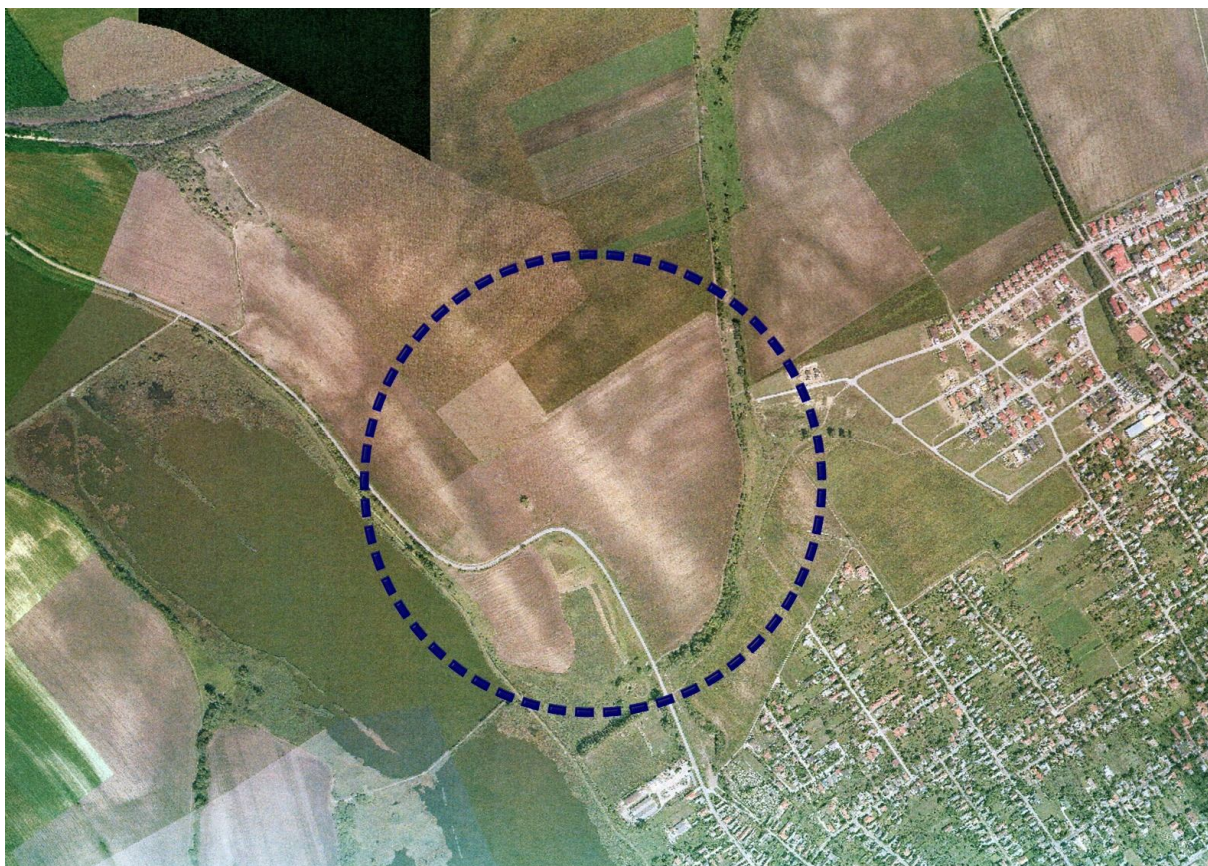


BIATORBÁGY VÁROS OKTATÁSI- ÉS SPORTCENTRUM PROJEKT SZT-2 BIATORBÁGY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSA

FŐÉPÍTÉSZI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ ÉTV. 9§ (6)

2009. SZEPTEMBER HÓ



PORTATERV KFT.

1126 BUDAPEST, KLÉH ISTVÁN UTCA 8/B. T/F: 214 - 02-31, E-MAIL: INFO @ PORTATERV.HU

TERVEZŐK NÉVSORA

BIATORBÁGY OKTATÁSI ÉS SPORTKOMPLEXUM TERÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERVE

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Marthi Zsuzsa	ügyvezető
Településtervezés	Marthi Zsuzsa	vezető településtervező TT1 13-1041/01
	Czene Éva	vezető településtervező TT-12-0160/07
	Horváth Adrienne	vezető településtervező TT1 13-1095/06
Közlekedés	Heckenast Judit	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Zöldterületek, táj- és környezetvédelem	Auer Jolán	településrendezési zöldfelületi és tájrendezési vezető tervező TK1 01-5003
Közműtervezés	Hanczár Zsoltné	okl. gépészmérnök és város- rendező mérnök Mk: 01-2418
	Bíró Attila	okl. építőmérnök Mk: 01-2456
Műszaki grafika	Szánai Linda	grafikus, szerkesztő



PORTATERV KFT

Városrendezési és Építészeti Tervező Iroda Kft.

Székhely: 2089 Telki Orgona u. 28.

Iroda: 1126 Budapest Kléh István u. 8/B.

T/F: 214-02-31, E-mail: info@portaterv.hu

www.portaterv.hu

Tervszám: 106/08-F- Étv.9.§(6)

2009. szeptember hó

TARTALOMJEGYZÉK

BIATORBÁGY OKTATÁSI ÉS SPORTKOMPLEXUM TERÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERVE

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK	5
1.1. BEVEZETÉS	5
1.2. TERVEZÉSI TERÜLET	5
1.3. TERVI ELŐZMÉNYEK	5
1.4. ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV - OTRT	6
1.5. BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE - BATrT	7
1.6. TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA, FEJLESZTÉSI SZÁNDÉK	8
1.7. ALAPTÉRKÉP	8
2. VIZSGÁLATOK	8
2.1. TERVEZÉSI TERÜLET FEKVÉSE, REGIONÁLIS KAPCSOLATAI	8
2.2. Domborzati viszonyok	9
2.3. Vízrajz	9
2.4. TERÜLETFELHASZNÁLÁS, TELEPÜLÉSSZERKEZET	9
2.5. TULAJDONVIZSGÁLAT	9
2.6. ADOTTSÁGOK- ÉS KONFLIKTUSOK VIZSGÁLATA	9
3. JAVASLATOK	10
3.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLAT	10
3.2. KÖRNYEZETALAKÍTÁS BEÉPÍTÉSI- ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT	11
3.3. SZABÁLYOZÁSI ELVEK, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK	11
4. KÖZLEKEDÉS	12
5. TÁJ-, TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK	16
6. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLATOK	16
6.1. A LEVEGŐ ÁLLAPOTA	16
6.2. A TALAJ, A FELSZÍNI-, ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME	18
6.3. KÖRNYEZETI ZAJ ELLENI VÉDELEM	18
6.4. HULLADÉKKEZELÉS	19
7. KÖZMŰELLÁTÁS	19
Vízellátás	20
Szennyvízelvezetés	21
Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés	22
Energia-ellátás	22
Villamosenergia- ellátás	23
Földgázellátás	23
Elektronikus hírközlés	24
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	25
A) Városrendezési szakági munkarész	25
B) Régészeti szakági munkarész	31

ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajz-szám:	Rajz megnevezése	Méretarány
1.	Földhivatali alaptérkép	M=1: 4 000
2.	Geodéziai alaptérkép	M=1: 5 000
3.	Biatorbágy Településszerkezeti terve 175/2002(09.05.)sz.határozat - kivonat	M=1:10 000
4.	Biatorbágy HÉSz (7/2002.(10.01.)Ör.sz.rendelet)-Szabályozási terv- kivonat	M=1: 5 000
5.	Területfelhasználási, közlekedési és zöldfelületi vizsgálat	M=1: 5 000
6.	Adottságok és konfliktusok vizsgálata	M=1: 5 000
7.	Tulajdonvizsgálat	M=1: 5 000
8.	Területfelhasználási javaslat	M=1: 5 000
9.	Környezetalakítási javaslat	M=1: 5 000
10.	Közműfejlesztési javaslat	M=1: 5 000
11.	Közműfejlesztési javaslat	M=1: 5 000

JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

56

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓMÓDOSÍTÁS - HATÁROZAT-TERVEZET.....	57
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS - HATÁROZAT-TERVEZET.....	58
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELET-TERVEZET.....	59

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszá	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT/M	Biatorbágy Város Településszerkezeti tervmódosítás – Biatorbágy 0309/1 hrsz Oktatási és sportkomplexum területére	M=1:2 000
Rajzszá	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT-2	Biatorbágy 0309/1 hrsz Oktatási és sportkomplexum Szabályozási terve	M=1:2 000

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. BEVEZETÉS

Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából a PORTATERV Városrendezési és Építészeti Tervező Iroda készíti a 8101 j. ök. út melletti 0309/1 hrsz terület településrendezési eszközeinek módosítását (Településfejlesztési koncepciómódosítás, Településszerkezeti tervmódosítás, Helyi Építési Szabályzat és szabályozási tervmódosítás), új oktatási és sportkomplexum elhelyezése céljából.

A Képviselő-testület több helyszínt is megvizsgált új oktatási és sportkomplexuma kialakítása céljából, az adottság, tulajdonviszony, gazdasági szempontok alapján jelen helyszínt (0309/1 hrsz) választotta. Majd 193/2007 (XI.22.) Öh. sz. határozatával elfogadta a projekt szakmai programját.

A 2009 januárjában Étv 9.§ (2) szerint ún. elsőkörös államigazgatási egyeztetésre az Oktatási és Sportterület projektfejlesztés a 0309 hrsz területre került kiküldésre. Az egyeztetést követően az Önkormányzat Koncepció tervet készített, amelynek során meghatározásra került a fejlesztéshez szükséges pontos területnagyság. A területnagyság pontosítása alapján az Önkormányzat elkészítette a terület telekalakítását. Ennek értelmében a jelen, Étv 9.§ (3) szerint ún. másodikkörös államigazgatási egyeztetésre a tervezési terület, pontosításra került, a 0309/1 hrsz területre. A tervezési terület a Településszerkezeti tervben lehatárolt területegységre módosul, a tervezett belterület ezen belül a kialakított tényleges fejlesztéssel érintett telekre vonatkozik.

1.2. TERVEZÉSI TERÜLET

A terület nagysága kb. 28,5 ha, amelyből a fejlesztésre kerülő terület, oktatási és sportkomplexum területe 15 ha, azaz a teljes tervezési terület kétharmada.

A tervezési területet határai: északról és nyugatról mezőgazdasági terület (szántó), keletről az ún. Disznólápa-patak ideiglenes vízfolyása, illetve tágabb környezetét tekintve annak keleti oldalán tervezett és meglévő lakóterületek, délről 8101 j. Ök. (Herceghalom – Sósút) települési főút és a 0307/1 hrsz terület.

1.3. TERVI ELŐZMÉNYEK

Biatorbágy város Településrendezési tervének jóváhagyása az alábbiak szerint történt:

- Biatorbágy város Településfejlesztési Koncepció – 141/2001. (06.21.) Öh sz. határozat,
- Biatorbágy város Településszerkezeti terve – 175/2002. (09.05.) Öh sz. határozat,
- Biatorbágy város Helyi Építési Szabályzata - 7/2002. (10.01.) Ör. sz. rendelet.

Biatorbágy Város Településszerkezeti Terve (TSZT) a jelen fejlesztéssel érintett területet korábban (2002-ben) lakóterületfejlesztés céljára jelölte ki. Az érvényes Szabályozási Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) a területet általános mezőgazdasági területként szabályozza (Má-1) a távlati tervezett használatig.

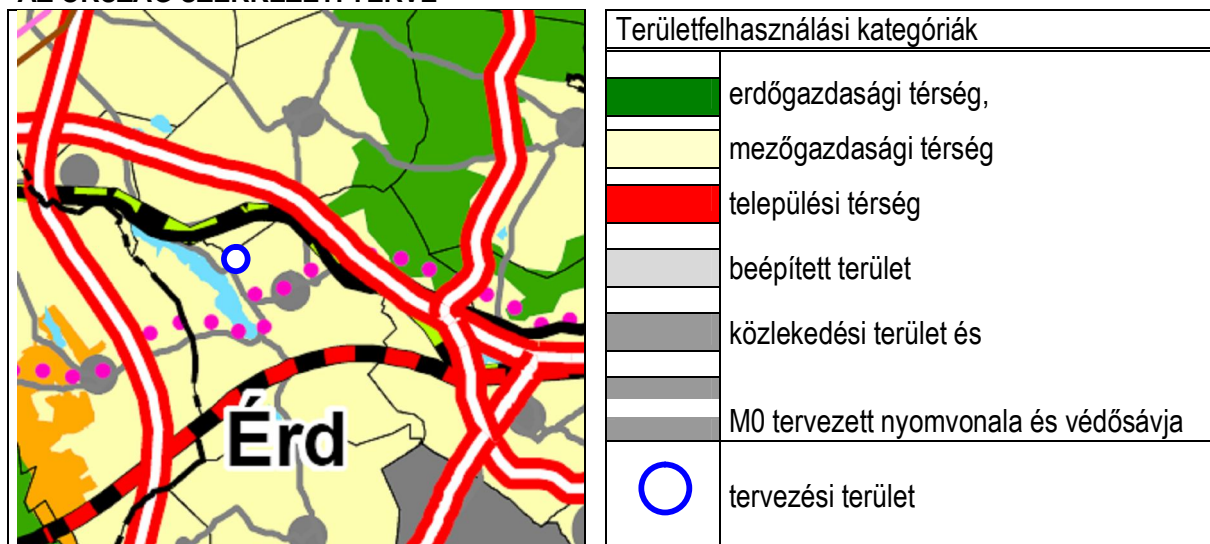
A település felülvizsgálta korábbi, 2002-ben hozott lakóterületfejlesztési szándékát, és ennek eredményeképpen elhatározta, hogy a korábban tervezet használati módot megváltoztatja, és e terület átsorolásával a sport és oktatási komplexum elhelyezését lehetővé tenni. Ennek okán a Szabályozási terv és Helyi építési szabályzat módosításával egyidejűleg szükséges módosítani a Településfejlesztési koncepciót és a Településszerkezeti Tervet is.

1.4. ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV - OTRT

Áttekintettük a fejlesztés összhangját a magasabb rendű területrendezési tervvel: az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban OTRT), a tervezési területet az alábbi övezetekbe sorolja:

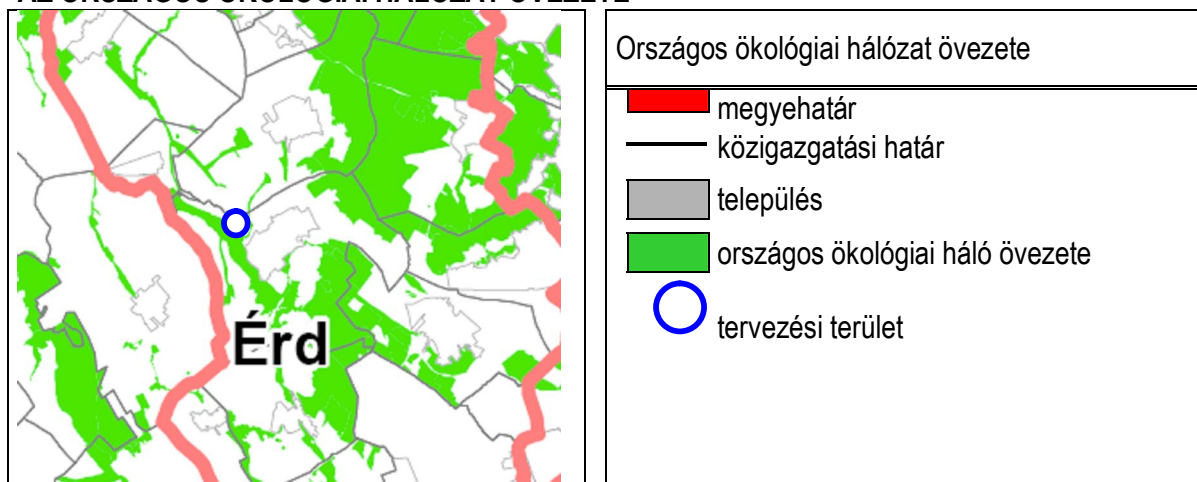
Biatorbágy város területére meghatározott területfelhasználási kategóriái az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE



Az alábbi, az OTRT országos ökológiai hálózatát bemutató térképrészlet tanúsága szerint, Biatorbágy része az országos ökológiai hálózatnak. Jelen terület a belterülettől délkeletre fekszik, az alábbi térképrészlet szerint, az országos ökológiai hálózat jelen tervezési területet nem érinti.

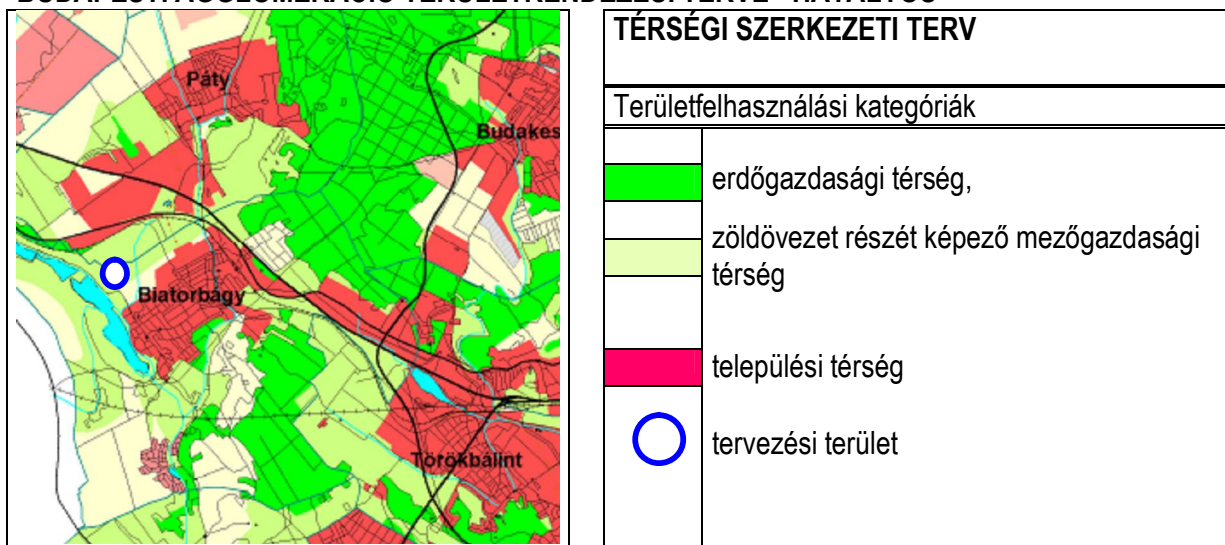
AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE



1.5. BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE - BATrT

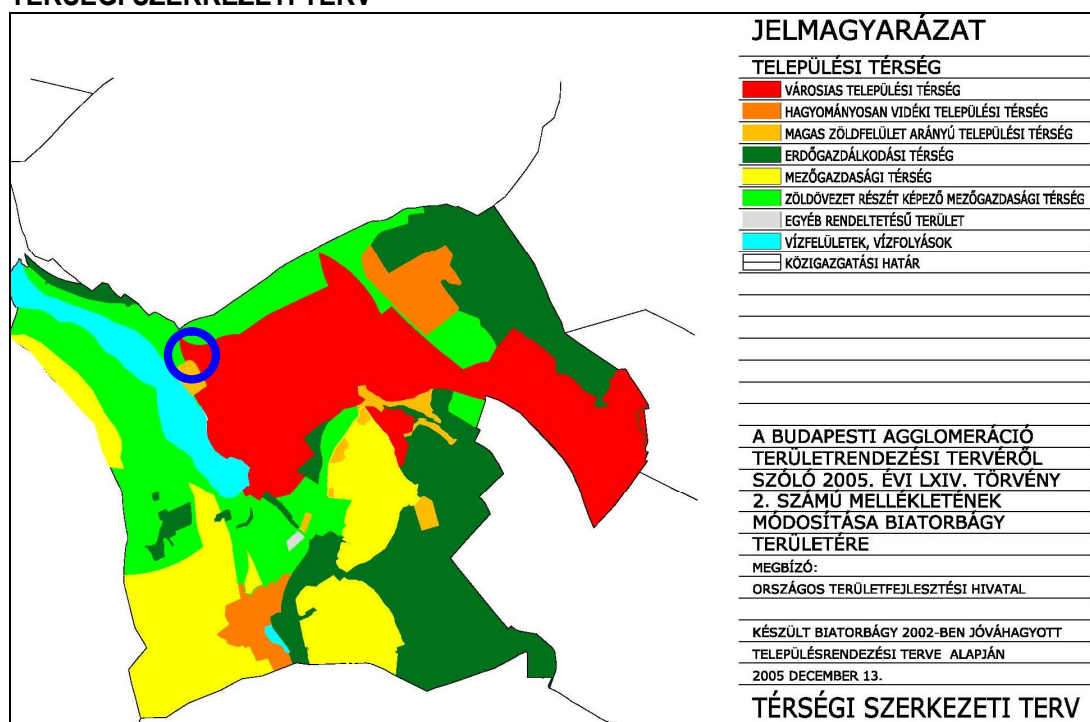
Az alábbiak szerint jelen fejlesztéssel is érintett területet a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban BATrT) nem tartalmazza. Az összhang megteremtése érdekében, az Önkormányzat korábban kérte a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve javítását a 2002-ben jóváhagyott Településszerkezeti tervének megfelelően, amely javítás során a BATrT jelen területet a hatályos településszerkezeti tervnek megfelelően települési térségbe sorolta. E folyamat már megkezdődött, e folyamat jóváhagyásával jelen terv illeszkedni fog a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének módosításához.

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE - HATÁLYOS



A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének javításával, a tervezési területet Biatorbágy Településszerkezeti tervének megfelelően, települési térség övezetbe sorolja, az alábbiak szerint:

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE – JAVÍTÁS (2005) TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV



1.6. TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA, FEJLESZTÉSI SZÁNDÉK

A Város új oktatási és sportkomplexuma helyszínéül, az adottságok, a tulajdonviszonyok és gazdasági szempontok alapján jelen helyszínt (0309/1 hrsz) választotta.

A város északnyugati szélén, a belterülethez közvetve csatlakozó nagyobb egybefüggő területet a 0312-patak választja el a mostani belterülethatártól. A terület a 8101 sz. út mellett helyezkedik el, a területet érinti az országos út, közlekedési szempontból kellemetlen kanyarulata, amely lassításra kényszeríti az arra közlekedő gépkocsikat.

A terület ideális mikroklimával, páratlan természeti adottságokkal rendelkezik, mind a környezetet, mind a kilátást illetően. Az önmagában is mozgásra, mászásra, futásra serkentő igen kedvező terepadottság mellett az is, hogy a terület határában található több természetes tanösvény.

A nagy szabad terület lehetővé teszi az igazán komplex területhasznosítást, amely egy telekre csoportosítja az alapvető oktatási-, kulturális- és sport funkciókat, ezek szinergikus kapcsolatát is megteremtve. A nagy telek lehetővé teszi a területen, a tömegvonzó létesítmények alkalmankénti kiszolgálását biztosító bőséges parkolási terület kialakítását is.

Fentiek alapján a tervezés célja, hogy az újonnan beépülő területrészekben az alábbi funkciók kerüljenek elhelyezésre:

- 8 osztályos általános iskola (32 tanterem),
- művészeti iskola,
- sportcsarnok, sportpályák és uszoda, az általános iskolához kapcsolódóan,
- hangversenyterem (80 -100 férőhely),
- a létesítmények üzemeltetéséhez szolgáló lakások,
- távlati fejlesztés: óvoda (4 csoport) és bölcsőde.

1.7. ALAPTÉRKÉP

A szabályozási terv alaptérképe az állami alapadatok felhasználásával, a Budakörnyéki Földhivatal adatállománya alapján készült, (lásd alátámasztó rajzi munkarészek 1. rajzszerű Földhivatali alaptérkép c. tervlapját). Az alaptérkép kiegészült a terület geodéziai felmérésével és az időközben elkészült telekalakítással (lásd alátámasztó rajzi munkarészek 2. rajzszerű Geodéziai felmérés c. tervlapját).

2. VIZSGÁLATOK

2.1. Tervezési terület fekvése, regionális kapcsolatai

A város északnyugati szélén, a belterülethez közvetve csatlakozó nagyobb egybefüggő területet, a 0312-patak (Disznólápa-patak) választja el a jelenlegi belterülethatártól. A terület a 8101 sz. út (Herceghalom – Sósút) mentén helyezkedik el, tőle északi és déli irányba, a területet érinti az út, közlekedési szempontból kedvezőtlen kanyarulata.

A terület páratlan természeti adottságokkal rendelkezik, mind a környezetet, mind a kilátást illetően. Előnyeként említhető az ideális mikroklima és a nagykiterjedésű, dombos terület.

A városszéli elhelyezkedésből adódó hátránya, a központi belterületektől számított gyaloglási távolság, amelyet az agglomerációban jellemző autós életforma ellensúlyoz, valamint az egyre növekvő kerékpáros közlekedés iránti igény, valamint a terület közelében tervezett gyűjtőút, amely a buszos tömegközlekedés bevezetését teszi majd lehetővé.

2.2.Domborzati viszonyok

A tervezési terület déli irányba, a 8101 j. ök. országos út irányába lejt. A terület északi része lankás, a terület lejtése, a terület középső részén jellemzően 10-15 %. A terület domborzata a karéjos épületelhelyezésnek kedvez.

2.3.Vízrajz

A tervezési területen nyílt vízü árok, ill. patak nem található. A terület keleti határa mentén található időszakos vízfolyás (Disznólápa-patak), amely a területtől délre fekvő Biai-halastóba (Szelíd-tó) folyik bele. Meg kell ugyanakkor jegyezni, hogy a projekt területet csupán az időszakos vízfolyásként jelenlévő Disznólápa-pataknak csupán 50 m-es védőtávolsága érinti, amely védőtávolság jelen tervben övezetileg pontosításra kerül.

2.4. TERÜLET FELHASZNÁLÁS, TELEPÜLÉSSZERKEZET

A tervezési terület tágabb környezetét tekintve Biatorbágy közigazgatási területének északnyugati részén, a 8101 j. ök országos út északi és déli oldalán – Páty közigazgatási határa és a belterület között – található, beépítést nem tartalmazó mezőgazdasági, szántóterület.

A terület településszerkezeti exponált helyen, a 8101 j. ök. országos út északi és déli oldala mentén található, a település északnyugati, herceghalmi kapujában. Fekvéséből adódóan funkcionálisan is és településképi szempontból is célszerű jelentős szerepet szánni e területeknek, és a későbbi fejlesztésekkel szemben fokozott elvárást támasztani.

A tömböt Biatorbágy Településszerkezeti terve:

- tervezett lakóterület, illetve
- az árok menti területrészt zöldterület, közpark területbe sorolja.

Szabályozási terve a területet:

- általános mezőgazdasági övezetbe (Má-1),
- a patak melletti zónát pedig közpark övezetbe sorolja (Z-2).

2.5. TULAJDONVIZSGÁLAT

A tervezési terület túlnyomórészt magántulajdonban van, a fejlesztéssel érintett része tervezetten Önkormányzati tulajdon lesz. A területet keletről határoló Disznólápa-patak önkormányzati, a területen keresztül haladó 8101 j. út állami tulajdonban (Magyar Közút Állami Közútkezelő Fejlesztő Műszaki és Információs Kht. kezelésében) van.

2.6. ADOTTSÁGOK- ÉS KONFLIKTUSOK VIZSGÁLATA

Az alábbiakban a terület kedvező, valamint a konfliktust okozó, megoldásra váró adottságai kerültek összefoglalásra.

A terület kedvező adottságai az alábbiak:

- fekvése – Biatorbágy északnyugati kapuja,
 - 8101 j. országos út melletti elhelyezkedés,
 - jó mikroklíma,
 - kedvező domborzati adottságok és táji környezet,
 - kitűnő rálátás a Zsámbéki-medencére,
 - kedvező tájolási lehetőség.

A tervkészítés során az alábbi konfliktusok feloldása szükséges:

- a 8101 j. út csomóponti távolságainak figyelembe vételével, a terület a 8101 j. Ök útról történő megközelítése nyomvonalának ívkorrekciójával történhet,
- a terület több ponton történő feltárása,
- körforgalom kiépítése, a fejlesztés során,
- védőtávolság betartása:
 - 8101 j. ök. országos úttól,
 - a területet keleti irányból határoló Disznólápa-pataktól,
- a lejtésviszonyokat figyelembe kell venni, a csapadékvíz-elvezetés szempontjából is,
- övezeti besorolás – módosítása szükséges,
- kiemelt a szerep funkcionálisan és településképi szempontból,
- régészeti lelőhely,
- erős tereplejtés.

3. JAVASLATOK

3.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLAT

Biatorbágy Településszerkezeti Terve jelen terv során módosításra kerül. A konkrét fejlesztési terület (0309/1hrsz) a hatályos TSZT szerint tervezett lakóterületből különleges-oktatási területbe, a tervezett lakóterületen kívüli területrészt általános mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra, valamint a Disznólápa-patak menti 50 m-es védőtávolságban jelölt közpark terület a 0310 hrsz földútig pontosításra kerül. A pontosítás során a földút és a patak közötti területrészt közpark övezetbe, az 50 m védősáv földúttól nyugatra eső területrésze különleges-oktatási területbe kerül átsorolásra.

A tervezési program keretében az alábbi funkciók jelennek meg a területen:

- 8 osztályos általános iskola (32 tanterem)
- Művészeti iskola
- Sportcsarnok, sportpályák és uszoda, az általános iskolához kapcsolódóan
- Hangversenyterem (80-100 férőhely)
- A létesítmények üzemeltetéséhez szolgáló lakások
- Távlati fejlesztés: óvoda (4 csoport) és bölcsőde.

A domborzati és tájolási adottságokat figyelembe vevő épület elhelyezés, a szintvonalakra illeszkedő karéjosan felfűzött épületegységet alakít ki. A terület belsőfeltárása is követi a karéjos beépítést, amely a legoptimálisabb útvonalvezetést teszi lehetővé. A terület megközelítése három irányból történik, amelyből kettő keletről, a belterület felől, és egy nyugatról a 8101 j. Ök út nyomvonalának ívkorrekciójával kiépített új körforgalmú csomópont felől.

3.2. KÖRNYEZETALAKÍTÁS BEÉPÍTÉSI- ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

A tervezett létesítmények kedvező adottságai: a területnagyság, az elhelyezkedés, a domborzat és a táji környezet magas színvonalú építészeti és zöldfelületi kialakítást tesz lehetővé.

A domborzati és a tájolási adottságokat figyelembe vevő épület elhelyezés, a szintvonalakra illeszkedő karéjosan felfűzött épületegységet alakít ki, amelynek centrumában az iskolaépületek, nyugatra a sportlétesítmények (tornacsarnok és uszoda), keletre további oktatási intézmények kapnak helyet. Az atlétikai és a szabadtéri sportpályák a beépítéstől északra találhatók. A beépítést követő belső feltáró út gyűrűszerű, amely mentén a déli részen a létesítmények ellátását szolgáló parkolók kerülnek kialakítására, megjegyzendő, hogy az Önkormányzat az előírások alapján biztosítandó parkoló számokon felül, további tartalék parkolóhelyek kialakítása mellett határozott. A gépjárművel történő megközelítés főiránya elsősorban a 8101 j. ök. út körforgalmú csomópontja, az északi és a keleti irányú feltárás elsősorban gyalogos és kerékpáros megközelítést szolgálja, amely a meglévő lakóterület közlekedési hálózatát köti össze a tervezett létesítmény belső úthálózatával.

A magas zöldfelületi arány biztosítja a létesítmény táji környezetbe való illeszkedését, nem csak a közvetlen, hanem a terület tágabb környezetében egyaránt.

3.3. SZABÁLYOZÁSI ELVEK, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Jelen szabályozási terv jelen projekt megvalósítását szolgáló előírásait beépíti Biatorbágy Helyi Építési Szabályzatába (HÉSz) és Szabályozási tervébe (SZT-2)

A tervezés célja, hogy az egyes területrészekben a fejlesztésnek megfelelő funkciók kerüljenek elhelyezésre, az alábbiak szerint:

- 8 osztályos általános iskola (32 tanterem)
- Művészeti iskola
- Sportcsarnok, sportpályák és uszoda, az általános iskolához kapcsolódóan
- Hangversenysterem 80-100fős
- A létesítmények üzemeltetéséhez szolgáló lakások
- Távlati fejlesztés: Óvoda 4 csoport, Bölcsőde.

A HÉSZ-ben fentiek az alábbiak szerint kerülnek szabályozásra és meghatározásra:

A Ko-1 övezetben az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el: oktatási és kulturális intézmény épülete és létesítményei, sportcsarnok, sportpálya és kiszolgáló létesítményei, uszoda.

A Ko-1 övezetben az alábbi funkciók helyezhetők el: oktatás, nevelés, sport, kultúra, egészségügyi, rekreáció, művészeti, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szolgáló lakás, épületenként legfeljebb 1 szolgáló lakás.

(3) A Ko-1 övezet részletes előírásai:

Övezet jele	Min. kialakítható Beépíthető telekterület /m ² /	Min. telek Szélesség /m/	Beépítési mód	Max. beépítési % /%/	Min. zöld-Felületi Arány /%/	Max építmény Magasság /m/
Ko-1	100 000	-	SZ	10	40	10,0

Általánosságban elmondható, hogy a kötelező szabályozási elemek az alábbiak:

- 8101 j. ök. út védőtávolságai: amelyek megszabják az építési helyet a főúttól, mind a kerítés, mind az épület elhelyezése szempontjából,
- A 8101 j.ök. útról történő körforgalmú csomópont helye közterületként kerül kiszabályozásra.
- Kötelező fásítás a mezőgazdasági területek felőli telekhatáron.

Az építési hely kijelölését az alábbi (védő) távolságok határozzák meg:

- A 8101 j. ök. út tengelyétől mért 50 m, kerítés ezen belül 20 m, épület 30 m területsávon kívül helyezhető.
- A Disznólápa-patak partételtől mért 50m-es védőtávolságában épület, építmény, burkolt út nem helyezhető el, kivéve közműépítmény, utcabútor.

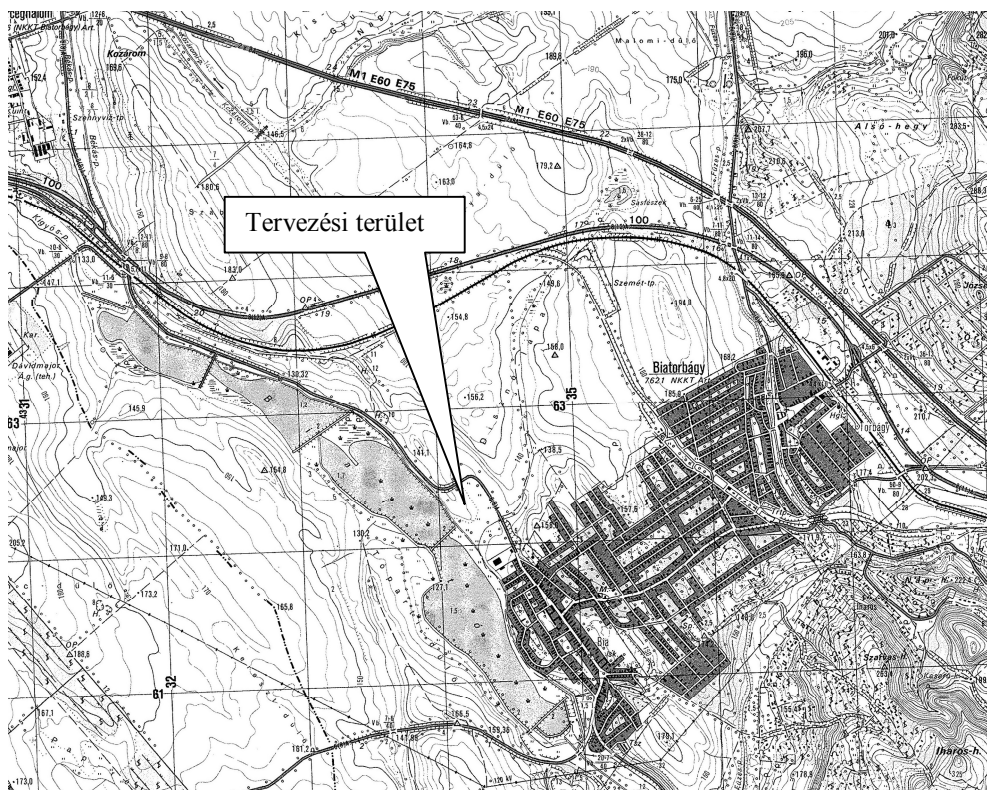
A terület építési előírásai a terület, táji környezetének figyelembe vételével kerültek meghatározásra.

4. KÖZLEKEDÉS

4.1. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Közúthálózat, forgalom

A tervezési terület a 8101j. országos út mentén fekszik. Jelenleg ez az út az egyetlen megközelítési lehetősége, a Disznólápa-patak túloldalára tervezett, részben megvalósult lakóterületi fejlesztés úthálózatához nincs kapcsolata. Az országos mellékút érintett szakasza a lakott terület határánál lévő, még külterületi szakasz. Az út egy elég kellemetlen inflexiók ível lép be a településre. A burkolat átlagos állapotú aszfalt burkolat, kétoldali árok szegélyezi.



Az országos forgalomszámlálás szakaszhatára éppen a településre belépő ponton van, így a reális forgalmi értékek a megyei átlagértékben jobban tükröződnek. Ezeket az alábbi táblázat mutatja:

8101j. út	szgk	kis tgk	busz	csbusz	közép tgk	neh tgk	pótk tgk	nyerges	spec	motor	kp	lassú
db jármű	2907	388	45	37	72	64	16	15	0	64	39	11
összes E 3870												

A területen belül csak egyetlen, a patakkal párhuzamos földút halad.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A beépítetlen mezőgazdasági területen nincsenek gyalogos vagy kerékpáros létesítmények.

Parkolás

A beépítetlen mezőgazdasági területen nincsenek parkolási, rakodási igények, így ilyen létesítmények sem.

Tömegközlekedés

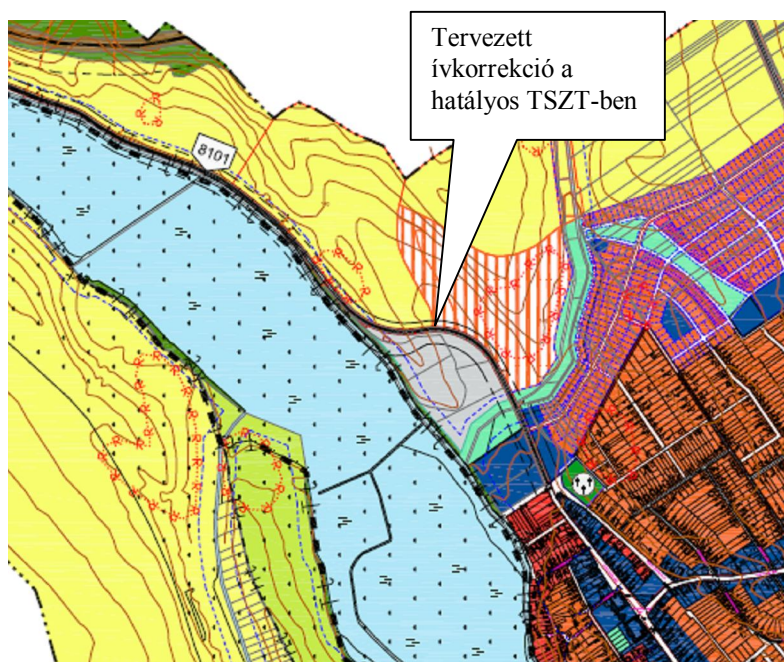
A terület tömegközlekedési ellátását az országos úton közlekedő autóbuszjáratok biztosítják. A legközelebbi megálló a Szentháromság térnél (tehát elég messze) van.

4.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

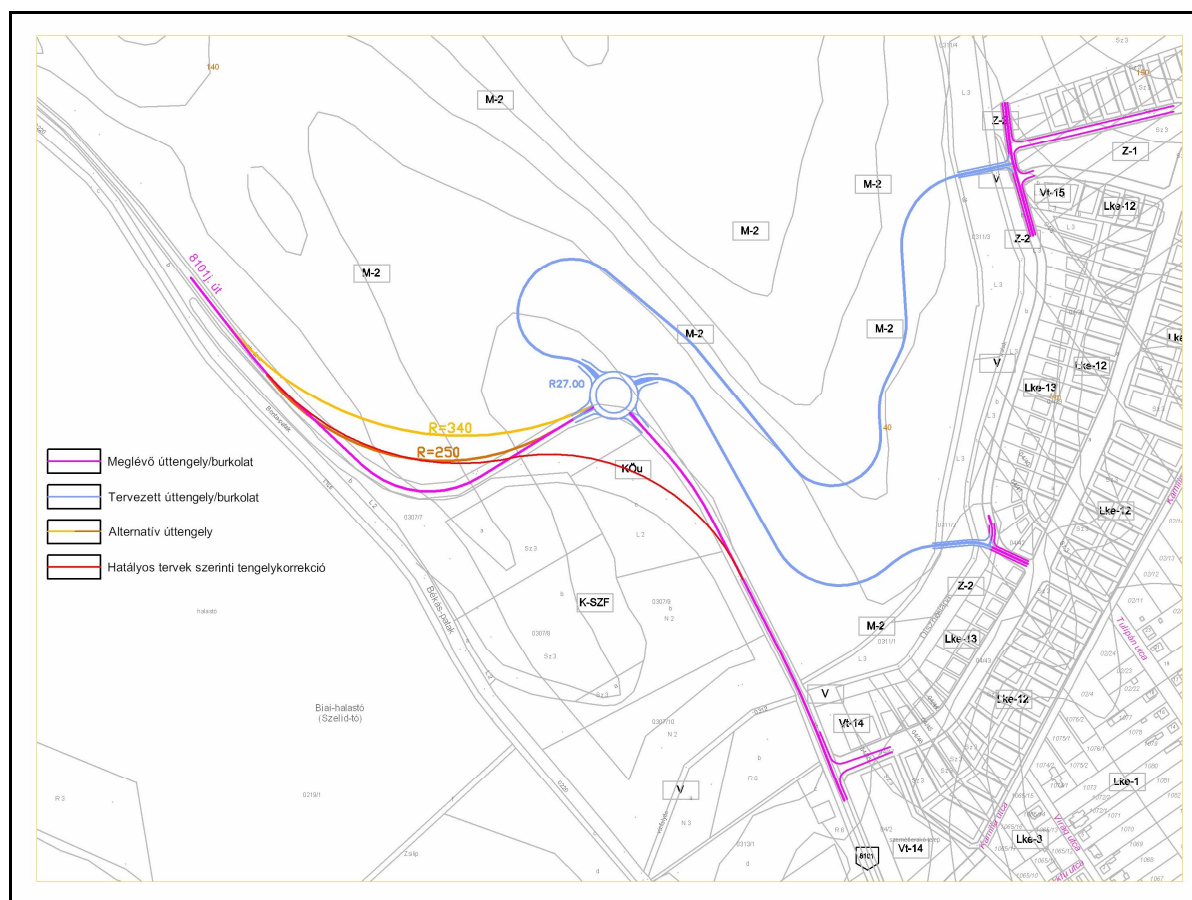
Közúthálózat, forgalom

A tervezési terület hálózati kapcsolatait a távlatban is a 8101j. út fogja biztosítani.

Biatorbágy hatályos településrendezési terve az országos út ívkorrekciója számára biztosít területet az érintett szakaszon. A tervelőzmény, egyéb szempontok hiányában, az út két oldalán fekvő területeket igazságosan, egyenlő mértékben érintő korrekciót tartalmaz, ami az inflexió megtartása mellett, az előírások szerint akkor szükséges ívsugarakat biztosítja.



A területünk fejlesztési elképzelései most másfajta korrekciót tesznek szükségessé. A kellemetlen inflexiós ív megszüntetése mellett a terület megközelítését is biztosítani kell az országos útról. A javaslatunk szerint egy négyágú körforgalom létesülne. A körforgalomtól a város felé eső szakaszon az országos út a jelenlegi nyomvonalán marad. A városból kilépő szakaszon az országos út akár megtarthatja a jelenlegi nyomvonalát ($R=110\text{m}$, 55km/h), vagy a hatályos terv szerinti ívre kerülhet ($R=250\text{m}$, 80km/h), vagy annál is nagyobb, a 90km/h sebességhez tartozó ívkorrekciót kaphat. Az előbbieket ütemezetten is megvalósíthatóak, bármelyik ív csatlakoztatható a tervezett körforgalomhoz. A szabályozási tervben egyelőre a jelenlegi nyomvonalhoz illeszkedő csomópont területigényét szabályoztuk, mivel az ívkorrekciókkal érintett terület a fejlesztési terület telkén kívül van, olyan területet érint, amelyik továbbra is beépítésre nem szánt, mezőgazdasági terület marad. A tervezett körforgalomból két ágon keresztül lehet a fejlesztési területre bejutni.



A területünk működése szempontjából nagyon fontos a várossal közvetlen összeköttetést biztosító útkapcsolatok kiépítése is. Erre két helyen adtunk lehetőséget, a Tulipán utcánál és a nyugati lakóterület tervezett közparkja melletti utcánál. Ezek a kapcsolatok egyben a 8101j. és 81106j. utakat összekötő gyűjtőúthoz is biztosítják a csatlakozást. Mindkét útkapcsolathoz a Disznólápa patakot keresztező hidak építésére van szükség.

A fejlesztési terület belső úthálózata a rétegvonalakon haladva köti össze a körforgalmat a városi csatlakozó pontokkal.

A tervezett fejlesztés várható forgalmát a parkolási igények alapján becsültük, ezt mutatják az alábbi táblázatok:

Létesítmény	iskola	óvoda	koncertterem	művészeti isk.	lakás	sport, uszoda
tanterem, férőhely	32	4	100	50	10	1500
parkoló db	32	4	20	50	10	300
Max. parkoló db	416					

új forgalom	átlagos (oktatás, koncertterem, lakások)	csúcsóra (oktatás)	rendezvény (sport)
forgás	1,0		
szgk forgalom E/nap	232		
Teher E/nap 2%	5		
Fejl. Ter. Összes forg. E/nap	237		
Fejl. Ter. Összes forg. E/óra (15%)	35	86	300

A várható átlagos forgalom tehát egy lakóutca kapacitásának a 4%-a, a reggeli/délutáni csúcsórai forgalom a 10%-a, az időszakos rendezvények idején jelentkező forgalom a 38%-a lehet. Ez a forgalom oszlik meg a tervezett úthálózaton és csomópontokon. Nem várható tehát az úthálózat kapacitását meghaladó, vagy akár csak megközelítő forgalom.

Amennyiben az összes várható forgalom a 8101j. utat terhelne, az országos út forgalma és kihasználtsága az alábbiak szerint alakulna:

összes átl. forgalom E/ó	422
8101j. út kihasználtsága %	42

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A területen belüli gyalogos közlekedést gyalogutak, illetve a hálózati kapcsolatokat biztosító lakóutcák menti járdák biztosítják. Kerékpárral a kisforgalmú lakóutcákon keresztül közelíthető meg a terület.

Parkolás

A tervezett fejlesztés várható parkolási igényét az alábbi táblázat mutatja:

Létesítmény	iskola	óvoda	koncertterem	művészeti isk.	lakás	sport, uszoda
tanterem, férőhely	32	4	100	50	10	1500
parkoló db	32	4	20	50	10	300
Max. parkoló db	416					

A parkolást, rakodást telken belül kell megoldani, ennek nincs akadálya.

Tömegközlekedés

A terület tömegközlekedési ellátását az országos úton közlekedő autóbuszjáratok biztosíthatják. Célszerű azonban a járatokat az új oktatási és sportcentrumig kihozni, és ott megállót létesíteni. Az öbölben kialakított megálló legkedvezőbb helye a körforgalom előtt lenne.

5. TÁJ-, TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK

A tervezési területen és környezetében nincs országos, vagy helyi védett természeti terület, ex lege védett terület, továbbá európai jelentőségű védett élőhely ún. Natura 2000 terület.

Területi tervekben –sem az OTTrT-ben, sem a BATrT-ben- kijelölt országos jelentőségű ökológiai hálózat területe szintén nem érinti a tervezési területet. Biatorbágy Településszerkezeti tervének 2005-2006-ban lefolytatott aktualizása, módosítása során a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság véleménye és adatszolgáltatása alapján feltüntetésre kerültek az országos ökológiai hálózattal érintett területek. Ezen adatszolgáltatás szerint sem érinti a tervezési területet ökológiai hálózattal érintett terület, a tervezési területhez legközelebbi ilyen terület, a nyugatra levő a Biai-halastó vizes élőhelyei. Jelen településrendezési tervhez a DIPNP-től kapott térkép szerint a Disznólápa térsége, továbbá a 8101.sz út és a Biai-halastó közötti terület –Kerek-domb és Herés rét-, amely terület Biatorbágy Településszerkezeti tervében már évek óta Beépítésre szánt különleges terület, is az ökológiai hálózat területeként szerepel. Az OTTrT-ben és a BATrT-ben a Disznólápa és a Kerek-domb és Herés rét területek ökológiai hálózat területeként nem szerepelnek. (Lsd. 1.4, 1.5. fejezetek térkép mellékleteit.)

Ugyanakkor egyértelmű és vitathatlan, hogy a Disznólápa és a Disznólápa menti vizes élőhelyek *helyi jelentőségű ökológiai folyosó* szerepet töltenek be. Annak érdekében, hogy a Disznólápa ezen szerepét távlatban is be tudja tölteni a térségében levő területet a Szabályozási terv közpark területfelhasználásba sorolja. A Disznóláppával párhuzamosan haladó földúttól északra levő terület ugyan már különleges területfelhasználásba kerül, de építési hely a pataktól 50m-re került kijelölésre, e területsáv zöldfelületként alakítható ki.

A patak meder természetszerű kialakítására vonatkozóan a HÉSZ tartalmaz előírásokat (esetleges rendezése esetén környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszerek alkalmazása, a meder burkolásának, kiegyenlítésének tiltása)

Annak érdekében, hogy a zöldfelületek kialakítása mind használati-, mind ökológiai-, mind tájbaillesztési szempontból megfelelően, szakszerűen kerüljenek kialakításra, a HÉSZ-ben kertészeti terv készítésének kötelezettsége került előírásra.

6. KÖRNYEZETALKÍTÁSI JAVASLATOK

6.1. A LEVEGŐ ÁLLAPOTA

Biatorbágy közigazgatási területét a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet a „Budapesti és környéke” légszennyezettségi agglomerációba sorolja. A KvVm rendelet 1.sz. mellékletében lehatárolt agglomeráció területe egyes légszennyező anyagok tekintetében az alábbi zónákba tartozik:

- kéndioxid: E,
- nitrogéndioxid: B,
- szénmonoxid: D,
- szilárd (PM10): C,
- benzol: E,
- talajközeli ózon: B.
- PM10 Arzén (As): O-I,
- PM10 Kadmium (Cd): F,
- PM10 Nikkel (Ni) : F,
- PM10 Ólom (Pb) : F,
- PM10 benz(a)-pirén (BaP) : B1.

¹ Az egyes zónák értelmezése:

A „Budapest és környéke agglomeráció integrált levegővédelmi intézkedési programja” szerint a B -től F-ig terjedő kategóriákhoz az alábbi koncentráció tartományok rendelhetők:

ZÓNÁK	SO ₂ (µg/m ³)	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	CO (µg/m ³)
B zóna	-	58 felett	44 felett	-
C zóna	125 felett	40-58	40-44	5000 felett
D zóna	75-125	32-40	14-40	3500-5000
E zóna	50-75	26-32	10-14	2500-3500
F zóna	50 alatt	26 alatt	10 alatt	2500 alatt

Biatorbágy légszennyezettségi állapota viszont több anyag tekintetében is kedvezőtlenebb a táblázatban szereplő értékeknél. Nitrogénoxidok és szénmonoxid tekintetében Biatorbágy levegő minőségi állapota —alapvetően az M1 autópálya légszennyező hatása következtében— a területen megengedett mértéknél szennyezettebb, NO₂ esetében a B zóna helyett az C zónának, CO esetében a D zóna helyett az E zónának felel meg. Az autópálya mentén cca. 100m-es sáv tekinthető szennyezett levegőjű térségnek.

A tervezési területen jelenleg légszennyező forrás nem található. A tervezési területtől nyugatra haladó sz. úton nem jelentős a forgalom, ebből következően a közlekedési légszennyezettség sem jelentős az út mentén.

A tervezési területen a tervezett fejlesztés során a légtérbe kerülő szennyező anyagok jelentős emelkedésével nem kell számolni.

A kommunális fűtésből és közlekedésből származó légszennyezés kis mértékben emelkedett a tervezet létesítmény elhelyezése következtében, azonban jelentősebb változás a jelenlegi állapothoz képest a levegő állapotában nem várható, hiszen az új épületek környezetükhöz hasonlóan várhatóan gázfűtésűek lesznek, amely következtében fajlagos kevés káros anyag jut a légtérbe.

A tervezési terület környezetében nem található környezeti terhelésre érzékenyebb ún. légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny területek, ahol az agglomerációra vonatkozó határértékeknél szigorúbb levegőtisztaságvédelmi határértékek tartandók be, az adott terület környezetállapot változására érzékenyebben reagáló volta miatt.

A Szabályozási tervvel érintett területen nem található olyan létesítmény, amely körül enyhébb levegőtisztaságvédelmi határértékeket megengedő, a levegő védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet szerinti védelmi övezet került volna kijelölésre.

B: a légszennyezettség a légszennyezettségi határértéket és a túréshatárt meghaladja,

C: a légszennyezettség a légszennyezettségi határérték és a túréshatár között van,

D: légszennyezettség a felső vizsgálati küszöb a légszennyezettségi határérték között van

E: légszennyezettség az alsó és a felső vizsgálati küszöb között van.

F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

6.2. A TALAJ, A FELSZÍNI-, ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

A tervezési terület déli részén halad az időszakos vízfolyásnak minősülő Disznólápa. A Disznólápa vízborítottsága talajvíz-függő.

A felszín alatti víz állapota szempontjából a tervezési terület „fokozottan érzékeny” besorolású. Biatorbágy közigazgatási területét érintő vízgyűjtő befogadója területi kategória szerint az. ú.n. egyéb védett befogadók, „2.3. a Duna 1620-1692 fkm szelvények közötti szakasza és vízgyűjtő területe, valamint a Ráckevei-Soroksári-Duna és vízgyűjtő területe” területi kategóriába tartozik. A vízszennyező anyagok kibocsátására vonatkozó határértékeket a 28/2004. (XIII.25.). KvVM rend. tartalmazza:

- a szennyvizek befogadóba való közvetlen bevezetése esetén betartandó határértékeket a 2.sz. melléklet,
- a közcatornába vezethető szennyezőanyagok típusát és megengedett koncentrációinak küszöbértékeit a 4.sz. melléklet tartalmazza.

A talaj-, a felszíni-, és felszínalatti vizek elszennyeződésének megakadályozása érdekében a legfontosabb környezeti követelmény, hogy a keletkező szennyvizeket a csatornahálózatba be kell kötni. A tervezett létesítmény elhelyezése során káros, vagy veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek, csapadékvizek keletkezése nem várható.

A Disznólápa vízfolyás esetleges rendezése során csak környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszerek alkalmazása javasolt. A meder burkolása, kiegyenlítése nem megengedhető.

A tervezési terület lejtős terepen található. Az erózió elleni védelem és a domborzathoz való alkalmazkodás miatt különleges területeken 3 m-nél magasabb feltöltések, ill. bevágások, valamint 30°-nál nagyobb hajlásszögű részsűk a hatályos HÉSZ szerint nem alakíthatók ki, de a tervezési terület tájképi kitettsége miatt 2m-nél magasabb részsűk kialakítása nem javasolt. Amennyiben ettől magasabb szintkülönbség áthidalása szükséges a részsűket több tagban javasolt kialakítani, az egyes részsűfelületek között legalább 1m széles területsávon cserjék, futónövények telepítése javasolt a környezetbeillesztés érdekében. A telkeken részsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a részsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen. A részsűfelületek megkötése terjedő tövű cserjék telepítésével segíthető elő, melyek egyben a merev részsűfelületek oldására, az ökológiai felületek növelésére is szolgálnak, továbbá a tájképileg érzékeny területen kedvezőbb, természetszerűbb látványt is eredményeznek, mint egy művi elemekből kialakításra kerülő támfal.

Az építkezések során a humusz gyűjtése, deponálása, későbbi felhasználása a földtörvény előírásai szerint történhet. Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építési hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti az alkalmazni kívánt anyagok vizsgálatát.

6.3. KÖRNYEZETI ZAJ ELLENI VÉDELEM

A tervezési területre zaj elleni védelem szempontjából a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EÜM együttes rendelet által meghatározott zajtől védendő területi kategóriák közül a „4. gazdasági terület és különleges terület” területi kategóriába tartozik. E szerint a tervezési területen következő határértékek tartandók be:

- Üzemi tevékenység esetén:
 - nappali időszakban (6⁰⁰-22⁰⁰) 60dB,
 - éjjeli időszakban (22⁰⁰-6⁰⁰) 50dB,
- Közlekedési eredetű környezeti zajszint:
 - nappali időszakban (6⁰⁰-22⁰⁰) 65dB,
 - éjjeli időszakban (22⁰⁰-6⁰⁰) 55dB-t nem haladhatja meg.

A tervezési terület nyugati oldalán haladó 8101.j. út mentén és a tervezett iskolát feltáró úton várható forgalmakat a Közlekedési javaslat c. munkarész tartalmazza. Ezen várható forgalmi adatokból kiindulva, a közúti közlekedési zajszinteket a „Közúti közlekedési zaj számítása” ÚT 2-1.302 sz. Ütügyi műszaki előírás szerint számításokkal határoztuk meg. A 8101.j. úttengelyétől 7,5m-re nappali időszakban 64-65 dB körüli, az éjjeli időszakban 57-58 dB körüli zajszint várható. Az úttengelytől 15m-re éjjeli időszakban is már határérték alatti környezeti zajszint várható. A tervezett létesítményt megközelítő út mentén —az úttengelytől 7,5m-re— messze határérték alatti környezeti zajszintek várhatók, nappali időszakban 51,5dB, éjjeli időszakban 44,5dB. Az építési helyek úgy kerültek meghatározásra, hogy azokon belüli területen a közlekedési zajterhelési határértékek teljesülnek.

Üzemi jellegű zajforrás nem terheli a tervezési területet.

6.4. HULLADÉKKEZELÉS

A keletkező kommunális szilárd hulladékot a környezetszennyezés elkerülése érdekében rendezetten kell gyűjteni és be kell kapcsolni a településen működő szervezett hulladékszállításba. Környezeti nevelés szempontjából is rendkívül kedvező lenne, ha az iskolában a szelektív hulladékgyűjtés folyna. Ennek lehetőségeit fel kell tárni a létesítmény üzemeltetésének szervezésekor.

A keletkező folyékony hulladékok kezelése és ártalmatlanítása a település szennyvíztisztítótelepén megoldható.

Az iskola üzemeltetés során kis mennyiségben keletkezhetnek veszélyes hulladékok (pl.: számítástechnikai eszközök, konyhai hulladékok stb.). Ezek vonatkozó jogszabályok szerinti gyűjtése és kezelése esetén a környezet állapotát nem veszélyeztetik.

7. KÖZMŰELLÁTÁS

A tervezési terület Biatorbágy belterületi részeinek északnyugati széle mellett a külterületen, a Herceghalmi út és a már kiszabályozott, de még nem megépült lakóterületi sáv által bezárt sarokban helyezkedik el. A jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítású területen az Önkormányzat oktatási és sportcélú létesítmények elhelyezését tervezi. A tervezett beépítés kapcsolódik a szomszédos belterületi lakóterületi beépítéshez.

A területről pontos geodéziai felmérés készült. A tervezési terület legmagasabb pontja a 150 mBf. körüli. Innen a Herceghalmi út irányába lejt a terület, a legalacsonyabb szint 130 mBf. körüli. A tervezési terület mellett, a Biai halastó és az etyeki út között haladó Kígyós patak kedvező feltételeket biztosít a területről lefolyó vizek továbbvezetésére.

A közműfejlesztési javaslat a kialakításra kerülő oktatási és sportcélú létesítmények kiszolgálásához szükséges közmű infrastruktúra-fejlesztési feladatokat határozza meg.

A rendkívül kedvező topográfiai, táji, közlekedési adottságú tervezési területen a tervezett komfortos, kényelmes életkörülményt nyújtó igényes oktatási és sportcélú létesítmények számára a környezetvédelmi igényeket is kielégítő teljes közműellátás kiépítése szükséges. A teljes közműellátás biztosítására kiépítendő a terület vízellátása, szennyvízcsatornázása, felszíni vízrendezése, korszerű vezetékes energiaellátása és a távközlése.

A területrendezési javaslat a tervezési területen egy 32 tantermes oktatási egység kialakítását teszi lehetővé, amely mellett uszoda, sportcsarnok, egyéb sportpályák kerülnek elhelyezésre. A területrendezési javaslat a oktatási és sportcélú létesítmények igényességét jelentős méretű közparkokkal, zöldterülettel, védőzölddel növeli.

A terület jelenlegi beépíttensége kínálja, hogy a terület feltárását szolgáló új utcanyitásokkal egyidejűleg, elő-közművesítésként épüljenek ki a közműellátást szolgáló hálózatok. A közműparamétereket úgy kell meghatározni, hogy a terület távlati teljes beépítésekor szükséges közműigényeket is ki tudja szolgálni még akkor is, ha előre tudható, hogy a terület telítődése fokozatos folyamat eredménye lesz.

Az elő-közművesítés során a leggazdaságosabb közműfektetés –beruházási és területgazdálkodási szempontból is-, a közös közműárkos közműelrendezés. Várható azonban, hogy elő-közművesítésként nem lehet az összes közművet egyidejűleg kiépíteni és az egyes közművek külön, hagyományos közműfektetéssel épülnek. Ebben az esetben úgy kell az egyes közműveket elhelyezni, hogy valamennyi megvalósuló közmű számára az optimális elhelyezési lehetőség biztosított legyen.

A tervezett beépítés megvalósulását követően teljes közműellátás biztosítása esetén várható közműigények (részletezve táblázatosan) összesítve, kerekítve:

igények	víz (m ³ /nap)	csatorna (m ³ /nap)	villamosenergia(kW)	földgáz (N m ³ /h)
Összesen	250	225	2500	1200

A prognosztizált igények kielégítésének a lehetőségét a közmű-áganként készített fejlesztési javaslat rögzíti. A közműellátás feltétele a tervezett beépítés számára a tervezési területen az elosztóhálózatok kiépítése és arról az egyes létesítmények bekötéseinek a megvalósítása. Az ellátás feltétele továbbá a közművenként a szolgáltatóknak a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése.

Vízellátás

Biatorbágy közműves vízellátása megoldott, minden utcában a vezetékes ivóvíz hálózat kiépített.

A községben a vízellátást a Biatorbágyi Vízművek Kft. biztosítja. A vízmű és az ellátó hálózat az Önkormányzat és a Biatorbágyi Vízművek Kft. tulajdonában van.

A város belterületi részének vízellátása alapbázis szempontjából korábban a Bicskei Regionális Vízművek (BIRV) rendszeréről történt. 2000 év végére kiépült az ÉTV rendszere felől egy NÁ 300-as vízvezeték. Így jelenleg az ellátó rendszer nem a BIRV felől kapja a betáplálást, hanem az ÉTV felől, de a BIRV felőli betáplálási lehetőség továbbra is fennáll.

Az Érd és Térsége Víziközmű kft. a körzetben szinte már összeépült településeket (Érd-Diósd-Törökbálint-Tárnok-Sóskút) látja el ivóvízzel. Az ivóvíz beszerzés részben a saját, részben a Fővárosi Vízművek, valamint az ÉDV vízbázisairól történik.

A település belterületi hálózata két nyomáscsúszóra osztott. A tervezési terület az alsó zóna ellátási területén fekszik. Az alsó zónában a szükséges víznyomást a Baross Gábor utcai vízmű tározójának, túlfolyószintje határozza meg, 178 m Bf.

A tervezési területen az új létesítmények prognosztizált vízigénye összesen 250 m³/d. A Biatorbágyi Vízművek Kft. ezt a többlet vízigényt a meglévő vízbeszerzési lehetőségeinek igénybe vételével tudja biztosítani.

A tervezési terület ellátására a szomszédos lakóterület meglévő hálózatától kell egy új ellátó vezeték kiépíteni, erre a legmegfelelőbb vezetékcsatlakozási lehetőség a Szent István úti NÁ 200-as vezeték.

A tervezési területen az elosztóvezeték átmérőjét a területen fellépő legnagyobb tűzvíz igény határozza meg, amely azok legnagyobb mértékadó tűzszakaszaitól függ. Várhatóan a sportcsarnoknál és az iskolánál fog fellépni a legnagyobb tűzvízigény, ezért NÁ 200-as vezeték kiépítése szükséges. A továbbtervezés során amennyiben a kiépítésre kerülő hálózati csatlakozás nyújtotta lehetőség a tűzvíz igény kielégítésre nem elegendő, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése segítségével lehet a szükséges tűzvíz ellátást biztosítani.

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

Szennyvízelvezetés

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

A szennyvíztisztító telep építése a 90-es évek közepén történt, a telep korszerű technológiájú, mechanikai, biológiai és kémiai fokozattal rendelkezik. Tisztító kapacitása 2000 m³/nap és szippantott szennyvíz fogadására is alkalmas. Jelenlegi kihasználtsága majdnem teljes, csak minimális tartalék kapacitással rendelkezik.

A tervezési területen a területrendezési terv oktatási és sportcélú létesítmények kialakítására tesz javaslatot. A tervezett létesítmények megvalósulása esetén a tervezési területen várhatóan 225 m³/nap többlet szennyvíz elvezetésére lesz szükség. A biatorbágyi szennyvíztisztító telep kapacitása 2000 m³/nap, ilyen mértékű többlet kapacitással nem rendelkezik, így a jelenleg tervezett fejlesztések során keletkező 225 m³/nap szennyvíz mennyiséget már nem tudja fogadni, így a telep bővítésére, intenzifikálása szükséges.

A tervezési területen keletkező szennyvizet elvezetését a talaj- és talajvíz védelme érdekében elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózaton keresztül kell kiépíteni. A terület beépíthetőségének feltétele a szennyvízhálózati csatlakozás megoldása. A környezetvédelmi követelmények miatt szennyvízpótló berendezések nem alkalmazhatóak még átmeneti rövid időre sem.

A tervezési területen a topográfiai adottságok a gravitációs csatornahálózat kedvező kiépítését lehetővé teszik.

A tervezési területről a szennyvizek a Herceghalmi út irányába folynak le. A tervezési területtel szomszédos, már megépült lakóterületi részek számára, az ott keletkező szennyvizek elvezetésére már megépült a kiszabályozott út nyomvonalán a gravitációs szennyvízcsatorna és a Herceghalmi útnál lévő mélyponton az átemelő berendezés és az abból kivezető szennyvíz nyomóvezeték. A nyomóvezeték befogadója a Bajcsy Zsilinszky Endre utca nyomvonalán lévő gravitációs szennyvízcsatorna. A szennyvízátemelő tározótere és a belőle kivezető nyomóvezeték szállító kapacitása a lakóterület kibocsátására lett méretezve, az ilyen nagyméretű többlet szennyvíz fogadása érdekében az átemelő berendezés szállító kapacitásának felülvizsgálatára van szükség. Várhatóan az nem elegendő, így kapacitásának növelése szükséges.

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

Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

A település felszíni vízrendezése nyíltárkos rendszerrel történik. A befogadó a településen áthaladó Békás és Kígyós patak.

A tervezési területről jelenleg lefutó csapadékvizek a terület domborzati adottságának megfelelően a Békás patak illetve a tervezési terület és a kiszabályozott, még nem megépült lakóterület között haladó vízmosás (Disznólápa) irányába futnak le. A domboldalon elhelyezkedő tervezési terület beépítésének feltétele a terület övarkos bevédésének megoldása. A létesítendő övárokkal összegyűjtött vizet a tervezési terület mellett, a vízmosásba, illetve a Békás patakba lehet vezetni, így a tervezési terület feletti vízgyűjtőről lezúduló víztől tehermentesíthető a terület. A tervezési terület csapadékvíz elvezetési hálózatát úgy kell méretezni, hogy a hálózatba nemcsak a tervezési területre hulló csapadékvizeket kell elszállítania, hanem egyes csatornáknak a területen kívüli vízgyűjtőkről bevezetett csapadékvizet is szállítania kell.

A tervezési területen az előzetes egyeztetéseknek megfelelően, tekintettel az igényes kialakítás igényére a csapadékvíz elvezetését zárt csapadékvíz csatornával kell megoldani. Ezzel a terület látványa, rendezettsége és használhatósága is lényegesen kedvezőbb. A zárt csapadékcatorna hálózat befogadója a terület melletti Békás patak, illetve a vízmosás lehet. A csapadékcatorna vízmosásba bevezető torkolatainál a vízmosás medrét a szükséges hosszban burkolni kell és amennyiben a geodéziai paraméterek azt megkívánják, a bevezetett víz energiatörését is meg kell oldani.

A tervezett utcanyitásokat, azok szabályozási szélességét is úgy kell biztosítani, hogy a zárt csapadékcatorna elhelyezhető legyen.

A létesítmény parkolófelületeiről lefolyó csapadékvizeket hordalék és szénhidrogén származék eltávolító berendezésben kell megtisztítani és csak a tisztítás után lehet a befogadóba vezetni.

Energia-ellátás

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

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

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Nyrt. Dél-Budai Üzletigazgatósága. Biatorbágy ellátása a budaörsi 120/20 kV-os alállomásról táplált 20 kV-os középvezetési hálózati rendszerről történik. A 20 kV-os hálózat oszlopokra szerelve halad és fűzi fel a fogyasztói transzformátorokat. A transzformátorokról táplált kismegnyitósági hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket.

Villamosenergia- ellátás

A tervezési területen körzetében a jelenlegi belterületi határral közel párhuzamosan halad a jelenlegi ellátást biztosító 20 kV-os szabadvezeték nyomvonala, valamint a Biai halastó mellett, a Bicske felé haladó út nyomvonala északi oldalán is halad egy 20 kV-os villamos légvezeték. Ezekről a vezetékekről várhatóan többlet villamosenergia igények biztosíthatók, de erre konkrét üzemeltetői válasz a pontos igénybejelentés után ad az üzemeltető ELMŰ. A 20 kV-os meglévő vezetékekről kell a tervezési terület irányába továbbépíteni egy 20 kV-os leágazó vezetéket, amelyet földkábelrel javasolunk kiépíteni. A szükséges teljesítményű transzformátor állomást építtetházak kivételben kell megépíteni.

A tervezési terület közvilágításának a kialakításánál a közlekedésbiztonságon túl a közbiztonság és a vagyonvédelmi igények is nagyobb hangsúlyt kapnak. Közvilágításra csak az energiatakarékos lámpatestek alkalmazhatóak, ezért javasolt a nátriumlámpák használata.

Földgázellátás

A település földgázellátásának szolgáltatója a TIGÁZ DSO kft. Gödöllői Üzemigazgatósága. A település gázellátásának bázisaként a Biatorbágy határában épült ki a gázfogadó és nyomáscsökkentő állomás.

A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, a környezetvédelmi igényeket kielégítő, környezetbarát, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó termikus célú energiaellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és főzésre egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan hasznosítható.

A tervezési területre javasolt új oktatási és sportcélú létesítmények kiszolgálására távlatban várhatóan több mint 1200 Nm³/h csúcs földgázigény kielégítése szükséges.

A tervezési terület gázellátása a szomszédos terület hálózatának nagyobb átmérőjű vezetékeitől lehetne betápláló vezetéket kiépíteni. A legközelebbi utcák nyomvonalán NÁ 63-as vezetékek üzemelnek, ezek kapacitása az iskola ellátására nem elegendők. Az új lakóterületen üzemel egy NÁ 90-es méretű vezeték, de ez is a lakóterület ellátására szánt vezeték, tehát várhatóan a Herbrechtingen tér mellett üzemelő nyomáscsökkentő állomástól kell egy célvezetéket a létesítményig kiépíteni. A várható igény legalább NÁ 110-es csatlakozás létesítését igényli, így a tervezési terület irányába minimum NÁ 110-es vezeték építendő a teljes terület kiszolgálása érdekében.

Mivel a gázelosztás középnyomásról történik, az iskola telekhatáránál építendő nyomásszabályozó elhelyezését kell biztosítani. Településképi szempontból ezeket az egyedi nyomásszabályozót célszerű az előkertben, növényzettel takartan elhelyezni.

A tervezési területen a közép- és telkeken belül a kisnyomású hálózat is csak föld alatti elhelyezéssel építhető. Az épületek homlokfalára gázvezeték nem helyezhető el.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

Biatorbágyon, így a tervezési terület körzetében is a vezetékes távközlési ellátását jelenleg a T-COM Rt. biztosítja. Biatorbágy 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

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

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

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

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

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

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

BIATORBÁGY 0309/1 HRSZ OKTATÁSI ÉS SPORTKOMPLEXUM TERÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERVE

A) VÁROSRENDEZÉSI SZAKÁGI MUNKARÉSZ

BEVEZETÉS

Tervezési terület lehatárolása

A terület nagysága kb. 28,5 ha, amelyből a fejlesztésre kerülő terület, oktatási és sportkomplexum területe 15 ha, azaz a tervezési terület kétharmada.

A tervezési területet határai: északról és nyugatról mezőgazdasági terület (szántó), keletről az ún. Disznólápa-patak, ideiglenes vízfolyása és tágabb környezetét tekintve annak keleti oldalán tervezett és már meglévő lakóterületek, délről 8101 j. Ök. (Herceghalom – Sósút) települési főút és a 0307/1 hrsz terület.

A tervi előzmények

Biatorbágy Város Településszerkezeti Terve (TSzT) az érintett területet lakóterület fejlesztés céljára jelölte ki. Az érvényes Szabályozási Terv (SzT) és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) a területet még általános mezőgazdasági területnek szabályozza (Má), a távlatilag tervezett használatig.

Mivel a település felülvizsgálta, korábbi, lakóterületfejlesztési szándékát, és a tervezet használati módot meg kívánja változtatni, ezért módosítani kell a Településfejlesztési Konceptiót, a Településszerkezeti Tervet is, a Szabályozási terv és a HÉSz módosításával (elkészítésével) egyidejűleg.

Biatorbágy város Településrendezési tervének jóváhagyása az alábbiak szerint történt:

- ❑ Biatorbágy város Településfejlesztési Konceptió – 141/2001. (06.21.) Öh sz. határozat,
- ❑ Biatorbágy város Településszerkezeti terve – 175/2002. (09.05.) Öh sz. határozat,
- ❑ Biatorbágy város Helyi Építési Szabályzata - 7/2002. (10.01.) Ör. sz. rendelet.

Biatorbágy Város Településrendezési terve a település teljes közigazgatási területére tartalmaz Örökségvédelmi hatástanulmányt.

Az Örökségvédelem a település országos, ill. helyi védelem alá tartozó épített értékeket, illetve a régészeti lelőhelyek védelmét foglalja magába, mind szövegesen, mind rajzi formában.

Biatorbágy Város teljes területére vonatkozó Örökségvédelmi hatástanulmány szerint, a tervezési területen országos, ill. helyi védelem alá tartozó épített értékek nem találhatók. A területen országos védelem szempontjából régészeti lelőhely képvisel értéket örökségvédelmi szempontból.

Szabályozási terv készítése, illetve módosítása során, az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003.(II.20.)NKÖM rendelet szerint a hatástanulmány részletes tartalmát meghatározó fejezetei közül, a 2-3. pontban felsorolt vizsgálatokat, elemzéseket kell kidolgozni.

Az alábbiakban fentiek szerinti fejezetek kerültek kidolgozásra.

2. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

(a tér- és időbeli folyamatok szöveges és összehasonlító térképi vagy grafikus megjelenítése)

A település változtatási szándékainak - tér- és időbeli folyamatok szöveges és összehasonlító térképi, grafikus – megjelenítését, Biatorbágy Településrendezési Tervének, szöveges és tervrajzi munkarészei tartalmazzák.

Az Önkormányzat változtatási szándékainak szöveges dokumentuma, a Településfejlesztési Konceptió. Amely változások térbeli, térképi és grafikus megjelenítése, a Településszerkezeti terven, szöveges megfogalmazása, a Településszerkezeti terv leírásában, illetve jelen Szabályozási terv műleírásában, alátámasztó szöveges munkarészeiben követhetők nyomon. A jelenlegi területhasználatot (állapotot), az 5.sz. Területfelhasználási vizsgálat c. tervlap rögzíti.

Jelen Szabályozási terv változtatási szándékait a 8. sz. Területfelhasználási javaslat és a 9. sz. Környezetalakítási javaslat tartalmazzák.

2.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TÁJHASZNÁLATI VÁLTOZÁS

2.1.1. A TELEPÜLÉSHÁLÓZAT VÁLTOZÁSA

A terület szabályozási tervének változása a településhálózat főbb elemeit, jellemzően a közúthálózatot nem változtatja meg, az a tervezési területen belül, gyűrűszerű feltáró úttal kiegészül. A terv közlekedési vonatkozású változását, a területet északról határoló 8101 j. ök. sz. országos út ívkorrekciója és új körforgalmú csomópontjának kiépítése jelenti.

2.1.2. A TÁJHASZNÁLAT VÁLTOZÁSA

A teljes tervezési területet Biatorbágy településszerkezeti terve tervezett lakóterület övezetként, keleti határát a Disznólápa-patak menti 50 m védősávot közpark övezetként jelölte ki. A szabályozási terv, a meglévő területhasználatnak megfelelően mezőgazdasági övezetbe, a patak menti védősávot közpark (K-2) övezetbe sorolta. Jelen módosítás során a terület különleges oktatási övezetbe kerül átsorolásra, azaz a korábban tervezett intenzívebb lakóterületi beépítés helyett egy magas zöldfelületi fedettséggel bíró, alacsony beépítettségű (10%) területként kerül kialakításra. Jelen fejlesztés zöldmezős beruházásként valósul meg.

A tervezési terület jelenleg beépítetlen – kultúrtáj - mezőgazdasági terület. A tájjelleget az alábbi összetevők alakítják:

- a tájkép domináns természeti eleme a domborzat és a háttérben megjelenő művelés alatt álló mezőgazdasági táj,
- a táj további domináns elemei antropogén jellegűek. Ilyen az intenzív mezőgazdasági művelés. A tájat színesítő elemek a környezetben megjelenő település, és a távolban feltűnő Zsámbéki-medence és a távoli erdőfoltok.
- a területfejlesztés során - a Településszerkezeti terv módosításával – a táj egy kis részletét átalakításra kerül. Az átsorolással a jelenleg beépítetlen mezőgazdasági terület funkciója megváltozik, tervezett különleges – oktatási és sportkomplexum - övezeti besorolásával beépíthetővé válik. A tervezési terület alacsony intenzitással (max.10%) kerül beépítésre, zöldfelületi fedettség (min.40%) mellett, a zöldfelületi fedettséget tovább javítják a sportpályák felületei.

2.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETHASZNÁLATI ÉS BEÉPÍTETTSÉGI VÁLTOZÁS

Jelen terv területe, a teljes területe beépítés nélküli, külterületi mezőgazdasági terület, amely a település meglévő belterületéhez északról csatlakozik. A Disznólápa-patak keleti oldalán lakóterület található, ehhez csatlakozik majd, a patak menti új beépítés nyugatról.

Biatorbágy településszerkezetének kialakulását meghatározó, jelen területre vonatkozó elemek az alábbiak:

- patakok, árkok és védősávjaik, természetes határt szabva a növekedésnek,
- a 8101 j. ök. sz. országos út.

Biatorbágy Településszerkezeti tervmódosítása fenti adottságok figyelembe vételével, különleges oktatási övezetbe, a patak menti védőtávolság egy részét közpark övezetbe sorolja. A területfejlesztéssel nem érintett telken kívüli északi részét, mezőgazdasági területbe sorolja vissza.

Jelen fejlesztés megvalósulásával területet délről érintő 8101 j. ök. út ívkorrekcióra kerül, és körforgalmú csomóponttal egészül ki, amely biztosítja a terület nyugati oldalról történő feltárását.

A terület keleti oldalán található lakóterület úthálózata kiegészül, és két ponton a terület keleti oldali feltárását biztosítva, összekötésre kerül a fejlesztési terület gyűrűirányú úthálózatával.

Jelen Településszerkezeti tervmódosítás során, a fejlesztéssel érintett terület egyetlen telekként kerül alakításra (0309/1 hrsz), a TSZT-ben elhatározott intenzívebb beépítést jelentő lakóterület helyett, alacsonyabb intenzitású különleges övezetbe kerül átsorolásra. A Szabályozási terv alacsony beépítési paramétereket határoz meg, 10 % beépítési lehetőség mellett, legfeljebb 10 m építménymagasságot.

2.3. INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁS

A település meglévő közműveit és a meglévő, illetve a területfejlesztésből adódó közműfejlesztési igényeket részletesen az alátámasztó szöveges munkarészek 7. Közművizsgálat és fejlesztés c. fejezete, illetve a 10. Közműfejlesztési javaslat – Víziközművek és 11. sz. Közműfejlesztési javaslat – Energia közművek c. tervlapjai tartalmazzák.

2.4. NÉPESSÉG, ÉLETMÓD, TÁRSADALOM, KULTÚRA VÁLTOZÁSA

Jelen fejlesztés Biatorbágy Képviselő-testületének döntése alapján, önkormányzati beruházásként valósul meg, ezen új elképzeléséhez a Város által korábban megfogalmazott Településfejlesztési Konceptió célkitűzései bővítésre kerülnek, tehát a koncepciót módosítani szükséges.

Jelen intézményfejlesztés a település közintézmény-hálózat színvonalát nem csak mennyiségi, hanem minőségi téren is emeli. Az oktatási és kulturális intézményfejlesztés a településszemponjtjából, azaz társadalmi szempontból igen jelentős minőségi ellátás-növekedést idéz elő.

A népességváltozás tekintetében – miután lakóépület nem kerül elhelyezésre a területen - jelen fejlesztés lakosszámváltozás szempontjából nem jelent változást. Az előírások szolgálati lakás elhelyezését lehetővé teszik, ez népességnövekedés szempontjából ez nem jelent mennyiségi változást. Annál is inkább, mivel korábbi lakóterületfejlesztési döntés került jelen tervvel átgondolásra, módosításra. Tehát települési szinten a korábban elhatározott lakosszámot módosítja jelen terv.

E projektnek a településfejlesztés szempontjából, közepes mértékben, mint munkahelyteremtő létesítmény, jelentősebben a lakosság közintézmény hálózat, minőségi kulturális, rekreációs, sport, szabadidős fejlesztésében van szerepe. A település lakossága számára is fontos fejlesztés, a munkahelyteremtésével a település aktív, munkába járó, ingázó lakosságának számát kismértékben csökkenti.

Fentiekén kívül, nemcsak mint, településfejlesztés emeli a települési ellátásának minőségét, hanem szerepet játszik nemcsak a Biatorbágy, hanem a környék településeinek szabadidő, rekreáció, szolgáltatásának magasabb szintre való emelésében is.

3. HATÁSELEMZÉS

3.1. TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSHÁLÓZATI KÖVETKEZMÉNYEK

A terület nem érinti Biatorbágy ősi településmagjának, történeti településhálózatát. Változás e téren nem áll fenn.

3.2. TERMÉSZETI, TÁJI HATÁSOK

Jelen fejlesztési területet Biatorbágy településszerkezeti tervmódosítása különleges területként határozza meg és sorolja ezzel tervezetten beépítésre szánt terület kategóriájába, amellyel a fejlesztési terület építési telkekké válik.

Fentiek értelmében jelen szabályozási terv természeti és táji változást fentiek értelmében azzal okoz, hogy jelenlegi használatát tekintve beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezetből, oktatási- és sportkomplexum fejlesztési területe beépítésre szánt különleges övezetbe kerül, a TSZT-vel való összhang megteremtéséhez a TSZT módosítása szükséges.

Megjegyzendő, hogy a jelenleg hatályos Településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként tartalmazza jelen területet, mint lakóterület, tehát jelen terület lakóövezetből különleges-oktatási területbe való átsorolása történik.

3.3. TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI

A települések kialakulását befolyásoló legfontosabb tényező a természeti adottság (domborzat, vízrajz stb.), amelyet nagymértékben kiemelhet, de ronthat is az épített környezet, illetve annak elemeinek egymáshoz és a természeti környezethez való viszonya, összhangja.

Biatorbágyban megteremtődött a természeti adottságok és az épített környezet összhangja, az értékes településszerkezet és településkép vonzóvá teszi a települést, ezért ez mindenképp védendő.

A védelem kiterjed a településszerkezeti értékes településrészekre, a beépítés sziluettjére, az értékes épületegyüttesekre, karakterre, egyedi épületekre, épületrészletre.

A településszerkezeti elemek védelme nagyon fontos, hiszen a távolban kirajzolódó település látványa, a települési sziluett az első benyomás, amely az ideérkezőt fogadja, megragadja.

A településkép feltárulásának megváltozását okozó tényezők, a szerint különböztethetők meg, hogy beépítéssel járnak vagy sem.

E táji környezetbe való beillesztését jelen tervanyag 9. sz. Környezetalakítási javaslat c. tervlapja mutatja be.

A település jelenlegi közlekedési hálózata alapvetően változatlan marad. A területet délről határoló 8101 j. ök. sz. országos út megfelelő szabályozási szélességű, viszont vonalvezetése nem teszi lehetővé jelenlegi íveivel a terület nyugati irányú feltárását, ennek érdekében ívkorrekcióra szorul, és azzal új körforgalmú csomópont kiépítése is lehetővé válik.

Jelen projekt a jövőben a beépülő alacsony beépítési intenzitással, magas zöldfelületi fedettséggel biztosítja a tájjal való összhang megteremtését. A fejlesztéssel nem érintett területek továbbra is mezőgazdasági övezetben maradnak.

3.4. RÉGÉSZETI EMLÉKEK FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK, MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI

A régészeti lelőhelyet érintő beépítés hatásait jelen Örökségvédelmi hatástanulmány B) Régészeti szakági munkarész fejezete tartalmazza.

Földmunkavégzés közben esetleg előkerülő régészeti leletek esetén a HÉSz régészeti lelőhelyek fejezete előírásai szerint kell eljárni.

3.5. TÖRTÉNETI TÉRBELI RENDSZEREK ALAKULÁSA

A település településhálózata, településszerkezete jelen beépítés során nem változik, a történeti településmagtól, védett területektől jelen terület távol fekszik, így annak szerkezetére, hálózatára hatással nincs.

A tervezési terület a belterülethez északról csatlakozik, zöldmezős beruházásként valósult meg. E fejlesztéssel annak megvalósulásával a központi belterülethez közvetlenül összeolvadó, kompakt településszerkezetet alakít majd ki.

3.6. MŰEMLÉKI EGYÜTTESEK, MŰEMLÉKEK ESZMEI, HASZNÁLATI ÉS ESZTÉTIKAI JELENTŐSÉGÉNEK ALAKULÁSA A TÁJBAN, TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, ÉPÍTETT KÖRNYEZETBEN, A TELEPÜLÉS ÉLETÉBEN

A településszerkezeti terven, ill. a helyi építési szabályzat Szabályozási tervi mellékletén a műemléki épületek, és a műemléki környezetek bemutatásra kerültek.

Jelen területen műemléki védettség alatt álló épület, építmény, objektum nem található.

3.7. MŰEMLÉKEK MEGÚJULÁSÁNAK ÉS FENNTARTHATÓSÁGÁNAK GAZDASÁGI ESÉLYEI

A területen műemlék nem található, ennek értelmében műemlékkel kapcsolatos kötelezettség a területen nem áll fenn.

3.8. TELEPÜLÉSKARAKTER VÁLTOZÁSAINAK HATÁSAI

Jelen terv kapcsán, a településképp feltárulásának megváltozását okozó tényezők, egyik szempontja, hogy beépítéssel járnak vagy sem, másik, hogy a jelenlegi településképet javítja vagy rontja, illetve mennyire illeszkedik környezetéhez. A tervezési terület különleges – oktatási és sportkomplexum – övezetnek megfelelően kerül kialakításra, területek beépíthetősége max. 10%. Jelen fejlesztés településképp változást idéz elő, hiszen a terület jelentős domborzattal rendelkezik, amely a 8101 j. ök. út felé lejt, így arról jelentős rálátást biztosít. A környezetalakítási javaslat a terület súlypontjában karéj alakú területrészt jelöl ki az oktatási- és sportkomplexum építményeinek elhelyezésére. A létesítmény építészeti kialakításánál figyelemre kell lenni a terület morfológiájára. Az alacsony intenzitású beépítés mellett, magas zöldfelületi fedettség előírása biztosítja a tájba való illeszkedés feltételeit.

3.9. KÖRNYEZETI TERHELÉSEK ÉS AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK ÖSSZEFÜGGÉSEI

Jelen területen nem található épített örökség védelme alatt álló, alá javasolt épített érték.

3.10. FOLYAMATOK IRÁNYÍTÁSA, VISSZAFORDÍTHATÓSÁGA

A 3.9. fejezetben bemutatott környezeti állapotok nem indokolnak olyan folyamatok elindítását, amelyeket irányítani, visszafordítani szükséges.

3.11. KÁRENYHÍTÉS LEHETŐSÉGE, KÖLTSÉGE, ILLETVE ELLENTÉTELEZÉSEK LEHETŐSÉGEI

Jelen területet exponált helyen való elhelyezkedése jelentősen felértékeli. A területen található nyilvántartott régészeti lelőhely által érintett területek rendezéséről a beruházást megelőzően – biatorbágy helyi építési szabályzata által előírtaknak megfelelően, a KÖH illetékes Regionális Irodája foglal állást, mint szakhatóság.

4. ÖSSZEFOGLALÓ

Napjainkra a település jövőjét a meginduló lakóterületi- és idegenforgalmi, szabadidős, rekreációs valamint intézményi területfejlesztési igények felé irányuló érdeklődés jellemzi. A területfejlesztés mellett gondot fordít az országos, illetve helyi épített, ill. régészeti értékek védelmére, megtartására. Az fejlesztési területek körül erdőterületek, tájfásítások, javítják, a meglévő zöldterületi arányt. Mindemellett, a terv a beépítés alacsony intenzitása mellett, magas zöldfelületi fedettséget biztosítva javasolja a terület beépülését.

5. NYILATKOZATOK

A tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, a tanulmány elkészítésére.

Az Örökségvédelmi Hatástanulmány településrendezési szakágának készítője, Biatorbágy Oktatási- és sportkomplexum Szabályozási terve módosítás tervezője, Horváth Adrienne, vezető településtervező jogosultsággal rendelkezik (Pest Megyei Építész Kamarai tervezői névjegyzék száma: TT1 13-1095/06), így a 4/2003.(II.20.)NKÖM rendelet 6.§ (1). bek. b) pontja értelmében jelen tanulmány elkészítésére jogosult.

Budapest, 2009. május 11.



Horváth Adrienne
vezető tervező

B) R É G É S Z E T I S Z A K Á G I M U N K A R É S Z

Régészeti hatástanulmány Biatorbágy - különleges oktatási és sportkomplexum (0309. hrsz) tervéhez

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY RÉGÉSZETI SZAKÁGI MUNKARÉSZ

Megrendelő:

PORTATERV Kft.
1126 Kléh István u 8/b.

Készítette: ARCHEOSZTRÁDA Kft.

1119 Budapest, Etele út 59-61.
Tel.: 06 1 225 33 61, Fax: 06 1 225 33 62
archeo@archeosztrada.t-online.hu

Megbízásából:

dr. Tankó Károly
2060 Bicske, Munkácsy M. u.31.
szakértői engedély sz.: OKM 289-5/2008

Budapest, 2009. április 27.

TARTALOM

I. A tanulmány tárgya

II. Törvényi környezet

II.1. A régészeti lelőhelyekre, a régészeti kutatásra és a régészeti leletekre vonatkozó főbb jogszabályok

II.2. A régészeti lelőhellyel érintett területeken követendő eljárások, jogok és kötelezettségek

III. Az örökségvédelmi értékek állapota és a változtatási szándékok hatáselemzése (4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet melléklete szerinti tartalmi követelmények)

1. Vizsgálat

a) Történeti leírás és a régészeti örökség

b) Természeti táj és tájhasználat

c, e, f) *Az építészeti-műemléki értékvizsgálat része, nem tárgya a régészeti szakterületi résznek*

f) Védettségek

g) Az örökségi értékek elemzése

h) Területhasználat és terület állapota a kulturális örökség összefüggésrendszerében.

2. Változtatási szándékok

a) Településhálózati és tájhasználati változás

b) Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás

c) Infrastrukturális változás

d) Népesség, életmód, társadalom, kultúra változása

3. Hatáselemzés

a, b, c) *Az építészeti-műemléki értékvizsgálat része, nem tárgya a régészeti szakterületi résznek*

d) Régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

e, f, g, h, i) *Az építészeti-műemléki értékvizsgálat része, nem tárgya a régészeti szakterületi résznek*

j) Folyamatok iránya és visszafordíthatósága

k) Kárenyhítés lehetősége és költsége

4. Összefoglalás

5. Nyilatkozat

IV. Térképek

I. A tanulmány tárgya

A Biatorbágy 0309 hrsz - 18 ha-os terület - Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítását a PORTATERV Kft. végzi. A tervezés célja a különleges oktatási és sportolási funkciót lehetővé tevő építési övezet kialakítása, ezzel együtt a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása. Mivel a területen régészeti lelőhely található, ezért az előzetes vizsgálati dokumentációhoz régészeti hatásvizsgálat szükséges. A tervezett változtatás csak a település egy részét érinti, ezért a tanulmány a 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 1 § (3) bekezdése értelmében, külön környezeti hatásvizsgálat nélkül **csak fejlesztéssel érintett Biatorbágy külterület 0309 hrsz ingatlanról készült.**

A jelen munkát (azaz a jelen tanulmány részét és egészét) a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. alapján szerzői jogvédelem illeti meg. A tanulmány sokszorosítása, átdolgozása, az abból való idézés, vagy bármely más formában történő felhasználása csak az Archeosztráda kft. és a szerző előzetes írásbeli hozzájárulásával történhet. A szerzői jog megsértése büntetőjogi és kártérítési következményekkel járhat. A vagyoni jogok kizárólagos jogosultja az Archeosztráda Kft. A tanulmányt annak megrendelője csak a szerződésben meghatározott célra jogosult felhasználni. A tanulmányt a szerződéstől eltérő szolgáltatás, vagy újabb hatásvizsgálat részeként való felhasználása csak a szerzői jogok birtokosainak írásos hozzájárulásával lehetséges. A közölt adatok szerződéstől eltérő célra való felhasználása, a régészeti lelőhelyekre és a régészeti érdekű területekre vonatkozó adatok nyilvánosságra hozása vagy harmadik fél számára való továbbadása csak a 17/2002. (VI.21.) NKÖM rendelet 7. §, valamint a 47/2001. (III.27.) Kormányrendeletben szabályozott módon az Archeosztráda kft., továbbá a szerző előzetes írásbeli hozzájárulásával történhet.

A hatástanulmány a készítés időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján készült!

II. Törvényi környezet

II.1. A régészeti lelőhelyekre, a régészeti kutatásra és a régészeti leletekre vonatkozó főbb jogszabályok:

2005. évi LXXXIX. törvény a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény módosításáról

2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről

2001. évi LXXX. törvény a jogellenesen kivitt kulturális javak visszaszolgáltatásáról

2001. évi XXVIII. törvény a lopott vagy jogellenesen külföldre vitt kulturális javak nemzetközi visszaadásáról szóló, Rómában, 1995. év június hó 24. napján aláírt UNIDROIT Egyezmény kihirdetéséről

1997. évi CXL. törvény (különösen a 38-49. §) a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről

1996. évi LIII. törvény a természet védelméről (különös tekintettel a földvárak és kunhalmok néven itt védett tájlelméként szereplő lelőhelyekre)

1985. évi 21. törvényerejű rendelet a világ kulturális és természeti örökségének védelméről szóló, az Egyesült Nemzetek Oktatási, Tudományos és Kulturális Szervezete Általános Konferenciájának ülészakán Párizsban, 1972. november 16-án elfogadott Egyezmény kihirdetéséről

1979. évi 2. törvényerejű rendelet a kulturális javak jogtalan behozatalának, kivitelének és tulajdona jogtalan átruházásának megakadályozását és megelőzését szolgáló eszközökről szóló, az Egyesült Nemzetek Nevelésügyi, Tudományos és Kulturális Szervezetének Közgyűlése által Párizsban az 1970. évi november hó 14. napján elfogadott Egyezmény kihirdetéséről

1957. évi 14. törvényerejű rendelet a kulturális javak fegyveres összeütközés esetén való védelme tárgyában Hágában, 1954. évi május hó 14. napján kelt nemzetközi Egyezmény, valamint az ahhoz csatolt jegyzőkönyv (a kulturális javak háború idején megszállott területről való kivitelének tilalma tárgyában) kihirdetéséről

191/2001. (X. 18.) Kormányrendelet az örökségvédelmi bírságról

47/2001. (III. 27.) Kormányrendelet a muzeális intézményekben folytatható kutatásról

149/2000. (VIII. 31.) Kormányrendelet a Magyar Köztársaság Kormánya és az Európa Tanács tagállamai között, 1992. január 16-án kelt, Valettában aláírt, a régészeti örökség védelméről szóló Európai Egyezmény kihirdetéséről

196/1996. (XII. 22.) Kormányrendelet a mentésben való részvétel szabályairól, a polgári védelmi szakhatósági jogköréről és a miniszterek polgári védelmi feladatairól

161/1998.(IX.30.) Kormányrendelet a nemzeti kulturális örökség miniszterének feladat- és hatásköréről

362/2008. (XII.31.) Kormányrendelet a régészeti lelőhelyek és régészeti védőövezetek, valamint az azonosításukhoz szükséges és a védetségükre vonatkozó adatok közzétételéről.

21/2007. (III. 26.) OKM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Szakszolgálat létrehozásáról és működéséről; továbbá a régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójának anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet módosításáról

4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet örökségvédelmi hatástanulmányról

17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet kulturális örökség hatósági nyilvántartásáról

3/2002. (II. 15.) NKÖM rendelet a kulturális örökség védetté nyilvánításának részletes szabályairól

18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet a régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójának anyagi elismerésének részletes szabályairól

17/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet a kulturális javak kiviteli engedélyezésének részletes szabályairól

18/2000. (XII. 18.) NKÖM rendelet a kulturális szakértők működésének engedélyezéséről és a szakértői névjegyzékek vezetéséről

1/2000. (I. 14.) NKÖM rendelet a kulturális szakemberek szervezett képzési rendszeréről, követelményeiről és a képzés finanszírozásáról (módosította a **13/2000 (VII. 11.) NKÖM rendelet**)

20/1999. (XII. 26.) NKÖM rendelet a muzeális intézményekre vonatkozó szakfelügyelet rendjéről

5/1999. (III. 26.) NKÖM rendelet a közművelődési feladatellátás országos szakfelügyeletéről

15/1998. (III. 31.) MKM rendelet a helyi önkormányzatok könyvtári és közművelődési érdekeltségű támogatók támogatásáról

BTK (az 1978. évi IV. törvény a Büntető Törvénykönyvről) vonatkozó paragrafusai:

159.§ - háborús fosztogatás

160.§ bűnös hadviselés

216.§ a műemlékek megrongálása

216/A.§ a kulturális javak megrongálása

216/B.§ visszaélés kulturális javakkal

312.§ csempészet és vámorgazdaság

316.§ lopás

317.§ sikkasztás

324.§ rongálás

325.§ jogtalan eltulajdonítás

326.§ orgazdaság.

218/1999. (XII. 28.) Kormányrendelet az egyes szabálysértésekről vonatkozó paragrafusai:

144.§ régészeti szabálysértés

145.§ kulturális javak engedély nélküli másolása

146.§ kulturális javakkal kapcsolatos köteleességek elmulasztása

Általában a 2001. évi LXIV. törvény és végrehajtási rendeletei, illetve mindezek utóbbi években történt módosításai alapján kell eljárni. Mindezek alapján a régészeti területeket három kategóriába lehet besorolni:

1. fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyek
2. nyilvántartott régészeti lelőhelyek
3. régészeti érdekű területek.

II.2. A régészeti lelőhellyel érintett területeken követendő eljárások, jogok és kötelezettségek

1.) Védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek esetében:

2005. évi LXXXIX. tv. 26. § (1)-(2) bekezdés

A KÖH hatósági engedélye szükséges védett régészeti területen bármilyen, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató, vagy a terület jellegét megváltoztató, más hatósági engedélyhez nem kötött tevékenység végzéséhez. A KÖH határozatának hiányában semmilyen munka nem végezhető. Egyebekben mindenben az adott területre a régészeti védelmet elrendelő miniszteri rendeletben (a korábbiak esetében határozatban) foglaltakat kell követni és betartani.

2.) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében:

2001. évi LXIV. tv. 11. §

A régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

2005. évi LXXXIX. tv. 26. § (3)-(4) bekezdés

Régészeti lelőhelyek és régészeti védőövezetek esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el az alábbi kivételekkel. A 2005. évi LXXXIX. tv. 26. § (1)-(2) bekezdés értelmében a 30 cm mélységet meghaladó tereprendezési munkálatokhoz, illetve minden egyéb, az örökségi elemek jellegét és megjelenését érintő munkavégzéshez – amennyiben más hatóság engedélyéhez ez nincs kötve – a KÖH hatósági engedélye szükséges.

2005. évi LXXXIX. tv. 28. §

Kérelemre a KÖH köteles a majdani a hatósági vagy szakhatósági engedélyének feltételeiről előzetesen nyilatkozni. Az engedélyezési eljárás miatt célszerű már a tervezés előtt, vagy annak megkezdésekor a Hivatal előzetes nyilatkozatát kérni, hogy az adott beruházáshoz, hasznosításhoz (pl. építkezés, művelési ág változtatása, halastó kialakítása, stb.) hozzá fognak-e járulni, s ha igen, akkor milyen feltételekkel. Így a később megvalósíthatatlannak minősülő fölösleges tervezés, illetve a feltárás miatt történő nem várt időbeli csúszás és költségnövekedés kiküszöbölhető vagy előre kalkulálható lesz.

2005. évi LXXXIX. tv. 8. § (1)-(2)

A földmunkával járó fejlesztésekkel a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni. Ha a lelőhely földmunkával való elkerülése a fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás máshol nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett területet előzetesen fel kell tární. Ennek részeként – ha a KÖH nem rendelkezik másként – a lelőhelyen először próbafeltárást kell végezni. A régészeti érintettség mértékétől függően, bizonyos esetekben, a KÖH régészeti megfigyelést írhat elő.

2001. évi LXIV. tv. 22. és 23. §; 27/2001 NKÖM rendelet 14. §, 21/2007 OKM rendelet 14/B §

A beruházás feltételeként adott esetben előírt régészeti feltárás költségei mindig a beruházót terhelik, mivel az ő érdeke a már ismert lelőhely megbolygatása. A beruházó nyilatkozni köteles, hogy a beruházás nagyberuházásnak számít-e (minden nettó 500 millió forintot meghaladó, továbbá a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt., valamint a Vásárhelyi Terv koordinátor szerveinek kezelésében a nettó 100 millió forintos értékhatárt meghaladó beruházás). Ez a nyilatkozat valamint az örökségvédelmi hatástanulmány az építészeti hatósági, illetve az örökségvédelmi hatósági eljárásban a Hivatalhoz benyújtott kérelem hivatalos melléklete.

A 21/2007 OKM rendeletben meghatározott nagyberuházások esetében a Kulturális Örökségvédelmi Szakszolgálat országos illetékességgel és feladatellátási kötelezettséggel működő intézmény. Egyéb esetben a régészeti feltáráshoz szükséges szerződést a beruházónak a területileg illetékes múzeummal kell megkötnie. Ez a régészeti gyűjtőkörrel rendelkező megyei múzeum, **amely Biatorbágy esetében a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága**. A szerződés érvényességéhez a KÖH jóváhagyása szükséges. Magát a feltárást bármelyik, a régészeti feltárások végzésére jogosult intézmény elvégezheti, amennyiben a szerződő felek ebben megállapodnak. A feltáráshoz jogosult intézményeket a 18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet 2. § sorolja fel.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyen a lelőhely jelenlegi használati módját csak akkor kell korlátozni, ha annak folytatásától a lelőhely súlyosan károsodhat, vagy fennáll a megsemmisülés veszélye. Ugyanez vonatkozik az ott a Hivatal hozzájárulásával végzett tevékenységekre is: amennyiben ennek során előre nem kalkulálható örökségvédelmi érdek merül fel, vagy nem várt jelenség mutatkozik, a végzett tevékenységet korlátozni kell. A Hivatalnak a munka felfüggesztése esetén lehetősége van régészeti

védelem megindítására, illetve annak megvalósulása esetén kisajátítás kezdeményezésére. A 2005. évi LXXXIX. tv. 9. § értelmében a régészeti lelőhelyen kívül végzett földmunka során előkerülő régészeti jelenségek feltárására a 2001. évi LXIV. tv. 22. § (3) bekezdésében foglalt feltételekkel szerződés köthető (vagyis a beruházás mentő feltárással történő szükségszerű ideiglenes fennakadása elkerülhető, illetve annak ideje csökkenthető, ha a beruházó a feltárást önszántából megfinanszírozza).

2001. évi LXIV. tv. 82-85. §; 191/2001 Kormányrendelet, ill. 2005. évi LXXXIX. tv. 37. § (1)

A védelem alatt álló kulturális örökségi elemekben (védtett vagy nyilvántartott régészeti lelőhelyek) vagy a leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése, megrongálása, vagy veszélyeztetése büntetendő cselekmény: örökségvédelmi bírság kiszabásával jár, ill. bizonyos esetekben e cselekedet a BTK hatálya alá esik. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek a III. kategóriába tartoznak, vagyis a bírság a kötelezettségszegés vagy a károkozás mértéke szerint 10 ezer forinttól 25 millió forintig terjedhet, míg védett lelőhelyek esetében e tétel elérheti a 250 millió forintot is. BTK-ba ütköző cselekedet pénzbírsággal, vagy legfeljebb 5 évig terjedő szabadságvesztéssel sújtható.

3.) Régészeti érdekű területek, továbbá valamely tevékenység során bárhol újonnan észlelt régészeti lelőhely előkerülése esetében:

2005. évi LXXXIX. tv. 7. § 17. pont

Régészeti érdekű területnek számít minden olyan területrészt, ahol régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető. Így ide kell sorolni minden talajbolygatással járó tevékenység végzésére kiszemelt területet is. E területekre ugyanazok a szabályok vonatkoznak, mint a beruházás során nem várt módon előkerülő régészeti leletekkel és objektumokkal fedett területekre. Az ilyenkor követendő eljárásban a helyi önkormányzat is feladatot kaphat.

2001. évi LXIV. tv. 24. és 25. §; 18/2001 NKÖM rendelet 15. §

Amennyiben ezeken a nem ismert és így hivatalosan nyilván nem tartott régészeti lelőhelyeken régészeti jelenség vagy lelet kerül elő, a végzett tevékenységet abba kell hagyni, és a helyszín vagy lelet őrzése mellett értesíteni kell a jegyzőt, aki a területileg illetékes múzeum és a KÖH szakmai bevonásáról köteles gondoskodni. A bejelentési kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli! A múzeum 24 órán belül írásban köteles nyilatkozni a munka folytathatóságáról. A szükséges beavatkozás költségeit (amennyiben időközben a KÖH nem regisztrált lelőhelyet a helyszínen) a feltárással jogosult intézmény köteles állni.

2001. évi LXIV. tv. 26. §; 18/2001 NKÖM rendelet 16. §

A lelet, illetve a lelőhely bejelentőjét jutalom illeti meg, amely nemesfémek esetében nem lehet kisebb a beszolgáltatott lelet nemesfémtartalmának piaci értékénél. A nyilvántartásban nem szereplő régészeti lelőhelyben vagy az onnan származó leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése ugyancsak büntetendő cselekmény (BTK hatálya alá esik).

4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet

A Hivatal a rendeletben foglalt esetekben és tartalommal örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséhez kötheti szakhatósági állásfoglalásának megadását. Ez lényegében a már ismert lelőhelyek esetében a nagyobb felületet érintő, 1ha területet vagy 500m² épület-alapterületet meghaladó méretű, illetve bizonyos nyomvonalas létesítményekre, vízügyi létesítményekre, bányatelkekre és tereprendezésre vonatkozó beruházásokra érvényes bármely területen. A tanulmány elkészíttetése a beruházót terheli, készítésére a nevezett rendeletben feljogosítottak vállalkozhatnak.

A 2001. évi LXIV. törvény 66. § (2) bekezdés alapján készítendő hatástanulmányok tartalmi követelményeit részletesen tartalmazza a 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet melléklete. Ugyanezen rendelet értelmében a hatástanulmány régészeti szakterületi részét csak felsőfokú szakirányú végzettséggel rendelkező személy készítheti. A hatástanulmány készítője jogosultságán túl egyben nyilatkozik arról is, hogy a tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak.

III. Az örökségvédelmi értékek állapota és a változtatási szándékok hatáselemzése

(A 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet melléklete szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően)

1. Vizsgálat

1.a. Történeti leírás és régészeti örökség

A tervezési terület a történeti térképek tanúsága szerint a korai Bia településtől nyugatra található. Mivel ezen a területen nincs adatunk középkori vagy koraujkori megtelepedésre, ezért Biatorbágy korai történetének ismertetésétől itt eltekintünk.

A XIX. század óta előkerült régészeti leletek alapján megállapítható, hogy a Biatorbágy közigazgatási területe a történelem legtöbb időszakában lakott volt. Az eddig nyilvántartott 59 biatorbágyi régészeti lelőhely a településre alkalmas területeken viszonylag sűrűn helyezkedik el. Ezek közül sok, ma már beépített belterületen található, illetve néhány magángyűjteményből származó lelet pontos előkerülési helye ismeretlen. Ezért a már ismert lelőhelyek mellett a jövőben továbbiak előkerülése is várható, illetve a már nyilvántartott lelőhelyek kiterjedése az újabb adatok tükrében módosulhat. Tekintve például, hogy a temetők helyét pusztán a felszíni kutatásokkal általában nem lehet megtalálni, ezek felfedezésük csak a jövőbeni földmunkáktól várható.

1.b. Természeti táj és tájhasználat

Biatorbágy Budapesttől nyugatra, a Budai-hegység nyugati lábánál, a Zsámbéki-medence és az Etyeki-dombvidék határán található.

A tervezési terület a Biai-tó északkeleti partján, a Pörösök-dűlő déli felében, a Disznó-lápa felől észak déli irányban folyó patak és a Herés-kert mocsaras síkja által közrefogott dombon található. Ez a terület jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll.

1.c-e. Településkép és utcaképek, Településszerkezet és területhasználat, Településkarakter

Az építészeti-műemléki értékvizsgálat része, nem tárgya a régészeti hatáselemzésének.

1.f. Védettségek (régészeti)

A vizsgált területen kiemelt, vagy fokozott védettségű régészeti lelőhely nem található.

1.g. Az örökségi értékek elemzése

Az oktatási és sportkomplexum számára kijelölt a 0309 hrsz.-ú ingatlanon, az 1975-ben az MRT (= Magyarország Régészeti Topográfiája) bejárás során azonosított, a KÖH által 9977. számon nyilvántartott régészeti lelőhely található.

A lelőhelyen régészeti feltárás még nem folyt, így annak jellegére és kiterjedésére vonatkozóan csak a korábbi terepbejárás és a jelen tanulmány készítését megelőző helyszíni szemle megfigyeléseire támaszkodhatunk. A felszíni lelőhelylokalizáció alapján megállapítható, hogy a régészeti lelőhely a Bia-tóba torkolló patak nyugati partján emelkedő domb déli lejtőjén, viszonylag nagy területen, a dombtetőig húzódik.

h.) Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés- rendszerében

A régészeti lelőhely területe jelenleg intenzív mezőgazdasági művelés alatt áll.

2. Változtatási szándékok

A Biatorbágy 0309 hrsz – 18 ha-os terület – Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítását a PORTATERV Kft. végzi. A tervezés célja a különleges oktatási és sportolási funkciót lehetővé tevő építési övezet kialakítása, ezzel együtt a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása. Részletesen lásd a tervdokumentációban.

3. Hatáselemzés

A különböző hatásterületek kijelölésével (hatásvizsgálat és javaslatok)

a-c.) Történeti településhálózati következmények, Természeti és táji hatások, Településképfeltárulásának változásai

Az építészeti-műemléki értékvizsgálat része, nem tárgya a régészeti hatáselemzésének.

d.) Régészeti emlékek megmaradásának, feltárhatóságának, bemutatathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

A 0309 hrsz.-ú ingatlanon 9977 számon nyilvántartott régészeti lelőhely területének jelenlegi intenzív mezőgazdasági művelése és az ebből fakadó talajerózió az itt található régészeti értékek lassú állagromlását, hosszú távon a lelőhely pusztulását okozza. Ugyanakkor ez a hasznosítás a művelési ág váltása esetén (pl. legelőszítés) lehetővé tenné a lelőhely jelen állapotában való hosszú távú megőrzését.

Ezzel szemben a tervezett oktatási és sportkomplexum megvalósításához kapcsolódó tereprendezések, építkezések olyan jelentős földmunkákat igényelnek, amelyek visszafordíthatatlanul károsítják, illetve teljes pusztulással fenyegetik a lelőhelyet. Ezt elkerülendő – a törvényi ajánlás értelmében – a fejlesztési területből a régészeti lelőhelyet kihagyni, a földmunkákkal elkerülni javasolt. Amennyiben ez nem lehetséges – vagy jelentős költségnövekedéssel járna – úgy a régészeti értékek eredeti összefüggésükből kizárólag a földmunkákat megelőző régészeti feltárással mozdíthatók el.

A nyílt terep kedvező lehetőséget teremt a lelőhely teljes régészeti feltárásának. Az ingatlanok jelenlegi és tervezett hasznosításából adódóan a régészeti emlékek eredeti helyükön való bemutatása egyelőre nem ajánlott. A feltárást követően az itt talált régészeti leletek közzététele elsősorban múzeumban javasolt, de erre – a jogszabályi feltételek biztosítása esetén – akár a tervezett oktatási centrumban kialakítható kiállítóhelyen is lehetőség nyílhat.

e-i) Történeti térbeli rendszerek alakulása, Műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében, Műemlékek megújításának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei, Műemlékek megújításának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei, Településkarakter változásának hatásai, Településkarakter változásának hatásai

Az építészeti-műemléki értékvizsgálat része, nem tárgya a régészeti hatáselemzésének.

j.) Folyamatok iránya, visszafordíthatósága

A tervezett oktatási és sportkomplexum megvalósulásához kapcsolódó építkezések nagymértékben, akár pusztulással is fenyegetik a 0309 hrsz ingatlanon található régészeti értékeket. Ez a folyamat visszafordíthatatlan, ezért a régészeti leletek és a lelőhelyből feltárható tudományos adatok megmentésének egyetlen módja a beruházást megelőző régészeti kutatás.

k.) Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei

A tervezett fejlesztés megvalósulása esetén a lelőhely károsodásának enyhítésére nem, csupán megelőzésére van lehetőség. Ennek módja a beruházást megelőző régészeti kutatás.

4. Összefoglaló

A régészeti lelőhelyek az emberiség és a magyarság történetének, települési viszonyainak, életmódjának fontos bizonyítékai, ezért mindenki részéről elvárható a törvények tiszteletben tartása és a nemzeti kulturális örökség iránti megbecsülés.

A Biatorbágy külterület 0309 hrsz – 18 ha terület – Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítását a PORTATERV Kft. végzi. A tervezés célja a különleges oktatási és sportolási funkciót lehetővé tevő építési övezet kialakítása, ezzel együtt a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása.

A tervezett oktatási és sportkomplexum megvalósításához kapcsolódó tereprendezések, építkezések olyan jelentős földmunkákat igényelnek, amelyek visszafordíthatatlanul károsítják, illetve teljes pusztulással fenyegetik a 0309 hrsz ingatlanon a KÖH által 9977. számon nyilvántartott régészeti lelőhelyet. Ezt elkerülendő – a törvényi ajánlás értelmében – a fejlesztési területből a régészeti lelőhelyet kihagyni, a földmunkákkal elkerülni javasolt. Amennyiben ez nem lehetséges – vagy jelentős költségnövekedéssel járna – úgy a régészeti értékek eredeti összefüggésükből csak a földmunkákat megelőző régészeti kutatás (próbafeltárás, megelőző feltárás) során mozgathatók el.

Fontos kiemelni, hogy törvényi szabályozás alapján a régészeti kutatás költségei a beruházót terhelik, így ennek pénz- és időbeli vonzatával már a tervezés szakaszában számolni kell. (A régészeti munkák tervezésének és a kivitelezésbe való ütemezésének elmaradása nagymértékben veszélyezteti a lelőhelyeket, ugyanakkor lassíthatja, vagy akadályozhatja a tervbe vett beruházás megvalósulását.)

A jelen hatástanulmány a készítés időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján készült.

Budapest, 2009 április 27.

dr. Tankó Károly

Nyilatkozat

Alulírott Tankó Károly régész nyilatkozom, hogy a 4/2003 (II. 20.) NKÖM rendelet 6. § (2) bekezdésében foglalt előírásnak megfelelően a régészeti hatástanulmány készítéséhez szükséges régész szakirányú felsőfokú végzettséggel, illetve tudományos fokozattal rendelkezem.

Az alulírott által Biatorbágy - különleges oktatási és sportkomplexum tervéhez (0309 hrsz) készített örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakági rész az összeállítás időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján, az örökségvédelmi jogszabályokkal és a hatósági előírásokkal összhangban készült, illetve a tanulmányban szereplő tervezett változtatásokra vonatkozó javaslatok azoknak mindenben megfelelnek.

Budapest, 2009 április 27.

Dr. Tankó Károly

régész

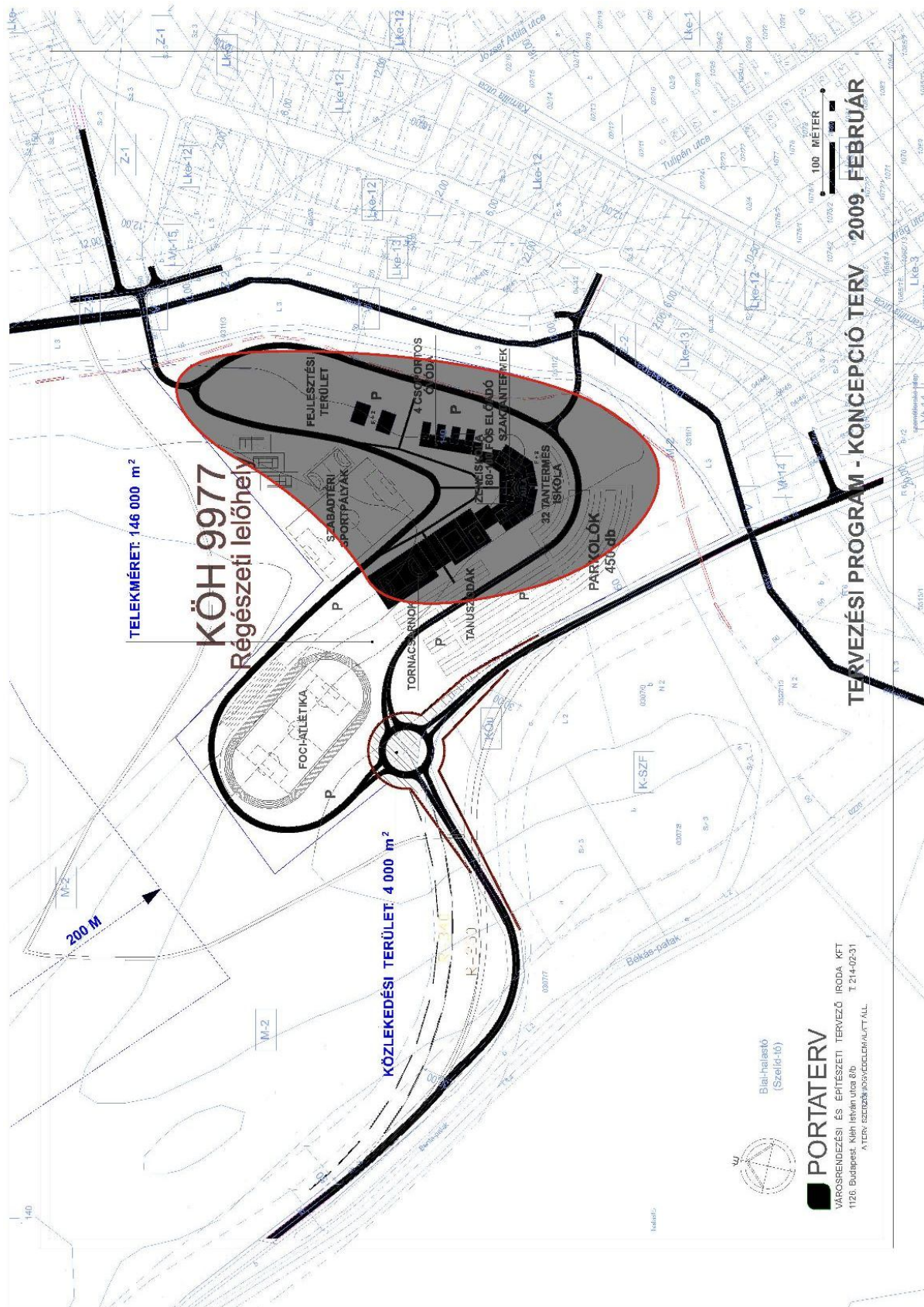
Szakértői engedély száma: OKM 289-5/2008

IV. Térképek

A csatolt térképek jegyzéke:

- 1) EOVS térkép a régészeti lelőhely jelölésével
- 2) Szabályozási terv a régészeti lelőhely jelölésével



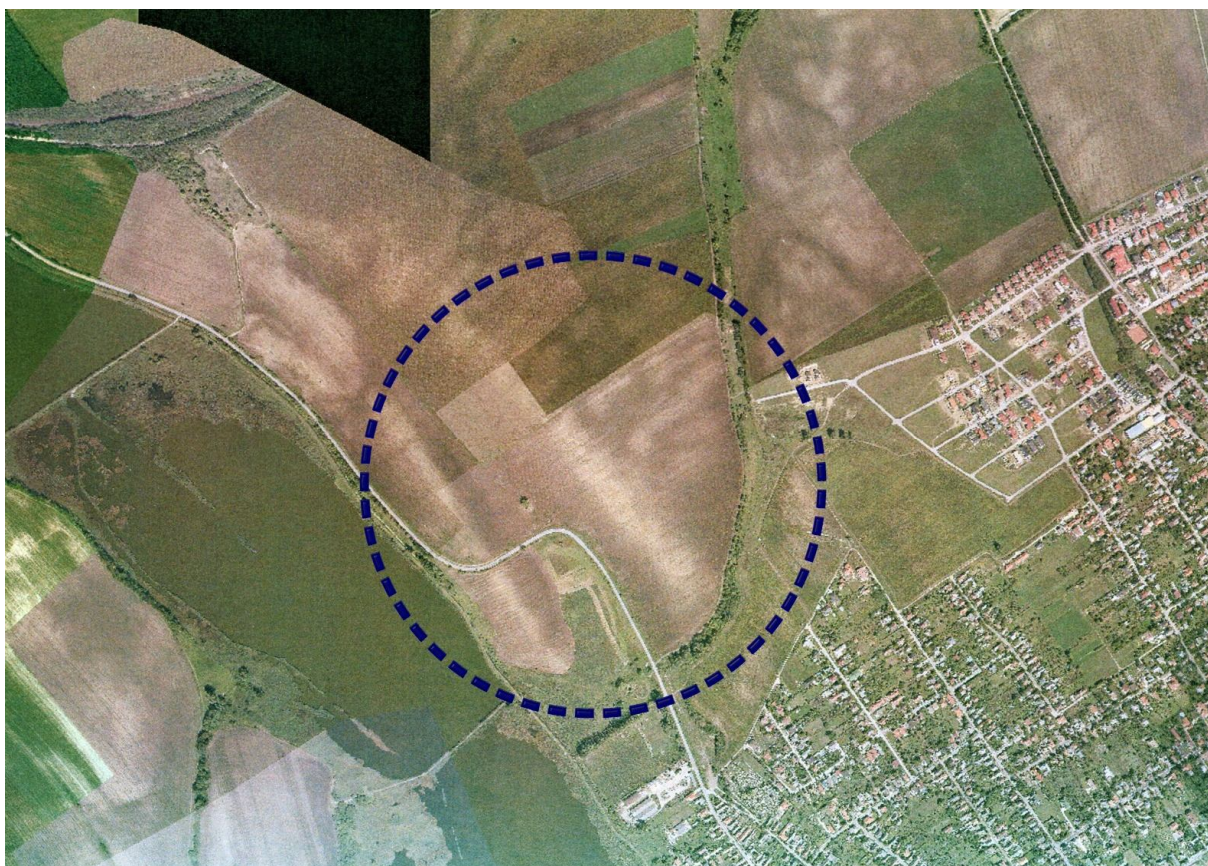


ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajz-szám:	Rajz megnevezése	Méretarány
1.	Földhivatali alaptérkép	M=1: 4 000
2.	Geodéziai alaptérkép	M=1: 5 000
3.	Biatorbágy Településszerkezeti terve175/2002(09.05.)sz.határozat - kivonat	M=1:10 000
4.	Biatorbágy HÉSz (7/2002.(10.01.)Ör.sz.rendelet)-Szabályozási terv- kivonat	M=1: 5 000
5.	Területfelhasználási, közlekedési és zöldfelületi vizsgálat	M=1: 5 000
6.	Adottságok és konfliktusok vizsgálata	M=1: 5 000
7.	Tulajdonvizsgálat	M=1: 5 000
8.	Területfelhasználási javaslat	M=1: 5 000
9.	Környezetalakítási javaslat	M=1: 5 000
10.	Közműfejlesztési javaslat – Víziközművek	M=1: 5 000
11.	Közműfejlesztési javaslat – Energia közművek	M=1: 5 000

BIATORBÁGY VÁROS OKTATÁSI- ÉS SPORTCENTRUM P R O J E K T (0 3 0 9 / 1 H R S Z) S Z T - 2 BIATORBÁGY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSA FŐÉPÍTÉSZI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ ÉTV. 9§ (6) 2009. SZEPTEMBER HÓ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK



PORTATERV KFT.
1126 BUDAPEST, KLÉH ISTVÁN UTCA 8/B. T/F: 214 - 02-31, E-MAIL: INFO @ PORTATERV.HU

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓMÓDOSÍTÁS – HATÁROZAT-TERVEZET
- TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS– HATÁROZAT-TERVEZET
- HELYI ÉPÍTSI SZABÁLYZAT– RENDELET-TERVEZET

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓMÓDOSÍTÁS

HATÁROZAT-TERVEZET

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2009. (.....) Kt. sz. határozata

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
141/2001. (06.21.) Öh sz. határozat módosításáról

- (1) Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 141/2001. (06.21.) Öh sz. határozati számmal elfogadott Településfejlesztési Konceptióját Oktatási- és sportkomplexum projekt megvalósítása érdekében az alábbiak szerint módosítja:
- (2) A Településfejlesztési Konceptió kiegészül az alábbi bekezdéssel:

3/A./ Oktatási- és sportterületek fejlesztése

A város északnyugati szélén, a 8101 j. ök. út északi oldalán a belterülethez közvetve csatlakozó nagyobb egybefüggő területet a 0312 HRSZ Disznólápa-patak választja el a mostani belterülethatártól.

A terület ideális mikroklímával és páratlan természeti adottságokkal, rendelkezik, mind a környezetet, mind a kilátást illetően.

A nagy szabad terület igazán komplex területhasznosítást tesz lehetővé, amely egy telekre csoportosítja az alapvető oktatási-, kulturális- és sport funkciókat, ezek szinergikus kapcsolatát is megteremtve. A nagy telek lehetővé teszi a területen, a tömegvonzó létesítmények alkalmankénti kiszolgálását biztosító bőséges parkolási terület kialakítását is. Ezen adottságokat kihasználva a területen új oktatási-, kulturális- és sportkomplexum kerül elhelyezésére.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester, jegyző

A kivonat hiteles

.....
Dr. Palovics Lajos
polgármester

.....
Makranczi László
jegyző

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS

HATÁROZAT-TERVEZET

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2009. (.....) Kt. sz. határozata

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
175/2002. (09.05.) Öh sz. határozat módosításáról

1. Településszerkezeti tervében az alábbi fejlesztések számára biztosít helyet:

Oktatási és Sportkomplexum fejlesztés:

A belterülettől nyugatra a 8101 j. ők út északi oldalán található 0309/1 hrsz 15 ha nagyságú területen:

- a) A fejlesztési területen a 0309/1 hrsz a jelenlegi tervezett lakóterületből (L) különleges oktatási (Ko) területre módosul, L→K
- b) A fejlesztési területtől nyugatra a 0309 hrsz terület e.r. a jelenlegi tervezett lakóterületből (L) árutermelő mezőgazdasági területre (M) módosul, L→M
- c) A fejlesztési terület keleti részén a jelenlegi közpark terület e.r.-ból (L) különleges oktatási (Ko) területre módosul, Z→Ko
- d) A fejlesztési terület nyugati részén a jelenlegi tervezett lakóterületből (L) közlekedési területre (Kö) módosul. L→Kö
- e) A fejlesztési terület nyugati részén a jelenlegi különleges (Kü) terület e.r. közlekedési területre (Kö) módosul. Kü→Kö

A belterülettől nyugatra a 8101 j. ők út déli oldalán található 0307/12 hrsz területen:

- (a) A fejlesztési terület nyugati részén a jelenlegi tervezett lakóterületből (L) közlekedési területre (Kö) módosul. L→Kö
- (b) A fejlesztési terület nyugati részén a jelenlegi közlekedési terület e.r. különleges (Kü) területre (Kszf) módosul. Kö → Kszf

2. Jelen határozat mellékletét képezi az 1.sz melléklet: Településszerkezeti Tervlapmódosítás (rajzsám: TSZT/M).

Határidő folyamatos

Felelős: Dr. Palovics Lajos polgármester

.....

Dr. Palovics Lajos
Polgármester

.....

Makranczi László
jegyző

Biatorbágy, 2009.

Makranczi László
jegyző

MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet

Rajzsám	Terv megnevezése	Méretarány
TSZT/M	Biatorbágy Város Településszerkezeti tervmódosítás – Biatorbágy 0309/1 hrsz Oktatási és sportkomplexum területére	M= 1 :2 000

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATMÓDOSÍTÁS

RENDELET-TERVEZET

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2009. (.....) Kt. sz. rendelete
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
7/2002. (10.01.) Ör. sz. rendelete módosításáról

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján megalkotja a Helyi Építési szabályzat módosításáról szóló Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete 7/2002. (10.01.) Ör. sz. rendeletének (továbbiakban HÉSz) módosítását, és jóváhagyja e rendelet mellékletét képező szabályozási tervet (Biatorbágy -0309/1 hrsz oktatási és sportkomplexum terület Szabályozási terve, továbbiakban SZT-2).

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1.§ A rendelet területi hatálya kiterjed Biatorbágy Város igazgatási területére.

2.§. A HÉSz 4. § (3) bekezdése az alábbi ponttal egészül ki:
- a belterületől északnyugatra kijelölt különleges oktatási területként.

3.§. A HÉSz 13. § (1) bekezdése az alábbi g.) ponttal egészül ki:
g.) oktatási terület **Ko**.

4.§. A HÉSz 15. § után az alábbi 15/A.§-sal egészül ki:
15/A.§
Különleges terület - oktatási terület
„Ko”

(1) A **Ko-1** övezetben az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

- a.) oktatási és kulturális intézmény épülete és létesítményei,
- b.) sportcsarnok,
- c.) sportpálya és kiszolgáló létesítményei,
- d.) uszoda.

(2) A **Ko-1** övezetben az alábbi funkciók helyezhetők el:

- a.) oktatás, nevelés, sport, kultúra, egészségügyi, rekreáció, művészeti, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató,
- b.) szolgálati lakás, épületenként legfeljebb 1 szolgálati lakás.

(3) A **Ko-1** övezet előírásai az alábbiak:

- a.) A Disznólápa-patak partétől mért 50m-es védőtávolságában épület, építmény, nem helyezhető el, kivéve közműépítmény, utcabútor.

- b.) Az övezetben a telkek zöldfelülettel borított részének egyharmadán háromszintű növényzet telepítendő. Egyszintű növényzet (gyep, talajtakaró) kizárólag a telkek zöldfelülettel borított részének egyharmadán telepíthető.”
- c.) Az övezetben helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának részeként kertépítészeti terv készítenő.

d.) A **Ko-1** övezet részletes előírásai:

Övezet jele	Min. kialakítható Beépíthető telekterület /m ² /	Min. telek Szélesség /m/	Beépítési mód	Max. beépítési % /%/	Min. zöld-Felületi Arány /%/	Max építmény Magasság /m/
Ko-1	100 000	-	SZ	10	40	10,0

5.§. A HÉSZ 34/A.§. (4) bekezdése az alábbiak szerint egészül ki:

(4) „34/A.§. (4) A Kígyós-patak, a Békás-patak, a Benta-patak, a Füzes-patak, a Disznólápa-patak (Szárastói-ág), a Biai-árok (Széleslyuki-ág) partjaitól számított 50-50 m-en belül, továbbá a Biai-halastavak partjától számított 100 m-en belül új épületek, építmények, nem helyezhetők el. A kialakult telekosztás és beépítés változtatásához, építmények korszerűsítéséhez, új építmények elhelyezésének engedélyezéséhez a területileg illetékes természetvédelmi hatóság szakhatósággént bevonandó.”

A Disznólápa-patak rendezése kizárólag környezet- és természetbarát mérnökbológiai módszerekkel történhet. **Az eredeti vegetáció megőrizendő, új növénytelepítés kizárólag őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajokkal lehetséges, a patak partjától számított 50-50m-en belül szilárd burkolt felületek nem alakíthatók ki.** meder burkolása, kiegyenlítése nem megengedett.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

6. §

(1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Helyi Építési szabályzatról szóló 7/2002. (10.01.) Ör. sz. rendelete mellékletét képező Biatorbágy város szabályozási terve tervlapján, jelen rendelet 1. számú mellékletét képező SZT-2 szabályozási terv területére vonatkozó rajzi elemei hatályukat veszti és ezzel egyidejűleg e rendelet területére az „SZT-2” felirat és lehatárolása kerül.

Dr. Palovics Lajos
polgármester

Makranczi László
jegyző

P.H.

A rendelet kihirdetésének napja: 2009.

.....

Makranczi László
Jegyző

MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet

Rajzszám	Terv megnevezése	Méretarány
SZT-2	Biatorbágy 0309/1 hrsz Oktatási és sportkomplexum Szabályozási terve	M= 1 :2 000