznú Egyesülettel kötendő településrendezési szerződésről szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

- 1) elfogadja a biatorbágyi helyi építési szabályzat felülvizsgálatához, a Magyar Belmisszió Biatorbágy Közhasznú Egyesülettel kötendő településrendezési szerződést,
- 2) felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére, a jegyzőt az ellenjegyzésre.
(A településrendezési szerződés a határozat mellékletét képezik.)

Határidő: a településrendezési szerződés megkötésére 2017. december 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felel: Főépítész

2. Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2017. (XI. 30.) határozata

A helyi építési szabályzat felülvizsgálatával összefüggő kérdésekről - Településrendezési szerződések megkötéséről (UTT Europe Kft-vel kötendő településrendezési szerződésről)

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az UTT Europe Kft-vel kötendő településrendezési szerződésről szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

- 1) elfogadja a biatorbágyi helyi építési szabályzat felülvizsgálatához, a UTT Europe Kft-vel kötendő településrendezési szerződést,
- 2) felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére, a jegyzőt az ellenjegyzésre.
(A településrendezési szerződések a határozat mellékletét képezik.)

Határidő: a településrendezési szerződés megkötésére 2017. december 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felel: Főépítész

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

TERVEZET

amely létrejött

egyrésről:

Név: **Biatorbágy Város Önkormányzata**

Székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.

Adószám: 15390008-2-13

Törzsszáma: 390000

Statisztikai számjel: 15390008751132113

Bankszámlaszám: 10918001-00000052-89250007

Képviselő:

Tarjáni István polgármester

dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével

– továbbiakban: **Önkormányzat**

másrésről:

Cégnév: **UNIVERSAL TRADE TEAM Ügynöki, Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság**

Rövidített cégnév: UNIVERSAL TRADE TEAM Kft.

Székhely: 2040 Budaörs, Gyár u. 2.

Statisztikai számjel: 12619272-6820-113-13

Adószám: 12619272-2-13

Cégjegyzékszám: 13-09-098705

Bankszámlaszám: 12050002-00177114-00100000

Képviselő neve és a képviselet jogcíme: Lakatos Anita (an.: Hilcz Ilona) - ügyvezető

mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő ingatlan tulajdonos – továbbiakban:

Tulajdonos

Cégnév: **UTT Europe Ügynöki és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság**

Rövidített cégnév: UTT Europe Kft.

Székhely: 2040 Budaörs, Gyár u. 2.

Statisztikai számjel: 14281701-4616-113-13

Adószám: 14281701-2-13

Cégjegyzékszám: 13-09-119506

Bankszámlaszám: 12050002-01027310-00100001

Képviselő neve és a képviselet jogcíme: Demény Gábor (an.: Frey Edit Éva) – önálló képviselet

mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő az ingatlanon beruházást megvalósító – továbbiakban: **Beruházó**

(A Tulajdonos és a Beruházó együttesen: Cél Megvalósítója)

1

UNIVERSAL TRADE TEAM
Kft. Képviseli:
Tulajdonos

UTT Europe Kft.
Képviseli:
Beruházó

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

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2017. év decemberhónap napján

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

között az alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1. A Tulajdonos 1/1 arányú tulajdonát képezik a Biatorbágy, Belterület 7743 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 53.638 m² összes alapterületű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan). Az Önkormányzat által a Takarnet rendszeren keresztül lekért nem hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint
 - A) a Biatorbágy belterület 7743 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján
 - az alábbi terhek szerepelnek:
 - Vezetékjog 28 m² nagyságú területre – Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT
 - Földhasználati jog 12.680 m² nagyságú földterületre – Jogosult: UTT EUROPE ÜGYNÖKI ÉS KERESKEDELMI KFT
 - Jelzálogjog 1.000.000.000 Ft és járulékai erejéig – Jogosult: RAIFFEISEN BANK ZRT.
 - Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálogjog biztosítására – Jogosult: RAIFFEISEN BANK ZRT.
 - Jelzálogjog 2.096.000 EUR és járulékai erejéig – Jogosult: RAIFFEISEN BANK ZRT.
 - Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálogjog biztosítására – Jogosult: RAIFFEISEN BANK ZRT.
 - Vezetékjog 5 m² nagyságú területre – Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT
 - széljegy nincs.
2. Az Ingatlanon a Cél Megvalósítója az alábbi beruházási tevékenységet kívánja elvégezni: :
 - Új irodaépület
 - Új raktárépület

Célok: Az ingatlanra vonatkozó építési övezet beépítési paramétereinek felülvizsgálata a telepítési tanulmányban foglaltak szerint:

A lehetőségek szerint a beépítettség 50%, az épületmagasság megengedett legnagyobb értékét 15,0m, a legkisebb zöldfelületi értéket 25% mértékben igyekszik meghatározni.

Önkormányzat nyilatkozik, hogy a korábban megküldött telepítési tanulmány megalapozott. A cél megvalósításának érdekében az Önkormányzat a településrendezési eszközök készítésének tervezési programjába foglalva, a tervezés során megvizsgálhatja és a településrendezési eszközök jóváhagyó eljárása után a beérkezett szakmai és államigazgatási vélemények alapján dönt.

3. A jelen szerződés célja, hogy Biatorbágyon a 7743 hrsz-ú területre (a továbbiakban: UTT Europe Kft. fejlesztési terület) az Önkormányzat a Településszerkezeti Tervet, Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet (továbbiakban: településrendezési eszközök) felülvizsgálja és részlegesen módosítsa, tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ra is.
4. A jelen szerződés megkötése előtt az Önkormányzat Képviselő-testülete 144/2017.(VI.29.) számú határozatával döntött a Beruházó által készítendő telepítési tanulmányterv elkészítéséről, melyet Beruházó Önkormányzatnak benyújtott.
5. Az Önkormányzat jelen szerződés alapján arra vállal kötelezettséget, hogy Biatorbágy, 7743 hrsz-

2

UNIVERSAL TRADE TEAM
Kft. Képviseli:
Tulajdonos

UTT Europe Kft.
Képviseli:
Beruházó

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

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2017. év decemberhónap napján

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

ú fejlesztési területre és közvetlen környezetére vonatkozó településrendezési eszközök elfogadásához szükséges településrendezési eljárást a jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatja, és a Polgármester útján az egyeztetett jóváhagyandó munkarészeket a Képviselő-testület elé terjeszti és a Képviselő-testület útján döntést hoz. Az előterjesztés legkorábbi határideje: 2018.május 30.

6. A Cél Megvalósítója egyetemleges feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal,
 - a) hogy a szükséges településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozásához hozzájárul, bruttó 5.000.000,- HUF értékben,
 - b) hogy a cél megvalósításához szükséges, telek előtti közterületet tervezett módon felújítja, ezzel összefüggő ráfordításokat és költségeket teljes egészében finanszírozza.
 - c) Általános Településfejlesztési Támogatásként Önkormányzatnak erre elkülönített UniCredit Banknál vezetett számlaszámára bruttó 9.000,000,- HUF összeget megfizet a szerződés hatályba lépését követő 90 napon belül.
7. A Cél Megvalósítója köteles mindazon díjak, illetékek, járulékok, költségek, ráfordítások és kiadások megfizetésére, mely a település rendezés során az Ingatlant terhelik. Így különösen, de nem kizárólagosan a földhivatali igazgatási-szolgáltatási díjak és a földvédelmi járulékok megfizetése.
8. Önkormányzat vállalja, hogy az Étv. 30/A. §-ra tekintettel a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatásokat kezdeményezi, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár, a Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen szerződést a jogszabályon/jogszabályokon alapuló vélemény/vélemények alapján szükséges mértékben módosítják.
9. A Tulajdonos és a Beruházó jelen okirat aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul nyilatkoznak, hogy hozzájárulnak a településrendezési kötelezettség tényének, az ingatlan nyilvántartásban történő feljegyzéséhez/bejegyzéséhez az érintett Ingatlan vonatkozásában.
10. A településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel/be kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését vagy teljesítését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség törlése érdekében.
11. A jelen szerződés 6. a) pontban rögzített fizetési kötelezettség előre esedékes, melyet a Cél Megvalósítója az Önkormányzat szerződésben feltüntetett számlájára köteles megfizetni a jelen szerződés hatálybalépését követő 10 napon belül. Amennyiben a fenti határidőig nem fizeti be 6. a) pontban meghatározott hozzájárulást, úgy nem áll be az Önkormányzat jelen szerződésben vállalt kötelezettsége, valamint az önkormányzat – bármiféle díj/költség stb. megfizetésétől mentesen – minden külön érdekgazolás nélkül, egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállhat a településrendezési eszközök jelen szerződésben megállapított módosítási kötelezettségétől.

3

UNIVERSAL TRADE TEAM
Kft. Képviseli:
Tulajdonos

UTT Europe Kft.
Képviseli:
Beruházó

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

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2017. év decemberhónap napján

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

12. A jelen szerződés annak aláírásával lép hatályba.
13. Jelen szerződés csak írásban módosítható, vagy szüntethető meg. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, különösen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit kell figyelembe venni.
14. Biatorbágy Város Önkormányzatának polgármestere Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének számú határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.
15. Szerződő Felek a jelen megállapodás elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda, 1113 Budapest, XI. , Bartók Béla út 87. IV./3.) hatalmazzák és bízzák meg. Szerződő Felek meghatalmazzák, illetve megbízzák Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Iroda: 1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV./3.) továbbá arra, hogy ezen megállapodással kapcsolatos földhivatali eljárásban őket képviselje. A meghatalmazott ügyvéd helyettesítésére az ügyvéd valamennyi alkalmazott ügyvédje és ügyvédjelöltje jogosult.
16. Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: „Ptfmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Ptfmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben illetve külön feljegyzésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Ptfmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.
17. Felek nyilatkoznak, hogy a megállapodás megkötésének törvényi akadálya nincs, cselekvőképességük teljes, a Tulajdonos és a Beruházó magyar állampolgár/magyar országon bejegyzett gazdasági társaság, az Önkormányzat magyarországi település helyi önkormányzata.

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

Kelt: Biatorbágyon, 2017. év hónap ... napján

UNIVERSAL TRADE TEAM
Kft. Képviseli:
Tulajdonos

UTT Europe Kft.
Képviseli:
Beruházó

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

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2017. év decemberhónap napján

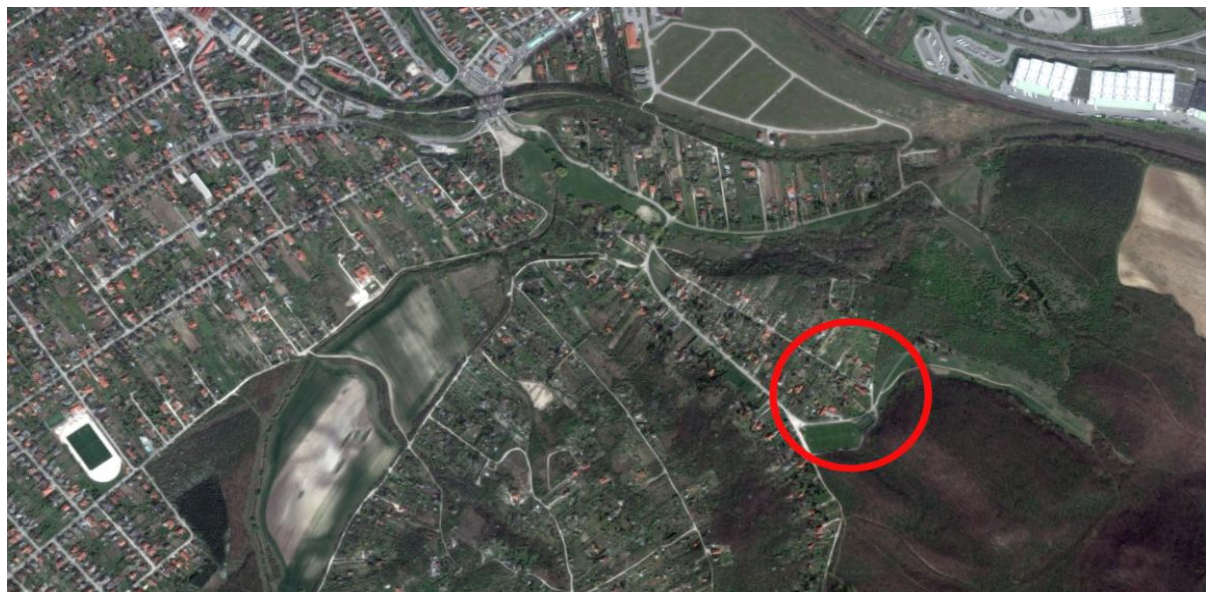
Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BIATORBÁGY VÁROS, IHAROS VÁROS RÉSZ DNY-I TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN

a hatályos településrendezési eszközök módosítási kérelméhez

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15.§-a szerint



TOPOLAND

Tervező és Tanácsadó Bt.

2040 Budaörs, Patkó utca 1.

Tel.: 23/422-115; Mobil: +36-30/246-8132, : +36-70/367-5331

e-mail: pocsock@gmail.com

2016. november hó

TOPOLAND Tervező és Tanácsadó Bt.

2040 Budaörs, Patkó utca 1.
Tel.: 23/422-115; Mobil: +36-30/246-8132, : +36-70/367-5331
e-mail: pocsok@gmail.com

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15.§-a szerinti

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Biatorbágy Város, Iharos Városrész DNY-i területére vonatkozó
hatályos településrendezési eszközök módosítási kérelméhez

Tervszám: 17/2016.

Megbízó:

Magyar Belmisszió Biatorbágy Közhasznú Egyesület
2051 Biatorbágy, Iharos 1.

SZAKTERÜLET	NÉV	VÉGZETTSÉG JOGOSULTSÁG	
Generáltervezés	Topo Plan Kft. Tóthné Pocsok Katalin	ügyvezető	Tóthné Pocsok Katalin
Településtervezés	Tóthné Pocsok Katalin	vezető településtervező TT/1 01-5086	Tóthné Pocsok Katalin
	Horváth Krisztina	okl. építésmérnök okl. településmérnök településtervező településrendezési szakértő É, TT, SZIT 07-0385	Horváth Krisztina
Közlekedés	Heckenast Judit	okl. közlekedésmérnök TRk-T 01-5295	Heckenast Judit
Energiaközművek és elektromos hírközlés	Kész Kft. Hanczár Zsoltné	okl. gépészmérnök és város-rendező mérnök Mk 2418 Tre-T, TRh-T	Hanczár Zsolt
Vízi közművek	Kész Kft. Bíró Attila	okl. építőmérnök MK 2456 TRv-T	Bíró Attila
Zöldterületek, környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin	okl. kertészmérnök, táj- és kertépítés, környezetgazdálkodási szakmérnök TK 01-5086	Tóthné Pocsok Katalin

TARTALOM

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET, VALAMINT A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA:
2. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA
3. BEÉPÍTÉSI JAVASLATOK
4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA
6. A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRÁLIS IGÉNYEI, FEJLESZTÉS
7. A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS INFRASTRUKTÚRÁLIS IGÉNYEI, FEJLESZTÉS
8. A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ TÁJI-, KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ
9. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET, VALAMINT A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA:

Az érintett terület Biatorbágy délkeleti részén, az Iharos városrészben fekszik. Az Iharos nagyrészt kertvárosias lakóterület, valamint jelentős összefüggő zöldterületek alkotják a Füzés patak medre mentén. A településrész zártkertekből alakult lakóterületté 2002-ben. A településrész kedvező ökológiai adottságokkal rendelkezik, az infrastruktúra hiányos.

A hatályos településfejlesztési koncepció szerint „a településfejlesztési cél a külterületi táj- és területhasználat korszerűsítése, ebben a helyi közösségi részvétel erősítése, fejlesztése. A városrész fejlesztésének céljai között szerepel a meglévő zöldfelületi rendszer megőrzése, fejlesztése. Kiemelt célként határozható meg a Füzés patak völgye és környezetének (Iharos völgy, Százlépcső-Madárszirt, Nyakaskő, Bolha hegy) ökológiai értékeinek integrált, ökotudatos fejlesztése, a természeti látnivalók bemutatathatóságának biztosítása, tan- és túraösvények, valamint a bemutatathatósághoz szükséges egyéb fejlesztések kialakításával. A település ezen keleti részén a Füzés patak mentén kialakult kiskerti tömbök magában foglaló városrésze vonatkozó kiemelt cél az öko/biogazdálkodás, családi gazdálkodás ösztönzése, a kertek műveléséhez csatlakozó új funkciók létesítése (pl.: **rekreáció, vendéglátás, szálláshelyek, sport**), szervesen összekapcsolódva a Biai tó partjával. További cél: az ökológiai folyosó fejlesztése.

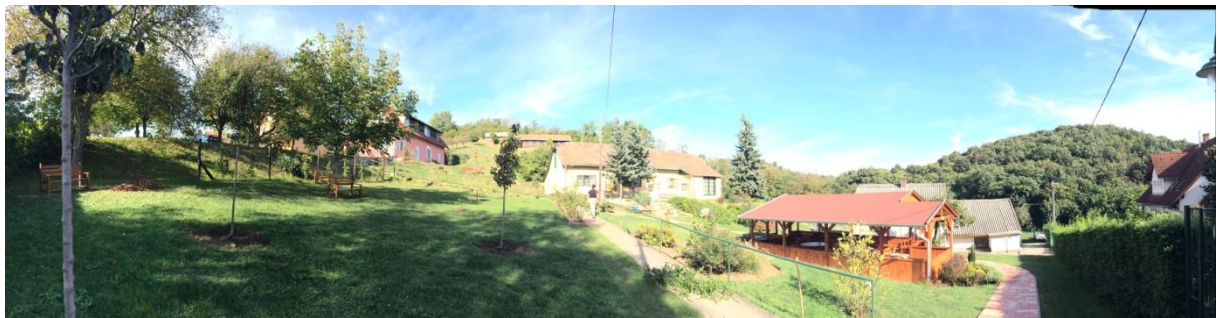


forrás: Google Earth

2. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

1. számú terület:

Biatorbágy Naphegy-köz keleti végén, annak északi oldalán fekvő, szomszédos 3663, 3666 3667 és 3669 hrsz-ú ingatlanok területe (továbbiakban: 1. számú terület) elszórtnan beépített földszintes, illetve kétszintes egyszerű tömegalakítású nyeregtetős, épületekkel. A terület a Naphegy köz keleti végétől kezdve az ingatlanok hátsó telekhatáráig cca. 11 métert emelkedik, a Nap-hegy (195m) irányába, azaz a terep erősen lejtős. A területről kitűnő kilátás nyílik a 242 m magas Középg-hegyre. Az ingatlanok a Magyar Belmisszió Biatorbágy Közhasznú Egyesület tulajdonát képezik, melyeket a telekhatároktól függetlenül, összefüggő területként használnak. A meglévő épületek funkciója jellemzően szállás, közösségi és kiszolgáló.



Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelete Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről (továbbiakban: HÉSZ) 1. számú melléklete, azaz a Szabályozási terv (továbbiakban: **SZT**) szerint a terület kertvárosias lakóterületbe, Lke-5 jelű építési övezetbe sorolt.

HÉSZ 33.§: „A kertvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, amely az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések elhelyezésére szolgál az alábbi kiegészítésekkel.”

HÉSZ 34.§ (1) bek:

Övezet jele	Beépítés módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	A szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Lke-5	O	600	16	30	60	50	6,5	0,80

A terület kialakult állapota szerint a jelenlegi elsődleges rendeltetés nem lakó funkció, hanem szállás, és közösségi. A Magyar Belmisszió Biatorbágy Közhasznú Egyesület (továbbiakban: **Egyesület) tulajdonában lévő alábbi helyrajzi számú ingatlanok területén, a „Csendes hetek” alkalmával a gyermek és ifjúsági táborokban megjelenő résztvevők teljes létszáma eléri az 5000 főt évente. Jelenleg az ország több mint 300 településéről látogatják és a határon túl élő magyarság is egyre növekvő számban vesz részt a rendezvényeken. Kötelező részvételi díj nincsen, 1957 óta névtelen adományokból él a szolgálat.**

Az ingatlanok területe, beépítettsége, tulajdonviszonya és funkciói

hrsz	telek terület (m ²)	beépített terület (m ²)	beépítettség %	tulajdonos	funkció
3663	3338,49	361,19	10,82	Egyesület	Közösségi, szállás, kiszolgáló
3666	2200,57	164,36	7,5	Egyesület	Szállás
3667	2141,37	54,37	2,5	Egyesület	Szállás
3669	1137,66	0	0	Egyesület	40 db gépjármű parkoló

2. számú terület:

A terület az 1. számú területtel azonosan, a HÉSZ és az SZT szerint a kertvárosias lakóterületbe, az Lke-5 jelű építési övezetbe sorolt.

A területen 3660 hrsz-ú ingatlanán, a Naphegy köz, Iharos- völgyi torkolatánál található az Egyesület főépülete 200 fő befogadására alkalmas nagyteremmel, 80 adagos konyhával, valamint az Egyesület irodáival, kiszolgáló helyiségeivel.

Az ingatlan beépítettsége eltér a Naphegy köz kialakult beépítettségétől, az épület alapterületét, építménymagasságát, azaz tömegét tekintve, valamint funkcióját tekintve sem az elsődleges rendeltetésként meghatározott lakófunkciót tölti be.

Az fenti ingatlantól északi-nyugati irányban fekvő, szintén az Egyesület tulajdonában lévő 4 ingatlanon álló nyeregtetős épület tömegében illeszkedik a Naphegy köz kialakult épületeihez. Szállás funkciójukat tekintve az Egyesület fő épületéhez kapcsolódnak.



forrás: biatorbagy.hu/iharos-völgyi tábor

A 2. számú területen, a 3655 hrsz-ú ingatlanon helyezkednek el az Iharosi Sporttelep kiszolgáló épületei, melyek mind a beépítési paraméterei, az épületek tömegalakítása és funkciója alapján is jelentősen eltérnek a terület elsődleges rendeltetésétől. Ezen az ingatlanon található a Centerpálya 1500 fő fogadására alkalmas, 800 ülőhelyes lelátója.

A Viadukt Sportegyesület Biatorbágy működteti az iharosi sportpályát. A labdarúgó szakosztálynak van serdülő, ifjúsági, felnőtt és öregfiú csapata.



forrás: Magyarfutball.hu

Az ingatlanok területe, beépítettsége, tulajdonviszonya és funkciói

hrsz	telek terület (m2)	beépített terület (m2)	beépítettség %	tulajdonos	funkció
3660	911,32	287,93	31,6	Egyesület	közösségi

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Biatorbágy Város, Iharos Városrész DNY-i területére vonatkozó
hatályos településrendezési eszközök módosítási kérelméhez -2016. november

3361	544,46	20,59	3,7	Egyesület	szállás
3654	511,21	35,52	6,9	Egyesület	szállás
3652	473,38	41,12	8,7	Egyesület	szállás
3651	484,79	68,45	14,1	Egyesület	szállás
3659	935,96	27,30	2,9	magán	lakó
3658	1067,87	68,49	6,4	Egyesület	szállás
3657	924,60	68,36	7,4	magán	lakó
3656	896,75	21,82	2,4	magán	?
3655	1628,12	cca.: 615,26	37,8	Önkormányzat	közösség/sport

3. számú terület:

A völgyben helyezkednek el az Iharosi sporttelep pályái.

A nagyméretű, megvilágított, füves centerpálya mérete:100x60m. A centerpályától észak-keleti irányban helyezkedik el egy fedetlen, kézilabda-pálya méretű műfüves pálya megvilágítással.



forrás: Magyarfutball.hu

A 3. számú terület az SZT szerint Különleges - sportpályák területe övezetbe sorolt.

HÉSZ 45.§ (1) bek:

Övezet jele	Beépítés módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	A szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
K-SP3	SZ	6000	50	10	20	70	(3,0) 6,0	0,2

A 2 és a 3. számú terület közötti közutat lezárták, annak érdekében, hogy a sportpályák és azok kiszolgáló létesítményeinek kapcsolatát megteremtsek, és ne zavarja azt átmenő gépjármű, gyalogos kerékpáros forgalom.

A közút SZT szerinti besorolása értelmezhetetlen, tekintve, hogy az építési övezetnek megfelelően jelölt, nem közúti közlekedési területként, azonban a lezárás határán tervezett szabályozási vonalat nem tartalmaz az SZT, tehát a közterületi besorolás tervezett megváltoztatását az SZT nem tartalmazza.



A lezárt közút kiváltására a sportpályák területének dél-keleti határán a közelmúltban szilárd burkolattal is ellátott út létesült, melyet az SZT nem szabályoz közlekedési területként.

A sportrendezvények jelentős gépjármű forgalmat generálnak az Iharos úton. A parkolás nem megoldott. A parkoló gépjárművek rendszeresen ellehetetlenítik az Iharos útról nyíló ingatlanok megközelíthetőségét, valamint a zajterhelés is jelentős. Emiatt az ingatlanok nagy része eladó, a sportrendezvények által vonzott látogatói forgalom, a megoldatlan parkolás ezen ingatlanok értékcsökkenését okozza.

4. számú terület

A 4. számú terület az Iharos-völgy kiinduló pontja. A terület beépítetlen. Kivéve az Iharosi-erdő szélén található 34 férőhelyes vendégházat.

Az Iharos-völgy közkedvelt kirándulóhely, a séta és turista útvonalai jelentős számú látogatót vonzanak. A terület rendezvények helyszínévé is szolgál. A kiránduló és rendezvény látogatói forgalomhoz kapcsolódó gépjármű-parkolás itt sem megoldott.

A terület része az országos ökológiai hálózatnak, puffer terület. Észak-déli irányban enyhén lejtős. A völgybe vezető út két oldalát az SZT beépítésre szánt területbe, Részben intézményterületbe „Vi-1” jelű építési övezetbe, részben különleges területbe K-Sp-3 jelű építési övezetbe sorolja.

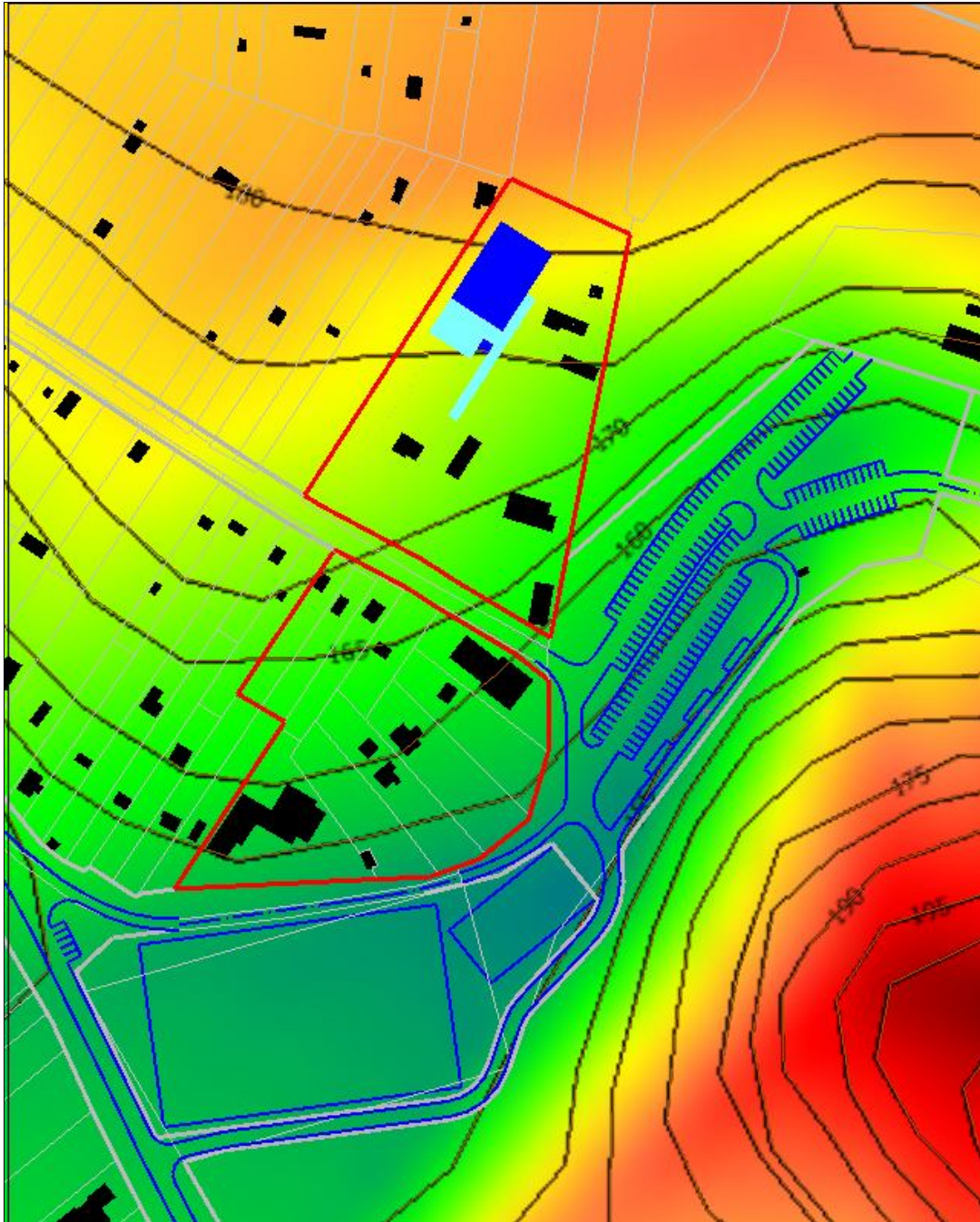


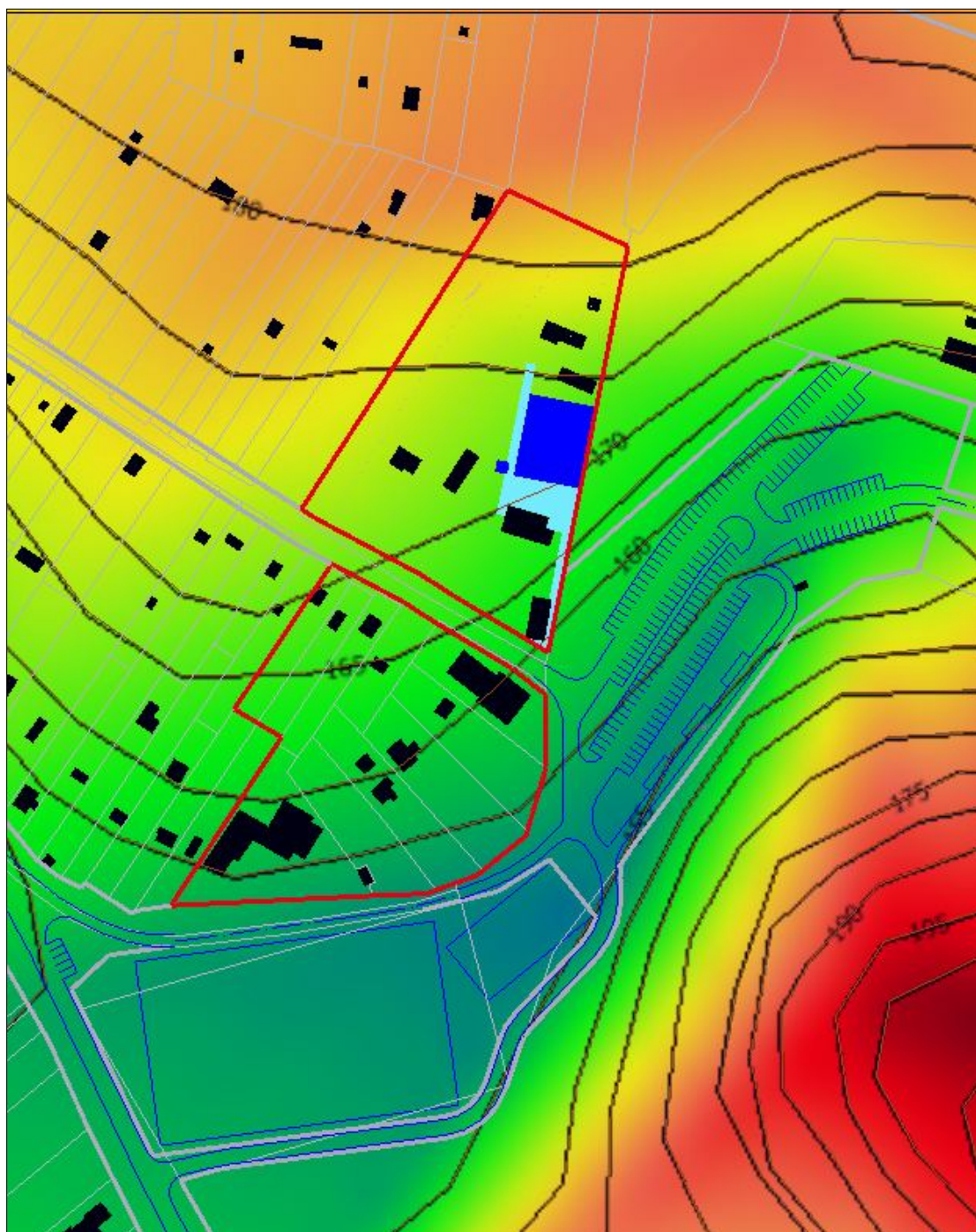
314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15.§-a szerinti
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Biatorbágy Város, Iharos Városrész DNY-i területére vonatkozó
hatályos településrendezési eszközök módosítási kérelméhez -2016. november



3. BEÉPÍTÉSI JAVASLATOK

Az irányadó beépítési javaslat Biatorbágy Naphegy-köz keleti végén, annak északi oldalán fekvő, szomszédos, összevonásra javasolt 3663, 3666 3667 és 3669 hrsz-ú ingatlanok területére a környezeti – kiemelten a domborzati – adottságok figyelembe vételével készült.





4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az **1. számú területet** (hrs: 3663, 3666, 3667, 3669) az Egyesület összefüggő területként használja, jellemzően közösségi és szállás funkcióra, ezért az ingatlanok összevonása célszerű. A területen az Egyesület egy 300-350 fő befogadására alkalmas közösségi épületet kíván elhelyezni, mely a szabadon lévő terület irányába 150 fő elhelyezésére bővíthető. Az épületre konkrét építészeti program, tanulmányterv még nem készült. Cca. 600 m²-es épület és 150 m²-es épületnek nem minősülő csatlakozó építmény tudja ezt az igényt kielégíteni. A nagy közösségi terek belmagassága is szükségszerűen nagyobb kell legyen. A terep erősen lejtős, elszórtan beépített. Többféle építészeti megfogalmazás és tömegalakítás is elképzelhető a lejtős terepre történő tervezés szakmai szabályainak betartása, a meglévő épületek figyelembe vétele mellett is. Elsődleges szempontnak a tájba illesztésnek kell lennie, különös tekintettel arra, hogy a terület az OTrT 3/5. sz. melléklete szerinti Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével érintett.

Az hatályos HÉSZ szerinti legnagyobb beépítettség növelése nem javasolt.

A SZT-n a terület tájképvédelemmel érintett területként ábrázolt. AHÉSZ 6.§(4) bekezdése előírja, hogy *a szabályozási terven jelölt. „tájképvédelem”-mel érintett területeken épületeket tájba illeszkedően kell kialakítani.* Az új épület elhelyezésével kapcsolatban a tájképi, településképi megfelelés feletti önkormányzati kontrollt a településképi véleményezési eljárás biztosítja. Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 15/2013. (VI.28.) önkormányzati rendeletében döntött a településképi véleményezési és településképi bejelentési eljárás, valamint településképi kötelezés szabályairól.

A terület mind meglévő és tervezett funkciója jelentősen eltér a lakóterületi elsődleges rendeltetésről, ezért átsorolása javasolt kertvárosias lakóterületből, Lke-5 jelű építési övezetből településközpont vegyes területbe, új Vt-22 jelű építési övezetbe.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

HÉSZ 36.§ (1) bekezdés alábbi kiegészítése javasolt:

„A Vt-22 jelű új építési övezet javasolt előírásai:

Övezet jele	Beépítés módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	A szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Vt-22	SZ	1000	16	30	60	40	10,0	1,2

HÉSZ 36.§ (5) bekezdésének az alábbi kiegészítése javasolt:

„e) Vt-22 jelű építési övezetben lakó rendeltetési egységből legfeljebb kettő helyezhető el.”

HÉSZ 36.§ (6) bekezdésének az alábbi kiegészítése javasolt:

(6) A Vt-10, Vt-16, Vt-18. Vt-21, Vt-22 és Vt-23 építési övezeteiben elhelyezhető több épület.

HÉSZ 36.§ -ának az alábbi kiegészítése javasolt:

„(9) Vt-22 jelű építési övezetben tájbaillesztetten elhelyezhető lapostetős és kis hajlásszögű magastetős épület is. A lapostetőt zöldtetőként, tetőkertként kell kialakítani.

A **2. számú terület** (hrs: 3660, 3361, 3654, 3652, 3651, 3659, 3658, 3657, 3656, 3655) átsorolása kertvárosias lakóterületből, Lke-5 jelű építési övezetből, településközpont vegyes területbe, új Vt-22 jelű építési övezetbe, tekintve, hogy a terület ingatlanjainak jelenlegi rendeltetése a lakóterületi elsődleges rendeltetéstől jelentősen eltér, továbbá az Egyesület központi épülte és a Sporttelep kiszolgáló épületei jelenleg is meghaladják az OTÉK által a kertvárosias lakóterületre elírt 30%-os maximumot. Javasolt a terület kertvárosias lakóterületből, Lke-5 jelű építési övezetből településközpont vegyes területbe, új Vt-23 jelű építési övezetbe történő átsorolása.

Elsődleges szempontnak a tájba illesztésnek kell lennie, különös tekintettel arra, hogy a terület az OTrT szerinti tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével érintett.

Az SZT-n a terület tájképvédelemmel érintett területként ábrázolt, az 1.számú területnél leírtak vonatkoznak e területre is.

HÉSZ 36.§ (1) bekezdés alábbi kiegészítése javasolt:

„A Vt-23 jelű új építési övezet javasolt előírásai:

Övezet jele	Beépítés módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	A szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Vt-23	O	600	16	40	60	30	6,5	0,80

HÉSZ 36.§ (5) bekezdésének az alábbi kiegészítése javasolt:

„f) Vt-23 jelű építési övezetben lakó rendeltetési egységből legfeljebb kettő helyezhető el.”

HÉSZ 36.§ (6) bekezdésének az alábbi kiegészítése javasolt:

(6) A Vt-10, Vt-16, Vt-18. Vt-21, **Vt-22 és Vt-23** építési övezeteiben elhelyezhető több épület.

A településközpont vegyes területbe történő átsorolás, segíti az Iharos-vögy településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott közösségi funkciók kiszolgálását.

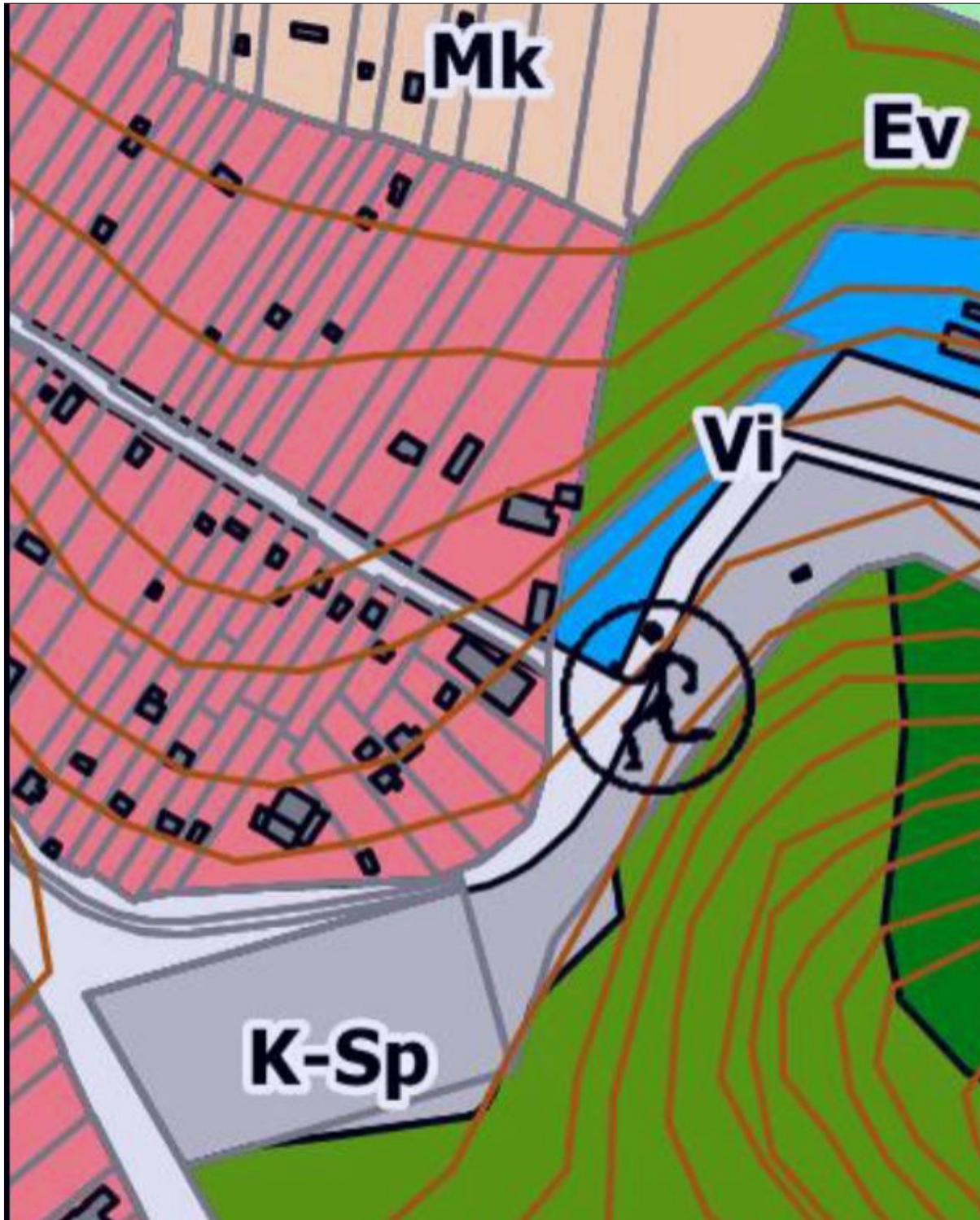
Az **1 és a 2. számú terület között** a Naphegy köz Közúti közlekedési terület nyomvonalának módosítása javasolt, a 10,5 méteres, hatályos SZT szerinti szabályozási szélesség megtartásával.

A **3. sz. területen** a Különleges nagyterjedésű sportterület K-Sp-3 jelű építési övezet határának korrigálása, azaz szabályozási vonal ábrázolása a kialakult állapot (meglévő kerítés vonala) szerint. Az újonnan kialakított út területének szabályozása 7,0 méteres szélességgel. Közúti közlekedési területként, „KÖu” jelű övezetként.

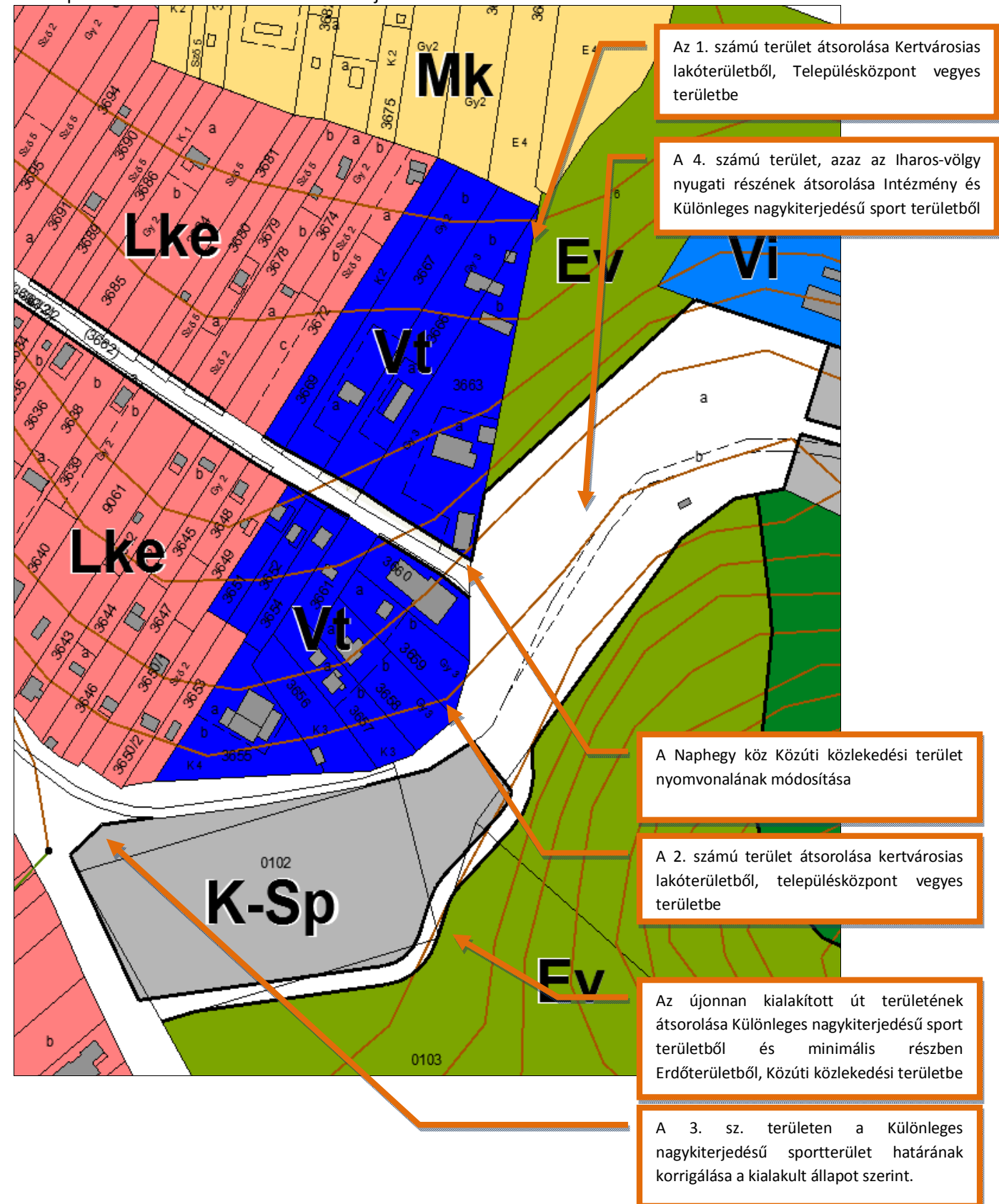
A **2. és a 3. számú terület közötti lezárt út** Közúti közlekedési területként, „KÖu” jelű övezetként való szabályozása javasolt, amíg nem születik önkormányzati döntés a közművek kiváltásáról.

Az **4. számú terület**, azaz az Iharos-völgy nyugati részének átsorolása Intézményterület „Vi-1” jelű építési övezetből és Különleges nagyterjedésű sport terület, K-Sp-3 jelű építési övezetből, beépítésre nem szánt Közlekedési területbe, KÖu jelű övezetbe javasolt.

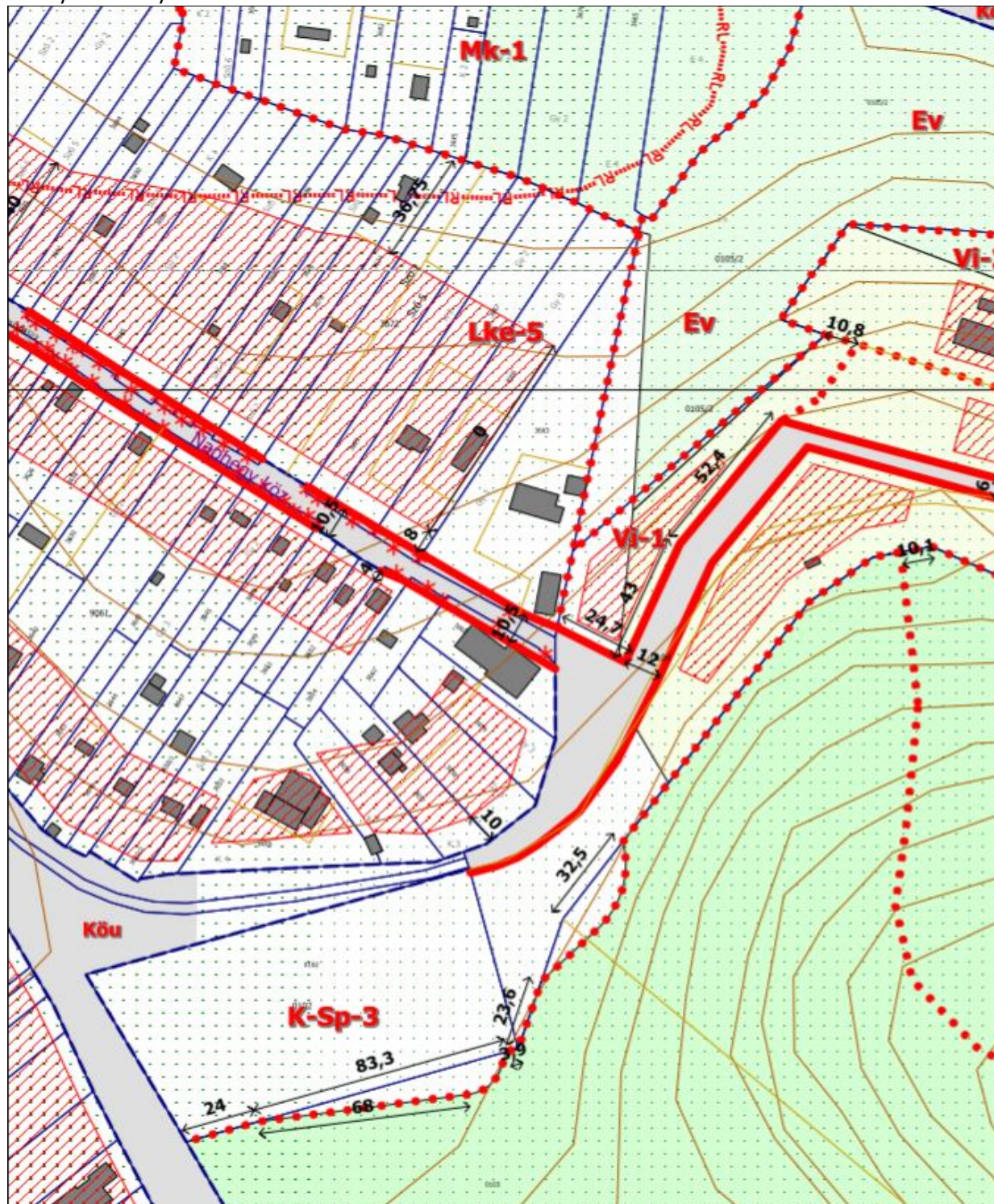
Hatályos Településszerkezeti terv:



A Településszerkezeti terv módosításának javaslata:



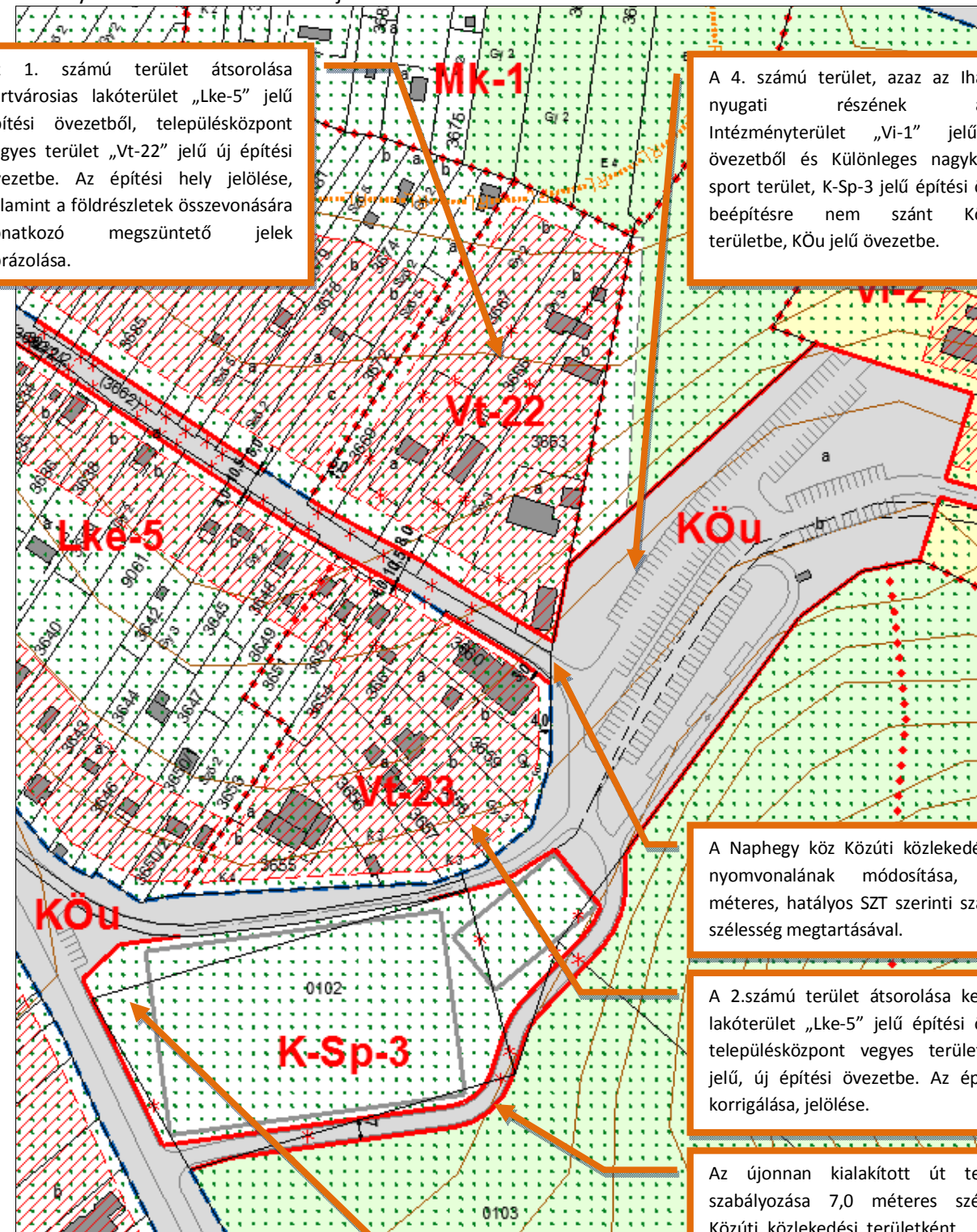
Hatályos Szabályozási terv:



Szabályozási terv módosításának javaslata:

Az 1. számú terület átsorolása kertvárosias lakóterület „Lke-5” jelű építési övezetből, településközpont vegyes terület „Vt-22” jelű új építési övezetbe. Az építési hely jelölése, valamint a földrészeletek összevonására vonatkozó megszüntető jelek ábrázolása.

A 4. számú terület, azaz az Iharos-völgy nyugati részének átsorolása Intézményterület „Vi-1” jelű építési övezetből és Különleges nagyterjedésű sport terület, K-Sp-3 jelű építési övezetből, beépítésre nem szánt közlekedési területbe, KÖu jelű övezetbe.



A Naphegy köz Közúti közlekedési terület nyomvonalának módosítása, a 10,5 méteres, hatályos SZT szerinti szabályozási szélesség megtartásával.

A 2.számú terület átsorolása kertvárosias lakóterület „Lke-5” jelű építési övezetből, településközpont vegyes terület „Vt-23” jelű, új építési övezetbe. Az építési hely korrigálása, jelölése.

Az újonnan kialakított út területének szabályozása 7,0 méteres szélességgel. Közúti közlekedési területként, „KÖu” jelű övezetként.

A 3. sz. területen a Különleges nagyterjedésű sportterület K-Sp-3 jelű építési övezet határának korrigálása, azaz szabályozási vonal ábrázolása a kialakult állapot szerint.

6. A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRÁLIS IGÉNYEI, FEJLESZTÉS

Az Iharos-i terület déli végének közúti megközelítését jelenleg két utca, az Iharos út és a Naphegy köz biztosítja. Mindkét utca helyi kiszolgálóút. Az Iharos út szélessége megfelelő, a Naphegy köz szabályozási szélességét a hatályos településrendezési eszközök 10.5 méterre növelik, a sportpályától keletre eső kiszélesedő közterületet viszont leszűkítik. A közlekedést nehezíti, hogy a két megközelítő utca korábban létező összeköttetése a sportpálya és a lelátó közötti útszakasz lezárásával megszűnt. Fizikailag létezik ugyanakkor a sportpályától délre egy szilárd burkolattal ellátott összekötő út, ami viszont jogilag nem út, nem közterület. A sportpálya, illetve a völgyben szokásos rendezvények parkolását kiépített parkolók nem biztosítják, sokan parkolnak az Iharos úton, zavarva ezzel az ott lakókat.

A közlekedési problémák javítása érdekében a sportpályától délre kialakult, fizikailag létező útkapcsolat legalizálása javasolt. Ehhez legalább 7m (csapadékvíz elvezetés nélküli), illetve 8.5m széles (a csapadékvíz elvezetést is magában foglaló) közterület kiszabályozására van szükség. A keskeny út a sportpályát megkerülve csatlakoztatható a Naphegy közhöz, illetve a völgybe továbbvezető úthoz. A csatlakozó résznél lévő kiteresedést javasoljuk közterületben tartani, ahol nagy kapacitású parkolót lehet kialakítani. Mivel a parkoló csak egy-egy rendezvény idejére telhet meg, a parkolófelületet a környezethez illeszkedő, természetközeli burkolattal javasolt fedni, hogy üresen se nyújtson tájképileg zavaró látványt. Ebben a parkolóban buszparkolót is el lehet helyezni. Néhány parkoló a sportpálya nyugati oldala mellett is kialakítható, ennek érdekében kicsit módosulna az Iharos út érintett szakaszának a szabályozása. A Naphegy köz hatályos szabályozása csak az utca déli végénél módosulna, azon a szakaszon az Egyesület igényei szerint pontosíthatóak, északi irányban minimálisan eltolhatóak, a 10.5 méter széles közterületet kiszabályozó vonalak, ezzel elősegítve, hogy az út dél-nyugati oldalán fekvő kisebb előkerttel rendelkező ingatlanokat kevésbé érintse a közterület szélesítés. A közterület szélesítés a szintén az Egyesület tulajdonát képező az út észak-keleti oldalán fekvő ingatlanokra terhelődne.

7. A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS INFRASTRUKTÚRÁLIS IGÉNYEI, FEJLESZTÉS

Magyar Belmisszió Biatorbágy Közhasznú Egyesület iharosi telkeinek a hatályos településrendezési eszközökben rögzített kertvárosias lakóterületből településközpont vegyes területbe történő átsorolását szeretné, továbbá a sportpálya és lelátó közötti megszüntetett közút helyett új közúti kapcsolat biztosítását, parkoló terület kialakítását, valamint a Naphegy-köz jelenlegi szabályozásának korrigálását.

A Naphegy-köz szabályozási szabályozásának korrigálását, eltolását, mivel a terület korábban tervezett kertvárosias lakóterületi hasznosításához szükséges teljes közműellátás kiépítése még nem történt meg, így már meglévő közművek nem korlátozzák a Naphegy-köz szabályozásának módosítását.

Közműves szempontból azonban problémás az Iharos utca sportpálya és lelátó közötti, a lelátó létesítéséhez szükséges és megvalósított közúti szakasz megszüntetése, mivel azon a szakaszon közhálózatok haladnak keresztül. Az érintett közhálózatok jelenlétével a közúti szakasz felszámolásakor nem foglalkoztak.

A vizsgálatok szerint a felszámolt útszakaszon keresztülhalad egy NÁ 100-as PVC vízvezeték, 20-as KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna, DN 63-as PE középnomású földgázvezeték és 22 kV-os oszlopokra fektetett középfeszültségű, valamint 0,4 kV-os külön oszlopokra fektetett kiefeszültségű villamosenergia elosztóhálózati nyomvonal. Ezek a közműhálózatok jelenleg a Misszió telkeinek ellátását is biztosítják, de továbbépítésükkel biztosítani tudják a Naphegy-köz ingatlanjainak az ellátását is. A csatlakozásra a vezetékek paramétereikben és műszaki állapotukban is alkalmasak.

A sportpálya és a lelátó közötti szakasz a közút felszámolásával magán területté vált és sem a földgáz, sem a vízvezeték méretlen szakasza, a szakági előírások alapján, nem kerülhet magán területre. Ezért ezeknek a kiváltását meg kell oldani. A villamosenergia hálózatának magánterületre kerülését a szolgáltató ugyan nem támogatja, de föld feletti haladása miatt vezeték jog biztosításával tűrni szokta. Természetesen ennek kiváltását is célszerűbb megoldani.

A gravitációs szennyvízcsatorna helyben tartásának szolgalmi jog biztosításával nincs akadálya.

Közműves szempontból még a csapadékvíz elvezetése okoz gondot, mivel a terület topográfiai adottsága alapján a Misszió telkei felől a víz gravitációs lefutása az Iharos utca irányába történik. A vízi közmű szolgáltatás törvénye alapján a gravitációs hálózatok magántulajdonú ingatlanokon is átvezethetők, csak szolgalmi jogot kell biztosítani a csatorna nyomvonalának kezelőjének. Így a csapadékvíz elvezetését szolgáló nyomvonal is, amely jelenleg csak egy útszéli folyókaként kialakított, átvezethető a megszüntetett útszakasz területén.

A térségben jellemző a nyílt árkos vízvezetés, így jelenlegi folyóka helyén, amennyiben a környezetre megengedett beépítés megvalósul, nő a burkoltsági arány, s vele az elvezetendő csapadékvíz mennyisége, s a víz átvezetésére a folyóka már nem lenne elegendő, úgy a víz átvezetése haladhat nyílt árokként is, de a magántulajdonban került közút új tulajdonosa rendelkezhet úgy is, hogy a telkén átvezető szakasz fedett árokként, vagy zárt csatornaként haladjon keresztül.

A topográfiai viszonyok a csapadékvíz levezetését is lehetővé teszik a sportpályától délre kialakult és javasolt utca nyomvonalára is. Ez esetben a sportpálya és a lelátó közötti csapadékvíz elvezetésre maradhat a jelenleg is kialakított folyóka.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy közművekre vonatkozó előírásokban nem jelent előnyt, ha a magánút önkormányzati tulajdonban van, mert akár közforgalomnak megnyitott, akár közforgalomtól elzárt magánút esetén azt a közműves előírások magán tulajdonnak tekintik.

A már hatályos tervben is szereplő beépítésre szánt területté váló kertvárosias lakóterület, a kért módosítással egyes telkeinek településközpont vegyes hasznosításával az Iharos területének a teljes közműellátását kell biztosítani. A teljes közműellátáshoz a közüzemű vízellátást, szennyvízelvezetést, földgázellátást, villamosenergia ellátást kell kiépíteni, és meg kell oldani a csapadékvíz elvezetését. Ehhez a közüzemi hálózati csatlakozási lehetőségek az Iharos utca felől rendelkezésre állnak, onnan a Naphegy-közbe a vezetékek továbbépíthetők.

A Naphegy-köz újolag kerül közművesítésre, így javasolható a racionálisabb területgazdálkodással megépíthető közös közműárkos közművesítés, amely a vezetékek fektetését kisebb egymástól való távolságtartással megengedi. Ennek keretében építhető a vízellátás, a szennyvízelvezetés és a földgázellátás. Ezzel az elfoglalt közmű sáv mindössze 2,5 m lesz, amelynek a szélétől a vezetékek védőtávolság igényére még 3-3 m biztosítandó, de ez eshet magán telekre is, csak azon belül építési hely nem lehet. Csak arra kell figyelni, hogy mindkét irányba legyen előkert is. A villamosenergia ellátás hálózat és az elektronikus hírközlési hálózatok földalatti elhelyezéssel építhetők, azok számára a járda alatt kell helyet biztosítani. Azok a telek határtól már fél méterre építhetők.

Az út közvilágítását ki kell építeni, amelyre a hatályos VET alapján a tápkábelt felszín alatti elhelyezéssel lehet kivitelezni és világításra önálló lámpatestek elhelyezése szükséges.

A csapadékvíz elvezetése nyílt árkos vízvezetéssel megoldható. Figyelembe véve az utca topográfiai adottságát a Naphegy-köz Iharos utcai torkolata előtti kb 120 m-től a lejtés az Iharos utca irányába tart, attól északra a lejtés északi irányú. Előzetesen az elvezetendő víz 1 m-es száj-nyílású árok kialakítását igényli, a mélységét (0,5-0,75 m) a továbbtervezés során lehet pontosítani. A nyílt árkot a Naphegy-köz déli oldalán kell kialakítani.

A Naphegy-köz déli irányú nyílt árkat csatlakoztatva az észak-kelet irányból elvezetendő, szintén nyílt árkosan megoldandó árokhoz, annak továbbvezetését kell megoldani vagy a sportpálya és a lelátó közötti folyóka átépítésével, vagy a sportpályától délre javasolt utca mentén, csatlakoztatva az Iharos utcai vízvezetéséhez.

A Naphegy-köz területén a vízválasztótól északi irányba gravitáló szakaszon kialakításra javasolt nyílt árkot szintén az Iharos utcánál, annak a Naphegy-köz-Iharos utca keresztezésénél lehet az Iharos utcai csatornához, amely a vizek továbbszállítását biztosítja.

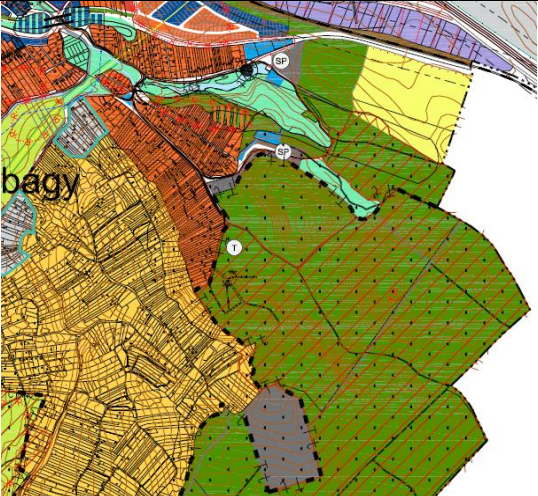

8. A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ TÁJ-, KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

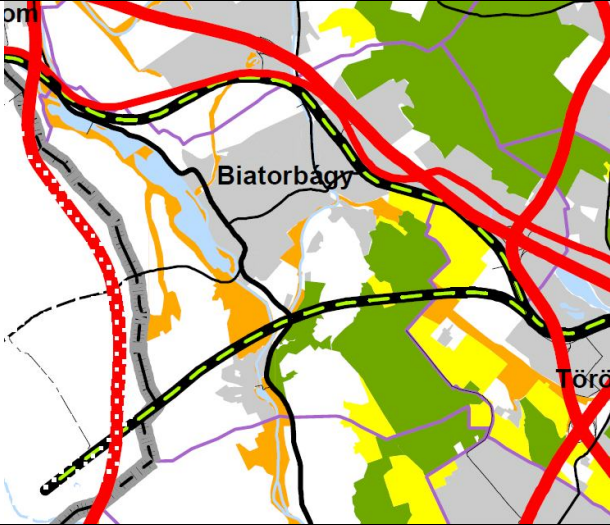

A terület déli irányból határos az OTrT 3/4. sz. mellékletében lehatárolt Országos ökológiai hálózat övezetével, illetve a BATrT 3.1-3. sz. mellékleteiben lehatárolt Magterület, Ökológiai folyosó és Pufferterület övezeteivel.

A terület része az OTrT 3/5. sz. mellékletében lehatárolt Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetnek.

A völgy hatályos Településszerkezeti terv, illetve Szabályozási terv szerint lehetséges további beépítése következtében kedvezőtlen ökológiai és tájképi hatásokkal lehet számolni. A völgyben kijelölt különleges sportterület beépítéssel járó fejlesztése helyett kedvezőbbnek ítéltető az újabb beépítés mellőzésével, a kialakult sportlétesítmény időszakosan nagy terhelést jelentő parkolási igényeinek, az egyéb időszakos turisztikai rendezvények, továbbá a Tanulmányterv szerint javasolt Vt jelű településközpont vegyes terület (Belmisszió) havi egyszeri rendezvényeihez is kapcsolódóan alkalmanként megnövekvő parkolási forgalom rendezett formában történő kielégítése.

A sportterület erdő felőli déli határán természetben kialakított, de még nem szabályozott út és a szomszédos erdőterület felszínén összefolyó csapadékvíz rendezett elvezetésére, illetve szikkasztására a magterülethez tartozó erdőterületen belül kialakítható árok lehet alkalmas.

<p>Hatályos Településszerkezeti terv</p> 	
<p>OTrT 3/4. sz. melléklet Országos ökológiai hálózat övezete</p> 	

<p>BATrT 3.1. sz melléklet Magterület övezete 3.2. sz. melléklet Ökológiai folyosó övezete 3.3. sz. melléklet Pufferterület övezete</p>	
	
<p>OTrT 3/5. sz. melléklet Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</p>	
	

Az 1 számú területen javasolt beépítés tekintetében az épületre konkrét építészeti program, tanulmányterv még nem készült. Cca. 600 m²-es épület és 150 m²-es épületnek nem minősülő csatlakozó építmény tudja ezt az igényt kielégíteni. A terep erősen lejtős, elszórtan beépített. Többféle építészeti megfogalmazás és tömegalakítás is elképzelhető a lejtős terepre történő tervezés szakmai szabályainak betartása, a meglévő épületek figyelembe vétele mellett is. Elsődleges szempontnak a tájba illesztésnek kell lennie, különös tekintettel arra, hogy a terület az OTrT szerinti tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével érintett.

A hatályos HÉSZ szerinti 30%-os legnagyobb beépítettség növelése csak a Vt-23 jelű új építési övezet esetében javasolt 40%-ra.

A SZT-n a terület tájképvédelemmel érintett területként ábrázolt. AHÉSZ 6.§(4) bekezdése előírja, hogy a szabályozási terven jelölt. „tájképvédelem”-mel érintett területeken épületeket tájba illeszkedően kell kialakítani. Az új épület elhelyezésével kapcsolatban a tájképi, településképi megfelelés feletti önkormányzati kontrollt a településképi véleményezési eljárás biztosítja.

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 15/2013. (VI.28.) önkormányzati rendeletében döntött a településképi véleményezési és településképi bejelentési eljárás, valamint településképi kötelezés szabályairól.

Fentiek figyelembe vételével a tervezett beépítés környezeti hatása nem jelentős, az Önkormányzati kontroll biztosítja, hogy a várható környezeti hatások a beépítés tekintetében ne legyenek kedvezőtlenek.

A 2. számú terület tekintetében ismert építési szándék nincs, a területen kialakult rendeltetismódok és a kialakult beépítettség indokolja a területfelhasználási és építési övezeti átsorolást. A terület településközpont vegyes területbe sorolása kapcsán kedvezőtlen környezeti hatás nem várható.

A 3. számú területen a kialakult állapotnak megfelelő szabályozás (Különleges nagy kiterjedésű sportterület határának módosítása és a meglévő kiépített útkapcsolat átvezetése, szabályozása) - a magterület övezetébe tartozó szomszédos erdőterület igen kismértékű érintettségét is figyelembe véve - nem jár kedvezőtlen környezeti hatással.

A 4. számú területen a beépítésre szánt területek átsorolása beépítésre nem szánt területbe tájképi szempontból kedvező. A területfelhasználási és övezeti átsorolás a parkolók kijelölésével várható környezeti hatásai tekintetében mindenképpen kedvező lesz, mert a mérkőzések parkolási gépjárműforgalma a továbbiakban nem az Iharos utat terheli majd.

9. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

Az 1. számú területet a hatályos szabályozási terven is ábrázolt régészeti lelőhely érinti minimális mértékben. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet előírásai be kell tartani. A régészeti lelőhelyet az építési hely nem érinti, tehát földmunkával járó beavatkozás nem várható az érintett területen, az örökségi értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

Cselényi László
egyesületi titkár és szolgálatvezető

**Biatorbágy hatályos település rendezési eszközeinek módosítási kérelmei a Magyar Belmisszió
Biatorbágy Közhasznú Egyesület területeire vonatkozóan
Módosítási kérelmek a telepítési tanulmányterv készítéséhez**

1. Az Iharosi terület déli végének közúti megközelítése a sportpálya és a lelátó közötti közúti szakasz lezárásával ellehetetlenült, hiszen a Naphegy-köz egyedül képtelen a terület kiszolgálására, déli vége csak a völgy felé nyitott. Erre a problémára a hatályos terv nem ad megoldást, pedig jelentős sportterületi fejlesztést jelöl a völgy további területén. A sportpálya mögött a közelmúltban megnyitott és szilárd burkolattal is ellátott út enyhíti ezt a helyzetet. Ez a meglévő út nincs átvezetve a szabályozási tervre. Tekintettel a völgy szűkösségére, mely más elhelyezést nem tesz lehetővé, javasoljuk ennek az útnak közúti szabályozását a tervben megoldani.
2. A területünkkel szomszédos, meglévő sportpálya nem rendelkezik gk. parkolóval. A meccsek idején ez problémát okoz a környéken. Ezért javasoljuk ennek tervi megoldását a területének biztosításával. A Naphegy u. végében egy közterületi gk. parkoló kialakítása mind a sportrendezvényeket, mind a misszió programjait is szolgálhatná.
A Naphegy-köz torkolatából nyílik egy dűlőút É felé a 3663 hrsz-ú ingatlanunk és a 0105/2 hrsz-ú földrészlet (a Szabályozási terven Ev) mentén. Ez az út kialakult, meglévő útnak tekinthető a hosszú évek során kialakult használat alapján. Javasoljuk, hogy ezen a helyen és a további csatlakozó, tőle délre eső területen legyen kialakítva gépkocsi parkoló a völgyben lévő szilárd burkolatú út mindkét oldalán.
3. A Naphegy-köz tervezett szélesítését szabályozza a hatályos Szabályozási terv. Az ingatlanjaink a DNY-i oldalon kis előkerttel rendelkeznek, nehéz a telkekre való gk. beközeledés, különösen a garázsok esetében. Az útszélesítés a szabályozás szerint az előkertek csökkentésével történne, aminek következtében lehetetlen állapotok alakulnának ki. Ezért javasoljuk, hogy a szemben lévő oldal előkertjeiből vegyék el a szükséges területet a közút bővítésére, ahol az előkertek jelentősen nagyobbak.
4. A Naphegy-köztől DNY-ra eső telektömb déli részében az építési hely hátsó vonala metszi a meglévő lakóépületünket (3658 hrsz.). Kérjük az építési hely korrigálását a lakóház hátsó homlokzatának síkjában, illetve a hátsókert min. 6 méterben történő megállapításával.
5. A Naphegy-köztől ÉK-re eső lakótömbben az alaptérkép nem ábrázolja a Bárka nevű ifjúsági táborunkat, melyet a 3666 hrsz-ú telken jogerős építési engedély alapján építettünk 2003-ban, a használatba vételi engedélyt M186/2004. számon kaptuk meg. Kérjük ennek átvezetését, és ennek megfelelően az építési hely hátsó határának korrigálását. A meglévő állapot alaptérképre történő földhivatali bejegyzéséhez szükséges geodéziai munkarész készítése megbízásunkra már folyamatban van.
6. A településszerkezeti tervet és a szabályozási tervet érintő kérésünk és javaslatunk az Egyesület hivatás-használatában és egyben tulajdonában lévő, Naphegy-köz végén, annak mindkét oldalán fekvő, 3660; 3661; 3663; 3666; 3667; 3668; 3669; valamint 3651; 3652; 3654 hrsz-ú ingatlanok összefüggő területeinek az Lke jelű kertvárosias lakóterületből Vt jelű településközpont vegyes területbe történő átsorolása.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS**T E R V E Z E T**

amely létrejött

egyrésről:

Név: **Biatorbágy Város Önkormányzata**

Székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.

Adószám: 15390008-2-13

Törzsszáma: 390000

Statisztikai számjel: 15390008751132113

Bankszámlaszám: 10918001-00000052-89250007

Képviselő:

Tarjáni István polgármester

dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével

– továbbiakban: **Önkormányzat**

másrésről:

Cégnév: **Magyar Belmisszió Biatorbágy Közhasznú Egyesület**

Rövidített cégnév: MBB

Székhely: 2051 Biatorbágy, Iharos u. 1. sz.

Statisztikai számjel: 19176767-9499-529-13

Adószám: 19176767-1-13

Nyilvántartási szám: 13-02-0000562

Bankszámlaszám:

Képviselő neve és a képviselet jogcíme: Cselényi László egyesületi titkár és szolgálatvezető

mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő ingatlan tulajdonos – továbbiakban:

Tulajdonos

Cégnév: **Magyar Belmisszió Biatorbágy Közhasznú Egyesület**

Rövidített cégnév: MBB

Székhely: 2051 Biatorbágy, Iharos u. 1. sz.

Statisztikai számjel: 19176767-9499-529-13

Adószám: 19176767-1-13

Nyilvántartási szám: 13-02-0000562

Bankszámlaszám:

Képviselő neve és a képviselet jogcíme: Cselényi László egyesületi titkár és szolgálatvezető

mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő az ingatlanon beruházást megvalósító –

– továbbiakban: **Beruházó**

(A Tulajdonos és a Beruházó együttesen: Cél Megvalósítója)

1

Magyar Belmisszió Biatorbágy
Képviseli: Cselényi László egyesületi titkár
Beruházó, tulajdonos,

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

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2017. év december hónap napján

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

között az alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1. A Tulajdonos 1/1 arányú tulajdonát képezik a Biatorbágy, Belterület 3663, 3666 3667 és 3669 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2.889 m², 2.697 m², 2.156 m² és 1.093 m² összes alapterületű ingatlanok (továbbiakban: Ingatlan).
Az Önkormányzat által a Takarnet rendszeren keresztül lekért nem hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint
 - A) a Biatorbágy belterület 3663, 3666 3667 és 3669 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján
 - az alábbi terhek szerepelnek:
 - 3663 hrsz: Vezetékjog 77 m² területnagyságra – Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
 - 3666 hrsz: Vezetékjog 14 m² területnagyságra – Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
 - 3667 hrsz: Vezetékjog 4 m² területnagyságra – Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
 - széljegy nincs.
2. Az Ingatlanon a Cél Megvalósítója az alábbi beruházási tevékenységet kívánja elvégezni:
_A telepítési tanulmányban jelölt változásokat
–

Célok alapján a tervezési program: Az ingatlanra vonatkozó építési övezet és beépítési paraméterek felülvizsgálata:

1. számú terület a 3663, 3666, 3667, 3669 hrsz-ú telkek.

Területfelhasználási változás Lke > Vt.

A terület átsorolása kertvárosias lakóterület „Lke-5” jelű építési övezetből, településközpont vegyes területi építési övezetbe. Az építési helyek felülvizsgálata az esetleges telekegyesítések megvalósításával, valamint a kapcsolódó közlekedési területek szabályozásának felülvizsgálata.

2. számú terület, a 3660, 3361, 3654, 3652, 3651, 3659, 3658, 3657, 3656, 3655 hrsz-ú telkek
átsorolása kertvárosias lakóterületből, Lke-5 jelű építési övezetből, településközpont vegyes területi építési övezetbe.

3. sz. területen a Különleges nagykiterjedésű sportterület K-Sp-3 jelű építési övezet
határának korrigálása, a közlekedési területek kialakult állapotot is figyelembe vevő tervezése és szabályozása.

A 4. számú terület, azaz az Iharos-völgy nyugati részének átsorolása Intézményterület „Vi-1” jelű építési övezet és Különleges nagykiterjedésű sport terület, K-Sp-3 jelű építési övezet,
valamint a beépítésre nem szánt Közlekedési terület, KÖu jelű övezet pontos határainak megállapítása.

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

3. A jelen szerződés célja, hogy Biatorbágyon a 3663, 3666 3667 és 3669 hrsz-ú területre és közvetlen környezetére (a továbbiakban: Belmisszió fejlesztési terület) az Önkormányzat a Településszerkezeti Tervet, Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet (továbbiakban:

2

Magyar Belmisszió Biatorbágy
Képviseli: Cselényi László egyesületi titkár
Beruházó, tulajdonos,

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

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2017. év december hónap napján

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

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

4. A jelen szerződés megkötése előtt az Önkormányzat Képviselő-testülete 2/2017.(I.26.) számú határozatával döntött a Cél Megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv befogadásáról, valamint Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről.
5. Az Önkormányzat jelen szerződés alapján arra vállal kötelezettséget, hogy Biatorbágy, 3663, 3666 3667 és 3669 hrsz-ú fejlesztési területre és közvetlen környezetére vonatkozó településrendezési eszközök elfogadásához szükséges településrendezési eljárást a jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatja, és a Polgármester útján az egyeztetett jóváhagyandó munkarészeket a Képviselő-testület elé terjeszti, és a Képviselő-testülete útján döntést hoz.
6. A Cél Megvalósítója - más, a szabályozással érintett cél megvalósítókkal együtt - egyetemleges feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal,
 - a) hogy a szükséges településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozásához hozzájárul, bruttó 300.000,- HUF értékben,
 - b) hogy a cél megvalósításához szükséges, tulajdonát képező területekből a közlekedési területekhez szükséges telekrészeket díjmentesen biztosítja, átadja az Önkormányzat számára, a közlekedési az átadásra kerülő területekről az építményeket, saját közműveket elbontja, a ráfordításokat és költségeket teljes egészében finanszírozza. Az érintett területek átadásának határideje: A 3666, 3667, 3669 hrsz-ú telkek esetében és a többi telek esetében is a módosított HÉSZ hatályba lépését követő 6 hónap.
7. A Cél Megvalósítója köteles mindazon díjak, illetékek, járulékok, költségek, ráfordítások és kiadások megfizetésére, mely a település rendezés során az Ingatlant terhelik. Így különösen, de nem kizárólagosan a földhivatali igazgatási-szolgáltatási díjak és a földvédelmi járulékok megfizetése.
8. Önkormányzat vállalja, hogy az Étv. 30/A. §-ra tekintettel a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatásokat kezdeményezi, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár, a Szerződő Felek vállalják, hogy szükség esetén a jelen szerződést a jogszabályon/jogszabályokon alapuló vélemény/vélemények alapján szükséges mértékben módosítják.
9. A Tulajdonos és a Beruházó jelen okirat aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul nyilatkoznak, hogy hozzájárulnak a településrendezési kötelezettség tényének, az ingatlan nyilvántartásban történő feljegyzéséhez/bejegyzéséhez az érintett Ingatlan vonatkozásában.
10. A településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel/be kell jegyeztetni. A kötelezettség

3

Magyar Belmisszió Biatorbágy
Képviseli: Cselényi László egyesületi titkár
Beruházó, tulajdonos,

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

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2017. év december hónap napján

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

megszűnését vagy teljesítését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség törlése érdekében.

11. A jelen szerződés 6. a) pontban rögzített fizetési kötelezettség előre esedékes, melyet a Cél Megvalósítója az Önkormányzat szerződésben feltüntetett számlájára köteles megfizetni a jelen szerződés hatálybalépését követő 10 napon belül. Amennyiben a fenti határidőig nem fizeti be 6. a) pontban meghatározott hozzájárulást, úgy nem áll be az Önkormányzat jelen szerződésben vállalt kötelezettsége, valamint az önkormányzat – bármiféle díj/költség stb. megfizetésétől mentesen – minden külön érdekgazolás nélkül, egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállhat a településrendezési eszközök jelen szerződésben megállapított módosítási kötelezettségétől.
12. A jelen szerződés annak aláírásával lép hatályba.
13. Jelen szerződés csak írásban módosítható, vagy szüntethető meg. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, különösen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit kell figyelembe venni.
14. Biatorbágy Város Önkormányzatának polgármestere Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének számú határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.
15. Szerződő Felek a jelen megállapodás elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda, 1113 Budapest, XI. , Bartók Béla út 87. IV./3.) hatalmazzák és bízzák meg. Szerződő Felek meghatalmazzák, illetve megbízzák Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Iroda: 1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV./3.) továbbá arra, hogy ezen megállapodással kapcsolatos földhivatali eljárásban őket képviselje. A meghatalmazott ügyvéd helyettesítésére az ügyvéd valamennyi alkalmazott ügyvédje és ügyvédjelöltje jogosult.
16. Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: „Ptfmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Ptfmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben illetve külön feljegyzésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Ptfmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.
17. Felek nyilatkoznak, hogy a megállapodás megkötésének törvényi akadálya nincs, cselekvőképességük teljes, a Tulajdonos és a Beruházó magyar bíróságon nyilvántartásba vett jogi személy, az Önkormányzat magyarországi település helyi önkormányzata.

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

Kelt: Biatorbágyon, 2017. év hónap ... napján

4

Magyar Belmisszió Biatorbágy
Képviseli: Cselényi László egyesületi titkár
Beruházó, tulajdonos,

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

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2017. év december hónap napján

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY, 7743 HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE



Megbízó:

UTTEurope *Kft*

2017. június hó

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY,
7743 HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE**

TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

Kovács Beáta - Rend-Eng-Terv Építész Iroda
vezető településrendező tervező

TT-1-10-0231

TARTALOMJEGYZÉK

1.)	BEVEZETÉS.....	4
2.)	ELŐZMÉNYEK.....	5
3.)	AZ ÉRINTETT TERÜLET, A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN.....	6
4.)	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE.....	14
5.)	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK ISMERTETÉSE.....	27
6.)	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS AZ ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA.....	35
7.)	BEÉPÍTÉSI TERV.....	40
8.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRA-STRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A KÖZLEKEDÉS, A KÖZMŰFEJLESZTÉS, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS IGÉNYE.....	43
9.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ.....	48
10.)	TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK.....	50
11.)	KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK.....	50
12.)	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ.....	52

MELLÉKLETEK

1.	<i>számú melléklet:</i>	Hatályos TSZT szerkezeti tervlap kivágat	53
2.	<i>számú melléklet:</i>	Hatályos HÉSZ Szabályozási Terv kivágat	54
3.	<i>számú melléklet:</i>	Szabályozási tervjavaslat	55
4.	<i>számú melléklet:</i>	Beépítési vázlat	56
5.	<i>számú melléklet:</i>	A hatályos HÉSZ releváns előírásai	57

Budapest, 2017. június hó

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A BIATORBÁGY, 7743 HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE

1.) BEVEZETÉS

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

„2. § E rendelet alkalmazásában:

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

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

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

- a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,
- b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy
- c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

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

(3) Beépítési terv készülhet a helyi építési szabályzat alátámasztó javaslatként is, annak megalapozásaként.

(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, 7743 hrsz.-ú ingatlanra, az Universal Trade Team Kft által megvalósításra kerülő raktárcsarnok bővítésre terjed ki és a bővítés kapcsán a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv paramétereinek a felülvizsgálatára.

Jelen dokumentáció a Településrendezési kódex 15. § (1) bekezdésben felsoroltak közül két célt szolgál, egyrészt településrendezési szerződés előkészítését, másrészt Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének pozitív döntése esetén Biatorbágy város új településrendezési eszközeinek olyan irányú alakítását, amelynek során a terv biztosíthatja a Biatorbágy, Budaörsi út menti 7743-as hrsz.-ú ingatlan területén a beruházói elképzeléseknek megfelelő beépítést.

A beruházói szándék a 7743-as hrsz.-ú ingatlanon építés alatt álló 12 680 m²-es raktárcsarnok további bővítése. Az építető a bővítéssel egy iroda és szolgáltató épületszárnyat, egy kiszolgáló épületet és egy, az épülő raktárcsarnokhoz csatlakozó csarnok épületet kíván megvalósítani. A tervezett beruházás megvalósításához a telket érintő beépítési paraméterek módosítása szükséges.

2.) ELŐZMÉNYEK

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete az elmúlt időszakban felülvizsgálta a hatályos településrendezési eszközeit (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv). Az új tervek és Helyi Építési Szabályzat 2016 júniusában léptek hatályba.

A tervezéssel érintett terület 2014 évben a 8749 helyrajzi számú 44.675 m² területű és 7743 helyrajzi számú 6.350 m² területű telkek összevonásával jött létre, majd 2015-ben a felette lévő 7726/2 helyrajzi számú telekből a telekhatár kiegyenesítése céljából 2.613 m² telekterület hozzácsatolása zajlott le.

Az UTT Europe Kft. a Biatorbágy 7743 hrsz. alatti beépítetlen telken új csarnok építésére építési engedélyt kapott Budakeszi Város Önkormányzat Jegyzőjétől 2016. március 3-án, (ÉTDR azonosító 201500077384, iratazonosító: IR-000108471/2016), az engedély 2016. április 18-án jogerőre emelkedett.

A beruházó 2016. júniusában engedélyezési tervmódosítást kezdeményezett. A módosított tervek alapján épülő csarnok jelentős részét egy egyterű raktározásra szolgáló csarnokrész teszi ki, mely az épület kb. 90%-a. A kész ruházati termékek konténerekben érkeznek, majd az ipari kapukon keresztül betárolásra kerülnek a magasállványos polcrendszerekbe, a kiskereskedőhöz történő elszállításukig.

A második egység a kiszolgáló iroda és szociális helyiségcsoportot magába foglaló épületrész. Az épület biztonságos működését szolgáló sprinkler tartály és gépház képezi funkcióban és megjelenésben egyaránt a harmadik egységet.

2017 májusában a beruházó újabb bővítési szándékkal kereste fel Biatorbágy Város Önkormányzatát. A bővítés keretében a 7743 hrsz.-ú ingatlanon, az építés alatt álló raktárcsarnok mellett az építendő az alábbi fejlesztéseket kívánja megvalósítani:

- 2 560 m²-es iroda egységet,
- 10 000 m²-es raktárépületet, továbbá
- 1 000 m²-es kiszolgálóépületet,

tervez.

A Településrendezési kódex 32. § (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása lehet teljes, egyszerűsített vagy tárgyalásos eljárás. A beruházás megvalósítása érdekében a tervezett Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítással a „településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik”, „nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése” és „nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetés”. Így **a településrendezési eszközök módosítása a 32. § (4) bekezdése értelmében egyszerűsített eljárás keretében mehet végbe.**

A Településrendezési kódex lehetőséget biztosít továbbá a tárgyalásos eljárással történő egyeztetésre, abban az esetben, ha a rendezéssel érintett területet - beruházás megvalósításának indoka miatt - a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A Kódex definiálja a kiemelt fejlesztési terület fogalmát, miszerint: „egy adott fejlesztés megvalósulását biztosító, támogatás elnyerése céljából képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület”. A fogalomban a közeljövőben változás várható, törlésre került a „támogatás elnyerése céljából” rész, így a jogszabályváltozást követően mérlegelésre javasolt ezen egyeztetési mód alkalmazása, amennyiben a beruházás megvalósításának ütemezése azt indokolta teszi.

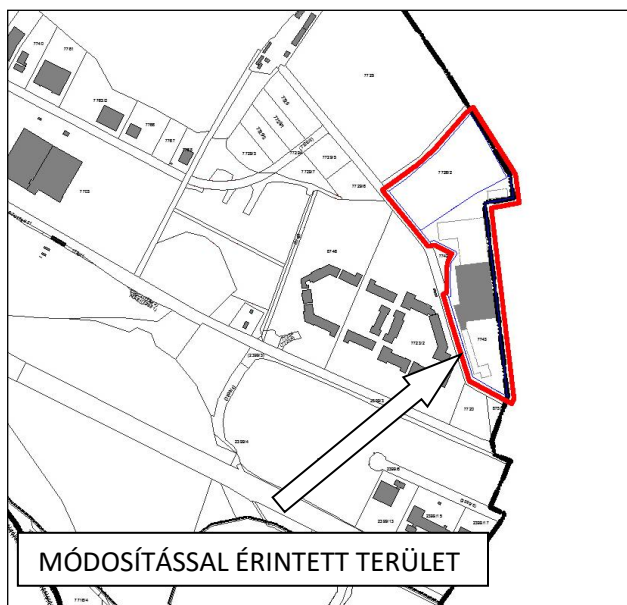
3.)AZ ÉRINTETT TERÜLET, A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN

Terület bemutatása

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

A tanulmányban szereplő tervezési terület lehatárolása a jogszabályi követelmények alapján került meghatározásra (telektömb). Fontos megjegyezni, hogy a módosítással érintett terület és a tervezési terület nem egyezik meg. A módosítás kizárólag a 7743 hrsz.-ú és a 7726/2 hrsz-ú telkekre vonatkozik.

1. ábra: A tervezési terület



A tervezett bővítés miatt szükségessé váló Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítással érintett terület Biatorbágy északkeleti részén található. A Universal Trade Team Kft által megvásárolt 7743 hrsz.-ú ingatlan a Budaörsi út és a Biatorbágy – Budaörs közigazgatási határ között található. Nyugatról a Premier Outlet, keletről budaörsi gazdasági területek (BITEP ipari park), délről az 1-es út és a Budaörsi út, északról pedig mezőgazdasági művelés alatt álló, de beépítésre szánt területek határolják. A földrészlet gazdasági – kereskedelmi szolgáltató területfelhasználási egységbe tartozik.

A területen jelenleg folyamatban van a beruházás első ütemében megvalósuló **12 680 m²-es raktáracsarnok építése.**

Az ingatlan bemutatása

A Budaörsi út menti 7743 hrsz.-ú ingatlan a földhivatali nyilvántartás szerint kivett beépítetlen terület. Az érintett ingatlan telekalakítási eljárás során 2004-ben alakult ki a 7727 és a 7743 hrsz.-ú ingatlanokból. 2015 májusában a 7743 hrsz.-ú , 6350 m² területű, valamint a 8749 hrsz.-ú 4 ha 4675 m² területű ingatlanokból telekegyesítés során kialakult a 7743 hrsz.-ú 5 ha 1025 m² területű földrészlet. 2015 júliusában az érintett földrészlethez 2613 m² nagyságú terület került beolvasztásra a 7726/2 hrsz.-ú ingatlanból. Az UNIVERSAL TRADE TEAM KFT a telék tulajdonosa, az épület illetve az „építési tevékenység” tulajdonosa az UTT Europe Kft, a telken az UTT Europe Kft-nek van földhasználati joga.



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

A telek gáz-, víz-, villany-, szennyvízcsatorna, csapadécsatorna csatlakozási pontjaihoz történő csatlakoztatás még nem történt meg, a szolgáltatási szerződések többségében aláírásra kerültek, a fennmaradó szerződések aláírása folyamatban van.

„Az UTT Europe Kft. magyar tulajdonú ruházati disztribútor társaság, mely meghatározó szerepet tölt be a közép-európai és balkáni promóciós, munkaruházat nagykereskedelmi piacon.” A Kft. telephelye Budaörsön a Szilárt Leó út menti gazdasági területen található, amely közvetlenül határos a beruházással érintett ingatlannal.

A kereskedelmi társaság kizárólag nagykereskedelmi tevékenységet folytat, vásárlóikörük viszonteladók: szitanyomók, hímzők, reklámügynökségek, divatcégek, ajándéktárgy forgalmazók, egyéb ruházati kereskedők.



3. ábra: Képek az UTT Europe Kft. budaörsi üzemcsarnokairól

A 2016. április 18-án jogerőre emelkedett építési engedély alapján a 12 680 m²-es raktárcsarnok építése előtti állapot domborzati struktúrája változatos volt, északi irányból dél - délnyugat felé erősen lejtett. A telek közepétől északi irányba mesterséges beavatkozás nyomait lehetett felfedezni. A terület megközelítőleg 20-30 évvel ezelőtt anyagnyerő helyként szolgálhatott, majd vegyes összetételű szemetes talajjal töltötték fel. A terület kármentesítése a korábbi tulajdonosi szándékok szerint megvalósult.



4. ábra: Az ingatlan állapota a raktárcsarnok építése előtt (forrás: Google maps)

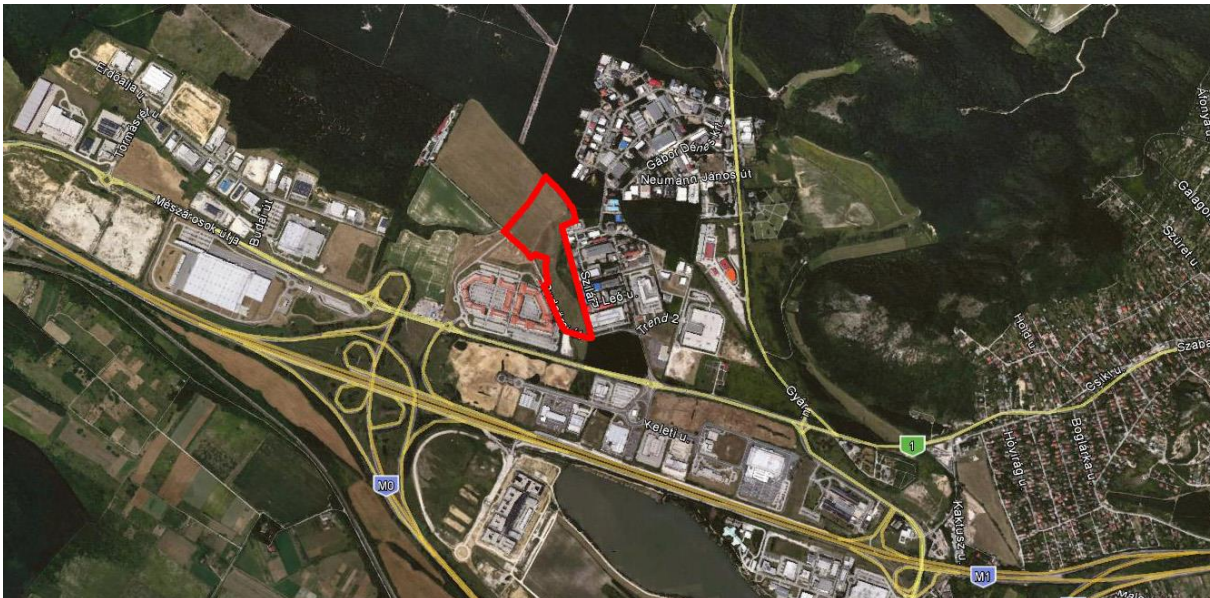
Közlekedési kapcsolatok

A terület Budapest közigazgatási határától 7,5 km-re található Biatorbágy város belterületén, a budaörsi közigazgatási határ mentén. Az ingatlan közlekedési kapcsolata, megközelítése rendkívül kedvező. Az 1. sz. Budapest – Tatabánya – Győr – Hegyeshalom elsőrendű főúton át Budapest belvárosa 13-15 km távolságban elérhető. Két km távolságra van az ipari park központjától Budapest irányába az M1-es autópálya és az M0 gyorsforgalmi út csomópontja, amely minden irányban lehetővé teszi a továbbhaladást.

A terület közvetlen feltárását a Budaörsi út – Gyár utca biztosítja, amely az 1-es számú főúton át csatlakozik az M1 autópályához.

A gazdasági terület tömegközlekedési feltárását a BKK menetrend szerint közlekedő 188E jelű autóbusza biztosítja.

A buszmegálló 300 méteren belül található a Budaörsi Ipari és Technológiai Park bejáratánál. A buszjárárral érhető el a Kelenföldi Vasútállomás és a M4-es metróvonal.



5. ábra: Az ingatlan közlekedési kapcsolatai (forrás: Google maps)

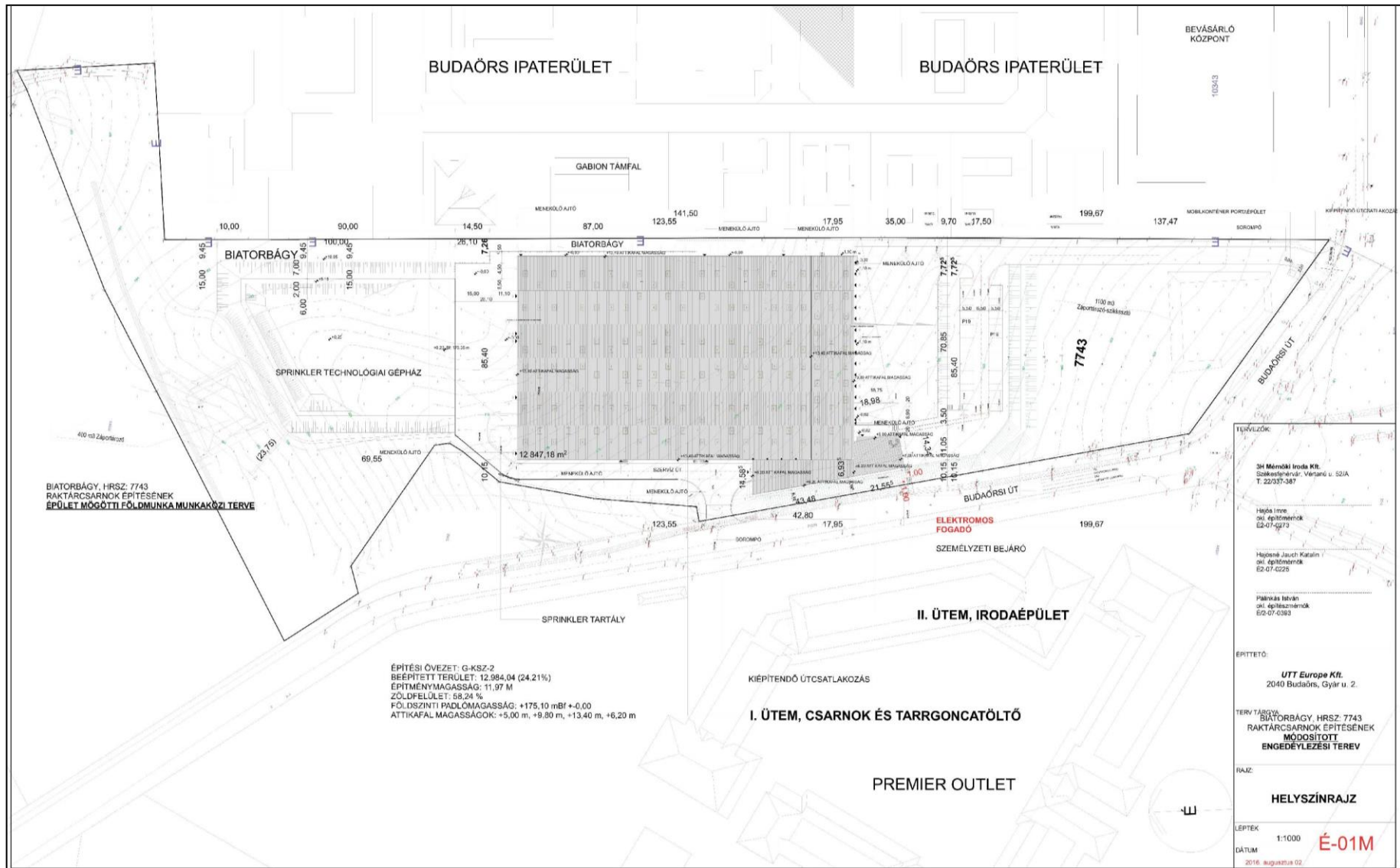
Folyamatban lévő beruházás

Az épülő raktárcsarnok készültségi állapota hamarosan 100 %-os lesz. A tervezett épület hosszabbik tengelye megközelítőleg párhuzamos Budaörsi út tengelyével.

Az épület megközelíthetősége mind a személy-, mind a teherforgalom szempontjából biztosított a Budaörsi útról. A telek délkeleti részén tervezett utcátlakozáson keresztül bonyolódik az épület személy- és teherforgalma egyaránt. Az utcátlakozásnál sorompó és portaépület épül, ami biztosítja a közforgalom kizárását.

A telek nyugati oldalán a Budaörsi útról nyitva kialakításra kerül egy második sorompós utcátlakozás is.

A terület további feltárását két új közlekedési kapcsolat biztosíthatja. A terület északi oldalán az új kapcsolat a geomorfológiai adottságok miatt indokolt, a déli oldalon pedig a Premier Outlet áruház melletti területen az ellátás biztosítására.



5. ábra: Az épülő 12.680 m²-es raktár csarnok engedélyezési terve (3H MÉRNÖKI IRODA KFT.)



6. ábra: Az épülő 12.680 m²-es raktár csarnok
(forrás: Google maps)

A Tervező 3H MÉRNÖKI IRODA KFT. Építészeti műszaki leírása szerint „az épületegyüttes tömegének túlnyomó részét a raktározásra szolgáló csarnokrész teszi ki, amelynek kubusa „leköveti” a benne zajló tevékenységi egységeket, azaz alacsonyabb térszükségletű manipulációs tér és magasabb raktározási zóna. Ez az épülettömeg formálás a terep esésével is kommunikál.

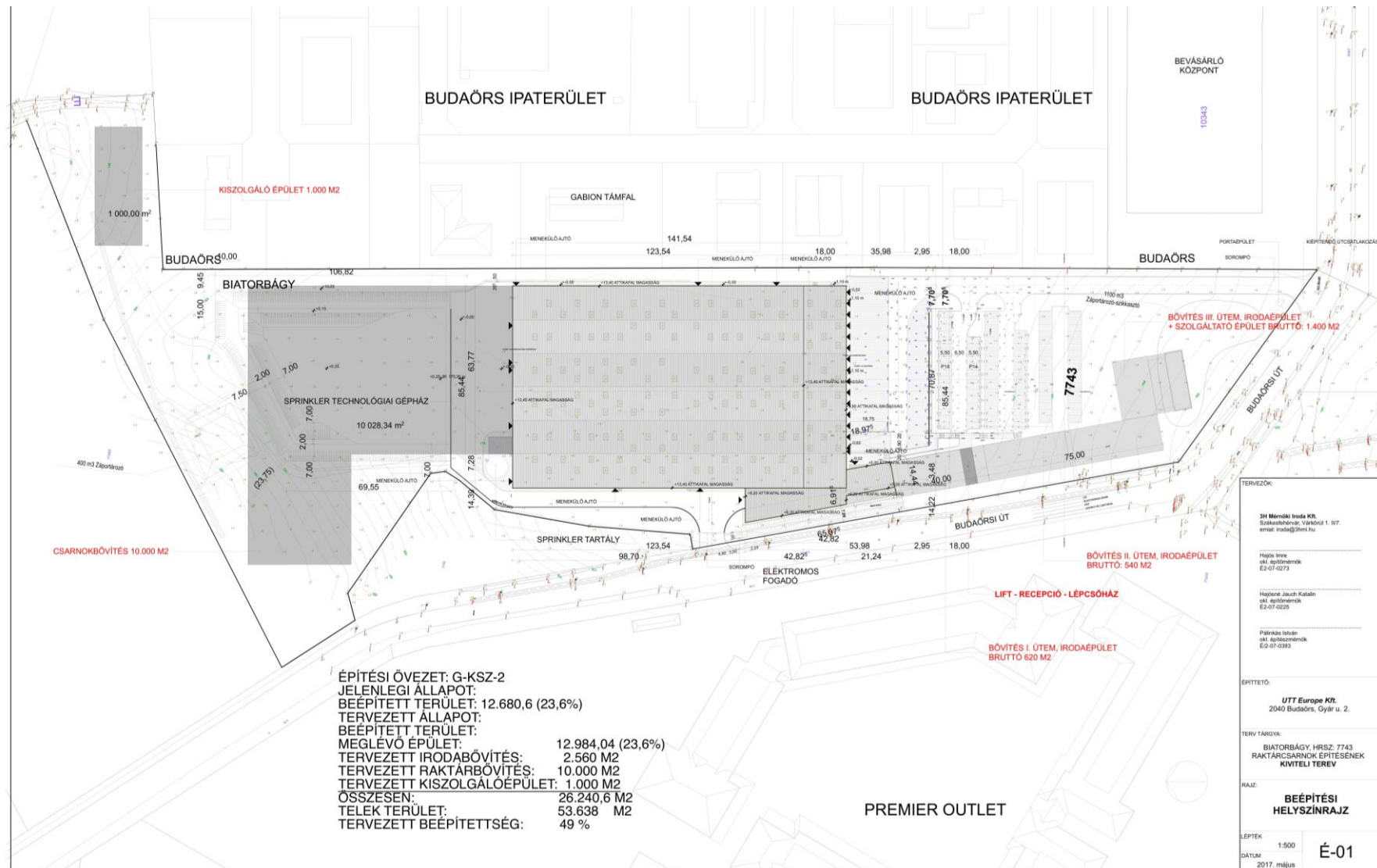
Homlokzati anyaghasználatban, felületképzésben az ipari épületekre elsősorban jellemző fémfegyverzetű szendvicspanel jelenik meg. A színhasználat a tájba való simuláson túl a különböző épületmagasságok finomra hangolását is képviselni hivatott.

A kiszolgáló iroda homlokzati anyaghasználatban teremt kapcsolatot a csarnoképülettel, de másságát mutatja a síkból történt kifordítása, illetve a terepvonalat követő mélyebb épületszint megjelenése. Bejárata felé a színté pontszerűen megjelenő, figyelemfelkeltő színű félkapuzat tereli az érkezőt.”

A tervezett raktár csarnok textilipari termékek raktározására szolgál, nagykereskedelme kiszolgáló irodával, szociális helyiségekkel. A raktár csarnokban és az irodákban megközelítőleg 80 fő fog dolgozni. A jelenlegi beruházás keretében 38 db személygépkocsi parkoló kialakítása tervezett. A területen teherautók, kamionok csak ideiglenesen tartózkodnak jellemzően az ipari kapuk előtt a ki és berakodás idejére.

Továbbépítési vázlat terv

A terület továbbépítésével a beruházó újabb 10 000 m²-es csarnokot kíván építeni a telek északi részén, az épülő raktár csarnokhoz kapcsolódva. A telek északkeleti részén 1000 m²-es kiszolgáló épület kerül kialakításra. A beruházói szándék szerint a telek délnyugati, Budaörsi út menti oldalán 2560 m² iroda és szolgáltató funkció kerül elhelyezésre. Az ingatlan közlekedési feltárását a korábbi építési engedélyezési terv szerinti közterületi kapcsolatok biztosítják a telek déli és nyugati oldalán.



7. ábra: A tervezett továbbépítés (3H MÉRNÖKI IRODA KFT.)

A tervezett iroda bővítéseket az építető 3 ütemben kívánja megvalósítani. Első ütemben egy bruttó 620 m²-es irodai funkciójú épületszárny valósulna meg. Ezt követően ehhez a traktushoz kapcsolódóan a telek déli irányába újabb 540 m², majd a harmadik ütemben egy 1400 m²-es iroda és szolgáltató funkciójú épület.



7. ábra: Tervezett iroda bővítés tömegvázlata (3H MÉRNÖKI IRODA KFT.)

A továbbépítési vázlattevé alapján megállapítható, hogy az új épületek feltárását és közúti kapcsolatait a meglévő közlekedési kapcsolatok nem tudják biztosítani. A telek északi részén épülő kiszolgáló épület és az új csarnok közlekedési kapcsolatait vagy a Budaörsi út irányából, vagy a budaörsi Bánki Donát út irányából szükséges biztosítani.

A 7743 hrsz.-ú tervezési terület a település belterületének keleti részán, a Biatorbágy-Budaörs közigazgatási határ mentén, települési térségen belül fekszik.

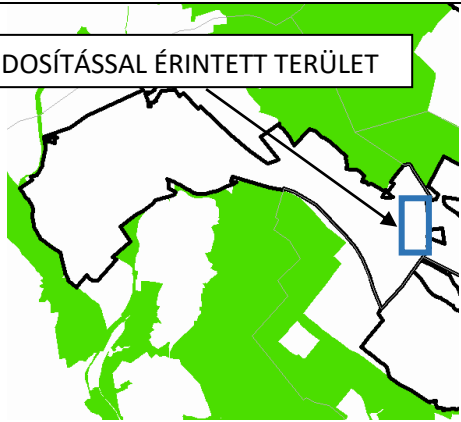
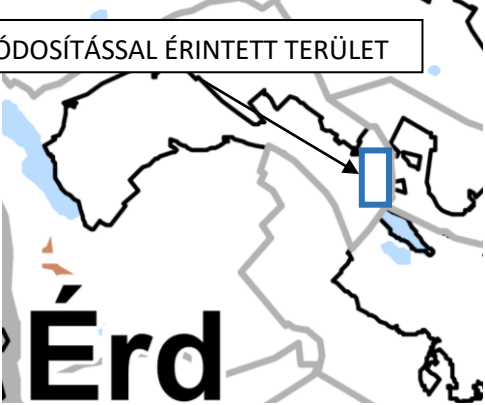
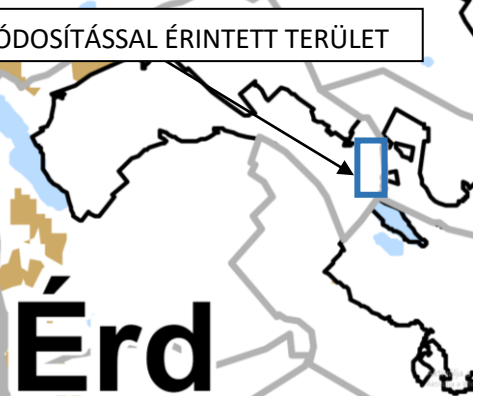
Az igazgatási területet északnyugat-délkelet irányban átszeli az **M1 autópálya**, az OTrT-n jelölt gyorsforgalmi út. A belterületet az M1 közelében átszelő **1. számú főközlekedési út** főútként szerepel a Szerkezeti terven. Ennek Biatorbágyi szakaszával közel párhuzamosan, nyomvonalától délre fut **a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

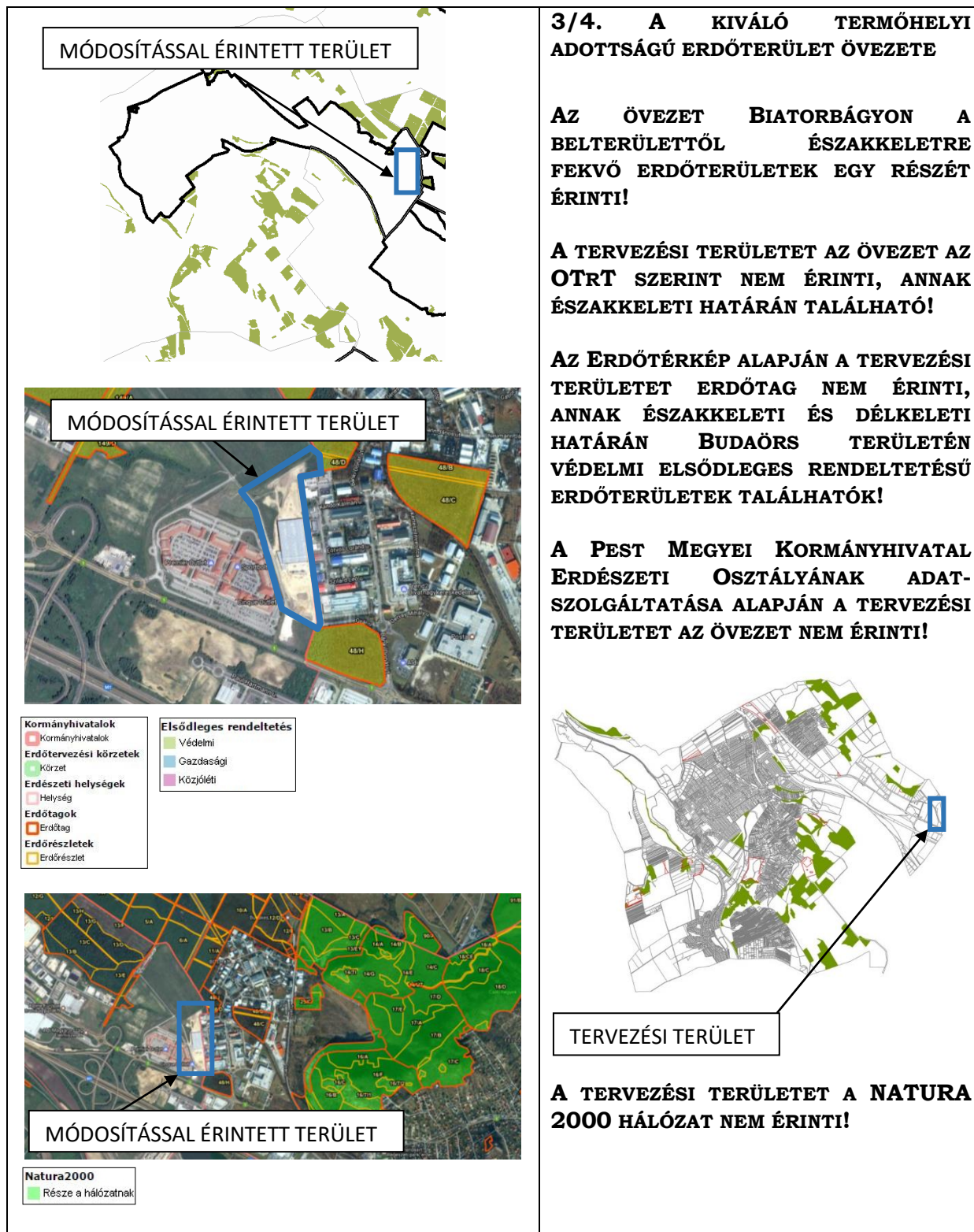
Biatorbágyot még a tervezett nagysebességű vasútvonal is érinti az említett közlekedési elemektől távolabb, a közigazgatási terület déli sávjában.

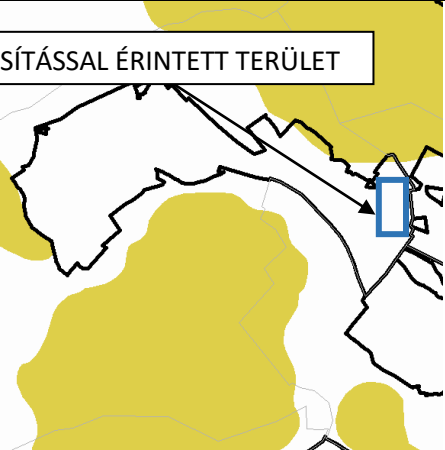

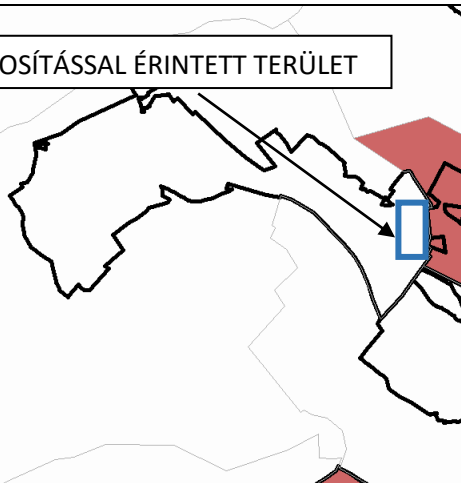
A belterületen vezet végig **az országos kerékpárút törzshálózat részét képező útvonal**, amely egy szakaszon, a tervezési terület térségében az 1. főút közelében halad.

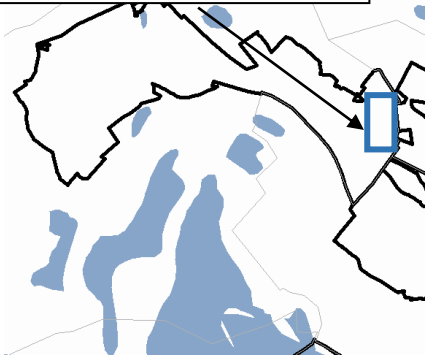

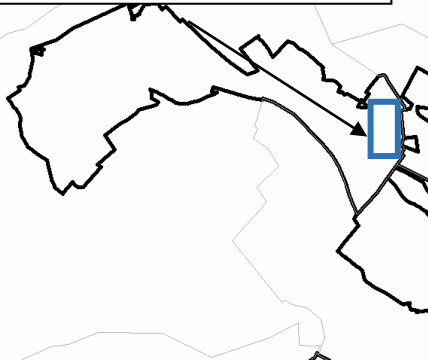
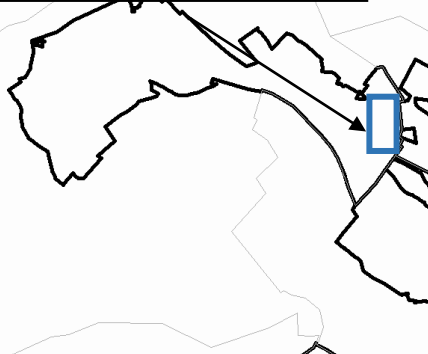
Az OTrT Szerkezeti tervlapja egyéb infrastrukturális elemet nem jelöl a város közigazgatási területét érintően.

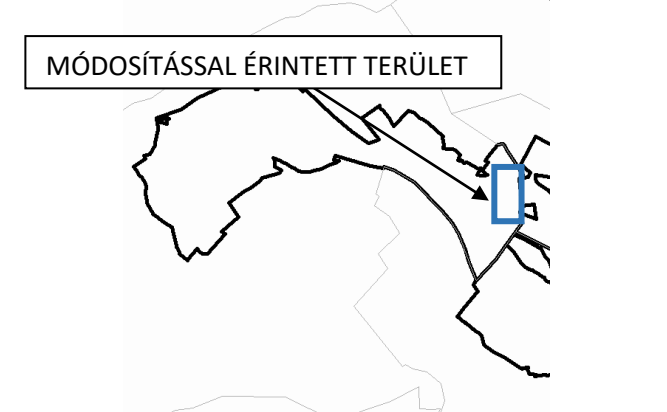
3. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEK

<p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p> 	<p>3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE</p> <p>AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK ELSŐSORBAN AZ ERDŐS TERÜLETEIT ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI! ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT ANNAK ÉSZAKKELETI HATÁRÁN, TERÜLETEN KÍVÜL TALÁLHATÓ! LD. A BATRT ÖVEZETEK ISMERTETÉSÉNÉL.</p>
<p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p> 	<p>3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE</p> <p>AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT BIATORBÁGY KÜLTERÜLETÉNEK CSUPÁN KIS RÉSZÉT ÉRINTI A BELTERÜLETTŐL DÉLNYUGATRA!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET A FÖMI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN NEM ÉRINTI!</p>
<p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p> 	<p>3/3. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE</p> <p>AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT A KÜLTERÜLET NYUGATI FELÉNEK KISEBB FOLTJAIT ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET A FÖMI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN NEM ÉRINTI!</p>



<p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p> 	<p>3/5. TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE</p> <p>AZ ÖVEZET BIATORBÁGY KÜLTÉRÜLETÉNEK JELENTŐS RÉSZÉT LEFEDI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!</p> <p>A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ADATSZOLGÁLTATÁSA ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATAI ALAPJÁN A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>  <p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p>
<p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p> 	<p>3/6. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)</p> <p>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TELEPÜLÉSSSEL HATÁROS BUDAÖRS TERÜLETÉT AZ ÖVEZET ÉRINTI.</p>

<p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p> 	<p>3/7. ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</p> <p>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK KISEBB FOLTJAIT ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!</p> <p>A VÍZÜGY ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>  <p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p>
<p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p> 	<p>3/8. NAGYVÍZI MEDER TERÜLETE</p> <p>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!</p>
<p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p> 	<p>3/8. A VÁSÁRHELYI TERV KERETÉBEN TERVEZETT SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETE</p> <p>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!</p>

	<p>3/9. A KIEMELT FONTOSSÁGÚ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</p> <p>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET AZ OTRT SZERINT NEM ÉRINTI!</p>
---	--

A tervezési területet az OTrT övezeti tervlapjai szerinti országos övezetek NEM érintik.

A tervezési terület határos a

- a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetével,
- a világörökség és világörökség várományos terület övezetével,

amelyek a szomszédos Budaörs város területét érintik.

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

➤ **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve**

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

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

A tervezési területet északról határoló terület a **városias települési térségbe** valamint attól északra az erdőgazdálkodási térségbe sorolt, és a térségi Szerkezeti terv ábrázolása szerint az Országos Erdőállomány Kataszter részét képezi.

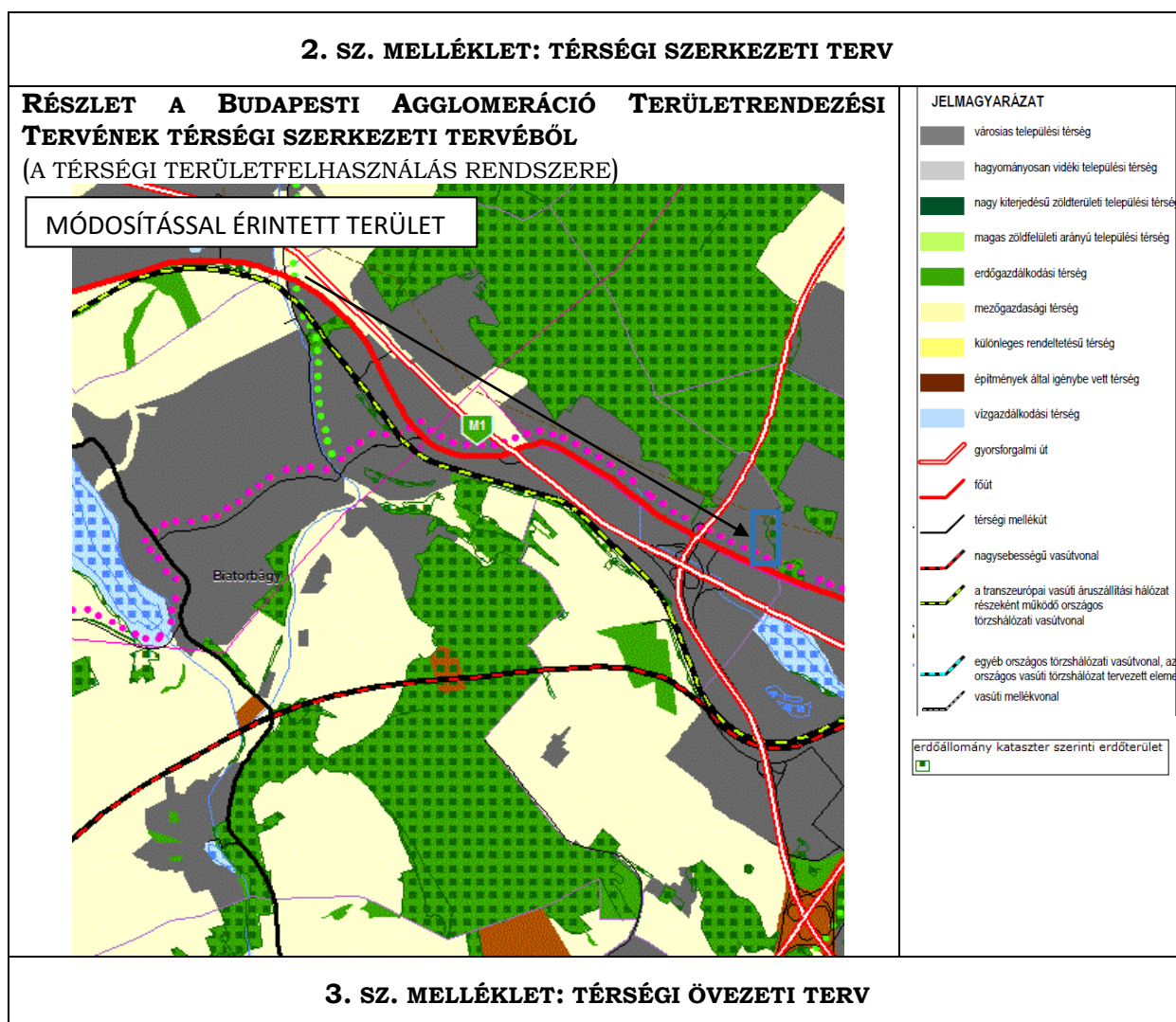
A kiemelt térség Szerkezeti tervén is megjelennek az OTrT-ben ábrázolt gyorsforgalmi utak, **az M1-es autópálya és az M0, valamint az 1. számú főközlekedési út**, amelynek nyomvonala az M1 autópálya közelében húzódik. E terven is feltüntetésre került a **tervezett nagysebességű vasútvonal és a transzeurópai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

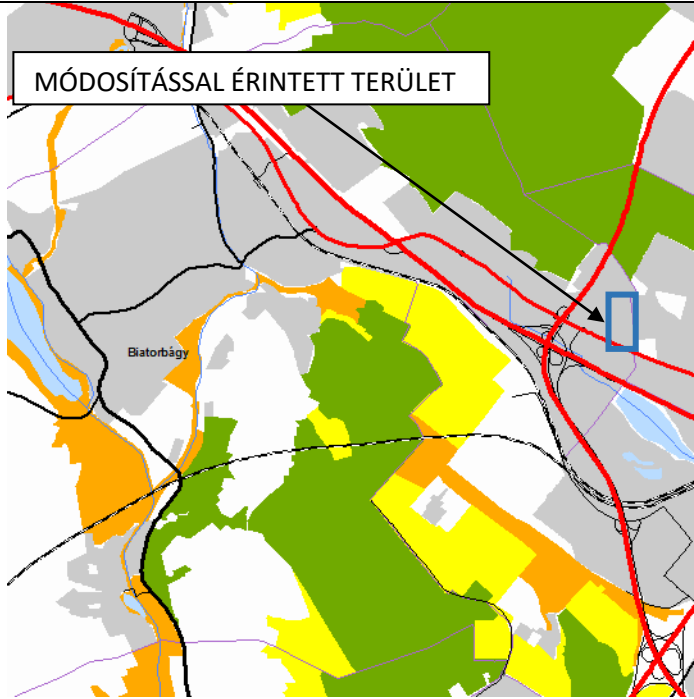

„29. 7. **Délnyugat-magyarországi kerékpárút:**

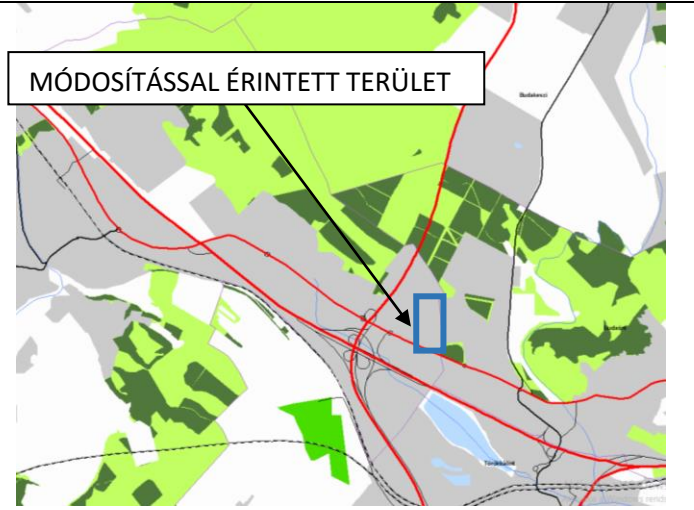



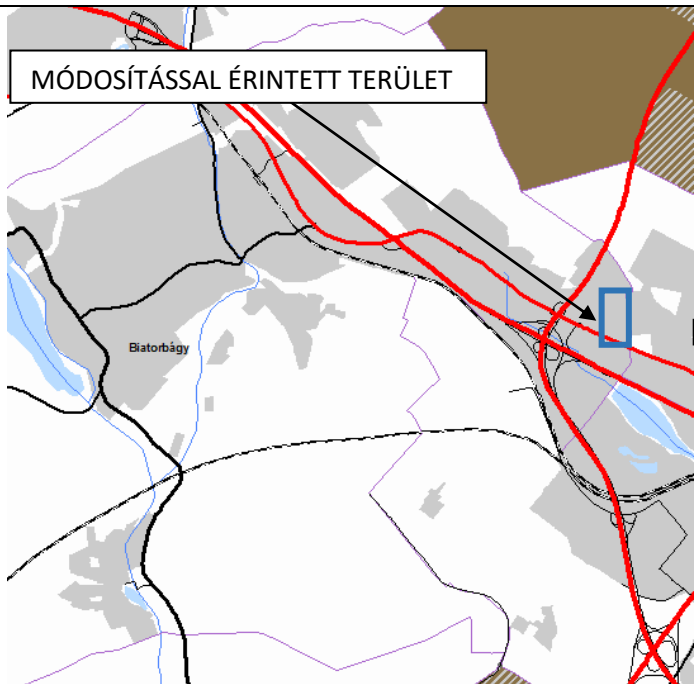

30. **7.A:** Budapest - **Biatorbágy** - Etyek - Nadap - Sukoró - Pákozdi - Székesfehérvár - Balatonfőkajár - Siófok - Szántód - Balatonföldvár - Balatonlelle - Balatonboglár - Fonyód - Keszthely - Sármellék - Zalakaros - Nagykanizsa - Kaszó - Nagyatád - Berzence - (Horvátország)”.

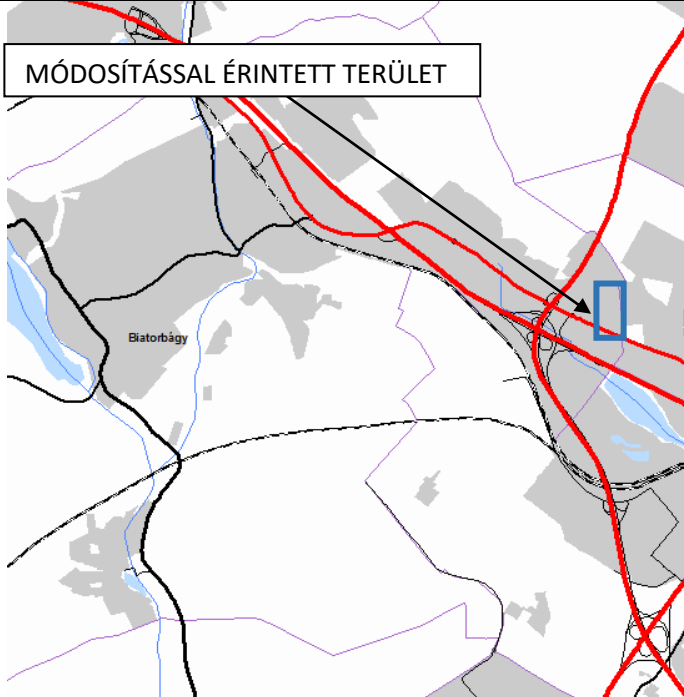

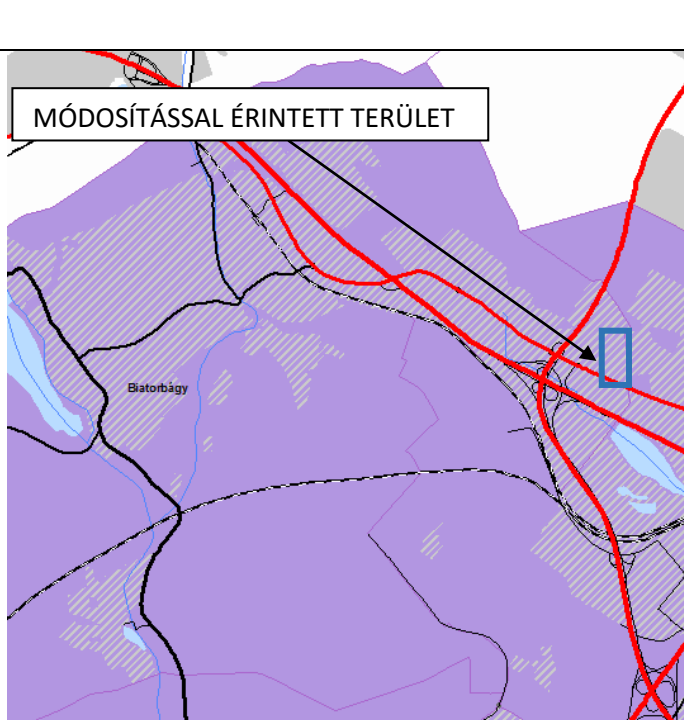
A BATrT Térségi Szerkezeti Tervén feltüntetésre került egy **térségi szénhidrogén szállítóvezeték**, amely a tervezési területet nem érinti.

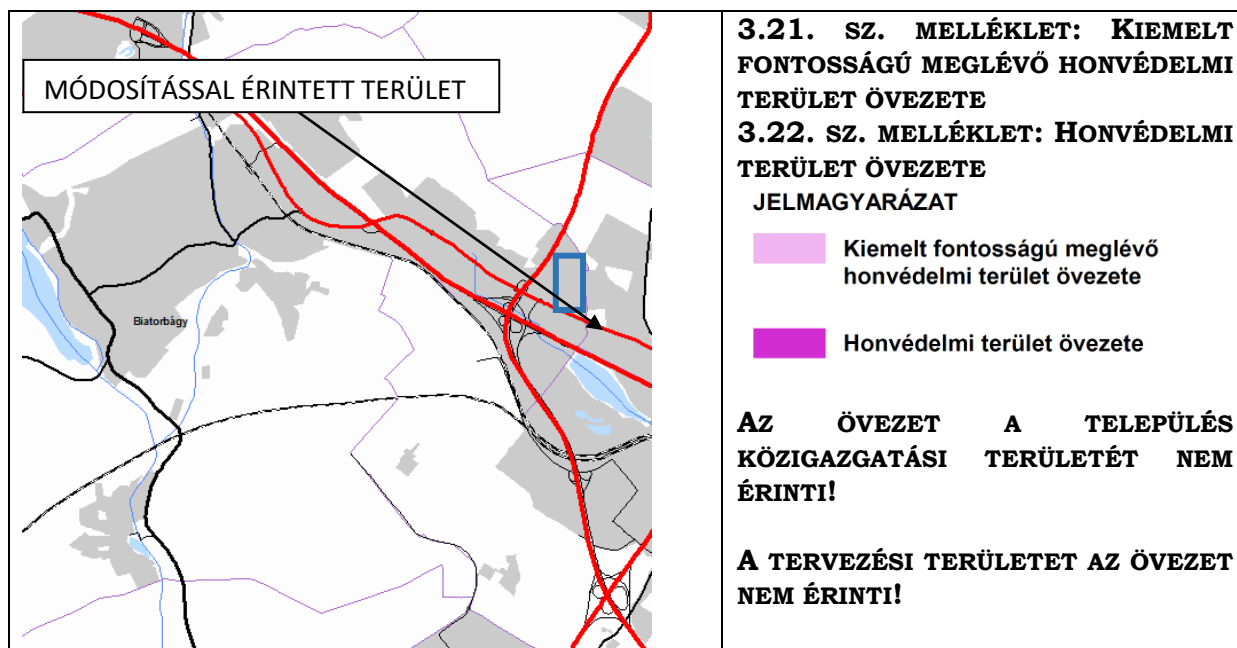
A műszaki infrastruktúra hálózatok közlekedési és közmű elemeinek vonatkozásában a tervezési területet közvetlenül egyetlen elem sem érinti.



 <p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p> <p>Biatorbágy</p>	<p>3.1. SZ. MELLÉKLET: MAGTERÜLET ÖVEZETE</p> <p>3.2. SZ. MELLÉKLET: ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE</p> <p>3.3. SZ. MELLÉKLET: PUFFER TERÜLET ÖVEZETE</p> <p>JELMAGYARÁZAT</p> <ul style="list-style-type: none"> Magterület övezete Ökológiai folyosó övezete Puffer terület övezete <p>A BATRT SZERINT A MAGTERÜLET ÖVEZETE, AZ ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE ÉS A PUFFER TERÜLET A TERVEZÉSI TERÜLETET NEM ÉRINTI ÉS NEM IS HATÁROS VELE.</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p> <p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p>  <ul style="list-style-type: none"> magterület ökológiai folyosó puffer terület
	<p>3.4. SZ. MELLÉKLET: A KIVÁLÓ TERMÓHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE</p> <p>ORSZÁGOS ÖVEZET LETT!</p>
	<p>3.5. SZ. MELLÉKLET: A KIVÁLÓ TERMÓHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE</p> <p>ORSZÁGOS ÖVEZET LETT!</p>

	<p>3.6. SZ. MELLÉKLET: ERDŐTELEPÍTÉSRE TERÜLET ÖVEZETE ALKALMAS</p> <p>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete  Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete  erdőterület </p> <p>AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE A FŐMI ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN BIATORBÁGY KÜL- ÉS BELTERÜLETÉT CSAK APRÓ FOLTOKBAN ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>3.7. SZ. MELLÉKLET: ORSZÁGOS KOMPLEX TÁJREHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET ÖVEZETE 3.8. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI KOMPLEX TÁJREHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET ÖVEZETE 3.9. SZ. MELLÉKLET: ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.10. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.11. SZ. MELLÉKLET: VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁG-ÖRÖKSÉG-VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE 3.12. SZ. MELLÉKLET: TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSI TERÜLET ÖVEZETE 3.13. SZ. MELLÉKLET: KIEMELTEN ÉRZÉKENY FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.14. SZ. MELLÉKLET: FELSZÍNI VIZEK VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI VÍZGYŰJTŐ TERÜLETÉNEK ÖVEZETE MEGSZŰNT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK!</p>
	<p>3.15. SZ. MELLÉKLET: ÁSVÁNYI NYERSANYAG-GAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT</p> <p> Asványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete</p> <p>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>

 <p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p>	<p>3.16. SZ. MELLÉKLET: RENDSZERESEN TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT</p> <p>BELVÍZJÁRTA</p> <p> Rendszeresen belvíz járta terület övezete</p> <p>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>
 <p>MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET</p>	<p>3.17. SZ. MELLÉKLET: NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE MEGSZÜNT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZET!</p> <p>3.18. SZ. MELLÉKLET: FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL) JELMAGYARÁZAT</p> <p> Földtani veszélyforrás területének övezete</p> <p>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ADATSZOLGÁLTATÁS SZERINT NEM ÉRINTI!</p>
	<p>3.19. SZ. MELLÉKLET: VÍZERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE 3.20. SZ. MELLÉKLET: SZÉLERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE MEGSZÜNT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK!</p>



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

A térségi övezetek közül a tervezési terület, északkeleten és délkeleten határos a Budaörs városterületén található Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetével

Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek:

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

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

A Térségi terület- felhasználási kategória	B Területe a BATrT-ban (ha)	C Területe térségi területfelhas- ználási engedéllyel (PED/ÁF/19 3-15/2015) (ha)	D Területe a II. térségi területfelh- asználási engedéllyel (PE/AF/29 -2/2016) (ha)	E jelen településrendezési eszközök készítése során „igénybe vett” területe		G további „igénybe vételek” lehetősége %-ban
				ha-ban	%-ban	
városias települési térség	1328,05	1351,90	1356,54	11,08	00,81	+1,19%
mezőgazdasági térség	1707,25	1683,40	1679,60	0	0	—10%
erdőgazdálkodási térség	1131,35	1131,35	1130,49	0	0	—15%
vízgazdálkodási térség	226,19	226,19	17,65	0	0	—15%
építmények által igénybe vett térség	17,65	17,65	226,19			nincs előírás

Nyilatkozat

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



Kovács Beáta
vezető településrendező tervező
TT-1-10-0231

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

Biatorbágy Város Településfejlesztési Konceptiója

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

A dokumentum így ír a felülvizsgált koncepció irányelveiről:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A város térségi szerepére vonatkozóan a koncepció így ír:

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

Biatorbágy Város Településszerkezeti terve

Biatorbágy város érvényben lévő, a 152/2016. (VI.30.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve (a továbbiakban TSZT) **szerint a módosítási javaslattal érintett terület** – mint az előző oldalon szereplő tervrészleten is látható – **a gazdasági területek kereskedelmi szolgáltató terület elnevezésű területfelhasználási egységébe tartozik. A területen a beépítési sűrűség** legfeljebb 1,5 m²/m² lehet.

A 7743-as hrsz.-ú ingatlanok az 1-es főközlekedési úttól északkeletre kialakult gazdasági terület részét képezik, az ipari park belső feltároló útjáról, Budaörs irányából a Budaörsi úton át érhető el.

Biatorbágy területén a TSZT szerint a szomszédos területek mind **gazdasági területek kereskedelmi szolgáltató terület elnevezésű területfelhasználási egységébe tartoznak.**

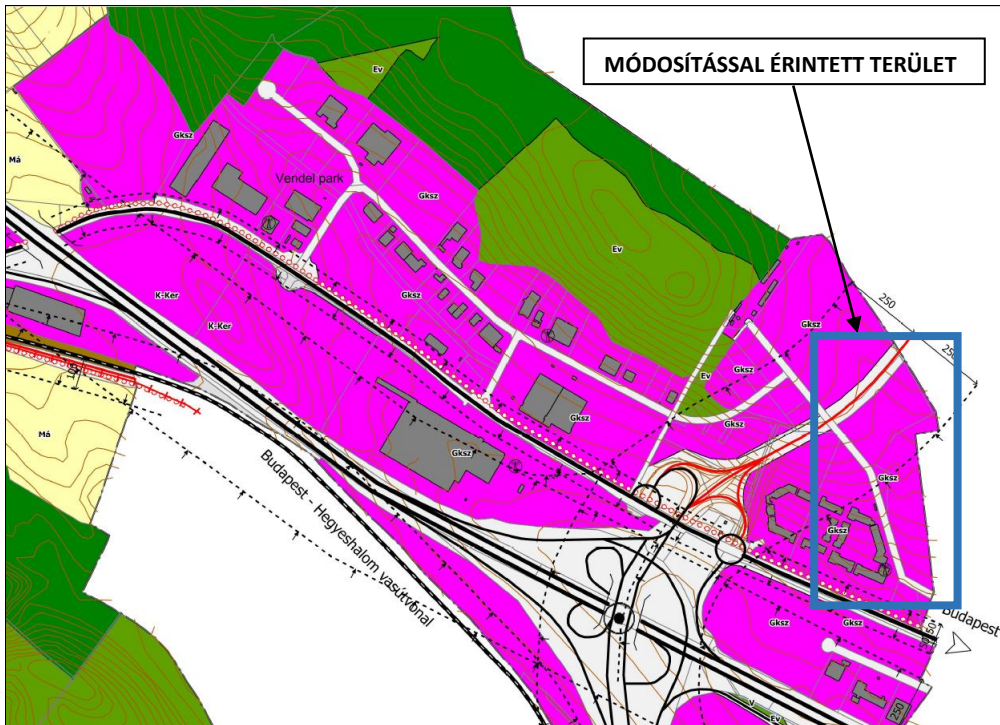
Biatorbágy város hatályban lévő Településszerkezeti tervének **Védelmek, korlátozások című tervlapja** tartalmazza a város területét érintő különböző védelmi jellegű lehatárolásokat. **A hatályos TSZT alapján a tervezett módosítással érintett terület nem érintett természeti védettséggel.** A gazdasági területet átszelő, a terven jelölt mikrohullámú hálózat a tervezési területet nem érinti. **A tervezési területtől északra, a Budaörsi út folytatásában tervezett gyűjtőút nyomvonala került kijelölésre.**

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

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

A leírás a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területekre az 1,5 m²/m² beépítési sűrűségi értéket határozta meg. Ez a fogalom az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint a következőt jelenti: „A területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.”

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



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

Biatorbágy Város Településszerkezeti terve

Területfelhasználási módok
Beépítésre szánt területek

- Kövárosias lakóterület (1,2)
- Kertvárosias lakóterület (0,6)
- Településközponti vegyes terület (2,4)
- Intézményterület (1,5)
- Kereskedelmi szolgáltató terület (2,0)
- Helyéghézas üzleti terület (0,2)
- Különleges, nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület (1,5)
- Különleges, oktatási központi terület (1,6)
- Különleges, nagykiterjedésű sportterület (0,3)
- Különleges, rekreációs terület (0,5)
- Különleges, szállás-férőhely terület (1,0)
- Termelőterület (0,1)
- Szennyvíztisztító területe (1,0)
- Különleges, látvány fejlesztési terület (1,0)
- Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület (0,3)
- Különlegesközterület (0,5)

Beépítésre nem szánt terület

- Közüti közlekedési terület
- Közúti közlekedési terület
- Zöldségeterület
- Védelmi erdőterület
- Gazdasági erdőterület
- Közlekedési erdőterület
- Kertész mezőgazdasági terület
- Általános mezőgazdasági terület
- Gyümölcsös mezőgazdasági terület
- Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Különleges rekreációs terület
- Különleges sport terület

Közüti közlekedés

- Autópálya
- Főút
- Gyűjtőút
- Tervezett gyűjtőút
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút

Kötőpályás közlekedés

- Meglévő vasút
- Tervezett erdei kisvasút
- Tervezett nagysebességű vasút
- Meglévő gyalogút
- Tervezett gyalogút

Intézmények

- P Polgármesteri Hivatal
- O Oktatási központ
- S Sportközpont
- M Művelődési ház
- E Egyház, templom
- T Temető
- O Tervezett oktatási központ

Közümvégek

- A Adótorony
- V Vízmű
- SZ Szennyvíztisztító
- E VIII. energia állomás

Közülekedés

- VA Vasútállomás
- P Parkoló
- T Töltőállomás

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
152/2016.(VI.30.) határozata 1.a melléklete

Készült az általi alapadatok felhasználásával.

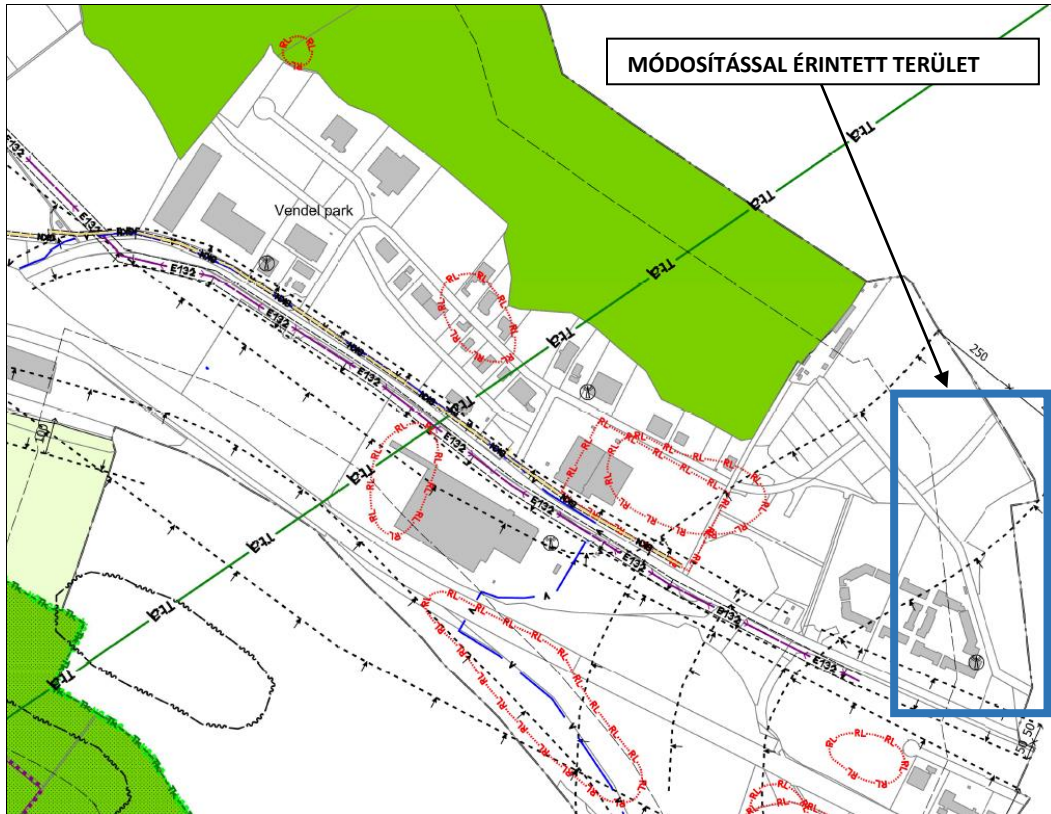
BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

JÓVÁHAGYOTT

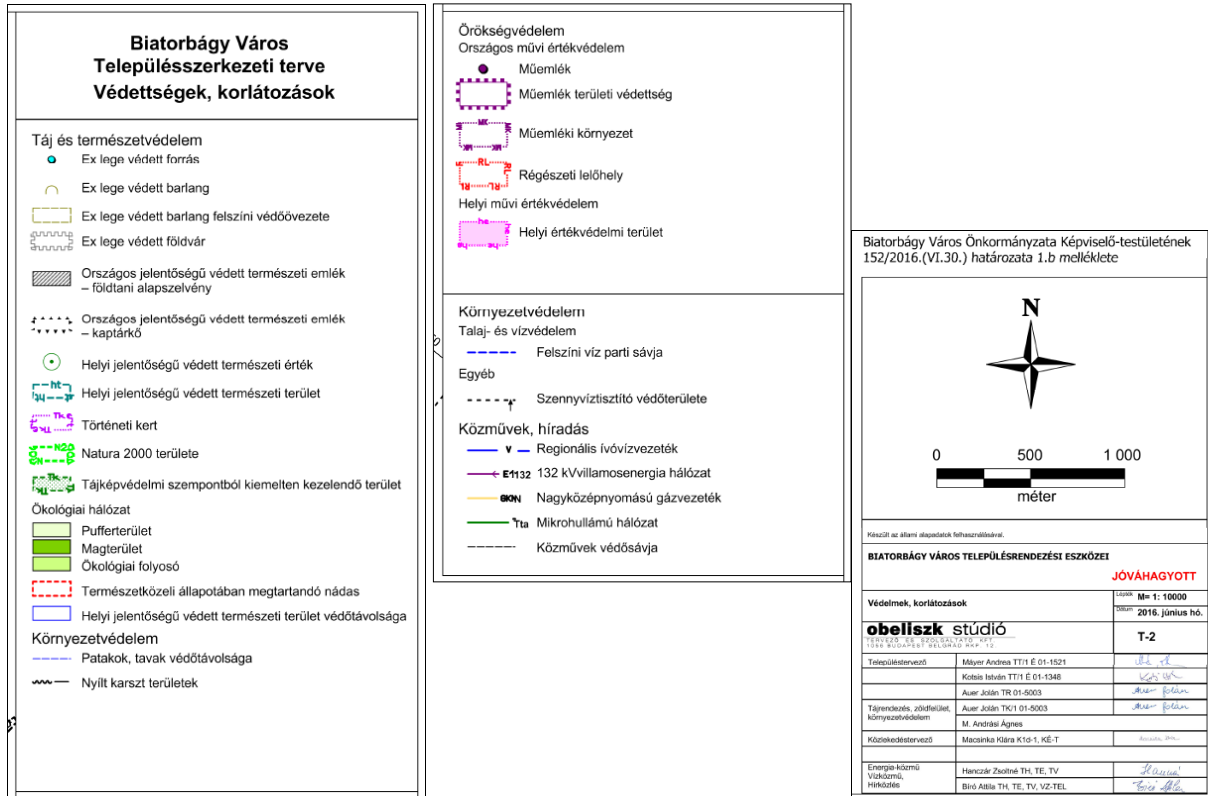
Településszerkezeti terv	Lépték: M= 1: 10000
	Dátum: 2016. június hó
obelisk stúdió	
1004 BUDAPEST BELGRÁD RKP 12	
Településszerkesztő	Mayer Andras TT/1 E 01-1521
	Kotás István TT/1 E 01-1348
	Auer Jolan TR 01-5003
Tájékoztató, zöldfelület, környezetvédelem	Auer Jolan TR/1 01-5003
	M. András Agnes
Közülekedésszerkesztő	Macsinka Kára K1d-1, KE-T
Energia-közüi, Vízközüi, Hírközüi	Hanczár Zsoltné TH, TE, TV
	Biró Attila TH, TE, TV, VZ-TEL

9. ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázata

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



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



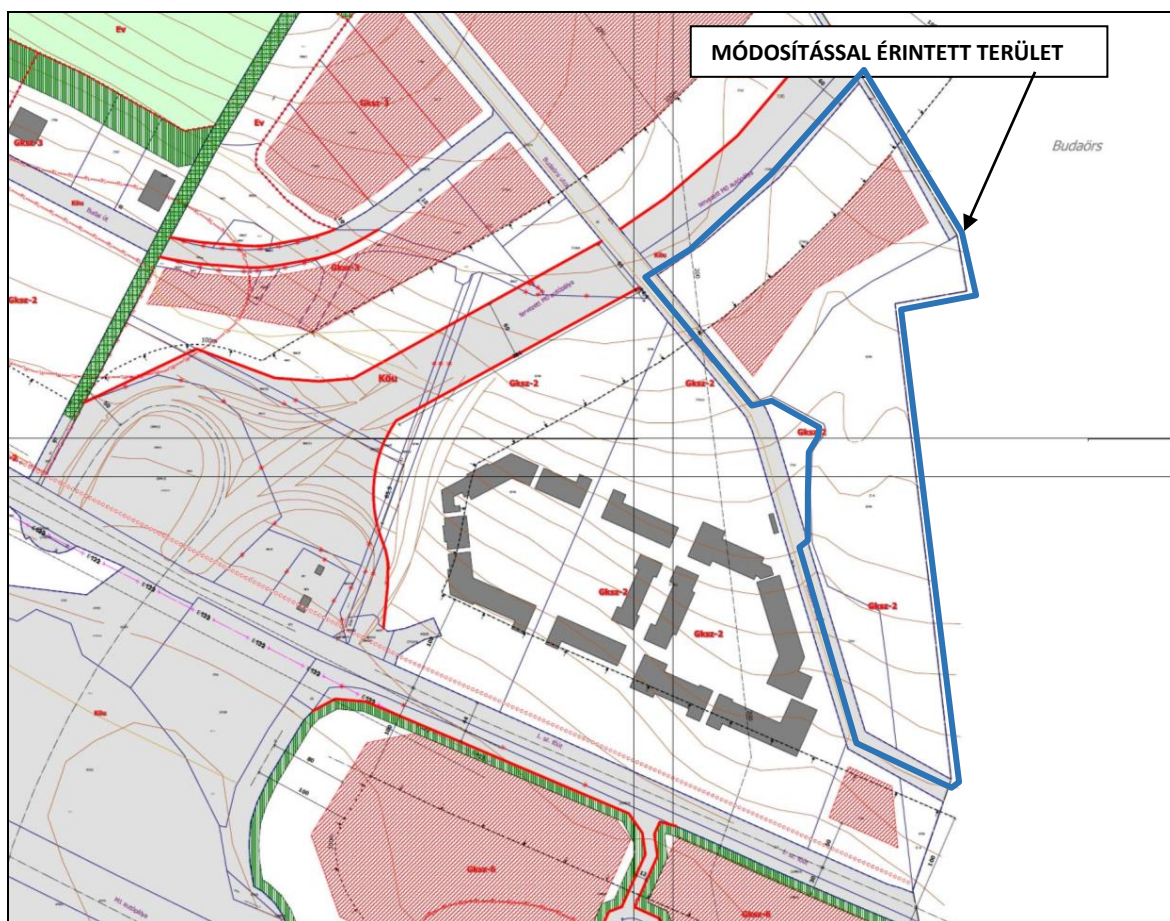
Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzata

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

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

- az érintett ingatlanok kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartoznak;
- a beruházással érintett ingatlantól északra a 7726/2 hrsz.-ú telken a szabályozási terv építési helyet jelöl. A 7726/2 hrsz.-ú telken található építési hely a 7743 hrsz.-ú ingatlan telekalakítását nem követte le, így annak rendezésére jelen telepítési tanulmányterv tesz javaslatot;
- a tervezési területet érinti a tervezett M0 autópálya védőövezete.

12. ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből



**BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI
SZABÁLYOZÁSI TERV**

JELMAGYARÁZAT

Szabályozás alapelemei

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa, jele
- Kötelező megszorító jel
- Építési hely
- Telek be nem építhető része
- Telek zöldfelületként kialakítandó része
- Javasolt magánút
- Javasolt tómbhatár
- Megtartandó fás terület
- Javasolt telken védőfásítás
- Természetközeli állapotban megtartandó vizes élőhely
- Beépítésre nem szánt közlekedési területek
- Közúti közlekedés területe
- Köttőpályás közlekedés területe

Szabályozás másodlagos elemei

Egyéb szabályozási elemek

- Felszíni parkoló
- Meglévő gyalogút
- Tervezett gyalogút
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút
- Tervezett erdei kivasút nyomvonala

Egyéb szabályozási elemek

- Hatályon kívüli terület

Művi értékvédelem

- Műemlék
- Műemlék telke
- Műemléki környezet
- Történelmi kert, határa
- Régészeti lelőhely, határa
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Helyi védett épületek

Táj-, és természetvédelem

- Natura 2000 terület
- Tájékvédelem szempontjából kiemelt terület
- Országos védett természeti emlékek
- Kaptárkövek természeti érték
- Nyakas-kő földtani alapszelvénye
- Ex lege védett forrás
- Ex lege védett földvár
- Ex lege védett barlang
- Barlangok felszíni védőterülete
- Országos ökológiai hálózat
- Pufferterrület
- Magterület
- Ökológiai folyosó
- Helyi védettségek
- Helyi jelentőségű védett természeti terület
- Helyi jelentőségű védett természeti érték
- Egyéb
- Egyéb forrás, kút

Egyéb korlátozó tényezők

- Felszíni víz védőtávolsága
- Nyílt karszt
- Védőtávolságok
- Helyi jelentőségű védett természeti terület védőtávolsága
- 200 m távolság közlg, határtól
- Geotechnikai szempontból veszélyeztetett környezet

Közművek korlátozásai

- Szemnyvíztisztító
- Szemnyvíztisztító
- Víznyelőlap
- Regionális vízvezeték
- Meglévő 132 kV vill. vezetékek
- Nagyközpontmódsú gázvezeték

Alaptérképi elemek

- Közigazgatási határ
- Telekhatár
- Épület
- Meglévő vasút
- Alrészlet határa
- Szintvonalak
- Vízfolyás, tó

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselőtestülete
12/2016. (VII.15.) ÖK rendelete 1.sz. melléklete

Készült az állam igazgatási feladatellátásáról. Munkák a helyszínen ellenőrzés alatt.

Biatorbágy Város Településrendezési eszközei
Szabályozási terv **JÓVÁHAGYOTT**

Megrendelő	Biatorbágy Város Önkormányzata	Létszám	M=1,2000
Dátum	2016. június hó		
Elkészítők	obelisk stúdió		
Tervező	Mayer Andrea TTI E 01-1521		
Ellenőrző	Kotvas István TTI E 01-134B		
Tárgytervező, zártkörűen, közzétételre	Asper János TTI E 01-5003		
Közzétételre	M. Andrási Ágnes		
Energia-hűtő	Honozó Zoltán TH. TE. TV		
Villamos	Biro Átila TH. TE. TV, VZ-TEL		

A SZT a 7743 hrsz.-ú ingatlan 2015/2016-ban végbement telekosztását nem ábrázolja. Az érintett ingatlanon 2016/2017-ben megépített raktárcsarnok 12 680 m²-es épülete a SZT-en nincs ábrázolva.

A 7732 hrsz.-ú ingatlanon a SZT nem jelöl építési helyet, valamint a HÉSZ 39. és 40. § (Gksz övezetekre vonatkozó) fejezetei nem határozzák meg az elő-, oldal-, és hátsókertre vonatkozó paramétereket. Ebből adódóan a HÉSZ 22. § „Az építési hely meghatározásának általános szabályai” és az OTÉK vonatkozó előírásai érvényesek.

Biatorbágy Szabályozási Terve ábrázolja a különböző védelemmel érintett területeket (régészeti területek határa, természetvédelmi területek, védőtávolságok stb.), de a tervezési területet a SZT szerint nem érinti semmilyen örökségi vagy természeti védelem.

A hatályos HÉSZ jelen módosító javaslat során releváns előírásai az 4. számú mellékletben kerültek felsorolásra.

A HÉSZ számos előírása az ingatlanok közművesítésére vonatkozik. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a 39. § szerint részleges közművesítés elegendő, amely jelen esetben nem releváns, hiszen a 7743-as hrsz.-ú ingatlan teljes közművesítéssel rendelkezik.

Vonatkoznak helyi előírások a kerítés kialakítására és lejtős terep esetén a rézsűk, támfalak kialakítására is, amelyek a tárgyi, eredetileg jelentős lejtésű ingatlanok esetében azonban már nem relevánsak, mivel a területen a tereprendezés már korábban, engedélyezett tervek alapján folyamatban van.

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

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

Szabályozza a HÉSZ az épületeken alkalmazható tetőfedő anyagok használatát is.

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

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

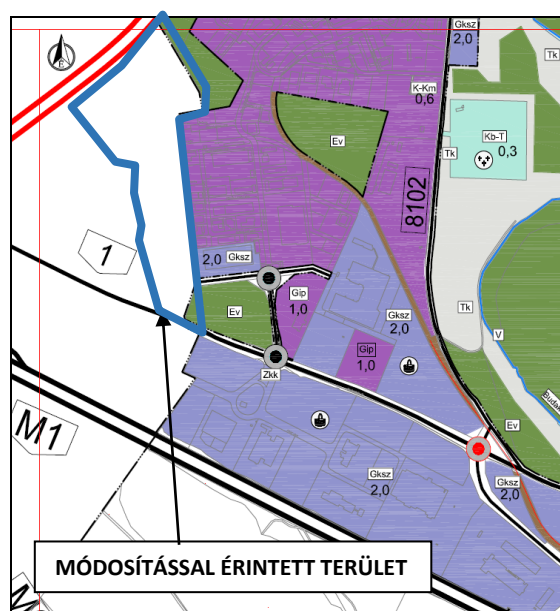
A hatályos HÉSZ 40. §-a a Gksz jelű építési övezetek, így többek között a tárgyi ingatlanokra vonatkozó **Gksz-2 jelű övezet előírásait** tartalmazza az alábbiak szerint: **az építési övezetben 5000 m² a minimális kialakítható teleknagyság, és a telkek kialakítható legkisebb szélessége 50 méter. A telkek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

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

Fontos kiemelni, hogy az önkormányzatnak 2017. október 1-ig el kell fogadnia a településképi rendeletét. A rendeletalkotás a fent jelzett követelményeket is érinti olyan módon, hogy a HÉSZ településképi előírásai nem alkalmazhatók majd, sem önállóan, sem a településképi rendelet alkalmazása mellett. Javasoljuk, a településrendezési tervezés mellett a településkép védelemi szabályozás javaslatát is kidolgozni, annak érdekében, hogy tartalmi ellentmondások ne álljanak elő a jogalkalmazás során.

A szomszédos Budaörs város Településszerkezeti terve és Helyi Építési Szabályzata, valamint Szabályozási terve

Budaörs Város Településszerkezeti tervét az Önkormányzati testület a 267/2014. (IX. 24.) ÖKT. sz. határozatával fogadta el, amely 2014. november 1.-től hatályos.

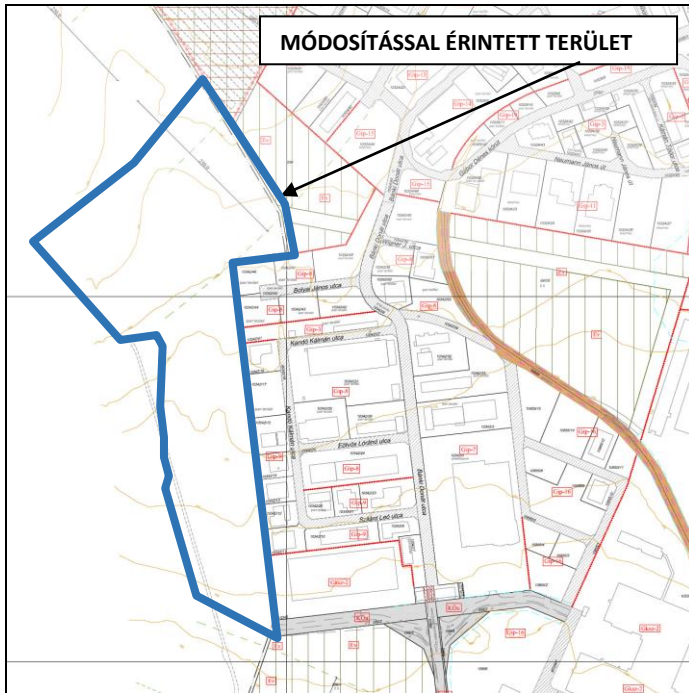


A TSZT a biatorbágyi tervezési területtel határos részen Gip 1,0 jelű ipari gazdasági területet, Gksz 2,0 jelű kereskedelmi szolgáltató területet és Ev jelű védelmi erdőterületet jelöl.

A TSZT a tervezési területtől északra jelöli az M0 elkerülőút tervezett szakaszát.

A szerkezeti terv 1/B Védelmi és korlátozási elemek című tervlapja szerint a terület nem érintett semmilyen védelmi és korlátozó elemmel.

Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatát a 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel fogadták el, amelyet a 4/2016. (II.26.) és a 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendeletekkel többször módosítottak.



Budaörs Város Szabályozási terve a tervezéssel szomszédos területeken „Gip-3”, „Gip-8”, „Gip-9” és „Gksz-2” jelű építési övezeteket és „Ev” jelű Védelmi erdő övezetet jelöl.

A tervezési területtel érintkező erdőterületek az Országos Erdőállomány Adattárában szereplő védelmi rendeltetésű erdők.

Biatorbágy város és Budaörs város településrendezési eszközei az érintett tervezési terület környezetében egymással összhangban vannak. A területfelhasználási egységek és az övezetek, valamint építési övezetek egymásra nincsenek zavaró hatással. **Mindkét település szerkezeti terve jellemzően gazdasági és ipari területfelhasználási egységeket jelöl a közigazgatási határának ezen érintett szakaszán.**

6.)A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS AZ ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A 2051 Biatorbágy, Budaörsi út menti 7743 és a - szabályozástechnikailag kapcsolódó - 7726/2 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmányterv elkészítésének célja a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítése a gazdasági terület beépíthetőségének növelése érdekében.

A jelen tanulmány tervezési területét két ingatlan képezi. Az egyik a Biatorbágy, Budaörsi út menti 7743-as hrsz.-ú, az UTT Europe Kft. tulajdonában lévő telek. A másik a 7726/2 hrsz.-ú ingatlan, amely a 7743 hrsz.-ú ingatlannal északi irányban szomszédos.

A településrendezési eszközök módosításának beruházó által elérni kívánt célja:

- **A 7743-as hrsz.-ú ingatlanon az építés alatt álló 12 680 m²-es raktárcsarnok további raktározás, iroda, szolgáltató és kiszolgáló funkciókkal való bővítési lehetőségének a megteremtése, a beépítési paraméterek növelésével.**
- **A 7743 hrsz.-ú ingatlan utóbbi években történt telekalakításait a hatályos Szabályozási terv nem követte le. Mivel a 7726/2 hrsz.-ú földrészleten a SZT építési helyet jelöl – amely a jelenlegi telekosztás és tulajdonviszonyok szerint már nem a valós állapotot tükrözi, – az érintett ingatlan építési helyre vonatkozó szabályozási elemeinek a módosítása is szükségessé vált.**

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

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

antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop. Ezeknek a melléképítményeknek az alapterülete a telek beépített területébe nem számítandó bele.

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

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

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

A gazdasági területeken elhelyezhető épületek kialakítását befolyásoló előírás a 39. § (9) bekezdése, amely a kereskedelmi szolgáltató területekre általánosan előírja, hogy **az övezet épületeinek 60 m-nél hosszabb homlokzatai csak a funkcióhoz igazodó tagoltsággal alakíthatók ki. Ez az előírás betartható, és segíti az esztétikus épületek megvalósítását.** A megvalósítani kívánt irodaszárnyak I., II. és III. ütemben tervezett részei megközelítőleg 150 méteresek, azonban az ütemezésnek köszönhetően az építészeti vázlatterveken is jól látható módon strukturálható az építészeti tömegalakítás.

A 39. § (11) bekezdése a csapadékvizek kezeléséről, átmeneti tárolásáról rendelkezik, meghatározza a kialakítandó záportározó méretezésének szabályait a telek burkolt felületeinek arányában. **A tervezett beruházás keretein belül a szükséges méretű (kb. 1100m³-es), záportározó a föld felett, a telek déli részén kerül kialakításra.**

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

Övezeti jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	épület magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szinterületi mutató maximuma
		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m)	m ² /m ²
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	12,5	1,2

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

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

A fentiekben részletesen ismertetve lettek a tervezési területet és a beruházást érintő HÉSZ és SZT paraméterek. A beruházás megvalósítása érdekében a következő előírások módosítása szükséges:

- **A HÉSZ 23. §-a kedvezőtlenül érinti a tárgyi ingatlanokat, mely szerint „Az egyes építési övezetekre előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad a létesíthető bruttó szintterület számításánál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor nem vehető figyelembe.” Ez az előírás a két ingatlan vonatkozásában olyan szigorú korlátozást jelent, amely a beruházást ellehetetlenítheti, ugyanakkor nem felel meg a normatív szabályozás elvének. Ezért ennek a rendelkezésnek a módosítása elengedhetetlen,** hiszen az építési övezetben megengedett legkisebb telekméret 5000 m², és a 7743-as hrsz.-ú ingatlan 53.638 m², a 7726/2-es hrsz.-ú ingatlan pedig 38.844 m² nagyságú. Az említett előírás betartása esetén mindkét ingatlan területéből csupán 10.000 m² lenne figyelembe vehető, amely az 1,2 m²/m² szintterületi mutató értékkel számolva telkenként összesen 12.000 m² beépíthető szintterület megvalósításának lehetőségét biztosítja, amely a tervezett beruházás számára szükséges bruttó szintterületnek csak a fele.
- A hatályos HÉSZ szerint az ingatlanok legnagyobb beépítettsége 30% lehet, ami a 7743-as hrsz.-ú ingatlanon összesen 16.091 m² beépíthető bruttó alapterületet jelent. **A beruházói elképzelések szerint az ingatlanon a meglévő 12.680 m²-es raktárcsarnok mellett újabb 10.000 m²-es csarnok, 1000 m²-es kiszolgáló épület, valamint 2560 m² iroda és szolgáltató funkciójú épület kíván megvalósítása tervezett.** A beruházással a 7743-as hrsz.-ú ingatlanon összesen 26 240 m² alapterületű épület kerülne elhelyezésre, amely a földrészleten 49% beépítettséget eredményezne. **Ehhez a tárgyi ingatlan beépíthetősége célszerűen 50%-ban határozandó meg.**

Fentiek alapján a Gksz-2 jelű építési övezet paraméterei már nem felelnek meg a fejlesztési elképzeléseknek, ezért **a tervezési terület vonatkozásában a beépítési paraméterek kismértékű módosítása válik szükségessé.** Mivel azonban Biatorbágy város egyéb területein is található olyan kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek, amelyek a Gksz-2 jelű övezetbe soroltak, így ennek az építési övezetnek a paramétereit nem indokolt megváltoztatni. Ehelyett **egy új Gksz-15 jelű építési övezet meghatározása javasolt.** Az eddig elkészült telepítési tanulmánytervek, és a HÉSZ-ben utolsóként alkalmazott Gksz-11 jelű építési övezeti jel figyelembevételével egy új **Gksz-15** jelű építési övezet beemelése javasolt a szabályzatba.

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

Az UTT Europe Kft szeretne a területen az OTÉK szerint biztosított lehetőségekhez közelebb álló szabályozást, amelyhez a településrendezési eszközök fentebb megfogalmazott elvárások szerinti, alábbiakban részletezett módosítása szükséges.

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása

A településrendezést megelőzően a tervezési terület lehatárolása során javasolt megvizsgálni a fejlesztéssel érintett terület telekrendezési szempontból meghatározható hatásterületét, a lehetséges területvásárlások következtében bekövetkező telekalakítások megvalósíthatósága érdekében.

A beruházói szándék szerinti építési koncepció alapján a HÉSZ és a SZT módosítása a következő előírásokat és paramétereket érinti:

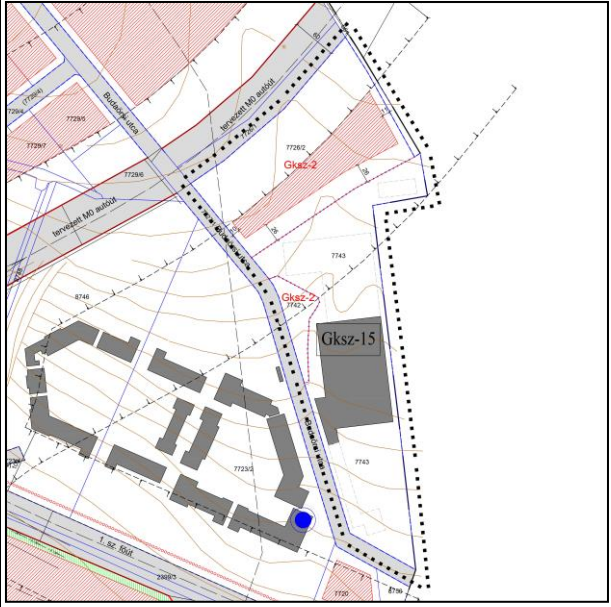
- **A 7726/2 hrsz.-ú földrészleten a SZT építési helyet jelöl, amely a jelenlegi telekosztás és tulajdonviszonyok szerint már nem a valós állapotot tükrözi, így az érintett ingatlan építési helyre vonatkozó paramétereinek a módosítása szükségszerű.**
- **A HÉSZ 23. § (2) bekezdésében előírt feltételek érvénytelenítése javasolt az új Gksz-15 övezetet érintően.**
- **Új Gksz-15 övezet kialakítása javasolt a tervezett beruházás beépítési paramétereinek biztosítása érdekében.**
 - **A beépítés megengedett legnagyobb mértékének 30%-ról 50%-ra emelése.**
 - **A legkisebb zöldfelület mértékének 30%-ról 20%-ra csökkentése,** annak érdekében, hogy a szükséges számú parkoló, tároló és rakodóhely burkolt felülettel kialakítható legyen. A zöldfelületi mutató tekintetében a 15 % - os mérték a megfelelő a terület rendeltetésszerű használatához. Amennyiben a következő időszakban a jogszabályváltozások azt lehetővé teszik, a településrendezés során a 15%-os mérték meghatározása az indokolt.
 - **Az építési övezetre vonatkozóan egyedi zöldfelületi előírások meghatározása indokolt, tekintettel az ingatlan gazdasági rendeltetésére (összefüggő zöldfelületek, fás szárú növények).**
- **Építési hely meghatározása a 7743 hrsz.-ú ingatlanon. Az előkert 5,0 méter, az oldalkert és hátsókert mérete a beépítési koncepcióhoz igazodva a megvalósult épületmagasság/2 érték, de legalább 5,0 méter.**
- **Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke jelen építési övezetben 12,5 m, amelynek a meghatározása 15,0 méterben indokolt.**
- **Tereprendezéssel összefüggő egyedi szabályok meghatározása javasolt a 7743 hrsz.-ú telek vonatkozásában. Az egyedi domborzati adottságok okán az építési helyen kívül a terület rendeltetésszerű használatát biztosító tereprendezés, gépjárműközlekedés és közműellátás megvalósíthatósága érdekében.**

Egyéb Gksz-2 építési övezet szerinti paraméterek, amelyek módosítása a tervezett **Gksz-15** építési övezetben nem javasolt:

- Az építési koncepció szerint a 7743 hrsz.-ú ingatlanon kialakításra kerülő épületek célszerűen **szabadonálló beépítésmóddal** alakíthatók ki.
- A hatályos HÉSZ-ben előírt **5000 m²-es minimális kialakítható teleknagyság megtartható, a területen telekosztás nem tervezett.**
- **A legnagyobb megengedett szintterületi mutató jelenleg érvényben lévő értéke 1,2 m²/m², amely a tervezett ingatlanfejlesztés számára elegendő. Az 1,2 m²/m²-es szintterületi mutató 64 365 m² szintterület elhelyezését teszi lehetővé.**

- **A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség a hatályos HÉSZ szerint 60% lehet, ami a tervezett beruházásnál nem mérvadó, így ezen érték módosítása sem indokolt. A fentiek figyelembe vételével a javasolt Gksz-15 építési övezet előírásai az alábbiak:**

Övezeti jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	épület magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m)	m ² /m ²
Gksz-15	SZ	5000	50	50	60	20	15,0	1,2

Övezeti paraméter	Hatályos Gksz-2	Tervezett Gksz-15	
Beépítés módja	SZ	SZ	
Kialakítható telek legkisebb területe	5000 m ²	5000 m ²	
kialakítható telek legkisebb szélessége	50 m	50 m	
Legnagyobb beépítettség	30%	50%	
Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	60%	60%	
Legkisebb zöldfelület mértéke	30%	20%	
(Legkisebb) legnagyobb épületmagasság	12,5 m	15,0 m	
Szintterületi mutató maximuma	1,2	1,2	

13. ábra: Szabályozási tervjavaslat

7.) BEÉPÍTÉSI TERV

Jelen telepítési tanulmányterv a 7743 hrsz.-ú ingatlan HÉSZ és SZT szerinti beépítési paramétereinek a felülvizsgálata érdekében készül. A szabályozási koncepcióban ismertetett, 7743 hrsz.-ú ingatlant érintő módosítások mindenképpen szükségesek a tervezett raktárcsarnok, irodai, kiszolgáló és szolgáltató funkciójú épületek megépítésére. A 7743 hrsz.-ú ingatlantól északra található 7726/2 hrsz.-ú földrészlet nem érintett a beruházással.

A 7743-as és 7726/2-es hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó adatok:

A 7743-as hrsz.-ú földrészlet területe	53.638 m ²
Hatályos HÉSZ szerint	
Beépíthető alapterület (30%) - maximum	16.091 m ²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	16.091 m ²
Beépíthető szintterület (1,2 m ² /m ²) – maximum (kialakítható minimum telekméret miatt)	12.000 m ²
Burkolt felület - maximum	21.455 m ²
Telepítési tanulmány javaslata szerint	
Beépíthető alapterület (50%) - maximum	26.819 m ²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (20%) - minimum	10.727 m ²
Beépíthető szintterület (1,2 m ² /m ²) - maximum	64.365 m ²
Burkolt felület - maximum	16.091 m ²
Beépítési vázlat figyelembevételével	
Beépített alapterület (49%)	26.282 m ²
Zöldfelület nagysága	*
Beépítésre kerülő szintterület	*
Burkolt felület	*

* Konkrét telepítési helyszínrajz nem áll rendelkezésre, de a beépítési vázlat alapján rögzíthető, hogy a tervezett paraméterek a fejlesztés megvalósításához megfelelő építésügyi szabályozást biztosítanak.

A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest kb. 10.728 m²-rel megnő a jelen tanulmányterv javaslatainak figyelembevételével, és a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága pedig kb. 5.364 m²-rel lecsökken az érvényben lévő tervek szerint kialakítandó területnagysághoz képest.

A legjelentősebb korlátozást okozó előírás a hatályos HÉSZ-ben a szintterületi mutatóra vonatkozó szigorú rendelkezés. Emiatt jelenleg összesen 12.000 m² összes bruttó szintterület alakítható ki a 7743 hrsz.-ú ingatlanon. Amennyiben a HÉSZ 23. § (2) bekezdése a tárgyi ingatlanra nem érvényes, a megtartásra javasolt 1,2 m²/m² szintterületi mutatóval számolva a 7743-as hrsz.-ú ingatlanon az eredeti állapothoz képest 52 365 m²-rel több szintterület építhető be. Fontos megjegyezni, hogy a tárgyi ingatlant érintő szintterületi mutató többlet a kereskedelmi-, gazdasági funkciók technológiai elvárásait és az egyéb építési paramétereket figyelembe véve nem használható ki.

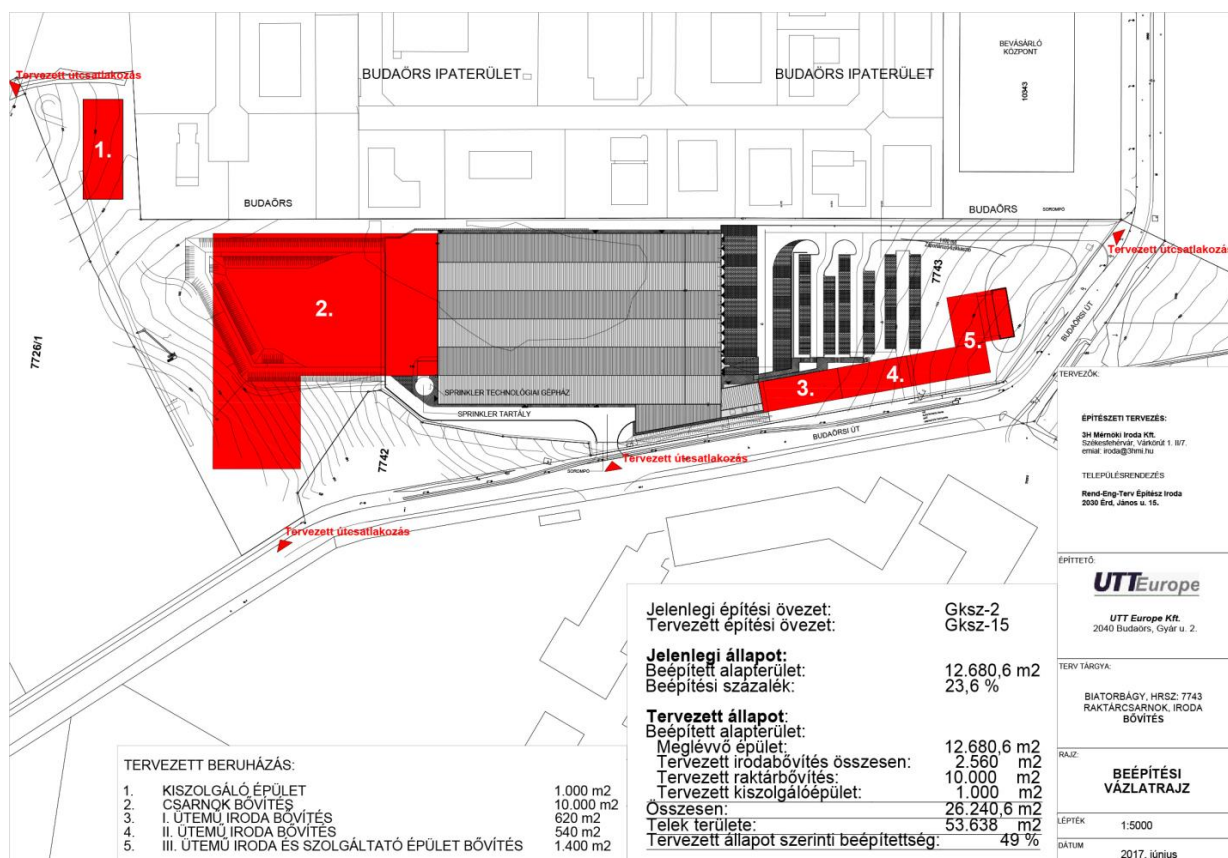
A beruházó fejlesztési elképzelései között a 7743 hrsz.-ú földrészleten a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület **új Gksz-15** jelű építési övezetébe sorolt területén a megvalósítás alatt álló raktárcsarnok mellett új raktár, irodai és szolgáltató valamint kiszolgáló funkciójú épületek bővítése szerepel.



14. ábra: A 3H Mérnöki Iroda Kft. mint tervező és a UTT Europe Kft. mint építető által tervezett bővítések vázrajza (az adatok az építési engedélyezési tervben pontosításra kerülnek):

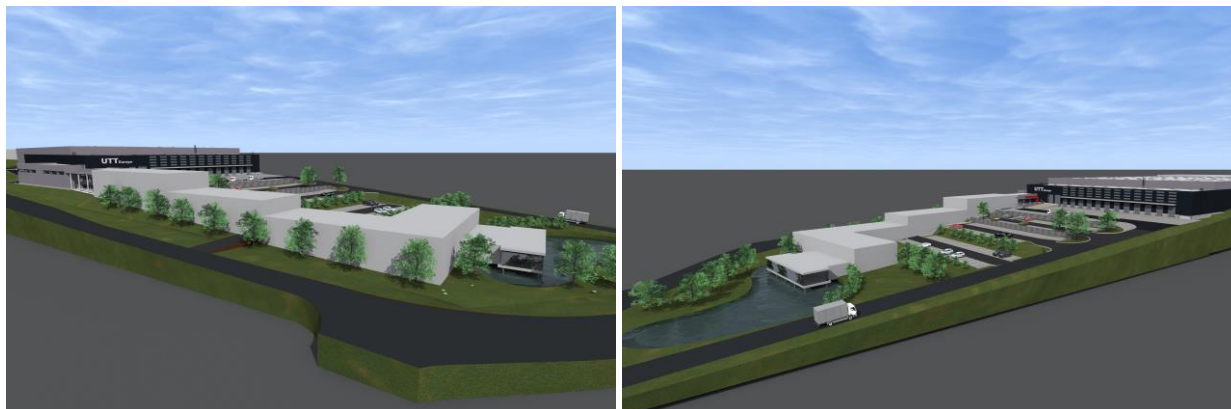
A beruházói adatszolgáltatás alapján az irodai funkció bővítése ütemezetten valósulna meg. Első ütemben egy, az építés alatt álló raktárcsarnokhoz csatlakozó 620 m²-es irodaépület épülne meg a Budaörsi úttal párhuzamosan.

Az épületszárny adna helyet a lift, recepció és a lépcsőház elhelyezésére is. Második ütemben, ehhez az irodai blokkhoz csatlakozva egy 540 m²-es irodai bővítés tervezett, amelyhez harmadik ütemként csatlakozna az 1400 m²-es irodai és szolgáltató funkciójú épülethez a telek déli részén a záportároló mellett.



15. ábra: A 3H Mérnöki Iroda Kft., mint tervező és az UTT Europe Kft. mint építető által tervezett bővítések vázrajza (az adatok az építési engedélyezési tervben pontosításra kerülnek):

A beruházó szándéka szerint a beépítési vázlattervek alapján a 10.000 m²-es csarnok bővítés az épülő raktárcsarnoktól északra a technológiai gépház mellett épülne meg. A telek északkeleti oldalán 1.000 m²-es kiszolgáló épület kerülne elhelyezésre.



7. ábra: Tervezett iroda bővítés tömegvázlata (3H Mérnöki Iroda Kft)

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

Jelen telepítési tanulmányterv egy építés alatt álló raktár csarnok mellett egy új raktár, irodai és kiszolgáló, valamint szolgáltató funkció épületek építési feltételeinek a biztosítása érdekében készül. A Biatorbágy, Budaörsi út menti 7743 hrsz.-ú ingatlanon épülő raktár csarnok tervezésével a beruházó a 3H Mérnöki Iroda Kft.-t bízta meg.

A UTT Europe Kft. a Biatorbágy, 7743 hrsz. alatti beépítetlen telkén új csarnok építésére építési engedélyt kapott Budakeszi Város önkormányzat Jegyzőjétől 2016. március 3-án (ÉTDR azonosító 201500077384, iratazonosító: IR-000108471/2016), mely engedély 2016. április 18-án jogerőre emelkedett.

A terv műszaki leírása alapján a telek gázbekötéssel, víz-, villany-, szennyvízcsatorna-, csapadékcsatorna csatlakozási pontok kiépítésével rendelkezik.

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

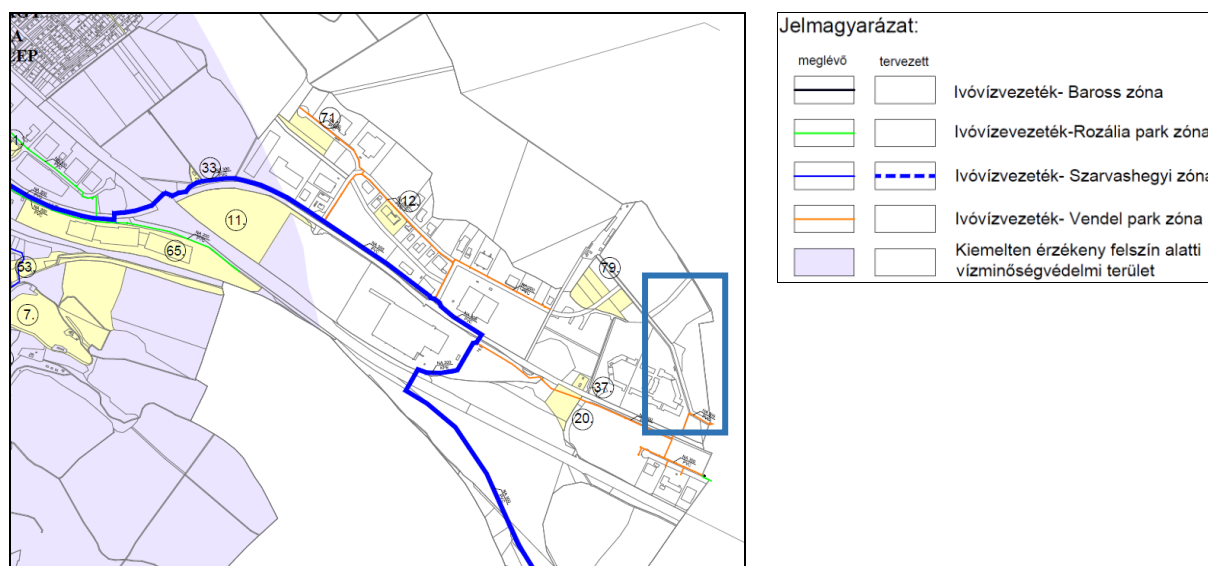
Biatorbágy munkavállalóinak nagy része már helyben dolgozik, bár még mindig számottevő a Budapestre ingázók aránya, és megnőtt a szomszéd településeken (Budaörsön, Törökbálinton stb.) munkát vállalók száma is. A kedvező közlekedési viszonyok és a kiépült közműhálózatok miatt alakulhatott ki a település északi peremén az a jelentős méretű ipari park, ahol számos szállítmányozó és termelő, szolgáltató cég végzi tevékenységét. **A 7743 hrsz.-ú ingatlan területén építés alatt álló raktár csarnok a foglalkoztatás terén kedvező változást hoz, a kb. 80 új munkahely létrehozásával. A továbbépítéssel a beruházó további 2560 m² iroda-, és szolgáltató funkciót, valamint 10.000 m²-es raktár csarnokot kíván megvalósítani, amely további munkahelyeket teremt.**

A tervezési terület a **közlekedés** vonatkozásában nagyon kedvező helyzetben van. A korábbi fejezetekben említettek szerint a tárgyi ingatlanok gépjárművel történő megközelítése megoldott. Az M1 autópálya és az 1. számú főút a tervezési területtől délre húzódik, és a UTT Europe Kft. fejlesztéssel érintett területének megközelítését biztosító Budaörsi út erre az országos főútra csatlakozik rá egy körforgalmú csomóponttal. Ez az út aszfaltburkolattal kiépített, jó minőségű feltáróút. A terület tömegközlekedési ellátottsága megoldott, de nem kedvező. A gyalogos megközelítési lehetőség nem kedvező, fejlesztésre szorul.

A tervezési terület közműellátása a hatályos településrendezési eszközök közműterképei alapján:

Vízellátás

A tervezési területen a tervezett raktáracsarnok és irodai funkció bővítés vízigénye a Biatorbágyi területeken vízellátást szolgáltatató Fővárosi Vízművek Zrt. a meglévő rendszeréről biztosítható, a 2016 évben elfogadott TSZT - a beépítési sűrűség figyelembevételével, amelynek jelen HÉSZ módosítási javaslat megfelel - hálózatfejlesztés szükségességét nem határozta meg.



19. ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök *Vízellátás* című tervlapjáról

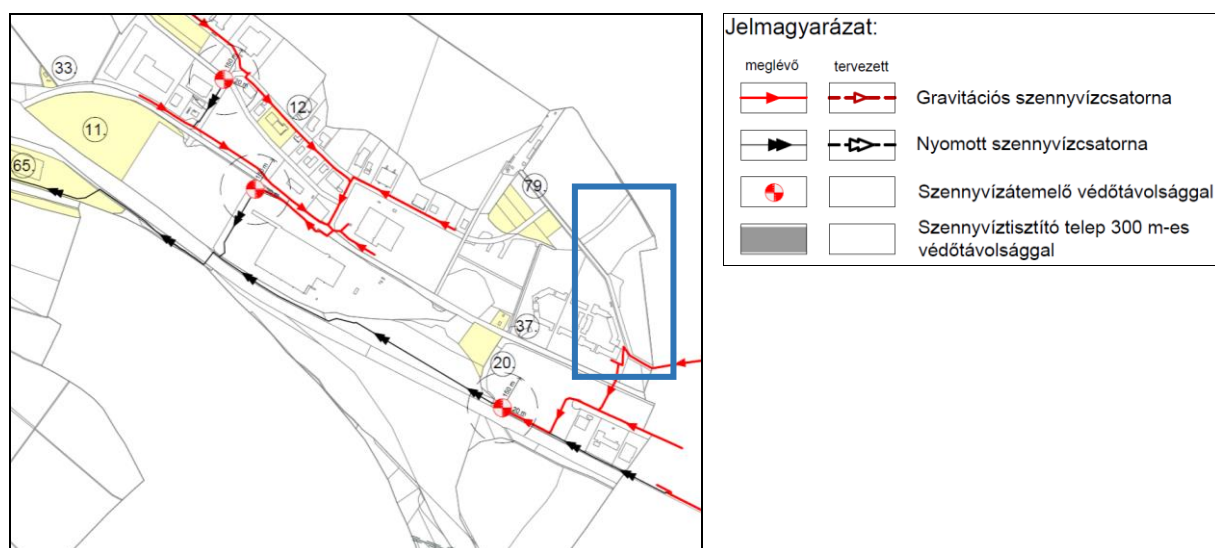
Mint a fenti ábrán látható, a tervezési terület vízellátása a 1. sz. főközlekedési út mentén vezetett NÁ 300-as regionális vízvezetékéről leágazó dn 200-as vízvezetékről biztosított. A UTT Europe Kft. által tervezett telephely térsége vízzel ellátott, a meglévő hálózaton keresztül a meglévő épület ellátása biztosított, a tervezett új gyártócsarnok, iroda és kiszolgáló épület vízellátása megoldható. A fejlesztéshez szükségessé váló plusz vízmennyiség az előírt hozzájárulás megfizetése után biztosítható.

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

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

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

Szennyvízelvezetés



20. ábra: A tervezési területet 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 m³/nap. A szennyvízkezelést 2013 óta a Fővárosi Vízművek Zrt. végzi.

A tárgyi terület mellett húzódó Budaörsi utcában a gravitációs szennyvízcsatorna kiépült, amelyre a beruházással érintett 7743 hrsz.-ú ingatlan ráköt.

A működő szennyvíztisztító telep még alkalmas a tervezett létesítmények többlet szennyvizének befogadására. A 2016 évben elfogadott TSZT - a beépítési sűrűség figyelembevételével, amelynek jelen HÉSZ módosítási javaslat megfelel - hálózatfejlesztés szükségességét nem határozta meg.

Csapadékvízvezetés

A csapadékvizet az utak nyomvonalán kiépített zárt csapadékcsatorna hálózattal kell a befogadóba (patakok, tavak) vezetni. Szennyezett csapadékvizet a befogadóba vezetni nem szabad, ezért azokon a helyeken, ahol a csapadékvizet szennyezésének esélye fennáll, ott a bevezetés előtt hordalék, illetve szénhidrogénfogó berendezés alkalmazása szükséges.

A tárgyi területen tervezett létesítmények (építmények, utak, parkolók, tároló- és rakodóterületek stb.) megvalósulása miatt az ingatlanokon a burkolt felületek aránya nő, így nő a róluk gyorsan lefolyó csapadékvizet mennyisége is. A nagy csarnoképület és a sok burkolt felület miatt a beruházással érintett ingatlanokon egy csökkentett kifolyású záportározó létesítése szükséges. Az abból a befogadóba vezethető vízmennyiséget a hatóságokkal engedélyeztetni kell. A kialakuló telephely csapadékvízvezetése egy irányban megoldott.

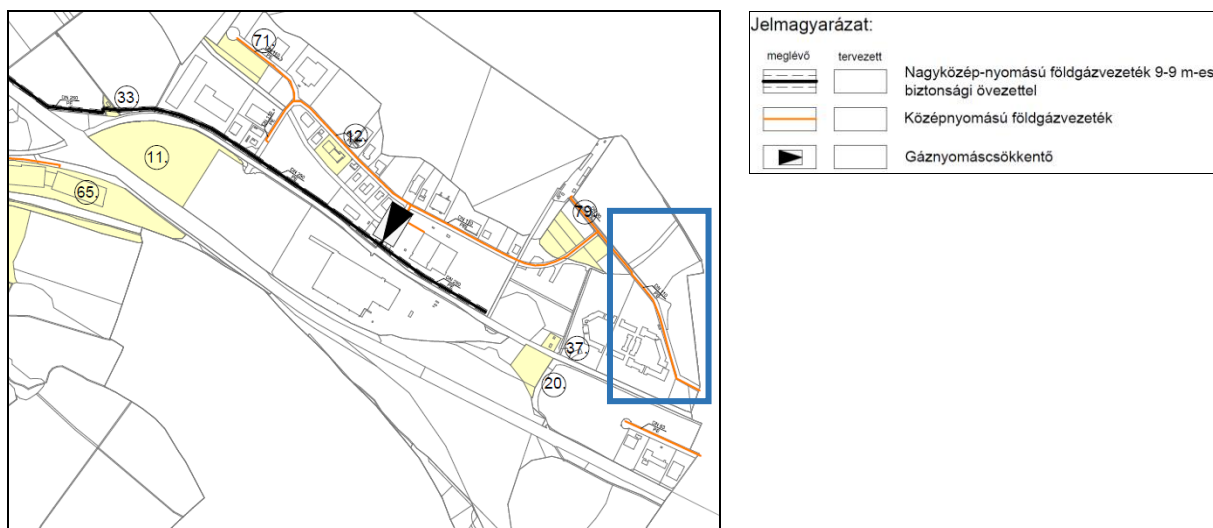
A telken belüli rendszer a tervezett épületet körülöleli a terep lejtésviszonyaihoz igazodva. A telken belüli csapadékvíz kezelését az ingatlan déli részén tervezett 1.100 m²-es záportározó-szikkasztó mű biztosítja

Gázellátás

Biatorbágyon a TIGÁZ DSO Földgázelosztó Kft. biztosítja a gázellátást. A térség gázellátása biztosított, a gázhálózat a környező utak nyomvonalán kiépült. A tervezett épületek gázigénye a kiépített rendszeren keresztül biztosítható. A 2016 évben elfogadott TSZT – a beépítési sűrűség figyelembevételével, amelynek jelen HÉSZ módosítási javaslat megfelel – hálózatfejlesztés szükségességét nem határozta meg.

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

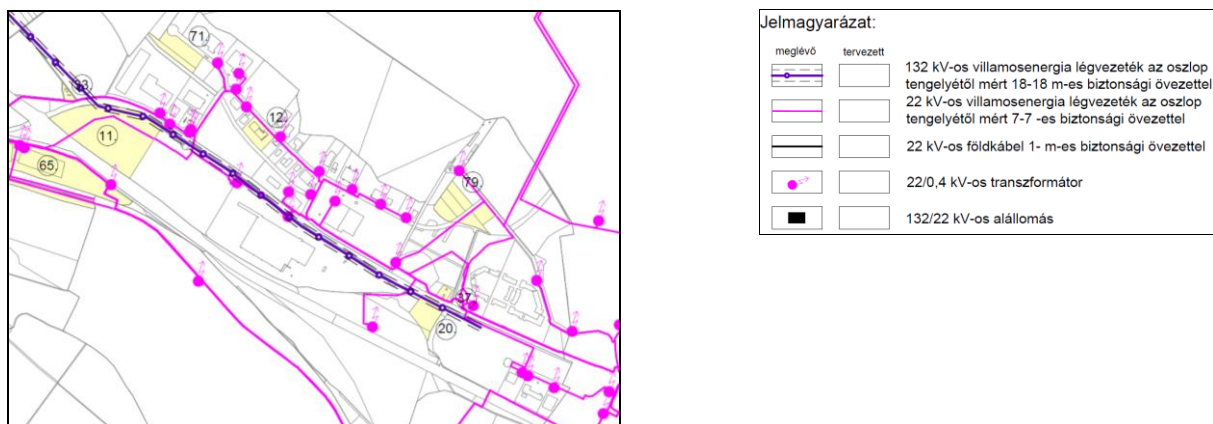
A Vendel Park területén belül meglévő feltáró utak nyomvonalán kiépült földgázellátó hálózat azonban mégsem erről a vezetékről, hanem a budaörsi ipari park felől van betáplálva, délkeleti irányból a Budaörsi út nyomvonalán. Az érintett ingatlan betáplálását a 110-es névleges átmérőjű vezeték biztosítja.



21. ábra: A tervezési területet érintő gázellátó rendszer

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

Villamosenergia ellátás



22. ábra: A tárgyi telephelyet érintő elektromos hálózat

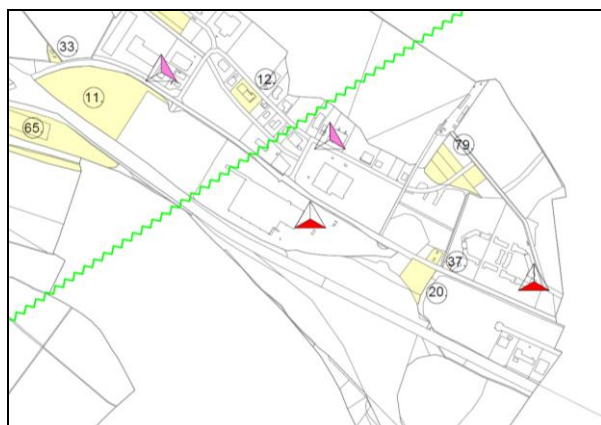
A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ-ÉDÁSZ Elosztóhálózati Kft. Az ellátást a Budaörsi 132/22 kV-os és a Biatorbágyi alállomás, az ipari park területén működő 132/25/22 kV-os MÁV alállomás biztosítja. A két alállomástól induló 22 kV-os gerinchálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor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

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

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

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

Hírközlés



Jelmagyarázat:		
meglévő	tervezett	
		Telenor antenna
		T-Mobile antenna
		Vodafone antenna
		Mikrohullámú összeköttetés

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

Vezetékes elektronikus hírközlés

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

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezeték nélküli mobiltelefonok a távközlési ellátottságot teljessé teszik. A Vendel Park területén valamennyi vezeték nélküli táv- (T-COM, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A területen a hírközlés az elvárt színvonalon biztosított. A tervezési terület környezetében több hírközlési antenna is található. A Budaörsi út mentén a tervezési terület szomszédságában Vodafone antenna található.

Mikrohullámú összeköttetés a 7743-es hrsz.-ú ingatlan közelében húzódik.

Megújuló energiaforrások

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

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

A ma hatályban lévő környezetvédelmi előírások szigora garanciát ad arra, hogy a tervezett létesítmény ne terhelje a település lakosságát. Az új épületek (iroda, szolgáltató és kiszolgáló épületek) megvalósítása és a meglévő épület (raktár csarnok) bővítése egy, a jelenlegihez hasonló, esztétikus gazdasági terület kialakítására ad lehetőséget. A terület be nem épített részeinek kertészeti eszközök alkalmazásával történő beültetésével, esztétikus burkolatok megvalósításával rendezett település- és utcakép hozható létre.

A 7743-es hrsz.-ú ingatlan területén további épületek és építmények elhelyezésével környezeti szempontból természetesen kedvezőtlen irányú változást eredményez, hiszen egy jelenleg alacsonyabb beépítettség helyett intenzívebb beépítés fog kialakulni. Ez a földrészlet azonban mai állapotában egy építés alatt álló terület, amely az építési munkák befejezéséig jelentős kiporzással terheli a környező területeket.

Amennyiben a tervezett bővítés megvalósul, a kialakuló új épületek kertje rendezett zöldfelülettel rendelkezik majd, ami feltétlen kedvező változást jelent. A megépítésre kerülő nagy alapterületű csarnok, valamint az irodai szárnyak megvalósítása lehetővé teszi, hogy az ingatlan területén nagy, egységes zöldfelületek jöjjenek létre, amelyek az oldalsó telekhatárok mentén előírásra kerülő háromszintes növényzettel, széles intenzív zöldsávval, egyéb részeken ligetes fásítással, bokros, füves területek, virágágyások kialakításával kedvező munkakörülményeket teremthet.

Építészeti vonatkozásban ki kell emelni, hogy a telephelyeken kialakuló modern csarnoképületek esztétikus megjelenése a tájképet nem rontja. A tervezett épületek megfelelő környezeti kialakítással beleillenek majd a környezetükbe, hiszen a Vendel Park területén részben már kialakult gazdasági terület található nagyméretű üzemi épületekkel, a UTT Europe Kft. által megvalósítani kívánt bővítés tágabb környezetében található, beépítetlen területeken pedig tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek kerültek kijelölésre a hatályban lévő településrendezési eszközökben. E területek fokozatos beépítése a távlatban várható.

Számolni kell azonban a 7743-as hrsz.-ú ingatlanon megvalósításra kerülő épületekben megjelenő új funkciókból adódó várhatóan megnövekedő gépjármű forgalomra, amely a nap minden szakában megjelenhet. Mivel azonban a telephelyek megközelítése délnyugati irányból, az M1 autópálya és az 1-es főút felől történik, a lakóterületek érintése nélkül lehet az üzem teherforgalmát elvezetni. Környezeti szempontból nagyon szerencsés Biatorbágy ipari parkjainak városon belüli elhelyezkedése, hiszen a lakóterületek e térségtől nagy távolságra, az uralkodó északnyugati széliránytól délre helyezkednek el, így zavartalanságuk biztosított.

A Vendel Park üzemeinek dolgozói jelenleg vagy gépkocsival, vagy vonattal, vagy a városban közlekedő buszjáratokkal közelítik meg a munkahelyüket. A gépkocsival közlekedők délkeleti irányból, Budaörsön át érkeznek a területre. A tömegközlekedést igénybe vevők pedig a Budapest és Biatorbágy között közlekedő VOLÁNBUSZ és BKK járatok Ipari Park bejáró út elnevezésű buszmegállótól gyalogosan tudják elérni a területet.

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

Az épületek megvalósítása során törekedni kell a fenntarthatóságra, a környezetalakítás területén pedig figyelemmel kell lenni a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira. Ezt szolgálja a beépítésre kerülő ingatlanok jelentős zöldfelületi borítottsága, és a kialakításra kerülő parkoló-területek elengedhetetlen fásítása.

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

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

10.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK

Természetvédelem

A tervezési területen országosan védett és helyi védelem alatt álló természeti érték nem található. A területet sem Natura 2000 terület, sem az országos ökológiai hálózat nem érinti.

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.*”

Az érintett 7743 hrsz.-ú ingatlan zöldfelületi rendszere megújításra kerülnek a HÉSZ szigorú előírásainak a figyelembevételével. A földrészlet jelenleg építési terület, a folyamatban lévő építési munkálatok miatt azon kialakult zöldfelületről nem beszélhetünk.

Az építés alatt álló 12.680 m²-es raktárcsarnok építési engedélyezési terveit tartalmazzák az ingatlan zöldfelületeinek kialakítási javaslatát, a tervezett tereprendezést, lejtőket, rézsűket, támfalakat, tereplépcsőket. A tervezett bővítések eredményeként a telek tervezett zöldfelületi rendszere átalakul. A földrészlet beépítési intenzitásának emelkedésével a zöldfelületek mennyisége csökkenni fog.

11.) KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A földtani közeg és a termőföld védelme

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

A termőföld védelme érdekében a beruházással érintett ingatlanokon – ahol ez még lehetséges – a felső humuszos talajréteget le kell termelni, és az építkezés során elkülönítetten tárolni, majd az építés befejezése után felhasználni a tereprendezéshez. Feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag használható.

Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

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

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

Levegőtisztaság-védelem

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

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

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

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

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

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

Zaj- és rezgés elleni védelem

Biatorbágy közigazgatási területén környezeti zaj elsősorban a közlekedésből származik, elsősorban az M1-es autópálya és az 1. főközlekedési út mentén. A Vendel Park gazdasági területei a kereskedelmi szolgáltató területek közé soroltak, így jelentős zajterheléssel e térségben nem kell számolni. A határértékeket a vonatkozó jogszabály *(a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet)* határozza meg, amit a tervezett beruházásnál figyelembe kell venni.

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

Hulladékkezelés

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

A veszélyes hulladékot eredményező vagy veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységnél törekedni kell a hulladék képződésének és veszélyességének megelőzésére és csökkentésére, illetve minél nagyobb arányú hasznosítására.

A veszélyes hulladék elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról nyomon követhetően, ellenőrizhetően, és a környezet szennyezését, illetve az egészség károsítását elkerülve, a hatályos jogszabályok figyelembevételével gondoskodni kell.

A folyékony hulladék kezelése a város saját szennyvíztisztító telepén történik.

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

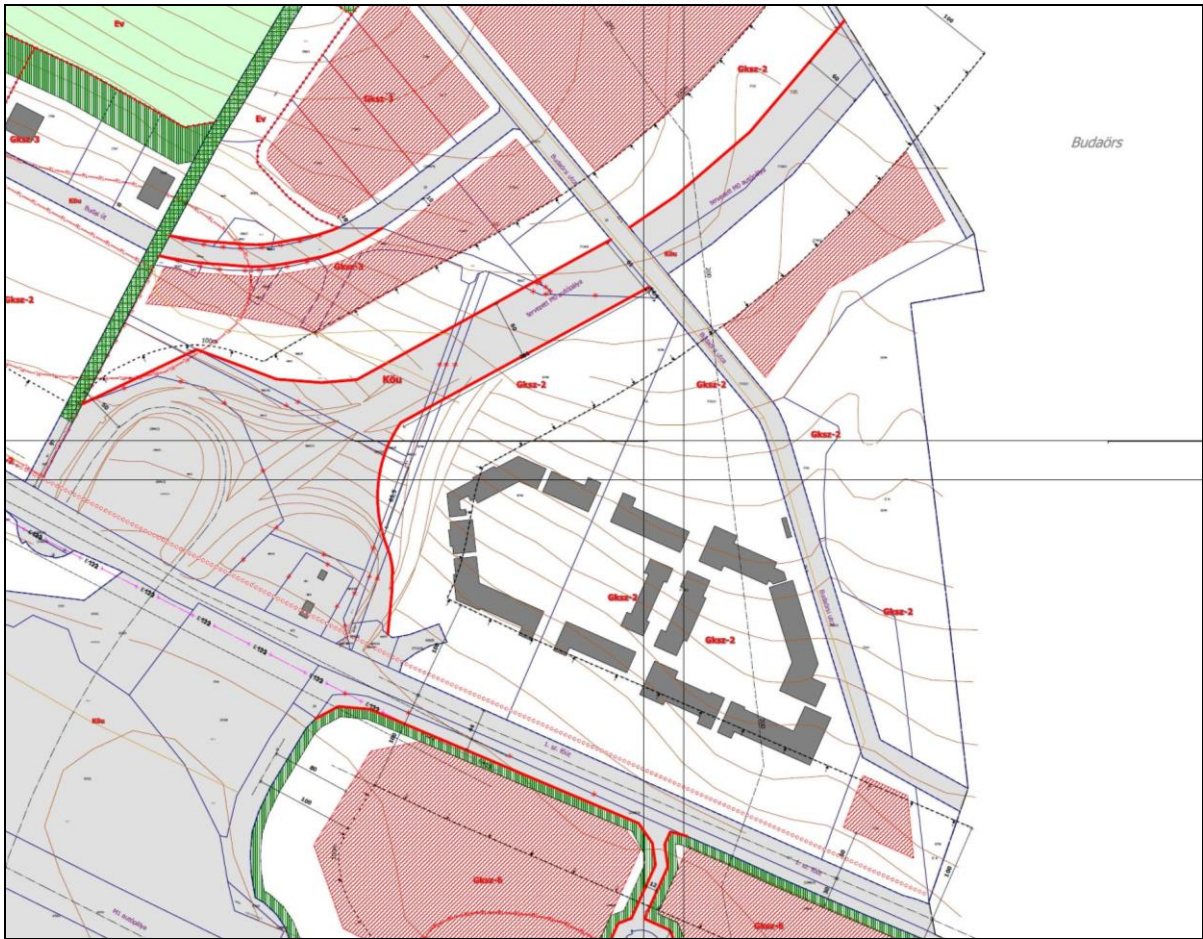
Az Biatorbágy, Budaörsi út mentén fekvő 7743-as hrsz.-ú ingatlanon ismert örökségi érték nem található, nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely.

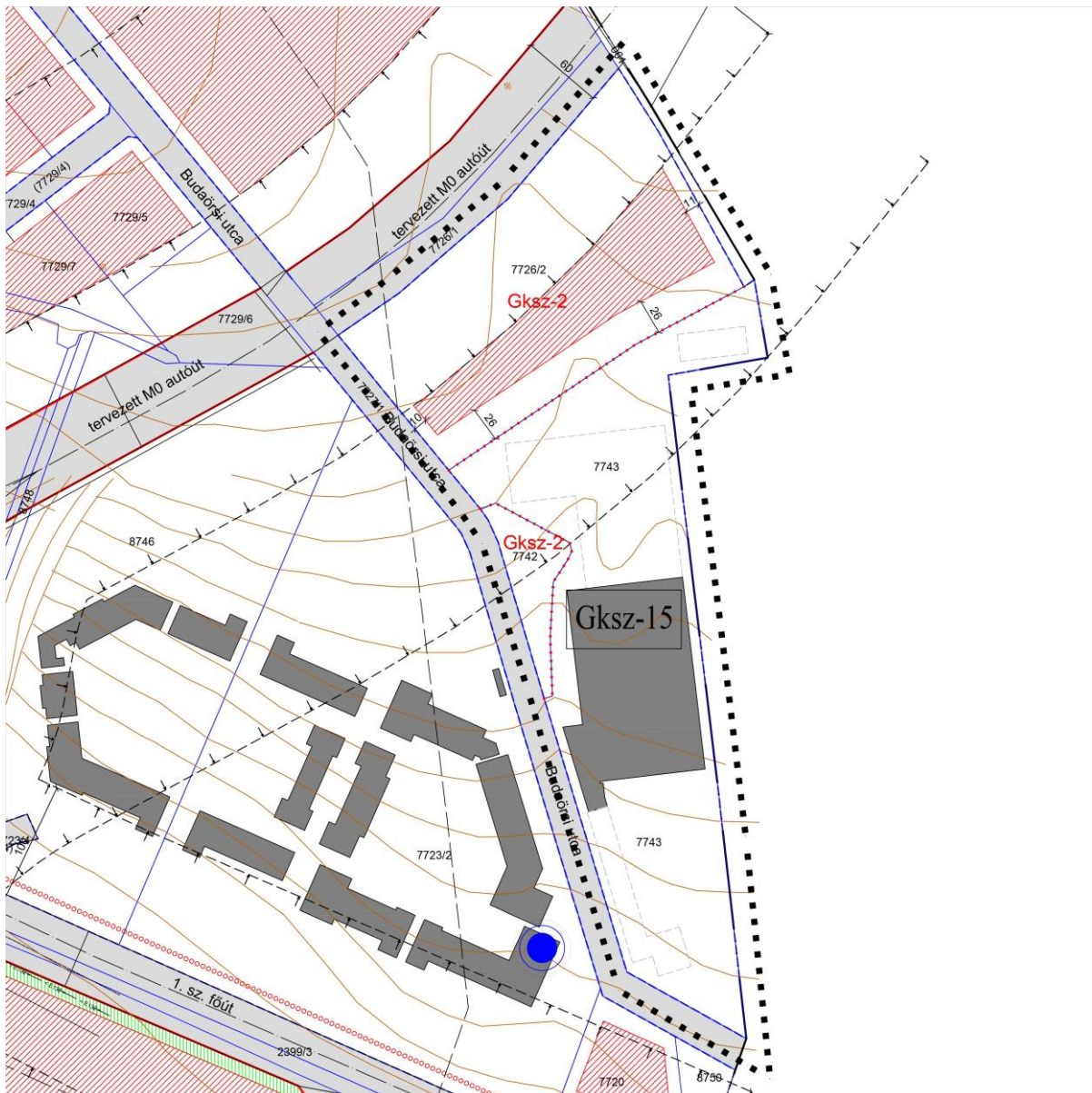
A területen belül művi érték nem található.

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.

1. számú melléklet: Hatályos Településszerkezeti tervlap kivágat

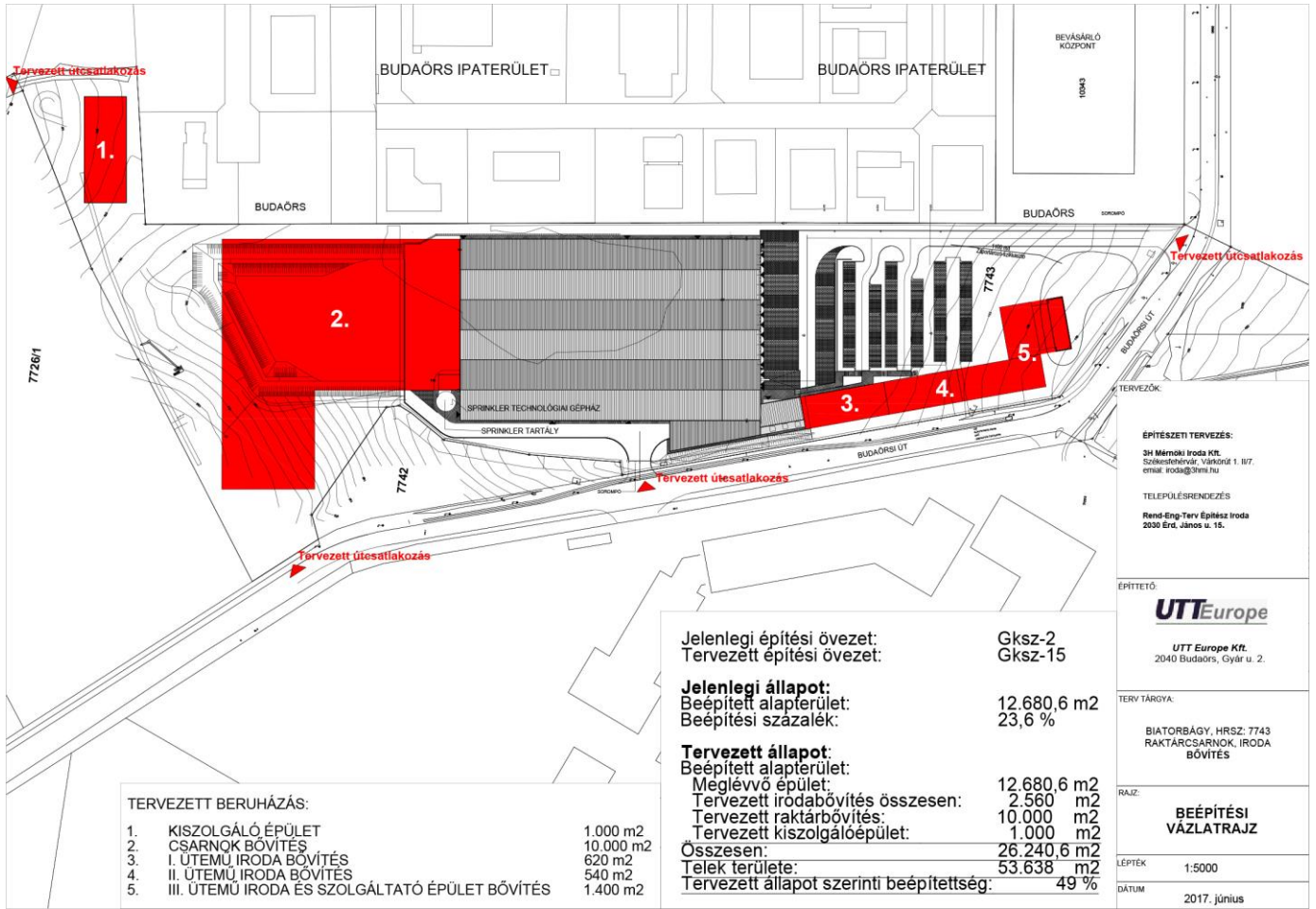


2. számú melléklet: Hatályos HÉSZ Szabályozási Terv kivágat

3. számú melléklet:**Szabályozási tervjavaslat**

4. számú melléklet:

Beépítési vázlaterv



5. számú melléklet: A hatályos HÉSZ releváns előírásai

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

„6.§.

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

(1) A közigazgatási területen építmények oly módon helyezhetők el, hogy a természetes- és természetközeli élőhelyek - különös tekintettel a védett természeti területekre, ex lege védett természeti értékekre, Natura 2000 területekre, valamint a természetközeli gyepterületekre, vizes élőhelyekre - megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.

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

11. §

Általános előírások

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

13.§.

Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

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

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

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

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

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

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

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

14.§.

Villamosenergia ellátás

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

15.§. Földgáz ellátás

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

16.§. Vezetékes elektronikus hírközlés

(1) A beépítésre szánt új fejlesztési területeken az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

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

VII. Fejezet Az építési általános szabályai

21.§. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

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

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

22. § Az építési hely meghatározásának szabályai

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

23. § Egyéb építési előírások

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

(3) Az építési övezetekben:

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

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

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

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

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

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

25.§.

Közművesítettség

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

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

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

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

26.§.

Kerítés

(1) Az utcai kerítés legfeljebb 1,70 m magas, és áttört, a kerítés lábazat legfeljebb 50 cm magas lehet.

(2) Az utcai kerítéssel egybeépített tároló bruttó alapterülete legfeljebb 4 m² lehet.

(4) Tömör fal, lemez, hullámlemez és előre gyártott betonelemekből összeállított kerítés nem építhető.

(5) Hátsó telekhatáron és oldalsó telekhatáron álló kerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet, és nem készülhet lemezből és hullámlemezből.

(6) A kerítés magassága a csatlakozó magasabb terepszinttől számítandó.

27.§.

Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs

(1) A telkek közötti és épületek körüli támfalakat, rézsűket, bevágásokat úgy kell kialakítani, hogy azok a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát ne korlátozzák. Felszíni víz és csapadékvíz a szomszédos telkekre nem vezethető.

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

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

(4) Az 1,0 méternél magasabb teraszos kialakítású támfalakat növényzettel takartan kell kialakítani és fenntartani.

(5) A tereprendezés eredményeképpen kialakuló rézsű:

a) 1:2 - nél nagyobb lejtésű rézsű nem lehet hosszabb 3,0 méternél,

b) rézsűt növényzettel kell betelepíteni, a talajerózió megakadályozása céljából,

c) rézsű állékonyságát a telek területén kell biztosítani.

d) A rézsűk erózió elleni védelme szempontjából terjedő tövű cserjékkel való beültetése ajánlott.

(6) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen

a) a terepszint alatti építmény a csatlakozó terepszintből legfeljebb 1,5 méter magasságban emelkedhet ki, kivéve az épület bejáratot, és a bejáráthoz csatlakozó tereplépcsőt, rámpát;

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

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

Támfalgarázs létesíthető, amennyiben:

a) a terep átlagos lejtése az előkertben legalább 20%-os, vagy

b) az előkert természetes terepszintje legalább 1,5 méterrel magasabban van a kapcsolódó közterület csatlakozó terepszintjénél.

28.§.

Energiatermelő és technológiai berendezések elhelyezése

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

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

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

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

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

(3) Technológiai létesítmények közül:

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

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

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

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

29. §

A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai

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

előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

39.§.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület általános előírásai „Gksz”

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

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

a) oktatási, egészségügyi, szociális,

b) közösségi szórakoztató

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

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

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

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

a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

b) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény.

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

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) (haszon)állat ól, állatkifutó,

c) trágyatároló, komposztáló.

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

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

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

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

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

(11) A gazdasági területeken

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

b) A burkolt és tetőfelületek minden 100 m²-e után 1m³ záportározó létesítendő.

c) Indokolt esetben egy telken több záportározó is létesíthető.

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

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

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

c) A gazdasági terület kialakításra kerülő belső feltáró útjai mentén egységes (azonos korú és azonos fajból álló) kétoldali fasor telepítendő.

40§.

Gksz jelű építési övezetek előírásai

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	12,5	1,2

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