

**Biatorbágy Önkormányzata Képviselő- testületének  
16/2017(VIII.11.) önkormányzati rendelet**

**A településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő  
partnerségi egyeztetések szabályairól**

Biatorbágy Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésének első fordulatában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva - figyelemmel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 29. §-ában foglaltakra is – a következőket rendeli el:

**1. A rendelet hatálya**

**1. §** E rendelet hatálya Biatorbágy településfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának, településrendezési eszközeinek, településképi arculati kézikönyvének és településképi rendeletének készítése, módosítása során a 3. § szerinti partnerekre, valamint a partnerségi egyeztetés szabályaira terjed ki.

**2. §** Biatorbágy településfejlesztési koncepciójának (a továbbiakban: koncepció), integrált településfejlesztési stratégiájának (a továbbiakban: stratégia), településrendezési eszközeinek, településképi arculati kézikönyvének és településképi rendeletének vagy azok módosításának a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel történő véleményeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) és jelen rendeletben meghatározott szabályok szerint történik.

**2. A partnerek meghatározása**

**3. §** A partnerségi egyeztetésben az alábbi természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek (a továbbiakban: partnerek) vehetnek részt:

a) a település lakossága és a közigazgatási területen ingatlanal rendelkező jogosult természetes vagy jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet,

b) Biatorbágy székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezet,

c) Biatorbágy székhellyel bejegyzett civil szervezet,

d) a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98. § (2) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök véleményezési eljárásába - a partnerségi egyeztetés megkezdése előtt legalább 30 napnál korábban - a polgármesternél írásban bejelentkező egyéb szervezet.

**3. A partnerek tájékoztatásának módja és eszközei**

**4. § (1) Koncepció vagy stratégia készítése** esetén a partnerek tájékoztatása – a Korm. rendelet szerinti előzetes és munkaközi tájékoztató keretében –

a) önkormányzati hirdetőfelületen,

b) Biatorbágy online lap híreiben, és

c) a [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu) honlapon közzétett hirdetmény útján, továbbá

d) lakossági fórum keretén belül szóban történik.

(2) **A koncepció és a stratégia módosítása** esetén a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében – a [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu) honlapon közzétett hirdetmény útján történik.

**5. § Településképi arculati kézikönyv** (a továbbiakban: kézikönyv), **településképi rendelet készítése vagy módosítása** esetén a partnerek tájékoztatása – a Korm. rendelet szerinti előzetes és munkaközi tájékoztató keretében –

- a) önkormányzati hirdetőfelületen,
- b) Biatorbágy online lap híreiben, és
- c) a [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu) honlapon közzétett hirdetmény útján, továbbá
- d) lakossági fórum keretén belül szóban történik.

**6. § (1) Településrendezési eszközök teljes eljárásban** történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása – a Korm. rendelet szerinti előzetes és munkaközi tájékoztató keretében –

- a) önkormányzati hirdetőfelületen,
- b) Biatorbágy online lap híreiben, és
- c) a [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu) honlapon közzétett hirdetmény útján történik.

(2) **Településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban** történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében –

- a) önkormányzati hirdetőfelületen,
- b) Biatorbágy online lap híreiben, és
- c) a [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu) honlapon közzétett hirdetmény útján történik.

(3) **Településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásban** történő készítése, módosítása esetén – a (4) bekezdés szerinti eset kivételével, - a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről, - a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében –

- a) önkormányzati hirdetőfelületen,
- b) Biatorbágy online lap híreiben, és
- c) a [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu) honlapon közzétett hirdetmény útján történik.

(4) **Településrendezési eszköz készítésének vagy módosításának tárgyalásos eljárása során, a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén**, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében, - a [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu) honlapon közzétett hirdetmény útján történik.

(5) **Településrendezési eszközök állami főépítési eljárásban** történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében – a [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu) honlapon közzétett hirdetmény útján történik.

**7. § (1) A hirdetménynek – előzetes tájékoztató esetén - tartalmaznia kell:**

- a) a Korm. rendelet 37. § (3) bekezdésében foglaltakkal összhangban az érintett államigazgatási szervek számára tájékoztatásra bocsájtott dokumentumot,
- b) a partnerek észrevételeinek benyújtására nyitva álló határidőt és
- c) a postacímet vagy elektronikus levélcímet, ahova az észrevétel megküldhető.

(2) **A hirdetménynek – munkaközi tájékoztató esetén - tartalmaznia kell:**

- a) az érintett államigazgatási szervek számára tájékoztatásra bocsájtott dokumentumokat, tárgyalásos és állami főépítési eljárás esetén, legalább a tervezet összefoglaló leírását és az elkészült jóváhagyandó munkarészeket,
- b) a partnerek észrevételeinek benyújtására nyitva álló határidőt és
- c) a postacímet vagy elektronikus levélcímet, ahova az észrevétel megküldhető.

**8. §** A lakossági fórum összehívására és lebonyolítására az Önkormányzat Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletében foglalt szabályozás az irányadó.

**4. A javaslatok, vélemények dokumentálásának, elfogadásának és nyilvántartásának módja**

**9. § (1)** A partnerek a lakossági fórumon szóban észrevételt tehetnek, amelyet jegyzőkönyvbe kell foglalni. A lakossági fórumot követő 8 napon belül, valamint lakossági fórum hiányában a hirdetmény közzétételét számított 8 napon belül a partnerek írásos észrevételeket tehetnek az alábbi módokon:

a) papíralapon a Polgármesternek címezve az Önkormányzat címére történő megküldéssel, vagy

b) elektronikus levélben a hirdetményben meghatározott e-mail címre történő megküldéssel, amennyiben a hirdetmény ilyet tartalmaz.

(2) Azt a partnert, aki az (1) bekezdés szerint közétett határidőn belül véleményt nem nyilvánított, javaslatot nem tett, a határidő leteltét követően hozzájáruló partnernek kell tekinteni, az egyeztetési további szakaszaiban és elfogadási szakaszban egyaránt.

(3) Tárgyalásos eljárásban, az egyeztető tárgyalás vonatkozásában az eljárásban érintett partnernek az egyeztető tárgyalást megelőző partnerségi egyeztetésben jogszabályon alapuló ellenvéleményt tett partnert kell tekinteni.

(4) Az (1) bekezdés szerint beérkezett vélemények tisztázása érdekében a polgármester a véleményező partnerrel meghívásos egyeztető tárgyalás keretében további egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.

(5) Azt a partnert, aki a partnerségi egyeztetés során határidőn belül véleményt nem adott, vagy adott, de a (4) bekezdés szerinti meghívásos egyeztető tárgyaláson a meghívás ellenére nem vett részt, kifogást nem emelő partnernek kell tekinteni, az egyeztetés további szakaszaiban és elfogadási szakaszban egyaránt.

(6) A beérkezett javaslatokat, véleményeket a főépítész az (1) bekezdésben megjelölt határidő elteltét követően továbbítja az arculati kézikönyv, településképi rendelet, fejlesztési dokumentum vagy a településrendezési eszköz készítésével megbízott tervezőnek.

(7) A tervező a véleményekkel, javaslatokkal kapcsolatos szakmai véleményét – a tervezési szerződésben megállapított határidőben - megküldi az önkormányzat részére, a Polgármesternek címezve.

(8) A szakmai javaslatok alapján a főépítész a vélemények, javaslatok elfogadására, el nem fogadás esetén indokolására vonatkozó döntés-tervezetet készít.

**10. § (1)** A beérkezett vélemények, javaslatok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról, az el nem fogadás indokolásáról – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a képviselő-testület dönt.

(2) Településrendezési eszköz tárgyalásos vagy állami főépítész eljárásban történő lefolytatása esetén a beérkezett partneri vélemények, javaslatok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról, az el nem fogadás indokolásáról a Polgármester dönt.

(3) Minden a partnerségi egyeztetéssel kapcsolatos Korm. rendeletben és jelen rendeletben nem szabályozott kérdésben a Polgármester dönt, a vonatkozó eljárási szabályok megtartása mellett.

**11. § (1)** A jelen rendeletben foglaltak szerint beérkezett véleményeket, javaslatokat a főépítész a tárgy és az eljárási szakasz rögzítésével, a beérkezés sorrendjében nyilvántartja.

(2) Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás legalább az alábbiakat tartalmazza:

a) a véleményező, javaslattevő nevét, továbbá lakhelyét, székhelyét, vagy telephelyét,

b) a vélemény beérkezésének időpontját, a vélemény, javaslat rövid tartalmát,

c) a véleményezési szakasz lezáró, vagy a 10. § (2) bekezdés szerinti döntést követően a véleményt, javaslatot elfogadó, vagy elutasító képviselő-testületi határozat számát, illetve a Polgármester döntését.

(3) Az (1) bekezdés szerinti dokumentumokat a közfeladatot ellátó szervek iratkezelésére vonatkozó szabályok szerint, az ott meghatározott határidőig kell őrizni.

## **5. Az elfogadott koncepció, stratégia, kézikönyv, településképi rendelet és településfejlesztési eszköz nyilvánosságát biztosító intézkedések**

**12. §** A Polgármester – a feladatkör szerint illetékes szervezeti egységek útján – gondoskodik az elfogadott koncepció, stratégia, kézikönyv, településképi rendelet és

településrendezési eszköz elfogadást követő 15 napon belüli közzétételéről, a [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu) honlapon. A honlapon történő közzététel nem mentesít a Korm. rendelet 43. és 43/B. §-a szerinti egyéb közzétételi szabályok teljesítése alól.

**13. §** Az elfogadott koncepcióról, stratégiáról és ezek módosításáról szóló, a Korm. rendelet 30. § (13) bekezdésben foglaltak szerinti tájékoztatásról a polgármester a főépítész útján gondoskodik.

## **6. Záró rendelkezések**

**14. §** (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Ezen rendelet rendelkezéseit a rendelet hatálya lépését követően induló egyeztetési eljárásokban kell alkalmazni.

Tarjáni István  
polgármester

dr. Kovács András  
jegyző

AZ M1 AUTÓPÁLYA 2X3 SÁVRA BŐVÍTÉSE  
Budapest (M0) – Tatabánya-Újváros csomópont között

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

**BIATORBÁGY VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**

Város-Teampannon Kft. – 2020. január

**AZ M<sub>1</sub> AUTÓPÁLYA 2x3 SÁVRA BŐVÍTÉSÉHEZ  
KAPCSOLÓDÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK  
MÓDOSÍTÁSA  
BIATORBÁGY VÁROS KÖZIGAZGATÁS TERÜLETÉN  
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**



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

**Képviselője:** Tarjáni István Polgármester  
Rumi Imre Főépítész

**TERVEZŐ:** Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.  
Képviselője: Koszorú Lajos ügyvezető

**TERVEZŐK:**

---

	<b>Koszorú Lajos</b>	Vezető településtervező TT1-01 1346/01	Város-Teampannon Kft.
	<b>Tóth Helga</b>	Településtervező,  Közlekedéstervező	Város-Teampannon Kft.  Unitef'83 Zrt.

Az állami alapadatok az Önkormányzat által szolgáltatott digitális földhivatali térkép (2019.03.07.)  
Ez a terv a Város-Teampannon Kft. szellemi tulajdonát képezi. Védelméről a 1999. évi LXXVI. törvény  
rendelkezik.

A dokumentációban szereplő rajzi munkarészek AutoCAD MAP 3D szoftverrel készültek.

## TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS .....	3
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK .....	5
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT .....	17
1.    VIZSGÁLATOK ÉS A MÓDOSÍTÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MEGALAPOZÁSA.....	17
2.    FEJLESZTÉSSEL ÖSSZEFÜGGŐ TÁJRENDEZÉSI, ZÖLDFELÜLETI KAPCSOLATOK ELEMZÉSE	47
3.    KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSSEL ÖSSZEFÜGGŐ MŰSZAKI BEAVATKOZÁSOK .....	47
4.    FEJLESZTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ KÖZMŰBEAVATKOZÁSOK .....	51
5.    KÖRNYEZETI HATÁSOK .....	52
Levegővédelem .....	52
Zaj-, és rezgésvédelem .....	54
Közvetett hatásterület .....	55
Hulladékgazdálkodás .....	56
Élővilág .....	56
Tájvédelem .....	57
Felszíni és felszín alatti vizek .....	57
Termőföld és talajvédelem .....	58
Összefoglalás.....	58

## I. BEVEZETÉS

Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából a Város-Teampannon Kft. készíti a településrendezési eszközök módosítását tárgyalásos eljárás szerint egy részterületen az M1 autópálya bővítésével kapcsolatban.

Az M1 autópálya Budapest-Győr közötti szakaszának kapacitásbővítéséről és fejlesztéséről a Kormány a 1843/2016. (XII.23.) Korm. határozatában döntött. A NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (NIF Zrt.) közbeszerzési eljárást indított, mely során két szakaszra osztotta a beruházás:

- 1. szakasz: M1-es autópálya 2x3 sávós bővítése Mo és Tatabánya – Újváros csomópontok között
- 2. szakasz: M1-es autópálya 2x3 sávós bővítése Tatabánya – Újváros és Győr (M19) között.

Az első szakasz által érintett 11 település: Törökbálint, **Biatorbágy**, Herceghalom, Zsámbék, Mány, Bicske, Óbarok, Tarján, Tatabánya, Vértesszőlős. Az első szakaszt tovább bontották két részterületre, melyek határát a 47+200 km jelenti.

A beruházás tervezett megvalósítása várhatóan 2022 - 2024 év között fog történni.

A bővítés indoka, hogy az autópálya jelenlegi kapacitása nem elegendő a forgalom számára. A **IV. páneurópai folyosó** részét képező gyorsforgalmi út szolgáltatási színvonalának és a közlekedési kapcsolatok javításának érdekében mindkét irányban szükséges 1-1 sávval bővíteni az autópályát. Az M1 autópálya bővítésének előkészítésével (engedélyezési és tendertervek készítése) párhuzamosan a településrendezési eszközök módosítása is zajlik. Időközben 2019 nyarán megkapta az építési engedélyt is a fejlesztés.

A Kormány a beruházást a 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet 1. mellékletének 1.278 pontja értelmében **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánította, így a módosítás tárgyalásos eljárásban történhet** (314/2012. (XI.8) kormányrendelet 32. § (6) bek. a) pontja szerint).

Az Mo és Tatabánya-Újváros csomópontok közötti I. tervezési szakasz tervezési feladatait az UNITEF'83 Zrt. végzi Biatorbágy területén. 2019. nyarán elkészült az útépitési engedélyezési tervének végleges tervdokumentációja, melynek felhasználásával készült el a településrendezési eszközök módosítása.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 112/2019. (V.30.) határozatában döntött Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására készült, M1 autópálya fejlesztését célzó telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről.

Az M1 autópálya bővítésének területigénye, kisajátítási határa egy helyszínen érint jelentősebb területfelhasználás módosítást, a 2667/10 és 2667/11 hrsz-ú különleges temető területen, ahol a csapadékvíz-elvezetéssel összefüggő záportározó kerül kialakításra. Kisebb mértékű területfelhasználás változásokat jelent, hogy a kisajátítási vonal mezőgazdasági és gazdasági területet érint. Ezért a településszerkezeti terv módosítására is szükség van. Nyomvonalas létesítmények módosítására is szükség van a kerékpárút nyomvonalát érintően az autópálya és 1-es főút csomópontja térségében. Ezt a tervezett csomópontot a hatályos szerkezeti terv már tartalmazza.

A partnerségi egyeztetés a 16/2017. (VIII.11.) önkormányzati rendelet szerint történik az érintett lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek előzetes értesítésével és a lakossági fórummal, melynek időpontja 2020. február 4.

Biatorbágy hatályban lévő településrendezési eszközei a következők:

Biatorbágy város településszerkezeti tervéről szóló 152/2016. (VI.30.) önkormányzati határozat (módosítva 241/2019. (XI.28.) határozattal)



Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet

A hatályos településrendezési eszközök a település honlapján is megtekinthetők a következő honlapcímen:

<http://www.biatorbagy.hu>

A részterület módosítás a szerkezeti és szabályozási tervet is érinti.

Az Önkormányzat a településrendezési eszközeit az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet hatályos településrendezési követelményeinek figyelembe vételével módosítja.

Jelen dokumentáció alapvetően csak a tervezési területre valamint a tervvel összefüggő, szorosan kapcsolódó területekre vonatkozóan tartalmazza a megalapozó és alátámasztó munkarészeket.

**Felhasznált dokumentumok:** UNITEF'83 Zrt. Konzorcium – Telepítési tanulmányterv (2019. május)

U<sub>2</sub>EM<sub>1</sub> Konzorcium (UTIBER Kft. - UNITEF'83 Zrt.) M<sub>1</sub>-es autópálya 2x3 sávra bővítése Budapest (Mo) – Tatabánya-Újváros csomópontok között” Engedélyezési terv

Előzetes régészeti dokumentáció Előkészítő munkarész: Várkapitányság Nonprofit Zrt. – Adatgyűjtési dokumentáció M<sub>1</sub> gyorsforgalmi út M<sub>1</sub>-Mo autópálya csomóponti ág elválástól a Tatabánya Újváros csomópontot követő üzemi átjáró vége között 2x3 sávra történő bővítés (2019)

U<sub>2</sub>EM<sub>1</sub> Konzorcium (UTIBER Kft. - UNITEF'83 Zrt.) (Jurassza Karolina) – Környezetvédelmi hatástanulmány (2019. május)

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**.../2020. (.....) határozata**

**Biatorbágy Város Településszerkezeti Tervének módosításáról**

1. A 152/2016. (VI. 30.) Önkormányzati határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv az 1. mellékletben jelölt tervezési területek normatartalmával módosul.

2. Az 1. pont szerinti településszerkezeti terv módosításához kapcsolódó településszerkezeti tervi leírást a 2. melléklet tartalmazza.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal, továbbításra 15 nap

K.m.f.

Tarjáni István  
polgármester

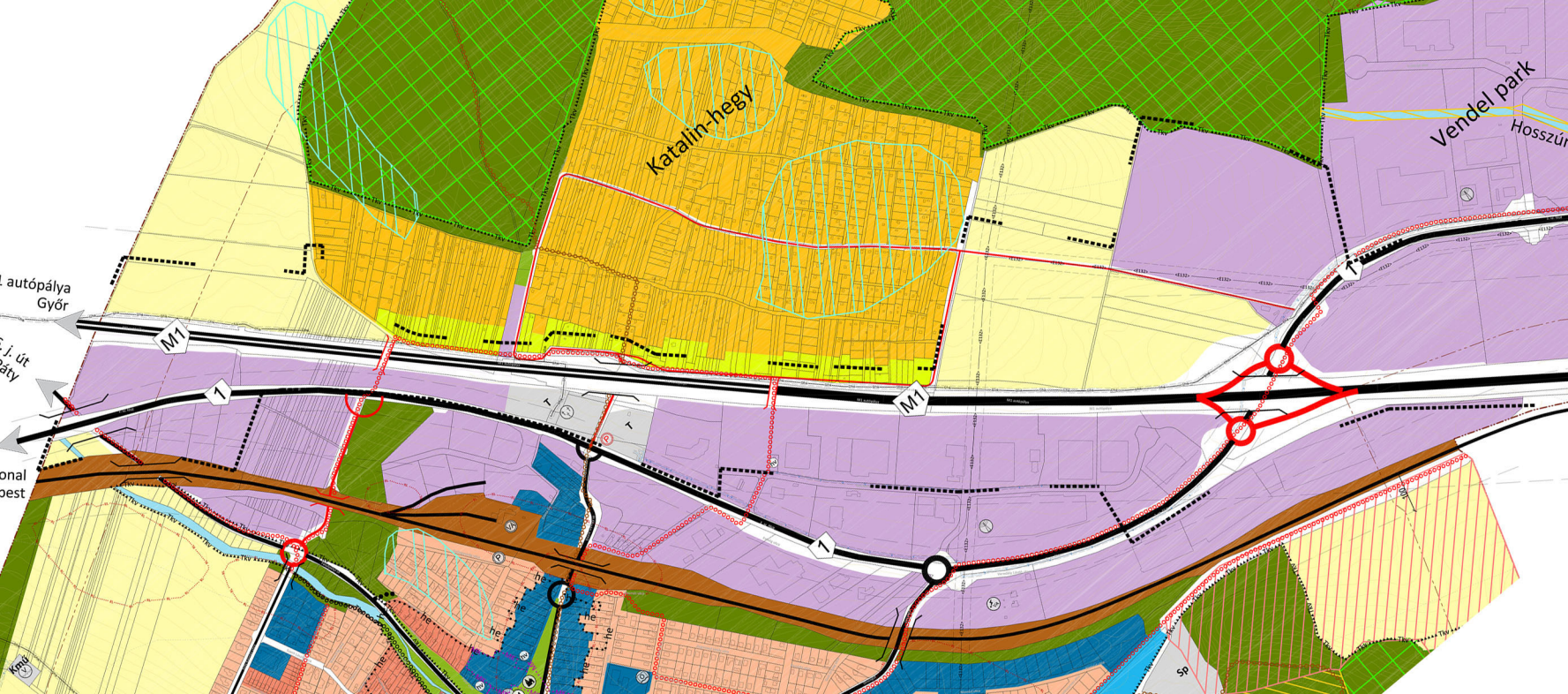
dr. Orosz György  
jegyző

# 1. melléklet a ...../2020. (.....) Kt. határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása

## JELMAGYARÁZAT:

■■■■ Tervezési terület határa

JELMAGYARÁZAT		BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	
<b>BEEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET</b>		<b>KÖZTERÜLET</b>	
<b>LAKÓTERÜLET</b>		KÖZTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET	
KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (max. beépítési sűrűség) (1.5)		KÖTÖTFÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (VASÚT)	
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (0.6)		ZÖLDTERÜLET	
<b>VEGYES TERÜLET</b>		<b>ERDŐ- ÉS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET</b>	
TELEPÜLÉSKÖZPONT (1.5)		ERDŐTERÜLET	
INTÉZMÉNYTERÜLET (1.0)		ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
<b>GAZDASÁGI TERÜLET</b>		GYÜMÖLCÖS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (1.5)		KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
<b>ÜDÜLŐTERÜLET</b>		VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	
HÉTVÉGHAZAS ÜDÜLŐTERÜLET (0.6)		KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
<b>KÜLÖNLEGES TERÜLET beépítésre szánt</b>		<b>KÜLÖNLEGES TERÜLET beépítésre nem szánt</b>	
T TEMETŐ (0.02)		Sp SPORTTERÜLET	
Rom ROMTEMPLOM (0.2)		R REKREÁCIÓS TERÜLET	
Sp SPORT RENDELTELTÉSI TERÜLET (0.5)		<b>KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT</b>	
R REKREÁCIÓS TERÜLET (0.5)		<b>MEGLÉVŐ</b>	
Ok1 OKTATÁSI TERÜLET (0.6)		GYORSFORGALMI ÚT (AUTÓPÁLYA, AUTÓÚT)	
Szt SZÁLLÁSFÉRŐHELY (1.0)		ORSZÁGOS FŐÚT	
E BEEPÍTÉSRE SZÁNT EGYÉB ERDŐTERÜLET (0.5)		ORSZÁGOS MELLÉKÚT	
Szt SZENNYVÍZTISZÍTÓ TELEP TERÜLETE (1.0)		TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT (ALTERNATÍV NYOMVONALON)	
Kmü KÖZMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ TERÜLET (0.5)		TELEPÜLÉSI FŐBB FELTÁRÓUTAK	
Tf TÁVLATI FEJLESZTÉSI TERÜLET (1.0)		TELEPÜLÉSI FŐBB TÁVLATI FELTÁRÓÚT	
<b>TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM</b>		VASÚT	
T ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET, TERMÉSZETI EMLÉK		HÍD	
N2 NATURA 2000 TERÜLET		JELENTŐSEBB SZINTBENI CSOMÓPONT	
Tkv TÁJKÉPVÉDELMELEG ÉRZÉKENY TERÜLET		VASÚTÁLLOMÁS/VASÚTI MEGÁLLÓHELY	
MAGTERÜLET		P PARKOLÓ	
ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓ		KERÉKPÁRÚT	
PUFFERTERÜLET		TURISZTAUTAK	
ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET (NYÍLT KARSZT)		<b>KÖZMŰVEK, HÍRADÁS</b>	
HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET		SZENNYVÍZTISZÍTÓ TELEP	
BARLANG VÉDŐTERÜLET		120 kV-OS VILLAMOSENERGIA LÉGVÉZETÉK	
EX LEGE VÉDETT FORRÁS, BARLANG		VILLAMOSENERGIA ÁLLOMÁS	
EX LEGE VÉDETT FÖLDVÁR		REGIONÁLIS IVÓVÉZETÉK	
VÉDŐTERÜLET, VÉDŐSÁV		SZENNYVÍZÁTEMELŐ	
200 M TÁVOLSÁG A KÖZIGAZGATÁSI HATÁRTÓL		EGYÉB FORRÁS	
FELSZÍNMOZGÁSVESZÉLYES TERÜLET		NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK	
ETEK-BUDA BORVIDÉK SZÓLÓTERMESZTŐ DÜLŐTERÜLETEI		HÍRKÖZLŐ HÁLÓZAT	
<b>MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM</b>		ADÓ-, VEVŐTORONY, ÁTJÁTSZÓ ÁLLOMÁS	
M MŰEMLEK		SZENNYVÍZTELEP ELŐZETES VÉDTÁVOLSÁGA	
MK MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA/TERÜLETE		<b>INTÉZMÉNYEK</b>	
RL RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE		IGAZGATÁSI KÖZPONT	
Tv HELYI VÉDETT MŰVI ÉRTÉK		OKTATÁSI KÖZPONT	
Ht HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE		MŰVELŐDÉSI KÖZPONT	
<b>EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEM</b>		EGYHÁZI LÉTESÍTMÉNY	
M MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET		ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS	



## 2. melléklet a .../2020. (...) Önkormányzati határozathoz: A településszerkezeti tervi módosítás leírása

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a településszerkezeti terven. A módosítás során gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató), különleges beépítésre szánt (temető), mezőgazdasági (kertes- és általános mg. terület) területekből történik átsorolás közlekedési területbe.

Változással érintett területfelhasználási kategóriák (területi mérleg változása az érintett területfelhasználások esetén):

<b>TERÜLETFELHASZNÁLÁS</b>	<b>TERÜLET NAGYSÁGA (ha)</b>	<b>változás (ha)</b>
Kereskedelmi, szolgáltató terület	368,55	-5,02
Különleges Temető terület	8,95	-0,6
Közúti és közlekedési terület	188,75	+8,55
Kertes mezőgazdasági terület	320,36	-2,16
Általános mezőgazdasági terület	221,41	-2,48

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELET TERVEZET

### Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2020. (.....) önkormányzati rendelete

#### a Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló .. /2020. (.....) önkormányzati rendelet és a mellékletét képező Szabályozási Terv részterületét érintő módosításáról

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, valamint a településfejlesztési dokumentumok, településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 16/2017. (VIII.11.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §** Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló .. /2020. (.....) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Rendelet) 1. mellékletét képező szabályozási terve jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

**2. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....  
jegyző

.....  
polgármester

Záradék:

Biatorbágy, 2019. .... ..

### **1. melléklet a .../2020. (...) önkormányzati rendelethez**

#### **Szabályozási terv**

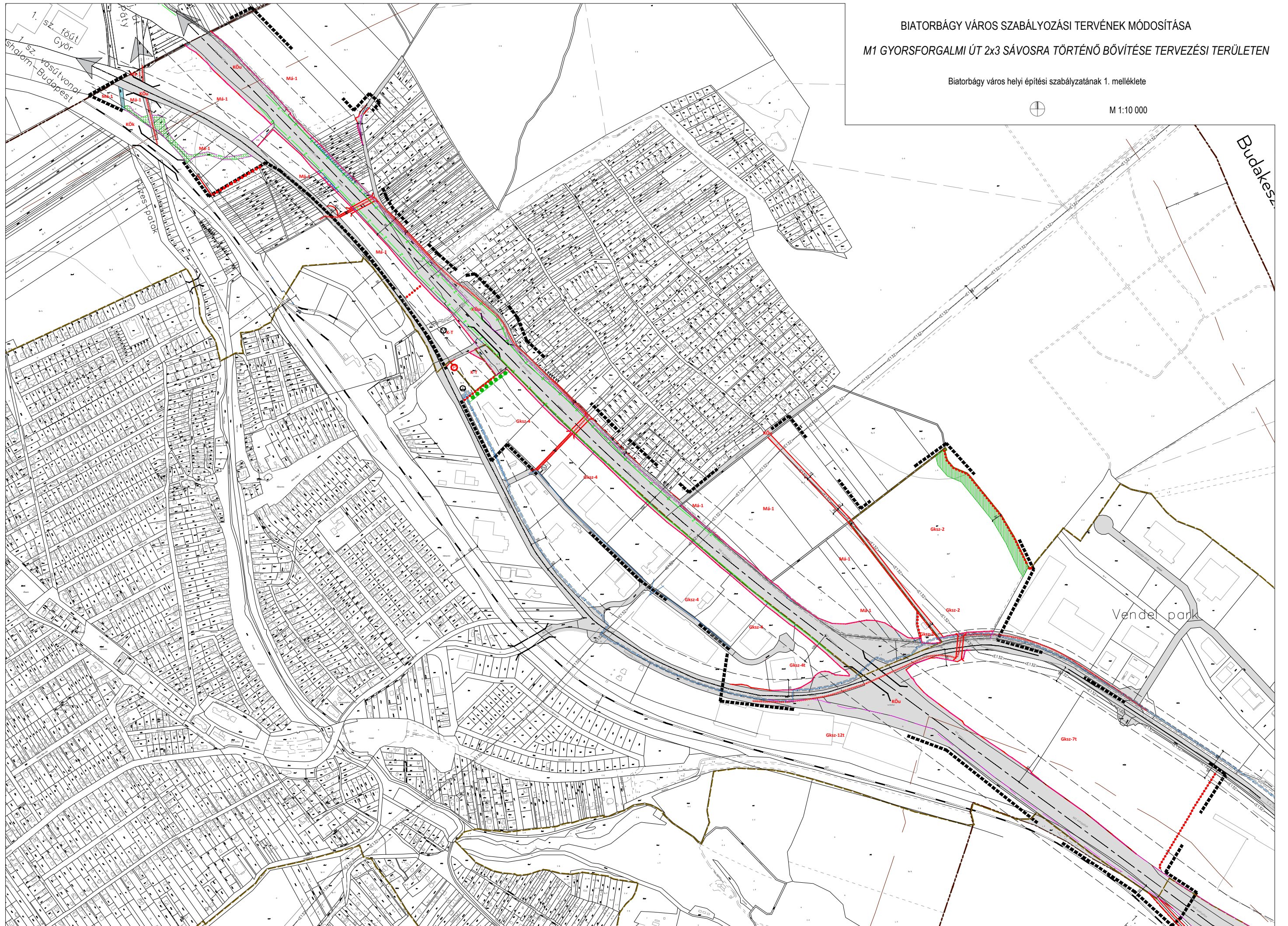
A szabályozási tervlap (tervezett állapot) és jelmagyarázat

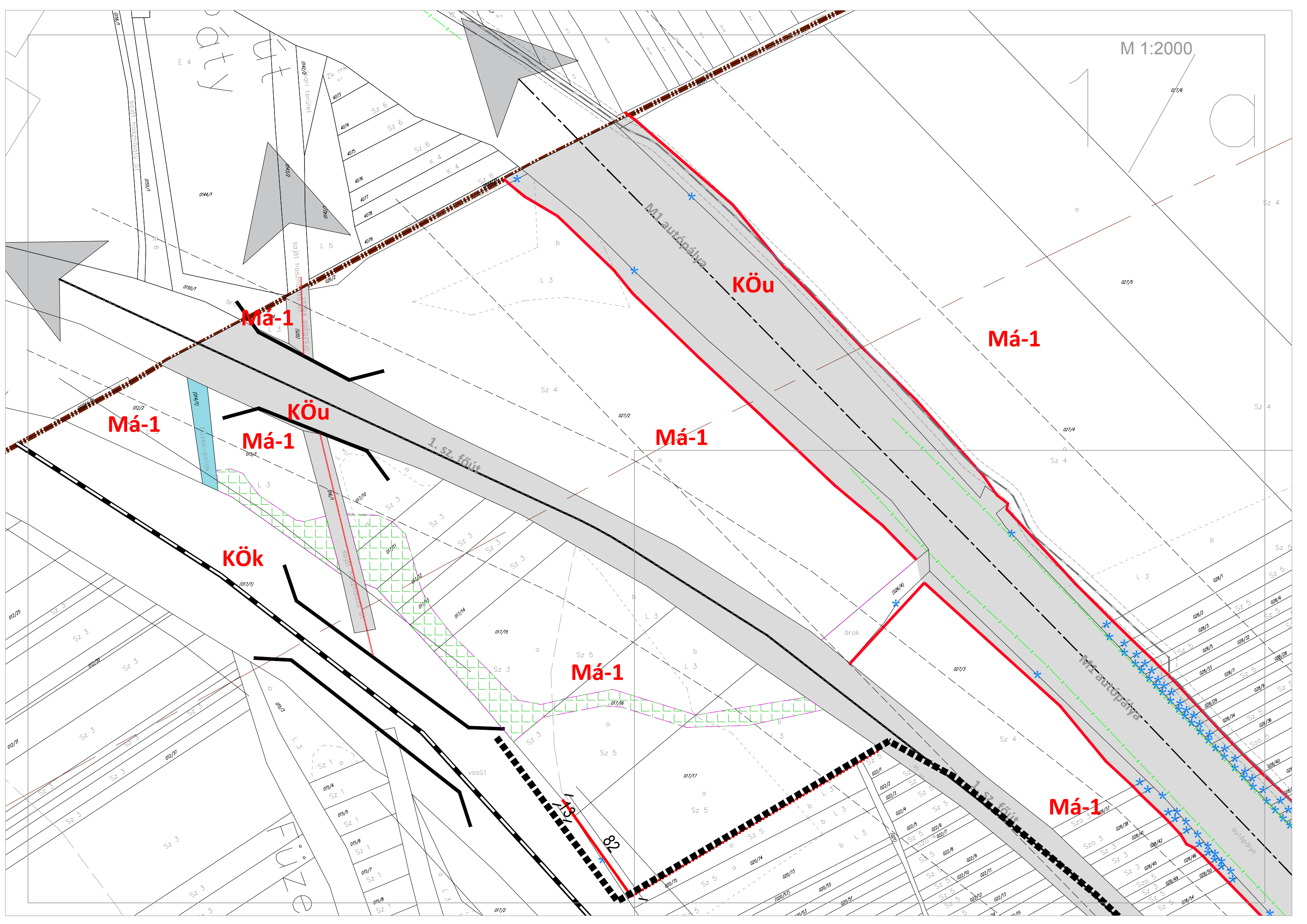
BIATORBÁGY VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA  
M1 GYORSFORGALMI ÚT 2x3 SÁVOSRA TÖRTÉNŐ BŐVÍTÉSE TERVEZÉSI TERÜLETEN

Biatorbágy város helyi építési szabályzatának 1. melléklete



M 1:10 000





Má-1

Má-1

Má-1

KÖu

Má-1

KÖu

Má-1

Kök

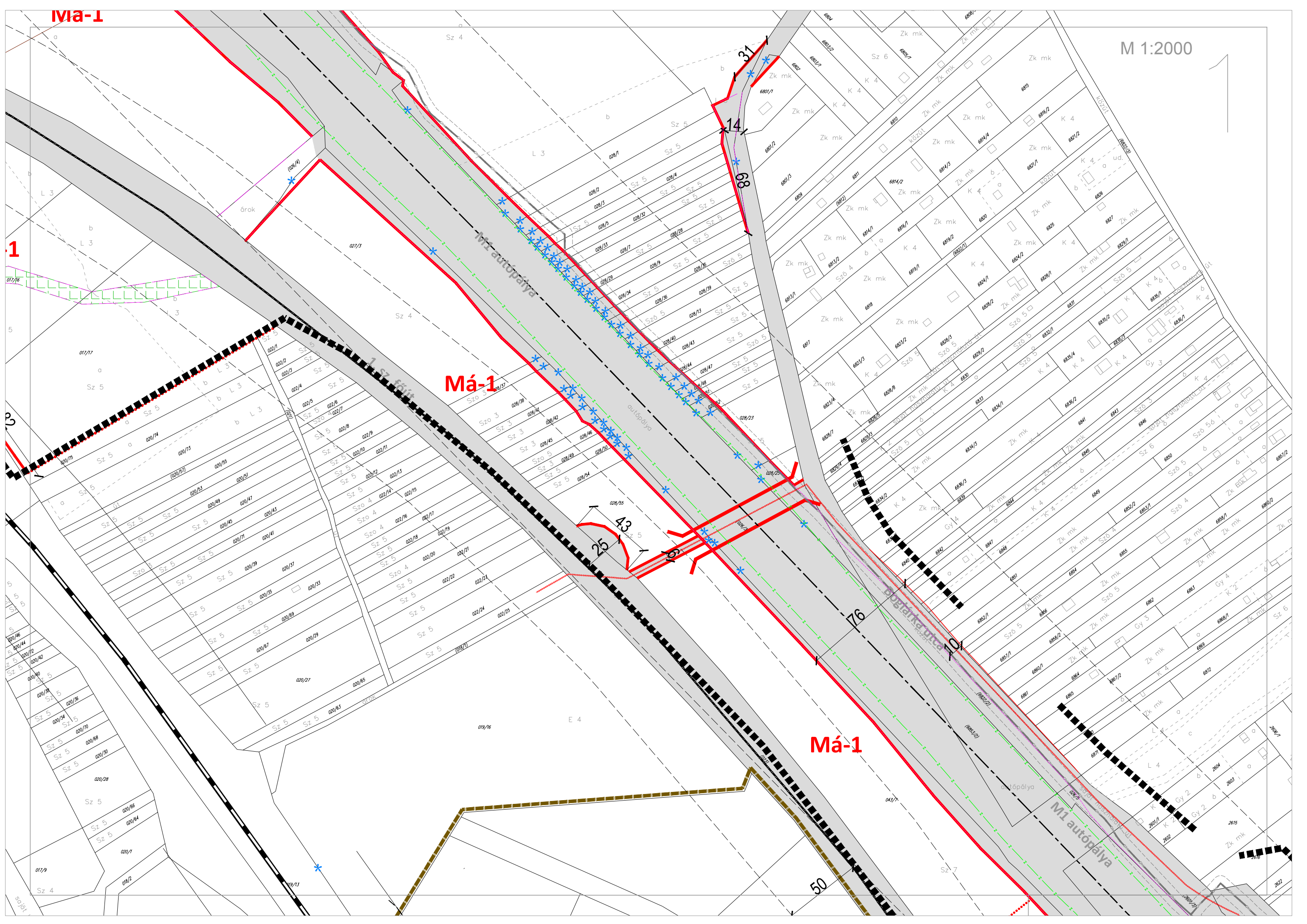
Má-1

Má-1



I/a-1

M 1:2000



Má-1

Má-1

37

14

88

43

50

76

10

50

árok

M1 autópálya

autópálya

postafiók

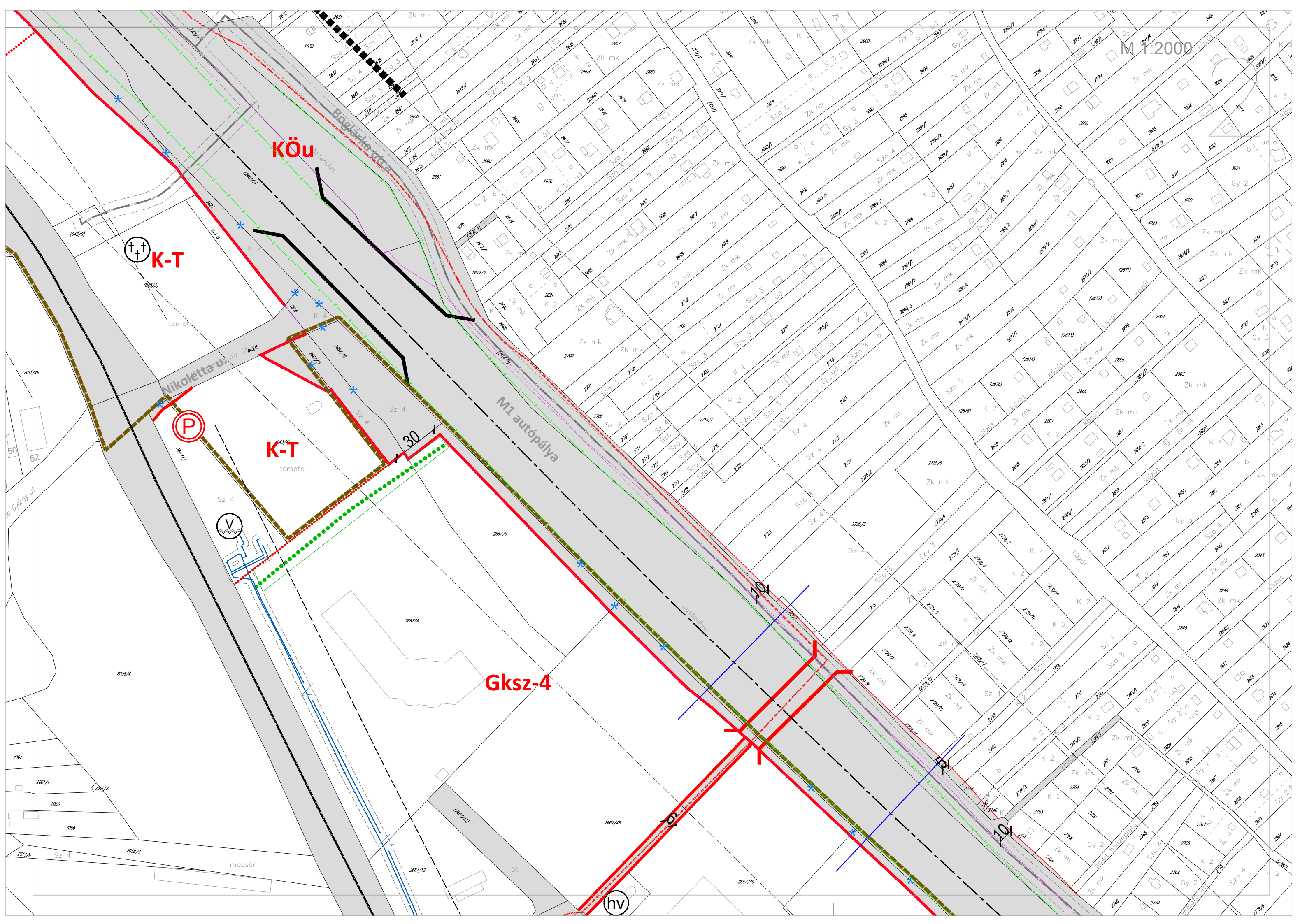
M1 autópálya

1

2

sojót





M 1:2000

Gksz-4

Má-1

Má-1

Má-1

Gksz-4

Gksz-4

M1 autópálya

Bogárka utca

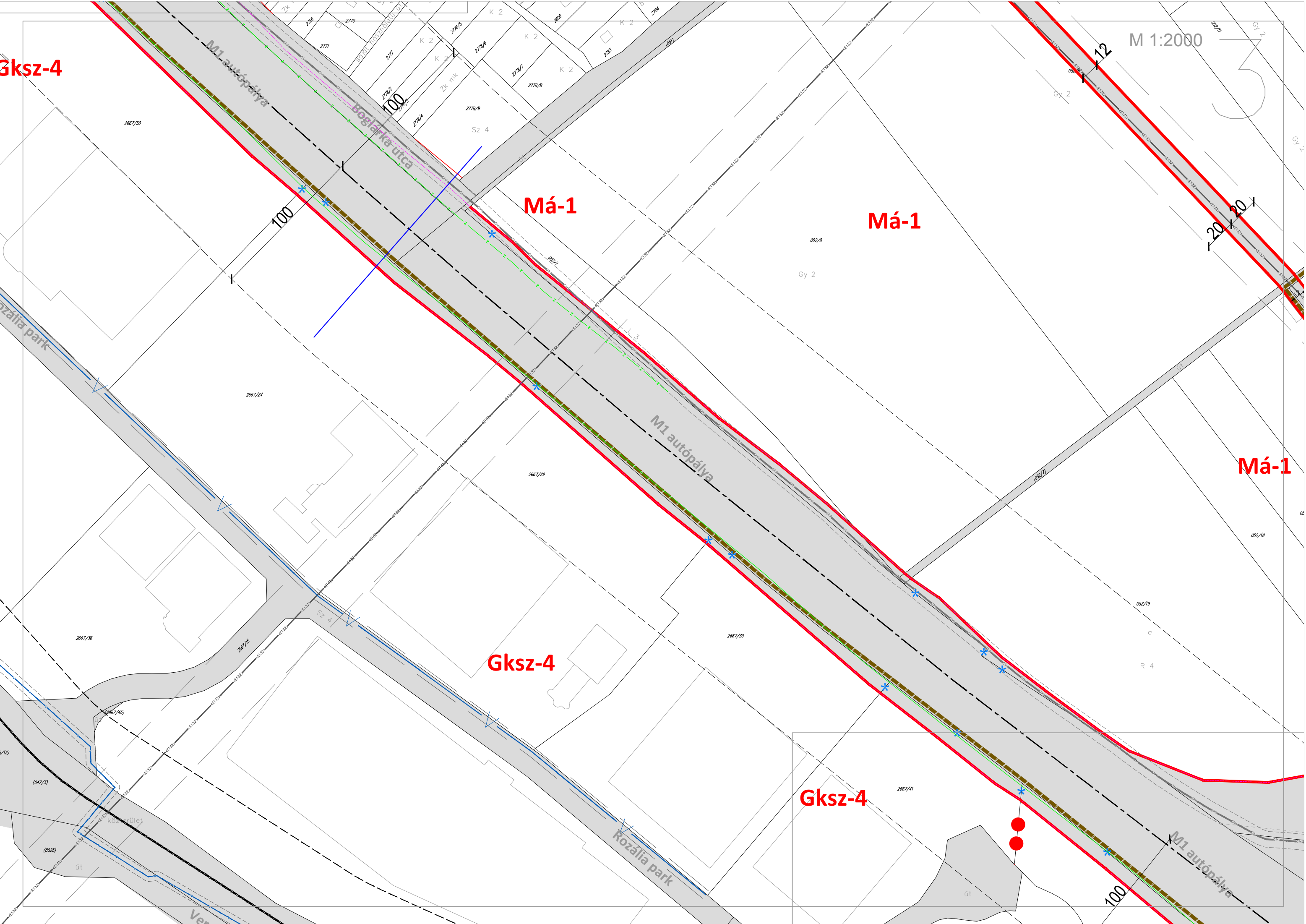
M1 autópálya

M1 autópálya

Rozália park

Rozália park

Ver



**M1a-1**

**GKSZ-2**

M 1:2000

**Gksz-4**

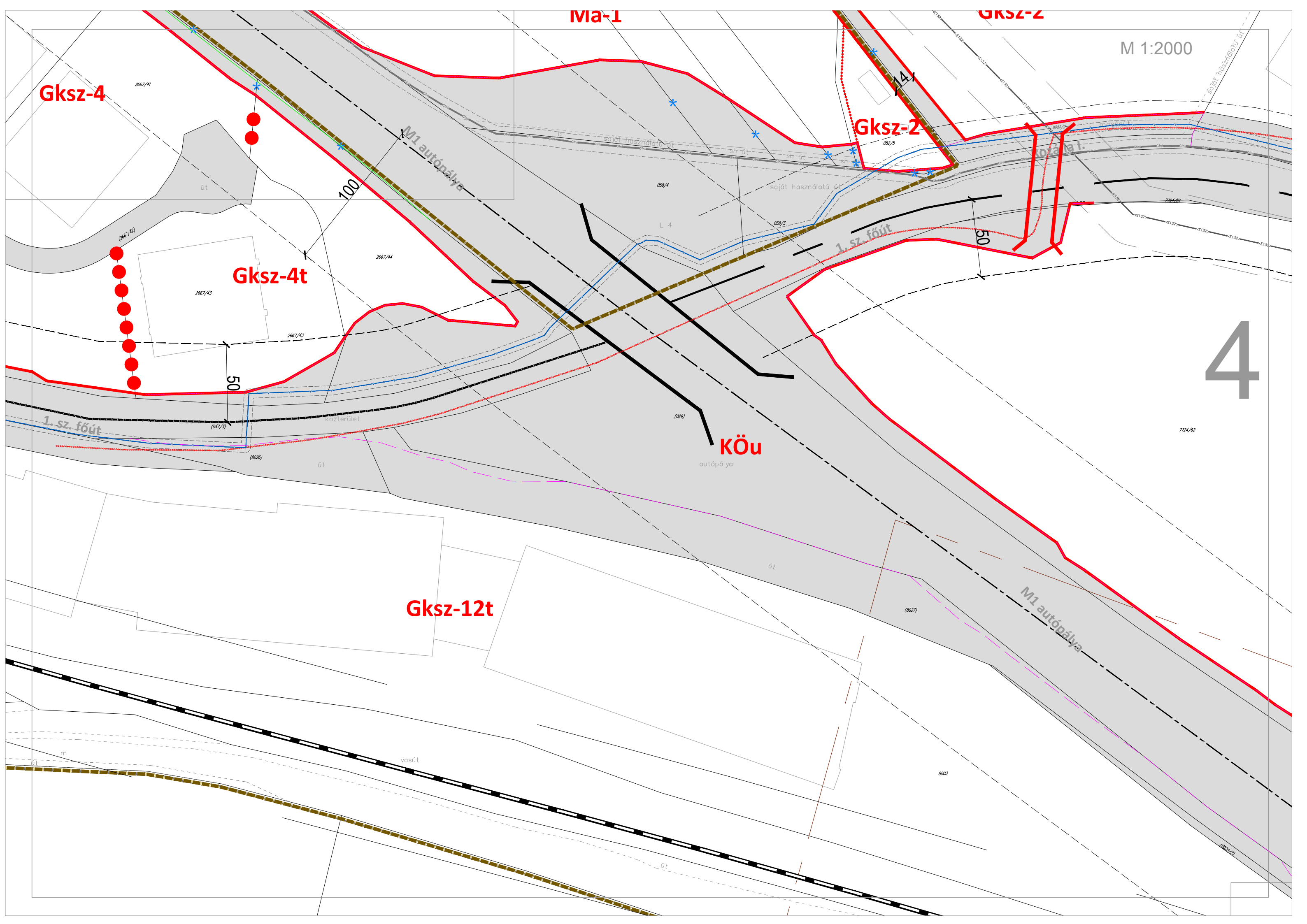
**Gksz-2**

**Gksz-4t**

**Köü**

**Gksz-12t**

4



# BIATORBÁGY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK - HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 1. SZ. MELLÉKLETE - SZABÁLYOZÁSI TERV

## JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	SZABÁLYOZÁSI VONAL (tervezett közterületi telekhatár)
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG, SZABÁLYOZÁSI ELEMEKRE VONATKOZÓ MÉRETEK
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZET HATÁRA
<b>Vt-1</b>	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZET JELE
	ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA
	ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA HITELTI ÉPÍTMÉNY SZÁMÁRA
	TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE
	TELEK ZÖLDFELÜLETKÉNT KIALAKÍTANDÓ RÉSZE
	MEGTARTANDÓ FÁS TERÜLET
	TELKEN BELÜLI VÉDŐFÁSÍTÁS
	MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT GYALOGÚT, SÉTÁNY
	MEGLÉVŐ, TERVEZETT ALULJÁRÓ/FELÜLJÁRÓ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
<b>Lk</b>	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
<b>Lke</b>	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
<b>Vi</b>	INTÉZMÉNY TERÜLET
<b>Vt</b>	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
<b>Gksz</b>	KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
<b>Üh</b>	HÉTVÉGI HÁZAS TERÜLET
<b>K-T</b>	KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ TERÜLET
<b>K-Rom</b>	KÜLÖNLEGES TERÜLET - ROMTEMPLOM TERÜLETE
<b>K-SP</b>	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET
<b>K-R</b>	KÜLÖNLEGES TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET
<b>K-Okt</b>	KÜLÖNLEGES TERÜLET - OKTATÁSI TERÜLET
<b>K-Szf</b>	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZÁLLÁSFÉRŐHELY
<b>K-E</b>	KÜLÖNLEGES TERÜLET - BEÉPÍTÉSRE SZÁNT EGYÉB ERDŐTERÜLETEK
<b>K-Szt</b>	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVÍZTISZÍTÓ TELEP TERÜLETE
<b>K-Kmü</b>	KÜLÖNLEGES TERÜLET - KÖZMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ TERÜLET
<b>K-Müt</b>	KÜLÖNLEGES TERÜLET - MŰVÉSZTELEP

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
<b>KÖu</b>	KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
<b>KÖk</b>	KÖTŐTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - VASÚT
<b>Kb-Sp</b>	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORT TERÜLET
<b>Kb-R</b>	KÜLÖNLEGES TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET
<b>Z</b>	ZÖLDTERÜLET
<b>Ev</b>	VÉDELMI RENDELTELTÉSI ERDŐTERÜLET
<b>Ek</b>	KÖZJÓLÉTI RENDELTELTÉSI ERDŐTERÜLET
<b>Eg</b>	GAZDASÁGI RENDELTELTÉSI ERDŐTERÜLET
<b>Má</b>	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
<b>Mk</b>	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
<b>Má-tv</b>	KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
<b>Má-gyü</b>	GYÜMÖLCSÖS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	MAGÁNÚT KIALAKÍTÁSI JAVASLAT
	JAVASOLT MEGSZÜNTETŐJEL
	MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT KERÉKPÁRÚT NYOMVONALA
	TERVEZETT TÚRAÚTVONAL NYOMVONALA
	JELENTŐSEBB KÖZHASZNÁLATÚ PARKOLÓ
INTÉZMÉNYEK ÉS KÖZMŰLETESÍTMÉNYEK	
	VASÚTÁLLOMÁS
	SZENNYVÍZTISZÍTÓ
	ADÓTORONY
	VÍZMŰ
	VILLAMOSENERGIA ALÁLLOMÁS
	POLGÁRMESTERI HIVATAL
	TEMPLOM
	TEMETŐ
	OKTATÁSI INTÉZMÉNY
	SPORTKÖZPONT
	MŰVELŐDÉSI HÁZ

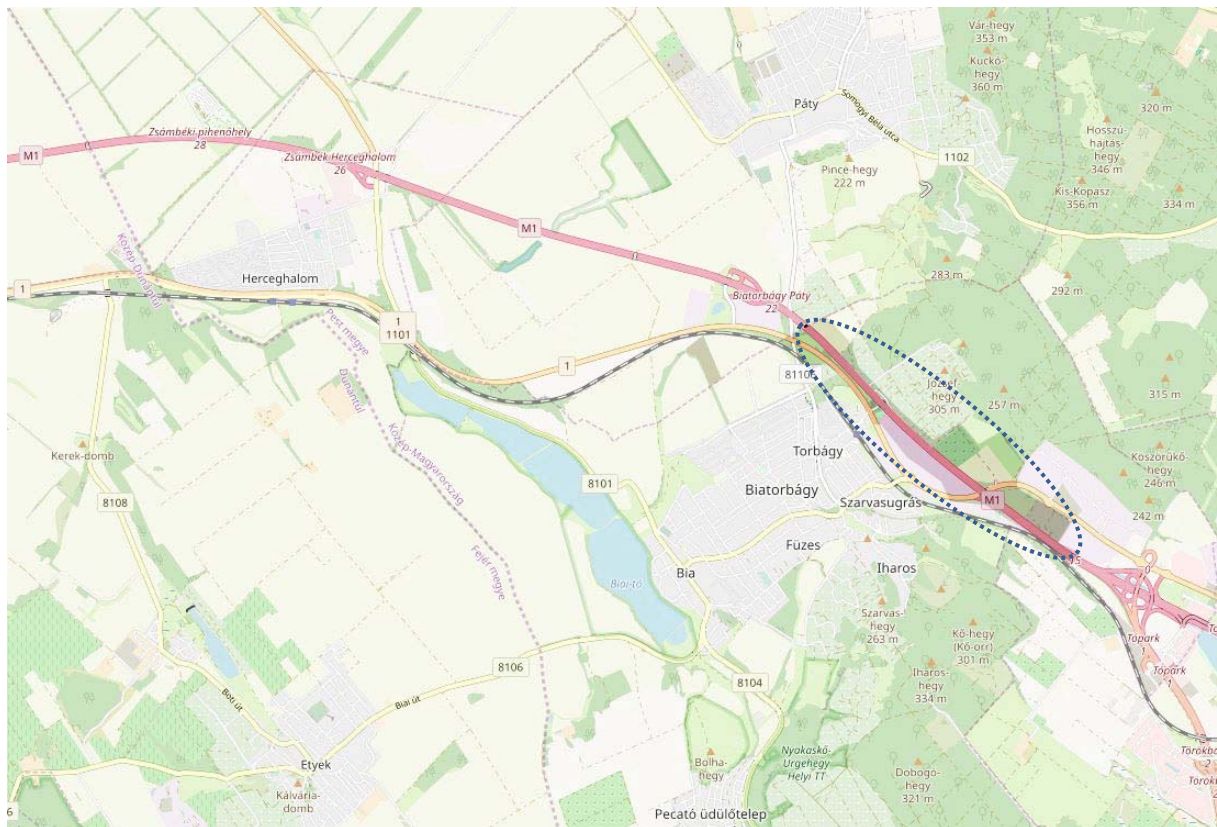
MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL MEGHATÁROZOTT KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	MŰEMLEK ÉS A MŰEMLEK TELKE
	MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA
	RÉGÉSZETI LEŐHELY HATÁRA
	NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓ
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
	ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET, TERMÉSZETI EMLÉK
	EX LEGE VÉDETT FORRÁS
	EX LEGE VÉDETT FÖLDVÁR
	EX LEGE VÉDETT BARLANG
	BARLANGOK FELSZÍNI VÉDŐTERÜLETE
	TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET HATÁRA
	200 M TÁVOLSÁG A KÖZIGAZGATÁSI HATÁRTÓL
	ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET, NYÍLT KARSZT
	FELSZÍNMOZGÁSVESZÉLYES TERÜLET
	VÉDŐTERÜLET, VÉDŐSÁV
TÁJÉKOZTATÓ EGYÉB ELEMEK	
	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	BELTERÜLET HATÁRA
	TERVEZETT BELTERÜLET HATÁRA
	HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNY
	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉK
	EGYÉB FORRÁS, KÚT
	VÉDETT, FOKOZOTTAN VÉDETT ÁLLATOK VIZES ÉLŐHELYE
	VASÚTI PÁLYATEST
	SZINTVONAL MAGASSÁGI ÉRTÉKEL (Bfm.)
	SZENNYVÍZATEMELŐ
	132 kV-os ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK (Biztonsági sáv: 18-18 m)
	NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ FÖLDGÁZ GERINCELOSZTÓ VEZETÉK (Biztonsági sáv: 9-9 m)
	REGIONÁLIS IVÓVÍZ VEZETÉK
	HÍRKÖZLŐ HÁLÓZAT
	SZENNYVÍZTELEP ELŐZETES VÉDŐTÁVOLSÁGA
	ETYEK-BUDA BORVIDÉK SZŐLŐTERMESZTŐ DÜLŐTERÜLETEI
	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET
	VÉDŐTÁVOLSÁG IGÉNYŰ KÖZUTAK TENGYELE
	AUTÓPÁLYA ZAJGÁTLÓFAL NYOMVONALA
	M1 AUTÓPÁLYA BŐVÍTÉS KISAJÁTÍTÁSI HATÁRA
	VÉDŐTÁVOLSÁG IGÉNYŰ KÖZUTAK TENGYELE

### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

#### 1. VIZSGÁLATOK ÉS A MÓDOSÍTÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MEGALAPOZÁSA

Az M<sub>1</sub> autópálya Budapestről Győr, majd az országhatáron áthaladva Bécs irányába biztosít kapcsolatot. A 171 km hosszú gyorsforgalmi útból 46 km-t terveznek felújítani, melyből az alábbi módosítás Biatorbágy területén kb. 5 km-t érint. Az autópálya jelenleg 2x2 sávból áll, ám a forgalmat nehezen tudja átengedni. A sávbővítés Pest megyében 4 települést fog érinteni: **Biatorbágy**, Páty, Herceghalom, Zsámbék.

Az autópálya mellett több leágazást, csomópontot is érint a módosítás. Egyes esetekben az autópálya menti kiszolgáló utak szélessége változik, másutt a szintbeli és különbszintű csomópontok alaprajza módosul.



1. ábra M<sub>1</sub> autópálya módosítással érintett szakasza Biatorbágy város területén

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 112/2019. (V.30.) határozatában döntött Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására készült, M<sub>1</sub> autópálya fejlesztését célzó telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről.

A határozat tartalmazta az alábbi tervezési szempontokat is, melyeket a módosításnál kiemelten kellett kezelni:

A TRSZ megkötése és a további tervezési folyamat során a Képviselő-testület kéri figyelembe venni az autópálya fejlesztéséhez kapcsolódó, alábbi fontos közlekedési elemek tervezését és megvalósításának szükségességét:

1. Az M<sub>1</sub> autópálya 1-es főút új csomópontjában a gyalogos és kerékpáros önálló nyomvonalon történő átvezetése.
2. A Dózsa György úti aluljárón gyalogos és kerékpáros önálló nyomvonalon történő átvezetése.
3. Zajvédelem megoldása.
4. Új gyalogos átvezetések a Katalin-hegy irányába, az új HÉSZ tervezet szerint.
5. A melléklet tervvázlatokon, több helyen feltüntetett új „tervezett önkormányzati út” városi hálózatba kapcsolása.

A város területén a teljes autópálya-szakaszt érintik kisebb-nagyobb korrekciók és bővítések, ezért a teljes autópálya-szakasz menti (a jobb és a bal oldali sávot egyaránt) területeket vizsgáltuk.

#### **Tervezési terület lehatárolás**

A közigazgatási határ – 027/5 hrsz-ú ingatlan – Boglárka utca – Csenge utca - 052/10 hrsz-ú ingatlan – 052/11 hrsz-ú ingatlan 052/7 hrsz-ú út – 9251/1 hrsz-ú ingatlan – 7749/2 hrsz-ú ingatlan – 1. sz. főút – 7783 hrsz-ú ingatlan – 079/11 hrsz-ú ingatlan – 079/12 hrsz-ú közút – közigazgatási határ – 8003 hrsz-ú ingatlan – 2667/46 hrsz-ú ingatlan – Rozália park út – 2667/12 hrsz-ú ingatlan – 1. sz. főút – 020/75 hrsz-ú ingatlan – vasút által határolt terület.

A tervezési terület az M<sub>1</sub> autópálya és a bővítésének területigényével érintett területére terjed ki, továbbá érinti azokat az utakat és utcátlakozásokat, melyek szélesítése szükséges. A város felőli oldalon a legnagyobb területigényt a tervezett záportároló jelenti a Sarlós Boldogasszony kápolna és az autópálya között a 2667/10 és 2667/11 hrsz-ú szántó művelési ágú területeket.

ORTOFOTO A VIZSGÁLT TERÜLETRŐL ÉS KÖRNYEZETÉRŐL A TERVEZETT KISAJÁTÍTÁSI HATÁROKKAL (ORTOFOTO: FÖMI 2019.)



A módosítások által érintett területek a szomszédos területhasználatok autópálya felé eső peremterületeinek tekinthetők. A módosítások érintenek olyan gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató), különleges beépítésre szánt (temető), mezőgazdasági (kertes-, és általános mg. terület) területeket, amelyekből beépítésre nem szánt közlekedési (közúti és közlekedési), vagy vízgazdálkodási terület lesz.

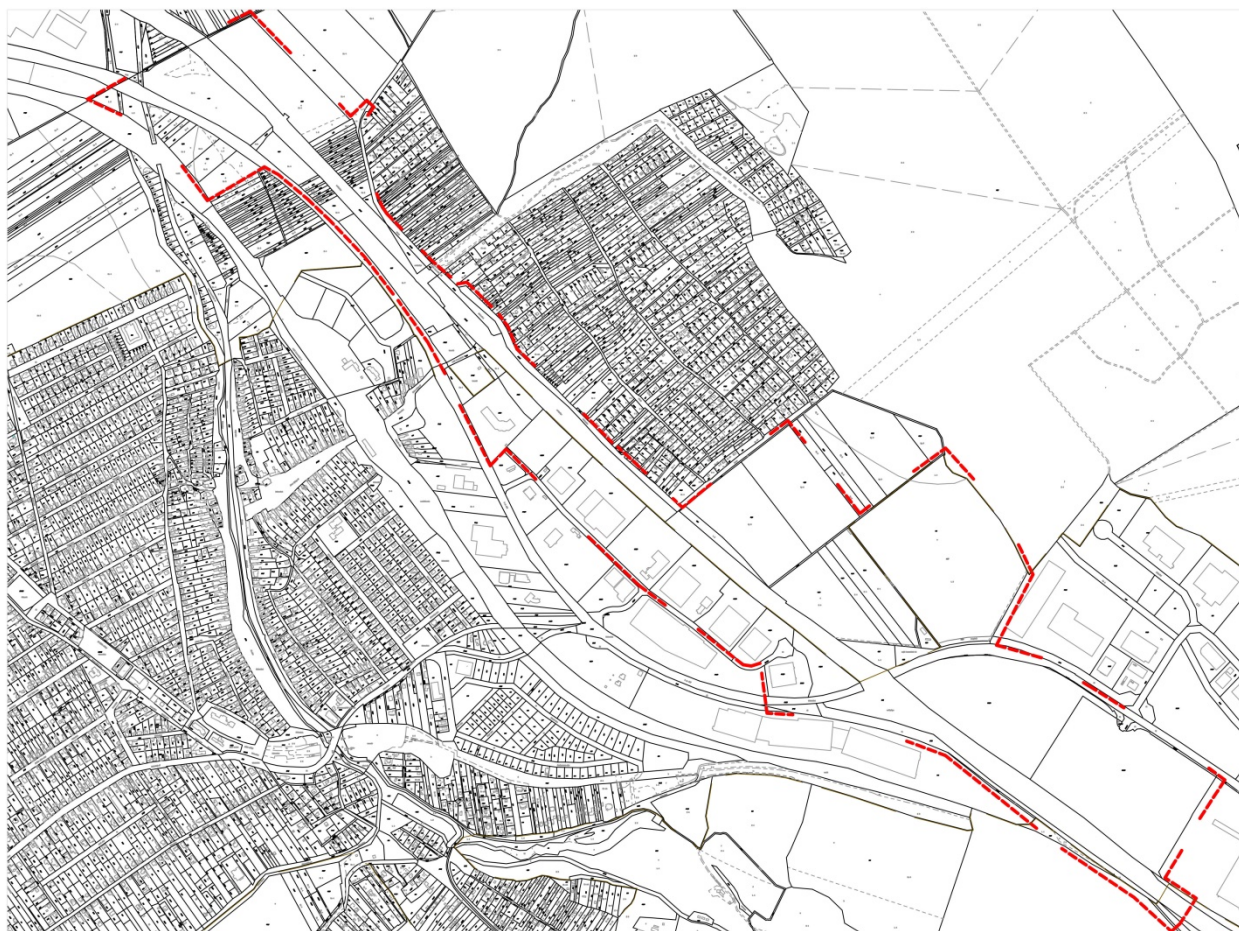
Az autópálya közvetlen közelében általában átlagos minőségi osztályba tartozó mezőgazdasági területek találhatóak. Az autópálya tervezett területén meglévő erdőterület, védőfásítás nincs. A meglévő zajgátlófal átépítésre, bővítésre kerül.

Az autópálya mentén vízfolyás nem található. Összefüggő nagy kiterjedésű erdőterületeket, védett gyepterméket nem érinti a módosítás. Az autópálya környezetében sem műemlék, sem műemlék környezet nem található. A bővítés közvetlenül nem érint régészeti lelőhelyet.

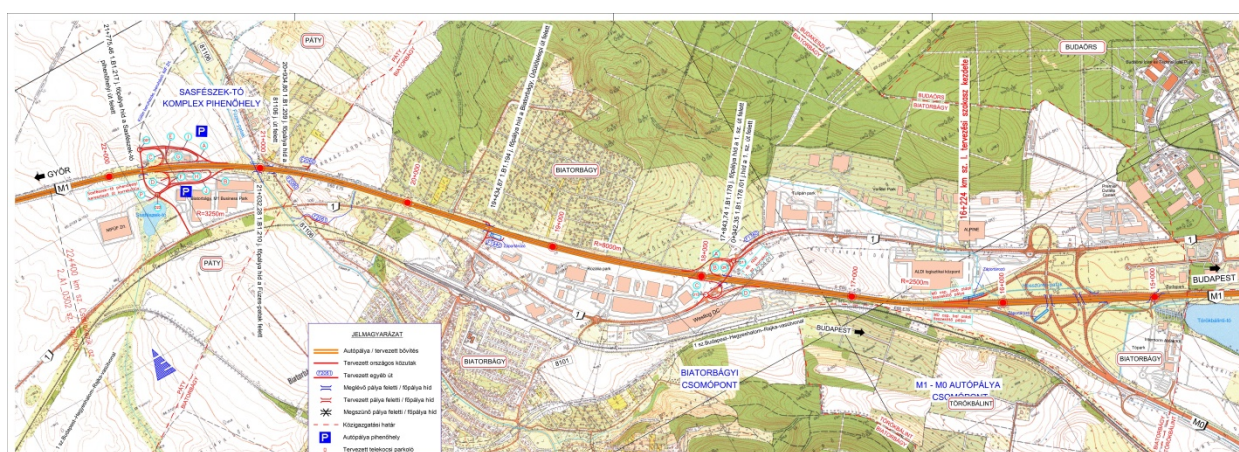


## Tervezési alaptérkép

A tervezési alaptérkép az állami földmérési adatok felhasználásával kidolgozott alaptérkép, melyet az Önkormányzat bocsátott rendelkezésre 2019. márciusában.



Fejlesztési szándék bemutatása, a projekt főbb elemei:



2. ábra Átnézeti helyszínrajz (Forrás: UNITEF'83 Zrt. 2019. május)

A tervezett autópálya tengely helyszínrajzi és magassági vonalvezetése csak minimális mértékben tér el a jelenlegi vonalvezetéstől.

A sávbővítés, a jelenlegi 5 m-es szélességű középső elválasztósáv-szélesség megtartásával, 2 oldalra, kifele történik.

A folyópálya burkolatszélességek jellemzően 15,75 m szélességűek lesznek mindkét oldalon. A 3x3,75 m szélességű forgalmi sávokhoz mindkét oldalon csatlakoznak a szélesített (3,75 m széles) üzemi sávok. A padka szélesség 1,50 m. A tervezett folyópálya koronaszélessége általános esetben 38,00 m (jelenlegi korona szélesség 28,00 m). A többlet forgalmi sávok (pl. gyorsító-lassító sáv, kapaszkodó sáv), illetve egyéb szükséges szélesítések miatt, egyes szakaszokon a koronaszélesség ettől eltérő.

A beruházás megvalósításával járó többlet területigénybevétel a koronaszélesítésen felül, elsősorban a rézsű kialakítás, a vízvezetés és a területmegközelítő utak szükségessége befolyásolja.

A tárgyi tervezési szakaszon a teljes pályaszerkezet átépítésre kerül.

Az építés közben az autópályán folyamatosan biztosítani kell a 2x2 sávós forgalmat.

#### Az autópálya bővítéssel kapcsolatos települési érintettség

A tárgyi autópálya bővítés ~4,4 km (M1 autópálya 16+350 – 20+707 km sz. között) hosszú szakasza érinti Biatorbágy Város közigazgatási területét.

Az autópálya bővítés megvalósulásával a gyorsforgalmi út biztonságosabbá válik, az eljutási idők csökkennek, a szolgáltatási szint nő, a települések megközelítése jelentősen jobb körülmények között történhet. A bővítés tervezése során a vízépítési, környezetvédelmi és egyéb hatások felülvizsgálata is megtörtént, a szükséges beavatkozások a beruházás során megvalósításra kerülnek, ami szintén az érintett települések érdekét szolgálja. Továbbá, a kapcsolódó közúthálózati elemek is felülvizsgálatra kerültek, illetve szükség esetén azok átépítése is meg fog valósulni.

A település autópálya kapcsolatát jelenleg az 1. sz. főúti Budapest irányú autópálya felhajtó, a Sasfészek-tó autópálya pihenőhellyel egybeépített csomópont, valamint az Mo autópálya csomópont biztosítja.

A tárgyi beruházás megvalósulásával - a települési igényeknek megfelelően - az 1. sz. főúti felhajtó ág helyett, egy teljes értékű kétoldali fél lóhere csomópont fogja biztosítani Biatorbágy Város közvetlen autópálya kapcsolatát, melyet a hatályos településszerkezeti terv már tartalmaz. Az Mo autópálya csomópont és a tervezett csomópont között többlet forgalmi sáv fogja biztosítani a megfelelő forgalmi kapacitást.

Az új autópálya csomópont 1. sz. főúti szintbeni csomóponti csatlakozásainál körforgalmú csomópontok kerülnek kiépítésre, amely a főúton a csomóponti területének térségében biztosítani fogja a 21. századi közlekedésbiztonsági színvonalat.

A csapadékvíz-elvezető rendszer korszerűsítésre kerül. A befogadó vízfolyásokra – a szükséges hosszon – jókarba helyezési feladat lesz előírva.

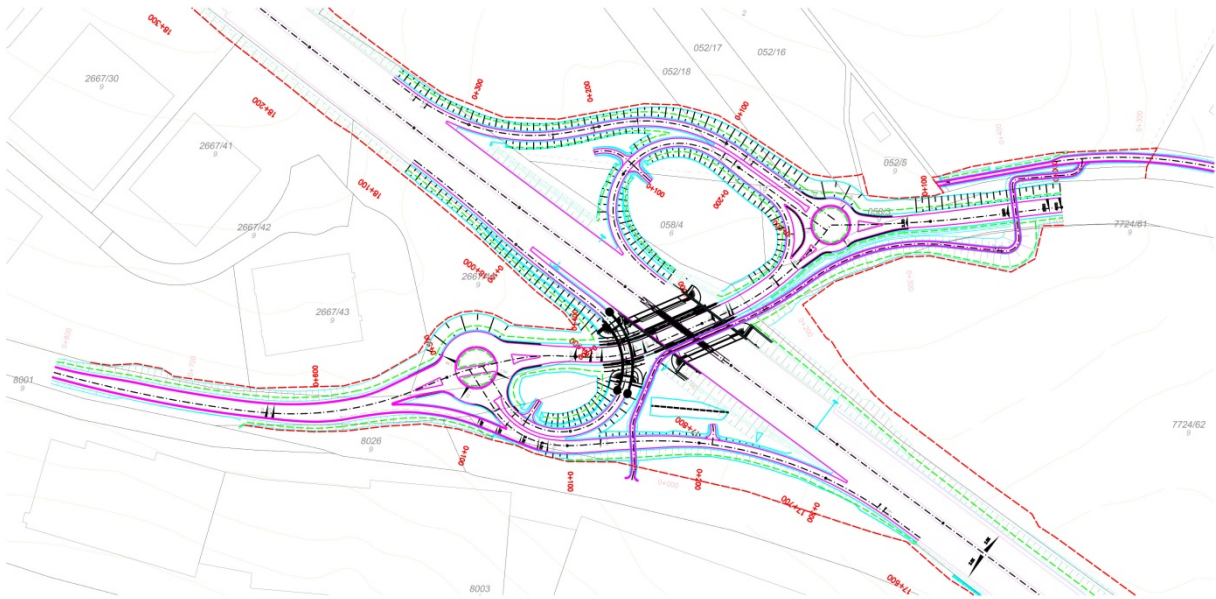
Mivel a tervezett beruházás megvalósítása, a jelenlegi autópálya területen felül többlet területigénybevétellel fog járni, mely elsősorban mezőgazdasági területeket érint, kis mértékben különleges temető területet és gazdasági területet.

A többlet területigénnyel kapcsolatban felmerülő kártalanítás, területvásárlás a kisajátítási törvényben (2007. év CXXIII. törvény) leírtaknak megfelelően fog megvalósulni.

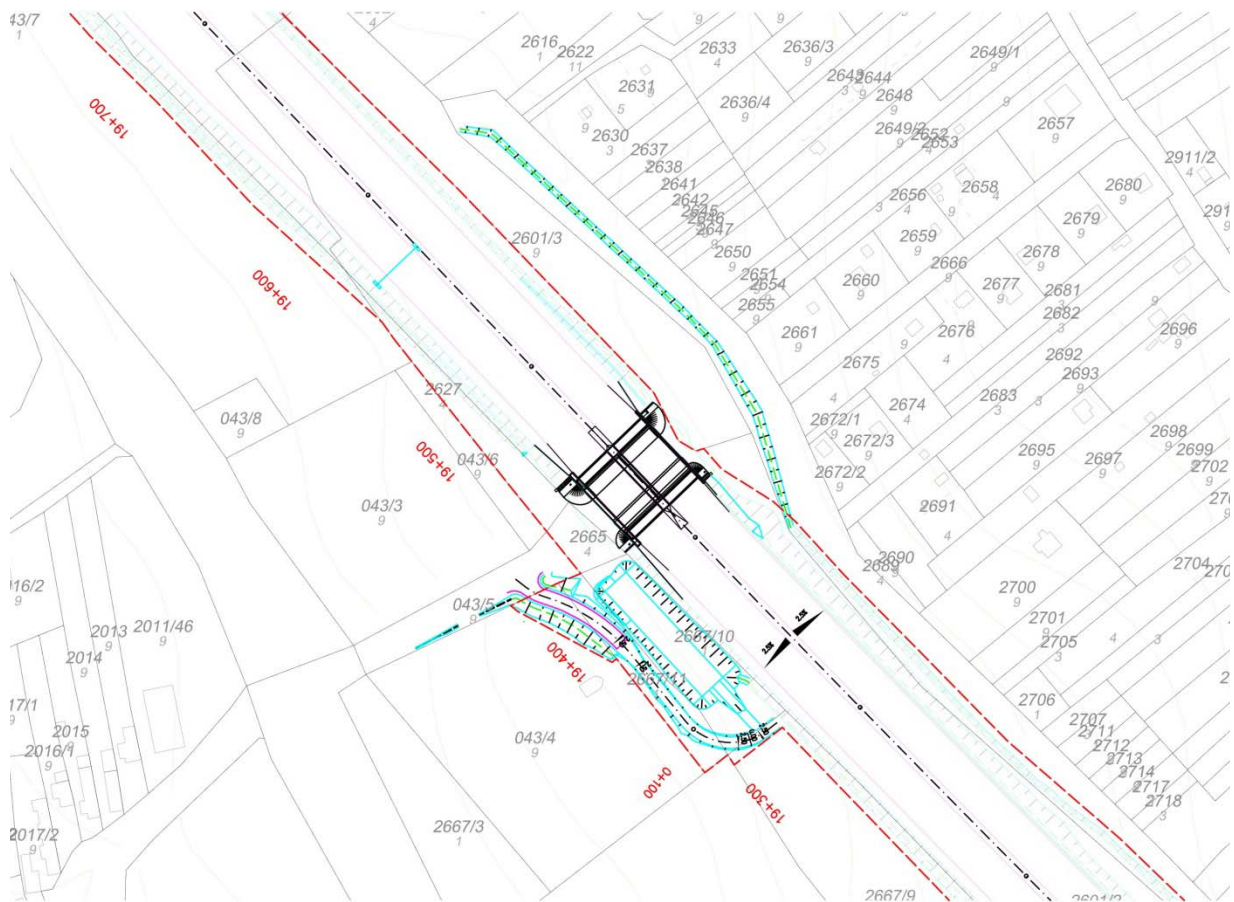
Amennyiben a szélesítés miatt valamely önálló helyrajzi számú ingatlanok a megközelítése ellehetetlenül, annak pótlása a tárgyi beruházás keretében fog megtörténni új önkormányzati utak kiépítésével, illetve a jelenlegi közforgalom elől el nem zárt mezőgazdasági úthálózat felhasználásával. A jelenleg elzárt ingatlanok területérintettsége esetén, a megközelítés a beruházás kapcsán megoldásra kerül.

Az M1 autópálya 2x3 sávra történő bővítésével kapcsolatban jelenleg rendelkezésre áll egy 2013. évben kiadott érvényes környezetvédelmi engedély. A tárgyi projekt kapcsán környezetvédelmi hatástanulmány készült, a környezetvédelmi engedély módosítás megalapozásaként. Továbbá a tervezési feladat része a kiadásra kerülő környezetvédelmi engedély módosítás alapján az abban előírt környezetvédelmi beavatkozások megtervezése.

A következő terv részleteken (Forrás: engedélyezési terv) bemutatjuk a 3 jelentősebb beavatkozás helyszínét, melyben a piros szaggatott vonal az új területigénybevételt jelenti (kisajátítási határ):



3. ábra M<sub>1</sub> - 1. SZ. FŐÚT ÚJ CSOMÓPONTI TERVE A GYALOGOS- ÉS KERÉKPÁROS ÚT ÁTVEZETÉSSEL



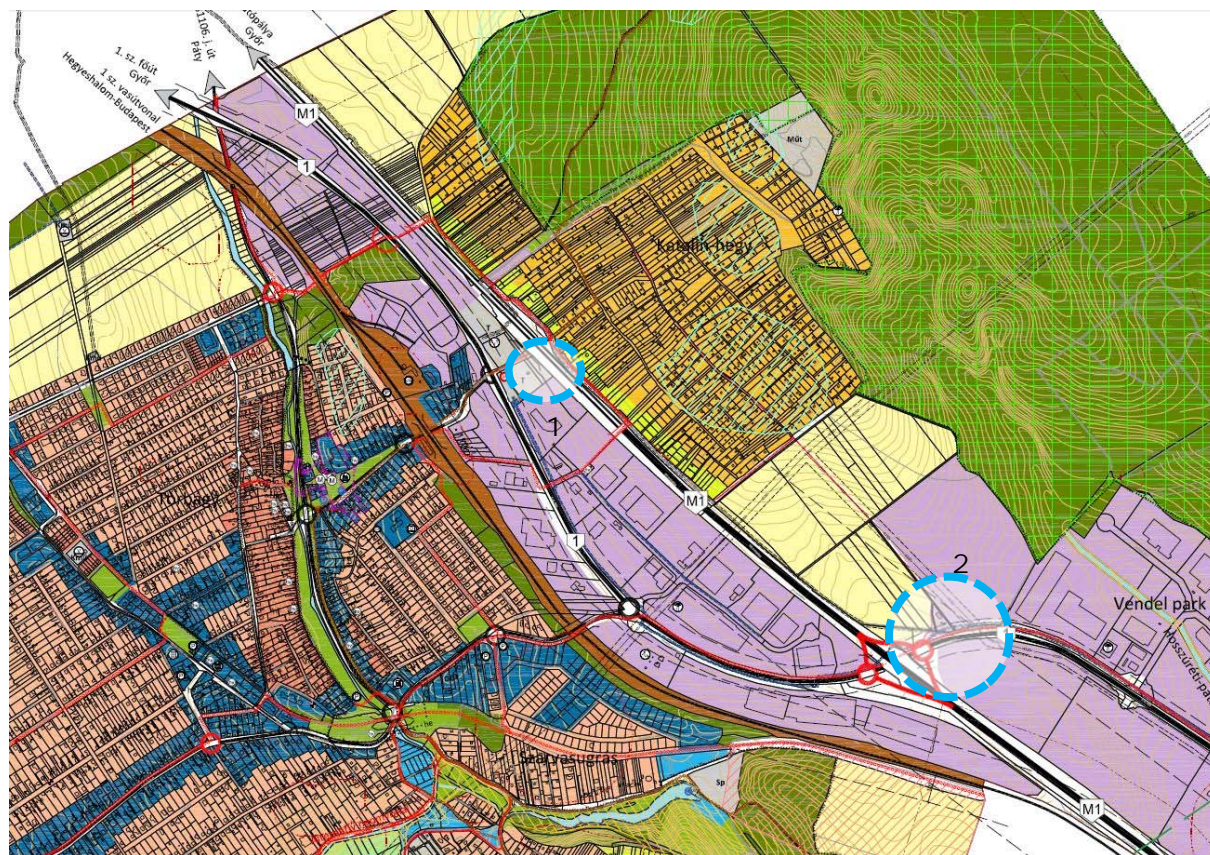
4. ábra Záportározó terve a Dózsa György út és az M<sub>1</sub> autópálya között



5. ábra Csapadékvíz-elvezetés terve új árok kialakításával az 1. sz. vasútvonal és az M1 autópálya között a 026/4 hrsz-ú ároktól dél-nyugatra

## HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### Településszerkezeti Terv (TSZT)

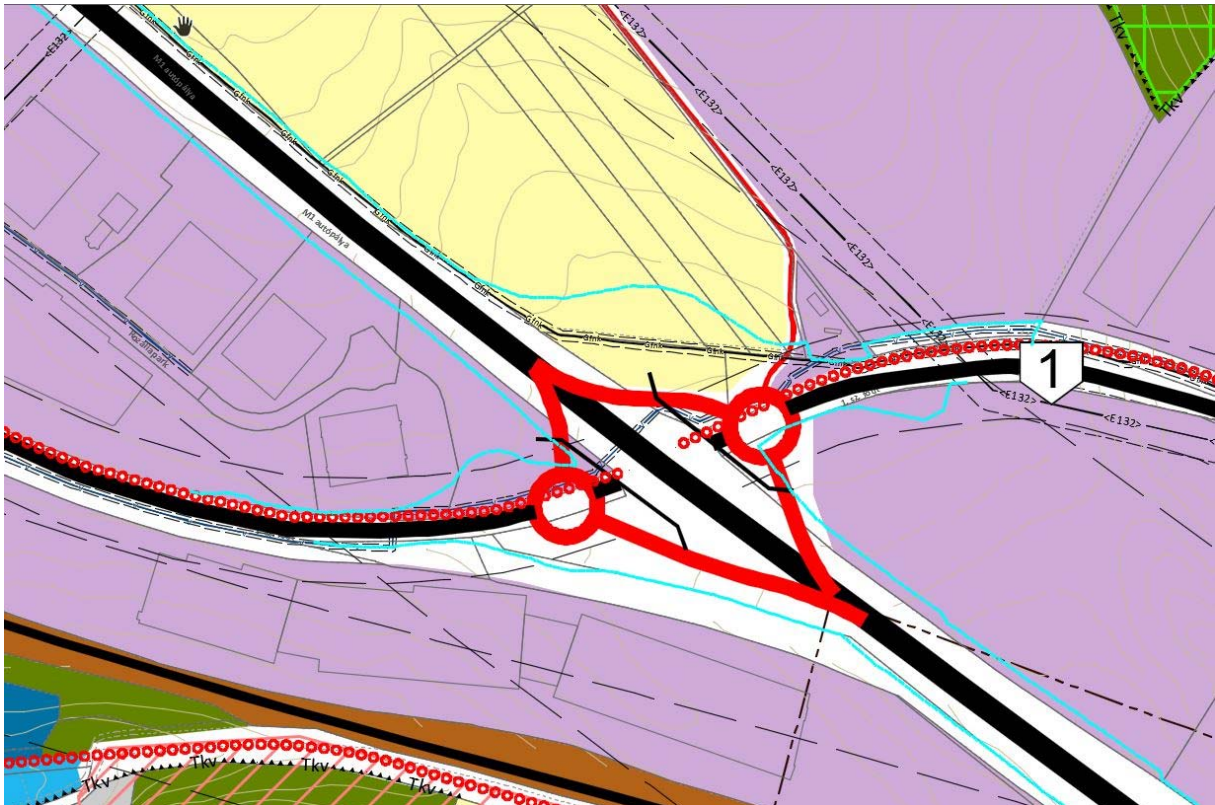


A tervlapon a kék szaggatott kör jelenti a két szerkezeti terv módosítást.

A kisajátítási határok (világoskék vonallal ábrázolva) általában a meglévő autópálya mentén érintenek kisebb területsávokban területfelhasználás változásokat, melyek a 0,5 m-től több méterig terjednek. A csapadékvíz-elvezetés, zajgátló fal és az új csomópont kialakítása igényel nagyobb területigénybevételt, melyeket az alábbi ábrákon mutatunk be:



6. ábra Tervezett záportározó területigénybevétele a Dózsa György út és az M<sub>1</sub> autópálya között, a tervezett temető területén



7. ábra M<sub>1</sub> - 1. sz. főút új csomóponti tervének kisajátítási határa a gyalogos- és kerékpáros út átvezetéssel

#### Biatorbágy 1 sz. főúti csomópont

Az M<sub>1</sub> autópálya híd műtárggyal keresztezi az 1-es számú főutat. A csomópont kereskedelmi- szolgáltató funkciójú területen, ipari környezetben, illetve annak közelében helyezkedik el. Kialakítás illeszkedik a gyorsforgalmi út végleges, 2x3 forgalmi sávossal kiépítéséhez. A csomópont elsősorban az autópálya területét érinti, de kis mértékben gazdasági terület, legelő és közterület is érintetté válik, tőle északra gyümölcsös található (mezőgazdasági terület besorolású).

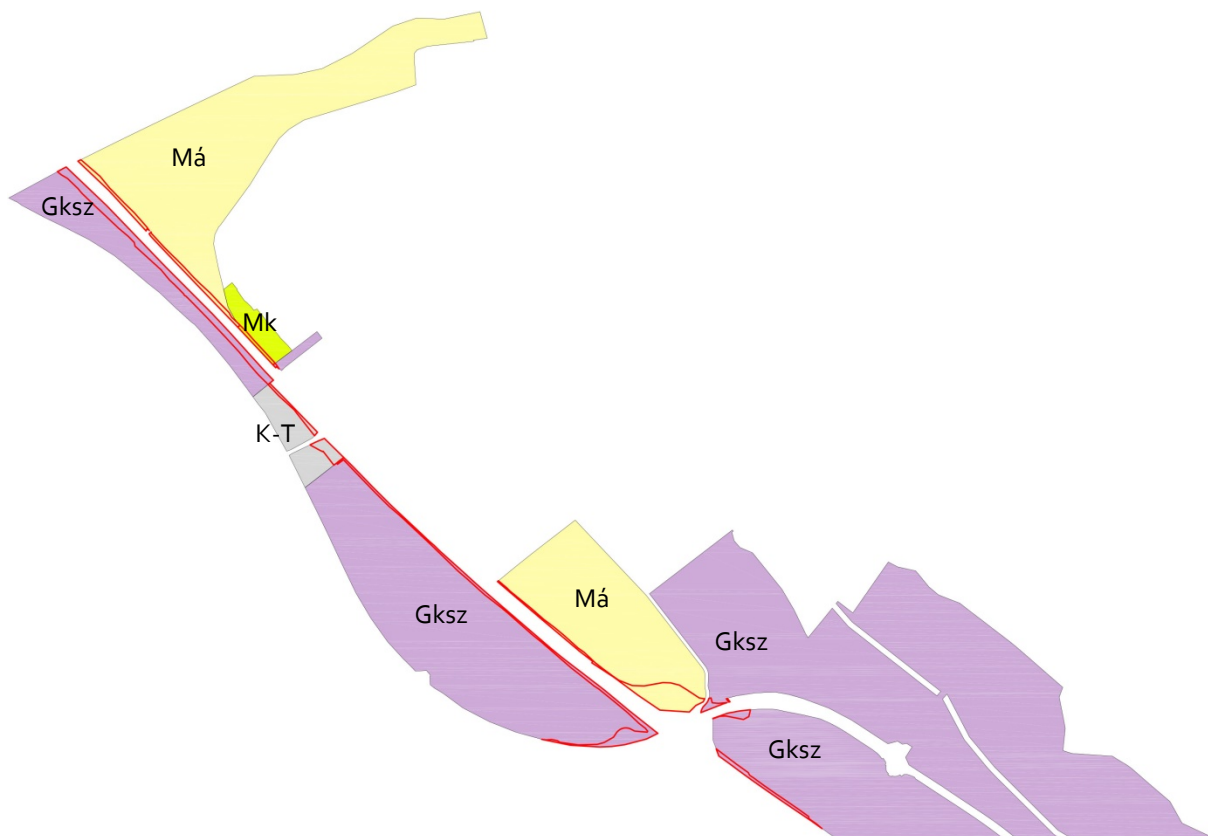
A településszerkezeti tervet összesen 8,55 hektárban érinti területfelhasználás módosítás az autópálya menti területek bővítési területén, ekkora nagyságú terület kerül közlekedési területbe: részletesebben:

Általános mezőgazdasági terület > 2,75 hektár

Kereskedelmi, szolgáltató terület > 5,02 hektár

Kertes mezőgazdasági terület > 0,1783 hektár

Különleges temető terület > 0,605 hektár

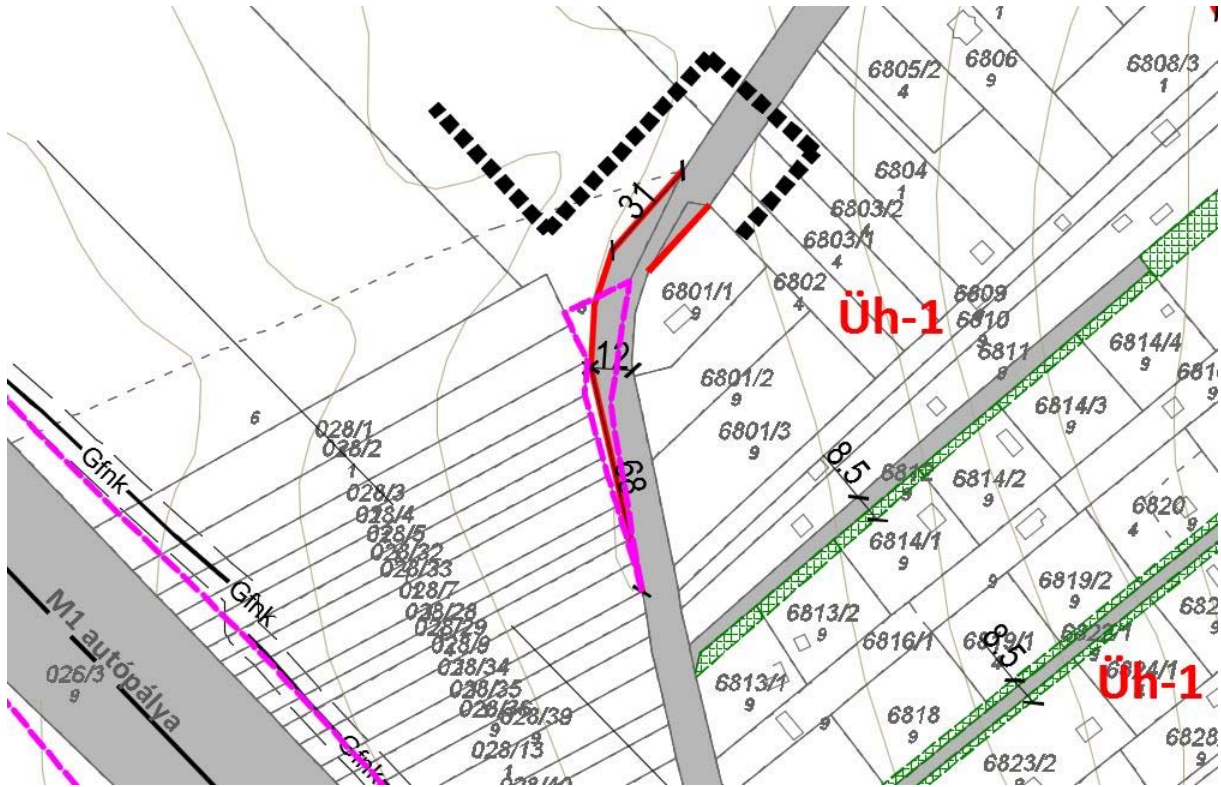


8. ábra területfelhasználás változások (piros kontúr)

### Hatályos HÉSZ és Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint két helyen van kijelölve a településszerkezeti terv alapján gyalogos-kerékpáros híd az autópálya felett. Tervezett szabályozási vonal több helyen is található a tervezési területen, melyek közül az alábbiak kerülnek módosításra jelen terv szerint:

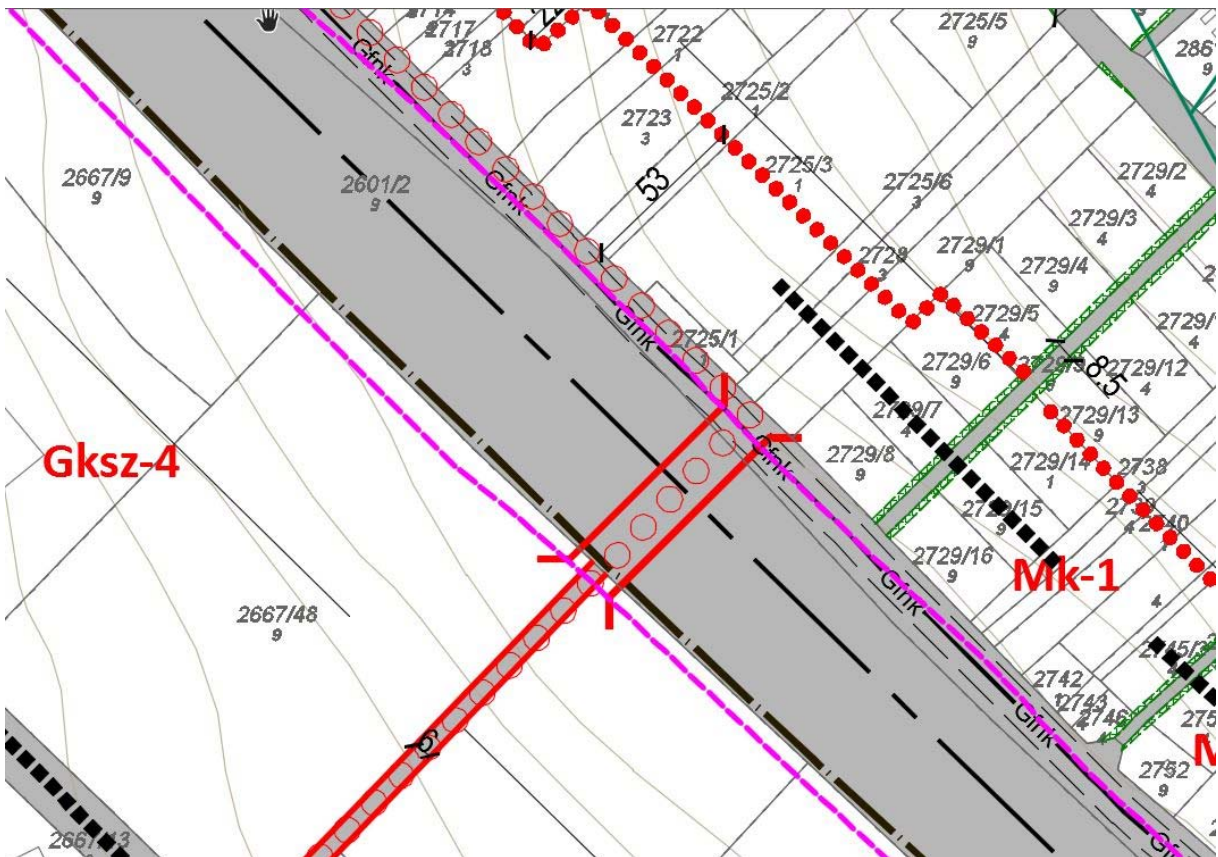
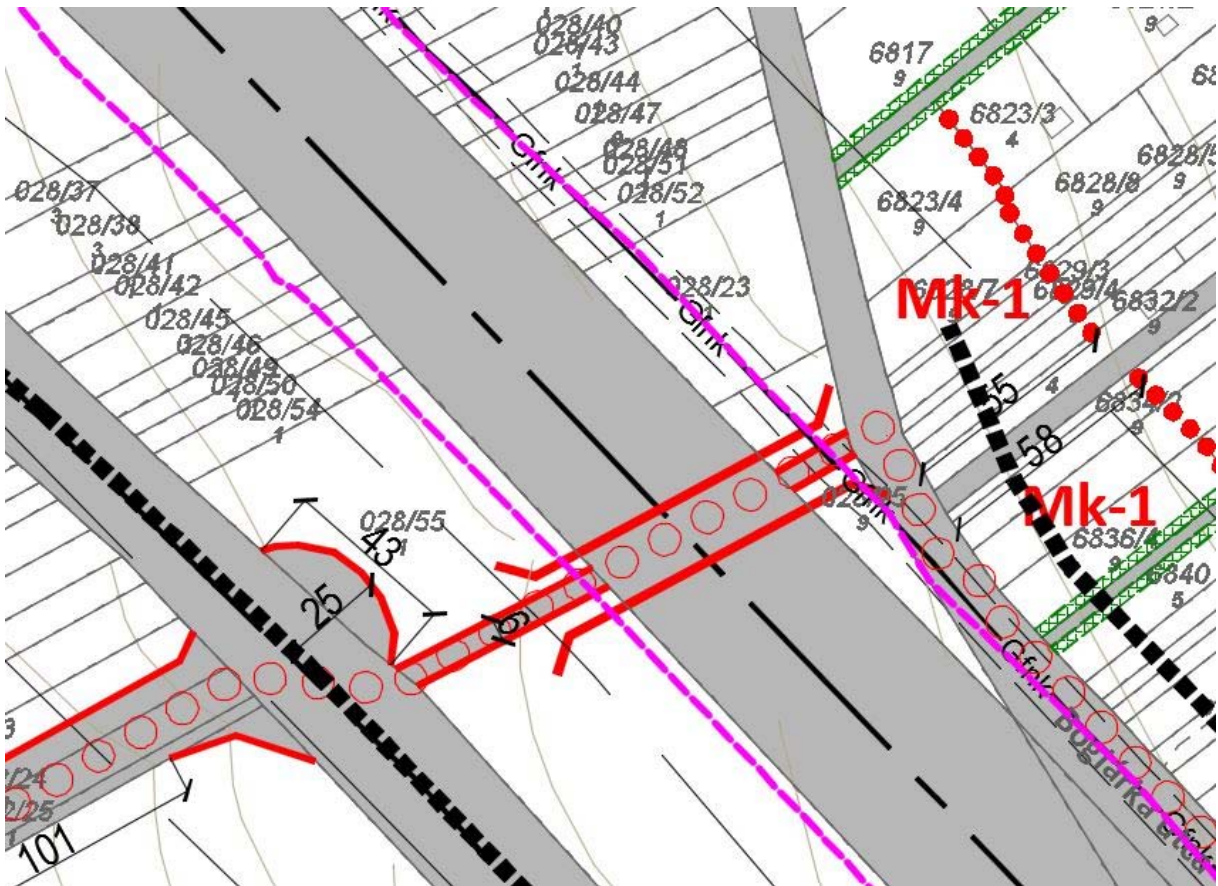
1. Boglárka utca északi részén, az Üh-1 övezet túloldalán



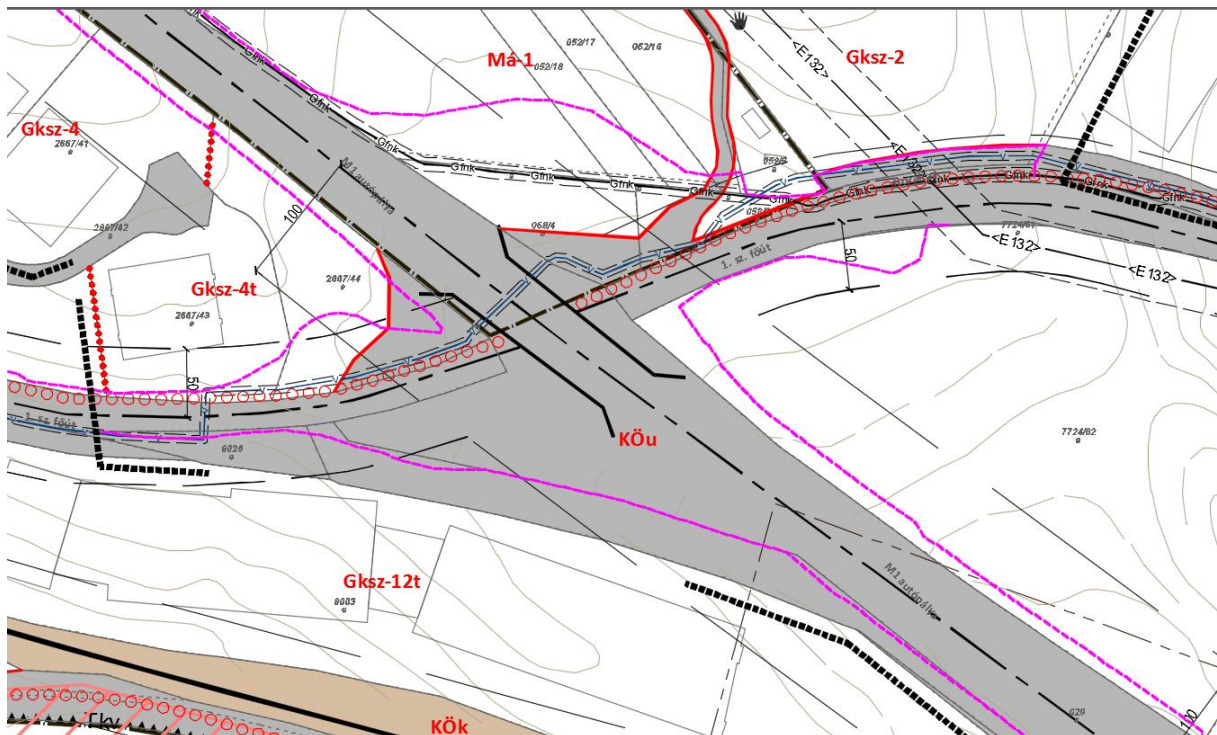
9. ábra



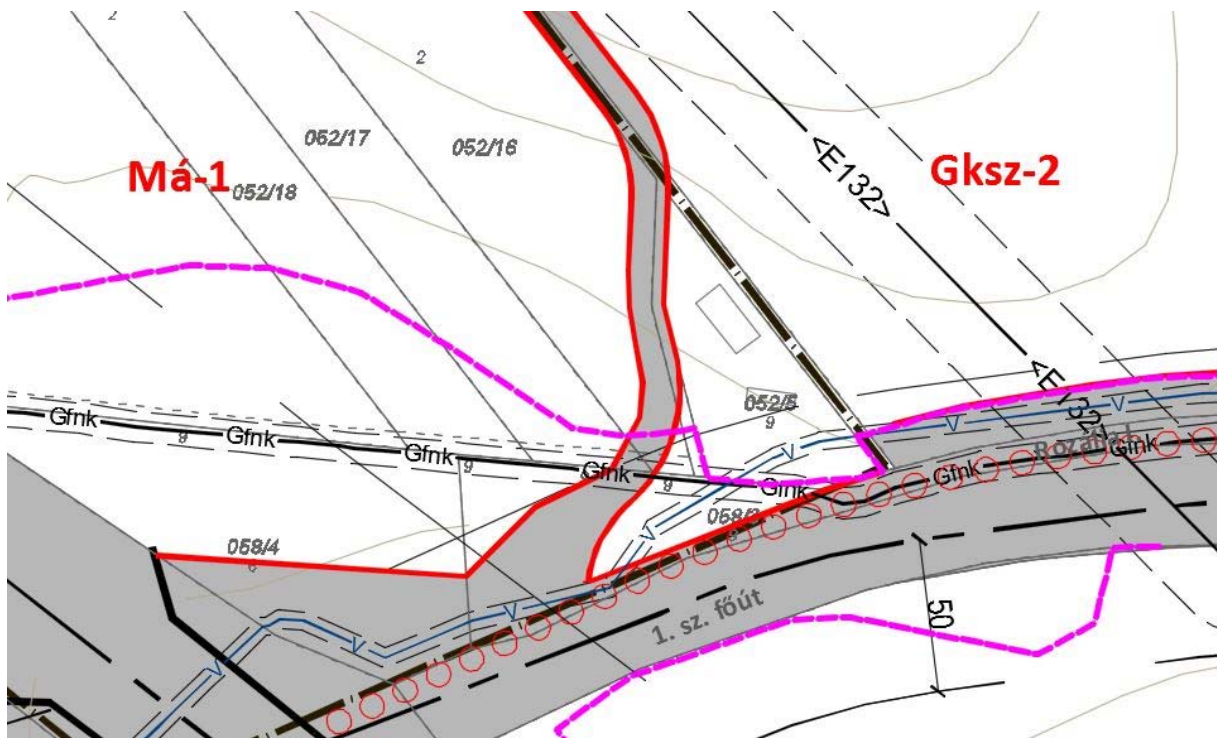
2. A 2 db tervezett gyalogos-kerékpáros átvezetés területe.



3. M1 és 1. sz. főúti csomópont, ahol átvezetésre kerül a gyalogos és kerékpáros út



4. A Katalinhegy és 1. sz. főút között tervezett fő feltáró út nyomvonala a meglévő gazdasági területnél.



A hatályos HÉSZ általános vonatkozó előírásai a következők

Környezetvédelmi előírások

5. § (1) Biatorbágy közigazgatási területén új építmény csak úgy helyezhető el és építhető, hogy

a) a legkisebb mértékű környezetterhelést idézze elő,

b) az elérhető legjobb technikákkal megelőzze a környezetszennyezést és támogassa a fenntartható környezetgazdálkodást.

(2) Út létesítésekor a környezeti zaj és rezgés elleni védelem eszközei az út melletti területeken a Településszerkezeti tervben szereplő meglévő és tervezett területfelhasználások figyelembevételével tervezendők.

(3) Zajkibocsátással járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezések épületen kívüli elhelyezése lakó-, üdülő és vegyes területen csak a szomszédos telekhatártól mért 3 méteren túl megengedett az egyéb vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.

(4) A védendő övezetek védelme érdekében a közlekedési főhálózatok (autópálya/autóút/országos főút, vasút) fejlesztése esetén a várható környezeti terhelésből következő hatások mérséklésére zajárnyékoló fal építendő.

(5) Zavaró hatású rendeltetések a káros környezeti hatásoktól védendő építési övezetekben nem helyezhetők el.

Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés létesítményei

10. § (1) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat (szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgyat) kell elhelyezni.

(2) A Hosszúréti-patak szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű új beruházás esetén.

(3) Beépítésre szánt területen új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni vizek megfelelő biztonsággal kezelhetők (továbbvezetés, felhasználás, szikkasztás).

(4) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását, locsolási célú tározását, a befogadói nyilatkozat mértékében történő csökkentett kifolyású továbbvezetését) megoldani, amennyiben a telek nem érintett felszínmozgás-veszélyes területtel.

(5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy

a) lakóterületen telkenként csak egy kocsik behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),

b) szélessége legfeljebb 5 m lehet és víz-visszaduzzasztást ne okozzon.

(6) A csökkentett kifolyású záportározókat a teljes vízgyűjtő területükre méretezetten kell megépíteni.

(7) A 20 vagy annál több gépkocsit, 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárműveket befogadó parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlt csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába.

### **Telekalakítás**

13. § (1) Közérdekű cél megvalósítása, közterület kiépítése esetén a telkek megközelítése és közművekkel való ellátása érdekében a telek be nem építhető részéből a műszakilag indokolt mértékű területet a tulajdonos térítésmentesen átadja közterület céljára. Ebben az esetben a telek legnagyobb beépíthetősége a telekalakítás előtti állapot alapján ezzel a leadott telekrésszel együtt számítható.

(2) Új nyúlványos telek gyűjtőutakról és magánutakról nyilván nem alakítható ki.

(3) Nyúlványos telek csak akkor alakítható ki, ha a nyúlvány szélessége legalább 6 m.

(4) A szabályozási vonallal érintett telkek akkor is megoszthatók a szabályozási vonal mentén, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete és meglévő állapot beépítettségi paraméterei nem teljesítik az építési övezeti előírásokat.

(5) A már kialakult minimális telekmérettől eltérő telkek akkor építhetők be, ha beépítési módjuk megfelelő építési hely kialakítható és a környezetbe illeszkedő léptékű épület építhető.

(6) Új úszó telek nem alakítható ki.

(7) Az övezeti paraméterekben előírt legkisebb telekméretnél kisebb telek is kialakíthatók közterület kialakítására, közműépítmények, köztárgyak elhelyezése érdekében (például szennyvízáttemelő, transzformátorház, vízgépház stb.), továbbá magánút számára.

(8) Saroktelek megosztható, ha a megosztás után létrejött telkek mérete legfeljebb 10%-kal tér el a kialakítható legkisebb telekterülettől.

(9) Két utcára nyíló és fekvő telek megosztható, ha a megosztás után létrejött telkek mérete legfeljebb 10%-kal tér el a kialakítható legkisebb telekterülettől.

(10) Új fekvő telek legalább 20 m telekmélységgel alakítható ki.

#### **Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai**

16. § (1) Építési övezetben új épület elhelyezésének feltétele, hogy az építéssel érintett telek az övezeti előírásoknak megfelelően a természetben is legyen kialakítva és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés megtörténjen.

(2) Amennyiben az SZT alapján egy telek, építési telek, több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek adott övezeti, építési övezeti részére számítandók.

(3) A lakóterületek és a K-R-1 építési övezeteiben előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad a létesíthető bruttó szintterület számításánál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor nem vehető figyelembe.

(4) Melléképítmény valamennyi építési övezetben, övezetben elhelyezhető, e rendelet és az egyéb vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.

(5) Az építési övezetekben, ha övezeti előírás másképp nem rendelkezik:

a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet,

b) melléképítmények és melléképületek építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:

ba) elő- és oldalkertben a közmű-becsatlakozási műtárgy, gáznyomás-szabályozó, hulladéktartály tároló kerti építmény,

bb) hátsókertben az építési hely vonalában, a fő rendeltetésű épület mögött valamennyi melléképület, állattartó építmény, trágyatároló és komposztáló.

(6) Telken belül medence a telekhatároktól legalább 3-3 méteres távolságban helyezhető el.

(7) 6 m-nél magasabb zászlótartó oszlop vagy totem oszlop csak vegyes, gazdasági és különleges területen helyezhető el.

(8) Állandó jellegű lakókocsi, konténer, sátor-lakásnem helyezhető el egyik övezetben sem. Lakókocsi és konténer csak felvonulási építményként helyezhető el ideiglenes jelleggel.

(9) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban az eredeti terepfelület nem változtatható. Ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, ez esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani. A terepalakítás során a telekhatártól számított 1,0 m-es területsáv és az építési hely határvonala között az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m-t lehet eltérni.

(10) Rendeltetéshez kötött technológiai építmény magassága az építési övezetben, övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság kétszeresét nem haladhatja meg.

(11) Biatorbágy beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területein az épület legmagasabb pontja legfeljebb az építési övezetben, övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság mértékének kétharmadával növelt értéke lehet.

#### **Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs**

18. § (1) A telkek közötti és épületek körüli támfalakat, rézsűket, bevágásokat úgy kell kialakítani, hogy azok a szomszédos telkek rendeltetészerű használatát ne korlátozzák.

(2) Amennyiben a terep eredeti lejtése támfal, bevágás kialakítását szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcső, vagy támfal magassága sehol nem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 3,0 métert. Teraszos kialakításánál a támfalak közötti minimális távolság legalább 1,2 méter.

(3) Amennyiben a telek homlokvonala mentén a közlekedési terület bevágásban van és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 2,0 méternél, akkor a közterület felőli támfal járdaszinttől mért magassága nem lehet nagyobb 3,0 méternél.

(4) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen

a) épület legnagyobb tagolatlan oldalhossza gazdasági terület kivételével legfeljebb 20,0 méter lehet,

b) az épület lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben/övezetben meghatározott épületmagasság értékét, a terepcsatlakozások közötti különbség felével.

c) Beépítésre szánt területen támfalgarázs létesíthető, amennyiben:

ca) a terep átlagos lejtése az előkertben legalább 20%-os, vagy

cb) az előkert természetes terepszintje legalább 1,5 méterrel magasabban van a kapcsolódó közterület csatlakozó terepszintjénél.

(5) Telek homlokvonalán lévő támfalgarázs

a) az utca csatlakozó terepszintjétől számított legfeljebb 3,5 méter magasságú lehet, mely a szomszédos telek felé való csatlakozásnál legfeljebb 1,0 méterrel lehet magasabb, tetején extenzív zöldtető létesítendő,

b) A támfalgarázs tetején áttört kerítés/korlát létesíthető, max. 1,0 méter magassággal.

31. és 32. §-a tartalmazza a kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó előírásokat:

### **30. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági „Gksz” területek általános előírásai**

**31. § (1)** A kereskedelmi, szolgáltató terület az SZT-n Gksz jellel szabályozott terület, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi szolgáltató és ipari tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetekben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen az építési övezetekben az (1) bekezdésben meghatározottakon túl az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el, amennyiben ezen rendeltetések a Gksz területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoznak:

a) oktatási, egészségügyi, szociális,

b) közösségi szórakoztató,

c) telkenként 1 db, a fő rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,

(4) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezetben kialakult lakó rendeltetés megtartható, új önálló lakó rendeltetési egység nem építhető.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető több épület a teljes telekterületre számított beépítettség figyelembe vételével.

(6) A gazdasági területeken

a) a csapadékvíz telken belül kell kezelni, és külső befogadóba szakaszosan kell bevezetni.

b) A burkolt felületek és tetőfelületek minden 100 m<sup>2</sup>-e, - a Gksz-to4 építési övezetben minden 50m<sup>2</sup>-e - után 1 m<sup>3</sup> záportározó létesítendő.

### 31. Gksz jelű építési övezetek előírásai

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítési módja	legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
Gksz-1	SZ	2000	20	30	60	30	0,80	8,0
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5
Gksz-2t	SZ	5000	50	50	60	20	0,80	12,5
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	0,90	9,5
Gksz-4	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-4t	SZ	5000	60	40	60	25	1,50	15,5
Gksz-5	SZ	3000	50	30	60	30	1,90	9,5
Gksz-6	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-7	SZ	10000	50	30	60	30	1,90	(3,0) 21,0
Gksz-7t	SZ	70000	50	40	45	25	0,60	15,0
Gksz-8	SZ	6000	50	40	65	30	1,75	15,5
Gksz-9	SZ	20000	80	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-10	SZ	650	10	40	70	30	1,00	8,0
Gksz-11	SZ	5000	50	40	60	30	1,50	15,5
Gksz-12t	SZ	5000	50	40	45	25	0,60	15
Gksz-13t	SZ	5000	50	50	60	25	1,20	15,0
Gksz-to1	SZ	20000	50	30 (+5*)	40	30	0,80	14,5
Gksz-to2	SZ	10000	50	45	60	30	2,00	14,5
Gksz-to3	SZ	5000	20	40	40	30	0,80	14,5
Gksz-to4	SZ	20000	50	40	40	30	1,00	17,0

Sz: Szabadonálló

\*a beépítettség 5% növekménye kizárólag meglévő belső udvar lefedésére, és meglévő épületek közötti összekötő szárny megvalósítására, valamint hitéleti építmény elhelyezésére használható fel. A +5% beépíthetőség meglévő épület, épületrészek bővítése esetén akkor is kihasználható, amennyiben a beépítettség már meghaladja az övezetben megadott legnagyobb beépítettség alapértékét.

(2) A Gksz-2, gksz-3 övezetekben az erdő felőli telekhatár menti 20,0 m széles területen a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető.

(3) A Gksz-4 övezetben az autópálya felé eső oldalon legalább átlag 20 m-es, az 1 sz. Főút felé esően és a tetető mentén legalább átlag 15 m-es védőfásítás telepítendő.

(4) A Gksz-5 övezetben épület

- a) az 1 sz. főút tengelyétől legalább 50 m-re,
- b) a 8101 j. út tengelyétől legalább 30 m-re, helyezhető el.

(5) A Gksz-5 övezetben az 1 sz. és a 8101. J. út tengelyétől 30 illetve 20 m-en belül szervizút, parkoló, közművezetékek és zöldfelület létesíthető.

(6) A Gksz-6 övezetben:

- a) Épület az M<sub>1</sub> autópálya és az „L” lehajtó ág tengelyétől legalább 80 m-re, az 1sz. főút tengelyétől legalább 30 m-re lehet. A 80 és a 30 m-es sávon belül kerítés, szervizút, parkoló, közműlétesítmény és zöldfelület alakítható ki.
- b) Az elő-és oldalkert mértéke legalább 10 m, amelynek területén zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.
- c) Az M<sub>1</sub> autópálya és az „L” ág üzemeltetési területén kívül legalább 10-10 m-es védőfásítás telepítendő.

(7) A Gksz-8 övezetben:

- a) Az 1 sz. főút tengelyétől számított 100 m-en belül építmények elhelyezése csak az illetékes közutkezelő engedélyével lehetséges,
- b) az 1 sz. főút tengelyétől épület legalább 50 m-re, kerítés pedig legalább 30 m-re helyezhető el,
- c) az 1 sz. főút felé esően legalább átlag 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani,
- d) az oldalkert és a hátsókert mérete legalább az övezetben előírt maximális épületmagasság mértékének a fele.

(8) A Gksz-9 jelű építési övezetben:

- a) A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.
- b) A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m
- c) Épületet a területen belül csak az M<sub>1</sub> autópálya tengelyétől számított 75 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.

(9) A Gksz-7t és Gksz-12t építési övezetekben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a csatlakozó terepszintnél lévő bevágások mértékével, de legfeljebb 1,5 m-rel növelhető, amennyiben a bevágás kizárólag a dokkoló kapuk homlokzatánál készül.

### 35. Különleges temető terület építési övezete „K-T”

36. § (1) A különleges temető terület építési övezetében legalább a részleges közművesítettséget kell biztosítani.

(2) a különleges temető terület építési övezetében alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-T	SZ	10000	2		40	0,02	(3,5) 5,5*

Sz: Szabadonálló

\* kivéve templom, kápolna, harangláb, torony, emlékmű, amelyek megengedett legnagyobb épületmagassága 10,0 m

(2) A K-t jelű építési övezetben elhelyezhető épület, építmény:

- a) Temetési,
- b) Hitéleti

Rendeltetést tartalmazhat.

(3) A K-t jelű építési övezetben az előkert minimum 5,0 méter, az oldalkert 5,0 méter, a hátsókert 5,0 méter.

(4) A K-t jelű építési övezet területén az eltérő övezettel határos ingatlanhatárok mentén a temető telkén belül 3,0 méter szélességű védőfásítás kialakítása szükséges.

(5) A K-t jelű övezetben a közterületi telekhatáron urnafal létesíthető temetőn belüli megközelítéssel. Az urnafal 2,0 méternél magasabb nem lehet.

A beépítésre nem szánt területek részletes előírásait a rendelet 47.-55. §.-a tartalmazza, melyek közül az alábbiak érintettek:

#### **47. „KÖ ” jelű közlekedési és közműterületek övezeteinek előírásai**

**47. §** (1) a közlekedési és közműterületen a közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el. A kö jelű övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közúti (köu) és vasúti (kök) területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) Az övezetekben és övezetbe nem sorolt közlekedési célú területen elhelyezhető építmények:

- a) a közlekedést kiszolgáló,
- b) a közbiztonságot szolgáló,
- c) KÖk és KÖu övezetben:

ca) kereskedelmi, szolgáltató,

cb) iroda,

cc) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szállás rendeltetést tartalmazhat.

d) A KÖk övezetben a ca)-cc) pontok szerinti rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés is elhelyezhető.

(3) A közlekedési övezet telkein legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető építmény, amelynek épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(4) A fő közlekedési hálózati elemek helybiztosításával érintett területen, illetve annak védőtávolságán belül a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.

(5) Magánút csak közterületről nyílóan alakítható ki. Négyenél kevesebb telket feltáró magánút nem alakítható ki.

(6) Két teleknél több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.

(7) Új magánút 8,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.

(8) A szabályozási szélességen belül a közlekedési és a közmű létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a fásítás, köztárgyak valamint utcabútorok helyezhetők el az út kezelőjének hozzájárulásával.

(9) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.

(10) A közlekedési célú külterületi utak telekhatárától mért 10,0 - 10,0 méteren belül épület, építmény nem helyezhető el.

(11) A füzes-patak menti kerékpárút nyomvonala biztosítsa a vízfolyás menti gyepes-füzes-nyaras élőhelyek megőrzését, melyre tekintettel a szabályozási vonaltól történő eltérés megengedett. A kerékpárút a természetvédelmi szempontoknak megfelelő burkolattal létesíthető.



#### 49. Mezőgazdasági rendeltetésű területekre vonatkozó általános előírások

„M”

50. § (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás, állattenyésztés és állattartással összefüggő szolgáltató tevékenység céljára szolgáló területei, melyeken e rendeltetéseket kiszolgáló épületek helyezhetők el.
- (2) Az SZT a mezőgazdasági területeket az alábbi övezetekbe sorolja:
- Má jelű általános mezőgazdasági terület,
  - Má-tv jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület,
  - Má-gyü jelű gyümölcsös mezőgazdasági terület,
  - Mk jelű kertes mezőgazdasági terület.
- (3) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (4) Mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki.
- (5) Má, Má-gyü és Má-tv jelű övezetekben épületek (terepszint alatti és feletti építmények) a telekhatárhoztól legalább 10 m távolságra helyezhetők el.
- (6) Má-1 és Má-tv övezetekben lakóépület a helyi jelentőségű természetvédelmi védettség alá nem tartozó területeken létesíthető.
- (7) Má és Má-tv övezetekben lakó rendeltetés elhelyezésének szabályai:
- lakó rendeltetés övezeti előírások szerinti fő gazdasági rendeltetések kiegészítő rendeltetéseként helyezhető el, amennyiben Natura 2000 terület élőhelyeit, országos ökológiai hálózat ökológiai kapcsolatait nem veszélyezteti.
  - lakó rendeltetés alapterülete legfeljebb az adott övezetben megengedett bruttó szintterület fele, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup> lehet, legfeljebb 2 önálló rendeltetési egységgel,
  - lakó és agrárturisztikai rendeltetés építése nem előzheti meg a fő gazdasági rendeltetési egység építését.
- (8) Kislétszámú állattartó telep Má és Má-tv jelű övezetben helyezhető el, beépítésre szánt övezetek határától 300 m-re.
- (9) Mezőgazdasági területen szakrális építmény övezettől, művelési módtól és telekmérettől függetlenül elhelyezhető.

#### 51. Má jelű általános mezőgazdasági területek övezetei

52. § (1) az általános mezőgazdasági rendeltetésű terület övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

A TELEK			AZ ÉPÜLET
Övezet jele	legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettség %	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke m
Má-1	50000 (5 ha)	1,5	6,0
Má-2	30000 (3 ha)	3	6,0
Má-3	10000 (1 ha)	5	6,0

- (2) Az övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:
- szántó vagy gyümölcs művelési ágú telken mezőgazdasági hasznosítás építményei:

- aa) a növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, - tárolás építményei,
  - ab) állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, - tárolás építményei,
  - ac) komposztáló telepek építményei,
  - ad) állattartással összefüggő szolgáltatások építményei.
  - b) gyepterület művelési ágú telken kizárólag a gyepterületgazdálkodáshoz, valamint extenzív legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó építmények,
  - c) a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódóan agrárturizmushoz kapcsolódó építmények.
- (3) Gazdasági és lakó rendeltetésű épület má-1 és má-2 övezetben legalább 9 hektár területű telken létesíthető.
- (4) Má-3 övezetben önálló lakóépület legalább 1 ha telekterületen létesíthető.

### 53. Mk jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

54. § (1) a kertes mezőgazdasági rendeltetésű terület övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

Övezeti jele	A TELEK				AZ ÉPÜLET
	legkisebb kialakítható területe	Legnagyobb beépítettsége	Legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke
	m <sup>2</sup>	%	%	%	m
Mk-1	3000	3	10	85	5,0
Mk-2	1500	3	10	85	5,0
Mk-3	1500	3+1(ld. (12) bek)	20	80	5,0

- (2) Az mk jelű kertes mezőgazdasági területen erdőművelési ágban nyilvántartott telkeken épület nem helyezhető el.
- (3) Új gazdasági épület 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken nem helyezhető el.
- (4) A kertes mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem létesíthető.
- (5) Mk jelű övezetekben lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (6) Mk jelű övezetben épületek (terepszint alatti és feletti építmények) a telekhatároktól legalább 6 m távolságra helyezhetők el, amennyiben egyéb előírás ettől eltérően nem rendelkezik.
- (7) Mk jelű kertes mezőgazdasági területen a közterületi telekhatártól (szabályozási vonaltól) a hátsókerti építési határvonal 40 m mélységig terjed.
- (8) Mk-1 jelű övezetekben a földrészlet megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas szállás jellegű részt, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló – legfeljebb 100 m<sup>2</sup> alapterületű gazdasági épület helyezhető el.
- (9) Az Mk-1 jelű övezetben a (8) bekezdésben meghatározott rendeltetésen túl elhelyezhető állattartást, állattenyésztést kiszolgáló és állattartással összefüggő szolgáltató építmény. Az állattartó épület, építmény alapterülete nem haladhatja meg a nettó 45 m<sup>2</sup>-t.
- (10) Mk-2 és Mk-3 jelű övezetben, az etyek-budai borvidék szőlőtermesztő dűlőire eső telkeken csak a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló gazdasági épület és földdel borított boltpince építhető, a legalább 80 %-ban szőlőművelési ágban nyilvántartott és ténylegesen így művelt telkeken.
- (11) Mk-3 övezetben:
- a) átmenő telek esetén építési hely a lejtő oldali közterülethez kapcsolódik,
  - b) hegyoldali telek esetén az előkert mérete min. 10 m,
  - c) völgyoldali telek esetén előkert mérete max. 3 m.
- (12) Az Mk-3 övezetben a +1%-os beépítettségi bónusz a helyi védelem alatt álló pince, prэшház értékőrző felújítása esetén alkalmazható.

- (13) Az Mk-2 és Mk-3 övezetben a szőlőművelést, borászatot szolgáló építmények terepszint alatti részei, borospince rendeltetés elhelyezése esetén az előkert mértéke 0 m lehet.

#### **54. Vízgazdálkodási terület**

„V”

- 55. §** (1) A vízgazdálkodási övezetben csak a vízgazdálkodással összefüggő építmények (vízgazdálkodási, vízkár-elhárítási, halgazdálkodási létesítmények és ismeretterjesztést szolgáló létesítmények) helyezhetők el a külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően.
- (2) Az övezetben építmények elhelyezése kizárólag a természeti értékek, valamint a kialakult értékes faállomány védelmével lehet.
- (3) A Biai-halastó területén kizárólag a halgazdálkodással összefüggő létesítmények helyezhetők el 1%-os beépítettséggel, oly módon, hogy a természeti értékek védelme biztosított legyen.



hatályos Településszerkezeti terv kivágata





tervezett Településszerkezeti terv kivágata (kék vonallal a kisajátítási határ)



# JELMAGYARÁZAT

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

### LAKÓTERÜLET

	KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET	(max. beépítési sűrűség) (1,5)
	KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET	(0,6)


### VEGYES TERÜLET

	TELEPÜLÉSKÖZPONT	(1,5)
	INTÉZMÉNYTERÜLET	(1,0)

### GAZDASÁGI TERÜLET

	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	(1,5)
--	-----------------------------------	-------



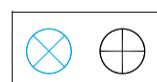
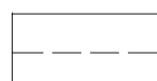
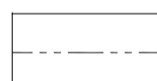

### ÜDÜLŐTERÜLET

	HÉTVÉGI HÁZASPÁROS ÜDÜLŐTERÜLET	(0,6)
--	---------------------------------	-------





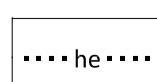
### KÜLÖNLEGES TERÜLET beépítésre szánt

	TEMETŐ	(0,02)
	ROMTEPLOM	(0,2)
	SPORT RENDELTETÉSŰ TERÜLET	(0,5)
	REKREÁCIÓS TERÜLET	(0,5)
	OKTATÁSI TERÜLET	(0,6)
	SZÁLLÁSFERŐHELY	(1,0)
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT EGYÉB ERDŐTERÜLET	(0,5)
	SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP TERÜLETE	(1,0)
	KÖZMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ TERÜLET	(0,5)
	TÁVLATI FEJLESZTÉSI TERÜLET	(1,0)

## TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET, TERMÉSZETI EMLÉK
	NATURA 2000 TERÜLET
	TÁJKÉPVÉDELILEG ÉRZÉKENY TERÜLET
	MAGTERÜLET
	ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
	PUFFERTERÜLET
	ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET (NYÍLT KARSZT)
	HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET
	BARLANG VÉDŐTERÜLET
	EX LEGE VÉDETT FORRÁS, BARLANG
	EX LEGE VÉDETT FÖLDVÁR
	VÉDŐTERÜLET, VÉDŐSÁV
	200 M TÁVOLSÁG A KÖZIGAZGATÁSI HATÁRTÓL
	FELSZÍNMOZGÁSVESZÉLYES TERÜLET
	ETYEK-BUDA BORVIDÉK SZŐLŐTERMESZTŐ DÜLŐTERÜLETEI

## MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

	MŰEMLÉK
	MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA/TERÜLETE
	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE
	HELYI VÉDETT MŰVI ÉRTÉK
	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE

## EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEM

	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET
--	-------------------------------

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

### KÖZTERÜLET

	KÖZÜTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	KÖTŐPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (VASÚT)
	ZÖLDTERÜLET
	ERDŐ- ÉS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	ERDŐTERÜLET
	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	GYÜMÖLCSÖS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
	KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET


### KÜLÖNLEGES TERÜLET beépítésre nem szánt

	SPORTTERÜLET
	REKREÁCIÓS TERÜLET

## KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		GYORSFORGALMI ÚT (AUTÓPÁLYA, AUTÓÚT)
		ORSZÁGOS FŐÚT
		ORSZÁGOS MELLÉKÚT
		TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT (ALTERNATÍV NYOMVONALON)
		TELEPÜLÉSI FŐBB FELTÁRÓUTAK TELEPÜLÉSI FŐBB TÁVLATI FELTÁRÓÚT
		VASÚT
		HÍD
		JELENTŐSEBB SZINTBENI CSOMÓPONT
		VASÚTÁLLOMÁS/VASÚTI MEGÁLLÓHELY
		PARKOLÓ
		KERÉKPÁRÚT
		TURISTAUTAK

## KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

	SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP
	120 kV-OS VILLAMOSENERGIA LÉGVEZETÉK
	VILLAMOSENERGIA ALÁLLOMÁS
	REGIONÁLIS IVÓVÍZVEZETÉK
	SZENNYVÍZÁTTEMELŐ
	EGYÉB FORRÁS
	NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK
	HÍRKÖZLŐ HÁLÓZAT
	ADÓ-, VEVŐTORONY, ÁTJÁTSZÓ ÁLLOMÁS
	SZENNYVÍZTELEP ELŐZETES VÉDTÁVOLSÁGA

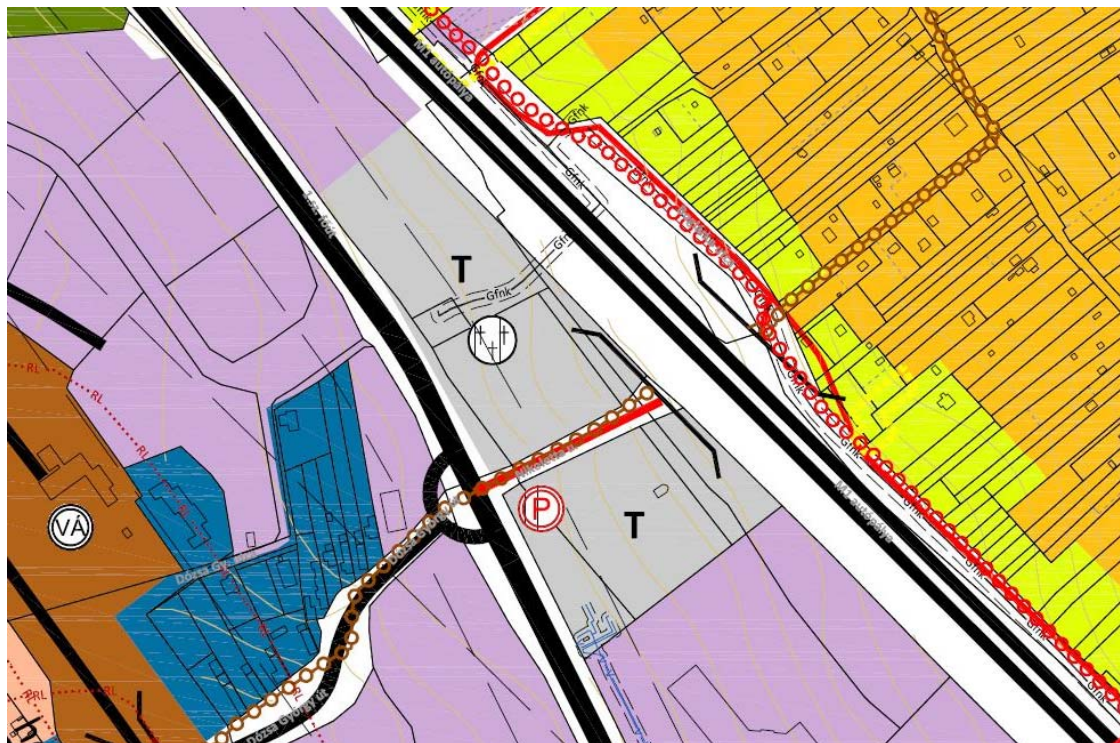
## INTÉZMÉNYEK

	IGAZGATÁSI KÖZPONT
	OKTATÁSI KÖZPONT
	MŰVELŐDÉSI KÖZPONT
	EGYHÁZI LÉTESÍTMÉNY
	ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS

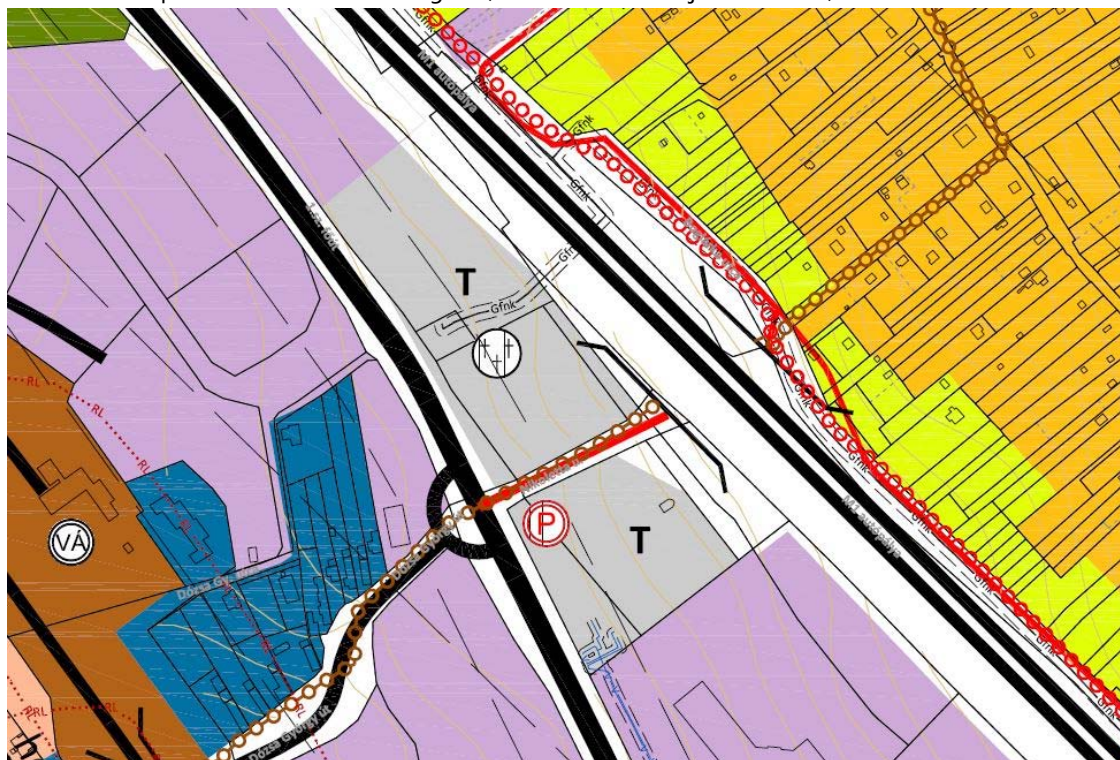
## Jelentősebb szerkezeti tervi módosítások

### Temető és bővítési területe

hatályos Településszerkezeti terv kivágata

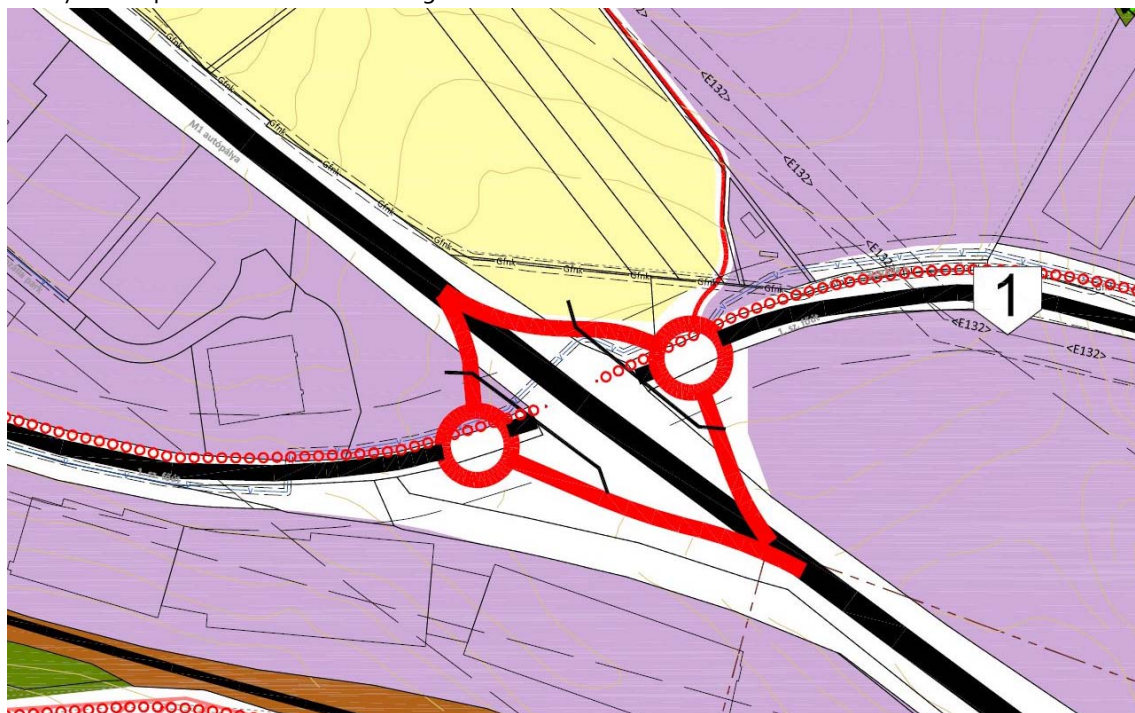


tervezett Településszerkezeti terv kivágata (kék vonallal a kisajátítási határ)

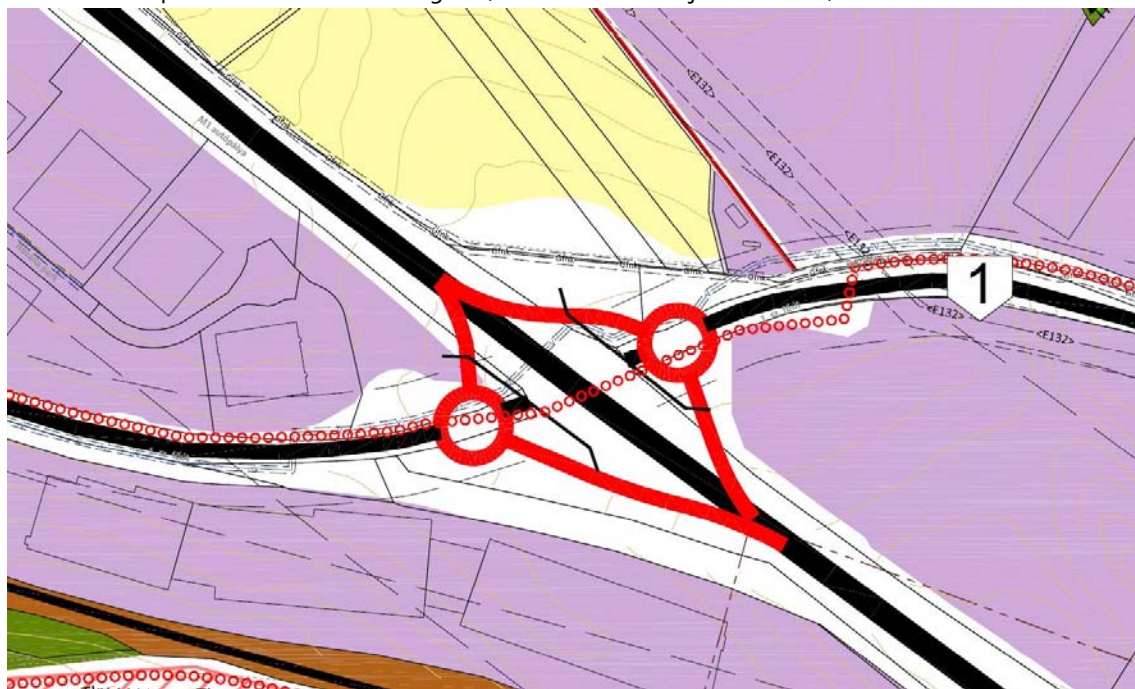


A temető tervezett bővítési területe a kápolna melletti területen szolgál a tervezett záportározónak:  
2667/10 és 2667/11 hrsz

**M1 és 1. főút csomópontja, és a tervezett fő feltáró út nyomvonalának módosítása**  
hatályos Településszerkezeti terv kivágata



tervezett Településszerkezeti terv kivágata (kék vonallal a kisajátítási határ)



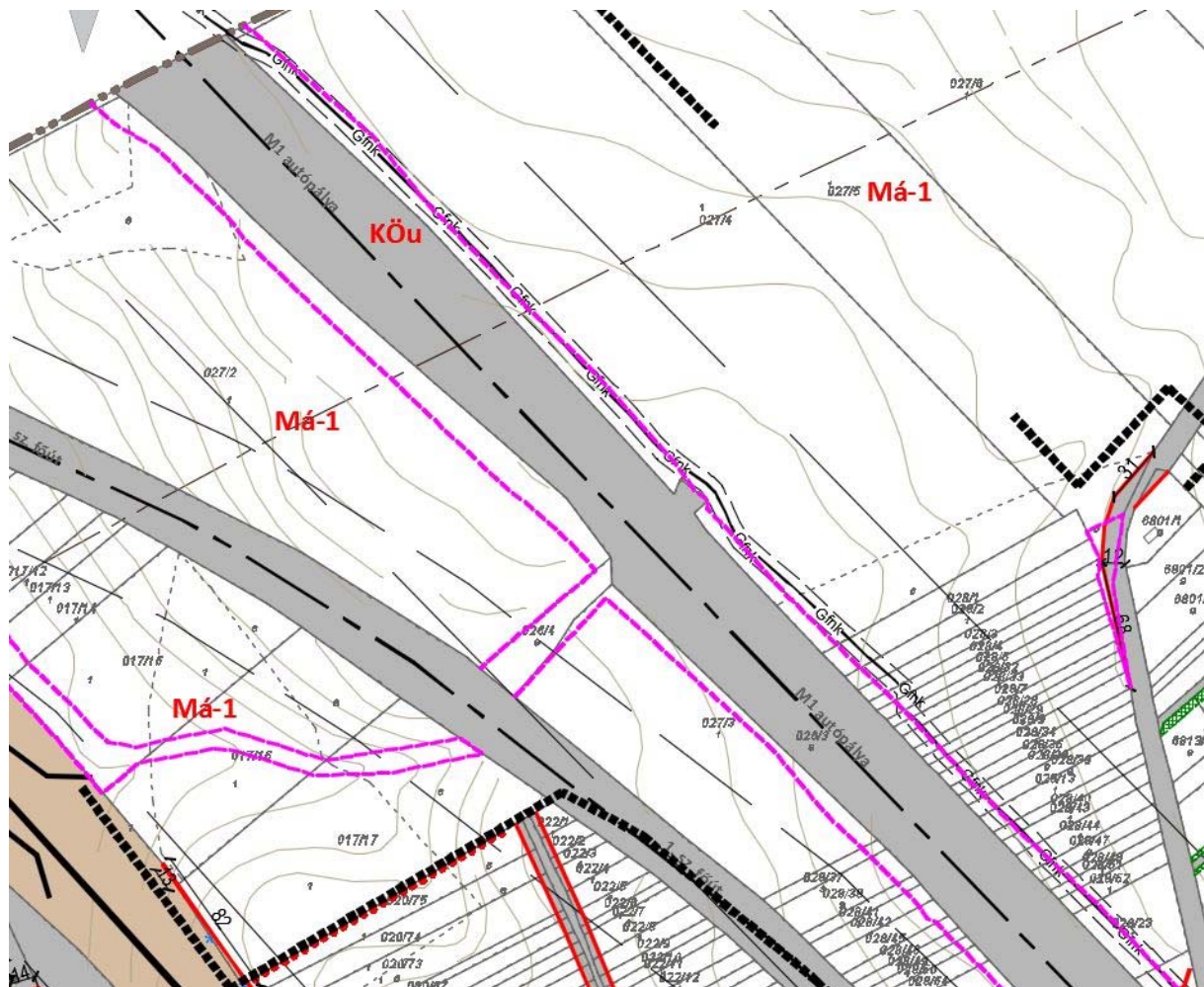
A tervezett csomópont és az átvezetésre kerülő gyalog- és kerékpárút területigénye mellett a Katalinhegy irányából érkező (Petike utca) tervezett fő feltáró kikötési pontja nem tud csatlakozni a tervezett közeli körforgalomba, ezért az utat a 052/4 hrsz-ú úton javasolt kivezetni az ipari park szervízútjába csatlakozva, ahogy most telekkönyvileg létezik. A 052/2 hrsz-ú Gksz-2 építési övezet megmarad, megközelítése a szervízútról lehetséges.

A módosítások jellegük szerint 4 kategóriára bonthatók<sup>1</sup>:

1. Az autópálya sávbővítéséhez és a terepalakításhoz kapcsolódó szabályozási szélességek növelése

Az autópálya bővítése során az irányonkénti 2 sávot 3 sávra bővítik, így a közúti közlekedési területet bővíteni, az út szabályozási szélességét növelni szükséges. A nagy szintkülönbségekből adódóan az autópálya mentén rézsűket is kell építeni. A helyenként nagymértékű terepalakítás jelentős területigénnyel jár.

Ebbe a kategóriába tartoznak a beépítésre szánt területeket nem érintő külterületi szakaszokhoz kapcsolódó módosítások is a pátyi határ felé.



Az autópálya bővítés és a kiszolgáló utakhoz szükséges átsorolások során Biatorbágy területén épület nem kerül közlekedési területbe.

Az autópálya térségében lévő zajtől védendő funkciók miatt az autópálya területének bővítéséhez kapcsolódóan zajárnyékoló falak elhelyezése is történik, melyet tájékoztató elemként feltüntetünk a tervlapon.

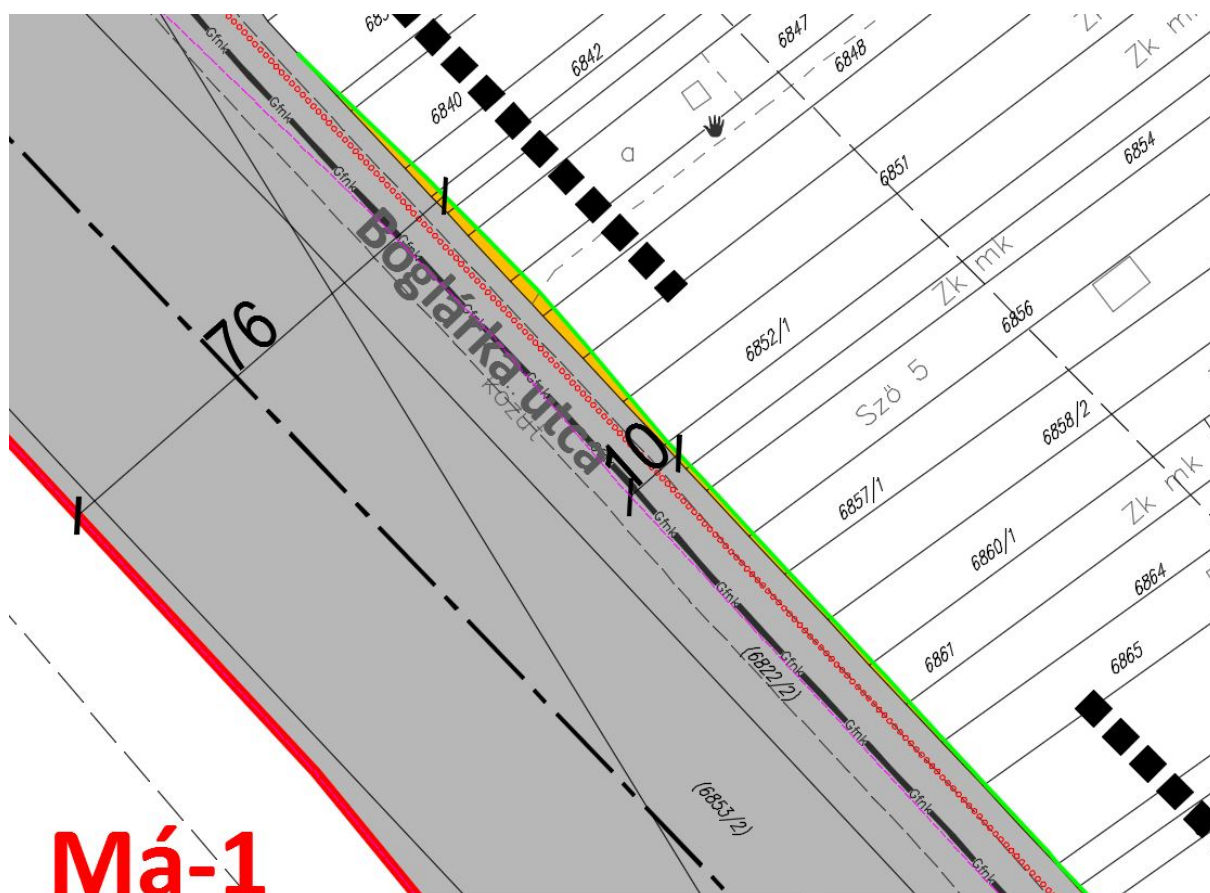
<sup>1</sup> az ábrákon lila szaggatott vonallal jelenik meg a kisajátítás, pirossal a hatályos szabályozási vonal

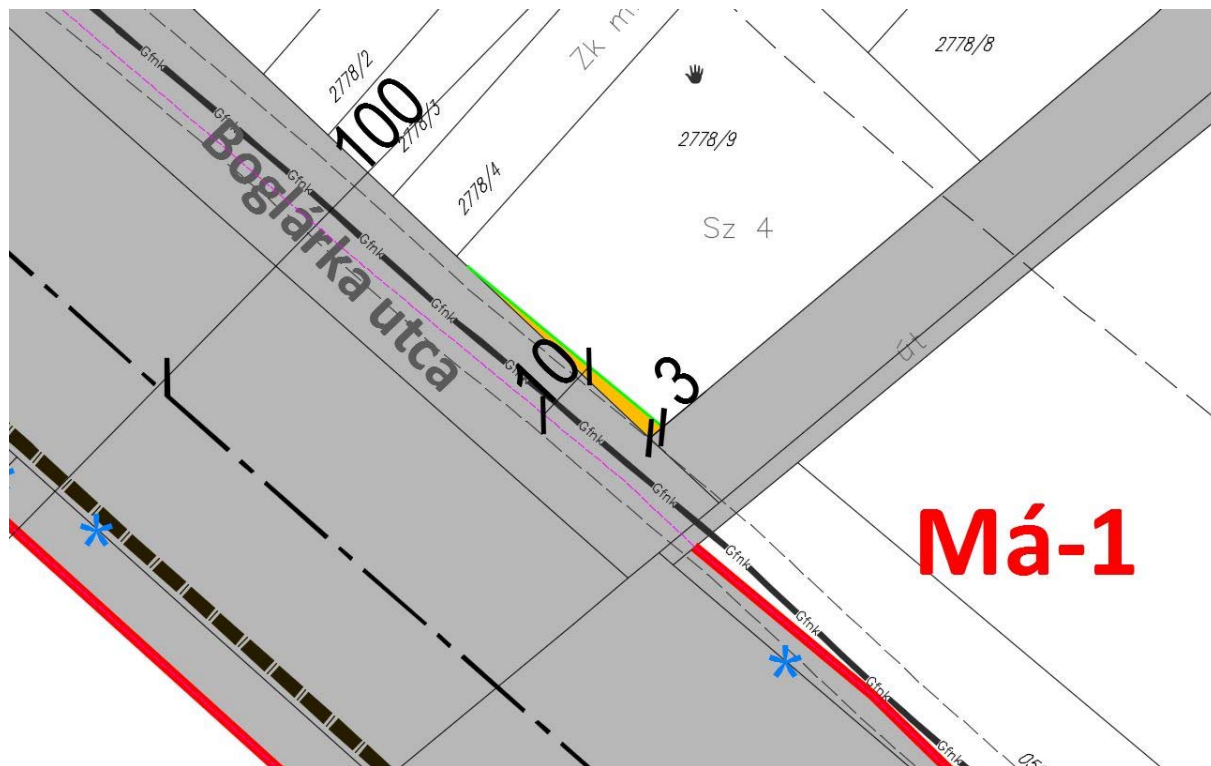
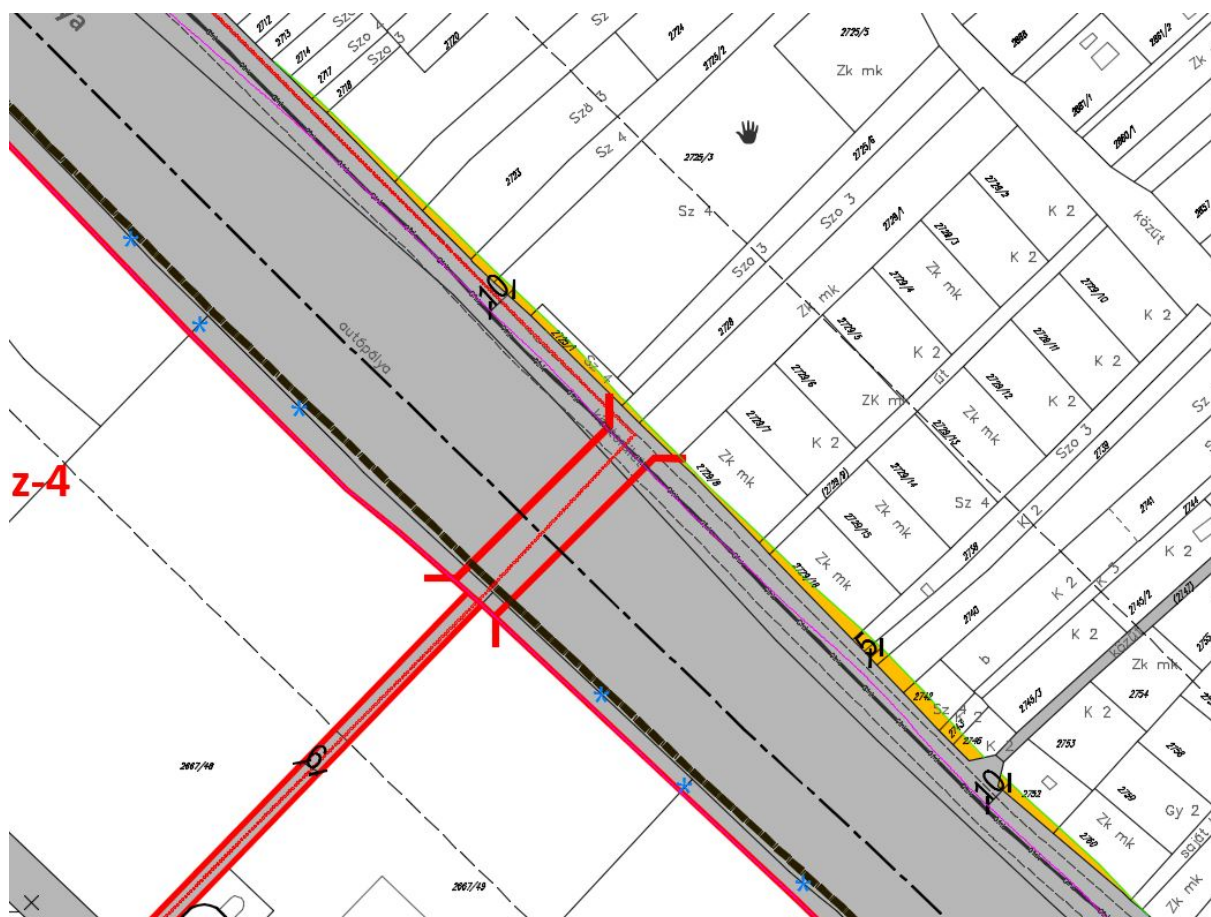


## 2. Az autópálya szomszédságában lévő területek meglévő kiszolgáló útjait érintő szabályozás

A Katalinhegy menti területeknél – az autópályabővítés kisajátítási határai több szakaszon olyan jelentős területet vesz el a Boglárka utcából, hogy az arról megközelíthető kertés mezőgazdasági területek feltárása kerül veszélybe. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat határozatban kérte ezeknek az utaknak a szélesítését min. 10 méterre, a tervmódosítás részét képezik ezek a tervezett szabályozási vonalak is. Ezek a szabályozási vonalak 0,5 métertől 5 métert is elvesznek egyes telkekből. A módosítás során nagy mértékű változás nem jelentkezik emiatt: az érintett közterületek átlagosan 0-5 m szélességben bővülnek a hatályoshoz képest.

Az alábbi térképeken sárgával kitöltéssel jelöltük az új közterületi részt és zöld vonallal a tervezett szabályozási vonalat:





### 3. A vízvezetéshez köthető közlekedési-, vízgazdálkodási terület kialakítása, javasolt árkok

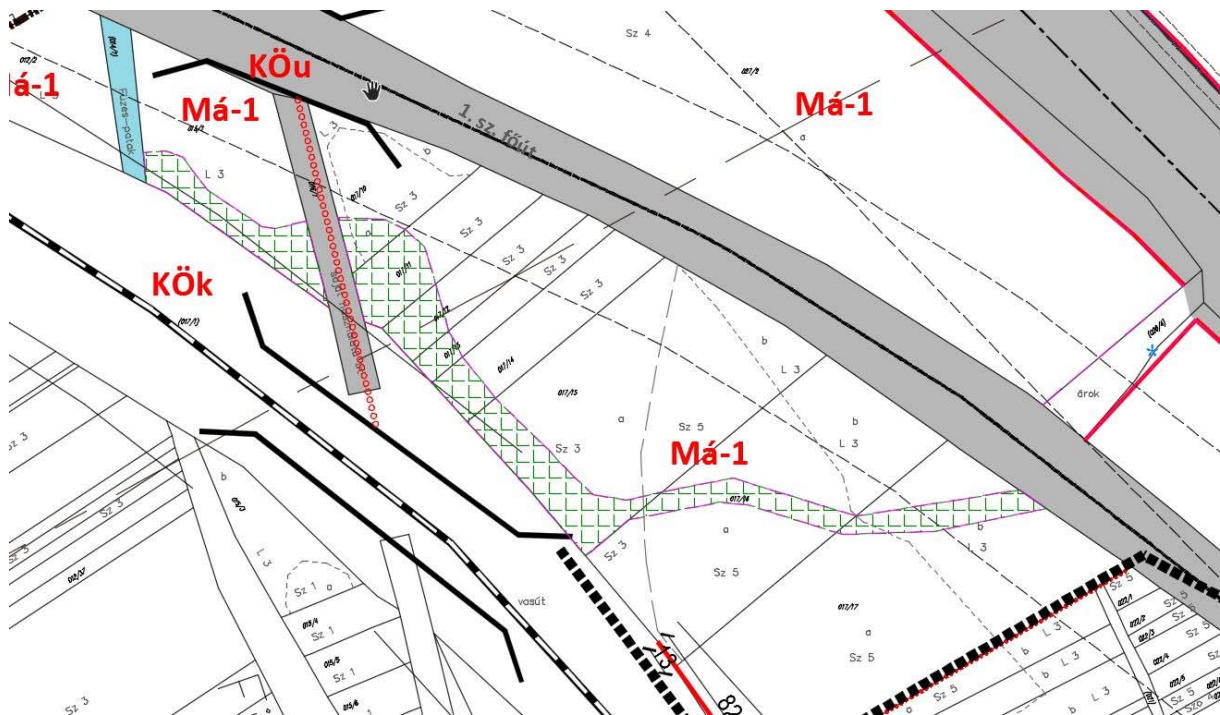
Az autópálya bővítés során nagy figyelmet szenteltek a vízvezetésnek, hiszen jelentősen megnövekszik a burkolt felületek aránya, valamint azt megköveteli a hegyes-völgyes domborzatú terep is. A környező területeken a kisajátítani kívánt területeket 3 módon lehet kezelni. A közút mellett tervezett vízvezetők közúti közlekedési területi besorolásba kerültek, hiszen vízvezető árok létesíthető közlekedési területen. A vonatkozó előírást a Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 7. §. (1) bekezdése tartalmazza:

*7.§ (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.*

A másik esetben meglévő kiszolgáló úttól, vagy vízgazdálkodás területtől függetlenül új árok épül. Az árok az OTÉK szerint nem vízgazdálkodási terület, hiszen az mezőgazdasági területeken és erdőterületeken egyaránt kialakítható. Biatorbágy hatályos szabályozása lehetőséget ad az adott övezettől, építési övezettől eltérően kisebb telkek kialakítására közműlétesítmények elhelyezése érdekében:

*13.§ (7) Az övezeti paraméterekben előírt legkisebb telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók közterület kialakítására, közműépítmények, köztárgyak elhelyezése érdekében (például szennyvízáttemelő, transzformátorház, vízgépház stb.), továbbá magánút számára.*

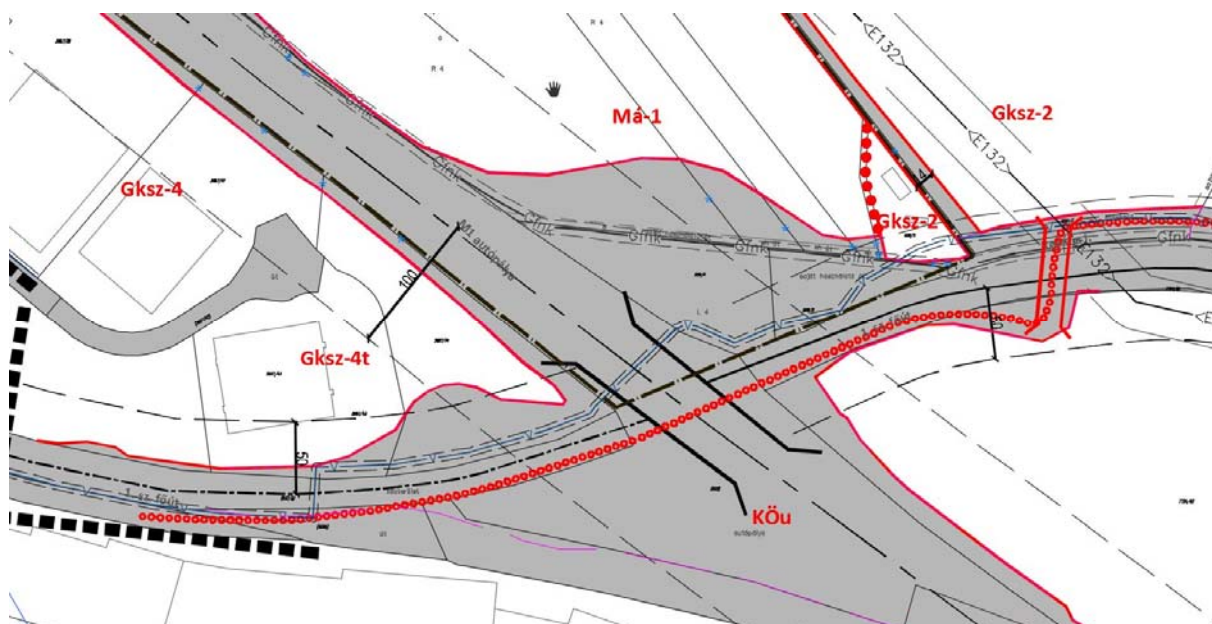
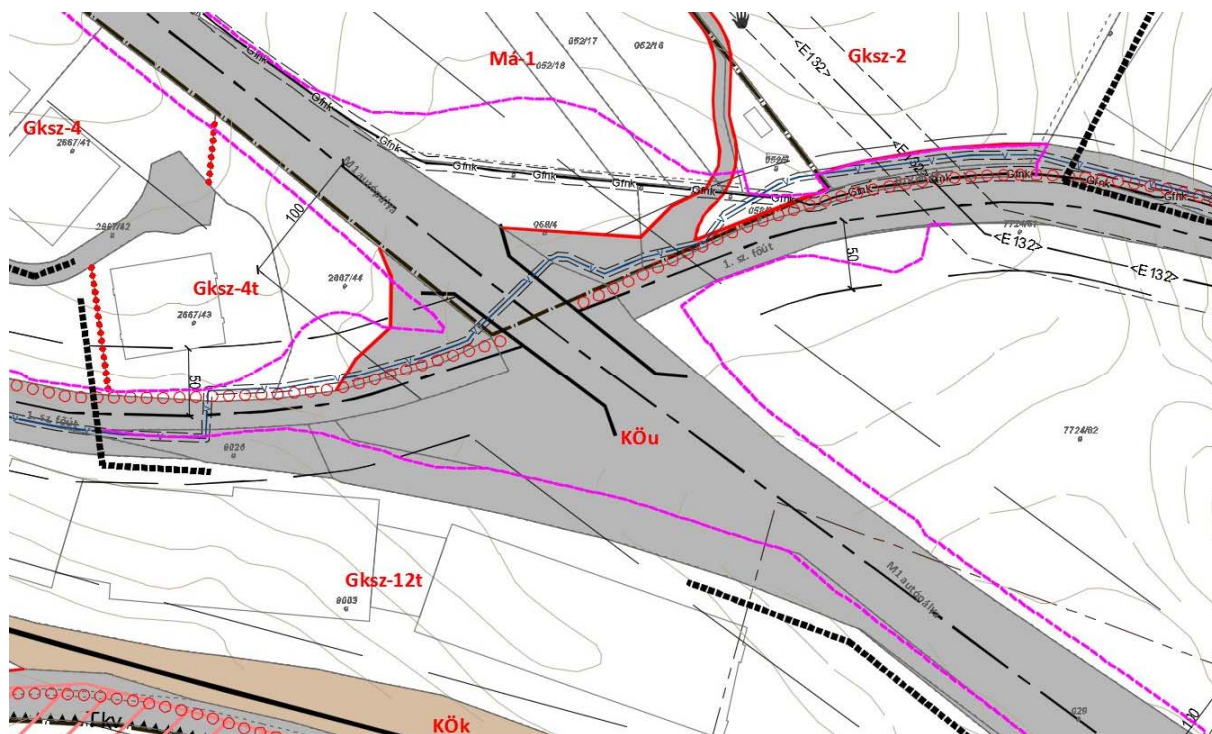
Ebből következően nem szükséges közlekedési terület, vagy vízgazdálkodási terület kijelölése. A tervezett árkok kialakíthatósága és a telkek fennmaradó területeinek zavartalan működése érdekében ugyanakkor a **telkek be nem építhető része szabályozási elem került kijelölésre.**



A meglévő vízgazdálkodási területhez (hivatalosan vízfolyáshoz) kapcsolódóan történő vízvezető rendszer fejlesztése nem történik, ezért új vízgazdálkodási terület nem került bővítésre.

### 4. Az autópálya új csomópontja és a kerékpáros-gyalogos átvezetések megoldásához kapcsolódó szabályozási szélességek növelése

Az új autópálya csomópont 1. sz. főúti szintbeni csomóponti csatlakozásainál körforgalmú csomópontok kerülnek kiépítésre, amely a főúton a csomóponti területének térségében biztosítani fogja a 21. századi közlekedésbiztonsági színvonalat, továbbá a terv biztosít területet az országos jelentőségű Budapest-Balaton kerékpárút és attól külön pályán vezetett gyalogút átvezetéséhez az 1. sz. főút északi ipari parki területére.



### 32. FEJLESZTÉSSEL ÖSSZEFÜGGŐ TÁJRENDEZÉSI, ZÖLDFELÜLETI KAPCSOLATOK ELEMZÉSE

A zöldfelületi rendszer a szabályozás szintjén ténylegesen nem változik meg, ugyanakkor célszerű figyelmet fordítani a közlekedési területek zöldfelületeinek megtartására, ha mód van rá azok fejlesztésére, hiszen némiképp ellensúlyozhatják a megnövekedett burkolati arányok kedvezőtlen hatásait, amellet, hogy tájképpalkotó elemek is.

A módosítások során a sávbővítés mellett a csapadékvíz-elvezetés korszerűsítése és bővítése kapta a legnagyobb figyelmet. Az autópálya menti területek, valamint a fel-, illetve lehajtók menti vízvezetést javarészt nyílt árkok kialakításával tervezik megoldani. A környező vízfolyás (Füzes-patak), mely a területet érinti, segíti a megnövekedő csapadékvíz elvezetését. Az új árkok elősegíthetik az ökológiai hálózatnál finomabb biotóphálózatok kialakulását is, hiszen az árkok mentén spontán növekvő cserjesávok, esetleg facsoportok jelenhetnek meg, melyek növelik a tájképi változatosságot.

Az autópálya műtárgyaktól mentes részein, ahol megfelelő talaj áll rendelkezésre nagy szerepe lehet a védőfásításnak. Ez amellet, hogy hozzájárulhat az autópálya tájbaillesztéséhez, magát az autópályát és a közlekedőket is védi a széllekedésektől, hóviharoktól. Az enyhébb meredekségű részsűkön ezen felül fontos talajmegtartó szerepe van az állandó növényborítottság folyamatos fenntartásának. Ez különösen fontos a szőlőhegyi részekén és a belterülethez közel eső szakaszokon. Nyilvántartott erdőrészek nincsenek a tervezési területen.

Az autópálya **nem érint ökológiai hálózatot és tájképvédelmi területet Biatorbágy területén.**

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az összhangban van az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bek. b) pontjának előírásaival.

### 33. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSSEL ÖSSZEFÜGGŐ MŰSZAKI BEAVATKOZÁSOK

A fejezetet és a módosításokat az U<sub>2</sub>EM<sub>1</sub> Konzorcium – Telepítési tanulmányterv (2019.) és a hozzá tartozó műszaki leírás alapján készítettük el. Az autópálya fejlesztésével összefüggő módosítások nem változtatják meg a gyorsforgalmi út már kialakított nyomvonalát, és a tervezett úthálózat sem változik a hatályos tervhez képest.

A módosítás során csak közúti közlekedési területek kerültek kijelölésre. Az M<sub>1</sub> autópálya menti közterületi átsorolások mellett egyes esetekben az autópályához menti kiszolgáló utak és is bővítésre kerültek.

Az M<sub>1</sub> autópálya területének bővítése a területigények (plusz sáv, részsű, vízvezetés, kiszolgáló út kialakítása) miatt váltakozó szélességű. Az egyes szelvényekben az utak keresztmetszeti kialakítása eltér egymástól. A domborzati viszonyok és a jelenlegi beépítettség miatt több szakaszon zajárnyékoló telepítése, másutt bevágás szükséges vagy a részsű rendezése. Az átsorolások gazdasági és mezőgazdasági területekből való átsorolással járnak. A pálya burkolt felületének bővítése maga után vonzza az övezeti területi bővítését is.

A főpálya forgalmi sávjainak szélessége 3,75 m, a középső elválasztó sáv 5,00 méter, a belső biztonsági sáv 0,5 méter, a külső 0,25 méter, a padka 1,5-2,0 méter. A koronaszélesség 38 méter (leállósáv esetén), 46,5 méter (gyorsító-lassító sáv esetén).

A település autópálya kapcsolatát jelenleg az 1. sz. főúti Budapest irányú autópálya felhajtó, a Sasfészek-tó autópálya pihenőhellyel egybeépített csomópont, valamint az Mo autópálya csomópont biztosítja.

A tárgyi beruházás megvalósulásával - a települési igényeknek megfelelően - az 1. sz. főúti felhajtó ág helyett, egy teljes értékű kétoldali fél lóhere csomópont fogja biztosítani Biatorbágy Város közvetlen autópálya kapcsolatát. Az Mo autópálya csomópont és a tervezett csomópont között többlet forgalmi sáv fogja biztosítani a megfelelő forgalmi kapacitást.

Az új autópálya csomópont 1. sz. főúti szintbeni csomóponti csatlakozásainál körforgalmú csomópontok kerülnek kiépítésre, amely a főúton a csomóponti területének térségében biztosítani fogja a 21. századi közlekedésbiztonsági színvonalat.

A főpályát keresztező meglévő önkormányzati utak külön szintű kereszteződései távlatban is megmaradnak. A Dózsa György út kereszteződése nem kerül korrigálásra. A tervezett gyalogos és kerékpáros átvezetés megoldható.

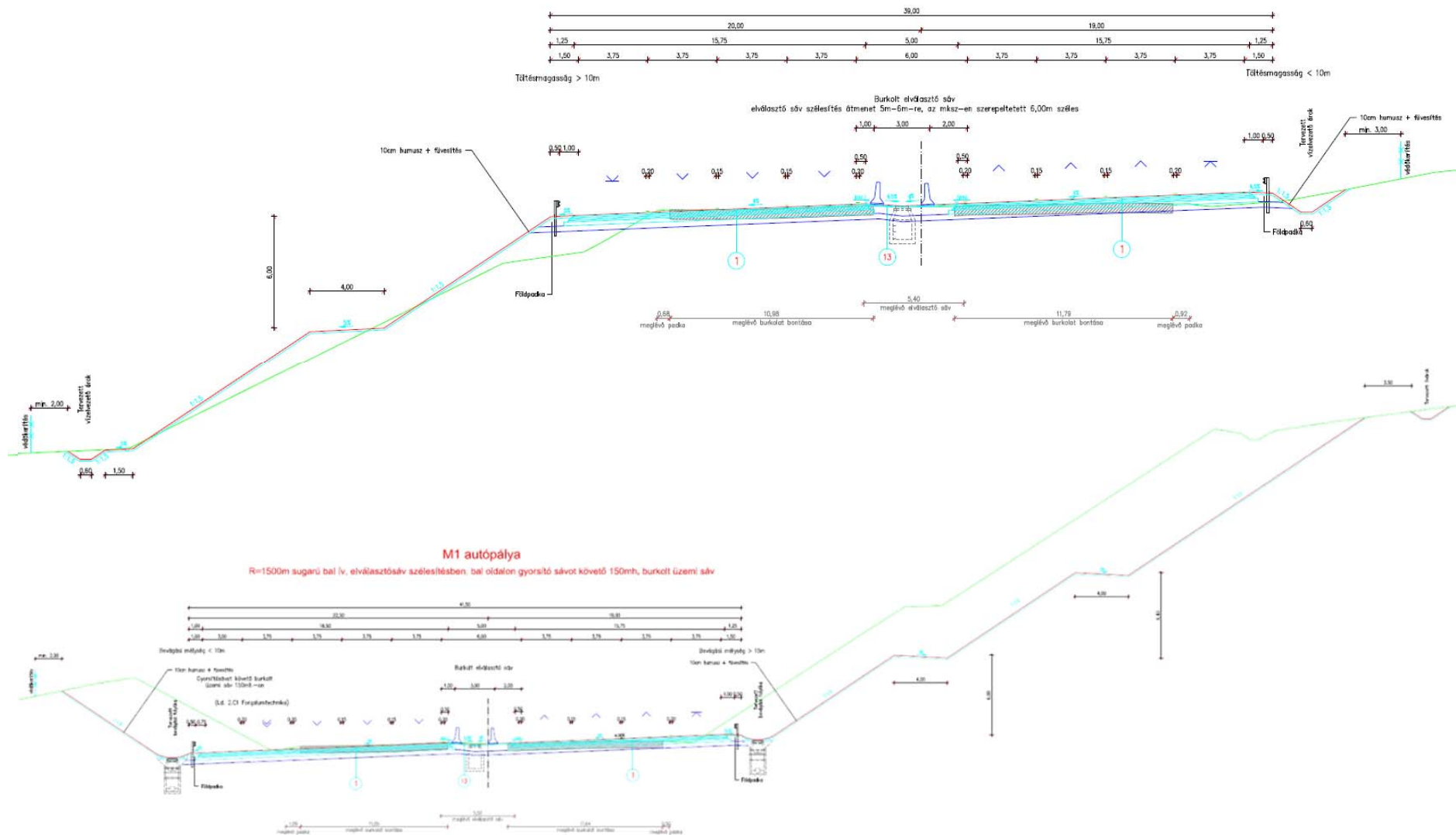
A meglévő terep, domborzatból kifolyólag szükséges a meglévő töltések szélesítése, illetve a bevágások továbbnyitása. Amennyiben nagy bevágási rézsű van már jelenleg is, ott támfal kialakítása tervezett. Ennek indoka, hogy minél kisebb legyen a területigénybevétel és a beavatkozás szükségessége. A mezőgazdasági besorolású telkekből, illetve a gazdasági övezetekben lévő telkekből a kisajátítás nem vesz el akkora nagyságú területet, hogy az egész telek kisajátításra kerüljön.

Az autópálya magassági vonalvezetése: A Törökbálinti Mo-s csomópontot követően, a 19. km szelvényig fokozatosan emelkedő terepfelzárón sekély bevágások és kis, illetve közepes magasságú töltések váltakozva épültek. A 17. km szelvényénél a baloldalon, a csomóponti ágba kb. 2 m-es magasságú, gabion rendszerű talajtámfal található. A Biatorbágyi szőlőhegy után a Fűzes-patak völgyébe ereszkedik a pálya, ahol 15 m-es magasságú töltésen keresztezi a patakot (21. km szelvény), majd 10 m-es magasságú töltésen a Sasfészek-pihenő csomóponti ágát.



Rézsűrendezést, jelentős terepalakítást igénylő szakasz mintakeresztmetszéve:

**M1 autópálya**  
R=1500m bal ív, elválasztósáv szélesítésében







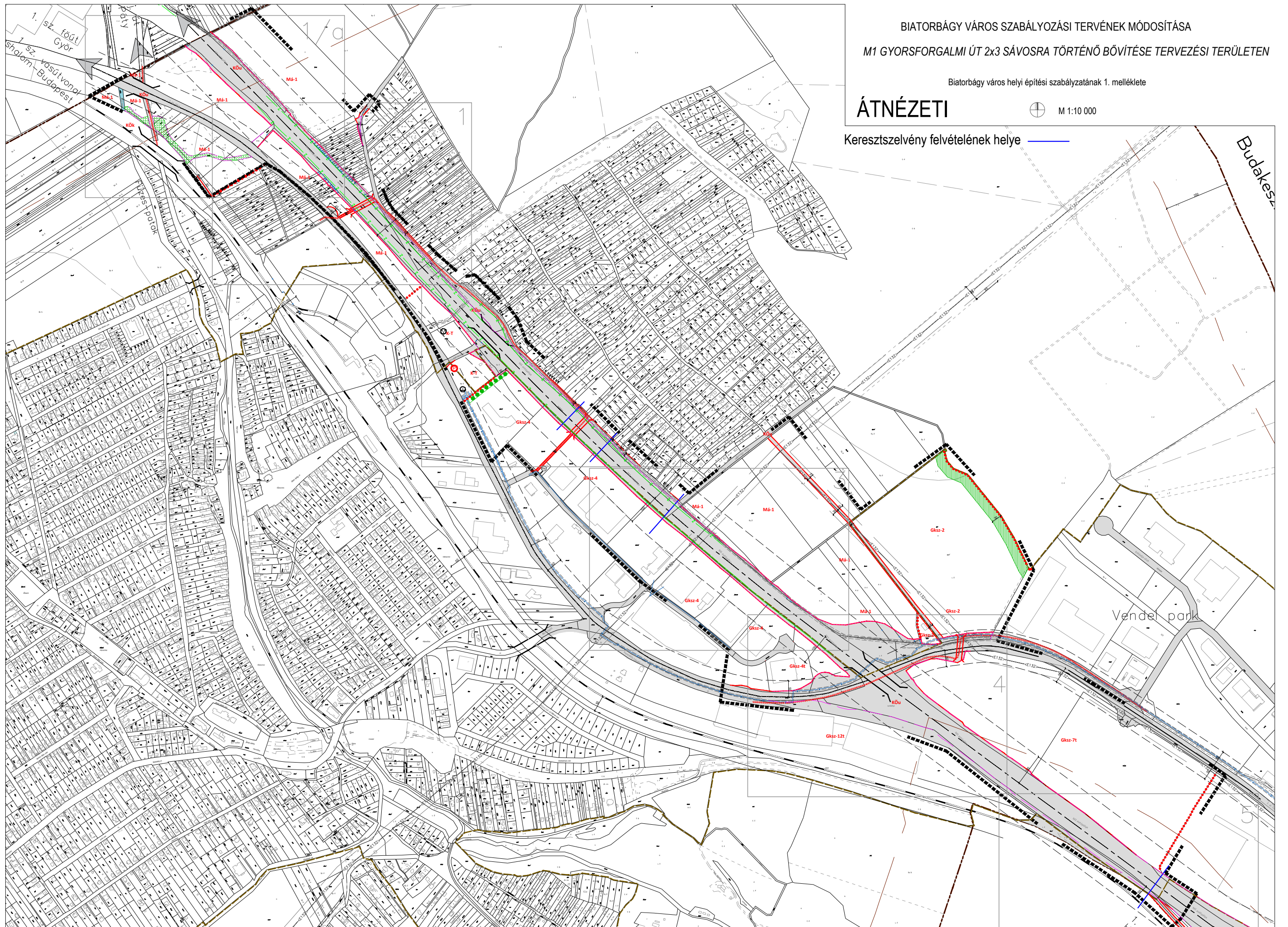
BIATORBÁGY VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA  
M1 GYORSFORGALMI ÚT 2x3 SÁVOSRA TÖRTÉNŐ BŐVÍTÉSE TERVEZÉSI TERÜLETEN

Biatorbágy város helyi építési szabályzatának 1. melléklete

ÁTNÉZETI

M 1:10 000

Keresztszelvény felvételének helye



# Környezetalakítási javaslat

M 1:10 000

Jelmagyarázat

Keresztszelvény felvételének helye 18+940

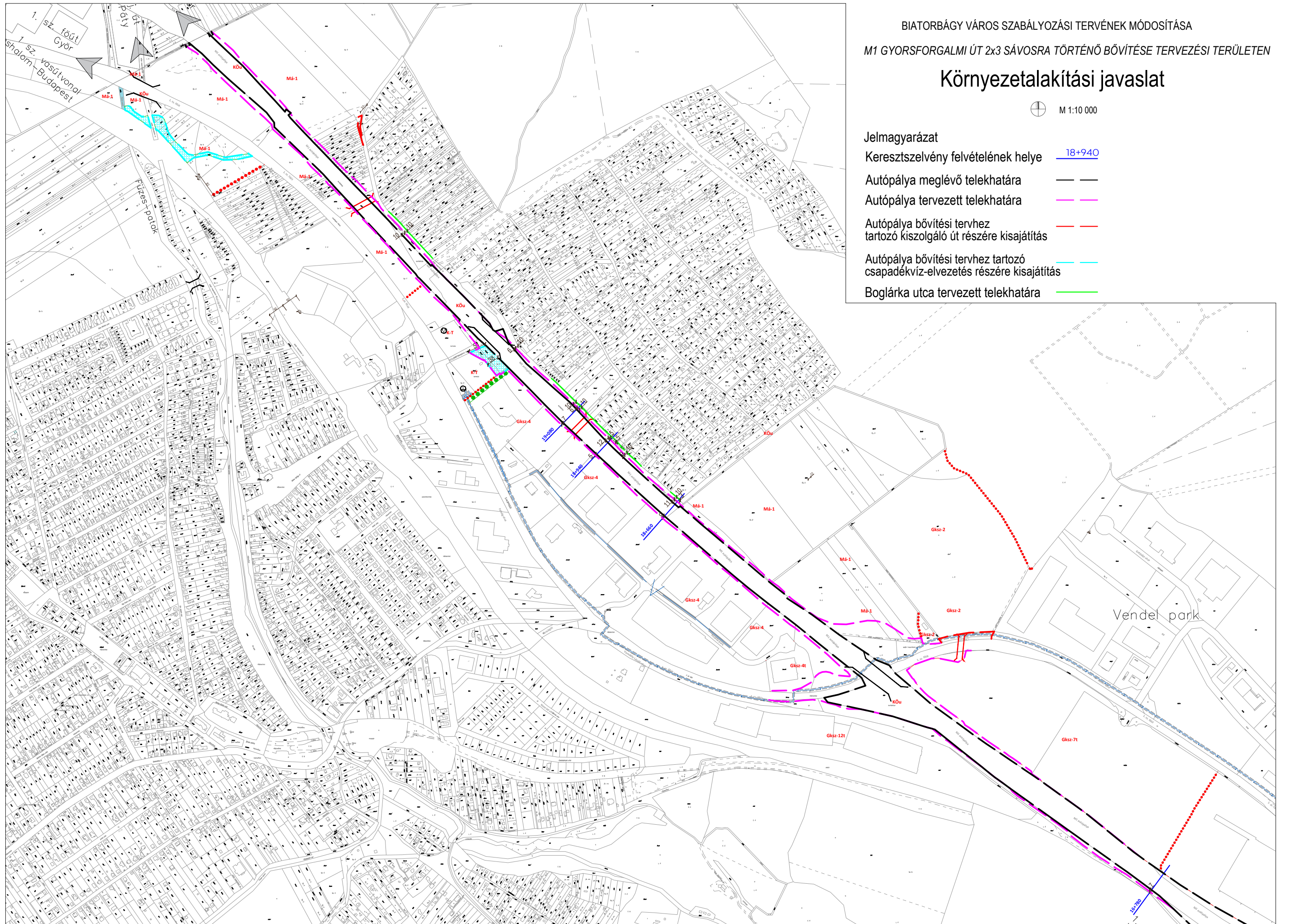
Autópálya meglévő telekhatára —

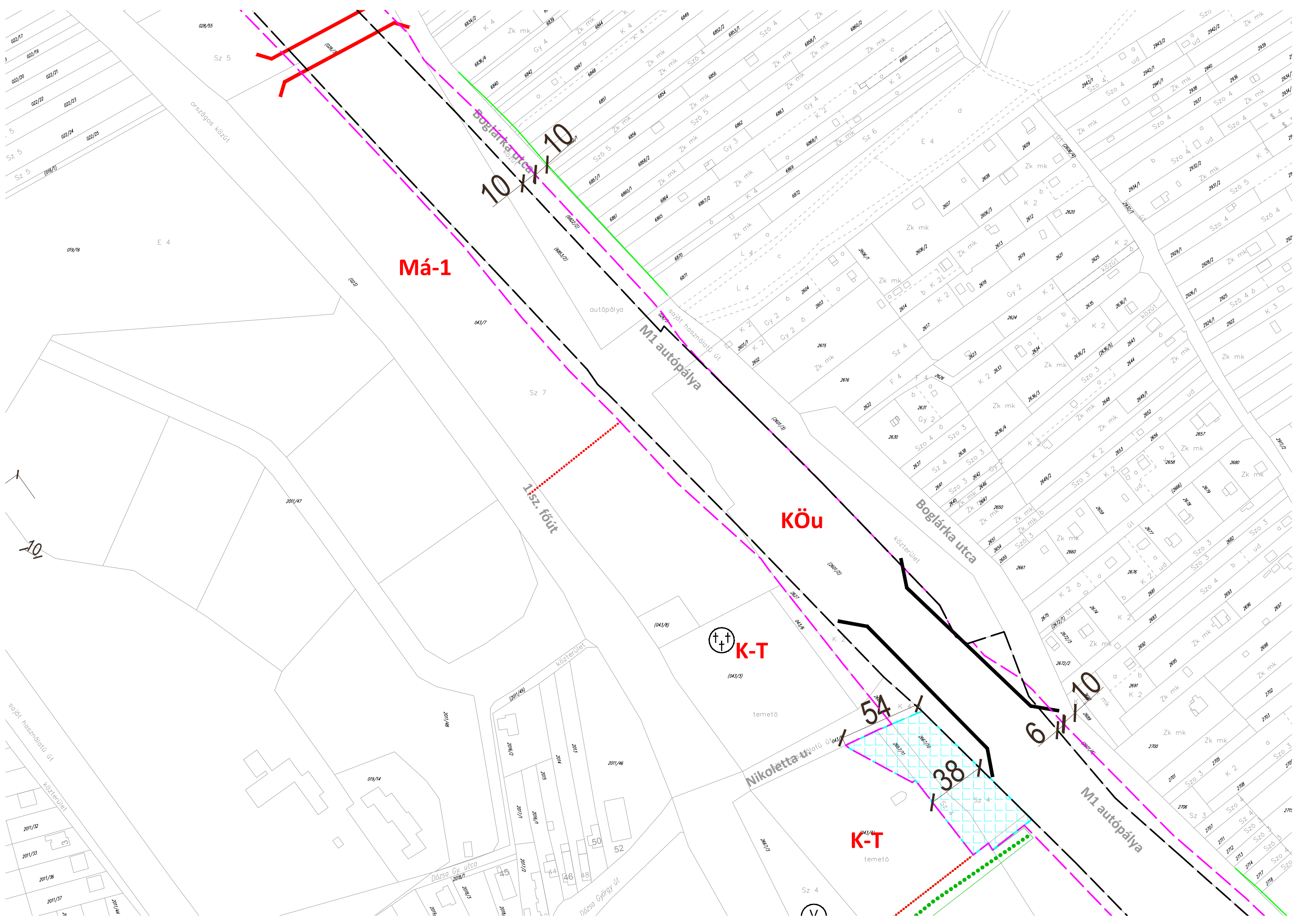
Autópálya tervezett telekhatára —

Autópálya bővítési tervhez tartozó kiszolgáló út részére kisajátítás —

Autópálya bővítési tervhez tartozó csapadékvíz-elvezetés részére kisajátítás —

Boglárka utca tervezett telekhatára —





**Má-1**

**KÖu**

**1sz. főút**

**10 x 10**

**54 x 38**

**6 x 10**

**K-T**

**K-T**



**Nikoletta utca**

**Boglárka utca**

**M1 autópálya**

**M1 autópálya**

országos közút

autópálya

szőlő használatú út

közterület

közterület

szőlő használatú út

Dózsa Gy. utca

Dózsa György út

Sz 4

E 4

Sz 7

temető

temető

10

022/17

022/19

022/20

022/21

022/22

022/23

022/24

022/25

Sz 5

Sz 5

(018/1)

019/16

2011/47

2011/48

2011/49

2011/50

2011/51

2011/52

2011/53

2011/54

2011/55

2011/56

2011/57

2011/58

2011/59

2011/60

2011/61

2011/62

2011/63

2011/64

2011/65

2011/66

2011/67

2011/68

2011/69

2011/70

2011/71

2011/72

2011/73

2011/74

2011/75

2011/76

2011/77

2011/78

2011/79

2011/80

2011/81

2011/82

2011/83

2011/84

2011/85

2011/86

2011/87

2011/88

2011/89

2011/90

2011/91

2011/92

2011/93

2011/94

2011/95

2011/96

2011/97

2011/98

2011/99

2011/100

2011/101

2011/102

2011/103

2011/104

2011/105

2011/106

2011/107

2011/108

2011/109

2011/110

2011/111

2011/112

2011/113

2011/114

2011/115

2011/116

2011/117

2011/118

2011/119

2011/120

2011/121

2011/122

2011/123

2011/124

2011/125

2011/126

2011/127

2011/128

2011/129

2011/130

2011/131

2011/132

2011/133

2011/134

2011/135

2011/136

2011/137

2011/138

2011/139

2011/140

2011/141

2011/142

2011/143

2011/144

2011/145

2011/146

2011/147

2011/148

2011/149

2011/150

2011/151

2011/152

2011/153

2011/154

2011/155

2011/156

2011/157

2011/158

2011/159

2011/160

2011/161

2011/162

2011/163

2011/164

2011/165

2011/166

2011/167

2011/168

2011/169

2011/170

2011/171

2011/172

2011/173

2011/174

2011/175

2011/176

2011/177

2011/178

2011/179

2011/180

2011/181

2011/182

2011/183

2011/184

2011/185

2011/186

2011/187

2011/188

2011/189

2011/190

2011/191

2011/192

2011/193

2011/194

2011/195

2011/196

2011/197

2011/198

2011/199

2011/200

2011/201

2011/202

2011/203

2011/204

2011/205

2011/206

2011/207

2011/208

2011/209

2011/210

2011/211

2011/212

2011/213

2011/214

2011/215

2011/216

2011/217

2011/218

2011/219

2011/220

2011/221

2011/222

2011/223

2011/224

2011/225

2011/226

2011/227

2011/228

2011/229

2011/230

2011/231

2011/232

2011/233

2011/234

2011/235

2011/236

2011/237

2011/238

2011/239

2011/240

2011/241

2011/242

2011/243

2011/244

2011/245

2011/246

2011/247

2011/248

2011/249

2011/250

2011/251

2011/252

2011/253

2011/254

2011/255

2011/256

2011/257

2011/258

2011/259

2011/260

2011/261

2011/262

2011/263

2011/264

2011/265

2011/266

2011/267

2011/268

2011/269

2011/270

2011/271

2011/272

2011/273

2011/274

2011/275

2011/276

2011/277

2011/278

2011/279

2011/280

2011/281

2011/282

2011/283

2011/284

2011/285

2011/286

2011/287

2011/288

2011/289

2011/290

2011/291

2011/292

2011/293

2011/294

2011/295

2011/296

2011/297

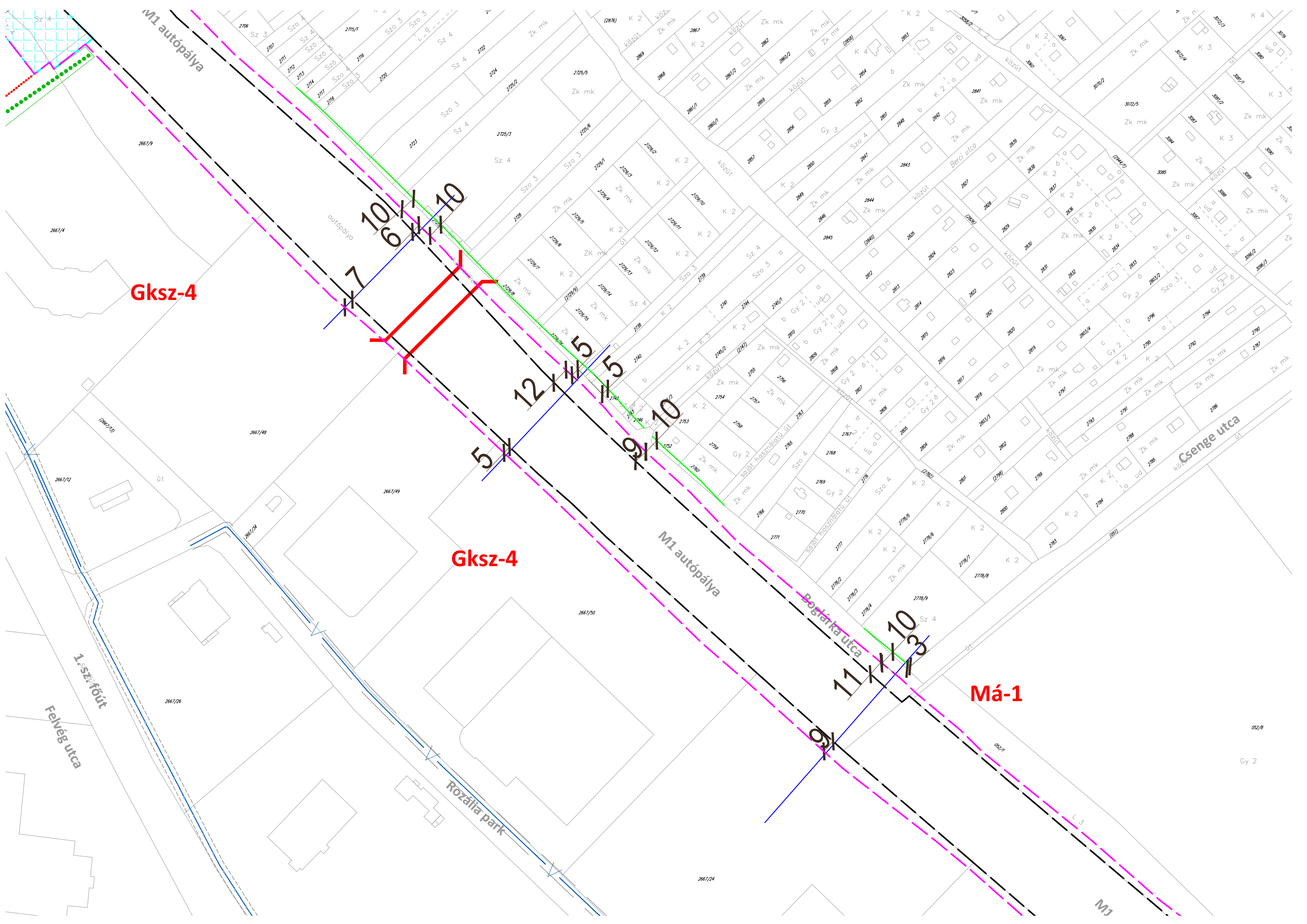
2011/298

2011/299

2011/300

2011/301

2011/302



**Gksz-4**

**Gksz-4**

**Má-1**

M1 autópálya

M1 autópálya

Boglárka utca

Csenge utca

Rozália park

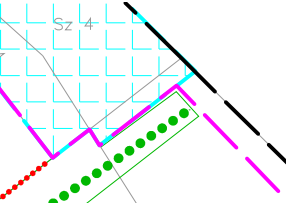
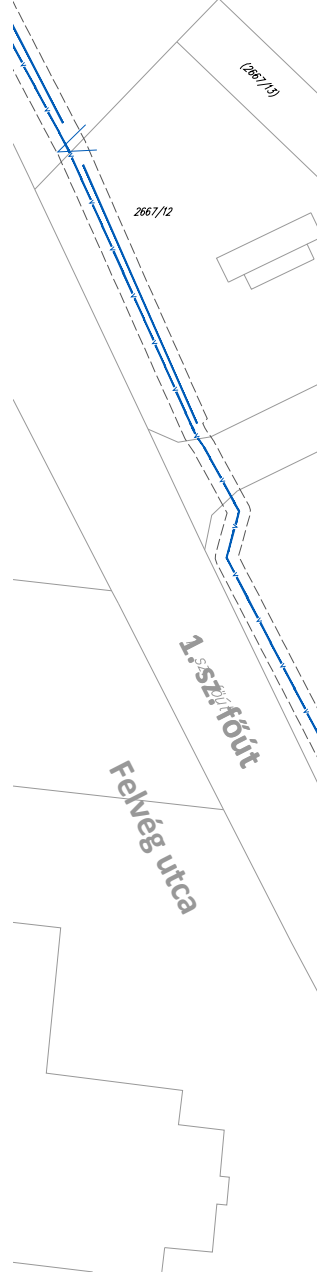
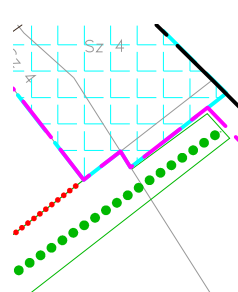
autópálya

10  
6  
10

12  
15  
5

9  
10

11  
10  
13



M1 autópálya

M1 autópálya

Hegyeshalom - R  
sz. vasútvonal

országos közút

út

b

L 4

087/4

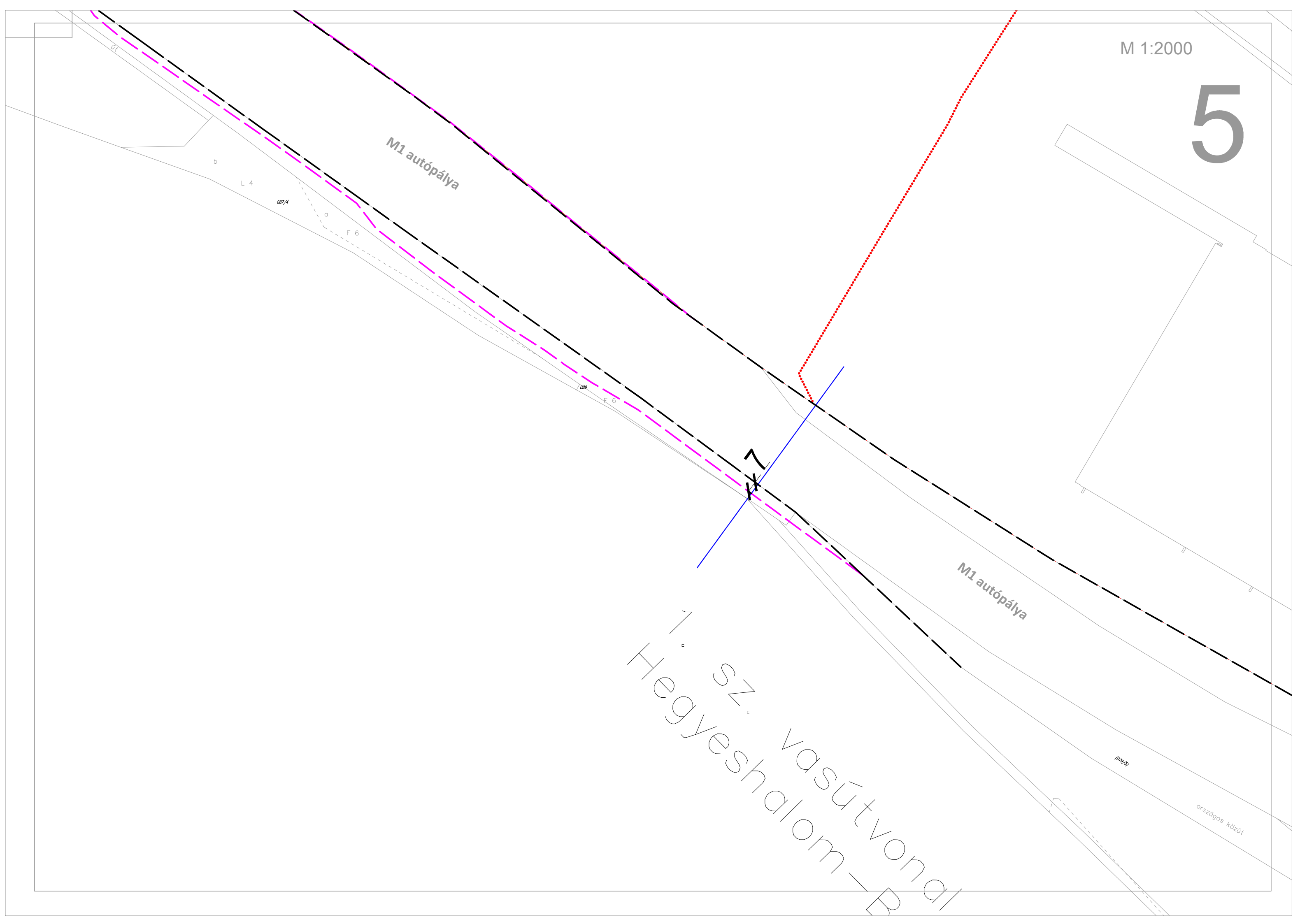
a

F 6

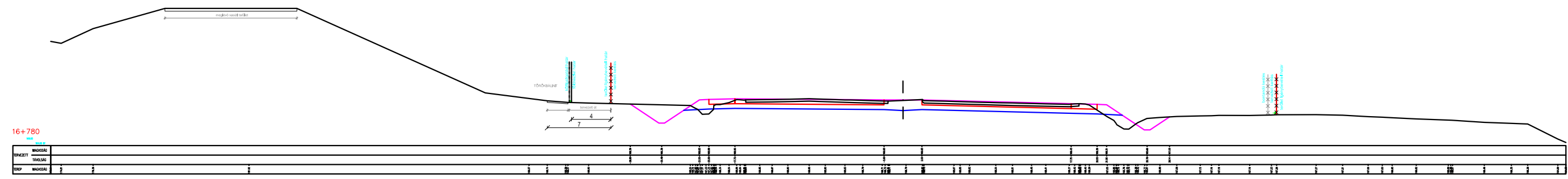
089

F 6

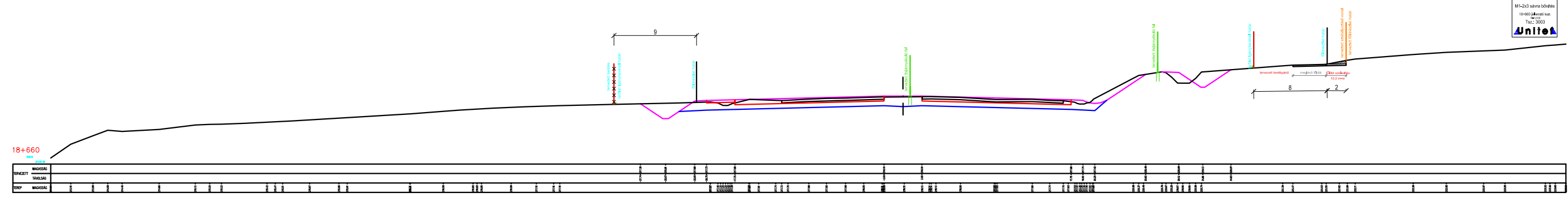
088/8



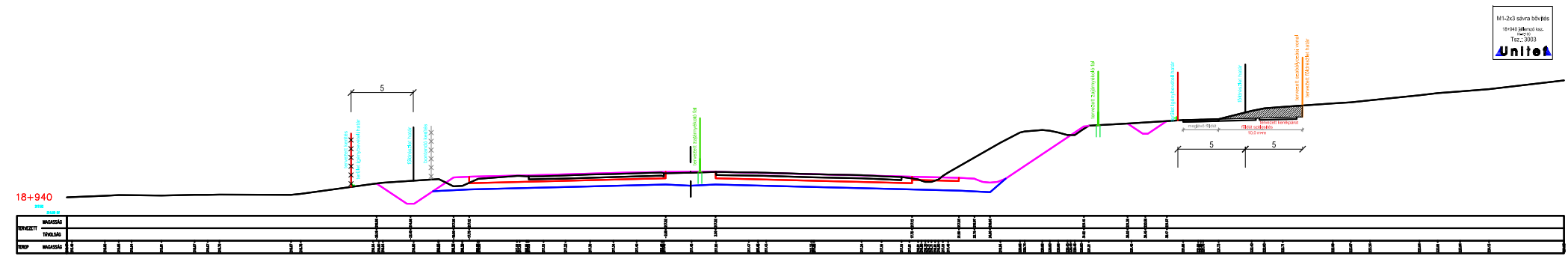
16+780



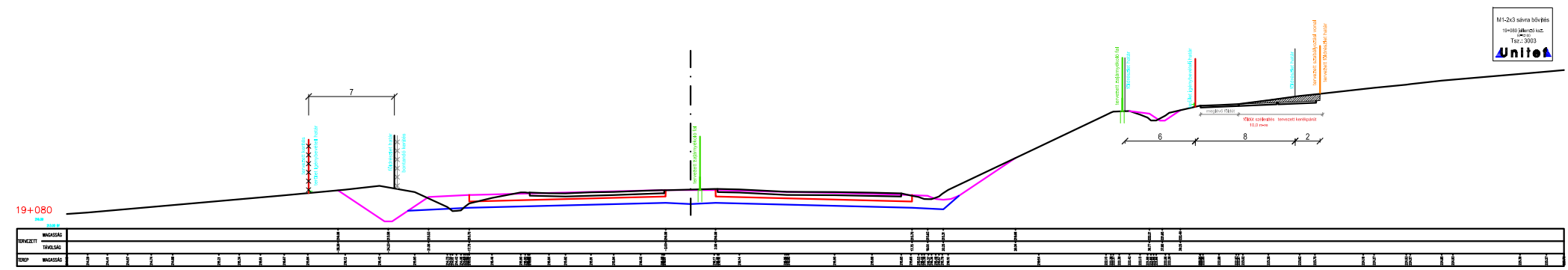
18+660



18+940



19+080



#### 34. FEJLESZTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ KÖZMŰBEAVATKOZÁSOK

A közművekkel kapcsolatos előzetes vizsgálatokat az U<sub>2</sub>EM<sub>1</sub> Konzorcium készítette, melyet 2018-ban felülvizsgáltak. A közműhálózatok vizsgálatait és a hálózat tervezését vízi közművek esetében Klimkó István, hírközlő- és üzemi hírközlőhálózat esetében Ifj. Palásty István (HI-V/13-9926), az elektromos hálózat esetében Pap Norbert (EN-VI 03-0594) és Józsa Sándor (EV-VI 01-2873) készítették.

A módosítások miatt több esetben szükséges a meglévő közművek kiváltása, karbantartása. Szakaszosan meglévő távközlési kábeleket, vízvezetéket, középvezetékű légvezetéseket is érint a beruházás. A KHT által összegyűjtött kiváltani kívánt közművezetéseket részletesen a 2. mellékletben található táblázat tartalmazza.

A területen húzódó vízi közművek a Magyar Közút NZrt. és a Vízmű Zrt. tulajdonában és kezelésében vannak. A vízvezetékek zöme új nyomvonalon kerül kiváltásra, míg a szennyvízvezetékek azonos nyomvonalon váltandók ki, vagy utólagos védelmet kapnak.

A távközlő hálózat elemei a Magyar Telekom Nyrt., az UPC Magyarország Kft., az Invitech ICT Services Kft., valamint a PR Telekom tulajdonában vannak. Az üzemi hírközlő hálózatot az Infranet Kft. biztosítja. A vezetékek régi és új nyomvonalon történő kiváltása szükséges, két alépítmény kapcsán nem történik változás. A módosítással érintett terület mentén két, Magyar Közút Zrt. által üzemeltetett segélykérő földkábel fut, melyek kiváltása azonos nyomvonalon történik.

A villamosenergia hálózat az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. tulajdonában van. Magyar Közút Zrt. által üzemeltetett közvilágítási földkábel 1, kiefeszültségű földkábel 2 helyen érint az autópálya területe, ezek helyben kerülnek kiváltásra. A villamoshálózat elemei között 0,4 kV-os földkábelek és középvezetékű légvezetékek egyaránt található, kiváltásuk módja szakaszosan változik.



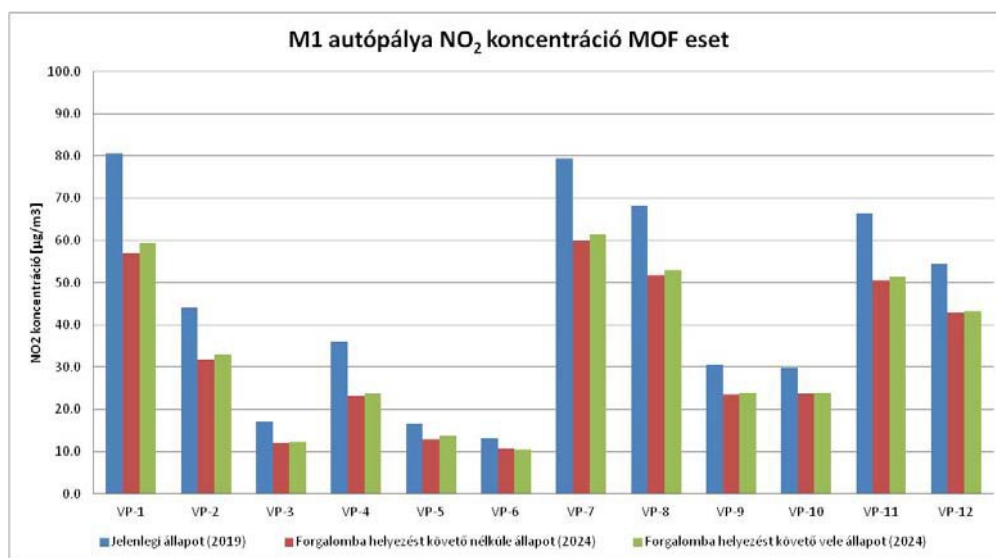
### 35. KÖRNYEZETI HATÁSOK

Az M1 autópálya 2x3 sávra bővítése során a nyomvonal nem változik. A már meglévő területek bővítése során a jelenleginél jelentősebb mértékű befolyásolttság nem várható. **Előzetesen az UTIBER Mérnöki Iroda Kft. (Jurassa Karolina vezetésével) készített Környezeti Hatásvizsgálatot (továbbiakban: KHT),** mely alapján az Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Főfelügyelőség 2013 szeptemberében környezetvédelmi engedélyt adott ki. Jogutódlás után 2018-ban a Pest Megyei Kormányhivatal az engedélyt módosította. A folyamatban lévő területrendezési eszközmódosítás esetében a 2/2005 (I.11.) Korm.rend. 1. § (3) bekezdése alapján a települések részterületeire készülő szabályozási terv, és helyi építési szabályzat módosítása kapcsán újabb hatásvizsgálat elkészítését az államigazgatási szakhatóságok továbbra sem tartják szükségesnek (lásd: 1. melléklet). Jelen fejezet már a PE/KTFÖ/2171-51/2018. ügyiratszámú határozattal elfogadott KHT-ben foglaltakat veszi figyelembe.

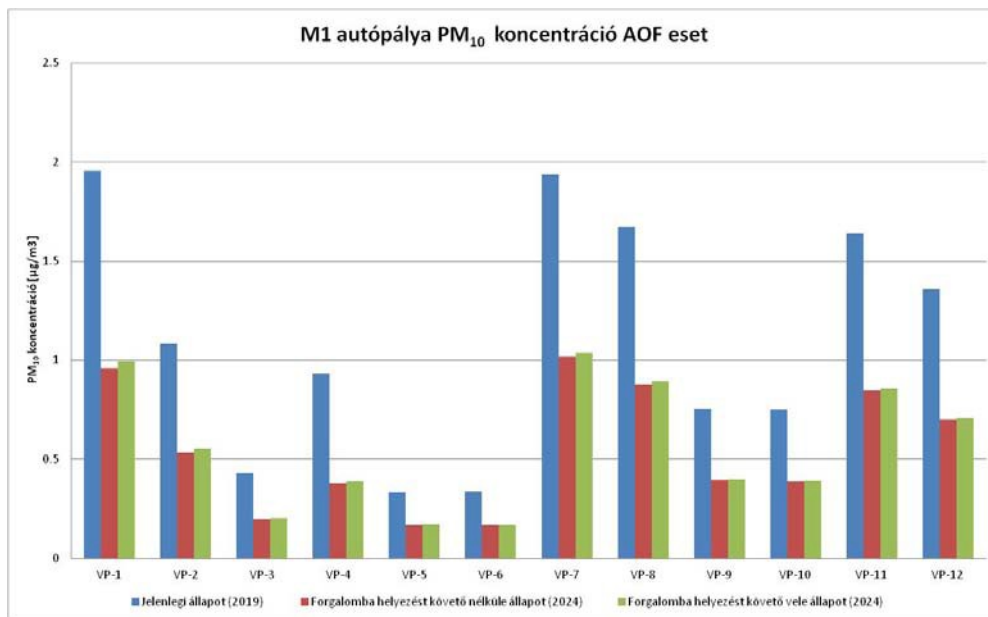
#### LEVEGŐVÉDELEM

A beavatkozások során a levegőterhelés a nyomvontól számított 50-50 m-es védőtávolságon belül határérték alatt várható. **Levegőterhelés csökkentésére szolgáló további beavatkozásra nem lesz szükség.** A munkálatok során nem várható a terhelés számottevő növekedése. Az üzembe helyezést követően javasolt monitoring rendszer üzembe helyezése, a terhelés változásának folyamatos nyomon követése.

**Az alábbi grafikonon az NO<sub>2</sub> és a PM<sub>10</sub> komponens koncentráció eredményei láthatóak a tervezési terület által érintett települések térségében (Biatorbágy, Páty, Herceghalom, Bicske, Óbarok, Nagyegyháza, Tatabánya) az M1 autópályához alapvetően legközelebb elhelyezkedő vizsgálati pontokon:**



10. ábra: Az M1 autópálya NO<sub>2</sub> koncentrációi (forrás: KÖRNYEZETI HATÁSTANULMÁNY – 2019)



11. ábra: Az M1 autópálya PM<sub>10</sub> koncentrációi (forrás: KÖRNYEZETI HATÁSTANULMÁNY – 2019)

Az ábrán szemléltettek alapján megállapítható, hogy a 4/2011. (I.14.) VM rendeletben meghatározott levegőterheltségi szint egészségügyi határértékei teljesülnek; az NO<sub>2</sub> komponens tekintetében a releváns órás egészségügyi határérték [100 µg/m<sup>3</sup>] alatti, a PM komponens tekintetében a releváns 24 órás egészségügyi határérték [50 µg/m<sup>3</sup>] alatti a terhelés valamennyi vizsgálati ponton.

A Forgalomba helyezést követő (vele) állapotra (2024.) vonatkozó levegő-melléklet Mértékadó óraforgalom (MOF) és Átlagos óraforgalom (AOF) körülményekre vonatkozó ábráin szemléltettek alapján a vizsgált települések térségében (*Biatorbágy, Páty, Herceghalom, Bicske, Óbarok, Nagygyeháza, Tatabánya*) látható, hogy az M1 autópálya terhelése a domináns, a környező utak terheléséhez képest valamennyi vizsgált állapot esetén. A vizsgálati pontokra számított immisziós értékek alapján megállapítható, hogy a védendő létesítmények homlokzatánál valamennyi vizsgálati pontnál a terhelés határérték alatti a kritikus körülmények esetében.

Összességében megállapítható, hogy a közlekedéstől származó terhelés nem haladja meg a vonatkozó határértékeket a védendő létesítmények környezetében. Ezért levegőtisztaság-védelmi szempontból beavatkozás nem szükséges.

Levegőtisztaság-védelmi monitoring pontot és méréseket javasolnak az ideiglenes forgalomba helyezést követően, az üzembe helyezés után a fűtési és nem fűtési időszakban 1-1 alkalommal az alábbi helyszínen:

**LM-1: Biatorbágy térségében az autópálya 19-20 km sz. közötti szakaszán**

A beruházás mellőzése a jelenleginél kedvezőbb állapotot mutat, hiszen a jövőben várhatóan az átlagkibocsátás is csökkenni fog, a járművek állapota, műszaki jellemzőik kisebb kibocsátást eredményeznek. A bővítés szintén kedvezőbb állapotot kínál, hiszen az előbbieken említett javulások ebben az esetben is fenn állnak, valamint a kapacitás bővülésével csökkenés várható a dugók számában. A jelenlegi állapothoz képest közel 20 %-os javulás/károsanyag kibocsátás csökkenés várható. A beruházást nélkülöző, illetve végrehajtó állapot között kevesebb, mint 5%-os eltérés feltételezhető.

## ZAJ-, ÉS REZGÉSVÉDELEM

Az M<sub>1</sub> autópályán a forgalom folyamatos növekedése várható. A személy- és tehergépjárművek igen nagy terhelést jelentenek, számuk 2026-ig legfeljebb 45 %-kal, míg 2034-re akár 50-70 %-kal is növekedhet. Jelen fejlesztés során az autópálya bővítése mellett zajárnyékoló, zajvédő elemek elhelyezésre kerülnek. Zajárnyékolókat a gazdasági területeket érintő szakaszokon terveznek telepíteni egy-vagy mindkét oldalra.

A jelenlegi állapotot vizsgálva a KHT határérték feletti állapotot állapított meg, mely a beruházás nélkül további növekedést eredményezhet. A terhelés legnagyobb mértékben az éjjeli időszakban mutatkozik meg. A fejlesztés során a *zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról rendelkező 27/2008. (XII.3.) KvVM-EÜM együttes rendeletének 4. § (5) bekezdése b) pontja* alapján:

*b) legalább a változást megelőző zajterhelést kell követelménynek tekinteni, ha a változást megelőző állapotra vonatkozó számítások vagy mérések a határérték túllépését igazolják*

A jelenlegi kiépítés mellett, a meglévő állapotban a következő helyeken található zajárnyékoló fal:

Kezdőszelvény	Végyszelvény	Oldal	Átlagos magasság	Település	Területhasználat
18+600	20+300	jobb	3-5 m	Biatorbágy	kertes mezőgazdasági és üdülőterület

A tanulmány készítésekor a meglévő zajárnyékoló falak megfelelőségét is felülvizsgálták, a jelenlegi és a távlati forgalom, valamint az autópálya melletti hatályos rendezési terv szerinti övezeti besorolásokat figyelembe véve.

A jelen módosítás során a zajvédelemhez kapcsolódó berendezések korszerűsítése, átépítése és bővítése történik. Biatorbágy területén összesen kb. 4 km zajvédőfal telepítését tervezik.

Az M<sub>1</sub> autópálya Mo autótút – Tatabánya-Újváros közötti szakasz forgalmi csomópontjai:

- *Biatorbágyi csomópont /1 sz. főúttal teremt kapcsolatot/*

*Biatorbágy közigazgatási területén, az M<sub>1</sub> autópálya 19+325 – 19+540 km szelvény között a bal oldalon közvetlenül temető található a pálya mellett. A temető területére a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EÜM együttes rendelet 5.§ (3) bekezdése vonatkozik:*

*„(3) Azokra a zajtól védendő területekre, helyiségekre, amelyeket csak bizonyos napszakban vagy szezonálisan használnak, az 1., a 2. és a 3. számú melléklet szerinti zajterhelési határértékek csak a használat időtartamára vonatkoznak.”*

*Ez alapján a temető esetében csak a nappali megítélési időszakban vizsgáltuk a vonatkozó határérték teljesülését, mert a használati időtartam a nappali időszakra esik.*

*Biatorbágy közigazgatási területén az M<sub>1</sub> autópálya mentén a 18+600 – 20+200 km sz. között jobb oldalon, jellemzően a bevágás tetején a mezőgazdasági kiskertes övezetben lévő lakóépületekre, illetve a pálya tengelyétől kb. 100-200 m távolságra kezdődő üdülőterületre vonatkozik zajvédelmi kötelezettség. A jelenlegi állapotban a bevágás tetején (18+612 - 19+572 km sz. között), illetve a padkán (19+480 – 19+772 km sz. között) zajárnyékoló fal található. A térségben felvett vizsgálati pontok: BT-Zp1,....BT-Zp-6.*

*A 19+320 – 19+680 km sz. között bal oldalon a római katolikus temető közvetlenül a pálya mellett helyezkedik el. A Településrendezési terv szerint a temető bővítési területe Ny-i irányban fekszik, illetve az autópálya területével közös az ingatlan határa. A térségben felvett vizsgálati pontok: BT-Zp7,....BT-Zp10.*

*A további lakóépületek jellemzően a pályától DNY-i irányba, az 1. sz. főúton és a Bp.- Hegyeshalom vasútvonalon túl helyezkednek el. A térségben felvett vizsgálati pontok: BT- Zp11,....BT-Zp16.*

### Vasúti zajkibocsátás számítása

Az M<sub>1</sub> autópálya tervezéssel érintett szakaszának térségében a vasúti közlekedésből származó zajterhelés (1 sz. vasútvonal Budapest – Hegyeshalom) Biatorbágyon település esetén lehet meghatározó a védendő létesítmények elhelyezkedésétől függően.

### Zajmérés

A jelenlegi állapotban az M<sub>1</sub> autópálya forgalmától származó közúti zajterhelés meghatározására helyszíni műszeres mérések történtek az alábbi helyszíneken.

Jele	Helyszín	Aktuális zajszint (L'Aeq) nappal/éjjel (dB)	Mértékadó zajszint (L'AM) nappal/éjjel (dB)
KZ-01	Biatorbágy, temető (hrsz.: 2661)	69,8 / 67,6	70 (70,4) / 70 (70,2)
KZ-02	Biatorbágy, Katalin-hegy, Gréta utca 1. (hrsz.: 2661)	59,1 / 55,9	60 (59,7) / 58 (57,6)

Biatorbágy esetében az előírányzott zajárnyékoló falakkal az üdülőterület esetében kismértékű zajcsökkenés várható, a jelenlegi zajterhelés által meghatározott követelményszint teljesül. A temető és a lakóépületek esetében a követelményszinten túlmenően a határérték is teljesül.

Az éjszakai sebesség korlátozását azon szakaszokon lehet előírányozni, ahol a pálya mentén védendő létesítmények/területek találhatóak és a műszaki beavatkozással (zajárnyékoló falak létesítése) elérhető zajcsökkentés mértékét a határérték alatti zajszint biztosításához még fokozni szükséges: Biatorbágy, Bicske, Óbarok, Tatabánya térségében.

### KÖZVETETT HATÁSTERÜLET

A közvetett hatásterület esetében a kapcsolódó úthálózat 7,5 m-es referencia távolságban mutatkozó zajterhelésének változását vizsgáltuk. Az alább látható ábrán zöld színnel jelöltük azon szakaszokat, ahol a távlati nélküle állapothoz képest a távlati vele állapotban több, mint 1 dB zajterhelés csökkenés várható, míg piros színnel jelöltük azokat a szakaszokat ahol több, mint 1 dB növekedés várható (az M<sub>1</sub> autópályát kék színnel tüntettük fel).

A kapott eredmények alapján az alábbi főbb megállapítások tehetők:

Az M<sub>1</sub> autópálya bővítésével a párhuzamos eljutást biztosító 1 sz. főúton Biatorbágy és Bicske között a zajterhelés csökkenése várható, míg a Bicske – Tatabánya közötti szakaszon az 1 sz. főút forgalmából származó zajterhelés érdemben nem változik.

### Tervezett zajárnyékoló falak Biatorbágy közigazgatási területén

kezdő szelvény	végzelvény	oldal	elhelyezkedés	típus	akusztikai magasság (m)
18+500	csatlakozik a meglévő falhoz	jobb	bevágás	egyenes	~ 6,0 – 7,5
19+500	20+400	jobb	padka	ívelt, a teteje	5,0
18+500	20+170	-	elválasztó sáv	ívelt, a teteje	5,0
19+120	20+400	bal	padka	ívelt, a teteje	5,0
<b>A táblázatban szereplő szelvények és magassági adatok az akusztikai követelményeket jelentik.</b>					



12. ábra: Meglévő zajvédőfal és zajvédőfal telepítése (meglévő kék, bordó jobb oldalra tervezett, vörös elválasztó sávba tervezett, lila bal oldalra tervezett)

## HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A munkálatok során veszélyes hulladék várhatóan nem keletkezik, az építési-bontási tevékenységből származó hulladék elszállítását az üzemeltető, a Bicskei mérnökségi telep végzi. A munkálatok végzése közben és után keletkező kommunális hulladék elszállítását a közútkezelő, a Magyar Közút Nonprofit Zrt. illetékes Megyei Igazgatóságai végzik. A bővítés hulladéklerakó telephelyeket nem érint, illegális lerakást a KHT készítése során nem tapasztaltak (a hulladekvadasz.hu oldalon található illegális lerakókat bemutató térkép alapján azóta sincs erre példa).

## ÉLŐVILÁG

A vizsgálatok során csak az autópálya közvetlen környezete, mintegy 10 m széles sávot vizsgálták. A terület flórája a szomszédos, védőkerítésen kívüli területekével egyezik meg. Legtöbb esetben gyepes, vagy cserjés vegetáció található az autópálya mentén. Az ökológiai hálózattal és a Natura 2000 területekkel érintett sávokra kevésbé jellemző a természetközeli növényállomány, javarészt jellegtelen társulásokból áll, védett fajok nem, vagy nem mértékadó számban fordulhatnak elő. Az invazív fajok akadálytalanul terjednek a kerítés mindkét oldalán, így a tervezett beruházás területén is.

A keskeny sáv nem nevezhető élettérnek, az itt előforduló állatfajok csak rövidebb ideig tartózkodnak a területen. A kisebb cserjés foltok esetleges megszűnése, vagy csonkítása esetén csökken a különböző

madárfajok lehetséges fészkelőhelyeinek száma, de a zajterheltség miatt általában távolabb választanak fészkelőhelyet, így az állományt jelentős mértékben nem fogja érinteni a módosítás.

A kételtű és hüllőfajok esetében eddig sem volt jellemző a bővítéssel érintett szakaszon való megtelepedés, sem a vándorlás. A fejlesztés során újabb térségek nem kerülnek bevonásra, így a jelenlegi zavarás nem fog megnövekedni. A rovarok esetében a lepkék és az egyenesszárnyúak tekinthetők gazdag populációnak. A könnyed helyváltoztatásuk miatt azonban sávbővítés okozta építési munkálatok és a későbbi használat során nem feltételezhető károsodás az állományban.

A nagyobb testű állatok esetében az előfordulás elsősorban a cserjés, erdős területekre jellemző. Mint az az előzőekben is olvasható, nem zajlik teljes életciklus a területen. Az őz, szarvas, vagy vaddisznó csordák elsősorban élelemszerzési céllal látogatják a területet. A keskeny sáv elkerítésével nem csökken a táplálkozási helyek száma, nincs olyan terület mely teljesen elkülönül az eddigiektől. A nagyvadak a kerítésen belülre nem tudnak átjutni, így esetükben az autópálya területen történő módosítás nem releváns.

#### TÁJVÉDELEM

A terület közvetlen szomszédságban nincs védett terület.

#### FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

A települések besorolását a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet tartalmazza. E rendelet alapján megállapítást nyert, hogy a nyomvonal 7 fokozottan érzékeny és 4 érzékeny besorolású települést érint. Biatorbágy fokozottan érzékeny.

#### Biatorbágy 1 sz. főúti csomópont

Az M<sub>1</sub> autópálya a 17+848 km szelvényben híd műtárggyal keresztezi az 1-es számú főutat. A csomópont kereskedelmi-szolgáltató funkciójú területen, ipari környezetben, illetve annak közelében helyezkedik el. Kialakítás illeszkedik a gyorsforgalmi út végleges, 2x3 forgalmi sávossal kiépítéséhez. A csomópont elsősorban az autópálya területét érinti, de kis mértékben legelő és közterület is érintetté válik, tőle északra gyümölcsös található.

#### Vízvezetési koncepció

Az alábbiakban a tervezett vízvezetési koncepciót mutatjuk be:

M<sub>1</sub> autópálya 19+000-19+500 km sz. közötti szakasz: A 19+000 és a Biatorbágy üdülőtelepi felüljáró között befogadó vízfolyás hiányában a pálya bal oldalán tervezett záportározóba (19+300 szelvényben) kerülnek bevezetésre a pálya vizei. A tározóba történő bevezetés előtt a talpárkok ágaira hordalékfogó kerül beépítésre.

A felszín alatti vizekre vonatkozó határértékre vonatkozó 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet alapján a határértéket meghaladó szennyezőanyag koncentrációjú csapadékvizeket nem lehet az autópálya menti állandó, vagy időszakos vízfolyásokba engedni. A határértéket meg nem haladó koncentrációjú vizek bevezethetőek a vízhálózat felszíni elemei valamelyikébe. Erre a célra több szakaszon is árok kialakítása céljából sajátítanak ki területeket. Az autópálya mentén (a karsztos szakaszok kivételével) nyílt árokrendszert alakítanak ki. A terület talajvíz szintének emelkedésében a közterületi bővítés, illetve az árokrendszer nem okozhat számottevő változást.

## TERMŐFÖLD ÉS TALAJVÉDELEM

Az M<sub>1</sub> autópálya alatt az érintett területen löszös üledékeken képződött barnaföld és réti öntéstalaj található. Előbbi esetében gyengén savanyú, vagy karbonátos típusról beszélhetünk. Víznyelésük és vízvezetési képességük jó (vagy közepes), raktározási képességük jó (vagy nagyon jó), víztartásuk jó. Szervesanyag-tartalma 100-200 t/ha. A termőföldi réteg közel 100 cm, amit esetenként meg is haladhat; talajértékszámja 50-60%. A réti öntéstalajok valamivel rosszabb értékkel rendelkeznek. A karbonátos talajtípus vízgazdálkodása jó, nincsenek kimagasló értékek. A szervesanyag-tartalma megegyezik a barnaföldével (100-200 t/ha). Termőrétegének vastagsága szintén azonos a barnaföldével, ám a talajértékszámja 10%-kal kevesebb.

A termelés során igénybe vett terület nem sérül a beavatkozás során. Az autópálya bővítése zömmel 1-3 minőségi osztályba tartozó mezőgazdasági és gazdasági területeket érint, esetenként jobb (4-6) minőségi osztályba tartozó erdőterületeket. De a bővítés helyhez kötött tevékenységnek tekintendő, a jogszabályok a bővítést nem akadályozzák.

## ÖSSZEFOGLALÁS

A levegőtisztaság-védelmi vizsgálatok kimutatták, hogy határértéket meghaladó terhelés a mértékadó óra forgalom esetén sem várható a távlati esetben sem, illetve a jelenlegi állapothoz képest a vizsgálati pontok döntő hányadában számottevő javulás várható a gépjárművek javuló kibocsátásainak köszönhetően.

A zajjal foglalkozó vizsgálatok és az azok ismeretében kialakított a védelemre vonatkozó javaslat szerint a jelen állapothoz képest a tervezett bővítést követően számottevő javulás érhető el a megnövekvő forgalmi terheléssel együtt is a beépítendő zajárnyékoló falak eredményeképpen.

Mindezen vizsgálati eredményeket figyelembe véve kijelenthető, hogy az m<sub>1</sub> gyorsforgalmi út tervezett bővítésével összefüggésben kialakuló megnövekvő forgalmi terhelés hatására prognosztizált környezetállapot változás a tervben előírt védelmi intézkedések megvalósulása mellett, nem eredményez a jelenleginél rosszabb környezetállapotot. A távlati forgalmi terhelés hatására kialakuló terheléseknek a határértékekkel/követelményszintekkel való összehasonlítását követően kijelenthető, hogy a kialakuló állapot nem lesz rosszabb a jelenleginél, így az érintett lakosság egészségügyi állapotának kedvezőtlen változását nem eredményezi, ezért a hatásterületen élő lakosság számának, korösszetételének, mortalitási és morbiditási adatainak részletes ismertetését és elemzését nem tartottuk szükségesnek.

# **BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**

**TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS**

**VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

**Város-Teampannon Kft. – 2020. január**



**BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**  
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN  
VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

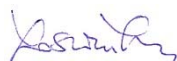
**MEGRENDELŐ:** **Biatorbágy Város Önkormányzata**  
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a

**Képviselője:** **Tarjáni István** polgármester  
**Rumi Imre** Főépítész

**GENERÁLTERVEZŐ:** **Város-Teampannon Kft.**  
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7. varos@varosteampannon.hu

**Képviselője:** **Koszorú Lajos** Ügyvezető

**TERVEZŐK:**




**Koszorú Lajos** Vezető településtervező Város-Teampannon Kft.  
(TT/1É 01-1346)



**Tóth Helga** Településtervező Város-Teampannon Kft.

**SZAKÁGI TERVEZŐK:**

**Közlekedés:** **Macsinka Klára** Közlekedésépítőmérnök Mobil City  
 (Tkö 13-1017) Mérnöki Tanácsadó Bt.

**Közművek:**  **Hanczár Zsoltné** okl. gépészmérnök KÉSZ Közmű Kft.  
(MK 01-2418)

**Szolóczi Bálint** műszaki menedzser KÉSZ Közmű Kft.

**Hanczár Gábor** okl. építőmérnök KÉSZ Közmű Kft.

**MUNKATÁRSAK:**



**Tokai Gábor** Tájépítésmérnök Város-Teampannon Kft.



**Koszorú Bálint** Településmérnök Város-Teampannon Kft.

**Szász Szabolcs** Településmérnök Város-Teampannon Kft.

**Boldizsár Attila** Közlekedésmérnök Mobil City  
gyakornok Mérnöki Tanácsadó Bt.

Állami alapadatok az Önkormányzat által szolgáltatott digitális földhivatali térkép (2019.03.07.)  
Ez a terv a Város-Teampannon Kft. szellemi tulajdonát képezi. Védelméről a 1999. évi LXXVI. törvény rendelkezik.  
A dokumentációban szereplő rajzi munkarészek AutoCAD MAP 3D szoftverrel készültek.

2020. január hó

# TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. BEVEZETÉS.....</b>	<b>1</b>
<b>II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....</b>	<b>2</b>
Településszerkezeti terv módosítása .....	2
Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása .....	10
Szabályozási terv (M=1:2000).....	12
<b>III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....</b>	<b>13</b>
Módosítás településrendezési összefüggései – szerkezeti és szabályozási koncepció.....	13
Tájhasználat, tájszerkezet.....	34
Zöldfelületi rendszer .....	35
Környezeti hatások és feltételek.....	35
A módosítások környezeti hatásainak értékelése .....	37
Örökségvédelem.....	38
Közlekedésfejlesztési javaslat.....	41
Közmű és elektronikus hírközlés.....	48

## I. BEVEZETÉS

Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából a Város-Teampannon Kft. készíti a településrendezési eszközök módosítását tárgyalásos eljárás keretében.

Módosítással érintett terület és a módosítás célja:

Biatorbágy város közigazgatási területén, az ún. Háromszög Iskola” területének bővítése a 04/25 hrsz-ú ingatlan területén, mely általános mezőgazdasági terület. Az új Biatorbágyi Tudáspark területén (04/25, 9554/1 és 9554/2 hrsz-ú ingatlanok) több oktatási intézmény megvalósításának érdekében a hatályos tervben szereplő különleges terület területfelhasználásának módosítása településközpont területre, továbbá a szabályozási tervben tervezett közterületek nyomvonalainak a módosítása. A beruházás területe nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű.

*„A Kormány 288/2019. (XII. 4.) Korm. rendelete a Nemzeti Köznevelési Infrastruktúra Fejlesztési Program II. ütemében megvalósuló iskolafejlesztésekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 3/2018. (II. 1.) Korm. rendelet módosításáról:*

*A Kormány a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény 12. § (5) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:*

*1. § A Nemzeti Köznevelési Infrastruktúra Fejlesztési Program II. ütemében megvalósuló iskolafejlesztésekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 3/2018. (II. 1.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) a következő 6. §-sal egészül ki:*

*„6. § E rendelet a Nemzeti Köznevelési Infrastruktúra Fejlesztési Program II. ütemében megvalósuló iskolafejlesztésekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 3/2018. (II. 1.) Korm. rendelet módosításáról szóló 288/2019. (XII. 4.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr1.) megállapított 1. mellékletében foglalt táblázat B:2, B:3 és B:4 mezőjét a Módr1. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.”*

*2. § A Rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat:*

*a) B:2 mezőjében a „Biatorbágy közigazgatási területén fekvő, 04/26, 04/27, 04/28, 04/29 és 04/30 helyrajzi számú ingatlanok” szövegrész helyébe a „**Biatorbágy közigazgatási területén fekvő, 04/25, 9554/1 és 9554/2 helyrajzi számú ingatlanok**” szöveg,*

*...  
lép”*

A partnerségi egyeztetés a 16/2017. (VIII.11.) önk. rendelet szerint történik a helyi lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, egyházak előzetes értesítésével és a lakossági fórummal.

Biatorbágy hatályban lévő településrendezési eszközei a következők:

Biatorbágy város településszerkezeti tervéről szóló 152/2016. (VI.30.) önkormányzati határozat (módosítva 241/2019. (XI.28.) határozattal)

Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet

A hatályos településrendezési eszközök a település honlapján is megtekinthetők a következő honlapcímen:

<http://biatorbagy.hu>

Jelen dokumentum tartalmazza a módosítási javaslatot (településszerkezeti terv, HÉSZ és szabályozási tervi munkarészek), valamint azok indoklását (vizsgálat és alátámasztó javaslat).

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

**H a t á r o z a t i J a v a s l a t**  
**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**../2020. (.....) h a t á r o z a t a**

**a 152/2016. (VI.30.) határozattal megállapított Településszerkezeti Terv módosításáról**

1. Biatorbágy Város Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában biztosított feladat körében eljárva módosítja a 152/2016. (VI.30.) határozattal megállapított Településszerkezeti Tervet, ennek során a határozat mellékleteként az alábbi dokumentumokat fogadja el:

1. melléklet: Biatorbágy közigazgatási területére készült településszerkezeti terv módosítás  
M=1:10000,
2. melléklet: Településszerkezeti terv leírásának módosítása
3. melléklet: Változások, ütemezések módosítása
4. melléklet: Település területi mérlegének módosítása
5. melléklet: Területrendezési tervvel való összhang igazolása
6. melléklet: Biológiai aktivitásérték számítás

2. A településszerkezeti terv módosítása 2020. ....-án lép hatályba.

**Határidő:** folyamatos  
**Felelős:** polgármester  
 főépítész

Tarjáni István  
 polgármester

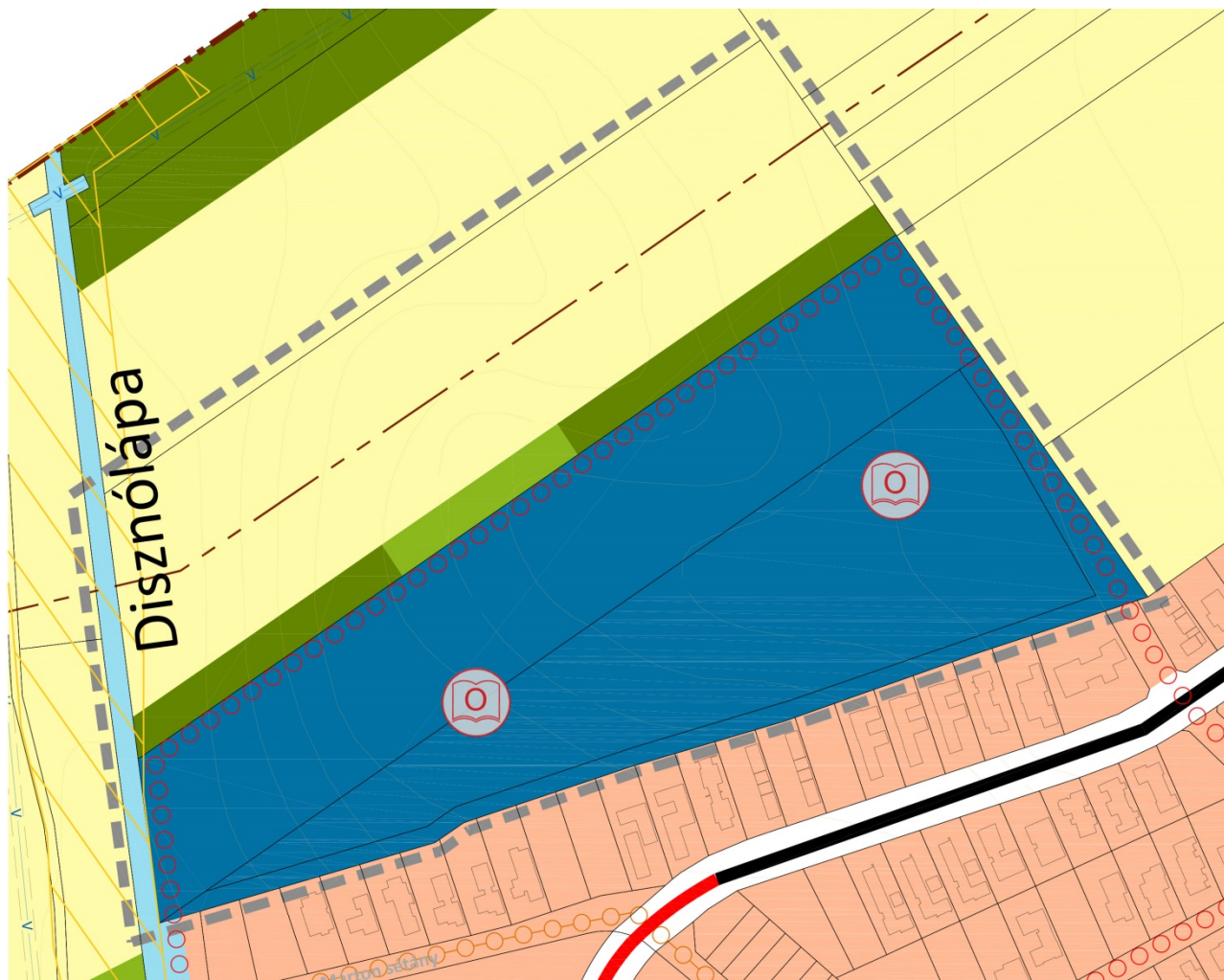
dr. Orosz György  
 jegyző

K.m.f.

Tarjáni István sk.  
 polgármester

dr. Orosz György sk.  
 jegyző

## .. /2020. (.....) határozat 1. melléklete

**JELMAGYARÁZAT****BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET****LAKÓTERÜLET**

KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (max. beépítési sűrűség) (0.4)

**VEGYES TERÜLET**

TELEPÜLÉSKÖZPONT (1.5)

**TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓ



VÉDŐTERÜLET, VÉDŐSÁV



200 M TÁVOLSÁG A KÖZIGAZGATÁSI HATÁRTÓL

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET****KÖZTERÜLET**

KÖZÜTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET



ZÖLDTERÜLET



ERDŐ- ÉS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

ERDŐTERÜLET



ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET



VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

**KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT****MEGLÉVŐ****TERVEZETT**

TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT



KERÉKPÁRÚT



TURISZTAUTAK

**KÖZMŰVEK, HÍRADÁS**

REGIONÁLIS IVÓVÍZVEZETÉK

**INTÉZMÉNYEK**

OKTATÁSI KÖZPONT



TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

**../2020. (.....) h a t á r o z a t 2. melléklete**

## Szerkezeti terv leírásának módosítása

A KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK szövegrészáben „A Nyugati lakóterülettől északra 2016-ban új különleges oktatási terület került kijelölésre, ahol a város új komplex oktatási intézményt kíván létesíteni. Az un. „Háromszög iskola” területén a komplex oktatási funkció megvalósítása közérdekű, helyhez kötött beruházás.” szövegrész törlésre kerül.

A VEGYES TERÜLETEK leírása az alábbi szövegrésszel egészül ki:

„A Nyugati lakóterülettől északra 2016-ban új különleges oktatási terület településközpont területbe kerül, ahol a város új komplex oktatási intézményt (szakgimnázium, általános iskola, tanuszoda és labdarúgó gyakorló pálya) kíván létesíteni. Az un. „Háromszög iskola” területe bővítésre kerül a már beépítésre szánt területtől északra fekvő mezőgazdasági terület igénybevételével. A komplex oktatási terület „Tudáspark” néven kerül fejlesztésre, megvalósítása közösségi érdek, helyhez kötött beruházás, melyet a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházássá nyilvánított”.

A SZERKEZETALKOTÓ ÉS TAGOLÓ KÖZLEKEDÉSI ELEMÉK szövegrészen: „A Juhász Gyula utca meghosszabbítása a tervezett "Tudáspark" megközelíthetőségét is javítja majd nyugati irányból. Az iskola északi oldalán egy kiszolgáló út is tervezett, amely helyet ad a bejáratoknak és a gyorsparkolónak (Kiss and Ride).” A "Háromszög iskola" elnevezés helyébe a „Tudáspark” szövegrész kerül.

## .. /2020. (.....) h a t á r o z a t 3. melléklete

A Változások, ütemezések táblázat az alábbi sorral egészül ki:

**Beépítésre szánt területen belüli változások**

11/A	<b>Tudáspark (Disznólápa)</b> területén egységes területfelhasználás biztosítása	Különleges oktatási terület	Településközpont terület	I. ütem
------	--	--------------------------------	-----------------------------	---------

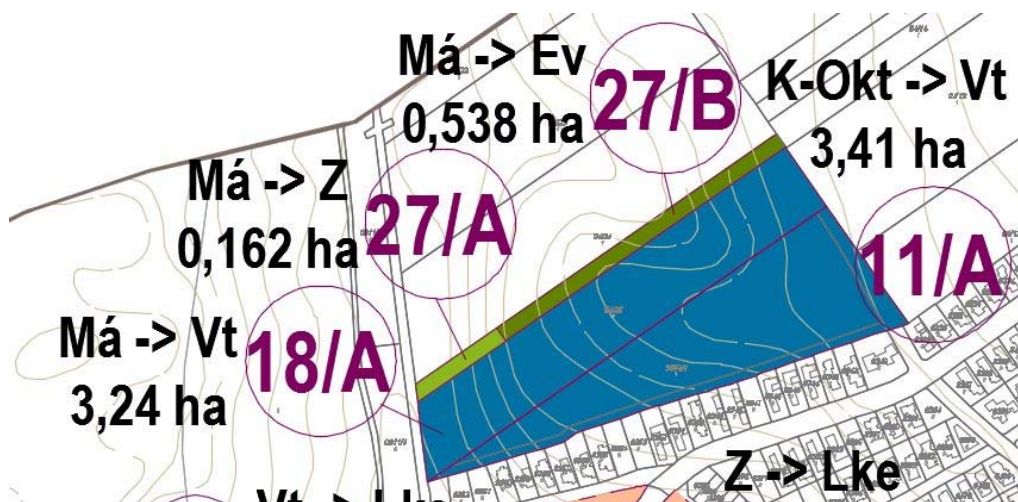
**Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt terület változások**

18/A	<b>Tudáspark (Disznólápa)</b> bővített területén egységes területfelhasználás biztosítása	Általános mezőgazdasági terület	Településközpont terület	I. ütem
------	---	------------------------------------	-----------------------------	---------

**Beépítésre nem szánt területen belüli változások**

27/1	<b>Tudáspark (Disznólápa)</b> újonnan kijelölt településközpont terület miatt 5% zöldterület biztosítása	Általános mezőgazdasági terület	Zöldterület	I. ütem
27/2	<b>Tudáspark (Disznólápa)</b> biológiai aktivitásérték csökkenés pótlása miatt	Általános mezőgazdasági terület	Erdőterület	I. ütem

A térkép az alábbi részlettel egészül ki:



## ../2020. (.....) h a t á r o z a t 4. melléklete

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		TERÜLETI MÉRLEG (2020) (Ha)
ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINT	SAJÁTOS HASZNÁLAT SZERINT	
Lakóterületek	Kisvárosias lakóterület	49,04
	Kertvárosias lakóterület	348,39
Vegyes területek	<b>Településközpont terület</b>	<b>116,76</b>
	Intézmény terület	6,28
Gazdasági területek	Kereskedelmi, szolgáltató terület	373,57
Üdülőterület	Hétfélig házas terület	161,47
Különleges területek	Temető terület	9,55
	Romtemplom terület	0,49
	<b>Sport terület</b>	<b>3,24</b>
	Rekreációs terület	16,58
	Oktatási terület	18,05
	Szállásférőhely területe	13,39
	Beépítésre szánt egyéb erdőterület	3,38
	Szennyvíztisztító telep terület	4,86
	Közművek elhelyezésére szolgáló terület	0,88
	Távlati fejlesztési terület	4,87
	Művésztelep	4,76
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>		
Közlekedési terület	Közúti közlekedési terület	180,20
	Kötőpályás közlekedési terület	27,33
Zöldterület		<b>36,57</b>
Erdőterület		<b>1170,17</b>
Mezőgazdasági terület	<b>Általános mezőgazdasági terület</b>	<b>833,49</b>
	Általános mezőgazdasági terület, gyümölcsös	224,16
	Kertes mezőgazdasági terület	320,54
	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	210,86
Vízgazdálkodási terület		243,00
Különleges beépítésre nem szánt terület	Sport és szabadidő rendeltetésű területe	0,20
	Rekreációs terület	25,20
Összesen:		<b>4410,69</b>

## ../2020. (.....) h a t á r o z a t 5. melléklete

A területrendezési tervvel való összhang igazolása az alábbiakkal egészül ki: fekete betűvel jelölve

Újonnan beépítésre szánt területkijelölés két helyen történt, a közigazgatási határtól 200 m-nél távolabb:

- a Naphegy köz északi végén (0,19 ha) települési térség területén,
- az Alsó-major területén (0,25 ha) a 154/C erdőrészlet korrekciója következtében.
- Disznólápa területén (3,24 ha) mezőgazdasági térség területén.

Az új beépítésre szánt területek megfeleltetése a **MoTrT 12.§ előírásainak mérlegelésével:**

MoTrT 12.§	Egy lakótelek a Naphegy köz északi végén	Különleges beépítésre szánt terület az Alsó-major területén	Településközpont terület a Tudáspark területén (Disznólápa)
a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	Megfelel az előírásnak.	Megfelel az előírásnak.	Megfelel az előírásnak.



b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését,	Megfelel az előírásnak.	Megfelel az előírásnak.	Megfelel az előírásnak.
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.	A területkijelölés egyetlen telket érint települési térség területén. A 0,19 ha újonnan kijelölt lakóterület az utca kezdeti szakaszán egységes kétoldali beépítés kialakítását eredményezi, mely korrekciónak tekinthető. Az előírás a változtatásra nem értelmezhető.	A területkijelölés korrekciónak tekinthető (helyhez kötött adattári erdőterület javára), az előírás a változtatásra nem értelmezhető.	A területkijelölés nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházással nyilvánított terület, a korábbi oktatási intézmény fejlesztési területéhez kapcsolódó, helyhez kötött beruházásnak tekinthető.

A MoTrT 12. § (3) bekezdése szerinti zöldterületi pótlás a Naphegy köz esetében a Herbechtingen tér zöldterületbe sorolásával (6993 m<sup>2</sup>) történik (a területkijelölés 5%-a 97 m<sup>2</sup>), mely biztosított és az előírással összhangban van, mivel a terület adottságaiból következően a kapcsolódó zöldterületi pótlás nem lehetséges.

Az Alsó-major területén a különleges terület kijelölésével egyidejűleg területcserével védelmi rendeltetésű erdőterület került kiszabályozásra (adattári erdő, 2630 m<sup>2</sup>), amely kapcsolódik a különleges építési övezetbe (a területkijelölés 5%-a 126 m<sup>2</sup>), és az előírással összhangban van.


Disznólápa területén a zöldterület pótlás a fejlesztési területtől északra található 04/24 hrsz-ú területen történik a 3,24 hektár területnövekmény 5%-án, 1620 m<sup>2</sup> nagyságú területen, mely az előírással összhangban van, a kapcsolódó terület adottságaiból következően itt lehetséges a kijelölés.

A Naphegy köz végi lakótelek kijelölés összhangban van a MoTrT 38.§ (1) és (4) bekezdésével.

A MoTrT 40.§ (1) bekezdésével a településszerkezeti terv összhangban van. **Az újonnan beépítésre szánt terület 3,24 + 0,44 ha, összesen 3,68 ha, mely az 1344,45 ha települési térség területének 0,273% + 0,032%-a.** A beépítésre szánt terület növekménye nem haladja meg a területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át.

A MoTrT 39. § (1) bekezdésének a településszerkezeti terv megfelel: „az erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága (2016-ban jóváhagyott településrendezési eszközökben 1165,96 ha) nem csökkent, hanem a Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőrészek korrekciójával az erdő területfelhasználás növekedett (1169,63 ha).

BATrT Térségi területfelhasználási kategória neve	BATrT Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Biatorbágy TSZT megfeleltetése
erdőgazdálkodási térség	1131,74	Erdő területfelhasználás területe az erdőgazdálkodási térség területén – 1120,3 ha 98,99% MoTrT 11.§ a) előírásnak megfelel.
mezőgazdasági térség	1376,43	Általános és korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználások területe a mezőgazdasági térség területén- 1262,2ha 91,7% MoTrT 11.§ b) előírásnak megfelel.
kertes mezőgazdasági térség	326,26	Kertes mezőgazdasági területfelhasználás területe a kertes mezőgazdasági térség területén- 317,34 ha (97,26%)Új beépítésre szánt területkijelölés a térség területén nem történt.
vízgazdálkodási térség	200,46	Vízgazdálkodási területfelhasználás területe a vízgazdálkodási térség területén – 198,38 ha (98,96%).

		MoTrT 11.§ c) előírásnak megfelel.
települési térség	1344,45	<p>Beépítésre szánt területfelhasználások a települési térség területén - 1163,9 ha<sup>1</sup> (86,6%)</p> <p>A települési térség szerkesztett területe 1300,59 ha.</p>  <p>A települési térség szerkesztett területe (saját szerkesztés)</p>

A BATrT országos és térségi kiemelt övezetek területével nem érintett a 3,24 hektár nagyságú új beépítésre szánt terület a Disznólápa területén.

#### ../2020. (.....) h a t á r o z a t 6. melléklete

A Biológiai aktivitásérték az alábbiak szerint változik:

### 6. MELLÉKLET BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKE 20780,68

#### BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A településszerkezeti tervi változásokra tekintettel **elvégzett biológiai aktivitás-érték számítás eredménye** - a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet mellékletei alapján - **összesen: 20780,64 pont**. Biatorbágy közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez (20773,45) képest nem csökken (+7,19 pont).

A biológiai aktivitásérték számítás során a **TSZT-ben meghatározott távlati fejlesztési területek teljes értékű területként kerültek számításra, tényleges kiszabályozásuk és megvalósulásuk esetén nem következik be biológiai aktivitásérték csökkenés.**

A Disznólápa területén a „**Tudáspark**” nevű fejlesztési terület területfelhasználásának változásaira tekintettel (új beépítésre szánt terület kijelölése miatt) elvégzett biológiai aktivitás-érték számításhoz a biológiai aktivitásérték szinten tartásának biztosítása érdekében a korábbi biológiai aktivitásérték növekmény felhasználásra került. Ennek segítségével az aktivitásérték szinten tartását kevesebb erdőterület kijelölésével kellett kompenzálni. A biológiai aktivitásérték a módosítás során 0,046 ponttal nő. Biatorbágy közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez (20780,64) képest nem csökken (+0,046 pont).

Az újonnan beépítésre szánt terület

<sup>1</sup> Szerkezeti jelentőségű közlekedési területek nem szerepelnek benne.

Lehatárolása (helyrajzi száma)	Területe (hektár)	Változás előtti területfelhasználás	Változás utáni területfelhasználás és (beépítési sűrűsége)
04/25	3,24	Általános mezőgazdasági terület	Településközpont terület (1,5)

Változás előtti területfelhasználás	Terület (hektár)	BAE MUTATÓ	Változás utáni területfelhasználás	BAE MUTATÓ
<b>04/25 hrsz-ú újonnan beépítésre szánt terület</b>				
általános mezőgazdasági terület	3,24	3,7	településközpont terület	0,5
<b>Felhasználható növekmény az előző tervmódosításból +7,19</b>				
<b>Az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével létrejött biológiai aktivitásérték csökkenés mértéke:</b>				
$3,24 \times 3,7 - 3,24 \times 0,5 = 10,368$				
<b>Felhasznált növekmény az előző tervmódosításból +7,19</b>				
<b>Biológiai aktivitásérték a felhasználással csökkentett mértéke: <math>10,368 - 7,19 = - 3,178</math></b>				
<b>Az új beépítésre szánt terület kijelölést tartalmazó településszerkezeti terv módosítását megállapító önkormányzati döntés száma: .....</b>				

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

### Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .. /2020. (.....) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképp érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 19/2017. (IX.19.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §** Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról szóló 26/2019. (XI. 29.) rendeletének (továbbiakban Rendelet) 1. melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

**2. §** A Rendelet 28. § (1) bekezdésében foglalt táblázat Vt-16 övezeti jelű 16. sora helyébe a következő sor lép:

[A településközpont vegyes terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:]

“

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható telekterülete	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Vt-16	Z	4000	40	40	60	10	1,2	12,0

”

**3. § (1) A Rendelet 28. §-a a következő (10), (11), (12) és (13) bekezdésekkel egészül ki:**

„(10) A Vt-16 építési övezet területén az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) nevelési, oktatási,
- b) sport.

(11) A Vt-16 építési övezet területén önálló lakóépület nem helyezhető el, csak a (10) bekezdés a) pontjában felsorolt rendeltetéshez kapcsolódóan a tulajdonos, a használó és személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el önálló lakóépületben.

(12) A Vt-16 építési övezet területén létesíthető rendeltetéseket több épületben is ki lehet alakítani.

(13) A Vt-16 építési övezet területén a rendeltetési egységek rendeltetészerű használatához az OTÉK-ban előírt parkolószám telken belül történő biztosításától közhasználatú létesítmények esetén el lehet térni, úgy, hogy a határoló közterületeken az összes parkolószám max. 50%-a kiépíthető, illetve a meglévő közterületi parkoló beszámítható.”

(2) A Rendelet 27. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(4) Településközpont terület építési övezeteiben nem helyezhető el:

a) önálló üzemanyagtöltő,

b) parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára, **kivéve a közhasználatú intézmények területén a személyszállításra szolgáló gépjárműveket.**

(3) A Rendelet 27. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A településközpont terület építési övezeteiben a Szabadság út, Fő utca, Baross Gábor utca, Szent István utca, Nagy utca, Pátyi út és a gyűjtőutak menti telkeken belül, **valamint a „Biatorbágyi Tudáspark” területén a nem lakó rendeltetésekhez az OTÉK szerinti parkoló szükségletet kell biztosítani.** A Vt övezetek további telkein belül az OTÉK szerinti parkoló szükséglet másfélszeresét kell biztosítani.”

4. § A Rendelet 39. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) A különleges oktatási területek építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-Okt-1	SZ	100000	10	15	40	0,40	(3,5) 11,0

SZ: Szabadonálló

5. § Hatályát veszti a Rendelet 38. § (6) és (7) bekezdése.

6. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést megelőzően indult folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

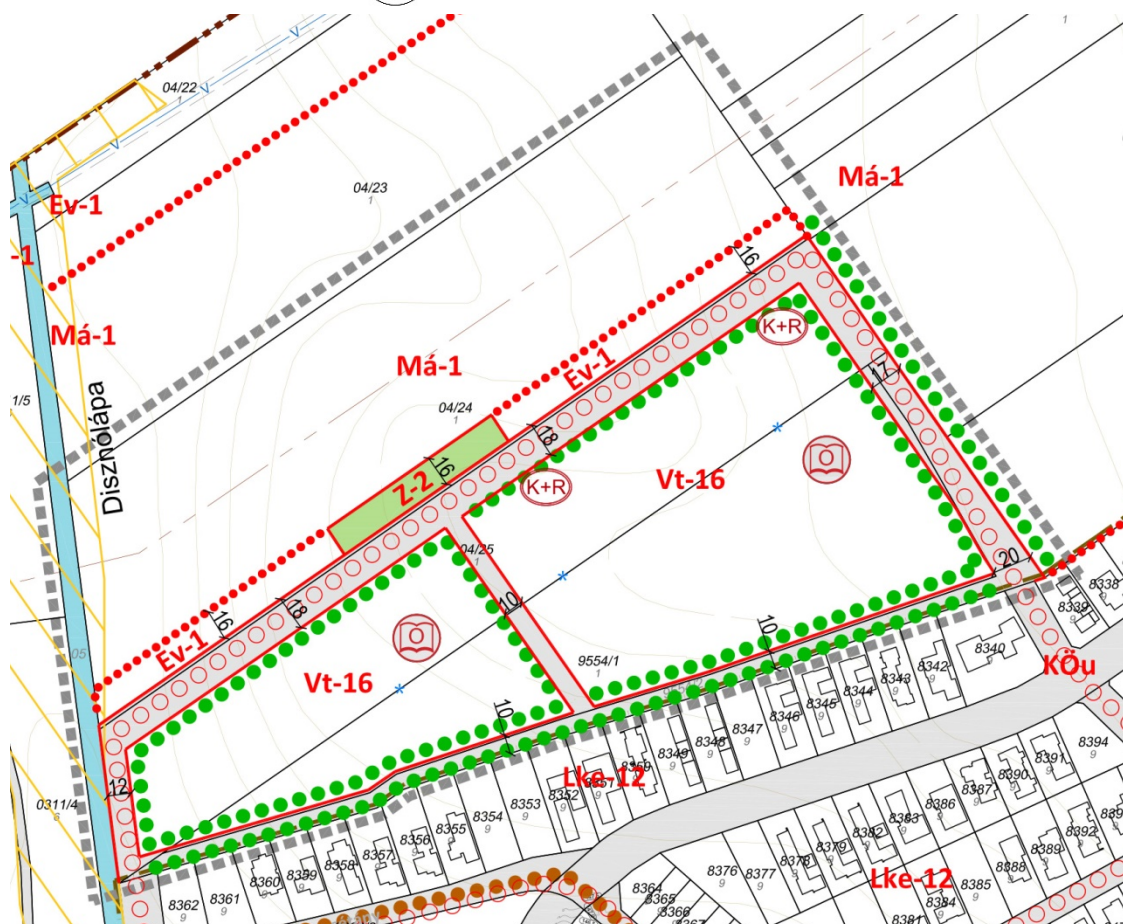
Kihirdetés napja: 2020. ....

Tarján István  
polgármester

dr. Orosz György  
jegyző

1. melléklet a .../2020. (...) önkormányzati rendelethez:

Szabályozási terv (M=1:2000)



Jelmagyarázat

Módosítással érintett tervezési terület határa

BIATORBÁGY TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK - HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 1. SZ. MELLÉKLETE - SZABÁLYOZÁSI TERV

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL MEGHATÁROZOTT KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>Szabályozási vonal (tervezett kösterületi felelőhatár)</li> <li>12 Szabályozási szélesség, szabályozási elemekre vonatkozó méretek</li> <li>Építési övezet - övezet határa</li> <li>Vt-1 Építési övezet - övezet jele</li> <li>Építési hely és határa</li> <li>Építési hely és határa hitéleti építmény számára</li> <li>Telek be nem építhető része</li> <li>Telek zöldfelületként kialakítandó része</li> <li>Megtartandó fás terület</li> <li>Telek belüli védőfásítás</li> <li>Meglévő és tervezett gyalogút, sétány</li> <li>Meglévő, tervezett aulijáró/felüljáró</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Köu Közúti közlekedési terület</li> <li>Kök Közúti közlekedési terület - vasút</li> <li>Kb-Sp Különleges terület - sport terület</li> <li>Kb-R Különleges terület - rekreációs terület</li> <li>Z Zöldterület</li> <li>Ev Védelt terület</li> <li>Ek Közföldi terület</li> <li>Eg Gazdasági terület</li> <li>Má Általános mezőgazdasági terület</li> <li>Mk Kertés terület</li> <li>Má-tv Korlátozott használatú mezőgazdasági terület</li> <li>Má-gyü Gyümölcsös terület</li> <li>Vizg Vízgazdálkodási terület</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>M Műemlék és műemlék telke</li> <li>MK Műemlék környezeti határa</li> <li>RL Régészeti lelőhely határa</li> <li>N2 Natura 2000 terület határa</li> <li>OR Országos ökológiai hálózat - magterület</li> <li>OR Országos ökológiai hálózat - okológiai folyosó</li> <li>OR Országos ökológiai hálózat - puffertérlet</li> <li>OR Országos jelentőségű természetvédelmi terület, természeti emlék</li> <li>EX EX lege védett forrás</li> <li>EX EX lege védett földvár</li> <li>EX EX lege védett barlang</li> <li>BAR Barlangok felszíni védőterülete</li> <li>TÁ Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa</li> <li>200 200 m távolság a közigazgatási határtól</li> <li>OR Országos vízminőségvédelmi terület, nyílt karszt</li> <li>FEL Felsővízvesztés terület</li> <li>VÉ Védőterület, védősáv</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lk Kisvárosias lakóterület</li> <li>Lke Kertvárosias lakóterület</li> <li>Vi Intézmény terület</li> <li>Vt Településközpont terület</li> <li>Gksz Kereskedelmi szolgáltató terület</li> <li>Uh Hévízegi ház terület</li> <li>K-T Különleges terület - temető terület</li> <li>K-Rom Különleges terület - romterület</li> <li>K-SP Különleges terület - sportterület</li> <li>K-R Különleges terület - rekreációs terület</li> <li>K-Okt Különleges terület - oktatási terület</li> <li>K-Szf Különleges terület - szállásférőhely</li> <li>K-E Különleges terület - béépítésre szánt egyéb erdőterületek</li> <li>K-Szt Különleges terület - szennyvíztisztító telep területe</li> <li>K-Kmü Különleges terület - közmuvek elhelyezésére szolgáló terület</li> <li>K-Mgt Különleges terület - művésztelep</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>EGYEB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK</li> <li>MAGANÚT KIALAKÍTÁSI JAVASLAT</li> <li>JAVASOLT MEGSZÜNTETŐJEL</li> <li>MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT KERÉKPÁRÚT NYOMVONALÁNAK IRÁNYA</li> <li>TERVEZETT TÚRAÚTVONAL NYOMVONALA</li> <li>JELENTŐSEBB KÖZHASZNÁLT PARKOLÓ</li> <li>INTÉZMÉNYEK ÉS KÖZMŰLETSZÍMÉNYEK</li> <li>VAS VASÚTÁLLOMÁS</li> <li>ST SZENNYVÍZTISZÍTÓ</li> <li>AD ADÓTORONY</li> <li>VÍZ VÍZMŰ</li> <li>VILLAMOSENERGIA ALÁLLOMÁS</li> <li>POLGÁRMESTERI HIVATAL</li> <li>TEMPLOM</li> <li>TEMETŐ</li> <li>OKTATÁSI INTÉZMÉNY</li> <li>SPORTKÖZPONT</li> <li>MŰVELŐDÉSI HÁZ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>KÖZIGAZGATÁSI HATÁR</li> <li>BELTERÜLET HATÁRA</li> <li>TERVEZETT BELTERÜLET HATÁRA</li> <li>HELYI EGYEDI VÉDELME ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNY</li> <li>HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA</li> <li>HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA</li> <li>HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTEK</li> <li>EGYEB FORRÁS, KÜT</li> <li>VASÚTI PÁLYATEST</li> <li>SZINTVONAL MAGASSÁGI ÉRTEKSEL (Bfm.)</li> <li>SI SZENNYVÍZATEMELŐ</li> <li>132 KV-os ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK (Biztonsági sáv: 18-18 m)</li> <li>NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ FÖLDGÁZ GERINCLOSZTÓ VEZETÉK (Biztonsági sáv: 9-9 m)</li> <li>REGIONÁLIS IVÓVÍZ VEZETÉK</li> <li>HÍRKÖZLŐ HÁLÓZAT</li> <li>SZENNYVÍZTELÉP ELŐZETES VÉDŐTÁVOLSÁGA</li> <li>EYETEK-BUDA BORVIDÉK SZŐLŐTERMESZTŐ DÖLŐTERÜLETEI</li> <li>VÉDŐTÁVOLSÁG IGÉNYŰ KÖZUTAK TENGYELYE</li> </ul>

(K+R) Kiss and Ride parkoló zóna

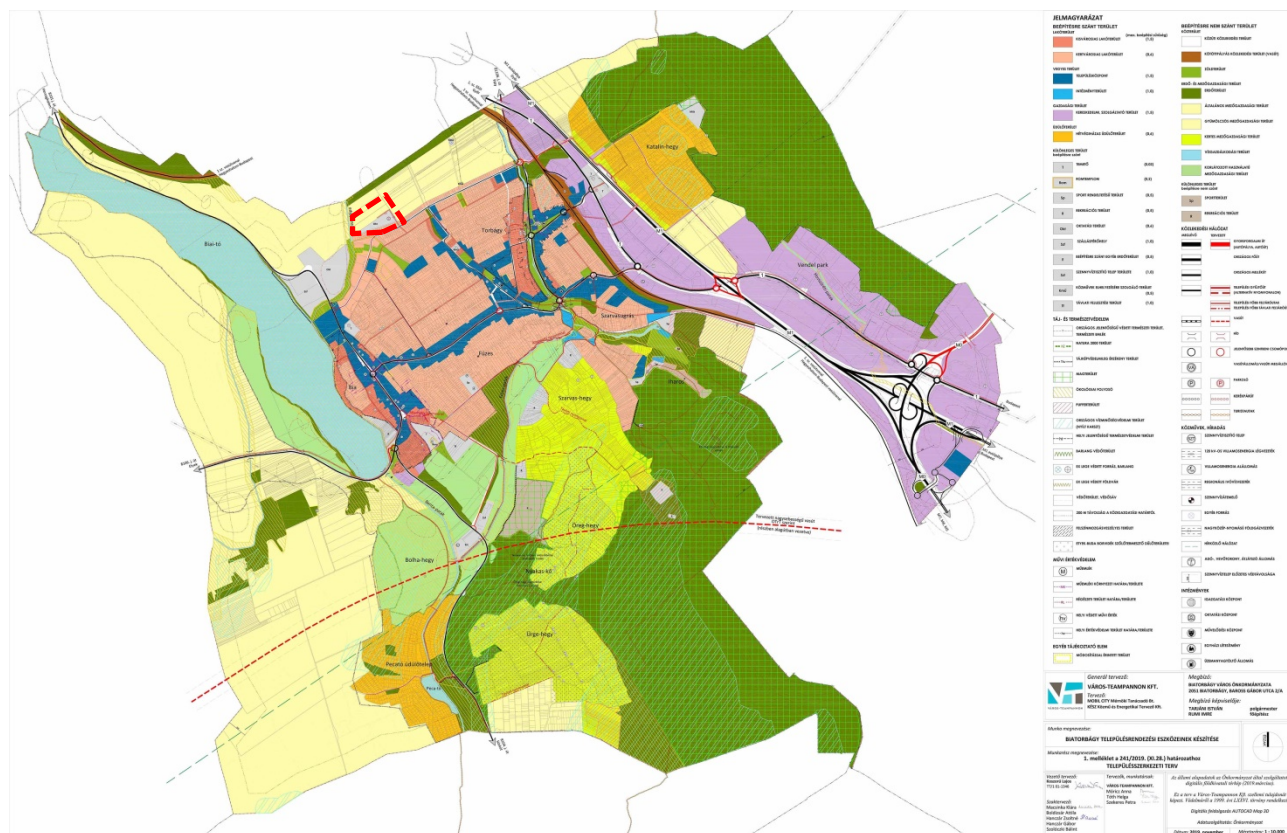
### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

#### MÓDOSÍTÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEI – szerkezeti és szabályozási koncepció

##### BIATORBÁGYI TUDÁSPARK LÉTESÍTÉSE

##### Tervezési terület lehatárolás

A tervezési terület a Biatorbágy közigazgatási területén fekvő 9554/1, 9554/2 és a 04/25 hrsz-ú ingatlanok, valamint a kötelezően kijelölendő zöldterület és erdőterület miatt a 04/24 hrsz-ú ingatlan. A 04/25 hrsz-ú ingatlan a már beépítésre szánt területnek, különleges oktatási területnek kijelölt fejlesztési terület mellett fekvő, szántó művelési ágú külterületi földrészlet, mely a településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági terület besorolású. A tervezési terület beépítetlen fejlesztési terület, mezőgazdasági művelés alatt áll.



1. ábra Tervezési terület átnézeti térképe a hatályos településszerkezeti terven

##### Előzmények, településszerkezeti összefüggések

„A nyugati lakóterület esetében szükséges a szolgáltatási színvonal emelése, a lakossági szolgáltatások és különösen az oktatás feltételeinek javítása, bővítése.” (2014-TFK)

Az ehhez szükséges intézményi területek kialakítását tartalmazza a hatályos TSZT, de azok beépítési feltételei korlátozottak - különösen az un. Nyugati lakóterület III. ütem hatályos szabályozási terve és a kialakított telekállomány, illetve a megvalósult közművek tekintetében.

A tervezett intézményi fejlesztések (oktatás, intézmények) nem valósultak meg, a tisztán lakóterületi fejlesztés erősen „féloldalas”. Ráadásul a 2002-es lakóterületi fejlesztések 2006-2008 környékén még egy erőteljes besűrítésen estek keresztül, ami sem a településképi-, sem a kiegyensúlyozott területfelhasználási követelményeknek nem felelnek meg.

Az előző módosításnál felmerült vélemények alapján került kialakításra a hatályos tervben a különleges terület északi oldalán a fő megközelítési út (min. 16 m szélességben), hogy a lakóterületektől minél távolabb legyenek biztosítva a főbejáratok, a komplexum várakozóhelyei, K+R helyek, személyzeti és

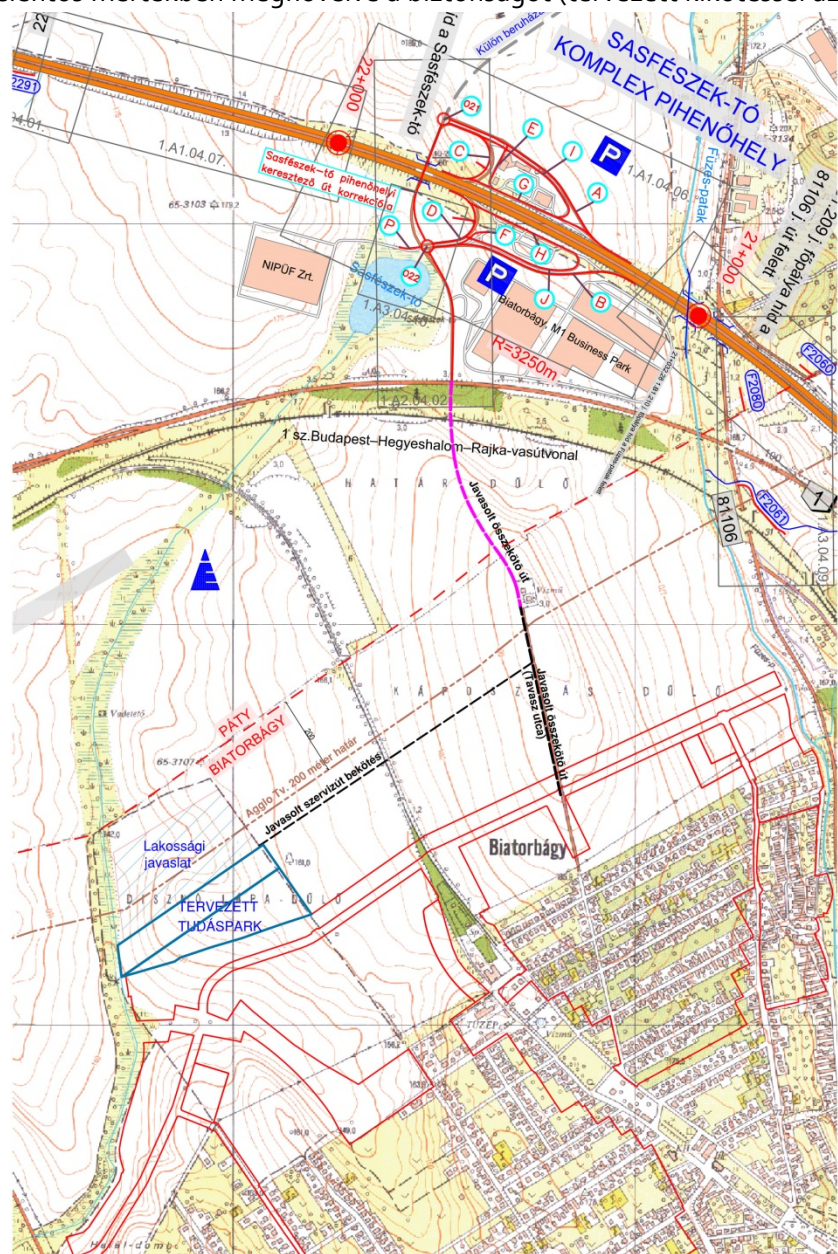
szülői parkolóhelyek. A megközelítést két irányból is lehetővé teszi a hatályos szabályozás, mely figyelembe vette a lakossági felvetésekben is szereplő javaslatokat. A javaslat a lakóterület és az iskola-komplexum között kötelező védőfásítás szabályozását tartalmazza a környezeti terhelések, kölcsönhatások csökkentésére a 8,5 m szervízút szélességének 10,0 m-re emelése mellett. Ez lehetővé teszi a meglévő lakóterület mellett egy többszintes 3,0 m széles zöldsáv kialakítását.

A korábbi lakossági kérelmekben szereplő, a mezőgazdasági területen javasolt elkerülő útként funkcionáló külön bekötő út a Pátyi út felől további erőteljes közlekedési terheléssel járó lakóterület fejlesztéseket ösztönözne, melyet a tervezők és az önkormányzat sem támogat. A javasolt útnak a jelentős költségen túl, termőföldvédelmi akadálya is van, az átlagosnál jobb minőségű szántókat érintene és erős fejlesztési nyomást gyakorolhatna az Önkormányzatra.

A lakossági felvetések is tartalmazták a térség szélnek kitettségét, ezért az iskolaegyüttes külterületi oldalán is egy hatékony védőfásítás szükséges az erőteljes északi szélkitettség csökkentésére. Ezzel együtt a telepítésnél feltétlenül indokolt az épületek olyan elrendezése, klímatudatos tervezése, amely segíti a fenntartható üzemeltetést, védett udvarok, komfortos terek kialakítását.

A lakópark „zsák” jellege a Juhász Gyula út kiépítésével oldódni fog. A Szily utca forgalmi szerepe a hatályos terveknek megfelelően a jövőben is megmarad. Terheltségét a pátyi utcai csomópontban tervezett körforgalom fogja oldani, jelentős mértékben megnövelve a biztonságot (tervezett kikötéssel az 1. sz. főútig).

A Nyugati Lakóövezet északi elkerülő útjára tett legújabb (2019. január 16.) lakossági javaslat több problémát is felvet. A javaslatban szereplő, északra, a vasút felé eltoltt iskola komplexum a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 38. § előírásaival ellentétes, törvénybe ütköző. A közigazgatási határtól 200 m-re nem lehet új beépítésre szánt területet kijelölni, továbbá kapcsolódnia kell a meglévő beépítéshez, a települési térséghez. A közlekedés problémájának megoldására tett javaslati rajz a közigazgatási határ mentén, távol a lakott területektől, közvetlenül kelet felé jelöli a pátyi autópálya csomóponti bekötést, helytelenül, mivel az északra helyezkedik el. Javaslataink szerint kedvezőbb a Tavasz utca északi irányú meghosszabbítása közvetlenül a pátyi csomópontba, és egy új kiszolgáló úttal akár rá lehetne kötni az iskola komplexumot erre az összekötő útra. Az alábbi ábrán bemutatjuk a tervezett pátyi csomópontot (M1 autópálya bővítéséhez készült átnézeti rajzon) és annak az elérhetőségre tett javaslatunkat.



2. ábra Javaslata a Pátyi csomópont bekötésére

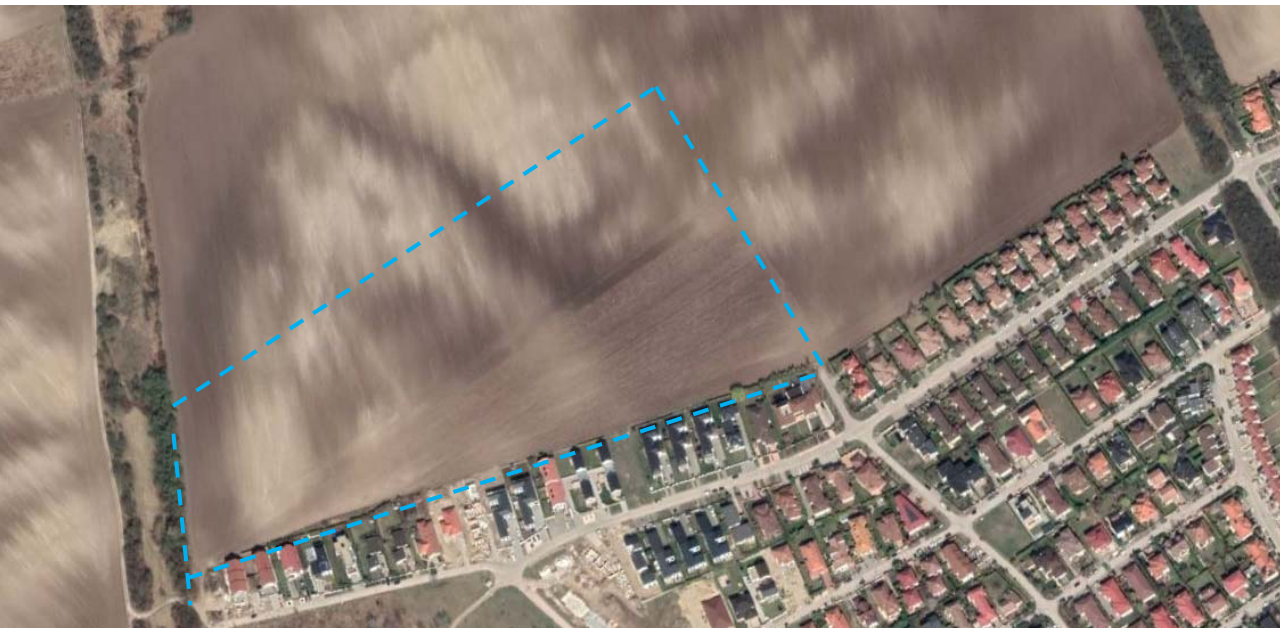


Vizsgálataink alapján felhívjuk továbbá a figyelmet, hogy az északi elkerülő út és a meglévő beépített területek közötti területen nem nyílik lehetőség új lakóterületek kijelölésére a magasabb rendű jogszabályok és a törvényi rendelkezések miatt (pl. Agglo. törvény max. 2% területnövekmény korlátja, és a közigazgatási határtól tartandó 200 m). Jelen termódosításnak nem feladata részletesen, átfogóan bemutatni a fejlesztési lehetőségeket és korlátokat, de az előbb felsoroltak miatt látszik, hogy a város lehetőségei északi irányban erősen behatároltak.

Tekintettel arra, hogy a várost északról elkerülő új út közvetlenül nem kapcsolódik a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházáshoz, ebben a módosításban és eljárásban nem tervezhető.

A jelenleg még kidolgozás alatt álló építészeti tanulmánytervek ismeretében részletesebb közlekedési tanulmányban feltárhatók a jövőbeli forgalmak, azok időbeli lefolyása és kidolgozhatók részletes útépítési tervekben azok a forgalomtechnikai és közlekedési javaslatok, melyek élhető megoldáshoz vezetnek. A későbbiekben bemutatott telepítési javaslat és szakági fejezetek ismertetik az összehangolt műszaki és városépítészeti megoldás egyik kedvező változatát.

ORTOFOTÓ A BERUHÁZÁSI TERÜLETRŐL ÉS KÖRNYEZETÉRŐL (FORRÁS: GOOGLE EARTH 2016. ÉS 2019.)



3. ábra Légi felvételek

## Környezet bemutatása

### Modern fejlődő kisváros: Nyugati Lakóövezet II. ütem

A tervezési területet délről a belterület beépített kertvárosias lakóterülete határolja, mely a szabályozási tervben Lke-12 övezet. Ez a lakóterület a város beépített területének északi határán fekszik, távol a város szolgáltató és intézményhálózatától, közösségi közlekedéssel nem érintett területen. A Juhász Gyula és Óhmüller utcák északi oldalának beépítését F+1 szintes többlakásos modern társasházak jellemzik, az épületek kelet-nyugati tájolásúak. A telkek sűrű beépítésűek, a fás növényzet ritka és összefüggő többszintes növényállomány is hiányzik a Nyugati Lakóövezet ezen területéről. Viszonylag nagy burkolt tér (előkertekben) és széles burkolt, egyoldali fasorral telepített közterületek jellemzik a területet. A Nyugati Lakóövezet II. ütemében épült egészen fiatal városrészeről van szó, ahol még nem alakult ki városias környezet. Az itt élők alapvetően az autóhasználatra vannak berendezkedve.



4. ábra Juhász Gyula utca



5. ábra Antall József utca és Juhász Gy. utca sarka



6. ábra Óhmüller utca

## Drón felvételek (2017.)



7. ábra Juhász Gyula utcától északra fekvő területek



8. ábra Juhász Gyula utcától délre fekvő terület



9. ábra Juhász Gyula utca Antall J. utca kereszteződés

A **Településképi Arculati Kézikönyvben** (továbbiakban TAK) a tervezési terület a „Modern-divatos” kertvárosi területhez tartozik. A városrész utcaszerkezete folytatja a modern kertváros párhuzamos és merőleges utcahálózatát. A telekméretetek közel azonos nagyságúak. A közterületek viszonylag szélesek, kétoldalon zöldsávok és járdák húzódnak. Az épületek előkerttel, az utcavonaltól bentebb helyezkednek el. A telekméretetekhez képest az épületek tömege nagy, a beépítettség sűrű. A területen a mai divatos építészeti stílus uralkodik, lapos, osztott tetősíki nyeregtetővel, különleges anyaghasználattal és modern nyílászárókkal. Az alacsony számú népességnek otthont adó, ámde nagy területfoglalással járó „modern-divatos” kertvárosi terület magas közösségi ráfordításokkal tartható fenn. Sűrű beépítése és burkolatai miatt ugyanakkor zöldfelületei nem járulnak hozzá hatékonyan a településklíma javításához.

**A TAK az alábbi ajánlásokat tartalmazza a területen:****BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS**

Új épület építése esetén

A környező tömegformákat figyelembe véve tervezzük az épületünket!

Az épület ne lógjon ki az utcaképből! A formája és tömege illeszkedjen a szomszédos épületekéhez!

Kerüljük a ma nagyon divatosá vált mediterrán stílusú, kis tetőhajlásszögű épületek építését!

A területen változatos építészeti stílusok találhatóak, olykor egy épületen belül keverednek. Az egység megtartását az előkert megtartásával és az egységes tetőformák és tetőhajlásszögekkel lehetséges!

Az előkert vonalával illeszkedjünk az utcában kialakult előkertekhez!

A tetőforma ne legyen túltördelt! Ügyeljünk a tetőhajlásszögre, ne alkalmazzunk alacsony hajlásszögű tetőt!

Építhetünk lapostetős vagy 30-45°-os hajlásszögű tetőket!

*Kerüljük a ma nagyon divatosá vált mediterrán stílusú, kis tetőhajlásszögű épületek építését!*

**ANYAGHASZNÁLAT**

Az épület és a kerítés anyaghasználata harmonizáljon egymással! Azonos anyagból, vagy színből készüljön!

Amennyiben cégérfeliratot helyezünk el kerítésen vagy a homlokzaton, az mindenképp alkalmazkodjon az épület stílusához!

Javasolt anyaghasználat:

SZERKEZET: *hagyományos*: kő, tégl

korszerű: beton, előregyártott beton, üveg, ragasztott fa, acélszerkezet

TETŐHÉJALÁS: *hagyományos*: égetett cserép

*korszerű*: betoncserép, horgany-horganyzott korcolt lemezfedés, bitumenes zszindely

NYÍLÁSZÁRÓK: *hagyományos*: fa

*korszerű*: acél, alumínium, igényes műanyag

HOMLOKZAT: vakolt, simított felület pasztell, világos színekben, a hozzá illő lábazattal

KERÍTÉS: *áttört kerítés*: kő- monolit beton lábazatú, sövény, növényfal

a lábazat feletti táblák/mezők készülhetnek: fa léckerítés, táblás fonat, táblásított drótfonat, fémrács

## ZÖLDFELÜLETEK

Közterület:

A zöldsávban telepítsünk fasorokat és cserjefoltokat! Alkalmazzunk kétszintes növényállományt!

Új fasor telepítése esetén az épületek léptékéhez igazodó magasságú fajtát válasszunk!

A házak előtti zöldfelület,- mint a ház kiterjesztett tere, a miénk is - telepítsünk bátran alacsony cserjéket, évelőket, egygyári növényeket és gondozzuk a közösség örömére!

Kertek, előkertek:

Az előkert a ház zöld arca! Az előkertben csak a bejárást szolgáló burkolatokat alakítsunk ki! Burkolatokat csak a legszükségesebb helyeken, kiselemes vagy egyéb vízáteresztő kivitelezéssel alakítsunk ki!

A kertekben alkalmazzunk többszintes növényállományt! A gyeper és örökzöld tuják mellett a cserjék és díszfák is kapjanak helyet! A mindig változó kert örömeit élvezzük ki!

Létesítsünk zöld homlokzatokat, térhatárolásra alkalmazzunk sövényeket!

## KERÍTÉS

A kerítés legyen áttört, ne építsünk tömör kerítést!

A meglévő tömör kerítésre futtassunk növényzetet! A tömör kerítésre felfuttatott növényzet oldja a kerítés zártságát!

A kerítés anyagai egymással harmonizáljanak, valamint egységes képet mutasson az épülettel is!

A kerítés lábazatának magassága ne haladja meg a 60cm-t!

## Településképi rendelet vonatkozó követelményei

### 14. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános településképi követelmények

18. § (1) Területi építészeti követelmény:

- a) Az utcakép minőségi formálása érdekében bármely településképi szempontból meghatározó területen a kialakult településképhez, települési környezethez való illeszkedés érdekében az országos építési követelmények az irányadók:
  - aa) csak magas színvonalú építészeti alkotásként megjelenő épület építhető, a hagyományos és kortárs építészeti megoldások alkalmazásával, a területekre vonatkozó speciális szabályok és a TAK-ban bemutatott követendő példák figyelembe vételével;
  - ab) új épület építése esetén, meglévő épület átépítése, felújítása, korszerűsítése, bővítése során a kialakult hagyományos építésű szomszédos vagy a karakteres utcaszakaszokra jellemző épületek tetőgerinc állásához és tömegformálásához, homlokzat kialakításához, anyaghasználatához, színezéséhez való illeszkedést biztosítani kell.
- (2) Épületekre vonatkozó egyedi építészeti követelmény:
  - a) Az 1. és 2. sz. mellékletben szereplő épület felújításakor meg kell őrizni az épület jellegét, homlokzatnyílásait, homlokzatszízeit.
  - b) Utca felőli tornácbéjárat nem szüntethető meg, a tornác oldala nem zárható le.
  - c) Az épületet a terepadottságokhoz igazodóan kell telepíteni. Az épület terepfeltöltésen nem helyezhető el.
  - d) Új épületen, magastető létesítése esetén csak a környezetben kialakult, meglévő beépítésre jellemző gerincirányú nyeregtető alakítható ki, melynek hajlásszöge minimum 35°, de maximum 45° lehet. Lapostetős épület csak kivételes esetben településképi konzultáció alapján létesíthető, ha a környezeti adottságok indokoltá teszik, és ha az épület tetőhajlásszöge nem haladja meg a 10°-ot.
  - e) Feleslegesen tördelt, túlságosan tagolt tetőforma nem építhető.
  - f) Magastető tetőfelületén csak a tető síkjába helyezett tetőablak létesíthető.
  - g) Az utcai oromzaton csak a falsíkban helyezhető el ablak. Az oromfalon kiugró erkély, behúzott terasz, loggia nem létesíthető.
  - h) Előtető az épület tetőhéjához hasonló minőségű, azzal harmonizáló anyaghasználattal alakítható ki.
  - i) A magastető héjazatára betoncserép, horgany, horganyzott korcolt lemezfedés, bitumenes zszindely is alkalmazható, szürke árnyalatokban.
  - j) Kiszolgáló épületek a főépítménnyel egy tömegben helyezhetők el. Az 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek esetében különállóan is elhelyezhetők, de csak a főépület építési oldalán, ahhoz illeszkedő kialakítással, annak szélességét nem haladhatják meg.
  - k) Épületek színe a helyi hagyományos építészetre jellemző színezés lehet, a TAK és az értékkataszter figyelembe vételével.
  - m) Épületen, kerítésoszlopon Biatorbágyra jellemző, az értékkataszterben szereplő vakolatdíszítések, tagozatok alkalmazhatók.
  - n) Az átalakuló vegyes terület, kertés üdülőterület és vegyes karakterű kertek területeken a homlokzatszínezés a mészkő (pasztell, világos) és fa anyagok szín tartományához illeszkedő lehet, a nyílászárók hagyományos kontrasztos alkalmazásával. A homlokzatok és annak elemei, valamint a kerítés felületképzése legfeljebb 5 eltérő anyag és szín használatával alakítható ki.
- (3) Kerítésre vonatkozó egyedi építészeti követelmény:
  - a) Bia és Torbágy helyi területi védelemmel érintett területei, az elővárosi multifunkcionális zóna és a történeti szőlőhegy prэшázakkal településképi szempontból meghatározó területek kivételével közterület felé csak áttört kerítés létesíthető, az épülettel harmonizáló anyaghasználattal.
  - b) Zajárnyékoló fal vagy 2 m-nél magasabb kerítés, valamint 1 m-nél magasabb támfal, rézsű növényzeti takarással tartandó fenn. A 2 m-nél magasabb zajárnyékoló falak felületi festését helyi motívumok alkalmazásával kell megvalósítani.
  - c) Kerítést a környezetéhez illeszkedő anyagok és felületek alkalmazásával a TAK-ban bemutatott követendő példák figyelembevételével kell

kialakítani.

(4) Kútra vonatkozó egyedi építészeti követelmény:

- a) A kútház cseréje esetén az eredeti állapot helyreállítandó, vagy valamely értékataszterben szereplő minta szerint alakítandó ki.  
b) Közterületi vagy magáningatlanon lévő kutak elsődlegesen hagyományos anyagok alkalmazásával újíthatók meg. Kút megszüntetése csak településképi bejelentéssel kezdeményezhető.

(5) Garázsra vonatkozó egyedi építészeti követelmény: a) Bármely településképi szempontból meghatározó területen épülő lakáshoz építendő lakásonként legalább kettő gépkocsi tároló közül legalább az egyiket épületen belül, fedetten, takartan kell kialakítani. Utcai homlokzaton egymás mellett sorolt (kettőnél több) garázkapu nem létesíthető.

b) Gépkocsi tároló kapuja az előkert felől akkor helyezhető el

- ga) ha az előkert mérete legalább 5,0 m és a gépkocsi tároló az utcai telekhatártól több mint 5,0 m-re kerül elhelyezésre és az utcai homlokzatszélesség 50%-ánál kevesebb lesz a garázkapu szélessége,  
gb) ha az előkert mérete kisebb, mint 5,0 méter és a garázs, gépkocsi tároló kapuja az utcafronti telekhatártól több mint 5,0 m-re kerül elhelyezésre,  
gc) ha a HÉSZ megengedi, akkor terepszint alatti építményként, a kerítéssel egybeépítve kialakított gépkocsi tároló helyezhető el.

(6) Közterületi zöldfelületek kialakítására, anyaghasználatára, növényanyagára vonatkozó területi építészeti követelmények:

a) Fasorok telepítése utcaszakaszonként azonos fajfajjal, összehangoltan történhet. A telepítendő fajfaj csak a településökológiai és infrastrukturális adottságoknak megfelelő lehet. A 4. mellékletben felsorolt növényfajok a közterületeken nem telepíthetők.

b) Meglevő fasorok hiányainak pótlása a fasort meghatározó fajfajokkal történhet, kivéve, ha településesztétikai okok, baleset-elhárítás, vagy a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét teszi szükségessé.

c) Közterületi zöldfelületeken, a városközponttól alakuló városrész és a kiemelt jelentőségű városi főút településképi szempontból meghatározó területek kivételével csak alacsony fenntartási igényű, ökológikus növénykiültetések létesíthetők.

d) Vízfolyás menti zöldterületeken a természetes vízparti vegetációhoz illeszkedő növényfajok telepítendők.

e) Közlekedési célú közterületen lévő zöldfelületen a biológiaiailag aktív felület nem szüntethető meg, csak gyalogjárda, kerékpárút, új közműlétesítmény, köztárgyak kialakítása vagy csak az építési telek megközelítése érdekében, legfeljebb 4,0 m széles gépkocsi behajtó létesítése céljából burkolható le.

(7) Magánkerti zöldfelületek kialakítására, anyaghasználatára, növényanyagára vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

a) Az előkertek területének 50%-át nem haladhatja meg a burkolatok által elfoglalt területe. Az előkertek zöldfelületének legalább 40%-án fás szárú növényzet telepítendő.

b) Beépítésre szánt területeken a telkek minimálisan előírt zöldfelületének legalább 30%-án többszintes növényzet tartandó fenn. A fás szárú növényzet telepítését legalább 50%-os arányban lombhullató növényfajok alkalmazásával kell elvégezni.

c) A 4. mellékletben felsorolt növényfajok a település közigazgatási területén nem telepíthetők.

d) Saroktelken a sarkoktól 5-5 m-es sávban a csereszint magassága nem haladhatja meg a 1,0 m-t.

### 17. „Modern-divatos” kertváros településképi követelményei

21. § (1) Egyedi építészeti követelmény:

a) Új épület magastetővel alakítható ki.

b) A magastető az utcában jellemző ÉK-DNY irányú gerincvonalhoz és utcaképhez igazodjon.

c) Társasház udvarán kerítés nem létesíthető, tértárolásra sövény vagy növényzettel takart, lábazat nélküli drótkerítés alkalmazható.

d) Kerti építmények az épülettel harmóniában alakíthatók ki.

e) A terület utcaszakaszain és a területtel szomszédos utcaszakaszokon új fasor telepítése az épületek léptékéhez igazodó, középmagas fajfajjal történjen.

### 32. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

37. § (1) Napelem, napkollektor, napenergia-hasznosító berendezések az építészeti környezetbe illeszkedve:

- a) homlokzaton a felületre szerelten, csak integrált módon, aktív építészeti elemként, a városképi megjelenést az épület egészébe komponálva,  
b) magastetős épületeken az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben, a felületre szerelten, szabályos alakzatban,  
c) lapostetős épületeken elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve,  
d) önálló építményként kizárólag gazdasági területen, építési helyen belül helyezhető el.

(2) Technológiai létesítmény:

- a) klímaberendezés kültéri egysége-, kivezetése, szellőző, kémény, égéstermék elvezető, parapet konvektor, parabolaantenna, egyéb technikai berendezés - a riasztó kivételével az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az épület közterületről látható egyéb homlokzatára takartan, vagy az alárendeltebb homlokfalára telepíthető,  
b) oldalhatáron álló beépítés esetén, az oldalhatár felé eső homlokzatra nem helyezhető el,  
c) gáznyomás-szabályozó a telek elő-, és oldalkertjében, vagy az épület közterületről nem látható homlokzatán helyezhető el,  
d) gépészeti berendezések takarásban vagy az épületszerkezetbe integráltan kerüljön kialakításra.

(3) Szerelt gravitációs külső kéményt az épületeken elhelyezni csak a fallal megegyező külső burkolattal ellátva szabad.

(4) Külterületen háztartási méretű kiserőmű (szélkerék, szélérőmű) telepítésének feltétele, hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített homlokzatmagasságot legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg, és a dőléstávolsága minden irányban saját telkén belülré kell, hogy essen.

(5) A (4) bekezdés teljesítésével sem telepíthető háztartási méretű kiserőmű (szélkerék, szélérőmű)

- a) műemléki környezetben,
- b) helyi területi védelemmel érintett területen belül,
- c) egyéb védelem alatt álló területeken,
- d) tájképvédelmi területen, vagy
- e) ahol azt magasabb rendű területrendezési terv tiltja.

(6) Szélerómű, vízszintes tengelyű szélkerék belterületen nem telepíthető.

### 33. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésének általános szabályai

38. § (1) A kiépítésre kerülő nyomvonalas közlekedési létesítmények környezetbe illesztéséről terepalakítással, továbbá növénytelepítéssel gondoskodni kell.

(2) A sajátos építmények, műtárgyak elhelyezését elsősorban állami vagy önkormányzati közterületen, meglévő építmények közös eszközhasználatával kell elhelyezni.

(3) Üzemelő villamosenergia föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is, a 9. függelék szerinti településkép védelme szempontjából kiemelt területeken csak föld alatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(4) Új épület építése esetén a villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

(5) Az elővárosi logisztikai zóna kivételével új fejlesztési területeken az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(6) Kialakult területen, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetései, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(7) Településkép védelme szempontjából kiemelt területeken új elektronikus hírközlési hálózatok új, önálló oszlopsoron vezetett légvezetékes formában nem létesíthetők.

(8) Településkép védelme szempontjából kiemelt területeken kívül új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel akkor lehet elhelyezni:

- a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető,
- b) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

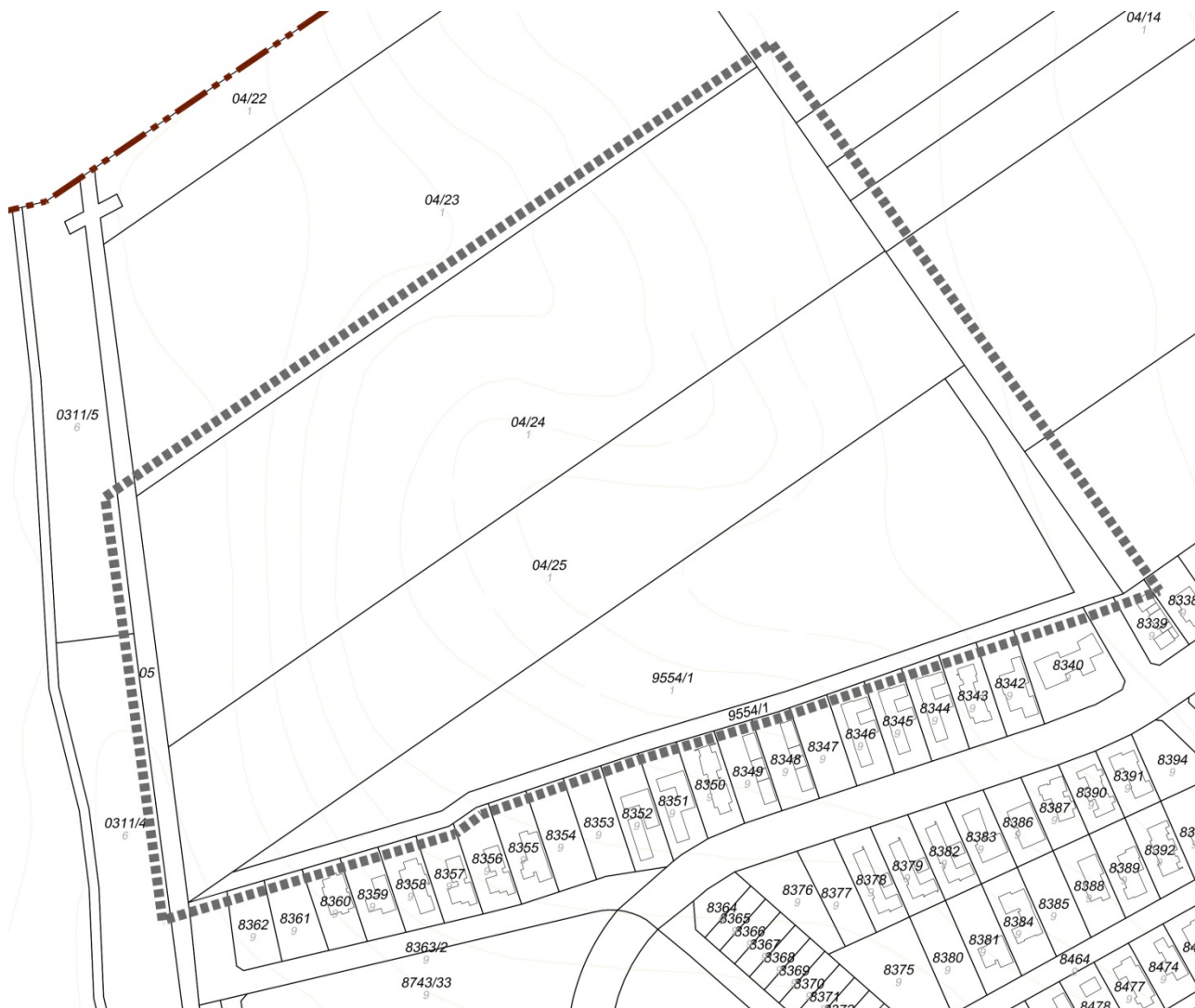
(9) Vezeték nélküli hírközlési építmények antennatartó szerkezete nem helyezhető el Bia és Torbágy helyi területi védelemmel érintett területein, lakóterületen és a 9. függelék szerinti településkép védelme szempontjából kiemelt területeken.

(10) Vezeték nélküli hírközlési építmények antennái:

- a) beépítésre szánt területen önálló adóantenna nem lehet magasabb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének kétszerese,
- b) építményekre helyezhető adóantenna az épület - épületmagasságba számításánál figyelembe veendő - legmagasabb pontját legfeljebb 4,0 méterrel haladhatja meg.

## Tervezési alaptérkép

A tervezési alaptérkép az állami földmérési adatok felhasználásával kidolgozott alaptérkép, melyet az Önkormányzat bocsátott rendelkezésre 2019. márciusában.



10. ábra Földhivatali ingatlan-nyilvántartási alaptérkép

## Fejlesztési program, beépítési javaslat

A Kormány 2019. december 4-én módosította a Nemzeti Köznevelési Infrastruktúra Fejlesztési Program II. ütemében megvalósuló iskolafejlesztésekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 3/2018. (II. 1.) Korm. rendeletet. A Korm. határozat Biatorbágy város területén az általános iskola, tanuszoda építésének helyszínéül a már szakgimnázium számára kijelölt 9554/1, 9554/2 hrsz.-ú ingatlanoktól északra fekvő 04/25 hrsz.-ú telket jelölte ki, összesen 6,66 hektár nagyságú területen. Jelenleg folyamatban van a koncepciótervek készítése.

A beruházás több ütemben fog megépülni, melynek létesítményei a következők:

- I. ütem: Műfüves gyakorló labdarúgópálya
- II. ütem: Tanuszoda
- III. ütem: Szakgimnázium: 18 tantermes
- IV. ütem: Általános iskola: 16 tantermes

Célszerű a 4 létesítménynek külön-külön telket alakítani, hogy a fejlesztések folyamatosan, egymástól függetlenül történhessenek.

A 4 létesítmény területigénye a következő:

1. Szakgimnázium: 2,2 hektár
2. Labdarúgópálya: 105x68 m nagyságú gyakorló műfüves pálya, kis lelátóval és kiszolgáló épülettel együtt ~ 1,1 hektár
3. Általános iskola: 1,5 hektár
4. Tanuszoda: 4000 m<sup>2</sup>

A tanuszoda telke lesz a legkisebb, melynek épülete a TTT program keretében általánosan kb. 20x60 m nagyságú lesz.

A most hatályos K-Okt-2 építési övezetben 1 hektár van meghatározva legkisebb kialakítható telekméretnek. Az övezet módosítása során minimális telekterületként a 4000 m<sup>2</sup> javasolt, szakmai előírásokon túl tekintettel az uszoda befele forduló funkciójára.

Az intézmények két új tömböt fognak alkotni – a közbülső feltáró út tagolásával - az Antall József utca északi meghosszabbítása és az Óhmüllner sétány között.

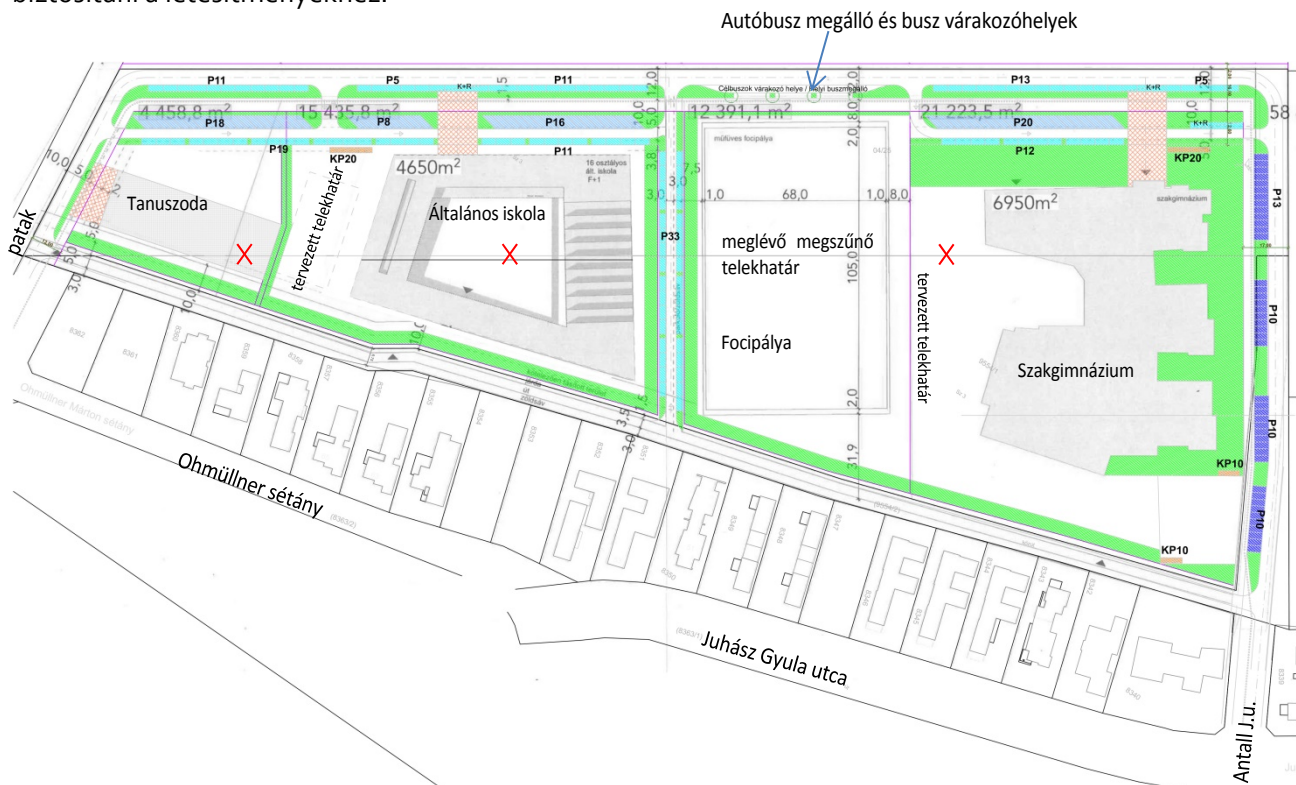
Az új oktatási és sportlétesítményekkel szemben támasztott követelmény a tartósság, gazdaságos megépíthetőség és üzemeltethetőség, ugyanakkor az épített környezet szempontjából példamutató, kulturális értéket hordozó, környezetébe jól illeszkedő épületek, épületegyüttes létesítése.

A 4 létesítmény épületei szabadonálló beépítési móddal nem helyezhetők el a sajátos tömbfeltárás és közterületek miatt a telken, csak zárt sorú beépítési móddal (hátsó kert nincs, csak előkert). A tervezett legnagyobb épületmagasság 12 m, a tervezett beépítettség max. 40%. Tervezett min. zöldfelületi aránya 10%. Az épületek előkerttel kerülnek elhelyezésre, melynek mérete legalább 10 m.

Fontos a határoló utak, előkertek és a tervezendő udvarrészek magas minőségű zöldítése-fásítása és csapadékvíz elvezetése és a visszatartás körültekintő tervezése.

A város és a szomszédos települések közlekedése alapvetően a személygépjárművekre alapozott, emiatt az OTÉK által meghatározott követelményeknél indokolt legalább 30 – 50 %-kal több parkolóhelyet kialakítani a közterületek lehetőségeit is figyelembe véve.

Az OTÉK szerinti várakozóhely szükségletet elsősorban telken belül kívánják és kell megvalósítani, de a szakgimnáziumtól keletre tervezett közterületen is kívánják elhelyezni parkolóhelyeket. A létesítmények főbejáratai északon kerülnek kialakításra. A (kiss and ride) parkoló területeket és kerékpártárolókat is kell biztosítani a létesítményekhez.



11. ábra Beépítési javaslat, tervezett helyszínrajz

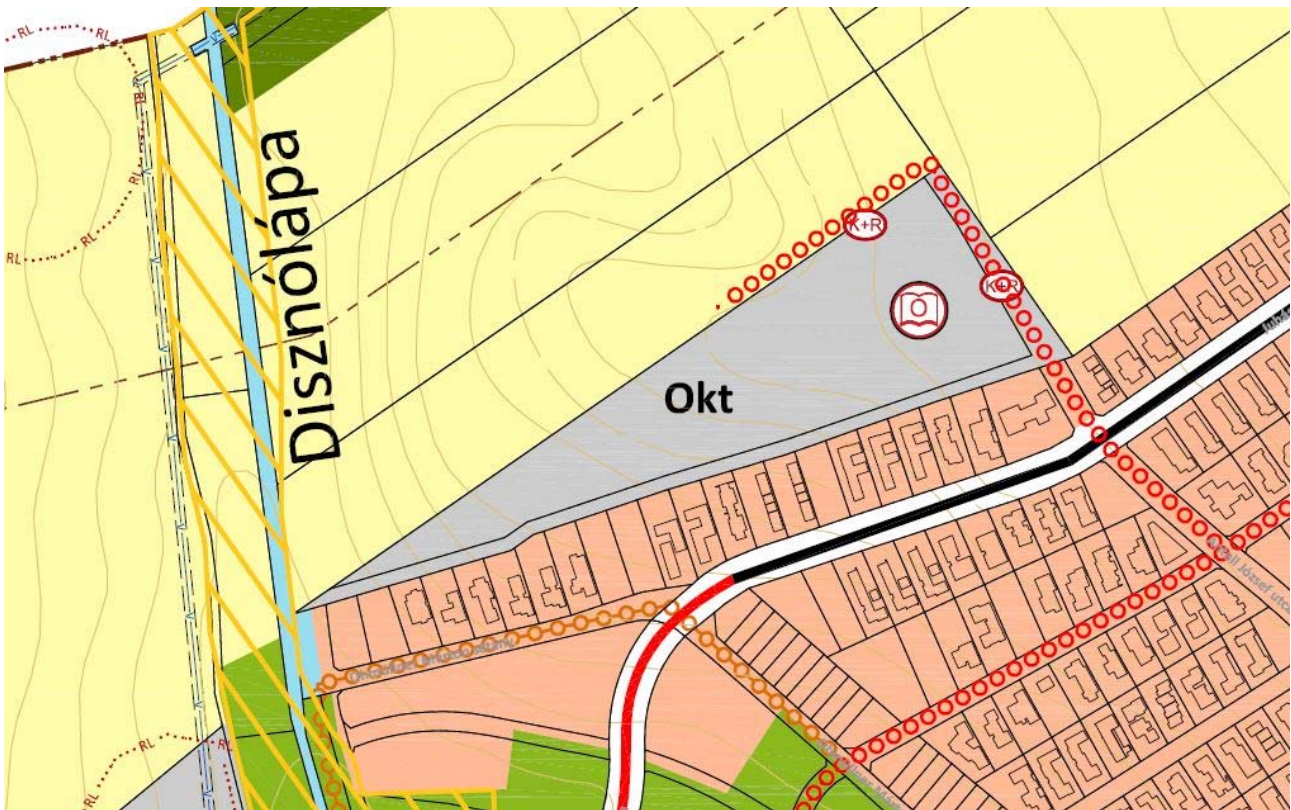


## HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### Településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti terv szerint a tervezési terület általános mezőgazdasági területbe és különleges oktatási területbe tartozik. Meglévő határoló kiszolgáló útnál magasabb kategóriájú utak nincsenek. A 9554/2 hrsz-ú ingatlan helyi közútként van bejegyezve a tervezési terület déli és keleti határán. A tervezési terület határos beépített kertvárosias lakóterülettel. Nyomvonalas létesítmények közül tervezett kerékpárút található a tervezési terület keleti oldalán, valamint Kiss and Ride parkoló helyek a keleti és északi oldalon.

A településszerkezeti terv tervezett módosítása során újonnan beépítésre szánt terület is meghatározásra kerül a különleges területtől északra fekvő mezőgazdasági területen. A biológiai aktivitásérték csökkenése miatt mindenképp szükséges erdőterület, továbbá az MaTrT 12. § (3) bekezdése alapján 5% zöldterület kijelölése.



12. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlet

### Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület déli része K-Okt-2 építési övezetbe van besorolva, mely övezet a városban csak ezen a területen került meghatározásra. A K-Okt-2 övezet építési paraméterei közül a beépítési mód, a legkisebb telekméret, a legkisebb zöldfelületi arány a fejlesztési program alapján nem megfelelő. A tervezési terület a „modern-divatos” kertvárosi területen fekszik, beépített kertvárosias Lke-12 építési övezet mellett, melynek építési paraméterei: oldalhatáron álló beépítési mód, 700 m<sup>2</sup> legkisebb kialakítható telekméret, telek legkisebb szélessége 20m, legnagyobb beépítettség 30%, legnagyobb terepszint alatti beépítettség 60%, legkisebb zöldfelület mértéke 50%, legnagyobb szintterületi mutató 0,8, épületmagasság legnagyobb megengedett mértéke 6,5m.

**A hatályos HÉSZ vonatkozó előírásai a következők:****Környezetvédelmi előírások**

5. § (1) Biatorbágy közigazgatási területén új építmény csak úgy helyezhető el és építhető, hogy
- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést idézze elő,
  - b) az elérhető legjobb technikákkal megelőzze a környezetszennyezést és támogassa a fenntartható környezetgazdálkodást.
- (2) Út létesítésekor a környezeti zaj és rezgés elleni védelem eszközei az út melletti területeken a Településszerkezeti tervben szereplő meglévő és tervezett területfelhasználások figyelembevételével tervezendők.
- (3) Zajkibocsátással járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezések épületen kívüli elhelyezése lakó-, üdülő és vegyes területen csak a szomszédos telekhatártól mért 3 méteren túl megengedett az egyéb vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.
- (4) A védendő övezetek védelme érdekében a közlekedési főhálózatok (autópálya/autóút/országos főút, vasút) fejlesztése esetén a várható környezeti terhelésből következő hatások mérséklésére zajárnyékoló fal építendő.
- (5) Zavaró hatású rendeltetések a káros környezeti hatásoktól védendő építési övezetekben nem helyezhetők el.

**Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés létesítményei**

10. § (1) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat (szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgyat) kell elhelyezni.
- (2) A Hosszúréti-patak szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű új beruházás esetén.
- (3) Beépítésre szánt területen új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni vizek megfelelő biztonsággal kezelhetők (továbbvezetés, felhasználás, szikkasztás).
- (4) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását, locsolási célú tározását, a befogadói nyilatkozat mértékében történő csökkentett kifolyású továbbvezetését) megoldani, amennyiben a telek nem érintett felszínmozgás-veszélyes területtel.
- (5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áterezst úgy kell kialakítani, hogy
- a) lakóterületen telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
  - b) szélessége legfeljebb 5 m lehet és víz-visszaduzzasztást ne okozzon.
- (6) A csökkentett kifolyású záportározókat a teljes vízgyűjtő területükre méretezetten kell megépíteni.
- (7) A 20 vagy annál több gépkocsit, 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárműveket befogadó parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába.

**Telekalakítás**

13. § (1) Közérdekű cél megvalósítása, közterület kiépítése esetén a telkek megközelítése és közművekkel való ellátása érdekében a telek be nem építhető részéből a műszakilag indokolt mértékű területet a tulajdonos térítésmentesen átadja közterület céljára. Ebben az esetben a telek legnagyobb beépíthetősége a telekalakítás előtti állapot alapján ezzel a leadott telekrésszel együtt számítandó.
- (2) Új nyúlványos telek gyűjtőutakról és magánutakról nyilván nem alakítható ki.
- (3) Nyúlványos telek csak akkor alakítható ki, ha a nyúlvány szélessége legalább 6 m.

- (4) A szabályozási vonallal érintett telkek akkor is megoszthatók a szabályozási vonal mentén, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete és meglévő állapot beépítettségi paraméterei nem teljesítik az építési övezeti előírásokat.
- (5) A már kialakult minimális telekmérettől eltérő telkek akkor építhetők be, ha beépítési módnak megfelelő építési hely kialakítható és a környezetbe illeszkedő léptékű épület építhető.
- (6) Új úszó telek nem alakítható ki.
- (7) Az övezeti paraméterekben előírt legkisebb telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók közterület kialakítására, közműépítmények, köztárgyak elhelyezése érdekében (például szennyvízáttemelő, transzformátorház, vízgépház stb.), továbbá magánút számára.
- (8) Saroktelkek megosztható, ha a megosztás után létrejött telkek mérete legfeljebb 10%-kal tér el a kialakítható legkisebb telekterülettől.
- (9) Két utcára nyíló és fekvő telek megosztható, ha a megosztás után létrejött telkek mérete legfeljebb 10%-kal tér el a kialakítható legkisebb telekterülettől.
- (10) Új fekvő telek legalább 20 m telekmélységgel alakítható ki.

#### **Az építési hely meghatározásának szabályai**

15. § (1) A meglévő épület építési helyen kívüli részén a bruttó szintterület növelését eredményező építés nem végezhető, az ilyen épület vagy épületrész bontás esetén nem építhető újra.
- (2) Az építési hely meghatározásánál az OTÉK előírásait a következő eltérésekkel kell alkalmazni:
- a) Az előkert meghatározása során:
    - aa) jellemzően beépült telektömbben lévő építési telek beépítése esetén az előkert és építési vonal meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek teljes utcaszakaszán kialakult előkertek által meghatározott sávba kerüljön,
    - ab) jellemzően beépítetlen telektömbben a minimális előkert nagysága 5,0 méter, amely a környezeti adottságok és az egyes övezetek előírásai szerint változhat,
  - b) Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén
    - ba) az új épületet az oldalkerti telekhatáron lévő építési határvonaltól 15m telekszélességig legalább 0,6m, 15m-nél nagyobb telekszélesség esetén min 1,0m és legfeljebb 2,99 m távolságra kell elhelyezni.
  - c) Szabadon álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter.
  - d) Az értékvédelmi területeken kétsoros beépítés esetén, amennyiben a kialakult beépítés az építési határvonalakból kinyúlik a meglévő épületeken is lehet értéknövelő-bővítő építési tevékenységet folytatni.
- (3) A közterületre kinyúló épületrészek esetén a telekrendezés során kell tisztázni a jogi és természetbeni állapotot. Az épület által elfoglalt terület olyan kialakult építési helyként tekinthető, melyen a településképp javítása érdekében értéknövelő felújítás, fejlesztés történhet.
- (4) Vegyes beépítésű tömbökben az övezeti előírásoknál meghatározott beépítési módtól – a településképp kedvezőbb kialakítása érdekében – akkor lehet eltérni, ha a környezetben kialakult beépítési mód vegyes és a településképi véleményben foglaltakat figyelembe veszik.
- (5) Meglévő, a környezeti adottságokhoz igazodó, sajátos helyzetben lévő beépítés (például: védett építmény, hegyoldalon lévő épület, stb.) esetén az építési hely határvonalai a homlokzati síkokhoz igazíthatók.

#### **Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai**

16. § (1) Építési övezetben új épület elhelyezésének feltétele, hogy az építéssel érintett telek az övezeti előírásoknak megfelelően a természetben is legyen kialakítva és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés megtörténjen.

- (2) Amennyiben az SZT alapján egy telek, építési telek, több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek adott övezeti, építési övezeti részére számítandók.
- (3) A lakóterületek és a K-R-1 építési övezeteiben előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad a létesíthető bruttó szintterület számításánál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor nem vehető figyelembe.
- (4) Melléképítmény valamennyi építési övezetben, övezetben elhelyezhető, e rendelet és az egyéb vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.
- (5) Az építési övezetekben, ha övezeti előírás másképp nem rendelkezik:
- a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet,
  - b) melléképítmények és melléképületek építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:
    - ba) elő- és oldalkertben a közmű-becsatlakozási műtárgy, gáznyomás-szabályozó, hulladéktartály tároló kerti építmény,
    - bb) hátsókertben az építési hely vonalában, a fő rendeltetésű épület mögött valamennyi melléképület, állattartó építmény, trágyatároló és komposztáló.
- (6) Telken belül medence a telekhatároktól legalább 3-3 méteres távolságban helyezhető el.
- (7) 6 m-nél magasabb zászlótartó oszlop vagy totem oszlop csak vegyes, gazdasági és különleges területen helyezhető el.
- (8) Állandó jellegű lakókocsi, konténer, sátor-lakásnem helyezhető el egyik övezetben sem. Lakókocsi és konténer csak felvonulási építményként helyezhető el ideiglenes jelleggel.
- (9) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban az eredeti terepfelület nem változtatható. Ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, ez esetben a tereprendeризést ahhoz igazodóan kell kialakítani. A terepalakítás során a telekhatártól számított 1,0 m-es területsáv és az építési hely határvonala között az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m-t lehet eltérni.
- (10) Rendeltetéshez kötött technológiai építmény magassága az építési övezetben, övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság kétszeresét nem haladhatja meg.
- (11) Biatorbágy beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területein az épület legmagasabb pontja legfeljebb az építési övezetben, övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság mértékének kétharmadával növelt értéke lehet.

#### **Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs**

18. § (1)A telkek közötti és épületek körüli támfalakat, rézsűket, bevágásokat úgy kell kialakítani, hogy azok a szomszédos telkek rendeltetészerű használatát ne korlátozzák.
- (2) Amennyiben a terep eredeti lejtése támfal, bevágás kialakítását szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcső, vagy támfal magassága sehol nem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 3,0 métert. Teraszos kialakításánál a támfalak közötti minimális távolság legalább 1,2 méter.
- (3) Amennyiben a telek homlokvonala mentén a közlekedési terület bevágásban van és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 2,0 méternél, akkor a közterület felőli támfal járdaszinttől mért magassága nem lehet nagyobb 3,0 méternél.
- (4) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen
- a) épület legnagyobb tagolatlan oldalhossza gazdasági terület kivételével legfeljebb 20,0 méter lehet,
  - b) az épület lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben/övezetben meghatározott épületmagasság értékét, a terepcsatlakozások közötti különbség felével.
  - c) Beépítésre szánt területen támfalgarázs létesíthető, amennyiben:
    - ca) a terep átlagos lejtése az előkertben legalább 20%-os, vagy
    - cb) az előkert természetes terepszintje legalább 1,5 méterrel magasabban van a kapcsolódó közterület csatlakozó terepszintjénél.
- (5) Telek homlokvonalán lévő támfalgarázs

- a) az utca csatlakozó terepszintjétől számított legfeljebb 3,5 méter magasságú lehet, mely a szomszédos telek felé való csatlakozásnál legfeljebb 1,0 méterrel lehet magasabb, tetején extenzív zöldtető létesítendő,
- b) A támfalgarázs tetején áttört kerítés/korlát létesíthető, max. 1,0 méter magassággal.

#### A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai

21. § (1) Az egyes építési övezetekben az övezet előírásainak megfelelő rendeltetés olyan módon valósítható meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

**(2) A lakó-, üdülőterület és a vegyes terület építési övezeteiben lévő telkeken nem helyezhető el önálló parkoló és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek számára.**

#### Különleges beépítésre szánt területek általános előírásai „K – ”

35. § (1) A különleges terület építési övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A településen a különleges területek SZT-ben lehatárolt építési övezetei:

- temető területei K-T,
- sportpályák területei K-Sp,
- rekreációs területek K-R,
- oktatási területek K-Okt,
- szállásférőhelyek területei K-Szf,
- művésztelep területe K-Műt,
- különleges beépítésre szánt egyéb erdőterületek K-E,
- szennyvíztisztító telep területe K-Szt,
- közművek elhelyezésére szolgáló területek K-Kmű,
- romtemplom területe K-Rom.

(3) A különleges területek építési övezeteiben elhelyezhető rendeltetésekről az egyes övezetek előírásai rendelkeznek, kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető: személygépjármű tároló, egyéb, a fő rendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A különleges terület építési övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen rendelkezik.

(5) A különleges terület építési övezeteiben lévő építési telken az előkert nagysága minimum 5 méter, az oldalkert és hátsó kert nagysága az országos építési követelmények szerinti, kivéve, ha a rendelet másképp nem rendelkezik.

#### Különleges oktatási területek építési övezetei

„K – Okt”

39. § (1) Különleges oktatási területek építési övezeteiben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) A különleges oktatási területek építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	legnagyobb beépítettség e %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség e %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-Okt-1	SZ	100000	10	15	40	0,40	(3,5) 11,0
K-Okt-2	SZ	10000	40	60	40	1,60	(3,5) 12,0

SZ: Szabadonálló

(6) A K-Okt-2 övezet komplex oktatási intézmény megvalósítására szolgál.

(7) A K-Okt-2 övezetben

- a) a főrendeltetésű épületen belül főrendeltetési egységenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el,
- b) az övezet területén az elő-, oldal-, és hátsókertr mértéke 10,0 m.

#### Településközpont „Vt” terület általános előírásai

27. § (1) Az övezetekben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

- (2) A településközpont terület az SZT-n Vt jellel szabályozott építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) A településközpont terület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül
  - a) igazgatási, iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) vendéglátó, szállás jellegű,
  - d) kézműipari,
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - g) sport
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (4) Településközpont terület építési övezeteiben nem helyezhető el:
  - a) önálló üzemanyagtöltő,
  - b) parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára.
- (5) A településközpont terület építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:
  - a) személygépjármű tároló,
  - b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.
- (6) A településközpont terület építési övezeteiben a létesíthető rendeltetéseket egy épületben kell kialakítani, kivéve, ha a telekre vonatkozó építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (7) A településközpont terület építési övezeteiben a Szabadság út, Fő utca, Baross Gábor utca, Szent István utca, Nagy utca, Pátyi út és a gyűjtőutak menti telkeken belül a nem lakó rendeltetésekhez az OTÉK szerinti parkoló szükségletet kell biztosítani. A Vt övezetek további telkein belül az OTÉK szerinti parkoló szükségletmátsfélszeresét kell biztosítani.
- (8) Településközpont övezetekben lakásonként legalább egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és legalább egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.
- (9) Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről gondoskodni kell, kivéve, ha az épületen belüli gépkocsi elhelyezés műszakilag nem megoldható. Ebben az esetben a két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

#### Vt jelű építési övezetek előírásai

28. § (1) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítési módja	legkisebb kialakítható telekterülete	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Vt-16	SZ	5000	40	40	60	30	0,30	12,5

O: Oldalhatáron álló, Z: Zártsorú, Sz: Szabadonálló beépítési mód

**Megállapítás: A Vt-16 építési övezetbe nem tartoznak egyedi előírások. A szintterületi mutató hibásan 0,3 értékkel szerepel.**



13. ábra Hatályos szabályozási terv részlet

A Szabályozási terv tartalmaz a lakóterület felőli oldalon egy 8,5 széles közterületet, attól északra pedig kötelező védőfásítást, mely fásítás az egész fejlesztési terület telekhatára mentén fel van tűntetve. Az építési hely a déli telekhatártól 15 méterre található, ami min. ekkora előkertet jelent. A tervezési terület keleti oldalán a 9554/2 hrsz-ú helyi közút tervezett szabályozási szélessége délen 19 m, majd észak felé beszűkül 12 m-re. Itt a keleti oldalon és az északi oldalon is 10 m min. előkert van az építési hellyel megadva. A feltáró útja a területnek a 9554/1 hrsz-ú telektől északra 16 m szélességben került meghatározásra, mely út becsatlakozik az Óhmüller utca területébe. A tervben jelölve van még 2 db. K+R (Kiss and Ride) hely, mely egy iskolánál már alapvető követelmény. A tervezett kerékpárút az Antall József utca északi meghosszabbításában halad, majd bekanyarodik a tervezett északi utcába, de nincs végigvezetve a közterületen. A Tudáspark fejlesztési területhez tartozó 04/25 hrsz-ú földrészlet beépítésre nem szánt Má-1 általános mezőgazdasági övezetbe tartozik.

### Összefoglaló

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a tervezési terület

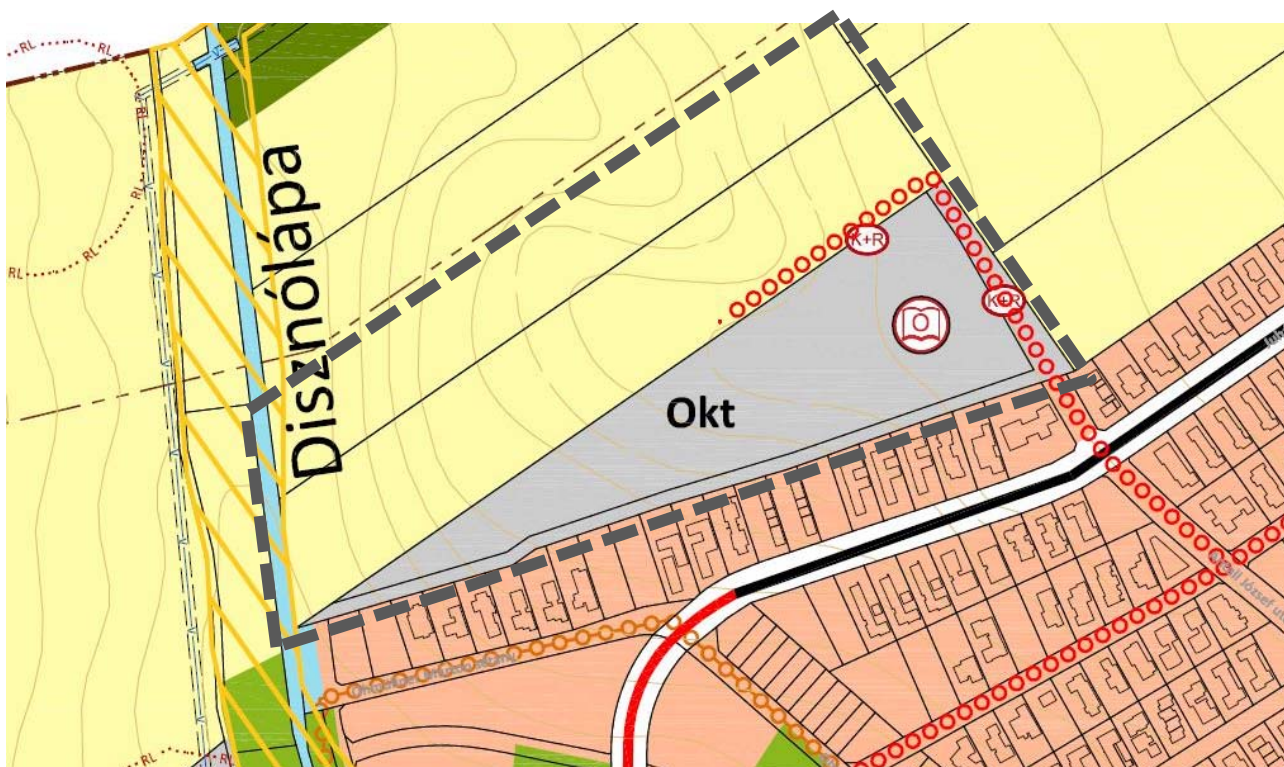
- építési szabályait a Helyi Építési Szabályzat rögzíti, azonban az K-Okt-2 övezet telekméretre és zöldfelületre vonatkozó paramétere nem tartható a tervezett fejlesztések megvalósítása során,
- a fejlesztésbe vont 3,25 hektár nagyságú 04/25 hrsz-ú telek Má-1 övezetbe tartozik, és módosítása szükséges beépítésre szánt területbe sorolással,
- közlekedési szempontból a meglévő közlekedési kapcsolatok megfelelő megközelítést biztosítanak, a terület közlekedési feltárása a korábban javasolt 9554/2 hrsz-ú közútról biztosítható, az Antall József út északi meghosszabbításával, valamint annak bővítésével. A közterület szélesítésére a nyugati oldalon is szükség lesz, a parkolás megoldható telken belül, és a határoló közterületeken, igény szerinti parkolók biztosításával,
- a közműrendszer a határoló területen biztosított, de szükséges kapacitásbővítés a szakági fejezetek szerint,
- a településrendezési tervmódosítás kidolgozásához előírt városrendezési vizsgálatok nem tártak fel olyan műszaki- és településrendezési körülményeket, amelyek a változtatásokat követően nem tennék lehetővé a terület fejlesztését.

### Településszerkezeti tervmódosítás javaslata

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt „Tudáspark” beruházási terület déli része különleges oktatási területbe van besorolva. Északi bővítési területe 3,24 hektár nagyságú, amely általános mezőgazdasági terület besorolású. A módosítás során javasolt mindkét terület településközpont vegyes területbe sorolása, hogy az intézmények elhelyezhetők legyenek. Jelenleg az OTÉK különleges terület esetén min. 40% zöldfelületet ír elő. Ez az érték a fejlesztési program szerint egyik intézmény telkén sem tartható. Így összesen 6,66 hektár nagyságú új településközpont terület kerül meghatározásra Biatorbágy város területén. A terv szerint a tervezett kerékpárút nyomvonala a beruházási területet határoló közterületeken kerül feltüntetésre.

Biológiai aktivitásérték pótlására mindenképp szükség lesz az általános mezőgazdasági terület településközpont területbe sorolása miatt, mivel 3,24 hektár nagyságú újonnan beépítésre szánt terület kijelölése történik.

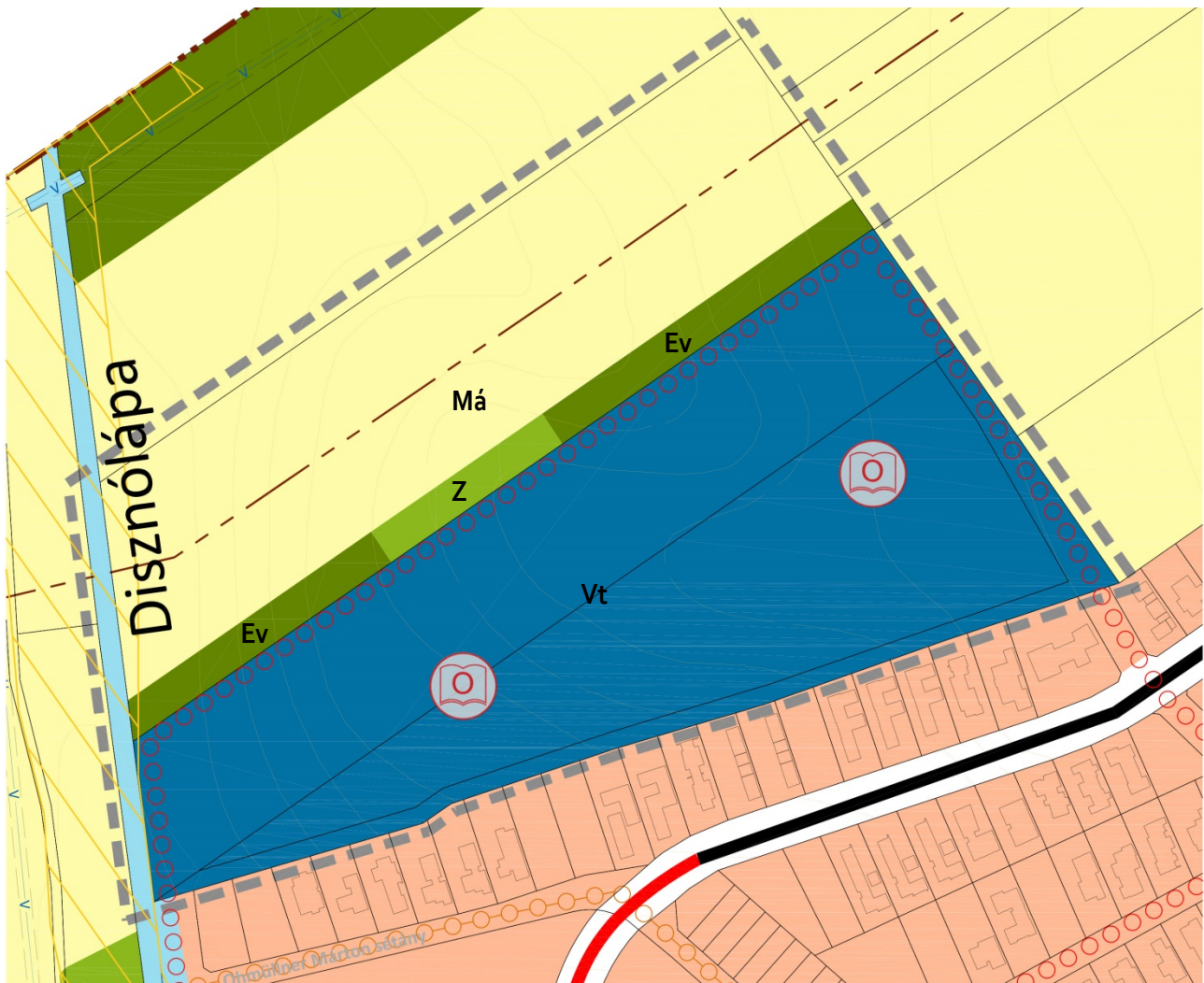
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) 12. § rendelkezik az új beépítésre szánt terület kijelölésének szabályairól. Ennek értelmében a 3,24 hektár új településközpont terület kijelölése esetén azzal egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni. A tervezés során megvizsgálva a szomszédos területeket, és a biológiai aktivitásérték (továbbiakban: BAÉ) számítását is figyelembe véve, a beruházási területtől északra fekvő 04/24 hrsz-ú szántó minőségi osztályú területen javasoljuk az előírt zöldterület kijelölését 16 m szélességben, melynek értéke 1620 m<sup>2</sup>. E zöldterület mellett ugyanabban a sávban kerül kijelölésre a BAÉ számításból eredő negatív érték ellensúlyozására 0,54 hektár erdőterület, 16 m széles sávban. Ennek az erdőterületnek köszönhetően az oktatási komplexum északi irányból védettséget kap a területen északi-észak-keleti irányból érkező állandó szélről és portól.



14. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlet

### Javasolt településszerkezeti terv részlet





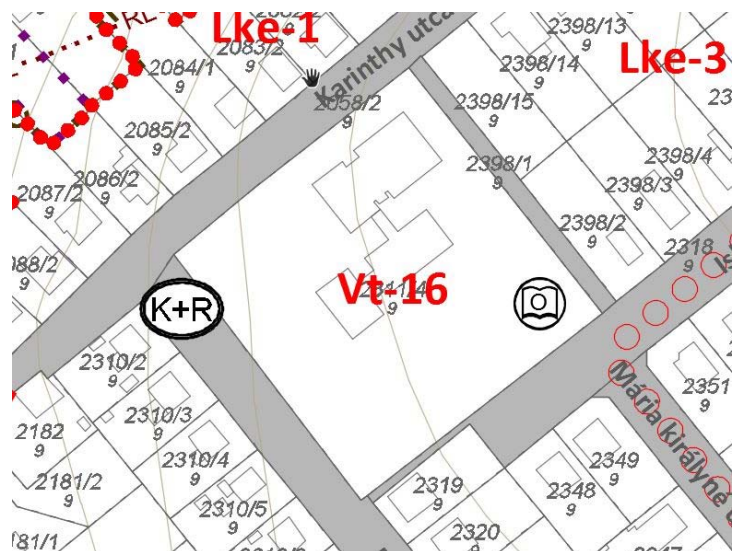
## Szabályozási koncepció

### A termódosítás célja

- oktatási, nevelési és sport intézmények kialakításának biztosítása

A termódosítás hatására a tervezési területen mind a 4 intézmény telkének a hatályos tervben is szereplő Vt-16 építési övezetbe sorolása javasolt, de módosított paraméterekkel. A Vt-16 építési övezetbe tartozik a fejlesztés alatt álló Karinthy Frigyes utcai általános iskola is.

A hatályos tervben hibásan 0,3 legnagyobb szintterületi mutató van meghatározva a 40% beépíthetőség és a legnagyobb 12,5 m épületmagasság mellé. A Vt-16 övezet építési paramétereinek módosításával a nemzetgazdaságilag kiemelt jelentőségű beruházás megvalósítható lesz. A szabadonálló beépítési mód helyett a beruházási terület szűkössége miatt a zártosú beépítési mód javasolt. A több épület elhelyezésének igénye és a kedvező tájolás miatt a speciális létesítmények megkövetelik az építési helyen belüli rugalmasságot. A tervezett 40%-os beépíthettség módosítása nem szükséges. Az előzetes program szerint az



15. ábra Szabályozási terv részlet a Karinthy Ált. iskola területéről

F+2 épület szinthez elég a 12 m legnagyobb épületmagasság, ahogy a K-Okt-2 övezetben is van. Az előírt min. 30% zöldfelület nem lesz tartható, ezért azt csökkenteni javasolt 10%-ra. A lakóterület felőli oldalon mindenképpen javasolt az előkertben többszintes növényzet kialakítása, továbbá a közterületek fásítása.

A tervezett szabályozási vonalak úgy lettek megtervezve, hogy a közterületen elhelyezhető legyen a járda, kerékpárút, fasor, közvilágítás, nyílt árok, párhuzamos parkolók és kétirányú forgalomra tervezett burkolat. Ennek megfelelően a keleti oldalon a 17-20 m széles közterület javasolt, az északi oldalon a 18 m, a nyugati oldalon, ahol nem lesz parkolás, ott 12m is elég. A déli kis gazdasági utca, mely jelenleg 8,5 m, a javaslatban 10 m széles vegyes forgalmú útra tervezett, hogy a nyílt árok és fasor beférjen. A tömb megosztására tervezett átkötő utca is 10 m széles vegyes forgalmú kialakítása javasolt, a két oldali párhuzamos parkolás miatt. Itt a parkolók között kis szigeteken lesznek a fák és a közvilágítás, a vízvezetést beton folyóka biztosítaná. A részletes minta keresztaszelvények a közlekedési fejezetben találhatóak.

A hatályos 26/2019. (XI.29.) önk. rendelet szerinti K-Okt-2, Vt-16 és a tervezet szerinti Vt-16 építési övezet építési paramétereinek bemutatása:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható telekterülete	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
K-Okt-2	SZ	10000	-	40	60	40	1,6	(3,5) 12,0
Vt-16	SZ	5000	40	40	60	30	0,30	12,5
Vt-16	Z	4000	40	40	60	10	1,2	12

A „Tudáspark” területén a hatályoshoz képest az övezet módosítás során az alábbi paraméterváltozások történnek:

- Beépítés mód szabadonálló helyett zárt sorú beépítésre módosul.
- A legkisebb kialakítható telekméret 10 000 m<sup>2</sup>-ről 4000m<sup>2</sup>-re csökken.
- A legkisebb kialakítható szélessége 40 méter lesz, ez nem volt szabályozva.
- A legnagyobb beépítettség nem változik.
- A legnagyobb terepszint alatti beépítettség nem változik.
- A legkisebb zöldfelületi arány 40%-ról 10%-ra változik.
- A legnagyobb szintterületi mutató 1,6-ról 1,2-re csökken.
- Az épületek legnagyobb épületmagassága nem változik, de a legkisebb 3,5 mértéke megszűnik.

A Karinthy Frigyes utcai iskola területét érintően a hatályoshoz képest az alábbi paraméterváltozások történnek:

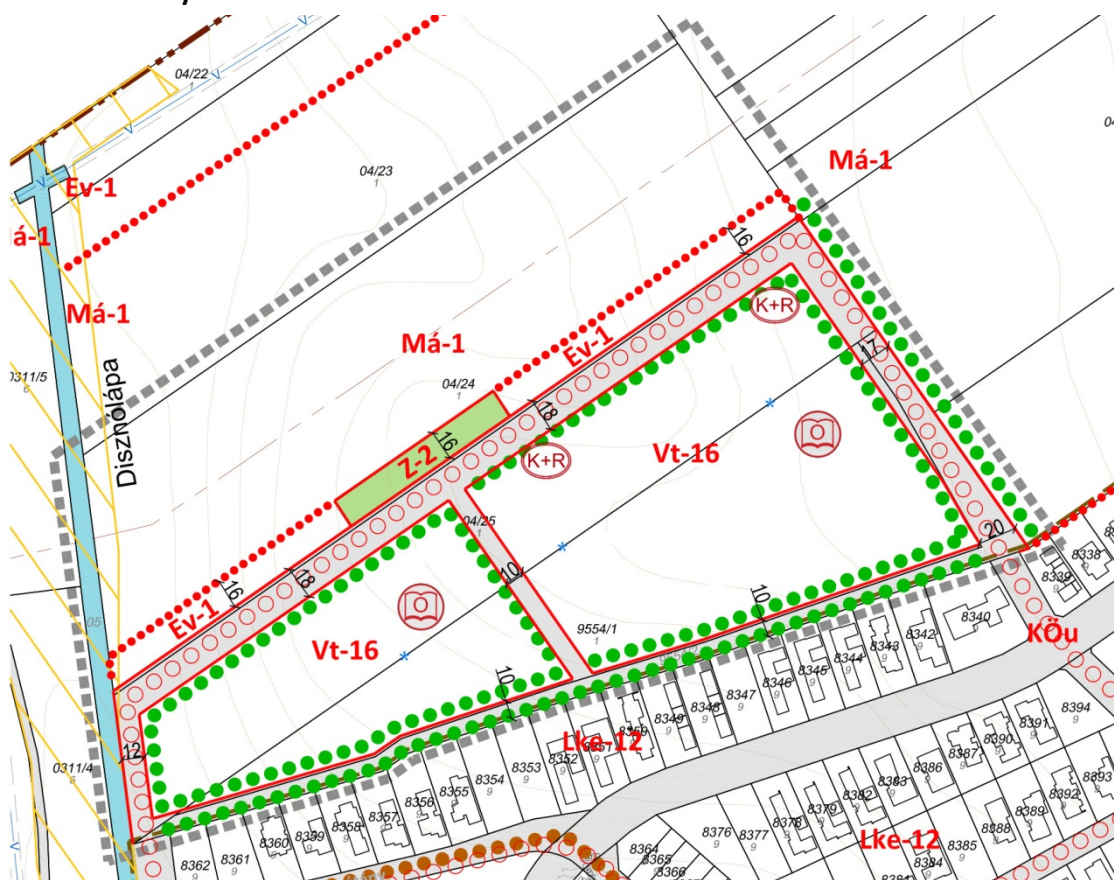
- Beépítés mód szabadonálló helyett zárt sorú beépítésre módosul.
- A legkisebb kialakítható telekméret 5000 m<sup>2</sup>-ről 4000m<sup>2</sup>-re csökken.
- A legkisebb kialakítható szélessége nem változik.
- A legnagyobb beépítettség nem változik.
- A legnagyobb terepszint alatti beépítettség nem változik.
- A legkisebb zöldfelületi arány 30%-ról 10%-ra változik.
- A legnagyobb szintterületi mutató 0,3-ról 1,2-re nő.
- Az épületek legnagyobb épületmagassága 12,5 méterről 12 méterre csökken.

A településszerkezeti tervnél leírtak alapján a szabályozási tervben is megjelenik a beruházási területtől északra fekvő szántó terület igénybevitelével a tervezett zöldterület és erdőterület, Z-2 és Ev-1 övezetként. A Z-2 zöldterület övezetében 0,01% lehet a legnagyobb beépítettség 3,0 m épületmagassággal és 95% zöldfelületi mérték mellett. Az 1620 m<sup>2</sup>-en így csupán 16 m<sup>2</sup> beépítés lehetséges. Az Ev-1 erdőterület védelmi rendeltetésű erdőterület, ahol épületet elhelyezni nem lehet, csak erdei kilátót és magaslelet lehet építeni 0,5% beépítettséggel.

Hatályos szabályozási terv részlet



Javasolt szabályozási terv részlet



A Helyi Építési szabályzat előírásainak módosítása és kiegészítése szükséges a fejlesztés megvalósulása érdekében:

- A 28. § (1) bekezdésében szereplő táblázatban a Vt-16 övezet beépítési paramétereinek módosítása
- A 28. § kiegészül 4 olyan bekezdéssel, mely szabályozza a rendeltetések elhelyezését: itt csak nevelési,

oktatási és sport célú rendeltetés helyezhető el, továbbá az intézményhez kapcsolódóan lakások önálló épületben.

- A rendeltetések több épületben is elhelyezhetők az övezetben
- Az OTÉK szerinti parkoló számnál a telken belüli és közterületi parkolás közötti arányt meghatározhatja a HÉSZ, eddig ez nem volt szabályozva helyi szinten. A Vt-16 övezetben ez 50%-os arány.
- A 27. § (4) bekezdését módosítani szükséges, mert jelenleg nem helyezhető el busz számára parkoló és garázs az iskolák területén. Ezzel az előírással a személyszállító buszok elhelyezhetők lesznek közhasználatú intézményekhez kapcsolódó közterületen.
- A 27. § (7) bekezdését is ki kell egészíteni, mert az OTÉK másfélszerese helyett a Tudáspark területén is az OTÉK szerinti parkoló szükséglet biztosítása indokolt.
- Tekintettel arra, hogy a város egyetlen K-Okt-2 övezete kerül átsorolásra Vt övezetbe, a 39. § (2) bekezdésében a táblázatból törlésre kerül az övezet, valamint a hozzá tartozó két előírás.

## TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

A módosítás érinti a településszerkezeti tervet. Új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A tervezett módosítás védett természeti területet, ökológiai hálózatot, ex lege védett területet, Natura 2000 területet nem érint.

Az új beépítésre szánt terület általános mezőgazdasági terület településközpont területbe sorolását jelenti. Az MaTrT mezőgazdasági térségként jelöli a nemzetgazdasági szempontból kiemelt intézményi terület bővítési területét.

A módosítással érintett területen védett vagy védelemre érdemes természeti érték, természetes vagy természetközeli élőhely nem található. A tervezési területhez közel található a Disznólápa patak, melynek ökológiai folyosó területe kívül esik a tervezési területen.

Javasoljuk, hogy a telepítendő növényállomány hazai őshonos, kártevőknek ellenálló fajokból álljon, melyek lombkorona magassága segíti a terület tájbaillesztését, valamint védelmet nyújt por és szél ellen a dombtetőn.

### BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁS

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (8) bek. alapján a Biatorbágy város legutóbbi (2019. évi) szerkezeti terv módosítása során megmaradt biológiai aktivitásérték növekmény felhasználható a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig, amennyiben a módosítással a településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítási eredménye kiegészül a (9) bekezdésben foglaltak szerint. Ez alapján a megmaradt növekmény: **+7,19 pont**

MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA	EREDETI TERÜLETFELHASZNÁLÁS	VALÓS HA	BAE PONT/HA	ÚJ TERÜLETFELHASZNÁLÁS	BAE PONT/HA	VÁLTOZÁS
<b>1. módosítás</b>						
1	általános mezőgazdasági terület	3,24	$3,24 \times 3,7 = 11,98$	településközpont terület	$3,24 \times 0,5 = 1,62$	-10,368
<b>2. Felhasználható növekmény az előző tervmódosításból</b>						+7,19
<b>3. módosítás Kompensáció miatt</b>						
2	általános mezőgazdasági terület	0,7	$0,7 \times 3,7 = 2,59$	zöldterület	$0,162 \times 6 = 0,972$	+3,224
				erdőterület	$0,538 \times 9 = 4,842$	
<b>ÖSSZESEN</b>						<b>+10,41</b>

A biológiai aktivitásérték a módosítás során 0,046 ponttal nő. A módosítás megfelel az 1997. évi LXXVIII. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről 7. § (3) bekezdésének b) pontjának:

*„b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”*

## ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A módosítás nem érinti a város meglévő és tervezett zöldterületeit. A módosítás a város zöldfelületi rendszerét kedvezően befolyásolja, mert az északi irányú szélnek való kitettséget mérséklő véderdősávot és zöldterületet jelöl ki a terv.

A szabályozási terv a beépítési lehetőségekhez mérten tartalmazza a fejlesztési területen belül puffer területként a lakóterületek felé a közterületi és telkeken belüli kötelező védőfásítást, és a keleti oldal felőli telepítendő fasorokat is. Ezek a fejlesztési területtől északra kijelölt, a magasabb rendű jogszabályokban is előírt zöldterület és a biológiai aktivitásérték szinten tartására tervezett erdőterület, mely az itt jellemző széles területen a levegő és porszennyezést is hivatott csökkenteni.

## KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A szabályozási terv módosítása során figyelembe vett és a területhasznosítás, építmények létesítése során figyelembe veendő meghatározó környezetvédelmi jogszabályok a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvényen felül:

### *A föld védelme*

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban Kvt.) 14.§.(1) bekezdése szerint „a föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira.”

A szabályozási terv módosítása nem érint termőföldet.

A föld védelme szempontjából meghatározó jogszabályok:

2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről,

2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról,

153/2009.(XI.13.) FVM rendelet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról,

1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról,

239/2000.(XII.23.) Korm. rendelet a bányatavak hasznosításával kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről,

2003 évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről

### *A vizek védelme*

A Kvt. 18.§.(1) bekezdése szerint „a vizek védelme kiterjed a felszíni és felszín alatti vizekre, azok készleteire, minőségére (beleértve a hőmérsékleti viszonyait is) és mennyiségére, a felszíni vizek medrére és partjára, a víztartó képződményekre és azok fedőrétegeire, valamint a vízzel kapcsolatosan – jogszabályban vagy hatósági határozatban – kijelölt megkülönböztetett védelem alatt álló (védett) területekre.”

A vizek védelmével összefüggő meghatározó jogszabályok:

1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról,

2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről,

123/1997.(VII.18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-

létesítmények védelméről,

220/2004.(VII.21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól,

219/2004.(VII.21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről,

221/2004.(VII.21.) Korm. rendelet a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól,

240/2000.(XII.23.) Korm. rendelet a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről,

27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról,

28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól,

6/2009.(IV.14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendelet a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről,

147/2010.(IV.29.) Korm. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról,

201/2001.(X.25.) Korm. rendelet az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről,

27/2006.(II.7.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről,

59/2008.(IV.29.) FVM rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól ...,

239/2000.(XII.23.) Korm. rendelet a bányatavak hasznosításával kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről.

83/2014. (III.14.) Korm. rendelet a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról.

#### *A levegő védelme*

A Kvt. 22. §.(2) bekezdése szerint „a levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely azt, vagy közvetítésével más környezeti elemet sugárzó, folyékony, légnemű, szilárd anyaggal minőségét veszélyeztető, vagy egészséget károsító módon terheli.”

A levegő védelme szempontjából meghatározó jogszabályok:

306/2010.(XII.23.) Korm. rendelet a levegő védelméről,

4/2002.(X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről,

4/2011.(I.14.) VM rendelet a levegőterhelési szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről,

#### *Zaj- és rezgés elleni védelem*

A Kvt. 31.§.(1) bekezdése szerint „a környezeti zaj és rezgés elleni védelem kiterjed mindazon mesterségesen keltett energia-kibocsátásokra, amelyek kellemetlen, zavaró, veszélyeztető vagy károsító hang-, illetve rezgésterhelést okoznak.”

A zaj- és rezgés elleni védelem szempontjából meghatározó jogszabályok:

284/2007.(X.29.) Korm. rendelet a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes szabályairól,

27/2008.(XII.3.) KvVM – EÜM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról,

#### *Hulladékgazdálkodás*

A Kvt.30.§.(1) bekezdése szerint „a hulladékok környezetre gyakorolt hatásai elleni védelem kiterjed mindazon anyagokra, termékekre – ideértve azok csomagoló- és burkolóanyagait is -, amelyeket tulajdonosa eredeti rendeltetésének megfelelően nem tud, vagy nem kíván felhasználni, illetve, amely azok használata során keletkezik.”

A hulladékokra – hulladékgazdálkodásra – vonatkozó meghatározó jogszabályok:

2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról,

98/2001.(VI.15.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről,

20/2006.(IV.5.) KvVM rendelet a hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről,

45/2004.(VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól,

5/2002.(X.29.) KvVM rendelet a települési szilárd hulladék kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályairól,

23/2003.(XII.29.) KvVM rendelet a biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről,

45/2012.(V.8.) VM rendelet a nem emberi fogyasztásra szánt állati eredetű melléktermékekre vonatkozó állategészségügyi szabályok megállapításáról,

72/2013.(VIII.27.) VM rendelet a hulladékjegyzékről.

#### *Az élővilág védelme*

A Kvt. 23.§.(1) bekezdése szerint „az élővilág védelme – az ökológiai rendszer természetes folyamatainak, arányainak megtartása és működőképességének biztosítása figyelembevételével – valamennyi élő szervezetre, azok életközösségeire és élőhelyeire terjed ki.”

Az élővilág védelmével összefüggő meghatározó jogszabályok:

1996. évi LIII. törvény a természet védelméről,

2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről

275/2004.(X.8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről,

269/2007.(X.18.) Korm. rendelet a NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól,

346/2008.(XII.30.) Korm. rendelet a fás szárú növények védelméről.

#### *Az épített környezet védelme*

A Kvt. 24.§-a szerint „az épített környezet védelme kiterjed a településekre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre”.

Az épített környezet védelme szempontjából meghatározó jogszabályok:

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről,

2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről

253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről,

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről,

9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet a területek biológiai aktivitás értékének számításáról.

### A MÓDOSÍTÁSOK KÖRNYEZETI HATÁSAINAK ÉRTÉKELÉSE

A módosításnak a város környezetminőségére kedvezőtlen hatása nem lesz, mivel a terv nem jelöl ki olyan új területfelhasználást, amely jelentős környezeti terhelést okozhatna a környezetében.

A felszíni és felszín alatti vizek védelme biztosítható, mivel a módosítással érintett terület mellett található csatorna és zárt csapadékvíz elvezető rendszer.

A hulladékgazdálkodás rendszerére a módosítások hatással nem lesznek, mivel nem jelöl ki a terv olyan területfelhasználást, amelynek a tevékenysége során jelentős mennyiségű üzemi technológiából származó

nem veszélyes és veszélyes hulladék keletkezne.

A módosításnak élővilágra vonatkozó hatásai nincsenek, mivel, szántó területen, mezőgazdasági művelésű területen történik. A módosítások nem igényelnek külön környezetvédelmi követelményeket. A hatályos magasabb rendű jogszabályok biztosítják azokat. A HÉSZ 5. §-a is tartalmaz előírásokat a környezeti terhelés megelőzésére.

Összefoglaló értékelésként megállapítható, hogy a tervezett módosítás a város környezetminőségére káros hatással nem lesz.

#### KÖRNYEZETI HATÁSVIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (3) bekezdése szerint a módosítások várható környezeti hatásának jelentősége alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A módosítások véleményünk szerint nem járnak jelentős környezeti hatással. Ennek a következők az indokai:

- A módosítás meglévő beépítésre szánt területet is érint, intenzitásnövekedés a meglévő beépítésre szánt területen nem történik;
- a módosítások nem érintenek környezeti problémákkal terhelt területet;
- a módosítással érintett területek nem érintenek kulturális örökség szempontjából sérülékeny területet;
- a módosítások természeti erőforrások igénybevételével nem járnak;
- a módosítások más tervek, programokra hatással nem lesznek, a környező területfelhasználások rendeltetésszerű használatát nem korlátozzák;
- a módosításokat a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása nem érinti;

**Ezért véleményünk szerint nem kell lefolytatni a környezeti hatásvizsgálati eljárást.**

#### ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A Tudáspark szerkezeti tervi és szabályozási tervi módosítással érintett területén nem található műemlék és régészeti lelőhely.

A beruházások kivitelezése esetén előkerülő régészeti leletek esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001 évi LXIV. sz. törvény szerint kell eljárni.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 66. § (1) bekezdése megfogalmazza, hogy nem kell elkészíteni a hatástanulmányt, ha a helyi önkormányzat a településrendezési eljárás alá vont terület tekintetében tíz évnél nem régebbi hatástanulmánnyal rendelkezik, vagy a területre elkészített korábbi hatástanulmány alapján (2016. évi) a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.

#### Változtatási szándékok

A módosítás során területfelhasználás módosítása történik és újonnan beépítésre szánt terület kijelölése.

A módosításokat részletesen bemutatják az előző fejezetek, azonban összefoglalóan kijelenthető, hogy a módosítások jellege nincs hatással az örökségvédelemre.

#### ***A régészeti örökség védelmével kapcsolatos feladatok, költségek***

##### **A) Nyilvántartott régészeti lelőhely esetében**

A régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló eljárásokban a 39/2015. (III. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 3. § (a) pontja és 1.



számú mellékletének 13. pontja alapján a Korm. rendelet 64.§-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében a területileg illetékes Kormányhivatal építésügyi és örökségvédelmi hivatalát, mint szakhatóságát meg kell keresni.

A Kötv. 11. §-a alapján a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. Erre való tekintettel a településfejlesztés során a megvalósítandó, földmunkával járó beruházásokat az alábbi jogszabályok figyelembevételével kell tervezni:

A Korm. rendelet 4. § (1) bekezdésének értelmében nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető.

Az Kötv. 19. § (1) bekezdése szerint a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal (beleértve az erdőtelepítést és erdőirtást) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni. A Korm. rendelet 4.§ (3) bekezdésének a) pontja szerint megőrzésük érdekében a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet a földmunkával járó beruházással el kell kerülni, ami nem vonatkozik azok kutatására, illetve bemutatását célzó beruházásokra.

A Kötv. 22.§ (1) bekezdés értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelynek, a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén, az örökségvédelmi hatóság által előírt módszerekkel megelőző (régészeti megfigyelés, próba-, és teljes felületű) feltárást kell végezni.

#### Régészeti megfigyelés

A Kötv. 22. § (3) bekezdés a) pontja értelmében, régészeti megfigyelést kell előírni, ha a tervezett tevékenység nem vagy csak csekély mértékben érinti a nyilvántartott régészeti lelőhelyet és a régészeti örökség elemeit; ha a régészeti örökség elemeinek előfordulása szórványos; ha a beruházással kapcsolatos földmunka mélysége nem éri el a régészeti örökségi elemek jelentkezési szintjét; ha a nyilvántartott régészeti lelőhely beruházással érintett területét korábban földmunkával bolygatták, illetve ha a beruházás műszaki jellege miatt a régészeti feladatellátás más módon nem végezhető el. A földmunkák közben végzendő régészeti megfigyelés (Kötv. 7. § 36. pont) célja a beruházás földmunkájának régész által a helyszínen történő folyamatos figyelemmel kísérése, szükség esetén a régészeti bontómunka elvégzése és dokumentálása.

#### Próbafeltárás

A Kötv. 22. § (3) bekezdés b) pontja szerint próbafeltárást lehet előírni, ha előzetes régészeti dokumentáció nem áll rendelkezésre, vagy annak készítéséhez jogszabályban meghatározottak szerint nem végeznek próbafeltárást, továbbá földkiemeléssel nem járó alapozási technikával tervezett beruházás valósul meg, illetve a nyilvántartott régészeti lelőhely jellege, intenzitása, térbeli kiterjedése vagy rétegsora nem ismert.

#### Teljes felületű feltárás

A Kötv. 22.§ (3) bekezdésének c) pontja alapján teljes felületű feltárás írható elő, amennyiben a beruházással érintett lelőhely vagy lelőhelyrész hazánk múltjának kiemelkedő fontosságú forrása, illetve ha a beruházás történeti városmag területén valósul meg, továbbá – a Kötv. 22.§ (3) bekezdésének d) pontja szerint – ha a feltárás a tudományos ismereteket várhatóan jelentős új eredményekkel gazdagítja. A hatóság a Kötv. 22.§ (4) bekezdése alapján a régészeti feladatokat a lelőhely különböző részei vonatkozásában eltérően is meghatározhatja.

A régészeti szakfeladatok elvégzésére jogosult intézményről a Kötv. 20.§ (4) bekezdés és a Kötv. 22.§ (5) bekezdésének b) pontja rendelkezik. A megelőző feltárássra jogosult szerv és a beruházó közötti szerződéskötést a Kötv. 22.§ (10) bekezdés írja elő.

A beruházó költségviselését a Kötv. 19.§ (3) bekezdése írja elő. A Kötv. 19.§ (4) bekezdés értelmében a régészeti feladatellátás hatósági ár alapján végezhető. A hatósági árakat a Korm. rendelet 5. melléklete tartalmazza.

A Kötv. 22.§ (2) bekezdése szerint a földmunkával járó beruházások előkészítése során előzetes régészeti

dokumentáció (a továbbiakban: ERD) készíthető, különösen a földterület-kiválasztáshoz és nyomvonal-kijelöléshez; nem nagyberuházás esetén a beruházó az ERD készítésével feltárássra jogosult intézményt bízhat meg.

A régészeti feltárások költségét, a mentő feltárások kivételével annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált (Kötv. 19. § (3), 22-23. §). A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 90 százalékát kell költség-előirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére (Kötv. 23. §. (1)). A feltárássra jogosult intézményekről Korm. rendelet 21. §-a rendelkezik. A szükséges feltárások rendjét a Korm. rendelet 11-18 §-a határozza meg. Nagyberuházásokkal összefüggő régészeti feltárások esetén a Korm. rendelete 19-25 §-a alapján kell eljárni.

B) Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére a Kötv. 24. § (1) bekezdése szerint. Ha bármilyen tevékenység során régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, vagy lelet kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) a Kötv. 24. § (2) bekezdés értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és a feltárássra jogosult szervnek azt haladéktalanul bejelenteni, a tevékenységet a hatóság intézkedésének kézhezvételéig szüneteltetni, a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a hatóság intézkedéséig gondoskodni.

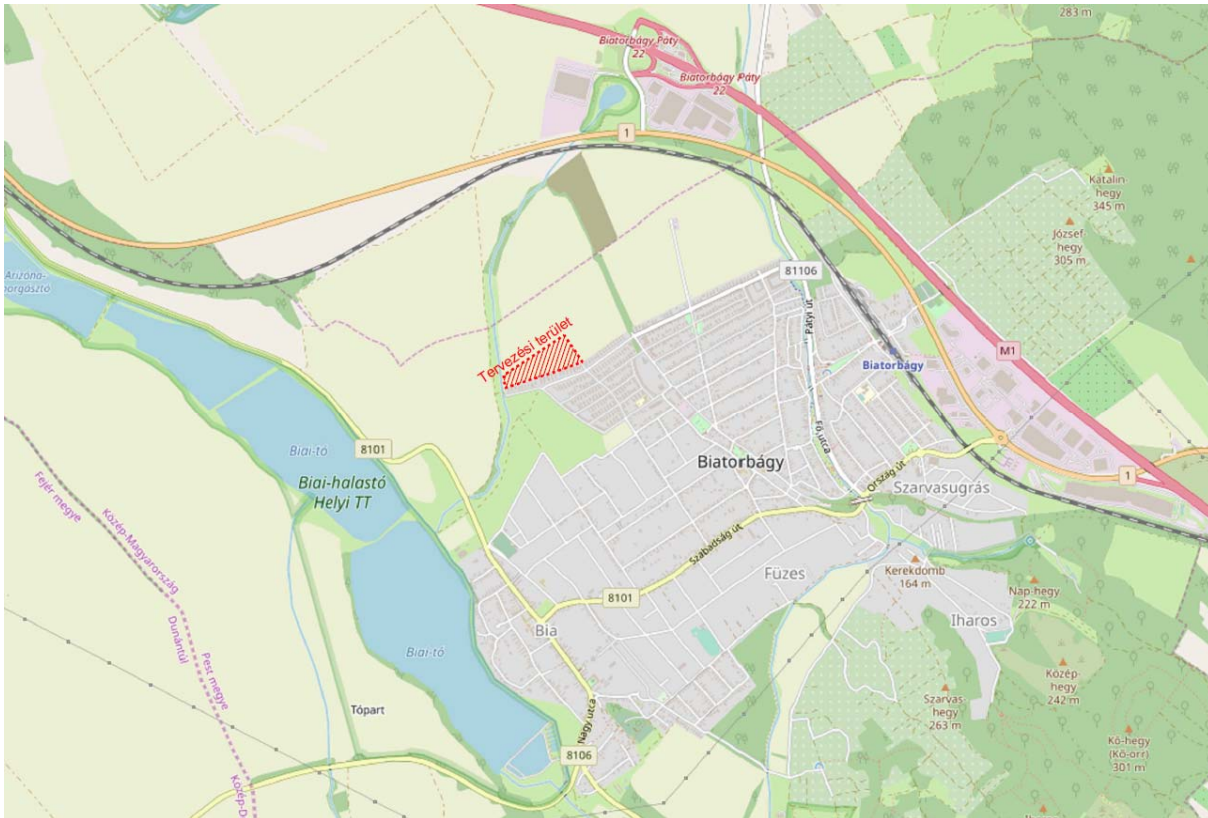
A régészeti lelőhelyek megrongálását, megsemmisítését, gondatlan kezelését a Kötv. 82. § alapján szankcionálják.

## KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

### 1. Tervezési terület bemutatása

#### Területi elhelyezkedés

A tervezési terület Biatorbágy belterületének északnyugati részén található, a Disznólápa szomszédságában. A módosítandó szabályozással érintett ingatlanok az északi mezőgazdasági területek és a déli lakóterületek között helyezkednek el. A szomszédos lakóterületen vegyesen egyszintes kertes házas épületek találhatók, illetve kétszintes modern társasházak.

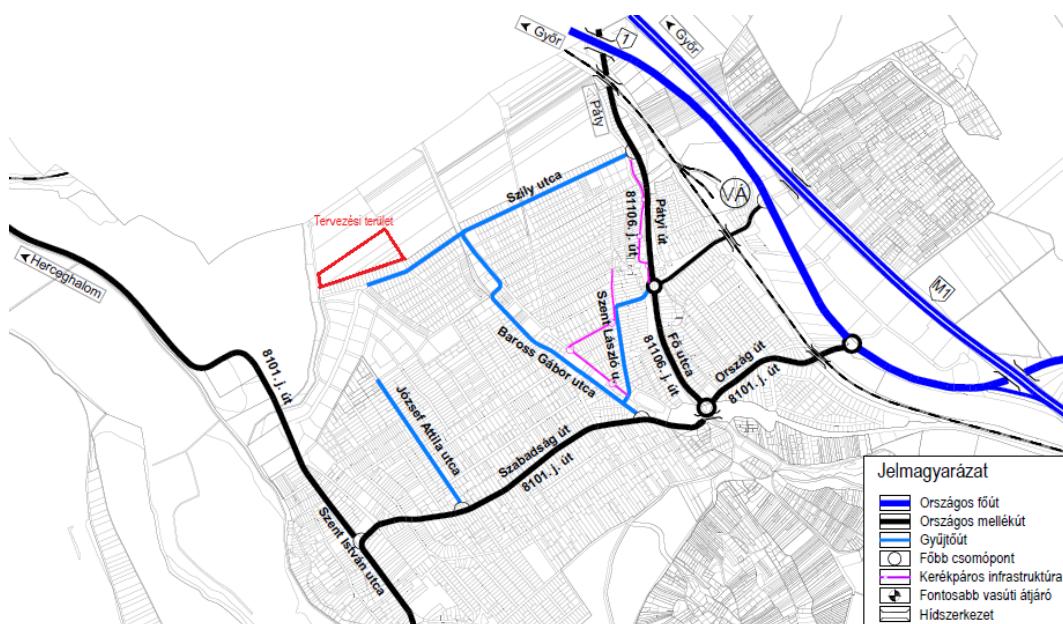


16. ábra K-1 Átnézeti helyszínrajz

#### Tervezési terület megközelíthetősége

##### Közúti kapcsolatok

Biatorbágy és ez által a tervezési terület is jól kapcsolódik az országos közúthálózathoz az 1. sz. I. rendű főút és az M1 gyorsforgalmi út közelsége miatt. A terület megközelítése - elhelyezkedése, jó közúti kapcsolatai, illetve a kerékpáros és közösségi közlekedési hálózat hiányosságai miatt- várhatóan főleg személygépjárművekkel történik majd. A csatolt „Meglévő közlekedési hálózat” ábrán jól látható, hogy a beépítendő terület közvetlenül az 1. sz. főúthoz kapcsolódó gyűjtőút (Szili Kálmán út-Juhász Gyula út) közvetlen közelében fekszik, amely a tervek szerint ebben a mellékúti kategóriában fog csatlakozni a 8101. j. összekötő úthoz. A Sport/Tudás Park ezáltal jól megközelíthetővé válik a gépjárműforgalom számára, oly módon, hogy a város forgalmas, központi területét elkerüli.

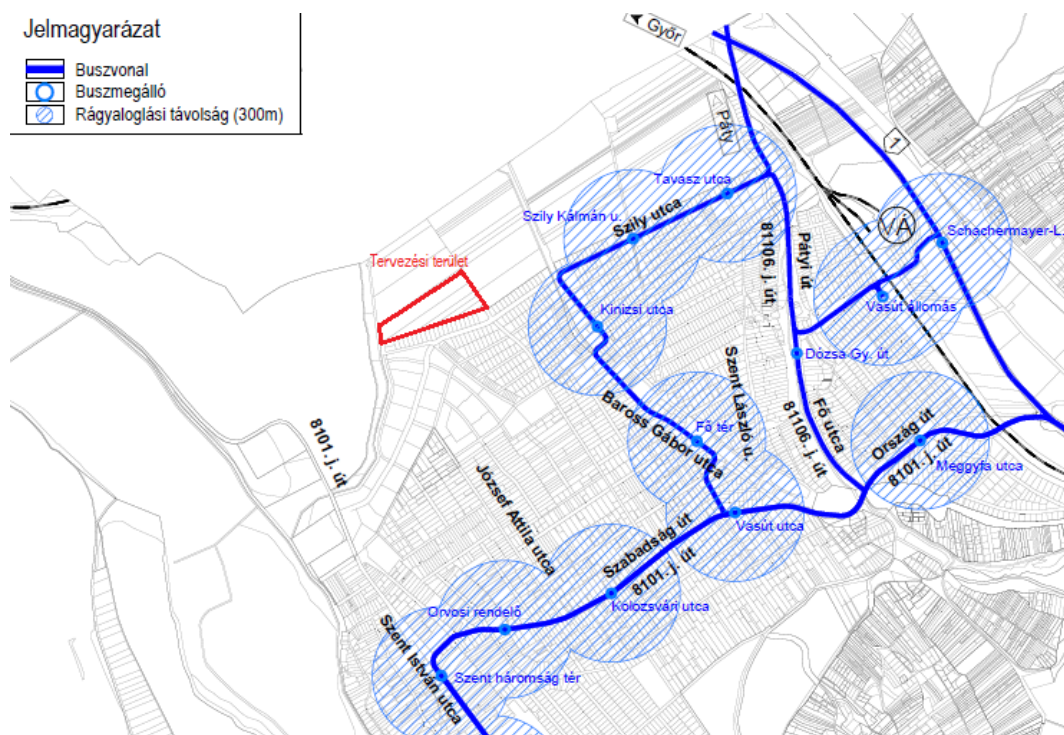


17. ábra K-2 Meglévő közlekedési hálózat

### Közösségi közlekedés

A tervezési terület a közösségi közlekedés által le nem fedett területek közé tartozik, a legközelebbi autóbusszmegálló, a Szily Kálmán utcai, kb. 700 méterre található, amely már több mint kétszerese a rágyaloglási távolságnak (belterületen 300 m), amelyet az utazóközönség még hajlandó megtenni.

A közeljövőben tervezett a közösségi közlekedési ellátottság javítása, a lefedett terület növelése és a megépülő létesítmények bevonása a hálózatba, azonban nagy valószínűséggel a tervezési területet a helyi lakosok kerékpárral, vagy a környező településekről érkezőkhöz hasonlóan személygépjárművel fogják megközelíteni.



18. ábra K-3 Közösségi közlekedési hálózat

## 2. Tervezett állapot

A tervezési területen sport és oktatási létesítmények építését tervezik, pontosabban egy uszoda, egy 16 tantermes általános iskola, egy focipálya és egy 18 tantermes szagimnázium épül majd a tervek szerint.

A szomszédos lakóterületektől a létesítményeket egy nagyobb zöldsáv és egy vegyes használatú célforgalmi szerepű gazdasági út választja majd el, hogy ne zavarják meg azok nyugodt környezetét.

## **Tervezett közlekedés**

### Közúti közlekedés

Az intézmények északi oldalán tervezett közterület 18 méter szélességben kerül kialakításra, biztosítva a különböző közlekedési módok számára a biztonságos megközelítést. Az érintett közlekedési felületet forgalomcsillapító bordákkal és egyéb forgalomtechnikai szabályozásokkal kell kiépíteni, ezzel garantálva a különböző közlekedési eszközökkel érkezők számára a biztonságos közlekedést. Az északi útszakaszon a párhuzamos kialakítású parkolóhelyek egy részének is helyet kell biztosítani a közterületen. A rövididejű megállás számára a főbejáratokkal szemben a parkolósávban K+R (Kiss and Ride) helyek kialakítása javasolt. A határoló útról három helyen lehet majd behajtani a telkek széles előkertjében kialakított parkolókhöz és a további K+R megállókhöz, a belső parkolókat kiszolgáló szerviz utak egyirányú, csillapított felületként kerülnek majd kialakításra. A kerítést csak a parkolók és a tervezett intézmények között javasoljuk kiépíteni. Az említett párhuzamos parkolóállások melletti és a magán területen található parkoló felületek melletti zöld sáv között javasolt kialakítani a kerékpárutat és a gyalogjárdát, a várható forgalomnak megfelelő szélességben.

A tervezési terület déli (lakóterület felőli) oldalán a meglévő 9554/2 hrsz-ú kivett helyi közút a hatályos szabályozási terv szerint 8,5 m széles közterület, azonban ennek bővítése szükséges 10,0 méteresre, amely vegyes használatú, korlátozott forgalmú felületként lesz kialakítva, egyirányúsítva a gazdasági kiszolgáló célforgalom számára.

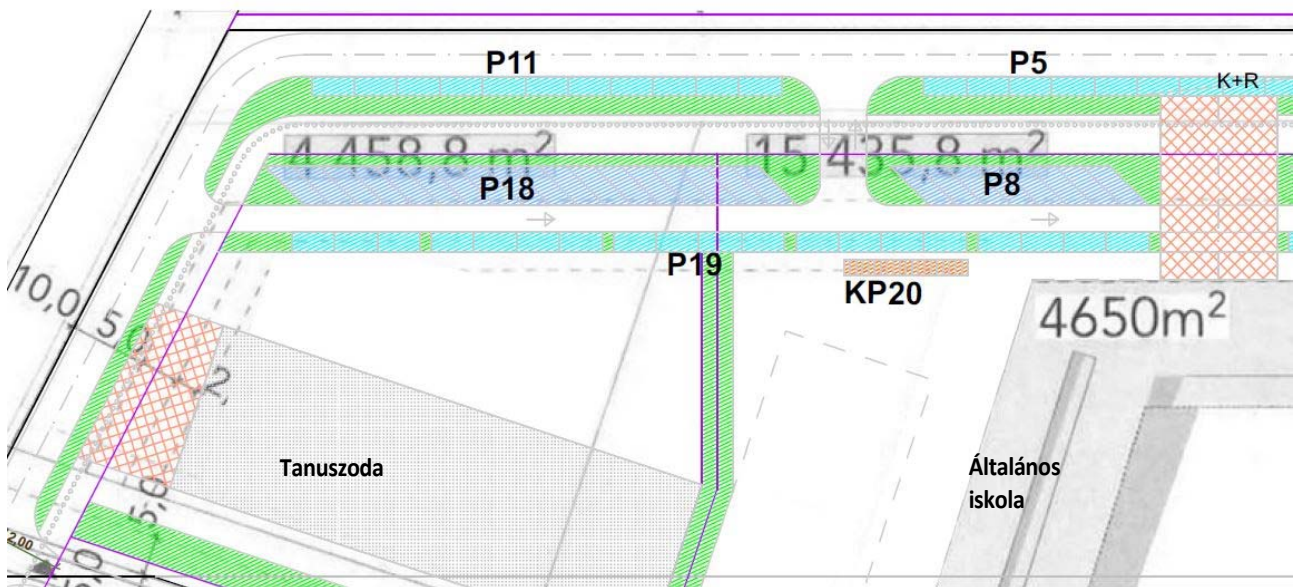
A határoló utak forgalmának csillapítása, magas minőségű zöldítése-fásítása és csapadékvíz elvezetése és annak visszatartása körültekintő tervezése fontos, tereprendezés szükséges a topográfiai adottságok miatt.

A tervezett létesítmények között egy 10 méter széles (magán)út kialakítása is tervezett, amelyben a dolgozók parkolhatnak majd, annak érdekében, hogy járműveik elkülönülhessenek a csúcsidőben folyton cserélődő járművektől az északi közterületen és a telkeken belül kialakított parkolóknak.

A tervezett közterületi kialakításokat a csatolt „KT-1 Mintakeresztszelvények” tervlap tartalmazza.



19. ábra KT-2 Tervezett forgalmi rend



20. ábra Beépítési javaslat kivágat



### Gyalogos- és kerékpáros közlekedés

A tervezett létesítmények körül minden irányban biztosítva lesz a gyalogosok számára közlekedési felület, a járdák kiépítését a főbejáratok felőli gyalogos-zónában legalább 2,5 méteres szélességgel, az iskolák bejárata előtt reprezentatív burkolatú 15-20 m széles előtérrel és az út felőli K+R állásokkal javasoljuk, mely a gyerekek biztonságos kiszállását és az intézmények megközelítését szolgálja.

A tervezési terület körül a meglévő kerékpáros hálózathoz kapcsolódóan kerékpárút építése tervezett a tömböt észak felől megkerülve, így biztosítva a városban lakó, kerékpárral közlekedő gyerekek és felnőttek számára a tervezett intézmények biztonságos megközelíthetőségét.

### Parkolás

A Sport/Tudás Park üzemelése és kapcsolódó rendezvények a napszakokat tekintve eltérő. Az OTÉK követelményein túl a biztonságos közlekedés miatt is telken belül kell a parkolás minél nagyobb hányadát megoldani. A létesítmények vonzása Biatorbágyon túlra is kihat, ezért az előírásban szereplő szükséges parkolószámok bővítése szükséges, ugyanakkor a túlzott parkolóhely-kínálat a forgalom nem kívánatos növekedését is eredményezheti, így javasoljuk az OTÉK-normáknak legfeljebb 30 %-os növelését.

A parkolófelületek kialakítása során az iskolai és egyéb célforgalmú autóbuszok parkolóhelyeivel és azok közlekedéséhez szükséges műszaki elvárásokkal is számolni kell, ezek és a helyi közösségi közlekedési járatok megállója részére az edzőpálya előtti szakaszon buszmegállót és várakozó helyeket jelöl a beépítési javaslat.

A tervezett észak-déli közbenső kiszolgáló út mentén, mely az általános iskola és a focipálya között épül, az elhelyezendő parkolóhelyek mennyiségét vizsgálni szükséges, mivel ezek elsősorban a „Tudáspark” dolgozói számára kerülnek kialakításra.

### **Parkolási mérleg:**

Parkolási igények (OTÉK alapján)

Funkció	Terület/létszám	Fajlagos norma	Parkolószám
Szakgimnázium	18 tanterem x 70 m <sup>2</sup>	1 ph/20 m <sup>2</sup>	63 ph
Szolgálati lakás (gimnázium)	6 lakás	1,5 ph/1 lakás (HÉSZ szerint)	9 ph
Általános iskola	16 tanterem x 52 m <sup>2</sup>	1 ph/20 m <sup>2</sup>	42 ph
Sportpálya (edzőpálya)	különidejűséggel	Középső út parkolósávja, a közterületi és előkert helyek	-
Tanuszoda	80 fő	1 ph/5fh	16 ph
			<b>130 ph</b>

A középső közterületen elhelyezhető kb 33 parkolóhely két funkció által is használt (oktatási intézmények dolgozói és a sportpályákhoz érkezők), mivel ezek a funkciók nem egyidőben működnek.

### **Parkolási lehetőségek a beépítési javaslat alapján:**

Funkció	Telken belül	Közterületen	Összesen
Szakgimnázium	32 ph	43 ph	75 ph
Általános iskola	43 ph	16 ph	59 ph



Sportpálya (edzőp.)	különidejűséggel	Középső út parkolósávjában 33 ph	33 ph
Tanuszoda	29 ph	11 ph	40 ph
Összesen	103 ph	103 ph	
			207 ph

Közterületen: 103 ph

Magánterületen: 104 ph

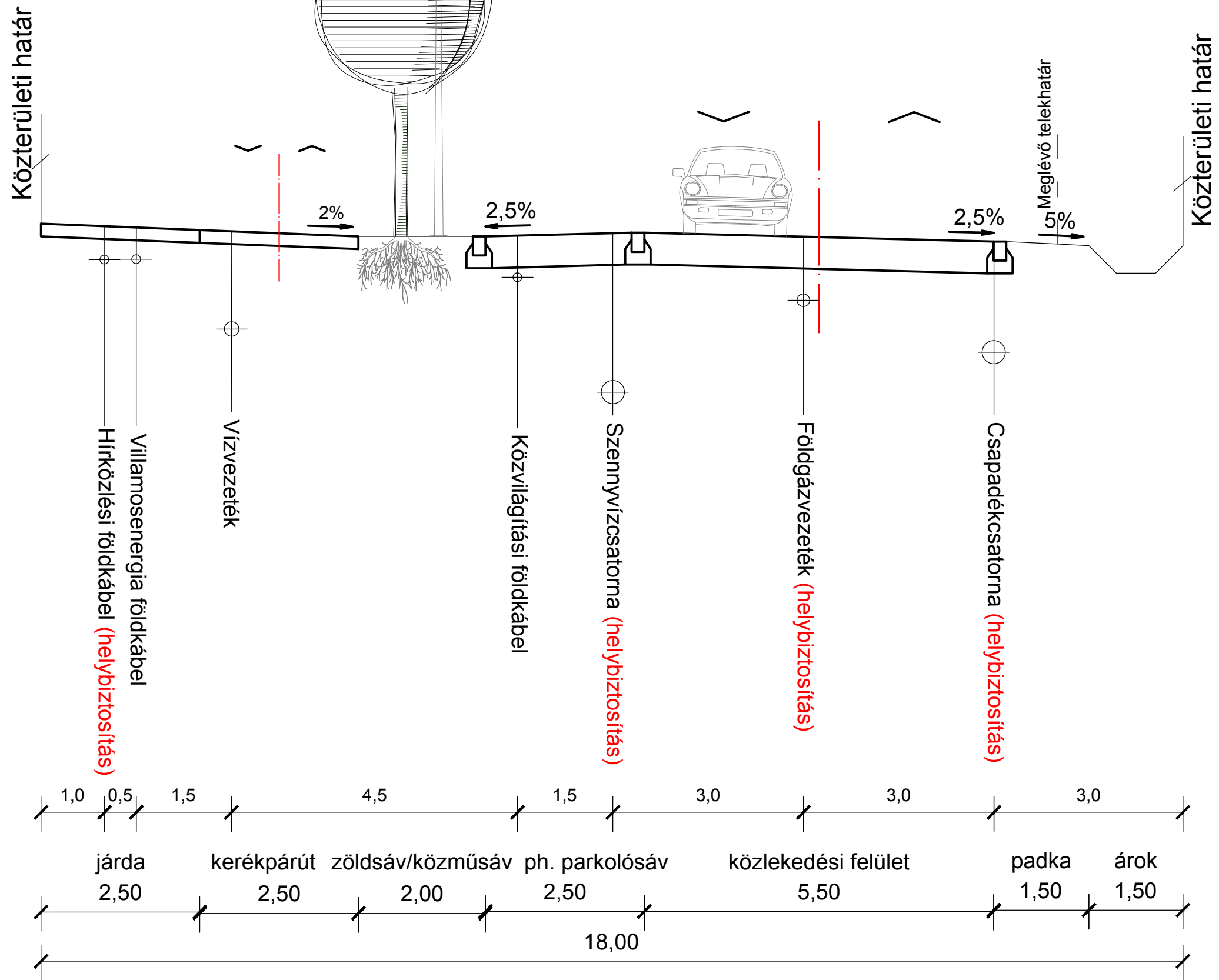
Összesen: 207 ph

Így a jelenleg tervezett parkolószám az OTÉK által elvárt parkolószámnak kb 1,6 szorosa a kapott adatszolgáltatások alapján.

### Várható forgalomkeltés

A Tudáspark üzemeltetése kihívást jelent a város számára, mivel a reggel 150-200 főnyi dolgozó kb. háromórás intervallumban érkezik és a nyolc-kilencszáz diák szervezéstől függően 1-1,5 óra alatt. A tervezett parkolóhelyek számából és használati módjából kiindulva feltételezhető, hogy hétköznap reggel tapasztalható majd a legnagyobb forgalomkeltés. Amikor a rendelkezésre álló ph-ek 80%-a kb. 1 óra alatt használatba kerül, tehát egy irányban 165 Ejjóra forgalomkeltést jelent, ez kb. 1 forgalmi sáv 25%-os kapacitása.

Kiszolgáló út  
Szabályozási szélesség = 18 m



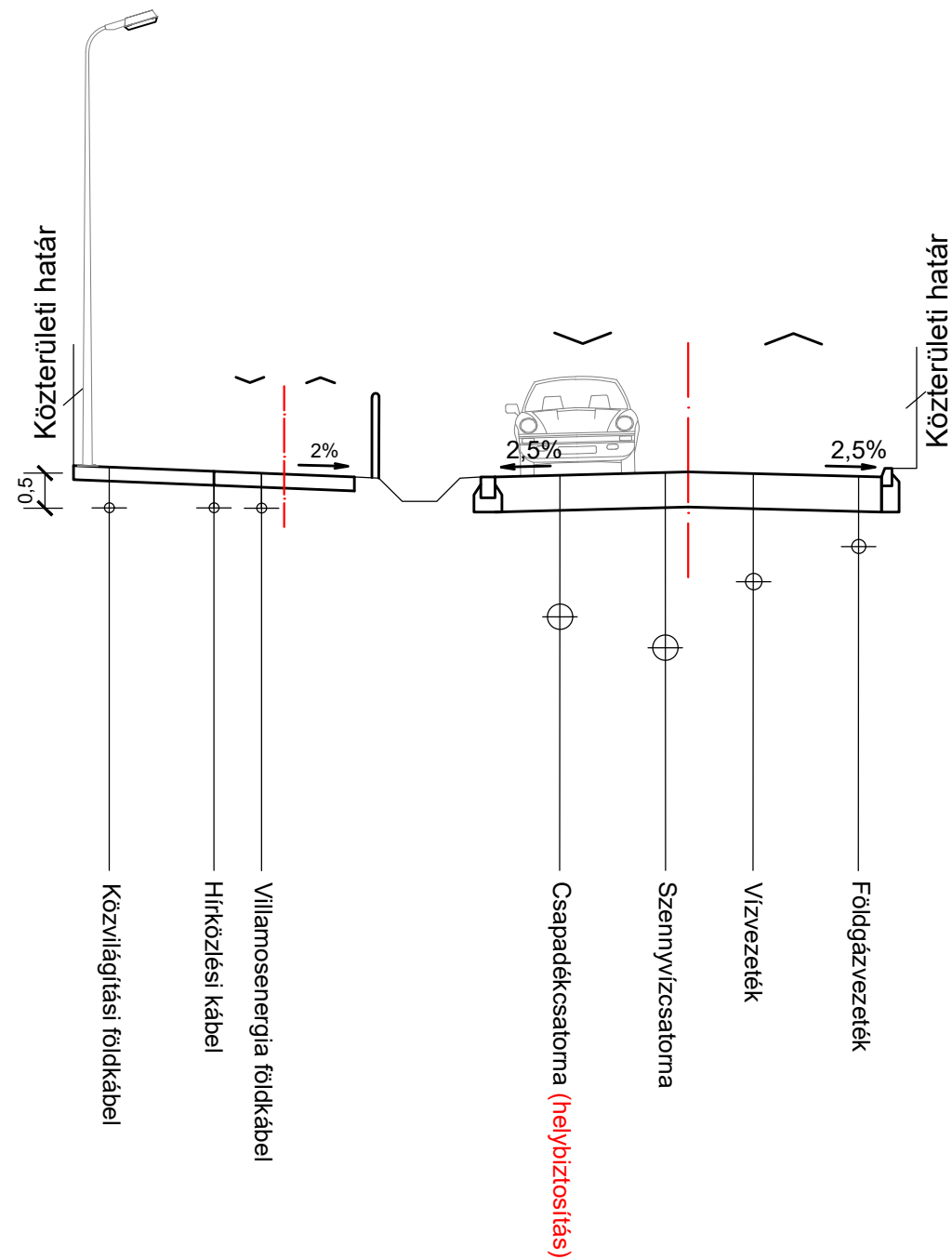
M=1:100

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

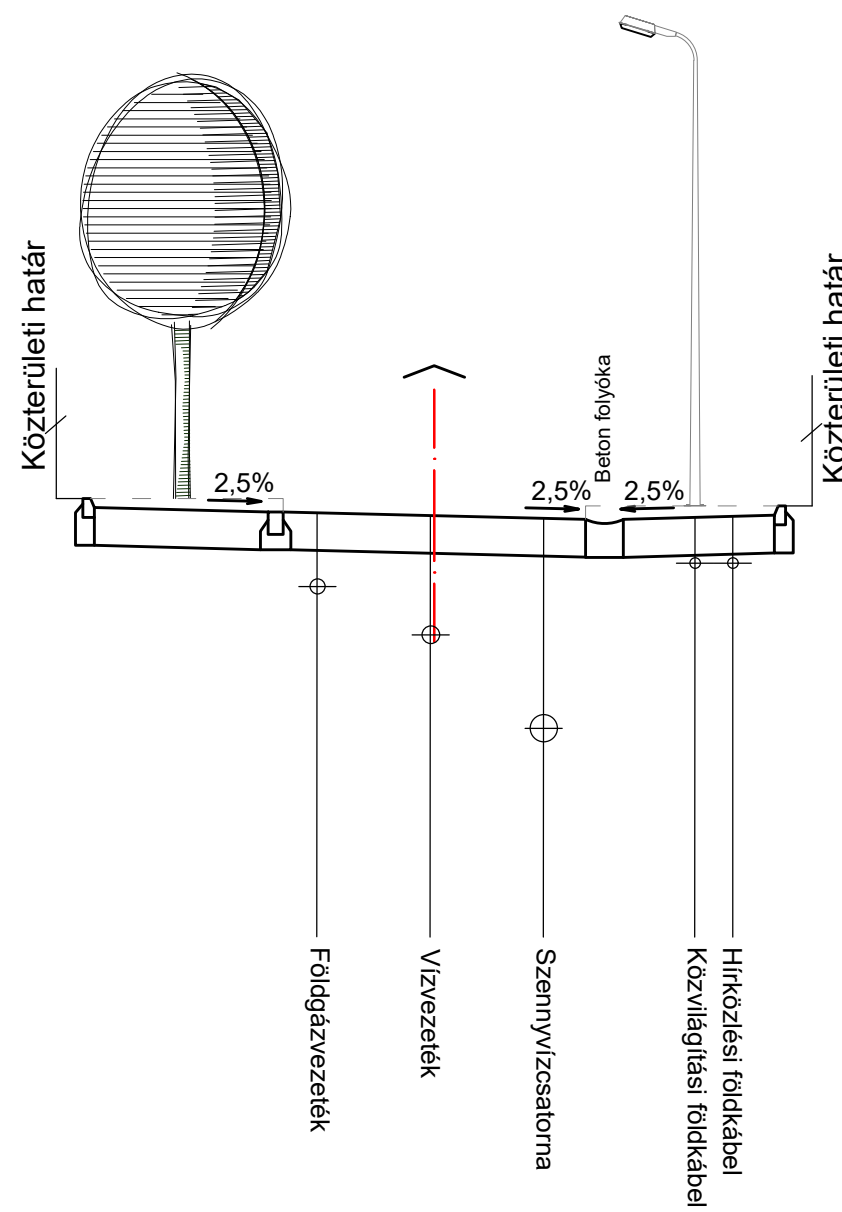


KT-1.1  
2020. január

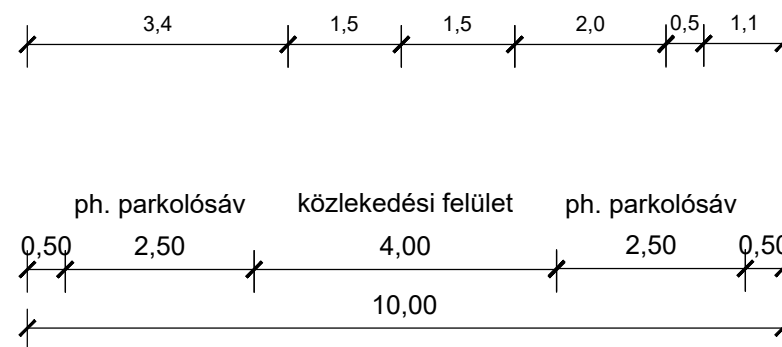
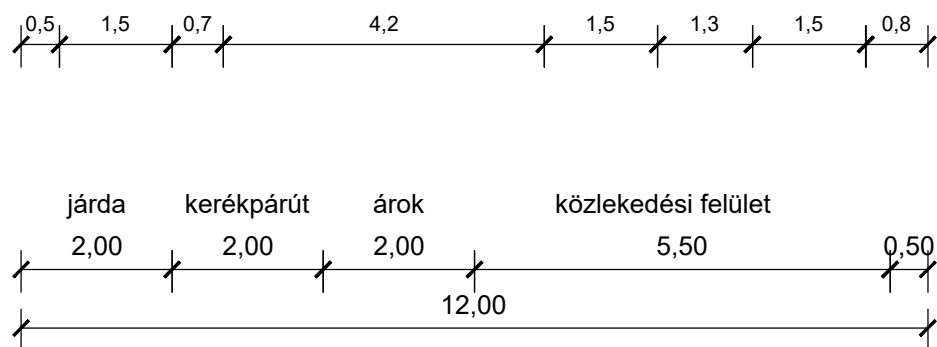
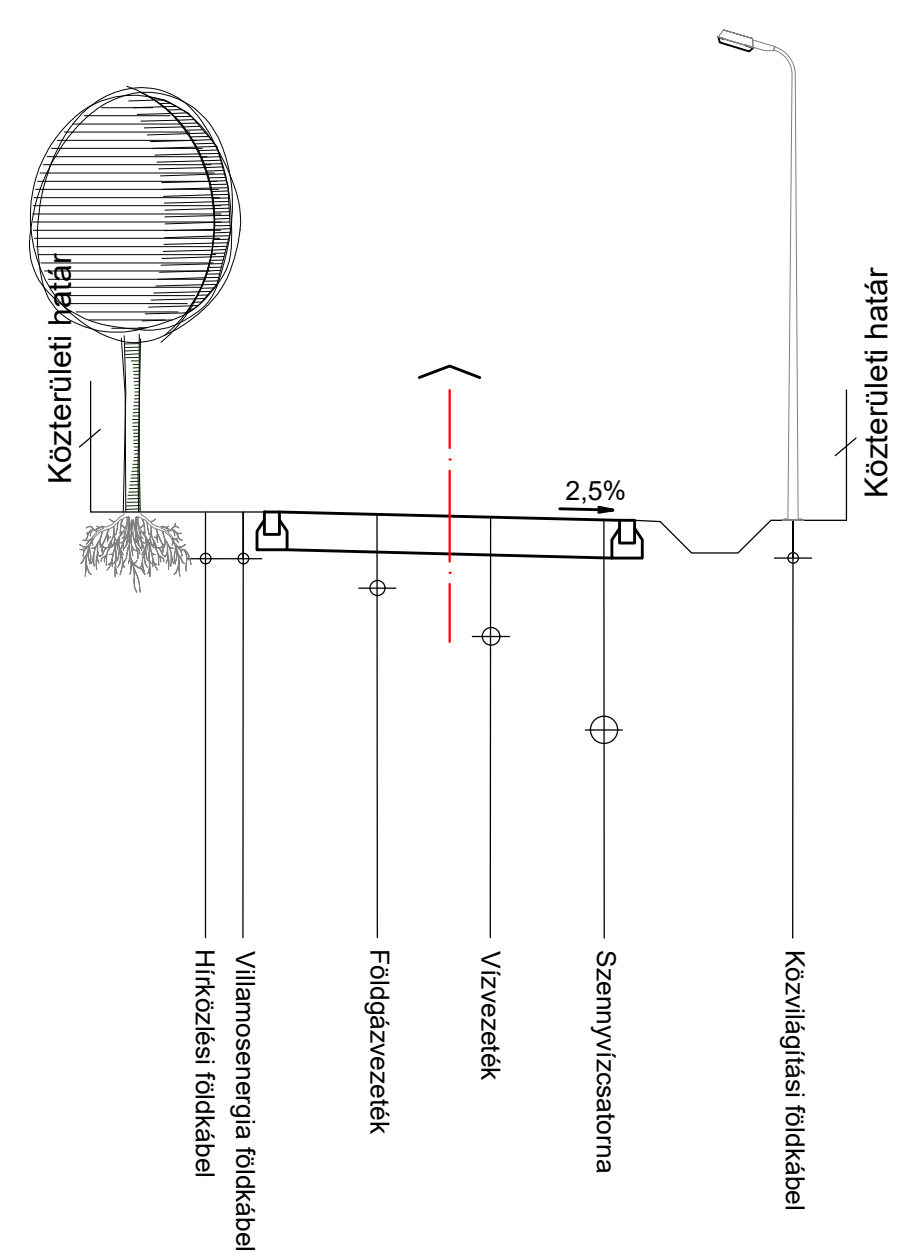
Kiszolgáló út  
Szabályozási szélesség = 12 m



Kiszolgáló út (vegyes használatú)  
Szabályozási szélesség = 10 m



Kiszolgáló út (vegyes használatú)  
Szabályozási szélesség = 10 m



M=1:100

# MINTAKERESZTSZELVÉNYEK



KT-1.2

2020. január

## KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A tervezési terület Biatorbágy belterületének északnyugati részén, az Ohmüllner Márton sétány, Juhász Gyula út és Antall József utca által határolt lakóterület fölötti jelenleg még beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítású területen fekszik. A 6,6 ha-os tervezési területen 18 tantermes szakgimnázium, műfüves labdarúgópálya öltözővel, 16 tantermes általános iskola, valamint tanuszoda létesülne.

A kedvező topográfiai, táji, közlekedési adottságú tervezési területen a tervezett komfortos, kényelmes körülményeket nyújtó igényes oktatás, sportolás számára a környezetvédelmi igényeket is kielégítő teljes közműellátás kiépítése szükséges. A teljes közműellátás biztosítására kiépítendő a telkek vízellátása, szennyvízcsatornázása, felszíni vízrendezése, korszerű vezetékes energiaellátása és a vezetékes hírközlése.

A tervezett beépítés megvalósulását követően a teljes közműellátás biztosítása esetén várható közműigények kerekítve (mellékelt táblázatban részletezve):

közműigények	16tt. intézmény	18tt. Intézmény	labdarúgópálya	tanuszoda
Vízellátás m <sup>3</sup> /nap:	20	22	3	72 (ebből napi vízcserre 42)
Külső tűzvíz l/sec	3000	3000	3000	3000
Belső tűzvíz l/sec	80	80	80	80
Elvezetendő szennyvíz (m <sup>3</sup> /nap)	18	19	3	30
Villamos energia igény (kW)	520	550	500	300
Földgázigény (nm <sup>3</sup> /h)	50	55	5	30

A prognosztizált igények kielégítéséhez közmű-áganként a szükséges szállítókapacitás elméletileg rendelkezésre állhat, a közműszolgáltatás biztosíthatóságának esetleges többletfeltételeit a szolgáltatók a továbbtervezés során határozzák majd meg.

A közműellátás feltétele a tervezett beépítés számára a közműhálózati kapcsolatok kiépítése. Az ellátás feltétele továbbá a nem lakossági célú fogyasztóknak közművenként a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése.

## VÍZELLÁTÁS

### Jelenlegi vízellátás

Biatorbágy közműves vízellátása a jelenlegi meglévő létesítmények ellátására megoldott, a belterületen a vezetékes ivóvíz hálózat minden utcában kiépített. A vízellátó hálózat az Önkormányzat tulajdonában van, az üzemeltetést a Fővárosi Vízművel Zrt végzi.

Alapbázis szempontjából a vízellátás az ÉTV és a Fővárosi Vízművek regionális hálózati rendszere felől átvett vízzel történik, Törökbálint irányából egy NÁ 300-as regionális vízvezeték szállítja a vizet a Biatorbágy ellátó hálózati rendszerbe.

Az ÉTV és a Fővárosi Vízművek vízbázisa a Duna, aminek vizét partiszűrős kutakból termelik ki. A

Fővárosi Vízművek partiszűrős kútjai a Szentendrei szigeten, a Duna északi partjain, vagy pedig a Csepel sziget nagy dunai partján, míg az ÉTV kútjai az érdi Duna-parton találhatóak.

Biatorbágy területén a település topográfiai adottságai miatt négy nyomászóna épült ki, a tervezési terület telke az un. Szarvashegyi zóna területén fekszik, a zóna hálózatában az ellennyomó tározóként üzemelő Szarvashegyi térszíni medencében tárolt víz szintje határozza meg a víznyomást. A zóna vízellátó rendszerében a víznyomás megfelelő.

Biatorbágy területén a vízellátó hálózat - mint már említettük - minden utcában kiépült, így a jelenlegi tervezési terület körzetében is kiépültek a már beépített utcák nyomvonalain a vízellátó vezetékek. A tervezési terület tömbje melletti Juhász Gyula utcában dn 150-es KPE vezeték üzemel.

### **Tervezett vízellátás**

A prognosztizált nagyjából 60 m<sup>3</sup>/nap vízigényt a Juhász Gyula utcában üzemelő NA 150-es KPE vezetékről leágazó, a tervezési terület utcáiban kiépítendő legalább NA 100-as közterületi vezetékekről ki lehet elégíteni. Az új közterületi vezetékek az Ohmüllner Márton sétány meglévő vezetékéhez is csatlakoznak. A közvezetékre megfelelő távolságonként tűzcsapot kell helyezni.

A külső tűzvíz igény kalkulálásakor kő burkolattal számoltunk, esetleges faburkolat esetén a tűzvíz igény jelentősen megemelkedne.

## **SZENNYVÍZELVEZETÉS**

### **Jelenlegi szennyvízelvezetés**

Biatorbágy területén elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, a hálózat által elvezetett szennyvizet a Biatorbágy területén üzemelő saját szennyvíztisztító telepen tisztítják meg.

Biatorbágy szennyvízcsatorna hálózata gravitációs rendszerű, rajta a szükséges helyeken átemelők és a hozzájuk tartozó nyomóvezetékek üzemelnek. A hálózat egységesen Ø 20-as méretű KGPVC csövekből épült meg, csak néhány főgyűjtő mérete Ø 30-as és Ø 40-es.

Az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat szinte 100 %-os szintre épült ki. A városi hálózat a tervezési terület körzetében lévő fő gyűjtőcsatornája a Juhász Gyula úti Ø 20-as gyűjtőcsatorna, ez a Szent István út északi oldalán üzemelő szennyvíz átemelőbe szállítja a szennyvizet. Innen szivattyúkkal nyomják tovább a Sóskúti út Füzes patak kereszteződésénél üzemelő szennyvíztisztító telep irányába. A szennyvíztisztító telep kapacitása jelenleg 2000 m<sup>3</sup>/nap.

### **Tervezett szennyvíz elvezetés**

A prognosztizált nagyjából 45 m<sup>3</sup>/nap többlet szennyvízmennyiséget a települési csatornahálózati rendszer fogadni tudja.

A telken belül gravitációs, elválasztott rendszerű telken belüli szennyvízcsatorna hálózat épül. A telken belüli szennyvízcsatorna hálózat két bekötő csatornával csatlakozik a Juhász Gyula utca, majd Ohmüllner Márton sétány alatt haladó szennyvízcsatornához.

## CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

### Jelenlegi csapadék elvezetés

A település meglévő beépített és nem beépített területein a csapadékvíz elvezetés kisebb részben, főleg az újonnan beépített területeken zárt csapadékcsatornás elvezető rendszerrel (kb 30%), nagyobb részben nyílt árkos rendszerrel épült ki. A zárt csapadékcsatornás elvezető rendszer a település északnyugati részén épült ki, itt a befogadó a Békás patak.

A tervezési terület körzetében a Juhász Gyula utca nyomvonalán zárt csapadékcsatorna szállítja el a csapadékvizeket, befogadója a beépített terület szélén lévő nyílt árok, majd annak a Biai tó keleti oldala melletti Békás patak.

### Tervezett csapadékvíz elvezetés

A tervezési területen jelentkező csapadékvíz befogadója a Disznólápa patak.

A Juhász Gyula utcai dn 200-as csapadékcsatorna a jelenlegi útfelületek csapadékvíz elvezetésére lett méretezve, így az új terület többlet vízmennyiségét fogadni nem tudja. Az új terület csapadékvizeinek a Disznólápa patakba vezetéséhez egy új bevezetést kell kialakítani.

A Benta patak, mint befogadó vízfolyás vízszállító kapacitása korlátozott, így a Disznólápa patakba, valamint a Békás patakba csak korlátozottan lehet a csapadékvizet bevezetni, így a csapadékvizek telken belüli tározásáról kell gondoskodni. Erre a legmegfelelőbb a zöldfelület alatt létesítendő térszín alatti tározó műtárgyban való ideiglenes tározás, ahonnan aztán csökkentett vízhozamú kivezetéssel lehetne a csapadékvizet kiengedni.

A tervezett tanuszoda medencéjének leürítéséhez célszerű egy külön csatornát kialakítani.

## VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

### Jelenlegi villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója a Budapesti ELMŰ Nyrt. Érdi Üzletigazgatósága. Az ellátás bázisa a Budaörs nyugati részén üzemelő 132/22 kV-os alállomás, amelynek betáplálása az országos kétrendszerű 132 kV-os hálózatról biztosított.

A Biatorbágy alállomásról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózatok az alállomás felől táplálják be a település fogyasztói transzformátor állomásait. A 22 kV-os hálózat egyik földkábele halad az Antall József utca, Juhász Gyula utca nyomvonalon. Ez táplálja be a Juhász Gyula utca, Óhmüllner Márton utca kereszteződésénél üzemelő BHTR transzformátor állomást, amely a körzet ellátásának bázisa. Az innen kiinduló 0,4 kV-os hálózat szintén földkábelekkkel épült ki.

### Tervezett villamosenergia ellátás

A prognosztizált nagyjából 2000 kW többlet villamos energia igény biztosítása esetleg a Juhász Gyula utcai középfeszültségű földkábelről biztosítható, de valószínűleg szükség lesz egy új középfeszültségű kábelkör kiépítésére a 132 kV-os alállomástól.

Hálózati szempontból legalább 2 új transzformátor állomás építésére szükség lesz a tervezési területen belül.

Az ellátást biztosító kifeszültségű hálózatot az esztétikai igények és a kisebb helyfoglalás biztosításának érdekében földkábeles módon kell kivitelezni. A várható többletköltség megtérül a nagyobb üzembiztonság nyújtotta előnyökkel és a kedvezőbb esztétikai megjelenésben.

## FÖLDGÁZELLÁTÁS

### Jelenlegi földgázellátás

A település földgázellátásának szolgáltatója a NKM Földgázhálózati Kft, a hálózat üzemeltetője a TIGÁZ DSO Kft.

A település földgázellátását a '90-es években építették ki. A gázellátás bázisa a Zsámbéki gázfogadó, ahonnan induló nagyközép-nyomású gerincvezeték látja el a Zsámbéki medence településeit. A gerincvezeték kiterheltségét követően a kapacitás bővítésére párhuzamos nagyközép-nyomású vezeték építettek. A nagyközép-nyomású vezetékről épített bekötéssel táplálják a Herbrechtingen tér nyugati végénél, a külterületen üzemelő gázfogadó és nyomáscsökkentő állomást, amelyről induló középnyomású hálózat a település kommunális fogyasztóinak ellátását biztosítja.

A gázfogadótól induló elosztóhálózat középnyomású, így az egyes telkek bekötése középnyomáson történik, ezért telkenként helyi, egyedi nyomáscsökkentőkkel állítják elő a kisnyomású földgázt, amellyel közvetlen lehet a fogyasztói igényeket kielégíteni. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is.

Biatorbágy területén a gázellátó hálózat minden utcában kiépült, így a jelenlegi tervezési terület körzetében is kiépültek a már beépített utcák nyomvonalain a gázellátó vezetékek.

A tervezési terület telke körzetének fő vezetéke a Herbrechtingen tér nyomvonalú középnyomású vezetékről leágazó Juhász Gyula utcai DN 90-es méretű középnyomású vezeték.

## TERVEZETT FÖLDGÁZELLÁTÁS

### Tervezett gázellátás

A prognosztizált szűk 150 m<sup>3</sup>/h gázigény a Juhász Gyula utcában üzemelő DN 90-es KPE vezetékről ellátott 2 leágazó vezetékkel biztosítható lesz. Az egyik vezeték közvetlenül a Juhász Gyula utcai vezetékről ágazna le, a másik pedig a szintén Juhász Gyula utcai vezetékről táplált Ohmüllner Márton utcai vezeték továbbépítéseként létesülne.

## MEGÚJULÓ ENERGIA HASZNOSÍTÁSA

A tervezett fejlesztéssel kapcsolatban fontos megjegyezni, hogy az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet kimondja, hogy közintézmények esetében a hatóság csak abban az esetben fogja megadni a használatbavételi engedélyt, ha az épület megfelel a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület követelményrendszerének. Ezt megújuló energia hasznosítása nélkül nem lehet elérni, ezért a tervezett épületek, létesítmények energiaellátásában szerepet kell adni a megújuló energiának is.

## ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

### Vezetékes hírközlési létesítmények

Biatorbágy vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontozathoz tartozó 23-as körzetszámú Biatorbágy primer központ a település

vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település távközlési ellátása alanyi jogon történik, a műszaki kapcsolati lehetőség biztosított, ahogy annak a tervezési terület felé való továbbépítése is.

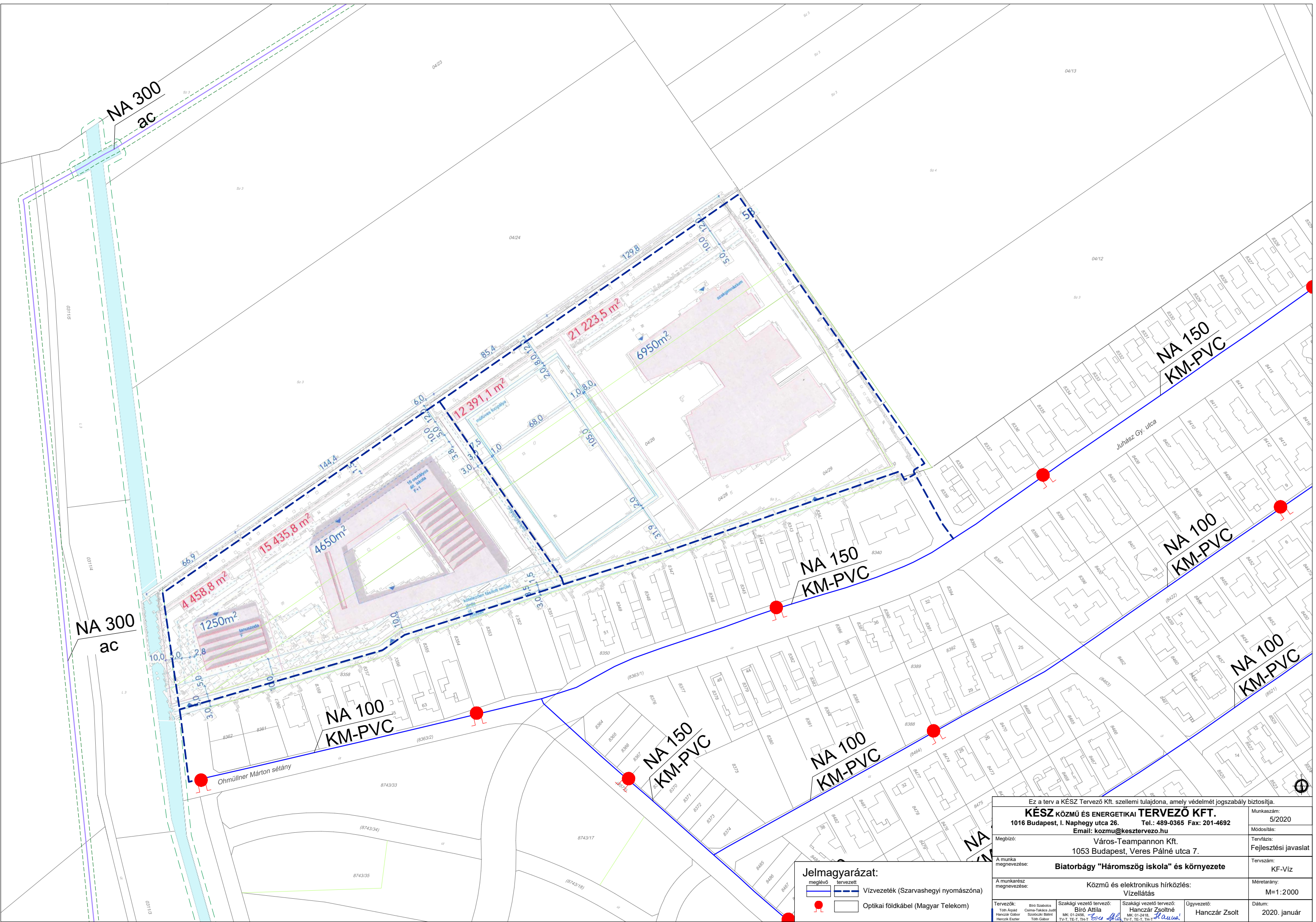
A távközlési hálózatfejlesztést már a területfejlesztéssel egyidejűleg aléptímben fektetve javasoljuk kivitelezni.

### ***VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK***

---

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Biatorbágyon valamennyi vezeték nélküli táv- (T-COM, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.





NA 300  
ac

NA 300  
ac

4 458,8 m<sup>2</sup>

15 435,8 m<sup>2</sup>

4650m<sup>2</sup>

12 391,7 m<sup>2</sup>

21 223,5 m<sup>2</sup>

6950m<sup>2</sup>

NA 100  
KM-PVC

NA 150  
KM-PVC

NA 100  
KM-PVC

NA 150  
KM-PVC

NA 100  
KM-PVC

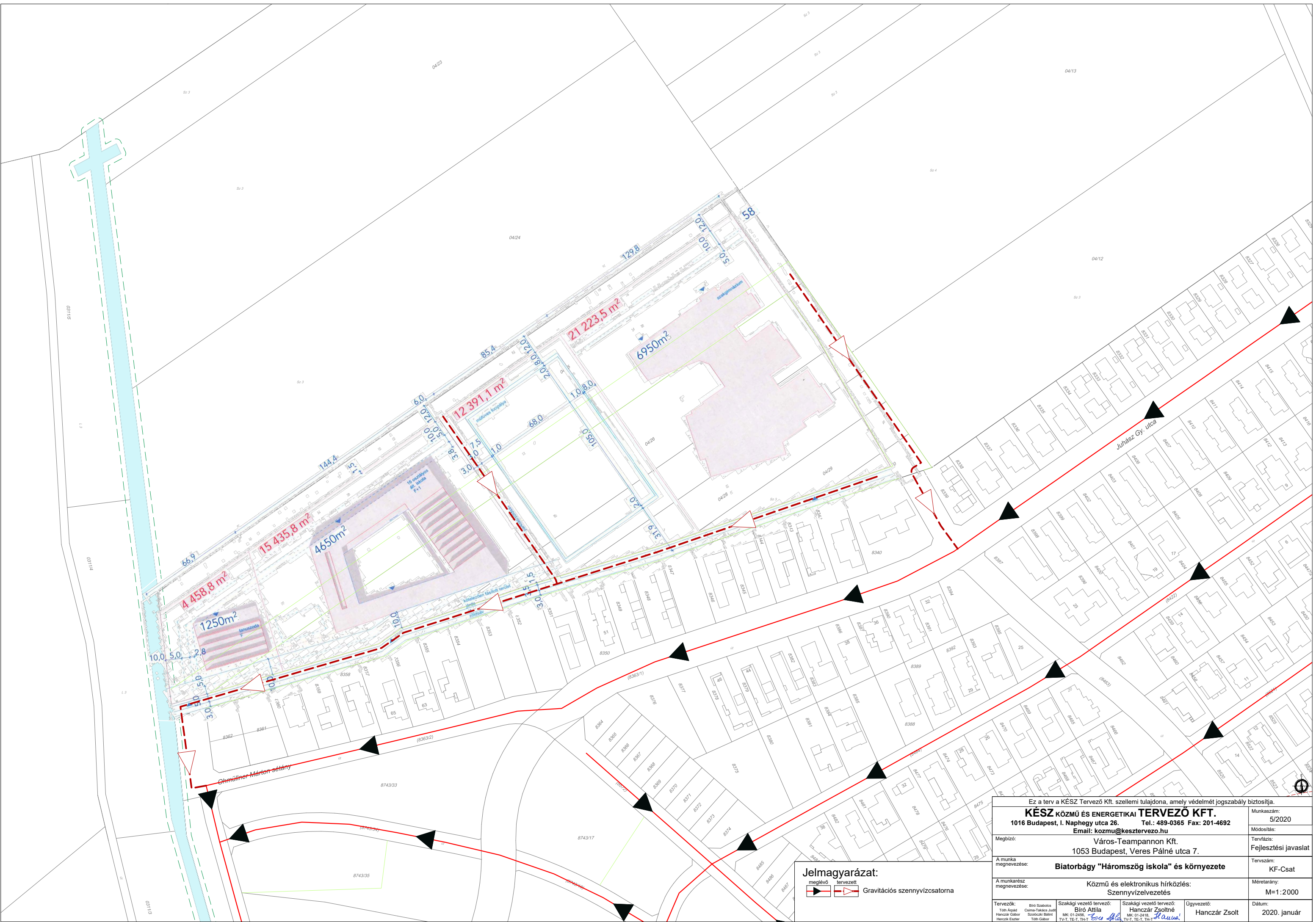
NA 150  
KM-PVC

Ohmüller Márton sétány

Juhász Gy. utca

**Jelmagyarázat:**  
 ———— meglévő  
 ———— tervezett  
 ———— Vízvezeték (Szarvashegyi nyomászóna)  
 ● Optikai földkábel (Magyar Telekom)

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b>		Munkaszám: 5/2020	
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692		Módosítás:	
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Tervfázis: Fejlesztési javaslat	
Megbízó:	Város-Teampannon Kft.	Tervszám: KF-Víz	
1053 Budapest, Veres Pálné utca 7.		Méterarány: M=1:2000	
A munka megnevezése: <b>Biatorbágy "Háromszög iskola" és környezete</b>		Dátum: 2020. január	
A munkarész megnevezése: <b>Közmű és elektronikus hírközlés: Vízellátás</b>		Ügyvezető: Hanczár Zsolt	
Tervezők:	Bíró Szabolcs Tóth Árpád Hanczár Gábor Hercsik Eszter	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK 01-2418 Szilágyi Bálint Tóth Gábor	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T TV-T, TE-T, TH-T



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b>		Munkaszám:	5/2020	
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692		Módosítás:		
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Tervfázis:	Fejlesztési javaslat	
Megbízó:	Város-Teampannon Kft.	Tervszám:	KF-Csat	
1053 Budapest, Veres Pálné utca 7.		Méretarány:	M=1:2000	
A munka megnevezése:	<b>Biatorbágy "Háromszög iskola" és környezete</b>		Dátum:	2020. január
A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés: Szennyvízelvezetés			
Tervezők:	Bíró Szabolcs Tóth Árpád Hercsik Gábor Hercsik Eszter	Szakági vezető tervező: Bíró Attila Mik. 01.24.18. Szokolics Bálint Tóth Gábor	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné Mik. 01.24.18. Tóth Gábor	Ügyvezető: Hanczár Zsolt

**Jelmagyarázat:**  

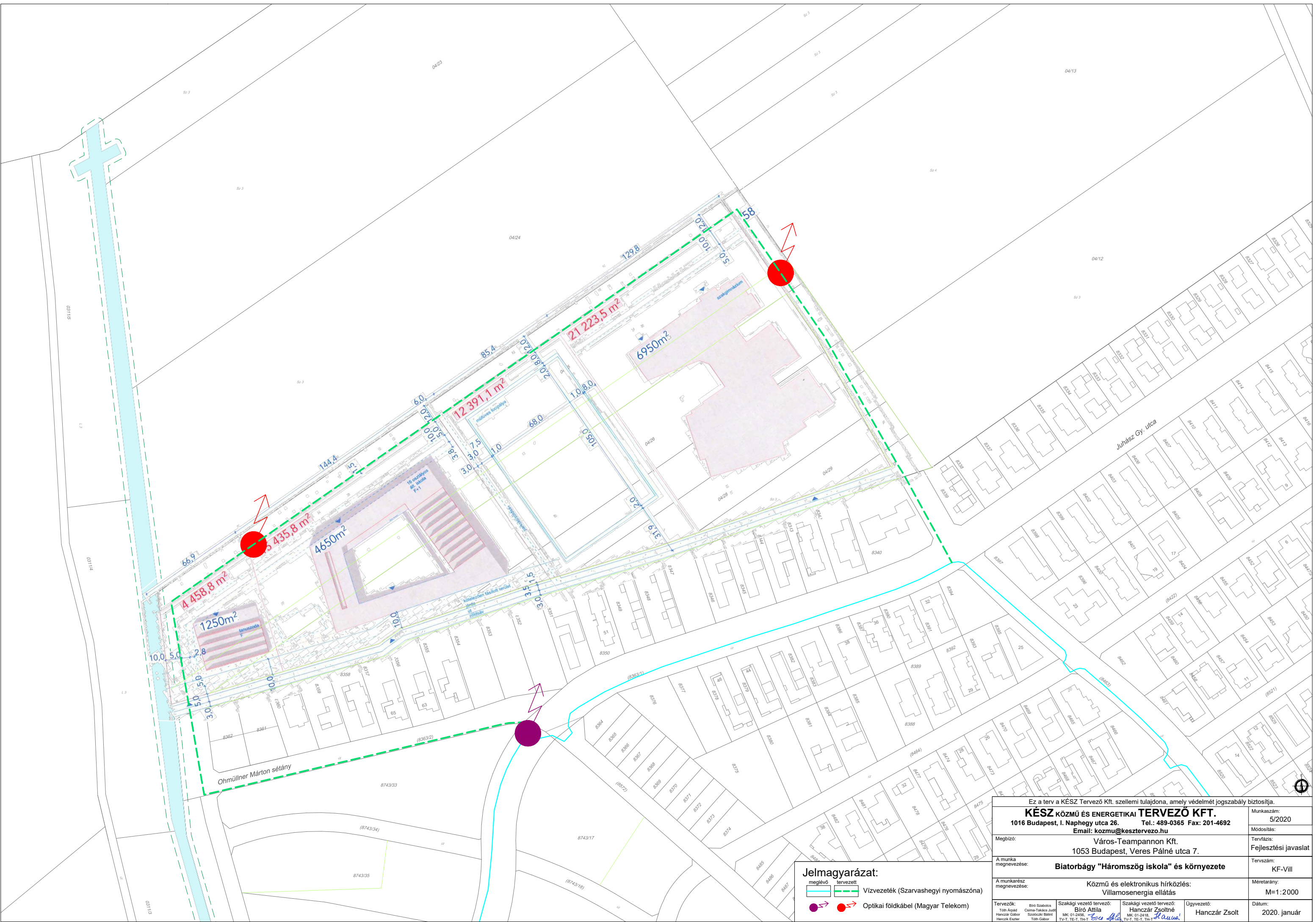
 meglévő tervezett  
 Gravitációs szennyvízsatorna



**Jelmagyarázat:**

- meglévő
- - - tervezett
- Gravitációs csapadékvízcsatorna
- - - Uszoda leeresztőcsatornája

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.		Munkaszám:	5/2020
<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b>		Módosítás:	
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692		Tervfázis:	Fejlesztési javaslat
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Tervszám:	KF-Csap
Megbízó:	Város-Teampannon Kft.	Méretarány:	M=1:2000
1053 Budapest, Veres Pálné utca 7.		Dátum:	2020. január
A munka megnevezése: <b>Biatorbágy "Háromszög iskola" és környezete</b>			
A munkarész megnevezése: <b>Közmű és elektronikus hírközlés: Csapadékvízvezetés</b>			
Tervezők:	Bíró Szabolcs Tóth Árpád Hercsik Gábor Hercsik Eszter	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T
Ügyvezető:	Hanczár Zsolt		



4 458,8 m<sup>2</sup>  
 5 435,8 m<sup>2</sup>  
 1250m<sup>2</sup>  
 4650m<sup>2</sup>  
 12 391,1 m<sup>2</sup>  
 21 223,5 m<sup>2</sup>  
 6950m<sup>2</sup>

Ohmüller Márton sétány

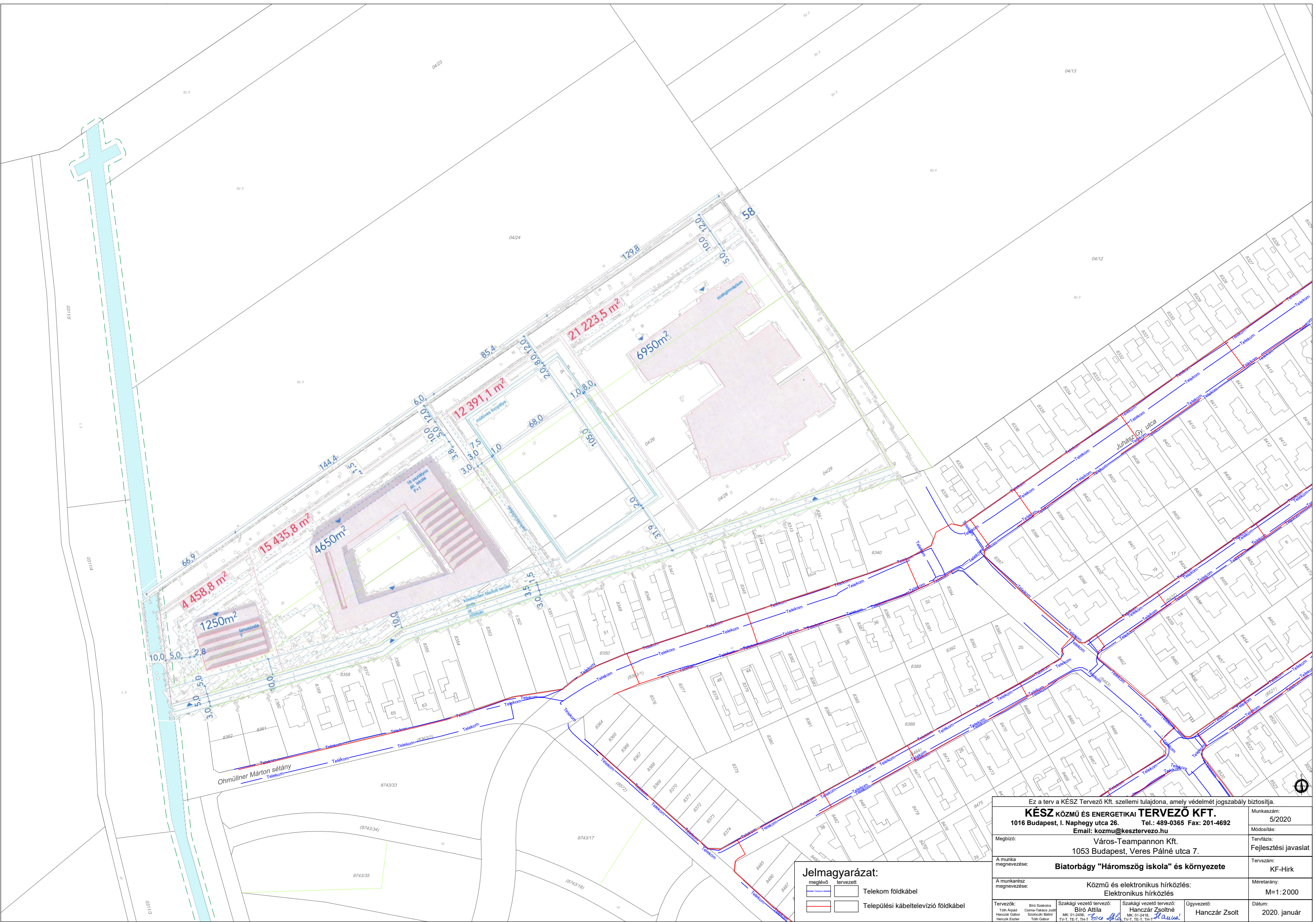
Juhász Gy. utca

**Jelmagyarázat:**

- meglévő (solid green line)
- tervezett (dashed green line)
- Vízvezeték (Szarvashegyi nyomászóna) (solid blue line)
- Optikai földkábel (Magyar Telekom) (dashed red line)

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b>		Munkaszám:	5/2020
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692		Módosítás:	
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Tervfázis:	Fejlesztési javaslat
Megbízó:	Város-Teampannon Kft.	Tervszám:	KF-VIII
1053 Budapest, Veres Pálné utca 7.		Méretarány:	M=1:2000
A munka megnevezése:	<b>Biatorbágy "Háromszög iskola" és környezete</b>		Dátum:
A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés: Villamosenergia ellátás		2020. január
Tervezők:	Bíró Szabolcs Tóth Árpád Hercsik Gábor Hercsik Eszter	Szakági vezető tervező: Bíró Attila Mik. 01.04.18. Székelyi Bálint Tóth Gábor	Ügyvezető: Hanczár Zsolt
Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné Mik. 01.04.18. Tóth Gábor	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	Dátum:	2020. január





**Jelmagyarázat:**

	meglévő		tervezett	Telekom földkábel
				Települési kábeltelevízió földkábel

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b> 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám: <b>5/2020</b>
Megbízó: Város-Teampannon Kft. 1053 Budapest, Veres Pálné utca 7.		Módosítás: Tervfázis: <b>Fejlesztési javaslat</b>
A munka megnevezése: <b>Biatorbágy "Háromszög iskola" és környezete</b>		Tervszám: <b>KF-Hirk</b>
A munkarész megnevezése: <b>Közmű és elektronikus hírközlés:          Elektronikus hírközlés</b>		Méretarány: <b>M=1:2000</b>
Tervezők: Tóth Árpád Hencsik Gábor Hencsik Eszter	Szakági vezető tervező: Csima-Takács Judit Székelyi Bálint Tóth Gábor	Szakági vezető tervező: <b>Bíró Attila</b> Hanczár Zsoltné Hanczár Zsolt
Ügyvezető: <b>Hanczár Zsolt</b>		Dátum: <b>2020. január</b>