



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

Biatorbágy Város Településrendezési Eszközeinek módosításáról – (A Tópark Projektrel összefüggő kérdésekről)

Biatorbágy új Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének készítése folyamatban van a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.) meghatározottaknak megfelelően.

A Tópark vonatkozásában elkészült telepítési tanulmánytervben valamint az egyeztetések során felmerült igények összefoglalása, a lehetséges problémák ismertetése:

A folyamatban lévő beruházáshoz kapcsoló módosítási igények meglehetősen összetettek, ebből adódon sok, a települési önkormányzatra terheket jelentő igény is felmerült.

Sajnálatos módon a területre vonatkozó hatályos építési engedélyhez tartozó tervdokumentáció nem áll rendelkezésünkre, ezért számos rejtett probléma is akadhat.

1. A tervek alapján egy sokkal intenzívebb beépítés alakulna ki, mindemellett a tervezett zöldfelület jelentős csökkenése mellett, ez egy részbeni lakóterület esetében részemről nem támogatható és nem is indokolt, véleményem szerint konkrét építési igények alapján kellene a beépítési százalékot és a minimális zöldfelületi mutatót módosítani. Szerintem a kialakított úthálózat ezen paraméterek módosítását nem indokolja, hisz a telekméretetek csökkenése a beruházó elképzelései alapján, az ő kérésére kiépült úthálózat folyamánya.
2. A fentiek alapján az **1. számú részterület esetében a beépítési % emelését csak abban az esetben támogatom, ha az kizárólag az egyeztetéseknek megfelelően a belső átrium lefedésére (I épület), és néhány összekötő elem (híd) építésére kerül felhasználásra**, de ebben az esetben is figyelembe kell venni az OTÉK előírásait, mert a HÉSZ nem lehet azokkal ellentétes. Ebben az esetben a konkrét értékek az építési engedély tervdokumentációja és a pontosan meghatározott beruházói igények alapján határozhatóak meg, azonban **a zöldfelületi mutató értékének csökkentését nem javaslom**. A tervezett lakásszám ilyen mértékű növelése jelentős önkormányzati feladatnövekedéssel jár, ezeket az alábbiakban még részletezni fogom.
3. Fontos problémának érzem a területen keletkező csapadékvíz kezelését. A Hosszúréti patakba csak tisztítottan és szakaszosan lehet a keletkező vizeket

bevezetni, ugyanakkor **nincs arról tudomásunk, hogy a telken belüli csapadékot, hogyan kívánja a beruházó kezelni.**

4. **A 2. számú részterület esetén a maximálisan beépíthető alapterület értékét csak abban az esetben javaslom emelni, ha az előírt minimális zöldfelületi mutató értéke nem változik.**
5. **A 3. számú részterület vonatkozásában a minimálisan kialakítható telekterület csökkentése megfontolandó, a beépítési intenzitás növekedésének elkerülésének érdekében a beépítési % értékének jelentős emelése és a zöldfelület csökkentése nem indokolt.**
6. **A telepítési tanulmánytervben szereplő építménymagasság érték jelentősen meghaladja a hatályos HÉSZ-ben előírtakat, azonban az engedélyezési tervdokumentáció (tervdokumentációk) hiányában nem állapítható meg, hogy ezen eltérés jogszerű e. A telepítési tanulmánytervben szereplő **20,5 méter épületmagasság az 1. számú részterület F+4 szintes épületeket magába foglaló övezetek tekintetében elfogadható, azonban az F+3 szintes épületeket tartalmazó övezetek esetében nem, továbbá a felső szintek további bővítése kerülendő.****
7. **Nem támogatom a területen lévő magánutak köztulajdonba való kerülését, mert az utak karbantartása és síkosság menetesítése nehezen megoldható.**
8. **A települési szilárd hulladék begyűjtése szintén nehézkesnek tűnik.**
9. **A területen a megépülő új lakások számától függően komoly problémát jelent a Szociális, egészségügyi és oktatási ellátás folyamatos, és helyben történő biztosítása, ezért a terület méretéből adódóan meg kell találni annak módját, hogy a Tópark – Irodapark 1. számú részterületén ezek helyigénye biztosított legyen, vagy a meglévő településmaggal a napi szintű folyamatos kapcsolat (pl. helyi busz) biztosított legyen. Ennek költségeit (fenntartási költségeit is) a beruházónak már most, de legkésőbb a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítania kellene. Másik megoldás lehet, hogy a fenti funkciók helyigényének biztosítására kerüljön önkormányzati tulajdonba a C, H vagy J épület egy része (amelyik várhatóan legelsőként fog elkészülni).**
10. **Bár a telepítés tanulmánytervben és az egyeztetések során is elhangzott hogy az ivóvíz, elektromos energia ellátás, közvilágítás és a vezetékes gázellátás kiépült, illetve ki fog épülni, fontos, hogy írásba foglalják, hogy a közművek kiépítése teljes egészében a beruházót terhelik.**
11. **Az általam javasolt beépítési paraméterek, kiegészítve azzal, hogy a Vt - 20 övezetet javaslom 2 övezetre felosztani, mert a CDE és a H, J1, J4 épülettömbök magassága egy szintjel meghaladja a J2, J3 tömb magasságát valamint a funkciók tekintetében is meg kellene különböztetni az övezeteket.**

övezet jel	min. kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. Arány (%) terepszint felett/alatt)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. épület mag. (m)
------------	--	--------------------------	--	-----------------------	---------------	----------------------

Gksz-7	10.000	50	30/30	30	Sz	20,5
Gksz-11	10.000	50	35+5/50	30	O	18,0
Gksz-12	5.000	20	30	30	SZ	18,0
Vt-20	10.000	50	35+5/65	30	SZ	20,5
VT-21	10.000	50	35+5/65	30	SZ	18,0

12. A fentiekén túl a Gksz-7, Gksz-11, Gksz-12 övezetben épületenként 1, maximum 2 lakás kialakítását engedélyezném, melyeket a földszinten lehetne elhelyezni a porta ill. a biztonsági szolgálat személyzetének.

13. Felhívom a figyelmet, hogy részben önkormányzati feladat az egészséges környezethez való jog biztosítása. Figyelembe kell venni az egyes döntések meghozatalakor, hogy a leendő lakók, használók alapvető jogai biztosítottak legyenek.

Az épületkomplexum területre vonatkozó hatályos előírások:

	Kialakítható legkisebb telek	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Telek maximális beépíthetősége	Minimális zöldfelület	Beépítési mód	Maximális építménymagasság
GKSZ-7	10.000 m ²	50 m	30%	30%	szabado n álló	13,50 méter
GKSZ-9	20.000 m ²	80 m	30%	30%	szabado n álló	15,00 méter

A 7702/31 helyrajzi szám alatti ingatlanra vonatkozó hatályos építési engedély rövid összefoglalása:



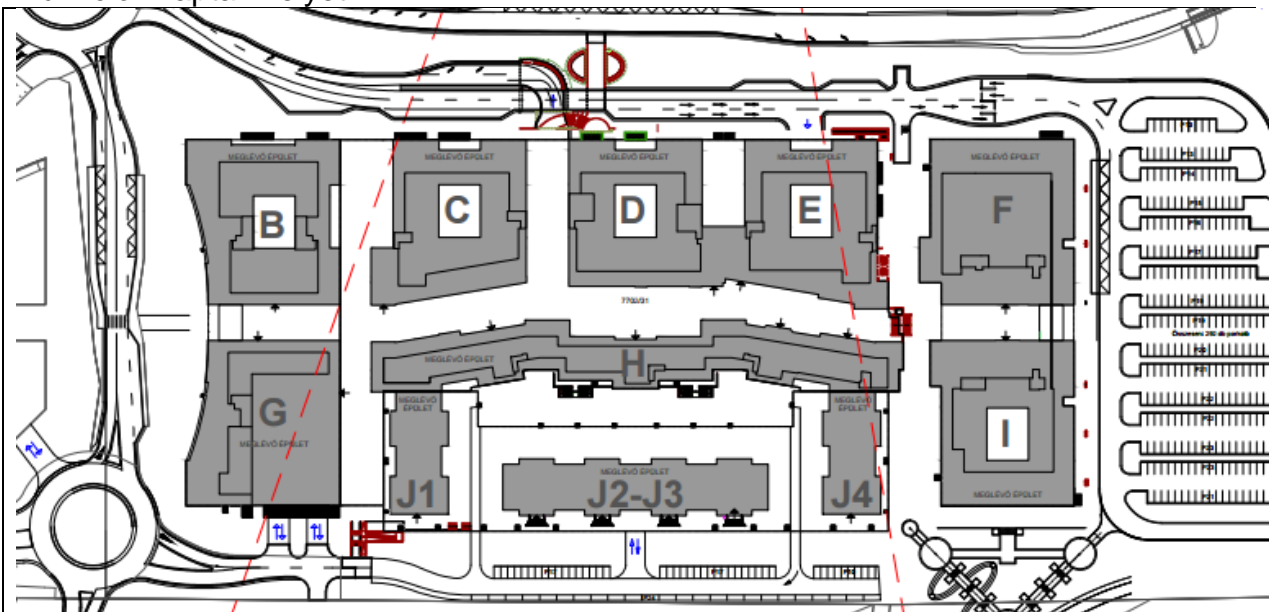
A 2006-ban kapott és háromszor módosított (2007, 2008, 2010) Építési Engedéllyel rendelkező épület-komplexum szerkezeti állapotban állt közel 5 évig. Időközben tulajdonosváltás történt. Az épületkomplexum és útjai építése jelenleg folytatódik.

A B,C,D,E,F,G,I és H épületrészek F+4 szintesek. A 4. emelet teraszosan befelé visszaugrik az épület



homlokzati síkjától.
 A J1 és J4 épületek F+4, a J2 és J3 épületek F+3 szintesek. A 3., ill. 4. emelet teraszosan befelé visszaugrik az épület homlokzati síkjától.
 A parkolószint a B,G,C,D,E,H és J1 épületekben 2 szintes, az F,I és J2, J3 és J4 épületek alatt egyszintes.
 Az Építési Engedély szerint az épületkomplexumban iroda, konferenciaterem, szolgálati lakás, vendéglátóegység, bemutató tér, galéria, raktár funkciók helyezhetők el.

Az Építési Engedély szerint az egyes épületekben, épületrészekben az alábbi funkciók kaptak helyet:



építési övezet	épület/épületek	építési övezet épületek építési engedély szerinti funkciók
Gksz-7	B, C, D, E	iroda, kereskedelem, vendéglátóegység, bemutató tér, galéria, raktár
	F, H, I	
	G	
	G	Parkolóház
	J1, J2, J3, J4	szolgálati lakások

A tervezett komplexum rövid ismertetése (Tanulmányterv 7. és 16. oldala)

A TÓPARK irodaházai **összesen 45 000 m² bérelhető területet** biztosítanak hazai és nemzetközi cégek számára. A LEED Campus® nemzetközi minősítésrendszer bevezetésének folyamatai elindultak, amely már a tervezés fázisától végigkíséri a projektet és amely a teljes kivitelezésen át a berendezésig az előírt

környezettudatossági és fenntarthatósági kritériumok alapján pontozza az épületegyüttest, így az egész világon elismert minősítést nyújt a beruházásnak. **297 db lakással, a penthouse-tól a stúdió apartmanig széles** választékkal a legszebb környezetben, a Törökbálinti tóra néző kilátással, **óriási parkkal körbevett** környezetében kínál **műszakilag és esztétikailag is tökéletes otthont**. A TÓPARK korszerű, energiafelhasználást kímélő hűtés-fűtés rendszerekkel, **zöldtető kialakítással** várja lakóit. Az **500 ember befogadására alkalmas konferencia terem** és a **130 szobás Business Hotel** kiváló lehetőséget nyújt kapcsolatépítésre, ahonnan egy lépés a **tó körüli sétány**, remek kikapcsolódási lehetőségekkel. Az ingatlankomplexum **belső sétányán a bevásárlás és a gasztronómiai** élmények teszik teljessé az összhangot. **Az épületek földszintjein kiskereskedelmi egységek mintegy 13 000 m² területen**, ezek között **éttermek, kávézók, élelmiszerboltok**, és egyéb a hétköznapi élet kiszolgálását biztosító szolgáltatások kerülnek kialakításra, mint **pl. bank, posta, fodrászat és kozmetika, ruhatisztító, gyorsszervíz** stb. A teljes komplexumot **2300 parkolóhely** szolgálja ki mind az itt lakó és dolgozó emberek, mind az ide látogató érdeklődők részére. M0 autópút túloldalán - fekvő gazdasági övezetbe sorolt terület, amelyen kihasználva a közúti megközelítést raktározás és logisztika valósul meg.

[A 7702/31 helyrajzi szám alatti ingatlanra vonatkozó egyes épületek tervezett fő jellemzői: \(Tanulmányterv 17-18. oldala\)](#)

J épületek (J1, J2, J3 és J4)

Az épületegyüttes törökbálinti tóra néző, keleti épületrészeben 126 db lakás kerül kialakításra. Az épület J2 és J3 épületrésze -1+F+3, a J1 épület -1+SZ+ F+4 és a J4 épület -1+F+4 szintes.

F-I épületek

Az épületegyüttes északi, M1 autópálya felőli részén található épületrészeben szálloda, konferenciaterem, kereskedelmi és iroda funkciók tervezettek. Az épületek -1+F+4 szintesek.

C-D-E épületek

Az épületegyüttes középső területrészeinek nyugati részében található épületekben iroda, kereskedelmi és étterem funkciók tervezettek. Az épületek -2+F+4 szintesek.

H épület

Az épületegyüttes középső területrészeinek központi részében 171 db lakás, valamint kereskedelmi és étterem funkciók tervezettek. Az épületek -2+F+4 szintesek.

B-G épületek

Az épületegyüttes déli, M0 autópút felőli részén található épületrészeben iroda, kereskedelmi és étterem funkciók, a G épületrészben parkolóház tervezettek. Az épületek -2+F+4 szintesek.

A tervezett bruttó szintterület: 196.399 m²

A tervezett nettó szintterület: 173.730 m²

A legnagyobb változás a H épület vonatkozásában van.

A 7702/19 helyrajzi szám alatti ingatlanra vonatkozó terv fő jellemzői:
(Tanulmányterv 19. oldala)



A épület (az építési engedélyben „A” épületként szerepel)

A tervezett irodaépület az M0 autópályát mentén a 7702/19 hrsz, 13971 m² területű telken kerül elhelyezésre. A beépítési mód szabadonálló, P2+F+4 szintes, 20 m épületmagasságú épület, 5684 m² alapterülettel, 28 420 m² szintterülettel, 2 szintes, 420 parkolóhelyet tartalmazó terepszint alatti parkolóval kerül kialakításra.

A 7712/1-9, 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9 és 7717 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó tervek fő jellemzői: (Tanulmányterv 19. oldala)

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

Az M0 autópályát és a Budapest-Győr-Hegyeshalom transzeurópai vasútvonal közötti tervezett 112.158 m² terület nagyságú kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület telkein logisztikai és raktározási funkciók részére 32255 m² összes alapterülettel, 38706 m² szintterülettel, szabadonálló, F+1 szintes, 18 m épületmagasságú csarnoképületek kerülnek kialakításra. (A hatályos 30% beépíthetőséggel 36 350 m² a szintterület.)



A telepítési tanulmánytervben kért módosítások:



Tanulmányterv 5. oldala:

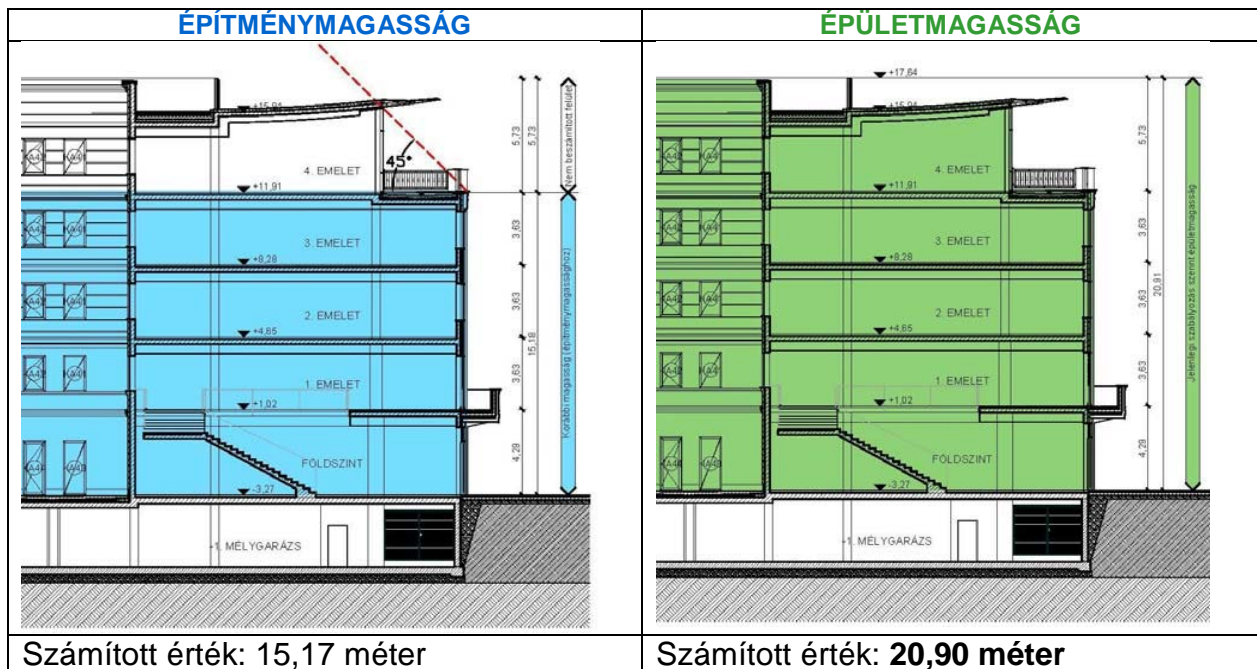
A tanulmány részterületeire vonatkozóan a beruházó a helyi építési szabályzatot (HÉSz) és Szabályozási tervi (SZT) mellékletét, a **beépítési %** és az **építménymagasság/épületmagasság** fogalom meghatározása tekintetében kívánja módosítani.

Az 1.sz. részterületen épülő beruházással kapcsolatban a fejlesztő az ingatlanra vonatkozóan a hatályos településszerkezeti tervet (TSZT) is részben módosítani kívánja a **területfelhasználás** tekintetében.

Tanulmányterv 6., 20. oldala:

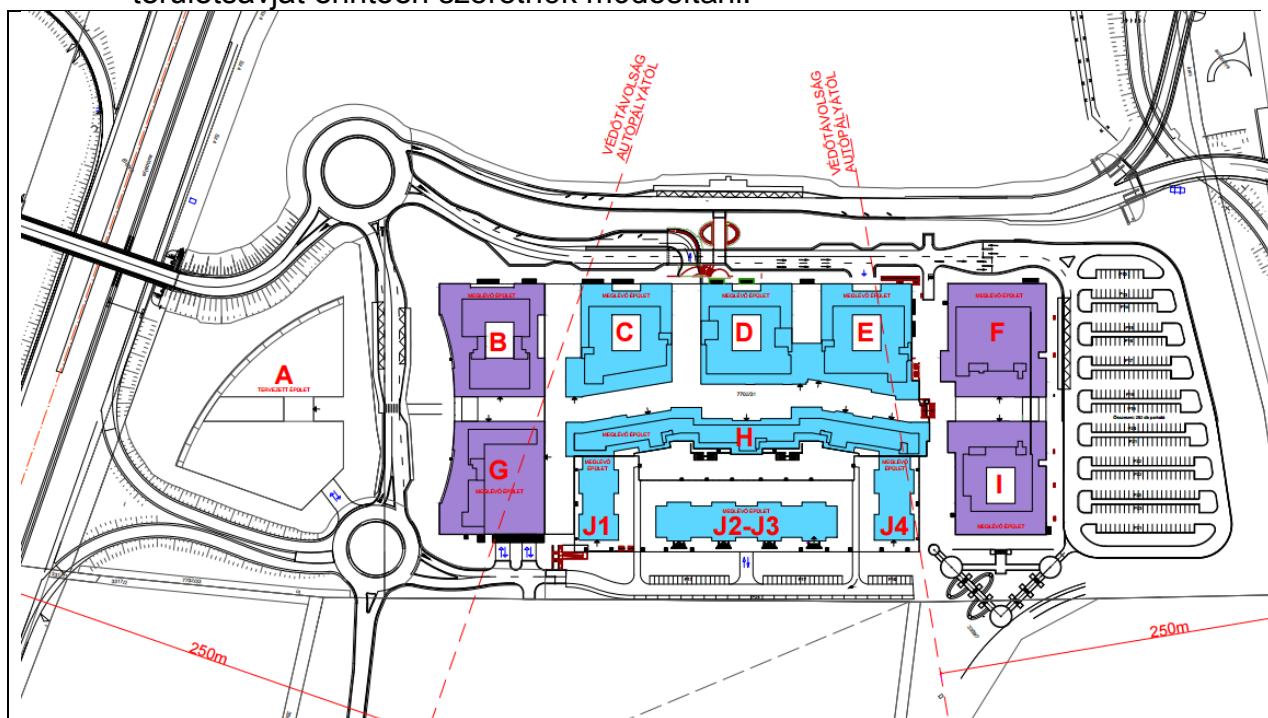
A beépítési paraméterek, illetve az elhelyezhető funkciók (rendeltetési mód) körének módosítása szükséges. (TSZT, HÉSZ, SZT módosítás)

- Az 1. pont szerinti belső feltáró, valamint a részterületeket érintő M1 autópálya és M0 autóúthídjának és csomóponti ágainak **úttelek alakítása** a részterületekhez jogilag tartozó telekterület méretét jelentősen csökkenti, ennek **okán a beépítési paraméterek is megváltoznak**.
- Az 1. sz. részterületre vonatkozó a beépítés mértékének módosítása szükséges, egyrészt annak érdekében, hogy a **meglévő átriumos beépítésű épületek belső terei lefedhetők legyenek, e módosítás során a meglévő, megépült épületszintterület megtartásra kerül**. Ez tulajdonképpen csak azért módosítja a beépítési %-t, mert a jelenlegi belső udvar lefedésével az udvar területe a beépített területek közé kerül a számítási módja miatt, tehát a **beépítés mértéke** annak ellenére **nő**, hogy az valójában szintterület növelést nem jelent. Másrészt, hogy **elhelyezhetőek legyenek** a területen biztonságot szolgáló **portaépületek**.
- Az 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) módosult, amely során az „építménymagasság” fogalma helyett az „épületmagasság” új fogalom került bevezetésre, amelyek a számítási módjukban lényegesen különböznek.



- Az OTÉK módosítás az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületek körének meghatározása helyett, az épületekben elhelyezhető rendeltetési egységek fogalmát vezette be. Miután az OTÉK e tekintetben nem fogalmaz egzakt módon, és a rendeltetési egységek fogalma olyan tág fogalomkört tartalmaz, amely során nehéz a funkciók elhelyezhetőségének egyértelműsítése. Ezért javasolt OTÉK alóli eltérés keretében a beruházás keretében elhelyezhető tevékenységek, funkciók körét meghatározni, annak érdekében, hogy a fejlesztés, beruházás során teljes körűen és egyértelműen legyenek meghatározva.
- Az 1. sz. és 2.sz. részterületek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként (Gksz) szabályozottak (az Építési engedély kiadásakor hatályos OTÉK szerint a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épületek elhelyezhetők a településközpont vegyes területen is.) Az Építési engedélyben szereplő funkciók: iroda, kereskedelem, vendéglátóegység, konferenciaterület, bemutató tér, galéria, raktár, parkolóház, szolgálati lakás. Ebből adódóan, a beruházó szándéka, hogy az **1.sz. részterület épületegyüttesének középső zónája (C,D,E,H és J épületek) átsorolásra kerüljön „településközpont vegyes területbe”,** e kérésnek jogszabályi szempontból nincs akadálya. (Lásd még 7.pont). Fenti területfelhasználás mód változtatással a beruházó azon ingatlanfejlesztési szempontú szándéka is megvalósítható - annak érdekében, hogy a terület minél szélesebb körű befektetői és bérlői igényeknek tudjon megfelelni -, hogy a jelenleg a területen az építési engedély szerint megépült/épülő szolgálati lakások, a **„szolgálati lakás” rendeltetésből „lakás” rendeltetésre** tudjanak módosulni
- Az 1.sz. és 2. sz. részterület épületkomplexumában az alábbi rendeltetések elhelyezése tervezett a Gksz övezetben:
 - igazgatási, iroda,
 - kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - sport,
 - szolgálati lakás, (Szerintem lakásra gondoltak!)
 - parkolóház,
 - üzemanyagtöltő.

- A jelenlegi kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) besorolás és az Építési Engedély szerinti funkciók, valamint a korábban részletezett fejlesztési célok elérése érdekében a Településszerkezeti tervet az 1.sz. részterület középső területsávját érintően szeretnék módosítani.



Azaz az épületegyüttes belső „védett” részének C,D,E,F,H,J1, J2, J3 és J4 épületei településközpont vegyes építési övezetbe kerülnek tervezetten átsorolásra. Az épületek közül a J4, H és F épületek M1 autópálya felőli homlokzatait kismértékben érinti az M1 autópálya szélső sávjának tengelyétől mért 250 m területsáv, amellyel kapcsolatban az OTÉK 38.§ (8) bekezdés a) pontja az alábbi előírást teszi:

„(8)Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével – a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen”

Fentiek értelmében, az átsorolás megvalósításhoz ezen épületrészek tekintetében szükséges a beruházó szeretné ha az Önkormányzat megkérné az állami főépítési hatáskörben eljáró kormányhivatal hozzájárulását OTÉK alóli eltéréshez, az OTÉK 111.§ paragrafusának megfelelően a 314/2012. (XI.8.) korm.r. 38.§ (4) bek. értelmében történő egyeztetési eljárás során.

Az OTÉK 111. §. paragrafusa: „111.§ (1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) * A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha
a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
b) közérdeket nem sért, valamint
c) * a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

„31. § (1) * Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai,

éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

Tekintettel arra, hogy a beruházói kéréssel szakmai szempontból (véleményem szerint a védőtávolságon belül lakófunkció, lakás elhelyezése nem indokolt) nem értek egyet, ezért kikértem az állami főépítész hatáskörben eljáró kormányhivatal véleményét, melyet még nem kaptam meg.

A HÉSZ-ben a beépítési paraméterekre vonatkozó módosítási igények összefoglalása:

A meglévő, megépült és tervezett, a 2.sz. és 3.sz. részterületek esetében a tervezett beépítési paraméterek kerülnek összefoglalásra: (Gksz-9 a területre hatályos HÉSZ építési övezet, Gksz-12 új építési övezet)

1.sz. részterület - 7702/31 hrsz ingatlan meglévő, hatályos és tervezett beépítési paraméterei									
épület	építési övezet		szintszám	max. beépítési (%)		építménymagasság (m)	épületmagasság (m)	minimum zöldfelület (%)	minimum zöldfelület (%)
	meglévő	tervezett	meglévő és megmaradó	meglévő (tényleges)	tervezett (terepszint felett/alatt)	meglévő	tervezett	meglévő	tervezett
B	Gksz-7	Gksz-11	-2+F+4	36,2	45/50	15,17!!! (Eltér a hatályos HÉSZ-től is!)	20,5	30	25
G				39,56					
CDE		Vt-20	-1+F+4	34,2	40/65				15
H									
J1									
J4									
J2, J3		Gksz-7	-1+F+4	16,9	30/30				25
F, I									

Tervezett rendeltetési módok:

1. sz. részterületekre tervezett Gksz-7* és Gksz-11 építési övezet:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi, szórakoztató,
- sport,
- szolgálati lakás,
- parkolóház,
- üzemanyagtöltő.

1. sz. részterületekre tervezett Vt-20 építési övezetek:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi, szórakoztató,
- sport,
- lakás,

2.sz. részterület - 7702/19 hrsz ingatlan hatályos és tervezett beépítési

paraméterei									
épület	építési övezet		szintszám	max. beépítési (%)		építménymagasság (m)	épületmagasság (m)	minimum zöldfelület (%)	minimum zöldfelület (%)
	meglévő	tervezett	meglévő és megmaradó	meglévő	tervezett (terepszint felett/alatt)	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett
A	Gksz -7	Gksz -11	-2+F+4	30	45/50	13,50	20,5	30	25

A 2. sz. részterületekre tervezett Gksz-11 építési övezet rendeltetési módjai:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi, szórakoztató,
- sport,
- parkolóház,
- üzemanyagtöltő.

3.sz. részterület - 7712/1-9 és 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9 és 7717 hrsz ingatlanok hatályos és tervezett beépítési paraméterei									
épület	építési övezet		szintszám	max. beépítési (%)		építménymagasság (m)	épületmagasság (m)	minimum zöldfelület (%)	minimum zöldfelület (%)
	meglévő	tervezett	meglévő és megmaradó	meglévő	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett
A	Gksz -9	Gksz -12	F+1	30	55	15,00	18,00	30	20

A 3. sz. részterületekre tervezett Gksz-12 építési övezet rendeltetési módjai:

- A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, raktározási, sport.
- A Gksz-12 építési övezetben az előkert legalább 10 m, oldalkert az épületmagasság fele, de legalább 6 m.

Ugyan a tanulmányterv többi része nem foglalkozik a kialakítható legkisebb telekmérettel, a 24. oldalon lévő összefoglaló táblázat mégis tartalmaz változtatást a hatályos előírásoktól. (tanulmányterv 24. oldal)

övezet jel	min. kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. Arány (%) terepszint felett/alatt)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. épület mag. (m)
Gksz-7	10.000	50	30/30	25	Sz	20,5
Gksz-11	10.000	50	45/50	25	O	20,5
Gksz-12	5.000	20	55	20	SZ	18,0
Vt-20	10.000	50	40/65	15	SZ	20,5

A SZT módosítás során az alábbi szabályozási elemeket szükséges módosítani:

- közterületek kiszabályozása
- magánutak telekhatárai
- építési helyek kijelölése
- építési övezet határ
- új építési övezetek jele: Vt-20, Gksz-7*, Gksz-11 és Gksz-12
- építési övezet beépítési paraméterei,
- az M0 autótút épülettől mért védőtávolsága (tervezett 50-50 m)

A fenti HÉSz és SZT módosítások okán a TSZT módosítása szükséges az alábbiak szerint:

- Az 1. sz. részterület középső zónájának településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba történő átsorolása.

A TSZT, HÉSz és SZT módosítás során OTÉK eltérés kérése szükséges az alábbiak szerint:

- az 1.sz. részterület középső tervezetten településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba eső zónájának északi területrészét kis részben érinti az M1 autópálya szélső sávjának tengelyétől mért 250 m területsávja, amely okán az OTÉK 38.§ (8) bekezdés a) pontja alól az érintett területsávra vonatkozóan eltérést szükséges kérni.
- A Gksz övezetekben a rendeltetési egységeknek pontosan és részletesen történő meghatározásának a HÉSz-ben való szerepeltetése érdekében OTÉK eltérést szükséges kérni.

Ehhez OTÉK alóli eltérés egyenlőre nem szükséges!

Kérem, a T. Képviselő-testület részéről a döntés meghozatalát.

Biatorbágy, 2016. február 9.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Összeállította: Dobrosiné Wallner Gabriella



BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma: 1980	2016 FEBR 05.
Iktatás ideje:	
Iktatószám: F-11/8/2016	
Ügyintéző:	

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal

Tarjáni István polgármester
részére

Biatorbágy

Baross Gábor utca 2/a.
2051

Tárgy: válasz a „Tájékoztatás” tárgyú levelükre

Tisztelt Polgármester úr!

A 2016. február 3. napján érkezett levelükben foglaltakra hivatkozva csatoljuk a Tópark ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos újabb dokumentumokat, hozzá szöveges magyarázatot is fűzve az eddigi szakági egyeztetésekről.

Ezúton kérjük Önöket, hogy a jövőben szíveskedjenek lehetőség szerint konkrétan felsorolni a döntésük elősegítéséhez szükséges dokumentumokat, hogy társaságunk – ahogyan eddig is minden esetben – rövid idő alatt és egyben tudja azt teljesíteni.

A kért adatok és dokumentumok:

- Az épületkomplexum csapadékvíz elvezetésének terve a mellékletben található, mely a korábbi beruházó által megépítésre került. Tekintettel arra, hogy a beruházó felszámolás alá került, így a műszaki átadás-átvétel már nem történt meg. Az eljárás ez irányú lezárása érdekében társaságunk a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály, mint vízügyi és vízvédelmi engedélyezésben eljáró hatósággal együttműködik, a személyes kapcsolatfelvétel és egyeztetés a hatósággal megtörtént.

Értjük Mayer Andrea településtervező aggályait a hirtelen, löketszerűen lezúduló csapadékvíz miatt, amely mennyiségnek a folyását lassítani szükséges. Ezzel kapcsolatban szintén a vízügyi hatósággal egyeztetünk. Fontos azonban elmondani, hogy a csapadékvíz mennyiségére és annak lefolyás intenzitására az épületek belső funkcióváltozása (pl. iroda funkcióból lakóingatlan) nincs hatással, azt a burkolt felületek mérete befolyásolja. Mi ebben is megtettük a magunk javító lépéseit és minden épület tetejére, a kialakítható méretben, extenzív zöldtetőt teszünk, ezzel is csökkentve a lefolyás intenzitását és növelve a zöldfelületi mutatót. Ilyen extenzív zöldtető már meg is szemlélhető a J lakóépület tetején.

Egyúttal tájékoztatni kívánjuk Önöket, hogy az épületre vonatkozó „belső” tiszta csapadékvíz elvezetés nem vízjogi engedély köteles, a műszaki átadás-átvétel a telekhatáron kívüli területekre vonatkozik, az eljáró hatóság pedig a fentiekben megjelölt szervezet. (1.sz. és 2. sz. melléklet)

Ugyanezen hatóságnál az alábbi eljárások vannak folyamatban:

FKI-KHO: 3274-4/2015: Tópark Irodapark belső úthálózat csapadékvíz elvezetés engedélyezési és kiviteli tervének vízjogi létesítési engedélyezési eljárás

FKI-KHO: 1719-1/2015: Tópark M0-M1 csp. építés engedélyezési és kiviteli terve vízjogi létesítési engedélyezési eljárás

- A rendelkezésünkre álló iratok alapján 2006. 09. 25-én, 2007.05.29-én, 2008.11.07-én és 2010.12.14-én vált jogerőssé a többször módosított építési engedély.
- Az új kivitelező cég, a Lavinamix Kft. útépitési munkálatai 2015.06.18 -án kezdődtek. (3.sz. melléklet)
- Az új kivitelező cég, a Lavinamix Kft magasépítési munkálatai 2014.11.18.-án kezdődtek. (4.sz. melléklet)
- A közműszolgáltatókkal történt egyeztetések státuszát illetve összefoglaló dokumentumát ismételten megküldjük, továbbá tájékoztatjuk Önöket, hogy társaságunk jelenleg a szolgáltatók csatlakozási díjaira vonatkozó tájékoztatását várja, a beérkezett dokumentációt követően lesz lehetőségünk a csatlakozási szerződések

megkötésére. Korábban Önöknek megküldött tájékoztató anyagunkból kitűnik, hogy minden közmű tekintetében van lehetőségünk a csatlakozásra. (5.sz. melléklet)

- A 7702/31 hrsz. ingatlanon engedélyezett épületek *építményeinek* magassága 13,47 méter, mely az utolsó módosított építési engedélyben nem növekedett és a 13,50 méter maximum *építmény* magasságnak megfelel. Az új építési jogszabály módosította a fogalmakat és már *épület* magasságokról beszélünk. Jelenleg a gépészeti paravánfalak magasságával együtt ez 20,5 m, ezért az általunk kért HÉSZ mutatók között 21 m-t jelöltünk meg. Az épületek magassága nem változott és a jövőben sem tervezzük annak növelését. (6.sz. melléklet)

A 2016. február 10-én tartandó Településfejlesztési Bizottsági ülésre vonatkozó tájékoztatást és meghívást köszönjük, azon részt kívánunk venni.

Bármilyen kérdés esetén a továbbiakban is állunk rendelkezésükre.

Biatorbágy, 2016. február 05.

Tisztelettel:



UTNET KFT.
2051 Biatorbágy, Dellerőlet 7702/31.
Telephely: 2360 Gy.É. Erdnyút
Asz.: 121442

Baljók Lajos
Utnet Építő Kft.



BIATORBÁGY

Város Polgármestere

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

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

Iktatószám: F/11/7/2016

Ügyintéző: Dobrosiné Wallner Gabriella

Tárgy. településrendezési eszközök módosítása - Tájékoztatás

ÚTNET ÉPÍTŐ Kft.

Bajnok Lajos ügyvezető részére

1072 Budapest,

Rákóczi út 30.

Tájékoztatás

Tisztelt Uram!

A 2016. január 28-ai január 29-ei, valamint február 1-én érkezett levelét és a hozzá tartozó adathordozó DVD-t köszönettel megkaptam és az abban foglaltakkal kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom.

Az adathordozó kizárólag a 7702/31 Hrsz. alatti ingatlanra tartalmaz adatokat, terveket a többi érintett terület vonatkozásában nem.

A megküldött dokumentációból továbbra sem derül ki pl. a csapadékvíz elvezetésének módja, az építés megkezdésének időpontja, az engedély érvényességének időpontja, a közművekkel, szakhatóságokkal történő egyeztetések tartalma (pl.: KTVF: 25022-7/2007 számú vízjogi engedély tartalma) valamint a 7702/31 Hrsz-ú ingatlanon engedélyezett épületek építménymagasságainak számítása sem került megküldésre.

A fentiek alapján kérem a megküldött dokumentáció kiegészítését.

A 2015. december 9-én beérkezett, és az az utáni egyeztetéseken felmerült kérdésekkel, kérésekkel kapcsolatban megkerestük a Pest Megyei Kormányhivatal illetékes osztályát, azonban választ mind a mai napig nem kaptunk. Amint a hivatalos állásfoglalás rendelkezésünkre áll, haladéktalanul tájékoztatjuk Önöket.

A településrendezési szerződés tervezetének és a várostervezési ajánlat megküldésére a hiányzó dokumentációk beérkezése után kerülhet sor.

A dokumentumokat 2016. február 8. napján délig várjuk, melyről és korábbi kérelmeikről a Településfejlesztési Bizottság 2016. február 10. napján délután 16 órakor tartandó rendkívüli ülésén fog tárgyalni, amelyre ezúton is tisztelettel meghívom.

Bátorbágy, 2016. február 02.




Tarjáni István
polgármester

Zimbra

szep.anna@biatorbagy.hu

Fwd: Tópark további lépések**Feladó :** Tarjáni István <polgarmester@biatorbagy.hu>

H, 2016 febr. 01, 17:00

Tárgy : Fwd: Tópark további lépések

📎 1 melléklet

Címzett : Polgármesteri Hivatal <hivatal@biatorbagy.hu>**Feladó:** "Carlson Adél" <carlsona@utnet.hu>**Címzett:** polgarmester@biatorbagy.hu**Másolatot kap:** "Bajnok Lajos" <bajnokl@lavinamix.hu>, "Miklós Krisztina"

<miklos.krisztina@biatorbagy.hu>, jegyzo@biatorbagy.hu, alpolgarmester@biatorbagy.hu

Elküldött üzenetek: Hétfő, 2016 Február 1 16:44:23**Tárgy:** RE: Tópark további lépések

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma: 1732	2016 FEBR 0 2.
Iktatás ideje:	
Iktatószám: F-11/5/2016	
Ügyintéző:	

Lajos

Kedves Polgármester úr!

Köszönöm mai visszajelzését, mely szerint holnap kaphatunk konkrét választ a lenti kérdéseinkre vonatkozóan. Szeretném hangsúlyozni, hogy a bizottsági ülésen is elhangzott indokok miatt rendkívül fontos a projekt számára, hogy a jelenleg folyó HÉSZ módosításba bekerüljön.

Várom holnapi szíves megkeresését.

Üdvözlettel:

Carlson Adél
Vezető tanácsadó

tel: 06 70 9483687

email: carlsona@utnet.hu

Utnet Építő Kft.
2051 Biatorbágy,
belterület 7702/31
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu



Az üzenet bizalmas információkat tartalmazhat. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!

From: Carlson Adél**Sent:** Friday, January 29, 2016 10:03 AM**To:** 'Miklós Krisztina'**Cc:** Bajnok Lajos; 'polgarmester@biatorbagy.hu'**Subject:** Tópark további lépések

F-11/5/2016

Kedves Krisztina!

Polgármester urat kerestem ma telefonon, sajnos nem sikerült elérnem, mégis fontos kérdéseink lennének, melyre akár írásban, akár szóban szívesen vesszük válaszukat.

Tegnap nap elküldtük Polgármester úr részére a január 27-én küldött levelére a választ és a kért dokumentumokat is mellékeljük.

Tekintve, hogy a HÉSZ módosítás elfogadásának határideje közeledik, mi pedig mindenképpen szeretnénk ebbe bekerülni, látnunk kell a további lépéseket ennek eléréséhez. Szeretnénk rávilágítani, hogy december 9-től - amely napon megküldtük a város tervezőkkel egyeztetett övezeti besorolás módosításhoz kapcsolódó beépítési mutatóinak összefoglalóját- nem kaptunk választ az önkormányzat részéről az ott leírtakra.

Az alábbi kérdésekben szeretnénk tisztán látni:

- elfogadhatóak e, és ha igen mikor, a testület részéről a 350 db lakóingatlan igénye, illetve a december 9-én elküldött övezeti besorolás módosításhoz kapcsolódó beépítési mutatók?
- mikor kapjuk meg a település rendezési szerződés tervezetét? Ez magában foglalja a település tervezési szerződést is?
- milyen szinten van előkészítve a települési tervezés, miután a december elejei egyeztetés óta nem kaptunk megkeresését ez ügyben?
- milyen lépések vannak még előttünk a HÉSZ módosítási kérelmünk testületi elfogadásáig?

Várjuk megtisztelő válaszukat, az ügy felgyorsítása érdekében minél hamarabb.

Üdvözlettel:

Carlson Adél
Vezető tanácsadó

tel: 06 70 9483687
email: carlsona@utnet.hu



Útnet Építő Kft.
2051 Biatorbágy,
belterület 7702/31
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu



Az üzenet bizalmas információkat tartalmazhat. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!



Útnet Építő Kft.
2051 Biatorbágy,
belterület 7702/31
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu



image001.png
31 KB

Képet a számítógép automatikusan letöltötte. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!

Zimbra

jegyzo@biatorbagy.hu

RE: Tópark további lépések**Feladó :** Carlson Adél <carlsona@utnet.hu>

H, 2016 febr. 01, 16:44

Tárgy : RE: Tópark további lépések

1 melléklet

Címzett : polgarmester@biatorbagy.hu**Másolatot kap :** Bajnok Lajos <bajnokl@lavinamix.hu>, Miklós
Krisztina <miklos.krisztina@biatorbagy.hu>,
jegyzo@biatorbagy.hu,
alpolgarmester@biatorbagy.hu

F/11/6/2016

Kedves Polgármester úr!

Köszönöm mai visszajelzését, mely szerint holnap kaphatunk konkrét választ a lenti kérdéseinkre vonatkozóan. Szeretném hangsúlyozni, hogy a bizottsági ülésen is elhangzott indokok miatt rendkívül fontos a projekt számára, hogy a jelenleg folyó HÉSZ módosításba bekerüljön.

Várom holnapi szíves megkeresését.

Üdvözlettel:

Carlson Adél
Vezető tanácsadó

tel: 06 70 9483687

email: carlsona@utnet.huÚtnet Építő Kft.
2051 Biatorbágy,
belterület 7702/31
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu

Az üzenet bizalmas információkat tartalmazhat. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!

From: Carlson Adél**Sent:** Friday, January 29, 2016 10:03 AM**To:** 'Miklós Krisztina'**Cc:** Bajnok Lajos; 'polgarmester@biatorbagy.hu'**Subject:** Tópark további lépések

F-11/5/2016

Kedves Krisztina!

Polgármester urat kerestem ma telefonon, sajnos nem sikerült elérnem, mégis fontos kérdéseink lennének, melyre akár írásban, akár szóban szívesen vesszük válaszukat.

Tegnapi nap elküldtük Polgármester úr részére a január 27-én küldött levelére a választ és a kért dokumentumokat is mellékeljük.

Tekintve, hogy a HÉSZ módosítás elfogadásának határideje közeledik, mi pedig mindenképpen szeretnénk ebbe bekerülni, látnunk kell a további lépéseket ennek eléréséhez. Szeretnénk rávilágítani, hogy

december 9-től - amely napon megküldtük a város tervezőkkel egyeztetett övezeti besorolás módosításhoz kapcsolódó beépítési mutatóinak összefoglalóját- nem kaptunk választ az önkormányzat részéről az ott leírtakra.

Az alábbi kérdésekben szeretnénk tisztán látni:

- elfogadhatóak e, és ha igen mikor, a testület részéről a 350 db lakóingatlan igénye, illetve a december 9-én elküldött övezeti besorolás módosításhoz kapcsolódó beépítési mutatók?
- mikor kapjuk meg a település rendezési szerződés tervezetét? Ez magában foglalja a település tervezési szerződést is?
- milyen szinten van előkészítve a települési tervezés, miután a december elejei egyeztetés óta nem kaptunk megkeresését ez ügyben?
- milyen lépések vannak még előttünk a HÉSZ módosítási kérelmünk testületi elfogadásáig?

Várjuk megtisztelő válaszukat, az ügy felgyorsítása érdekében minél hamarabb.

Üdvözlettel:

Carlson Adél
Vezető tanácsadó

tel: 06 70 9483687

email: carlsona@utnet.hu



Útnet Építő Kft.
2051 Biatorbágy,
belterület 7702/31
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu



Az üzenet bizalmas információkat tartalmazhat. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!



Útnet Építő Kft.
2051 Biatorbágy,
belterület 7702/31
Tel: +36 70 9483687
carlsona@utnet.hu



image001.png
31 KB

Kérem bizalmas információkat tartalmazhat. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!



BIATORBÁGY

Város Polgármestere

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@batorbagy.hu • www.batorbagy.hu
Iktatószám: **F/111/3/216** Ügyintéző: Dobrosiné Wallner Gabriella
Tárgy: településrendezési eszközök módosítása – Pótlás kérése

ÚTNET ÉPÍTŐ Kft.

Bajnok Lajos ügyvezető részére

1072 Budapest,

Rákóczi út 30.

3

PÓTLÁS KÉRÉSE

Tisztelt Partnerünk!

Ez úton tájékoztatom, hogy a Tópark - Irodapark területére vonatkozó településrendezési szerződés megkötését megelőző egyeztetések a mai napig nem zárultak le megnyugtató módon az Önkormányzatunk részéről. Ennek legfőbb oka a beruházói igények folyamatos változása, illetve a tények ismeretének hiánya. Az egyeztető tárgyalásokon több alkalommal is kért dokumentációk mind a mai napig nem érkeztek meg Önkormányzatunk részére.

A fentiek alapján, ez úton írásban is kérjük, hogy az alábbi dokumentumok másolati példányait mielőbb megküldeni szíveskedjenek:

- A Tópark- Irodapark területére vonatkozó valamennyi építési engedély határozathoz tartozó építészeti-műszaki tervdokumentáció (Tervlapok, helyszínrajz, műszaki leírás, szakági munkarészek, tervezői nyilatkozat, stb.).
- A 7702/31 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában:
 - A folyamatban lévő építkezés kiviteli tervei.
 - Az esetleges hatósági (építéshatósági vagy építésfelügyeleti hatósági) ellenőrzéseken készült valamennyi jegyzőkönyv, illetve emlékeztető.
 - Szakhatóságokkal, közműszolgáltatókkal kötött szerződések, azok hiányában az egyeztetéseken felvett jegyzőkönyvek, emlékeztetők.

Felhívom figyelmét, hogy a településrendezési szerződés érdemi tárgyalására, valamint megkötésére a fenti dokumentációk beérkezése után kerülhet sor.

Bátorbágy, 2016. január 26.

Tisztelettel:


Tarjáni István
polgármester





BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma:	1032 2016 JAN 18
Iktatás ideje:	01 19
Iktatószám:	F-11/2/2016
Ügyintéző:	

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal

Tarjáni István polgármester
részére

Latoski (Tócs)

Biatorbágy

Baross Gábor utca 2/a.
2051

Tárgy: Korábbi megbeszélések összefoglalása

Tisztelt Polgármester úr!

Engedje meg, hogy összegezzem korábbi megbeszéléseink fontosabb pontjait egy levélben, amely tartalmazza a településnek ajánlott előnyöket, valamint az általunk a településétől kért hozzájárulást a beruházás sikeres megvalósításának érdekében.

A Családok Otthonteremtési Kedvezményére vonatkozó jogszabály, valamint az új építésű lakóingatlanok értékesítésének ÁFA törvény módosítása a Tópark ingatlanfejlesztés lakóingatlan kialakítás arányának növelését eredményezte, mely indokolja a korábbi 297 db lakás számának megemelését 351 db lakásra. Mellékelten csatoljuk a 351 db lakás elhelyezkedését a Tópark komplexumon belül.

Erre vonatkozóan kérjük tisztelt Polgármester urat és a képviselő testületet, hogy a 2016. január 28-i bizottsági ülésen támogatásukat és hozzájárulásukat szíveskedjenek megadni a fentiekre vonatkozóan.

Nem csupán kérni szeretnénk hanem, adni is a város számára, hiszen Biatorbágy fejlődése közös érdekünk.

A Tópark ingatlanfejlesztés által a városnak kínált előnyök:

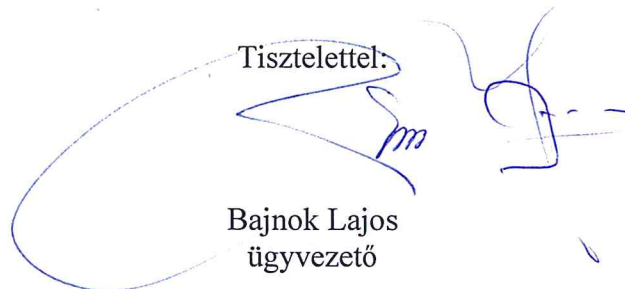
- a tervezett biatorbágyi sportcsarnok 600 M Ft-os kivitelezési költségének 70%-ára forrás biztosítása,
- a Budapest-Balaton kerékpárút - melybe Biatorbágy útvonal is beletartozik – bekötése a Tópark északi sétányra. Ezáltal lehetőséget adva a biatorbágyi lakosságnak az autós megközelítésen kívül a Tópark kerékpárral történő szabadidős vagy munkacélú megközelítésére is,
- az igényelt számú lakóingatlan kiépítésével válik életképpé és megvalósíthatóvá a Tópark projekt, benne továbbra is jelentős arányú iroda és kiskereskedelmi funkcióval. A lakóingatlanok teszik vonzóvá az iroda és kereskedelmi funkciókat, mely 2-3 éven belül jelentős iparűzési adó bevételt jelent a város számára,
- bölcsőde és óvoda illetőleg orvosi rendelő számára helyet biztosítunk a komplexumon belül.

Tisztelt Polgármester úr!

Bízunk benne, hogy Önök is látják a Tópark ingatlanfejlesztés befejezésének fontosságát és a város számára kínált előnyeit. Kérjük Önöket, hogy a szükséges hozzájárulást szíveskedjenek megadni.

Biatorbágy, 2016. január 18.

Tisztelettel:



Bajnok Lajos
ügyvezető

Zimbra

miklos.krisztina@biatorbagy.hu

RE: Tópark lakóingatlan, gazdasági funkció és felmentési kérelem**Feladó :** Carlson Adél <carlsona@utnet.hu>

P, 2016 jan. 15, 12:27

Tárgy : RE: Tópark lakóingatlan, gazdasági funkció és felmentési kérelem

📎 4 melléklet

Címzett : Miklós Krisztina <miklos.krisztina@biatorbagy.hu>

Kedves Krisztina!

Mellékeltem a kiegészített rajzot. Összesen 3 épületben: 351 db lakás.

Amennyiben szükséges még plusz információ , szívesen állok rendelkezésre.

Üdvözlettel:

Carlson Adél
Vezető tanácsadó

tel: 06 70 9483687

email: carlsona@utnet.huÚtnet Építő Kft.
2051 Biatorbágy,
belterület 7702/31
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu

Az üzenet bizalmas információkat tartalmazhat. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!

From: Miklós Krisztina [mailto:miklos.krisztina@biatorbagy.hu]**Sent:** Friday, January 15, 2016 9:22 AM**To:** Carlson Adél**Subject:** Fwd: Tópark lakóingatlan, gazdasági funkció és felmentési kérelem

Kedves Adél!

Polgármester úr kérése, hogy a rajzon lakófunkcióként megjelölt területekre jelöljék be legyenek szívesek az elképzelésük szerinti lakásszámokat is.

Üdvözlettel:

Miklós Krisztina
Polgármesteri Kabinet titkár

telefon: 23/310-174 213-as mellék

mobil: 30/640-17-55

e-mail: miklos.krisztina@biatorbagy.hu



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

Feladó: "Tarjáni István" <polgarmester@biatorbagy.hu>
Címzett: "Miklós Krisztina" <miklos.krisztina@biatorbagy.hu>
Elküldött üzenetek: Péntek, 2016 Január 15 9:15:12
Tárgy: Fwd: Tópark lakóingatlan, gazdasági funkció és felmentési kérelem

Feladó: "Carlson Adél" <carlsona@utnet.hu>
Címzett: polgarmester@biatorbagy.hu
Másolatot kap: "Bajnok Lajos" <bajnokl@lavinamix.hu>
Elküldött üzenetek: Szerda, 2016 Január 13 14:18:13
Tárgy: Tópark lakóingatlan, gazdasági funkció és felmentési kérelem

Tisztelt Polgármester úr!

Bajnok Lajos ügyvezetőnk kérésére küldöm Önnek a Tópark ingatlanfejlesztés átnézeti rajzát, melyen jól látszódnak a:

lakóingatlanok tervezett épületek ,

lakóingatlanok az autópálya védőtávolság alóli felmentéssel, piros színnel jelölve,

szaggatott vonalakkal az autópálya védőtávolság határai,

valamint az iroda vagy más gazdasági funkció kiszolgálására tervezett épületek.

Kérjük az önkormányzatot a védőtávolság alóli felmentési kérelem benyújtására és ügyintézésére, a szabályozási terv módosítása során.

A tegnapi nap történt megbeszélés eredményeképpen Bajnok Lajos úr várja a Polgármester úrtól e hét péntekig, azaz 2016.01.15-ig visszajelzése szíves megküldését.

Tisztelettel:

Carlson Adél
Vezető tanácsadó

tel: 06 70 9483687

email: carlsona@utnet.hu

Útnet Építő Kft.
1072 Budapest,
Rákóczi út 30.
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu



Az üzenet bizalmas információkat tartalmazhat. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!



Útnet Építő Kft.
2051 Budaörségy,
Belterület 7702/41
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu



image002.png

31 KB

Az üzenet bizalmas információkat tartalmazhat. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!



image003.jpg

1 KB



Útnet Építő Kft.
1072 Budapest,
Rákóczi út 30.
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu



image004.png

33 KB

Az üzenet bizalmas információkat tartalmazhat. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!

Tópark beépítési terv 2016-01-15b.pdf



570 KB

Feladó: "Carlson Adél" <carlsona@utnet.hu>
Címzett: polgarmester@biatorbagy.hu
Másolatot kap: "Bajnok Lajos" <bajnokl@lavinamix.hu>
Elküldött üzenetek: Szerda, 2016 Január 13 14:18:13
Tárgy: Tópark lakóingatlan, gazdasági funkció és felmentési kérelem

Tisztelt Polgármester úr!

Bajnok Lajos ügyvezetőnk kérésére küldöm Önnek a Tópark ingatlanfejlesztés átnézeti rajzát, melyen jól látszódnak a:

- lakóingatlanok tervezett épületek ,
- lakóingatlanok az autópálya védőtávolság alóli felmentéssel, piros színnel jelölve,
- szaggatott vonalakkal az autópálya védőtávolság határai,
- valamint az iroda vagy más gazdasági funkció kiszolgálására tervezett épületek.

Kérjük az önkormányzatot a védőtávolság alóli felmentési kérelem benyújtására és ügyintézésére, a szabályozási terv módosítása során.

A tegnapi nap történt megbeszélés eredményeképpen Bajnok Lajos úr várja a Polgármester úrtól e hét péntekig, azaz 2016.01.15-ig visszajelzése szíves megküldését.

Tisztelettel:

Carlson Adél
Vezető tanácsadó

tel: 06 70 9483687
email: carlsona@utnet.hu



Utnet Építő Kft.
1072 Budapest
Rakóczi út 30.
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu



Az üzenet bizalmas információkat tartalmazhat. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!



Utnet Építő Kft.
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu



image001.png
33 KB

Kérlek tájékoztasd a munkád során. Kérlek ne vedd ki a leveleket, csak a leveleket.

Tópark beépítési terv 2016-01-13.pdf
597 KB

Zimbra

szep.anna@biatorbagy.hu

Fwd: Tópark lakóingatlan, gazdasági funkció és felmentési kérelem**Feladó :** Tarjáni István <polgarmester@biatorbagy.hu>

Sze, 2016 jan. 13, 20:09

Tárgy : Fwd: Tópark lakóingatlan, gazdasági funkció és felmentési kérelem

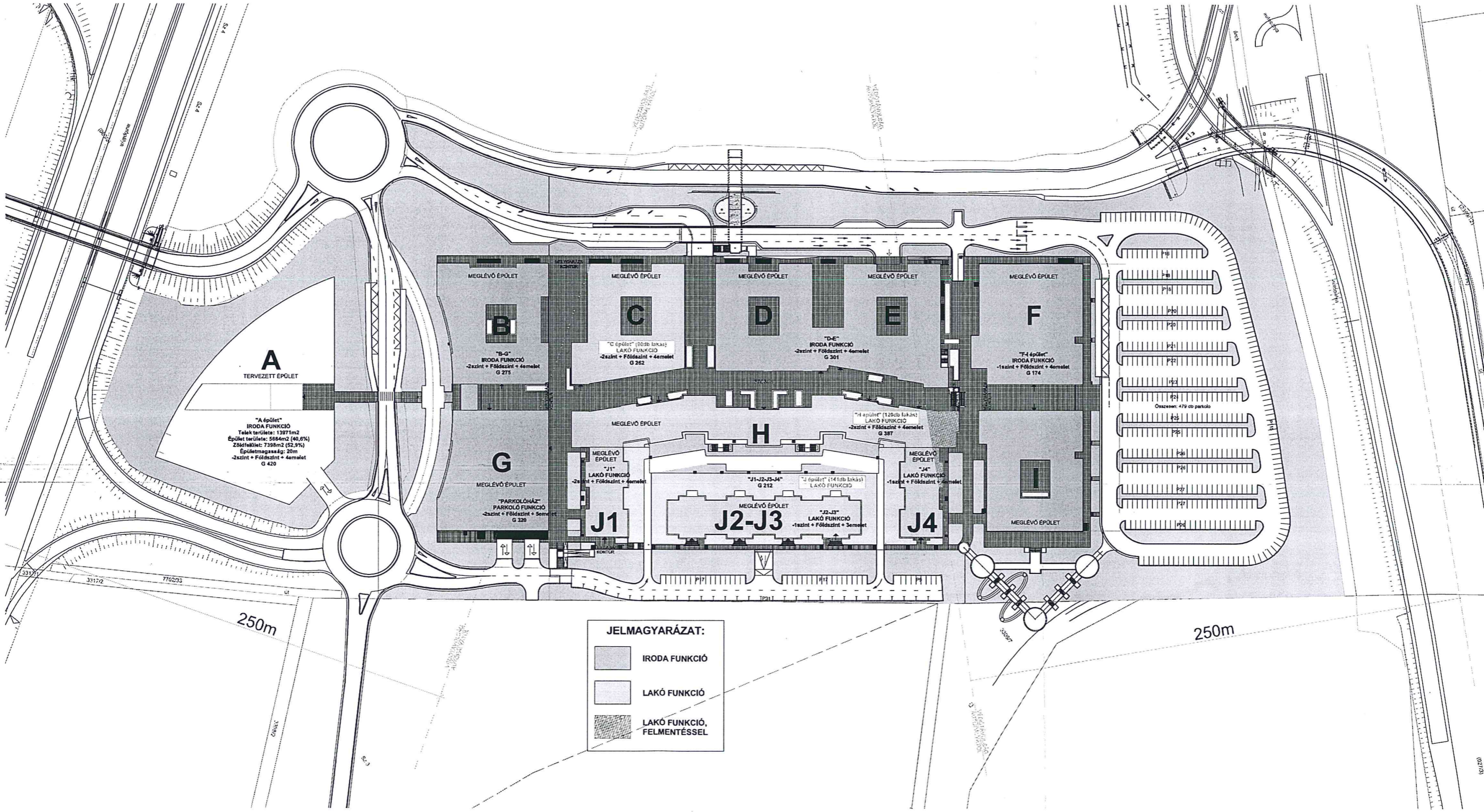
2 melléklet

Címzett : Polgármesteri Hivatal <hivatal@biatorbagy.hu>

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma: 779	2016 JAN 13
Iktatás ideje:	8:18
Iktatószám:	F-11/1/2016
Ugyintéző:	

Latoski





A
TERVEZETT ÉPÜLET

"A épület"
IRODA FUNKCIÓ
Tételek tartóterülete: 13971m²
Épület területje: 5884m² (40,6%)
Zöldfelület: 7398m² (52,9%)
Épületmagasság: 20m
-2.szint + Földszint + 4.emelet
G 420

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

B

"B-G"
IRODA FUNKCIÓ
-2.szint + Földszint + 4.emelet
G 275

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

C

"C épület" (30db lakás)
LAKÓ FUNKCIÓ
-2.szint + Földszint + 4.emelet
G 262

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

D

"D-E"
IRODA FUNKCIÓ
-2.szint + Földszint + 4.emelet
G 301

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

E

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

F

"F-4 épület"
IRODA FUNKCIÓ
-1.szint + Földszint + 4.emelet
G 174

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

G

"PARKOLÓHÁZ"
PARKOLÓ FUNKCIÓ
-2.szint + Földszint + 3.emelet
G 320

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

J1

"J1"
LAKÓ FUNKCIÓ
-2.szint + Földszint + 4.emelet

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

H

"H épület" (110db lakás)
LAKÓ FUNKCIÓ
-2.szint + Földszint + 4.emelet
G 387

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

J4

"J4"
LAKÓ FUNKCIÓ
-1.szint + Földszint + 4.emelet

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

I

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

J2-J3

"J1-J2-J3-J4"
G 212

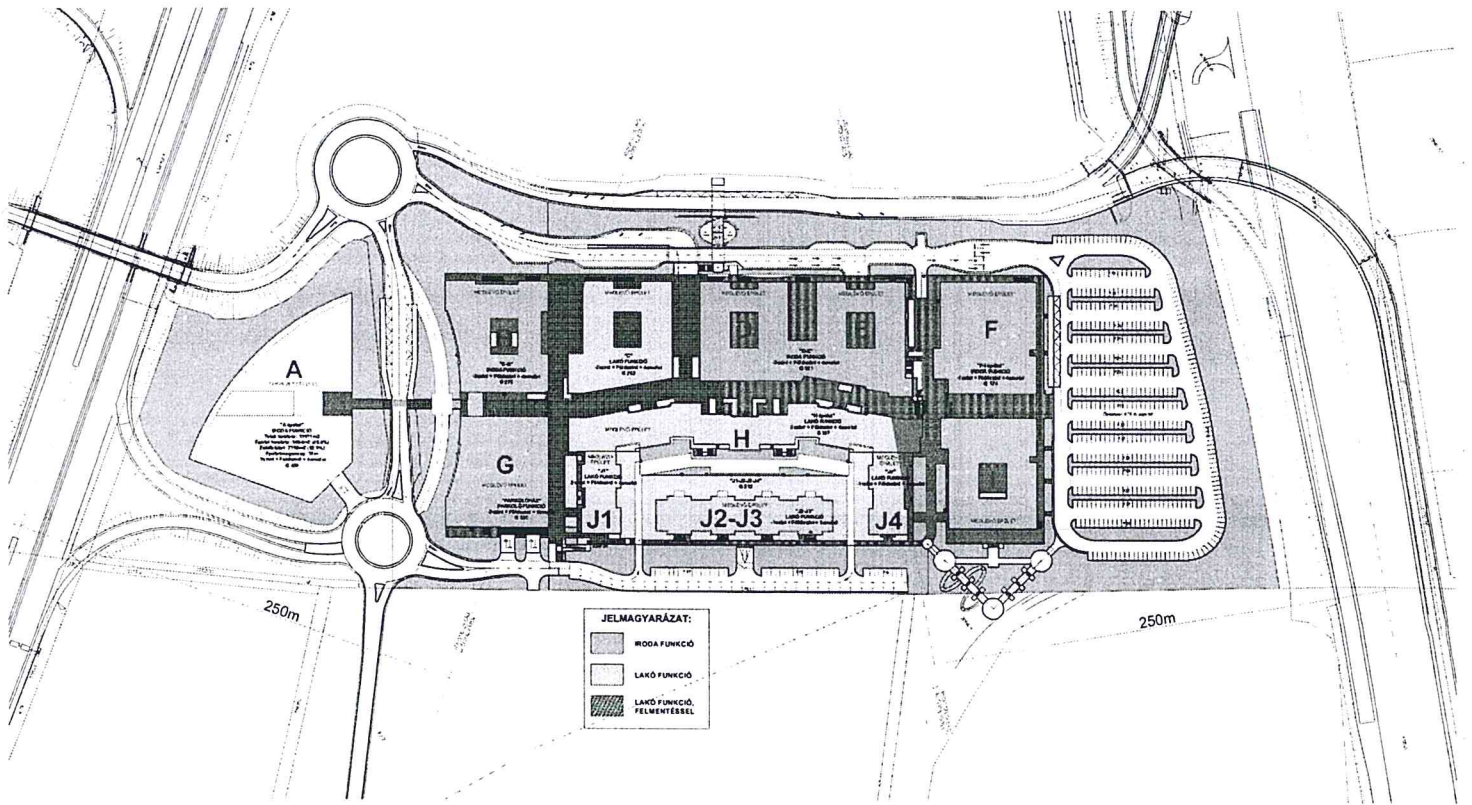
"J2-J3"
LAKÓ FUNKCIÓ
-1.szint + Földszint + 3.emelet

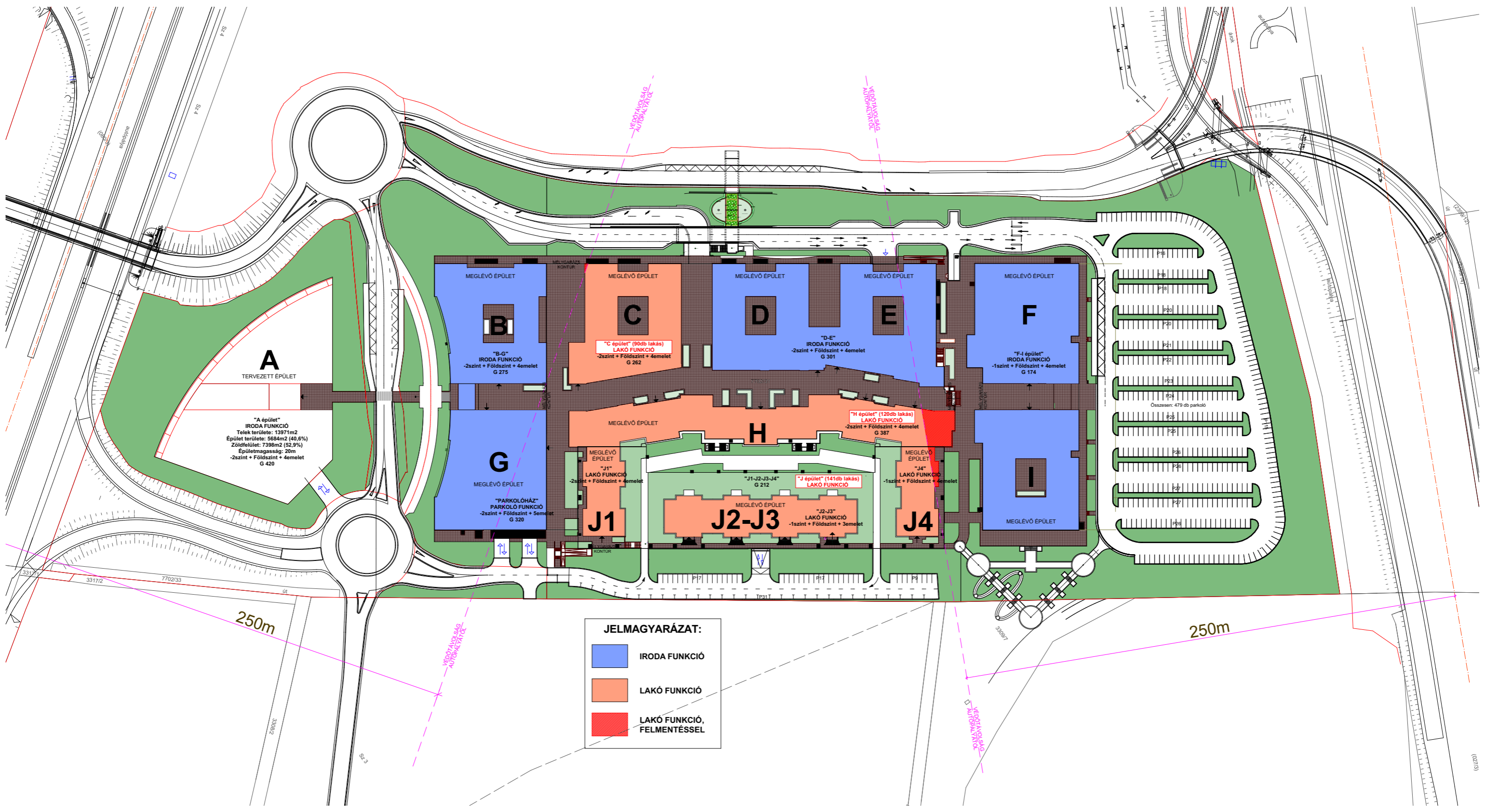
JELMAGYARÁZAT:

- IRODA FUNKCIÓ
- LAKÓ FUNKCIÓ
- LAKÓ FUNKCIÓ, FELMENTÉSSEL

250m

250m





A
TERVEZETT ÉPÜLET

"A épület"
IRODA FUNKCIÓ
Telek területe: 13971m²
Épület területe: 5634m² (40,6%)
Zöldfelület: 7398m² (52,9%)
Épületmagasság: 20m
-2szint + Földszint + 4emelet
G 420

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

B
"B-G" IRODA FUNKCIÓ
-2szint + Földszint + 4emelet
G 275

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

C
"C épület" (90db lakás)
LAKÓ FUNKCIÓ
-2szint + Földszint + 4emelet
G 262

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

D

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

E
"D-E" IRODA FUNKCIÓ
-2szint + Földszint + 4emelet
G 301

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

F
"F-I épület"
IRODA FUNKCIÓ
-1szint + Földszint + 4emelet
G 174

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

G
"PARKOLÓHÁZ"
PARKOLÓ FUNKCIÓ
-2szint + Földszint + 5emelet
G 320

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

H
"H épület" (120db lakás)
LAKÓ FUNKCIÓ
-2szint + Földszint + 4emelet
G 387

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

J1
"J1"
LAKÓ FUNKCIÓ
-2szint + Földszint + 4emelet

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

J2-J3
"J1-J2-J3-J4"
G 212

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

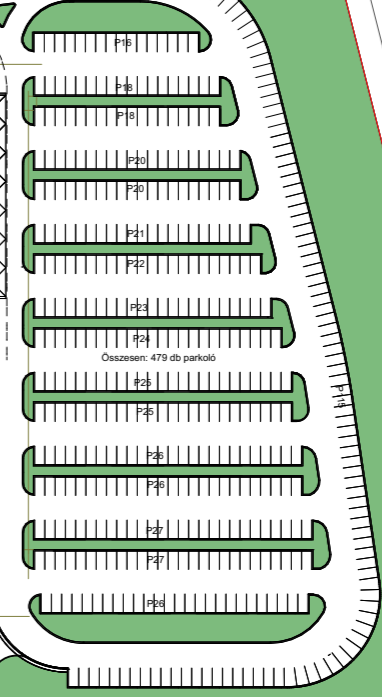
J2-J3
"J2-J3"
LAKÓ FUNKCIÓ
-1szint + Földszint + 3emelet

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

J4
"J4"
LAKÓ FUNKCIÓ
-1szint + Földszint + 4emelet

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

I



JELMAGYARÁZAT:

- IRODA FUNKCIÓ
- LAKÓ FUNKCIÓ
- LAKÓ FUNKCIÓ, FELMENTÉSSEL

250m

250m



Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal

Tarjáni István polgármester
részére

Biatorbágy

Baross Gábor utca 2/a.
2051

Tárgy: válasz a „Tájékoztatás” tárgyú levelükre

Tisztelt Polgármester úr!

A 2016. február 3. napján érkezett levelükben foglaltakra hivatkozva csatoljuk a Tópark ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos újabb dokumentumokat, hozzá szöveges magyarázatot is fűzve az eddigi szakági egyeztetésekről.

Ezúton kérjük Önöket, hogy a jövőben szíveskedjenek lehetőség szerint konkrétan felsorolni a döntésük elősegítéséhez szükséges dokumentumokat, hogy társaságunk – ahogyan eddig is minden esetben – rövid idő alatt és egyben tudja azt teljesíteni.

A kért adatok és dokumentumok:

- Az épületkomplexum csapadékvíz elvezetésének terve a mellékletben található, mely a korábbi beruházó által megépítésre került. Tekintettel arra, hogy a beruházó felszámolás alá került, így a műszaki átadás-átvétel már nem történt meg. Az eljárás ez irányú lezárása érdekében társaságunk a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály, mint vízügyi és vízvédelmi engedélyezésben eljáró hatósággal együttműködik, a személyes kapcsolatfelvétel és egyeztetés a hatósággal megtörtént.

Értjük Mayer Andrea településtervező aggályait a hirtelen, löketszerűen lezúduló csapadékvíz miatt, amely mennyiségnek a folyását lassítani szükséges. Ezzel kapcsolatban szintén a vízügyi hatósággal egyeztetünk. Fontos azonban elmondani, hogy a csapadékvíz mennyiségére és annak lefolyás intenzitására az épületek belső funkcióváltozása (pl. iroda funkcióból lakóingatlan) nincs hatással, azt a burkolt felületek mérete befolyásolja. Mi ebben is megtettük a magunk javító lépéseit és minden épület tetejére, a kialakítható méretben, extenzív zöldtetőt teszünk, ezzel is csökkentve a lefolyás intenzitását és növelve a zöldfelületi mutatót. Ilyen extenzív zöldtető már meg is szemlélhető a J lakóépület tetején.

Egyúttal tájékoztatni kívánjuk Önöket, hogy az épületre vonatkozó „belső” tiszta csapadékvíz elvezetés nem vízjogi engedély köteles, a műszaki átadás-átvétel a telekhatáron kívüli területekre vonatkozik, az eljáró hatóság pedig a fentiekben megjelölt szervezet. (1.sz. és 2. sz. melléklet)

Ugyanezen hatóságnál az alábbi eljárások vannak folyamatban:

FKI-KHO: 3274-4/2015: Tópark Irodapark belső úthálózat csapadékvíz elvezetés engedélyezési és kiviteli tervének vízjogi létesítési engedélyezési eljárás

FKI-KHO: 1719-1/2015: Tópark M0-M1 csp. építés engedélyezési és kiviteli terve vízjogi létesítési engedélyezési eljárás

- A rendelkezésünkre álló iratok alapján 2006. 09. 25-én, 2007.05.29-én, 2008.11.07-én és 2010.12.14-én vált jogerőssé a többször módosított építési engedély.
- Az új kivitelező cég, a Lavinamix Kft. útépitési munkálatai 2015.06.18 -án kezdődtek. (3.sz. melléklet)
- Az új kivitelező cég, a Lavinamix Kft magasépítési munkálatai 2014.11.18.-án kezdődtek. (4.sz. melléklet)
- A közműszolgáltatókkal történt egyeztetések státuszát illetve összefoglaló dokumentumát ismételten megküldjük, továbbá tájékoztatjuk Önöket, hogy társaságunk jelenleg a szolgáltatók csatlakozási díjaira vonatkozó tájékoztatását várja, a beérkezett dokumentációt követően lesz lehetőségünk a csatlakozási szerződések

megkötésére. Korábban Önöknek megküldött tájékoztató anyagunkból kitűnik, hogy minden közmű tekintetében van lehetőségünk a csatlakozásra. (5.sz. melléklet)

- A 7702/31 hrsz. ingatlanon engedélyezett épületek *építményeinek* magassága 13,47 méter, mely az utolsó módosított építési engedélyben nem növekedett és a 13,50 méter maximum *építmény* magasságnak megfelel. Az új építési jogszabály módosította a fogalmakat és már *épület* magasságokról beszélünk. Jelenleg a gépészeti paravánfalak magasságával együtt ez 20,5 m, ezért az általunk kért HÉSZ mutatók között 21 m-t jelöltünk meg. Az épületek magassága nem változott és a jövőben sem tervezzük annak növelését. (6.sz. melléklet)

A 2016. február 10-én tartandó Településfejlesztési Bizottsági ülésre vonatkozó tájékoztatást és meghívást köszönjük, azon részt kívánunk venni.

Bármilyen kérdés esetén a továbbiakban is állunk rendelkezésükre.

Biatorbágy, 2016. február 05.

Tisztelettel:



UTNET KFT.
2051 Biatorbágy, Bellerölet 7702/31.
Telephely: 2360 Gyál, Fűnyújtó út 11.
Asz.: 12144253-115

Bajnok Lajos
Utnet Építő Kft.

TÓPARK BERUHÁZÁS BIATORBÁGY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉN LÉVŐ
SZEKCIÓJÁNAK

17. KCS

KÖZMŰVEK – VÍZELLÁTÁS, SZENNYVÍZ ELVEZETÉS

TISZTA CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

KIVITELI TERVE

2009. szeptember

MŰSZAKI LEÍRÁS



DEUTSCHE ARCHITEKT KFT.

A DEUTSCHE GENERAL BAU GROUP TAGJA

DEUTSCHE ARCHITEKT ÉPÍTŐIPARI ÉS TERVEZŐ KFT.

1124. BUDAPEST, CSÖRSZ U. 41.

TEL: 224-7137 FAX: 224-7138

E-MAIL: tervezes.ut@dgbg.hu

TARTALOMJEGYZÉK

1	TERVEZŐI NYILATKOZAT	3
2	ELŐZMÉNYEK	4
3	MEGLÉVŐ ÁLLAPOT	4
4	TERVEZÉSI FELADAT BEMUTATÁSA	4
5	TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA.....	4
6	TISZTA CSAPADÉKVÍZ HÁLÓZAT KIALAKÍTÁSA	5
7	MŰTÁRGYAK	6
8	VEZETÉKÉPÍTÉS ELŐÍRÁSAI	6
8.1	Munka-, és balesetvédelem	6
8.2	Tűzrendészet.....	7
8.3	Környezetvédelem	8

1 TERVEZŐI NYILATKOZAT

A vonatkozó hatályos rendeletek előírásainak megfelelően a Kultúr-CAD Mérnöki Tanácsadó és Szolgáltató Kft. nevében kijelentem, hogy a

TÓPARK BERUHÁZÁS BIATORBÁGY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉN LÉVŐ SZEKCIÓJÁNAK

17. KVS

KÖZMŰVEK – VÍZELLÁTÁS, SZENNYVÍZ ELVEZETÉS

TISZTA CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

KIVITELI TERVE

elkészítéséhez a közterületi közmű- és közmű jellegű létesítmények adatait a területen illetékes üzemeltetőtől a Tópark Városüzemeltető Kft-től (továbbiakban: TVÜ) szereztem be. A tervekészítés során nevezett üzemeltetővel több alkalommal, a terv készültének különböző fázisaiban folyamatosan egyeztettem.

A tervezett műszaki megoldások kielégítik:

- a közúti közlekedés szabályiról szóló (többször módosított) 1/1975. (II. 5) KPM-BM sz. rendelet,
- az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló módosított 20/1984 (XII.21) KM. Sz. rendelet,
- az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szóló 5/1996 (XII. 29) BM. és a
- hatályos munkavédelmi és környezetvédelmi rendelet és a szakmai szabványok előírásait

Budapest, 2008. szeptember

.....
Felhős Koppány

2 ELŐZMÉNYEK

A Deutsche Architekt Építőipari és Tervező Kft. (H-1124 Budapest, Csörsz utca 41.) elkészítette az EIK Kft. (H-1012 Budapest, Márvány u. 18.) megbízásából a Tópark Irodapark belső úthálózat engedélyezési terv vízépítési munkarészét.

Jelen dokumentáció az építési engedéllyel rendelkező, Biatobágy területén levő Irodapark épületeinek tiszta csapadékvíz elvezetését hivatott bemutatni.

A terv kapcsolódik a Deutsche Architekt Építőipari és Tervező Kft. által készített M0 – M1 csomóponti rendszer és M0 útgyűrű bővítése a 2+840 km szelvényig kiviteli tervéhez.

A tervezés alapját képezte az előkészítő munkák keretében elvégzett geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény, valamint az építész- és gépésztervezőktől kapott szakági tervek.

A tervezett út közforgalom számára megnyitott magánút, a csatlakozó utak autópálya csomóponti ágak.

A tervezett út helyi, közforgalom számára megnyitott magánút, az Útügyi Műszaki Előírások ajánlasként vonatkoznak rá. Lehetőség szerint az érvényben levő Útügyi Műszaki Előírásoknak megfelelően készítettük el az engedélyezési dokumentációt. A tervezett vízelvezető hálózat magánterületen fekvő belső hálózat, azonban az érvényben levő Magyar Szabvány vonatkozó előírásainak megfelelően készítettük el az engedélyezési dokumentációt.

A tervezés során a szükséges egyeztetéseket az illetékes hatóságokkal, osztályokkal, a Megbízóval lefolytattuk.

3 MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A tervezési terület Biatorbágy területén található, az M0 és M1 autópályák által határolt területen. A tervezési területen jelenleg nincs beépítés, kialakult földúthálózat található.

A terület természetes befogadója a Hosszúréti-patak. A patakra az alsó szakaszok kis kapacitása miatt záportározó tó (Törökbálinti-tó) épült. A területet ezen felül a II.sz időszakos vízfolyás keresztezi.

4 TERVEZÉSI FELADAT BEMUTATÁSA

Jelen terv a Tópark-Irodapark épületeiről érkező tiszta csapadékvizek elvezetését hivatott bemutatni.

5 TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

A tervezett vízelvezetés befogadója a Hosszúréti-patak. A Hosszúréti-patak és a hozzá kapcsolódó Törökbálinti-tó (záportározó) rendezésére az ARGON-HIDRO Kft két tervet készített:

- 006/06 munkaszámú, Törökbálinti-tó és környékének vízelvezetése című tanulmány terve

- "A Hosszúréti patak 13+361 és 13+892 közti szakaszának új – rendezett – mederbe helyezési munkálatai "

A vízvezetési terv készítésénél ezeket a terveket vettük alapul.

A Hosszúréti-patak és a tározó tározásának szempontjából a mértékadó csapadék az 1 %-os 210 perces azaz 67,8 l/s*ha intenzitású csapadék.

A fenti tervek számításai alapján, beépítés után a tervezési területről összegyűjtött csapadékvíz a tó puffer tározó kapacitásának növelése nélkül nem engedhető be.

A Törökbálinti-tó kezelője nyilatkozta, hogy a tó vízszintjét a csapadékvíz elvezető hálózat elkészültéig leengedi és a maximális üzemi vízszintet az előző tervekben meghatározott 142,00 mBf szintre beállítja.

A Hosszúréti-patakba csak olajleválasztó műtárgyon keresztül vezethető be olajjal szennyeződhető csapadékvíz. Mivel azonban ezen terv a teljesen tiszta csapadékvizek elvezetésével foglalkozik, ezért ezen szakági tervnek nem része olajfogó.

A patakba az alábbi helyeken kerül bevezetésre a tiszta csapadékvíz:

- 13+544 (iszapfogó rész) CST I-0 csatorna
- 13+384 (iszapfogó rész) CST II-0 csatorna

6 TISZTA CSAPADÉKVÍZ HÁLÓZAT KIALAKÍTÁSA

Az Irodapark tiszta csapadékvíz elvezetését biztosító csővezeték, hálózat ágas rendszerben, az épületeket körülölelve halad.

A becsatlakozó ágvezetékeket befogadó két gerinc fogadja. Mindkettő az épületeken kívül halad, az alábbi elrendezéssel:

- az Irodapark „rövid” oldalain (a B és G épületeitől D-NY-i irányban, illetve az F és I épületektől É-K-i irányban) az épület járda és a kiszolgáló úttest között;

- míg a „hosszanti” oldalakon (a B-C-D-E-F épületektől É-NY-i irányban (CST I-0); illetve a G-J-I épületek D-NY-i oldalán (CST II-0) a kiszolgáló út átellenes oldalán halad, a többi víziközmű vezetékkel párhuzamos nyomvonalú helyszínrajzi kialakításban.

Ezen helyszínrajzi kialakítás a burkolat sértetlenségének beruházók által megfogalmazott igényét szem előtt tartva, valamint az egyéb közművezetékek nyomvonalait figyelembe véve került megtervezésre. Szintén a burkolat jövőbeni sértetlenségének igénye alapján, az épületbe becsatlakozó bekötővezetékek burkolat alatti része védőcsőben került kialakításra.

A jelenleg megtervezett rendszer vezetékeinek átmérői, és anyaga:

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| - gerincvezeték (körvezeték): | D225 KPE, SDR11, P16, PE100 |
| - gerincvezeték védőcsöve: | NA300 acél |
| - bekötővezetékek: | D63 KPE, SDR11, P16, PE100 |
| - bekötővezetékek védőcsövei: | NA100 acél |

Vezetékhosszak:

- | | |
|------------------|-------------|
| - gerincvezeték: | 1 044 méter |
| - bekötővezeték: | 432,7 méter |

7 MŰTÁRGYAK

Az útról elvezetett vizeknek a befogadóba történő bevezetése előtt olajfogó műtárgyakat nem szükséges építeni.

A csapadékvíz csatornák NA300-NA500 KG-PVC műanyag csövek homokágyazatra fektetve.

A csatorna aknák, víznyelők C16-32/KK betonból készülnek. A tisztító aknákat $\phi 600$ mm öntöttvas fedlappal kell lefedni.

A tervezett csőátereszek a $\phi 0,5$, $0,8$ m vasbeton; illetve $\phi 2,00$ m méretű hullámosított acéllemez cső. Ágyazatuk homokos kavics.

8 VEZETÉKÉPÍTÉS ELŐÍRÁSAI

8.1 Munka-, és balesetvédelem

A létesítményre vonatkozó munkavédelmi előírások:

- 1993. évi XCIII. Törvény a munkavédelemről.
- MSZ 04-00-905.

A tervezés során figyelembe vettük és betartottuk:

- a létesítmény telepítésére vonatkozó OTÉK előírásokat,
- az MSZ 7487-2 közmű-elrendezési szabályzat,
- továbbá a szakági előírásokat, melynek alapján kijelentjük, hogy a terv megfelel a kivitelezhetőség, az üzemeltetés és használat szempontjából a munkavédelmi, biztonságtechnikai, egészség-és környezetvédelmi előírásoknak.

A létesítmény megvalósítására vonatkozó munkavédelmi előírások (építés, szerelés):

Be kell tartani a következő szabványok előírásait:

MSz-04-900:1989	Munkavédelem. Építőipari munkák általános biztonságtechnikai követelményei
MSz-04-901:1989	Munkavédelem. Építőipari földmunkák, ducolások és alapozások biztonságtechnikai követelményei
MSz-04-904:1983	Munkavédelem. Beton és vasbeton munkák biztonságtechnikai követelményei

- MSz-04-963:1987 Munkavédelem.
Építőipari gépek biztonságtechnikai követelményei
- MSz-04-965:1984 Munkavédelem.
Építőipari gépek telepítési követelményei

A figyelembe veendő szabványok teljes skálája nem korlátozódik csupán azokra a szabványokra, amelyek a szövegben előfordulnak, hanem valamennyi érvényes magyar szabványt tartalmazza.

A kivitelezés és szerelés során a munkahelyi, munkavédelmi biztonságtechnikai, egészség-és környezetvédelmi előírásokat, a kivitelező, illetve a szerelő vállalatnak kell megadni és azok betartásáról gondoskodni.

A munkaárok elkorlátozása, annak előjelzése a kivitelező feladata!

A kivitelezés során a kivitelező vállalatnak a vállalati munkavédelmi előírásokon túlmenően felhívjuk a figyelmét az alábbiak fokozottabb betartására:

- a közterületen folyó munkáknál a munkaterület elkorlátozására,
- a munkaterület éjszakai megvilágítására,
- az esetlegesen készülő forgalomkorlátozási terven meghatározott közúti jelzőtáblák, figyelmeztető és terelőtáblák, burkolat jelek pontos elhelyezésére, azok megóvására és karbantartására.
- A közúti és gyalogos forgalom biztonsági átvezetésére, a munkaterület körzetében,
- A gyakran előforduló sűrű közműhelyzet miatt 2,0 m mélységig a földkiemelést fokozott figyelemmel kell végezni. A terven a közműterveket az üzemeltetők adatszolgáltatása alapján ábrázoltuk. Miután a közművezetékek nyomvonalai nem határozhatók meg mindenhol egyértelműen, a közműhelyszínrajz vonatkozó részeit tájékoztató jellegűnek kell tekinteni. Ezért az építendő vezeték nyomvonalán kutatóárkok létesítésével célszerű a meglévő közművek helyzetét feltárni. Gépi földmunka 2,0 m mélységig, csak kutatóárokmal igazolt közműmentes területen végezhető.
- A munkaárok, vagy munkagödör terv szerinti dúcolására, a felhasznált dúccanyag minőségére, a dúcolat naponkénti ellenőrzésére, továbbá ezen túlmenően is szükség szerint, pl nagyobb záporokat követően, valamint a dúcolat karbantartására. Ha a munkavégzés valamely okból több napig szünetel, a munkaárokban, vagy munkagödörben a munkát folytatni csak a dúcolat teljes felülvizsgálata után szabad.
- A munkába vett területen lévő közművezetékek üzemeltetőitől szakfelügyeletet meg kell rendelni!

A munkaárokban történő vezeték, vagy műtárgy építésével kapcsolatban az alábbiakra hívjuk fel a kivitelező figyelmét:

Ha a munkaárokban, vagy munkagödörben az építendő vezeték vagy műtárgy mellett meglévő üzemelő közművezeték is van, akkor a tervben meghatározott módon az üzemelő vezetéket biztosítani kell.

8.2 Tűzrendészet

A 35/1996 (XII.29) BM. Rendeletében kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerint a műszaki leírásban ismertetett létesítmény az 'E' jelű, nem tűzveszélyes kategóriába tartozik.

8.3 Környezetvédelem

A közművek megvalósításával kapcsolatban a következő veszélyes hulladékok keletkezhetnek:

- elhasznált felitató rongy,
- szennyezett textília,
- olajjal szennyezett föld,
- fáradt olaj,
- szennyezett üzemanyag,
- elhasznált hidraulika olaj,
- bontott aszfaltburkolat.

Veszélyes hulladék kizárólag a gépi munkavégzés során keletkezhet. Meg kell akadályozni, hogy veszélyes hulladék talajba, vízbe, levegőbe jutva szennyezze a környezetet. A 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet szerint kell gyűjteni és kezelni a veszélyes hulladékokat. A földmunkákat a környezetszennyezést kizáró módon kell végezni. A gépek olajfolyását meg kell akadályozni. Üzemanyag feltöltéskor csepegtető tálca alkalmazandó. Felszívató anyagokat kell készenlétbe helyezni.

A burkolatbontásból származó aszfalt-törmeléket kijelölt lerakóhelyre kell szállítani.

A munka során keletkeznek nem veszélyes hulladékok is. Gyűjtéséről, elszállításáról rendszeres időközönként gondoskodni kell. Nem veszélyes hulladék keletkezik a munkát végzők szilárd és folyékony hulladékaiból.

A munkagépek, szállítóeszközök által keltett zaj időszakos jellegű, nem folyamatos. Feltételezve korszerű gépek alkalmazását a zajkibocsátás értéke a nappali időszakban végzett munkára megengedett 60 dBA értéket nem fogja meghaladni.

A Vállalkozónak a munkálatait úgy kell végeznie, hogy a környezetet a lehető legkisebb mértékben veszélyeztesse, az alkalmazott gépei, berendezései és technológiai környezet kímélők legyenek.

A Vállalkozó köteles tisztán tartani az építési területet, annak környezetét, valamint azokat a területeket, amelyeket az építés, illetve anyagszállítással érint. A keletkezett szennyezés nem lépheti túl a magyar szabványokban és jogszabályokban megengedett határértékeket.

A Vállalkozónak eredményes módszereket kell alkalmaznia a munkaterülethez vezető utakon a sár- vagy iszaplerakódás, egyéb szennyeződés elkerülésére, amit a létesítmény megvalósításával összefüggésben használt járművei, vagy egyéb berendezései okoznak. A Vállalkozónak saját költségére azonnal és folyamatosan el kell távolítani minden az építési forgalom által a közutakra ráakódott sarat, szennyeződést. Külön óvintézkedést kell foganatosítani a köz védelmére, valamint a zaj, por vagy egyéb szennyeződés megelőzésére. A Vállalkozó köteles zaj-és rezgésártalmaktól az építés, felvonulás és szállítás által érintett területek környezetében élő lakosságot és építményeket megvédeni. A keletkezett zaj és rezgés mértéke a magyar jogszabályokban (8/2002. (III.22.) KöM-EüM. Rendelet) előírt határértékeit nem haladhatja meg.

Az építési munkahelyen, a felvonulási területen és egyéb építéssel érintett területekről a felszíni vízelvezetést meg kell oldani.

Felhős Koppány
vezető tervező

Sorszám: L 3906376

Az építmény megnevezése: TÓPARK, MO-MI CSOMÓPONT ÉPÍTÉSE
címe: TÓPARK BELSŐ TERÜLETE

ÉPÍTÉSI NAPLÓ

Kötet száma: I A napló oldalszáma: 1

Kelet (hó és nap)	BEJEGYZÉS
2015. 06. 18. Csütörtök	<p>Felek az építési naplót a mai napon az alábbiak szerint megújították:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Az ÚKt UVH/UH/263/49/2015. sz. határozatban 5. sz. elterelési engedélyt adott a Tópark, MO-MI csomópont építésére.2. A tárgyi projekt megvalósítására az ÚTVET ÉPÍTŐ Kft. építető vállalkozási szerződést kötött valamint megbízási szerződést kötött a műszaki feladatokat ellátására a mérnökkel.3. A munkaterülettel az építető rendelkezik, építés céljára a Lavinamix Kft.-nek használatra adta, aki a munkaterülettel rendelkezik.4. A mérnök kéri az építmények körülbelül 40% szerinti állapotfelvételt, minősítést ami a további építés feltétele. <p>Az építési napló bejegyzésére jogosultak:</p> <p>Építető részéről Vállalkozó részéről Mérnök részéről: Rudolf Tamás LAVINAMIX részéről: MODOK GÁBOR</p>

Az építmény megnevezése: Topark
 címe: Diatorbágy

ÉPÍTÉSI NAPLÓ Kötet száma: I A napló oldalszáma: 1

Kelet (hó és nap)	BEJEGYZÉS
2014. 11. 18.	<p>TUDATOSÍTÁS A TAPAS-ÁRUTÓK RÉGI NAPON HETVENI RÉSZLÉST (KÖZTÖL KÉTŐZÖS (LAJNÁRK AT) A TOPARK PROJEKT (DIATORBÁGY 7702/31) TUDATOSÍTÁS A TAPAS-ÁRUTÓK A TOLAJDÓK FEK KFT.- A LAJNÁRK TUDATOSÍTÁS VEZETÉSE AT JÁRÓ. A TAPAS-ÁRUTÓK ÉS TUDATOSÍTÁS AT, VAGYINT A TAPAS-ÁRUTÓK HAZUKATÁSA VAGYINT ISMERTETÉS, KÖZTÖL KÉTŐZÖS KÖZTÖL TUDATOSÍTÁS. AZ AT RÉGI ENGI. E-1045-3/10. FÜZÉS FÜZÉS VEZETŐ: GARA LÁNYÓ KAPÓ VEZETÉS GARA LÁNYÓ ÉS GUBA ISTVÁN, FÜZÉS ALAPJÁN A KÖZTÖL KÉTŐZÖS AT TUDATOSÍTÁS (A LAJNÁRK TUDATOSÍTÁS TUDATOSÍTÁS)</p>
2014. 11. 19 Szombat	<p>Időjárás: változó, erős 50°/100° Munkaidő: 7⁰⁰ - 17⁰⁰ -ig Letét: 1fő művez; 1fő gép; 2fő villany szerelő Eszközök: 1db kőműves Munkavégzés: Épületet zárulva ut járhatóvá tétel. Az épület ideiglenes áramellátásának feltételezése</p>
2014. 11. 20 Csütörtök	<p>Időjárás: változó Munkaidő: 7⁰⁰ - 17⁰⁰ -ig Letét: 1fő művez; 1fő gép; 2fő villany szerelő; 5fő fr Eszközök: 1db kőműves; 2fő villany szerelő Munkavégzés: Épületet zárulva ut járhatóvá tétel. Az épület ideiglenes áramellátásának felté- telezése Az épületet zárul az építési tervvel összeegyeztetve.</p>



Biatorbágy Város Önkormányzata

Tarjáni István polgármester úr részére

Biatorbágy, 2016. január 27.

Biatorbágy

Baross Gábor utca 2/a

2051

Tárgy: státuszjelentés a Biatorbágy 7702/31 helyrajzi számú terület közművesítésével kapcsolatban

Tisztelt Polgármester úr!

Az Útnet Építő Kft. ügyvezetőjeként, a 2016. január 27-én megküldött levelére hivatkozva, a tárgyban megjelölt témával kapcsolatban, az alábbi tájékoztatást kívánom adni.

A Biatorbágy, belterület 7702/31 helyrajzi számú terület közművesítéséhez szükséges közműszolgáltatókkal társaságunk a kapcsolatot felvette, a szolgáltatók eljárásmeneteit megismerte és csatlakozási szerződések megkötéséhez szüksége eljárási folyamatokat elindította.

Tekintettel arra, hogy Biatorbágy Város Önkormányzatától a mai napig nem érkezett válasz a tervezett funkcióváltásaink elfogadásával kapcsolatban, - azonban megismerve a közműszolgáltatók eljárásainak ügymenetét - az adott szolgáltatókhoz kapcsolódó igénybejelentéseinket, az általunk elképzelt és megvalósítani kívánt funkcióváltásnak megfelelő mennyiségi adatoknak alapján nyújtottuk be, bízva abban, hogy az Önkormányzat részéről minél hamarabb megérkezik a pozitív válasz részünkre.

ÚTNET ÉPÍTŐ KFT.

Székhely: 2051 Biatorbágy, belterület 7702/31

postázási cím: 2360 Gyál, fundy út 1.



A közműszolgáltatók jelezték felénk, hogy a várható mennyiségi igényeinket ki tudják szolgálni, így a terület közműellátottsága egy éven belül megoldható.

Tisztelettel:

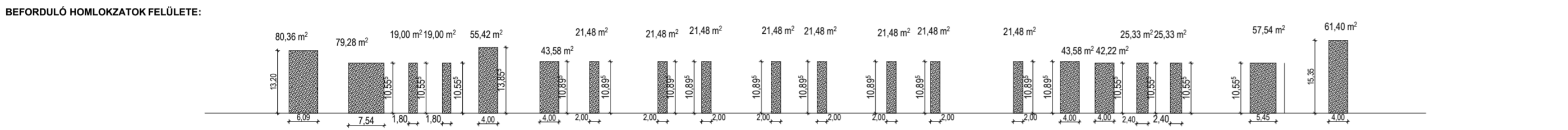
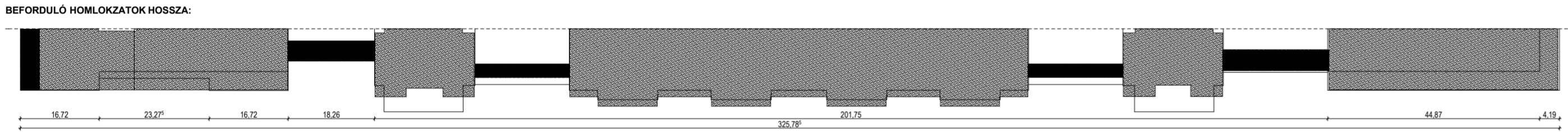
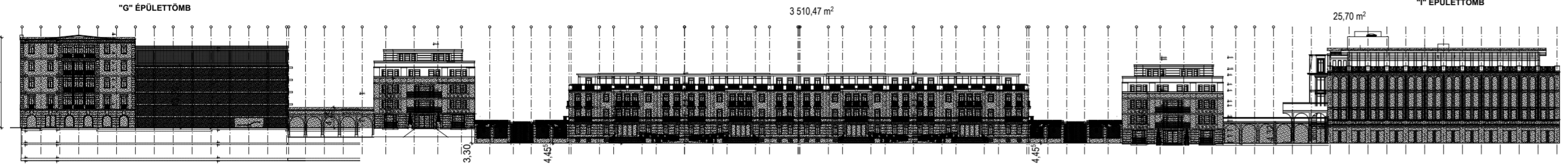

ÚTNET KFT.
2051 Biatorbágy, belterület 7702/31.
Bajnok Lajos Gyál, Fundy út 1.
Asz.: 12144255-2-13
ügyvezető

ÚTNET ÉPÍTŐ KFT.

Székhely: 2051 Biatorbágy, belterület 7702/31

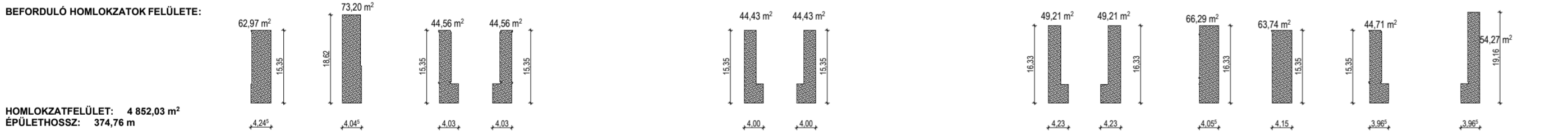
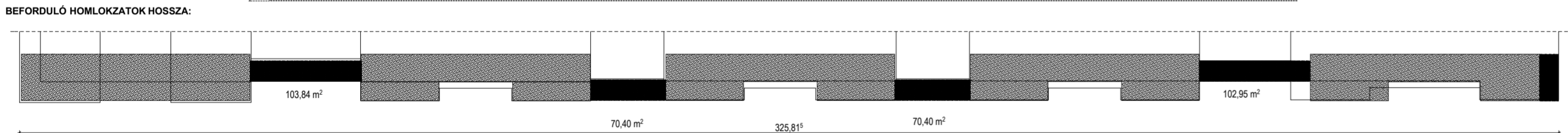
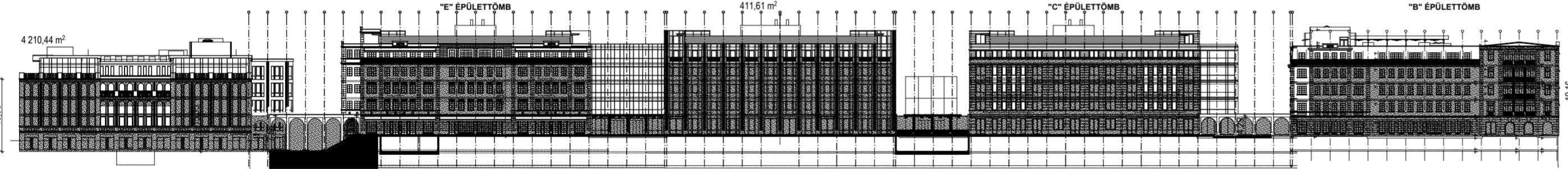
postázási cím: 2360 Gyál, fundy út 1.

DÉLKELETI HOMLOKZAT



HOMLOKZATFELÜLET: 4 260,02 m²
ÉPÜLETHOSSZ: 389,265 m

ÉSZAKNYUGATI HOMLOKZAT



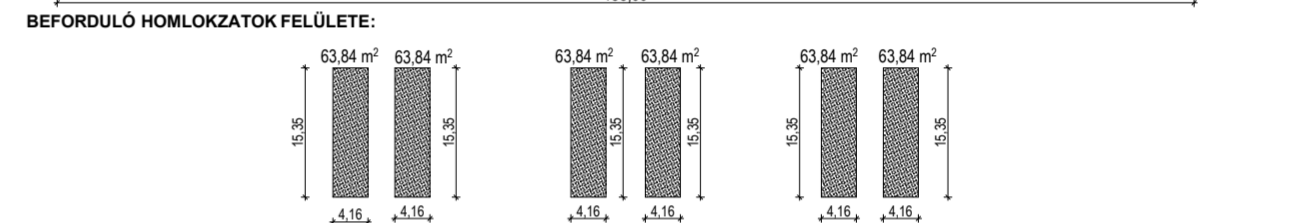
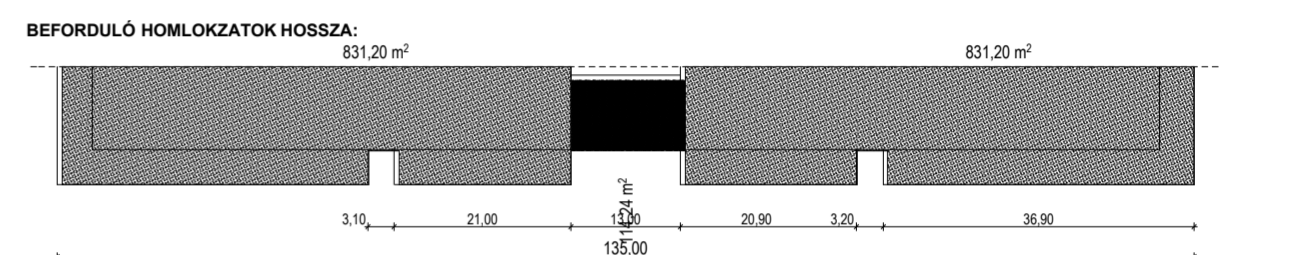
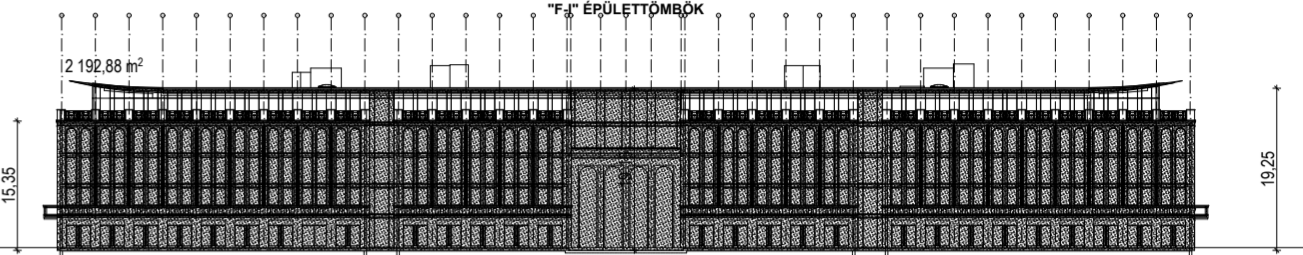
HOMLOKZATFELÜLET: 4 852,03 m²
ÉPÜLETHOSSZ: 374,76 m

ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG SZÁMÍTÁS:

"B-J" ÉPÜLETTÖMBÖK:
ÖSSZES HOMLOKZATFELÜLET: 14 496,8 m²
ÖSSZES ÉPÜLETHOSSZ: 1075,9 m
ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG: 13,47 m MEGFELEL !!!

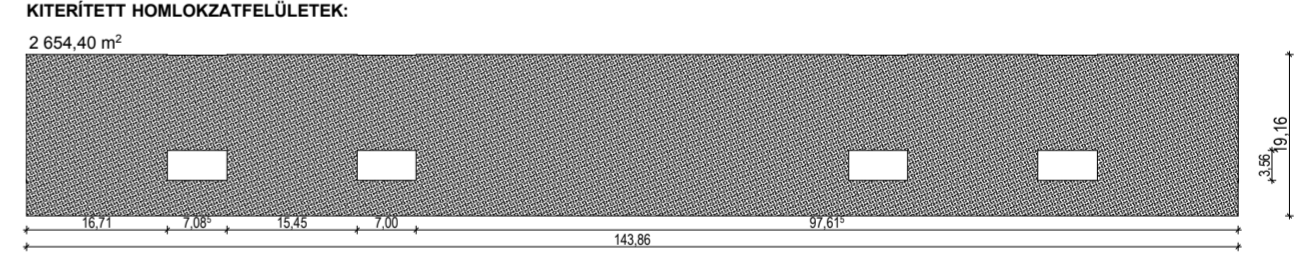
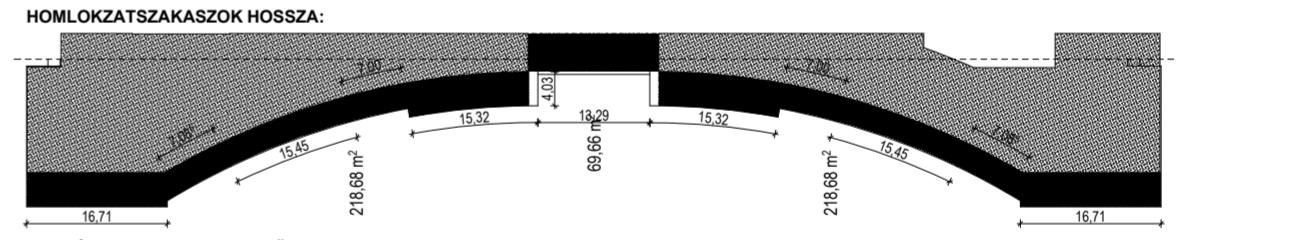
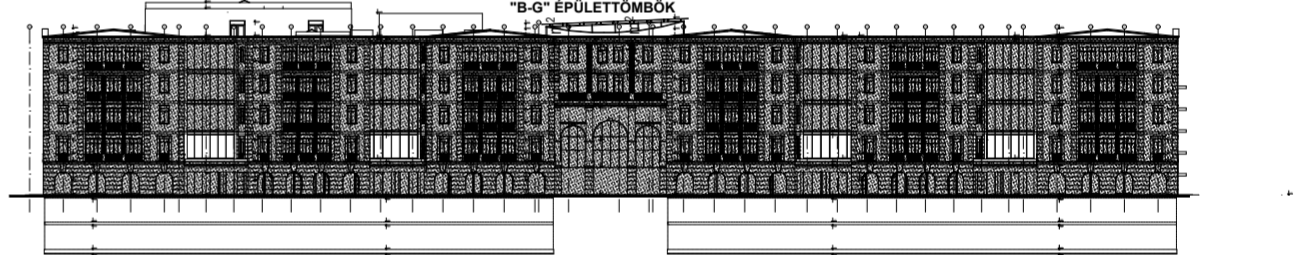
VÁLTOZAT "A"
J épület szintmagasság: 3,135 m (19x16,5 cm fellépés)

ÉSZAKKELETI HOMLOKZAT

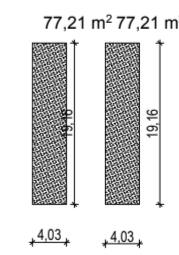


HOMLOKZATFELÜLET: 2 575,92 m²
ÉPÜLETHOSSZ: 159,96 m

"B-G" ÉPÜLET TÉR FELŐLI HOMLOKZAT (DÉLNYUGATI HOMLOKZAT)



HOMLOKZATFELÜLET: 2 808,83 m²
ÖSSZES ÉPÜLETHOSSZ: 151,92 m



Értjük Mayer Andrea településtervező aggályait a hirtelen, löketszerűen lezúduló csapadékvíz miatt, amely mennyiségnek a folyását lassítani szükséges. Ezzel kapcsolatban szintén a vízügyi hatósággal egyeztetünk. Fontos azonban elmondani, hogy a csapadékvíz mennyiségére és annak lefolyás intenzitására az épületek belső funkcióváltása (pl. iroda funkcióból lakóingatlan) nincs hatással, azt a burkolt felületek mérete befolyásolja. Mi ebben is megtettük a magunk javító lépéseit és minden épület tetejére, a kialakítható méretben, extenzív zöldtetőt teszünk, ezzel is csökkentve a lefolyás intenzitását és növelve a zöldfelületi mutatót. Ilyen extenzív zöldtető már meg is szemlélhető a J lakóépület tetején.

Egyúttal tájékoztatni kívánjuk Önöket, hogy az épületre vonatkozó „belső” tiszta csapadékvíz elvezetés nem vízjogi engedély köteles, a műszaki átadás-átvétel a telekhatáron kívüli területekre vonatkozik, az eljáró hatóság pedig a fentiekben megjelölt szervezet. (1.sz. és 2. sz. melléklet)

Ugyanezen hatóságnál az alábbi eljárások vannak folyamatban:

FKI-KHO: 3274-4/2015: Tópark Irodapark belső úthálózat csapadékvíz elvezetés engedélyezési és kiviteli tervének vízjogi létesítési engedélyezési eljárás

FKI-KHO: 1719-1/2015: Tópark M0-M1 csp. építés engedélyezési és kiviteli terve vízjogi létesítési engedélyezési eljárás

- A rendelkezésünkre álló iratok alapján 2006. 09. 25-én, 2007.05.29-én, 2008.11.07-én és 2010.12.14-én vált jogerőssé a többször módosított építési engedély.
- Az új kivitelező cég, a Lavinamix Kft. útépitési munkálatai 2015.06.18 -án kezdődtek. (3.sz. melléklet)
- Az új kivitelező cég, a Lavinamix Kft magaspítési munkálatai 2014.11.18.-án kezdődtek. (4.sz. melléklet)
- A közműszolgáltatókkal történt egyeztetések státuszát illetve összefoglaló dokumentumát ismételten megküldjük, továbbá tájékoztatjuk Önöket, hogy társaságunk jelenleg a szolgáltatók csatlakozási díjaira vonatkozó tájékoztatását várja, a beérkezett dokumentációt követően lesz lehetőségünk a csatlakozási szerződések

megkötésére. Korábban Önöknek megküldött tájékoztató anyagunkból kitűnik, hogy minden közmű tekintetében van lehetőségünk a csatlakozásra. (5.sz. melléklet)

- A 7702/31 hrsz. ingatlanon engedélyezett épületek *építményeinek* magassága 13,47 méter, mely az utolsó módosított építési engedélyben nem növekedett és a 13,50 méter maximum *építmény* magasságnak megfelel. Az új építési jogszabály módosította a fogalmakat és már *épület* magasságokról beszélünk. Jelenleg a gépészeti paravánfalak magasságával együtt ez 20,5 m, ezért az általunk kért HÉSZ mutatók között 21 m-t jelöltünk meg. Az épületek magassága nem változott és a jövőben sem tervezzük annak növelését. (6.sz. melléklet)

A 2016. február 10-én tartandó Településfejlesztési Bizottsági ülésre vonatkozó tájékoztatást és meghívást köszönjük, azon részt kívánunk venni.

Bármilyen kérdés esetén a továbbiakban is állunk rendelkezésükre.

Biatorbágy, 2016. február 05.

Tisztelettel:



UTNET KFT.
2051 Biatorbágy, Dellerólet 7702/31.
Telephely: 2360 Gyúf. Földút
Asz.: 121442

Bajnok Lajos
Utnet Építő Kft.



BIATORBÁGY

Város Polgármestere

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

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

Iktatószám: F/11/7/2016

Ügyintéző: Dobrosiné Wallner Gabriella

Tárgy. településrendezési eszközök módosítása - Tájékoztatás

ÚTNET ÉPÍTŐ Kft.

Bajnok Lajos ügyvezető részére

1072 Budapest,

Rákóczi út 30.

Tájékoztatás

Tisztelt Uram!

A 2016. január 28-ai január 29-ei, valamint február 1-én érkezett levelét és a hozzá tartozó adathordozó DVD-t köszönettel megkaptam és az abban foglaltakkal kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom.

Az adathordozó kizárólag a 7702/31 Hrsz. alatti ingatlanra tartalmaz adatokat, terveket a többi érintett terület vonatkozásában nem.

A megküldött dokumentációból továbbra sem derül ki pl. a csapadékvíz elvezetésének módja, az építés megkezdésének időpontja, az engedély érvényességének időpontja, a közművekkel, szakhatóságokkal történő egyeztetések tartalma (pl.: KTVF: 25022-7/2007 számú vízjogi engedély tartalma) valamint a 7702/31 Hrsz-ú ingatlanon engedélyezett épületek építménymagasságainak számítása sem került megküldésre.

A fentiek alapján kérem a megküldött dokumentáció kiegészítését.

A 2015. december 9-én beérkezett, és az az utáni egyeztetéseken felmerült kérdésekkel, kérésekkel kapcsolatban megkerestük a Pest Megyei Kormányhivatal illetékes osztályát, azonban választ mind a mai napig nem kaptunk. Amint a hivatalos állásfoglalás rendelkezésünkre áll, haladéktalanul tájékoztatjuk Önöket.

A településrendezési szerződés tervezetének és a várostervezési ajánlat megküldésére a hiányzó dokumentációk beérkezése után kerülhet sor.

A dokumentumokat 2016. február 8. napján délig várjuk, melyről és korábbi kérelmeikről a Településfejlesztési Bizottság 2016. február 10. napján délután 16 órakor tartandó rendkívüli ülésén fog tárgyalni, amelyre ezúton is tisztelettel meghívom.

Bátorbágy, 2016. február 02.




Tarjáni István
polgármester

Zimbra

szep.anna@biatorbagy.hu

Fwd: Tópark további lépések**Feladó :** Tarjáni István <polgarmester@biatorbagy.hu>

H, 2016 febr. 01, 17:00

Tárgy : Fwd: Tópark további lépések

📎 1 melléklet

Címzett : Polgármesteri Hivatal <hivatal@biatorbagy.hu>**Feladó:** "Carlson Adél" <carlsona@utnet.hu>**Címzett:** polgarmester@biatorbagy.hu**Másolatot kap:** "Bajnok Lajos" <bajnokl@lavinamix.hu>, "Miklós Krisztina"

<miklos.krisztina@biatorbagy.hu>, jegyzo@biatorbagy.hu, alpolgarmester@biatorbagy.hu

Elküldött üzenetek: Hétfő, 2016 Február 1 16:44:23**Tárgy:** RE: Tópark további lépések

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma: 1732	2016 FEBR 0 2.
Iktatás ideje:	
Iktatószám: F-11/5/2016	
Ügyintéző:	

Lajos

Kedves Polgármester úr!

Köszönöm mai visszajelzését, mely szerint holnap kaphatunk konkrét választ a lenti kérdéseinkre vonatkozóan. Szeretném hangsúlyozni, hogy a bizottsági ülésen is elhangzott indokok miatt rendkívül fontos a projekt számára, hogy a jelenleg folyó HÉSZ módosításba bekerüljön.

Várom holnapi szíves megkeresését.

Üdvözlettel:

Carlson Adél
Vezető tanácsadó

tel: 06 70 9483687

email: carlsona@utnet.hu

Utnet Építő Kft.
2051 Biatorbágy,
belterület 7702/31
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu



Az üzenet bizalmas információkat tartalmazhat. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!

From: Carlson Adél**Sent:** Friday, January 29, 2016 10:03 AM**To:** 'Miklós Krisztina'**Cc:** Bajnok Lajos; 'polgarmester@biatorbagy.hu'**Subject:** Tópark további lépések

F-11/5/2016

Kedves Krisztina!

Polgármester urat kerestem ma telefonon, sajnos nem sikerült elérnem, mégis fontos kérdéseink lennének, melyre akár írásban, akár szóban szívesen vesszük válaszukat.

Tegnap nap elküldtük Polgármester úr részére a január 27-én küldött levelére a választ és a kért dokumentumokat is mellékeljük.

Tekintve, hogy a HÉSZ módosítás elfogadásának határideje közeledik, mi pedig mindenképpen szeretnénk ebbe bekerülni, látnunk kell a további lépéseket ennek eléréséhez. Szeretnénk rávilágítani, hogy december 9-től - amely napon megküldtük a város tervezőkkel egyeztetett övezeti besorolás módosításhoz kapcsolódó beépítési mutatóinak összefoglalóját- nem kaptunk választ az önkormányzat részéről az ott leírtakra.

Az alábbi kérdésekben szeretnénk tisztán látni:

- elfogadhatóak e, és ha igen mikor, a testület részéről a 350 db lakóingatlan igénye, illetve a december 9-én elküldött övezeti besorolás módosításhoz kapcsolódó beépítési mutatók?
- mikor kapjuk meg a település rendezési szerződés tervezetét? Ez magában foglalja a település tervezési szerződést is?
- milyen szinten van előkészítve a települési tervezés, miután a december elejei egyeztetés óta nem kaptunk megkeresését ez ügyben?
- milyen lépések vannak még előttünk a HÉSZ módosítási kérelmünk testületi elfogadásáig?

Várjuk megtisztelő válaszukat, az ügy felgyorsítása érdekében minél hamarabb.

Üdvözlettel:

Carlson Adél
Vezető tanácsadó

tel: 06 70 9483687

email: carlsona@utnet.hu



Utnet Építő Kft.
2051 Biatorbágy,
belterület 7702/31
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu



Az üzenet bizalmas információkat tartalmazhat. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!



Utnet Építő Kft.
2051 Biatorbágy,
belterület 7702/31
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu



image001.png

31 KB

Az üzenet tartalma csak a címzett számára szól. Ha Ön nem a címzett, kérjük, ne ossza meg a tartalmát.

Zimbra

jegyzo@biatorbagy.hu

RE: Tópark további lépések**Feladó :** Carlson Adél <carlsona@utnet.hu>

H, 2016 febr. 01, 16:44

Tárgy : RE: Tópark további lépések

1 melléklet

Címzett : polgarmester@biatorbagy.hu**Másolatot kap :** Bajnok Lajos <bajnokl@lavinamix.hu>, Miklós
Krisztina <miklos.krisztina@biatorbagy.hu>,
jegyzo@biatorbagy.hu,
alpolgarmester@biatorbagy.hu

F/11/6/2016

Kedves Polgármester úr!

Köszönöm mai visszajelzését, mely szerint holnap kaphatunk konkrét választ a lenti kérdéseinkre vonatkozóan. Szeretném hangsúlyozni, hogy a bizottsági ülésen is elhangzott indokok miatt rendkívül fontos a projekt számára, hogy a jelenleg folyó HÉSZ módosításba bekerüljön.

Várom holnapi szíves megkeresését.

Üdvözlettel:

Carlson Adél
Vezető tanácsadótel: 06 70 9483687
email: carlsona@utnet.huÚtnet Építő Kft.
2051 Biatorbágy,
belterület 7702/31
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu

Az üzenet bizalmas információkat tartalmazhat. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!

From: Carlson Adél**Sent:** Friday, January 29, 2016 10:03 AM**To:** 'Miklós Krisztina'**Cc:** Bajnok Lajos; 'polgarmester@biatorbagy.hu'**Subject:** Tópark további lépések

F-11/5/2016

Kedves Krisztina!

Polgármester urat kerestem ma telefonon, sajnos nem sikerült elérnem, mégis fontos kérdéseink lennének, melyre akár írásban, akár szóban szívesen vesszük válaszukat.

Tegnapi nap elküldtük Polgármester úr részére a január 27-én küldött levelére a választ és a kért dokumentumokat is mellékeljük.

Tekintve, hogy a HÉSZ módosítás elfogadásának határideje közeledik, mi pedig mindenképpen szeretnénk ebbe bekerülni, látnunk kell a további lépéseket ennek eléréséhez. Szeretnénk rávilágítani, hogy

december 9-től - amely napon megküldtük a város tervezőkkel egyeztetett övezeti besorolás módosításhoz kapcsolódó beépítési mutatóinak összefoglalóját- nem kaptunk választ az önkormányzat részéről az ott leírtakra.

Az alábbi kérdésekben szeretnénk tisztán látni:

- elfogadhatóak e, és ha igen mikor, a testület részéről a 350 db lakóingatlan igénye, illetve a december 9-én elküldött övezeti besorolás módosításhoz kapcsolódó beépítési mutatók?
- mikor kapjuk meg a település rendezési szerződés tervezetét? Ez magában foglalja a település tervezési szerződést is?
- milyen szinten van előkészítve a települési tervezés, miután a december elejei egyeztetés óta nem kaptunk megkeresését ez ügyben?
- milyen lépések vannak még előttünk a HÉSZ módosítási kérelmünk testületi elfogadásáig?

Várjuk megtisztelő válaszukat, az ügy felgyorsítása érdekében minél hamarabb.

Üdvözlettel:

Carlson Adél
Vezető tanácsadó

tel: 06 70 9483687

email: carlsona@utnet.hu



Útnet Építő Kft.
2051 Biatorbágy,
belterület 7702/31
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu



Az üzenet bizalmas információkat tartalmazhat. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!



Útnet Építő Kft.
2051 Biatorbágy,
belterület 7702/31
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu



image001.png

31 KB

Az üzenet bizalmas információkat tartalmazhat. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!



BIATORBÁGY

Város Polgármestere

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@batorbagy.hu • www.batorbagy.hu
Iktatószám: F/111/3/2016 Ügyintéző: Dobrosiné Wallner Gabriella
Tárgy: településrendezési eszközök módosítása – Pótlás kérése

ÚTNET ÉPÍTŐ Kft.

Bajnok Lajos ügyvezető részére

1072 Budapest,

Rákóczi út 30.

3

PÓTLÁS KÉRÉSE

Tisztelt Partnerünk!

Ez úton tájékoztatom, hogy a Tópark - Irodapark területére vonatkozó településrendezési szerződés megkötését megelőző egyeztetések a mai napig nem zárultak le megnyugtató módon az Önkormányzatunk részéről. Ennek legfőbb oka a beruházói igények folyamatos változása, illetve a tények ismeretének hiánya. Az egyeztető tárgyalásokon több alkalommal is kért dokumentációk mind a mai napig nem érkeztek meg Önkormányzatunk részére.

A fentiek alapján, ez úton írásban is kérjük, hogy az alábbi dokumentumok másolati példányait mielőbb megküldeni szíveskedjenek:

- A Tópark- Irodapark területére vonatkozó valamennyi építési engedély határozathoz tartozó építészeti-műszaki tervdokumentáció (Tervlapok, helyszínrajz, műszaki leírás, szakági munkarészek, tervezői nyilatkozat, stb.).
- A 7702/31 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában:
 - A folyamatban lévő építkezés kiviteli tervei.
 - Az esetleges hatósági (építéshatósági vagy építésfelügyeleti hatósági) ellenőrzéseken készült valamennyi jegyzőkönyv, illetve emlékeztető.
 - Szakhatóságokkal, közműszolgáltatókkal kötött szerződések, azok hiányában az egyeztetéseken felvett jegyzőkönyvek, emlékeztetők.

Felhívom figyelmét, hogy a településrendezési szerződés érdemi tárgyalására, valamint megkötésére a fenti dokumentációk beérkezése után kerülhet sor.

Bátorbágy, 2016. január 26.

Tisztelettel:


Tarjáni István
polgármester





BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma: 1032	2016 JAN 18
Iktatás ideje: 01 19	
Iktatószám: F-11/2/2016	
Ügyintéző:	

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal

Tarjáni István polgármester
részére

hatalmi (töb.)

Biatorbágy

Baross Gábor utca 2/a.
2051

Tárgy: Korábbi megbeszélések összefoglalása

Tisztelt Polgármester úr!

Engedje meg, hogy összegezzem korábbi megbeszéléseink fontosabb pontjait egy levélben, amely tartalmazza a településnek ajánlott előnyöket, valamint az általunk a településétől kért hozzájárulást a beruházás sikeres megvalósításának érdekében.

A Családok Otthonteremtési Kedvezményére vonatkozó jogszabály, valamint az új építésű lakóingatlanok értékesítésének ÁFA törvény módosítása a Tópark ingatlanfejlesztés lakóingatlan kialakítás arányának növelését eredményezte, mely indokolja a korábbi 297 db lakás számának megemelését 351 db lakásra. Mellékelten csatoljuk a 351 db lakás elhelyezkedését a Tópark komplexumon belül.

Erre vonatkozóan kérjük tisztelt Polgármester urat és a képviselő testületet, hogy a 2016. január 28-i bizottsági ülésen támogatásukat és hozzájárulásukat szíveskedjenek megadni a fentiekre vonatkozóan.

Nem csupán kérni szeretnénk hanem, adni is a város számára, hiszen Biatorbágy fejlődése közös érdekünk.

A Tópark ingatlanfejlesztés által a városnak kínált előnyök:

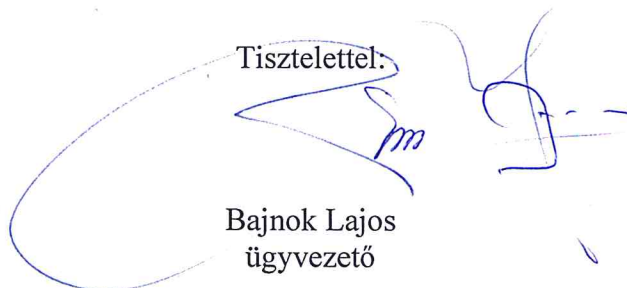
- a tervezett biatorbágyi sportcsarnok 600 M Ft-os kivitelezési költségének 70%-ára forrás biztosítása,
- a Budapest-Balaton kerékpárút - melybe Biatorbágy útvonal is beletartozik – bekötése a Tópark északi sétányra. Ezáltal lehetőséget adva a biatorbágyi lakosságnak az autós megközelítésen kívül a Tópark kerékpárral történő szabadidős vagy munkacélú megközelítésére is,
- az igényelt számú lakóingatlan kiépítésével válik életképessé és megvalósíthatóvá a Tópark projekt, benne továbbra is jelentős arányú iroda és kiskereskedelmi funkcióval. A lakóingatlanok teszik vonzóvá az iroda és kereskedelmi funkciókat, mely 2-3 éven belül jelentős iparűzési adó bevételt jelent a város számára,
- bölcsőde és óvoda illetőleg orvosi rendelő számára helyet biztosítunk a komplexumon belül.

Tisztelt Polgármester úr!

Bízunk benne, hogy Önök is látják a Tópark ingatlanfejlesztés befejezésének fontosságát és a város számára kínált előnyeit. Kérjük Önöket, hogy a szükséges hozzájárulást szíveskedjenek megadni.

Biatorbágy, 2016. január 18.

Tisztelettel:



Bajnok Lajos
ügyvezető

Zimbra

miklos.krisztina@biatorbagy.hu

RE: Tópark lakóingatlan, gazdasági funkció és felmentési kérelem**Feladó :** Carlson Adél <carlsona@utnet.hu>

P, 2016 jan. 15, 12:27

Tárgy : RE: Tópark lakóingatlan, gazdasági funkció és felmentési kérelem

📎 4 melléklet

Címzett : Miklós Krisztina <miklos.krisztina@biatorbagy.hu>

Kedves Krisztina!

Mellékeltem a kiegészített rajzot. Összesen 3 épületben: 351 db lakás.

Amennyiben szükséges még plusz információ , szívesen állok rendelkezésre.

Üdvözlettel:

Carlson Adél
Vezető tanácsadó

tel: 06 70 9483687

email: carlsona@utnet.huUtnet Építő Kft.
2051 Biatorbágy,
belterület 7702/31
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu

Az üzenet bizalmas információkat tartalmazhat. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!

From: Miklós Krisztina [mailto:miklos.krisztina@biatorbagy.hu]**Sent:** Friday, January 15, 2016 9:22 AM**To:** Carlson Adél**Subject:** Fwd: Tópark lakóingatlan, gazdasági funkció és felmentési kérelem

Kedves Adél!

Polgármester úr kérése, hogy a rajzon lakófunkcióként megjelölt területekre jelöljék be legyenek szívesek az elképzelésük szerinti lakásszámokat is.

Üdvözlettel:

Miklós Krisztina
Polgármesteri Kabinet titkár

telefon: 23/310-174 213-as mellék

mobil: 30/640-17-55

e-mail: miklos.krisztina@biatorbagy.hu



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

Feladó: "Tarjáni István" <polgarmester@biatorbagy.hu>
Címzett: "Miklós Krisztina" <miklos.krisztina@biatorbagy.hu>
Elküldött üzenetek: Péntek, 2016 Január 15 9:15:12
Tárgy: Fwd: Tópark lakóingatlan, gazdasági funkció és felmentési kérelem

Feladó: "Carlson Adél" <carlsona@utnet.hu>
Címzett: polgarmester@biatorbagy.hu
Másolatot kap: "Bajnok Lajos" <bajnokl@lavinamix.hu>
Elküldött üzenetek: Szerda, 2016 Január 13 14:18:13
Tárgy: Tópark lakóingatlan, gazdasági funkció és felmentési kérelem

Tisztelt Polgármester úr!

Bajnok Lajos ügyvezetőnk kérésére küldöm Önnek a Tópark ingatlanfejlesztés átnézeti rajzát, melyen jól látszódnak a:

lakóingatlanok tervezett épületek ,

lakóingatlanok az autópálya védőtávolság alóli felmentéssel, piros színnel jelölve,

szaggatott vonalakkal az autópálya védőtávolság határai,

valamint az iroda vagy más gazdasági funkció kiszolgálására tervezett épületek.

Kérjük az önkormányzatot a védőtávolság alóli felmentési kérelem benyújtására és ügyintézésére, a szabályozási terv módosítása során.

A tegnapi nap történt megbeszélés eredményeképpen Bajnok Lajos úr várja a Polgármester úrtól e hét péntekig, azaz 2016.01.15-ig visszajelzése szíves megküldését.

Tisztelettel:

Carlson Adél
Vezető tanácsadó

tel: 06 70 9483687

email: carlsona@utnet.hu



Útnet Építő Kft.
1072 Budapest,
Rákóczi út 30.
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu



Az üzenet bizalmas információkat tartalmazhat. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!



Útnet Építő Kft.
2051 Biatonbágy,
Beikerület 7702/61
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu



image002.png

31 KB

Az üzenet bizalmas információkat tartalmazhat. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!



image003.jpg

1 KB



Útnet Építő Kft.
1072 Budapest,
Rákóczi út 30.
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu

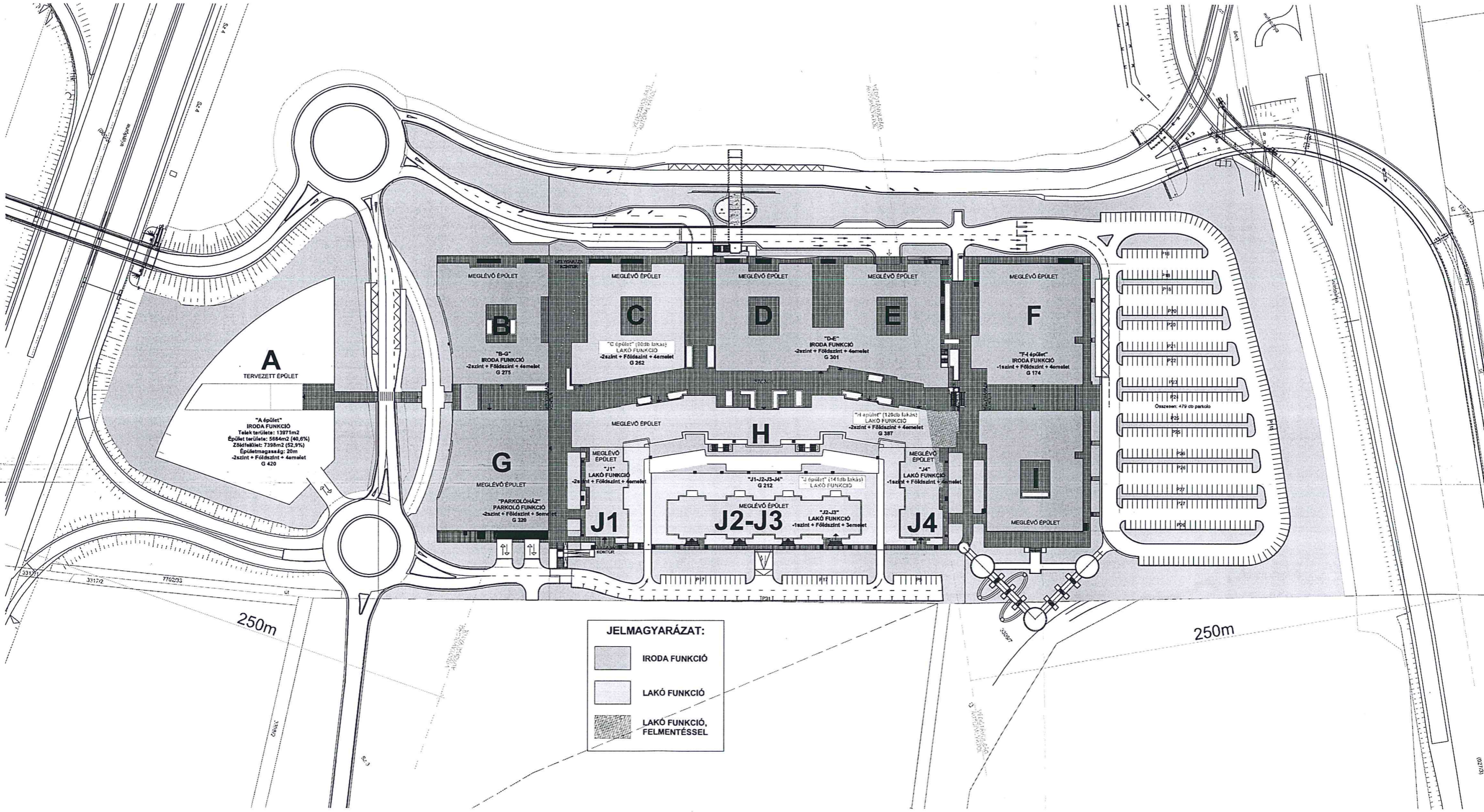


image004.png

33 KB

Az üzenet bizalmas információkat tartalmazhat. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!

Tópark beépítési terv 2016-01-15b.pdf
570 KB



A
TERVEZETT ÉPÜLET

"A épület"
IRODA FUNKCIÓ
Tételek tartóterülete: 13971m²
Épület területje: 5884m² (40,6%)
Zöldfelület: 7398m² (52,8%)
Épületmagasság: 20m
-2.szint + Földszint + 4.emelet
G 420

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

B

"B-G"
IRODA FUNKCIÓ
-2.szint + Földszint + 4.emelet
G 275

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

C

"C épület" (30db lakás)
LAKÓ FUNKCIÓ
-2.szint + Földszint + 4.emelet
G 262

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

D

"D-E"
IRODA FUNKCIÓ
-2.szint + Földszint + 4.emelet
G 301

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

E

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

F

"F-4 épület"
IRODA FUNKCIÓ
-1.szint + Földszint + 4.emelet
G 174

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

G

"PARKOLÓHÁZ"
PARKOLÓ FUNKCIÓ
-2.szint + Földszint + 3.emelet
G 320

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

J1

"J1"
LAKÓ FUNKCIÓ
-2.szint + Földszint + 4.emelet

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

H

"H épület" (110db lakás)
LAKÓ FUNKCIÓ
-2.szint + Földszint + 4.emelet
G 387

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

J4

"J4"
LAKÓ FUNKCIÓ
-1.szint + Földszint + 4.emelet

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

I

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

J2-J3

"J1-J2-J3-J4"
G 212

"J2-J3"
LAKÓ FUNKCIÓ
-1.szint + Földszint + 3.emelet

JELMAGYARÁZAT:

- IRODA FUNKCIÓ
- LAKÓ FUNKCIÓ
- LAKÓ FUNKCIÓ, FELMENTÉSSEL

250m

250m

Feladó: "Carlson Adél" <carlsona@utnet.hu>
Címzett: polgarmester@biatorbagy.hu
Másolatot kap: "Bajnok Lajos" <bajnokl@lavinamix.hu>
Elküldött üzenetek: Szerda, 2016 Január 13 14:18:13
Tárgy: Tópark lakóingatlan, gazdasági funkció és felmentési kérelem

Tisztelt Polgármester úr!

Bajnok Lajos ügyvezetőnk kérésére küldöm Önnek a Tópark ingatlanfejlesztés átnézeti rajzát, melyen jól látszódnak a:

- lakóingatlanok tervezett épületek,
- lakóingatlanok az autópálya védőtávolság alóli felmentéssel, piros színnel jelölve,
- szaggatott vonalakkal az autópálya védőtávolság határai,
- valamint az iroda vagy más gazdasági funkció kiszolgálására tervezett épületek.

Kérjük az önkormányzatot a védőtávolság alóli felmentési kérelem benyújtására és ügyintézésére, a szabályozási terv módosítása során.

A tegnapi nap történt megbeszélés eredményeképpen Bajnok Lajos úr várja a Polgármester úrtól e hét péntekig, azaz 2016.01.15-ig visszajelzése szíves megküldését.

Tisztelettel:

Carlson Adél
Vezető tanácsadó

tel: 06 70 9483687
email: carlsona@utnet.hu



Útnet Építő Kft.
1072 Budapest
Rakoczi út 30.
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu



Az üzenet bizalmas információkat tartalmazhat. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!



Útnet Építő Kft.
Tel: + 36 70 9483687
carlsona@utnet.hu



image001.png
33 KB

Kérlek, ne ossz meg másokkal az üzenetet. Amennyiben nem Önnek szól, kérem, semmisítse meg az üzenetet!

Tópark beépítési terv 2016-01-13.pdf
597 KB

Zimbra

szep.anna@biatorbagy.hu

Fwd: Tópark lakóingatlan, gazdasági funkció és felmentési kérelem**Feladó :** Tarjáni István <polgarmester@biatorbagy.hu>

Sze, 2016 jan. 13, 20:09

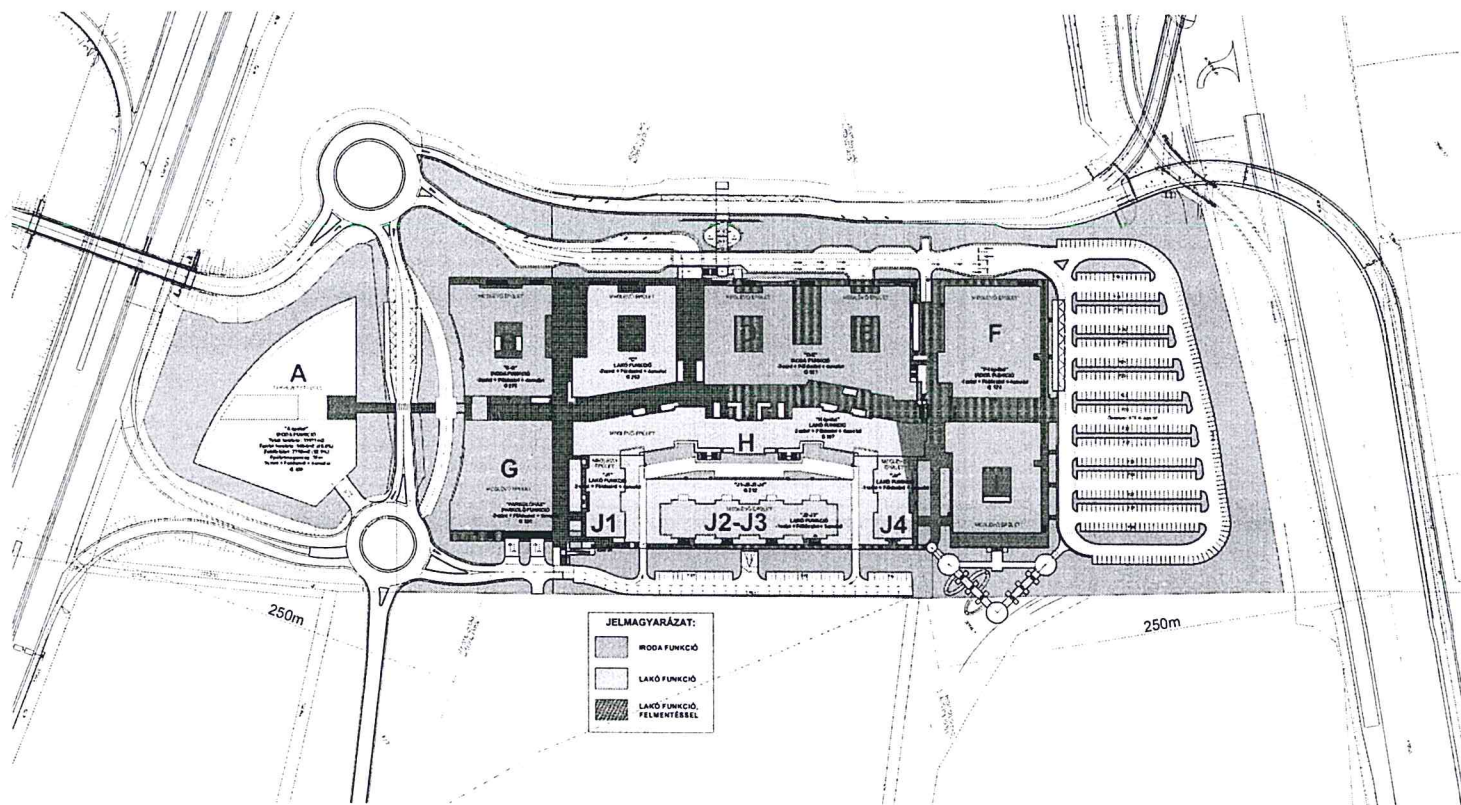
Tárgy : Fwd: Tópark lakóingatlan, gazdasági funkció és felmentési kérelem

2 melléklet

Címzett : Polgármesteri Hivatal <hivatal@biatorbagy.hu>

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztes száma: 779	2016 JAN 13
Iktatás ideje: 0:18	
Iktatószám: F-11/1/2016	
Ügyműző:	

habó



Telepítési tanulmányterv
 Biatorbágy Város
 Tópark Projekt 3 részterületére
 7702/31, 7702/19, 7712/1-9, 7713-7715,
 7716/1, 7716/4, 7716/5-6, 7716/8-9 és
 7717 hrsz.

**SZABÁLYOZÁSI TERV
 KONCEPCIÓ**



Jelmagyarázat

kötelező szabályozási elemek

- tervezési terület határa
- közigazgatási terület határa
- szabályozási vonal
- övezethatár
- építési hely
- védőtávolság

tájékoztató szabályozási elemek

- meglévő telekhatár
- javasolt telekhatár
- javasolt megszüntető jel
- mélygarázs kontúrja
- meglévő épület
- útburkolat és rézsű

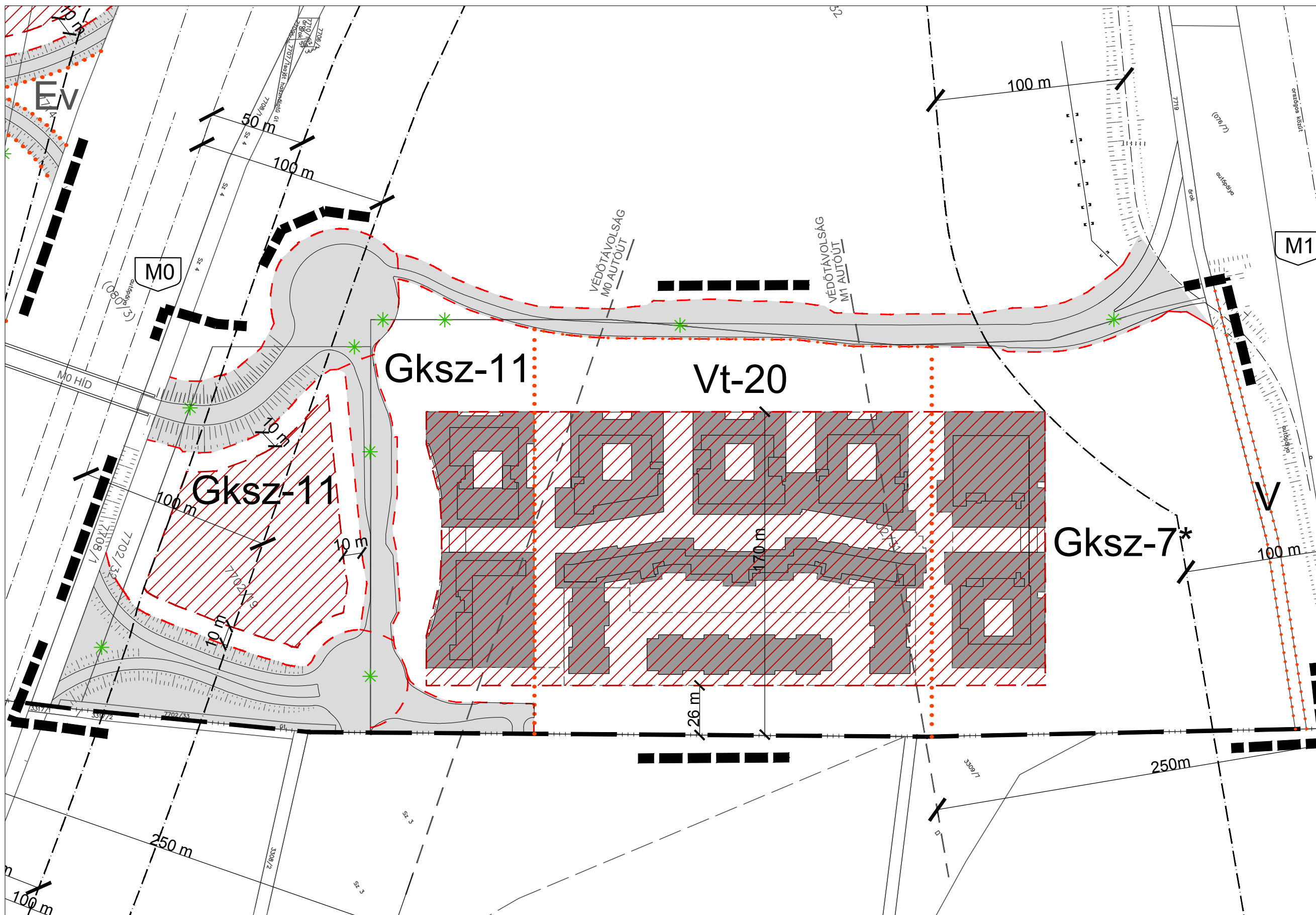
építési övezet/övezet jele

- kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- településközpont vegyes terület
- vízgazdálkodási terület
- erdőterület

építési övezet paraméterei

építési övezet jele	beép. mód	max. beép. arány / telekhatár / alatti %		min. zöldterület arány %
		max. épületmagasság [m]	min. alakítható telekterület [m ²]	
Gksz-7*	SZ	30/30	25	10 000
	O	20,5		
Gksz-11	O	45/50	25	10 000
	SZ	20,5		
Vt-20	SZ	45/65	15	10 000
	O	20,5		

szabadonálló beépítési mód
 oldalhatáron álló beépítési mód



Telepítési tanulmányterv Biatorbágy Város Tópark Projekt 3 részterületére
 7702/31, 7702/19, 7712/1-9, 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5-6, 7716/8-9 és 7717 hrsz.

Rajz megnevezése: **SZABÁLYOZÁSI TERV KONCEPCIÓ**
 1. sz. és 2. sz. részterületekre

M=1: 2 000

2015. augusztus hó

314/2012. (XI. 8.) Korm. r.
 15. § és 7. sz. melléklet

Tervfázis:
 KT egyeztetés

SZT
 KONCEPCIÓ TERV
 1. sz. és 2. sz.
 részterületekre

Telepítési tanulmányterv
 Biatorbágy Város
 Tópark Projekt 3 részterületére
 7702/31, 7702/19, 7712/1-9, 7713-7715,
 7716/1, 7716/4, 7716/5-6, 7716/8-9 és
 7717 hrsz.

SZABÁLYOZÁSI TERV
 KONCEPCIÓ



Jelmagyarázat

kötelező szabályozási elemek

- tervezési terület határa
- közigazgatási terület határa
- övezethatár
- építési hely
- védőtávolság

tájékoztató szabályozási elemek

- meglévő telekhatár
- javasolt telekhatár
- javasolt megszüntető jel
- mélygarázs kontúrja
- meglévő épület
- útburkolat és részsű

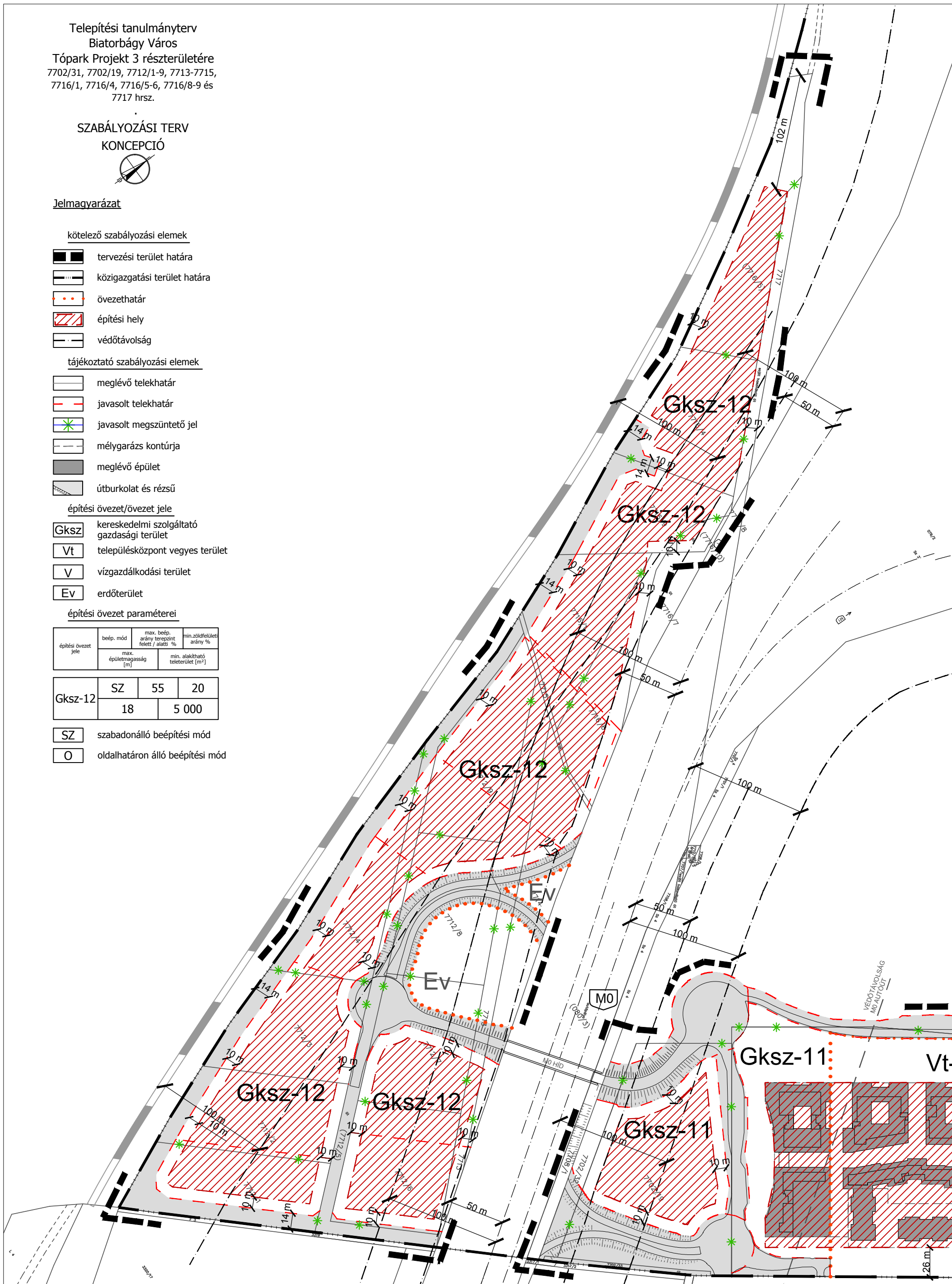
építési övezet/övezet jele

- Gksz** kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- Vt** településközpont vegyes terület
- V** vízgazdálkodási terület
- Ev** erdőterület

építési övezet paraméterei

építési övezet jele	beép. mód	max. beép. arány terepint felett / alatti %	min. zöldfelületi arány %
		max. épületmagasság [m]	min. alakítható telepterület [m ²]
Gksz-12	SZ	55	20
		18	5 000

- SZ** szabadonálló beépítési mód
- O** oldalhatáron álló beépítési mód



Telepítési tanulmányterv
 Biatorbágy Város
 Tópark Projekt 3 részterületére
 7702/31, 7702/19, 7712/1-9, 7713-7715,
 7716/1, 7716/4, 7716/5-6, 7716/8-9 és
 7717 hrsz.

BEÉPÍTÉSI TERV



Jelmagyarázat

- közigazgatási határ
- tervezési terület határa
- meglévő épület
- tervezett épület
- zöldfelület
- telken belüli zöldfelület
- meglévő, megmaradó fa
- tervezett fa, fasor
- vízfelület
- gyalogos használatú út
- gépjármű közlekedésre szolgáló út
- autópálya tengelye
- védőtávolsága
- felszíni parkoló
- helyrajzi szám



Telepítési tanulmányterv Biatorbágy Város Tópark Projekt 3 részterületére
 7702/31, 7702/19, 7712/1-9, 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5-6, 7716/8-9 és 7717 hrsz.

M=1: 2 000

Rajz megnevezése: **BEÉPÍTÉSI TERV - 1. sz. és 2. sz. részterületekre**

2015. augusztus hó

314/2012. (XI. 8.) Korm. r.
 15. § és 7. sz. melléklet

Tervfázis:
 KT egyeztetés

BT
BEÉPÍTÉSI TERV
 1. sz. és 2. sz.
 részterületekre

Telepítési tanulmányterv
 Biatorbágy Város
 Tópark Projekt 3 részterületére
 7702/31, 7702/19, 7712/1-9, 7713-7715,
 7716/1, 7716/4, 7716/5-6, 7716/8-9 és
 7717 hrsz.

BEÉPÍTÉSI TERV



Jelmaqyarázat

- közigazgatási határ
- tervezési terület határa
- meglévő épület
- tervezett épület
- zöldfelület
- telken belüli zöldfelület
- meglévő, megmaradó fa
- tervezett fa, fasor
- vízfelület
- gyalogos használatú út
- gépjármű közlekedésre szolgáló út
- autópálya tengelye
- autópálya 100-es védőtávolsága
- vasút tengelye
- vasút 100 m-es védőtávolsága
- felszíni parkoló
- kamion
- helyrajzi szám



Telepítési tanulmányterv Biatorbágy Város Tópark Projekt 3 részterületére
 7702/31, 7702/19, 7712/1-9, 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5-6, 7716/8-9 és 7717 hrsz.
 M=1: 3000
 2015. augusztus hó

314/2012. (XI. 8.) Korm. r.
 15. § és 7. sz. melléklet
 Tervfázis:
 KT egyeztetés

BT
 BEÉPÍTÉSI TERV
 3. sz. részterületekre





TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV BIATORBÁGY VÁROS TÓPARK PROJEKT 3 RÉSZTERÜLETÉRE

7702/31, 7702/19, 7712/1-9, 7713-7715, 7716/1, 7716/4,
7716/5-6, 7716/8-9 és 7717 hrsz

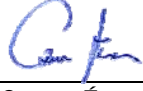





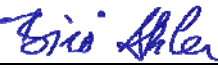
KÉPVISELŐ-TESTÜLETI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. R. 15.§ ÉS 7.SZ. MELLÉKLET SZERINT



2015. AUGUSZTUS HÓ

Z.É. MŰHELY VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI KFT.
1116 BUDAPEST, ZSURLÓ KÖZ 5. TEL: 06-20/ 312-62-46 E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z.É.Műhely Kft. Czene Éva 	ügyvezető
Településtervezés	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
	Horváth Adrienne 	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Közlekedés	Heckenast Judit 	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Zöldterületek, táj- és természetvédelem, környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin 	táj- és kertépítész mérnök TK 01-5086 és TT1 01-5086
Közműtervezés - konzultáció	Hanczár Zsoltné 	okl. gépészmérnök és város-rendező mérnök Mk: 01-2418
	Bíró Attila 	okl. építőmérnök Mk: 01-2456
Építésztervezés	Dallmann Péter	okleveles építész mérnök É 13-1008
Látványtervek	Ónodi András	ZOA Építészeti és belsőépítészeti Kft.

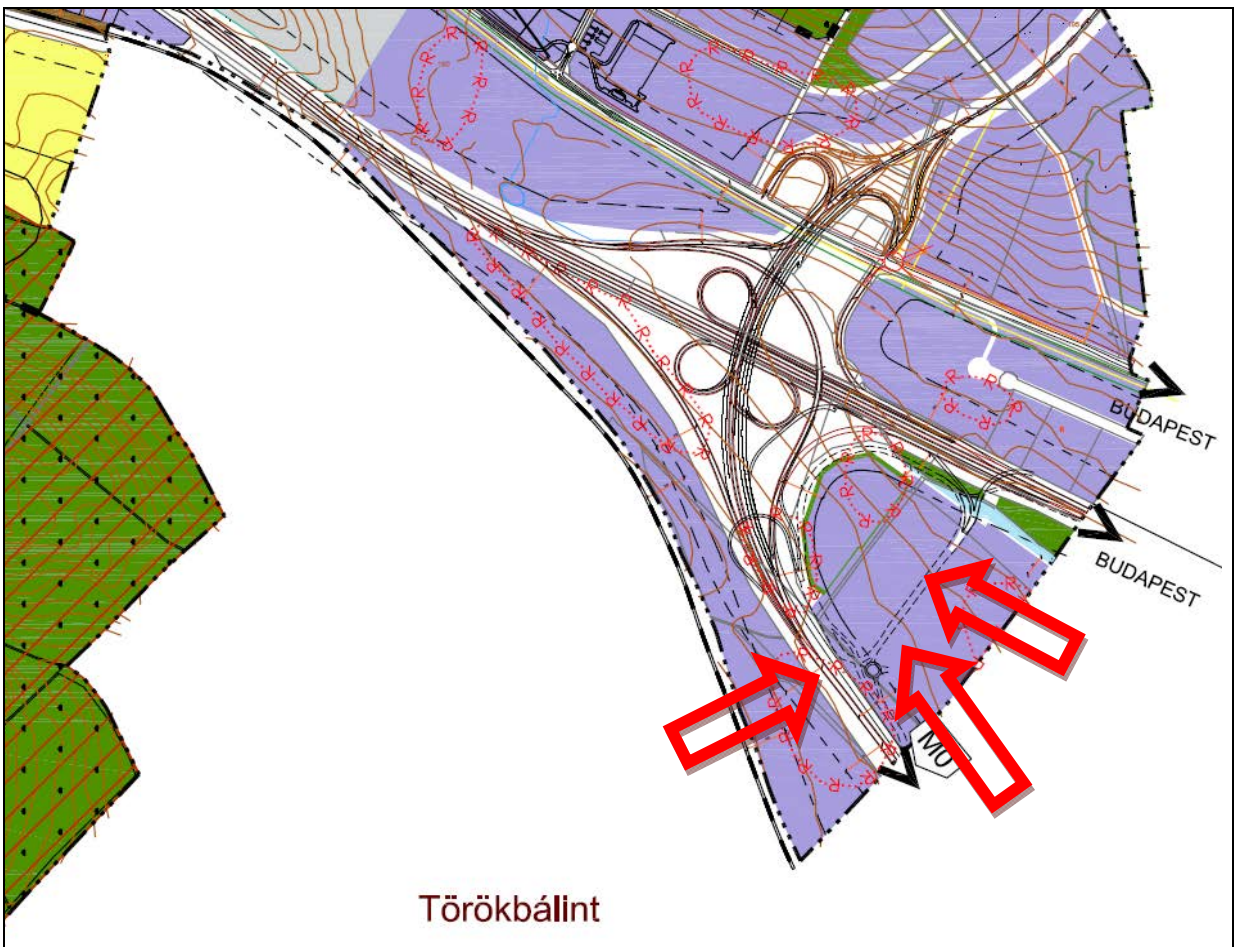
Készült a 314/2012. Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint.

Z. É. MŰHELY KFT.

Székhely: 3123 Cered Vörösmarty u. 4.
Iroda: 1116 Budapest, Zsurló köz 5.
E-mail: ze.muhely@gmail.com
Tel.: 06-20/312-6246 és 06-30/236-3295
Tervszám: 38/2015

2015. augusztus hó

TERVEZÉSI RÉSZTERÜLETEK



TARTALOMJEGYZÉK

Készült a 314/2012. Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint.

Előzmény, a tanulmányterv célja	5
Bevezetés	6
Tópark Projekt bemutatása	7
1.1 Az érintett terület rövid bemutatása	8
1.2 A részterületek és a környezetük vizsgálati bemutatása	9
1.3 Beépítési terv leírása, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontja szerinti tartalommal BT Beépítési terv Látványtervek 3D	16
1.4 A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	20
1.5 Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozás módosítására, szöveges és rajzi javaslatok kidolgozása SZT Szabályozási terv-vázlat	23
1.6 A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye	26
1.7 A javasolt beépítés várható környezeti hatásainak részletes kidolgozása	30
1.8 Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére	36
ÖSSZEFOGLALÁS: A beruházás megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosításához szükséges elkészítendő tervek/feladatok	37
TERVIRATOK	
1. Az Országos Erdőadatállományban üzemtervezett erdőként jelölt, Biatorbágy hatályos TSZT-ben nem erdőterületként besorolt helyek	38
2. Építménymagasság és épületmagasság fogalmának magyarázata (OTÉK 2013. január 1-től hatályos változása tükrében)	39
3. Polgármesteri válaszlevél a beruházással kapcsolatban a beruházó által beadott kérelemre	40

Előzmény, a tanulmányterv célja

Jelen Telepítési tanulmányterv Biatorbágy közigazgatási területe keleti részének, az M1 autópálya és M0 autótűt csomópontja közvetlen környezetében, a törökbálinti közigazgatási határ mentén található tervezett és részben megépűlt, illetve építés alatt álló ingatlankomplexum 3 részterületére készűl.

A tanulmány részterületeire vonatkozóan a beruházó a helyi építési szabályzatot (HÉSz) és Szabályozási tervi (SZT) mellékletét, a beépítési % és az az építménymagasság/épületmagasság fogalom meghatározása tekintetében kívánja módosítani. Az 1.sz. részterületen épűlő beruházással kapcsolatban a fejlesztő az ingatlanra vonatkozóan a hatályos telepűlésszerkezeti tervet (TSZT) is részben módosítani kívánja a területfelhasználás tekintetében.

A TSZT, HÉSz és SZT módosítása Biatorbágy Város Képviselő- testűletének hatásköre. Telepűlésfejlesztési célok megvalósítására az Önkormányzat telepűlésrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval. Az Önkormányzat Képviselő- testűletének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a telepűlésrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészítetett ún. Telepítési tanulmányterv szolgál. Ennek értelmében került elkészítésre jelen Telepítési tanulmányterv.

A Telepítési tanulmányterv célja, hogy olyan hasznosítási, beépítési javaslatot mutasson be, amely a telepűlés és a beruházó elképzelésének is megfelel, és ami alapja a később készítendő telepűlésrendezési terveknek, a telepűlésszerkezeti tervnek és a helyi építési szabályzatnak, valamint annak mellékletét képező szabályozási tervnek.

Jelen Telepítési tanulmányterv a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 15.§ alapján és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerűnti készűlt. Amely rögzíti a terület adottságait, a telepűlésre készűlt telepűlésrendezési tervi előzményeket, valamint feltárja a telepűlésre, és a területre vonatkozó területrendezési tervek előírásait. A tanulmányterven belül, el kell készíteni a terület beépítési tervét, valamint meg kell fogalmazni a később készítendő telepűlésrendezési tervek rendezési, szabályozási elveit. A tanulmányban tisztázni kell a területen elhelyezhető épűletek, létesítmények nagyságát, kapacitását, valamint a fejlesztés következtében várható humán- (intézményi) és műszaki infrastrukturális (közlekedési és közműellátási) fejlesztési igényeket.

Az ÚTNET Építő Kft. (1072 Budapest Rákóczi út 30.) megbízásából jelen Telepítési Tanulmánytervet a Z. É. Műhely Városrendezési és Építészeti Kft. készíti (Tervszám: 38/2015).

Bevezetés

TÓPARK-PROJEKT 3 TERÜLETRÉSZÉRE VONATKOZÓ FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉS RÖVID BEMUTATÁSA:

A Tópark ingatlan komplexum fél évtizedig leállt építkezésének folytatása érdekében - tulajdonosváltást követően - az új tulajdonos ingatlanfejlesztési szempontból felülvizsgálta a projektet, annak érdekében is, hogy minél szélesebb körű befektetői és bérlői igényeknek tudjon megfelelni. Ezért a beruházás befejezése érdekében a beépítési paraméterek, illetve az elhelyezhető funkciók (rendeltetési mód) körének módosítása szükséges (amely a Településszerkezeti terv (TSZT), Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási terv (SZT) módosítása:

1. Jogi szempontból szükséges a részterületeket feltáró úthálózat telekalakítása (melynek szabályozási tervmódosítása jelenleg folyamatban van. Készíti: Város és Ház Bt. Biatorbágy helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervi mellékletének módosítása a Tópark - irodapark területére vonatkozóan c.terv).
2. Az 1. pont szerinti belső feltáró, valamint a részterületeket érintő M1 autópálya és M0 autópályahídjának és csomóponti ágainak úttelek alakítása a részterületekhez jogilag tartozó telekterület méretét jelentősen csökkenti, ennek okán a beépítési paraméterek is megváltoznak.
3. Az 1. sz. részterületre vonatkozó a beépítés mértékének módosítása szükséges, egyrészt annak érdekében, hogy a meglévő átriumos beépítésű épületek belső terei lefedhetők legyenek, e módosítás során a meglévő, megépült épületszintterület megtartásra kerül. Ez tulajdonképpen csak azért módosítja a beépítési %-t, mert a jelenlegi belső udvar lefedésével az udvar területe a beépített területek közé kerül a számítási módja miatt, tehát a beépítés mértéke annak ellenére nő, hogy az valójában szintterület növelést nem jelent. Másrészt, hogy elhelyezhetők legyenek a területen biztonságot szolgáló portaépületek.
4. Fentiekén kívül az 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) módosult, amely során az „építménymagasság” fogalma helyett az „épületmagasság” új fogalom került bevezetésre, amelyek a számítási módjukban lényegesen különböznek. (Lásd magyarázóábra Terviratok-2).
5. Az OTÉK módosítás az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületek körének meghatározása helyett, az épületekben elhelyezhető rendeltetési egységek fogalmát vezette be. Mivel az OTÉK e tekintetben nem fogalmaz egzakt módon, és a rendeltetési egységek fogalma olyan tág fogalomkörrel tartalmaz, amely során nehéz a funkciók elhelyezhetőségének egyértelműsítése. Ezért javasolt OTÉK alóli eltérés keretében a beruházás keretében elhelyezhető tevékenységek, funkciók körét meghatározni, annak érdekében, hogy a fejlesztés, beruházás során teljeskörűen és egyértelműen legyenek meghatározva.

Fentieket összefoglalva a megépült épületkomplexum meglévő szintterülete nem jár növekedéssel, de fenti módosítások elősegítik, hogy az épületegyüttes nemcsak ingatlanjogilag, hanem településképíleg is rendezett legyen. Mindez által az M1 menti logisztikai területsáv, Budapest biatorbágyi kapujában, e multifunkcionális központ színes funkciópalettájával rövid időn belül étellel teli európai színvonalú épületegyüttesként jelenjenek meg.

TÓPARK-PROJEKT BEMUTATÁSA

A Tópark multifunkcionális ingatlan komplexum a főváros szomszédságában található kisvárosias jellegű, irodákkal, lakásokkal, kiskereskedelmi ületekkel, szolgáltató egységekkel, sportolási és rekreációs lehetőségekkel, valamint konferencia szállodával és a hozzá tartozó konferencia termekkel nyújt magas színvonalú szolgáltatásokat minden korosztály számára. Az ingatlan komplexum minden szegmense zöld energia felhasználásával és környezettudatos megoldásokkal kerül kialakításra.

Az ingatlan komplexum a Törökbálinti tó közvetlen környezetében helyezkedik el, így számtalan rekreációs lehetőséget nyújt az ott élő, dolgozó valamint a Tóparkba ellátogató emberek számára. A tó közelsége illetve a tó partjával párhuzamosan kialakított gyönyörű sétány, esztétikai, ökológiai és szociális szempontból is elsődleges fontosságú az ingatlan komplexum mindennapi életében.

Budapest Közép-Európa legnagyobb városaként a régió legjelentősebb gazdasági központja. Oktatási, kulturális és szórakoztatási szerepe is kiemelkedő. Gazdasági stratégiai szerepe a Brüsszel-Bukarest tengelyen való elhelyezkedésnek is köszönhető. A Közép-Európai régióknak szüksége van világszínvonalú helyszínekre, legyen szó nemzetközi rendezvényekről, multinacionális cégek hazai képviseléről, külföldi és hazai dolgozók, családok lakhelyéről.

A kialakított infrastruktúrális környezetnek köszönhetően a Tópark Ingatlan komplexum számos közlekedési eszközzel rövid időn belül megközelíthető.

Az M0-ás körgyűrűn a Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér 30 perc alatt, míg a Bécsi illetve a Pozsonyi nemzetközi repülőtér 1,5 óra alatt válik elérhetővé. A Tópark 10 km-es környezetében található Budaörsi repülőtér privát illetve teherforgalom részére nyújt légi kapcsolati lehetőséget. A Tópark 5km-es környezetében található a biatorbágyi vasúti megálló. A Tópark Express ingajáratnak köszönhetően a Kelenföldi pályaudvar 15 perc menetidővel válik elérhetővé. A pályaudvarról megközelíthető 4-es metró közvetlen és gyors bejutási lehetőséget biztosít Budapest belvárosába.

A Tópark területe az M0 autótú valamint az M1, M7 aranyháromszögében található, így kitűnő lehetőséget biztosít az autóval közlekedők számára. A Tópark fejlesztéséhez kapcsolódó csomóponti ágak kialakításával az ingatlan komplexum közvetlen csatlakozási lehetőséget nyújt az M0-as körgyűrűn a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér felé, valamint az M1-es autópályán Budapest és Győr irányába. Az M5-ös autópálya Budapestről délkelet felé haladva Kecskemétet, Szegedet kapcsolja össze a fővárossal. A Kelenföldi pályaudvarról rendszeresen induló Railjet vonattal Bécs 3 óra alatt elérhető.

A TÓPARK irodaházai összesen 45 000 m² bérelhető területet biztosítanak hazai és nemzetközi cégek számára. A LEED Campus® nemzetközi minősítésrendszer bevezetésének folyamatai elindultak, amely már a tervezés fázisától végigkíséri a projektet és amely a teljes kivitelezésen át a berendezésig az előírt környezettudatossági és fenntarthatósági kritériumok alapján pontozza az épületegyüttest, így az egész világon elismert minősítést nyújt a beruházásnak. 297 db lakással, a penthouse-tól a stúdió apartmanig széles választékkal a legszebb környezetben, a Törökbálinti tóra néző kilátással, óriási parkkal körbevett környezetében kínál műszakilag és esztétikailag is tökéletes otthont. A TÓPARK korszerű, energiafelhasználást kímélő hűtés-fűtés rendszerekkel, zöldtető kialakítással várja lakóit.

Az 500 ember befogadására alkalmas konferencia terem és a 130 szobás Business Hotel kiváló lehetőséget nyújt kapcsolatépítésre, ahonnan egy lépés a tó körüli sétány, remek kikapcsolódási lehetőségekkel. Az ingatlan komplexum belső sétányán a bevásárlás és a gasztronómiai élmények teszik teljessé az összhangot.

Az épületek földszintjein kiskereskedelmi egységek mintegy 13 000 m² területen, ezek között éttermek, kávézók, élelmiszerboltok, és egyéb a hétköznapi élet kiszolgálását biztosító szolgáltatások kerülnek kialakításra, mint pl. bank, posta, fodrászat és kozmetika, ruhatisztító, gyorsszervíz stb. A teljes komplexumot 2300 parkolóhely szolgálja ki mind az itt lakó és dolgozó emberek, mind az ide látogató érdeklődők részére.

A projektterülethez kapcsolódik a közvetlen közelében - az M0 autótú túloldalán - fekvő gazdasági övezetbe sorolt terület, amelyen kihasználva a közúti megközelítést raktározás és logisztika valósul meg.

1.1 Az érintett területek rövid bemutatása

Az M1 autópálya M0 autótűt csomópontja, valamint a törökbálinti közigazgatási határ közvetlen környezetében található tervezett és részben építés alatt álló ingatlankomplexum jelen tanulmányterv részterületeit Biatorbágy Város településrendezési eszközei kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásként határozzák meg. A 3 terület közül az 1.sz., terület tartalmaz beépítést, a 2. és 3. számú területek beépítés nélküliek. A területek elhelyezkedése, azaz a meglévő közlekedési hálózatban elfoglalt helye is kiemelkedő, amely a beruházás részeként további jelentős közlekedési elemekkel egészül ki. Például az M1 autópálya felett a beruházás ingatlankomplexumának egészét, illetve az M0 területen keresztűli megközelítését is szolgáló, átkötő ág, amelyek építése folyamatban van. Az M0 autótűttal való közvetlen közlekedési kapcsolat érdekében épűlnék jelenleg az M0 autótűt csomóponti ágai, illetve az M0 feletti híd. Az M0 érintettsége okán ezek az útkapcsolatok is az M0 kiemelt kormányprojekt részei.

Az 1. sz. területtel kapcsolatos közel egy évtizedet felölölő engedélyezés és beruházás megkezdése óta több esetben történt tulajdonos váltás. A beruházást jelenleg az Útnet Építű Kft., mint jogtűd a terület tulajdonosa végzi. Az új tulajdonos ingatlanfejlesztési szempontból a fél évtizedig állt beruházás folytatása, befejezése érdekében módosítani kívánja az épűletkomplexum egy részét illetűen az elhelyezhetű funkciók körét, valamint néhány beépítési paramétert.

Az alábbiakban a 3 részterület külön-kűlűn kerül bemutatásra.

1. A 7702/31 helyrajzi szám alatti ingatlan terűlete:



A 2006-ban kapott és háromszor módosított (2007, 2008, 2010) Építűsi Engedéllyel rendelkező épűletkomplexum szerkezetkész állapotban állt közel 5 évig. Idűközben tulajdonosváltás történt.

Az épűletkomplexum és útjai építűse jelenleg folytatódik.

A B,C,D,E,F,G,I és H épűletrészek F+4 szintesek. A 4. emelet teraszosan befelű visszaugrik az épűlet homlokzati síkjától.

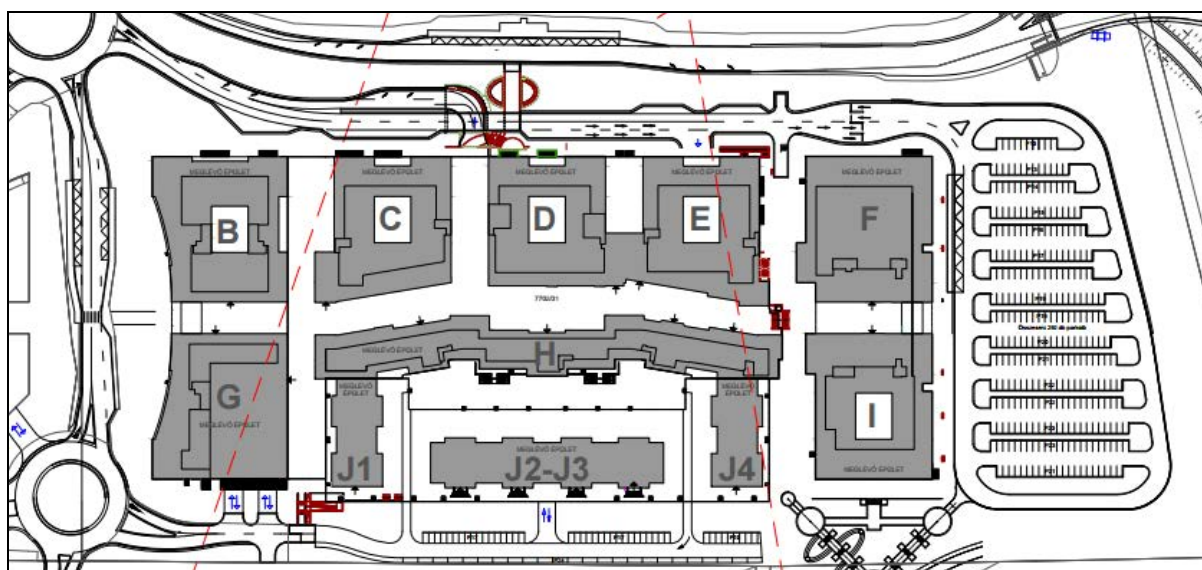
A J1 és J4 épűletek F+4, a J2 és J3 épűletek F+3 szintesek. A 3., ill. 4. emelet teraszosan befelű visszaugrik az épűlet homlokzati síkjától.

A parkolűsint a B,G,C,D,E,H és J1épűletekben 2szintes, az F,I és J2, J3 és J4 épűletek alatt egyszintes.

Az Építűsi Engedély szerint az épűletkomplexumban iroda, konferenciaterem, szolgáltató lakás, vendéglátűegység, bemutató tér, galéria, raktár funkciók helyezhetűk el.



Az Építési Engedély szerint az egyes épületekben, épületrészekben az alábbi funkciók kaptak helyet:



építési övezet	épületek	építési engedély szerinti funkciók
Gksz-7	B C D E	iroda kereskedelem, vendéglátóegység, bemutató tér, galéria, raktár
	F H I	
	G	és parkolóház
	J1, J2, J3 és J4	szolgálati lakások

2. A 7702/19 hrsz terület:

A jelenleg beépítetlen, ún. IKK kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, mind az M1 autópályával, mind az M0 autópályával közvetlen közlekedési kapcsolattal rendelkezik, útjainak építése jelenleg folyamatban van. A területen tervezett irodaépület az épületkomplexum Építési Engedélyben „A” épületként szerepelt.

3. A 7712/1-9 hrsz és 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9 és 7717 hrsz ingatlanok területe:

A jelenleg beépítetlen, ún. Bitec kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület M0 autópályával való közvetlen és az M1 autópályával közvetett közúti kapcsolatának építése jelenleg folyamatban van. A területi elhelyezkedése kiválóan alkalmas a tervezett logisztikai, raktározási, illetve termelőtevékenységgel foglalkozó vállalkozások beruházásainak befogadására.

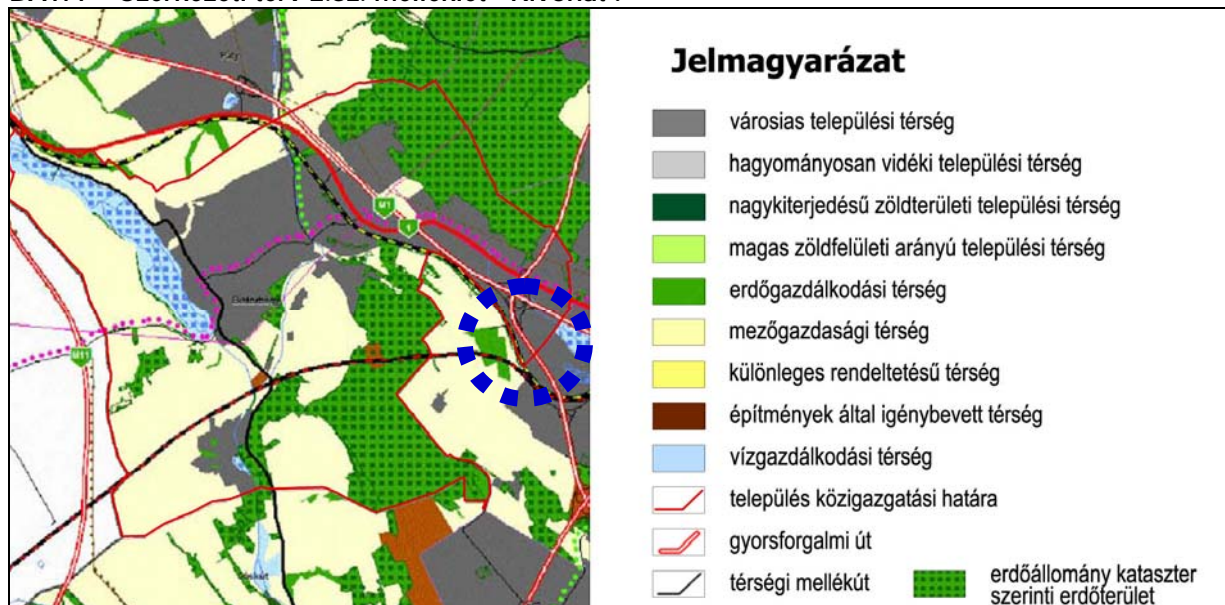
1.2 A részterületek és környezetük vizsgálati bemutatása

A részterületekre vonatkozó magasabb szintű területrendezési terv

A) Budapesti Agglomeráció Területrendezési terv (BATrT) – szerinti besorolása:

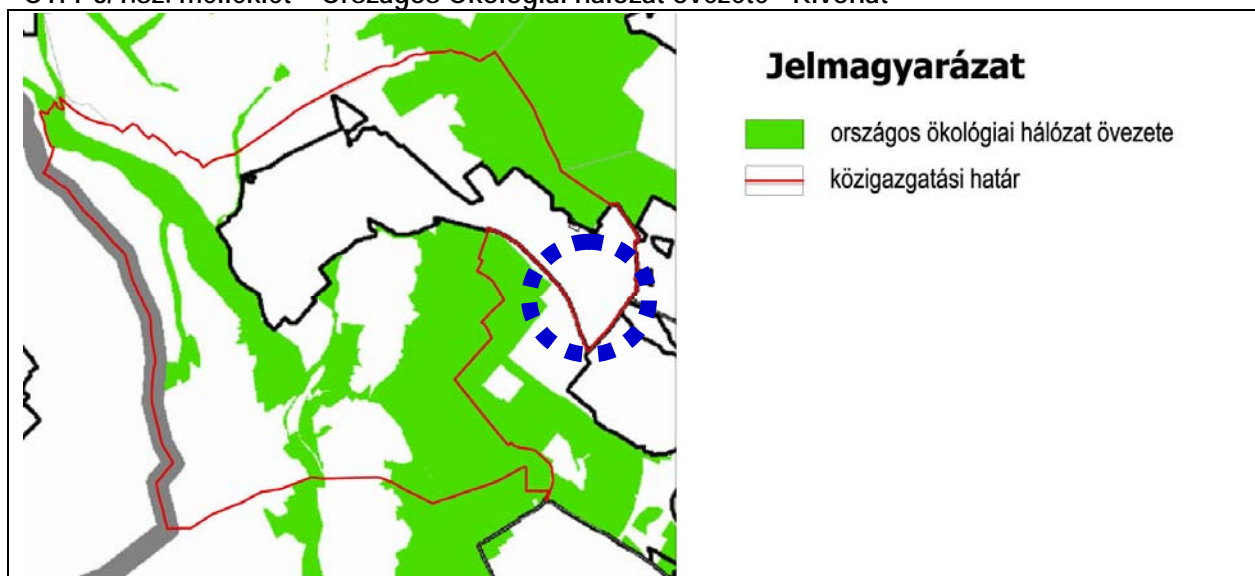
A BATrT a részterületeket és tág környezetüket „városias települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja, Biatorbágy közigazgatási területe keleti felének jellemző részével együtt, a közigazgatási határig, illetve azon átnyúlóan Törökbálint ugyancsak „városias települési térség”-ként jelölt településrészének területével szerves kapcsolatban. Az 1.sz. részterület északi terület részén a Hosszúréti patak vízgazdálkodási térsége halad keresztül. A részterületeket egyéb térség nem érinti.

BATrT – Szerkezeti terv 2.sz. melléklet - Kivonat :



B) Országos Területrendezési terv (OTrT) – övezetei:

OTrT 3/1.sz. melléklet – Országos Ökológiai hálózat övezete - Kivonat



A részterületeket és környezetüket az országos ökológiai hálózat nem érinti.

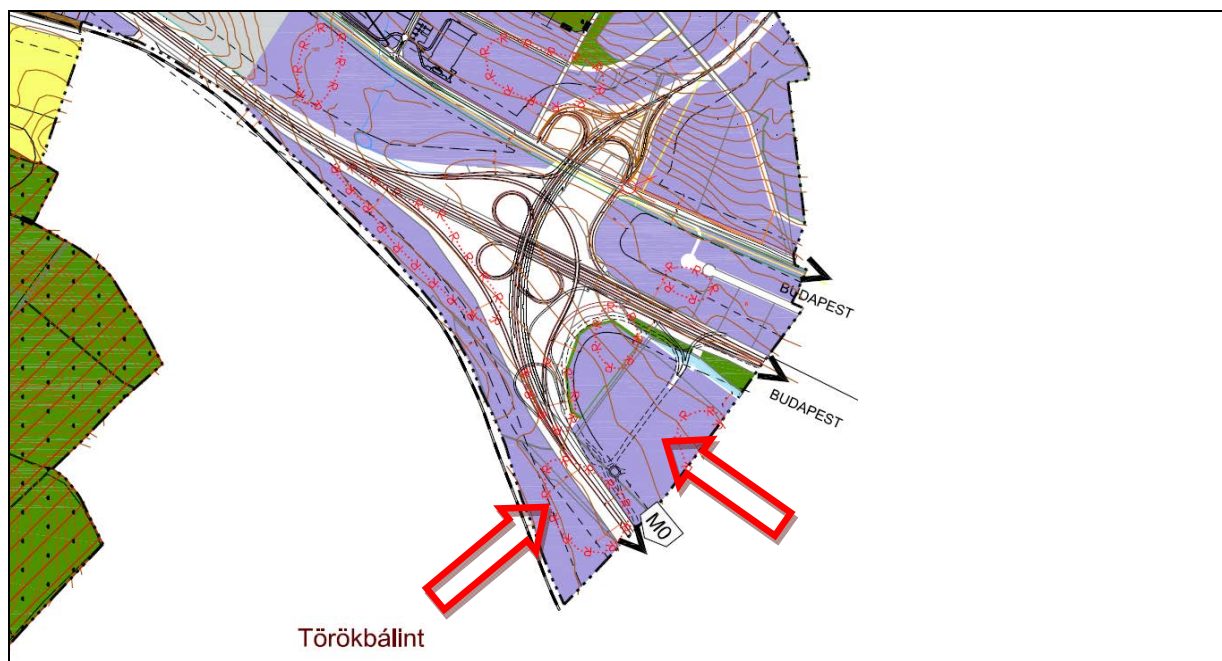
A részterületekre vonatkozó Országos Erdőadatállomány nyilvántartás:

Az alábbiakban bemutatásra kerülő Országos Erdőadatállomány (<http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/>) nyilvántartása szerint a részterületek egyike sem érinti, ill. nem részei üzemtervezett erdőnek.

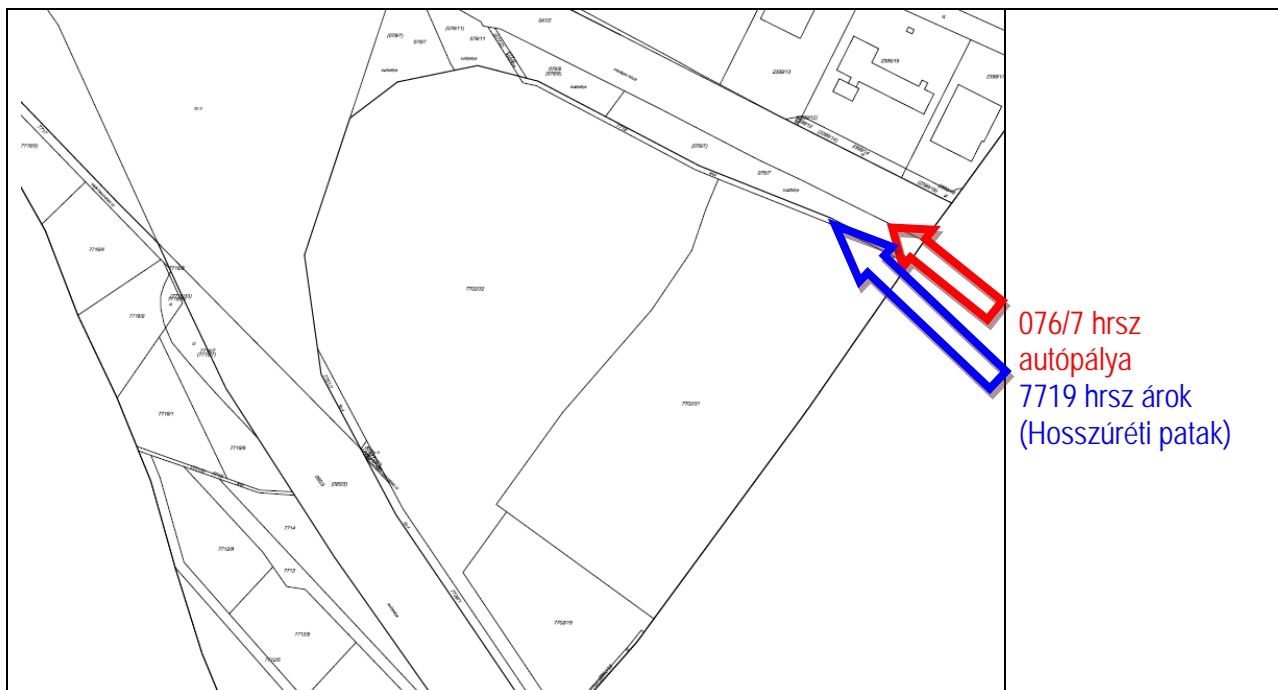


A részterületekre és környezetükre vonatkozó helyi szintű településrendezési eszközök bemutatása:

- Biatorbágy Város hatályos Településszerkezeti terve:

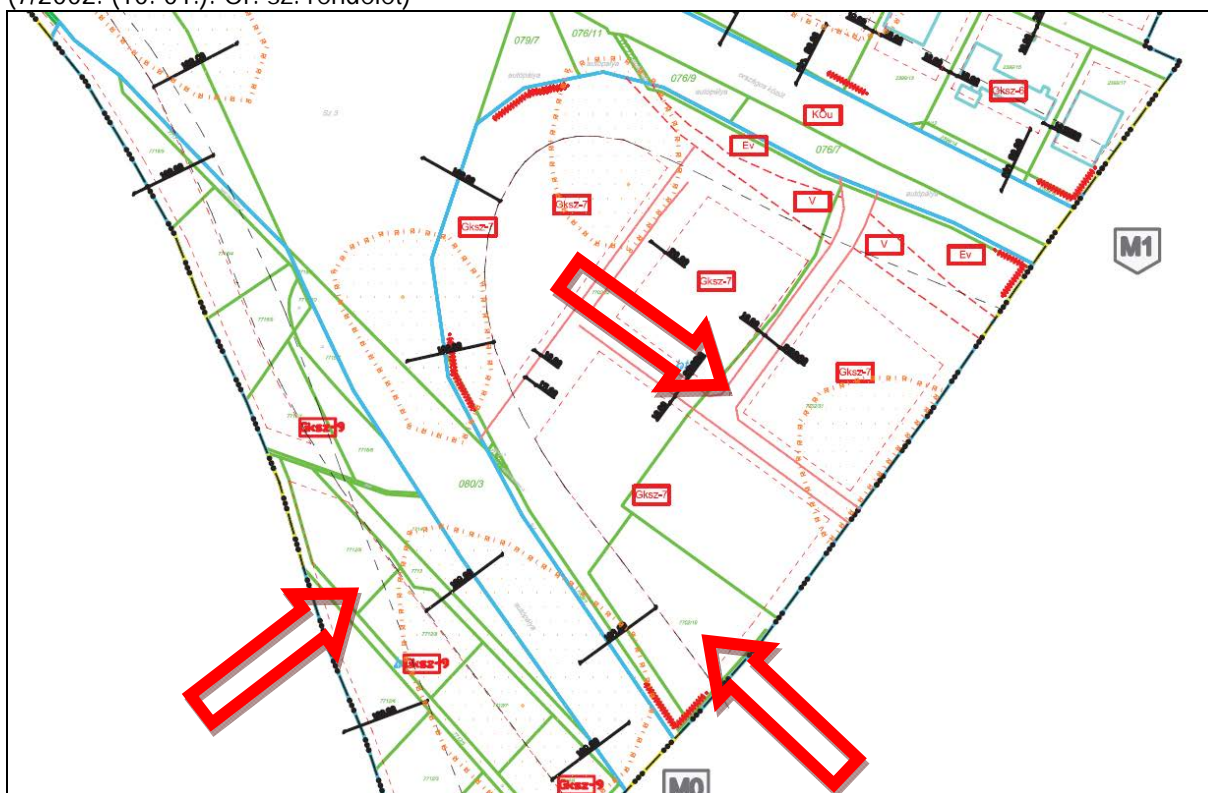


A részterületek Településszerkezeti besorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználású terület (Gksz). Az 1.sz. részterület északi határán erdőterületet és vízgazdálkodási területet jelöl a TSZT. Erdőterületet az Országos Erdőadatállomány nem jelöl a területen, és a Hosszúréti patak vízgazdálkodási területe is áthelyezésre került korábban. Amely szerinti telekrendezés a hatályos fölhivatali nyilvántartásba átvezetésre került, az alábbiak szerint.



076/7 hrsz
autópálya
7719 hrsz árok
(Hosszúréti patak)

- Biatorbágy Város hatályos Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv:
(7/2002. (10. 01.). Ör. sz. rendelet)



A részterületek Szabályozási tervi besorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználású terület, amelyből a 3.sz. Gksz-9, a 2.sz. Gksz-7, és az 1.sz. Gksz-7 építési övezetben, valamint az M1 autópálya melletti része védőerdő (Ev) és vízgazdálkodási (V) terület övezete, a TSZT-vel megegyező módon, de ellentmondva a földhivatali nyilvántartásnak, azaz a meglévő területfelhasználásnak.

Fentieket összefoglalva elmondható, hogy a területek jelenlegi gazdasági területbe sorolása megfelel a magasabb szintű terveknek. Ugyanakkor a helyi szintű TSZT és SZT tervlapok, az Erdészeti adatállomány és a hatályos földhivatali nyilvántartás nem illeszkednek.

A fejlesztési területekre Biatorbágy hatályos HÉSz 11.§ kivonata a Gksz-7 és Gksz-9 építési övezetei vonatkoznak, amelyek beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:
(a Gksz-7 az 1.sz. és 2.sz. részterületekre, a Gksz-9 a 3.sz. részterületre vonatkozik)

„(2) A gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:”

övezet jel	min. kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. Arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építmény mag. (m)
Gksz-7	10.000	50	30	30	SZ	13,5
Gksz-9	20.000	80	30	30	SZ	15,0

Részterületek és környezetük területhasználatának, beépítettségének bemutatása:

Az M1 autópálya M0 autót út között, valamint annak közvetlen környezetében található részterületek Biatorbágy keleti közigazgatási területe, Budaörs és Törökbálint nyugati közigazgatási területei közé ékelődik be, szerves egységet képez Törökbálint nyugati közigazgatási területével, nem csupán a kiemelkedő közlekedési hálózata, hanem e települések hosszútávú jövőképét megalapozó hasonló volumenű és a kiemelt jelentőségű közlekedési kapcsolatokat, valamint a tó adta rekreációs adottságokat is kihasználó fejlesztési projektjei szempontjából is. Az összekötést jelentő közlekedési kapcsolatok (M1, M0 és vasút) tulajdonképpen fizikailag el is választják jelen területet, mind Biatorbágy, mind Budaörs, mind Törökbálint települések központi területeitől.

A részterületek tervezett és részben építés alatt álló ingatlankomplexumának részei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

1. A 7702/31 hrsz terület:

A terület rész beépítése 2006-ban kezdődött meg, majd a beruházás néhány évre leállt. Az építkezés tavaly évvégén indult újra, tulajdonosváltásnak köszönhetően.

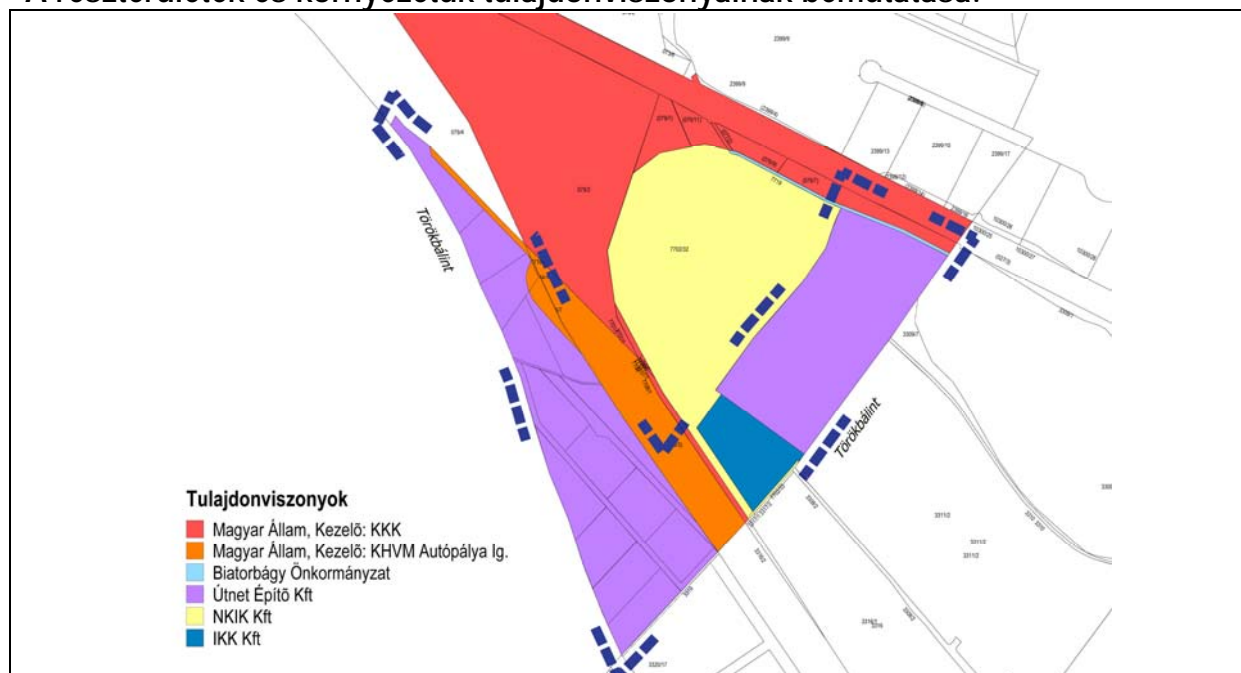
2. A 7702/19 hrsz terület:

A terület rész beépítetlen, területét érintik az ingatlankomplexum területét feltáró közlekedési hálózat jelenleg épülő útjai, illetve a terület részt délről határoló M0 autót út felett átívelő hídra felvezető és az M0 túloldalát feltáró út.

3. A 7712/1-9, 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9, 7717 hrsz ingatlanok területe

A tervezetten logisztikával és termelőtevékenységgel foglalkozó vállalkozásokkal beépülő - jelenleg beépítetlen terület - tervezett gazdasági terület északi határa az M0 autópálya, déli határa a vasútterület. A terület keleti részén köt át az M0 autót út felett, annak hídja, amely az 1.sz. és a 2. sz. területekhez, valamint az M1 autópálya felé jelent közlekedési kapcsolatot. A terület déli határát jelentő vasútterület törökbálinti közigazgatási határán fekszik. A terület megközelítését szolgáló M0 autót úttal való közvetlen közlekedési kapcsolatának kiépítése jelenleg folyamatban van.

A részterületek és környezetük tulajdonviszonyainak bemutatása:



(Forrás: Város és Ház Bt. - Biatorbágy HÉSz és SZT mód. Tópark területére vonatkozóan terv)

HRSZ	Művelési ág	Tulajdonos
047/2	Kivett országos közút (külterület)	Magyar Állam
076/7	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam
076/9	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam
076/11	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam
077/2	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam
7702/19	Kivett beépítetlen terület (belterület)	IKK Iroda és Kutató Központ Ingatlanberuházó Kft. Törökbálint (2007)
7702/31	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7702/32	Kivett beépítetlen terület (belterület)	NKIK Nemzetközi Kereskedelmi és Irodaközpont Ingatlanhasznosító Kft. Törökbálint (2007)
7706/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	Magyar Állam
7707/1	Kivett saját használatú út (belterület)	Magyar Állam
7708/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	Magyar Állam
7712/6	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7713	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/6	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)

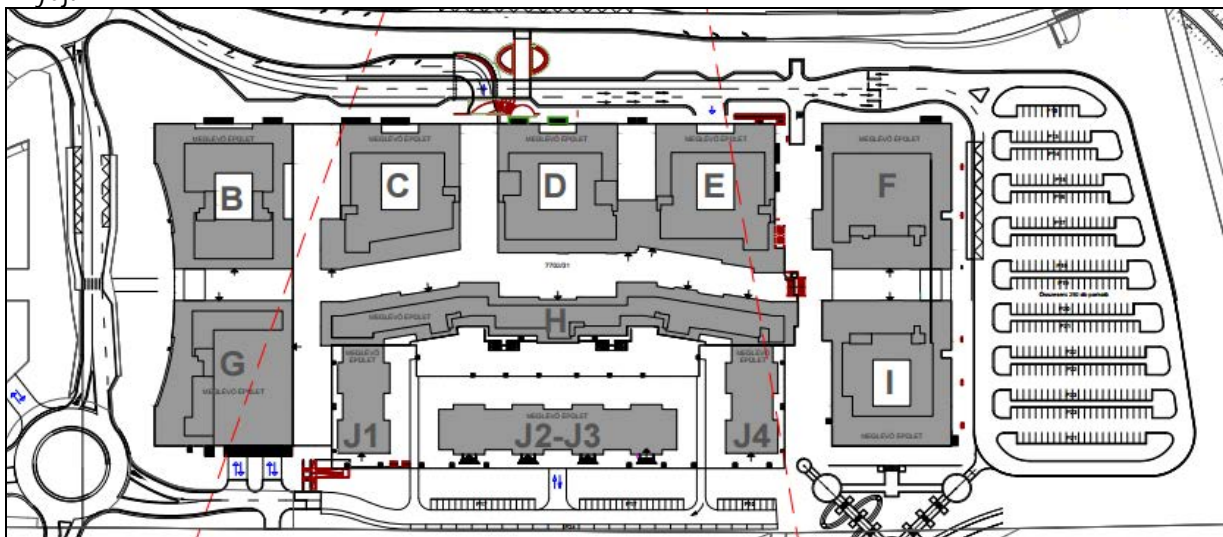
7719	Kivett árok (belterület)	Biatorbágy Város Önkormányzata
079/2	Kivett szántó (külterület)	Magyar Állam
079/7	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam
080/3	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam
7701/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	Magyar Állam
7702/33	Kivett út (belterület)	NKIK Nemzetközi Kereskedelmi és Irodaközpont Ingatlanhasznosító Kft. Törökbálint (2007)
7709	Kivett árok (belterület)	Magyar Állam
7710/1	Kivett árok (belterület)	Magyar Állam
7712/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/2	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/3	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/4	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/5	Kivett út (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/7	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/8	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7712/9	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7714	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7715	Kivett árok (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/4	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/5	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/6	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/7	Kivett út (belterület)	M1 Autópálya Csomópont Kft. Törökbálint (2012)
7716/8	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7716/9	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)
7717	Kivett saját használatú út (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)

1.3 Beépítési terv leírása

Az 1.sz. részterület beépítési tervének bemutatása:



Biatorbágy –Tópark beruházás kisvárosias településképet mutató épületegyüttes, amelynek irodaházai összesen 45 000 m² bérelhető területet biztosítanak, valamint 500 ember befogadására alkalmas konferencia teremmel és a 130 szobás Business Hotellel rendelkezik. Az épületegyüttes középső zónájában 297 db lakás kerül kialakításra a penthouse-tól a stúdió apartmanig, Törökbálinti tóra néző kilátással. Az ingatlankomplexum belső sétányain, az épületek földszintjein kiskereskedelmi egységek mintegy 13 000 m² területen, ezek között éttermek, kávézók, élelmiszerboltok, és egyéb a hétköznapi élet kiszolgálását biztosító szolgáltatások kerülnek kialakításra. A teljes komplexumot 2300 parkolóhely szolgálja ki mind az itt lakó és dolgozó emberek, mind az ide látogató érdeklődők részére. Közvetlen kapcsolatban van a törökbálinti tóval, amely környezetet remek kikapcsolódási lehetőségeket nyújt.





J épületek (J1, J2, J3 és J4)

Az épületegyüttes törökbálinti tóra néző, keleti épületrészében 126 db lakás kerül kialakításra. Az épület J2 és J3 épületrésze -1+F+3, a J1 épület -1+SZ+ F+4 és a J4 épület -1+F+4 szintes.



F-I épületek

Az épületegyüttes északi, M1 autópálya felőli részén található épületrészében szálloda, konferencia-terem, kereskedelmi és iroda funkciók tervezettek. Az épületek -1+F+4 szintesek.



C-D-E épületek

Az épületegyüttes középső terület részének nyugati részében található épületekben iroda, kereskedelmi és étterem funkciók tervezettek. Az épületek -2+F+4 szintesek.



H épület

Az épületegyüttes középső terület részének központi részében 171 db lakás, valamint kereskedelmi és étterem funkciók tervezettek. Az épületek -2+F+4 szintesek.



B-G épületek

Az épületegyüttes déli, M0 autót felőli részén található épületrészében iroda, kereskedelmi és étterem funkciók, a G épületrészben parkolóház tervezettek. Az épületek -2+F+4 szintesek.

Az alábbiakban a meglévő épületegyüttes bruttó és nettó szintterületkimutatása kerül bemutatásra.

BRUTTÓ TERÜLETEK KIMUTATÁSA

	B-G épület	C-D-E épület	H épület	F-I épület	J1 épület	J2-J3 épület	J4 épület	parkolóház
Tetőszint	133	310	79	132	nincs	nincs	nincs	804
4. emelet	4 198	7 184	3 537	4 579	573	nincs	573	1 572
3. emelet	4 300	7 684	3 547	5 453	785	1 312	785	1 572
2. emelet	4 296	7 697	3 546	5 941	856	1 820	856	1 572
1. emelet	4 296	6 914	3 160	5 943	856	1 820	856	1 572
Földszint	4 379	7 830	3 484	5 941	856	1 820	856	1 572
Szuterénszint	nincs	nincs	nincs	nincs	1 189	nincs	nincs	nincs
Terepszint felett összesen	21 602	37 619	17 353	27 989	4 521	6 772	3 926	8 665
Parkolószt -1P	5 510	11 111	7 210	6 869	2 154	3 737	2 154	2 383
Parkolószt -2P	5 503	11 271	7 073	nincs	nincs	nincs	nincs	2 383
Terepszint alatt összesen	11 013	22 382	14 283	6 869	2 749	3 737	2 154	4 766
Minden szint összesen	32 615	60 001	31 636	34 858	7 269	10 509	6 080	13 431
Összes épület terepszint felett:	128 447	m2						
Összes épület terepszint alatt:	67 953	m2						
Összes épület minden szint:	196 399	m2						

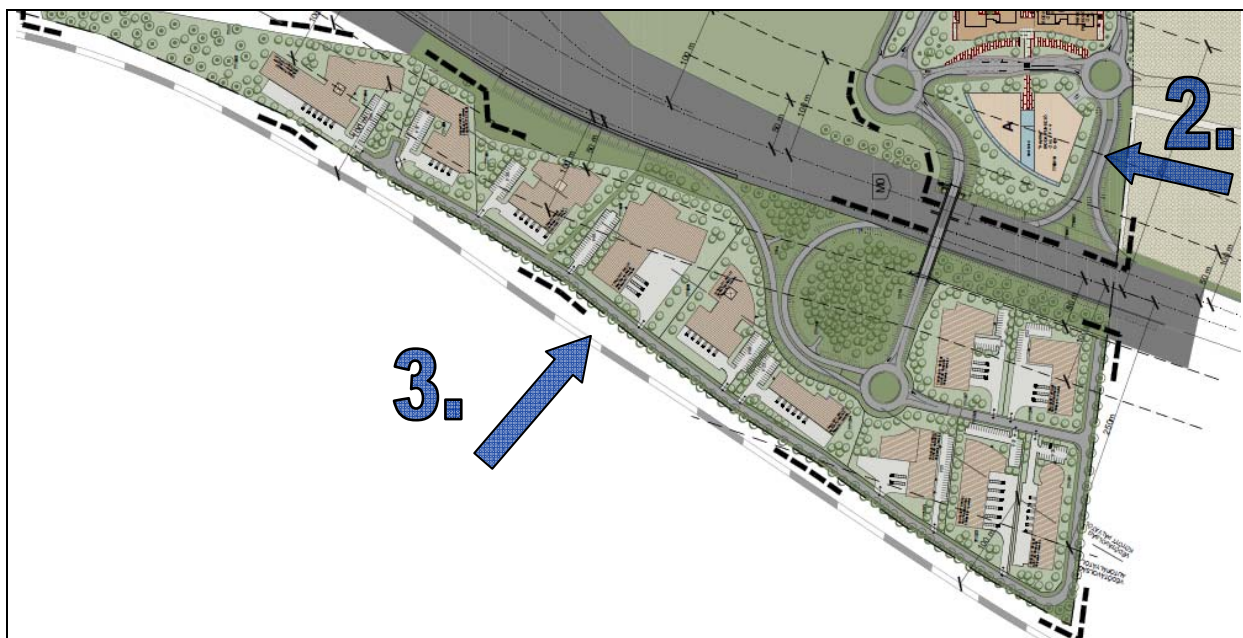
NETTO TERÜLETEK KIMUTATÁSA

	B-G épület	C-D-E épület	H épület	F-I épület	J1-J4 épület	parkolóház
Terepszint feletti területek:	23 563	33 782	18 805	15 224		7 883
Terepszint alatti terület:	6 470	20 653	10 321	13 213		3 288
Összesen	30 033	54 435	29 126	28 437		11 171
Összes épület minden szint:	173 730 m2					

A 2.sz. részterület beépítési tervének bemutatása:

A épület

A tervezett irodaépület az M0 autót mentén a 7702/19 hrsz, 13971 m² területű telken kerül elhelyezésre. Szabadonálló, P2+F+4 szintes, 20 m épületmagasságú épület, 5684 m² alapterülettel, 28 420 m² szintterülettel, 2 szintes, 420 parkolóhelyet tartalmazó terepszint alatti parkolóval kerül kialakításra.



A 3.sz. részterület beépítési tervének bemutatása:

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

(7712/1-9, 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9 és 7717 hrsz)

Az M0 autót és a Budapest-Győr-Hegyeshalom transzeurópai vasútvonal közötti tervezett 112 158 m² terület nagyságú kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület telkein logisztikai és raktározási funkciók részére 32255 m² összalterülettel, 38706 m² szintterülettel, szabadonálló, F+1 szintes, 18 m épületmagasságú csarnoképületek kerülnek kialakításra.

1.4 A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A részterületek javasolt szabályozási módosítása céljainak összefoglalása:

A Tópark ingatlankomplexum megvalósulása érdekében az alábbi fontos szempontokból szükséges a hatályos HÉSz vonatkozó építési övezetei beépítési paramétereinek, illetve az elhelyezhető funkciók körének módosítása, ezek következtében az SZT és a TSZT módosítása is szükséges:

1. Jogi szempontból szükséges a részterületeket feltáró úthálózat telekalakítása, a közterületi és a magánúti feltárás szerint.
2. Az 1. pont szerinti belső feltáró, valamint a részterületeket érintő M1 autópálya és M0 autótú hídjának és csomóponti ágainak úttelekalakítása a részterületekhez jogilag tartozó telekterület méretét jelentősen, 5,3 ha-ral csökkenti, ennek okán a beépítési paraméterek is megváltoznak. Lásd alábbi táblázat:

3 részterület hrsz	telekterület m ²		területvesztés m ²
	meglévő	tervezett	
7702/31	100 097	94755	5342
7702/19	23 180	13971	9209
7712/1-9, 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9 és 7717	150500	112 158	38342
Összesen:			52893 m²

3. Az 1. sz. részterületre vonatkozó a beépítés mértékének módosítása szükséges, egyrészt annak érdekében, hogy a meglévő átriumos beépítésű épületek belső terei lefedhetők legyenek, e módosítás során a meglévő, megépült épületszintterület megtartásra kerül. Ez tulajdonképpen csak azért módosítja a beépítési %-t, mert a jelenlegi belső udvar lefedésével az udvar területe a beépített területek közé kerül a számítási módja miatt, tehát a beépítés mértéke annak ellenére nő, hogy az valójában szintterületnövelést nem jelent. Másrészt, hogy elhelyezhetők legyenek a területen a későbbiekben felmerülő, az üzemeltetéshez szükséges építmények pl. biztonságot szolgáló portaépületek.
4. Fentiekén kívül az 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) módosult, amely során az „építménymagasság” fogalma helyett az „épületmagasság” új fogalom került bevezetésre, amelyek a számítási módjukban lényegesen különböznek. (Lásd magyarázóábra Terviratok-2).
5. Az 1. sz. és 2.sz. részterületek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként (Gksz) szabályozottak (az Építési engedély kiadásakor hatályos OTÉK szerint a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épületek elhelyezhetők a településközpont vegyes területen is.) Az Építési engedélyben (Lásd Tervirat-3) szereplő funkciók (iroda, kereskedelem, vendéglátóegység, konferenciaterület, bemutató tér, galéria, raktár, parkolóház, szolgálati lakás). Ebből adódóan, a beruházó azon ingatlanfejlesztési szempontú szándékának, hogy az 1.sz. részterület épületgyűjtésének középső zónája (C,D,E,H és J épületek) átsorolásra kerüljön „településközpont vegyes területbe” jogszabályi szempontból nincs akadálya. (Lásd még 7.pont). Fenti területfelhasználás mód változtatással a beruházó azon ingatlanfejlesztési szempontú szándéka is megvalósítható - annak érdekében, hogy a terület minél szélesebb körű befektetői és bérlői igényeknek tudjon megfelelni -, hogy a jelenleg a területen az építési engedély szerint megépült/épülő szolgálati lakások, a „szolgálati lakás” rendeltetésből „lakás” rendeltetésre tudjanak módosulni.

6. Az OTÉK módosítás az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületek körének meghatározása helyett, az épületekben elhelyezhető rendeltetési egységek fogalmát vezette be. Miután, míg az OTÉK a településközpont területre (Vt) egzakt módon felsorolja az épületekben elhelyezhető rendeltetéseket, addig a kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) tekintetében olyan tág fogalomkört tartalmaz, hogy „elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál”. (Lásd az OTÉK kivonatát az alábbi keretes szövegrészben!) Ennek következtében a kereskedelmi szolgáltató területen nehéz az elhelyezhető funkciók egyértelműsítése. Ennek okán OTÉK alóli eltérés keretében javasolt a beruházás során a kereskedelmi szolgáltató területen (Gksz) elhelyezhető tevékenységek, funkciók, azaz rendeltetések körét pontosan, taxatív meghatározni, annak érdekében, hogy a fejlesztés, beruházás során teljesszórúen és egyértelműen legyenek meghatározva, ez biztonságot jelent mind a beruházás, mind az építési engedélyezés tekintetében.

Az1.sz. és 2. sz. részterület épületkomplexumában az alábbi rendeltetések elhelyezése tervezett:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi, szórakoztató,
- sport,
- szolgálati lakás,
- parkolóház,
- üzemanyagtöltő.

Az OTÉK 2013. január 1-jén hatályos – kivonat:

„Településközpont terület

16. § (1) *A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.*

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató és

f) sport

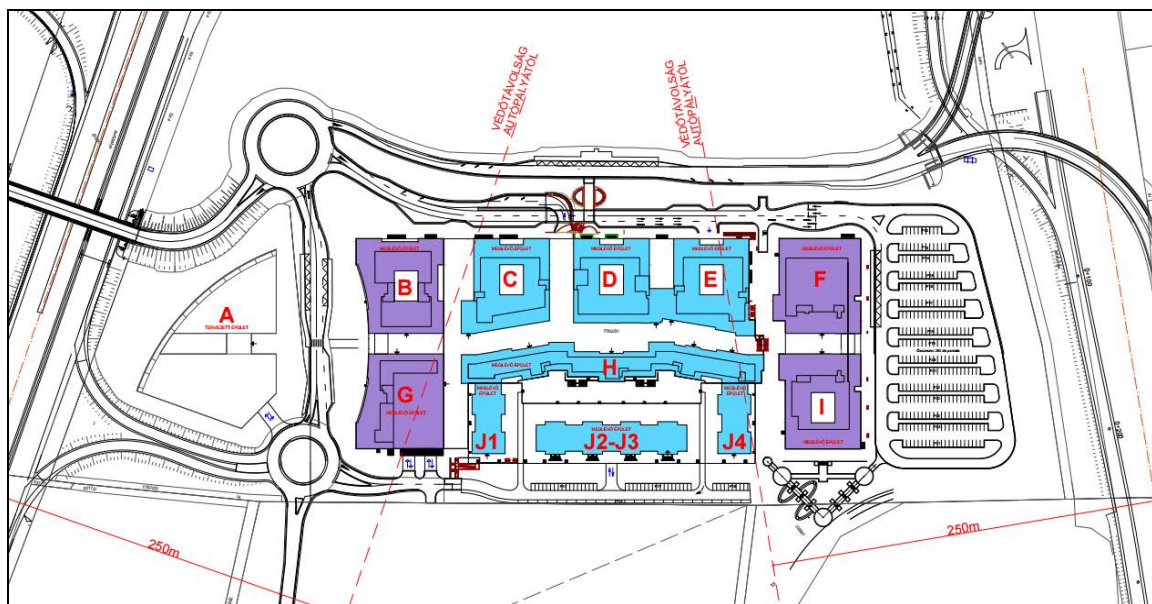
rendeltetést is tartalmazhat.”

„Kereskedelmi, szolgáltató terület

19. § (1) *A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.*

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.”

7. A jelenlegi kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) besorolás és az Építési Engedély szerinti funkciók, valamint az 5. és 6. pontban részletezett fejlesztési célok elérése érdekében a Településszerkezeti tervet az 1.sz. részterület középső területsávját érintően szükséges módosítani, településközpont vegyes (Vt) területre.



Azaz az épületegyüttes belső „védett” részének C,D,E,F,H,J1, J2, J3 és J4 épületei településközpont vegyes építési övezetbe kerülnek tervezetten átsorolásra. Az épületek közül a J4, H és F épületek M1 autópálya felőli homlokzatait kismértékben érinti az M1 autópálya szélső sávjának tengelyétől mért 250 m területsáv, amellyel kapcsolatban az OTÉK 38.§ (8) bekezdés a) pontja az alábbi előírást teszi:

*„(8)Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével –
a)gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen”*

Fentiek értelmében, az átsorolás megvalósításhoz ezen épületrészek tekintetében szükséges megkérni az állami főépítési hatáskörben eljáró kormányhivatal hozzájárulását OTÉK alóli eltéréshez, az OTÉK 111.§ szerint, 314/2012. (XI.8.) korm.r. 38.§ (4) bek. értelmében történő egyeztetés során.

1.5 Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozás módosítására, szöveges és rajzi javaslatok kidolgozása

A részterületek hatályos szabályozási előírásainak összefoglalása:

A fejlesztési részterületekre Biatorbágy hatályos HÉSz 11.§ kivonata a Gksz-7 és Gksz-9 építési övezetei vonatkoznak, amelyek beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra: (az 1.sz. és 2.sz. részterületekre: Gksz-7, a 3.sz. részterületre: Gksz-9 építési övezet vonatkozik)

„(2) A gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:”

övezet jel	min. kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. Arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építmény mag. (m)
Gksz-7	10.000	50	30	30	SZ	13,5
Gksz-9	20.000	80	30	30	SZ	15,0

A részterületek meglévő és tervezett szabályozási előírásainak összehasonlítása:

Az alábbiakban Biatorbágy Tópark Projekt 1.sz., részterület esetén a meglévő, megépült és tervezett, a 2.sz. és 3.sz. részterületek esetében a tervezett beépítési paraméterek kerülnek összefoglalásra: (Gksz-9 a területre hatályos HÉSz építési övezet, Gksz-12 új építési övezet)

1.sz. részterület - 7702/31 hrsz ingatlan megépült és tervezett beépítési paraméterei							
épület	építési övezet		szintszám	beépítési %		épület-magasság	minimum zöldfelület
	meglévő	tervezett	meglévő, megmaradó	meglévő	tervezett (terepszint felett/ alatt)	tervezett	tervezett
B G	Gksz-7	Gksz-11	-2+F+4	36,2 39,56	45/ 50	20,5	25
CDEH J1 J4 J2 J3	Gksz-7	Vt-20	-2+F+4 -1+F+4 -1+F+3	34,2	40/ 65	20,5	15
F I	Gksz-7	Gksz-7*	-1+F+4	16,9	30/ 30	20,5	25

2.sz. részterület - 7702/19 hrsz ingatlan tervezett beépítési paraméterei						
épület	építési övezet		szintszám	beépítési %	épület-magasság	minimum zöldfelület
	meglévő	tervezett	meglévő, megmaradó	tervezett (terepszint felett/alatt)	tervezett	tervezett
A	Gksz-7	Gksz-11	-2+F+4	45/ 50	20,5	25 %

3.sz. részterület - 7712/1-9 és 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9 és 7717 hrsz ingatlan tervezett beépítési paraméterei						
építési övezet		szintszám	beépítési %	épület-magasság	minimum zöldfelület	
meglévő	tervezett	meglévő, megmaradó	tervezett (terepszint felett)	tervezett	tervezett	
Gksz-9	Gksz-12	F+1	55	18	20%	

A HÉSz módosítás részterületek tervezett beépítési paramétereinek összefoglalása:

övezet jel	min. kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. Arány (%) terepszint felett/alatt)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. épület mag. (m)
Gksz-7*	10.000	50	30/30	25	SZ	20,5
Gksz-11	10.000	50	45/50	25	O	20,5
Gksz-12	5.000	20	55	20	SZ	18,0
Vt-20	10.000	50	40/65	15	SZ	20,5

A részterületek tervezett rendeltetési módjainak összefoglalása:

- 1. sz. részterületekre tervezett Gksz-7* és Gksz-11 építési övezet:
 - igazgatási, iroda,
 - kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - sport,
 - szolgálati lakás,
 - parkolóház,
 - üzemanyagtöltő.
- 1. sz. részterületekre tervezett Vt-20 építési övezetek:
 - igazgatási, iroda,
 - kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - sport,
 - lakás,
- 2. sz. részterületekre tervezett Gksz-11 építési övezet:
 - igazgatási, iroda,
 - kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - sport,
 - parkolóház,
 - üzemanyagtöltő.
- 3. sz. részterületekre tervezett Gksz-12 építési övezet:
 - A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, raktározási, sport.
 - A Gksz-12 építési övezetben az előkert legalább 10 m, oldalkert az épületmagasság fele, de legalább 6 m.

A SZT módosítás során az alábbi szabályozási elemeket szükséges módosítani:

- közterületek kiszabályozása
- magánutak telekhatárai
- építési helyek kijelölése
- építési övezet határ
- új építési övezetek jele: Vt-20, Gksz-7*, Gksz-11 és Gksz-12
- építési övezet beépítési paraméterei,
- az M0 autópályától mért védőtávolsága (tervezett 50-50 m)

Fenti HÉSz és SZT módosítások okán a TSZT módosítása szükséges az alábbiak szerint:

- Az 1. sz. részterület középső zónájának településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba történő átsorolása.

Fenti TSZT, HÉSz és SZT módosítás során OTÉK eltérés kérése szükséges az alábbiak szerint:

- az 1.sz. részterület középső tervezetten településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba eső zónájának északi területrészét kisméretben érinti az M1 autópálya szélső sávjának tengelyétől mért 250 m területsávja, amely okán az OTÉK 38.§ (8) bekezdés a) pontja alól az érintett területsávra vonatkozóan eltérést szükséges kérni.
- A Gksz övezetekben a rendeltetési egységeknek pontosan és részletesen történő meghatározásának a HÉSz-ben való szerepeltetése érdekében OTÉK eltérést szükséges kérni.

A HÉSz és SZT, valamint TSZT módosítás miatt szükséges Területrendezési Hatósági eljárás:

A tanulmányterv szerinti 1. részterületen történő beruházás megvalósítása érdekében legelőször szükséges az 1.2 fejezetben bemutatásra került településrendezési eszközök (TSZT, HÉSz és SZT) módosítása, a hatályos földhivatali állapot és a magasabb szintű tervek szerint, azaz a 7702/31 hrsz északkeleti határán a TSZT és SZT szerinti erdőterület és a Hosszúréti patak vízgazdálkodási területein a TSZT módosítása beépítésre szánt területre, gazdasági területfelhasználásra. E módosítás során Területrendezési Hatósági eljárás lefolytatása szükséges a BATrT alábbi 5.§ (3) bekezdése okán:

„(3) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.”

Fenti módosítás ugyanakkor biológiai aktivitásérték - BIA érték számítást, valamint a BATrT 6.§ (2) bekezdése értelmében - *Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.* – a TSZT-n új erdőterület kijelölést is szükségessé tesz. A visszapótlási lehetőségeket lásd a Tervirat-1 „Az Országos Erdőadatállományban üzemtervezett erdőként jelölt, Biatorbágy hatályos TSZT-ben nem erdőterületként besorolt helyek” mellékleten, illetve a 3.sz. terület keleti határán az M0 autópálya híd ágai által közrezárt területen.

A tanulmányterv alapját képező Tópark projekt ingatlankomplexum beruházás megvalósításának és befejezésnek érdekében módosítani szükséges a településrendezési eszközöket, amelyek módosítása az alábbiak szerint történhet:

- a településrendezési eszközök jelenleg folyamatban lévő módosításába építve várhatóan 2016. márciusi elfogadással, illetve
- önálló egyszerűsített eljárásban rövid időn belül történő kezdeményezéssel, várhatóan 4-5 hónap átfutási idővel, vagy
- önálló eljárásban távlatban, a 2016 évben elfogadott új településrendezési eszközök módosításaként.

1.6 A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye

Közlekedés

A Tópark-projekt mindhárom részterületének közúthálózati kapcsolatát az M1 autópálya, illetve az M0 autópályát hivatott biztosítani, jelenleg azonban csak Törökbálint felől közelíthető meg helyi (föld) utakon. A 3.sz. területet egyik oldalról a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő a Budapest-Győr-Hegyeshalom-országhatár országos törzshálózati vasútvonal határolja. Ez azonban közvetlen vasúti megközelítési lehetőséget nem jelent, vasúton a legközelebbi állomásokon (Biatorbágy, Törökbálint, Budaörs) keresztül érhető el a terület. A félbehagyott beruházást egyelőre közúti tömegközlekedés sem érinti.

A magasabb rendű tervek a területeket érintő közlekedésfejlesztést nem tartalmazzák. Az OTrT és a BATrT szerint a közvetlen közelben, a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal mellett, de már törökbálinti területen fog haladni a Budapest-Bécs nagy sebességű vasútvonal.

A hatályos településrendezési terv tartalmazza a fejlesztési területeket, és bizonyos mértékig a közúti megközelítésüket is. A településszerkezeti terv tartalmazza az 1. és 2. területre vezető tervezett autópálya/autópályát ágakat, csomópontokat, de még egy korábbi elképzelés szerinti változatban, ami lényegesen eltér a jelenlegi javaslatától. A hatályos szabályozási terv is tartalmaz az 1. és 2. területet érintő útszabályozást, ez azonban a szerkezeti terv szerinti úthálózattal sincs összhangban, a jelenlegi elképzeléseknek sem felel meg, és nem is hajtották végre. A tervezett úthálózat egyes elemeinek (M1-hez kapcsolódó ágak) kivitelezése ugyanakkor már évekkel ezelőtt megkezdődött.

A jelenleg tervezett, aktualizált megközelítő úthálózatra útépitési engedélyezési/kiviteli tervek készültek. A tervek szerint az M1 felől (mindkét irányból) egyirányú behajtó út (4.sz. út) vezet az M1-M0 közötti területre, amely út körforgalmú csomópontban találkozik az M0 kapcsolatot biztosító csomóponti ágakkal (Q ágak, PP, SS ágak) felfűző, egyúttal az 1., 2. és 3. területhez elvezető, a területekre bevezető utakhoz. Módosul az M0 északi irányt és az M1 főváros irányt összekötő (90407j.) csomóponti ág (N-G ág) is, ez utóbbi közútfejlesztésként, egyedül a terület összes útfejlesztése közül. Az N-G ágon kívüli úthálózat magántulajdonban van, és (egyelőre) abban is marad, az utak kezelésére a Magyar Közút Nzrt-vel kötött külön megállapodás mellett. Az úthálózatnak azon elemeit, amelyek a gyorsforgalmi utak csomóponti rendszerének részét képezik, illetve több telek feltárását biztosítják, útként lejegyzett önálló telekkel rendelkező magánútként lehet/kell működtetni. A csak egy adott telek belső közlekedését szolgáló utak telken belüli utak maradhatnak.

A hatályos településrendezési eszközöket a fentieknek megfelelően kell módosítani. A TSZT-nek a területet érintő úthálózatát az aktuális hálózatnak megfelelően kell módosítani. A szabályozási terven tervezett szabályozási vonallal kell lehatárolni az N-G ág területét, ezen kívül útszabályozás a területet nem érinti. Jelölni kell viszont a magánutak telekhatárát, hogy megtörténhessen az útterveknek megfelelő telekalakítás, ami megadja a jogi háttérét az útépitéseknek, és a telkek beépítésének. A tényleges útépitési területet lehatároló vonalakat a kitzűzhetőség érdekében célszerű kicsit egyszerűsíteni, hosszabb egyenesekkel keretezni. A HÉSZ közlekedési területekre és létesítményekre vonatkozó előírásainak módosítására nincs szükség.

A területeket érintik az utak és a vasút OTÉK, illetve más jogszabályok által meghatározott védősávjai. Az OTÉK 38.§ az út és vasút melletti sáv terület-besorolását, illetve a vasút melletti építmények elhelyezését szabályozza, az előírásoktól való eltérést lehet kérelmezni. A vasút melletti építményekkel kapcsolatban figyelembe kell venni ezen kívül a CLXXXIII. Vasúti törvényt és az Országos Vasúti Szabályzatot (amiktől a vasúti hatóság engedélyezhet eltéréseket), a közutak melletti építmények elhelyezésénél pedig az I./1988 Közúti közlekedési törvényt (a közútkezelő hozzájárulása szükséges a meghatározott sávban). A fenti jogszabályok által meghatározott, az úttengelytől, illetve a szélső vasúti vágánytól előírt sávok a területeket jelentősen érintik, a 2. és a 3.sz. területet gyakorlatilag teljesen lefedik, ahogy ezt már a hatályos szabályozási terv is tartalmazta. A 3.sz. terület vasútvonal mellett vezetett útja telekszélességét befolyásolhatja (növelheti) a vasúti hatóságnak az Országos Vasúti Szabályzat szerinti előírásai (a vasút mellett, a vasút és az út között szükséges biztonsági sávra

vonatkozóan). A terület-besorolásnál meghatározott, az út tengelyétől számított 250 méteres határvonal az időközben módosult OTÉK előírása, ez csak a 3.sz. terület középső sávját nem érinti. A gyorsforgalmi úti csomóponti ágaknál, mivel azok egyelőre nem lesznek közutak, a közutakra előírt védőtávolságokat nem kell figyelembe venni (bár bizonyos mértékig célszerű lenne).

A tervezett úthálózat a területek megközelítését, kiszolgálását megfelelően biztosítja. Csak a Q ágakkal körbevett terület közúti megközelítése látszik megoldhatatlannak, mivel a tulajdonosnak/kezelőnek, az előzetes megállapodások szerint, a Q ágakat (is) gyorsforgalmi úti csomóponti ágként kell fenntartania, amiről viszont közvetlen telekbehajtó nem létesíthető. A konkrét építészeti tervekkel rendelkező 1.sz. terület telken belüli úthálózatát, parkolóit, garázsait is megtervezték, a többi terület egy lehetséges elrendezésére a beépítési terv ad javaslatot. A parkolást, rakodást mindenhol az OTÉK előírásainak megfelelően, telken belül kell megoldani, ennek sehol sincs akadálya. Az OTÉK által előírt kerékpár tárolók is kényelmesen elférnek a telkeken. Az 1.sz. terület konkrét funkcióihoz részletes parkolási mérleg készült. A terület közösségi közlekedési ellátását is biztosítani fogja a tervek szerint a Kelenföldi vasútállomástól Tópark Expressz néven induló autóbuszjárat.

Közműfejlesztés

A tervezési terület az M1 autópálya, a Törökbálinti Tó északi-északkeleti partja mellett végighaladó út, a Törökbálint-Biatorbágy településhatár, a Budapest-Győr vasútvonal, az M0 autópályát és a tervezett M0 és M1 autópályát összekötő út által határolt terület.

A tervezési területet határoló M1 autópálya északi oldalán üzemelő ún. budaörsi Budapark terület, a Budapest-Bécs vasútvonal nyugati oldalán lévő törökbálinti Nemzetközi Üzleti Park, valamint a Törökbálinti lakóterület számára a teljes közműellátás különböző közmű szakági hálózatai rendszerei kiépültek. A legközelebbi biatorbágyi beépített terület a Vendel Park területe, ahol a teljes közműellátás szintén kiépült.

A tervezési területen belül azonban a közműellátó hálózati rendszerek még csak részben épültek ki, de néhány, más területi egységeket kiszolgáló célvezeték a tervezési területen áthalad. Ilyen vezeték egy NÁ 300-as méretű regionális vízvezeték az M0 autópálya mentén és egy, a tervezett M0 és M1 autópályát összekötő út mentén megépített 22 kV-os villamos szabadvezeték, valamint közmű létesítménynek minősül a Tópark terület és az M1 autópálya között már új nyomvonalra átépített csapadékvizeket szállító Hosszúrétai patak is. A terület ellátására a törökbálinti hálózat felől kiépült egy jelenleg még magántulajdonú dn 200-as vízvezeték és egy ideiglenes transzformátor állomás.

A településrendezési javaslat szerint az építésügyi előírásoknak megfelelően a terület legnagyobb részén kereskedelmi gazdasági és településközponti vegyes terület alakítható ki, amelyben lakófunkciók is elhelyezhetők.

A kedvező topográfiai, közlekedési adottságú tervezési területen a tervezett komfortos, kényelmes élet- és munkakörülményt, hatékony gazdálkodási lehetőséget nyújtó igényes telkek számára a környezetvédelmi igényeket is kielégítő teljes közműellátás kiépítése szükséges. A teljes közműellátás biztosítására kiépítendő a terület vízellátása, szennyvízcsatornázása, felszíni vízrendezése, korszerű vezetékes energiaellátása és a vezetékes hírközlése. Az ingatlankomplexum minden szegmense zöld energia felhasználásával és környezettudatos megoldásokkal kerül kialakításra.

A megengedett max. beépítési lehetőség megvalósulását követően a teljes közműellátás biztosítása esetén várható összes közműigények (kerekítve):

Vízigény (m ³ /nap)	470
Elvezetendő szennyvíz mennyisége (m ³ /nap)	420
Villamosenergia igény (MW)	6,7
Földgáz igény (Nm ³ /h)	1420

A prognosztizált igények kielégítésének a lehetőségét a közmű-áganként készített fejlesztési javaslat rögzíti. A közműellátás feltétele a műszaki kapcsolat biztosításán túl a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése közművenként az alapbázis fejlesztésre.

Vízellátás

A tervezési területen a tervezett létesítmények prognosztizált vízigénye 470 m³/nap. Ezt a vízmennyiséget alapbázis szempontjából a Biatorbágyi területeken vízellátást szolgáltató Fővárosi Vízművek Zrt. a meglévő alapbázisairól biztosítani tudják.

A tervezési terület ellátására a terület melletti törökbálinti Tópark területén a vasút mellett épült ki az ÉTV NÁ 300-as regionális vízvezetékéről leágazó dn 200-as vízvezeték. A további létesítmények ellátására a később kialakulandó feltáró utak nyomvonalán kell egy ellátó hálózati rendszert kialakítani. Az ellátó rendszert az M0 autópálya mentén üzemelő dn 300-as vezetékéről kiépítendő, az autópálya nyomvonalát keresztező bekötő vezetékkel fogják betáplálni. A telken belüli vezetékek nem közterületi utak nyomvonalán fognak kiépülni, így a vezetékek sem lesznek közterületi vezetékek, tehát üzemeltetés vonatkozásában különleges megoldásokra lehet szükség. A már kiépült vezeték jelenleg magánvezeték, a lecsatlakozás után egy mérőhelyet alakítottak ki. A mérőhelyen mért fogyasztás után a Vízmű a tulajdonos felé számláz. A hálózat üzemeltetését vagy a tulajdonos a saját üzemeltető szervezetével végezheti, vagy pedig megbízhat az üzemeltetésre egy arra jogosult más szervezetet is.

A belső ellátó hálózati rendszert lehetőleg körvezetékes kialakítású rendszerré javasoljuk kiépíteni, mert a körvezetékes rendszerű hálózattal biztonságosabb ellátást lehet szolgáltatni, azzal az esetleges pangó vizes állapotokat el lehet kerülni.

A tervezési területen belül NÁ 100-as-paraméternél kisebb keresztmetszetű vezeték a megfelelő tűzvízigény biztosítása érdekében nem építhető. Az építendő vízellátó hálózatra a biztonságos tűzvíz ellátás érdekében a rendeletekben előírt sűrűségben föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

Szennyvízelvezetés

A településen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizet a település szennyvíztisztító telepen tisztítják meg.

A szennyvíztisztító telep korszerű technológiájú, mechanikai, biológiai és kémiai fokozattal rendelkezik. Tisztító kapacitása 2000 m³/nap és + 10 % szippantott szennyvíz fogadására is alkalmas. A tisztítótelep jelenleg már bővítésre szorul, annak telepítési lehetősége biztosított. A 2011. évi CCIX. számú, a vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvény teljesítésére a közműves szennyvízelvezetés szolgáltatását 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A tervezett létesítmények megvalósulása esetén a területen 420 m³/nap többlet szennyvíz elvezetésére lesz szükség. A biatorbágyi szennyvíztisztító telep a jelenleg tervezett fejlesztések során keletkező 420 m³/nap szennyvíz mennyiséget jelenlegi állapotában nem fogadni tudja fogadni, az ide vezetés esetében annak kapacitás bővítését el kell végezni.

A tervezési terület a Törökbálint-Biatorbágy településhatár mellett helyezkedik el, tehát a törökbálinti szennyvízcsatorna hálózat is a közelben van.

Törökbálinton elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel, a szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője az ÉTV Kft. A vizsgálatok szerint a településen két szennyvíztisztító telep üzemel.

A városi szennyvíztelep Törökbálint város területén keletkezett szennyvizet tisztítja. A telep Törökbálinton a Téglagyár utcában üzemel. A telep hidraulikai terhelése: 3.000 m³/nap, szárazidei terhelése: kb. 2.200 m³/nap, tehát tartalék kapacitással rendelkezik.

A szennyvizek elvezetését a talaj- és talajvíz védelme érdekében elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózaton keresztül kell megoldani. A területen az előközművesítés keretében kell a kiépítendő utak nyomvonalán a szennyvízcsatorna hálózatot megépíteni.

A tervezési terület topográfiai szempontból a Törökbálinti tó irányába lejt, így a kiépítendő gravitációs szennyvízcsatorna hálózati rendszert is ebbe az irányba gravitálisan lehet kialakítani. A víztározó mellett kell egy szennyvíz átemelő berendezést építeni, amelyekből nyomóvezetéken keresztül lehet a szennyvizet a meglévő elvezető rendszerbe juttatni. Befogadóként kedvező adottság a Bajcsy Zsilinszky úti Ø 40-es méretű betoncsatorna, mert az ilyen nagyméretű csatornának megfelelő vízzállító kapacitása van. Másik lehetőség az Őrház utcai Ø 20-as méretű KGPVC csatorna, de ennek hidraulikai felülvizsgálatát el kell végezni az ilyen mennyiségű többlet szennyvíz elvezethetősége érdekében.

Meg kell még említeni, hogy közcsatornába majd csak a rendeletekben előírt szennyezettségű szennyvizek engedhetők. Az egyes telkekről, ha azon valaki valamilyen vállalkozást is folytat, a vállalkozásból eredő eltérő szennyezettségű vizeket telken belül elő kell tisztítani és csak a megengedett szennyezettségű szennyvizet lehet a közcsatornába továbbítani.

Csapadékvízvezetés

A tervezési területen tervezett létesítmények (építmények, utak, stb.) megvalósulása esetén a területen a burkolt felületek aránya nő, így nő a róluk gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége is. A csapadékvizek végső befogadója a víztározó lehet, a vizeket az utak nyomvonalán kiépítendő zárt csapadékcsatorna hálózattal kell a befogadóba vezetni.

A Tó jelenleg jelentősen feliszapolódott, így a tározó kapacitása is lecsökkent. A víztározó komplex funkciójú, azaz elsődlegesen árvízcsúcs csökkentési és öntözési, járulékosan horgászati célú. A tó a környezetében - az M0, M1, a biatorbágyi és a budaörsi területeken - továbbá a törökbálinti fejlesztési területen keletkező többlet vizek befogadására jelenleg már csak műszaki beavatkozásokkal (vízszint szabályozás, kotrással stb.) alkalmas.

A tervezési területen létesítendő burkolt felületekről levezetett csapadékvizeket úgy lehet a tóba vezetni, ha a továbbtervezések során a bevezethetőséget igazolják és azt hatóságokkal egyeztetik és engedélyeztetik.

A csapadékvíz tóba való vezetésnél nagy figyelmet kell arra fordítani, hogy a szennyezett csapadékvizeket befogadóba vezetni nem szabad. Így azokon a helyeken, ahol a csapadékvizek szennyezésének esélye fennáll, ott a bevezetés előtt hordalék, illetve szénhidrogénfogó berendezés alkalmazása szükséges.

Energiaellátás

A tervezési terület korszerű, környezetbarát, komfortos, automatikus üzemvitelű energiaellátása csak vezetékes energiahordozóval biztosítható. A térségben vezetékes energiahordozóként a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

Energetikailag, beruházási és üzemeltetési költségeket is figyelembe véve a legkedvezőbbben, a villamosenergia világításra és erőátviteli célú energiaigények kielégítésére, a földgáz komplex termikus célú energiaellátásra alkalmas.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ-ÉDÁSZ Elosztóhálózati Kft.

A település fogyasztóinak villamosenergia ellátásának bázisa a Budaörsi 132/22 kV-os és a Biatorbágyi 132/25/22 kV-os alállomás. Korábban Biatorbágy központjában, a Viadukt utcában üzemelt a Biatorbágy-MÁV alállomás, amely a MÁV nyomvonal korrekciójával együtt felszámolásra került, és mint MÁV alállomás áttelepítették az 1-es út melletti iparterületre. Azóta az alállomást bővítették kommunális fogyasztók ellátására is, így jelenleg a térség meghatározó bázis alállomása lett. A két alállomástól induló 22 kV-os gerinchálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A tervezési terület telke az M1 és az M0 autópálya között fekszik, a két autópályát összekötő tervezett út nyomvonala mellett épült ki egy 22 kV-os földkábel.

A tervezési területen várható 6,7 MW villamosenergia igények kielégítésére 2 alternatíva adódik:

1. Amennyiben az M1 és az M0 autópályát összekötő tervezett út nyomvonala mellett meglévő 22 kV-os földkábel rendelkezik ekkora szabad kapacitással, akkor a telken belül elhelyezendő 6 transzformátor telepítésére van szükség, ez a továbbtervezés során megkérendő ELMŰ nyilatkozatban leírtaktól függ.
2. Ha az M1 és az M0 autópályát összekötő tervezett út nyomvonala mellett meglévő 22 kV-os földkábel nem rendelkezik ekkora szabad kapacitással, akkor vagy a Budaörsi, vagy pedig a Biatorbágyi alállomástól kell új 22 kV-os kábelkört kiépíteni és arról lehet a telken belül építendő transzformátorokat betáplálni.

A tervezési területen építendő közép- és kisfeszültségű villamosenergia ellátó hálózatokat földkábelekkkel, térszín alá helyezve kell kivitelezni.

A tervezési terület telkén a telken belüli feltáró utak és a parkolók nyomvonalán a térvilágítást is ki kell építeni. A térvilágításnak nemcsak közlekedésbiztonsági, hanem vagyonbiztonsági és figyelemfelkeltő szerepet is szolgálni kell. Az intenzívebb megvilágítás a nagyobb megvilágítást nyújtó, ill. a sűrűbben szerelt lámpákkal, lámpatestekkel biztosítható. Nagyon fontos, hogy energiatakarékos lámpatestek kerüljenek elhelyezésre. A közvilágításnak a terület arculatformálásában is jelentős a szerepe.

Földgázellátás

Biatorbágyon a földgázellátás szolgáltatója a TIGÁZ DSO Földgázelosztó kft.

A tervezési területen az új létesítmények prognosztizált földgáz igénye 1420 Nm³/nap. Ezt a mennyiséget alpbázis szempontjából a Tigáz Zrt. szolgáltatni tudja.

A tervezési terület tágabb környezetében megfelelő kapacitású meglévő nagyközépnomású vezetékek Törökbálinton, a Bajcsy Zsilinszky utca - Tópark utca nyomvonalon üzemelnek, ezekről lehet a terület ellátására leágazó vezetéket építeni. A területet ebből az irányból feltáró út korábban a Tó völgyzáró gátján épült meg. A gáttestben gázvezeték nem építhető, így a vezeték csak a gát mentett oldali telkén, szolgalmi jog biztosításával építhető meg, vagy egy hosszabb, máshol lévő nyomvonalon kell a betápláló vezetéket megépíteni. A mentett oldali telken az érvényben lévő tervek szerint piac létesítését tervezik, amihez a telket jelentősen feltöltötték, így a gát elveszíti funkcióját, mert a telek magaspárttá vált. Ekkor már a meglévő magaspárti részen a vezeték megépíthető.

A területen belüli a később kialakítandó utak nyomvonalán kell a földgázellátó hálózatot kiépíteni. A hálózati rendszert a fent említett nagyközépnomású vezetékekről lehet betáplálni. A területen belül egy nagyközép/középnomású nyomáscsökkentő berendezést kell telepíteni, a területen belüli ellátást középnomású hálózati rendszerrel javasoljuk megoldani.

Megújuló energiaforrások

A hagyományos energiahordozók költségigényessége miatt a fogyasztók érdeklődése a megújuló energiahordozók iránt növekszik. A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a település természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége, amely évi 2000-2200 napos óra hasznosítását tenné lehetővé.

Energiagazdálkodási szinten reálisan megtérülő beruházással távlatban is a megújuló energiahordozók közül csak a nap energiája hasznosítható. A település természeti adottsága alapján a 2000-2200 óra körüli napos óra aktív hasznosításával jelentős hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-utó fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

Egyéb megújuló energiahordozók (szél-, földenergia) hasznosítását akadályozza, hogy a hasznosítását szolgáló beruházás gazdaságossága vitatható, megtérülése a jelenlegi hagyományos energiahordozók árstruktúrája mellett távlatba nyúló, így hasznosítására legfeljebb egy-egy beruházó vállalkozik.

Vezetékes elektronikus hírközlés

Biatorbágyon, így a tervezési terület vezetékes távközlési ellátását is jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a vezetékes távközlési hálózat bázisa. Biatorbágy 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A tervezési terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága teljes körűnek tekinthető, azaz valamennyi távközlési igény kielégített.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A fejlesztések során fellépő vonaligény kielégíthető.

A vezetékes távközlési hálózatot a tervezési területen belül kizárólag földkábelekkel lehet kiépíteni.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. A tervezési területen valamennyi vezeték nélküli táv- (T-COM, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

Humáninfrastruktúra és ennek fejlesztési igénye

A beruházás szerint az 1.sz. részterület középső, tervezetten településközpont vegyes (Vt) területén a J1-J4 épületegyüttesben 126 db lakás, a H épületben 171 db lakás kerül kialakításra. Tehát a területen összesen 297 db lakás tervezett.

A lakásszámra vetített lakosság 2,3 - 2,5 fő/lakás értékkel kerül figyelembe vételre. A 297 db tervezett lakásszám alapján a tervezett lakosság 680-740 fő lesz.

Az alábbiakban a lakásszámra vetített lakossághoz tartozó oktatási intézményigény kerül bemutatásra.

oktatási intézmény- igény számítás	tervezett 297 db lakásra		városrendezési normatíva szerint
	tervezett 680 fő	tervezett 740 fő	
általános iskola	2,72 tanterem	3 tanterem	4 tanterem/1000 lakos
óvoda	27,2 férőhely	29 férőhely	40 férőhely/1000 lakos

Fentieket összefoglalva elmondható, hogy a Tópark épületegyüttesében kialakítására kerülő 297 db lakásszámhoz megjelenő lakosságra (680-740 fő) vetített általános iskola igény 3 tanterem és 29 óvodai férőhely szükséges.

A beruházó egyeztetést folytatott, előzetes elvi megállapodás keretében Törökbálint polgármesterével arról, hogy Biatorbágy Város Tópark beruházás kapcsán kialakításra kerülő lakásokhoz szükséges oktatási alapellátási férőhelyek tekintetében, külön szerződés keretében rögzített feltételek mellett, Törökbálint Város az Érdről a törökbálinti oktatási intézményekbe járó tanulók által jelenleg igénybevett férőhelynek megfelelő számú férőhelyet tud biztosítani az érdi új általános iskola megépülését követően. Tehát az általános iskolai ellátási igény Törökbálinton kerülne igénybevétele.

Az óvodai férőhely igény, helyben a Tópark épületegyüttesében is megoldható, azaz az épületek valamelyikében elhelyezhető, akár magán jelleggel is.

Megjegyzendő, hogy a főváros közeli települések esetén az oktatási ellátás igénybevétele gyakran a fővárosi intézményekben történik.

1.7 A javasolt beépítés várható táji-, környezeti hatásainak részletes kidolgozása

A Tópark projekt részterületeinek beépítésre szánt területként történő hasznosítása a részterületek mindegyikén ún. „zöldmezős” beruházásként valósult, illetve valósítható meg. A közlekedési infrastruktúra elemekkel tagolt és egyben azokkal határolt területrészeket a hatályos településrendezési eszközök közel egy évtizede beépítésre szánt kereskedelmi gazdasági területként határozzák meg. A korábban mezőgazdasági területek beépítéssel történő hasznosításáról, vagyis az érintett területek, tájrészlet beépítéssel járó átalakításról a településrendezési tervek szintjén már korábban döntés született. A Tanulmánytervben ismertetett tervezett módosítás a hatályos településrendezési tervekhez, illetve engedélyes építészeti tervekhez képest tájhasználati, tájkép-, illetve településkép-védelmi szempontból nem eredményeznek lényegi, meghatározó változást. Az 1. számú területen a kereskedelmi gazdasági terület egy részének (C, D, E, H, J1, J2 épületek területe) településközponti vegyes területté (Gksz-7 jelű övezetből Vt-20) alakítása, valamint az 1. számú és 2. számú kereskedelmi gazdasági területen az építési övezet módosítása (Gksz-7 jelű övezetből, Gksz-7* és

Gksz-11 jelű övezet) eredményeként a térszínen a megengedett beépítettség 30%-ról 15-25% közötti értékkel nő, a kötelező zöldfelület 30%-ról 5-15% közötti értékkel csökken, ami nagyrészt a közutak kiszabályozása következtében az építési telkek méretének összesen mintegy 5,28 ha területtel történő csökkenésének, nem pedig a korábban beépítésre tervezett terület növelésének tudható be. A megengedett építmény/épület magasság nem változik érdemien. Mindezek figyelembe vételével a tervezett módosításnak nincs jelentős hatása a hatályos tervek által megengedett beépítés épülettömegeire, a tájra.

Zöldfelületek

Az egyes területrészek építési övezet módosítása az új építési övezetek kötelező zöldfelületi mutató mértékét a Gksz-7 jelű építési övezetben előírt 30%-ról a Gksz-11 jelű építési övezetben előírt 25%-ra, a Gksz-12 jelű építési övezetben előírt 20%-ra és a Vt-20 jelű építési övezetben előírt 15%-ra csökkenti. Az új építési övezetek kötelező zöldfelületekre vonatkozó előírásainak változása a megvalósítható zöldfelületek területnagysága tekintetében nem jelent valós csökkenést, mert a zöldfelületi mutatók csökkentésére azért volt szükség, mert a területek feltárásához szükséges közutak kiszabályozásával az építési telkek mérete összesen mintegy 5,28 ha területtel csökken, így a korábban lehetséges beépíthető területek mértékének megtartása érdekében a kisebb telekterületre vonatkozóan a maximális beépítettség mutatóját növelni, a kötelező zöldfelület mutatóját csökkenteni szükséges.

Az 1. sz. részterületen történő beruházás megvalósíthatósága érdekében első lépésként a hatályos településrendezési eszközök (TSZT, HÉSz és SZT) módosítása szükséges a korábban engedéllyel kialakított jelenlegi természetbeli állapot szerinti hatályos földhivatali nyilvántartásnak és a magasabb szintű terveknek megfelelően. A módosítás eredményeként a 7702/31 hrsz-ú ingatlan északkeleti határán a TSZT és SZT szerinti erdőterület, ami nem erdőtervezett terület és a Hosszúréti patak vízgazdálkodási területe az ingatlan nyilvántartás és a természetbeli állapot figyelembe vételével beépítésre szánt területre, kereskedelmi gazdasági területfelhasználásra módosul. (A BATrT 5.§ (3) bekezdése értelmében – *új beépítésre szánt terület kijelölése a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb* - a módosításhoz területrendezési hatósági eljárás lefolytatása, az eljárás eredményeként kiadott területfelhasználási engedély szükséges.)

Az új beépítésre szánt terület kijelölését eredményező településszerkezeti tervmódosítás a biológiai aktivitásérték szinten tartásának törvényi kötelezettsége (*Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani.*) miatt a biológiai aktivitásérték számítása alapján, a visszapótlás érdekében, valamint a BATrT 6.§ (2) bekezdése értelmében - *Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.* – a TSZT-n megszüntetett erdőt a TSZT-n a település közigazgatási területének más terület részét újonnan erdőként jelölve pótolni kell. (A visszapótlási lehetőségeket lásd a Tervirat-1 „Az Országos Erdőadatállományban üzemtervezett erdőként jelölt, Biatorbágy hatályos TSZT-ben nem erdőterületként besorolt helyek” mellékleten, illetve a 3.sz. terület keleti határán az M0 autópálya híd ágai által közrezárt területen.)

A kisvárosias karakterrel beépült, lakások építésére is lehetőséget adó 1. számú területen, valamint az irodák, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató létesítmények, szállás jellegű, valamint a hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi, szórakoztató és sport rendeltetésű épületek elhelyezésére alkalmas 2. számú területen a közösségi terek és az épületek látványának „humanizálására” az OTÉK 5. számú mellékletében is szereplő tetőkertek (zöldtetők), kertépítészeti elemként megjelenő vízfelületek, valamint a homlokzatokon kialakítható zöld architektúrák („zöld falak” – falra kúszó, csüngő növényzet kiültetésére és fenntartására alkalmas építészeti/kertépítészeti megoldások) alkalmazása javasolt az új építészeti engedélyezési tervek készítésekor.

Környezetvédelem

Az OTÉK **Védőterületekről** szóló 38.§ (8) bekezdés a) pontja alapján:

„8)¹³² Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével – a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen.

A Telepítési tanulmánytervben nevesített TSZT, HÉSz és SZT módosítás során az OTÉK 38.§ (8) bekezdés a) pontja alapján OTÉK előírásoktól való eltérés kérése szükséges, mert az 1.sz. részterület középső részén tervezett településközpont vegyes (Vt) területfelhasználás északi területrészét kis mértékben érinti az M1 autópálya szélső sávjának tengelyétől mért 250 m széles védelmi célú területsávja.

Levegőtisztaság

A levegő tisztaságának védelmét a többször módosított 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szabályozza.

A levegőtérheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet rendelkezik.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet szerint Biatorbágy területe az 1. számú, Budapest és agglomerációja elnevezésű légszennyezettségi zónába tartozik.

Az 1. sz. területrész épülettömbjének szélső épületeit, illetve az épületegyüttes belső „védett” részének településközpont vegyes építési övezetbe átkerülő C,D,E,F,H,J1, J2, J3 és J4 épületei közül a J4, H és F épületek szélét kis részben, valamint a 2. sz. terület védett funkciójú rendeltetéseket is tartalmazó épületét az M1 autópálya és az M0 autóút tengelyétől mért 250 m széles védelmi célú területsávjai érintik. A terület környezeti levegőjének minőségét a háttérszennyezésen túl, az úttól való távolságtól függő mértékben befolyásolják a főutakon folyó gépjárműforgalomból eredő kipufogó gázok és a felferődő por.

Az ingatlanok, illetve a tervezett épületek közműellátása zöldenergia felhasználásával és környezettudatos megoldásokkal kerül kialakításra. Bejelentés kötelezett légszennyező pontforrás létesítése nem várható.

A Telepítési tanulmánytervben nevesített TSZT, HÉSz és SZT módosítás megvalósítása nem eredményez jelentős környezeti hatást, nem eredményez a környezeti levegő további alakulásában jelentős változást. A terület mikroklimatikus viszonyait alapvetően a kialakult és a hatályos tervek alapján már lehetséges beépítés befolyásolja, változtatja meg jelentősebben.

Felszíni és felszín alatti vizek

Biatorbágy területe a *felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területen lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján **fokozottan érzékeny, a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik.** A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket a 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet határozza meg. A szennyeződéserzékenység miatt a terület hasznosításakor, építésekor a talaj, a földtani közeg, a felszín alatti vizek szennyeződésének elkerülése érdekében a területen keletkező szennyvizek közműves elvezetéséről és az összefolyó, szennyeződésmentes csapadékvizek zöldfelületeken lehetséges hasznosításáról, szükség szerinti elvezetéséről gondoskodni kell.

Csapadékvíz-elvezetés

A tervek megvalósításával a beépített és burkolt területek (utak, parkolók, burkolt terek) nagysága nő. Ennek következtében az elvezetendő csapadékvíz mennyisége a jelenleg még beépítetlen és burkolatlan felületekről jelenleg összefolyó csapadékvíz mennyiségéhez képest jelentősen megnő.

A felszíni vizeket befogadó élővizekbe csak a hatályos jogszabály, *a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól* szóló 220/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet előírásainak megfelelő minőségben és módon lehet bevezetni. A területhasználat és építés során a szennyezett víz talajba, vagy felszíni vízbe kerülését minden lehetséges műszaki eszközzel meg kell akadályozni. Felszíni vízbe használt és tisztított szennyvizek a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XIII.25.) KvVM rendelet előírásainak teljesülése esetén vezethetők.

A csapadékvizek befogadója a Hosszúréti patak.

A Telepítési tanulmánytervben nevesített TSZT, HÉSz és SZT módosítás megvalósítása nem eredményez jelentős módosítási igényt a hatályos településrendezési tervekben és engedélyes építészeti tervekben meghatározott víziközmű-ellátás vonatkozásában. A nagy vízhozamú és rövid idejű záporok esetére is gondoskodni kell a felszíni vizek rendezett elvezetéséről, szükség szerinti átmeneti idejű visszatartásáról. Az ehhez szükséges terület, illetve műtárgyak helyigényét, műszaki feltételeit már a tervezés során biztosítani kell, illetve a létesítésükről, jó karban tartásukról folyamatosan gondoskodni kell.

Zaj- és rezgésvédelem

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló új 27/2008. (XII.3) KvVM-EüM együttes rendelet előírásai határozzák meg.

A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő vegyes területek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint lakóutcától, átmenő forgalom nélküli kiszolgáló úttól származó zajra **60/50 dB nappal/éjjel** értékek. A vegyes területek, valamint a gazdasági területek esetén a külterületi közutaktól, gyorsforgalmi utaktól, főutaktól származó zajra a megengedett zajterhelés határértékek **65/55 dB nappal/éjjel** értékek.

Az üzemi eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő vegyes területek esetén a megengedett zajterhelés határértékek **55/45 dB nappal/éjjel** értékek, gazdasági területen **60/50 dB nappal/éjjel** értékek.

A 7702/31 hrsz-ú ingatlanon lévő 1. számú területet jellemző környezeti zajterhelés és a zajvédelmi megfelelésértékelésére az ÚTNET Kft., mint tulajdonos akusztikai szakértői véleményt készíttetett a nyílászárók tervezéséhez (Etisol-Innova Kft., Budapest, Dr. Szentmiklóssy Bertalan zaj- és rezgésvédelmi szakértő, 2015. július).

A Telepítési tanulmánytervben nevesített TSZT, HÉSz és SZT módosítás során az 1.sz. részterület középső részén tervezett településközpont vegyes (Vt) területen lévő épületeknél a lakó rendeltetés tervezett. (Megjegyzés: az OTÉK 19.§ (2) bekezdés alapján: „(2)⁵⁵ A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.”. A jelenleg hatályos szabályozás szerint a Gksz-7 jelű építési övezetben lévő területeken is szolgálati lakás elhelyezése megengedett.)

Az 1. számú terület épületei az M1 autópálya és az M0 autóút, valamint azok ágainak tengelyétől 100 m-nél távolabb vannak. Az akusztikai szakértői véleményhez elvégzett helyszíni vizsgálatok és a 2018-ra, mint várható használatba vételi időpontra prognosztizált forgalmi adatokat felhasználó számítások alapján a zajterhelés nappal 3,3-8 dB értékkel, éjjel 6,0-6,5 dB értékkel elmarad a határérték alatt Etisol-Innova Kft., Budapest, Dr. Szentmiklóssy Bertalan akusztikai szakértői vélemény 6/14 oldal). A lakások, irodák zajvédelmi megfelelése várhatóan biztosítható.

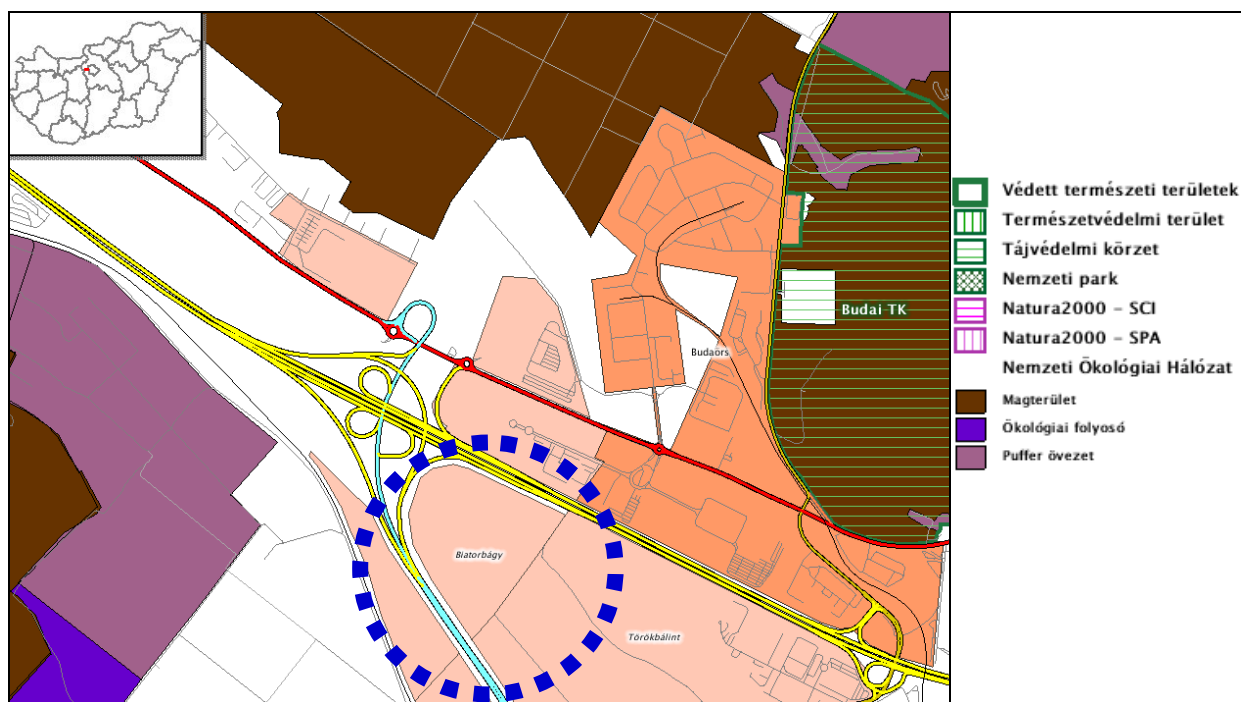
1.8 Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére

A részterületeken épített örökségi érték szempontjából régészeti lelőhelyek találhatóak. Az 1.sz. területen az építkezést megelőzően megtörtént a régészeti feltárás az alábbi KÖH engedély kivonata alapján. A 2. sz. és 3.sz. területeken az M0 autópálya hidjának és lehajtójának építése során szintén történt régészeti feltárás.

Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a 450/2303/2/2006 szakhatósági állásfoglalást tette:
A Pest Megyei Múzeumok Igazgatóság kérelmére a próba- és megelőző feltárást engedélyezem, a próbafeltárás elvégzésére kötött szerződést jóváhagyom.

A részterületeket érintő településrendezési eszközök módosítása során a tervdokumentáció részeként Örökségvédelmi Hatástanulmányt kell készíttetni, amely rendelkezni fog, mind az örökségi értékek vizsgálatáról, mind az azokra vonatkozó javaslatokról a sérülésük elkerülése érdekében.

A terület természetvédelmi szempontból nem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A terület nem része az országos ökológiai hálózatnak, sem a NATURA 2000 kijelölésű területeknek. A fejlesztéssel érintett területrészekben természeti értékek nem találhatóak.



(Forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer <http://geo.kvvm.hu/tir/viewer.htm>)

ÖSSZEFOGLALÁS:

A beruházás megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosításához szükséges elkészítendő tervek/feladatok: (Lásd 1.4 fejezetben részletesen leírtak)

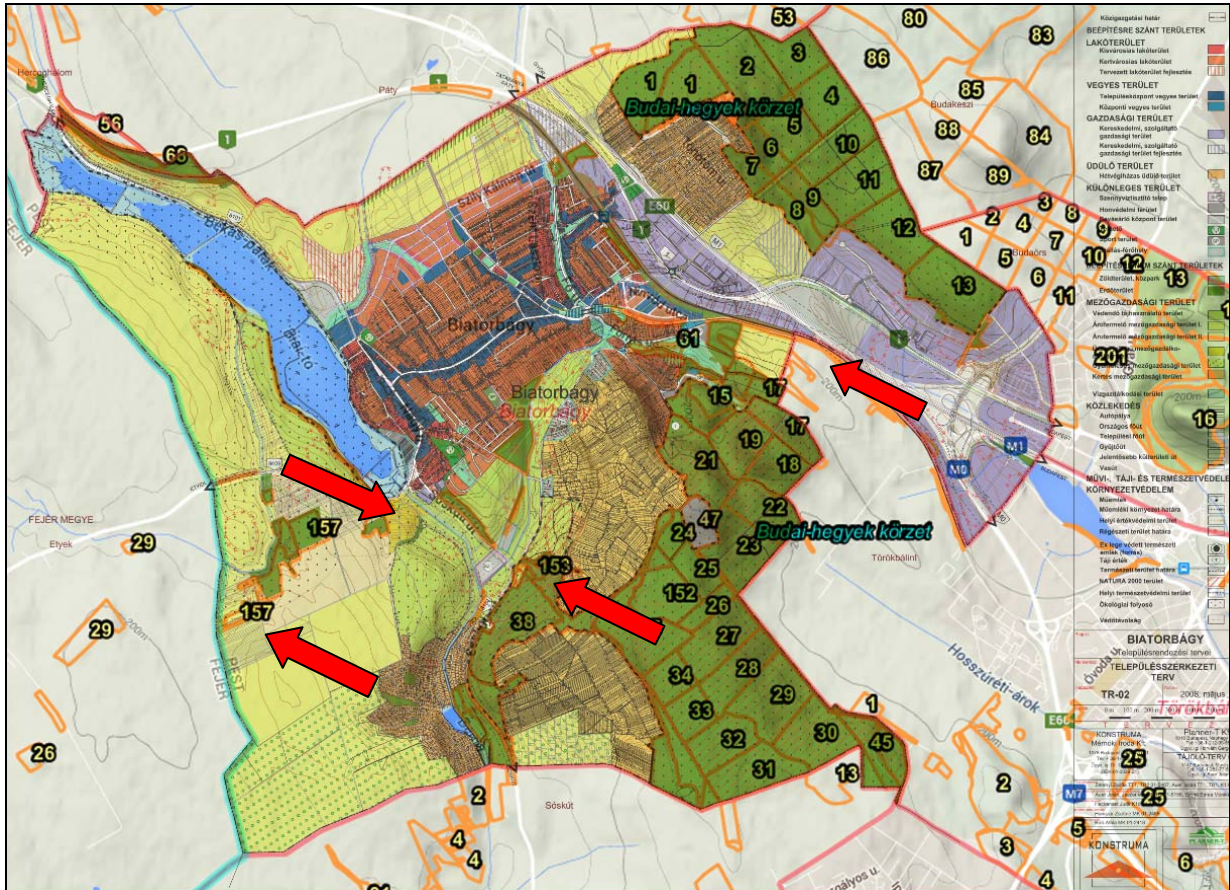
1. A településrendezési eszközök módosítása – TSZT, HÉSz és SZT módosítása a részterületekre vonatkozóan:
 - 1.sz. részterületen: TSZT, HÉSz és SZT módosítás
 - 2.sz. részterületen: HÉSz és SZT módosítás
 - 3.sz. részterületen: HÉSz és SZT módosítás
2. Magasabb szintű tervek szerinti TSZT mód – Településrendezési Hatósági Eljárás:
 - 1.sz. részterületen: TSZT módosítás
3. OTÉK módosítás:
 - az 1.sz. részterületen tervezett településközpont vegyes terület északi telekrészének kis része az M1 autópálya és az M0 gyorsforgalmi utak 250 m védőtávolságába esik,
 - az 1.sz., 2.sz. és 3. sz. területen elhelyezhető funkciók konkrét meghatározása érdekében

4. Közlekedés:

A hatályos TSZT-nek a területet érintő úthálózatát az aktuális hálózatnak megfelelőre kell módosítani. A szabályozási terven tervezett szabályozási vonallal kell lehatárolni az N-G gyorsforgalmi úti csomóponti ág területét, ezen kívül útsabályozás a területet nem érinti. Jelölni kell viszont a magánutak telekhatárát, hogy megtörténhessen az útterveknek megfelelő telekalakítás, ami megadja a jogi háttérét az utépítéseknek, és a telkek beépítésének. A tényleges utépítési területet lehatároló vonalakat a kitűzhetőség érdekében célszerű kicsit egyszerűsíteni, hosszabb egyenesekkel keretezni. A HÉSZ közlekedési területekre és létesítményekre vonatkozó előírásainak módosítására nincs szükség. A területeket érintik az utak és a vasút OTÉK, illetve más jogszabályok által meghatározott védősávjai, az ezzel kapcsolatos előírásokat is figyelembe kell venni.

TERVIRAT - 1

Az Országos Erdőadatállományban üzemtervezett erdőként jelölt, Biatorbágy hatályos TSZT-ben nem erdőterületként besorolt helyek



TERVIRAT - 2

Építménymagasság és épületmagasság fogalmának magyarázata (OTÉK 2013. január 1-től hatályos változása tükrében)

Az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) módosításra került:

A „régi” módosítás előtti OTÉK 1.sz. melléklete szerinti „Fogalom meghatározás” 26.pontjában **építménymagasság** fogalom szerepel.

Az „új” módosítás utáni OTÉK 1.sz. melléklete szerinti „Fogalom meghatározás” 33.pontjában **épületmagasság** fogalom szerepel.

A két számítás szerinti legnagyobb különbség az, hogy a homlokzatot tekintve, melyik szerkezeteket, illetve épületrészeket vesz figyelembe számítás során.

- A „régi” OTÉK fogalom meghatározása szerint:

Építménymagasság („H”): az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték. Az egyes homlokzatfelületekhez azoknak az építmény részeknek a felületét nem kell hozzá kell számítani, amelyek az építmény irányában emelkedő 45° alatt vont sík alá esnek.

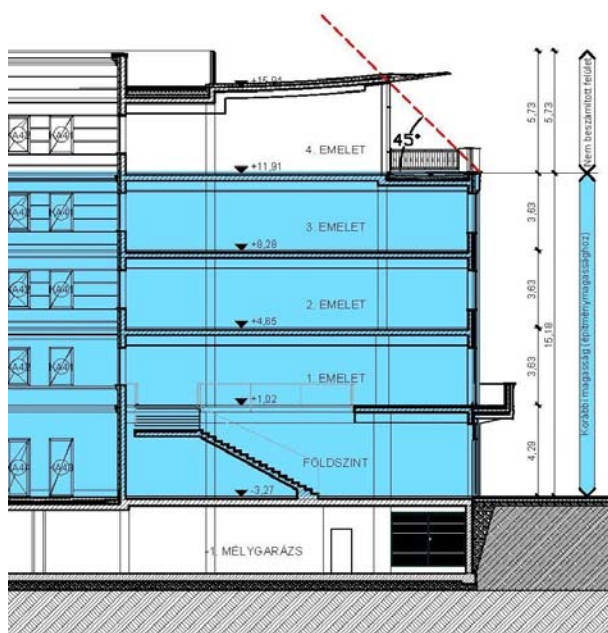
- Az „új” OTÉK fogalom meghatározása szerint:

Épületmagasság („Em”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Összefoglalva tehát az épületmagasság meghatározásánál nincs a 45° alatt vont sík szerinti engedmény.

Fenti fogalmak az alábbi magyarázó ábrákon kerülnek bemutatásra és összehasonlításra:

ÉPÍTMÉNYSZÉLESSÉG



ÉPÜLETMAGASSÁG



TERVIRAT - 3

Polgármesteri válaszlevél a beruházással kapcsolatban a beruházó által beadott kérelemre



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230, 229, 295 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: epitesipont@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Iktatószám: F-51/5/2015

Ügyintéző: Tamás Gábor

Tárgy: Tájékoztató

Bajnok Lajos részére

Útnet Építő Kft.

1072 Budapest, Rákóczi út 30.

Tárgy: Biatorbágy településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatos kérelem

Tisztelt Bajnok Lajos Úr!

Tárgyi ingatlanokkal kapcsolatos - 2015. július 08.-án ügyiratszám nélkül érkezett - kérelmükkel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom.

Kérelmük, - a megkeresésükben rögzítettek szerint - a tulajdonukban lévő Biatorbágy – Tópark beruházás 7702/31, valamint a 7712/1 – 9, 7713, 7714, 7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9 és 7717 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozik.

Kérelmükben igényeket határoznak meg a szóban forgó ingatlanokkal kapcsolatban, és kéri, hogy „az önkormányzat adjon javaslatot az Önök számára legoptimálisabb területi besorolásra”.

Felhívom a szíves figyelmét, hogy az önkormányzatnak nem áll szándékában és módjában cégüknek ezekben a kérdésekben előzetesen tanácsot adni, vagy javaslatot tenni.

Tájékoztatom, hogy kérelmük, körültekintően megalapozott döntésre nem alkalmas tartalmát figyelembe véve Biatorbágy képviselő testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § - ban foglalt felhatalmazás és követelmények alapján 141/2015. (VII. 16.) számú határozatában (melyet jelen levélhez csatoltan megküldök) arról döntött, hogy kérelmükkel kapcsolatos „döntését telepítési tanulmányterv alapján hozza meg, amennyiben a telepítési tanulmánytervet a kérelmező 2015. augusztus 25.-ig rendelkezésre bocsátja.”

Tájékoztatom továbbá, hogy a „telepítési tanulmánytervet” a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott tartalommal kell benyújtani. Az önkormányzat – a kérelmükben foglalt nagyléptékű változtatási szándékokra figyelemmel – a körültekintő döntés meghozatalához minden tartalmi elem tekintetében kéri a részletes tartalmi kidolgozást.

A kérelmükben szereplő „ötlettel” kapcsolatban, miszerint: „a jelenleg folyamatban lévő utakra vonatkozó szabályozási terv módosításra vonatkozó megállapodást leállítanak” az alábbiakról tájékoztatom:

Felhívom figyelmét, hogy a 2015. május 14. napján kelt településrendezési szerződés célja az I.3 pontnak megfelelően:

- a Tópark beruházáshoz vezető M0-ás autópálya csatlakozás kiépítésének, és a beruházás belső úthálózatának feltüntetése a helyi építési szabályzatban.

Fentiek szerint Biatorbágy Város Önkormányzatától a Biatorbágy Tó-park területre a hatályos szabályozási terv módosítását kérelmezték, mert a cégtük által tervezett közlekedésfejlesztési beruházás – amelynek hatósági engedélyezési eljárása már folyamatban van - nem felel meg Biatorbágy hatályos helyi építési szabályzatában foglalt követelményeknek.

Ezzel összefüggésben Biatorbágy önkormányzatával a helyi építési szabályzat módosítására kötöttek megállapodást, annak érdekében, hogy a tervezett közlekedésfejlesztési beruházás a településrendezési követelményekkel összhangban, jogszerűen történhessen. Az önkormányzat a megállapodásban csak arra vállalt kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja.

Fentiekkel kapcsolatban tájékoztatom Önt, hogy amennyiben továbbra is fenntartják a településrendezési szerződés megszüntetésére vonatkozó szándékukat, arra a Polgári Törvénykönyvről 2013. évi V. törvény 6:212. § -ban foglaltak szerint van lehetőség.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Biatorbágy, 2015. július 22.



K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2015. július 16-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
141/2015. (VII.16.) határozata**

A helyi építési szabályzat megalkotásával összefüggő kérdésekről - Biatorbágy új településrendezési eszközeinek az elkészítése, a településszerkezeti terv módosítási elemeinek meghatározása

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete

- megállapítja, hogy a kérelmek vonatkozásában a tervezésre, majd a településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződés köthető, így döntését telepítési tanulmányterv alapján hozza meg, amennyiben a telepítési tanulmánytervet a kérelmező 2015. augusztus 25-ig rendelkezésre bocsátja;

Felkéri a Képviselő-testület a Polgármestert:

- arra, hogy jelen döntésről a telepítési tanulmányterv készítésével érintett kérelmezőket tájékoztassa, továbbá a kapcsolódó feladatok ellátására; továbbá

Felkéri a Képviselő-testület a jegyzőt és a főépítészt:

- a kapcsolódó szakmai feladatok előkészítésére.

A kérelmeket tartalmazó táblázat jelen határozat mellékletét képezi.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

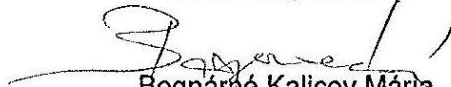
Végrehajtásért felelős: főépítész

Tarjáni István s.k.
polgármester



dr. Kovács András s.k.
jegyző

a kiadmány hitelül:


Bognárné Kalicov Mária
jegyzőkönyvvezető

A levél mellékletét képező táblázat a Telepítési tanulmánytervre vonatkozó kivonata az alábbi:

TSZT módosítási igények összesítő táblázata 2015.07.16.

		Biai-tó déli részén kijelölt szállás-férőhely terület		K-Szf> K-Mű A terület különleges beépítésre szánt rekreációs terület területfelhasználási egységbe sorolása javasolt.
90	Önkormányzati kérelem	Régi vasúti nyomvonal esetleges hasznosítására, erdei kisvasút megvalósítására születtek elképzelések. A nyomvonal egy része beerdősült, nyilvántartott erdő.		A nyomvonal mentén vonalas elemek: gyalogos és kerékpáros kapcsolatok ábrázolása javasolt, valamint tervezett elemként megjelenik az erdei kisvasút nyomvonala.
91	Önkormányzati kérelem	A nagy sebességű vasút esetében a TSZT leírásában szerepeljen, hogy az Önkormányzat a terepszint alatti megoldást támogatja.		A magasabb rendű jogszabály (OtrT, BATrT) által meghatározott elem a rajzon szerepelni fog, a leírásban pedig tervező kitér a terepszint alatti megoldás önkormányzati támogatására.
92	Útnet Építő Kft (Tópark)	A csatolt F-51/4/2015 számú kérelem szerint	HÉSZ/SZT mód, TSZT - t a beépítési sűrűség függvényében	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.
93	ALUFIX Ungam Ipari Kft	A csatolt F-71/2/2015 számú kérelem szerint .	HÉSZ/SZT mód, TSZT - t a beépítési sűrűség függvényében	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.

