

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

1016 Budapest, Mészáros utca 58/b.

Csordás Csaba Gábor EV

9726 Velem, Guba u. 24.

okokontroll@gmail.com

+36 30 351 7697

Tárgy: Alex Fém bútör Kft. telephely fejlesztése

PE/KTHF/06522-18/2025. sz. végzés

Tisztelt Zöldhatóság!

A tárgyi végzés alapján az alábbi kiegészítéseket nyújtom be az Önök részére:

1. Nyújtson be méretarányos helyszínrajzra vetített, méretezett telepítési rajzot, amelyen egyértelműen ábrázolja az épületekkel, burkolatokkal elfoglalt területeket.

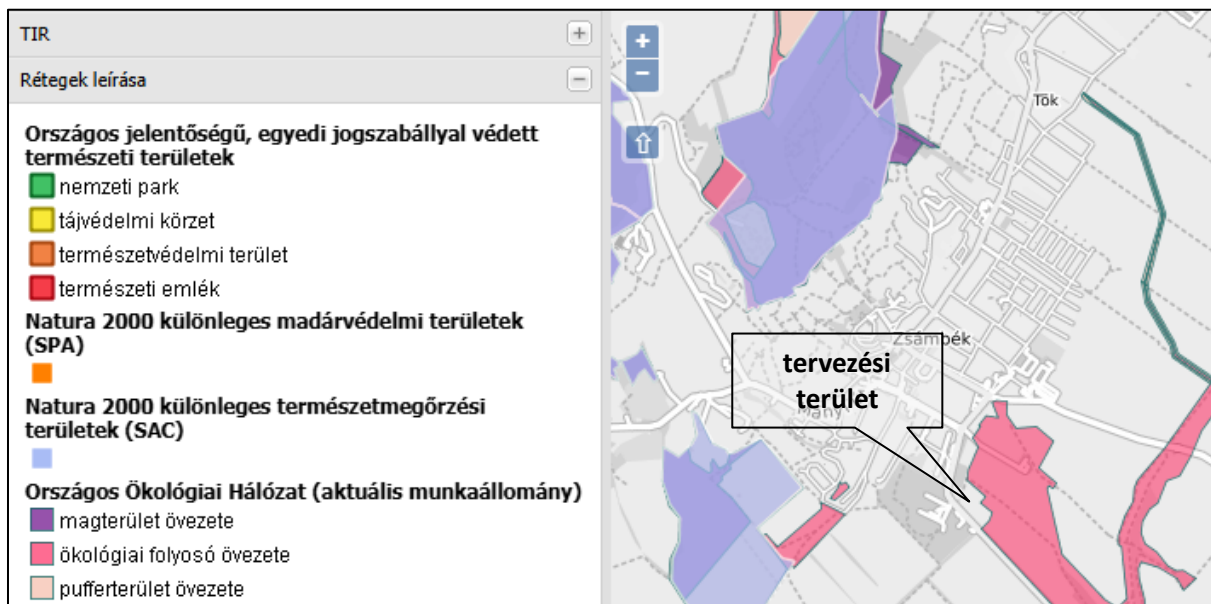
Jelen levelünk mellékleteként csatoljuk az É-15 BEÉPÍTETTSÉG IDOMTERV.pdf és É-00 HELYSZÍNRAJZ.pdf fájlokat az előírt tartalommal.

2. Az előzetes vizsgálati dokumentáció 4.6. Élővilág c. fejezetének átdolgozása szükséges.

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságától kapott tájékoztatás szerint az élővilág fejezetet az alábbiak szerint dolgoztuk át.

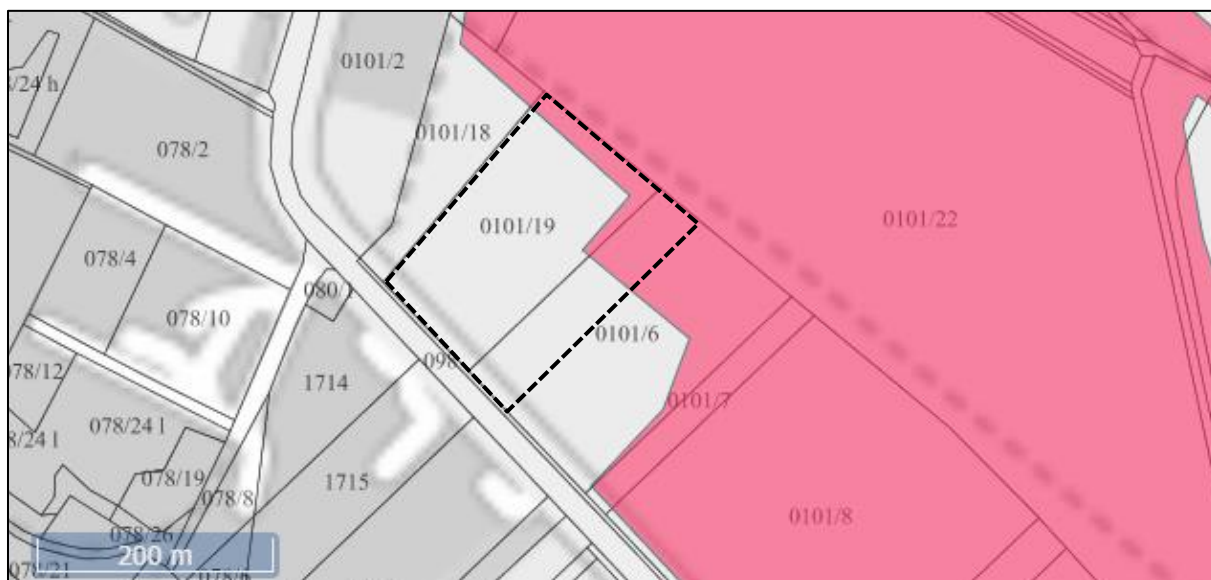
4.6. Élővilág

A fejlesztési terület nem érint természetvédelmi területet, Natura 2000 területet, egyedi tájértéket.



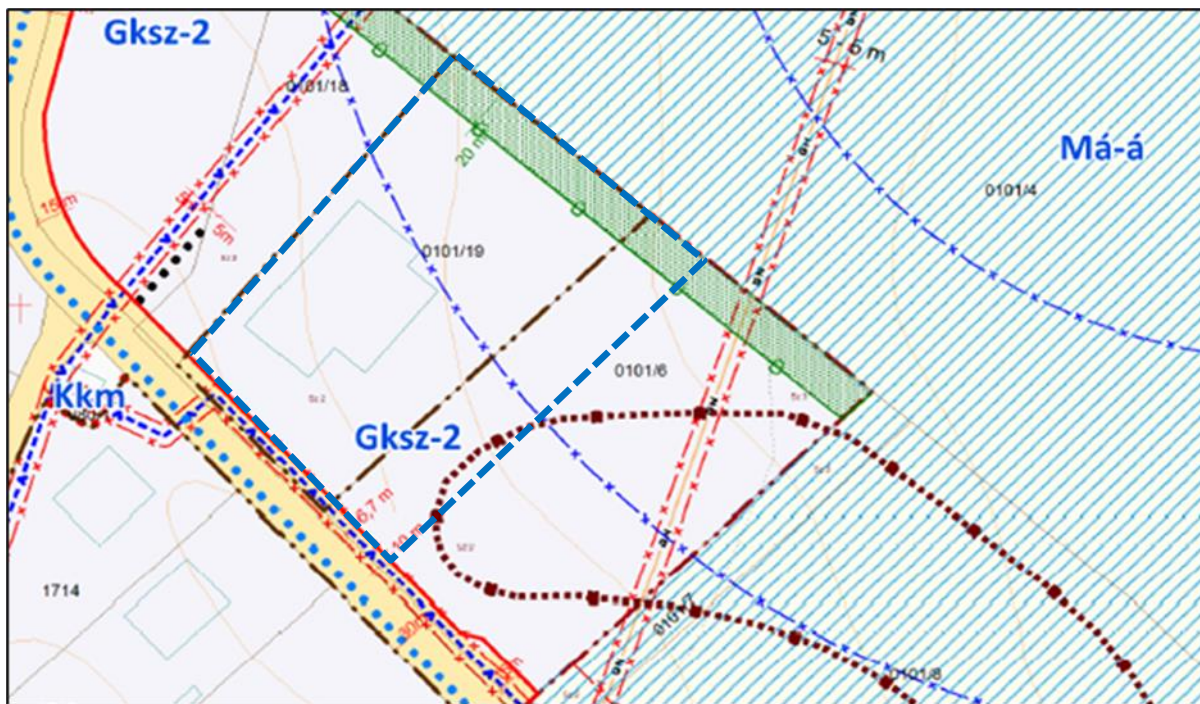
28. ÁBRA VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEK A VIZSGÁLT KÖRNYEZETBEN

Az OKIR természetvédelmi térképe szerint mindkét ingatlan érinti az Országos Ökológiai Hálózat 264OF azonosítójú ökológiai folyosó övezetét.



28/a. ÁBRA ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT A VIZSGÁLT KÖRNYEZETBEN (TERMÉSZETVÉDELMI INFORMÁCIÓS RENDSZER)

A beruházási terület Zsámbék Város Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2020. (III.6.) rendelete Zsámbék Város Helyi Építési Szabályzatáról szerint Gksz-2 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolt, ahol a zöld sávval jelölt terület nem beépíthetőként van kijelölve. A gazdasági terület nem része az ökológiai hálózatnak.



28/b ÁBRA A BERUHÁZÁSI TERÜLET HELYI SZABÁLYOZÁSA

A fenti ellentmondás miatt tájékoztatást kértünk a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságától (DINPI) és az alábbi választ kaptuk:

„A jelzett ingatlanokat részben érinti a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (MaTrT) lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezte. az MaTrT 26.§ (2) bekezdés alapján „Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében Új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.” Tekintettel arra, hogy a jelzett terület már beépítésre szánt övezetben van, ez az előírás nem jelent korlátozást a fejlesztésre vonatkozóan. (...)

Zsámbék város hatályos településrendezési eszközeiben a terület gazdasági területként szabályozott, és nem része az ökológiai hálózatnak, a terv jóváhagyása ellen Igazgatóságunk a véleményezés során nem emelt kifogást, tekintettel az ingatlanok északkeleti határán a vízfolyástól való elhatárolás és a tájkép védelme érdekében szereplő 20 méter széles beültetési kötelezettség Sajátos jogintézménnyel érintett sávra. (...)

A területre és hatásterületére vonatkozóan Igazgatóságunk nem rendelkezik dokumentált adattal védett fajok előfordulásáról. A fejlesztéssel érintett terület nagy része gazdasági területként, illetve szántóként hasznosított, itt természetközeli állapotú élőhely értelemszerűen nem található.”

A beültetési kötelezettséggel érintett terület kapcsán a DINPI a következő kérést tette:

„Sajnálatosnak tartjuk, hogy a már beépült telekrészen a beültetés nem valósult meg, és a korábbi természetes vegetáció is sérült a beültetési kötelezettséggel érintett területen. Kérjük, hogy a további tervek készítése során a beültetési kötelezettség tényét, valamint a meglévő patakmenti növényzet megóvását kiemelten kezeljék. Az EVD-ben kérjük bemutatni, hogy a tervezett zöldfelületek miként felelnek meg a Helyi Építési Szabályzatban előírt beültetési kötelezettségnek.”

A beruházási területet a korábbi ortofotók szerint a vízfolyás partjáig művelték, ott természetes vegetáció nem maradt fent. A kis képen látható facsoport és cserjés a terület bejárásakor érintetlen.



28/c. ÁBRA A BERUHÁZÁSI TERÜLET KORÁBBI HASZNÁLATA (2011)

A helyi szabályozás a beültetési kötelezettséggel kapcsolatban az alábbi előírásokat teszi:

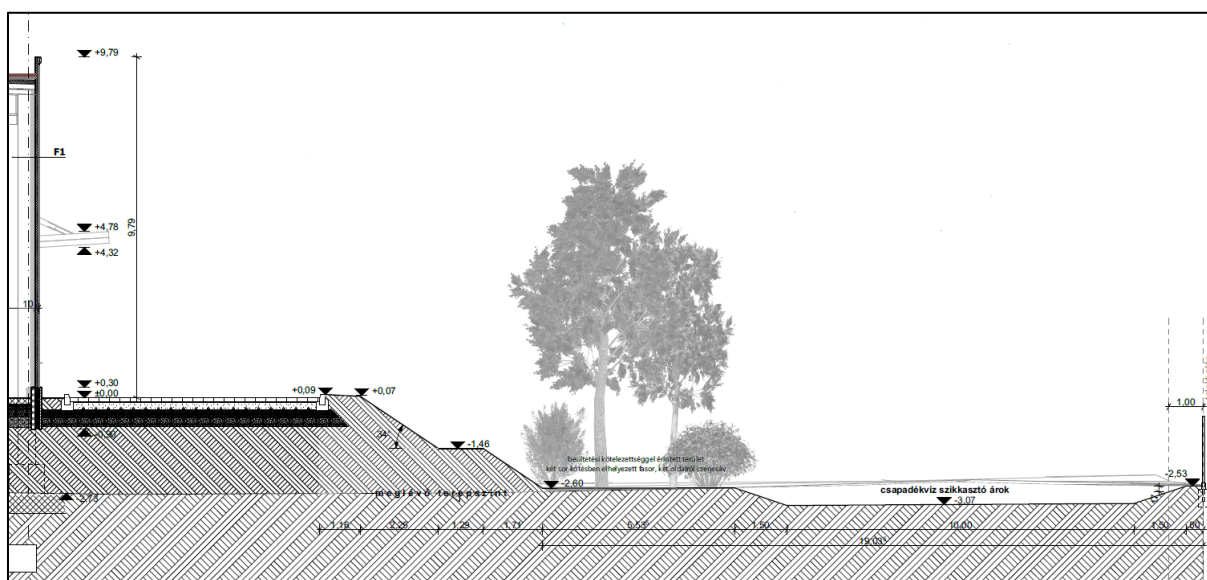
„11. § (1) A beültetési kötelezettséget - a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban foglalt követelmények szerint - a HÉSZ előírásai, és a szabályozási tervben jelöltek figyelembevételével a polgármester önkormányzati hatósági döntésben írhatja elő.

(2) A szabályozási terven beültetési kötelezettséggel - amely sajátos jogintézmény az Étv.-ben foglaltak alapján válik kötelezővé - érintett telkeken a zöldfelületek az alábbiak szerint alakítandók ki:

a) a szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettséggel érintett területen két sor kötésben elhelyezett fasort, és az azt két oldalról szegélyező cserjesávot kell telepíteni.

b) a beültetést legkésőbb a használatba vételig ki kell alakítani."

Az előírás úgy teljesül, hogy használatba vételig természetszerű szerkezetű, az ökológiai folyosó folytonosságát biztosító és a helyben honos fa- és cserjefajokból álló többszintes növényzetet telepítenek a 20 m-es sávba az alábbi tervrajz szerinti elrendezésben. Amennyiben a jövőbeli csapadékvízviszonyok lehetővé teszik, úgy az ingatlan szélén a tereprendezés során kialakított csapadékvízszikkasztó árokban megtelepülő füzes-nádas állomány a beültetést bővíti, és akár kisebb vizes élőhely is kialakulhat.



28/d ÁBRA BEÜLTETÉSI TERV

Összefoglalva:

A korábban szántóként hasznosított, részben már beépített földterületen értékes élőhely nem alakulhatott ki, védett fajról nincs tudomásunk. A fejlesztésekhez köthetően a természetszerű élőhelyek területcsökkenése, pusztulása vagy érzékelhető mértékű állapot-leromlása kizárható. A beruházáshoz kapcsolódóan védett növény- és állatfajok egyedeinek pusztulása nem várható, a beruházás legfeljebb csekély mértékű zavarást jelenthet egyes madár- és emlősfajok számára.

A beültetési kötelezettséggel érintett sáv természetszerű szerkezetű, az ökológiai folyosó folytonosságát biztosító és a helyben honos fa- és cserjefajokból álló többszintes növényzettel való betelepítése, valamint a sávban létesített csapadékvíz szikkasztó árok vizes élőhelynek alkalmas kialakítása a korábbi mezőgazdasági művelés következtében lerontott ökológiai folyosó funkcióját helyreállítja.

3. Az előzetes vizsgálati dokumentáció 1.9.2 Hulladékgazdálkodás fejezetét az alábbiakkal egészítjük ki.

1. TÁBLÁZAT AZ ÉPÍTÉS SORÁN VÁRHATÓAN KELETKEZŐ HULLADÉKOK

Hulladék	HAK	Várható mennyiség (t)	Kezelés módja(i) ¹
Beton	17 01 01	5,0	(D5, R5, R12) lerakás inert hulladéklerakón, rekultiváció, aprítás, osztályozás
Föld és kövek, amelyek különböznek a 17 05 03-tól	17 05 04	9.320	(R10) rekultiváció, tereprendezés
Vegyes építési hulladék	17 01 07	20,0	(D5, R5, R12) lerakás inert hulladéklerakón, rekultiváció, aprítás, osztályozás
Szendvicspanel hulladék	17 06 04	2,0	(D5) elhelyezés hulladéklerakón
Vas és acél	17 04 05	3,0	(R4) fémek és fém-vegyületek visszanyerése, újrafeldolgozása
Papír és karton csomagolási hulladék	15 01 01	2,0	(R12) átalakítás az R1-R11 műveletek valamelyikének elvégzése érdekében
Műanyag csomagolási hulladék	15 01 02	2,0	
Fa csomagolási hulladék	15 01 03	5,0	
Egyéb települési hulladék	20 03 01	5,0	(D5) elhelyezés hulladéklerakón
Mobil WC fekália	20 03 04	3,0	Szennyvíztelep
Veszélyes anyagokat tartalmazó föld és kövek	17 05 03*	0,2	(D8, D10) biológiai kezelés, hulladékégetés
Veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok	15 02 02*	0,05	(D10) hulladékégetés

22. oldalon:

Az építések során betartandó előírások:

A hulladékok gyűjtése:

A létesítés műveletei során a hulladékok tárolására a munkaterületen átmeneti tárolóhelyet jelölnek ki, ahol a hulladékokat fajtánként elkülönítve lehet gyűjteni megfelelő tárolóedényzetben (5-30 m³ között konténerekben, 1100 literes csapófedeles kukákban, stb.). Ha veszélyes hulladék keletkezik, akkor azokat ugyancsak fajtánként elkülönítve gyűjtik zárt, csurgásmentes edényzetben (a munkahelyi

¹ 43/2016. (VI. 28.) FM rendelet a hulladékgazdálkodással kapcsolatos ártalmatlanítási és hasznosítási műveletek felsorolásáról

gyűjtőhelynek meg kell felelnie a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásainak). Gondoskodni kell a képződő hulladékok rendszeres elszállításáról.

2. TÁBLÁZAT AZ ÜZEMELÉS SORÁN VÁRHATÓAN KELETKEZŐ HULLADÉKOK

Hulladék	Azonosító	Várható mennyiség (t)	Kezelés módja(i) ²
szennyezett kesztyű	15 02 02*	0,8	(D10) hulladékégetés szárazföldön
szennyezett göngyöleg	15 01 10*	0,5	
szinter előkezelésből származó iszap	11 01 09*	4,5	(D5) lerakás műszaki védelemmel
fáradt olaj	13 01 13*	0,2	(R9) olajok újrafinomítása vagy más célra történő újrahaszználata / (D10) hulladékégetés szárazföldön
elektronikai hulladék	20 01 35*	0,1	(R12) Átalakítás az R1-R11 műveletek valamelyikének elvégzése érdekében
LDPE fólia	15 01 02	2,0	(R12) Átalakítás az R1-R11 műveletek valamelyikének elvégzése érdekében
hullámpapír	15 01 01	3,0	
faforgácslap hulladék	03 01 05	120,0	
fűrészpor	03 01 05	25,0	
egyéb fahulladék	03 01 05	20,0	
vashulladék	17 04 05	150,0	(R4) Fémek és fém-vegyületek visszanyerése, újrafeldolgozása
szennyezett porlakk	08 02 01	0,8	(D10) hulladékégetés szárazföldön
szivacs hulladék	04 01 99	1,5	(D5) elhelyezés hulladéklerakón
szövet hulladék	04 02 09	3,5	
WPC hulladék	17 02 03	2,0	
kompaktlemez hulladék	17 02 03	4,0	
kommunális hulladék	20 03 01	3,0	

Velem, 2025. 03. 17.



CsordásCsaba szakértő

² 43/2016. (VI. 28.) FM rendelet a hulladékgazdálkodással kapcsolatos ártalmatlanítási és hasznosítási műveletek felsorolásáról

Mellékletek

DINPI levelezés másolata

Méretezett telepítési rajzok

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

1121 Budapest, Költő u. 21.

Csordás Csaba Gábor EV

9726 Velem, Guba u. 24.

okokontroll@gmail.com

+36 30 351 7697

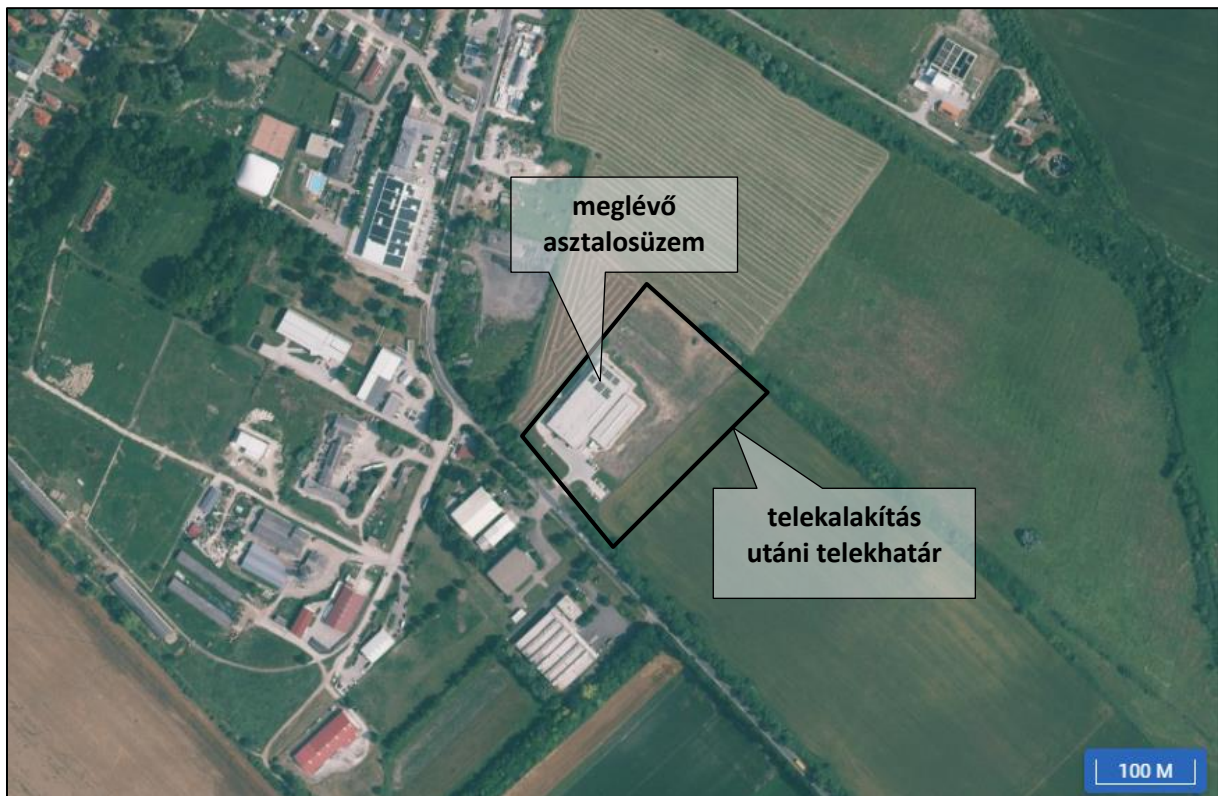
Tárgy: Alex Fém bútör Kft. telephely fejlesztése

Tisztelt Igazgatóság!

Az Alex Fém bútör Kft. (2072 Zsámbék, Magyar út 21-23.) a Zsámbék 3839/1 hrsz-ú ingatlanon asztalosüzemet működtet. Bútoripari tevékenysége bővítése miatt további gyártócsarnokot kíván létesíteni. A beruházás a Zsámbék 3839/1 és 0101/6 helyrajzi számú földrészletek telekcsopört újraosztásával keletkező ingatlanon létesülne (a földhivatali eljárás még folyamatban van). Mivel a tevékenység általi területfoglalás (24.609 m²) meghaladja a 2 hektárt, ezért a tervezett fejlesztés a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban Khvr.) 3. sz. mellékletének 128. a) pontja szerint előzetes vizsgálat kötelees.

A folyamatban lévő előzetes vizsgálati eljárásban a környezetvédelmi hatóság részéről felmerült élővilágvédelmi kérdések tisztázása érdekében fordulok Önökhöz az alábbiak szerint:

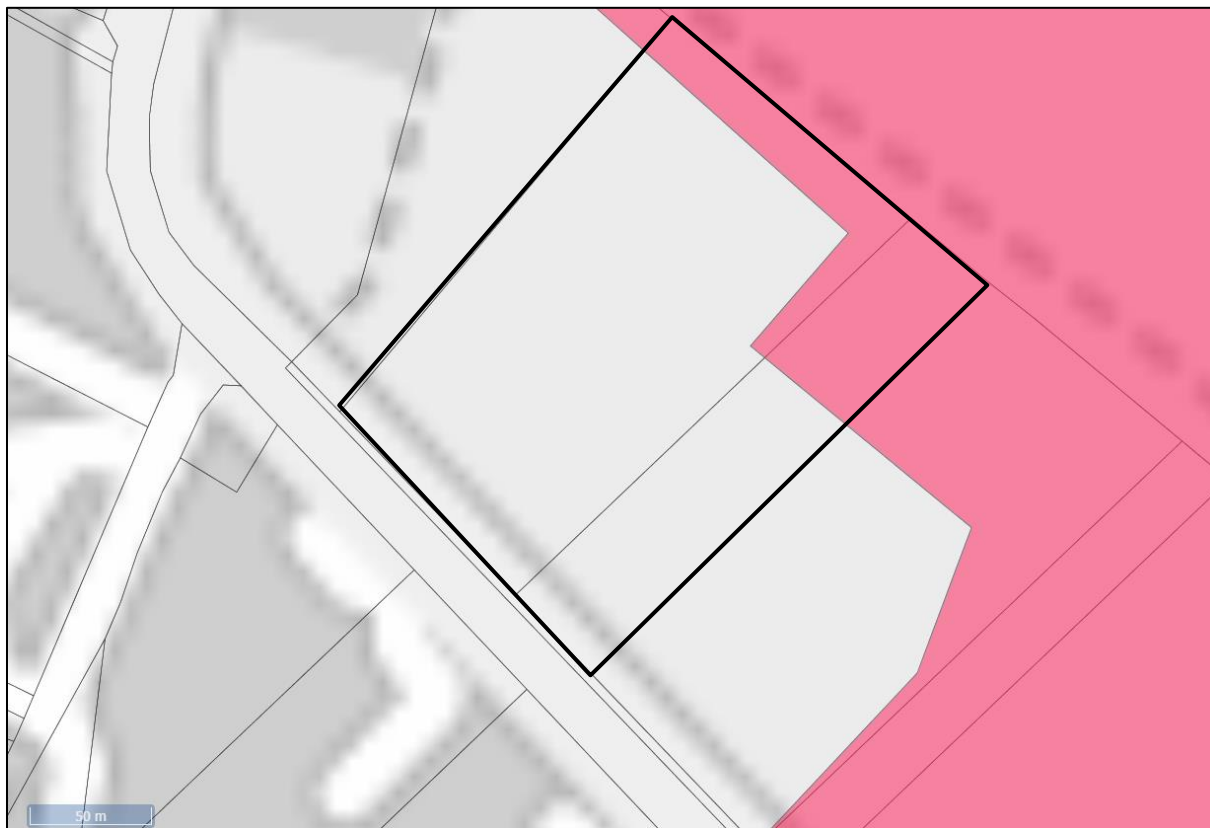
A tervezett beruházás helyszíne:



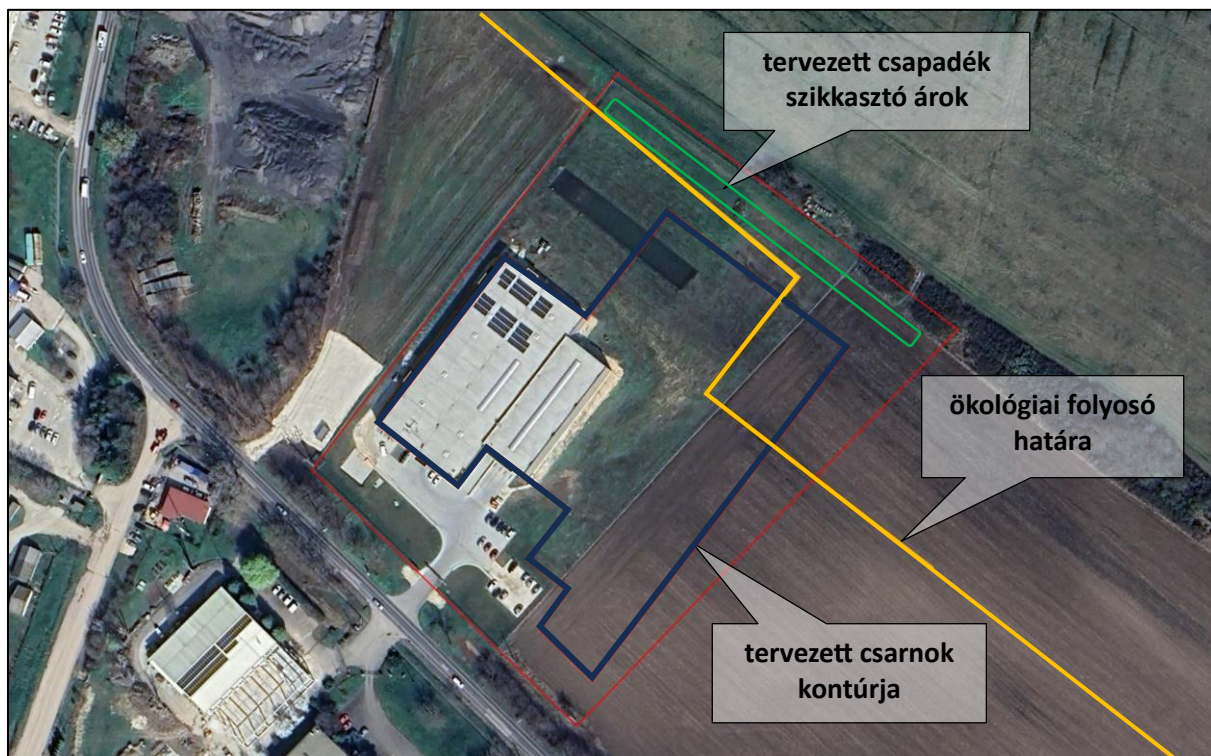
A beruházási terület Zsámbék Város Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2020. (III.6.) rendelete Zsámbék Város Helyi Építési Szabályzatáról szerint Gksz-2 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolt, ahol a zöld sávval jelölt terület nem beépíthetőként van kijelölve. Egyéb területi korlátozás nincs előírva.



Az OKIR természetvédelmi térképe szerint mindkét ingatlan érinti az Országos Ökológiai Hálózat 264OF azonosítójú ökológiai folyosó övezetét.



A tervezett építményt (kék vonal) és az ökológiai folyosó határát (sárga vonal) az alábbi helyszínrajzon ábrázoltam:



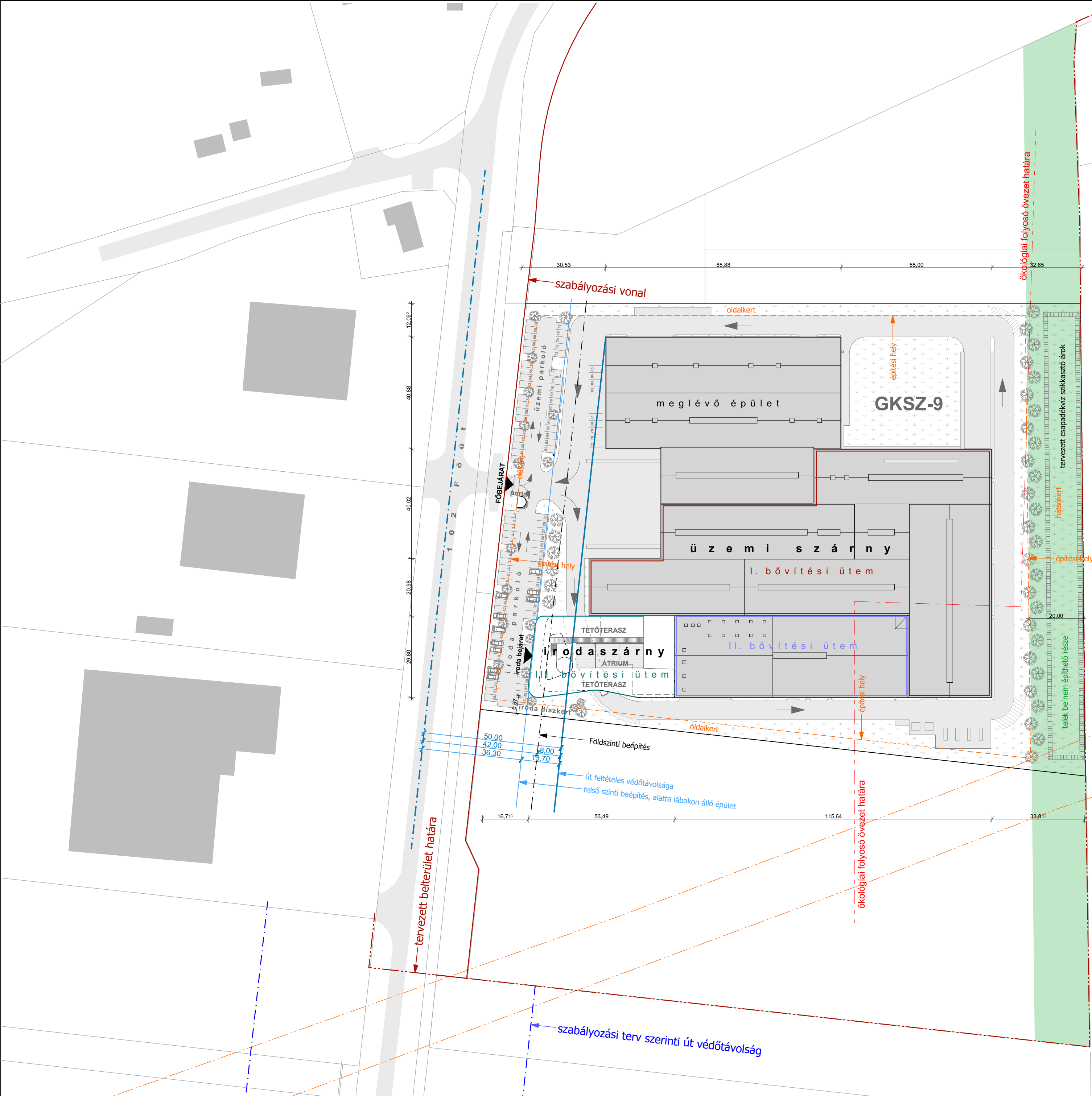
Az épület körül belső közlekedőút is tervezett, illetve egy csapadékszikkasztó árok, ezek a csatolt helyszínrajzon láthatók (a helyszínrajzon az ökológiai folyosó határa is szerepel). Az ökológiai folyosó beépítéssel érintett területe részben már korábban művelésből kivett és ipari tevékenység céljára használt (3839/1 hrsz.), részben pedig korábban szántóként használt, művelésből való kivonás alatti (0101/6 hrsz.) ingatlanokon helyezkedik el, melyeken védendő fajok egyedeinek előfordulása nem várható.

A fentiek szerint kérem, hogy adjanak tájékoztatást arról, hogy a beruházási területen van-e védendő élőhely, előfordul-e ott védett faj, melyet a beruházás megvalósítása és üzeme veszélyeztethet vagy zavarhat, illetve van-e élővilágvédelmi, természetvédelmi szempontból bármilyen egyéb korlátozó tényező!

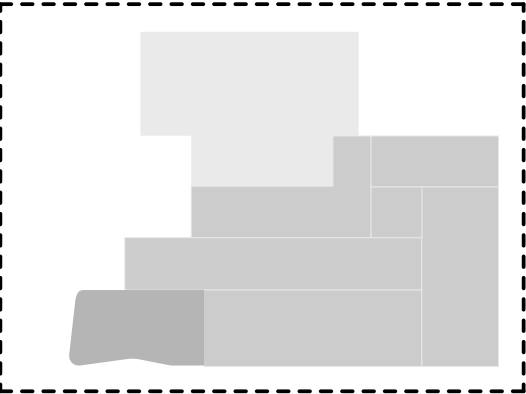
Velem, 2025. 02. 26.

Köszönettel:

CsordásCsaba



- SZABÁLYOZÁSI TERVEZET**
61. § A **Gksz-9** jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet övezeti előírásai:
- a) Beépítési mód: Szabadon álló
 - b) A kialakítható legkisebb telek terület (m²): 2000
 - c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti **beépítettség (%)**: **55**
 - d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)
 - e) A terepszint alatti beépítés helye: építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb **épületmagasság (m)**: **9,5**
 - g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb épületmagasság (m): 3,0
 - h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)
 - i) Szinterületi mutató: 1,4
 - j) A közműellátás mértéke: hiányos
 - k) A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m) 20



GENERÁL TERVEZŐ:

TERVAZ
A CSARNOKSZPECIALISTA

1131 BUDAPEST, ROKOLYA U. 1-13.
TEL.: 1/794-11-13, FAX: 1/794-17-51
budapest@tervaz.hu

Honlap: www.tervaz.hu

Meglévő üzem- és raktárcsarnok bővítés
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

ÉPÍTÉS HELYE:
2072 Zsámbék, Herceghalmi út hrsz: 3839/1

MEGRENDELŐ:
Alex Fém bútör Kft.
2072 Zsámbék, Magyar út 21-23.

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ
üzemi szárny: Turi Gábor
É 13-2054

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ
irodaszárny: Tóth Zoltán
É 01-2248

TARTÓSZERKEZET TERVEZŐ
Agárdi Péter
T 01-17315
E-Steel Kft.

ÚT TERVEZŐ
Rubus Zoltán
KÉ-K 13-16200

GÉPÉSZ TERVEZŐ
Bujtár Gábor
G 01-13173
Optimum Energy Kft.

KÖRNYEZETVÉDELMI TERVEZŐ
Csordás Csaba
BMK 02-0569

ELEKTROMOS TERVEZŐ
Sándor Dávid
VT 01-14331
SDesign Electric Kft.

TŰZVÉDELMI TERVEZŐ
Varga István
TUE 08-1207

Megjegyzés:
Jelen terv a feltüntetett szerzők szellemi terméke és mint ilyen, a szerzői jog védelme alatt áll. Engedély nélküli felhasználása jogi következményekkel jár.

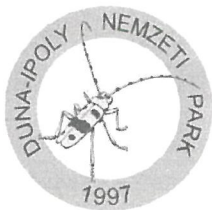
Rel. mag.: +/- 0,00 = 156.65 mBf

DÁTUM:
2025. február 26., szerda

HELYSZÍNRAJZ
É-00

M 1:1000

A hrsz. 3839/1 építési telek adatai:			
tulajdonos:		Alex Fém bútör Kft.	
		2072 Zsámbék, Magyar út 21-23.	
fekvése:		Belterületi	
telekterület:		33 956 m ²	
		(*folyamatban lévő módosítás szerint)	
Beépítési adatok		Előírt	Tervezett
Rel. mag.: +/-0,00= 156,75 mBf			
építési övezet:		Gksz-9	
beépítési mód:		szabadonálló	
telekterület:		33 956 m ²	
előkert szélessége:		- m	
oldalkert szélessége:		≥ 6,00 m	≥ 6 m
beépített bruttó alapterület:			16 356 m ²
beépítettség terep felett*:		≤ 55 %	48,17 %
zöldterület:			9 653 m ²
zöldterületi arány:		≥ 20 %	28,43 %
épületmagasság (H)*:		≤ 9,5 m	9,5 m
Beépítettség számítás:			
Épület beépített területe:		16 356 m ²	
Összes beépített alapterület		16 356 m ²	
-----		= -----	x 100 = 48,17 % ≤ 55 %
Telek területe		33 956 m ²	
Zöldfelület számítás:			
Főépület földszinti szinterület:		16 356 m ²	
Burkolt felület:		8 671 m ²	
Összes beépített és burkolt felület:		25 027 m ²	
Zöldfelület		9 653 m ²	
-----		= -----	x 100 = 28,43 % ≥ 25 %
Telek területe		33 956 m ²	

**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/ 1662-1 /2025.

Tárgy: Tájékoztatás

Ü.int.: Pétsch Nóra

Csordás Csaba Gábor
részére

Tisztelt Csordás Csaba Úr!

A Zsámbék 3839/1 és 0101/6 hrsz.-ú ingatlanokon működő asztalosüzem fejlesztésével kapcsolatosan megküldött levelére válaszul táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi tájékoztatást adom:

A jelzett ingatlanokat részben érinti a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (MaTrT) lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezte. az MaTrT 26.§ (2) bekezdés alapján „Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.” Tekintettel arra, hogy a jelzett terület már beépítésre szánt övezetben van, ez az előírás nem jelent korlátozást a fejlesztésre vonatkozóan.

A területre és hatásterületére vonatkozóan Igazgatóságunk nem rendelkezik dokumentált adattal védett fajok előfordulásáról. A fejlesztéssel érintett terület nagy része gazdasági területként, illetve szántóként hasznosított, itt természetközeli állapotú élőhely értelemszerűen nem található. A vízfolyást kísérő növényzet természetességéről nem rendelkezünk információval.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az Igazgatóságunk rendelkezésére álló adatok nem teljeskörűek, nem helyettesítik a konkrét fejlesztés hatásainak vizsgálatához szükséges részletes felméréseket.

Zsámbék város hatályos településrendezési eszközeiben a terület gazdasági területként szabályozott, és nem része az ökológiai hálózatnak, a terv jóváhagyása ellen Igazgatóságunk a véleményezés során nem emelt kifogást, tekintettel az ingatlanok északkeleti határán a vízfolyástól való elhatárolás és a tájkép védelme érdekében szereplő 20 méter széles beültetési kötelezettség sajátos jogintézménnyel érintett sávra.

Sajnálatosnak tartjuk, hogy a már beépült telekrészen a beültetés nem valósult meg, és a korábbi természetes vegetáció is sérült a beültetési kötelezettséggel érintett területen. Kérjük, hogy a további tervek készítése során a beültetési kötelezettség tényét, valamint a meglévő patakmenti növényzet


megóvását kiemelten kezeljék. Az EVD-ben kérjük bemutatni, hogy a tervezett zöldfelületek miként felelnek meg a Helyi Építési Szabályzatban előírt beültetési kötelezettségnek.

Igazgatóságunk tájékoztatását és természetvédelmi kezelői véleményét a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm.r. 19.§ alapján adta ki.

Budapest, 2025. március 13.

Üdvözlettel:

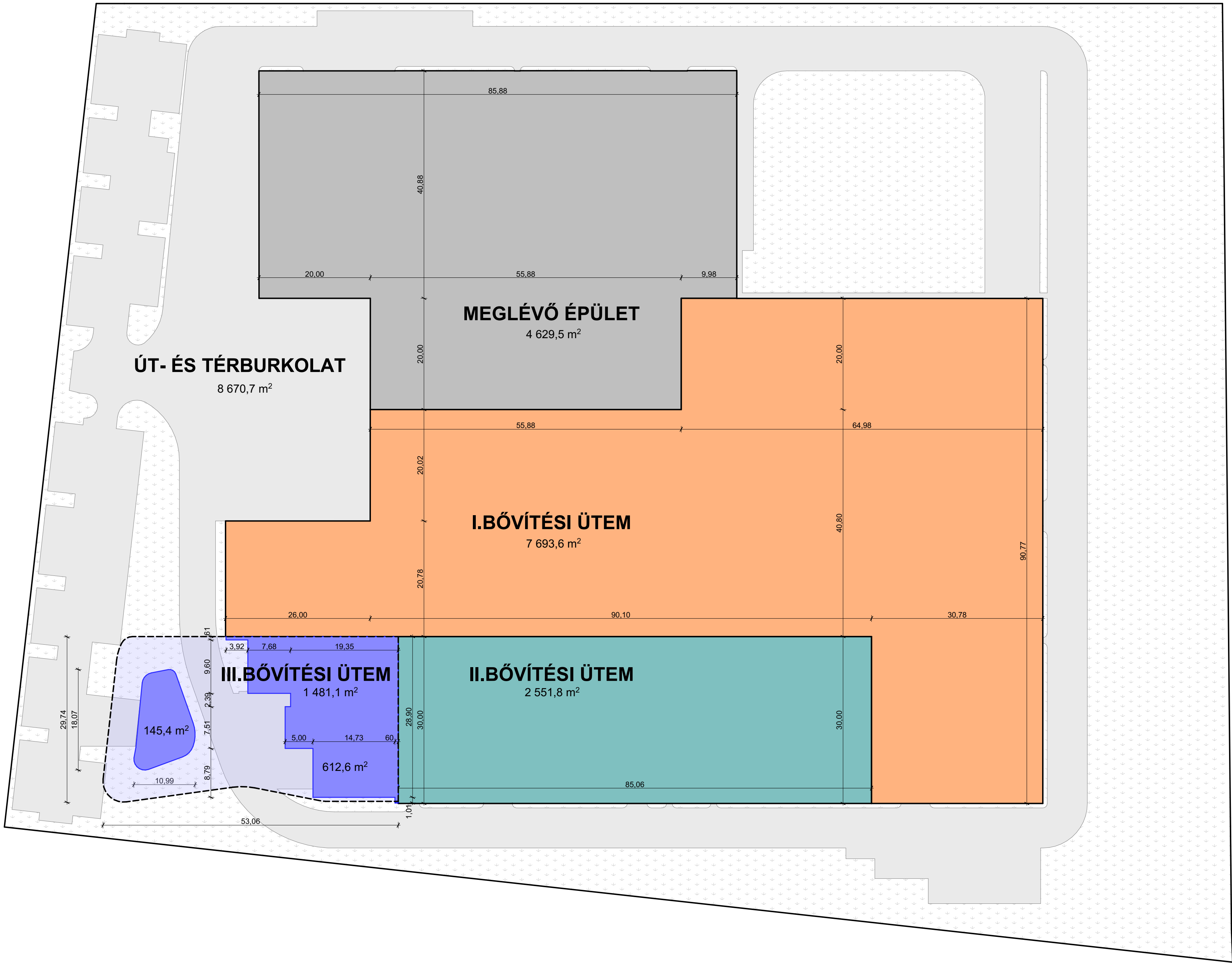
Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából


Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes

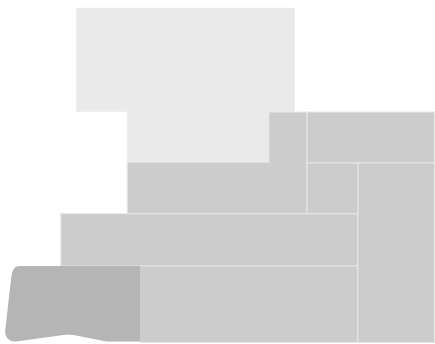


Kapják:

1. Címzett (okokontroll@gmail.com)
2. PBkTE Bíró Sándor e-mail
3. Irattár



Telek terület:	33 956 m2			
0.ütem:	4 629,4 m2	13,6%		
I.ütem:	7 693,6 m2	22,7%		
II.ütem:	2 551,8 m2	7,5%		
III.ütem (fszt):	758,0 m2	2,2%		
	15 632,8 m2			
III.ütem:	1 481,1 m2	4,4%		
Épület összesen:	16 355,9 m2	48,2%	≤ 55 %	
Út és térburkolat:	8 670,7 m2			
Burkolt összesen:	24 303,5 m2			
Zöldfelület:	9 652,5 m2	28,4%	≥ 20 %	



GENERÁL TERVEZŐ:



TERVAZ

A CSARNOKSPECIALISTA

1131 BUDAPEST, ROKOLYA U. 1-13.
TEL.: 1/794-11-13, FAX: 1/794-17-51
budapest@tervaz.hu
Honlap: www.tervaz.hu

Meglévő üzem- és raktárcsarnok bővítés

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

ÉPÍTÉS HELYE:

2072 Zsámbék, Herceghalmi út hrsz: 3839/1

MEGRENDELŐ:

Alex Fémbútor Kft.
2072 Zsámbék, Magyar út 21-23.

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ

üzemi szárny:

irodaszárny:

Turi Gábor

Tóth Zoltán

É 13-2054

É1 01-2248

TARTÓSZERKEZET TERVEZŐ

ÚT TERVEZŐ

Agárdi Péter

Rubus Zoltán

T 01-17315

KÉ-K 13-16200

E-Steel Kft.

GÉPÉSZ TERVEZŐ

KÖRNYEZETVÉDELMI TERVEZŐ

Bujtár Gábor

Csordás Csaba

G 01-13173

BMK 02-0569

Optimum Energy Kft.

ELEKTROMOS TERVEZŐ

TŰZVÉDELMI TERVEZŐ

Sándor Dávid

Varga István

VT 01-14331

TUE 08-1207

SDesign Electric Kft.

Megjegyzés:

Jelen terv a feltüntetett szerzők szellemi terméke és mint ilyen, a szerzői jog védelme alatt áll. Engedély nélküli felhasználása jogi következményekkel jár.

Rel. mag.: +/- 0,00 = 156.65 mBf

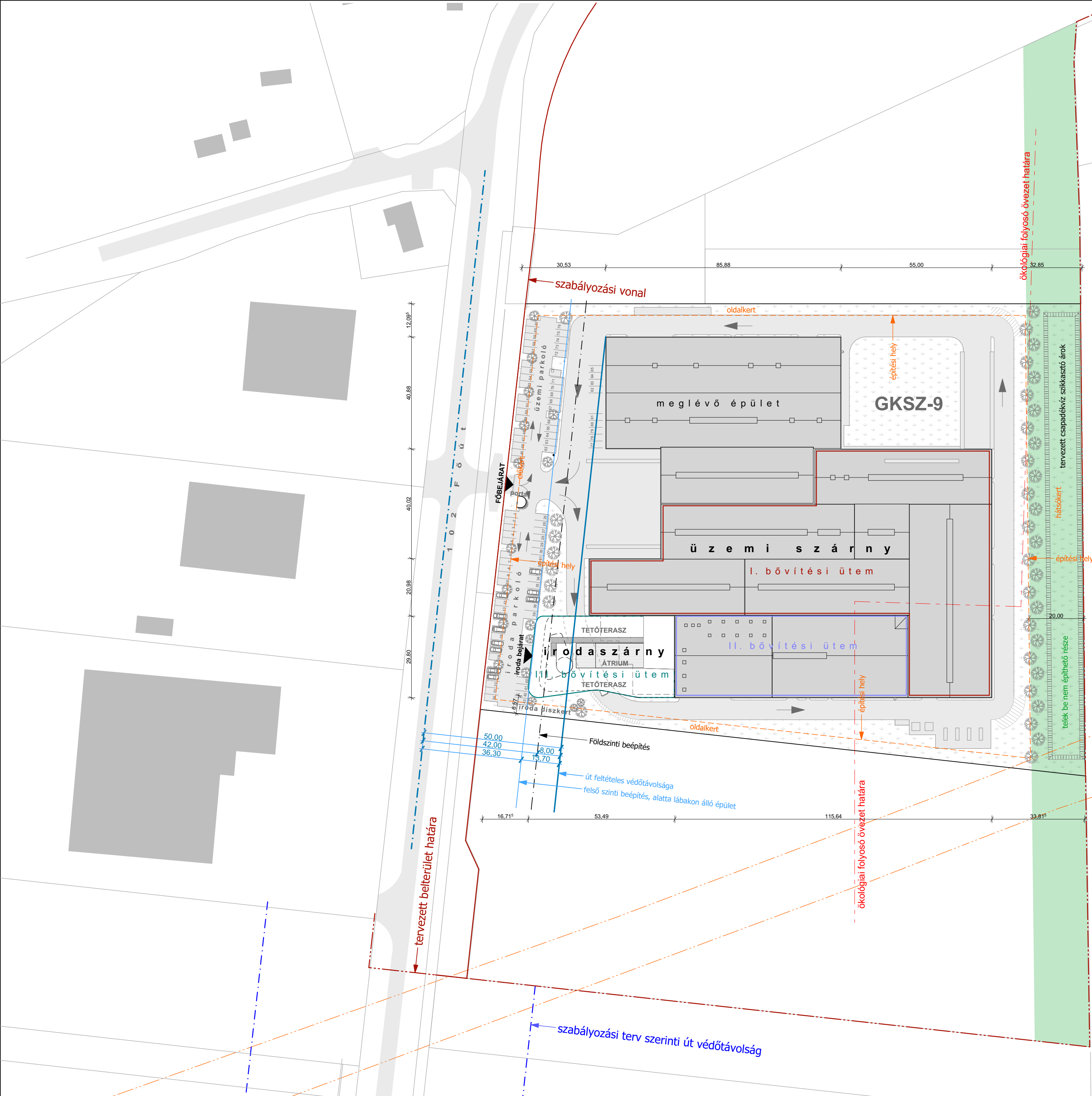
DÁTUM:

2025. január 21., kedd

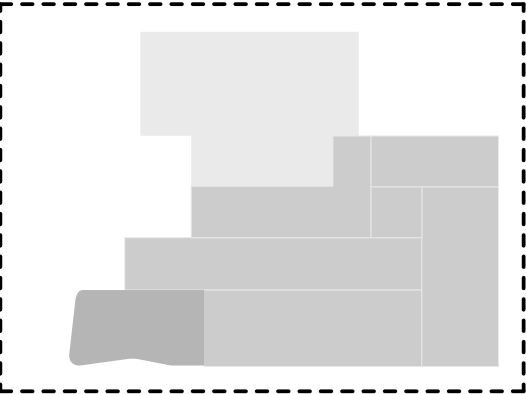
BEÉPÍTETTSÉG IDOMTERV

É-15

M 1:500



- SZABÁLYOZÁSI TERVEZET**
61. § A **Gksz-9** jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet övezeti előírásai:
- a) Beépítési mód: Szabadon álló
 - b) A kialakítható legkisebb telek terület (m2): 2000
 - c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti **beépítettség (%)**: **55**
 - d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)
 - e) A terepszint alatti beépítés helye: építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb **épületmagasság (m)**: **9,5**
 - g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb épületmagasság (m): 3,0
 - h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)
 - i) Szinterületi mutató: 1,4
 - j) A közműellátás mértéke: hiányos
 - k) A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m) 20



GENERÁL TERVEZŐ:

TERVAZ
A CSARNOKSZPECIALISTA

1131 BUDAPEST, ROKOLYA U. 1-13.
TEL.: 1/794-11-13, FAX: 1/794-17-51
budapest@tervaz.hu

Honlap: www.tervaz.hu

**Meglévő üzem- és raktárcsarnok bővítés
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV**

ÉPÍTÉS HELYE:
2072 Zsámbék, Herceghalmi út hrsz: 3839/1

MEGRENDELŐ:
Alex Fém bútör Kft.
2072 Zsámbék, Magyar út 21-23.

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ
üzemi szárny: Turi Gábor
É 13-2054

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ
irodaszárny: Tóth Zoltán
É 01-2248

TARTÓSZERKEZET TERVEZŐ Agárdi Péter T 01-17315 E-Steel Kft.	ÚT TERVEZŐ Rubus Zoltán KÉ-K 13-16200
GÉPÉSZ TERVEZŐ Bujtár Gábor G 01-13173 Optimum Energy Kft.	KÖRNYEZETVÉDELMI TERVEZŐ Csordás Csaba BMK 02-0569
ELEKTROMOS TERVEZŐ Sándor Dávid VT 01-14331 SDesign Electric Kft.	TŰZVÉDELMI TERVEZŐ Varga István TUE 08-1207

Megjegyzés:
Jelen terv a feltüntetett szerzők szellemi terméke és mint ilyen, a szerzői jog védelme alatt áll. Engedély nélküli felhasználása jogi következményekkel jár.

Rel. mag.: +/- 0,00 = 156.65 mBf

DÁTUM:
2025. február 26., szerda

HELYSZÍNRAJZ

É-00

M 1:1000

A hrsz. 3839/1 építési telek adatai:			
tulajdonos:	Alex Fém bútör Kft.		
	2072 Zsámbék, Magyar út 21-23.		
fekvése:	Belterületi		
telekterület:	33 956 m ²	(*folyamatban lévő módosítás szerint)	
Beépítési adatok	Előírt	Tervezett	
Rel. mag.: +/-0,00= 156,75 mBf			
építési övezet:	Gksz-9		
beépítési mód:	szabadonálló		
telekterület:	33 956 m ²		
előkert szélessége:	- m		
oldalkert szélessége:	≥ 6,00 m	≥ 6 m	
beépített bruttó alapterület:		16 356 m ²	
beépítettség terep felett*:	≤ 55 %	48,17 %	
zöldterület:		9 653 m ²	
zöldterületi arány:	≥ 20 %	28,43 %	
épületmagasság (H)*:	≤ 9,5 m	9,5 m	
Beépítettség számítás:			
Épület beépített területe:	16 356 m ²		
Összes beépített alapterület	16 356 m ²		
=		x 100 =	48,17 % ≤ 55 %
Telek területe	33 956 m ²		
Zöldfelület számítás:			
Főépület földszinti szinterület:	16 356 m ²		
Burkolt felület:	8 671 m ²		
Összes beépített és burkolt felület:	25 027 m ²		
Zöldfelület	9 653 m ²		
=		x 100 =	28,43 % ≥ 25 %
Telek területe	33 956 m ²		