



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 Projekttel 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 2015. augusztusában készült Biatorbágy közigazgatási területe keleti részének, az M1 autópálya és M0 autóút csomópontja közvetlen környezetében, a törökbálinti közigazgatási határ mentén található tervezett és részben megépült, illetve építés alatt álló ingatlankomplexum 3 részterületére készült telepítési tanulmányterv.

A Tópark ingatlankomplexum fél évtizedig leállt építkezésének folytatása érdekében – tulajdonosváltást követően - az új tulajdonos ingatlanfejlesztési szempontból felülvizsgálta a projektet, annak érdekében is, hogy minél szélesebb körű befektetői és bérleti 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) módosítását érinti.

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

- új településrendezési eszközként úgy, hogy a település egészére jelenleg futó új TSZT és HÉSZ ezt a területet kihagyja a tervezési területéből, ebben az esetben azonnal indítható e terület tervezése is.

Az új településrendezési eszköz tervezéséhez **Településrendezési szerződés megkötését javaslom** az alábbiak figyelembevételével:

- A szükséges zöldfelületeket véderdőként vagy telken belüli kötelezően kialakítandó zöldfelületként, háromszintes növényállománnyal kell megvalósítani,
- A kialakítható lakások számát minden építési övezetre vonatkozóan a szerződésbe kell foglalni, Gksz övezetben telkenként egy szolgálati lakás építésének engedélyezésével, az építhető lakások helyét az új HÉSZ szabályozási tervén az építési helyen belül jelölni kell, a telepítési tanulmánytervtől eltérően nem 297 lakásszámban, hanem 350 lakásszámban.

- A területre készülő új településrendezési eszközök megrendelője az önkormányzat lehet, a tervezési díjat a befektető előre megfizeti az önkormányzatnak.

A Bizottságokra kiküldött előterjesztés kiegészítése:

A napirendi pont felvételét Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő- testületének mind a 4 bizottsága napirendjére vette és az alábbi javaslatokat hozta:

- Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének **Egészségügyi és Szociális Bizottságának** 33/2016. (III.21.) határozata:

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének Egészségügyi és Szociális Bizottsága megtárgyalta Biatorbágy Város Településrendezési Eszközeinek módosításáról – (A Tópark Projekttel összefüggő kérdésekről) szóló napirendet és az alábbi módosító javaslatokkal elfogadásra javasolja a határozati javaslatot:

- +1 bölcsődei csoport és + 1 óvodai csoport létrehozása, vagyis 3 bölcsődei 4 óvodai szoba kerüljön be a tervezetbe
- a Biatorbágyi Családsegítő és Gyermejjóléti Szolgálat számára kerüljön sor telephely létesítésére/kialakítására
- hatástanulmány elkészítését javasolja, azzal, hogy annak elkészítésére a családokat érintő statisztikai adatok megállapítására a helyi specifikumok figyelembevételével kerüljön sor
- a szerződés-tervezet 6/f pontja kerüljön kiegészítésre azzal, hogy az ÁNTSZ által megkövetelt előírásokkal kerüljenek kialakításra az egészségügyi alapellátás körét szolgáló helyiségek.

- Biatorbágy Város Önkormányzat **Oktatási és Kulturális Bizottságának** 39/2016. (III. 21.) határozata

A bizottság megtárgyalta a Biatorbágy Város Településrendezési Eszközeinek módosításáról – (A Tópark Projekttel összefüggő kérdésekről) szóló napirendet, és az alábbi véleményt javasolja megfontolásra a képviselő-testületnek:

- készüljön *hatástanulmány*, amely tartalmazza a felépülő létesítmény és a hozzá kapcsolódó lakások benépesülésének társadalmi, demográfiai következményeit és költségkihatásait, különös tekintettel a várható bevételek alakulására és a kötelezően biztosítandó közszolgáltatások terheire: óvodai, iskolai ellátás, közművelődés, közlekedés
- a város tartson közmeghallgatást, melynek célja a minél szélesebb körű hiteles tájékoztatás, és a lakosság véleményének megismerése.

- Biatorbágy Város Képviselő-testülete **Településfejlesztési Bizottságának** 42/2016. (III. 22.) önkormányzati határozata

A Településfejlesztési Bizottság megtárgyalta a Biatorbágy Város településrendezési Eszközeinek módosításáról – (A Tópart Projekttel összefüggő kérdésekről szóló napirendi pontot és javasolja, hogy:

- készüljön egy *hatástanulmány* amely részletesen bemutatja beruházás pénzügyi hatásait az önkormányzat oldalán keletkező bevételek, kiadások, az önkormányzatot terhelő feladatokat lépésről lépésre, az ezekkel felmerülő költségekkel együtt, a beruházás hogyan és milyen ütemben fogja terhelni a várost, az önkormányzatot és ennek milyen rövid-, közép és hosszú távú hatásai lesznek a városra és az önkormányzatra
- Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete **Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottságának** 45/2016. (III. 23.) határozata

A Bizottság megtárgyalta a Biatorbágy Város Településrendezési Eszközeinek módosításáról – (A Tópark Projekttel összefüggő kérdésekről) szóló napirendet és az alábbiakat javasolja, hogy az Érték Térkép Kft-t bízta meg az önkormányzat egy *tanulmány* elkészítésével, amely többek között térjen ki:

- a pénzügyi mérlegre, hogy a beruházásból milyen típusú és mekkora adóbevétele származhat az önkormányzatnak, ezzel szemben milyen feladatai, és az azokból eredő költségei keletkezhetnek hosszú távra; a lakosságszám hogyan alakulhat, figyelembe véve a CSOK-ot feltehetően igénybevevők számára is,
- ebből adódóan a terület elszakadásának lehetőségére az ezzel kapcsolatos kockázatokra, hátrányokra, esetleges előnyökre; mi az esélye,
- mi a kockázata annak, hogy a 350 lakás engedélyezésével a beruházás sikeres megvalósítása hosszútávon is sikeres és hosszútávon is gazdaságos lesz,
- végül javasolja a bizottság, hogy ebben a kérdésben tartson az önkormányzat közmeghallgatást.

Fentiek alapján felkértem Varga- Ötvös Bélát az Érték Térkép Kft. ügyvezetőjét, hogy a Bizottsági javaslatokban megfogalmazott szakértői hatástanulmányra adjon ajánlatot, a szakértői vélemény elkészítésére megküldött ajánlatát jelen előterjesztéshez mellékelem.

Mindamellet a településrendezési szerződés elfogadásáig javaslom a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint a Tópark Projekt vonatkozásában *az új településrendezési eszközök elkészítését és az egyeztetési eljárás megindítását.*

Kérem a T. Képviselő-testület, hogy az így módosított határozati javaslatról hozza meg a döntését.

Biatorbágy, 2016. március 25.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Melléklet:

- Érték Térkép Kft. 2016. március 24. kelt ajánlata szakértői tanulmányra

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2016. (III.31.) határozata

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

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Biatorbágy Város Településrendezési Eszközeinek módosításáról – (A Tópark Projekttel összefüggő kérdésekről) szóló napirendet és:

- I. döntött „*A Tópark Projekt hatása Biatorbágy Város településfejlődésére, az önkormányzat működtetési feltételeire*” címmel szakértői hatástanulmány elkészíttetéséről és felhatalmazza a polgármestert a benyújtott ajánlat alapján az Érték Térkép Kft.-vel szerződés megkötésére, a jegyzőt az ellenjegyzésre,
- II. döntött a Tópark Projekt vonatkozásában az *új településrendezési eszközök elkészítéséről* valamint, hogy a szükséges településrendezési eszközök kidolgozását a Cél megvalósítója, azaz az ÚTNET Építő Kft. finanszírozása 2.785.000,- HUF+ÁFA értékben, (a díj nem tartalmazza az esetleges többletköltségeket pl.: hatóságok által előírt további hatástanulmányok, OTÉK alóli felmentés, stb...), egyúttal döntött a kapcsolódó egyeztetési eljárás megindításáról az alábbi tervezési területek vonatkozásában:
 1. számú részterület: a Biatorbágy belterület 7702/31 hrsz-ú,
 2. számú részterület: 7702/19 hrsz-ú
 3. számú részterület: 7712/1-9, 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/7, 7716/8, 7716/9, 7716/10 valamint a 7717 hrsz-ú területek,és felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés megkötésére, a jegyzőt az ellenjegyzésre,

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felel: Főépítész



A J Á N L A T

Ajánlatkérő: Biatorbágy Város Önkormányzat
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.
Tarjáni István polgármester

Ajánlatadó: ÉrtékTérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft.
1022 Budapest, Hankóczy J. utca 21/b.
Varga-Ötvös Béla ügyvezető

1. Ajánlat tárgya:

A Tópark-projekt hatása Biatorbágy város településfejlődésére, az önkormányzat működtetési feltételeire. Szakértői tanulmány.

2. Ajánlat teljesítésének határideje: 2016. április 22.

3. A munka teljes vállalási összege: 450.000,- Ft + 27% ÁFA = 571.500,-
azaz bruttó ötszázhetvenegyezeröttszáz forint

A munka elvégzéséhez szükséges adatszolgáltatás, kapcsolat osztályokkal, személyekkel:

- Pénzügyek: Czuczor Orsolya – pénzügyi osztályvezető,
- Adóügyek: Benedek Marianne – Adóügyi osztályvezető,
- Településrendezés: Rumi Imre – főépítész,
- Vagyongazdálkodás: Bérces László – Beruházási és Vagyongazdálkodási osztályvezető,
- minden egyéb esetben kapcsolattartásra kijelölt személy és teljesítésigazolásra jogosult:
Tarjáni István – polgármester.

Budapest, 2016. március 24.

Varga-Ötvös Béla
ügyvezető
ÉrtékTérkép Kft.

Településrendezési és -fejlesztési vélemény

Biatorbágy Tópark területének fejlesztéséhez



Tervezési terület: Biatorbágy Tópark területe

Készítette: Rumi Imre 2030 Érd, Alsó u. 11.
településrendező és építész vezető tervező
igazságügyi építésügyi szakértő
SZÉSZ1,2, TT-1, É-1-13-0118

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

1. SZAKÉRTŐI FELADAT

Biatorbágy Város közigazgatási határán, az M1 és M0 autópályák csomópontjában megvalósítás alatt áll a „Tópark” terület fejlesztése.

A beruházás Biatorbágy településrendezési eszközeinek megfelelő keretek között kezdődött meg. A projekt lebonyolítása során történt tulajdonosi változások jelentős módosításokat generáltak a fejlesztési célokban is.

Biatorbágy településszerkezeti terve az M1 és M0 autópálya csomópontjának és Törökbálint közigazgatási határának térségében kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységeket határozott meg.

A beruházási célok Biatorbágy Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének módosítását vetették fel. Biatorbágy Város Önkormányzata nyitottságot mutat a megváltozott fejlesztési célokkal kapcsolatos településrendezési eszközök módosítására, de azt a város hosszútávú fejlesztésének szempontjait is mérlegelve kívánja elvégezni.

A projekt új céljai közé tartozik a korábbi irodai és kereskedelmi funkciók méretének csökkentésével jelentős számú lakás kialakítása.

A szakértői feladat, a jelentős számú (mintegy 300 db) lakás kialakítása esetén felmerülő településrendezést és településfejlesztést alapvetően meghatározó kérdések felvetése és azok koncepcionális megválaszolása, illetve a telepítési tanulmánytervben javasolt szabályozási javaslat véleményezése.

2. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS, PROJEKTET ÉRINTŐ ALAPVETŐ KÉRDÉSEI

2.1. Településszerkezet alapvető kérdései

A Tópark telepítési tanulmányterve a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet tartalmi követelményeinek megfelelően készült el, de a tágabb értelemben vett, koncepcionális településszerkezeti és -fejlesztési összefüggéseket nem elemzi.

A Tópark területének sajátosságaira, környezeti adottságaira tekintettel, Biatorbágyon egy olyan vegyes beépítésű terület jöhet létre, amely elszakad a központi belterülettől. Szerves településszerkezeti kapcsolata nincs a központi belterülettel, a település központjával.

Hosszútávon biztosan problémákat vet majd fel a városi népesség szétszakítottsága. A településszerkezeti terv átfogó felülvizsgálata során kellene vizsgálni annak lehetőségét, hogy közvetlen közúti és nem csak gyorsforgalmi úti kapcsolat teremthető meg a településrészek között.

Az elszakítottság a településrész lakóinak identitását is alapvetően befolyásolja. A város hosszútávú működése szempontjából fontos szempont a teljes lakosság integrálása a település közéletébe. A Tópark fekvése, területének izoláltsága hosszútávon szociológiai kérdéseket vet fel. Ez alapvetően olyan településfejlesztési koncepciót érintő kérdés, amelyet az önkormányzatnak kell megválaszolnia.

2.2. A jelentős számú új lakás miatt jelentkező népességnövekedés hatásai a településre

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2/2015 (I.29.) számú határozatával hagyta jóvá a város településfejlesztési koncepcióját.

A jövőkép tömör megfogalmazása:

„Biatorbágy – a harmonikus, közösségközpontú, innovatív kertváros” Biatorbágy olyan harmonikusan fejlődő, innovatív kertvárossá válna, amely kiegyensúlyozott fejlesztés során a helyi értékek érvényesítését és az életminőség javítását helyezi középpontba, összhangot teremt az ökológiai és a gazdasági folyamatok között, és amelyet közösségi együttműködésben valósít meg.

A kívánt jövőkép eléréséhez az alábbi intézkedések, feladatok elvégzése szükséges:

Társadalom

- A tudásalapú társadalom fejlődésének előmozdítása érdekében minden lehetőséget kihasznál az oktatási rendszerének támogatására, fejlesztésére az óvodától a középiskoláig és a felnőttképzésig;
- Törekszik a különböző társadalmi rétegek, csoportok, illetve korosztályok harmonikus együttélésére és a társadalmi szolidaritás megteremtésére;
- Erősíti a társadalmi kohéziót, építi a helyi közösséget, egészséges közéletet teremt;
- Kiemelten kezeli a lakosság elvándorlási hajlandóságának csökkentését, különösen a gyermekes családok helyben tartását, a lakosságszám kiegyensúlyozott, fenntartható szintű fejlődését, konjunktúra esetén sem cél a népességszám növelése betelepüléssel.

Az elmúlt évtizedekben a budapesti agglomeráció települései olyan migrációs folyamatot éltek át, amely a Budapest-környéki települések népességének jelentős növekedésével járt. Ez a népességnövekedés napjainkra lelassult, de az érintett települések még mindig nem heverték ki a hatását, mert a lakosság számának növekedésével nem tudott lépést tartani a településszerkezetek javítása, az infrastruktúra, különösen a humán infrastruktúra fejlesztése.

Biatorbágy esetében a népességnövekedés viszonylag egyenletes volt és 1990-től, mintegy 30 év alatt duplázódik meg a népesség száma.

A Tópark projekt módosított céljai szerinti, 300 db körüli lakásszám megvalósulása esetén, a várható beköltözők családok összetételét mérlegelve, közel 1000 fő népességnövekedéssel lehet számolni, amely a település jelenlegi lakosságszámának 7-8%-a. A Tópark projekt esetében ez várhatóan néhány év alatt, tehát egy település életében viszonylag rövid idő alatt következhet be. A településfejlesztési koncepcióban rögzített célnak történő megfelelést az önkormányzatnak kell mérlegelni.

A műszaki infrastruktúra kiépítése nem jelent kockázatot, hiszen a gazdasági terület közlekedési és közműellátása a fejlesztési területen kiépült és fejleszthető.

A lakosságszám növekedés települési szinten történő kezeléséhez, szükséges a humán infrastruktúra fejlesztése is.

Biatorbágy esetében az alapellátási humán infrastruktúra rendkívül hiányos. Különösen a nevelési létesítmények (bölcsőde, óvoda) és az oktatási létesítmények (általános iskola) terén. A településnek – tudomásom szerint – jelentős tervei, elképzelései vannak a nevelési és oktatási intézmények fejlesztésére. Ezek megvalósítása képes lehet a többletigények ellátására is. A projekt területére, a környezeti adottságok miatt új iskola és óvoda építését nem javaslom.

A projekt új céljainak megvalósítását szolgáló településrendezési terveknel javasolható, hogy a területen elhelyezhető lakások számát maximalizálják. Lehetőleg a projekt miatti népességnövekedés ne haladja meg az 1000 főt.

Várható, hogy a Tópark területére költözők között viszonylag sok lesz a fiatal. A CSOK támogatásokat kihasználva, várhatóan a gyermekek létszáma is jelentősen növekszik.

A projekt területet érintően a hazai átlagos családosztételnél lényegesen több gyermekkel, az átlagosnál nagyobb családdal kell számolni. Ez azt jelenti, hogy minden évfolyamban egy korosztály gyermeklétszám növekedésével kalkulálhatunk. Tehát, 2-3 óvodai csoport és minden évfolyamban plusz egy osztály iskoláskorú gyermek ellátásával számolhatunk.

A szociális és egészségügyi ellátás terén várhatóan nem jelentkezik lökészerűen a többletigény, mert a területi adottságok, a lakótelep szerű beépítés inkább a fiatalabb korosztályba tartozókat mozgatja meg. A lakótelepeken a lakásmobilitás sokkal nagyobb, mint a kertvárosias területeken, tehát a Tóparkban lakók fiatalabb korosztálya folyamatosnak tekinthető.

A településrendezési eszközök készítését megalapozó telepítési tanulmányterv a projekt területen kialakítható lakásszámot a következő módon ismerteti: *„Az épületegyüttes középső zónájában 297 db lakás kerül kialakításra a penthouse-tól a stúdió apartmanig, Törökbálinti tóra néző kilátással.”* A telepítési tanulmánytervben szereplő területkimutatás kb. 32.500 m² bruttó szintterületű (falakkal és egyéb területekkel együtt számított terület) épületrészt javasol a lakások számára kiépíteni. A lakásszámhoz számolható népességet, és a hozzá szükséges humán infrastruktúra igényt viszont, napjaink társadalmi folyamatait is figyelembe véve – álláspontom szerint – alábecsüli.

2.3. Környezetvédelmi kérdések

A projekt területe két autópálya csomópontja mellett található. A terület környezeti terhelése viszonylag nagy. Pontos adatok a területre nem állnak rendelkezésre, de az M0 más térségére meglévő adatokból lehet következtetni a környezeti terhelésre. Főként a zajterhelést és a levegő minőségét érintően merülhetnek fel problémák.

A rendelkezésemre álló zajtérkép kivonatában látható, hogy a projekt területe az előírásokban megjelenő határértékeket érinti. Az M0 autópálya zajárnyékolása az útpálya átépítésével együtt elkészült. Az érintett területen eddig nem volt lakás, így zajvédelmi létesítmény nem készült. Szükség lenne az autópálya mentén védő erdő, vagy védő zöldsáv telepítése. Erre a szükséges terület, szűkösen ugyan, de rendelkezésre áll. A HÉSZ módosítására vonatkozó egyeztetési dokumentációban szereplő *„10 m-es zöldsáv telepítendő”* előírás elfogadhatatlan. A védő zöldsáv, háromszintes növényállománnyal és legalább 50 m-es szélességben képes betölteni a rendeltetését.

A telepítendő védő zöldsáv nem csak a zajárnyékolásban, hanem a levegő minőségének védelmében is segíthet. Légszennyezettségi adatok sem állnak rendelkezésre, de az M0 autópálya más szakaszainál, csomópontjainál készült környezetvédelmi anyagokban látható, hogy főként az autópálya csomópontokban jelentkeznek levegőtisztasági problémák.

A környezeti terhek a konkrét mérési adatok hiányában is egyértelműen utalnak arra, hogy a területen gyermekek számára nevelési és oktatási intézményt elhelyezni nem javasolható. A jó közlekedési kapcsolatok lehetőséget teremtenek arra, hogy a gyermekeket a területről Biatorbágy központi belterületén lévő, épülő intézményekbe szállítsák.

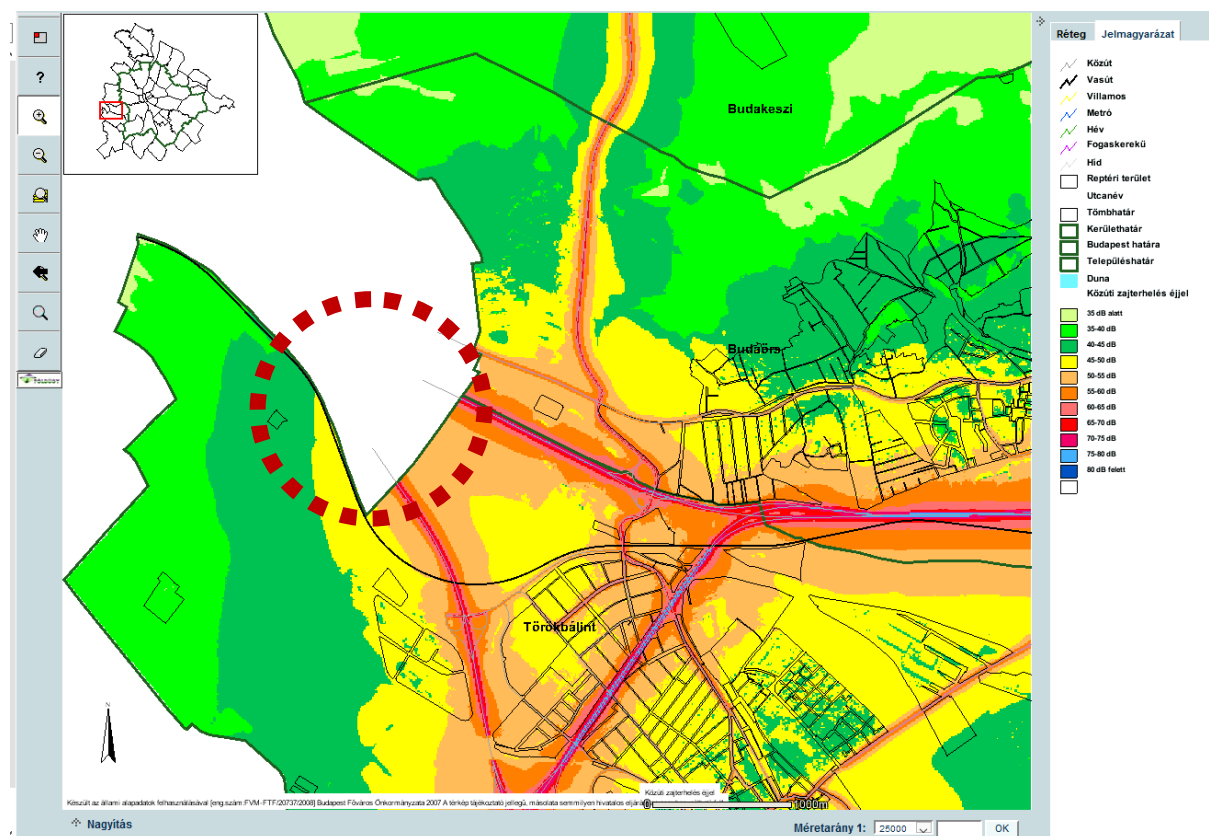
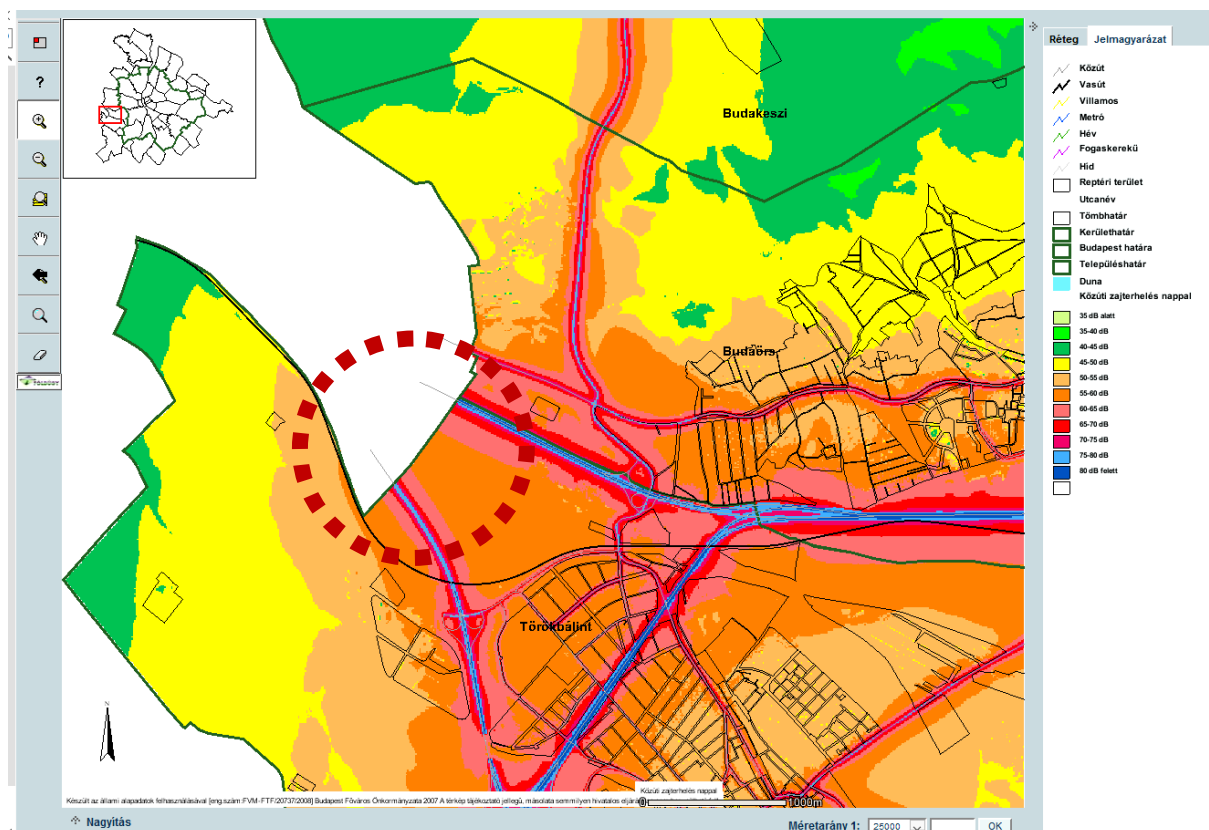
Véleményem szerint az eddig elkészült szerkezetkész épületek, autópályák közelében lévő tömbjeiben az eredeti gazdasági funkciókat kellene megtartani.

Környezetvédelmi szempontból a lakások számára a már beépített terület dél keleti oldalán lévő, a környező autópályáktól relatíve legjobban izolált épületrészeket javasolható felhasználni.

A benyújtott telepítési tanulmányterv is a védett épülettömbökben javasolja a lakások kialakítását. Így a telepítési tanulmányterv alapvető elgondolásával egyet lehet érteni. A településrendezési eszközök előírásaiban javasolt módosításokat a 3. pontban ismertetem.

Az M0 autópálya menti területek, rendelkezésre álló, mintaértékű környezetvédelmi adatai:

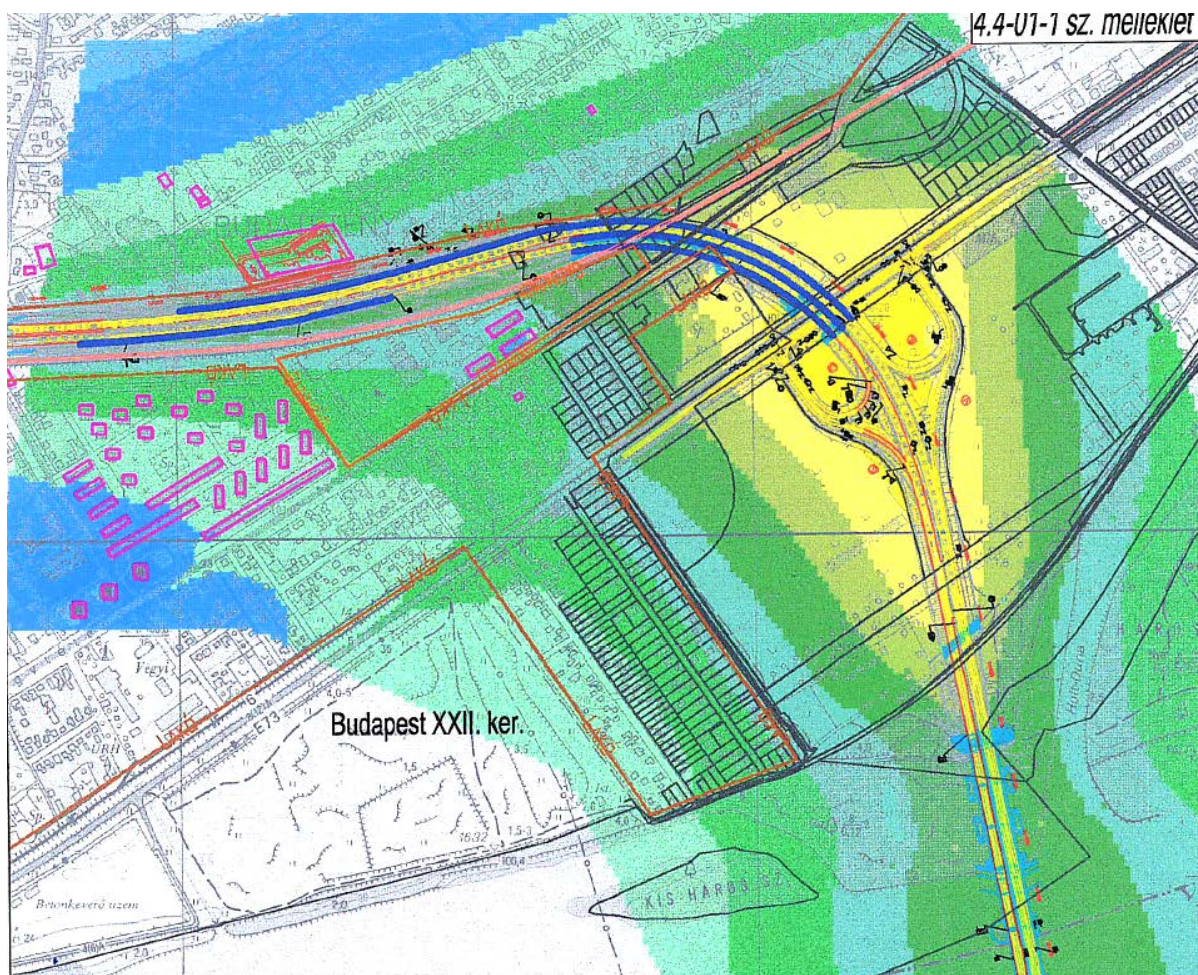
A környezet közúti forgalomból adódó zajterhelése nappal / éjjel: (Határérték gyorsforgalmi úttól, lakóterület esetében 65 / 55 db.)



Levegőtisztaság védelmével kapcsolatos adatok nem állnak rendelkezésre a projekt területén, de az M0 fejlesztése során elkészült környezetvédelmi hatástanulmányokból és forgalmi adatokból nagyon reális következtetések vonhatók le a Tópark területét érintően is.

Levegő szennyezettség kiterjedése a csomópontok térségében mindig lényegesen nagyobb, mint a nyílt pályaszakaszok esetében.

Példa az M0 autópálya és 6. sz. főút csomópontjában modellezett levegőszennyezettségi állapotra:



(Mértékadó Óra Forgalom és szélcsendi inverziós légállapot együttes előfordulása esetén)
a határértékekhez viszonyítva (NO_2 $100 \mu\text{g}/\text{m}^3$)

□ nem vizsgálva vagy 10% alatt	60% alatt	
20% alatt	70% alatt	110% alatt
30% alatt	80% alatt	120% alatt
40% alatt	90% alatt	150% alatt
50% alatt	100% alatt	150% fölött

az alaptérkép készítése óta megvalósult beépítés
2006 évi légifotó alapján azonosítva
zajárnyékoló fal
védőerdő
területhasználat

A levegőszennyezettség elleni védelem településrendezési eszköze a védő zöldsávok, zöldterületek kijelölése és megvalósítása.

3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A telepítési tanulmányban javasolt szabályozási koncepció és javaslat szövegében **pirossal javítva** jelzem az észrevételeimet. Alapvető szempontként szögezem le, hogy az „új” OTÉK fogalom meghatározásai és a meglévő, megépült épületrészek paraméterei miatt nem szükséges többlet lehetőségek biztosítása. A meglévő épület státuszát, paraméterét értelemszerűen nem befolyásolja az új építési paraméterek kisebb értéken tartása. Ráadásul a telepítési tanulmányterv az épületmagasság számítási módját tévesen értelmezi. (Az épületmagasság esetében is alkalmazható a 45 fokos metszősík. Lásd: OTÉK 7.§.(5) bekezdését.)

A telepítési tanulmányban a településszerkezeti terv módosítására tervlapot nem találtam, amelyet pótolni kell.

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							
	építési övezet		szintszám	beépítési %		épület-magasság	minimum zöldfelület
épület	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 30/ 50	20,5 15,0	25 30
CDEH J1 J4 J2 J3	Gksz-7	Vt-20	-2+F+4 -1+F+4 -1+F+3	34,2	40 30/ 65	20,5 15,0	15 30
F I	Gksz-7	Gksz-7*	-1+F+4	16,9	30/ 30	20,5 15,0	25 30

2.sz. részterület - 7702/19 hrsz ingatlan tervezett beépítési paraméterei						
	építési övezet		szintszám	beépítési %	épület-magasság	minimum zöldfelület
épület	meglévő	tervezett	meglévő, megmaradó	tervezett (terepszint felett/alatt)	tervezett	tervezett
A	Gksz-7	Gksz-11	-2 +F+4	45 -30/50	20,5 15,0	25 % 30

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 30	18 15,0	20% 30

A HÉSz módosítás részterületek tervezett beépítési paramétereinek összefoglalása:

övezet jel	min. kialak. telekter. (m2)	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 30	SZ	20,5 15,0
Gksz-11	10.000	50	45 30/50	25 30	O	20,5 15,0
Gksz-12	5.000	20	55 30	20 30	SZ	18,0 15,0
Vt-20	10.000	50	40 30/65	15 30	SZ	20,5 15,0

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, (telkenként egy)
 - 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, (a szabályozási terven feltüntetett területen).
- 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 épülettől mért védőtávolsága (tervezett 50-50 m)
- **kötelezően kialakítandó telken belüli, háromszintes növényállományú zöldfelület**
- **lakás létesítésére kijelölt építési hely**

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 kistrészen 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:

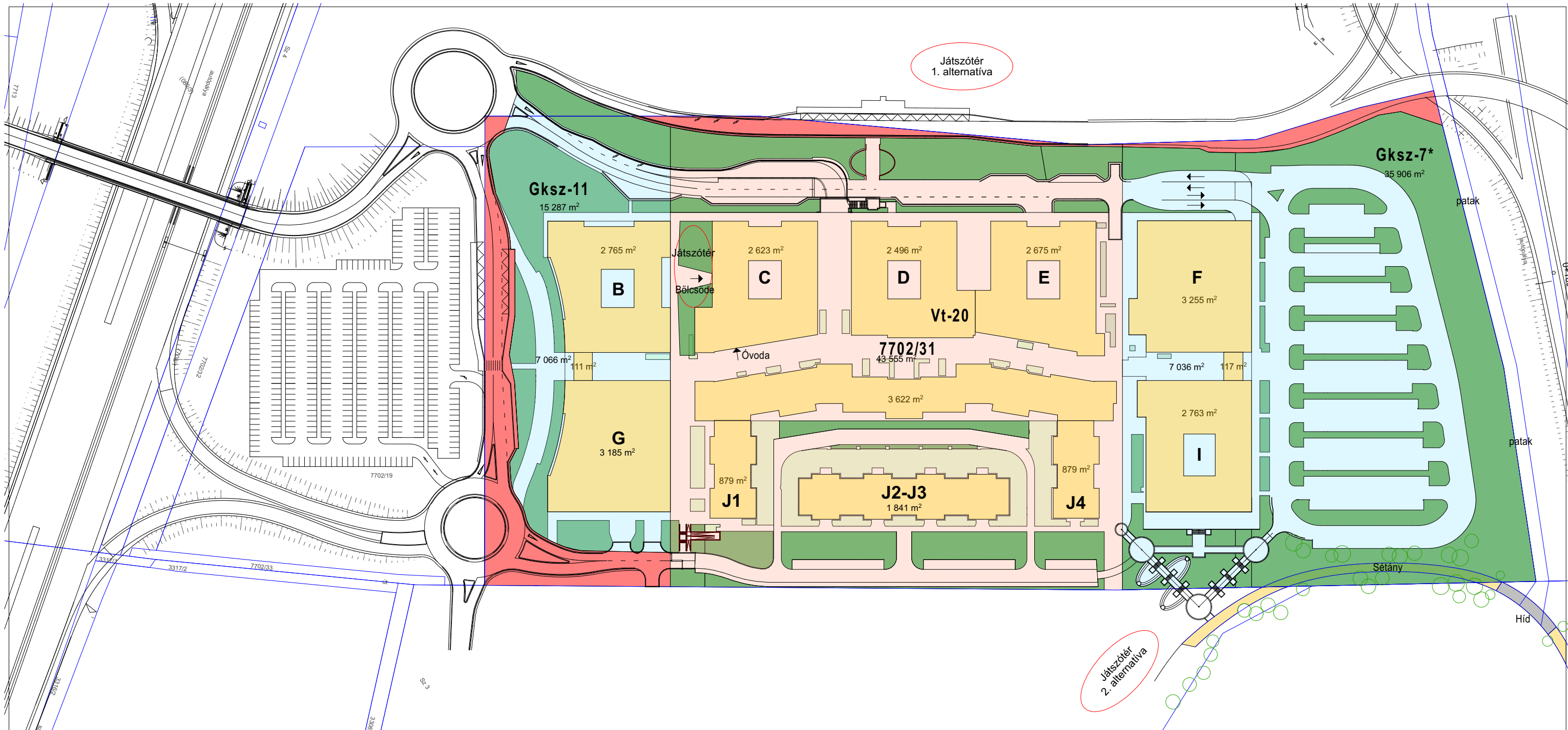
A tanulmányterv szerinti 1. részterületen történő beruházás megvalósítása érdekében legelőször szükséges az 1.2 fejezetben bemutatásra került településrendezési eszközök (TSZT, HÉSz és SZT) módosítása, a hatályos földhivatali állapot és a magasabb szintű tervek szerint, azaz a 7702/31 hrsz északkeleti 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~~ a kékkel kiemelt okok miatt, jelen esetben **nem lehet egyszerűsített eljárás (Isd. 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. §.)**
- önálló eljárásban távlatban, a 2016 évben elfogadott új településrendezési eszközök módosításaként.
- új településrendezési eszközként úgy, hogy a település egészére jelenleg futó új TSZT és HÉSZ ezt a területet **kihagyja a tervezési területéből**, ebben az esetben azonnal indítható e terület tervezése is.





Tópark projekt óvoda/bölcsőde kialakításának

TERVEZÉSI PROGRAM



1. Előzmények

A Projekt a Biatorbágy Tópark fejlesztése keretein belül megvalósuló óvoda és bölcsőde kialakítását tűzi ki célul.

2. A tervezési terület

A tervezési terület az Tópark területén lévő „C” jelű épület földszintje, és a tervezési programhoz kapcsolódó zöldterületek.

A területen a meglévő szerkezetekkel kell tervező kalkuláljon. Tervező feladata javaslattétel a meglévő elemek esetleges hasznosításra, illetve a létesítmények megvalósítása érdekében szükséges további bontási munkálatokra.

A Tervezési terület jelenlegi szabályozás szerinti beépítése.

3. A Projekt tervezési feladatai

1. "B" fokozatú kettő gyermekcsoporttal működő önkormányzati üzemeltetésű Bölcsőde. Gyermekek létszáma 11 fő/csoport
2. "B" fokozatú egy gyermekcsoporttal működő magán üzemeltetésű Bölcsőde. Gyermekek létszáma 11 fő/csoport
3. Kettő gyermekcsoporttal működő önkormányzati üzemeltetésű Óvoda. Gyermekek létszáma 25 fő/csoport
4. 1-3 pontok közös helyiségei
5. Kettő gyermekcsoporttal működő magán üzemeltetésű Óvoda. Gyermekek létszáma 25 fő/csoport



6. Infrastrukturális fejlesztés kiépítése az 1-4 pontok részére, a működéshez szükséges közműkiváltások és közműcsatlakozások kialakítása.
7. Parkolási szükséglet megoldása
8. Felszíni környezettervezés az 1-4 pontok részére
9. Kapcsolódó bejárat és aula részek megoldási javaslatának kidolgozása



4. Építési specifikáció

1. és 2.

"B" fokozatú kettő gyermekcsoporttal működő önkormányzati üzemeltetésű Bölcsőde. Gyermekek létszáma 11 fő/csoport
és "B" fokozatú egy gyermekcsoporttal működő magán üzemeltetésű Bölcsőde. Gyermekek létszáma 11 fő/csoport

BÖLCSŐDE TERVEZÉSI PROGRAM

Jogszábai és szabvány követelmény "B" fokozatú egy vagy kettő gyermekcsoporttal működő bölcsőde esetén:

MSZ 24210-1

Elhelyezendő gyermekek száma: 33 fő
 Kialakítandó csoportszobák száma: 3 db
 Telek terület 46 m²/fő

MEGNEVEZÉS	ELOIRAS (min)	SZABVANY SZERINTI ALAPTERÜLET (m ²)	KIEGÉSZÍTÉS
Gyermekszoba	3	50	5 m ² /fő, egyik mérete 6,00 m
Bejárati előtér és gyermekkosci tároló	1	8	Óvoda és bölcsőde közös előtere dupla méretű
Gyermeköltöző, átadó	2	12	



Fürösztő-biliző	2	14	
Gyermekszobai raktár (játék, heverő, ágynemű, textil)	2	16	
Tároló (Kertijáték, matractároló)	2	8	
Játszókerthez csatlakozó gyermek mosdó, wc	2	4	
Tápszer tej konyha	1	6	
Vezetői iroda	1	12	
Gazdasági iroda	1	12	
Élelmezésvezető	1	12	
Gondozónői szoba	1	12	
Írártár	1	6	
Takarítóeszköz raktár	1	6	
Játékraktár	1	6	
Selejtraktár	1	6	
Fogyóeszközlaktár	1	6	

BÖLCSÖDE BELTÉR	ÖSSZESEN	350
-----------------	----------	-----

Terasz	2	55	közvetlen kapcsolat a gyermekszobával
Játszókert	2	200	4,0 m2 területű lefedhető homokozó

BÖLCSÖDE KÜLTÉR	ÖSSZESEN	510
-----------------	----------	-----



Parkolók		foglalkoztató minden megkezdett 20 m ² -e után 1 db	
Kerékpártároló		foglalkoztató minden megkezdett 50 m ² -e után 2 db	

3.

Kettő gyermekcsoporttal működő önkormányzati üzemeltetésű Óvoda. Gyermekek létszáma 25 fő/csoport

ÓVODA TERVEZÉSI PROGRAM

Jogszábai és szabvány követelmény kettő-három gyermekcsoporttal működő óvoda esetén:

MSZ 24203-1

19/2002. (V.8.) OM rendeletben foglaltak szerinti építészeti-műszaki követelmények

Elhelyezendő gyermekek száma: 50 fő

Kialakítandó csoportszobák száma: 2 db

MEGNEVEZÉS	ELŐÍRÁS	SZABVÁNY SZERINTI ALAPTERÜLET	KIEGÉSZÍTÉS
Csoportszoba	2	75	3,0 m ² /fő
Egyéni fejlesztő szoba, logopédiai foglalkoztató	0		
Könyvtár	0		
Gyermeköltöző	1	15	két csoportszobánként egy
Gyermekmosdó, wc	1	15	két csoportszobánként egy
Szertár	1	18	



Óvodavezetői iroda	1	18	
Gazdaságvezetői iroda	1	15	
Nevelőtestületi szoba	1	15	2,0 m2/fő
Felnőttöltöző (óvónői), mosdó, wc	1	12	
Szülői fogadó, tárgyaló	1	15	
Orvosi szoba	1	18	egyik mérete legalább 5,00 m
Elkülönítő szoba + mosdó wc	1	12	
Tornaszoba	1	60	
Sportszertár	1	15	
Többcélú nagyterem	1	30	tervezési program szerint
Általános raktár	1	18	
ÓVODA BELTÉR	ÖSSZESEN	426	
Játszódudvar	1	500	10 m2/fő, 36 m2/fő teleknagyság Közterületen is kialakítható, ha biztosítható a kizárólagos óvodai használat

ÓVODA KÜLTÉR	ÖSSZESEN	500
---------------------	-----------------	------------

Parkolók		foglalkoztató minden megkezdett 20 m2-e után 1 db	
Kerékpártároló		foglalkoztató minden megkezdett 50 m2-e után 2 db	



4.

1-3 pontokhoz kapcsolódó közös helyiségek kialakítása

BOLCSODE ES OVODA KOZOS
HELYISÉGEI

MEGNEVEZÉS	ELŐÍRÁS	SZABVANY SZERINTI ALAPTERÜLET (M2)	KIEGÉSZÍTÉS
Akadálymentes mosdó, wc (felnőtt)	1	5	
Takarítószer tároló	2	3	
Étkező vagy teakonyha	1	12	OTÉK szerint
Női öltöző, mosdó, wc (óvónői)	1	10	
Főzőkonyha	1	110	
Konyhai dolgozók öltözője, mosdó, wc	1	10	OTÉK szerint
Mosoda és szárító	1	12	
Hulladéktároló	1	4	közvetlen külső megközelítésű legyen, szelektív hulladékgyűjtés
Karbantartó műhely	1	10	
Gazdasági bejárat	1	4	

KÖZÖS HELYISÉGEK	ÖSSZESEN	183
------------------	----------	-----



5.

Kettő gyermekcsoporttal működő magán üzemeltetésű Óvoda. Gyermekek létszáma 25 fő/csoport

ÓVODA TERVEZÉSI PROGRAM

Jogszabályi és szabvány követelmény kettő-három gyermekcsoporttal működő óvoda esetén:

MSZ 24203-1

19/2002. (V.8.) OM rendeletben foglaltak szerinti építészeti-műszaki követelmények

Elhelyezendő gyermekek száma: 50 fő

Kialakítandó csoportszobák száma: 2 db

MEGNEVEZÉS	ELŐÍRÁS	SZABVÁNY SZERINTI ALAPTERÜLET	KIEGÉSZÍTÉS
Csoportszoba	2	75	3,0 m ² /fő
Egyéni fejlesztő szoba, logopédiai foglalkoztató	0		
Könyvtár	0		
Gyermeköltöző	1	15	két csoportszobánként egy
Gyermekmosdó, wc	1	15	két csoportszobánként egy
Szertár	1	18	
Óvodavezetői iroda	1	18	
Gazdaságvezetői iroda	1	15	
Nevelőtestületi szoba	1	15	2,0 m ² /fő
Felnőttöltöző (óvónői), mosdó, wc	1	12	
Szülői fogadó, tárgyaló	1	15	
Orvosi szoba	1	18	egyik mérete legalább 5,00 m



Elkülönítő szoba + mosdó wc	1	12	
Tornaszoba	1	60	
Sportszertár	1	15	
Többcélú nagyterem	1	30	tervezési program szerint
Általános raktár	1	18	
ÓVODA BELTÉR	ÖSSZESEN	426	
Játszódudvar	1	500	10 m2/fő, 36 m2/fő teleknagyság Közterületen is kialakítható, ha biztosítható a kizárólagos óvodai használat

ÓVODA KÜLTÉR	ÖSSZESEN	500
---------------------	-----------------	------------

Parkolók		foglalkoztató minden megkezdett 20 m2-e után 1 db	
Kerékpártároló		foglalkoztató minden megkezdett 50 m2-e után 2 db	

MEGNEVEZÉS	ELŐÍRÁS	SZABVÁNY SZERINTI ALAPTERÜLET (M2)	KIEGÉSZÍTÉS
Akadálymentes mosdó, wc (felnőtt)	1	5	
Takarítószer tároló	2	3	
Étkező vagy teakonyha	1	12	OTÉK szerint
Női öltöző, mosdó, wc (óvónői)	1	10	
Konyhai dolgozók öltözője, mosdó, wc	1	10	OTÉK szerint



Mosoda és szárító	1	12	
Hulladéktároló	1	4	közvetlen külső megközelítésű legyen, szelektív hulladékgyűjtés
Karbantartó műhely	1	10	
Gazdasági bejárat	1	4	

HELYISÉGEK	ÖSSZESEN	73
------------	----------	----



5. Összefoglaló

1. "B" fokozatú kettő gyermekcsoporttal működő önkormányzati üzemeltetésű Bölcsőde. Gyermekek létszáma 11 fő/csoport
2. "B" fokozatú egy gyermekcsoporttal működő magán üzemeltetésű Bölcsőde. Gyermekek létszáma 11 fő/csoport

BÖLCSŐDE BELTÉR	ÖSSZESEN	350 m2
BÖLCSŐDE KÜLTÉR	ÖSSZESEN	510 m2

3. Kettő gyermekcsoporttal működő önkormányzati üzemeltetésű Óvoda. Gyermekek létszáma 25 fő/csoport

ÓVODA BELTÉR	ÖSSZESEN	426 m2
ÓVODA KÜLTÉR	ÖSSZESEN	500 m2

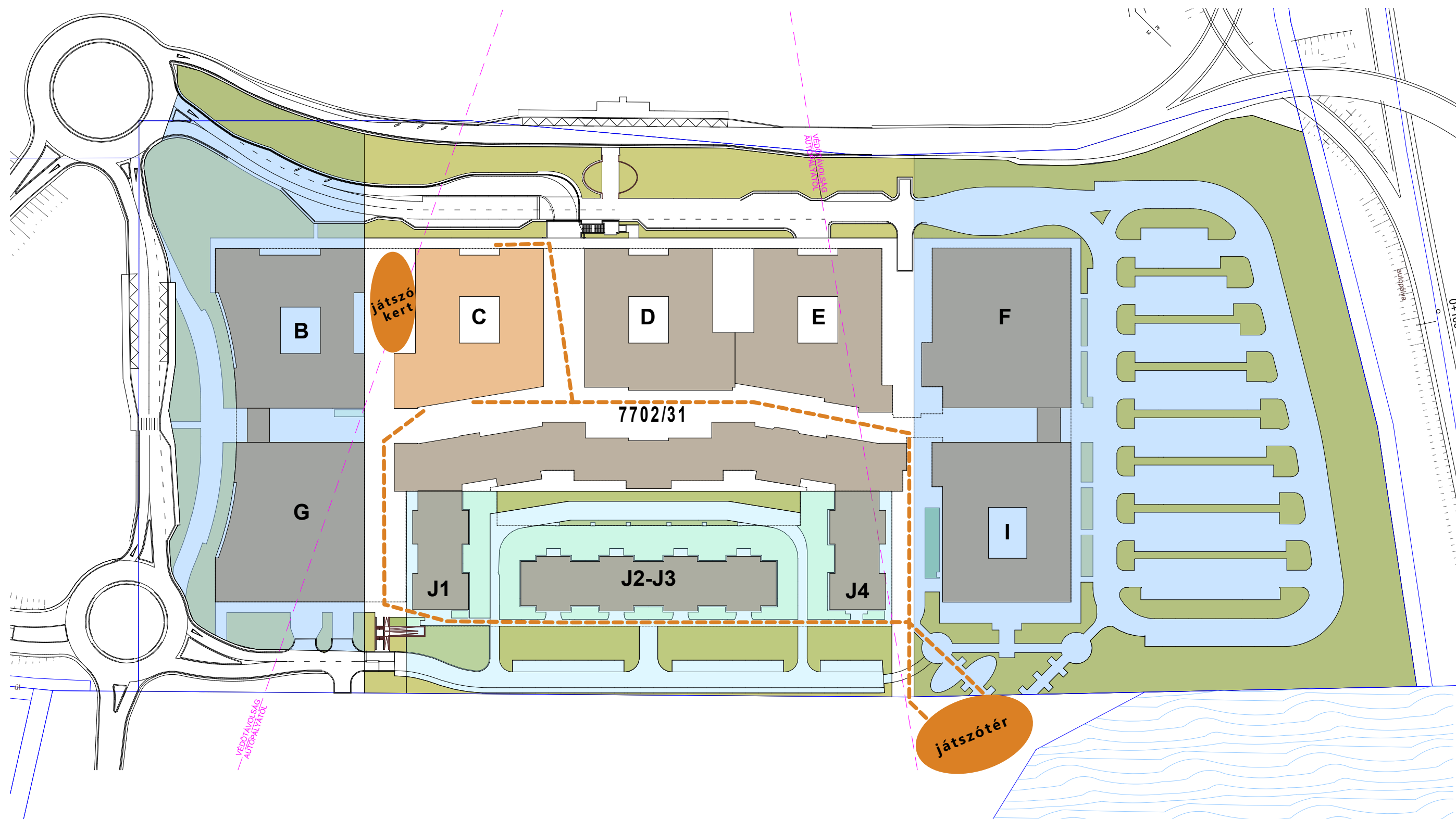
4. 1-3 pontok közös helyiségei

KÖZÖS HELYISÉGEK	ÖSSZESEN	183 m2
------------------	----------	--------


5. Kettő gyermekcsoporttal működő magán üzemeltetésű Óvoda. Gyermekek létszáma 25 fő/csoport

ÓVODA BELTÉR	ÖSSZESEN	426 m2
ÓVODA KÜLTÉR	ÖSSZESEN	500 m2
EGYÉB HELYISÉGEK	ÖSSZESEN	73 m2

Készítette: Kádár Mihály építész mérnök



Dátum: 2016.03.08.
A terv a Szerző szellemi alkotása.
Az 1999. LXXVI. törvény szerint a
terv szellemi jogvédelem alatt áll.
Felhasználni csak a PTK 409/3.
bekezdése alapján lehet.

ÉPÍTÉSZET:

Technical Supervision and Planning Consulting Hungary Kft.


MEGRENDELŐ:
ÚTNET Építő Kft.

Beépítés elemzés
Tópark, Bölcsőde-Óvoda

M=1:1500
Helyszín



Dátum: 2016.03.08.
A terv a Szerző szellemi alkotása.
Az 1999. LXXVI. törvény szerint a
terv szellemi jogvédelem alatt áll.
Felhasználni csak a PTK 409/3.
bekezdése alapján lehet.

ÉPÍTÉSZET:

Technical Supervision and Planning Consulting Hungary Kft.

MEGRENDŐLŐ:
ÚTNET Építő Kft.

Beépítés elemzés
Tópark, Bölcsőde-Óvoda

M=1:275
C épület földszint

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

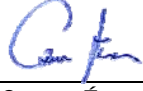


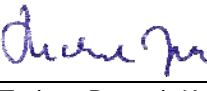
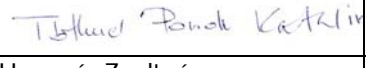




2015. AUGUSZTUS HÓ

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 természet- védelem, 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 építészmérnök É 13-1008
Látványtervek	Ónodi András	ZOA Építészeti és belsőépítészeti Kft.

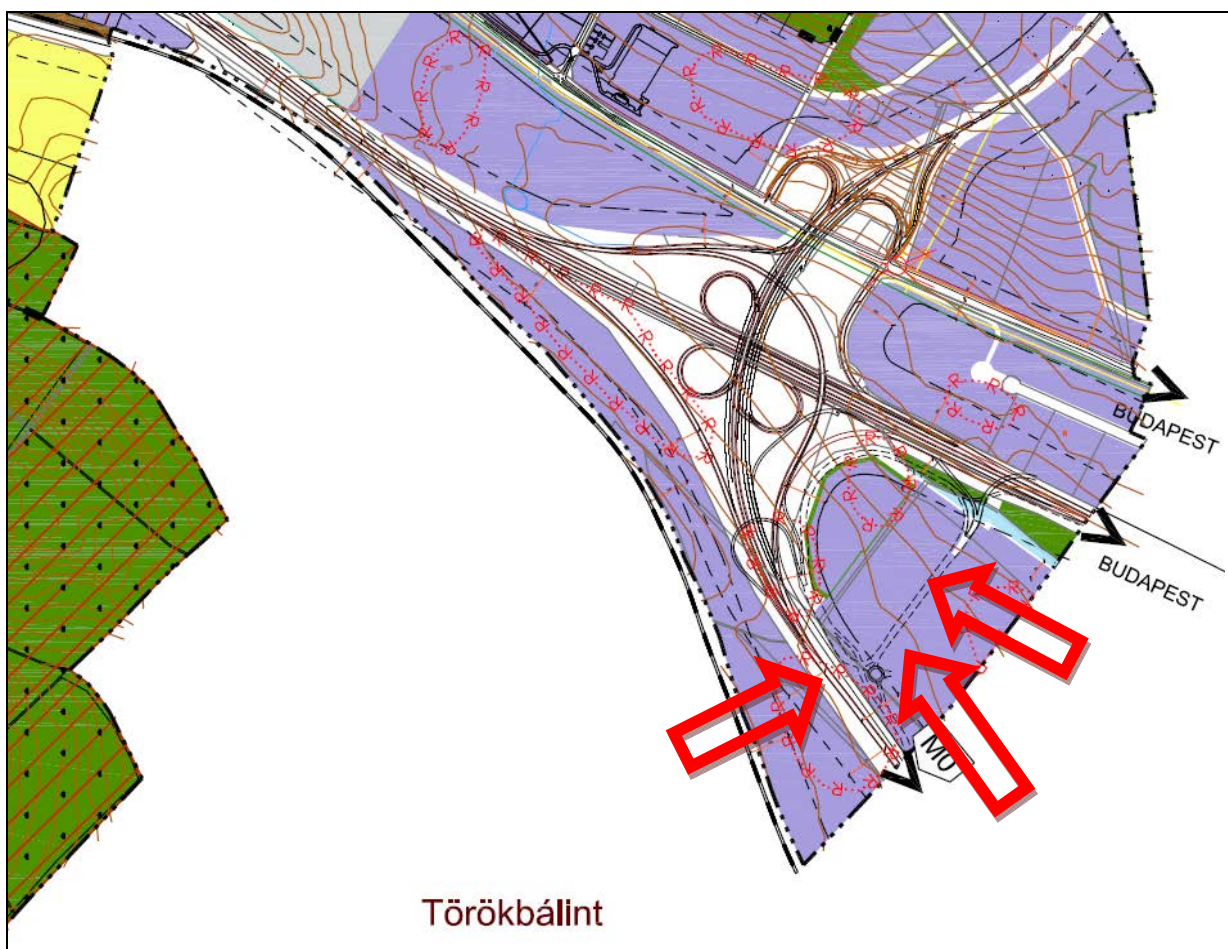
Készült a 314/2012. Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint.

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 autópálya csomópontja közvetlen környezetében, a törökbálinti közigazgatási határ mentén található tervezett és részben megépült, illetve építés alatt álló ingatlankomplexum 3 részterületére készül.

A tanulmány részterületeire vonatkozóan a beruházó a helyi építési szabályzatot (HÉSz) és Szabályozási tervi (SZT) mellékletét, a beépítési % és az az építménymagasság/épületmagasság fogalommeghatározása 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.

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

A Telepítési tanulmányterv célja, hogy olyan hasznosítási, beépítési javaslatot mutasson be, amely a település és a beruházó elképzelésének is megfelel, és ami alapja a később készítendő településrendezési terveknek, a településszerkezeti 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 szerinti készült. Amely rögzíti a terület adottságait, a településre készült településrendezési tervi előzményeket, valamint feltárja a településre, és a területre vonatkozó területrendezési tervek előírásait. A tanulmányterven belül, el kell készíteni a terület beépítési tervét, valamint meg kell fogalmazni a később készítendő településrendezési tervek rendezési, szabályozási elveit. A tanulmányban tisztázni kell a területen elhelyezhető épületek, 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 ingatlankomplexum fél évtizedig leállt építkezésének folytatása érdekében - tulajdonosváltást követően - az új tulajdonos ingatlanfejlesztési szempontból felülvizsgálta a projektet, annak érdekében is, hogy minél szélesebb körű befektetői és bérlői igényeknek tudjon megfelelni. Ezért a beruházás befejezése érdekében a beépítési paraméterek, illetve az 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 épületszintterületet 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. 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 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 életteli európai színvonalú épületegyüttesként jelenjenek meg.

TÓPARK-PROJEKT BEMUTATÁSA

A Tópark multifunkcionális ingatlankomplexum 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 ingatlankomplexum minden szegmense zöld energia felhasználásával és környezettudatos megoldásokkal kerül kialakításra.

Az ingatlankomplexum 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 ingatlankomplexum 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 képviseletéről, külföldi és hazai dolgozók, családok lakhelyéről.

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

Az M0-as 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 autótúrt valamint az M1, M7 aranyháromszögében található, így kitűnő lehetőséget biztosít az autóval közlekedők számára. A Tópark fejlesztéséhez kapcsolódó csomóponti ágak kialakításával az ingatlankomplexum 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 környezettudatosági 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 környezetben kínál műszakilag és esztétikailag is tökéletes otthont. A TÓPARK korszerű, energiateljes használatát 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, gyors szervíz 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 autótúrt 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 közlekedéshálózati 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 Építő Kft., mint jogutód a terület tulajdonosa végzi. Az új tulajdonos ingatlanfejlesztési szempontból a fél évtizedig állt beruházás folytatása, befejezése érdekében módosítani kívánja az épűletkomplexum egy részét illetően az elhelyezhető funkciók körét, valamint néhány beépítési paramétert.

Az alábbiakban a 3 részterület külön-külön kerül bemutatásra.

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



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

Az épűletkomplexum és útjai építése jelenleg folytatódik.

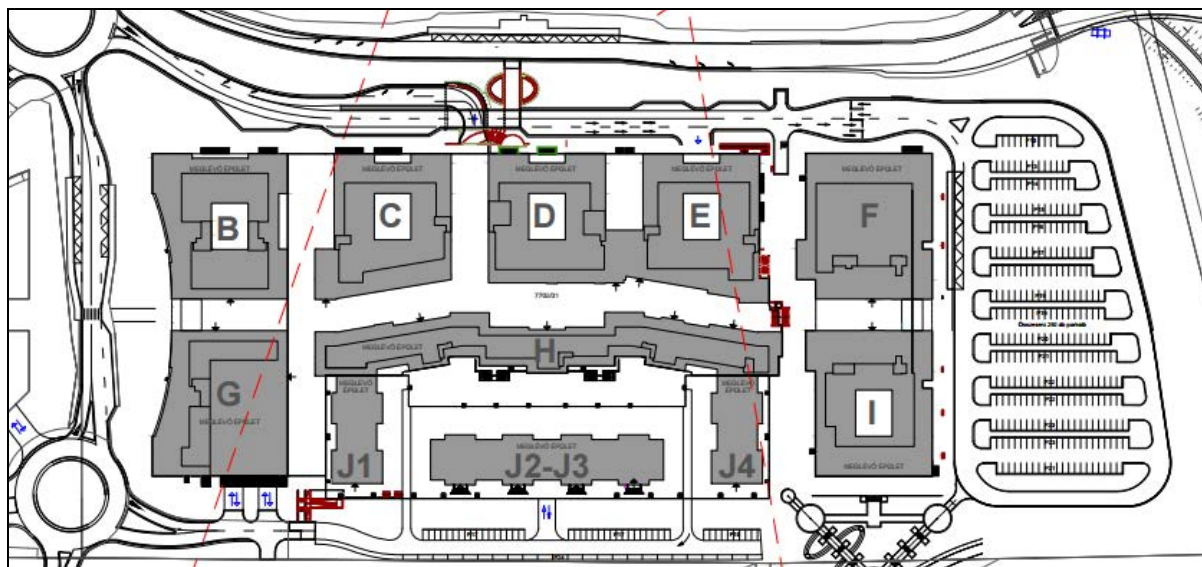
A B,C,D,E,F,G,I és H épűletrészek F+4 szintesek. A 4. emelet teraszosan befelű visszaugrik az épűlet homlokzati síkjától.

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

Az Építési Engedély szerint az épűletkomplexumban iroda, konferenciaterem, szolgáltató lakás, vendéglátóegység, bemutató tér, galéria, raktár funkciók helyezhetőek 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.

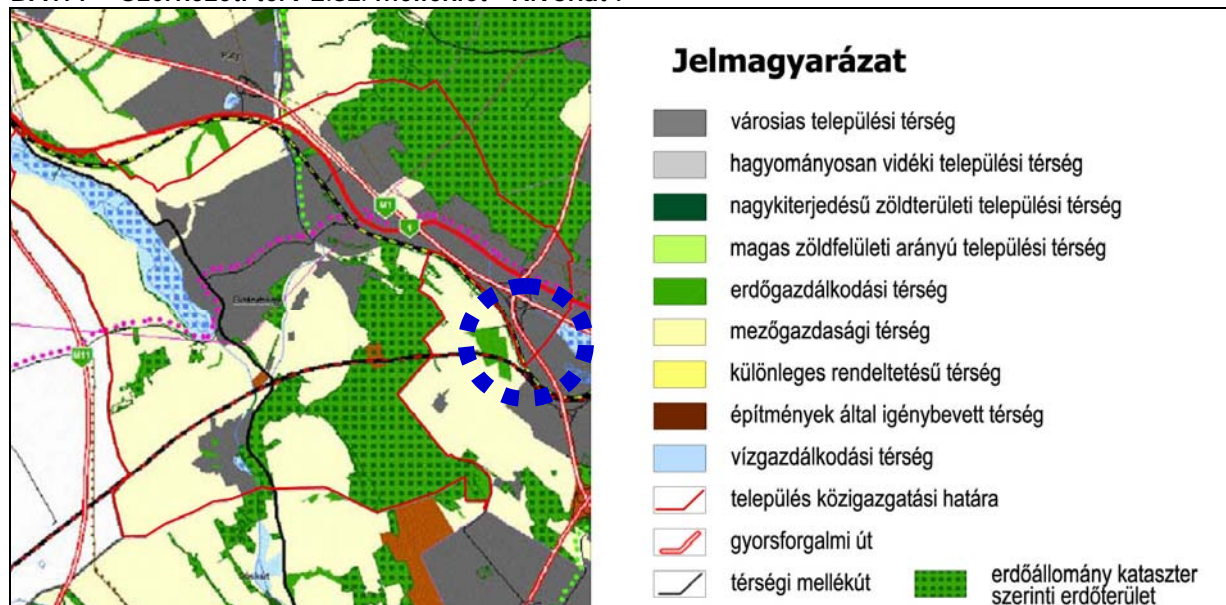
1.2 A részterületek és környezetük vizsgálati bemutatása

A részterületekre vonatkozó magasabb szintű területrendezési terv

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

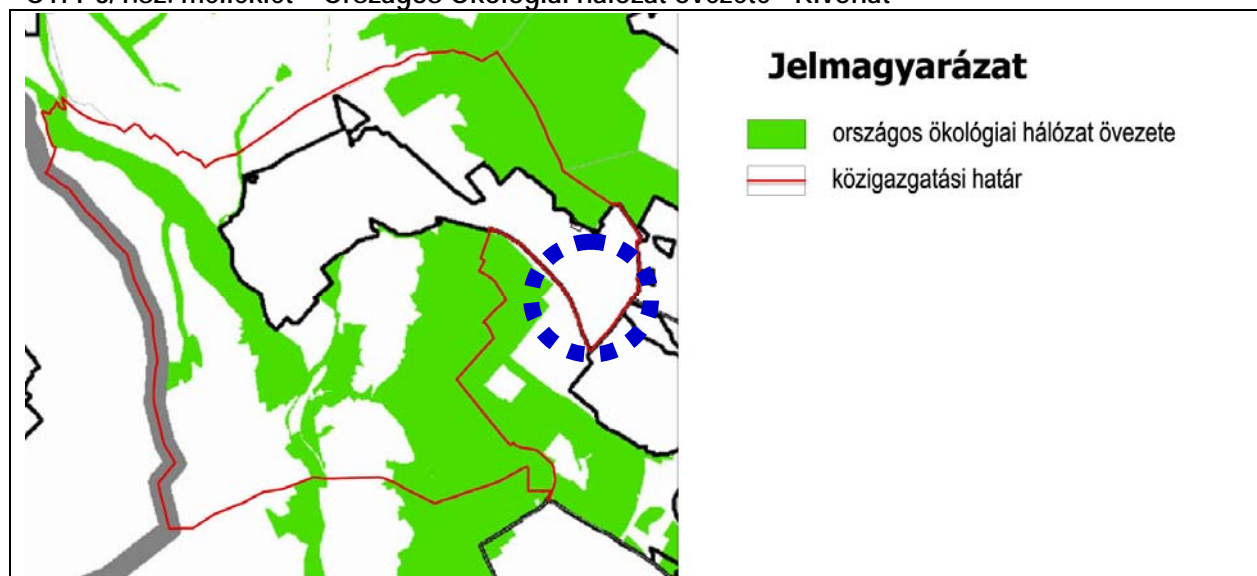
A BATrT a részterületeket és táj környezetüket „városias települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja, Batorbágy közigazgatási területe keleti felének jellemző részével együtt, a közigazgatási határig, illetve azon átnyúlóan Törökbálint ugyancsak „városias települési térség”-ként jelölt 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.

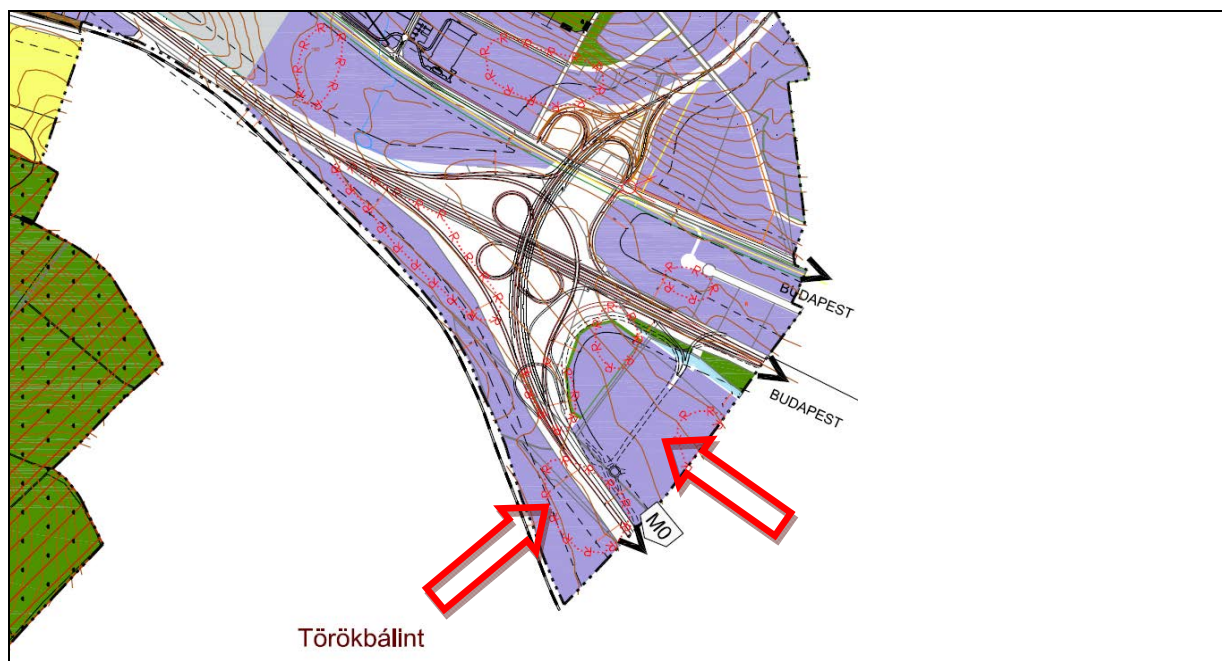
A részterületekre vonatkozó Országos Erdőadatállomány nyilvántartás:

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

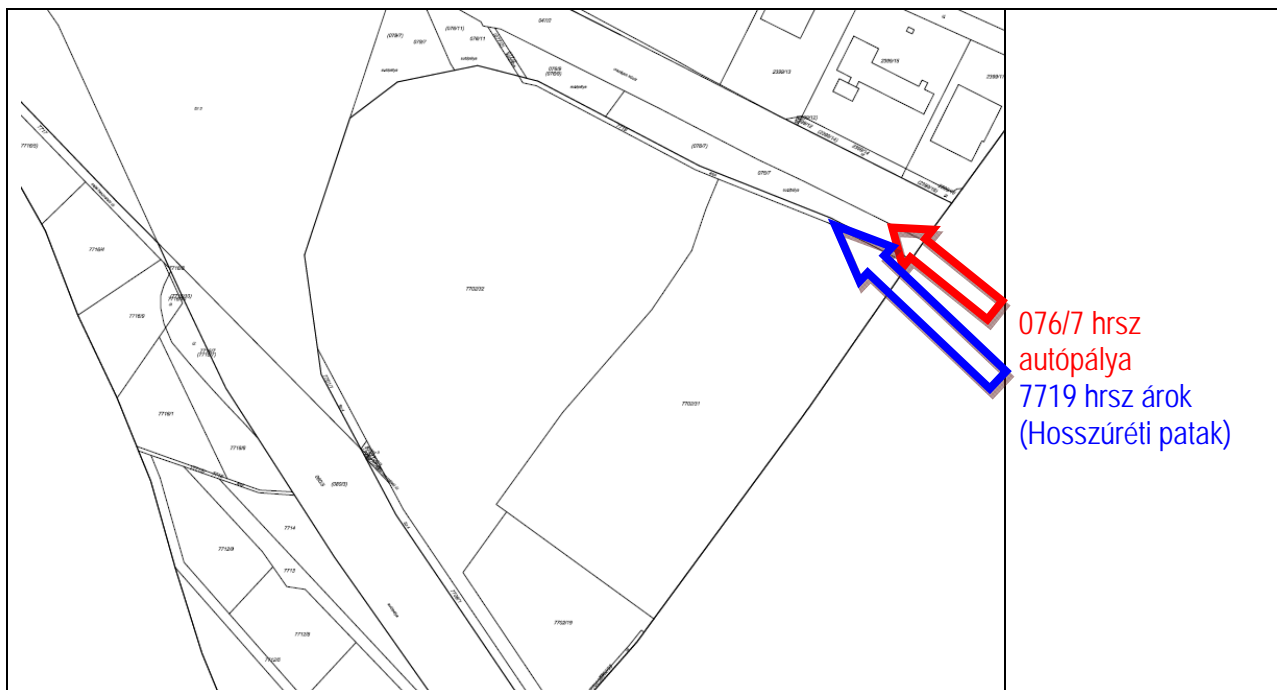


A részterületekre és környezetükre vonatkozó helyi szintű településrendezési eszközök bemutatása:

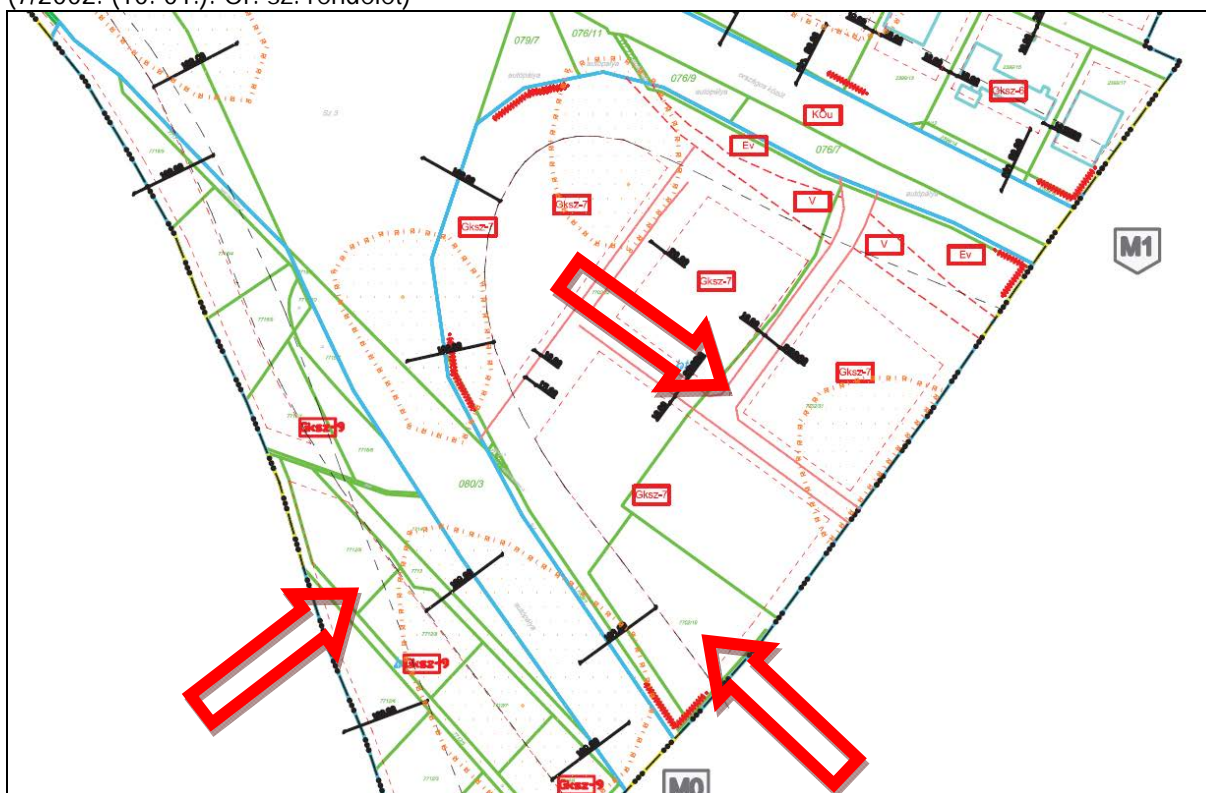
- Bátorbágy Város hatályos Településszerkezeti terve:



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.



- 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 területfelhasználatnak.

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 autótűt 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 meglapozó hasonló volumenű és a kiemelt jelentőségű közlekedési kapcsolatokat, valamint a tő 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 területrész beépítése 2006-ban kezdődött meg, majd a beruházás néhány évre leállt. Az építkezés tavaly évvégén indult újra, tulajdonosváltásnak köszönhetően.

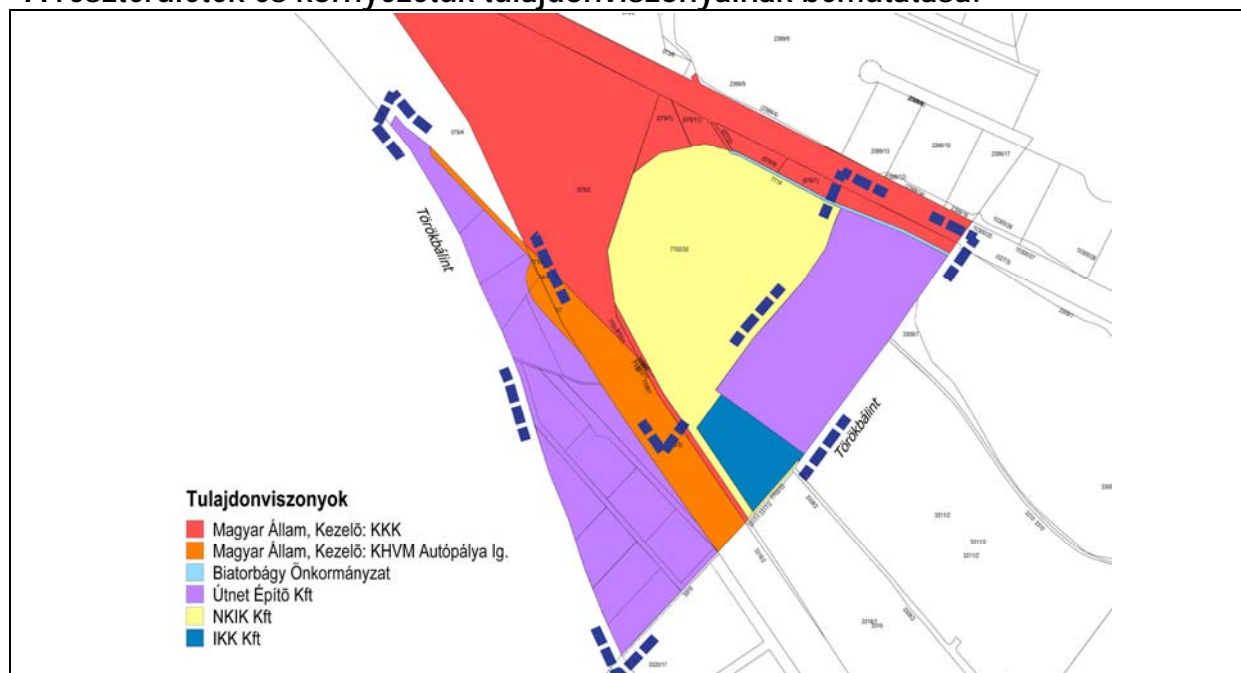
2. A 7702/19 hrsz terület:

A területrész beépítetlen, területét érintik az ingatlankomplexum területét feltáró közlekedési hálózat jelenleg épülő útjai, illetve a területrészt délről határoló M0 autótűt 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 autótűt 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 autótűttal 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)

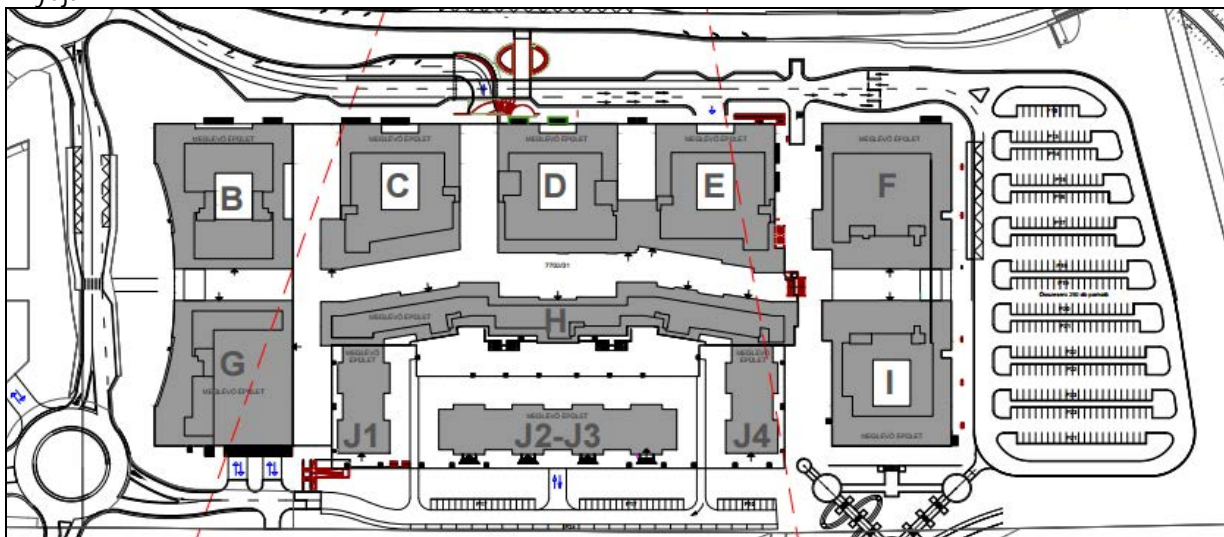
7719	Kivett árok (belterület)	Biatorbágy Város Önkormányzata
079/2	Kivett szántó (külterület)	Magyar Állam
079/7	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam
080/3	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam
7701/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	Magyar Állam
7702/33	Kivett út (belterület)	NKIK 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 környezet remek kapcsolódási 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	parkoló-ház
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						

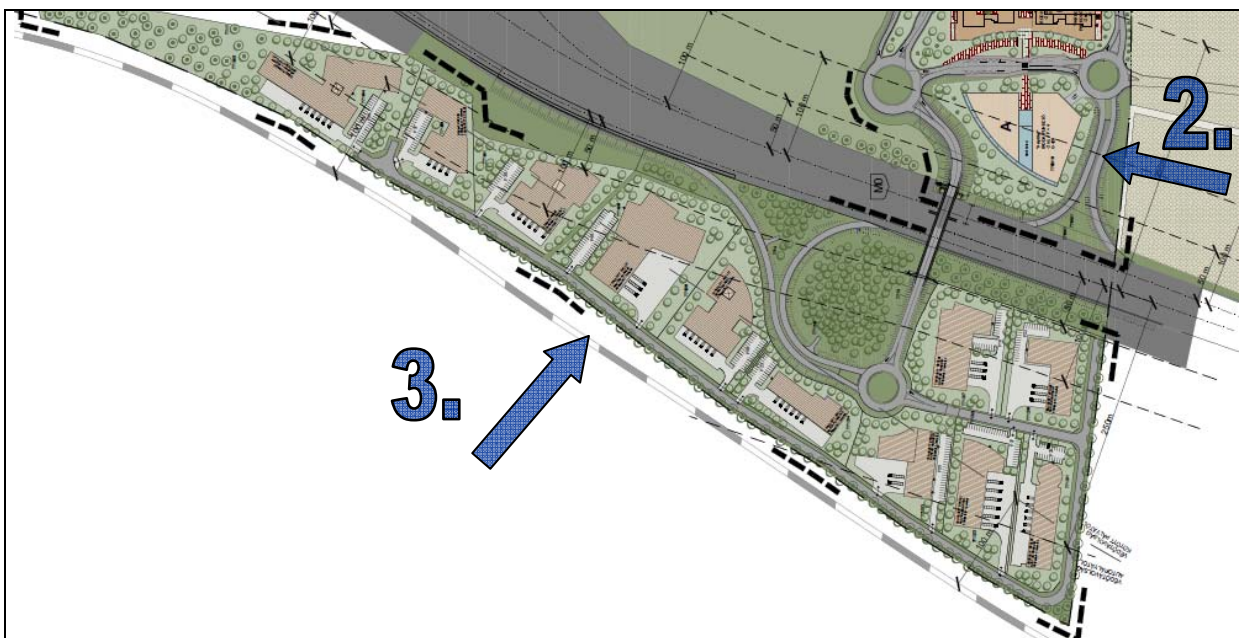
NETTO TERÜLETEK KIMUTATÁSA

	B-G épület	C-D-E épület	H épület	F-I épület	J1-J4 épület	parkoló-ház
Terepszint feletti területek:	23 563	33 782	18 805	15 224	12 451	7 883
Terepszint alatti terület:	6 470	20 653	10 321	13 213	8 077	3 288
Összesen	30 033	54 435	29 126	28 437	20 528	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 összapterülettel, 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 m2		területvesztés m2
	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 épületegyüttesének 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 bérleti 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 – :

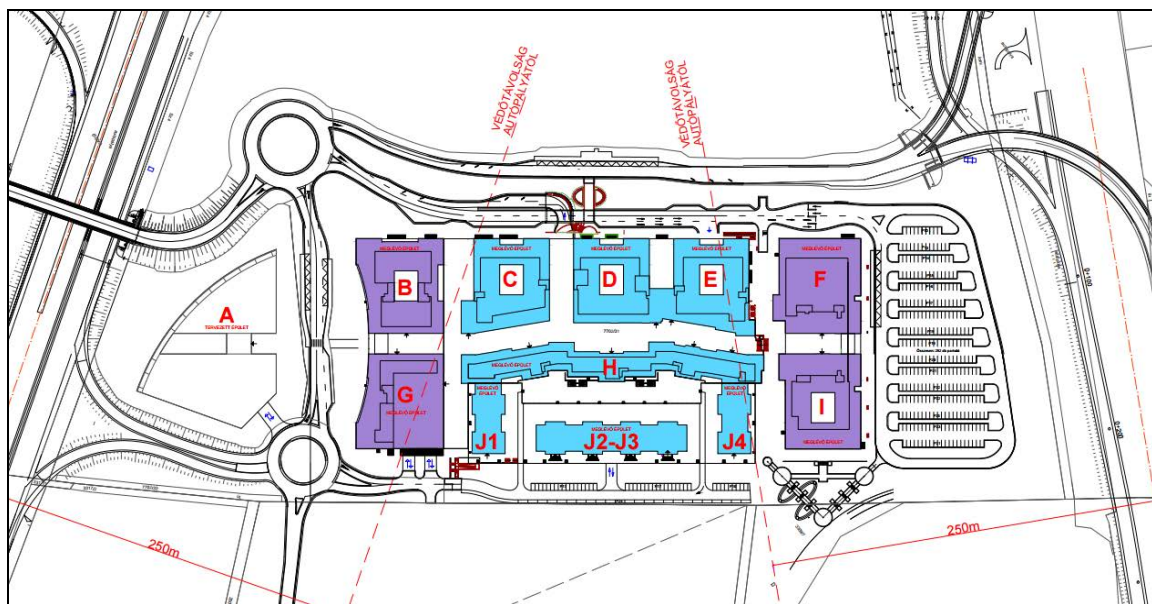
- a) igazgatási, iroda,*
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,*
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és*
 - f) sport*
- rendeltetést 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							
	építési övezet		szintszám	beépítési %		épület-magasság	minimum zöldfelület
épület	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						
	építési övezet		szintszám	beépítési %	épület-magasság	minimum zöldfelület
épület	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, Bátorbágy 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 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 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 Budapestpark 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 Hosszúréti 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 vezetékről 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 szennyvizeket 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 gravitálóan lehet kialakítani. A víztározó mellett kell egy szennyvíz átemelő berendezést építeni, amelyből 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 vízzárló 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 csapadékcsonk 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 alapbázis 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 kialakításra 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 igénybevételre.

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 településképvédelmi 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 természetbeni 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 területrészét 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 autótú 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, építéskor 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 készítettett 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.

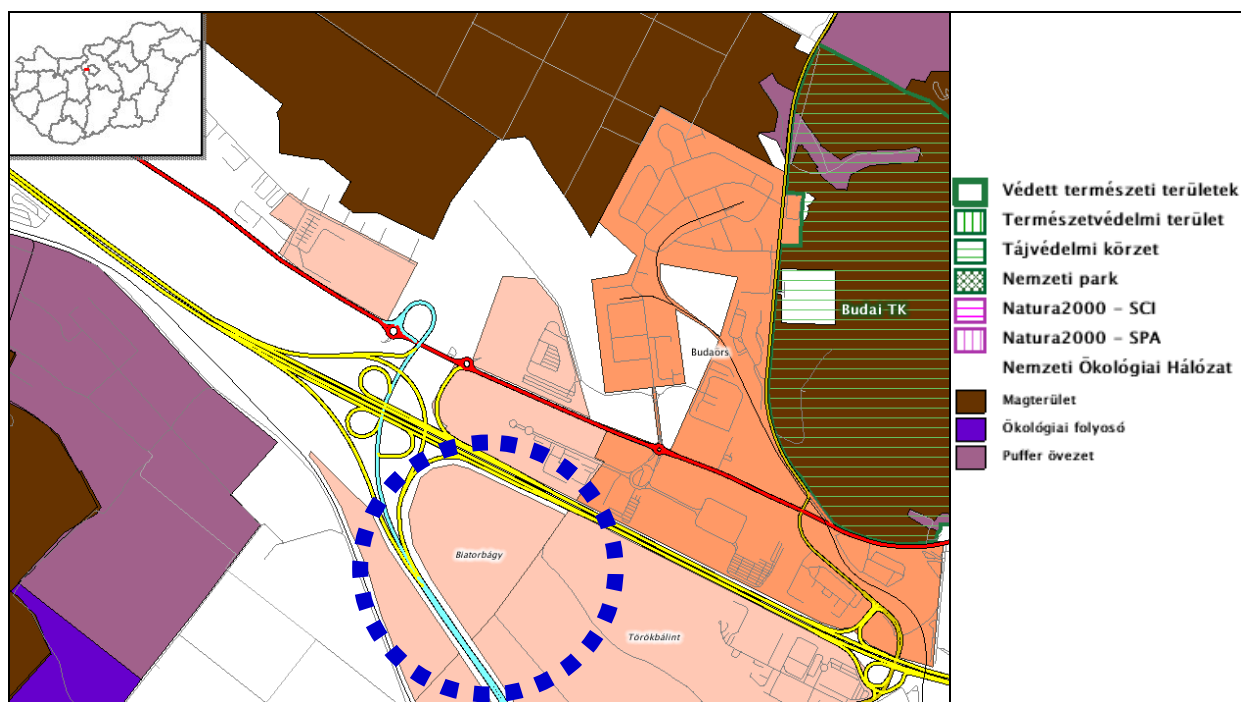
1.8 Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére

A részterületeken épített örökségi érték szempontjából régészeti lelőhelyek találhatók. 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 találhatók.



(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:

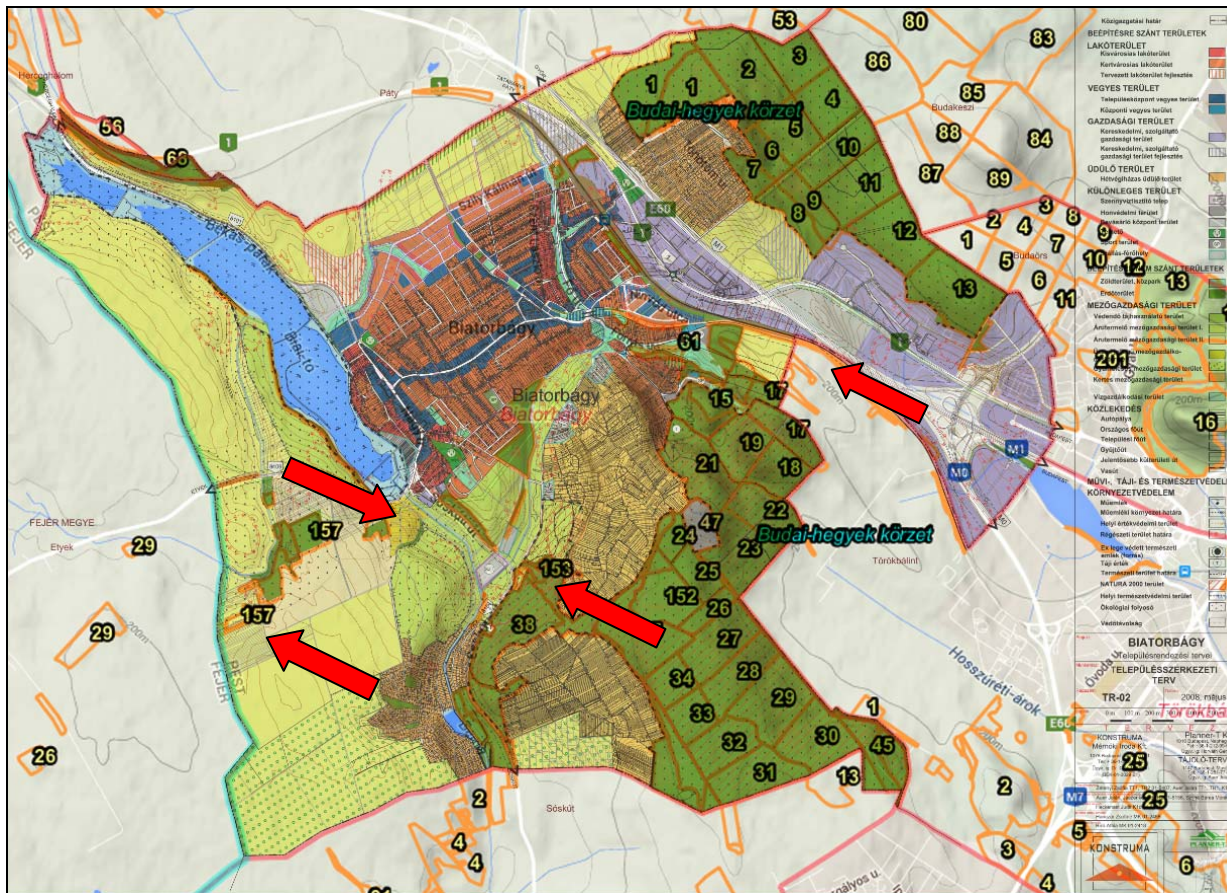
- az 1.sz. részterületen tervezett településközpont vegyes terület északi telekrészének kis része az M1 autópálya és az M0 gyorsforgalmi utak 250 m védőtávolságába esik,
- az 1.sz., 2.sz. és 3. sz. területen elhelyezhető funkciók konkrét meghatározása érdekében

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 útszabályozás 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.

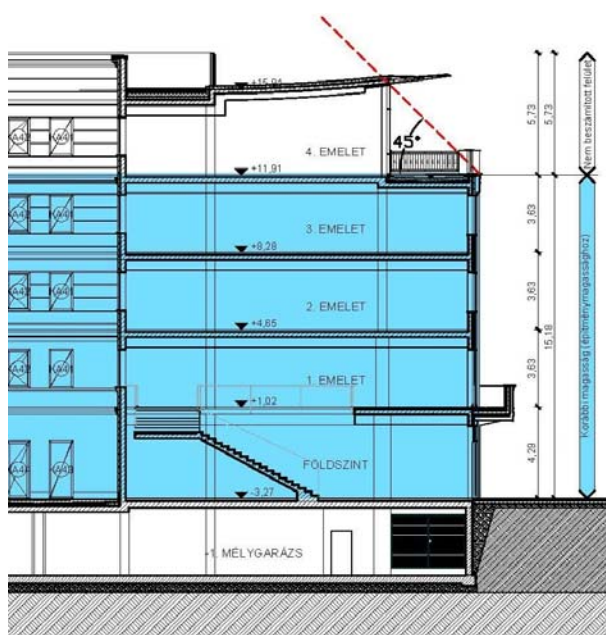
- Az „új” OTÉK fogalom meghatározása szerint:

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

Iktatószám: F-51/5/2015

Ügyintéző: Tamás Gábor

Tárgy: Tájékoztatás

Bajnok Lajos részére

Útnet Építő Kft.

1072 Budapest, Rákóczi út 30.

Tárgy: Bátorbágy 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 Bátorbágy – 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 kérik, hogy „az önkormányzat adjon javaslatot az Önök számára leghatékonyabb 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 Bátorbágy 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 levelemhez 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 leállítanák” 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 cégük 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

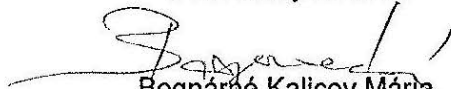
Végrehajtásért felelős: főépítész

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 Ungarn 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.



Biatorbágy Város Önkormányzat
Polgármesteri hivatal
2051 Biatorbágy Baross Gábor u. 2/a

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Dokumentációs szám: 10935	2015. AUG 25.
Keltetés ideje:	
Keltetés száma:	
Ügyintéző:	

hatalmi

TB
W.

Tarjáni István polgármester
részére

Tárgy: Telepítési tanulmányterv Biatorbágy Város
Tópark projekt 3 részterületére
(Útnet Építő Kft.)

Tisztelt Polgármester úr!

A beruházó Útnet Építő Kft. megbízásából, mint a Telepítési tanulmányterv készítői, mellékelten átadjuk tárgyi területre vonatkozóan - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rend. 15.§ és 7.sz. melléklete szerint - elkészített Telepítési tanulmánytervet az Önkormányzat részére 2 példányban és 2 db CD-n, szíves felhasználásra.

Budapest, 2015. augusztus 25.

Üdvözlettel:

Z. É. Műhely Kft.
3123 Cered
Vörösmarty u. 4.
Adószám: 14265707-2-12

Czene Éva
ügyvezető

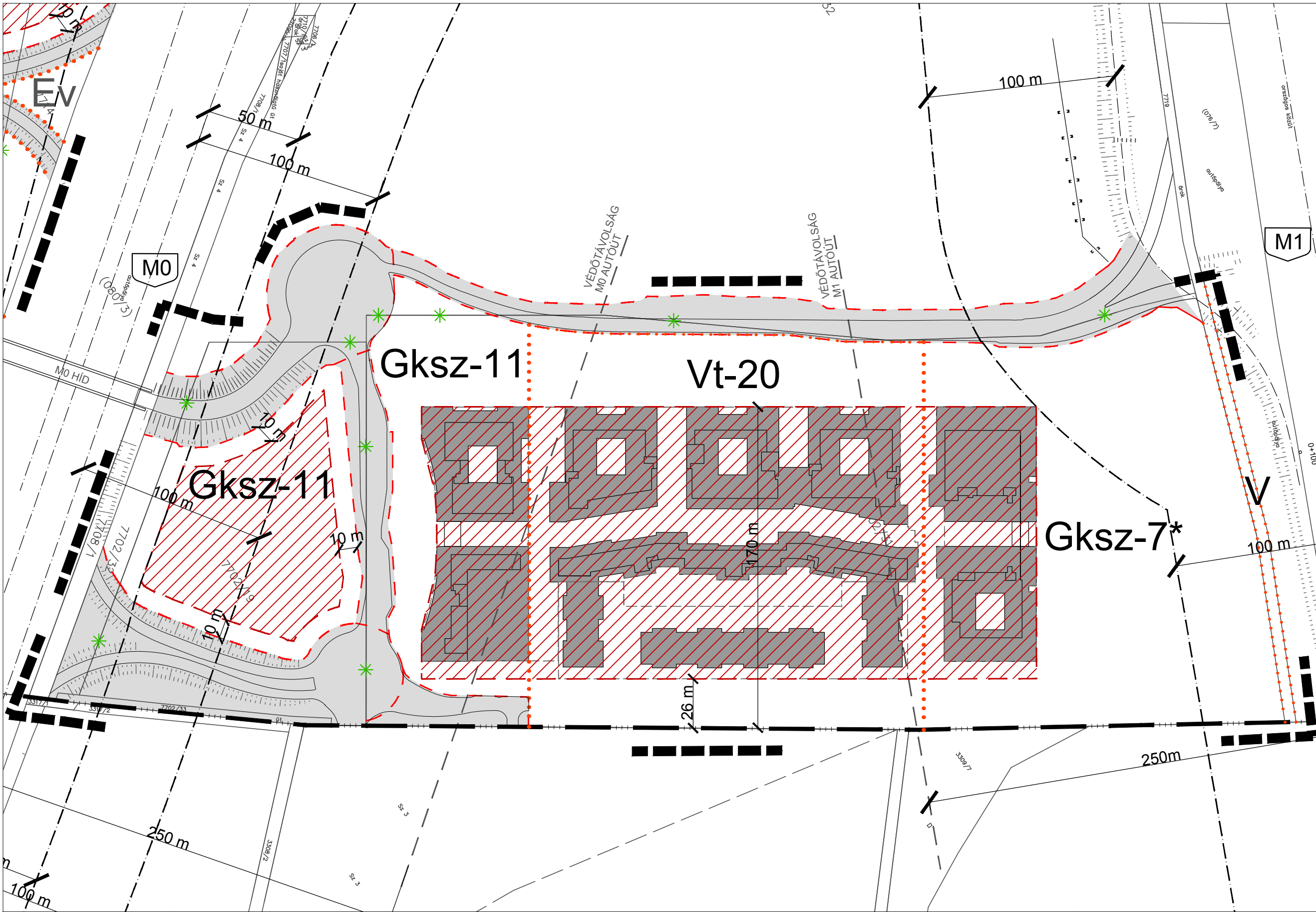
Melléklet:

- Telepítési tanulmányterv – 2 példány papír + 2CD



Z.É. MŰHELY KFT.

H-1116 Budapest Zsurió köz 5.
+36-20/312-6246
ze.muhely@gmail.com



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

tájékoztató szabályozási elemek

meglévő telekhatár

építési övezet/övezet jele

kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

építési övezet paraméterei

építési övezet jele	beép. mód	max. beép. arány / területszázalék		min. zöldterület arány %
		max. épületmagasság (m)	max. épületterület / alatti %	
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

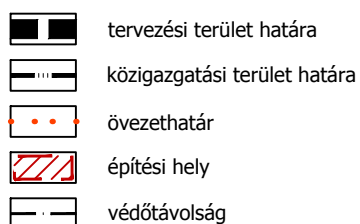
oldalhatáron álló beépítési mód

SZABÁLYOZÁSI TERV KONCEPCIÓ



Jelmagyarázat

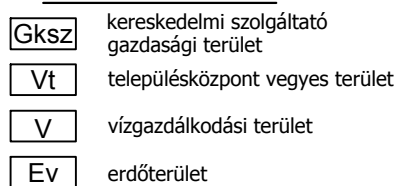
kötelező szabályozási elemek



tájékoztató szabályozási elemek

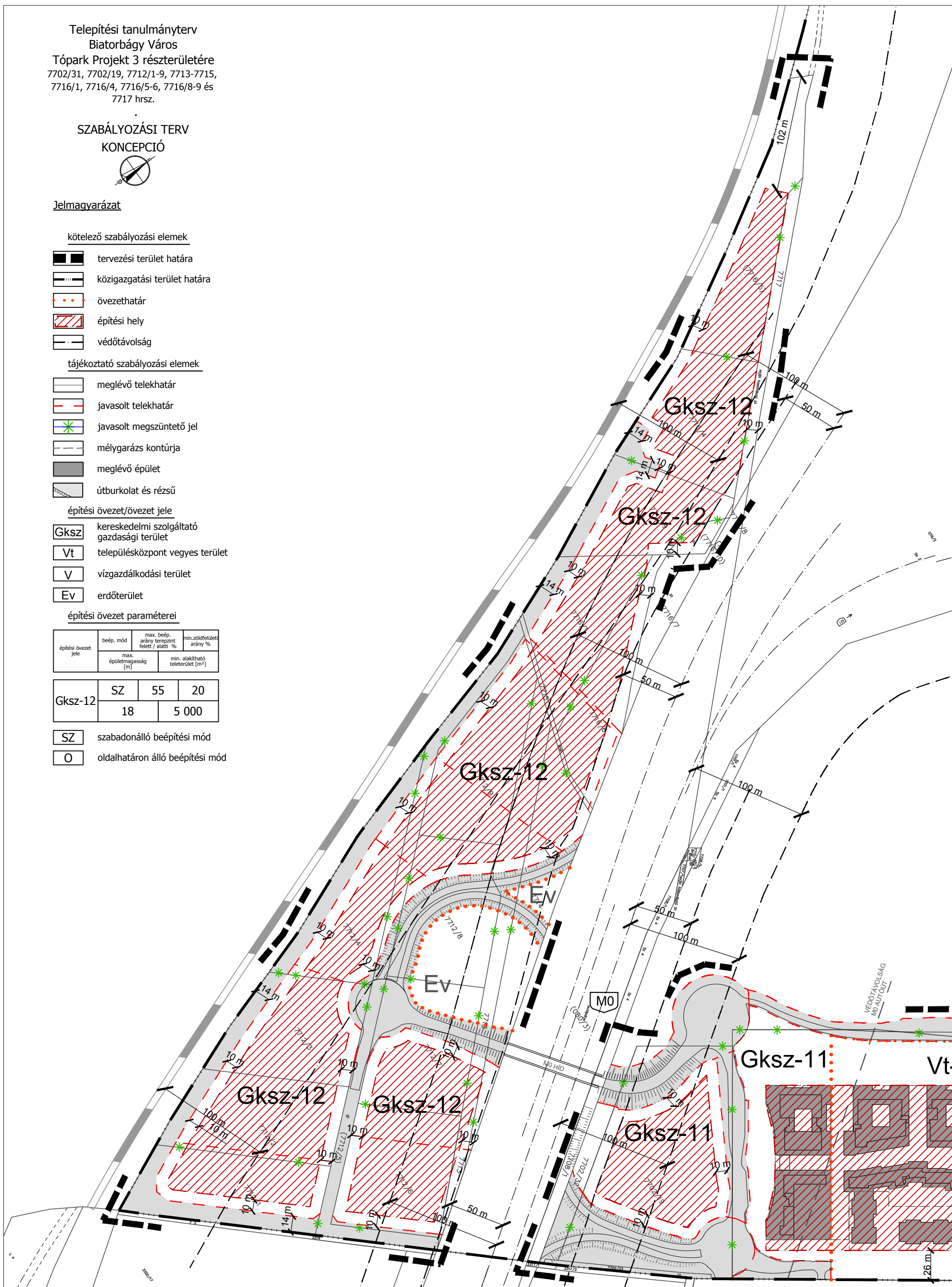
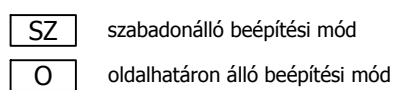


építési övezet/övezet jele



építési övezet paraméterei

építési övezet jele	beép. mód	max. beép. arány terepznit felett / alatti %	min. zöldfelület arány %
	max. épületmagasság [m]	min. alkotható teleterület [m ²]	
Gksz-12	SZ	55	20
	18	5 000	






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

 <p>Z.É. Műhely Tervező és Tanácsadó Kft.</p>	<p>Telepítési tanulmányterv Batorbágy 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.</p> <p>Rajz megnevezése: BEÉPÍTÉSI TERV - 1. sz. és 2. sz. részterületekre</p>	<p>M=1: 2 000</p> <p>314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 15. § és 7. sz. melléklet</p> <p>Tervfázis: KT egyeztetés</p>	<p>BT</p> <p>BEÉPÍTÉSI TERV 1. sz. és 2. sz. részterületekre</p>
---	---	--	---

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
- autópálya 100-es védőtávolsága
- vasút tengelye
- vasút 100 m-es védőtávolsága
- felszíni parkoló
- kamion
- helyrajzi szám





