



## ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

**AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a Biatorbágy, Paul Hartmann utca és körforgalma területét érintő telepítési tanulmányterv**

MELLÉKLETEI: - West-Budapark Kft. kérelme

- Telepítési Tanulmányterv (TTT) – Biatorbágy, Paul Hartmann u. és körforgalma területének (2399/6. hrsz.) környezetére a Walter Business Park (2399/9. hrsz.) logisztikai terület fejlesztésére vonatkozóan

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő-testület

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt, rendkívüli

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2022. december 14.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK: Főépítész

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Szervezési Osztály Főépítész Csoport, West-Budapark Kft.

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

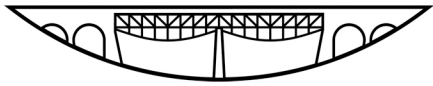
AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: dr. Barnáné Károsi Klára Főépítész Csoport

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Szabó Ferenc jegyző, dr. Major Mónika aljegyző

dátum Biatorbágy, 2022. 12. 08.



# BIATORBÁGY



## Város Polgármestere

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

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

### ELŐTERJESZTÉS

**Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a Biatorbágy, Paul Hartmann utca és körforgalma területének (2399/6. hrsz.) környezetére – a Walter Business Park (2399/9. hrsz.) logisztikai terület - kapcsolatos területet érintő telepítési tanulmánytervről**

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 30/A. §-a alapján „a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója)”. Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására a West-Budapark Kft. telepítési tanulmánytervet -, nyújtott be, mely az előterjesztés mellékletében található.

A mellékelt „Telepítési tanulmányterv” (TTT) részletesen bemutatja a kérelemben meghatározott útszakasz szélesség megváltoztatásának környezeti hatásait, jogszabályi háttereit, a szükséges HÉSZ módosítás folyamatait, a szabályozással érintett útszakasz terület szükségletet, a zöldfelület kialakításának módját.

A képviselő-testület támogató döntése estén, a cél megvalósítójával településrendezési szerződést (TRSZ) kell kötni. A TRSZ alapján a hatályos településrendezési eszközök módosításának tervezési programjába kerül a kért változtatás vizsgálata és tervezése.

A tervezők szakmailag értékelik a változtatási szándékot és javaslatot tesznek a konkrét előírások, telepítési tanulmányokban foglaltakat is figyelembe vevő módosítására.

Kérem Tisztelt Képviselőtársaimat a határozati javaslat támogatására!

Biatorbágy, 2022. 12. 09.

Tarjáni István s.k.  
polgármester

Melléklet:

- West-Budapark Kft. kérelem
- Telepítési tanulmányterv (TTT) - Biatorbágy, Paul Hartmann u. és körforgalma területének (2399/6. hrsz.) környezetére a Walter Business Park (2399/9. hrsz.) logisztikai terület fejlesztésére vonatkozóan.

## **H a t á r o z a t i J a v a s l a t**

### **Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**/2022. (XII. 14.) h a t á r o z a t a**

#### **Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a Biatorbágy, Paul Hartmann utca és körforgalma területének (2399/6. hrsz) környezetére – a Walter Business Park (2399/9. hrsz.) logisztikai terület - kapcsolatos területet érintő telepítési tanulmánytervről**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testület a Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a West-Budapark Kft. részéről benyújtott, a „Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a Biatorbágy, Paul Hartmann utca és körforgalma területének (2399/6. hrsz) környezetére – a Walter Business Park (2399/9. hrsz.) logisztikai terület” kapcsolatos telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről az alábbi döntést hozza:

1. Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a West-Budapark Kft. által benyújtott, HÉSZ módosításról szóló telepítési tanulmánytervet befogadja.
2. Felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t készíttesse elő, és jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé. A telepítési tanulmánytervben meghatározott cél megvalósítását a HÉSZ módosítás programjában vegye figyelembe és kezdje meg a településrendezési eszköz módosítási eljárását.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester, jegyző

végrehajtásért felel: főépítész



ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSI TERVDOK. 419/2021. (VII.15.) KORMÁNYREND. 7.MELLÉKLET SZERINT

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

## BIATORBÁGY PAUL HARTMANN U. ÉS KÖRFORGALMA TERÜLETÉNEK (2399/6 HRSZ) KÖRNYEZETÉRE a Walter Business Park (2399/9 hrsz) logisztikai terület fejlesztésére vonatkozóan



2022. NOVEMBER HÓ

## TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész
Közlekedéstervezés	Heckenast Judit <i>Judit Heckenast</i>	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és Tkö
Tájvédelem és zöldfelület	Kiss-Polák Andrea <i>Kiss Polák Andrea</i>	településmérnök TT 01-5205 okleveles tájépítésmérnök TK 01-5205, K 01-5205 tájvédelmi szakértő: Sz-010/2011
Közműtervezés Vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök <i>Bíró Attila</i>	MK 01-2456
Közműtervezés Energia közművek és elektromos hírközlés	Hanczár Zsoltné <i>Hanczár Zsoltné</i>	okl. gépészmérnök városrendező mérnök Mk: 01-2418



HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési  
 Építészeti Tanácsadó Kft.  
 1116 Budapest Zsurló köz 5.  
 Tel.: +36-30/236-3295  
 E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 174/2022

Készült a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint  
 Rumi Imre önkormányzati főépítész által elfogadott tartalom meghatározásával

**önkormányzati egyeztetési tervdokumentáció**

**2022 november hó**

## TARTALOMJEGYZÉK

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet szerint

### A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

az önkormányzati főépítésszel egyeztetve a jogszabály szerinti tartalom releváns munkarészei

#### Előzmény, a tanulmányterv készítésének célja

##### 1. A telepítési tanulmányterv

- a) Az érintett terület és környezetének bemutatása
- b) A hatályos településrendezési eszközök elhatározásai
- c) A tervmódosításának indoka, szabályozási koncepciója
- d) Beépítési javaslat
- e) Közlekedési vizsgálat és javaslat
- f) Közművizsgálat és javaslat, előzetes közműegyeztetés a vezetékjog kedvezményezettjével
- g) A területen tervezett tevékenység, valamint Biatorbágy Településfejlesztési Koncepciója és Integrált Városfejlesztési Stratégiája viszonyának bemutatása
- h) A terület és a településrendezési eszközök viszonyának bemutatása
- i) Telekalakítási koncepció bemutatása
- j) A Beépítési koncepció bemutatása
- k) Változás várható környezeti hatásai
- l) Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

##### 2. Szabályozási tervmódosítás javaslat

- Szabályozási tervlap – javaslat - a törlésre kerülő szabályozási vonal jelölésével
- Szabályozási tervlap – tervezet - a HÉSZ módosításhoz javasolt szabályozási terv

A dokumentációban csak olyan mértékben, mennyiségben szükséges ábrákat alkalmazni, amely az alátámasztást elősegíti, igazolja. A tartalmi elemek összevonhatók, átcsoportosíthatók.

##### 3. Terviratok

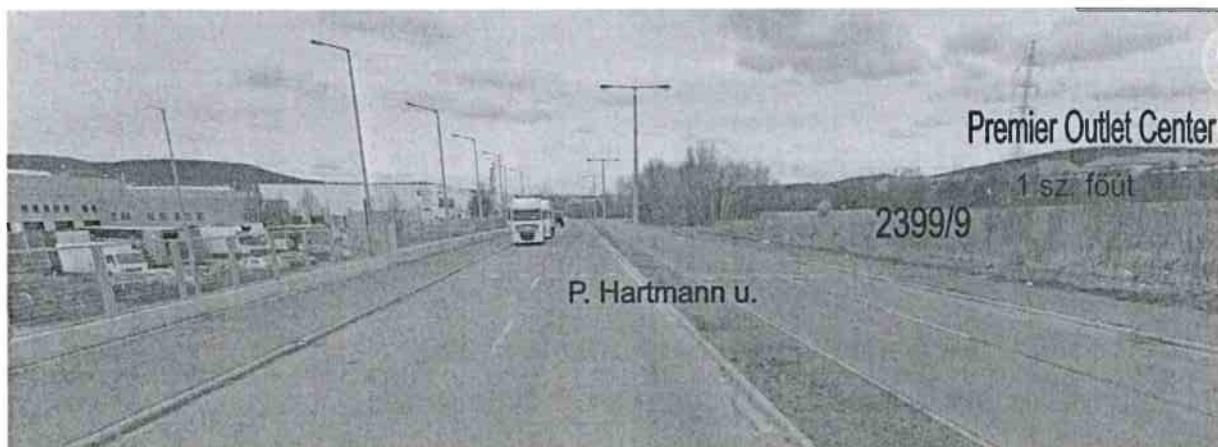
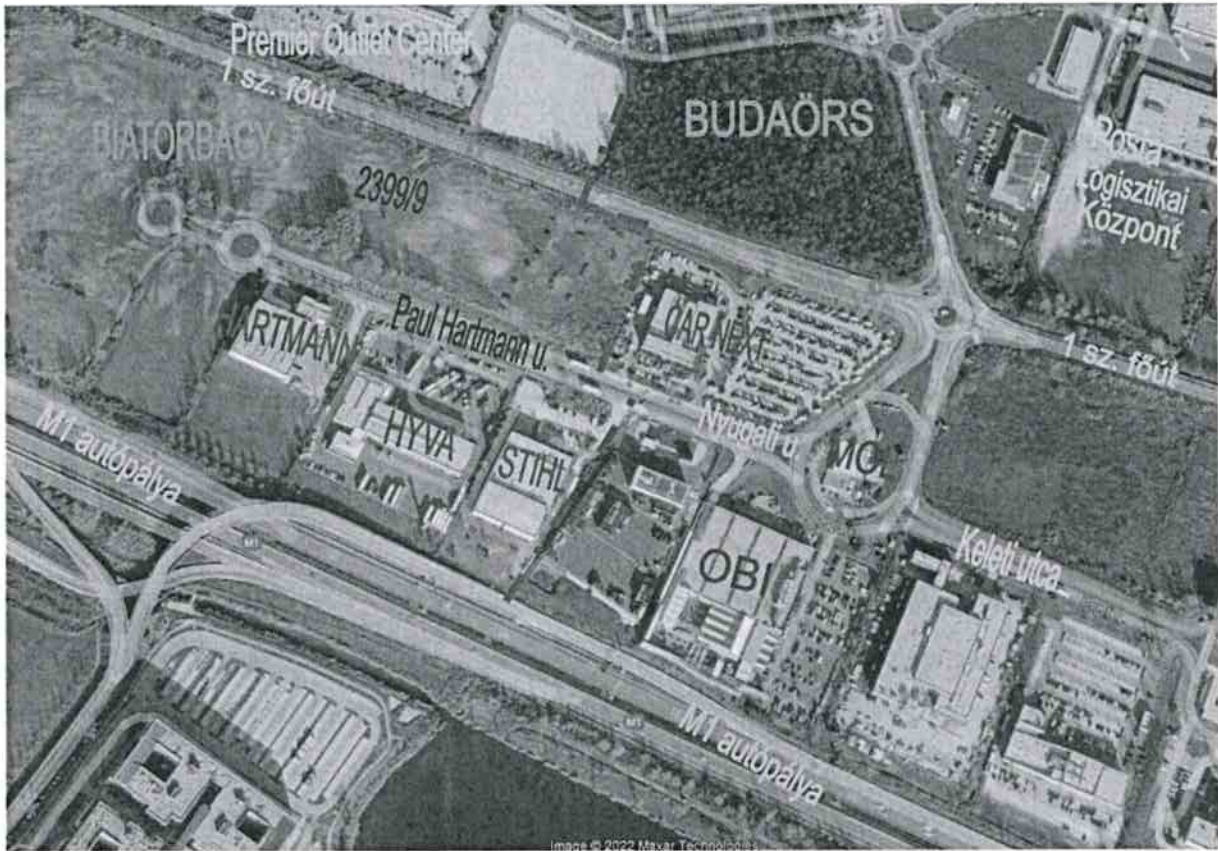
- **1.melléklet:** Feljegyzés a Tanulmányterv tartalmáról
- **2.melléklet:** Megállapodás (2002.03.12-én kelt) a telkekre vonatkozó szolgálomról – az érintett tulajdonosa és az Érd és Térsége Víziközmű Kft. közműszolgáltató között

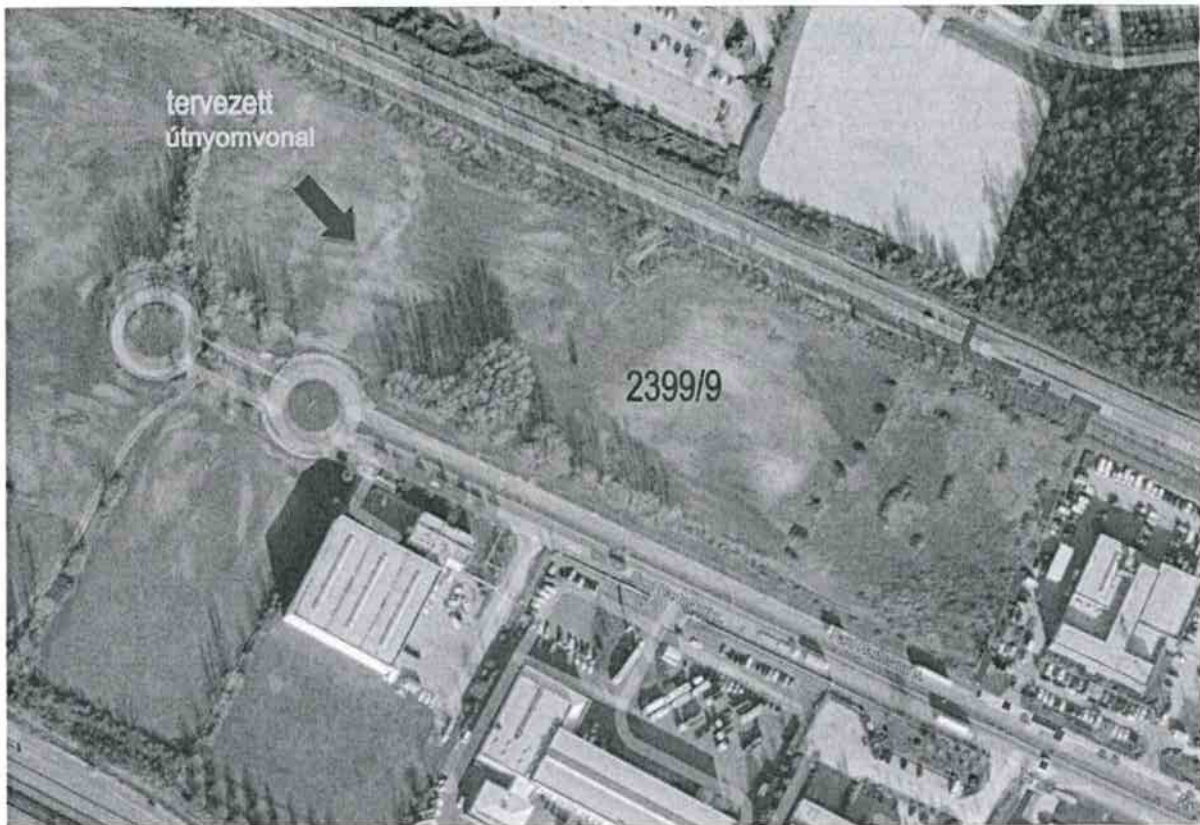
##### 4. Tervlapok

- 1.melléklet: Beépítési terv – javaslat - az I. ÜTEM területére
- 2.melléklet: Közműtervlapok - közművezetékek kiváltása esetén

## A 2399/9 HRSZ TERVEZETT LOGISZTIKAI TERÜLET HELYSZÍNE

Az 1 sz országos főút déli oldala



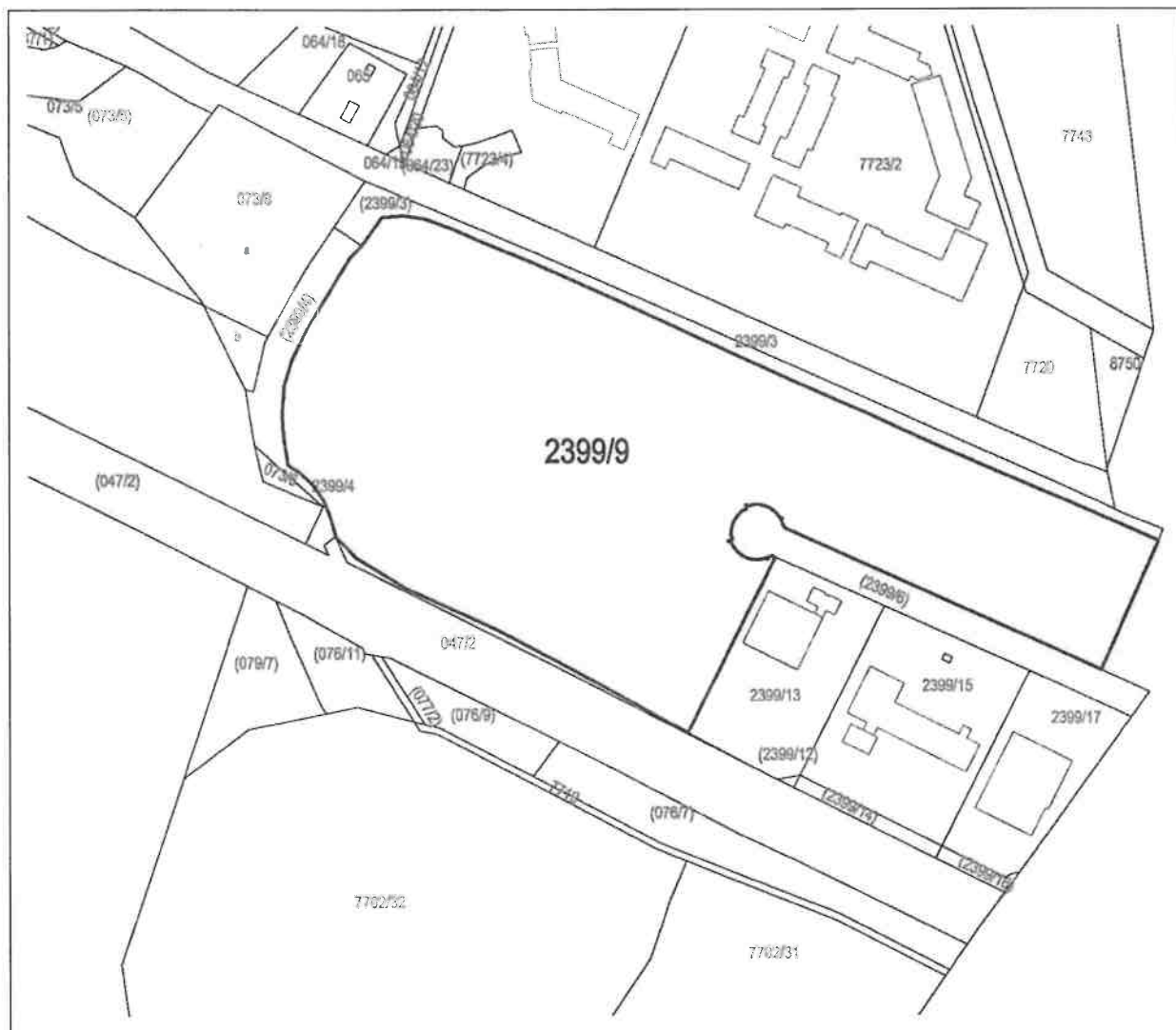


Az 1 sz országos út menti nagyfeszültségű villanyvezeték





**A 2399/9 hrsz – Logisztikai terület Helyszínrajza – WALTER BUSINESS PARK**



## Előzmény, a tanulmányterv készítésének célja

### A tervezési területre vonatkozó fejlesztés célja:

Jelen Telepítési tanulmányterv tervezési területe az ún. West Budapest területének - az M1 autópálya, az M0 autótűt és az 1.sz főút, valamint Budaörs és Biatorbágy közigazgatási határa által közrezárt 15 ha terület nagyságú – 2399/9 hrsz ingatlanja. Ezen területen a tulajdonos a **Walter Business Park** elnevezésű, tervezetten 5 ütemben raktárakból és irodákkal beépülő üzleti park kiépítését tervezi.

Első ütemként a kb. 3 ha terület nagyságú keleti ingatlanrész épül be, amelynek keleti határa Biatorbágy-Budaörs közigazgatási határa, nyugati határa az, a hatályos Szabályozási terven 12 m szabályozási szélességű tervezett út, amely a jelenlegi 2399/9 hrsz területet kelet-nyugati irányban 2 részre, egy nagyobb és egy kisebb területre osztja.

A jelen telepítési tanulmányterv a területen tervezett logisztikai terület kialakítása és beépítése érdekében készül, a terület tulajdonosa és fejlesztője megbízásából és költségviselésében.

### A tervmódosítást megalapozó tanulmányterv készítésének indoklása:

A West Budapest Kft. tulajdonos 2000-ben vásárolta meg a Biatorbágy-Budaörs határán lévő 2399/9 hrsz-ú, nagyságrendileg 15 hektár területű ingatlant. Idén, azaz 2022-ben a telek több ütemben történő beépítése mellett döntött, amely során egy raktárakból és irodákból álló üzleti park kiépítését tervezi. A terv beépítési koncepciójának kidolgozása során derült ki, hogy a 22 évvel ezelőtt megvásárolt és kialakított állapothoz képest, időközben Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatának (HÉS) vonatkozó szabályozási előírásai módosításra kerültek, és a területet feltáró Paul Hartmann utca korábban, illetve a meglévő állapotában is már kiépített 25 m széles magánút (út és nyugati végén körforgalom) területét a hatályos szabályozás tervezetten 35 m szélességgel közterületként jelöli ki. A szélesítés és közterületi kijelölés oka feltehetőleg az volt, hogy a Paul Hartmann utca északi határán futó regionális vízvezeték nyomvonala jelenleg a tulajdonos tulajdonában álló 2399/9 hrsz telkén vezet, az útszélesítéssel és közterületi kijelöléssel e vízvezeték közterületre kerülne. Azonban az út bővítésének megvalósítása számos akadályba ütközik, különös tekintettel arra, hogy a Paul Hartmann utca másik oldalán a szabályozással (út bővítéssel) érintett részen építmények találhatóak, melyek bontása nélkül az út bővítés nem megvalósítható. Ezen felül, a Paul Hartmann utca közforgalom részére megnyitott magánút, melynek West-Budapest Kft-n kívül három további tulajdonosa van. Az út bővítéséhez, illetve a telekhatárok ingatlan-nyilvántartási módosításához valamennyi tulajdonostárs, illetve a bejegyzett jelzálogjogosult, Budapest Bank Zrt hozzájárulása szükséges, melyek megszerzése kétséges. Ezen felül, az út bővítése nem tűnik indokoltnak tekintettel arra, hogy a Paul Hartmann keleti, budaörsi szakaszán ugyancsak 25 m széles, illetve az utca 25 méteres telekszélessége a kiépült útburkolat és járda számára megfelelő, közlekedési, illetve közlekedésfejlesztési szempontól nincs szükség további szélesítésre.

A 2399/9 hrsz ingatlan területéből a hatályos szabályozási terv ezen túl még egy 12 m szabályozási szélességű, az 1 sz főutat a Paul Hartmann utca nyugati végét jelentő magánúti körforgalom területével összekötő közterületet is kiszabályoz, amely szintén a 2399/9 hrsz ingatlan területét csökkenti. A tulajdonos ezt, a területén áthaladó tervezett közterületi útkijelölést elfogadja, de a 25 m széles, már kiépített (burkolattal és közvilágítással ellátott) magánút 35 m közterületi kiszabályozásával nem ért egyet. Figyelembe véve azt a tényt, hogy a 2399/9 hrsz magánterületen, a Paul Hartmann utca északi határán futó regionális vízvezetékkel, illetve a területén áthaladó szennyvízvezetékkel kapcsolatban az érintett tulajdonosoknak, azaz a jelen 2399/9 hrsz terület tulajdonosának és a West Budapest Kft. tulajdonában álló ipari park tulajdonosának az Érd és Térsége Víziközmű Kft. közműszolgáltatóval 2002.03.12-én kelt Megállapodása van az érintett - köztűk a 2399/9 hrsz - telekre vonatkozó szolgálomról, mely alapján az ingatlan-nyilvántartásba vízvezetéki szolgálmi jog került bejegyzésre az Érd és Térsége Víziközmű Kft. javára, a telek 1636 m<sup>2</sup> területű részére. Lásd. Terviratok 2.melléklet.

Meg kell jegyezni, hogy e vezetékek a Paul Hartmann utca keleti, budaörsi szakaszán (amely elnevezése itt már Nyugati út) az ugyancsak 25 m széles magánút (Budaörs: 10300/19 hrsz) területe alatt futnak.

Fontos felhívni a figyelmet arra is, hogy a 2399/9 hrsz területen a regionális vízvezeték észak-déli irányban is áthalad, azaz a vízvezeték mindenképpen kiváltásra kerül részben vagy egészben, de a magánút 25 m meglévő szélessége és a meglévő magánutas tulajdonviszony megtartható, (különös tekintettel a bejegyzett vízvezetéki szolgalmi jogra) az érintett vezetékek a magánterületen megtarthatók, kiváltásuk alternatívaként merül fel, nem szükségszerűen.

Mivel a tulajdonos számára fentiek alapján a meglévő – rendezett – állapot megtartása az érdeke, azt elfogadva, hogy a körforgalom területét és az 1. sz főút összekötését biztosító tervezett 12 m szabályozási szélességű út a tulajdonában lévő területen kerül kiszabályozásra, **kezdeményezi a 25 m szélességű magánútként kialakított és kiépített út meglévő szélességben történő megtartását, és ennek érdekében a szabályozási terv módosítását.**

**Összegezve** tehát jelen telepítési tanulmánytervet a tulajdonos annak érdekében készítette el, azaz a tanulmányterv célja az, hogy előkészítse Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatának módosítását, amely során a Paul Hartmann utca és az utca nyugati végét jelentő körforgalomra kiszabályozott 35 m szabályozási szélesség törlésre kerül, és a 2399/6 hrsz útra ÚJRA a jelenleg meglévő 25 m széles magánúti besorolás (szabályozás) kerül. A hatályos Szabályozási terv szerint a 2399/6 hrsz út nyugati végét jelentő körforgalom területét összeköti - egy 12 m tervezett szabályozási szélességű út - az 1. sz országos úttal. Ez a tervezetten kiszabályozott út a jelen telepítési tanulmánytervben és azt követő termódosítás során is – közterületként – megtartásra kerül.

A meglévő állapot szerinti 25 m úttelekszélesség **megtartását az is indokolja**, hogy a Paul Hartmann utca keleti szakasza is, amely már Budaörs közigazgatási területére esik, és ezen szakaszon már Nyugati út nevű, 25 m szabályozási szélességű, szintén magánút. Azaz a Paul Hartmann utca kiépítése teljes hosszon egységesen a 25 m szélességű és (közforgalom számára megnyitott) magánúti besorolású maradhat.

Fent leírtak és a 2002-ben megkötött szolgalmi jogos bejegyzésre való hivatkozás okán, illetve a tervezett termódosítás érdekében a jelen tanulmányterv készítése alatt – 2022.11.04-én megküldött levélben – a Fővárosi Vízművek megkeresésre került (iktatószám: 100004554197) annak érdekében, hogy azzal kapcsolatban nyilatkozzon, hogy a hatályos szabályozási terv szerinti 35 m szélességre tervezetten kiszabályozott útnak, amely magába foglalja az úttal párhuzamos regionális vízvezetékét és területét is, a meglévő tulajdoni állapot szerinti magánút szélességére, azaz 25 m-re történő csökkentéséhez elvi hozzájárulását adja-e.

Amennyiben a **Képviselő-testület határozatában egyetért jelen Telepítési tanulmánytervben a Paul Hartmann utca és körforgalmának kiszabályozását érintő módosítással kapcsolatban megfogalmazottakkal**, akkor az ezen elvek alapján történő **szabályozási termódosítás is része lehet** az Önkormányzat által hamarosan megindításra kerülő **Biatorbágy Településrendezési eszközök** (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv) **módosítása című tervnek.**

A Településrendezési eszközök módosítása Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő- testületének döntése alapján történhet. Településfejlesztési célok megvalósítására *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - ún. Építési törvény - 30/A.§ szerint az Önkormányzat Településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval. Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészített **ún. Telepítési tanulmányterv** szolgál.

A jelen Telepítési tanulmányterv képezi tehát alapját a 2390/9 hrsz terület fejlesztője és Biatorbágy Város Önkormányzata között megkötésre kerülő ún. Településrendezési szerződésnek.

Meg kell jegyezni, hogy a Paul Hartmann utca már mind a kerítések, mind a járda, mind a közterületi világítás tekintetében a meglévő 25 m szélesség szerinti kialakult állapotot hordozza. Azaz amennyiben a jelenleg hatályos 35 m szabályozási szélesség szerint kerülne kialakításra, jelentős költséget jelentene a meglévő kerítések, járda stb. áthelyezése.

Meg kell jegyezni, hogy a Paul Hartmann utca (út és körforgalom) menti ingatlanokra (így a 2399/9 hrsz-re is) vonatkozó - **Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSz) szerinti Gksz-6 jelű építési övezet - hatályos beépítési paramétereit és szabályozási előírásait egyébiránt nem kerülnek módosításra jelen telepítési tanulmánytervbe foglalt javaslatok alapján.**

### **A tanulmányterv készítéséhez kötődő – magasabb szintű - jogszabályi megfogalmazások:**

1.A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet szerint az alábbi:

2.§ fogalom meghatározás:

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

19.§ (1) tanulmányterv tartalmának meghatározása:

#### **10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv**

19. § (1) *Telepítési tanulmánytervet* kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez *telepítési tanulmánytervet* kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához *telepítési tanulmánytervet* felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A *telepítési tanulmányterv* és a beépítési terv **tartalmát** az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – **az önkormányzati főépítész határozza meg** olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a *telepítési tanulmányterv* és a beépítési terv készítésénél.

A Telepítési tanulmányterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint a jelen tanulmánytervet készítő településtervező javaslata alapján a települési önkormányzati főépítész határozta meg. Lásd Terviratok 1. melléklete.

A tanulmányterv keretében a módosításra kerülő szabályozási tervlap javaslata kerül elkészítésre, lásd 2. Szabályozási tervmódosítási javaslat c. fejezetben.

Jelen tanulmányterv vizsgálati és javaslati munkarészei a tanulmány elfogadását követően megkezdődő szabályozási terv és helyi építési szabályzat tervmódosítás alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeibe egyaránt beépíthetők lesznek.

Biatorbágy Város hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Biatorbágy Város Településszerkezeti terve – 241/2019.(XI.28.) határozat,
- Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve - 26/2019. (XI.29.) önk. rendelet

Biatorbágy Város településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településképi Arculati Kézikönyv - 1/2018.(I.25.) határozat,
- Településképi védelméről szóló rendelet - 21/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet.

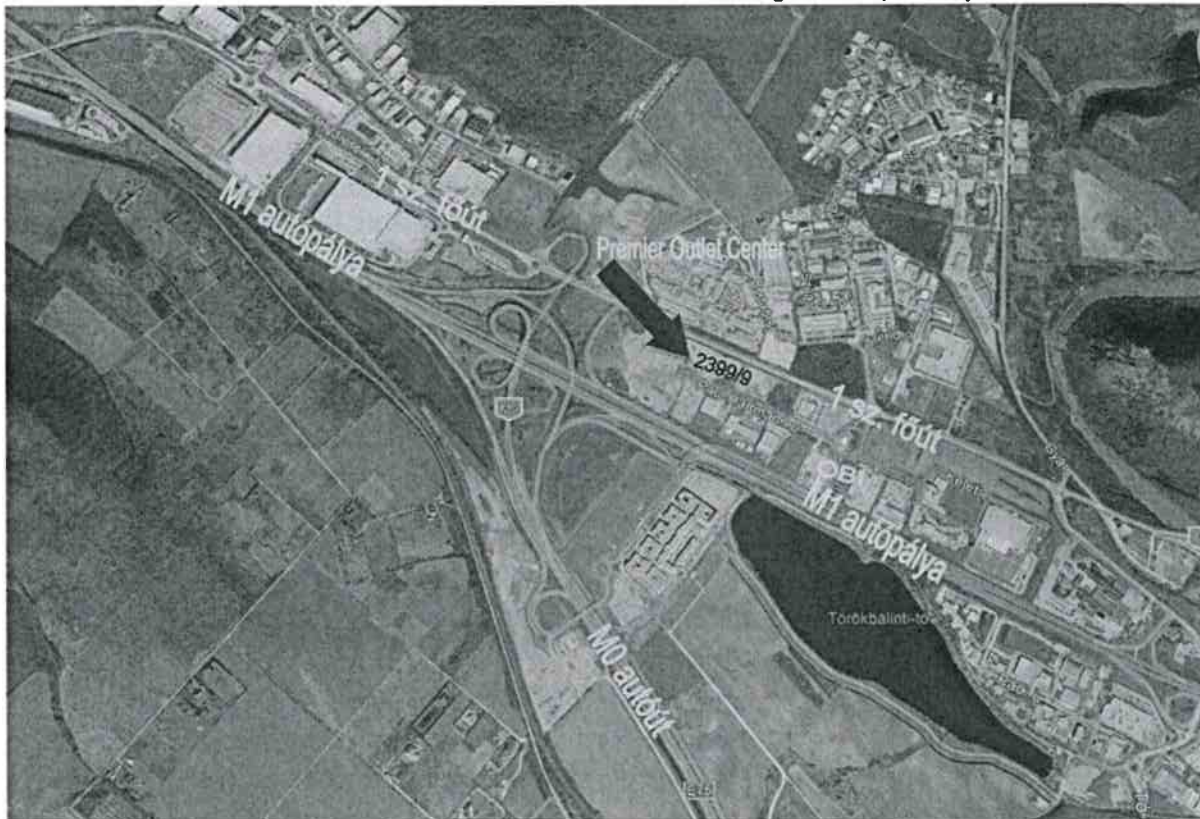
Az alábbiakban a biatorbágyi és a budaörsi szabályozási tervlapok kerülnek bemutatásra mivel a terület Biatorbágy és Budaörs közigazgatási területeinek határán fekszik és a terület déli határát jelentő Paul Hartmann utca tekintetében annak keleti szakasza Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatainak Szabályozási terve, nyugati szakasza Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatainak Szabályozási terve által szabályozott.

A Paul Hartmann utca biatorbágyi közigazgatási területre eső - nyugati - részén a meglévő magánút szélessége 25 m. A Paul Hartmann utca keleti szakasza, már Budaörs közigazgatási területe, e szakaszon az utca neve Nyugati út, amely szintén 25 m széles magánút.

## 1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### a) Az érintett terület és környezetének rövid bemutatása

**A Walter Business Park – 2399/9 hrsz területének tervezett logisztikai park fejlesztése**



### Tervezési terület lehatárolása

A jelen tanulmány tervezési területe Biatorbágy keleti közigazgatási határán fekvő ún. West Budapest ipari parkjának az M1 autópálya és az 1.sz országos főút által, valamint az M0 autóúttal közrezárt, 2399/9 hrsz belterületi telken található.

A Biatorbágy-Budaörs határán lévő 2399/9 hrsz, 15 hektár területű ingatlant északról az 1.sz. főút, délről az M1 autópálya, nyugatról az M0 autóút határolja a keletről szomszédos telek már Budaörshez tartozik. Az ingatlan feltárására az ingatlantól keletre az 1. sz főút felől megközelíthető MOL benzinkútnál kialakított körforgalomból leágazó zsákutcaként kialakított Paul Hartmann magánút szolgál, melynek a végén visszafordító körforgalom létesült.

A terület északi oldalán, telken belül 132 kV-os oszlopokon haladó nagyfeszültségű villamosenergia főelosztó hálózat húzódik az 1 sz főút mentén. A tulajdoni lapra nem kerültek felvezetésre az áthaladó közművek.

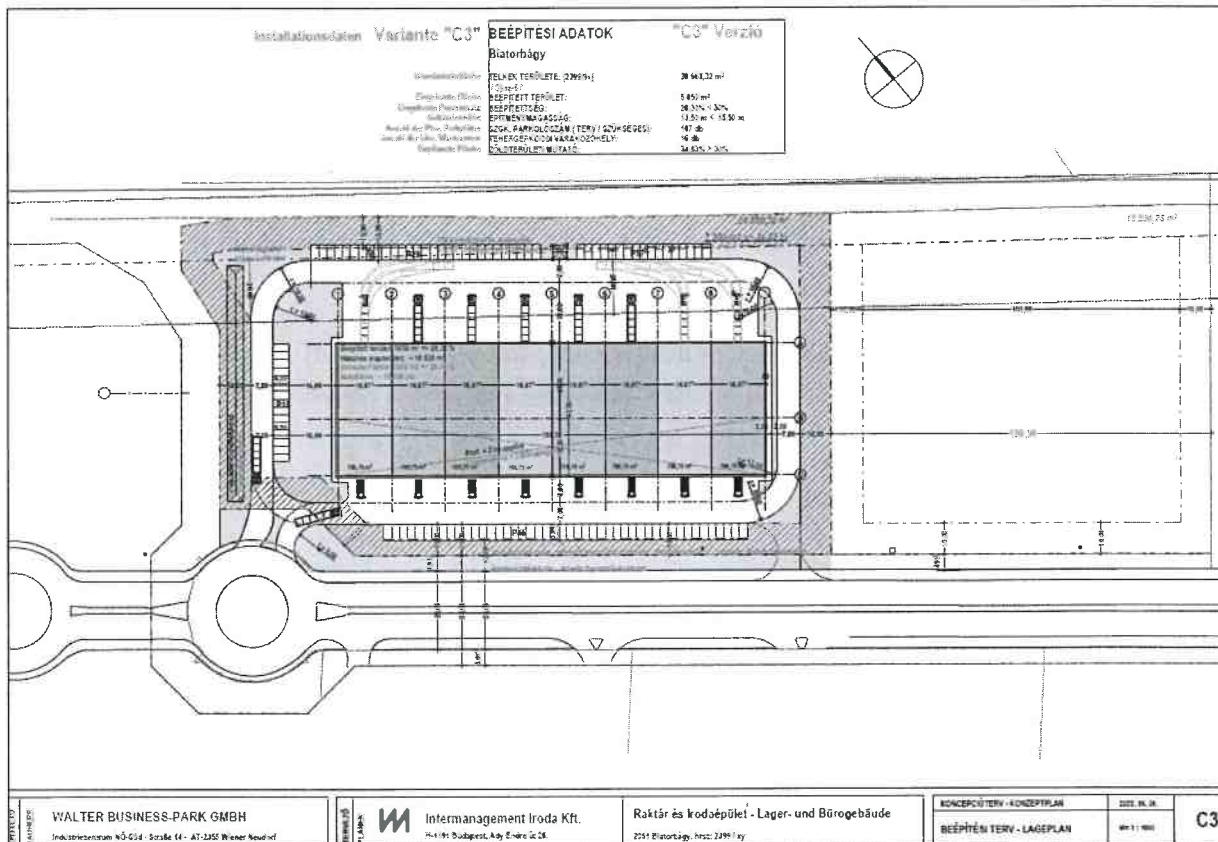
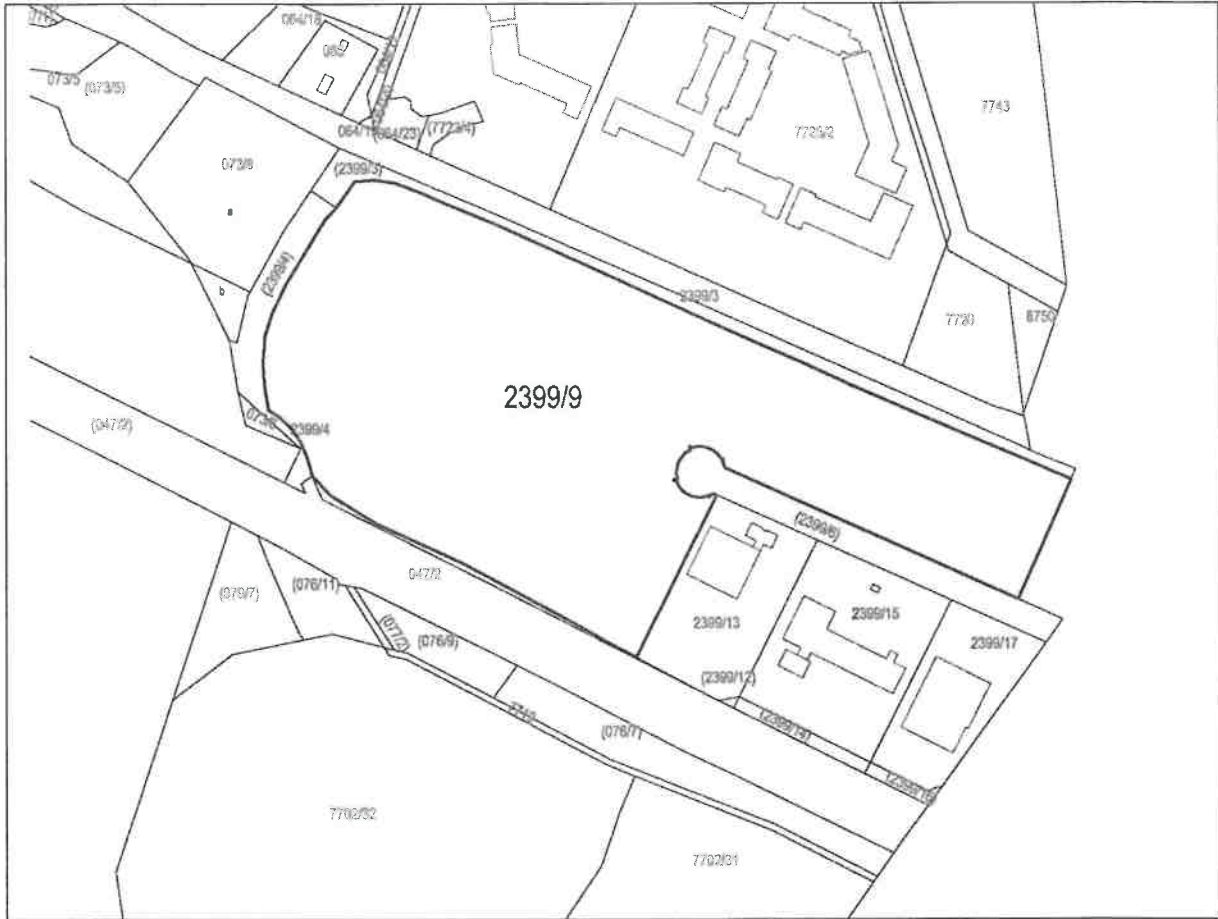
A kb. 15 ha (14,5955 ha) terület nagyságú ingatlan „kivett beépítetlen terület”:

<b>PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL</b>				
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.				
<b>Ingatlan leíró adatai</b>				
2022.11.09				
<b>BIATORBÁGY</b>			Szektor: 33	
Belterület 2399/9 helyrajzi szám			Térképszelvény:	
<b>I. rész</b>				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok				
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
-----				
. Kivett beépítetlen terület	0	14.5955	0.00	

A tulajdoni lapra bejegyzett közmű szolgálmi jogok az alábbiak:

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karolyh Frigyes út 3.		Oldal: 2/3
Nem hiteles tulajdoni lap - teljes műszaki Megrendelés szám: 23-400/27/6/2022 2022.11.04		
BIAORBÁGY Reltörület 2399/9 helyrajzi szám		Szektor : 31
Folytatás az előző lapról III. RÉSZ		
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53086/1996.10.16 tör.16 határozat: 48901/1999.07.27 Jelzálogjog 70 100 000 ATS, azaz hetvennyolcmillió-háromezer ATS és járulékal kezdéig, jogosult: név: GIRO CREDIT BANK RT cím: 1000 BUDAPEST		
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 54629/1998.11.20 Önálló szóveges bejegyzés a 2399/5 hrsz. megosztva 2399/7-9 hrsz.-ig.		
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 52765/1999.08.10 Vízvezetési szolgálmi jog 1636 m2 területre. jogosult: név: "ÉRD ÉS TÉRSÉGE" REGIONÁLIS VÍZIKÖZMŰ KFT. törzsszám: 10919067 cím: 2030 ÉRD Fehérvári út 69/B - C.		
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 54662/2000.08.05 Önálló szóveges bejegyzés az ingatlan területén 1917 m2-rel megnövelve, 2399/6 hrsz. terhére.		
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 19460/2001.02/2000.04.12./ Önálló szóveges bejegyzés az ANCON-GEO Mérnöki Iroda KFT. azon kérelme amelyben a Budapesti Elektronos Művek Rt. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) javára vezetékjog bejegyzését kérte, elutasítva.		
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 56058/2001.10.17 Vezetékjog 56058/2001., jogosult: név: ELMŰ RT. cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.		
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 54184/2009.12.10 Vezetékjog 89 m2 nagyságú területre. (VMS-105/2009). jogosult: név: ELMŰ HUNGÁRI KFT. törzsszám: 13804983 cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.		
Folytatás a következő lapon		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

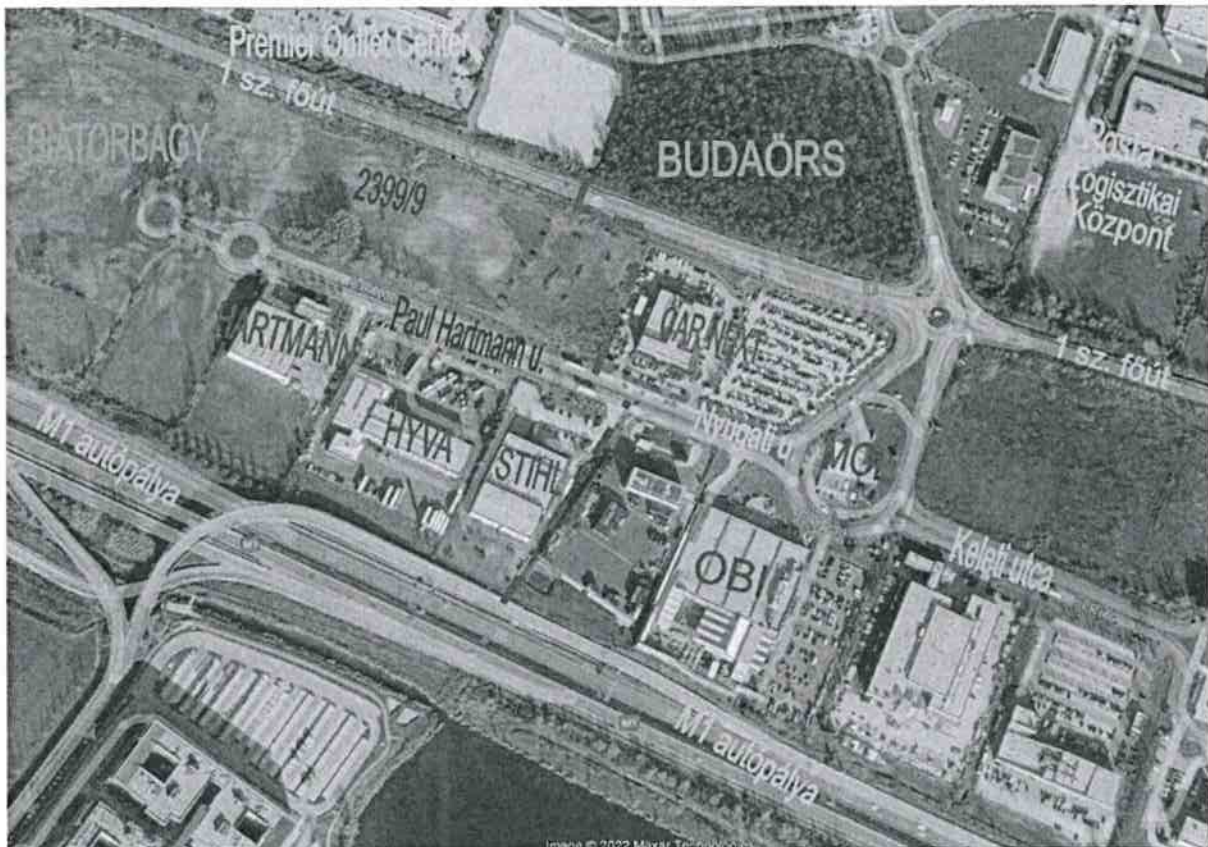
A terület keleti részén, kb. 3 ha területrészen logisztikai csarnok építése tervezett.





### Területfelhasználási vizsgálat:

A tervezési terület jelenleg beépítetlen.



A Paul Hartmann utca déli oldala kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként (Gksz) beépült, jellemzően raktárcsarnokokkal és logisztikai területtel, a budaörsi oldali szakasza és az ahhoz csatlakozó körforgalom mentén MOL Benzinkút, Obi Barkács Áruház, Stihl, Car Next, Hartmann-Rico Hungária Kft. telephelyei és irodái, raktárcsarnokai találhatóak. A Paul Hartmann utca nyugati végének szakasza menti és a végkörforgalom menti beépítés nélküli kb. 15 ha nagyságú terület, amelynek a budaörsi közigazgatási terület menti kb. 3 ha keleti területre épül be tervezetten, mint a fejlesztés első üteme.

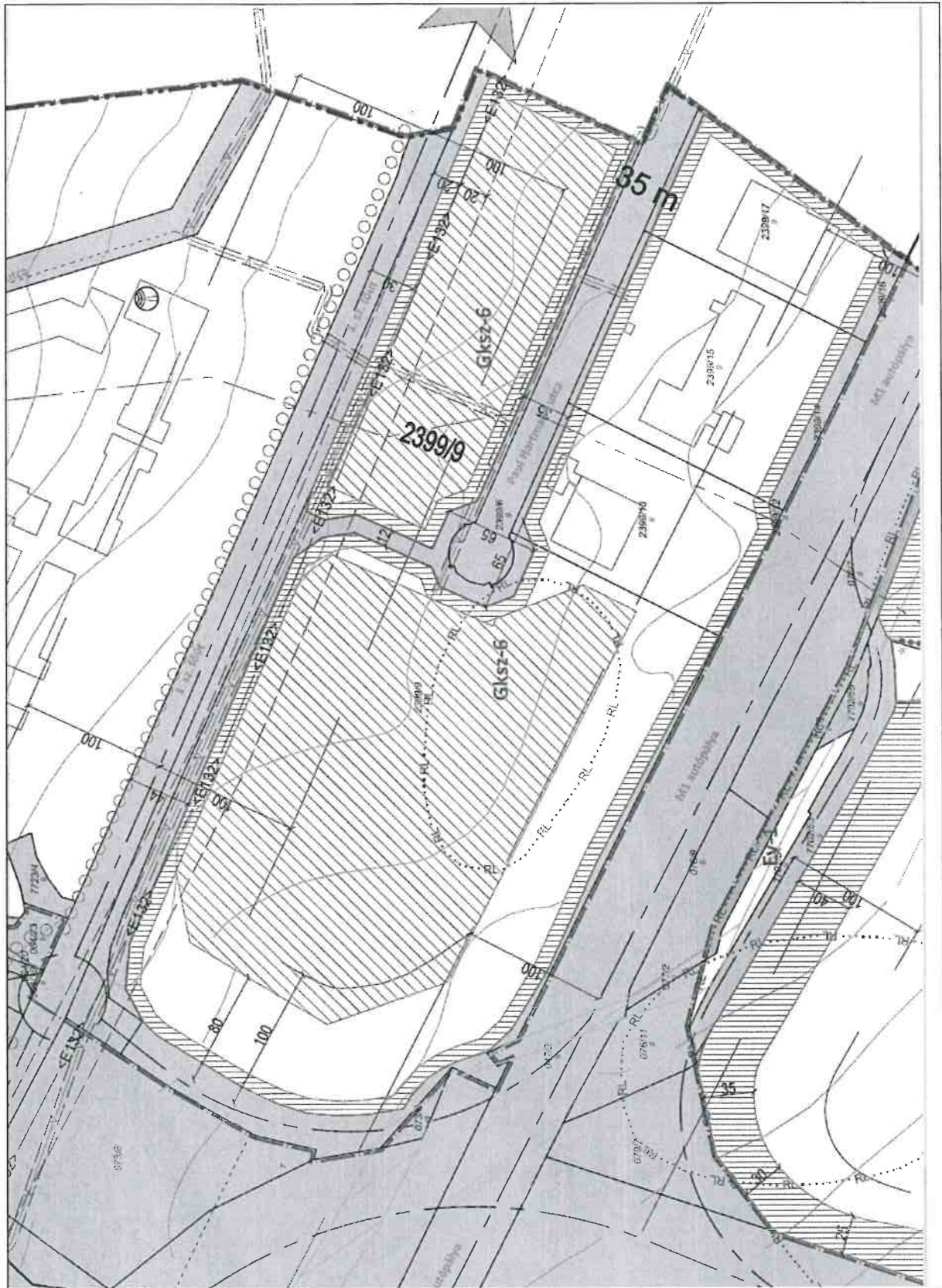
**Az országosan is kiemelt közlekedési hálózattal (M1, M0 és 1 sz. főút) határolt terület kitűnő fekvése miatt ideális logisztikai terület elhelyezésére, fejlesztésére, működésére.**

### Településrendezési szempontú vizsgálat és tervjavaslat bemutatása:

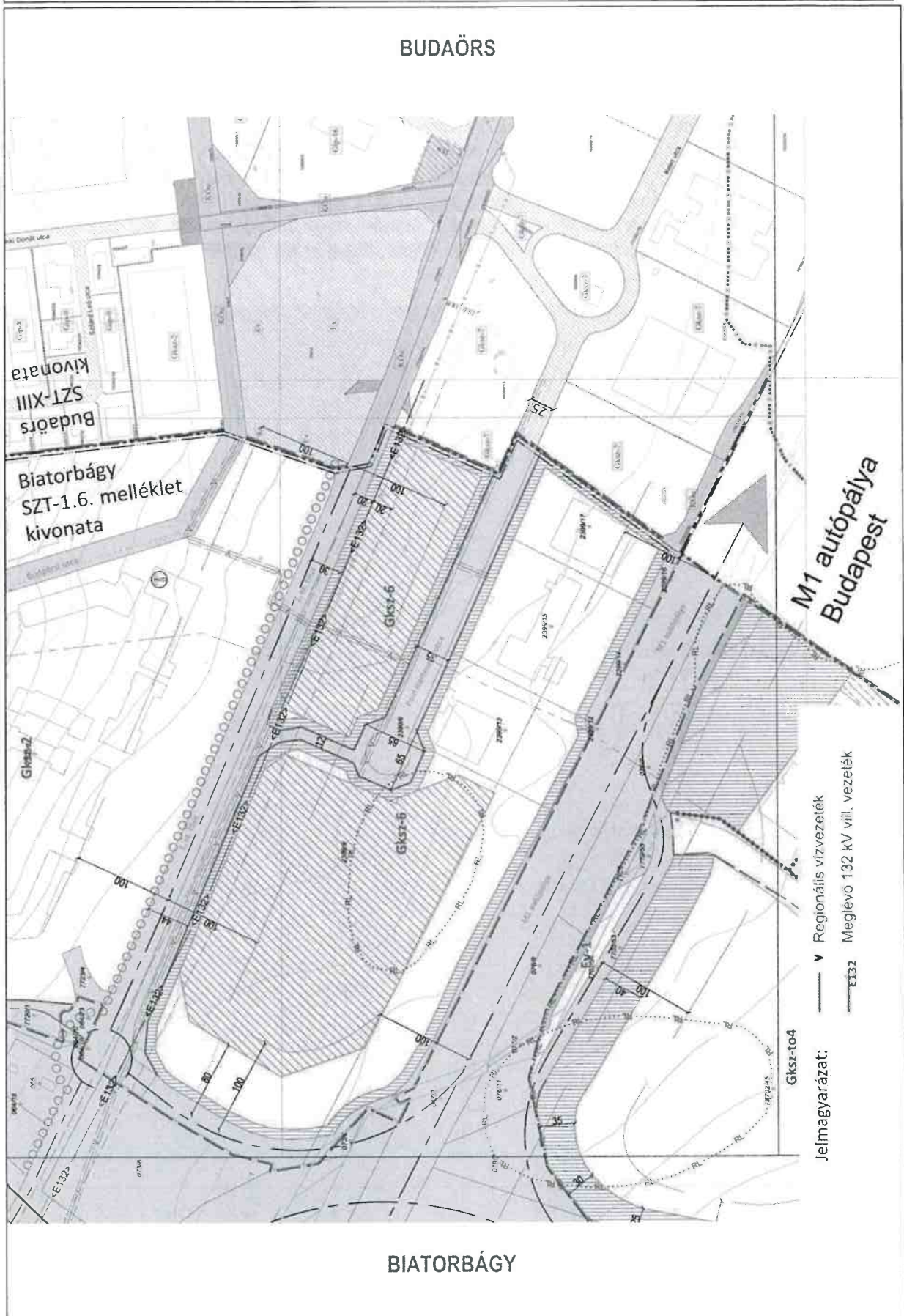
A Walter Business Park 2399/9 hrsz. területének a hatályos Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) szerinti (Gksz) kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználása Gksz-6 jelű építési övezeti besorolása és az övezet hatályos beépítési paraméterei nem változnak a tervmódosítás során.



BIATORBÁGY VÁROS HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVE – KIVONAT



**BUDAÖRS ÉS BIATORBÁGY VÁROS HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAPJAI ÖSSZEILLESZTVE – KIVONAT**

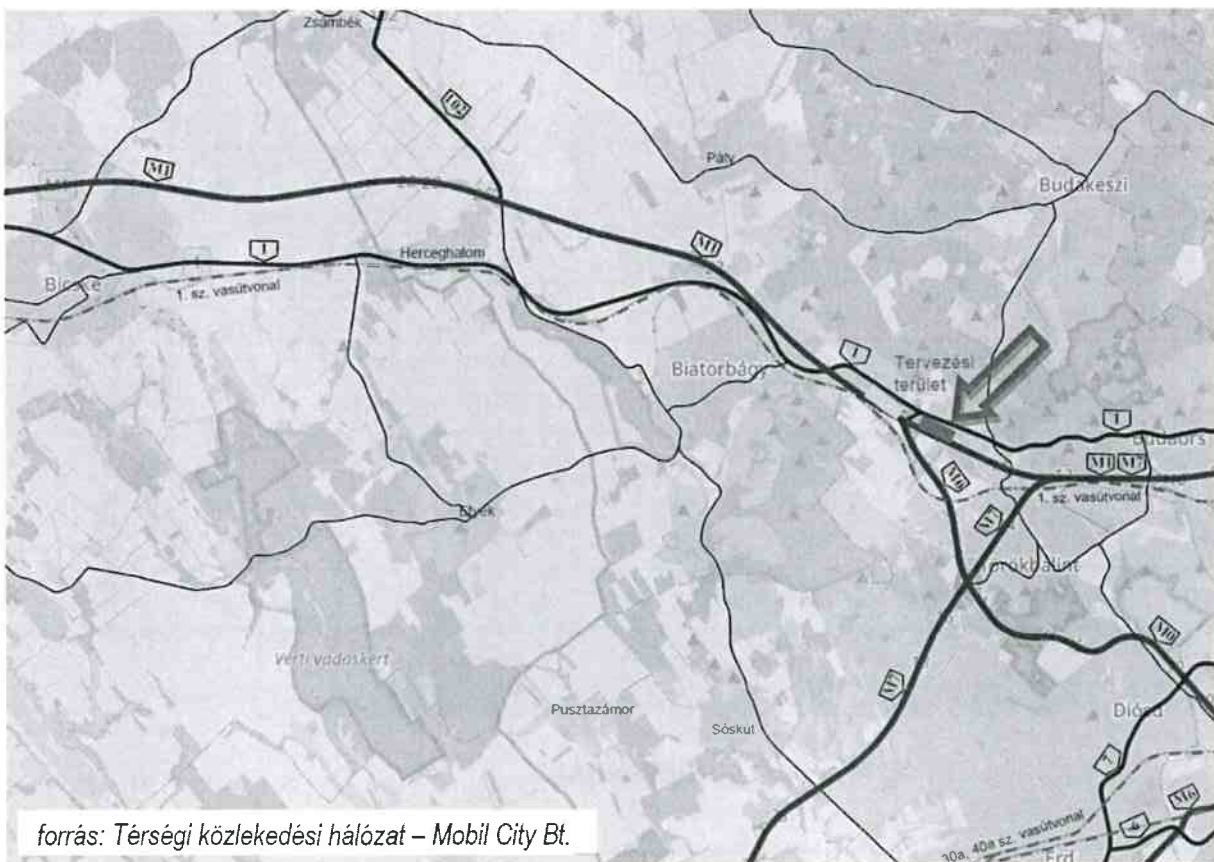


## e) Közlekedési vizsgálat és javaslat

### Hálózati kapcsolatok

A tervezési terület kiválóan megközelíthető helyszínen található, térségi és országos kapcsolatok is biztosítottak az ingatlant határoló és a közelben haladó országos úthálózati elemekkel.

A terület Biatorbágy keleti részén helyezkedik el, közvetlenül a budaörsi városhatár mellett. A déli határt képező M1 Budapest – Hegyeshalom autópálya közvetlen nemzetközi közúti összeköttetést adó, 2x2 sávval kiépített gyorsforgalmi út. Az északi határon az 1.sz. főút (Budapest – Tatabánya – Győr – Hegyeshalom), I. rendű országos főút halad, 2x2 sávval (a 3 sávra való bővítés a közeljövőben valósul meg) kiépítve. Egyelőre az 1.sz. főútnál van az M0 autótűt körgyűrűnek, a térségi kapcsolatokat biztosító, 2x2 sávval kiépített gyorsforgalmi útnak a végcsomópontja. A terület közvetlen megközelítését az 1.sz. főút biztosítja, ami nagykapacitású csomóponttal kapcsolódik az M1 és M0 utakhoz, illetve az M1 autópályával Budapest irányából egy direkt lehajtó ág is összekapcsolja.



A hálózati kapcsolatokat biztosító utak jelenlegi forgalmi terhelését (az országos utakra van adat) az alábbi táblázat mutatja:

Útszakasz	Átlagos napi forgalom (Ejm/nap)	Mértékadó óraforgalom (Ejm/h)	Kapacitás (Ejm/h)	Kapacitás tartalék (Ejm/h)
M0 autóút	63534	5083	6800	1717
M1 autópálya	91482	8234	10200	1966
1sz. főút	7542	679	5600	4921
90408j. ág	5866	528	2000	1472
90412j. közvetlen ág	707	64	1000	936

Az 1sz. főút érintett körforgalmi csomópontjai:

Egy hagyományos körforgalmi kialakítású csomópont kapacitását, a vonatkozó útügyi Műszaki Előírás szerint  $K = 32000$  Ejm/nap értékekkel kell számolni. A körforgalomba behaladó forgalmak összeadott értéke ezt nem haladhatja meg.

Az érintett csomópontok esetében:

- M0 végcsomópont  $F_b = 7542$  Ejm/nap +  $5866/2$  Ejm/nap +  $F_{TT}$  (tervezési terület forgalma) < 32000 Ejm/nap
- közvetlen ág  $F_b = 7542$  Ejm/nap + 707 Ejm/nap +  $F_{TT}$  (tervezési terület forgalma) < 32000 Ejm/nap

Vagyis a logisztikai központ által keltett, a körforgalmat terhelő forgalom nagysága nem haladhatja meg a  $32000 - 10475 = 21525$  Ejm/nap, illetve a  $32000 - 8249 = 23751$  Ejm/nap értéket. Mivel ez a forgalom az 1sz. főút jelenlegi forgalmánál is nagyobb, kijelenthető, hogy a csomópontok kapacitása még sokáig nem fog kimerülni.

### Belső úthálózat

A tervezési területen jól kiépített belső közlekedési rendszer működik. Az 1sz. főútnak már a budaörsi szakaszán lévő nagyméretű körforgalomból az „ovális” körforgalmon keresztül lehet elérni a területre bevezető, az 1sz. főúttal párhuzamos, 2x2 sávú kiszolgáló utat (Paul Hartmann utcát). A kiszolgálóút biatorbágyi szakasza rendezési tervi szinten közút, a valóságban jelenleg közforgalom számára megnyitott magánútként működik, a budaörsi szakaszhoz hasonlóan.

### Közösségi közlekedés

A terület megközelítésének jellemző módja az egyéni közúti közlekedés. A közösségi közlekedési ellátást helyközi buszjáratok szolgáltatják. Budapest, Kelenföld, illetve Bicske, Sósút, Biatorbágy és Etyek irányába biztosítanak közvetlen kapcsolatokat. A legközelebbi jól elérhető megálló Budaörsön van („Ipari és Technológiai park”), elég messze, majdnem egy kilométerre.

A területnek közvetlen kötőtpályás kapcsolata nincs, a közelben halad el az 1. sz. Budapest – Hegyeshalom vasútvonal, amelynek legközelebbi állomása Biatorbágy vasútállomás.

### Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési terület közelében önálló kerékpáros vagy gyalogos infrastruktúra egyelőre nincs. A Paul Hartmann utcát kiépített járda szegélyezi.

### Parkolás

A tervezési területen egyelőre nincs beépítés, így parkolás sincs.

## Közlekedési javaslatok

### Hálózati kapcsolatok

A tervezési terület elérését (tekintettel a közösségi közlekedési ellátottság korlátozott voltára és a kerékpáros infrastruktúra hiányára) várhatóan távlatban is főleg egyéni gépjárművek használatával lehet majd megoldani. A fő útkapcsolatok legfeljebb annyiban változhatnak, hogy talán kiépülhet valamilyen formában az M0 északnyugati szakasza (ami a magasabb rendű tervekben nem szerepel). Ez a forgalmi viszonyokban némi változást, átrendeződést okozhatna, emellett a tervezési terület számára még jobb elérhetőséget biztosíthatna. A terület közvetlen megközelítését az M0 esetleges fejlesztése nem befolyásolja, fontosabb ebből a szempontból az 1sz. főútról induló közvetlen behajtás megvalósítása.

### Várható forgalom

Az egész, kb. 15ha nagyságú fejlesztési terület tervezetten 5 ütemben valósul meg. Az 1. ütemű beépítés 3ha. Ezen a területen 8 egységből álló csarnok épülne, alul raktárokkal, felül 2 szint irodával. A pontos funkció egyelőre nem ismert. A csarnokokhoz 2-2 tehergépjármű, azaz 16 tehergépjármű állást, és 48db személygépjármű parkolót terveznek. A teherautóknál háromórás forgást feltételezve mintegy 11db/ó csúcsórai forgalom várható. Abban az esetben, ha ugyanebben az órában (pl. reggeli munkakezdetnél) érkezik az összes személyforgalom is, a csúcsórai forgalom 76Ejmű/ó lehet.

Az úthálózati elemek kapacitása szerint minden környező útszakasz és az érintett körforgalmi csomópontok is ennek a forgalomnagyságnak a többszörösét is még le tudják bonyolítani a megfelelő szolgáltatási szint fenntartása mellett, így kijelenthető, hogy a megjelenő többletforgalmat a környező úthálózat minden konfliktus nélkül be tudja fogadni.

### Belső közlekedés

A tervezési területen kiépített belső úthálózat továbbra is megfelelő. A hatályos településrendezési eszközök részint a meglévő kiszolgáló út (Paul Hartmann utca) közúti státuszát, és szélesítését jelölik, részint tartalmaznak egy közvetlen közúti lehajtó ágot az 1sz. főút és a Hartmann utca között. Ez utóbbi mindenképpen kedvező lehet a terület számára, hiszen lerövidíti a megközelítő útvonalat, és megosztja a forgalmat is. Az egyirányú lehajtó ág hatályos tervek szerinti szabályozási szélessége 12m, ami a tervezett fejlesztések esetén is megfelelő. **A Hartmann utca közúti, vagy közforgalom számára megnyitott magánúti státusza a terület működése szempontjából lényegtelen, ez csak üzemeltetési, fenntartási kérdés. Az utca kialakult 25 méteres telekszélessége a kiépült útburkolat és járda számára megfelelő, az út számára nincs szükség további szélesítésre.**

### Közösségi közlekedés

A terület megközelítésének jellemző módja továbbra is az egyéni közúti közlekedés lesz. A közösségi közlekedési ellátásban változás nem várható. Új megálló az üzemeltetővel történő egyezség függvényében létesülhet.

A területnek közvetlen kötöttpályás kapcsolata továbbra sem lesz, a legközelebbi vasútállomás változatlanul Biatorbágy.

### Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A Budapest Agglomeráció Szerkezeti terve nem mutat javasolt kerékpárút nyomvonalat a tervezési terület közelében, de Biatorbágy város szerkezeti terve tartalmaz egy, az 1sz. főút nyomvonala mentén vezetett kerékpáros létesítményt. Ennek megvalósulása a területnek közvetlen és biztonságos kerékpáros megközelítést jelenthetne.

Önálló gyalogos infrastruktúra megjelenésére nem kell számítani, szükség szerint bővíthető a járdahálózat.

### **Parkolás**

A parkolást, rakodást az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani. A területen belüli parkolásnak semmilyen akadálya nem látszik.

### **Közlekedésfejlesztési igény**

A Megbízótól kapott adatszolgáltatás alapján a fejlesztési terület 1. ütemű beépítését követően mintegy 76Ejmű/ó többlet csúcsórai forgalom megjelenésére lehet számítani. Az egész, kb. 15ha nagyságú fejlesztési terület hasonló paraméterekkel történő fejlesztése esetén talán ennek a forgalomnak az ötszöröse várható. De még ez az ötszörös forgalom is töredéke csak az érintett úthálózat és csomópontok kapacitás-tartalékának.

A kapacitásvizsgálat szerint a meglévő és tervezett megközelítő úthálózat megfelelő kapacitástartalékkal rendelkezik a várható forgalomnövekedés befogadására, annak fejlesztése nem szükséges.

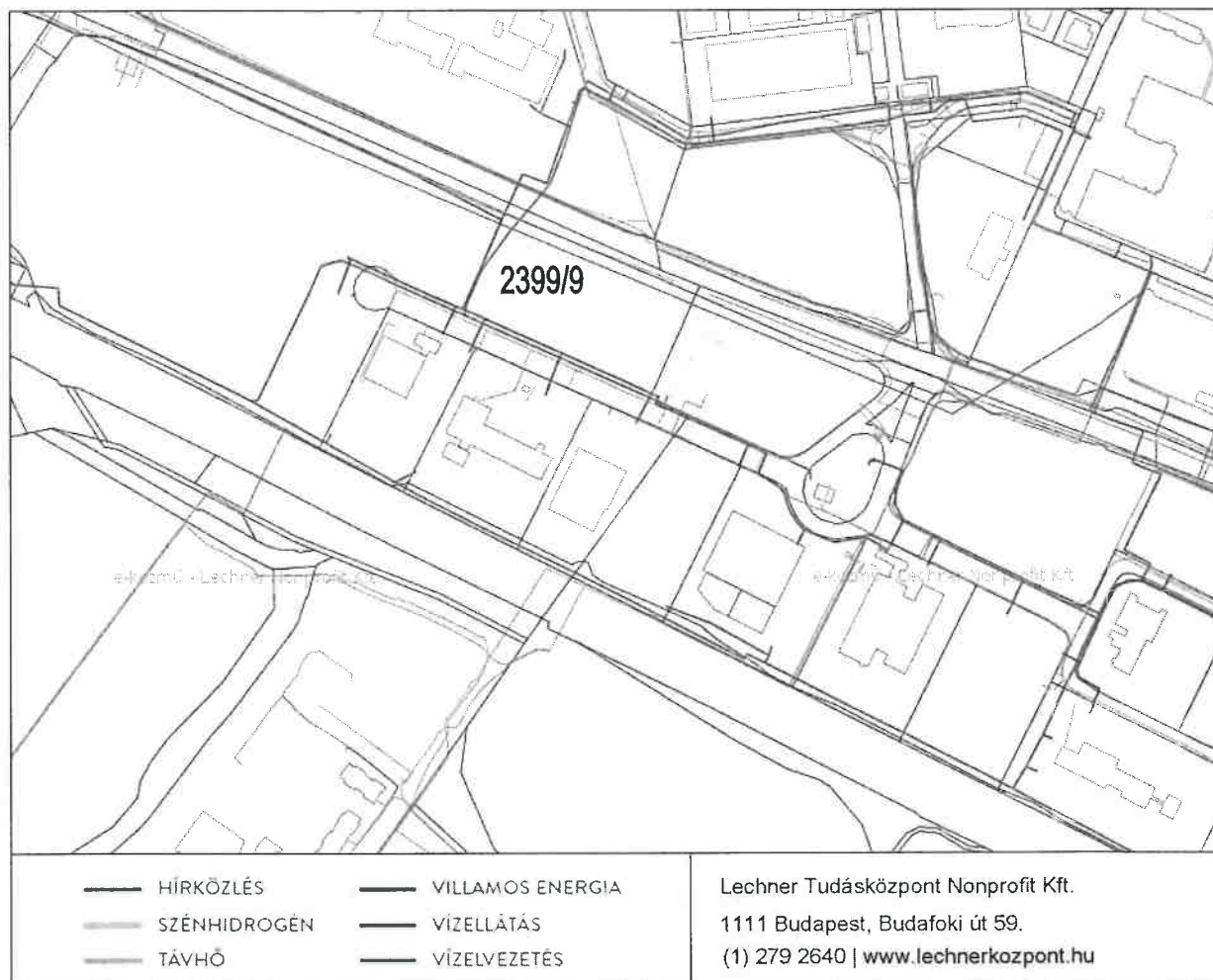
## **f) Közművizsgálat és javaslat, előzetes közműegyeztetés a vezetékjog kedvezményezettjével**

Az E-Közmű közműnyilvántartása alapján elmondható, hogy a terület összközművel rendelkezik. A terület 1 sz. főút menti határán - még telken belül - 132 kV-os elektromos távvezeték húzódik, amelynek oszlopai szintén telken belül helyezkednek el. A terület keleti oldala mentén érkezik a Paul Hartmann utca északi határán a biatorbágyi fogyasztók ellátását biztosító egyik jelentősebb vízvezeték, a nyugati területhatár közelében pedig szennyvízelvezetési nyomvonal halad, valamint a terület délnyugati sarkában egy jelentősebb szennyvízáttemelő műtárgy is üzemel. A vezetékek védőtávolsága a területre is belóg, míg a szennyvízáttemelő szaghatásvédelmi területe a nyugati területrész jelentősebb részét lefedi. A hatályos szabályozási terv tartalmaz egy a most vizsgált területen keresztül tervezett 12 méter széles átkötő utat a már megvalósult körforgalom és az 1. sz. főút között. Ez az átkötő út a jelenleg még egy telekként létező 2399/9 hrsz-ú telket a jelenlegi tervek szerint egy 2399/18 és egy 2399/19 hrsz-ú telekre bontaná a két új telek között áthaladva. A kisebb 2399/19 hrsz-ú telken logisztikai csarnok kialakítását tervezik.

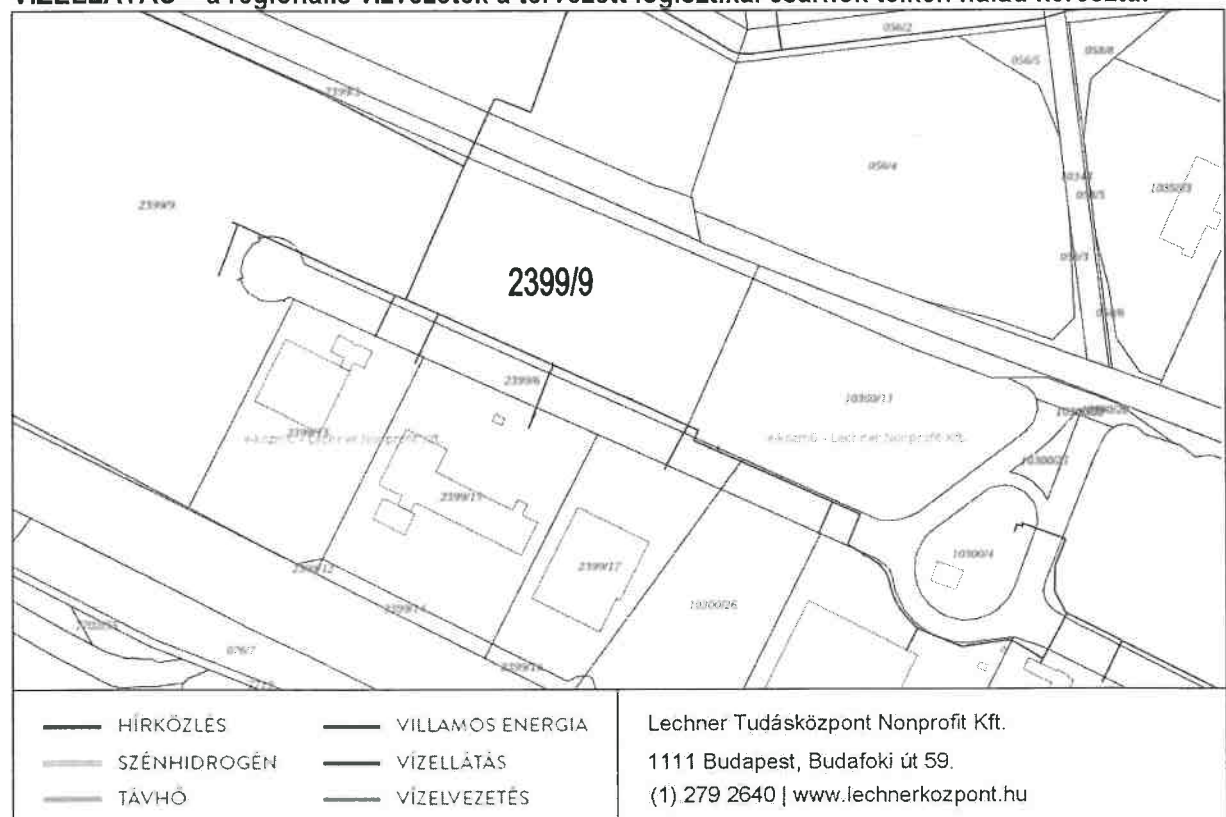
Összefoglalva elmondható, hogy az iparterület telkei közművel ellátottak és további fejlesztésük is ellátható a meglévő közművekkel, háttérfejlesztés nélkül.

**A meglévő közművezetékek közül néhány a 2399/9 hrsz telken belül, a Paul Hartmann utca északi határán halad. E vezetékek nyomvonalának viszonyát és a Paul Hartmann utca közlekedési területének (magánúti, illetve közterületi) szabályozását és kialakítását vizsgálja jelen tanulmányterv a Paul Hartmann utca szélességének mind a tulajdonosi, mind a közműszolgáltatók érdekeit figyelembevevő megállapítása érdekében, a meglévő – szolgalmi jogos – megállapodások tükrében. Lásd Terviratok 2. melléklet.**

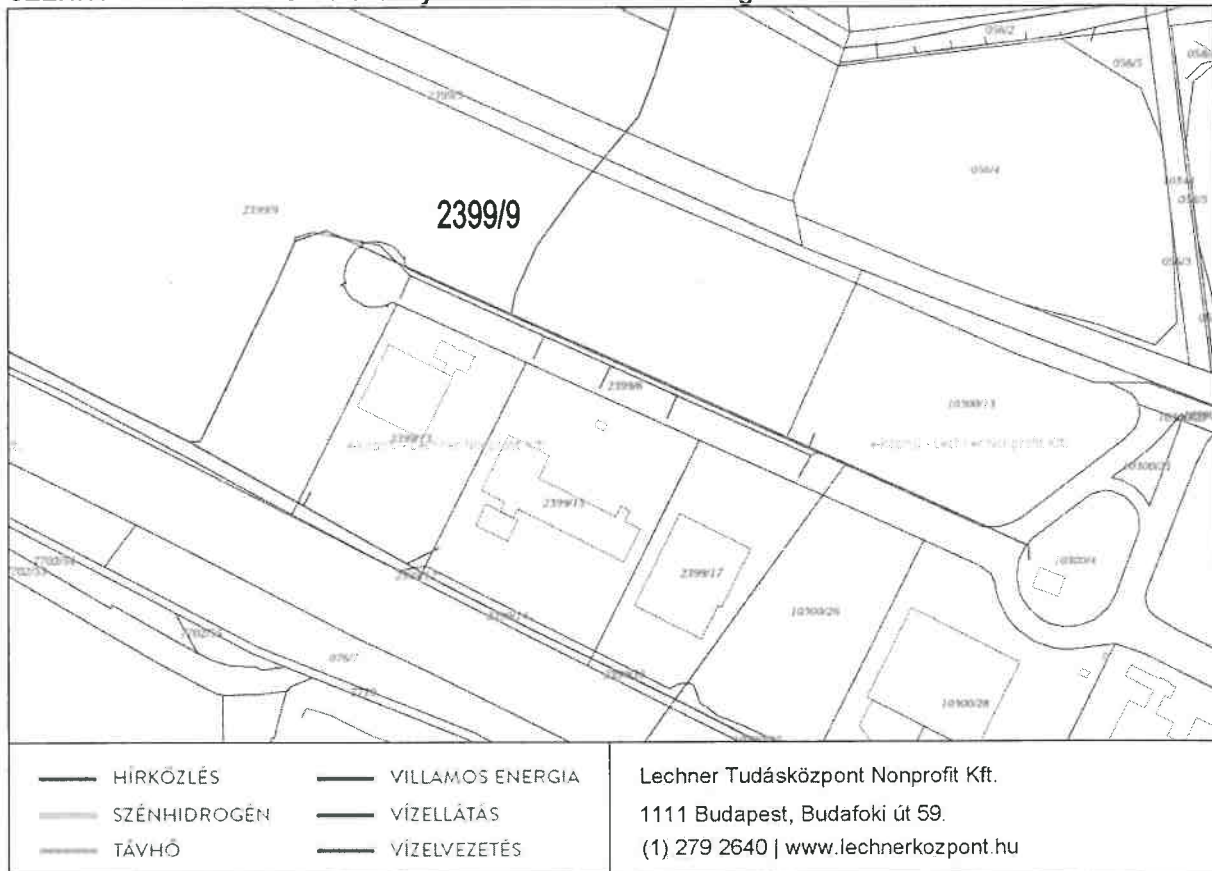




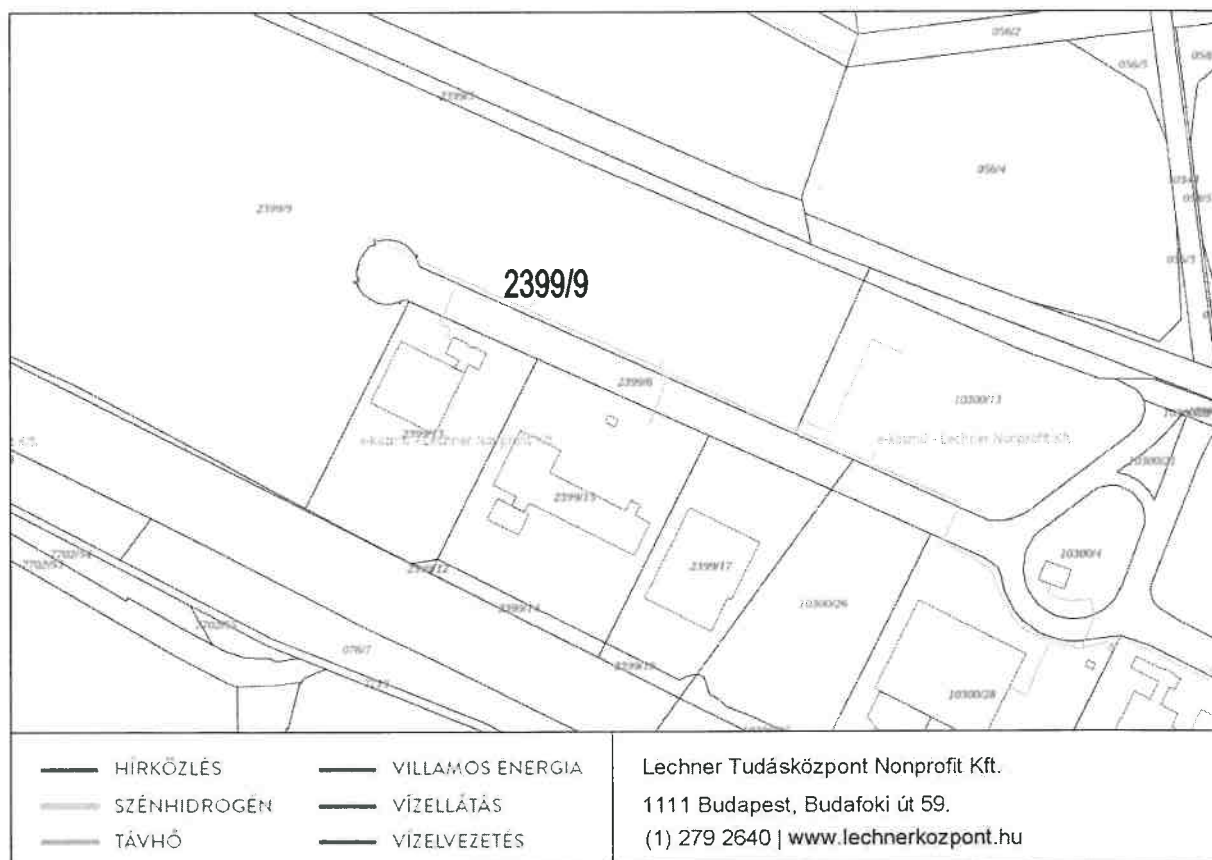
**VÍZELLÁTÁS – a regionális vízvezeték a tervezett logisztikai csarnok telkén halad keresztül**



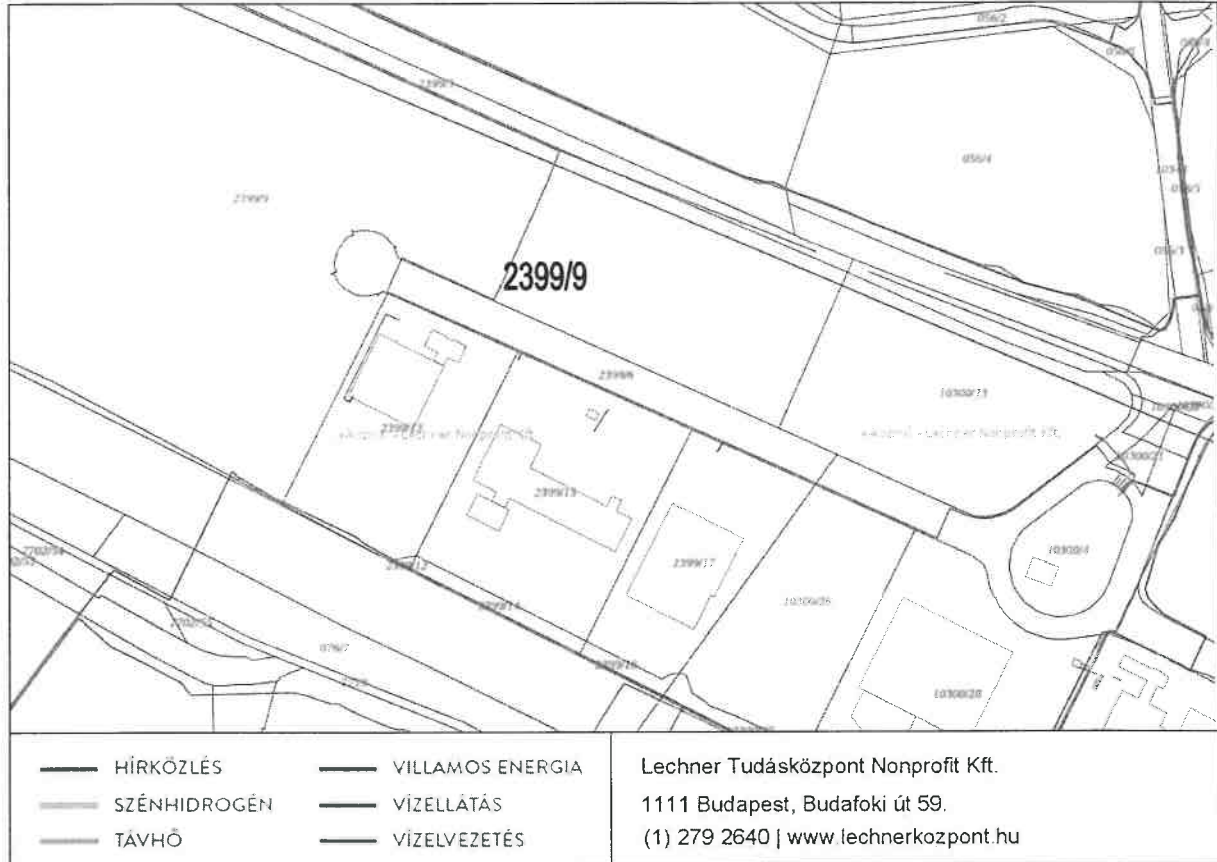
**SZENNYVÍZELVEZETÉS – a szennyvízelvezetés a tervezett logisztikai csarnok telkén halad keresztül**



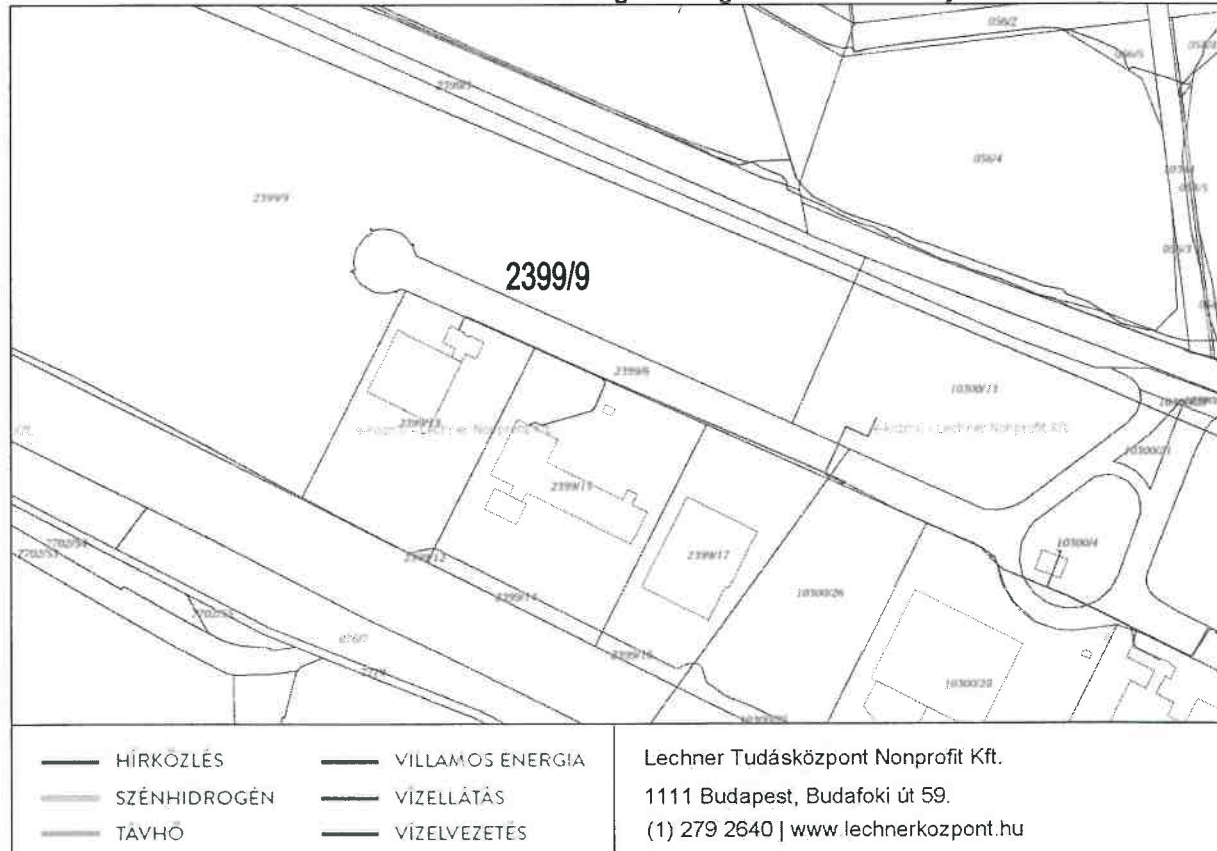
**FÖLDGÁZ-ELLÁTÁS – a középnyomású földgázvezeték a gazdasági terület feltáró útja alatt halad**



**VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS – a 132 kV-os távvezeték az 1 sz. főút mentén halad telken belül.**



**HÍRKÖZLÉS – a vezetékes hírközlés kábele az a gazdasági terület feltáró útja alatt halad**



## Közműjavaslat és Előzetes egyeztetés a Fővárosi Vízművekkel

Összefoglalva elmondható, hogy a vizsgált terület tervezett hasznosítását több közműág hálózata is akadályozza, amelyek nyomvonala és védőtávolságai mentén a beépítés korlátozott.

A terület északi oldalánál oszlopokon haladó nagyfeszültségű villamosenergia főelosztó hálózat a tervezett logisztikai csarnok elhelyezését nem akadályozza, valamint a nagyfeszültségű nyomvonal telken kívülre áthelyezése minden bizonnyal a tervezett beruházás anyagi megtérülését veszélyeztetné, így célszerű elfogadni a jelenlétét.

A gazdasági terület központi feltáró útjának 25 méteres szabályozási szélessége esetén a magántelken maradó közművek szolgalmi jogi helyzetét rendezni kell.

A logisztikai csarnok tervezett helyén jelenleg keresztülhaladó vízvezeték kiváltása elkerülhetetlen, kiváltására a legcélszerűbb a körforgalom és az 1-es út közötti átkötő út telkén belül lefektetni egy új vezetékét.

A logisztikai csarnok tervezett helyén jelenleg keresztülhaladó gravitációs szennyvízcsatorna kiváltása elkerülhetetlen, kiváltása várhatóan a körforgalom és az 1-es út közötti átkötő út telkén belül lefektetett új csatornával biztosítható.

A rendelkezésre álló közműhálózatok vélhetően biztosítani tudják majd a tervezett logisztikai csarnok közműigényeit. A kérdés tisztázása a továbbtervezés során történhet meg.

A 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet bár előírja, hogy minden épület már csak kiemelten energiatakarékos üzemelésüként valósítható meg, de a 176/2008 (VI. 30.) kormányrendelet kivette az érintett ingatlanok közül a logisztikai épületeket, amennyiben azok megfelelnek a kormányrendeletben előírtaknak. Az épület tervezése, valamint a közműigények meghatározása során ennek a figyelembevételére szükséges.

A terület beépülése kapcsán a burkolt terület aránya jelentősen megemelkedik, aminek a következtében a területre hulló csapadékvíz kisebb hányada tud majd az eddigi módon a talajba elszikkadni. Amennyiben a gazdasági területen belüli csapadékvíz csatorna a többlet vízmennyiséget nem tudja fogadni, úgy a telken belül kell a csapadékvíz szikkasztóműtárgy segítségével elszikkasztani.

**Összességében** megállapítható, hogy a jelenleg magántulajdonban lévő területen áthaladó közművezetékek részben kiváltandók, részben megtarthatók.

A Paul Hartmann utca menti magánterületen korábban kiépített közműnyomvonalak szolgalmi jogi helyzete csak részben rendezett. A vízvezeték esetében a szolgalmi bejegyzés kedvezményezettje az üzemeltető váltás során nem került átvezetésre, a szennyvízcsatorna és a középnyomású földgázvezeték esetében pedig hiányzik a szolgalmi jogi bejegyzés. **A Fővárosi Vízművekkel folytatott előzetes egyeztetés alapján a magánterületen jelenleg is - részben - szolgalmi joggal haladó víziközmű nyomvonalak a továbbiakban is maradhatnak magánterületen, amennyiben a fentebb vázolt szolgalmi jogi bejegyzések megtörténnek, valamint a szolgalmi joggal érintett terület megközelíthetősége akadálytalan lesz.**

Egyedül a középfeszültségű földkábelköteg szolgalmi jogi helyzete rendezett – felhívjuk ugyanakkor a figyelmet arra, hogy a földhivatali és e-közmű nyilvántartás a földkábelek esetében gyakran pontatlanok. Földgáz esetében is az üzemeltető javára a szolgalmi jog bejegyzését és/vagy aktualizálását Beruházó ellenszolgáltatás nélkül le kell folytatni. Felhívjuk a figyelmet, hogy a vezetékek szolgalmi joggal védett

sávja a vezetékek megközelíthetőségét, üzemzavar elhárítását és karbantartását is biztosítja, így az erre a területre való bejutást az Üzemeltető részére korlátozásmentesen a nap bármely szakában biztosítani kell. Bármely felszínen vagy felszín alatt tervezett tevékenység (pl: fa ültetés, kerítés építés, felszín burkolása) a biztonsági övezeten belül csak az Üzemeltető előzetes jóváhagyásával, az elvárt műszaki feltételek betartása mellett történhet.

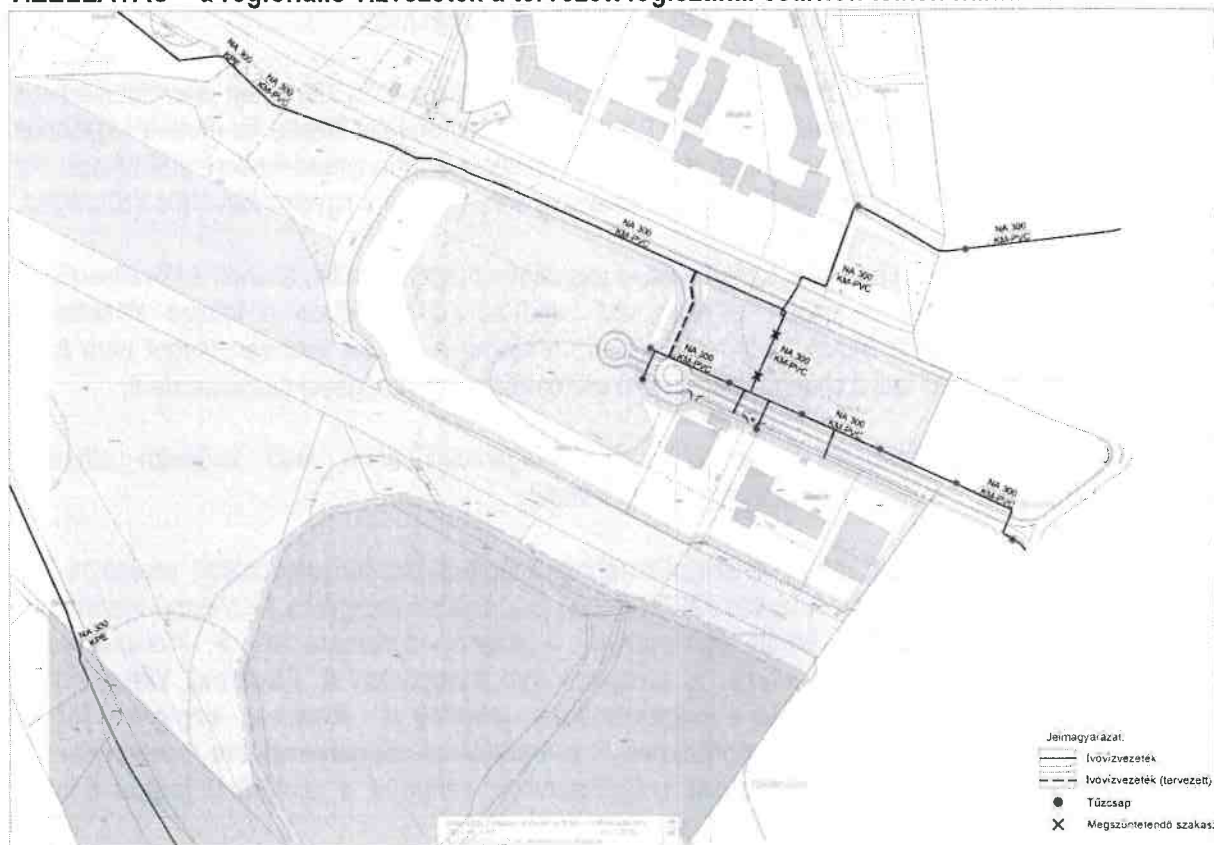
A telek közműérintettsége miatt, a telken belüli munkálatok esetén is közműegyeztetés lefolytatása kell, hogy a beavatkozásokat megelőzze!

A 2399/9 hrsz magánterületen észak-dél irányban áthaladó vezetékszakasz akadályozza az ingatlan beépítését, ezért ez a szakasz kiváltandó és áthelyezendő a Paul Hartmann utca nyugati végének körforgalmát az 1. sz országos úttal összekötő 12 m szabályozási szélességgel tervezett közterületi szakaszára.

Az alábbi közműtervlapok azokat a javaslatokat mutatják be közművenként, amelyek szerint a közművezetékek (kivéve a terület északi határán haladó nagyfeszültségű 132 kV-os elektromos távvezeték) kiváltásra kerülnek a 2399/9 hrsz magánterületről.

A fejlesztési területen észak-dél irányban áthaladó a beépítést akadályozó, azaz **SZÜKSÉGESEN KIVÁLTANDÓ** közműkiváltásokat jelölik az alábbi tervlapok:

#### VÍZELLÁTÁS – a regionális vízvezeték a tervezett logisztikai csarnok telkén halad keresztül



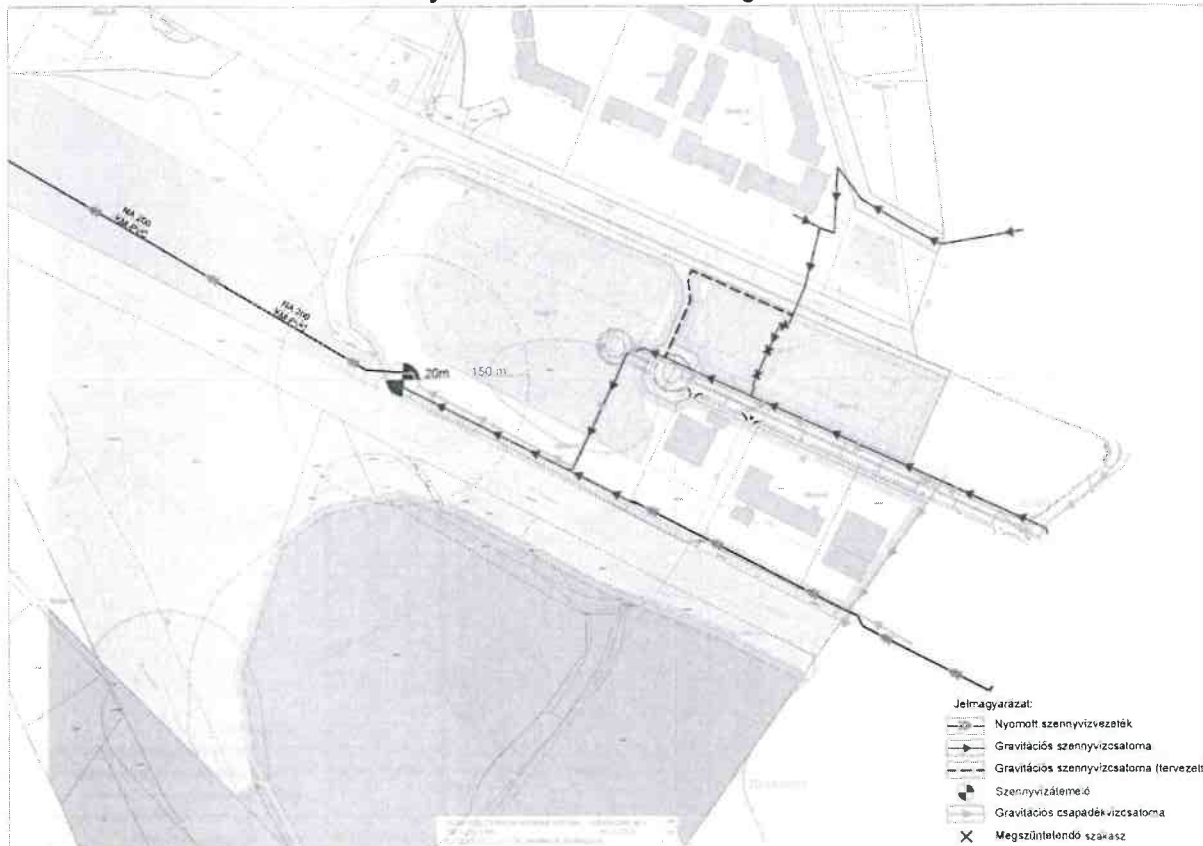
**VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS – a 132 kV-os távvezeték az 1 sz. főút mentén halad telken belül.**



**FÖLDGÁZ-ELLÁTÁS – a középnyomású földgázvezeték a gazdasági terület feltáró útja alatt halad**



## SZENNYVÍZELVEZETÉS – a szennyvízelvezetés a tervezett logisztikai csarnok telkén halad keresztül

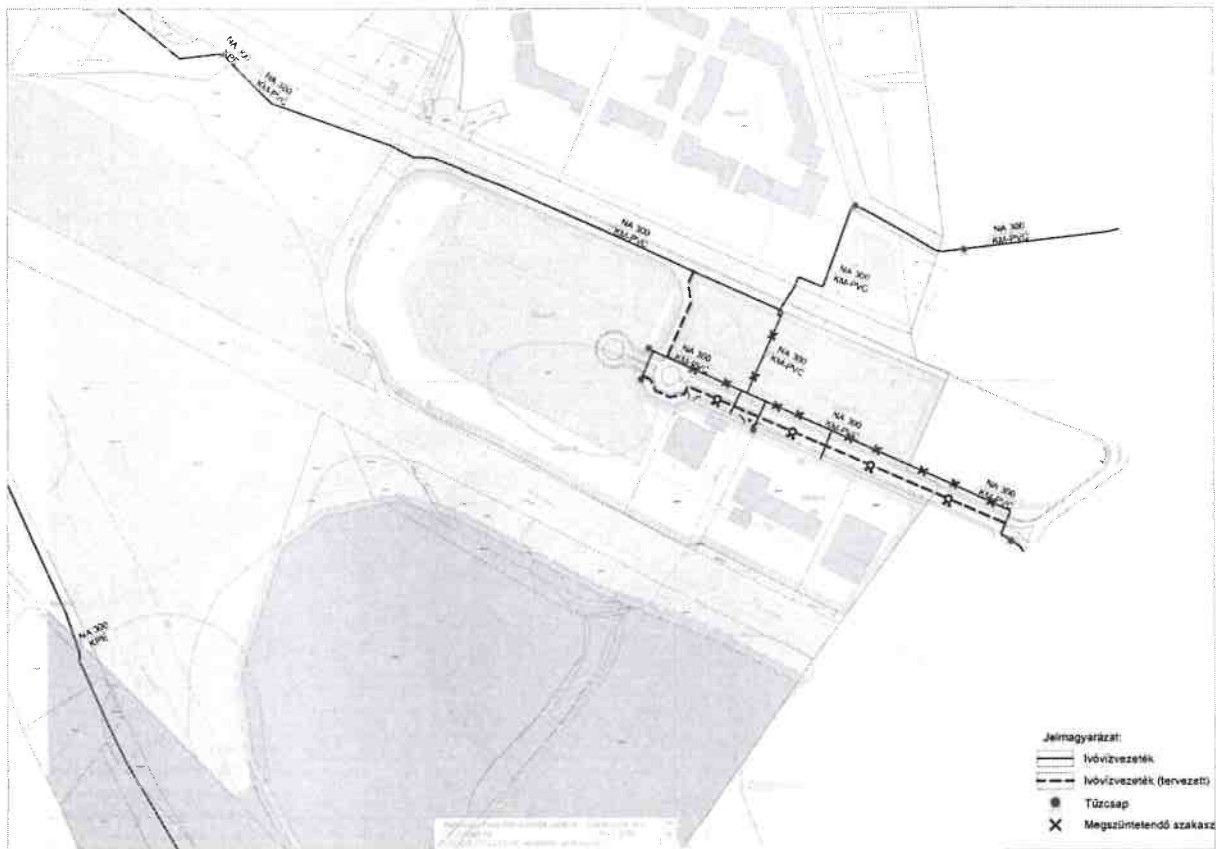


A 2399/9 hrsz magánterületen észak-dél irányban áthaladó vezetékszakasz akadályozza az ingatlan beépítését, ezért ez a szakasz kiváltandó és áthelyezendő a Paul Hartmann utca nyugati végének körforgalmát az 1. sz országos úttal összekötő 12 m szabályozási szélességgel tervezett közterületi szakaszára. Alternatívaként a 2399/9 hrsz magánterületen áthaladó közművezetékek áthelyezhetők a Paul Hartmann utca területére is, pl. a középén lévő zöldsáv területe alá is.

Megállapítható, hogy azért, mert a meglévő közművezetékek magánterületen haladnak, nem a magánút szélességét kell feltétlenül szélesebbre kiszabályozni, annak érdekében, hogy az elkerüljön a magántulajdonú építési telek területéről, hanem szükség szerint az adott közművezeték nyomvonalát áthelyezésével is megteremthető az az állapot, hogy a közművezeték ne az építési telken haladjon át, hanem a magán vagy a közterületi – közlekedési terület besorolású – úton.

Az alábbi közműtervlapok azokat a lehetséges javaslatokat mutatják be közművenként, amelyek szerint a közművezetékek (kivéve a terület északi határán haladó nagyfeszültségű 132 kV-os elektromos távvezeték) kiváltásra kerülhetnek a 2399/9 hrsz magánterületről.

### VÍZELLÁTÁS – a regionális vízvezeték a tervezett logisztikai csarnok telkén halad keresztül



### VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS – a 132 kV-os távvezeték az 1 sz. főút mentén halad telken belül.





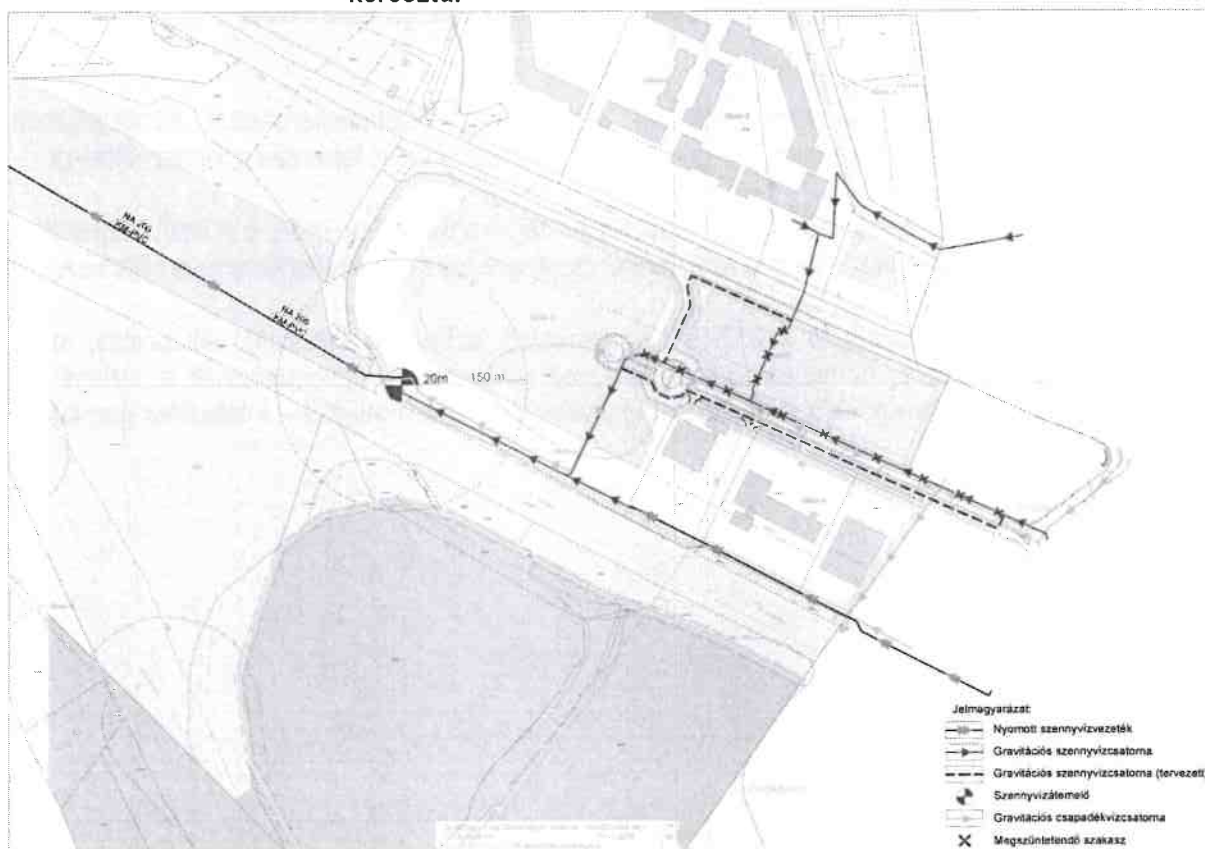
**FÖLDGÁZ-ELLÁTÁS – a középnyomású földgázvezeték a gazdasági terület feltáró útja alatt halad**



**HÍRKÖZLÉS – a vezetékes hírközlés kábele az a gazdasági terület feltáró útja alatt halad**



## SZENNYVÍZELVEZETÉS – a szennyvízelvezetés a tervezett logisztikai csarnok telkén halad keresztül



### Előzetes közműegyeztetés a vezetékjog kedvezményezettjével

Biatorbágy Város hatályos Szabályozási tervében szereplő 35 m közterületi kiszabályozás annak okán került a Szabályozási tervbe, mert a Paul Hartmann utca északi oldala mentén, de Biatorbágyon már magánterületen regionális közművezetékek húzódnak.

A Paul Hartmann utca északi határán futó regionális vízvezetékkel, illetve a területén áthaladó szennyvízvezetékkel kapcsolatban az érintett tulajdonosnak, a jelen 2399/9 hrsz terület tulajdonosának és a West Budapark Kft. tulajdonában álló ipari park tulajdonosának az Érd és Térsége Víziközmű Kft. közműszolgáltatóval 2002.03.12-én kelt Megállapodása van az érintett - köztük a 2399/9 hrsz - telekre vonatkozó szolgálomról. Lásd. Terviratok 2.melléklet.

Meg kell jegyezni, hogy e vezetékek a P. Hartmann utca budaörsi szakaszán (amely itt már Nyugati út) a magán út (Budaörs: 10300/19 hrsz) telke alatt futnak.

Fenti szolgálmi jogos bejegyzés okán a jelen tanulmányterv készítésekor - 2022.11.04-én megküldött levélben - a Fővárosi Vízművek megkeresésére került (iktatószám: 100004554197) annak érdekében, hogy azzal kapcsolatban nyilatkozzon, hogy a hatályos szabályozási tervmódosításhoz – az út szabályozási szélességének 35 m-ről 25 m-re történő csökkentése vonatkozásában – elvi hozzájárulását adja. A Vízművek Nyilatkozatának kiadása folyamatban van.

Valamint lásd az előző Közműjavaslat és Előzetes egyeztetés a Fővárosi Vízművekkel c. fejezetben leírtakat, amely szerint:

**A Fővárosi Vízművekkel folytatott előzetes egyeztetés alapján a magánterületen jelenleg is - részben - szolgálmi joggal haladó víziközmű nyomvonalak a továbbiakban is maradhatnak magánterületen, amennyiben a szolgálmi jogi bejegyzések megtörténnek, valamint a szolgálmi joggal érintett terület megközelíthetősége akadálytalan lesz.**

## **g) A területen tervezett tevékenység bemutatása Biatorbágy Településfejlesztési Koncepciója és Integrált Városfejlesztési Stratégiája tükrében**

Biatorbágy Településfejlesztési koncepciójában és Integrált Településfejlesztési Stratégiájában egyaránt fontos szerepet tölt be a település iparterületeinek beépülése és fejlesztése, kihasználtsága.

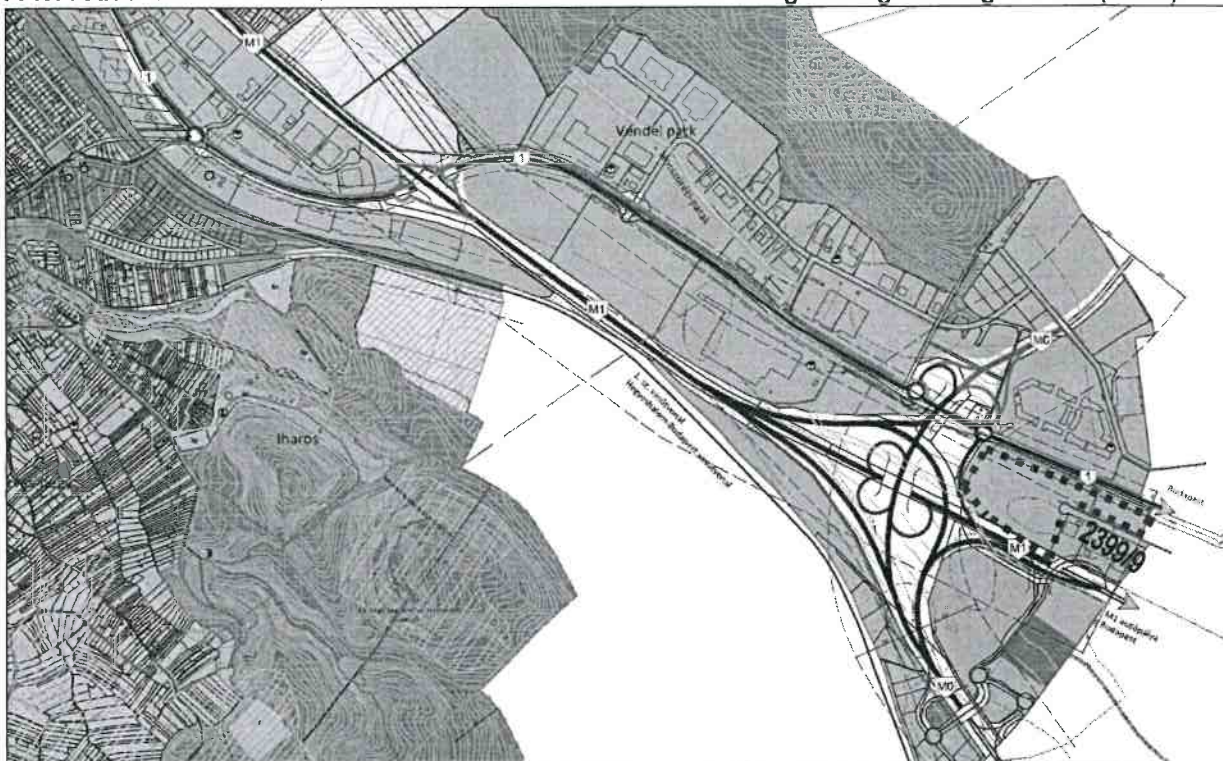
A Walter Business Park fejlesztése ennek értelmében nagyszerűen illeszkedik e településfejlesztési dokumentumok célkitűzéseikhez, valamint az azokban megfogalmazott munkahelyteremtés céljaihoz.

Ezért is mindenképp támogatható a 2399/9 hrsz területen szükséges fejlesztési elképzelés, mivel megfelel a település közép- és hosszútávú célkitűzéseit tartalmazó dokumentumainak is, valamint a fejlesztés, bővítés áttételesen – iparűzési adó megnövekedése szempontjából – a település gazdasági szempontjainak is kedvez.

## h) A terület és a településrendezési eszközök viszonyának bemutatása

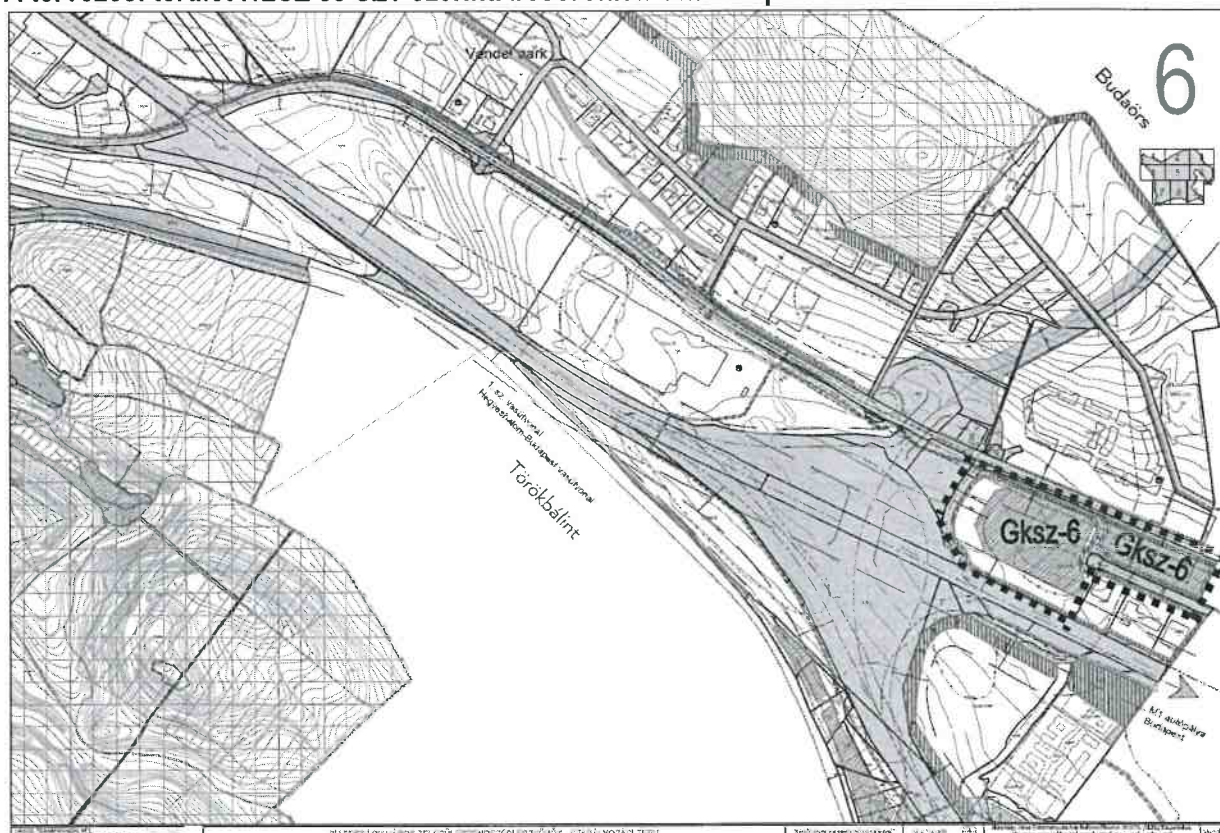
### A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT

A tervezési terület TSZT szerinti besorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz):

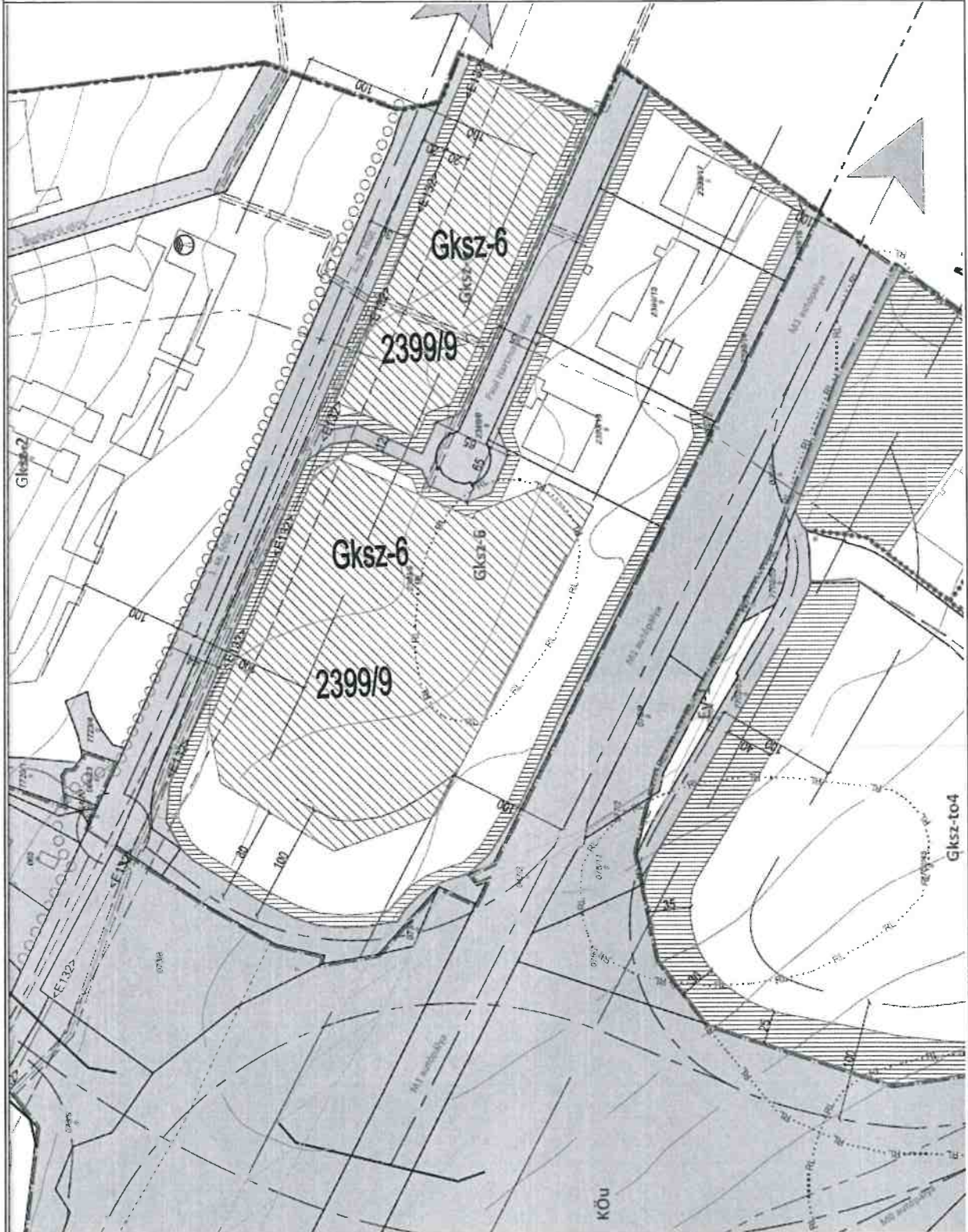


### A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT

A tervezési terület HÉSZ és SZT szerinti besorolása Gksz-6 építési övezet:



A tervezési terület HÉSZ és SZT szerinti besorolása Gksz-6 építési övezet:



	132 KV-os ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK (Biztonsági sáv: 18-18 m)
	REGIONÁLIS IVÓVÍZ VEZETÉK
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
	HÍRKÖZLŐ HÁLÓZAT

## HATÁLYOS HÉSZ A TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÉRINTETT ELŐÍRÁSAI – KIVONAT

Biatorbágy Helyi Építési Szabályzat

### 31. Gksz jelű építési övezetek előírásai

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

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

Sz: Szabadonálló

\*a 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.



## **i) Telekalakítási koncepció bemutatása**

Annak érdekében, hogy a terület keleti részén első ütemként beépítésre kerülő területrésze vonatkozóan egy különálló telek mielőbb – a szabályozási termódosítás előtt, illetve azzal párhuzamosan - kialakíthatóvá, amelyre vonatkozóan építési engedély is kérhetővé váljon elsőként a hatályos szabályozási terv szerinti, az 1.sz. országos főutat és a körforgalmat összekötő tervezett 12 m széles út és a tervezési terület keleti része közötti területen tervezett 2 db 2399/19 és /20 hrsz telek kerül kialakításra, úgy hogy a teljes 15 ha terület fennmaradó része egy másik, 2399/18 hrsz helyrajzi számon maradjon.

A Paul Hartmann utca hatályos közterületi kiszabályozásának területsávja és a magánúti kialakítás területsávja között felmerülő 5 m teleksáv ideiglenesen önálló helyrajzi számra kerülne, azaz nem kerülne összevonásra a Paul Hartmann utca magánút telkével. Ezáltal a telekalakítást a 2399/9 hrsz terület tulajdonosa önállóan a többi tulajdonos nélkül is le tudja folytatni, majd a HÉSZ módosítása után ez az 5 m területsáv hozzá (vissza) csatolásra kerül az építési telekhez.

Azaz a telekalakítás során a kialakításra kerülő (telekosztás szerint 2399/19 és /20 hrsz telek) és az üzleti park 2399/18 hrsz telke megfelel a jelenlegi, de a közeljövőben módosítandó tervezett Szabályozási tervnek, vagyis két új 2399/19 és /20 hrsz építési telek alakul ki.

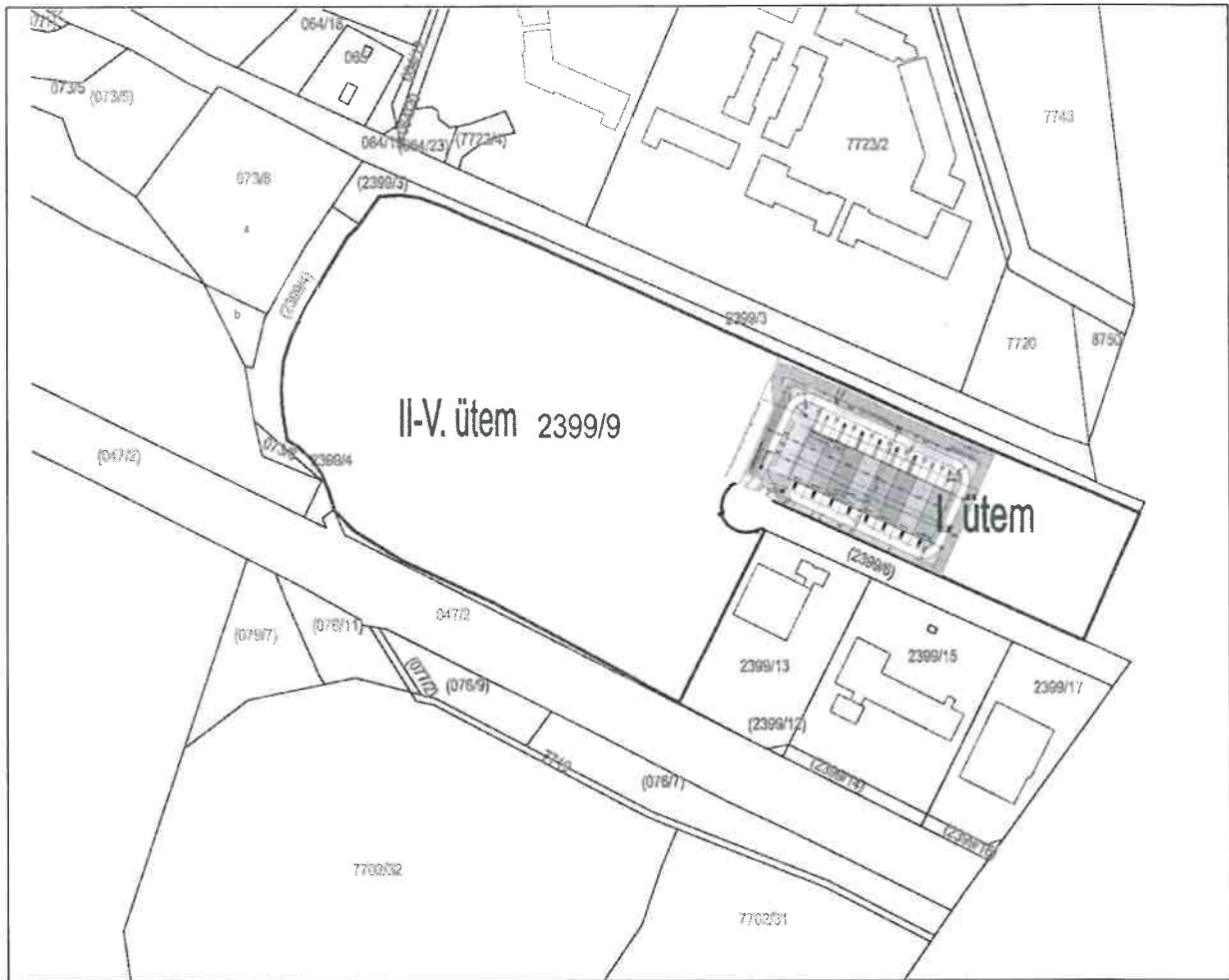
A Paul Hartmann utca déli oldalán a jelenleg hatályos Szabályozási terv miatt, problémába ütközne a hatályos szabályozási terv szerinti és a meglévő magánút telke közötti 5m teleksáv leválasztása, mert abba jelenleg kerítés, utak és parkolók lógnak bele.

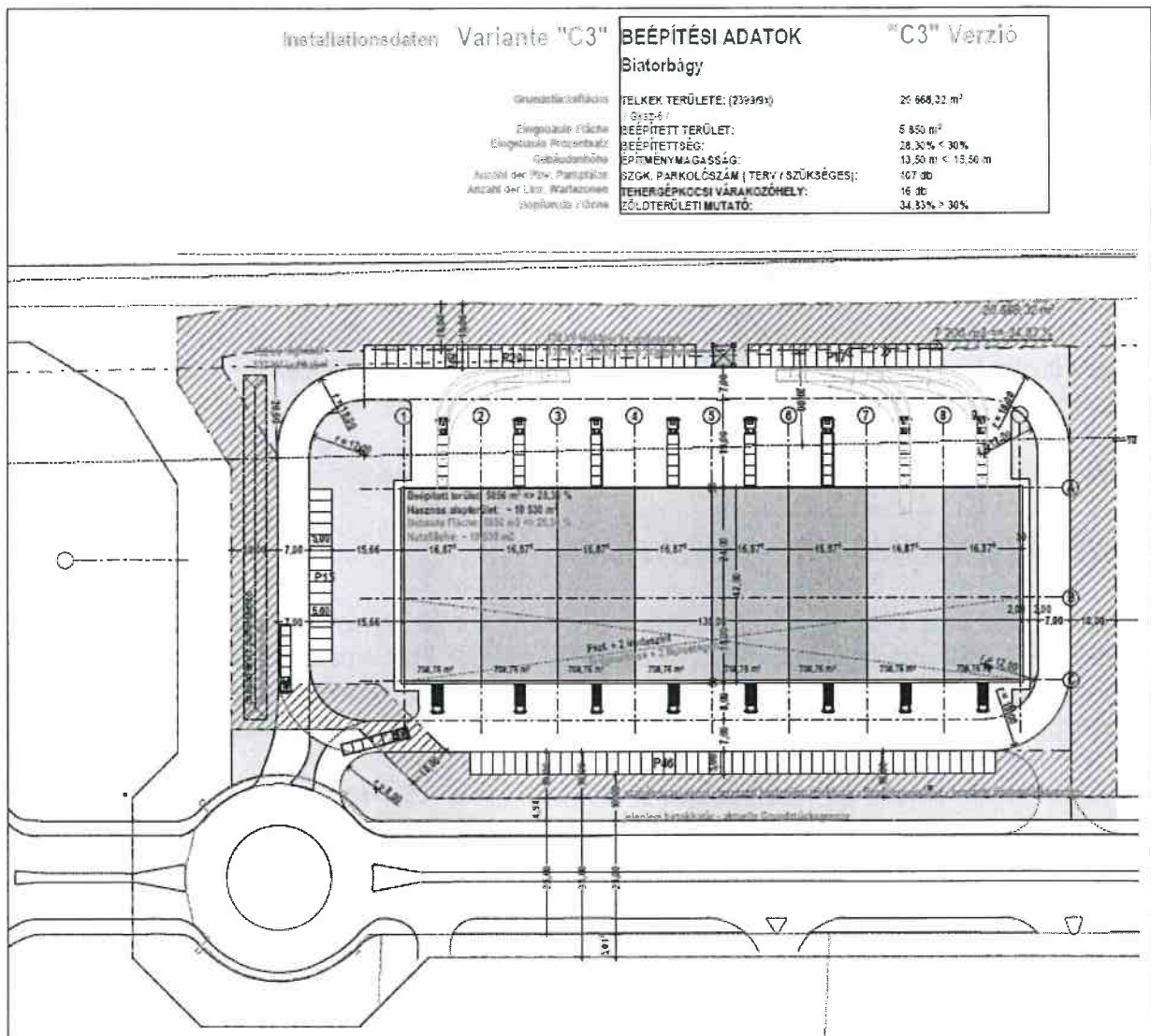
Fentiek szerinti telekalakítás során a hatályos HÉSZ-nek megfelelő építési telek benyújtható telekalakításra és az építési engedély is kezdeményezhető, azaz az építkezés is megkezdhető. A HÉSZ módosítása jóváhagyását követően az utca mentén kialakított területsáv visszaegyesíthető az időközben fentiek szerint kialakított építési telekhez.

## **j) Beépítési koncepció bemutatása**

A telek beépítése fenti telekalakítási eljárás miatt is két ütemű. Hiszen a Paul Hartmann utca menti zöldsáv északi oldalán tervezett parkolósáv csak az utca szabályozás módosítását követően alakítható ki, amikor lehetőség adódik a plusz 5 m területsáv 2399/19 és /20 hrsz telekhez történő visszacsatolására, mert e területtel „megnyert” 5 m sávon a további parkolóhelyek létesítésére adódik lehetőség.







A 15 ha terület nagyságú tervezett **Walter Business Park** területén egy 5 ütemben raktárakból és irodákkal beépülő üzleti park kiépítése tervezett. Első ütemként a kb. 3 ha terület nagyságú keleti ingatlanrész épül be, amelynek keleti határára Budaörs közigazgatási határa, nyugati határa a hatályos Szabályozási terven tervezett 12 m szabályozási szélességű út.

Jelenleg fenti I. ütem beépítésének koncepciója készült el.

Az I. ütem területén megjelenő csarnoképület 8 db egymáshoz sorolt egységből áll. Az épületegységek egyformán kerülnek kialakításra úgy, hogy a földszinten a raktárak foglalnak helyet, a raktárak feletti 2 szintes emeleti rész irodákból áll. Ezt a koncepciót az osztrák tulajdonos az otthoni tapasztalatokra támaszkodva illesztette be jelen biatorbágyi fejlesztési területére, e csarnokok használói olyan vállalkozások lesznek, amelyek raktározási igénnyel összekötött irodahasználattal működnek. Azaz az egyes vállalkozásokkal kapcsolatos raktározás, valamint gazdasági és ügyintézési irodai rendeltetései egy épületben működnek.

A terület középpontjában elhelyezkedő csarnoképület minkét hosszanti oldalról tehergépjárművel feltárt, a telek belső feltárását a telekhatárokkal párhuzamos belső út biztosítja, amelyek mentén a szükséges személy- és tehergépjármű parkolók kapnak helyet, a terület zöldfelülete jellemzően a burkolaton és a parkolósávon kívül a telekhatárok mentén parkosított megoldással kerül kialakításra. A telekhatárok menti kötelező zóldsáv 10 m szélességét a Szabályozási terv szabályozza.

A terület közlekedési feltárása a teleket keletről határoló utak kapcsolatát biztosító körforgalom területéről történik, illetve a terület délkeleti határán is lehetőség adódik a terület megközelítésére.

A beépítés figyelemmel van mind a terület 1 sz. főút menti határán – még telken belül – húzódó, főúttal párhuzamos 132 kV-os nagyfeszültségű elektromos távvezetésekre, mind a terület déli határán – még telken belül – húzódó regionális vízvezeték védőtávolságaira, mind a terület keleti oldala mentén érkező, a biatorbágyi fogyasztók ellátását biztosító egyik jelentősebb vízvezetésekre, mind a nyugati területhatár közelében haladó szennyvízelvezetési nyomvonalra, valamint a terület délnyugati sarkában üzemelő jelentősebb szennyvízáttemelő műtárgyra is. A vezetékek védőtávolsága a területre is belóg, míg a szennyvízáttemelő szaghatásvédelmi területe a nyugati területrész jelentősebb részét lefedi. A hatályos szabályozási terv tartalmaz egy, a most vizsgált területen keresztül tervezett 12 méter széles átkötő utat a már megvalósult körforgalom és az 1. sz. főút között. Ez az átkötő út a jelenleg még egy telekként létező 2399/9 hrsz-ú telket a jelenlegi tervek szerint egy 2399/18 és egy 2399/19 hrsz-ú telekre bontaná a két új telek között áthaladva. A kisebb 2399/19 hrsz-ú telken egy logisztikai csarnok kialakítását tervezik.

A tervezési terület beépítésénél az utak védőtávolsága is figyelembevételre kerül.

## **k) Változás várható környezeti hatásai**

Jelen tervezett Szabályozási tervmódosítással a várható környezeti hatás kedvezőbb, mint a jelen körforgalmas zsákutcás feltárás. A meglévő zsákutcás feltárást a hatályos Szabályozási terv kiegészíti egy, az 1. sz országos főútra kikötő úttal, amellyel a meglévő, kizárólag oda-vissza közlekedést eredményező forgalmat kiegészíti egy, az első ütemű tervezett telekről kivezető közlekedési ág is.

Ez a feltárásbéli változás az 1. sz országos út csomópontjait érintően egy elosztottabb, szétosztottabb terhelést jelent a területen és környezetében. Tekintettel arra is, hogy a Paul Hartmann utca keleti végét jelentő körforgalmat a gazdasági területek forgalma mellett egy nagyobb lakossági, kereskedelmi forgalom is terheli, mivel itt található egy MOL üzemanyagtöltő állomás, valamint az OBI Barkácsáruház, amelynek napi személy- és tehergépjármű forgalma jelentős.

### **Környezetvédelem**

A forgalmirendnek ezirányú változása, még ha kismértékben is, de mind levegőtisztaságvédelmi, mind zaj- és rezgésterhelés szempontjából is előnyös.

### **Zöldfelületek**

A tervmódosítás során zöldfelület mennyiségét érintő változás nem történik.

## **l) Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló**

Az épített örökségi érték szempontjából elmondható, hogy a területen sem műemlék, sem műemléki környezet, sem helyi védelem alatt álló védett épített érték nem található.

A telek délkeleti területrésze nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett, a tervezett módosítás nem érinti a telekrész.

## 2. SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS JAVASLAT

A Jelen tanulmányterv fenti h) A terület és a településrendezési eszközök viszonyának bemutatása c. fejezete mutatja be a fejlesztési területre vonatkozó Biatorbágy Város hatályos Településrendezési Eszközeinek elhatározásait.

Az alábbiakban a fejlesztési területre javasolt módosítások tükrében kerülnek a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségessége vizsgálatra.

### A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ELHATÁROZÁSAI

A fejlesztés során Biatorbágy Város **Településszerkezeti tervének (TSZT) módosítására nincs szükség**, a terület továbbra is kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználásban marad.

### A HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ELŐÍRÁSAI

A fejlesztés során Biatorbágy Város **Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) szabályozási előírásainak módosítására nincs szükség**, a területre a tervezett **tervmódosítást** követően is a jelenlegi Gksz-6 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet hatályos előírásai vonatkoznak majd.

### A SZABÁLYOZÁS ELEMEINEK MÓDOSÍTÁSA - JAVASLAT

A tanulmánytervben rögzítettek alapján tervezett **Szabályozási tervmódosítás során az alábbiak módosulnak:**

- a) Paul Hartmann utca és nyugati végét jelentő körforgalmának területének tulajdonjogi besorolása – a jelenlegi - **magánúti besorolásba** kerül a hatályos Szabályozási tervi közterületi kiszabályozás helyett,
- b) Paul Hartmann utca és nyugati végét jelentő körforgalmának területe a jelenlegi, **meglévő állapot szerinti szélességű lesz, azaz a Paul Hartmann utca 25 m.**

Fentiek során fontos kiemelni, hogy a hatályos szabályozási terv szerint jelölt, a 2399/19 hrsz területet észak-dél irányban kettévágó, tervezett 12 m közterületi kiszabályozással létrejövő út sem kerül törlésre a módosítással. Azaz a Paul Hartmann utca nyugati végén meglévő körforgalom területét az 1 sz országos úttal összekötő szabályozási szerinti 12 m széles tervezett út megtartásra kerül a tervezett módosítás során is.

Ki kell emelni, hogy a **Paul Hartmann utca** (szabályozási terv szerinti) **közúti, vagy** jelenlegi meglévő állapota szerinti **közforgalom számára megnyitott magánúti státusza** a terület működése szempontjából lényegtelen, ez **csak üzemeltetési, fenntartási kérdés.**

Közlekedési szempontból az utca kialakult 25 méteres telekszélessége a kiépült útburkolat és járda számára megfelelő, az út számára nincs szükség további szélesítésre az út terület megtartható a jelenlegi magánúti besorolásban és meglévő 25 m szélességgel.

## SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA - JAVASLAT

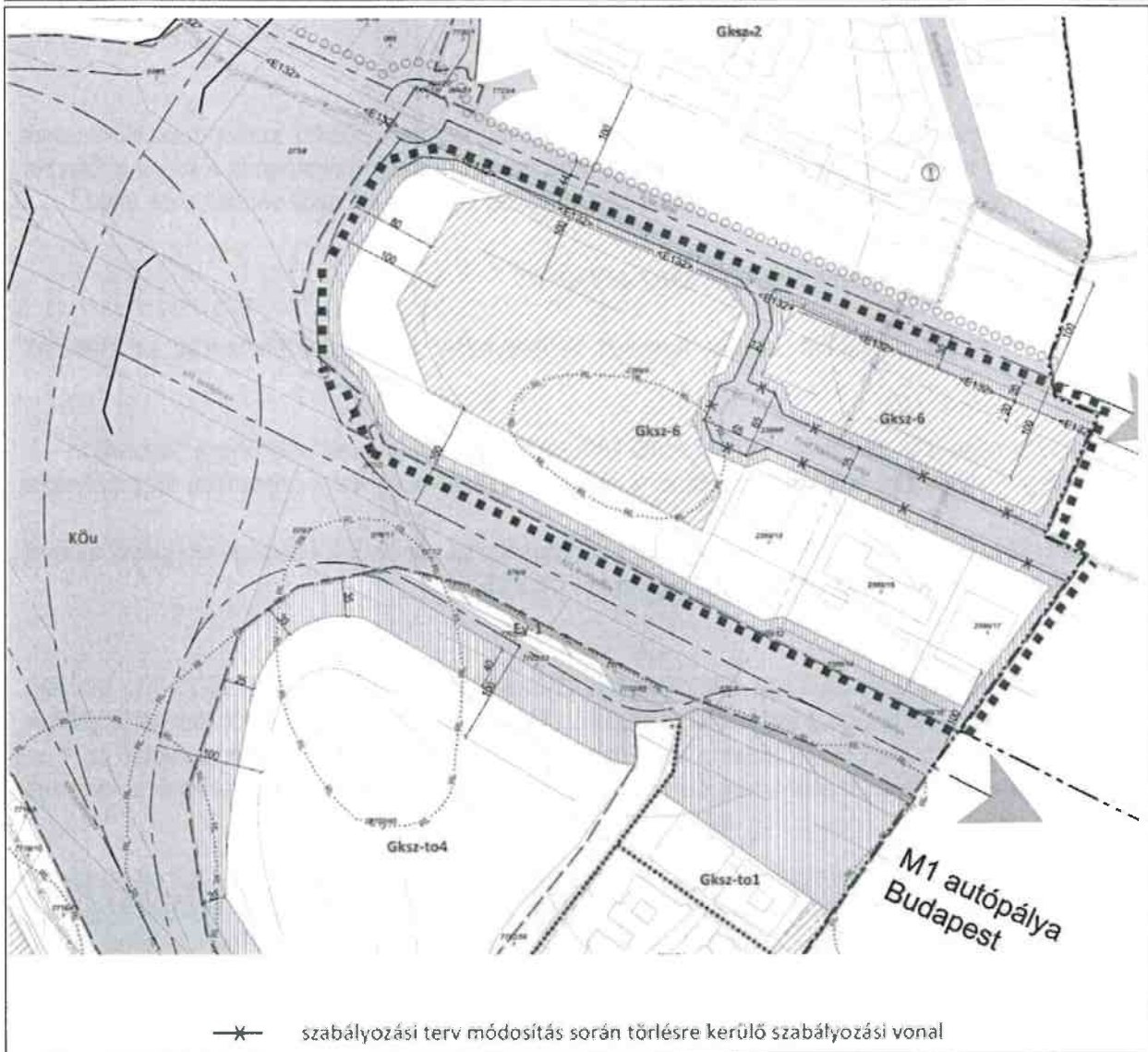
A szabályozási tervlapon a Paul Hartmann utca és körforgalma mentén jelölt szabályozási vonal törlésre kerül, a körforgalom területébe az 1 sz. út felől bekötő 12 m tervezett szabályozási szélességű út változatlanul a szabályozási terven marad.

Az alábbi tervlapok a szabályozási tervlap módosítását mutatják be:

- **1. SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS – JAVASLAT** c. tervlap a hatályos szabályozási tervlapon mutatja be a módosítást a **törlésre kerülő szabályozási vonalak jelölésével**.
- **2. SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS – TERVEZET** c. tervlap a módosítás követő tervezett szabályozási tervlapot mutatja be, amelyen a **módosításra kerülő elemek már törlésre kerültek**.

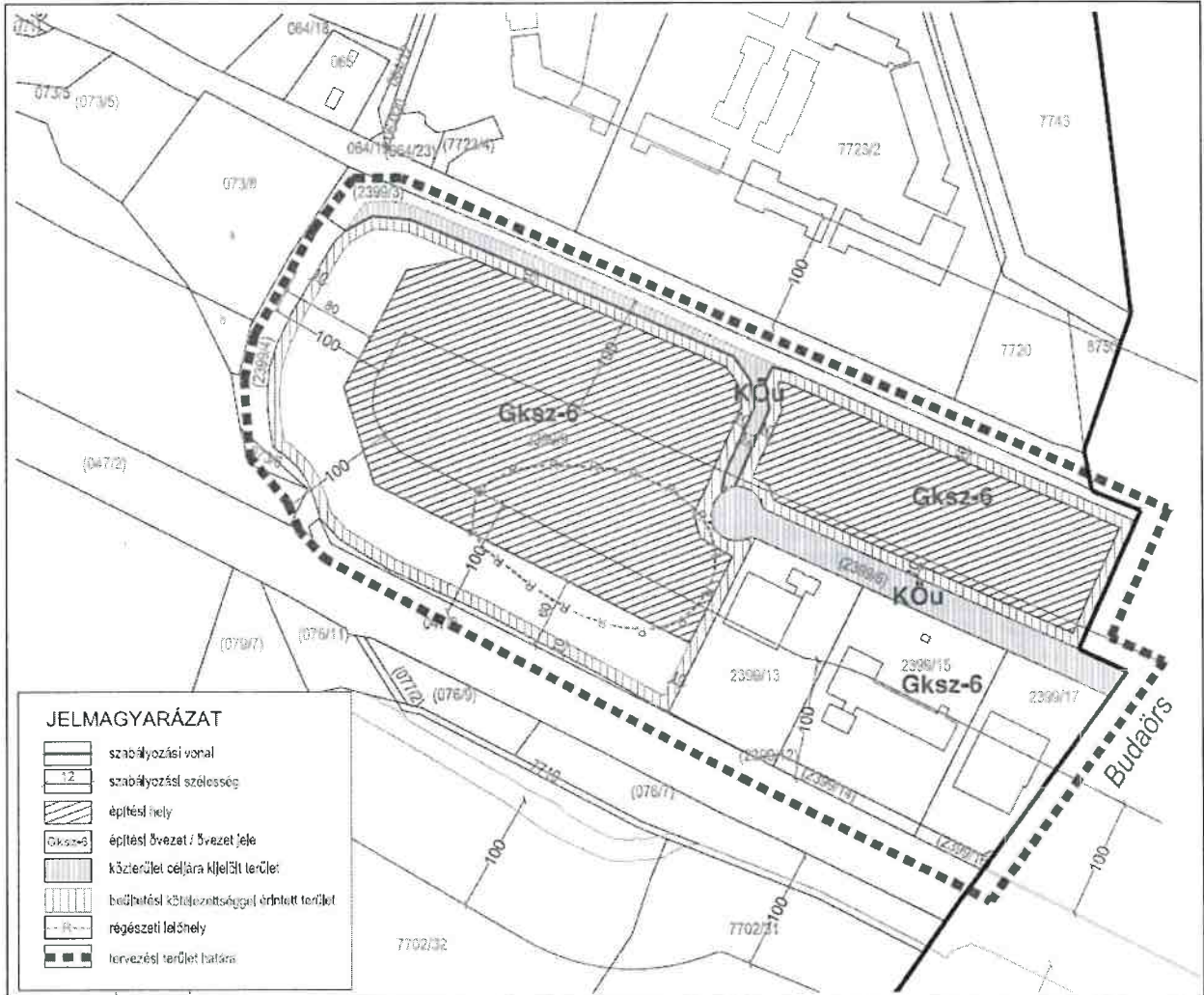
### 1. SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS – JAVASLAT

a törlésre kerülő szabályozási vonal jelölésével



## 2. SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS – TERVEZET

a HÉSz módosításhoz javasolt szabályzási terv



## 3. TERVIRATOK

### 1.Melléklet - Feljegyzés a Tanulmányterv terv tartalmáról

#### FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet szerint

Biatorbágy Város Biatorbágy Paul Hartmann u. és körforgalma területének (2399/6 hrsz) környezetére - a Waller Business Park (2399/9 hrsz) logisztikai terület fejlesztésére vonatkozóan Telepítési Tanulmányterv készül, amelynek célja az ugyanezen területre tervezett Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervmódosítás megalapozása.

A Telepítési Tanulmánytervet a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készíti, a terv tervezési jogosultsággal rendelkező vezető településtervezője Horváth Adrienne.

Telepítési Tanulmányterv tartalma a jelen Feljegyzésben kerül rögzítésre.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet határozzák meg, amely a tanulmánytervet készítő településtervező javaslata szerint az önkormányzati főépítész egyetértésével pontosítható, összevonható.

Eszerint a jelen tanulmányterv tartalma a jogszabály szerinti tartalom jelen módosítási cél szempontjából releváns alábbi munkarészek:

#### A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

az önkormányzati főépítéssel egyeztetve a jogszabály szerinő tartalom releváns munkarészei

Előzmény, a tanulmányterv készítésének célja

A telepítési tanulmányterv

##### 1. A telepítési tanulmányterv

- Áz érintett terület és környezetének bemutatása
- A hatályos településrendezési eszközök elhatárolásai
- A tervmódosításának indoka, szabályozási koncepciója
- Beépítési javaslat
- Közlekedési vizsgálat és javaslat
- Közművizsgálat és javaslat, előzetes közműegyeztetés a vezetékjog kedvezményezettjével
- A területen tervezett tevékenység, valamint Biatorbágy Településfejlesztési Koncepciója és Integrált Városfejlesztési Stratégiája viszonyának bemutatása
- A terület és a településrendezési eszközök viszonyának bemutatása
- Telekalakítási koncepció bemutatása
- A Beépítési koncepció bemutatása
- Változás várható környezeti hatásai
- Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

##### 2. Szabályozási tervmódosítás javaslat

- Szabályozási tervlap – javaslat - a törésre kerülő szabályozási vonal jelölésével
- Szabályozási tervlap – tervezet - a HÉ Sz módosításhoz javasolt szabályozási terv

A dokumentációban csak olyan mértékben, mennyiségben szükséges ábrákat alkalmazni, amely az alátámasztást elősegíti, igazolja. A tartalmi elemek összevonhatók, átcsoportosíthatók.

##### 3.Terviratok

- 1.melléklet: Feljegyzés a Tanulmányterv tartalmáról
- 2.melléklet: Megállapodás (2002.03.12-én kelt) a telkekre vonatkozó szolgalmáról – az érintett tulajdonosa és az Érd és Térsége Víziközmű Kft. közműszolgáltató között

##### 4.Tervlapok

- Beépítési terv – javaslat - az I. ÜTEM területére
- Közműtervlapok - közművezetékek kiváltása esetén

Budapest, 2022. november 11.

  
Horváth Adrienne - vezető településtervező TT/1 13-1095

A Feljegyzés tartalmával egyetérték:

Biatorbágy, 2022. november 12.

  
Rumi Imre - Biatorbágy főépítésze

**2.Melléklet – Megállapodás (2002.03.12-én kelt) a telkekre vonatkozó szolgalmról – az érintett tulajdonoska és az Érd és Térsége Víziközmű Kft. közműszolgáltató között**

**MEGÁLLAPODÁS**

mely megkötésre került egyrészről a **West-Budapark Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Kft.** (1035 Budapest, Galagonya utca 5.), továbbiakban **West-Budapark Kft.**, képviselők: Josef Heißenberger és Dr. Norbert Bauer ügyvezetők, másrészről az **Érd és Térsége Víziközmű Kft.** (2030 Érd, Fehérvári út 63/b-c), továbbiakban **ÉTV. Kft.**, képviselő: Bertók József ügyvezető igazgató között az alábbiak szerint:

1. Előzmények:

Az ÉTV. Kft. 2001. február 26-i levele, valamint a Biatorbágy Nagyközség jegyzőjének 2001. március 12-i megkeresése alapján, részleteiben még egyetértőleg megállapodás tárgyát képező feltételekkel, a 2001. március 23-i nyilatkozattal a West Budapark Kft. hozzájárult, hogy az ÉTV. Kft. a West-Budapark Kft. tulajdonát képező Biatorbágy 2399/9 hrsz-ú ingatlanra az általa készített műszaki dokumentáció (3 lap) szerint az 1. számú fokozlekedési út és a Paul Hartmann út közötti területen kb. 180 fm hosszúságú szennyvízcsatorna-szolgalmat bejegyzést kezdeményezze és létesítési engedélyt kérjen a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóságtól.

2. Az 1-es pontban rögzített engedély részletes feltételeire az alábbiak kerülnek megállapodásra:

2.1. A szennyvízcsatorna a meglévő ivóvíz-nyomócső szolgálmi övezetében, az 1-es pontban megadott műszaki dokumentációnak megfelelően kerül megépítésre. Egyéb területek nem kerülnek igénybe vételre.

2.2. A csatorna kivitelezésére 300 mm átmérőjű csővel kerül sor. A csatornaszakasz tervezését, megépítését, rákapcsolását és a szükséges műszaki feltételek biztosítását, valamint annak külső megterhelését úgy kell megoldani, hogy a Budapark Kft. és ezen belül a West-Budapark belső igénye kiemelten, az ismert kapacitás szintjén biztonságosan és megfelelő színvonalon minden időben kielégíthető legyen.

Ennek műszaki és egyéb feltételeit az ÉTV. Kft. minden esetben a saját költségén köteles megvalósítani.

2.3. Az ÉTV. Kft. viseli a csatorna létesítésének, üzemeltetésének és karbantartásának költségeit, vállalja a talajfelszín korábbi állapotba történő helyreállítását és harmadik félnek a szennyvízcsatorna létesítésével, fennállásával és üzemelésével kapcsolatos igényeivel szemben biztosítja a West-Budapark Kft. kár- és permentességét.

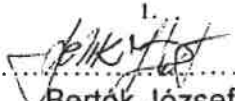
2.4. A csatornával közvetlenül határos területek a szennyvízcsatornába közvetlenül beköthetők.




- 2.5. Az ÉTV. Kft. vállalja, hogy a szolgalmat 2399/9. hrsz. telekre történő biztosításának ellentételezéseként saját költségére oly módon létesít szennyvízcsatornát, hogy ezzel a West-Budapark Kft. teljes területének szennyvízcsatornázása megoldásra kerüljön és ehhez a West-Budapark Kft. részéről ne legyen szükség beruházásra.
  - 2.6. A West-Budapark Kft. területének csatornázási nyomvonalát az ingatlan West-Budapark Kft. által történő beépítésének megfelelően később kerül rögzítésre.
  - 2.7. Az ÉTV. Kft. vállalja, hogy szükség esetén a telek későbbi beépítésekor a szennyvízcsatornát úgy módosítja, hogy azok a West-Budapark Kft. tervei szerinti beépítést ne akadályozzák.
  - 2.8. Az ÉTV. Kft. vállalja a (Budapark szennyvizét befogadó) meglévő szennyvíz-áttemelő berendezés kapacitásának a pótlólagos szennyvíz befogadása céljából történő bővítését.
3. Biatorbágy Nagyközség Önkormányzata a megállapodást a 2001. március 12-i levél vonatkozásában igazolja és jóváhagyása jeléül a megállapodást aláírja.

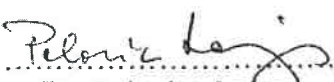
Budapest, 3/12/02

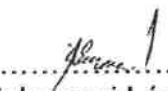
ÉRD és TÉRSÉGE Víziközmű  
Korlátolt Felelősségű Társaság

  
Bertók József  
ügyvezető igazgató  
Érd és Térsége Víziközmű Kft.

  
Dr. Norbert Bauer  
ügyvezető  
West-Budapark Kft.

  
Josef Heißenberger  
ügyvezető  
West-Budapark Kft.

  
Dr. Palovics Lajos  
polgármester  
Biatorbágy Nagyközség Önkorm.

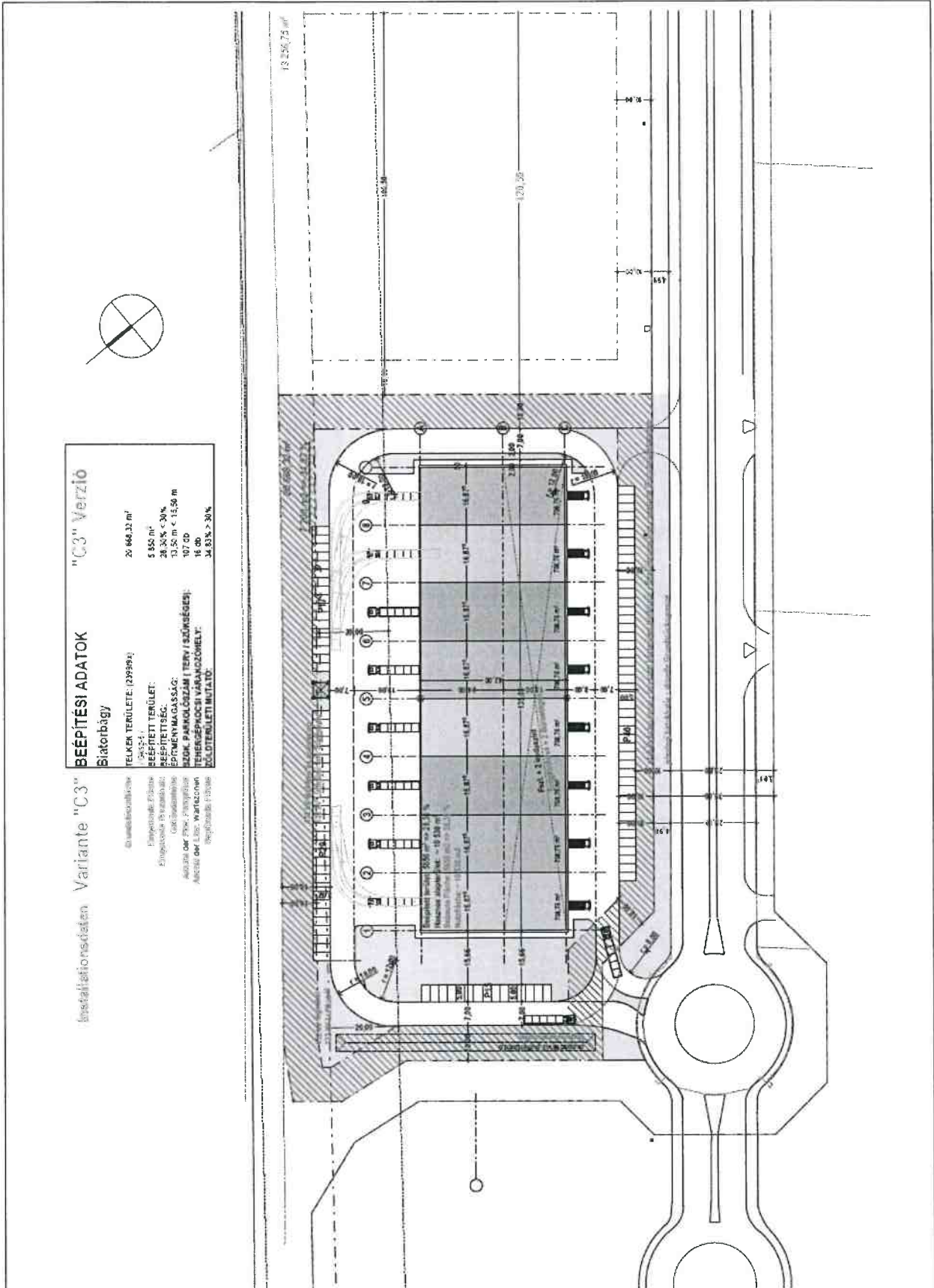
  
Makranczi László  
jegyző  
Biatorbágy Nagyközség Önkorm.

## 4. TERVLAPOK

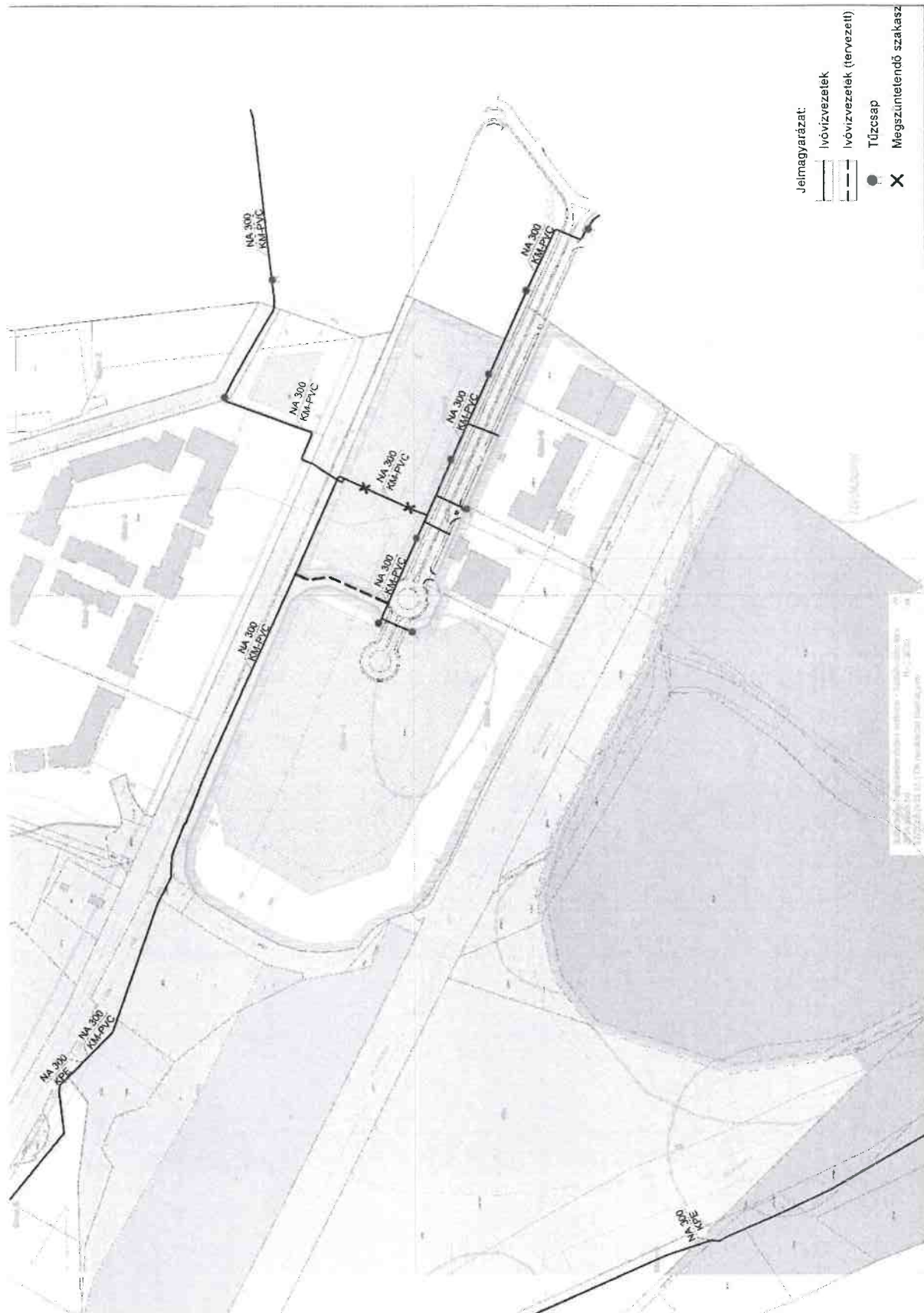
1.melléklet: **BEÉPÍTÉSI TERV –JAVASLAT** – az I. ÜTEM területére

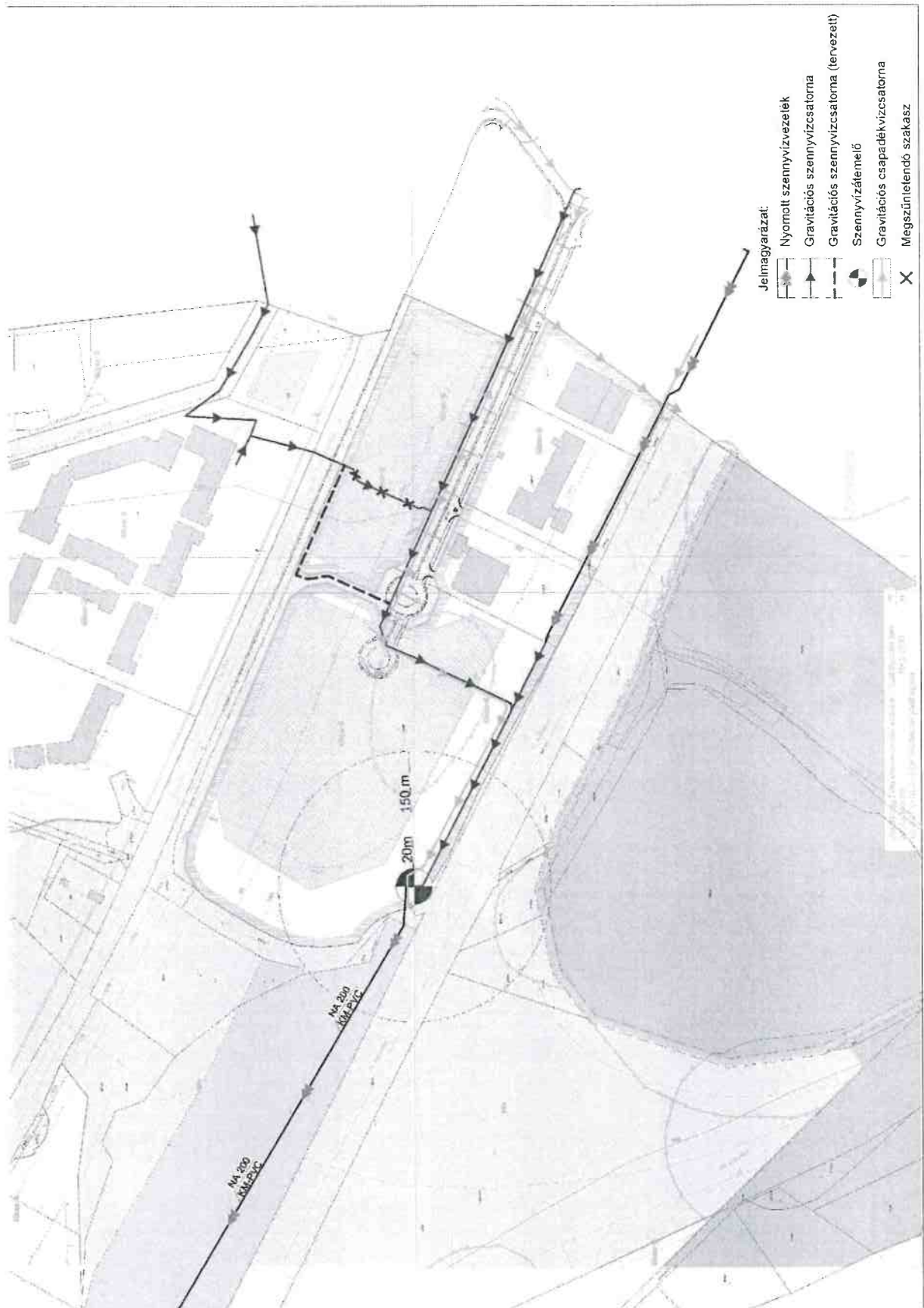
2.melléklet: **KÖZMŰTERVLAPOK** - közművezetékek kiváltása esetén

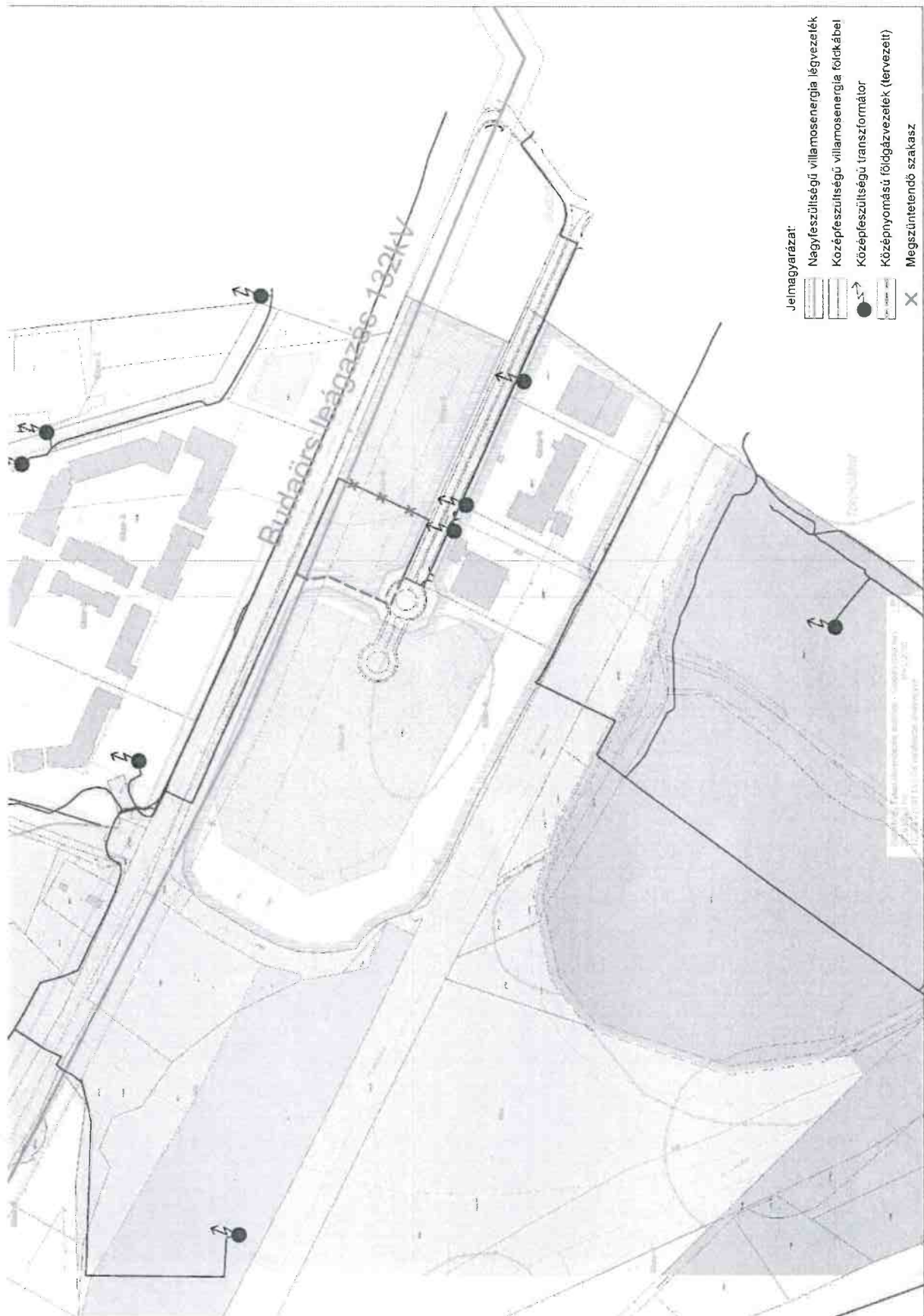
# 1.melléklet: BEÉPÍTÉSI TERV –JAVASLAT – az I. ÜTEM területére

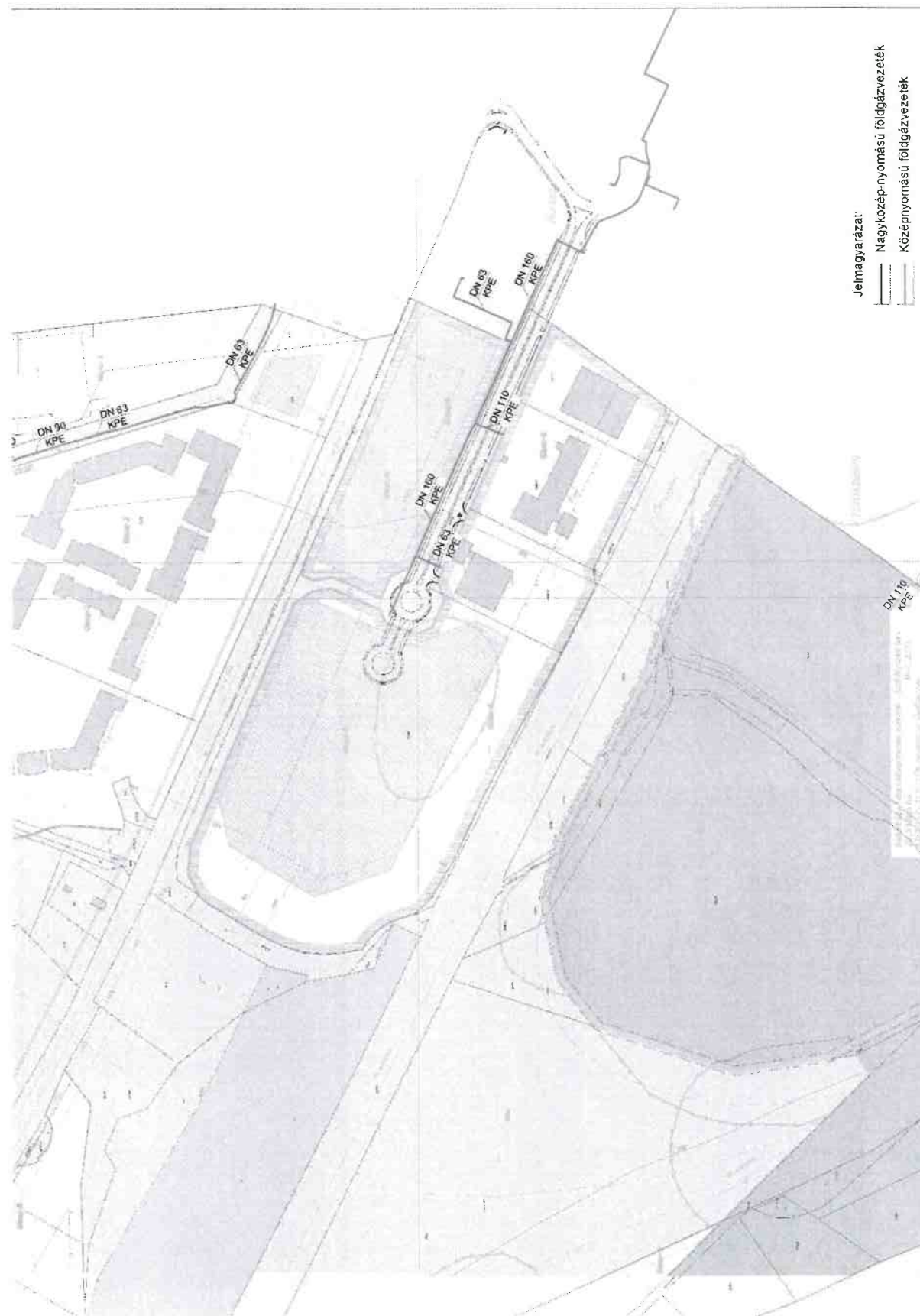


## 2.melléklet: KÖZMŰTERVLAPOK – szükséges közművezetékek kiváltása esetén









Tárgy: **Telepítési tanulmányterv** - Biatorbágy Paul Hartmann u. és körforgalma területének (2399/6 hrsz) környezetére - a Walter Business Park (2399/9 hrsz) logisztikai terület fejlesztésére - vonatkozóan

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

Tarjáni István polgármester  
részére

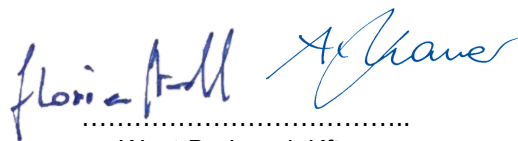
**Tisztelt Polgármester Úr!**

Mellékelten megküldjük Biatorbágy Város Paul Hartmann utca és körforgalma területének (2399/6 hrsz) környezetére - a Walter Business Park (2399/9 hrsz) logisztikai terület fejlesztésére - vonatkozóan elkészített Telepítési tanulmánytervet az ugyanezen területre – az Önkormányzat támogatása esetén - készülő Szabályozási tervmódosítás megalapozásához.

Kérjük Tisztelt Polgármester Urat, hogy a melléklet Telepítési tanulmánytervet Biatorbágy Város Önkormányzatának Településfejlesztési Bizottsága, valamint Képviselő-testülete elé beterjeszteni.

Budapest, 2022. november 15.

Köszönettel és Tisztelettel:



.....  
West-Budapark Kft.

Florian Strobl és Alfred Bauer  
ügyvezetők

**Melléklet:**

- Telepítési tanulmányterv – 1 db nyomtatott tervdokumentáció