

BIATORBÁGY VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

EGY RÉSZTERÜLETEN: BIATORBÁGY, VENDEL PARK
7721/9 HRSZ.-Ú TELEK

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

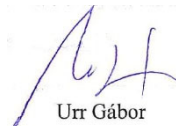
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

2025. október

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

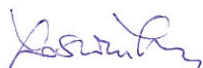
MEGRENDELŐ: **Biatorbágy Város Önkormányzata**
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.
Képviselője: **Kocsis József** polgármester
Urr Gábor helyettes főépítész



Urr Gábor

TERVEZŐ: **Város-Teampannon Kft.**
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7. 4/3.
Képviselője: **Koszorú Lajos** ügyvezető

TERVEZŐK:



Koszorú Lajos

vezető településtervező
TT/1 01-1346

Város-Teampannon Kft.



Tóth Helga

településtervező

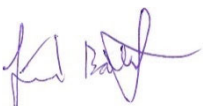
Város-Teampannon Kft.



Gaál Máté Benedek

településmérnök

Város-Teampannon Kft.



Koszorú Bálint

településmérnök
TT 01-6834

Város-Teampannon Kft.

MUNKATÁRSAK:

Munkácsi Péter

műszaki menedzser

Város-Teampannon Kft.

Állami alapadatok a Lechner Nonprofit Kft. által szolgáltatott digitális földhivatali térkép (2025.06.17.)
Ez a terv a Város-Teampannon Kft. szellemi tulajdonát képezi. Védelméről a 1999. évi LXXVI. törvény rendelkezik.
A dokumentációban szereplő rajzi munkarészek AutoCAD MAP 3D szoftverrel készültek.

2025. október

TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés	3
I. ELŐZMÉNYEK.....	6
1. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK.....	6
1.1 Biatorbágy Településfejlesztési Konceptiója	6
1.2 Településképi Arculati Kézikönyv És Településképi Rendelet	7
1.3 Hatályos Településszerkezeti Terv	8
1.4 Hatályos Helyi Építési Szabályzat És Szabályozási Terv	9
2. Tervezési terület ismertetése, lehatárolása.....	13
3. Terv módosításának egyeztetése.....	13
II. Megalapozó vizsgálat a tervezési területre vonatkozóan	14
1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	14
2. Közlekedési vizsgálat	20
3. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás vizsgálata	22
II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT A TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓAN	28
1. Településrendezési eszközök változása, szabályozási koncepció.....	28
1.1 BEÉPÍTÉSI JAVASLAT	29
2. SZAKÁGI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA	32
ZÖLDFELÜLET, TÁJRENDEZÉS.....	32
KÖZLEKEDÉS	32
KÖZMŰELLÁTÁS.....	33
ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	33
KÖRNYEZETI HATÁSOK	33
3. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEK VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	34
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve	34
Pest Megye Területrendezési Terve	39
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	39
Mellékletek.....	41

BEVEZETÉS

Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából a Város-Teampannon Kft. készíti a településrendezési eszközök módosítását, azon belül is csak a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását egy részterületre vonatkozóan. Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséről döntött 2024. február 29-én a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban.

Az övezetmódosítással érintett területről szóló önkormányzati határozatok áttekintése, valamint a módosítás céljának rövid ismertetése:

Sorszám	Határozat száma ¹	Részterület megnevezése	határozat tárgya	Módosítással érintett tervfajta		
				TSZT	HÉSZ	
					előírás	SZT
1.	33/2024. (II.29.)	Biatorbágy, Vendel Park, Tormás rét utca 12., 7721/9 hrsz., 5000 m ² területű, kivett irodaépület és bemutatóterem megnevezésű, belterületi ingatlan terület	telepítési tanulmányterv befogadása	-	+	+
			új településterv készítésénél különös tekintettel legyen figyelembe véve, a zöldfelületi, biológiai aktivitást növelő szabályok megállapítása, továbbá a homlokzati felület növekményének 30 %-át növényfalként szükséges kialakítani és fenntartani			
			TRSZ előkészítése és jóváhagyásra előterjesztése. A telepítési tanulmánytervben meghatározott cél megvalósítását az új településterv tervezési programjában vegye figyelembe			
			A képviselő-testület megvizsgálja TRSZ-ben a zöldterület növelésének lehetőségét is.			
2.	59/2025. (II.27.)	Biatorbágy, Vendel Park, Tormás rét utca 12., 7721/9 hrsz.	Településrendezési szerződés elfogadása	-	+	+
			Gksz-2 övezeti besorolás módosítás, paraméterek módosítása			
3.	234/2025. (IX.25.)	Biatorbágy, Vendel Park, Tormás rét utca 12., 7721/9 hrsz	A HÉSZ módosítás megalapozó és alátámasztó munkarészeként a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bek. alapján a városi Főépítész által meghatározott tartalommal egyetért.	-	+	+

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete az 59/2025. (II.27.) határozatában döntött a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosításáról (1. melléklet).

¹ Határozatokat lásd. 1. melléklet



1. ábra – Átnézeti térkép a módosítandó terület elhelyezkedéséről (alaptérkép: <https://www.openstreetmap.org/>)

A részterület módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Thr) 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban történik. A módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, valamint nem történik kialakult zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. A módosítással érintett terület régészeti lelőhelyet nem érint. Az övezet módosítással érintett 9251 hrsz-ú ingatlan kivett legelő művelési ágú, a 7748/6 hrsz-ú ingatlan kivett raktár iroda és portaépület megnevezésű; gazdasági terület övezetben van mindkét telek,

A módosítással érintett területre vonatkozó megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a Thr 7. § (7) szerint a települési önkormányzati főépítész meghatározta a 7. § (1)-(6) bekezdés alapján, melyről a 234/2025. (IX.25.) határozatában meghozta a döntését a Képviselő-testület (1. és 2. melléklet).

A környezet védelméért felelős szervek észrevételei alapján a 2/2005 (I.11.) Korm. rend. 1. § (3) bekezdése szerinti környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges, melyet a beérkezett vélemények (3. melléklet) és az elfogadott 234/2025. (IX.25.) határozat is megerősít (1. melléklet).

Biatorbágy hatályban lévő településrendezési eszközei a következő weboldalakon érhetők el:

- Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 241/2019. (XI. 28.) határozata Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő testületének 152/2016. (VI. 30.) számú határozattal megállapított Településszerkezeti Terv módosításáról

https://biatorbagy.hu/system/files/biatorbagy_tszt_határozat_leiras_mod_vegleges.pdf

https://biatorbagy.hu/system/files/2_melleklet_biatorbagy_tszt_mod_vegleges.pdf

- Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelete Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről egységes szerkezetben a 9/2020. (V. 28.), valamint a 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendeletekkel

<https://biatorbagy.hu/system/files/hesz.pdf>

<https://biatorbagy.hu/system/files/mellekletek.pdf>

A településrendezési eszközök *az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-én hatályos követelményeinek és *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) figyelembevételével kerülnek módosításra.

Jelen dokumentáció csak a tervezési területre, valamint a tervvel összefüggő, szorosan kapcsolódó területekre vonatkozóan tartalmazza a vizsgálati munkarészeket.

I. ELŐZMÉNYEK

A településrendezési terv módosítása miatt a településfejlesztési, -rendezési előzmények áttekintése is szükséges. Az alábbiakban a tervezett fejlesztés szempontjából releváns alap dokumentumokat mutatjuk be.

1. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

1.1 BIATORBÁGY TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

Biatorbágy város 2015-ben fogadta el jelenleg is érvényben lévő Településfejlesztési Konceptióját a 2/2015. (I.29.) számú képviselő-testületi határozatával. A Vendel park, a város egyik fő gazdasági centruma, ezért fejlődésének elősegítése kiemelt célja a városnak.

Biatorbágy jövőképe:

„Biatorbágy – a harmonikus, közösségközpontú, innovatív kertváros”

Biatorbágy olyan harmonikusan fejlődő, innovatív kertvárossá váljon, 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.

Gazdasági jövőkép:

- Bővíti a helyi foglalkoztatási lehetőségek körét, folyamatosan javítja a helyi vállalkozási környezetet;
- Törekszik a helyi mikro-, kis- és középvállalkozások megerősítésére, szerepük bővítésére, a gazdasági szereplők közötti egyensúly megteremtésére,
- Kiemelten kezeli a helyi gazdaság sokoldalúbbá válását, a város gazdaságának több lábon állását;
- Elősegíti az innovatív, K+F+I és kreatív szektorban tevékenykedő vállalkozások bővülését, betelepülését, törekszik tudásalapú helyi gazdaság létrehozására, segíti a helyi fiatalok vállalkozóvá válását (start-up-ok);
- Támogatja a helyi zöldgazdaság bővülését, az energiahatékonyság fokozását, a helyi erőforrások (pl.: tudás, geotermia) szélesebb körű felhasználását;
- Segíti a családi és ökológiai gazdálkodást végzők tevékenységét, ösztönzi megalapításukat,
- Kiemelten kezeli az egészség- és ökoturisztikai potenciál minél magasabb fokú kihasználását, az ebben rejlő gazdasági lehetőségek kiaknázását.

Egyik településfejlesztési elv a sok közül: Vállalkozás megtartó stratégiák: Ennek a stratégiának az a célja, hogy a helyi cégek elégedettek legyenek, ezáltal ne adják fel helyi telephelyeiket, ne helyezték át működésüket más településre. Ezek a módszerek elsősorban azt célozzák, hogy a cégek képesek legyenek megbirkózni a változó gazdasági feltételekkel.

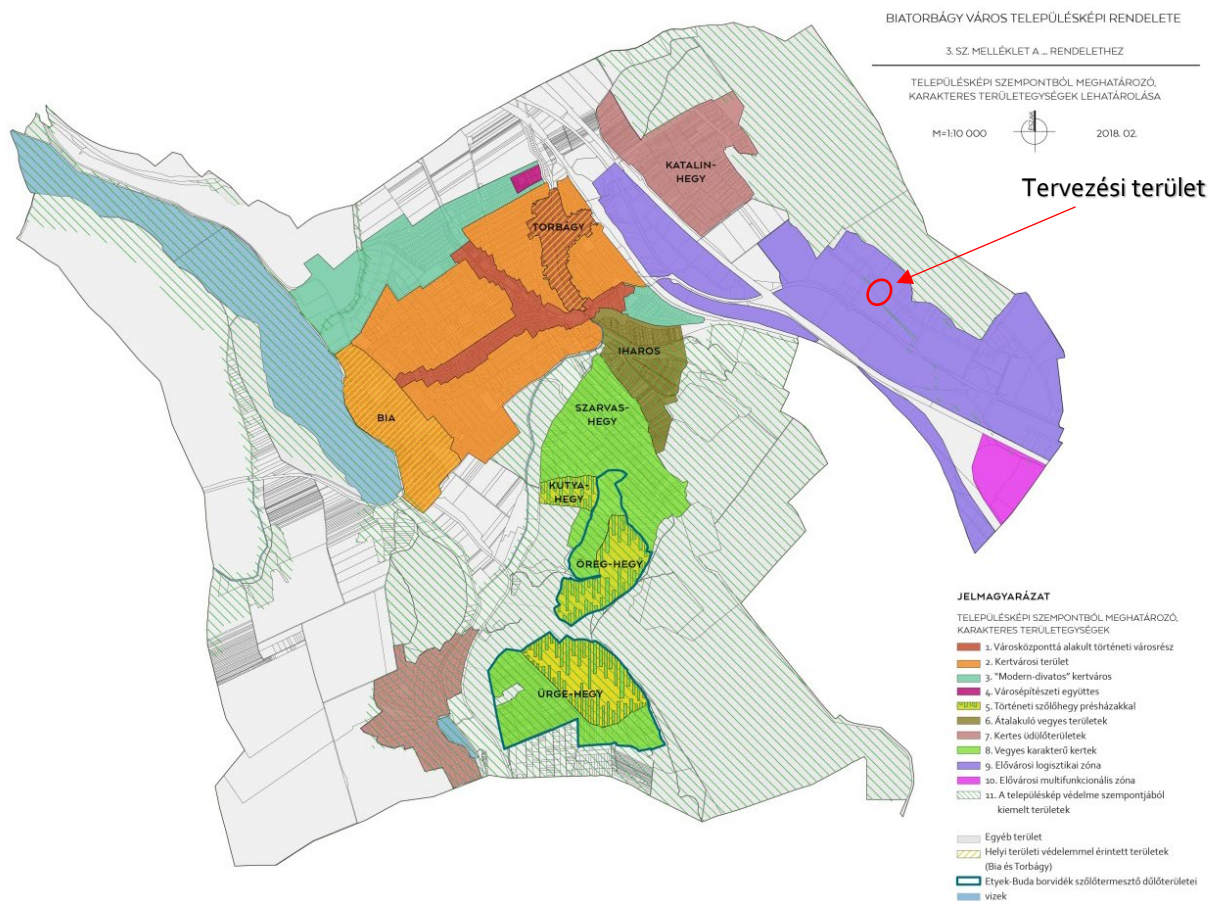
Stratégiai cél: tematikus cél: A város innovációs kapacitásának bővítése, a gazdasági és vállalkozási, az oktatási és képzési környezet infrastrukturális feltételeinek biztosítása, pl. a digitális jövő megalapozásával (minden háztartásban elérhető legyen a nagy sebességű, széles sávú internet), a távoktatás, távmunka, e-vásárlás, e-ügyintézés stb. elterjedése érdekében.

Részcélok: Biatorbágy számára a legnagyobb feladatot a gazdaság helyi szereplőinek megerősítése, a vállalkozási szférán belül az innovatív, kutatás-fejlesztési tevékenységek előtérbe helyezése, az oktatási-képzési infrastruktúra bővítése, fejlesztése, a lakosság helyi kötődésének erősítése, különösen a fiatal, gyermekes családok helyben tartásának ösztönzése jelenti.

1.2 TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 1/2018.(I.25.) határozatával fogadta el a város Településképi Arculati Kézikönyvét (TAK), mely részletesen bemutatja a városrészenként jellemző karaktereket, és így került lehatárolásra 11 féle karakterterület. A TAK-ra alapozottan a településképi rendeletet (továbbiakban: TKR) a képviselő-testület a 21/2018. (X.26.) önkormányzati rendelettel hagyott jóvá.

A tervezési terület az **elővárosi logisztikai zóna** karakterterületen található, mely a település keleti részén, az M1-es autópálya és az 1. sz. főút mentén található. Ez a terület koncentráltan, a várostesttől külön helyezkednek el. A terület forgalma nagy, zajhatása így a városban nem érvényesül. Nagy sűrűségben találhatóak meg a dobozépítéssel különböző formái. Funkcióiban a kereskedelem, a szolgáltatás gazdasági szektorai is megtalálhatók.



2. ábra: Karakteres területegységek (Biatorbágy Város Településképi Rendelete 3. sz. melléklet – 2018.)

A TKR településképi követelményei a területre vonatkozóan:

„23. Elővárosi logisztikai zóna területére vonatkozó településképi követelmények

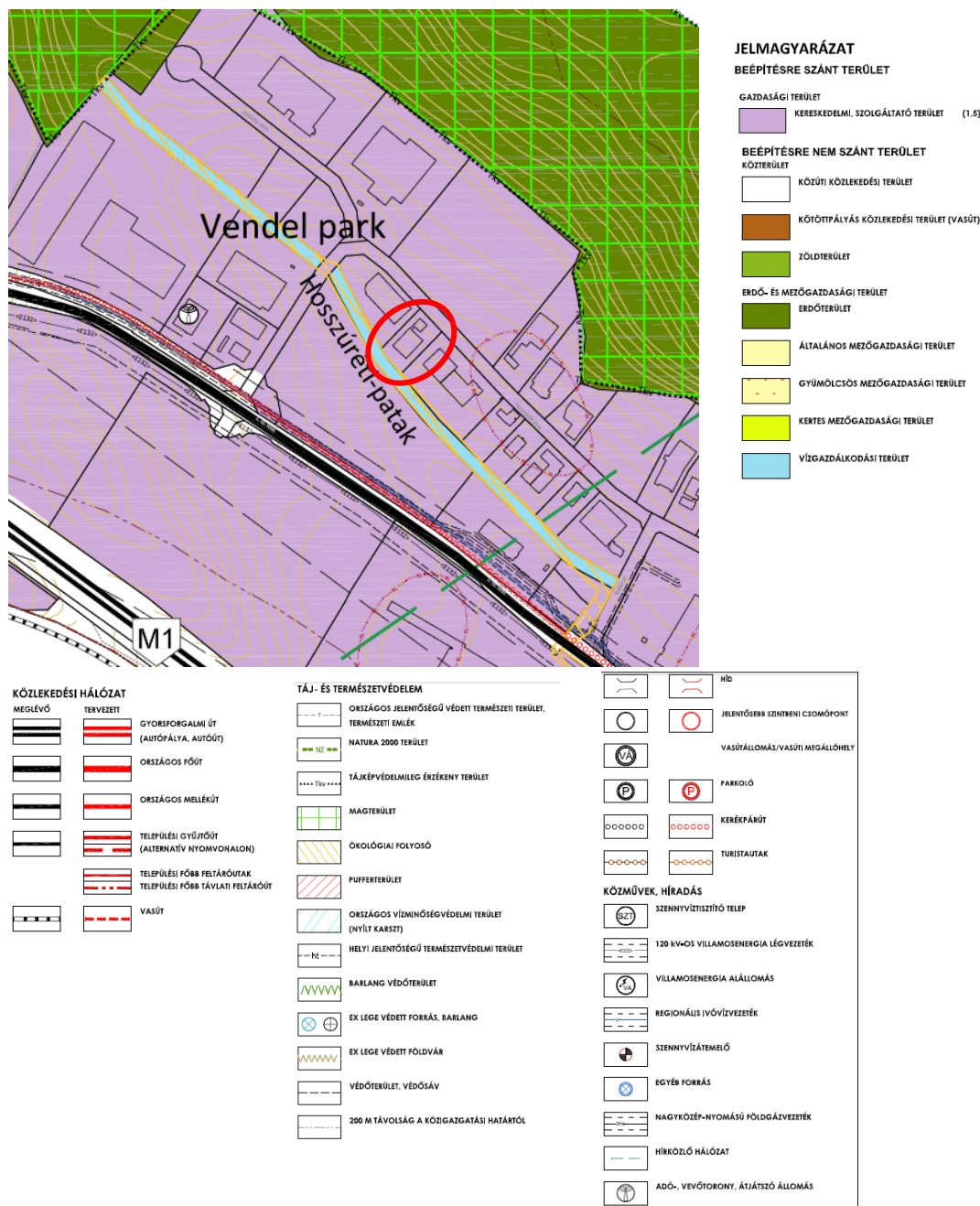
27. § (1) Egyedi építészeti követelmény:

- a) A homlokzati felületeket tartós, korszerű anyagokból kell megépíteni. Nem alkalmazható a külső környezeti feltételeket rosszul viselő, nem időtálló anyag. Kerülendő a nagyfelületű, rikító, a településképet zavaró színek használata.
- b) A tetőfelület síkjában, arra ráírva, applikálva reklám, egyéb hirdetési célú berendezés, felirat nem helyezhető el.
- c) Új fasor telepítése magas fafajjal történjen.
- d) A többszintes növényzet kialakítása tájhozonyos növényfajok alkalmazásával javasolt.
- e) Az oldalkerti és hátsókerti telekhatárokon fasor telepítendő. Magánút vagy belső feltáró út mentén egyoldali fasor telepítendő.”

A követelmények közül a hátsókerti telekhatáron fasor telepítése hiányzik, ennek pótlását mindenképp javasolt megtenni.

1.3 HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Biatorbágy város érvényben lévő, a 152/2016. (VI.30.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve (a továbbiakban TSZT) szerint a módosítási javaslattal érintett tervezési terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe tartozik. Ennek a módosítása nem szükséges. Korlátozó szerkezeti elem nem található a területen.



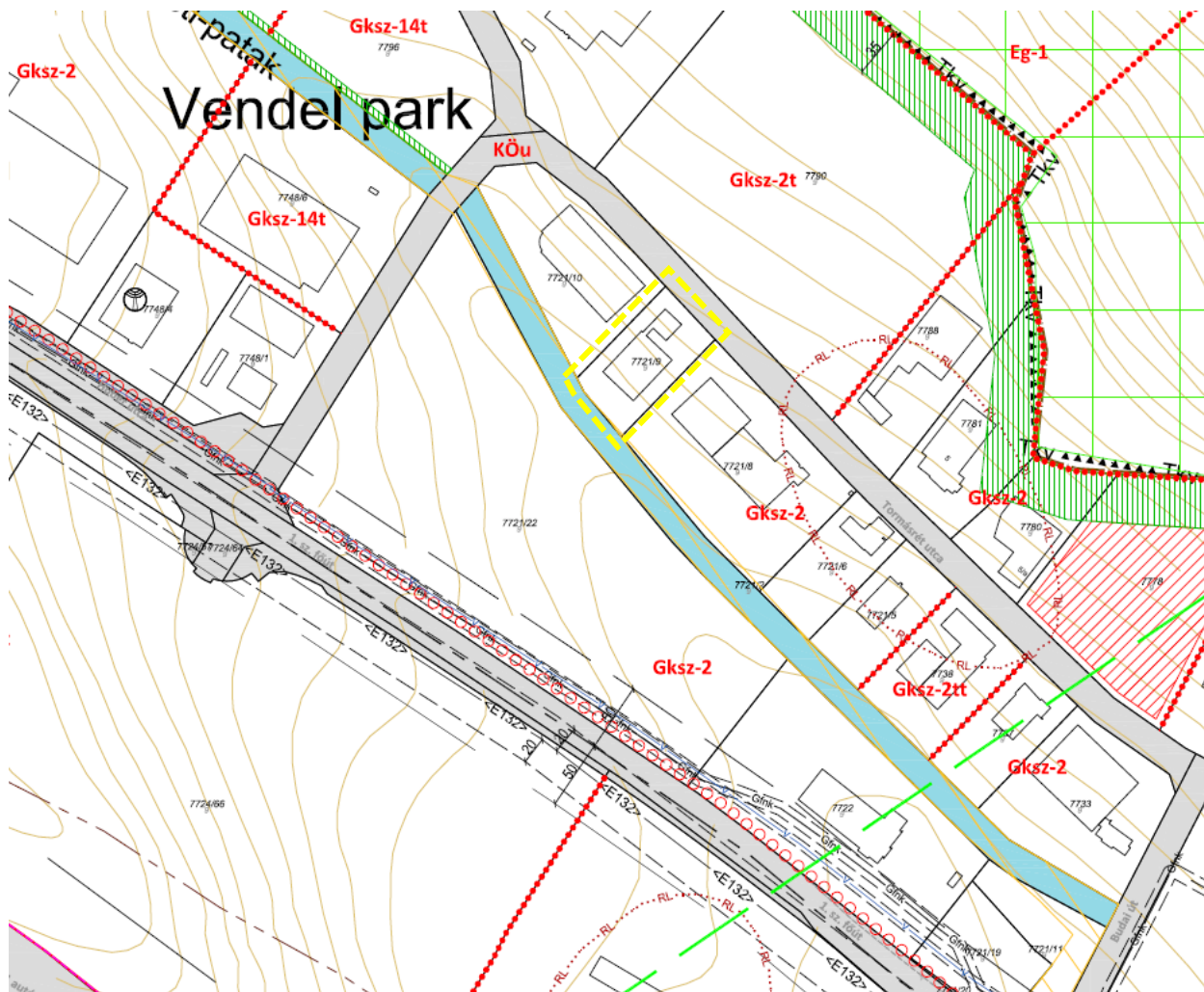
A tervezési területet és környezetét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A Hosszúréti-patak vízgazdálkodási területbe tartozik, mely egyben ökológiai folyósó is.

A TSZT 2. mellékletét a Településszerkezeti terv leírása képezi, amelynek „Beépítésre szánt területek” című részében jelennek meg a „Kereskedelmi, szolgáltató területek”. A leírás a kereskedelmi, szolgáltató területekre az 1,5 m²/m² beépítési sűrűségi értéket határozta meg. Ez a fogalom az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint a következőt jelenti: „A területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyaránya.”

1.4 HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A Biatorbágy város érvényben lévő, a 26/2019. (XI.29.) számú önk. rendelettel jóváhagyott szabályozási tervében a Vendel park Tormásrét utcájában három db Gksz építési övezet is található (Gksz-2, Gksz-2t, Gksz-2tt), mert több telephely terve is módosult az elmúlt évek során településrendezési szerződés alapján. A tervezési területen belül szabályozási elemek nem találhatók.

A Szabályozási Tervben (a továbbiakban SZT) a 7721/9 hrsz.-ú ingatlan a beépítésre szánt Gksz-2 építési övezetbe tartozik.



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

	SZABÁLYOZÁSI VONAL (tervezett köztér/telephely határ)
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLSŐSÉG, SZABÁLYOZÁSI ELEMREK VONATKOZÓ MÉRTEK
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZETI HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZETI JELE
	ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA
	ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA HITELEI ÉPÍTMÉNY SZÁMÁRA
	TELK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZÉ
	MEGARTANDÓ FÁS TERÜLET
	TELKEN BELÜLI VÉDŐFÁSIK
	MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT GYALOGÚT, SÉLYH
	MEGLÉVŐ, TERVEZETT ALULJÁRÓ/FELELJÁRÓ
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
	Lk KÉPVÁROSI LAKÓTERÜLET
	Lke KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET
	Vi INTÉZMÉNY TERÜLET
	Vt TELEPÜLKÖZPONT TERÜLET
	Gksz KERESKEDELMISZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	Üh HÉTVÉGI HÁZAS TERÜLET
	K-T KÖLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ TERÜLET
	K-Rm KÖLÖNLEGES TERÜLET - ROMTEMPLOM TERÜLETE
	K-SP KÖLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET
	K-R KÖLÖNLEGES TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET
	K-Ok KÖLÖNLEGES TERÜLET - OKTATÁSI TERÜLET
	K-Szf KÖLÖNLEGES TERÜLET - SZÁLLÁSHELY
	K-E KÖLÖNLEGES TERÜLET - BEÉPÍTÉSRE SZÁNT EGYES ERŐTERÜLETEK
	K-Szt KÖLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVÍZTISZÍTÓ TELP TERÜLETE
	K-Km KÖLÖNLEGES TERÜLET - KÖZMŰVEK ELHELYEZÉSE SZOLGÁLO TERÜLET
	K-Mt KÖLÖNLEGES TERÜLET - MŰVÉSTELEP

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

	KÖZÜI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	KÖZTÖRTERVÉSI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - VASÚT
	Kb-Sp KÖLÖNLEGES TERÜLET - SPORT TERÜLET
	Kb-R KÖLÖNLEGES TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET
	Z ZÖLÖTERÜLET
	Ev VÉDELMI RENDELTERESÜ ERŐTERÜLET
	Eg KÖZJÖLENI RENDELTERESÜ ERŐTERÜLET
	Má GAZDASÁGI RENDELTERESÜ ERŐTERÜLET
	Mk ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	Má-tv KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	Má-gv KORLÁTOZOTT HASZNÁLATU MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	Má-gv GYÜMÖLCSÖS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	Má-gv VÉDŐGAZDASÁGI TERÜLET

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

	MAGÁNÚT KIALAKÍTÁSI JAVASLAT
	JAVASOLT MEGSZÜNTETŐJEL
	MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT KERESKPÁRT NYOMVONALÁNAK IRÁNYA
	TERVEZETT TÚRAUTVONAL NYOMVONALA
	JELTÖRÖSSZ KÖZHASZNÁLATU PARKOLÓ
	INTÉZMÉNYEK ÉS KÖZMŰLESTÉNYEK
	VASÚTALLOMÁS
	SZENNYVÍZTISZÍTÓ
	ADÓTORONY
	VÉNŐ
	VILÁGOSÉNERGIA ALÁLOMÁS
	POLGÁRMESTERI HIVATAL
	TEMPLOM
	TEMETŐ
	OKTATÁSI INTÉZMÉNY
	SPORTPONT
	MŰVELŐDÉSI HÁZ

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL MEGHATÁROZOTT KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

	MŰEMÉK ÉS A MŰEMÉK TELKE
	MŰEMÉK KÖRNYEZETI HATÁRA
	REGESZETI LELEHÉLY HATÁRA
	NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
	ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET, TERMÉSZETI EMÉK
	EX LEGE VÉDETT FORRÁS
	EX LEGE VÉDETT FÖLDVÁR
	EX LEGE VÉDETT BARLANG
	BARLANGOK FELSŐNI VÉDŐTERÜLETE
	TÁJÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIMELTEN KETTELŐDŐ TERÜLET HATÁRA
	200 M TÁVOLSÁG A KÖZGAZGATÁSI HATÁRÓL
	ORSZÁGOS VÖRÖSSÉGVÉDELMI TERÜLET, NYÍLT KARSZT
	FELSZÍNMOZGÁSVESZÉLY TERÜLET
	VÉDŐTERÜLET, VÉDŐSÁV
	TÁJÉKOZTATÓ EGYÉB ELEMÉK
	KÖZGAZGATÁSI HATÁR
	BEI TERÜLET HATÁRA
	TERVEZETT BEI TERÜLET HATÁRA
	HELYI ÉRTÉK VÉDELMI ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNY
	HELYI ÉRTÉK VÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI EMÉK
	EGYÉB FORRÁS, KÖT
	VASÚT PÁLYATISZ
	SZENVONALI MAGASSÁGI ÉRTÉKEL (81m.)
	STENNYVÉDELMI
	132 KV OS ELEKTROMOS TÁVVEZETEK (Bitorbágyi sáv: 18-18 m)
	NAGY KÖZPONTMÁSI FÖLDGÁZ GERINCZŐSÍTŐ VEZETÉK (Bitorbágyi sáv: 9-9 m)
	REGIONÁLIS FÖVÉ VEZETÉK
	HÍRKÖZLŐ HÁLÓZAT
	STENNYVÉDELMI ELŐTERES VÉDŐTÁVOLSÁGA
	ETEK-BUDA BÖRVIDEK SZÜLŐTERMELTŐ DÖLŐTERÜLET
	VÉDŐTÁVOLSÁG KÖZTŰ KÖLÖNLEGES TERÜLET
	AUTÓPÁLYA JÁRGÁJÓFOLAL NYOMVONALA
	M1 AUTÓPÁLYA BŐVÍTÉS KIALAKÍTÁSI HATÁRA
	KIS AND RIDE PARKOLÓ ZÓNA

A Tormásrét utcai Gksz tömbben a szomszédos telkek szintén ebbe az övezeti besorolásba tartoznak, Gksz-2 jelű építési övezetként szabályozottak. Az utcában egyedül a 7738 hrsz-ú ingatlan Gksz-2tt építési övezetbe tartozik, valamint az utca túloldalán a 7790 hrsz-ú ingatlan, Gksz-2t övezetbe.

Biatorbágy Szabályozási Terve szintén feltünteti a különböző védelemmel érintett területeket (régészeti területek határa, természetvédelmi területek, védőtávolságok stb.), de a módosítással érintett területet a SZT szerint sem érinti semmilyen természeti vagy régészeti védelem. A SZT a 7721/9 hrsz-ú ingatlanon építési helyet nem ábrázol. A szomszédos patak az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójába tartozik.

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

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

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

(2) Az övezetekben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

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

a) oktatási, egészségügyi, szociális,

b) közösségi szórakoztató,

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

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

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

(6) A gazdasági területeken

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

b) A burkolt felületek és tetőfelületek minden 100 m²-e, - a Gksz-to4 építési övezetben minden 50m²-e - után 1 m³ záportározó létesítendő,

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

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

„32. Gksz jelű építési övezetek előírásai

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

(2) A Gksz-2, Gksz-3, Gksz-2t, Gksz-15t jelű építési övezetekben az erdőterület övezeti határától mért 20,0 m széles területen a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető. A Gksz-3t övezetben az erdőterület övezeti határától mért 10,0 m szélességben a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető.

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

(4) A Gksz-5 övezetben épület

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

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

helyezhető el.

(5) A Gksz-5 övezetben az 1 sz. és a 8101. j. út tengelyétől 30 illetve 20 m-en belül szervízút, parkoló, közművezetékek és zöldfelület létesíthető.

(6) A Gksz-6 övezetben:

a) Épület az M1 autópálya és az „L” lehajtó ág tengelyétől legalább 80 m-re, az 1sz. főút tengelyétől legalább 30 m-re lehet. A 80 és a 30 m-es sávon belül kerítés, szervízút, parkoló, közműlétesítmény és zöldfelület alakítható ki.

b) Az elő-és oldalkert mértéke legalább 10 m, amelynek területén zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.

c) Az M1 autópálya és az „L” ág üzemeltetési területén kívül legalább 10-10 m-es védőfásítás telepítendő.

(7) A Gksz-8 és Gksz-15tövezetben

a) az 1 sz. főút tengelyétől épület legalább 50 m-re, kerítés pedig legalább 30 m-re helyezhető el,

b) az 1 sz. főút felé esően legalább átlag 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani,

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

(8) Gksz-9 és a Gksz-9t jelű építési övezetben:

a) A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.

b) A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m.

c) Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 75 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.

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

„3. melléklet a 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelethez

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
Gksz-1	SZ	2000	20	30	60	30	0,80	8,0
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5
Gksz-2t	SZ	5000	50	50	60	20	0,80	12,5
Gksz-2tt	SZ	5000	50	35	60	30	1,20	12,5
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	0,90	9,5
Gksz-3t	SZ	5000	50	40	60	30	0,90	12,5
Gksz-4	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-4t	SZ	5000	60	40	60	25	1,50	15,5
Gksz-5	SZ	3000	50	30	60	30	1,90	9,5
Gksz-6	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-7	SZ	10000	50	30	60	30	1,90	(3,0) 21,0
Gksz-7t	SZ	70000	50	40	45	25	0,60	15,0
Gksz-8	SZ	6000	50	40	65	30	1,75	15,5
Gksz-9	SZ	20000	80	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-9t	SZ	20000	80	40	60	25	1,5	17,0
Gksz-10	SZ	650	10	40	70	30	1,00	8,0
Gksz-11	SZ	5000	50	40	60	30	1,50	15,5
Gksz-12t	SZ	5000	50	40	45	25	0,60	15
Gksz-13t	SZ	5000	50	45	60	25	1,20	15,0
Gksz-14t	SZ	5000	50	45	60	30	1,20	12,5
Gksz-15t	SZ	5000	50	45	60	20	1,20	15,5
Gksz-to1	SZ	20000	50	30 (+5*)	40	30	0,80	14,5
Gksz-to2	SZ	10000	50	45	60	30	2,00	14,5
Gksz-to3	SZ	5000	20	40	40	30	0,80	14,5
Gksz-to4	SZ	20000	50	40	40	30	1,00	17,0

Sz: Szabadonálló

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

A 7721/9 hrsz.-ú ingatlan a SZT szerint a Gksz-2 jelű építési övezetbe sorolt. A HÉSZ előírásai alapján az építési övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 5000 m², a minimális telekszélesség 50 méter lehet. Az ingatlan szabadonálló módon építhető be. A telkek beépíthetősége terepszint felett 30%, terepszint alatt 60% lehet, a kialakítandó zöldfelületi arány 30%. Az övezetben a megengedett épületmagasság 12,5 méter, a szintterületi mutató maximuma pedig 1,2 m²/m². Jelenleg a meglévő beépítési százalék 30% felett van, ezért további bővítések csak módosítás során tervezhetők.

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

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

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

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

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

(4) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen:

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

A HÉSZ az építési hely meghatározásáról az alábbiak szerint rendelkezik szabadonálló beépítési mód esetén:

„15. Az építési hely meghatározásának szabályai

15. § (...)

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

- a) Az előkert meghatározása során:*
 - ab) jellemzően beépítetlen telektömbben a minimális előkert nagysága 5,0 méter, amely a környezeti adottságok és az egyes övezetek előírásai szerint változhat,*
 - c) Szabadonálló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter.”*

A fentiek alapján a telek beépítése során az általános előírások alkalmazandók a kötelező elő-, oldal- és hátsókert vonatkozásában.

A további általános előírások is relevánsak a tárgyi terület felhasználása során:

„16. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

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

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

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

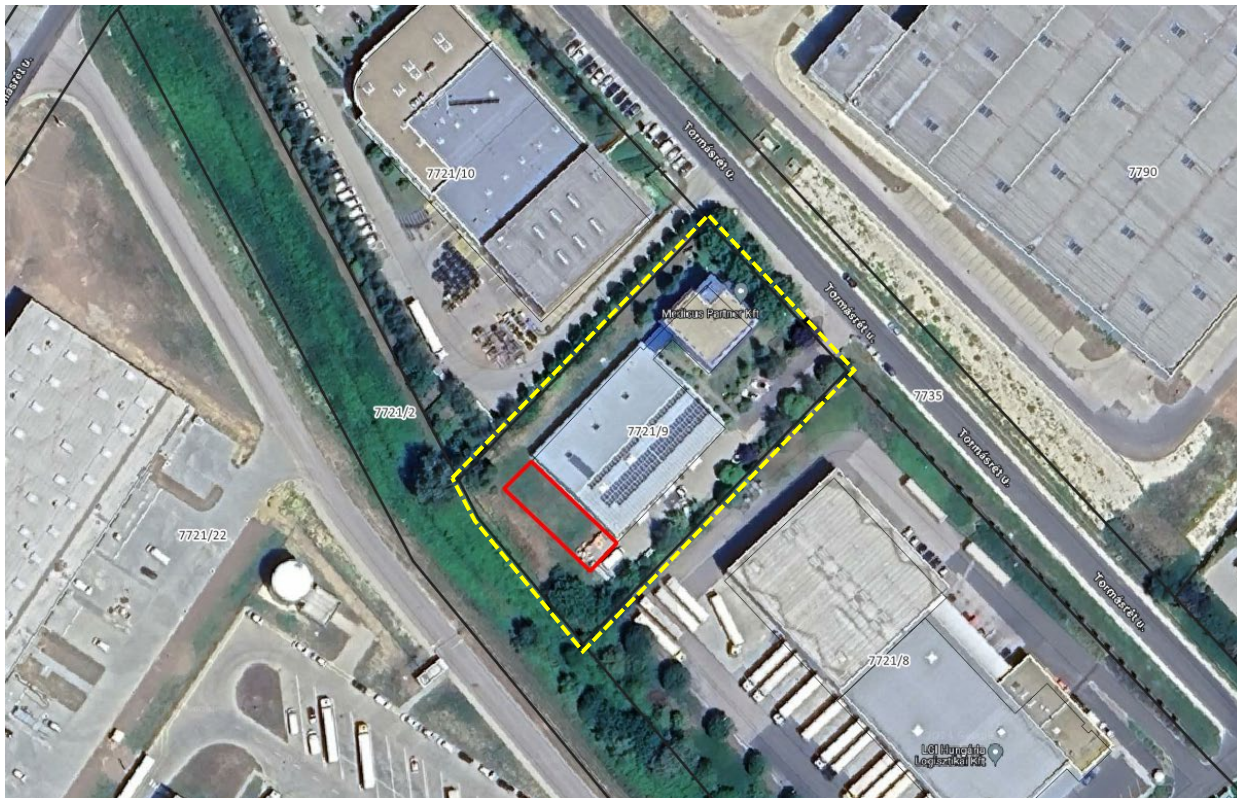
(11) Biatorbágy beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területein az épület legmagasabb pontja legfeljebb az építési övezetben, övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság mértékének kétharmadával növelt értéke lehet.”

2. TERVEZÉSI TERÜLET ISMERTETÉSE, LEHATÁROLÁSA

A tervezési terület Biatorbágy, M1 autópálya északi részén található gazdasági zónában helyezkedik el, a Vendel Parkban. A Medicus Partner Kft. tulajdonában lévő 7721/9 hrsz-ú 0,5 hektár nagyságú telephelyre és a vizsgált környezetre terjed ki. A tulajdonosi, beruházói szándék a meglévő telephelyen álló raktár bővítése, amelyhez szükséges a szabályozási terv részleges módosítása.

A Vendel Park, Tormásrét utca 12. sz. alatt üzemelő vállalkozás a raktárhelyiségét szeretné növelni a jól prosperáló fejlesztésekkel összhangban. Az épület alapterületének bővítését a jelenlegi Gksz-2 építési övezet beépítési százaléka nem teszi lehetővé, ezért övezet módosítás válik szükségessé. A szabályozási terv módosításának megalapozásához telepítési tanulmányterv készült 2023-ban.

A raktárhelyiség bővítésének megvalósíthatósága érdekében a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet szükséges módosítani.



3. ábra: Ortofotó (piros kontúr az épületbővítési szándék) (forrás: e-tér, google earth 2022. június)

3. TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK EGYEZTETÉSE

A Gksz övezet módosítására vonatkozólag az Önkormányzat lefolytatja a véleményezési szakaszt (partnerségi egyeztetést), melyet az E-tér szakrendszeren kívül a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 29/2023. (X.27.) önk. rendelet alapján is lefolytat helyben szokásos módon.

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT A TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓAN

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

A településrendezési eszközök módosításának önkormányzati döntéséhez **telepítési tanulmányterv** készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (*továbbiakban: Eljr.*) alapján, mely tanulmánytervet a megalapozó és alátámasztó munkarészekhez felhasználtuk.

Biatorbágy Pest megye, és ezzel együtt a Budapesti Agglomeráció nyugati szélén helyezkedik el, az ún. „Szilícium völgyben”. Északról Páty és Budakeszi, keletről Budaörs és Törökbálint, délkeletről Sósút, délről a Fejér megyei Etyek, nyugatról Herceghalom települések határolják. A város a Zsámbéki-medencében terül el, belterületét több oldalról a Budai-hegység hegyvonulatai övezik, de a tervezéssel érintett településrész még a Budaörsi-medence nyugati nyúlványának a része, ahol a közlekedési folyosók jelentősen meghatározzák a település szerkezetét.



4. ábra: Tervezési terület elhelyezkedése a tágabb térségben

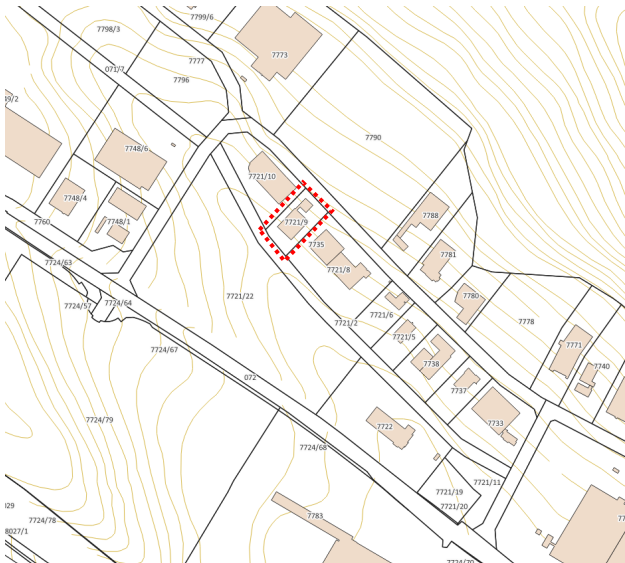
A fejlesztéssel érintett tervezési terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolásban van, mely területfelhasználási egység megfelel a meglévő és tervezett rendeltetéseknek, módosítása nem szükséges.

A Gksz-2 övezetben lévő telek Biatorbágy keleti részén, a már beépült Vendel parkban található, a Tormásrét utca 12 sz. alatt, közel az 1. sz. főúti körforgalmú csomóponthoz. Biatorbágy Logisztikai/Ipari parkjában található terület az 1. számú főúttól, a Budapest – Hegyeshalom vasútvonaltól és az M1 autópályától északra fekszik, gazdasági terület területfelhasználású térségben. A 7721/9 hrsz-ú földrészlet jelenleg beépítésre szánt, gazdasági területbe tartozik. A gazdasági környezet jól ellátott műszaki infrastruktúrával, viszonylag sűrű beépítésű, kialakult területnek tekinthető, fejlesztendő, beépítetlen telek nincs a közelben.

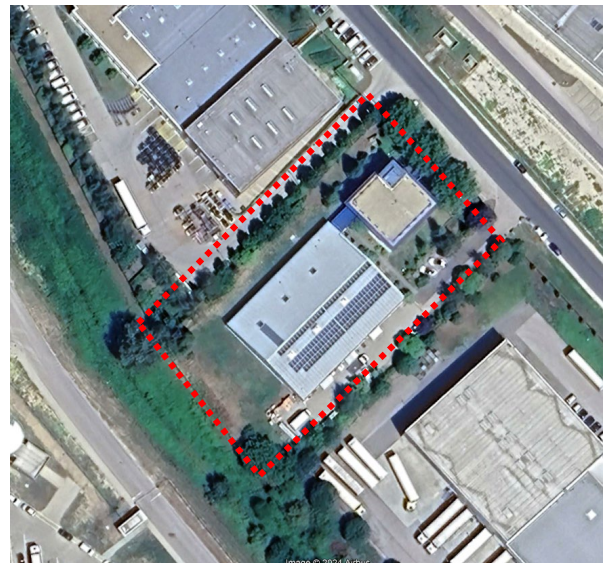


5. ábra: Tervezési terület elhelyezkedése a Vendel parkban (Forrás: google satellite)

A Tormásrét utcai tervezési terület az 1. sz. főúti csomóponttól 530 m-re található, több nagyobb gazdasági telephely között, mint a CTPark Budapest West és a JV Europe, és a szomszédos kereskedelmi és logisztikai vállalkozások. Telekalakítással járó teleknagyság bővítés nem jöhet szóba a már beépült kialakult területen, így a vállalkozás csak saját telken belül tud fejleszteni, 0,5 hektár nagyságú területen.



6. ábra: Módosítással érintett terület földhivatali térképen (forrás: e-tér 2023. 06. és google earth 2022.06.)



7. ábra: Módosítással érintett terület légifotón

A Medicus Partner Gyógyszer-, Könyv- és Műszerkereskedelmi Kft. 1992 óta családi tulajdonban működő vállalkozás. A jelenlegi telephely 2003. óta működik a 7721/9 hrsz-ú ingatlan területén, ahol állatorvosi gyógyszerekkel, műszerekkel és könyvekkel kereskednek nemzetközi szinten is, továbbá szaktanácsadással segítik a hazai állatorvosokat. A cég jelenleg 10-19 fővel dolgozik. A termékelőállításához és kereskedelemhez, az egyre növekvő kereslet miatt megfelelő nagyságú, alkalmazkodó raktározási kapacitásokat kell biztosítani. Ehhez viszont nem elegendő a jelenlegi raktár nagysága, ezért szükséges a közeli jövőben a fedett raktározás területigényének növelése legfeljebb 300 m² nagyságban.

A 7721/9 hrsz-ú ingatlan jelenleg beépített, ebben a formában és nagyságban 2004 óta üzemel. A közterületi kapcsolatát a Tormásrét utca biztosítja, ahonnan két bejárata is található. A gyalogos bejáratot a szintkülönbségek miatt egy híd biztosítja a főépülethez. Az üzemi gazdasági kapu főépülettől távolabb, a telek dél-keleti sarkához közel található. Az áruszállítás kishaszongépjárművekkel történik, a telken belüli burkolt felületeken. A telken belüli parkolást több területen alakították ki, összesen 28 db gépjármű részére.



8. ábra: Tervezési terület észak-keleti irányból (forrás: google maps)

A beépítés különböző funkciójú épületrészekből áll, alapvetően háromféle funkció található bennük, melyeket üvegfolysók kötnék össze. A Tormásrét utca felől található a háromszintes irodaépület és bemutatóterem, innen nyílik egy átkötő folyosóval déli irányba a raktár épület.

A tervezési terület a közterület felől délnyugati irányban, a patak irányába lejt. A terep 8%-os lejtésű, ezt az adottságot kihasználva az épület földszinti padlószintjét az út burkolatszintje alatt kb. 3 méterrel helyezték el, mely által a felső és alsó szint is rendelkezik közvetlenül terepkapcsolattal. A második szintre a Tormásrét utca felől vezet egy híd, a földszint a belső udvarról is megközelíthető. Az irodaépület lapostetős és tetőteraszos, valamint ott található a lift gépház is.

Az irodaszárny mögött épült az állatorvosi gyógyszerek tárolására szolgáló raktárszárny, amely két min. 3 m tiszta belmagasságú raktártérből, valamint a dolgozók számára létesített öltöző/mosdó/wc-ből és vízvételi lehetőségből áll. A raktárterek előtetővel védett 2 db ipari kapun keresztül közelíthetők meg kívülről. A raktáracsarnok magastetős (35,9% hajlásszög), trapézlemez fedésű, 40 m x 10 m alapterületű és 5,5 m homlokzata van. A tetőgerinc magassága 11,45 m.

A földhivatali nyilvántartásban *kivett irodaépület és bemutatóterem* művelési ágban van bejegyezve az ingatlan.

A telephely adatai részletesen (forrás: E-tér digitális földhivatali adatai és az engedélyezési/ kiviteli terv adatai):

Telek nagysága: 5000,10 m ²
Épületek alapterület nagysága: 1511,4 m ² (30,23%) földhivatali adat
ebből a raktáracsarnok: 1226 m ²
Zöldfelület nagysága: ~2500 m ² (50%) saját mérés
Épületmagasság: 8,2 m (raktáracsarnok 5,5 m)
Bruttó szintterület: 2030 m ²
Szintterületi mutató: 0,38 (2002-ben max. 0,9 volt)
Parkolók: 28 db (OTÉK 42. § szerint számítva)

Parkolószámítás			
Épületek főhelyiségei (nettó)	m ²		m ²
001 iroda	35,30	103 iroda	47,24
002 iroda	47,09	104 iroda	47,19
003 iroda	41,59	201 iroda	192,92
004 iroda	43,70		
102 recepció/bemutatóterem	93,71		
Összesen		548,02	
Parkoló követelmény db		28	

Fotódokumentáció (saját fotók)

KÖRNYEZET BEMUTATÁSA, HATÁROLÓ TERÜLETEK



Déli irányban a Hosszúréti-patak és a déli szomszédjában épült logisztikai park található magánúttal



Északról a Tormásrét utca található



Tormásrét utca felőli nézet a főbejárattal



Tormásrét utca felőli nézet a telek két szélső végénél



Előkert a Tormásrét utca felől rézsúvel és hiddal



Oldalkert a nyugati irányban rézsúvel



Épületek és oldalkert keleti irányból





Raktár épület bejárata



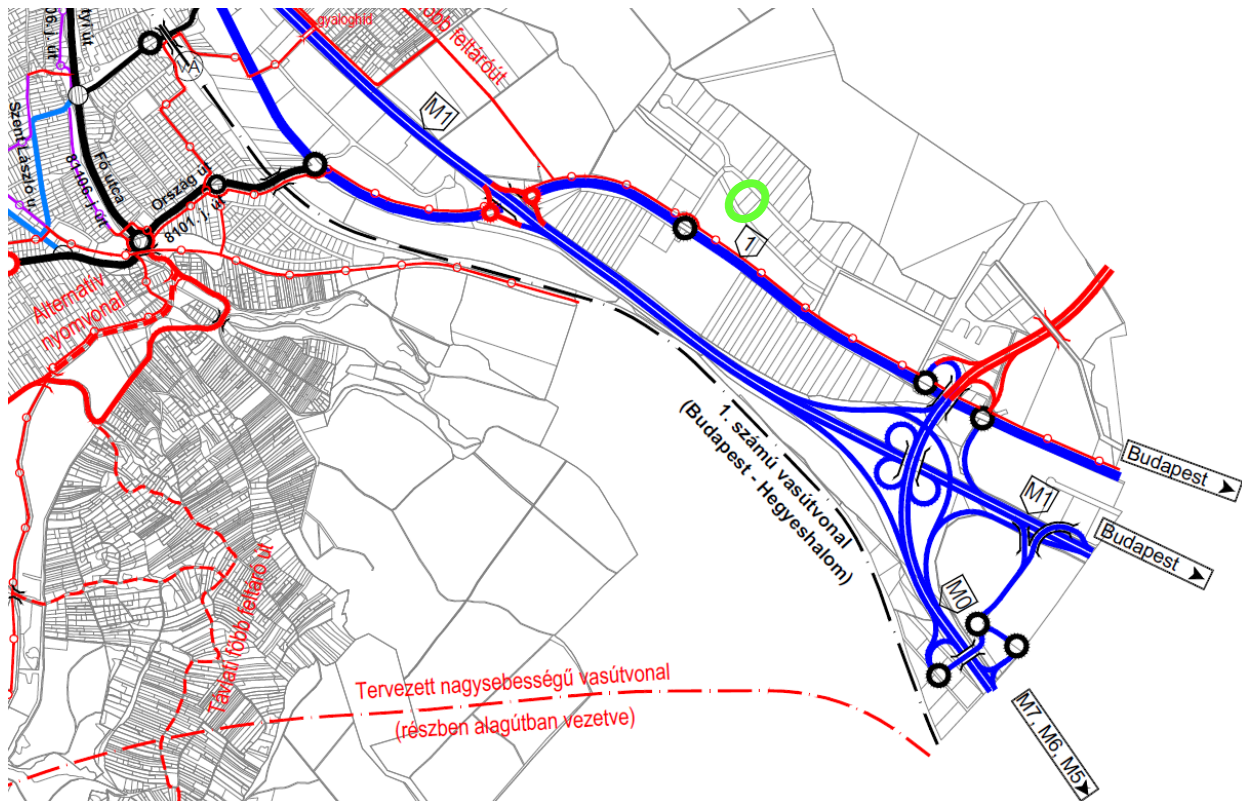
Meglévő raktárépület belső



Raktár csarnok
bővítési területe a
hátsókert (patak)
irányába

2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

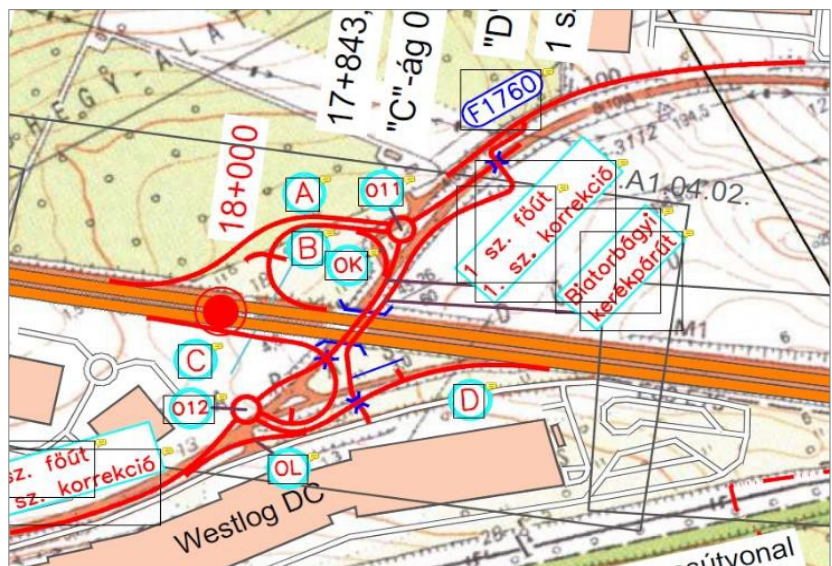
A tervezési terület gépjárművel történő megközelítése megoldott, az M1 autópálya és az 1. számú főút (Mészárosok útja) felől a Tormásrét utcáról. A közeli fő útvonalak a tervezési területtől délre húzódnak és az 1. főút 12+062 kmsz.-ében található körforgalom biztosít közvetlen kapcsolatot. A már beépített 7721/9 hrsz-ú ingatlan megközelítését biztosító Tormásrét utca az országos főútra egy körforgalmú csomóponttal csatlakozik rá. Ez az út aszfaltburkolattal kiépített, jó minőségű feltáróút. A 22 méteres szabályozási szélességű út északkeleti irányban halad, majd délkelet felé elfordulva egészen a Budai útig vezet, ahol egy újabb kikötési lehetőséget biztosít az 1. sz. főútra. A Medicus Kft. ingatlanak egyetlen kapubehajtója van a Tormásrét utcáról. A tervezési terület megközelítése a Vendel Park feltárását biztosító Tormásrét utcai körforgalmi csomópontból lehetséges az 1. sz. főút felől. A szilárd burkolatú Tormásrét utca kiépítettsége megfelelő, szélessége 22 m, ebből a burkolat ~ 7 m, vízelvezetése megoldott. A határoló közterület módosítása nem indokolt.



9. ábra: Biatorbágy város szabályozási terve alátámasztó munkarész - tervezett úthálózat (részlet – 2019. Mobil CityBt.)

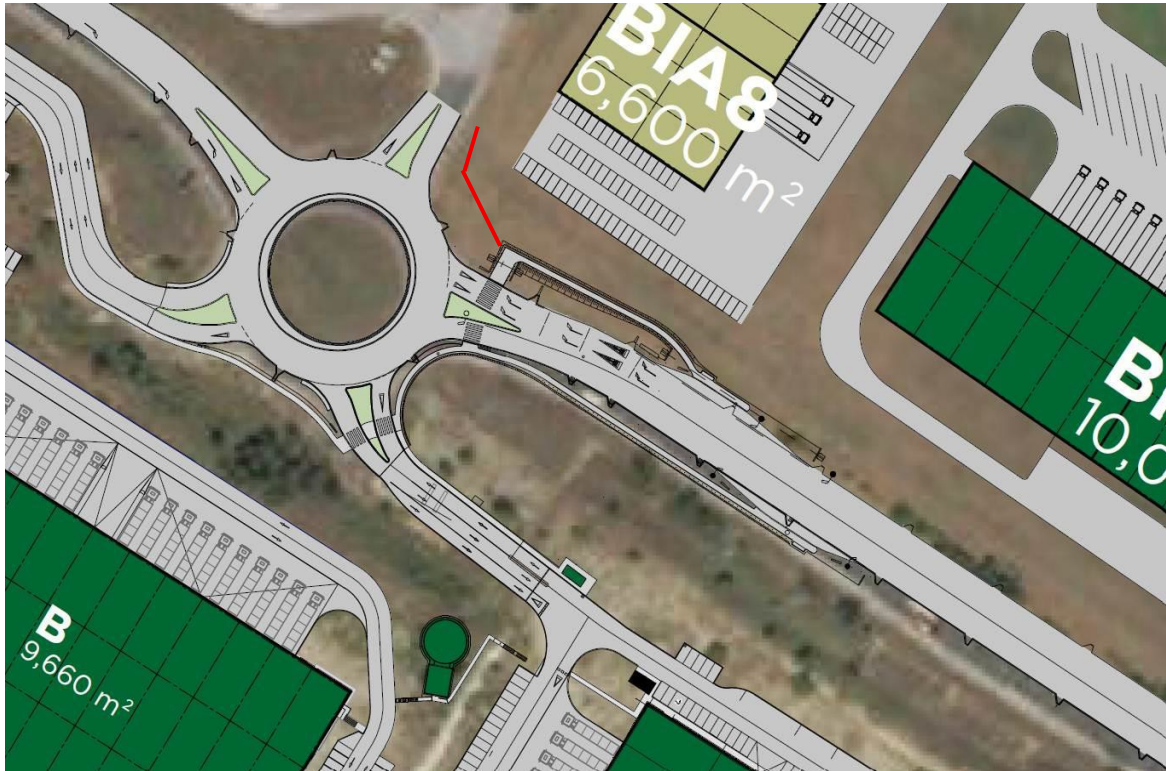
A tább térségre vonatkozóan elkészült az 1. sz. főút – 8101 j. út körforgalom kapacitásbővítésének terve (turbókörforgalom). A körforgalom és az M1 autópálya közötti 800 méteres szakaszon a kapacitásbővítés érdekében 2x2 sávos osztottpályás kialakítás tervezett.

Továbbá elkészült az M1 autópálya M0 – Tatabánya közötti 2x3 sávra bővítés projekt kiviteli terve is, amely tartalmazza az M1 – 1-es főút részleges csomópont teljesértékű bővítését (10. ábra). A sáv bővítés előkészítése 2024. szeptembere óta zajlik, a tényleges kivitelezési munkálatok szeptemberben kezdődhetnek.



10. ábra: M1 - 1-es főút részleges csomópont teljesértékű bővítésének terve (UNITEF '83 Zrt.)

A terület **közösségi közlekedési ellátottsága és gyalogos megközelítési lehetősége** az utóbbi években fejlesztésre került. A tervezési terület közösségi közlekedéssel lefedett (300-500 m rágyalogási távolságot figyelembe véve), a gyalogos forgalom számára kiépített felülettel viszont csak részben rendelkezik. Lényeges előrelépést jelentett az utóbbi években, hogy a Tormásrét utcai körforgalom keleti ágán a **helyközi autóbuszjáratok számára Biatorbágy, Vendel Park megállóhely** létesült (760, 762 és 763 sz.), amely az érintett keleti és délkeleti csomóponti ágakon **kijelölt gyalogátkelőhelyekkel valósult meg (15. ábra)** a Huber utcáig épült járdával, mely északi irányban földúton folytatódik a Tormásrét utcában. Az autóbuszmegállóhely a tervezési terület felől mintegy 570 méternyi sétával érhető el.



11. ábra: Helyközi autóbuszmegállóhely és kijelölt gyalogátkelőhely terv átnézeti helyszínrajza a Tormásrét utcai körforgalmi csomópont térségében, piros vonal a megépült járda

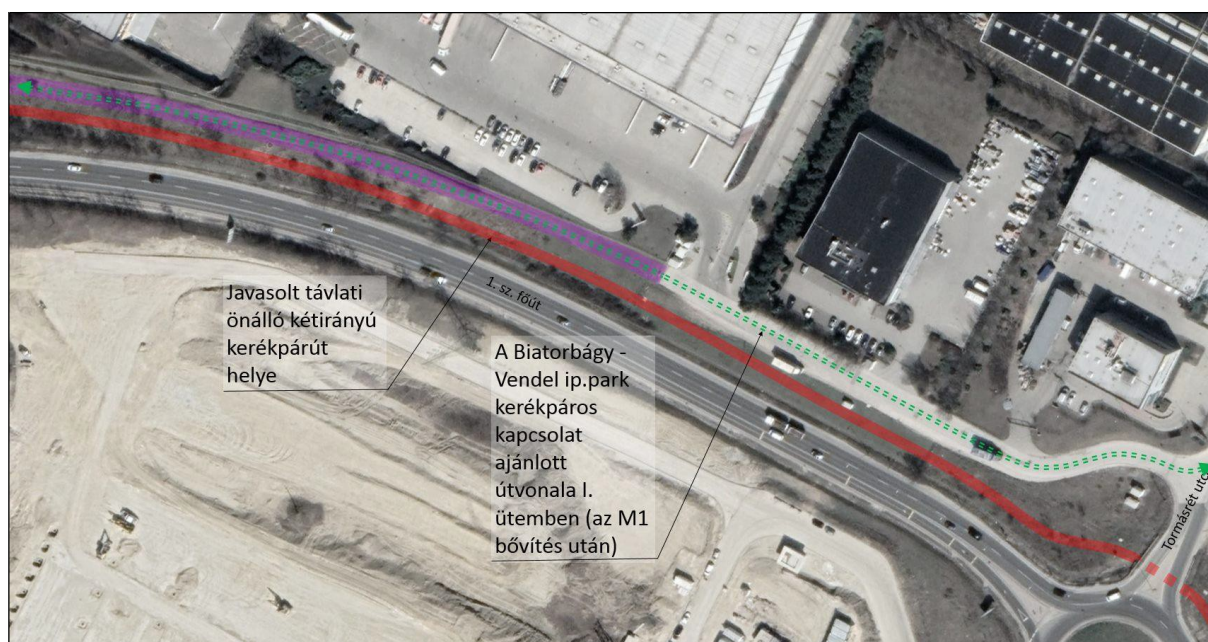
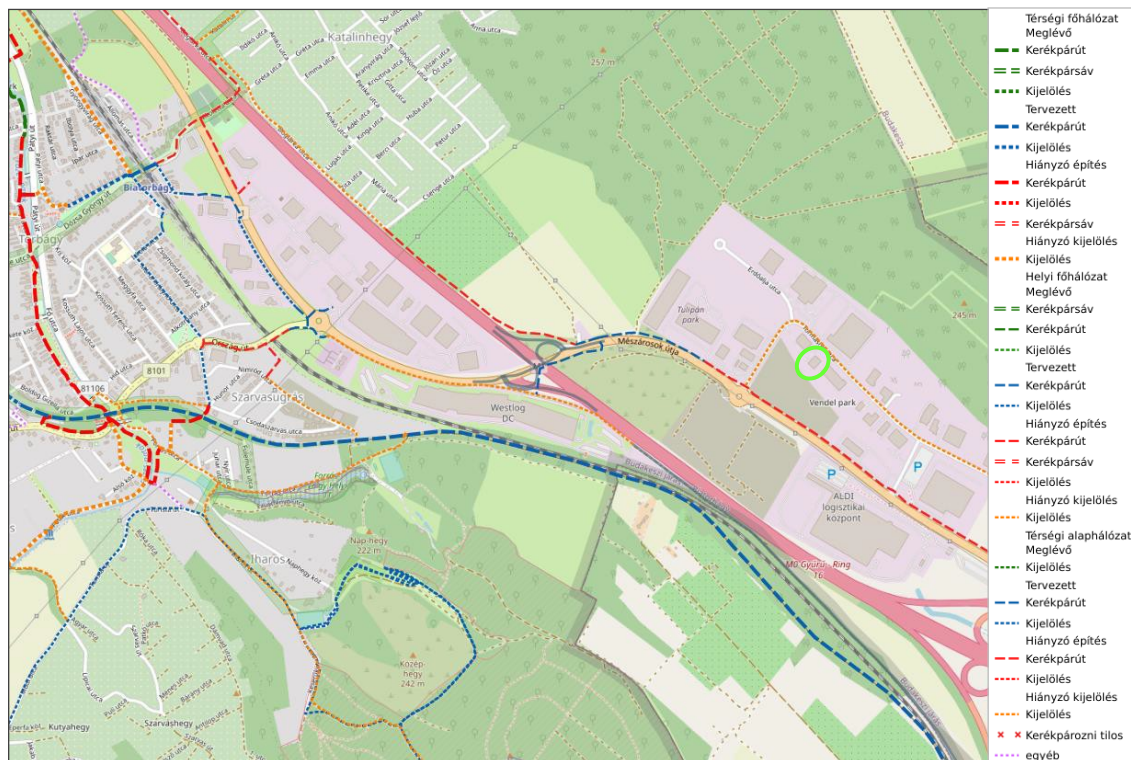
A VOLÁNBUSZ Budapest (M4 metró végállomás) és Biatorbágy (Etyek-Bicske/Sóskút) között közlekedő járatainak menetrendi kínálata és szolgáltatási minősége kifejezetten magas színvonalú. A Rozália Park és a Vendel Park dolgozói jelenleg elsősorban gépkocsival közelítik meg a munkahelyüket.

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

A Budakörnyéki Önkormányzati Társulás tizenkét önkormányzata és Zsámbék város megbízásából a Zsámbéki-medence térségének turisztikai lehetőségeire fókuszáló kerékpárforgalmi hálózati terv készült. A tervezési terület térségére eső kivágatát a 12. ábra mutatja be.

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

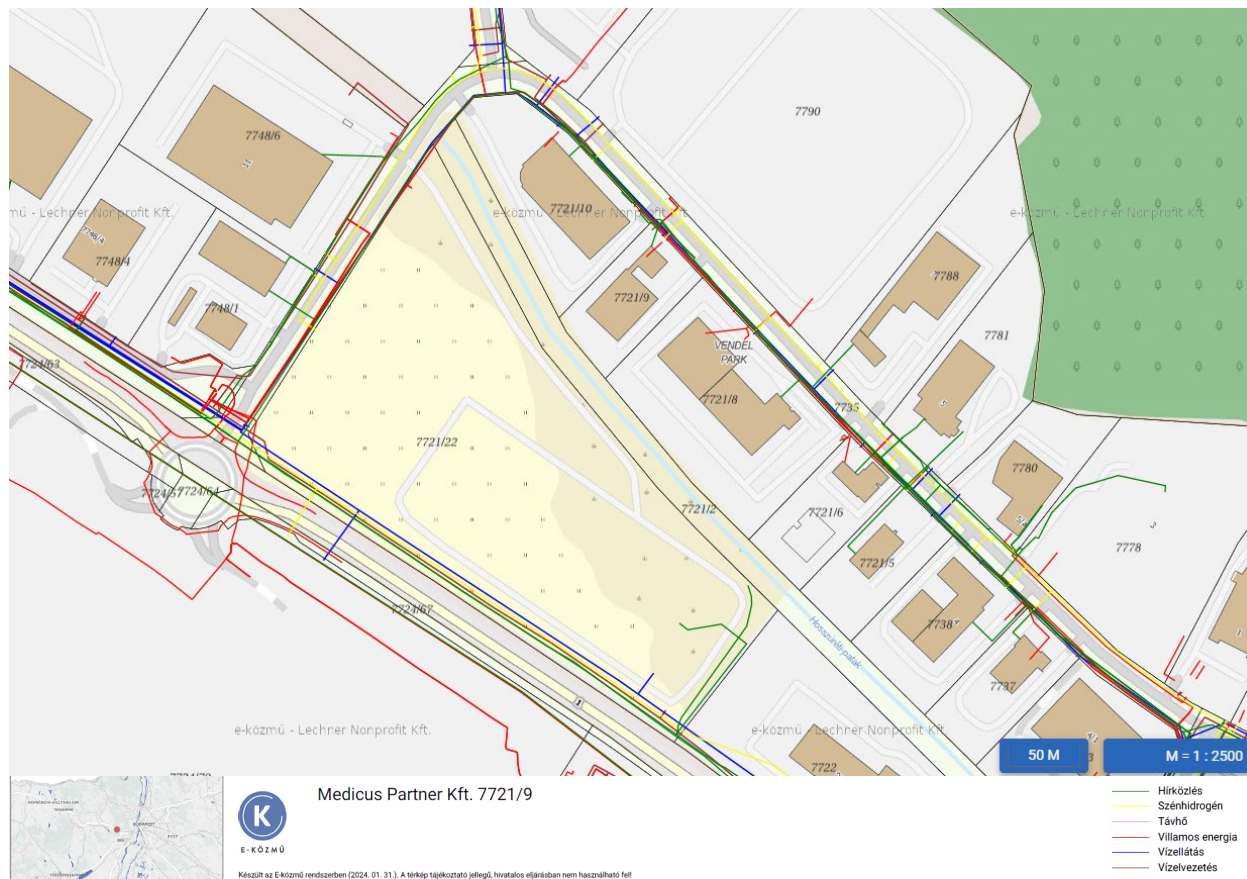
A kerékpárút elvezetése a Tormásrét utcáig az északi ipari feltáró úton, azaz a Huber utcán, ill. annak meghosszabbításán ideiglenesen megoldást jelent. A közeli beruházások miatt jelentősnek ígérkező teherforgalom és a rendelkezésre álló szabad terület alapján, **hosszabb távon** (második ütem) a főút és a Huber utca közötti szabad területen történő elhelyezéssel, **önálló kerékpárúttal** célszerű számolni (13. ábra). Ezáltal a kerékpáros kapcsolat feltárhatná a Vendel Park teljes területét.



3. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS VIZSGÁLATA

A Vendel Park teljes közművel ellátott (ivóvízellátás, gázellátás, szennyvízelvezetés, villamosenergia, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-elvezetés).

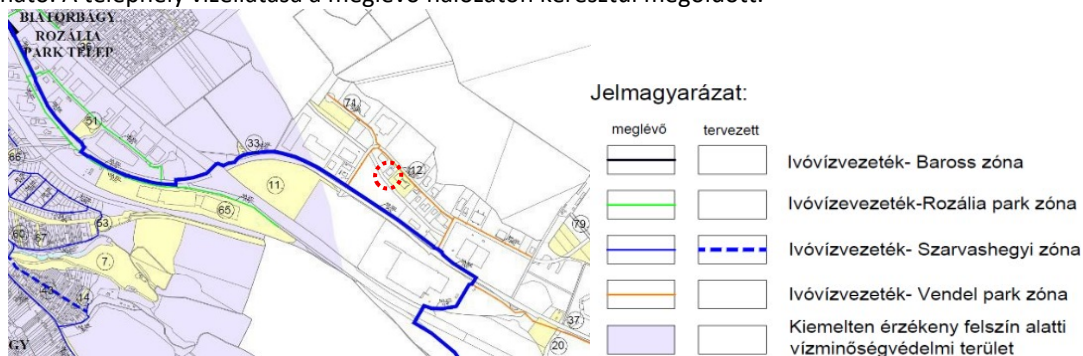
A tetőfelületekről a csapadékvizeket ciszternában gyűjtik, majd a felesleget bevezetik a Hosszúrét-patak medrébe. Megújuló energiaellátásként napelemek kerültek elhelyezésre a nyeregtető sarkára.



14. ábra: Meglévő közműhálózatok (<https://ekozmu.e-epites.hu/>)

Vízellátás

A tervezési területen a tervezett 300 m² raktárbővítésnek nem lesz plusz vízigénye. A vízigény a biatorbágyi területeken vízellátást szolgáltató Fővárosi Vízművek Zrt. meglévő rendszeréről, a Szarvashegyi zónából biztosítható. A telephely vízellátása a meglévő hálózaton keresztül megoldott.



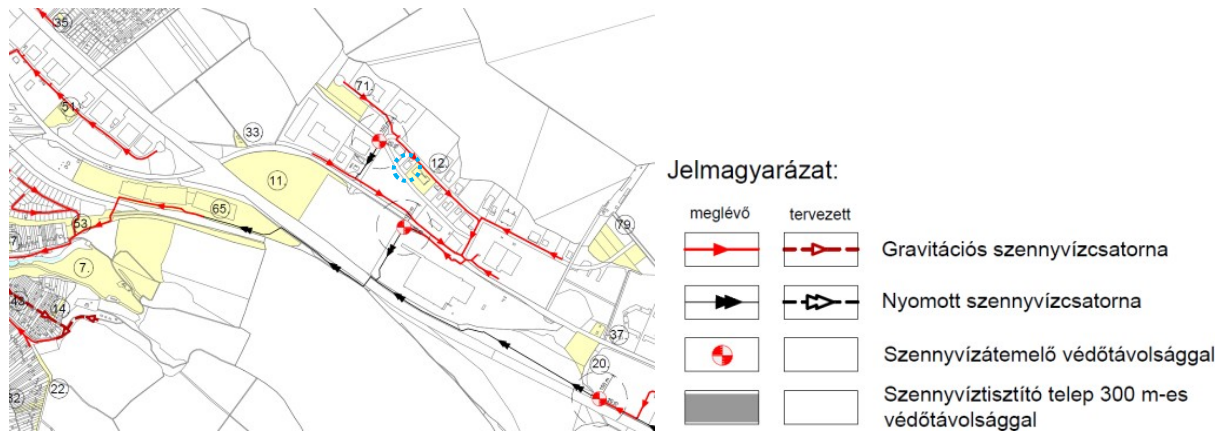
15. ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök Vízellátás című tervlapjáról

A tervezési terület vízellátása a 1. sz. főút mentén vezetett NÁ 300-as regionális vízvezetékéről leágazó NÁ200-as vízvezetékéről biztosított. A jelenleg felhasznált vízmennyiség 8,1 m³/nap.

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

Szennyvízelvezetés

A településen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, a rendszer által összegyűjtött szennyvizet a település korszerű technológiájú, mechanikai, biológiai és kémiai fokozattal ellátott szennyvíztisztító telepén tisztítják meg, amelynek tisztítókapacitása 2000 m³/nap. A szennyvízkezelést 2013 óta a Fővárosi Vízművek Zrt. végzi. Az 1. számú főúttól délre húzódó vasút mentén és az ALDI telephely északnyugati határán a szennyvízcsatorna nyomott rendszerben kiépült, a tárgyi területtől délre pedig a Mészárosok útja mentén került kialakításra a gravitációs szennyvízcsatorna hálózat.



16. ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök Vízvezetés című tervlapjáról

A Tormásrét utca – Erdőalja utca találkozásánál, valamint az ALDI logisztikai bázisának északnyugati csücskében egy-egy védőtávolsággal rendelkező szennyvízátemelő üzemel. A kiépült rendszerre van bekötve a meglévő telephely. A tervezési terület mellett húzódó Tormásrét utcában a gravitációs szennyvízcsontra kiépült, amelyre a beruházással érintett ingatlan rá van kötve. A tervezett raktár bővítésnek nem lesz plusz szennyvízkibocsátása. A Tormásrét utcában működő gravitációs szennyvízelvezető hálózat a Budai út felé vezeti a szennyvizet. A tárgyi ingatlantól délnyugat felé vezető utcaszakaszon nyomott rendszerű szennyvízcsontra üzemel a Tormásrét utca törésénél, a 7796-os hrsz-ú ingatlan déli csücskénél található szennyvízátemelővel.

Csapadékvíz-gazdálkodás

A Tormásrét utcai csapadékvízvezető rendszer kiépített, amelyre a 7721/9 hrsz.-ú ingatlan ráköt. A hatályos HÉSZ 10. § előírásai alapján a csapadékvíz telken belüli elhelyezése az elvárt cél.

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

(2) A Hosszúréti-patak szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű új beruházás esetén.

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

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

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

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

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

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

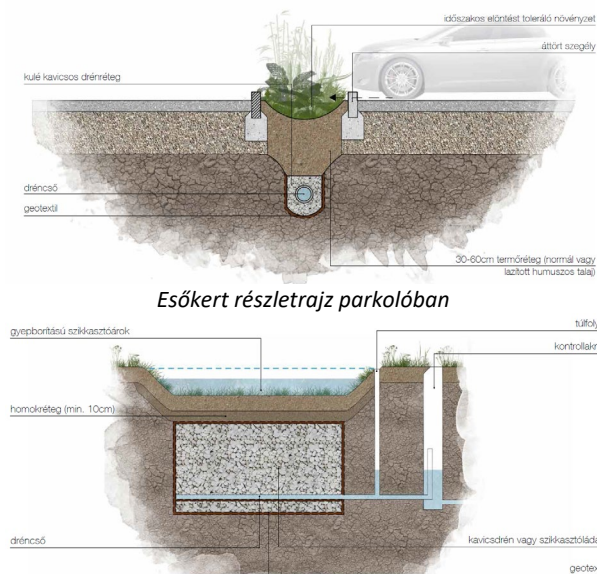
(6) A csökkentett kifolyású záportárolókat a teljes vízgyűjtő területükre méretezeten kell megépíteni.”

A tárgyi területen tervezett létesítmény (raktár bővítés 300 m²-rel) megvalósulása miatt az ingatlanon a tetőfelületek aránya nő, így nő a róluk gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége is. A beruházással érintett ingatlanon a vízgyűjtő ciszterna bővítése is szükségessé válik. Az abból a befogadóba vezethető vízmennyiséget a hatóságokkal engedélyeztetni kell.

A csapadékvíz elvezetése helyett a telken belüli felhasználást és kezelést javasoljuk, melynek többféle alternatívája létezik. A csapadékvizek komplex kezelésére a helyben történő víz visszatartás és vízfelhasználás javasolt megoldásai az alábbiak:

- mikro esőkert, szikkasztó árok a parkoló területeken, keskeny zöldsávok területén,
- nagy kiterjedésű esőkert a nagyobb zöldfelületi egységeken,
- szikkasztó-tároló (záportároló),

- szikkasztóládás szikkasztás,
- utolsó sorban a megfelelő befogadóba történő elvezetés.



Esőkert részletrajz parkolóban

Drénezett szikkasztó árok metszet



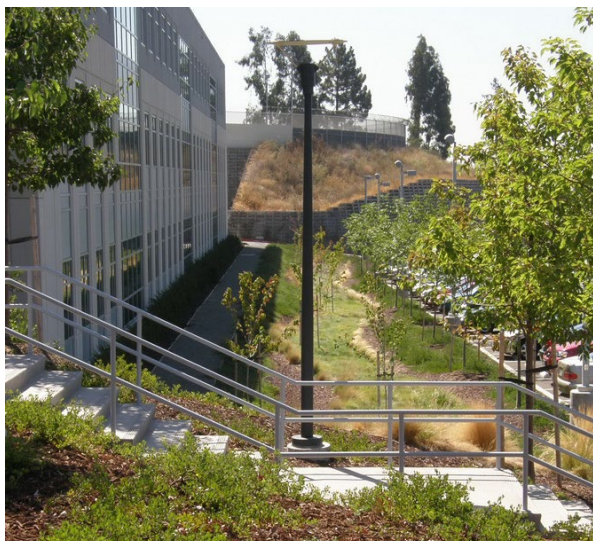
Növényzettel kombinált dréncsáv

forrás: Zöldinfrastruktúra füzetek 3. Vízérzékeny tervezés a városi szabadtereken (Fővárosi Önkormányzat)

A mesterséges mélyedéssel kialakított esőkertbe vezetett tisztított csapadékvizek lassan, késleltetetten szivárognak a talajba, tovább tisztulnak, helyben párolognak, ellátják a növényzetet, valamint gazdag élővilág kialakulását segítik. Az esőkertek alakja változatos lehet, ahova a csapadékvizek a természetes lefolyás mellett irányítottan is bevezethetők. A részletes tervezések során az esőkertek kialakításához és a vízérzékeny tervezéshez javasoljuk felhasználni a Budapesti Fővárosi Önkormányzat kiadásában megjelent Zöld infrastruktúra füzeteket. A Vízérzékeny tervezésről szóló kiadványban ajánlott esőkerti növénylista is szerepel.



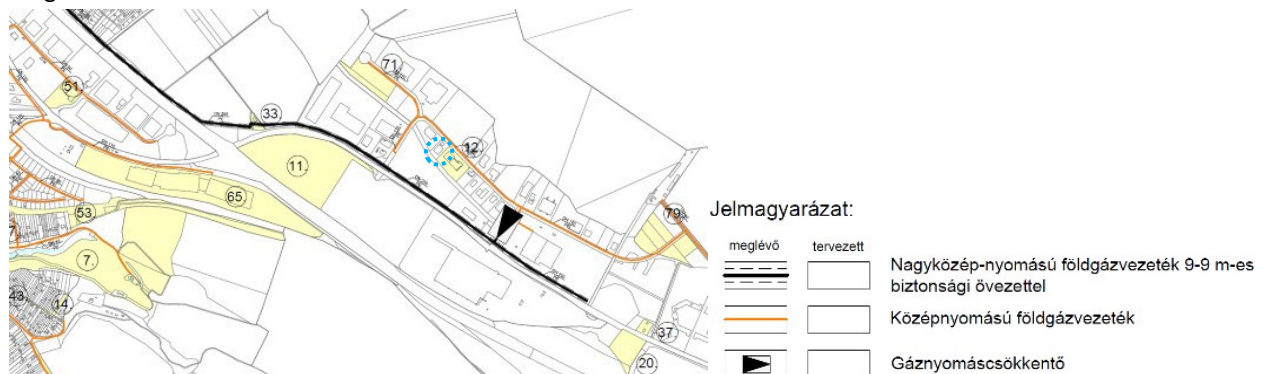
Esőkertek megvalósult példái (forrás: <http://bluegreenbldg.org>)



Esőkertek megvalósult példái (forrás: <http://bluegreenbldg.org>, <https://slideplayer.com/slide/3833091/>)

Gázellátás

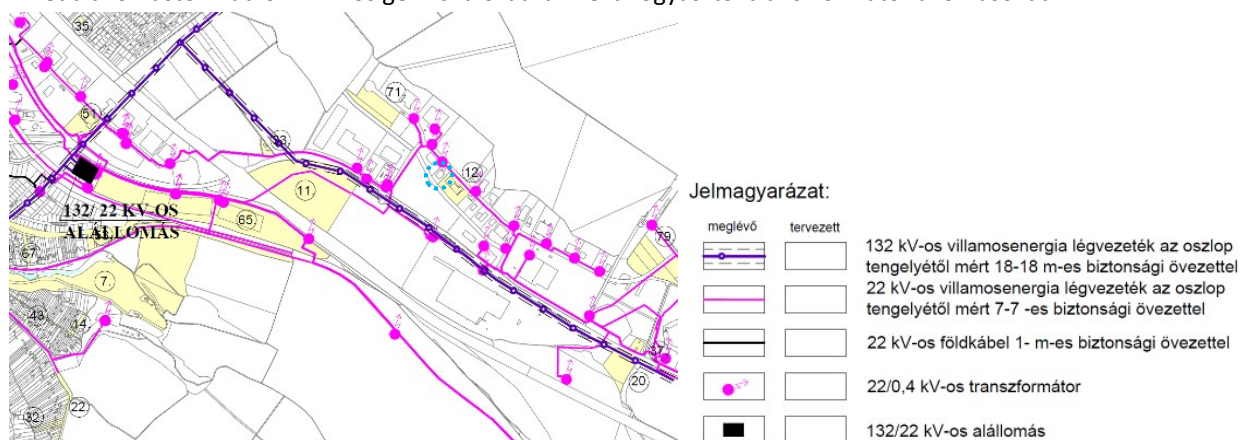
Biatorbágyon az OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zrt. biztosítja a gázellátást, a környező utak nyomvonalán kiépült a gázhálózat. A térség gázellátása biztosított, a gázhálózat a környező utak nyomvonalán is kiépült. A tervezett raktár bővítésnek nem lesz gázigénye. A tervezési területet érintve megfelelő kapacitású meglévő nagyközépnomású földgázvezeték (DN 250/PE) húzódik az 1. sz. főközlekedési út nyomvonalán, a Tormásrét utca és a Budai út közötti szakaszon gáznyomáscsökkentő berendezés is üzemel. A Vendel Park területén belül meglévő feltáró utak nyomvonalán kiépült földgázellátó hálózat azonban mégsem erről a vezetékről, hanem a budaörsi ipari park felől van betáplálva, délkeleti irányból. A tárgyi terület mellett húzódó Tormásrét utcában 110-es névleges átmérőjű vezeték biztosítja az ingatlanok gázellátását. A tárgyi telephely ellátását biztosító leágazó vezeték erről a hálózatról ágazik ki. A fogyasztás jelenleg 20 m³/h, amely az épületbővítés megvalósítása után szükség esetén a meglévő rendszerről növelhető.



17. ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök Gázellátás című tervlapjáról

Villamosenergia-ellátás

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



18. ábra: Részlet a hatályos településrendezési eszközök Villamos-energia ellátás című tervlapjáról

Az alállomás az Ország út és a Verebély László utca találkozásának közelében található, és onnan számos vezeték kiágazik. Az alállomástól induló 132 kV-os légvezeték az 1. számú főutat és az autópályát keresztezve vezet északkeleti irányba, ahol egy kiágazása délkelet felé tart.

Az ingatlan környezetében több 22/0,4 kV-os transzformátor található, amelyek a működő és a tervezett létesítmények villamosenergia ellátását biztosítják. Ilyen transzformátor állomás üzemel a Huber utca, a Tormásrét utca és az Erdőalja utca mellett található telephelyeken is.

A Vendel Park feltáró útjainak vonalában 22 kV-os légvezetékek biztosítják a telephelyek ellátását. A tárgyi ingatlan környezetében több 22/0,4 kV-os transzformátor található, amelyek a működő és a tervezett létesítmények villamosenergia ellátását biztosítják.

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

Hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Biatorbágyon a vezetékes távközlési ellátását a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A tárgyi területen a vezetékes távközlési hálózat földkábelrel kiépült.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

Megújuló energiaforrások

A passzív eszközökön túlmenően Biatorbágy természeti adottságai lehetővé teszik a gazdaságos napenergia hasznosítását. A napenergia időjárás-függősége miatt ugyan csak kiegészítő energiaforrásként hasznosítható, de jelentős hagyományos energiamegtakarítás érhető el vele, napkollektorok és napelemek használatával, melyek elhelyezésére különös figyelmet kell fordítani, mert esztétikailag zavaró kép alakulhat ki. A meglévő nyeregteretű raktárcsarnok tetejére megújuló energiaellátásként napelemek kerültek elhelyezésre.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT A TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓAN

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett fejlesztés megvalósulásához a HÉSZ és Szabályozási terv módosítása szükséges:

1. Telken belüli védőfásítás (kötelező fásítás) szabályozási elem jelölés javasolt a hátsókerti telekhatár mentén a közeli ökológiai folyosó és a településképi kedvezőbb megjelenés miatt.

2. Az övezet módosítása:

Javasolt a HÉSZ 3. mellékletének kiegészítése egy új Gksz-16t építési övezettel, mivel a legnagyobb beépítettség és a legkisebb zöldfelület mértéke is változik, mely paramétereknek egyik hatályos Gksz övezet sem felel meg. A legkisebb zöldfelület mértéke egyik övezetben sem haladja meg a 30%-ot.

„a 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének módosítása (piros színezéssel egészül ki a táblázat)

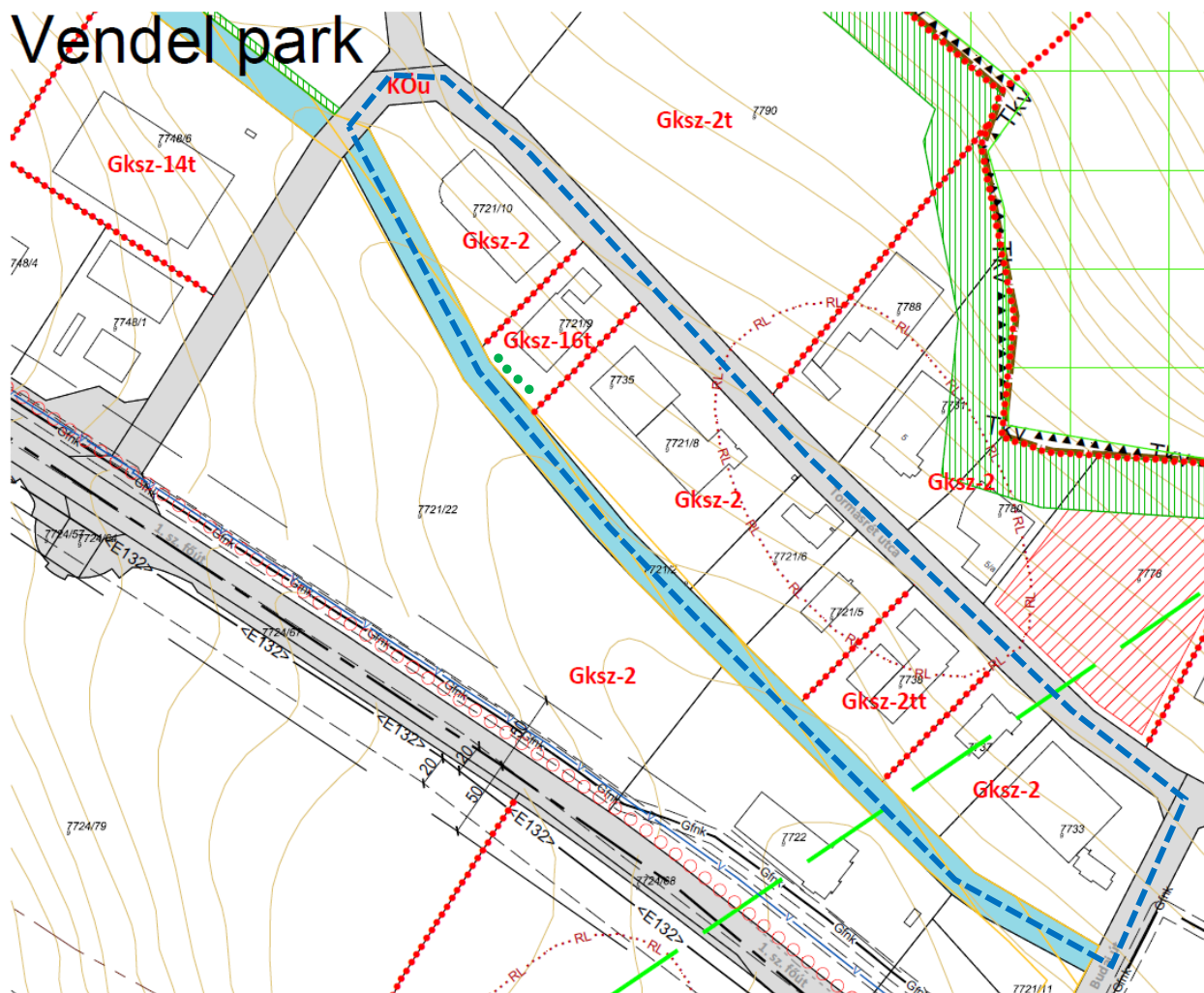
AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
Gksz-1	SZ	2000	20	30	60	30	0,80	8,0
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5
Gksz-2t	SZ	5000	50	50	60	20	0,80	12,5
Gksz-2tt	SZ	5000	50	35	60	30	1,20	12,5
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	0,90	9,5
Gksz-3t	SZ	5000	50	40	60	30	0,90	12,5
Gksz-4	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-4t	SZ	5000	60	40	60	25	1,50	15,5
Gksz-5	SZ	3000	50	30	60	30	1,90	9,5
Gksz-6	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-7	SZ	10000	50	30	60	30	1,90	(3,0) 21,0
Gksz-7t	SZ	70000	50	40	45	25	0,60	15,0
Gksz-8	SZ	6000	50	40	65	30	1,75	15,5
Gksz-9	SZ	20000	80	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-9t	SZ	20000	80	40	60	25	1,5	17,0
Gksz-10	SZ	650	10	40	70	30	1,00	8,0
Gksz-11	SZ	5000	50	40	60	30	1,50	15,5
Gksz-12t	SZ	5000	50	40	45	25	0,60	15
Gksz-13t	SZ	5000	50	45	60	25	1,20	15,0
Gksz-14t	SZ	5000	50	45	60	30	1,20	12,5
Gksz-15t	SZ	5000	50	45	60	20	1,20	15,5
Gksz-16t	SZ	5000	50	40	60	40	1,20	12,5
Gksz-to1	SZ	20000	50	30 (+5*)	40	30	0,80	14,5
Gksz-to2	SZ	10000	50	45	60	30	2,00	14,5
Gksz-to3	SZ	5000	20	40	40	30	0,80	14,5
Gksz-to4	SZ	20000	50	40	40	30	1,00	17,0

- Sz: Szabadonálló

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

A HÉSZ egyéb előírásainak módosítása nem szükséges, mivel a zöldfelületre vonatkozó szabályok megfelelőek, kiegészítésük nem szükséges.

Szabályozási terv módosítási javaslat:



tervezési terület határa ———

1.1 BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

A jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatban szereplő Gksz-2 építési övezet beépítési paramétereinek alapján a 7721/9 hrsz.-ú ingatlan beépíthető területnagysága 10%-kal kisebb, mint amennyit a beruházói szándék szerint a tervezett új épületrész megvalósítása szükségessé tesz.

A 7721/9 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adatok:

Most hatályos terv szerint: Gksz-2 építési övezet

A 7721/9 hrsz.-ú földrészlet területe	5000,10 m ²
Beépíthető alapterület (30%) - maximum	1500 m ²
Jelenleg beépített alapterület (30,2%)	1511,4 m ²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (30%) - minimum	1500 m ²
Jelenleg kialakított zöldfelület (50%)	~2500 m ²
Beépíthető bruttó szintterület (szintterületi mutató: 1,2 m ² /m ²) - maximum	6000,12 m ²
Jelenleg beépített bruttó szintterület	2000 m ²
Burkolt felület – (40%) maximum	2000 m ²
Jelenleg burkolt felület (13%)	~ 650 m ²
Legnagyobb megengedett épületmagasság	12,5 m
Jelenlegi épületmagasság	8,2 m

Tervezett állapot:

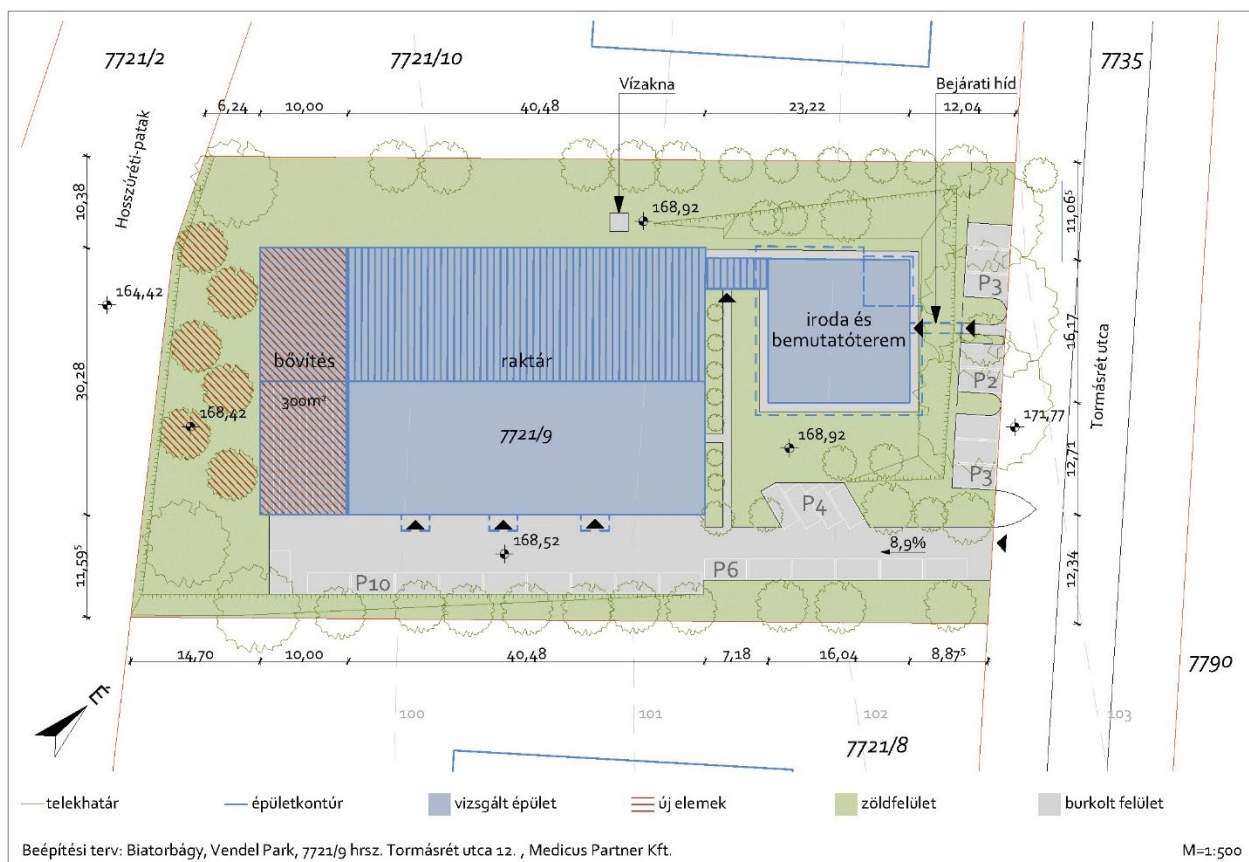
Beépíthető alapterület (40%) - maximum	2000 m ²
Tervezett bővítés	300 m ²
Összes tervezett alapterület (36%)	1811 m ²
Kötelezően kialakítandó zöldfelület (40%) - minimum	2000 m ²
Összes tervezett zöldfelület (44%)	2230 m ²
Beépíthető bruttó szintterület (1,2 m ² /m ²) - maximum	6000,12 m ²
Összes tervezett bruttó szintterület (0,46 m ² /m ²)	2300 m ²
Burkolt felület – (40%) maximum	2000 m ²
Összes tervezett burkolat (13%) nem változik	~650 m ²

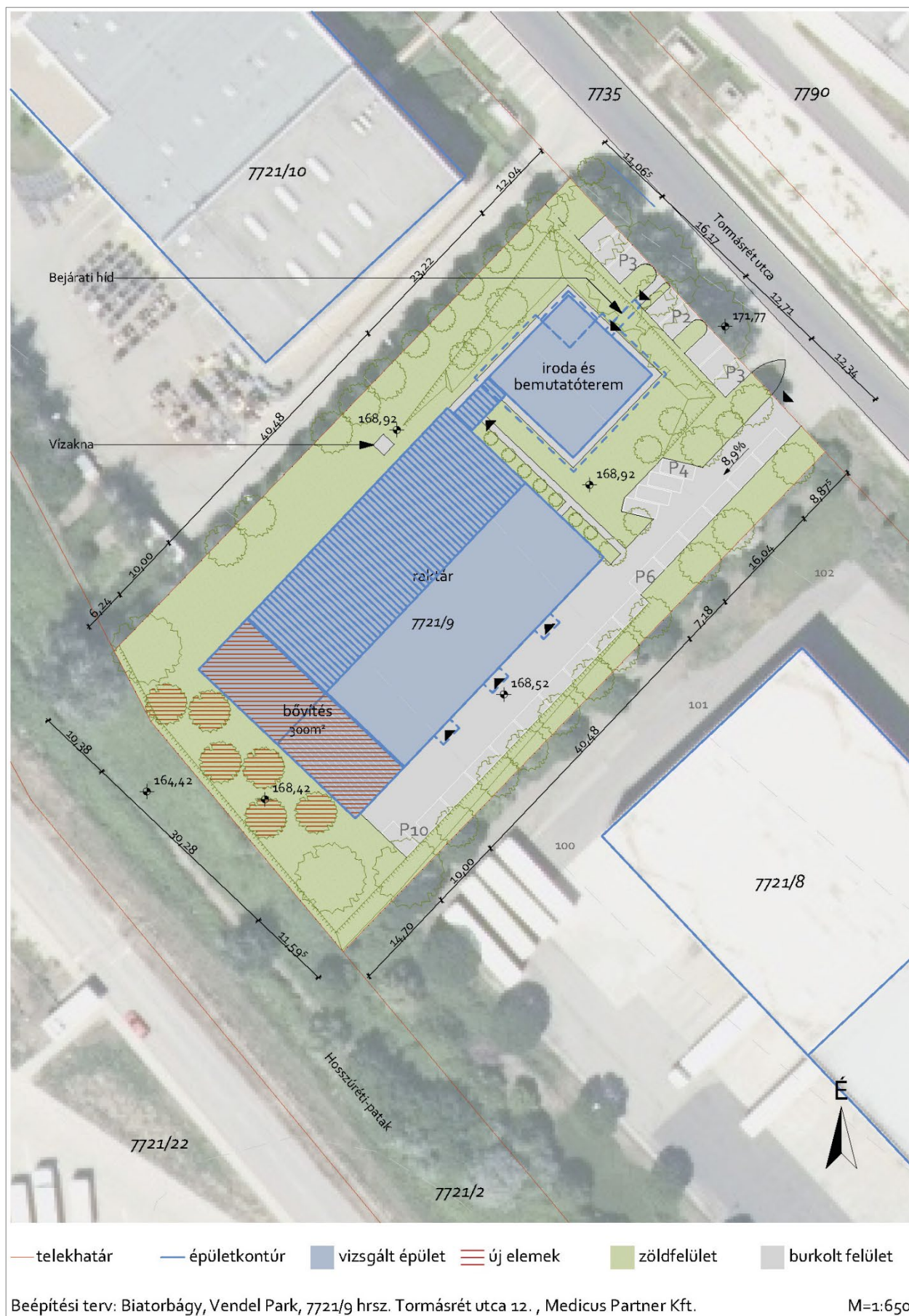
Tárgyi ingatlan jelenleg beépített, és a meglévő nyeregtetős raktárépület bővítése tervezett 10 m hosszúságban a hátsókerti telekhatár irányába. Így a hátsókert 10 m-re csökken, ami megfelel a jogszabályoknak. Ebben a 10 m-ben telepíthető a kívánt magas fafajú fasor, melyet a TKR ír elő. A tervezett állapotban a beépíthető terület nagysága az eredeti állapothoz képest az ingatlanon 500 m²-rel megnő a jelen tanulmányterv javaslatának figyelembevételével, a kötelezően kialakítandó zöldfelület nagysága változik, 10%-kal nő, min. 40% kell legyen, melynek a telek adottsága és a jelenlegi zöldfelületi arány megfelel. A többi építési paraméter, mint a legkisebb kialakítható telekméret, legnagyobb épületmagasság és max. szintterületi mutató nem változik.

A beruházó fejlesztési elképzelései szerint a 7721/9 hrsz.-ú földrészlet kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület új Gksz-16t jelű építési övezetbe sorolt területén a raktárépület bővítés megvalósítása tervezett, ami kismértékű változást jelent.

A raktárépület bővítése minimális közműigénnyel jár (villamosenergia). A jelenlegi közműkapacitások rendelkezésre állnak a területen.

A beépítési tervben szerepel a hátsókerti fásítási javaslat is, ami jelenleg hiányzik a telephelyen.





19. ábra: Beépítési terv a telepítési tanulmánytervből

2. SZAKÁGI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

ZÖLDFELÜLET, TÁJRENDEZÉS

A tervezési terület természeti védettséggel nem érintett, Natura 2000-es terület, országos ökológiai hálózat egyetlen övezete sem érinti, helyi védettségű természeti érték nincs a tervezési területen.

A telephely mögött, közvetlenül a hátsókert mellett található dél-nyugati irányban a Hosszúréti-patak telke, mely egyben az ökológiai hálózat részeként ökológiai folyosó is.

Az építési paraméterek módosítása a 7721/9 hrsz-ú beépített, kivett irodaépület és bemutatóterem művelési ágban van, és a beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) besorolása megfelel a meglévő és tervezett épületek rendeltetésének. A Gksz-2 övezet, az új övezeti besorolási kategóriára - az intenzívebb beépítésű új Gksz-16-t övezetre - történő módosítás által, az új építési övezetben a legkisebb zöldfelületi arány 40%-ban kerül meghatározásra. Ez 10% növekedést jelent a korábbi 30%-os arányhoz képest az övezetet tekintve, ami jelentős kedvező hatást gyakorol a környezetre.

A vizsgálatok szerint a telek zöldfelületét jelenleg háromszintű növényzet alkotja (gyep, cserje és fásszárú), mely megfelel a HÉSZ 31. § (6) bek. c) pontjának: a minimum zöldfelület háromszintű növényzet telepítésével alakítandó ki és tartandó fenn, a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló jogszabály alapján.

Ez utóbbi jogszabály az Eljr. 9. melléklet 2. táblázatában található:

„Háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) növényzet”

A 2002-ben érvényes helyi építési szabályzat előírta a telken belül beültetési kötelezettséget a telekhatár 10 m-es sávjában, ezért a fák aránya magas a zöldfelületen belül (26 db lombos fa), mely kevesebb mint 100 m²-enként (58 m²) egy lombos fát jelent az előírt hatályos 30 %-os zöldfelületi arányon belül. A HÉSZ szerint 150 m²-enként szükséges 1 db nagy lombkoronájú fa, ezért jelentősen több fa található a területen, mint a Vendel Park többi gazdasági telephelyén. A telephely zöldfelülete rendezett, parkosított, az övezeti minimumnál 20 %-kal több a zöldfelületi arány, mely jelentősen kedvezőbb a szomszédos telephelyekhez viszonyítva és az ipari parki pozíciót tekintve. A lapostetős irodaépületen nem épült zöldtető.

A patak mellett, a hátsókert határán lombos fa nem található, ezért ennek pótlását javasoljuk (Településképi követelmény).

Zöldfelületi adatok: gyepfelület: 576 m²
 lombos fa: 26 db
 cserje: 1953 m²
 térhatároló cserje: 282 m²
 középmagas cserje: 618 m²
 alacsony cserje: 1053 m²

A HÉSZ által most újonnan előírt min. 40% zöldfelület (2000 m²) 50%-át (1000 m²) egybefüggő zöldfelületként kell kialakítani. Ez a követelmény teljesül, mert a hátsókert, a nyugati oldalkert és előkert egybefüggő zöldfelület: ~ 2000 m².

Fontos megjegyezni, hogy a hatályos Hész előírás² miatt a zöldfelületi arány számításába a gyepráccsal fedett területek nem számolhatók bele: A telken belüli parkolók műanyag gyepráccsal erősített gépkocsi parkolókként épültek 2002-ben (365 m²). Akkor az engedélyezési tervben ezeket is bele lehetett számolni.

KÖLEKEDÉS

A Vendel Parkban található telephely megfelelően kiépült 22 méter széles közterülettel határos, ezért közlekedési szempontból egyéb javaslat nem szükséges a módosításhoz. 2025. január 1-től a TÉKA 59-60. § előírásait kell figyelembe venni a járművek elhelyezésével kapcsolatban. A TÉKA 4. melléklet 14. pontja szerint a raktározási, logisztikai önálló rendeltetési egységhez minden 3 helyben dolgozó munkavállalója után kell biztosítani egy személygépkocsi elhelyezését. Tekintettel arra, hogy többféle rendeltetési egység található a telephelyen, és a dolgozók száma nem fog növekedni (jelenleg 10), értelemszerűen nem kell többet parkolóhelyet biztosítani a meglévő 28 db parkoló mellé, mert azzal is a meglévő zöldfelület nagysága csökkenne.

² Hész 4. § A táj és a természeti környezet védelme, zöldfelületek kialakítása: (8) bek: A telekre előírt minimális zöldfelületnek legalább kétszintűnek kell lennie, amibe a gyepráccsal fedett területek nem számolhatók bele. Kétszintűnek minősül a zöldfelület a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló rendeletben foglaltak szerint. Az övezeti előírások szerinti, kötelezően megvalósítandó zöldfelület minimum 50%-át egybefüggően kell kialakítani.

KÖZMŰELLÁTÁS

A Vendel Park teljes közművel ellátott (ivóvízellátás, gázellátás, szennyvízelvezetés, villamosenergia, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-elvezetés). A 300 m² nagyságú raktárépület bővítés nem igényel komolyabb közműellátás beruházást. A raktárcsarnok bővítéséhez szükséges villamos-energia kontingens rendelkezésre áll. Megújuló energiaellátásként korábban napelemek kerültek elhelyezésre a nyeregtetős raktárcsarnok tetejére.

A hatályos HÉSZ rendelkezik a Gksz területeken a csapadékvizek kezeléséről:

- a) a csapadékvizet telken belül kell kezelni, és külső befogadóba szakaszosan kell bevezetni.
- b) A burkolt felületek és tetőfelületek minden 100 m²-e, - a Gksz-to4 építési övezetben minden 50m²-e - után 1 m³ záportározó létesítendő,
- c) a minimum zöldfelület háromszintű növényzet telepítésével alakítandó ki és tartandó fenn, a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló jogszabály alapján.

A TÉKA szerint a csapadékvizet elsősorban a telken belül kell megtartani. A vízviasszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet a telek zöldfelületén kell elszivárogtatni vagy a telek egyéb területén tárolni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem hasznosítható, nem elszivárogtatható és nem tárolható csapadékvíz vezethető el.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési terület örökségvédelmi értéket, nyilvántartott régészeti lelőhelyet közvetlenül nem érint. A legközelebbi ismert lelőhely (Út melletti dűlő megnevezésű 9999 azonosító számú, középső neolitikum település) 72 méterre található a szomszédos 7721/8 hrsz-ú beépített gazdasági telephelyet érintően. A tervezési területen belül művi érték nem található.

Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni. A tervezett beruházás nem minősül a Kötv. 7. § 20. pontja szerinti nagyberuházásnak, ezért a Kötv. 7. § 3. pontja szerinti előzetes régészeti dokumentációt nem kell benyújtani a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez.

KÖRNYEZETI HATÁSOK

A szabályozási koncepcióval összhangban a HÉSZ és szabályozási terv (SZT) módosítása szükséges. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, biológiai aktivitásérték pótlási kötelezettség nem áll fenn.

Az övezet módosítása beépítésre szánt gazdasági területen kerül kialakításra. A szabályozási tervben egy telket érintően történik Gksz építési övezet módosítása.

A tervezett módosítás az ökológiai hálózatot nem érinti. A raktárépület bővítése csak gyepfelületet érint, nem kerül kivágásra fás szárú növényzet.

Erdő igénybevétele nem tervezett.

A tervezett épületbővítés telken belül saját tulajdonú kivett terület területfoglalásával jár, azonban nem idéz elő káros környezeti hatásokat. A bővítés felszíni és felszín alatti vizekre gyakorolt hatása várhatóan semleges. A burkolt felületekről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és kezelése, elszikkasztása telken belül javasolt, a Hész előírásaival összhangban.

Termőföldet nem érint a beruházás.

Tájképvédelmi szempontból a hátsókert irányába történő bővítés hatása semleges.

3. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A módosítás során a településszerkezeti terv nem módosul, a HÉSZ és SZT tervlapot érintő módosítás tervezési területe települési térségben található.

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

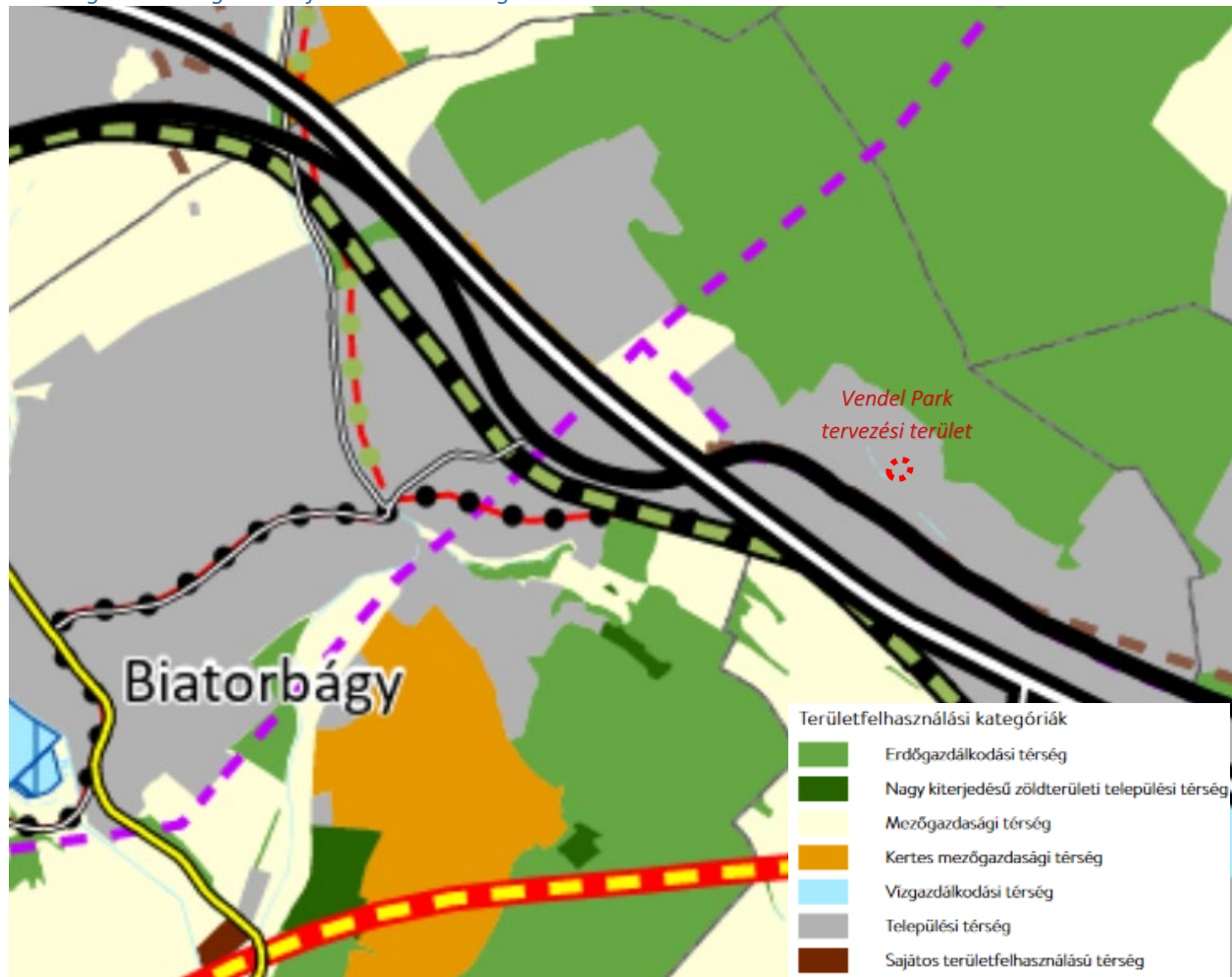
2018. december 12-én fogadta el a Parlament a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (a továbbiakban Trtv.), amely 2019. március 15-én lépett hatályba.

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

Biatorbágy területére a **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről** szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MoTrT), a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) és **Pest Megye Területrendezési Tervéről** szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: PmTrT.) előírásait kell figyelembe venni.

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Országos és térségi területfelhasználási kategóriák



20. ábra – Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervének kivágata, hatályos 2019.03.15-től. Tervezési terület piros szaggatott kontúr.

A módosítással érintett terület, a 7721/9 hrsz-ú ingatlan területfelhasználás változással nem érintett, ezért a tervmódosítás a Településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, és így a BATrT szerinti térségi területfelhasználást sem érinti. Mivel a tárgyi terület Biatorbágy városra vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák szerint a 2019 március 15-én hatályba lépett új területrendezési tervtörvény előírásai, illetve – annak

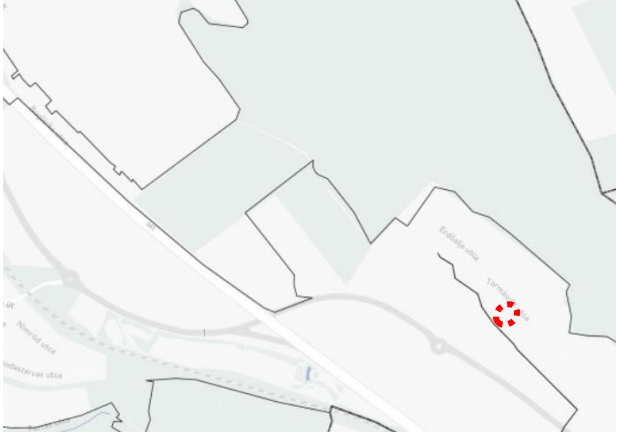
megfelelően – a BATrT Szerkezeti terve alapján **a települési térség területén belül található**, így a jelenleg hatályban lévő területrendezési terv Biatorbágy városra vonatkozó területi mérlege nem változik.

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

Továbbá a módosítás nem érinti az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeit, így összhangban van a MoTrT. 15. § (2) bekezdésében foglaltakkal.

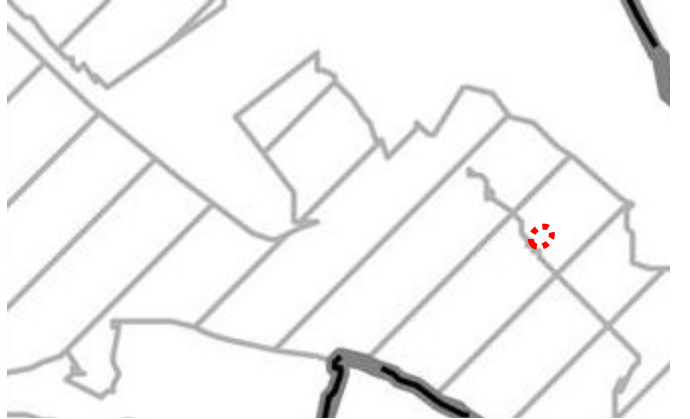
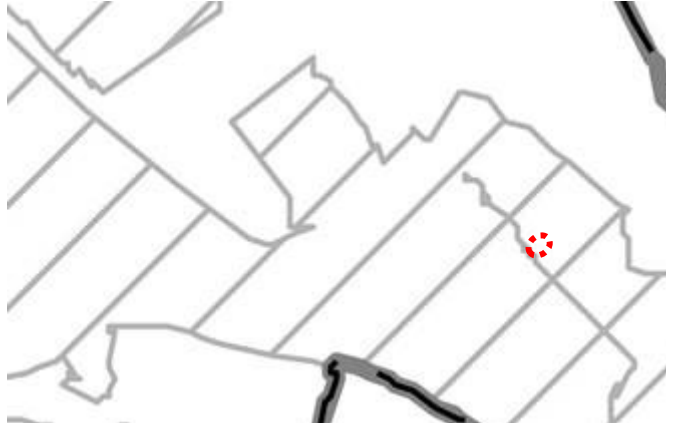
Országos és kiemelt térségi övezetek

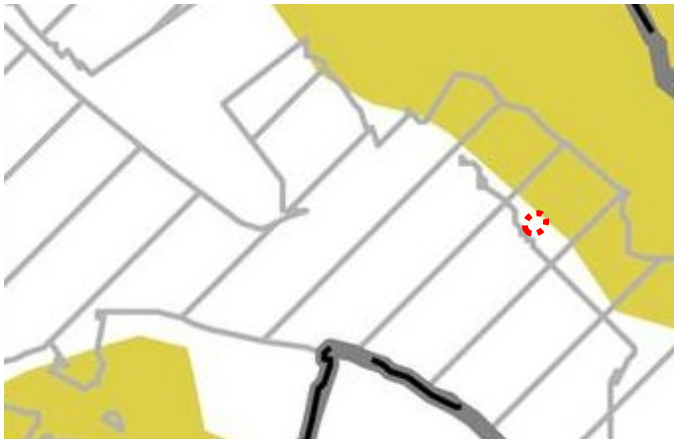
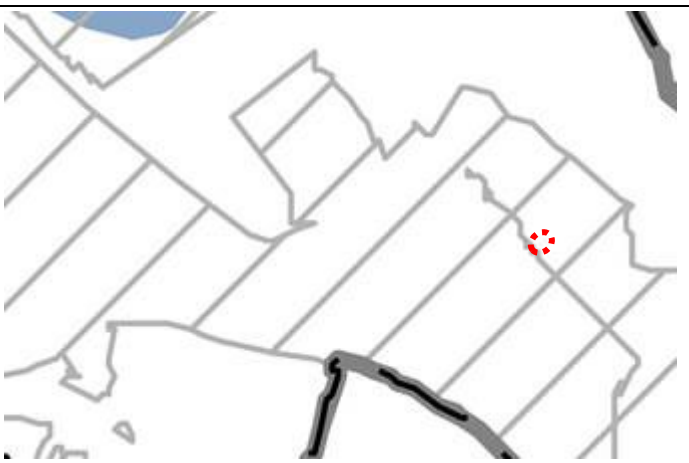
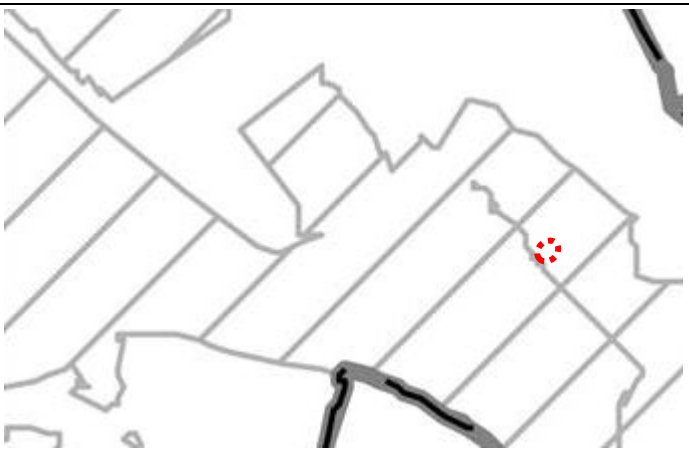
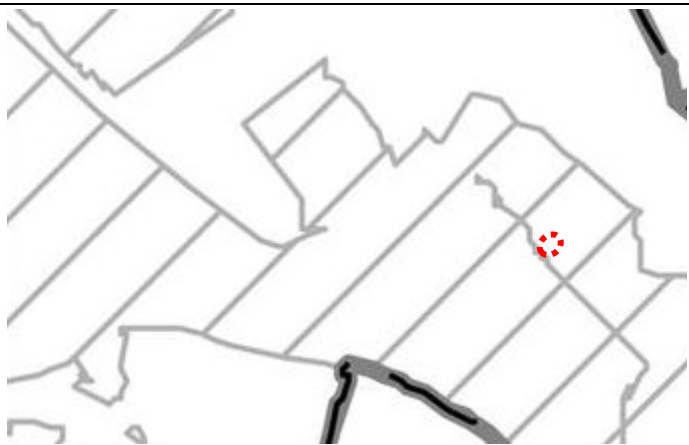
A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai

3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK, ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÉS PUFFER TERÜLETÉNEK ÖVEZETE Ökológiai hálózat magterületének övezete Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete Ökológiai hálózat pufferterületének övezete A módosítással érintett területet az övezet nem érinti, a hátsó telekhatárnál szomszédos.	
3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete A módosítással érintett területet az övezet nem érinti.	
3/3. ERDŐK ÖVEZETE Erdők övezete A módosítással érintett területet az övezet nem érinti.	

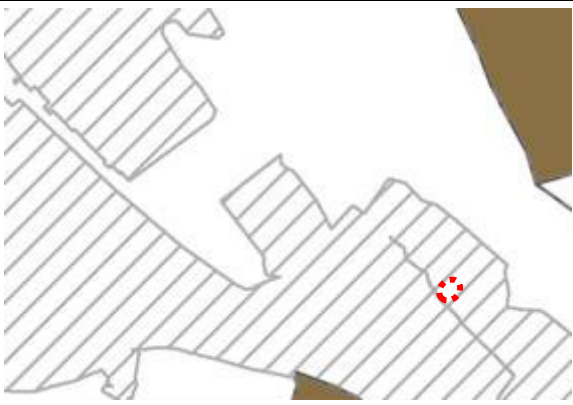
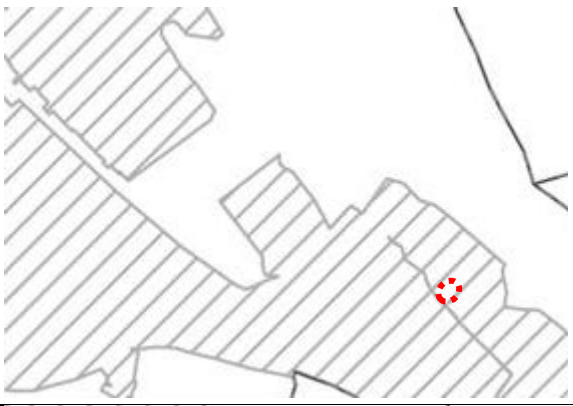
3/4. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)  Világörökségi területek által érintett települések  Világörökségi várományos területek által érintett települések  Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések A települést, így a módosítással érintett területet az övezet nem érinti.	
3/5. A HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)  Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések A települést, így a módosítással érintett területet az övezet nem érinti.	

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

1/1. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete A módosítással érintett területet az övezet nem érinti.	
1/2. AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete A módosítással érintett területet az övezet nem érinti.	

1/3. A TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE  Tájképvédelmi terület övezete A módosítással érintett területet az övezet nem érinti.	
1/4. VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE  Vízminőség-védelmi terület övezete A módosítással érintett területet az övezet nem érinti.	
1/5. NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE  Nagyvízi meder övezete A módosítással érintett területet az övezet nem érinti.	
1/6. A VÁSÁRHELYI TERV KERETÉBEN TERVEZETT SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETE  VTT-tározók övezete A módosítással érintett területet az övezet nem érinti.	

A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai

2/1. AZ ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)  Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete Az övezet Biatorbágy közigazgatási területét nem érinti, így a módosítással érintett területet sem érinti.	
2/2. A RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE  Rendszeresen belvízjárta terület övezete Az övezet Biatorbágy közigazgatási területét nem érinti, így a módosítással érintett területet sem érinti.	
2/3. A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)  Földtani veszélyforrás terület övezet által érintett települések Az övezet Biatorbágy közigazgatási területét nem érinti, így a módosítással érintett területet sem érinti!	

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

Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok

Az igazgatási területet északnyugat-délkelet irányban átszeli az OTrT-n jelölt gyorsforgalmi, az M1 autópálya. Az M1 közelében található 1. számú főút főútként szerepel a Szerkezeti terven. Ennek biatorbágyi szakaszával közel párhuzamosan, nyomvonalától délre fut az országos törzshálózati vasúti pályaként jelölt vasútvonal (1-es számú vasúti fővonal) a város északkeleti részét keresztezve. A település keleti határának közelében, észak-dél irányban az M0 gyorsforgalmi út található, amelynek üzemelő szakasza délről az 1. sz. főút vonaláig tart (onnan észak felé a tovább építés nyomvonalát ugyan az OTrT Szerkezeti terve nem tartalmazza, de a tervezett útkapcsolatok szöveges felsorolásában szerepel).

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

A belterületen vezet végig az országos kerékpárút törzshálózat részét képező Budapest - Balaton (BUBA) útvonal, amely a tervezési terület térségében közvetlenül a vasútvonal mentén halad, így a vizsgált területet közvetlenül nem érinti.

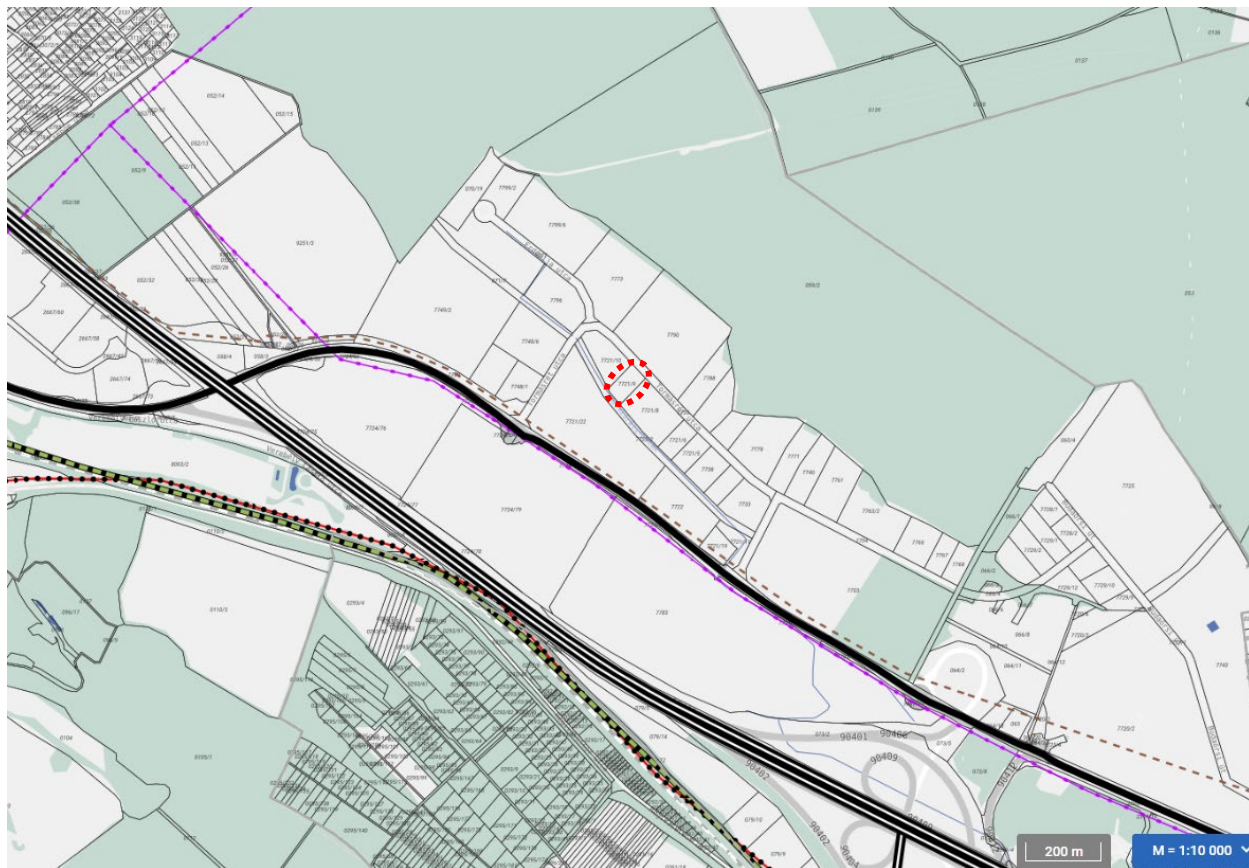
Az OTrT Szerkezeti tervlapja egyéb infrastrukturális elemet nem jelöl a város közigazgatási területét érintően.

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

A BATrT Térségi Szerkezeti Tervén is megjelennek az OTrT-ben ábrázolt gyorsforgalmi utak, az M1-es autópálya és az M0 autópályát, valamint az 1. számú főút. E terven is feltüntetésre került az egyéb országos törzshálózati vasútvonal és

a tervezett nagysebességű vasútvonal, amelyektől a tervezési terület északkeletre fekszik. A BATrT Szerkezeti tervén is ábrázolásra került az országos kerékpárút törzshálózat eleme.

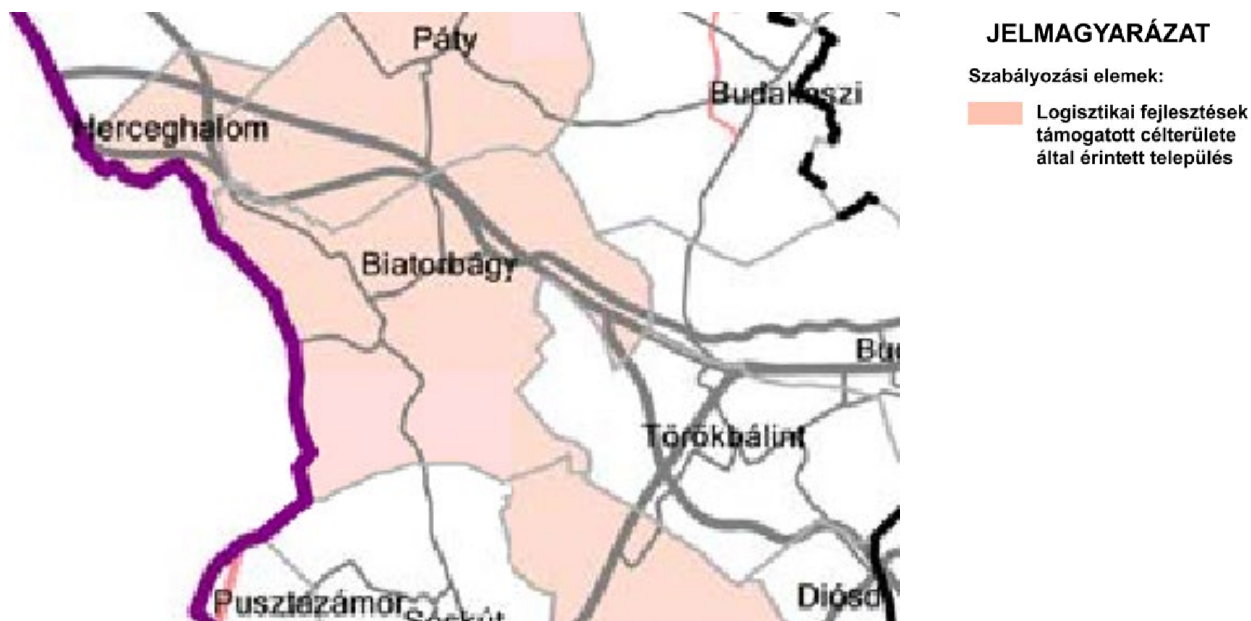
A BATrT Térségi Szerkezeti Tervén feltüntetésre került a térségi földgázz szállító vezeték az 1. sz. főút mentén, amely a tervezési területtől délre, 100 méteren túl húzódik kelet-nyugati irányban.



21. ábra – Budapesti Agglomeráció Szerkezeti terve, közlekedési hálózatok és energetikai hálózatok, (Forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/4tr/#/tudastar/interaktiv-terkep>)

PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



22. ábra– Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete tervlapból

Pest megye önkormányzatának Közgyűlése a 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: PmTrT) előírásaival összhangban van a terv célja. Biatorbágy város a PmTrT egyedileg meghatározott megyei övezetekkel való érintettségét vizsgálva az alábbi két övezettel érintett: Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település (3.13.2. melléklet), Térségi zöldhálózat fejlesztés célterülete (3.13.5. melléklet).

A „Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település” övezetre vonatkozó 7. § b) pontjában szereplő övezet előírásai a következők:

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

Az övezet a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területekre vonatkozóan tartalmaz megengedőbb építési paramétereket az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott értékeknél, azonban a tervezési területre vonatkozóan nem célja a módosításnak, hogy a kedvezményeket igénybe vegye, így a figyelembevétele nem releváns.

MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet: Önkormányzati határozatok

K i v o n a t

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. február 29-én megtartott soros nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – 8 igen, 1 ellenszavazat, 3 tartózkodás mellett (12 fő képviselő volt jelen a szavazáskor) – a következő határozatot hozza:

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2024. (II. 29.) határozata

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a Biatorbágy, Vendel Park, Medicus partner Kft tulajdonában álló (7721/9. hrsz.) telephelyén meglévő raktárépület bővítését érintő telepítési tanulmánytervről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testület megtárgyalta Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a Medicus Partner Kft. (2051 Biatorbágy, Vendel Park, Tormás rét utca 12.sz.) részéről benyújtott, a „Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a Biatorbágy, 7721/9. hrsz. kapcsolatostelepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről szóló előterjesztést, amelyről az alábbi döntést hozza:

1. Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Medicus Partner Kft. (2051 Biatorbágy, Vendel Park, Tormás rét utca 12.sz.) által benyújtott, HÉSZ módosításról szóló telepítési tanulmánytervet befogadja.
2. A tárgyi ingatlan esetében az új településterv készítésénél különös tekintettel legyen figyelembe véve, a zöldfelületi, biológiai aktivitást növelő szabályok megállapítása, továbbá a homlokzati felület növekményének 30 %-át növényfalként szükséges kialakítani és fenntartani.
3. Felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t készíttesse elő, és jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé. A telepítési tanulmánytervben meghatározott cél megvalósítását az új településterv tervezési programjában vegye figyelembe és ennek megfelelően folytassa az új településterv készíttetését.
4. A képviselő-testület megvizsgálja TRSZ-ben a zöldterület növelésének lehetőségét is.

Határidő: folyamatos

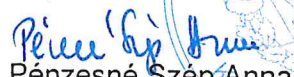
Felelős: polgármester, jegyző

végrehajtásért felel: főépítész

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Szabó Ferenc s.k.
jegyző

a kiadmány hitelül:


Pénzesné Szép Anna
jegyzőkönyvvezető



K i v o n a t

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 27-én megtartott soros nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – 10 igen, 0 ellenszavazat, 0 tartózkodás mellett (10 fő képviselő volt jelen a szavazáskor) – a következő határozatot hozza:

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 59/2025. (II. 27.) határozata

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a Medicus Partner Kft -vel kötendő településrendezési szerződésről (TRSZ)

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására a Medicus Partner Kft. részéről érkezett településrendezési szerződés (TRSZ) megkötésének előkészítéséről szóló előterjesztést, amelyről az alábbi döntést hozza:

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására irányuló településrendezési szerződés tervezetet elfogadja.

Felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t a véglegesítését követően írja alá. A telepítési tanulmánytervben és TRSZ-ben meghatározott cél megvalósítását az előkészítés alatt álló új települési terv programjában vegye figyelembe és a tervezők bevonásával kezdje meg a településrendezési eszköz módosítási eljárását.

A településrendezési szerződés a határozat melléklete.

Határidő: szerződéskötés: 2025. március 31.

Felelős: polgármester, jegyző, főépítész

végrehajtásért felelős: Szervezési Osztály/Főépítész Csoport

Kocsis József s.k.
polgármester



dr. Kassai Annamária s.k.
jegyző

a kiadmány hitelül:

Szép Anna
Szép Anna
jegyzőkönyvvezető

K i v o n a t**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 25-én megtartott soros nyílt ülésének jegyzőkönyvéből**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – 9 igen, 0 ellenszavazat, 0 tartózkodás mellett (9 fő képviselő volt jelen a szavazáskor) – a következő határozatot hozza:

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
234/2025. (IX. 25.) határozata****Biatorbágy, 7721/9 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ) módosításának 1. előzetes környezeti vizsgálata és 2. Főépítész feljegyzése**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a „Biatorbágy, 7721/9 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ) módosításának előzetes környezeti vizsgálata és Főépítész feljegyzés” tárgyú előterjesztést, és a következő döntést hozza:

1. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a tervezett módosításra vonatkozóan – a hivatalos megkeresésre érkezett válaszok alapján – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása, környezeti értékelés készítése nem szükséges.
2. A Képviselő-testület az előterjesztés mellékletét képező megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmáról szóló főépítész és településtervező közös feljegyzését jóváhagyja.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2025. november 30.

Kocsis József s.k.
polgármester

dr. Kassai Annamária s.k.
jegyző

a kiadmány hitelül:

Gulyás-Nikoletta
Jegyzői Kabinetvezető helyettes



2. sz. melléklet: Biatorbágy Főépítész feljegyzése

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. §-a alapján Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek módosításához készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat mértékét tekintve, a következőket határozzuk meg, illetve nyilatkozunk:

**FŐÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ
FELJEGYZÉSE
BIATORBÁGY VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ**

Jelen feljegyzés a 2024. februárjában hatályos Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés b) pont előírás felhatalmazása alapján készült.

Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önk. rendeletnek (a továbbiakban: HÉSZ) a 7721/9 hrsz.-ú ingatlant magában foglaló Tormásrét utca – Budai út – Hosszúréti-patak telke által körbezárt területre vonatkozó módosításához a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat elkészítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat méretét tekintve, a következőket nyilatkozunk:

A 7721/9 hrsz.-ú ingatlant érintő módosítás megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata a következő fejezeteket tartalmazza, melyekhez felhasználhatók a hét éven belül készült korábbi megalapozó és alátámasztó javaslatok, valamint a telepítési tanulmányterv:

- I. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések
 1. Hatályos településfejlesztési dokumentumok, településrendezési eszközök, településképi rendelet
 2. Tervezési terület ismertetése, lehatárolása
 3. Terv módosításának egyeztetése
- II. Megalapozó vizsgálat a tervezési területre vonatkozóan
 1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
 2. Közlekedési vizsgálat
 3. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás vizsgálat
- III. Alátámasztó javaslat a tervezési területre vonatkozóan
 1. Településrendezési eszközök változása, szabályozási koncepció
 - 1.1 Beépítési javaslat
 2. Szakági javaslatok összefoglalása

Tájrendezés

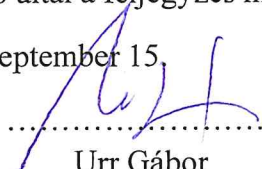
Közlekedés

Közműellátás

Környezeti hatások
 3. Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

A Korm. rendelet 7. § (8) bekezdés alapján a feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a Korm. rendelet 7. § (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

2025. szeptember 15.

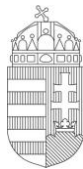

.....
Urr Gábor
helyettes főépítész

Koszorú Lajos sk.
vezető településtervező
TT/1 01-1346

3. sz. melléklet: Környezeti vizsgálat szükségességéhez beérkezett vélemények

BIATORBÁGY VÁROS
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉHEZ ÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK
(2025. AUGUSZTUS 8-25.)

	ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK	Letöltési igazolás	VÁLASZADÁS	KÖRNYEZETI VIZSGÁLATOT SZÜKSÉGESNEK TARTJA	ADATSZOLGÁLTATÁS/ MEGJEGYZÉS
1	PVKH Állami Főépítész	2025.08.08	2025.08.08	NEM	
2	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága	2025.08.08	2025.08.26.	NEM	
3	PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	2025.08.08	2025.08.08	NEM	jogszabályi tájékoztatást ad a termőföld végleges más célú hasznosításáról
4	PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	2025.08.08	2025.08.21.	NEM	
5	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály	2025.08.08	2025.08.11.	-	hatáskörrel nem rendelkezik
6	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	2025.08.08	2025.08.21.	NEM	
7	PVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	2025.08.08	2025.08.11.	NEM	
8	PVKH Erdi JH Népegészségügyi Főosztály	2025.08.08	2025.08.12.	-	hatáskörrel nem rendelkezik
9	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	2025.08.08	2025.08.27.	NEM	
10	PVKH Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	2025.08.08	2025.08.14.	NEM	
11	PVKH Földhivatali Főosztály	2025.08.08	2025.08.15.	NEM	
12	Biatorbágy Város jegyzője	-	-	-	
13	PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	2025.08.08	2025.08.12.	NEM	
14	Nemzeti Népegészségügyi Központ	2025.08.08	2025.08.14.	NEM	
15	Közép-Duna völgyi Vízügyi Igazgatóság	2025.08.08	2025.08.11.	-	nem szerepel a környezet védelméért felelős szervek felsorolásában



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00344-2/2025.

Ügyintéző: Tóth Olympia

Tárgy: Biatorbágy – várható környezeti hatás
jelentőségének eldöntése – nyilatkozat –
településrendezési eszköz módosítás

Hiv.szám.: F/24-6/2025.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kocsis József polgármester részére

Biatorbágy Város Önkormányzata

Biatorbágy

Baross Gábor utca 2/a.

2051

Tisztelt Polgármester Úr!

Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (4) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében kérték véleményünket, melyre határidőn belül, az alábbi nyilatkozatot adjuk:

A településrendezési eszközök módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban mérlegeltük a SKVr. 2. mellékletében meghatározott szempontokat.

Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Fentiekén túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tarjuk irányadónak.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 3. melléklet 41. pont alapján a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

Kérjük, a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni szíveskedjen.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy a környezeti értékelés szükséges, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú környezeti értékelés véleményezését, a R. 62. § alapján, az E-TÉR felületen kezdeményezni, a környezeti értékelési dokumentáció feltöltésével.

Amennyiben R. 60. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott folyamat alapján, a környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek nem találták szükségesnek, vagy az SKVr. szerinti eljárást lefolytatva a kidolgozó nem tartja szükségesnek az elkészítést, úgy az *E-TÉR felületén az útmutatóban leírtak szerint a környezeti értékelés egyeztetésének kikapcsolása szükséges*.

Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszköz véleményezési eljárást az önkormányzat kezdeményezheti, a polgármester általi véleményezési anyag feltöltésével (.pdf/A) formátumban, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 62. § (3) bekezdése alapján a kezdeményezés, a dokumentumok E-TÉR egyeztetési felületére történő hiánytalan feltöltésével válik érvényessé.

Felhívjuk a figyelmet, a településrendezési eszközt módosító egyeztetési eljárás indítása előtt – R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség vagy partnerségi rendelet szerinti helyi partnerségi egyeztetés, határidőben történő megtartására, hogy a véleményezési anyag feltöltésekor az egyeztetéseken tett észrevételek és javaslatok az E-TÉR felületre feltöltésre kerülhessenek a R. 65. § (6) bekezdés értelmében.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Váradi Tibor

állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

*Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!*

Üi.sz.: DINPI/4650-1/2025.
Tárgy: Biatorbágy településrendezési eszközeinek
módosítása
Ü.int.: Pétsch Nóra
Hiv.sz.: F/24-6/2025.

Kocsis József
polgármester
Biatorbágy Város Önkormányzata
Biatorbágy

Tisztelt Polgármester Úr!

Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek a Vendel Park 7721/9 hrsz.-ú ingatlanának területére történő módosításával kapcsolatosan, a környezeti vizsgálat szükségességéről táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményyt adjuk:

A tájékoztatás szerint a tervezett módosítás a 7721/9 hrsz.-ú ingatlan beépítési paramétereinek módosítására irányul, a beépíthető terület 10%-os növelése mellett a kötelező zöldfelület is 10 %-kal növekszik.

A módosítással érintett ingatlan nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) területnek, egyéb táj- és természetvédelmi kijelölés alatt álló területnek. A tervezési terület a hátsó telekhatárnál határos az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével.

A hátsókertben a TKR-ben előírtak és a településrendezési szerződésben foglaltak szerint 3 szintes növényállomány telepítése tervezett, így az ökológiai hálózattól való elhatárolás biztosított lesz.

A fentiek alapján Igazgatóságunk véleménye szerint a módosítás következtében jelentős táj- és természetvédelmi hatás nem várható, ezért táj- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat készítését nem tartjuk szükségesnek.

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2025. augusztus 26.

Üdvözlettel:

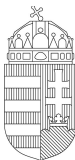
Selmeczi – Kovács Ádám
igazgató megbízásából

Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes



Kapják:

1. Címzett (KRID: 643659373)
2. Bíró Sándor (e-mail)
3. Irattár



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TV/01109-2/2025
Ügyintéző: Németh- Jaszovics Diána
Telefon: 06 1 236 3962

Tárgy: Tájékoztatás
Hiv. szám: F/24-6/2025
Melléklet: -

Kocsis József részére
polgármester

Biatorbágy Város Polgármestere

Biatorbágy
Baross Gábor utca 2/a.
2051

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkeresésére, a Biatorbágy Városát érintő településrendezési eszközeinek módosítása során felmerülő környezeti vizsgálattal kapcsolatban, a **termőföld hasznosításával** járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- A beruházás megvalósítása során a földmunkákkal érintett termőföld területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**
- A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni. Humuszos talajanyag elszállítása a területről tilos.
- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.
- Mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

A fenti előírásokat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. 2. d) alpontja alapján tettem meg.

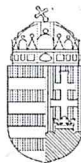
Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

dr. Cs. Tóth Attila
osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu)
- Irattár



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	PE/KTHF/35484-2/2025.	Tárgy:	Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek 7721/9 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó eseti módosítása
Ügyintéző:	Németh Orsolya	Hiv. szám:	F/24-6/2025
Telefon:	(06-1) 776-6280	Melléklet:	-

Kocsis József úr részére
polgármester

Biatorbágy Város Önkormányzata

Biatorbágy
Baross Gábor utca 2/a
2051

Tisztelt Polgármester Úr!

Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek 7721/9 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó eseti módosítása tárgyában

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás további szakaszaiban, a *környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés d) pontja, valamint a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet alapján

részt kíván venni.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A fejlesztési terület határos a Hosszúréti-patakkal, amely részét képezi a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT tv.) lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének.

Az MaTrT tv. 26. § (1) bekezdése alapján „a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja”.

Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatás nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Kormányhivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

Budapest, 2025. augusztus 21.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:




Galamb István
osztályvezető

Kapják:

1. Biatorbágy Polgármesteri Hivatal
2. Irattár

KRID - 109270369

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Kerékjártóné Polonkai Mária

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás
megjelenítését szolgálja

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/7902-2/2025**
Tárgy: Biatorbágy Város TRE módosítása -
véleménykérés – tájékoztatás

Iktatószámuk: **F/24-6/2025**

Ügyintéző: **Somlai-Ronyec Mónika Magdolna**
Telefon: **+36 (1) 550 4458**
E-mail: **monika.somlai-ronyec@sztfh.hu**

Biatorbágy Város Önkormányzata
hivatali kapun

TISZTELT CÍMZETT!

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármestere (a továbbiakban: Önkormányzat) megkereste a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságát (a továbbiakban: Bányafelügyelet) *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. mellékletére hivatkozva, véleményének megadása érdekében.

A Bányafelügyelet tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy *az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról* szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezte *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontját, ezért a tárgyi eljárásban a Bányafelügyelet hatásköre 2024. július 1-el megszűnt.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Dr. Nagy László
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Somlai-Ronyec Mónika Magdolna
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)

Kapják:

1. Biatorbágy Város Önkormányzata, Polgármester (hivatali kapun)
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Kocsis József polgármester
részére

Biatorbágy Város Polgármestere

Iktatószám: BP/PNEF/01472-3/2025.
Ügyintéző: Konkoly Szilvia
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Biatorbágy Településrendezési eszközeinek
módosítása a Vendel Park, 7721/9 hrsz-ú
ingatlan kapcsán – véleményezés környezeti
vizsgálat készítésének szükségességéről
**környezet- és település-egészségügyre
kiterjedően**
Hiv. szám: F/24-6/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek**.

Biatorbágy – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A BFKH jelen véleményét az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Biatorbágy Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Kocsis József polgármester

részére

Biatorbágy Város Polgármestere

Iktatószám: BP/PNEF/01472-4/2025.
Ügyintéző: Konkoly Szilvia
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Biatorbágy Településrendezési eszközeinek
módosítása a Vendel Park, 7721/9 hrsz-ú
ingatlan kapcsán – véleményezés környezeti
vizsgálat készítésének szükségességéről
természetes **gyógytényező érintettsége
szempontjából**
Hiv. szám: F/24-6/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusán kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi tájékoztatást adja.

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Biatorbágy Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 30414/10542-1/2025.ált.

Ügyintéző: Bari Debóra

Telefon: +36 1 235 1763

Tárgy: 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdés szerinti várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése a településrendezési eszközök módosításához – Biatorbágy, Vendel Park, 7721/9 hrsz-ú földrészletet érintően.

Hiv. szám: F/24-6/2025

Kocsis József

polgármester

Biatorbágy Város Önkormányzata

Biatorbágy,

Baross Gábor utca 2/a

2051

Tisztelt Polgármester Úr!

Biatorbágy Város által meghatározott Környezeti Értékelési eljárás lefolytatására vonatkozó megkeresését megvizsgáltam, az abban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom.

*Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.) előírásait figyelembe véve, a Korm. 3. számú mellékletének II.2.j) pontjában meghatározott **súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően** Biatorbágy Város területén rendezés alá vont területre vonatkozóan jelentős **környezeti hatás nem található.***

A környezeti vizsgálat elkészítésének megállapításához adott vélemény kialakítása során a Korm. 4. § (2) bekezdésében foglaltakat és a Korm. 2. számú mellékletében felsorolt szempontokat vettem figyelembe.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Andor Máté

főosztályvezető

Kapja:

- Biatorbágy Város Önkormányzata (székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a) – Hivatali kapu

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
1052 Budapest, Városház utca 7.

Telefon: +36 1 235 1763; KRID: 676308743

E-mail: tiv.hatosag@pest.gov.hu

Web: www.pvkh.hu

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
30414/10542-1/2025.ált.



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám: PE-06/NEO/02282-2/2025.
Ügyintéző: Dr. Burst Gabriella
Telefon: 23-354-765

Tárgy: tájékoztatás hatáskör hiányáról
Hiv. szám: F/24-6/2025
Melléklet: -

Biatorbágy Város Polgármestere

Kocsis József
polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

Biatorbágy Város Településrendezési eszközeinek (Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási Tervlap) részterületi módosítása rövid eljárásban környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó nyilatkozattételi megkeresés tekintetében a népegészségügyi feladatkörében eljáró Járási Hivatal (továbbiakban: Járási Hivatal) az alábbiakról tájékoztatja:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint:

3. számú melléklet

II. Nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program esetén

II.1. Mindig részt vesz:

c) környezet- és település-egészségügyre kiterjedően:

közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal.

Fentiek alapján Járási Hivatal az ügyben eljárni hatáskörrel nem rendelkezik, arra Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya jogosult.

Érd, elektronikus aláírás szerint

Sarkadi Andrea
járási hivatalvezető nevében és megbízásából

Dr. Burst Gabriella
járási tisztifőorvos

Értesül:

1. Biatorbágy Város Polgármestere
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00663-2/2025

Ügyintéző neve: Bozóki-Ernyey Katalin

Telefon: 061/795-9032

E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu

Tárgy: Biatorbágy részterületére vonatkozó településrendezési eszközök módosítása (7721/9 hrsz., Vendel Park) – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Melléklet: –

Hiv. szám: F/24-6/2025.

Ügyintézőjük: Banitz Nikoletta, Kószó József DLA

Kocsis József polgármester

Biatorbágy Város Önkormányzata

2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésre az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Megállapítottam, hogy a módosítással érintett ingatlanon (7721/9 hrsz., Vendel Park) az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhely nem ismert, műemlék, műemléki terület nem található.

Ezúton tájékoztatom, hogy amennyiben valamely beruházás ún. nagyberuházás úgy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint [...] előzetes régészeti dokumentációt (ERD) kell készíteni. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján **20. Nagyberuházás: az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás: a) a bruttó 500 millió [2025. szeptember 1-jétől: 800 millió] forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, d) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztó tározó-építés, vagy e)**

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. [2025. szeptember 1-jétől: 800] millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás. A Kötv. 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció *valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.*

A további örökségvédelmi eljárások során a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság, a Pest Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1033 Budapest, Fő tér 1. Postacím: 1052 Budapest, Városház u. 7.) jogosult eljárni.

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

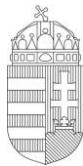
Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett – HK



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/5230-2/2025**

Ügyintéző: Horváth József

Telefon: +36 22 510 531

Tárgy: Biatorbágy Város településrendezési
eszközeinek módosítása – környezeti hatás
vizsgálatának szükségessége

Hivatkozási szám: F/24-6/2025

Ügyintéző: Banitz Nikoletta, Kószó József

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kocsis József

polgármester

Biatorbágy Város Önkormányzata

Biatorbágy

Baross Gábor utca 2/A.

2051

Tisztelt Polgármester Úr!

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételével nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.

A Településrendezési tervmódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Valamint *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Agrárügyi Főosztály

Erdőfelügyeleti Osztály

2100 Gödöllő, Kottlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.

Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

www.pvkh.hu

Szakmai nyomtatványok: <https://foldalap.am.gov.hu>

Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308

Kelt: Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Biatorbágy Város Önkormányzata
2. Irattár

643659373

HK



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:10.213-2/2025.
Ügyintéző: dr. Várad Edit
Telefon: (06 1) 236 4141

Tárgy: Biatorbágy Településszerkezeti és
Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési
Szabályzat módosítás véleményezése –
környezeti vizsgálat
Hiv. szám: F/24-6/2025
Melléklet: -

Kocsis József
polgármester úrnak
Biatorbágy Polgármesteri Hivatal

elektronikus úton

Tárgyi ügyben érkezett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

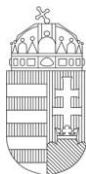
Tekintettel arra, hogy a véleményezésre benyújtott egyeztetési anyag által érintett ingatlanok külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló, az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe tartozó termőföldterületet nem érintenek, a tervezett módosítás ellen a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya földvédelmi szempontból kifogást nem emel, és nem látja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását sem.

Budapest, *digitális aláírás szerinti dátummal*

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Pazsiczki Imre
főosztályvezető



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/EPO/2258-2/2025.

Ügyintéző: Váradi Anna Borbála

Telefon: 06-20/927-0398

e-mail: varadi.anna@pest.gov.hu

Tárgy: Biatorbágy településrendezési eszközeinek
módosítása – véleményezés

Hiv. szám: -

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Biatorbágy Város Önkormányzata

Biatorbágy

Baross Gábor u. 2/a.

2051

Tisztelt Önkormányzat!

Köszönettel kézhez vettem Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében küldött megkeresését, amelyre az alábbi állásfoglalást adom.

Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján műemléket, műemléki környezetet, régészeti lelőhelyet **közvetlenül nem érint**. Erre való tekintettel osztályom jelen módosításokat örökségvédelmi szempontból nem kifogásolja.

Felhívom a figyelmét, hogy amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

Tájékoztatásul közlöm, amennyiben a módosítások által érintett ingatlanokon tervezett beruházás a Kötv. 7. § 20. pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 3. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: MNM) jogosult. A beruházónak a MNM-al szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.

Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Okrutay Miklós

osztályvezető

Erről értesül:

- Címzett (Hivatali kapu)



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
BUDAPEST

IGAZGATÓ

Dátum:
*Elektronikus
bélyegző szerint*

Ügyiratszám:
016730-0002/2025

Előadó:
Ádám Éva Anita

Melléklet:
-

Tárgy: Biatorbágy város TRE módosítás, - véleménykérés környezeti vizsgálat szükségességéről, KDVVIZIG válasz

Kocsis József úr
polgármester

Biatorbágy Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
BIATORBAGY
KRID: 109270369

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatjuk, hogy környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességével, valamint annak tematikájának megállapításával kapcsolatban illetékességgel nem rendelkezünk, mivel az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló **2/2005. (I.11.) Korm. rendelet** 3. melléklete alapján igazgatóságunk nem szerepel a környezet védelméért felelős szervek felsorolásában.

A településtervekkel kapcsolatos véleményezési eljárásokban továbbra is részt kívánunk venni.

Üdvözlettel:
Mészáros László
igazgató



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály

Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/61752-2/2025

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök 31.
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: F/24-6/2025

Ügyintézőjük: Banitz Nikoletta, Kózsó

József

Melléklet: -

Kocsis József

polgármester részére

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala

Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek vállalkozásfejlesztés miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (a továbbiakban: NNGYK) észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni. Az eljárás további szakaszában a NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya

országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Német Balázs

osztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,

e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu

Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102