

Településszerkezeti terv módosítás

Partnerségi egyeztetési anyag

2018. december hó

Város-Teampannon Kft.

MEGBÍZÓ KÉPVISELŐJE

Tarjáni István, polgármester

Rumi Imre, főépítész

VÁROS-TEAMPANNON KFT. MUNKATÁRSAI

Koszorú Lajos, építészmérnök, vezető településtervező (TT/1É 01-1346/06)

Móricz Anna, tájépítészmérnök

Tóth Helga, településtervező

Szekeres Petra, településmérnök

SZAKTERVEZŐK

MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.:

Macsinka Klára vezető közlekedéstervező, KÉ-T, K1d-1, kamarai szám: 13-1017

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft:

Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök, okl. városépítési-városgazdasági szakmérnök MK-01-2418

Szolóczi Bálint

1. melléklet Településszerkezeti terv

2. melléklet Településszerkezeti terv leírása

Beépítésre szánt területek

LAKÓTERÜLETEK

A beépült lakóterületeken változtatás nem javasolt. Iharos területének északi részén a Nap hegy térségében (Forrás utca, Naphegy köz) a zártkertek helyén elindult a lakóterületi jellegű beépülés, ami megfelel a korábban rögzített távlati kertvárosias terület-felhasználásnak.

Biatorbágy területén jelentős még nem beépített lakóterületek vannak. Szarvasugrás és a Nyugati lakóterület III. ütemének területe, illetve az átépülő Iharosi területek. A Barackvirág lakóterületét az Önkormányzat jelenleg nem kívánja lakóterületté fejleszteni, egy részének távlati fejlesztési területként való megtartása javasolt, a dombtetőn zöldfelület megtartásával.

ÜDÜLŐTERÜLETEK

Biatorbágy területének mindkét üdülőterülete (Katalin-hegy, Peca-tó) hétvégiházas üdülőterület. Katalin-hegy területét az M1-es autópálya és az 1-es út is elválasztja a város belterületétől. A Katalin-hegyen az egykori kertes mezőgazdasági terület egy részén a telekalakítások, beépítések megtörténtek. A Peca-tó üdülőterületének rendezett tömbjeiben közel egyforma telkeket alakítottak ki, azok egy része beépült.

Az üdülőterületek fejlődésének gátja a közműellátás és az utak kiépítésének megoldatlansága, a terület nyílt karszttal való érintettsége. A Katalin-hegy tetején lévő beépítetlen, közel 5 hektár nagyságú üdülőterület különleges területfelhasználásba kerül átsorolásra (Művésztelep)

VEGYES TERÜLETEK

A régi vasút nyomvonalán a torbágyi városközpont kiépült, a funkció-bővítő fejlesztési elképzelések, a Városháza környezetének építészeti karakteresebb kialakítását a jelenlegi területfelhasználási rendszer biztosítja.

A Nyugati lakóterület III. ütemének területén jelentős település-központi területeket jelöltek ki korábban, ezeken a tervezett intézményi fejlesztés (oktatás, intézmények) nem valósult meg.

A vasút állomás környezetében – a Dózsa György utca mentén – a lakó és településközpont vegyes területek egységesen településközponti területfelhasználásba kerülnek.

Településközpont vegyes terület a Tópark lakónegyede.

A Szilvamag területe intézményi vegyes területfelhasználásba kerül a Viadukthoz kapcsolódóan.

Az Iharos településrészen vegyes terület kerül kijelölésre a Naphegy köz végén, valamint a Turista út kezdeti szakaszán.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

A vasút és a főutak mellett a kijelölt sávokban a gazdasági célú területek fokozatosan beépültek.

A történeti településmag szomszédságában a Sósúti út mentén, a belterület határán található egy viszonylag kis tömbnyi gazdasági terület, amely még nem valósult meg. A tervezett közlekedési csomópont -körforgalom - kiépülésével várható a használatának megváltozása.

A meglévő gazdasági területek ütemezett távlati fejlesztési területeinek kijelölése indokolt. A gazdasági területeken a helyi mikro-, kis-, és középvállalkozások letelepedésének elősegítése a kisebb méretű gazdasági területeken indokolt.

Torbágy északi részén, a Pátyi út, vasút és a Farkas –árok által határolt háromszög alakú, mintegy 1 ha méretű tömbben gazdasági terület kerül kijelölésre városüzemeltetés céljára.

A Tó-park területén kialakult állapothoz igazodik a területfelhasználás korrekciója, amely részben új beépítésre szánt terület kijelölését is jelenti. A Tópark területén a jelenleg hatályban lévő, többször módosított építési engedély a hatályos településszerkezeti terven vízgazdálkodási és erdőterületeknek jelölt területekre a létesítményekhez szükséges parkolóterület kialakítására adott engedélyt. A hatályos szabályozási terv a településszerkezeti terven az M0 lehajtó ága mellett kijelölt erdőterületet nem tartalmazta. A terület egy része gazdasági területfelhasználású marad, míg az autópályák 250 m-es védőterületén kívül - figyelembe véve a megépült szerkezetkész épületeket- településközponti vegyes terület kerül kijelölésre.

A gazdasági terület kismértékben bővül a Rozália park területén, ahol a kialakított telkek és beépítés részben érintett az ökológiai hálózat magterületével. Ezen a területen a beépítésre szánt terület kijelölése a terület vonatkozásában megkért „beépítésre szánt terület kivételes kijelölése magtarületben” térségi területfelhasználási engedély függvényében történik.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- temetőK K-T,
- sportpályák területei K-Sp,
- rekreációs területek K-R,
- oktatási terület K-Okt,
- művésztelep K-Műt, szállásférőhelyek területe K-SZF,
- különleges beépítésre szánt egyéb erdőterület K-E
- hulladékkezelők és lerakók területei K-SZT,
- közmű terület K-Kmű,
- romtemplom K-Rom.

A temetőK jelenlegi, teljes területének hosszú távú megtartása javasolt.

Különleges sportterületek: a Kolozsvári utcai és az Iharosi sportpálya, mely utóbbi területe csökken az Iharosi völgy természeti és táji értékeinek védelmére. A TSZT felülvizsgálat során a tervezett Forrás utcai sportterület változatlan funkcióval szerepel. (.

A Biai-tó dél-keleti végén a korábban Különleges Szállásférőhely besorolású területe Különleges – rekreációs besorolást kap.

A Hegylábi területeken a 2002-es tervben a telekhatárookra igazított K-SZF „Különleges szállásférőhely” területfelhasználási kategóriákba sorolt területeken nem indult meg a tervezett átalakulás. A területek „Különleges, beépítésre szánt rekreációs” területfelhasználási egységbe kerülnek, a szabályozási paraméterek finomításával. A jelenlegi „Különleges szállásférőhely” területfelhasználási kategória megtartása javasolt a Biai-tó északi részén a Sultész kanyarnál és az Alsómajor területén, megtartva annak jelenlegi építési paramétereit.

A Nyugati lakóterülettől északra új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ahol a város új komplex oktatási intézményt kíván létesíteni. Az un. „Háromszög iskola” területén a komplex oktatási funkció megvalósítása közérdekű, helyhez kötött beruházás.

Az un. „Barackvirág” terület részleges fenntartása különleges - tartalék fejlesztési terület, illetve közpark területfelhasználási kategóriában javasolt. A terület kijelölése a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedély függvényében jelölhető ki.

Az erdőtervezett erdőterületek közül a jelenleg beépített, most egyéb erdő kategóriába sorolt területek sajátos területhasználata miatt indokolt azok különleges beépítésre szánt területbe sorolása.

A Katalin-hegy tetején a Dóra köz menti terület új különleges-Művésztelep besorolásba kerül közösségi ház és műterem lakások kialakítása céljából.

A Szent-Kereszt templom romja helyreállítására, bemutatására új különleges területfelhasználás kerül megállapításra.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	JELE	SŰRŰSÉGE
Lakóterületek		
Kisvárosias lakóterület	Lke	0,6
Kertvárosias lakóterület	Lk	1,5
Településközpont terület	Vt	1,5
Intézmény terület	Vk	1,0
Kereskedelmi szolgáltató terület	Gksz	1,5
Hétvégi házas terület	Ü	0,6
Különleges Temető terület	K-T	0,02
Különleges Sportterület	K-SP	0,5
Különleges Rekreációs terület	K-R	0,5
Különleges oktatási terület	K-okt	0,6
Különleges Szállás-férőhely	K-Szf	1,0
Különleges szennyvíztisztító telep	K-SZT	1,0
Különleges távlati fejlesztési terület	K-Tf	1,0
Különleges, beépítésre szánt erdőterület	K-E	0,5
Különleges terület – Művésztelep	K-Műt	0,2
Különleges Romtemplom	K-Rom	0,2

Beépítésre nem szánt területek

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

A meglévő és tervezett gyűjtőutak és azoktól magasabb rendű utak, vasutak nyomvonalát, és a távlati főbb feltáró utakat a településszerkezeti tervlap tartalmazza. Biatorbágy területét jelentős mértékben érintik az M1, M0 autópályák és az 1-es főút területe. A M0 autópálya 1.sz főúttól északra haladó szakaszának helybiztosításának fenntartása a távlati megvalósítás miatt jelölésre került.

Az országos mellékutak 8101. j. Biatorbágy - Tatabánya összekötő út, 8104. j. Biatorbágy - Tárnok összekötő út, 8106. j. Biatorbágy – Etyek – Alcsútdoboz összekötő út, 81106. j. Biatorbágy - Páty bekötőút mellett a település gyűjtőútjai által alkotott hálózat vonalas elemként került feltüntetésre.

A meglévő 1. sz. Budapest – Hegyeshalom – országhatár vasútvonal mellett jelölésre került az Országos Területrendezési Terv (OTrT) vonatkozó tervlapja szerint a tervezett nemzetközi nagysebességű vasút Bécs-Budapest szakasza, Biatorbágy külterületén. A tervezett vasútvonal környezetvédelmi szempontból érzékeny területen halad, ezért javasoljuk, hogy a lakott területek védelme, a terepviszonyok figyelembe vétele és a környezeti szempontok miatt a Biatorbágyon áthaladó szakasz jelentős hosszban alagútban kerüljön kiépítésre. Ez összhangban van a vasútvonal

szomszédos Törökbálint területén jelölt nyomvonalával. A Biatorbágy déli részén javasolt újonnan kialakítandó gyűjtőutak, valamint a külterületi fontosabb kiszolgáló utak az egyes településrészek jobb kiszolgálása mellett a forgalmas városközponti Szabadság út tehermentesítésére, valamint az egyes városrészek között új kapcsolatok nyitására törekszik. A kialakuló új úthálózat a Katalin-hegy, Peca-tó, Iharos, Szarvashegy, Ürgehegy és Öreghegy területeinek a feltárását is segíti.

A terv meghatározza a helyi, térségi és országos jelentőségű kerékpárutak és útvonalak nyomvonalát (EuroVelo, Budapest-Balaton). A terv ábrázolja a meglévő és tervezett szerkezeti jelentőségű közúti és vasúti csomópontokat és azok jellegét (szintbeli, külön szintű csomópont).

ZÖLDTERÜLETEK

Biatorbágy közparkjai és játszóterei

- Kodály téri díszpark és játszótér: a település északi felén található, elsősorban a pihenést szolgálja az igényesen kialakított, szökőkúttal és pergolákkal rendelkező közösségi tér. A játszótér némileg elkülönítve került kialakításra.
- Füzes-patak völgye, Füzes játszótér: a patak völgye az ökológiai folyosó része, a belterületi szakaszt gyepes, ligetes, változó ökológiai-esztétikai értékű zöldsáv kíséri. A játszótér kerítéssel körülvett, egyedi játszóeszközökkel rendelkezik.
- Fő téri díszpark és játszótér: a tervezett városközpontban található tér ad otthont a legtöbb rendezvénynek, a település legjelentősebb közösségi találkozóhelye.
- Szent-Erzsébet tér – kamasz játszótér, KRESZ park, gördeszka park: a város legtöbb funkciót betöltő parkja a legtöbb korosztály kiszolgálását teszi lehetővé. Az aktív kikapcsolódás mellett a park idős fái alatti padok a pihenést szolgálják.
- Herbrechtingen tér, Tavasz játszótér: speciális közösségi tér, az aktív testvérvárosi kapcsolatoknak emléket állító díszpark elsősorban a pihenést teszi lehetővé a Nyugati Lakóterületen.
- Ohmüllner sétány menti zöldterületek kijelölése a mélyfekvésű területen a településrész kiszolgálására.

A tervezett közpark területek módosulnak:

- közpark helyett intézményi vegyes területbe kerül a viadukt alatti „Szilvamag” terület,
- közpark helyett különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe kerül az Iharos terület
- a Forrás-völgyben a tervezett közpark egy része erdőtervezett erdőterület lett.

ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületeket a Településszerkezeti terv rendeltetés jelölése nélkül az Adattári nyilvántartással összhangban erdő területfelhasználásba sorolja.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A Településszerkezeti terv felülvizsgálatának eredményeképpen, az TSZT elfogadása óta eltelt tájhasználat alakulását értékelve a Településszerkezeti terv a mezőgazdasági területek területfelhasználási rendszerének módosítására tesz javaslatot az alábbi elvek mentén:

kertes mezőgazdasági területek (Mk)

A kertes mezőgazdasági területek lehatárolása nem változik a Településszerkezeti terv készítése során. Kertes mezőgazdasági területbe tartoznak az Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy, Ürge-hegy volt zártkerti területei.

korlátozott használatú mezőgazdasági területek (Má-tv)

Korlátozott használatú mezőgazdasági területbe tartoznak a korábban „védendő tájhasználatú mezőgazdasági területek”-be sorolt területek. Korlátozott használatú mezőgazdasági területbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol az ökológiai hálózat, a táji –természeti értékek és a környezeti elemek védelme érdekében csak olyan építmények helyezhetők el, amelyek a más jogszabályban meghatározott védelmi célokkal összhangban vannak, vagy azok megvalósítását szolgálják.

általános mezőgazdasági területek (Má)

A felülvizsgálat a Településszerkezeti terv szintjén javasolja az „árutermelő mezőgazdasági terület I.”-be, „árutermelő mezőgazdasági terület II.”-be és az „üzemi jellegű mezőgazdasági területek”-be tartozó mezőgazdasági területek összevonását, egy területfelhasználási egységbe, „általános mezőgazdasági területbe” sorolását.

Az általános mezőgazdasági területeken továbbra is cél a mezőgazdasági termelés feltételeit biztosító infrastruktúra kialakítása, ugyanakkor a tájképet kedvezőtlenül befolyásoló, a tájhasználati hagyományokat figyelmen kívül hagyó túl sűrű beépítések megakadályozása.

gyümölcsös mezőgazdasági területek (Má-gy)

Biatorbágy közigazgatási területen jelentős kiterjedésű területek tartoznak az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei közé. A Településszerkezeti terv azon Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei közé tartozó területeket tünteti fel külön területfelhasználású területekként, ahol a gyümölcstermesztésnek hagyományai vannak Biatorbágyon, sajátos tájkaraktert képviselnek.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A Településszerkezeti terv készítése során a vízgazdálkodási területek lehatárolása érdemben nem változik, egyes területeken (Peca-tó) pontosodik a lehatárolás. Vízgazdálkodási területbe a felszíni vízfolyások és tavak medrei és partjai tartoznak: a Kígyós-patak, a Békás-patak, a Benta-patak, a Füzes-patak, a Biai árok (Széleslyuk-ág), a Disznólápa-patak, a Biai-halastó és a Peca-tó.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Különleges beépítésre nem szánt

- Sportterület a Forrás-völgy végénél („Erdésház”),
- Rekreációs terület az Iharos völgy erdőterületek közé ékelődő részén és a Madárszirt alatti helyi természetvédelmi oltalom alatt álló gyepen.

Különleges beépítésre nem szánt sportterület Kb-Sp kerül kijelölésre a Forrás-völgy végi jelenlegi „Erdésház” területén, tekintettel a terület természeti védettségére, és az összhang tekintetében település területére megkapott térségi területfelhasználási engedély alapján, amely beépítésre szánt terület kijelölését nem teszi lehetővé.

A jogszabály-változások lehetővé teszik, hogy a különleges területek beépítésre nem szánt területek közé is sorolhatók. A Településszerkezeti terv felülvizsgálat során élve ezzel a lehetőséggel, az alacsony beépítettséget igénylő, különleges területek beépítésre nem szánt különleges területek közé kerülnek besorolásra. Sajátos kerülethasználat alapján Biatorbágy közigazgatási területén a településszerkezeti terv az alábbi területhasználatot különbözteti meg:

Az Iharos völgy területén kijelölt **különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület**. A terület a nemzeti ökológiai hálózat része, a magterület pufferterülete, továbbá tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület. .

A Madárszirt és a Nyakas-kő alatti önkormányzati legelő területén **különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület kerül** kijelölésre.

Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

SZERKEZETALKOTÓ ÉS TAGOLÓ KÖZLEKEDÉSI ELEMELK,

Gyorsforgalmi utak

- Meglévő, megmaradó:
 - M0 autóút (kőrgyűrű): útkategória: K.II.B.
 - M1 autópálya (Budapest – Hegyeshalom): útkategória: K.I.B.
- Tervezett:
 - M0 autóút (kőrgyűrű): 1. sz. főúttól északra haladó szakasz, útkategória: K.II.B.

Országos főutak

- Meglévő, megmaradó:
 - 1. sz. elsőrendű főút (Budapest – Tatabánya – Győr – Hegyeshalom): útkategória: K.III.B.

Országos mellékutak

- Meglévő, megmaradó:
 - 8101. j. Biatorbágy – Tatabánya összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
 - 8104. j. Biatorbágy – Tárnok összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
 - 8106. j. Biatorbágy – Etyek – Alcsútdoboz összekötő út (útkategória: K.V.B.)
 - 81106. j. Biatorbágy – Páty bekötőút (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)

Települési úthálózat

Főúthálózat

- Meglévő, megmaradó:
 - Az országos mellékutak településen áthaladó szakaszai:
 - K. rendű főút:
 - 1. sz. elsőrendű főút átkelési szakasza

II. rendű főutak:

Az országos összekötő és bekötő utak településen áthaladó szakaszai:

- Ország út – Szabadság út – Szent István utca nyomvonal (8101.j. út)
- Nagy utca – Sósúti út (8104. j. út)
- Nagy utca (8106. j. út)
- Fő utca – Felsőpáti út (81106. j. út)

Mellékúthálózat

Belterületi gyűjtőutak (Útkategória: B.V.c.C.)

- Meglévő, megmaradó:
 - József Attila utca
 - Szily Kálmán út

- Juhász Gyula út
- Viadukt utca
- Baross Gábor utca
- Ybl Miklós utca (Juhász Gyula utca – Jókai Mór köz)
- Jókai Mór köz
- Dózsa György út
- Öntöde utca
- Szent László utca (Öntöde utca – Viadukt utca)
- Katalin hegyre vezető út

● Tervezett:

• Déli gyűjtőút

A városi úthálózat régi hiányosságát, a déli városrészek feltárását, az országos úthálózati elemekhez kapcsolódását segíti a vasútvonal és a Sós-kúti út között átvezető nyomvonal. Belterületi szakaszai gyűjtőútként, külterületi szakaszai tehermentesítő, feltáró útként üzemelnének. Az 1. sz. vasútvonal nyugati oldalán Törökbálint irányából érkező nyomvonal a Forrás utca – Patak utca – Géza fejedelem utca – Sándor utca nyomvonalon érkezik el a Nagy utcáig. Szabályozási szélességét legalább 16 m-ben javasoljuk meghatározni, tekintettel a járdák, zöldsávok, esetleges kerékpáros infrastruktúra, a csapadékvíz-elvezetés elemei és a várható földmunkák helyigényére. Bár a Patak utca helyenként erősen emelkedik, a Kolozsvári utcai sportpálya jobb megközelíthetősége mindenképpen a gyűjtőút ezen nyomvonalának megvalósítása mellett szól. A nyomvonal Sós-kúti útra való kikötése megoldható még a Munkás utca és a Géza fejedelem utca összekötésével, de a Munkás utca jelenlegi szabályozási szélessége nem felel meg a gyűjtőút paramétereinek, beépítettsége pedig nem teszi valószínűvé gyors bővíthetőségét.

Fenti nyomvonal alternatívája lehet a Füzes-patak mentén, annak déli oldalán vezetett tehermentesítő út. A nyomvonal-változat a városközpont elérését teszi könnyebbé a Sós-kút és Etyek felől érkezők számára, valamint segíti a Szarvashegy és Ürgehegy területeinek feltárását, így csökkentve a Szabadság úton jelenleg átmenő forgalomként közlekedők számát.

- A déli tehermentesítő út és a Szabadság út összekötése gyűjtőúttal a Forrás utca nyomvonalán.
- Új gyűjtőút az 1. sz. főút és a Pátyi út közötti összekötés egy új aluljáró kiépítésével a vasútvonal alatt, a Szily utcai csomóponttal szemben.
- Juhász Gyula út új szakasza a Szent István utcáig
- József Attila utca új szakasza a Juhász Gyula útig

A Juhász Gyula út új nyomvonala a Felsőpátyi út és a Szent István utca közvetlen kapcsolatát fogja létrehozni, várható forgalmi szerepéből adódik, hogy szabályozási szélességét 22 méterben határoztuk meg. Két forgalmi sávval, parkolósávval, nyílt árkos vízelvezetéssel, kétoldali gyalogjárdával, zöldsávval és közműsávval tervezett. A József Attila utca gyűjtőúti szerepe is megerősödik a Juhász Gyula utca teljes hosszának kiépítésével, ezért az új szakaszon 16 m szabályozási szélességet terveztünk.

Fontosabb kiszolgáló utak:

Hálózati szempontból minden városrészben megkülönböztetünk kiemelt hálózati szerepű feltáró utakat is a kiszolgáló utak között, ezek szabályozási szélességét belterületen 10-12 méterben, külterületen 8-10 méterben határoztuk meg. Ilyen útszakaszok pl. belterületen a Petőfi Sándor utca, külterületen a Katalin hegyre vezető útszakasz, vagy a Petike utca. A szabályozási szélességeket a közúti forgalom igénye, a csapadékvíz-elvezetés létesítményei és egyéb közművek és védőtávolságaik helyigénye határozza meg.

Fontosabb kiszolgáló út még a Peca tónál a Peca tó – Estike utca – Horhos utca nyomvonal, valamint a Patak utca és a Sós-kúti út között haladó, a Szarvas hegy, Ürge hegy és Öreghegy feltárását szolgáló nyomvonal (Szüretelők útja – Ezerjő utca – Csókaszfűlő köz – Patak utcához vezető kiszolgáló út).

Kötőpályás közösségi közlekedés

Az 1. sz. Budapest – Hegyeshalom – országhatár vasútvonalon a MÁV Zrt. Az engedélyezési sebesség emelését célzó beavatkozásokat terveznek. Biatorbágy állomás korszerűsítése is része a terveknek.

Nagysebességű vasútvonal – Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) vonatkozó tervlapja szerint a tervezett nemzetközi nagysebességű vasút Bécs-Budapest szakasza Biatorbágy és Sós-kút között halad, Biatorbágy külterületén, környezetvédelmi szempontból érzékeny területen. Javasoljuk, hogy a lakott területek védelme, a terepviszonyok figyelembe vétele és a környezeti szempontok miatt a Biatorbágyon áthaladó szakasz jelentős hosszon alagútban haladjon.

–Kerékpáros közlekedés

Biatorbágyon elkészült a kerékpárforgalmi Hálózati Terv, annak (kismértékben felülvizsgált) ajánlása szerint jelöltük az alábbi nyomvonalakon a városi kerékpáros infrastruktúra fejlesztését:

Meglévő megmaradó nyomvonalak:

- Ybl Miklós sétány – Ady Endre utca – Szent László utca
- Pátyi út

A szerkezeti terven megjelenítettük a felsőbbrendű tervekben kijelölt országos és térségi jelentőségű kerékpáros nyomvonalakat is:

- Országos jelentőségű nyomvonal a Budapest – Biatorbágy – Etyek összekötő kerékpárút, amely Biatorbágyra az 1. sz. főút északi oldalán érkezik Budapest felől és az Ország útca – Szabadság út – Nagy utca – 8106 j. út nyomvonal mentén halad tovább Etyek irányába. („A” hálózati szerep)

Ezen a nyomvonalon halad az EuroVelo nemzetközi kerékpáros hálózat egy szakasza, amely kiemelt szolgáltatást kell biztosítson a hálózaton belül. Az e-ÚT 03.04.11 „Kerékpárforgalmi létesítmények tervezése” című Útügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint az országos jelentőségű kerékpárút a 8101. j. összekötő út mentén csak elválasztott nyomvonallal építhető ki, kétirányú kerékpárútként minimális szélessége 2,50 m (EuroVelo-hálózati elemként minimum 3 m), közös gyalog- és kerékpárútként minimális szélessége: 4,25 m kell legyen. A város beépített részein áthaladó útszakasz mentén (Ország út – Szabadság út) az elválasztott kerékpárút csak az egyik oldali nyílt árok lefedésével építhető ki a jelenlegi beépítettség megtartása mellett.

- A Budapest-Balaton kerékpárút fejlesztésének Budapest-Etyek szakasza Törökbálint közigazgatási határ – Nimród utca – Viadukt – Ybl Miklós sétány – Szent László utca – Vasút

utca – Szabadság út – Nagy utca – Etyek közigazgatási határ mentén meghatározott nyomvonalon halad majd.

- Térségi jelentőségű nyomvonal az előző kerékpárúthoz kapcsolódó, a 81106. j. országos mellékút mentén (Fő utca – Felsőpátyi út) haladó kerékpárút, amely Páty irányába teremt kerékpáros kapcsolatot. „B” hálózati szerepű hálózati elem, a Budapest – Telki – Perbál – Piliscsaba kerékpárút. A Fő utca – Felsőpátyi út nyomvonalán a zöldsávban elfér a kerékpárút, de jelenleg is van egy kijelölt nyomvonal a Pátyi utcában, amely a Füzes-patak mentén egy elválasztott kerékpárúttal folytatódik a Szily Kálmán útig.

Helyi jelentőségű nyomvonalak:

- Füzes patak mentén, az országos hálózati elemmel párhuzamosan, a Szabadság úttól déli irányban. (Helyi jelentőségű, $v < 20$ km/h tervezési sebességnél a kétirányú kerékpárút szélessége: minimum 2 m.) Az országos és a helyi jelentőségű kerékpárút két eltérő kerékpáros csoport igényeit szolgálja ki: a főút mellett a hivatásforgalom, a patak mellett inkább a helyi és turisztikai jelentőségű kerékpárút haladhat.
- Szily Kálmán út – Juhász Gyula út – József Attila utca kerékpáros nyomvonal a Pátyi út és a Szabadság út mentén haladó kerékpárutakat köti össze a város nyugati lakóterületeinek feltárásával.
- Benta-patak menti kerékpárút (kerékpáros nyomvonal) a rekreációs kerékpározást szolgálja majd, összekötve a Biai tavat és a Peca tavat.
- A József Attila utcai kerékpáros hálózati elem és a Biai tó összekötését szolgálja a Hunyadi utca – Vörösmarty utca nyomvonalon haladó kerékpáros nyomvonal.

Gyalogos közlekedés

A LEGFONTOSABB GYALOGOSFORGALMI IRÁNYOK A TELEPÜLÉSKÖZPONTOT A LAKÓTERÜLETEKKEL, ILLETVE A VASÚTÁLLOMÁSSAL ÖSSZEKÖTŐ NYOMVONALAK, A FONTOSABB KÜLTERÜLETI GYALOGUTAK melyeket a tervlapon is ábrázoltunk. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ, TAGOLÓ EGYÉB NYOMVONALAS ELEMEL

132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózat

SZERKEZETALKOTÓ ZÖLDFELÜLETI RENDSZEREK, VÍZFOLYÁSOK

Vízfolyások

Az ökológiai hálózat részét képező vízfolyások összekötik a település legtöbb zöldfelületi elemét. A patakok menti természetközeli növényzet megőrzendő, fejlesztendő. Amely patakokat nem kíséri növényzet, ott az pótlendő.

Fasorok, zöldsávok

Biatorbágyon alig van olyan utca, mely ne rendelkezne fasorral. Az új telepítésű fasorok egységesek, a régi telepítésűek azonban több fajból, fajtából tevődnek össze. Fejlesztési területeken ajánlott, hogy új utcák csak fasorral legyenek kialakíthatók.

Védelmi és korlátozó elemek

VÉDŐTÁVOLSÁGOK

A védőtávolságok lehatárolásra kerültek a Településszerkezeti terv „Védelmek, korlátozások” tervlapján.

Közlekedés

- forgalmi utak és autópályák védőtávolsága, (100 m)
- vasút védőtávolsága, (50m)

Szennyvízelvezetés területén:

- a településen üzemelő szennyvíztisztító telepet és annak 300 m-es védőtávolság igényét
- a szennyvízátemelő műtárgyak és azok 20, illetve 150 m-es védőtávolság igényét,
- a szennyvíz nyomóvezeték nyomvonalát.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme vonatkozásában:

- országos vízminőség-védelmi terület, nyílt karszt ,
- vízfolyásainak, árkainak, tavainak területigényét,

Villamosenergia ellátás vonatkozásában:

- 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózatot 18-19 m-es tartóoszlop típusától függően változó méretű biztonsági övezetét az oszlopsor tengelyétől mérve mindkét oldalon,
- 22 kV-os gerincelosztó hálózatot belterületen 5-7, külterületen 7-9 m-es tartóoszlop típusától függően változó méretű biztonsági övezetét az oszlopsor tengelyétől mérve mindkét oldalon.

Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:

- Nagyközép-nyomású gerincvezetékét 9-9 m méretű biztonsági övezete

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMOK, TERÜLETEK

Közigazgatási területen országos jelentőségű védett természeti területek:

- 5 db ex lege védett barlang (Bolha-hegy, Gesztenyés, Madárszirt alatti községi legelőn) — az ex lege védett barlangok felszíni védőövezetét a Településszerkezeti terv feltünteti.
- ex lege védett források (azon források, amelyek vízhozama meghaladja az 5 l/p értéket),
- ex lege védett földvár,
- Biatorbágy Kő-hegy kaptárkövei országos jelentőségű védett természeti emlék,
- Biatorbágy Öreg-hegy kaptárkövei országos jelentőségű védett természeti emlék,
- Nyakas-kő földtani alapszelvény országos jelentőségű védett természeti emlék,
- országos ökológiai hálózat (magterület, ökológiai folyosó, puffer terület).

Közigazgatási területen helyi jelentőségű védett természeti területek:

- Nyakaskő – Ürge-hegy Helyi Természetvédelmi Terület
- Biai-halastó Helyi Természetvédelmi Terület
- Forrás-völgy Helyi Természetvédelmi Terület
- Peca-tó Helyi Természetvédelmi Terület
- Bolha-hegy Helyi Természetvédelmi Terület
- Biatorbágyi Kaptárkövek Helyi Természetvédelmi Terület

Biatorbágy közigazgatási területén két egykori történeti kert található:

- a Szily-Fáy kastély történeti kertje és
- a Sándor-Metternich kastély történeti kertje

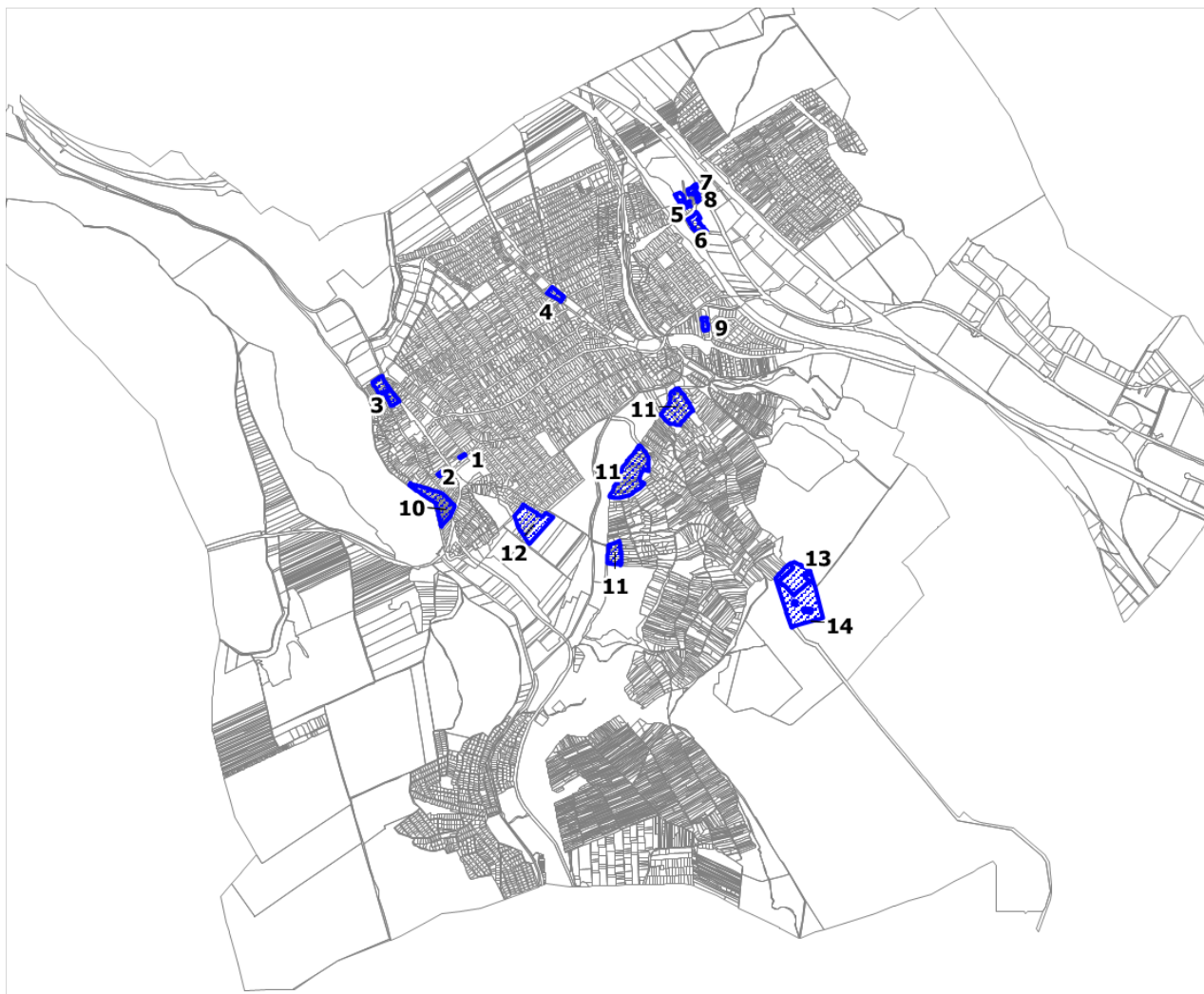
3. melléklet Változások, ütemezések

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre szánt terület marad)			
1	Szily kastély melletti 455/2 hrsz-ú telek	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
2	Nagy utca 28. (201/2 hrsz) Óvoda építés fejlesztési területe,	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
3	Szent István utca menti terület Városképi és települési szempontból az adottságaikban azonos tömbök azonos területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolása javasolható a Szent István utca mentén.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
4	Ybl Miklós sétány 2. (1297/20 hrsz) A teljes tömb átkerül Vt településközponti vegyes területfelhasználásba, a szabályozási terven azonban két övezet kerül meghatározásra a kialakult állapot figyelembe vételével.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
5	Vasútállomás északi oldalán lévő lakóterületek A vasút és a gazdasági, illetve közlekedési területek közé ékelődő lakóterületek hosszú távú fenntartása szakmailag nem indokolt.	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
6	Gazdasági területek fejlesztése a vasútállomás környezetében	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
7	Dózsa Gy. út melletti terület Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.	Kertvárosias lakóterület	Kereskedelmi szolgáltató terület

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
8	Dózsa Gy. út melletti terület Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
9	Szarvasugrás A hatályos szabályozási terv átsorolta a területet	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
10	Biai tó déli részén lévő K-SZF területek A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
11	Hegylábi K-SZF területek A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
12	Barackvirág terület A terület Különleges beépítésre szánt távlati fejlesztési terület területfelhasználásba kerül átsorolásra, amely az Önkormányzat távlati fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását jobban szolgálja. A területen ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a jelenlegi művelési ágaknak megfelelő övezet kialakításával.	Kertvárosias lakóterület	Különleges, beépítésre szánt távlati fejlesztési terület
13	Volt honvédelmi terület, részben beépített. Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint	Honvédelmi terület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület. Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező terület egységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő” övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.		
14	Híd utca sarok A cukrászda mellett, ahhoz kapcsolódóan többlakásos társasház épül a területen az ott dolgozók részére.	Kertvárosias lakóterület	Településközpont terület
15	Bolha utca, lovarda A jelenlegi területhasználatnak megfelelően a területfelhasználás javítása.	Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület
16	Bolha utca, lovarda A telek kedvezőbb hasznosíthatósága érdekében a területfelhasználás kis mértékű korrekciója	Erdőterület	Általános mezőgazdasági terület
17	Katalin-hegy tetején a beépítetlen hétvégi házas terület különleges területfelhasználásba való átsorolása a korlátozó tényezőkre tekintettel	Hétvégi házas terület	Különleges Művésztelep
18	Iharos a Különleges sportterület csökkentése.	Különleges sportterület	Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
19	Naphegy köz vége A meglévő szolgáltatások bővítése érdekében településközponti vegyes terület kijelölése.	Kertvárosias lakóterület	Településközpont terület
20	Turista út Intézményi vegyes terület kijelölése a településrész ellátására.	Különleges sportterület	Intézmény terület
21	Ohmüllner sétány A sétány környezetében a mélyfekvésű területrészek figyelembe vételével a zöldterületek és a lakóterületek arányos cseréje.	Zöldterület Kertvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület Zöldterület
22	Erdőterületek egységes területfelhasználásban történő besorolása.	Védelmi, gazdasági, közjóléti erdőterületek	Erdőterület
23	Levente utca A Levente utca és a Szabadság út tervezett csomópontjában vegyes terület kijelölése.	Kertvárosias lakóterület	Településközpont terület
24	Romtemplom Különleges területfelhasználás kijelölése a templom rekonstrukciójára, bemutatására.	Különleges temető terület	Különleges Romtemplom terület
25	Katalin-hegy A településrész ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és zöldterület kijelölése.	Közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, zöldterület



3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre nem szánt terület)			
I. II.	Pátyi út menti terület A hatályos szabályozási tervben szabályozási vonallal kijelölt út és csomópont területe közlekedési területfelhasználásba kerül. (Főút és gyűjtőút) A beépítésre szánt terület csökken. -	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
III.	Barackvirág terület A terület átlagosnál jobb minőségű szántóterület, amely a területcseré eljárásba kerül bevonásra.	Kertvárosias lakóterület	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület

3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
IV.	Iharos, Naphegy köz térsége A központi vegyes terület kiszabályozott területének és a hatályos területhasználatnak megfelelő területfelhasználás kialakítása javasolt.	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
V.	Forrás utca A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
VI.	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Bevásárlóközpont területe	Közúti közlekedési terület
VII.	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
VIII.	Tervezett M0 térsége A hatályos szabályozás miatt az M0 határának rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
IX.	Premier Outlet terület térsége A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését biztosító csomópont kiépített állapot szerinti területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
X.	1-es út déli oldala A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését szolgáló út területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület

3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
XI	Iharos út és Naphegy köz találkozásánál Az utolsó telek nem kerül beépítésre, ezért visszasorolása indokolt erdőterületbe.	Kertvárosias lakóterület	erdőterület



3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre szánt terület területfelhasználással			
A	Háromszög iskola Tervezett oktatási funkció elhelyezése az oktatási program megvalósítása érdekében	Általános mezőgazdasági terület	Különleges, beépítésre szánt oktatási központ
B	Gazdasági területek a vasút és a M1 ap között mezőgazdasági területeken vasút és M1 autópálya, 1-es út közötti mezőgazdasági területek mezőgazdasági termelésre nem hasznosíthatók, a tervezett szervizútról, illetve a hatályos tervek szerint a gazdasági célú fejlesztésre már kijelölt terület déli oldalán tervezett csomópont felől megközelítésük megoldható. A terület hosszú távú fejlesztési terület, ütemezett területfelhasználással. A terület egy része a településhatártól 200 m-en belül van, ezért térségi területfelhasználási engedély birtokában jelölhető ki beépítésre szánt terület.	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
C	Szilvamag területe A területen sportfunkció megvalósíthatósága érdekében javasolt a területfelhasználás megváltoztatása. A terület vonatkozásában az ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a meglévő művelésnek és a	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET FELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	hatályos szabályozási tervnek megfelelő övezet kialakításával.		
E	Szarvasugrás A hatályos TSZT és a hatályos szabályozás közötti ellentmondás miatt szükséges átsorolás	Közúti közlekedési terület	Kertvárosias lakóterület
F	Szarvasugrás A hatályos TSZT-ben közparknak kijelölt, valójában beépített településközponti terület átsorolása	Zöldterület, közpark	Településközponti vegyes terület
G	Iharos, sportterület A hatályos tervek eltérése és a kialakult állapot - a sportpályák elhelyezése, megközelítése – indokolják a településszerkezeti terv módosítását.	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt sportterület
H	Forrás utca A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése, áthelyezése miatt szükséges átsorolás.	Zöldterület, közpark	Intézményterület
I	Peca-tó mellett található üdülőterület A kialakult és beépített állapotnak megfelelően a Pecató térségének legészakibb elhelyezkedésű telke üdülőterület besorolást kap.	Közúti közlekedési terület	Hétvégiházaz üdülőterület
J	1-es út menti gazdasági terület bővítése (Torbágykert) Üzemelő telephely átsorolása, amely a csatlakozó gazdasági területtel egységet alkot.	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
K	7763/2 hrsz-ú telek A telek összevonásra	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	került egy erdőterületi besorolású telekkel. Ökológia hálózat érintettsége miatt térségi területfelhasználási engedély függvényében kijelölhető terület.		
L	Premier Outlet terület térsége A hatályos szabályozás és a terület kiépített állapotának megfelelő területfelhasználás	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
M	Tópark térsége Hatályos településszerkezeti terv és szabályozás közötti ellentmondás feloldása miatt javasolt átsorolás.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
N	Tópark térsége A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
O	A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Vízgazdálkodási terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
P		Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
S	Iharos sportterület Kialakult állapotnak (alrészleteknek) megfelelő területfelhasználás.	Közúti közlekedési terület	Különleges, beépítésre szánt sportterület



3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre nem szánt terület területfelhasználással			
a	0135 hrsz-ú ingatlan (Legelő)	Védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület	Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület
b			
c	Pátyi út menti terület A hatályos szabályozási tervben kiszabályozott út kialakítása miatt szükséges változás.	Közúti közlekedési terület	Védelmi erdőterület
d	Viadukt Hatályos szabályozás, és az épülő csomópont miatt történő változás.	Zöldterület	Közúti közlekedés területe
e	Viadukt környezete Szabályozási terven a terület közpark övezetébe sorolt. Erdőtervezett erdőterület-védelmi célú-, ezért erdőterületbe sorolása javasolt.	Zöldterület,	Védelmi erdőterület
f	Forrás utca térsége 095 hrsz.-ú telken lévő vízfolyás és tó területfelhasználása a tényleges állapotnak, a vízjogi létesítési engedélynek megfelelően Z közpark területfelhasználásból V vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül. A források környezete beerdősült, nyilvántartott erdőállomány. Ez a területrészt az előírások alapján erdőterületbe sorolandó. Szaktervezői álláspont szerint a források területének vízgazdálkodási területbe sorolása javasolt.	Zöldterület	Vízgazdálkodási terület
g	Tópark térsége	Erdőterület	Vízgazdálkodási terület
h	A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások. A	Erdőterület	Közúti közlekedés területe
i	Hosszúréti-patak	Közúti közlekedési terület	Védelmi erdőterület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	áthelyezése megtörtént.		
j		Vízgazdálkodási terület	Közúti közlekedés területe
k	Tópark térsége A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások. A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Vízgazdálkodási terület	Közúti közlekedés területe
n	0196 hrsz.-ú terület A terület a valóságban nem erdőterület, az erdőterv nem tartalmazza. Erdőterületi besorolása nem indokolt.	Erdőterület	Általános mezőgazdasági terület
o	Barackvirág terület A terület átlagosnál jobb minőségű szántóterület, amely a területcsere eljárásba kerül bevonásra.	Zöldterület	Korlátozott mezőgazdasági terület
p	Peca-tó A Pecató területének déli része a hatályos településszerkezeti terven közparknak jelölt, a szabályozási terv vízgazdálkodási övezetbe sorolta.	Zöldterület	Vízgazdálkodási terület
r	Iharos A különleges beépítésre szánt rekreációs övezete kibővül.	Különleges sportterület	Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület



4.melléklet A település területi mérlege

Közigazgatási terület	4410,69
Beépítésre szánt terület	1149,47
Beépítésre nem szánt terület	3261,22

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		TERÜLETE
MEGNEVEZÉSE	JELE	HA
Beépítésre szánt területek		
Kisvárosias lakóterület	Lk	52,66
Kertvárosias lakóterület	Lke	351,68
Településközponti vegyes terület	Vt	105,57
Intézményterület	Vi	3,53
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	GKSZ	352,91
Hétfélgázásos üdülő terület	Ü	172,18
Temető	K-T	10,06
Sportterület	K-SP	10,89
Rekreációs terület	K-R	17,01
Különleges oktatási terület	K-okt	18,07
Szállás-férőhely	K-Szf	13,82
Különleges egyéb erdőterület	K-E	3,60
Szennyvíztisztító telep	K-SZT	4,87
Különleges távlati fejlesztési terület	K-Tf	4,89
Különleges közműterület	K-Kmű	
Különleges Művésztelep	K-Műt	0,63
Különleges Romtemplom	K-Rom	...
Beépítésre nem szánt területek		
Zöldterület, közpark	Z	40,88
Erdőterület	Eg	622,01
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Má-tv	216,42
Általános mezőgazdasági terület	Má	832,71
Gyümölcsös mezőgazdasági terület	Má-gyü	224,50
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	324,41
Vízgazdálkodási terület	V	239,95
Közlekedési terület	Köu	162,16
Vasúti terület	Kök	30,89
Különleges beépítésre nem szánt sport terület	Kb-Sp	0,22
Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület	Kb-R	23,12

Összesen		4410,69
-----------------	--	----------------

A Biatorbágy területén a BATrT megengedett 2% mértékű települési térség növekményéből 11,09 ha kerül kijelölésre.

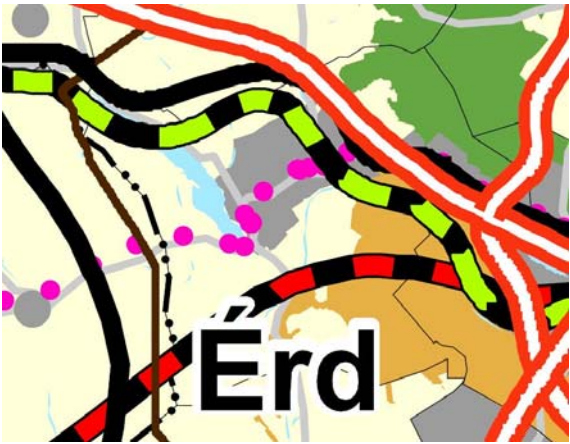
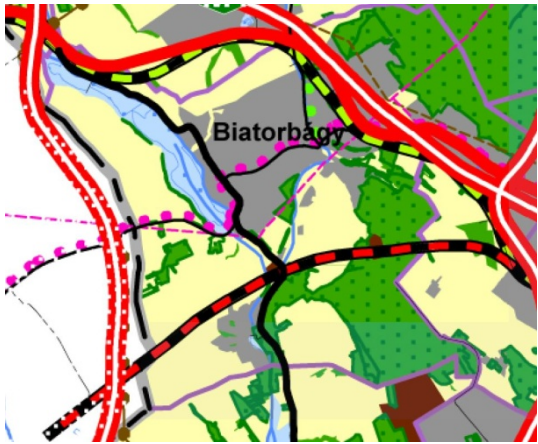
5. melléklet A területrendezési tervvel való összhang igazolása

A területrendezési — településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén az Országos Területrendezési Terv áll, amelyet az Országgyűlés a 2003. évi XXVI. törvénnyel (a továbbiakban: OTRT) hagyott jóvá. Az OTRT-t elfogadása óta többször módosította az Országgyűlés, legutóbb 2013 decemberében, amely módosítás 2014. január 1. óta hatályos. Az OTRT határozza meg az ország egyes térségei térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, ill. erőforrások védelmére.

A kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával. Biatorbágy közigazgatási területére Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT) vonatkozik. A 2005. évi LXIV. törvényt legutóbb 2011-ben módosították. Ebből következően a BATrT-ben a 2013-ban módosított OTRT-ből adódó változások még nem kerültek átvezetésre. Az átmeneti időszakra vonatkozóan az OTRT és a BATrT közötti különbségeket az OTRT átmeneti rendelkezései alapján kell kezelni:

- a térségi szerkezet és térségi területfelhasználás vonatkozásában a BATrT-et,
- az országos és „felülről” térségi övezetek vonatkozásában az OTRT-et,
- a műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában az OTRT-et kell figyelembe venni.

Térszerkezeti terveknek való megfelelés igazolása

Az Ország Szerkezeti Terve	BATrT Szerkezeti terve
	

Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök készítése esetében (továbbiakban a megfelelés igazolásnál: TSZT felülvizsgálat) a térszerkezeti terveknek való megfelelést az előbbieken ismertetettek szerint a térségi területfelhasználások tekintetében a **BATrT Szerkezeti tervének való megfelelés** kerül értékelésre, a műszaki infrastruktúra-hálózatok tekintetében az OTRT-nek való megfelelés kerül igazolásra.

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Erdőgazdálkodási térség Területe a BATrT-ban: 1131,35 ha, 25,65% Az Országos Erdőállomány Adattár szerint az erdőterületek nagysága: 1139,13 ha	Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni.	A TSZT felülvizsgálat során BATrT-ban erdőgazdálkodási térségbe tartozó területek nem kerültek átsorolásra más területfelhasználási egységekbe. Megfelel.
	A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.	Védelmi rendeltetésű erdőterületből 1,91 ha került átsorolásra más területfelhasználásba, azonban 19,78 ha terület került védelmi rendeltetésű erdőterületbe, tehát a közigazgatási területen +17,87 ha-ral nőtt a védelmi rendeltetésű erdőterületek nagysága, tehát megfelel.
	A TSZT-ben erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága a közigazgatási területen nem csökkenhet.	A TSZT-ben erdőterületként besorolt területek közül 3,12 ha ha terület került átsorolásra más területfelhasználásba, azonban 19,78 ha terület került erdőterületbe, tehát a közigazgatási területen +17,51 ha-ral nőtt a védelmi rendeltetésű erdő-területek nagysága, tehát megfelel.
	Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni	A TSZT készítése során az Iharosban 2,56 ha erdőtervezett erdő került átsorolásra különleges rekreációs területbe, de a szabályozási tervben ebből 0,93 ha erdőterületként megtartandó területként szerepel. Az átsorolásra kerülő 2,56 ha a közigazgatási területen lévő erdőtervezett erdőterületek 0,22 %-a. 0,22 % < 5%, tehát megfelel
Mezőgazdálkodási térség Területe a BATrT-ban: 1707,25 ha, 38,71%	A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb	A TSZT felülvizsgálat során a THT engedély kérelemmel engedélyezett területeken túlmenően további a BATrT-ban mezőgazdálkodási térségbe tartozó területek

	10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.	nem kerültek átsorolásra más területfelhasználási egységekbe. Megfelel.
Városias települési térség Területe a BATrT-ban: 1328,05 ha, 30,11%	A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség növekménye nem haladhatja meg a BATrT mellékletében található területi mérleg szerinti városias települési térség területének 2%-át.	A területcsere és beépítésre szánt terület kivételes kijelölése magterületen és közigazgatási határtól 200 m-nél közelebbi területen térségi területfelhasználási engedélyben kért területeken kívül más városias települési térség növekménynek tekinthető területek nem kerültek kijelölésre. Ennél fogva a BATrT-ban városias települési térségbe sorolt területként figyelembe vehető területek nagysága nem változott. A változás mértéke: 0 % < 2%, tehát megfelel.
	Városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.	A TSZT felülvizsgálat során a BATrT-ban települési térségbe tartozó területek módosulnak. Megfelel.
	Városias települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha: — a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglevő szerkezetéhez, — táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül	Új beépítésre szánt lakóterület nem került kijelölésre. Megfelel.

	Városias települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.	Új beépítésre szánt terület kijelölésre került. Térségi területfelhasználás engedélykérelem folyamatban van.
	Városias települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.	Új lakóterület, illetve vegyes terület nem került kijelölésre. Megfelel.
	Városias települési 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötöttpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.	Új lakóterület, illetve vegyes terület nem került kijelölésre. Megfelel.
	Városias települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.	Új beépítésre szánt lakóterület, illetve vegyes terület nem került kijelölésre. Megfelel.
Építmények által igénybe vett térség Területe a BATrT-ban: 17,65 ha, 0,4 %	az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni	A TSZT felülvizsgálat során a BATrT-ban építmények által igénybe vett térségbe tartozó területek változnak. A módosuló területek a megfelelő területfelhasználásba kerültek besorolásra. Megfelel.
Vízgazdálkodási térség Területe a BATrT-ban: 226,19 ha, 5,13%	A vízgazdálkodási térséget legalább 95%-ban vízgazdálkodási terület, illetve természet-közel terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A fennmaradó részen olyan terület-felhasználási egység jelölhető ki, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.	TSZT felülvizsgálat során a Peca-tó területe változott, nagyobb terület került vízgazdálkodási területbe. Megfelel

Egyéb, a térségi területfelhasználással összefüggő előírásoknak való megfelelések igazolása:

Területrendezési követelmények		Megfelelőség igazolása		
Szőlő termőhelyi kataszter				
Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.		Biatorbágy közigazgatási területén jelenleg nincs szőlő termőhelyi kataszterbe tartozó terület. Megfelel.		
Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter (továbbiakban: OGYTK)				
A NÉBIH-től és NAIK-tól az alábbi adatszolgáltatást kaptuk:				
hrs.	területe			általunk mért területe
	teljes	alkalmas	feltételesen alkalmas	
052/1, 8-15	34	34		
052/6	2	2		8,9
9251	33	33		
0129/5-53	7	7		
0131/3-91	21	21		
0182/1	58	46		
0184/1	70	60		15,6
0187/1-2	55	55		
0187/1-2	50	50		
0188/1-77	60	60		
0190/1-32	30	3		
0191/3	28	21		
0192/2-6	20	12		
0199/1-25	17	6		
0202/1	12	12		
0206	4	4		39,4
0210	185	132		232

Térképi adatszolgáltatást nem kaptunk. Ennélfogva azon hrsz.-ok esetében, ahol nem a teljes terület tartozik az OGYTK-ba, nem megítélhető, hogy a terület mely része érintett. A kapott adatszolgáltatásban egyes hrsz.-ok területe lényegesen eltér az általunk mért területnagyságoktól. Ezen kérdésköröket többszöri adatkérés után sem sikerült „tisztázni”.

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.	Az adatszolgáltatás alapján Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterbe tartozó területeken új beépítésre szánt területek nem kerültek kijelölésre. . Megfelel.
---	---

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

A műszaki-infrastuktúra-hálózatok közül az OTRT térszerkezeti terve, „Az Ország Szerkezeti Terve” Biatorbágy közigazgatási területén az országos közút- és vasúthálózat, valamint az országos kerékpárút törzshálózat elemeit tünteti fel. Biatorbágy Településszerkezeti terve ugyanazon a nyomvonalon tartalmazza ezen elemeket, mint az OTRT, **nincs eltérés, tehát megfelel.**

Térségi övezeteknek való megfelelés igazolása

Az OTrT 2014-ben életbe lépő módosításai után az alábbi övezeteknél az OTrT **módosult térségi övezeti** tervlapjait kell figyelembe venni a BATrT kiemelt térségi övezeti tervlapjai helyett:

- Országos ökológiai hálózat övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete (kis mértékben megváltozott az elnevezése, korábban kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület volt az elnevezése)

Az OTrT módosítás **új övezeteket** is bevezetett, amelyek az alábbiak:

- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (a korábbi országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete és térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete helyett egy övezet)
- Világörökség- és világörökség-várományos terület övezete
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete (tartalmában a korábbi kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetét váltotta fel.)
- Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú társulások területének övezete

Az OTrT országos övezetei	Biatorbágy közigazgatási területén érintettség
3.1 Az országos ökológiai hálózat övezete	igen
3.2 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen
3.3 Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen
3.4 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	igen
3.5 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	igen
3.6 Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem
3.7 Országos vízminőség védelmi terület	igen
3.8 Nagyvízi meder területének övezete	nem
3.8 Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkár-elhárítási célú társulások területének övezete	nem
3.9 Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete	nem

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy BATrT mellékletei szerint Biatorbágy közigazgatási területét melyik térségi övezetek érintik:

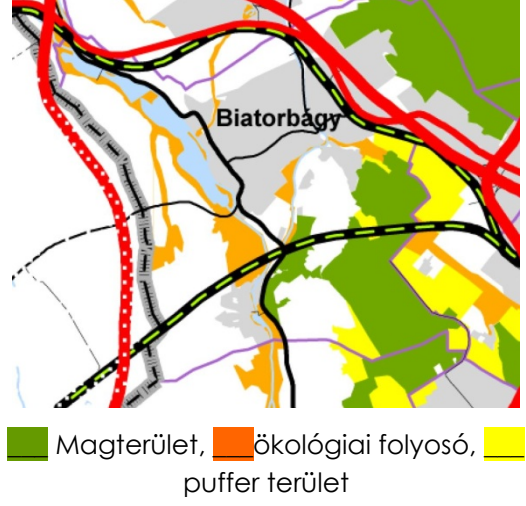
- **kékkel** alászínezve jelölve azon térségi övezeteket, amelyek érintik Biatorbágy közigazgatási területét, de az OTrT felülírta,
- **halvány narancssal** alászínezve azon övezeteket, amelyek érintik Biatorbágy közigazgatási területét, de az OTrT megszüntette,
- **zölddel** alászínezve azon övezeteket, amelyek a BATrT melléklete szerinti változatlan tartalommal érintik Biatorbágy közigazgatási területét,

A BATrT kiemelt térségi övezetei	Biatorbágy közigazgatási területén érintettség
3/1 Magterület övezete (OTrT felülírta)	+
3/2 Ökológiai folyosó övezete (OTrT felülírta)	+
3/3 Puffer terület övezete (OTrT felülírta)	+
3/4 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (OTrT felülírta)	+
3/5 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (OTrT felülírta)	+
3/6 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/7 Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület (OTrT megszüntette)	—
3/8 Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	—
3/9 Országos jelentőségű tájképvédelmi terület (OTrT megszüntette)	—
3/10 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/11 Világörökség és világörökség-várományos terület övezete (OTrT felülírta)	—
3/12 Történeti települési terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/13 Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/14 Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete (OTrT megszüntette)	+
3/15 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (OTrT átnevezte)	—
3/16 Rendszeresen belvízjárta terület	—
3/17 Nagyvíz meder övezete (OTrT felülírta)	—
3/18 Földtani veszélyforrás területének övezete	+
3/19 Vízerózióknak kitett terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/20 Szélerózióknak kitett terület (OTrT megszüntette)	—
3/21 Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (OTrT részben átnevezte)	—
3/22 Honvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	—

A módosuló területfelhasználású területeket a TSZT felülvizsgálatáról szóló határozat 3. melléklete mutatja be. . A határozat 3. melléklete 3.1. pont mutatja be a TSZT felülvizsgálat keretében módosuló beépítésre szánt területeket. A TSZT felülvizsgálat során módosuló beépítésre szánt területek a BATrT Szerkezeti tervén „városias települési térségbe” tartoznak, ebből következően a térségi övezeti tervlapokon „települési terület” tájékoztató jellel szerepelnek. A határozat 3. melléklete 3.2. pont mutatja be a TSZT felülvizsgálat keretében módosuló beépítésre nem szánt területeket. Az előbbiekből következően a térségi övezeteknek való megfelelés igazolásakor ezen területek megfelelése kerül igazolásra.

A 2013-BAN MÓDOSÍTOTT OTrT ÁLTAL „FELÜLÍRT” TÉRSÉGI ÖVEZETEK

Alábbiakban párhuzamosan mutatjuk be az érintett OTrT országos övezeteit és a BATrT hasonló tartalmú, az OTrT 2013. évi módosítása során felülírt kiemelt térségi övezeteit, a változások szemléltetése miatt. A megfelelést csak azon térségi övezetek esetében értékeljük, amelyek érintik Biatorbágy közigazgatási területét. Az OTrT újonnan bevezetett országos övezetei a 2.3. pontban kerülnek értékelésre.

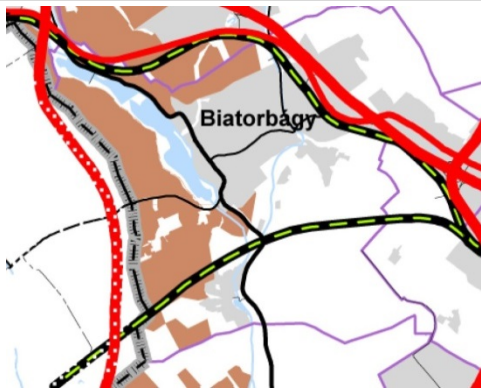
OTrT 3/1. melléklet: Országos ökológiai hálózat övezete (országos övezet)	BATrT 3/1, 3/2, 3/3 melléklet Magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezete (kiemelt térségi övezet) — OTrT felülírta
	

Az országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területeket a kiemelt térségek területi tervei tovább bontják magterület, ökológiai folyosó és pufferterület kiemelt térségi övezetekre. A településrendezési tervek esetében ezen övezeteknek való megfelelés igazolandó. Mivel az OTrT felülírta az országos ökológiai hálózat övezetét, ezért a BATrT magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetekbe tartozó területeket —a BATrT OTrT-vel összhangba hozó módosításáig— az illetékes nemzeti park igazgatóság adatszolgáltatása alapján kell figyelembe venni.

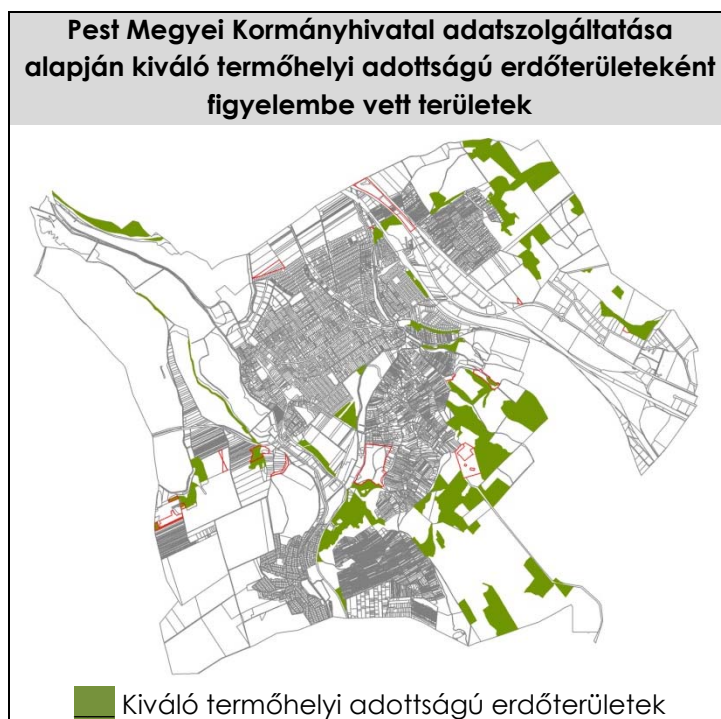


Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Magterület Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: a) települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja A fenti kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni Az övezetben a közlekedési infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el. Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében elő kell írni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok és építmények megőrzését és ezek követelményeit Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.	A településszerkezeti terv felülvizsgálat kijelöl új beépítésre szánt területet az övezeten belül. A térségi területfelhasználási engedélykérelem folyamatban van. A mezőgazdasági területeken elhelyezkedő magterületeket a TSZT korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe (Mtv) sorolja, ezzel is jelezve a területen a természetvédelmi érdekek elsőbbségét. Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre. Egy db meglévő bányatelek található az övezetben, melynek 2022. december 31-ig van jóváhagyott műszaki üzemi terve. Jelenleg a kitermelés szünetel. 2022. után a bánya működése, bővítése nem megengedett. Megfelel.
Ökológiai folyosó Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a) a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. A fenti kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az övezetben közmű vezetékeket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki	Az övezet területe nem módosul a TSZT-ben. A településszerkezeti terv nem jelöl ki új beépítésre szánt területet az övezeten belül. Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre, meglevő bányatelek nincs az övezet területén. Megfelel

megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni. Az övezetben a közlekedési infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el. Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.	
Pufferterület Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.	A településszerkezeti terv felülvizsgálat új beépítésre szánt területet jelöl ki az övezeten belül, a volt honvédségi terület beépített részén. Megfelel

OTrT 3/4. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (országos övezet)	BATrT 3/4melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (országos övezet) — OTrT felülírta (<i>nincs adatszolgáltató</i>)
	 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint	A TSZT felülvizsgálat keretében módosuló területek nem érintik az övezetet. Megfelel.

lehet.	
OTrT 3/4. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (országos övezet) 	BATrT 3/5, 3/6. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (országos övezet) — OTrT felülírta  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete



Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete Az övezetben beépítésre szánt terület csak	Az övezet területén a TSZT felülvizsgálat során nem került kijelölésre új, beépítésre szánt terület.

kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.	Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre, meglevő bányatelek nem található az övezet területén. Megfelel.
---	---

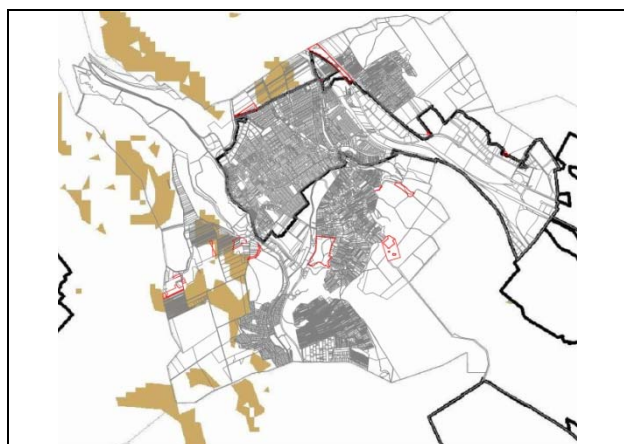
VÁLTOZATLAN TARTALOMMAL HATÁLYOS BATrT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZET

BATrT 3/18. melléklet: Földtani veszélyforrás területének övezete	
	
Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Földtani veszélyforrás területének övezete A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni. Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.	Az adatszolgáltatás szerint Batorbágy közigazgatási területén a földtani veszélyforrással érintett terület nincs. Megfelel.

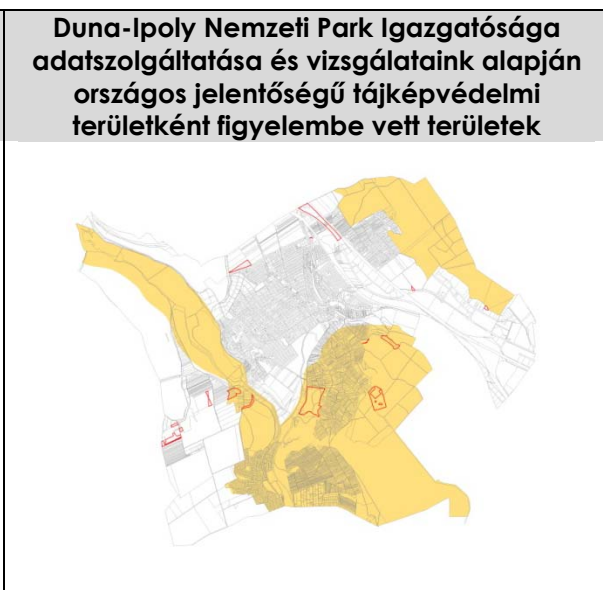
AZ 2013-BAN MÓDOSÍTOTT OTrT „ÚJ” TÉRSÉGI ÖVEZETEI

Ebben a fejezetben, mivel „új övezetekről” van szó, azon övezetek is bemutatásra kerülnek, amelyek nem érintik Batorbágy közigazgatási területét.

OTrT 3/4. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete (országos övezet)

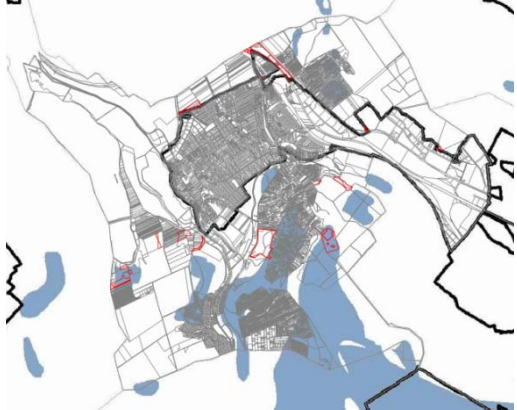


Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.	A TSZT felülvizsgálat keretében módosuló területek érintik az övezetet, azonban a módosítások a valós területhasználathoz igazodnak. Megfelel.



Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja. A pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település	A településszerkezeti terv készítése során lehatárolásra kerültek tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek A tájvizsgálatok során lehatárolásra a közigazgatási területen jellemző tájkarakterek, a tájjelleg megőrzendő elemei. A Megalapozó vizsgálatok alapján pontosításra került DINPI adatszolgáltatása.

teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. A pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat. A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg. Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni. Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.	A tájkarakterek megőrzése érdekében differenciált területfelhasználási és övezeti rendszer került meghatározásra a településrendezési eszközökben elsősorban a mezőgazdasági területek tekintetében. A HÉSZ-ben az egyes mezőgazdasági és erdő övezetek tekintetében a tájkarakter megőrzését biztosító szabályokat fogalmazott meg. Megfelel.
--	---

OTrT 3/7. melléklet: Országos vízminőség-védelmi terület övezete (országos övezet)	Az övezet lehatárolása az adatszolgáltatás alapján
	

Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Országos vízminőség-védelmi terület övezete: Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell. Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése	A településrendezési eszközök lehatárolják az országos vízminőség-védelmi területeket.

során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani. Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.	Az övezetben bányászati tevékenység nem folyik, és nem is tervezett. Megfelel.
--	--

Biatorbágy közigazgatási területét nem érintő „új övezetek”:



Térségi területfelhasználási kategóriák „igénybe vett területe” Biatorbágy közigazgatási területén, adatok a további tervezések számára

Biatorbágy Város Önkormányzata 2015-ben a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm.rend. 1.§. (1) g) pont szerinti összhang igazolása területrendezési hatósági eljárást kezdeményezett három terület tekintetében. Pest Megyei Kormányhivatal PED/ÁF/193-15/2015 ügyiratszámú határozatában két terület esetében a kért térségi területfelhasználási engedélyt (kikötéssel) megadta.

2015-ben még egy területrendezési hatósági eljárást kezdeményezett az Önkormányzat beépítésre szánt terület kivételes kijelölése magterületen és közigazgatási határtól 200 m-nél közelebbi területen, valamint területcsere vonatkozásában. Pest Megye Kormányhivatala a PE/AF/29-2/2016 ügyiratszámú határozatában adott engedélyt, az erdőkre vonatkozó területcserek kivételével.

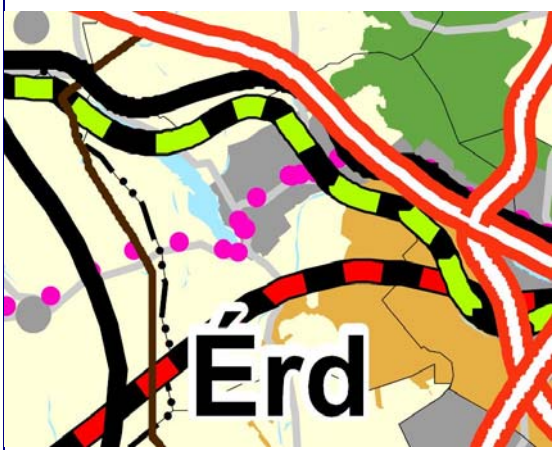
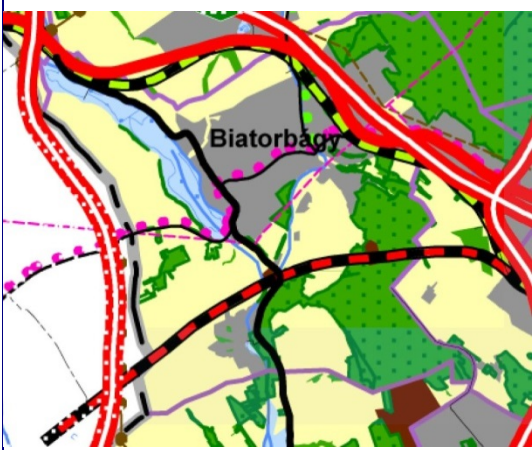
Az alábbi táblázatban az I. térségi területfelhasználási engedély birtokában Biatorbágy közigazgatási területén a BATrT Szerkezeti tervén az egyes térségi területfelhasználási kategóriába tartozó területek az alábbi táblázat C oszlopában. A II. térségi területfelhasználási engedély kiadása utáni területi mérleget a D oszlop tartalmazza. Az E és F oszlopok tartalmazzák jelen módosítás során „igénybe vett” térségi területfelhasználás változásokat. A G oszlop tartalmazza a további tervezések során még „igénybe vehető” területi mértékeket.

2011. óta Biatorbágy közigazgatási területére vonatkozóan nem volt olyan településrendezési eszköz módosítás, amely a BATrT 5—10.§-aiban megengedett mértékek „igénybe vételével” járt volna.

A jelen tervezés során az egyes térségi területfelhasználási kategóriák „igénybe vétele”, valamint a további tervezések során „igénybe vehető mértékek”:

A	B	C	D	E		F	G
Térségi területfelhasználási kategória	Területe a BATrT-ban (ha)	Területe térségi területfelhasználási engedéllyel (PED/ÁF/193-15/2015) (ha)	Területe a II. térségi területfelhasználási engedéllyel (PE/AF/29-2/2016) (ha)	jelen településrendezési eszközök készítése során „igénybe vett” területe		további „igénybe vételek” lehetősége %-ban	
				ha-ban	%-ban		
városias települési térség	1328,05	1351,90	1356,54	11,08	00,81	+1,19%	
mezőgazdasági térség	1707,25	1683,40	1679,60	0	0	—10%	
erdőgazdálkodási térség	1131,35	1131,35	1130,49	0	0	—15%	
vízgazdálkodási térség	226,19	226,19	17,65	0	0	—15%	
építmények által	17,65	17,65	226,19			nincs előírás	

igénybe vett térség						
---------------------	--	--	--	--	--	--

Az Ország Szerkezeti Terve	BATrT Szerkezeti terve
	

Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök készítése esetében (továbbiakban a megfelelőség igazolásnál: TSZT felülvizsgálat) a térszerkezeti terveknek való megfelelést az előbbieken ismertetettek szerint a térségi területfelhasználások tekintetében a BATrT Szerkezeti tervének való megfelelés kerül értékelésre, a műszaki infrastruktúra-hálózatok tekintetében az OTrT-nek való megfelelés kerül igazolásra.

6. melléklet Biológiai aktivitásértéke 20775,99

Biológiai aktivitásérték változása

A hatályos településszerkezeti terv feldolgozása alapján számított biológiai aktivitás értéke 20194,62

A településszerkezeti terv javaslata alapján számított biológiai aktivitás értéke 20775,99

Biatorbágy területén a biológiai aktivitás érték nem csökken.

Hatályos településszerkezeti terv alapján számított

Területfelhasználási egység		Biológiai aktivitás értékmutató	Számított érték
megnevezése	területe		
	ha	Pont/ha	pont
Beépítésre szánt területek			
Kisvárosias lakóterület	50,21	1,2	60,25
Kertvárosias lakóterület	312,11	2,7	842,7
Településközponti vegyes terület	92,70	0,5	46,35
Központi vegyes terület	2,72	0,5	1,36
Kereskedelmi szolgáltató terület	324,73	0,4	129,89
Hétvégi házas üdülő terület	148,64	3,0	445,92
Szennyvíztisztító telep	5,22	0,1	0,52
Honvédelmi terület	12,16	1,5	18,24
Bevásárló központ terület	27,05	1,5	40,58
Temető	9,49	3,0	28,47
Sportterület	6,47	3,0	19,41
Szállás-férőhely	28,81	1,5	43,22
Különleges oktatási terület	14,47	3,0	43,41
Beépítésre nem szánt területek			
Zöldterület, közpark 3 ha alatt	27,28	6,0	163,68
Zöldterület, közpark 3 ha felett	15,43	8,0	123,44
Erdőterület	1142,72	9,0	10284,48
Védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület	226,29	3,7	837,27
Ártermelő mezőgazdasági terület I.	728,68	3,7	2696,12
Ártermelő mezőgazdasági terület II.	109,49	3,7	405,11
Üzemi jellegű mezőgazdasági terület	13,83	0,7	9,68
Gyümölcsös mezőgazdasági terület	224,02	3,7	828,87
Kertes mezőgazdasági terület	321,19	5,0	1605,95
Vízgazdálkodási terület	234,42	6,0	1406,52
Közlekedési terület	188,63	0,6	113,18
Autópályák, autóutak, valamint főutak	114,96	0,5	57,48
Vasúti terület	28,97	0,6	17,38
Összesen			20194,62

Településszerkezeti tervjavaslat alapján számított

Területfelhasználási egység		Biológiai aktivitás értékmutató	Számított érték
megnevezése	területe		
	ha	Pont/ha	pont
Beépítésre szánt területek			
Kisvárosias lakóterület	52,66	1,2	60,73
Kertvárosias lakóterület	351,68	2,7	963,82
Településközponti vegyes terület	105,57	0,5	51,37
Intézményterület	3,53	0,5	1,79
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	352,91	0,4	141,58
Hétfélgázás üdülő terület	172,18	3,0	516,57
Temető	10,06	3,0	30,18
Sportterület	10,89	3,0	32,46
Rekreációs terület	17,01	3,0	51,03
Különleges oktatási terület	18,07	3,0	54,21
Bevásárló központ	27,73	1,5	41,6
Szállás-férőhely	13,82	1,5	20,13
Beépítésre szánt erdőterület	3,60	1,5	5,4
Szennyvíztisztító telep	4,87	0,1	0,49
Különleges távlati fejlesztési terület	4,89	1,5	7,34
Különleges közműterület	0,67	0,1	0,07
Beépítésre nem szánt területek			
Zöldterület, közpark 3 ha alatt	20,61	6,0	123,66
Zöldterület, közpark 3 ha felett	20,27	8,0	162,16
Erdőterület – gazdasági erdő	629,07	9,0	5661,63
Erdőterület – Közjóléti erdő	4,5	9,0	40,5
Erdőterület – védelmi erdő	532,44	9,0	4791,96
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	216,42	3,7	800,75
Általános mezőgazdasági terület	832,34	3,7	3079,66
Gyümölcsös mezőgazdasági terület	224,5	3,7	830,65
Kertes mezőgazdasági terület	324,41	5,0	1622,05
Vízgazdálkodási terület	239,95	6,0	1439,7
Közlekedési terület	47,1	0,6	28,26
Autópályák, autóutak, valamint főutak	114,96	0,5	57,48
Vasúti terület	31,21	0,6	18,73
Különleges sport terület	0,22	6,0	1,32
Különleges rekreációs terület	23,12	6,0	138,72
Összesen			20775,99

