

**Biatorbágy Város Képviselő-testületének
.../2015. (XII. 16.) határozata**

**Biatorbágy Város Új Településrendezési Eszközeinek véleményeztetésre kiküldendő
anyagának elfogadásáról – I.
(Településrendezési szerződéssel nem érintett területek vonatkozásában)**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a településrendezési eszközök készítésére vonatkozó kérdésekről szóló előterjesztést és;

1. megállapítja, hogy Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeivel kapcsolatos módosítási szándékokat a – a településrendezési szerződéssel érintett módosítási igények kivételével – megismerte;
2. Az alátámasztó és vizsgálati munkarészeket elfogadja.
3. A kiegészítő vizsgálatokat elfogadja
4. A Településszerkezeti Terv javaslati munkarészét és a határozat tervezetét elfogadja
5. A Településszerkezeti Terv vonatkozásában a következő döntéseket hozza:
 - A jogszabályi harmonizáció érdekében szükséges módosítási szándékokat elfogadja.
 - A területfelhasználási változások tekintetében az alábbiakban részletezettek szerint dönt:

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	Elfogadja Igen/Nem
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	<p>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.</p>	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület	
5	<p>Vasútállomás északi oldalán lévő lakóterületek A vasút és a gazdasági, illetve közlekedési területek közé ékelődő lakóterületek hosszú távú fenntartása szakmailag nem indokolt.</p>	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület	
6	<p>Gazdasági területek fejlesztése a vasútállomás környezetében</p>	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület	
7	<p>Dózsa Gy. út melletti terület Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.</p>	Kertvárosias lakóterület	Kereskedelmi szolgáltató terület	
8	<p>Dózsa Gy. út melletti terület</p>	Településközponti terület	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	Elfogadja Igen/Nem
	Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.			
9	Szarvasugrás A hatályos szabályozási terv átsorolta a területet	Kisvárosias lakóterület	Településköz ponti 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 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.	Honvédelmi terület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület	



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	Elfogadja Igen/Nem m
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 területcsere eljárásba kerül bevonásra.	Kertvárosias lakóterület	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	
IV.	Iharos, Naphegy köz térsége A központi vegyes terület kiszabályozott területének és a hatályos területfelhasználtnak 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	zúti 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	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	Elfogadja Igen/Nem
	miatt az M0 határának rendezése			
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 út területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési 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	Elfogadja Igen/Nem
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 TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA				
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint	Elfogadja Igen/Nem
	hatályos szabályozási tervnek megfelelő övezet kialakításával.			
D	9101 hrsz.-ú terület térsége Hatályos szabályozási terv szerint sportterületbe sorolt terület, amely átsorolása a megszerzett építési jogok miatt szükséges	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület	
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	Hétvégiházás üdülőterület	
J	1-es út menti gazdasági	Általános	Kereskedelmi	

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	Elfogadja Igen/Nem
	terület bővítése (Torbágykert) Üzemelő telephely átsorolása, amely a csatlakozó gazdasági területtel egységet alkot.	mezőgazdasági terület	szolgáltató terület	
K	7763/2 hrsz-ú telek A telek összevonásra került egy erdőterületi besorolású telekkel. Ökológia hálózat érintettsége miatt térségi területfelhasználási engedély függvényében kijelölhető terület.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató 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. A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület	
O		Vízgazdálkodási terület	Kereskedelmi szolgáltató terület	
P		Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület	
R	Vadászház területe Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése 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”	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt egyéb 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	Elfogadja Igen/Nem
	övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.			
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	Elfogadja Igen/Nem
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	
b	Iharos A terület különleges beépítésre szánt rekreációs övezetbe sorolása 80%-os legkisebb zöldfelületi arány megtartásával javasolt. A rekreációs funkció nem zárja ki a természeti és tájképi értékek megőrzését.	Zöldterület,	Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület	
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 területrész az előírások alapján erdőterületbe	Zöldterület,	Vízgazdálkodási terület	

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET FELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA				
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint	Elfogadja Igen/Nem
	sorolandó. Szaktervezői álláspont szerint a források területének vízgazdálkodási területbe sorolása javasolt.			
g	Tópark térsége A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások. A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Erdőterület	Vízgazdálkodási terület	
h		Erdőterület	Közúti közlekedés területe	
i		Közúti közlekedési terület	Védelmi erdőterület	
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	
l	Erdőtervezett erdőterületek rendezése	Erdőterület	Általános mezőgazdasági terület	
m	Erdőtervezett erdőterületek rendezése	Általános mezőgazdasági	Védelmi erdőterület	
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 Pécátó területének déli része a hatályos településszerkezeti terven közparknak jelölt, a szabályozási terv vízgazdálkodási övezetbe sorolta.	Zöldterület	Vízgazdálkodási terület	

6. A Helyi Építési Szabályzat vonatkozásában az alábbi döntést hozza

- A jogszabályi harmonizáció érdekében szükséges módosításokat elfogadja
- Az egyes általános és övezeti, építési övezeti előírások vonatkozásában, a jelentős szabályozási változások esetében egyenként határoz az alábbiak szerint:

A módosítás leírása	Elfogadja Igen/Nem
1. Állattartó építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok, az azokkal kapcsolatos építési előírások.	
2. Az egyes övezetek közművesítettségének mértékének meghatározása, a szennyvízkezelés lehetséges megoldásainak bővítése.	
3. Előkertés beépítési vonal meghatározása.	
4. Oldalkertés beépítési mód építési határvonala, elhelyezhető épületek	
5. Tetőkialakítás (megerősíti, hogy Biatorbágy területén magastetős épületek helyezhetők el kivéve, ha az illeszkedés, vagy az energia-hatékonyság másként nem indokolja)	
6. Gépjárművek épületen belüli elhelyezésétől való eltérés bitosításának lehetősége max. kétlakásos lakóépület esetén.	
7. Építmények kialakítás - saroktelkek eltérő kezelése vonatkozó előírások.	
8. Üdülőterületek beépítési paramétereinek csökkentése a területre vonatkozó közművesítési előírások enyhítése mellett.	
9. Állattartó építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok, az azokkal kapcsolatos építési előírások.	

7. Az Örökségvédelmi Hatástanulmányt elfogadja

Felkéri a Képviselő-testület a Polgármestert:

- a jelen döntésekkel kapcsolatos feladatok ellátására; továbbá

Felkéri a Képviselő-testület a jegyzőt és a főépítészt:

- a kapcsolódó szakmai feladatok előkészítésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felelős: Főépítész