Város Polgármestere
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy Tópark új településrendezési eszközeinek elfogadásáról

A Tópark területére vonatkozó településrendezési eszközök készítéséről Biatorbágy Város Önkormányzata településrendezési szerződést kötött a cél megvalósítójával, a beruházást végző Útnet Kft-vel. A szerződést több alkalommal tárgyalta a képviselő-testület, amely alapján a településrendezési eszközök tervezése lebonyolódott.

Biatorbágy Város új településrendezési eszközeivel részben párhuzamosan készülően, de külön eljárásban véleményezésre kerültek a Tópark területének településrendezési eszközei. A tervezési és véleményezési folyamat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.) meghatározottaknak megfelelően lezárult.

Az állami főépítész záró véleménye megérkezett, amely alapján a tervező véglegesítette a jóváhagyandó dokumentációt.

Jelen előterjesztés mellékletei tartalmazzák az állami főépítész záró véleményét és a jóváhagyási eljárás alapján véglegesített településrendezési eszközök munkarészeit és a jóváhagyandó munkarészeket is.

A jóváhagyás során a Településszerkezeti Terv (TSZT) határozatát és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) rendeletét külön döntéssel kell jóváhagyni.

Kérem a tisztelt Településfejlesztési Bizottságot, hogy a mellékelt Településszerkezeti Terv (TSZT) határozatát és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) rendeletét fogadja el.

Biatorbágy, 2016. július 18.

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k.
polgármester

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviselő-testületének

../.... (….) önkormányzati határozata

Biatorbágy város településszerkezeti tervének módosításáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja szerinti és 32.cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 45.§ (2) bb) és 32.§ -ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, a Pest megyei Főépítész és a partnerek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében

1) Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja Biatorbágy Város Településszerkezeti tervének módosítását.
2) Biatorbágy város közigazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja Településszerkezeti terv módosítását Biatorbágy Tópark Projekt -Hrsz 7702/31, 7702/32, 7702/19, 7713, 7714, 7715, 7716/1, 7716/4-10, valamint a 7717 telkek és az általuk közbezárt terület - területére az 1.sz. mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló melléklet szerinti leírásnak, valamint az M=1:10.000 méretarányú Településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően.
3) A határozat mellékletei

1.a melléklete Biatorbágy Tópark Projekt területére készült településszerkezeti terv módosítás M=1:10000,

1.b. melléklete Biatorbágy Tópark Projekt területére készült településszerkezeti terv „védelmek és korlátozások" tervlap M=1:10000,

2. melléklete a településszerkezeti terv módosításának leírása,

3. melléklete a változások, ütemezések

4. melléklete a település területi mérlege

5. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása

6. melléklete a biológiai aktivitásérték számításának eredménye

Tarjáni István — dr. Kovács András

Polgármester — Jegyző

1. melléklet Településszerkezeti terv

2. melléklet Településszerkezeti terv leírása

Beépítésre szánt területek

VEGYES TERÜLETEK

A Tópark Projekt területének középső részén településközponti vegyes terület kerül kijelölésre. Az épületegyüttes Törökbálinti-tó felé néző épületeiben (J, H épületek), valamint a C épületben lakások kerülnek kialakításra. Az épületrészek földszintjén kereskedelmi és vendéglátó rendeltetések tervezettek.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

A Tó-park területén kialakult állapothoz igazodik a területfelhasználás korrekciója, amely részben új beépítésre szánt terület kijelölését is jelent. A Tópark területén a jelenleg hatályban lévő, többször módosított építési engedély a hatályos településszerkezeti terven vízgazdálkodási és erdőterületeknek jelölt területekre a létesítményekhez szükséges parkolóterület kialakítására adott engedélyt. A 2007. évben készült településszerkezeti és szabályozási terv módosítása a településszerkezeti terven az M0 lehajtó ága mellett kijelölt erdőterületet nem tartalmazta. A terület többi része gazdasági területfelhasználású marad.

Beépítésre nem szánt területek

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A meglévő és tervezett közutak, és vasutak nyomvonalát a településszerkezeti tervlap tartalmazza. Biatorbágy területét jelentős mértékben érintik az M1, M0 autópályák és az 1-es főút területe. A M0 autópálya 1.sz főúttól északra haladó szakaszának helybiztosításának fenntartása a távlati megvalósítás miatt jelölésre került.
A meglévő 1. sz. Budapest – Hegyeshalom – országhatár vasútvonal a tervezési terület mellett jelölésre került.

ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületek kerül kijelölésre az M0 autópálya lehajtó ágában, valamint megmarad egy kisebb védelmi rendeltetésű erdő folt az M1 autópálya mellett.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A Településszerkezeti tervben vízgazdálkodási területek a Hosszúréti patak.

Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

SZERKEZETALKOTÓ ÉS TAGOLÓ KÖZLEKEDÉSI ELEMEK,

<u>Gyorsforgalmi utak</u>

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

<u>Kötöttpályás közösségi közlekedés</u>

1. sz. Budapest – Hegyeshalom – országhatár vasútvonal

Védelmi és korlátozó elemek

VÉDŐTÁVOLSÁGOK

A védőtávolságok lehatárolásra kerültek a Településszerkezeti terven és a szabályozási terven.

Közlekedés

- forgalmi utak és autópályák védőtávolsága,(250 m)
- vasút védőtávolsága, (100m)

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMEK

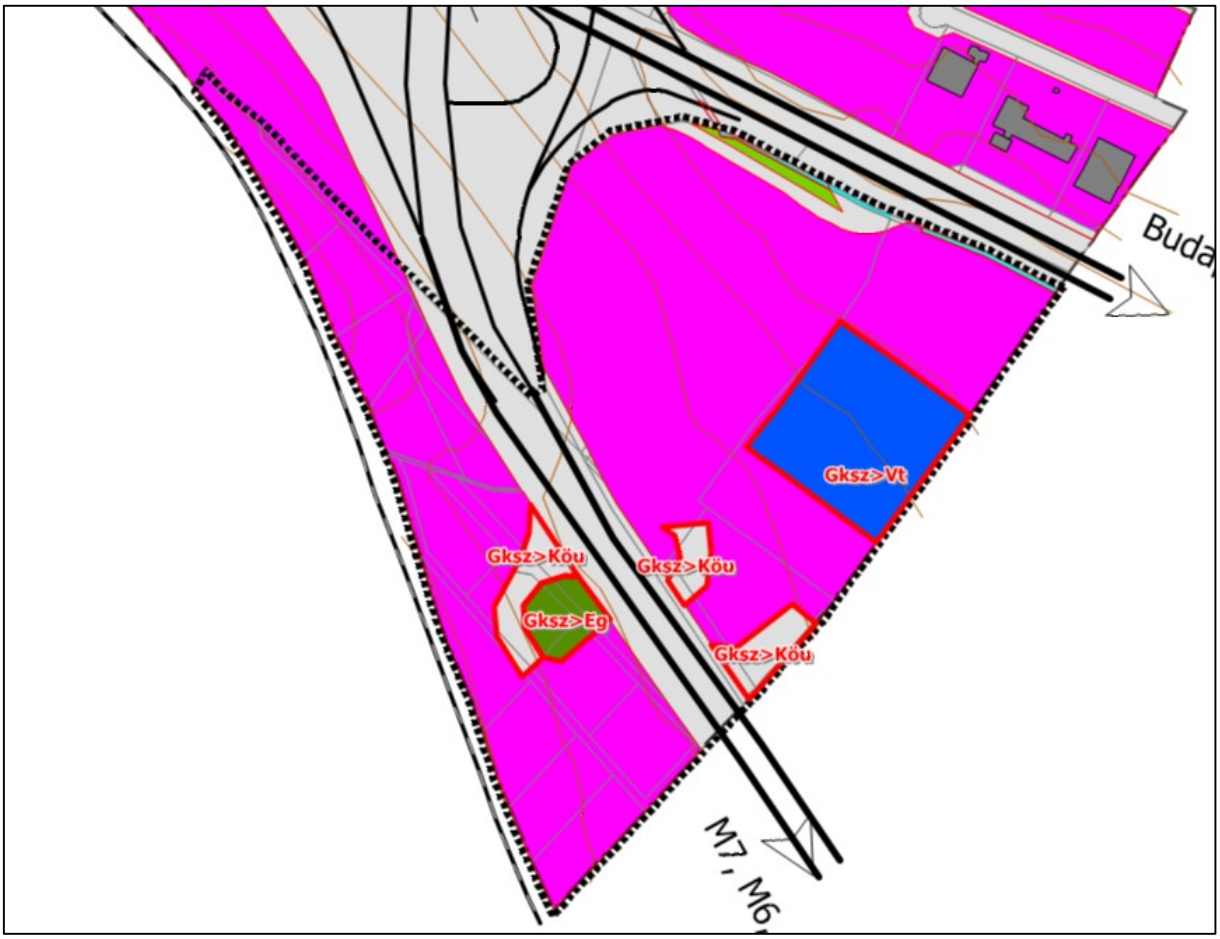
Nem érinti a területet.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Régészeti lelőhely érinti a területet.

3. melléklet Változások, ütemezések

MÓDOSULÓ TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
Beépítésre szánt terület marad, változó területfelhasználással			
1	**Tópark projekt területének középső része**	Kereskedelmi szolgáltató terület	Településközponti terület
Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területre változó területek			
2	**Autópálya csomóponti ágak**	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
3	**Autópálya lehajtóág által körülzárt terület**	Kereskedelmi szolgáltató terület	Erdőterület Közúti közlekedési terület



4. melléklet Területi mérlege

Tervezési terület	49,18
Beépítésre szánt terület	39,956
Beépítésre nem szánt terület	9,224

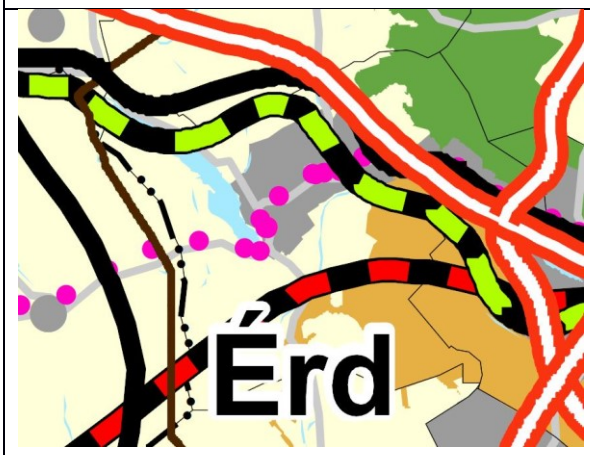
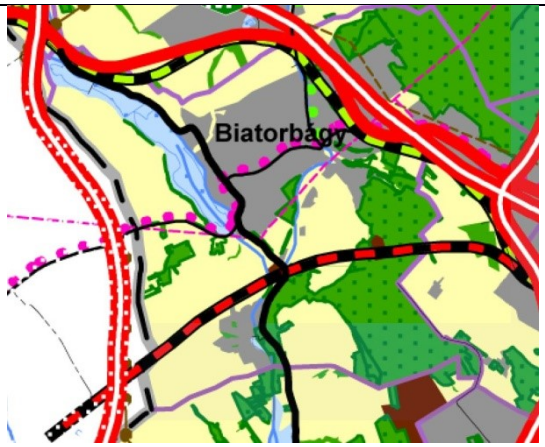
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		TERÜLETE
MEGNEVEZÉSE	JELE	HA
Beépítésre szánt területek		
Településközponti vegyes terület	Vt	4,186
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	GKSZ	35,77
Beépítésre nem szánt területek		
Erdőterület	Ev, Eg	1,037
Vízgazdálkodási terület	V	0,202
Közlekedési terület	Köu	7,985
Összesen		**49,18**

5.melléklet A területrendezési tervvel való összhang igazolása

A területrendezési — településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén az Országos Területrendezési Terv áll, amelyet az Országgyűlés a 2003. évi XXVI. törvénnyel (a továbbiakban: OTrT) hagyott jóvá. Az OTrT-t elfogadása óta többször módosította az Országgyűlés, legutóbb 2013 decemberében, amely módosítás 2014. január 1. óta hatályos. Az OTrT határozza meg az ország egyes térségei térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, ill. erőforrások védelmére.
A kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával. Biatorbágy közigazgatási területére Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT) vonatkozik. A 2005. évi LXIV. törvényt legutóbb 2011-ben módosították. Ebből következően a BATrT-ben a 2013-ban módosított OTrT-ből adódó változások még nem kerültek átvezetésre. Az átmeneti időszakra vonatkozóan az OTrT és a BATrT közötti különbségeket az OTrT átmeneti rendelkezései alapján kell kezelni:

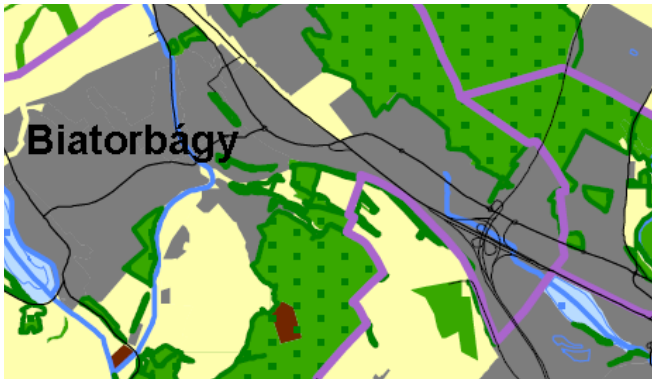
- a térségi szerkezet és térségi területfelhasználás vonatkozásában a BATrT-et,
- az országos és „felülírt" térségi övezetek vonatkozásában az OTrT-et,
- az országos műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában az OTrT-et kell figyelembe venni.

Térszerkezeti terveknek való megfelelőség igazolása

Az Ország Szerkezeti Terve	BATrT Szerkezeti terve
	

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

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA



A tervezési terület városias települési térségbe sorolt.

A tervezési terület a hatályos tervek szerint beépítésre szánt, új beépítésre szánt területek nem kerültek kijelölésre.

A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség növekménye nem haladhatja meg a BATrT mellékletében található területi mérleg szerinti városias települési térség területének 2%-át.	A terület teljes mértékben városias települési térség. A BATrT-ban városias települési térségbe sorolt területként figyelembe vehető területek nagysága nem változott. **A változás mértéke 0 % < 2%, tehát megfelel.**
Városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.	A TSZT módosítása során a BATrT-ben települési térségbe tartozó területek módosulnak. **Megfelel.**

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

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

Térségi övezeteknek való megfelelőség igazolása

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

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy BATrT mellékletei szerint Biatorbágy közigazgatási területét melyik térségi övezetek érintik, és ezek érintik-e a Tópark területét:

A BATrT kiemelt térségi övezetei	**Biatorbágy közigazgatási területén érintettség**	**Tópark területének érintettsége**
3/1 Magterület övezete (OTrT felülírta)	**+**	nem
3/2 Ökológiai folyosó övezete (OTrT felülírta)	**+**	nem
3/3 Puffer terület övezete (OTrT felülírta)	**+**	nem
3/4 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (OTrT felülírta)	**+**	nem
3/5 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (OTrT felülírta)	**+**	nem
3/6 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (OTrT megszüntette)	**+**	nem

A BATrT kiemelt térségi övezetei	Biatorbágy közigazgatási területén érintettség	Tópark területének érintettsége
3/7 Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület (OTrT megszüntette)	—	nem
3/8 Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	—	nem
3/9 Országos jelentőségű tájképvédelmi terület (OTrT megszüntette)	—	nem
3/10 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	**+**	nem
3/11 Világörökség és világörökség-várományos terület övezete (OTrT felülírta)	—	nem
3/12 Történeti települési terület övezete (OTrT megszüntette)	**+**	nem
3/13 Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	**+**	nem
3/14 Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete (OTrT megszüntette)	**+**	nem
3/15 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (OTrT átnevezte)	—	nem
3/16 Rendszeresen belvízjárta terület	—	nem
3/17 Nagyvíz meder övezete (OTrT felülírta)	—	nem
3/18 Földtani veszélyforrás területének övezete	**+**	
3/19 Vízeróziónak kitett terület övezete (OTrT megszüntette)	**+**	nem
3/20 Széleróziónak kitett terület (OTrT megszüntette)	—	nem
3/21 Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (OTrT részben átnevezte	—	nem
3/22 Honvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	—	nem

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

A tervezési terület vonatkozásában Biatorbágy területi mérlege nem változott.

TÉRSÉGI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	TERÜLETE A BATRT-BAN	TERÜLETE TÉRSÉGI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLLYEL (PED/ÁF/193-15/2015)	TERÜLETE A II. TÉRSÉGI TERÜLETFEL-HASZNÁLÁSI ENGEDÉLLYEL (PE/AF/29-2/2016)	HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KÉSZÍTÉSE SORÁN „IGÉNYBE VETT” TERÜLETE	JELEN TELEPÜLÉS-SZERKEZETI TERV SZERINT	VÁLTOZÁS	TOVÁBBI „IGÉNYBE VÉTELEK” LEHETŐSÉGE
	ha	**ha**	**ha**	**ha**	**ha**	**%**	**%**
városias települési térség	1328,05	1351,90	1356,54	1356,54	1356,54	**0**	**+1,19%**
mezőgazdasági térség	1707,25	1683,40	1679,60	1679,60	1679,60	**0**	**—10%**
erdőgazdálkodási térség	1131,35	1131,35	1130,49	1130,49	1130,49	**0**	**—15%**
vízgazdálkodási térség	226,19	226,19	17,65	17,65	17,65	**0**	**—15%**
építmények által igénybe vett térség	17,65	17,65	226,19	226,19	226,19	**0**	**nincs előírás**

6.melléklet Biológiai aktivitásértéke 30,94

HATÁLYOS TERV ALAPJÁN SZÁMÍTOTT ÉRTÉK

Területfelhasználási egység		Biológiai aktivitás értékmutató	Számított érték
megnevezés	Területe (ha)	pont/ha	pont
Beépítésre szánt területek			
Településközponti vegyes terület		0,5	-
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	42,656	0,4	17,062
Beépítésre nem szánt területek			
Erdőterület – védelmi erdő	0,232	9,0	2,088
Vízgazdálkodási terület	0,202	6,0	1,212
Közlekedési terület - Autópályák, autóutak, valamint főutak	6,09	0,5	3,045
Összesen	49,18		23,407

JELEN TERV ALAPJÁN SZÁMÍTOTT ÉRTÉK

Területfelhasználási egység		Biológiai aktivitás értékmutató	Számított érték
megnevezés	Területe (ha)	pont/ha	pont
Beépítésre szánt területek			
Településközponti vegyes terület	4,186	0,5	2,093
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	35,77	0,4	14,308
Beépítésre nem szánt területek			
Erdőterület – védelmi erdő	1,037	9,0	9,333
Vízgazdálkodási terület	0,202	6,0	1,212
Közlekedési terület - Autópályák, autóutak, valamint főutak	7,985	0,5	3,9925
Összesen	49,18		30,9385

A hatályos településszerkezeti terv feldolgozása alapján számított biológiai aktivitás értéke 23,407, jelen terv alapján számított biológiai aktivitás értéke 30,939.

A Biológiai aktivitás érték változása +7,5315

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Rendelet tervezet

Biatorbágy Város Önkormányzata

Képviselő-testületének

../.... (….) önkormányzati rendelete

Biatorbágy Tópark helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában rögzített felhatalmazás alapján, az Étv. A 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 45.§ (2) bb) és 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, a Pest megyei Főépítész és a partnerek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I. Fejezet
Rendelet alkalmazása

A rendelet hatálya és alkalmazása
1.§.

(1) A jelen rendelet hatálya Biatorbágy Tópark Projekt területére – Biatorbágy belterület 7702/31, 32 7702/19, 7712/1-9, 7713-15, 7716/1, 7716/4-10, valamint 7717 hrsz.-ú telkek és az általuk közbezárt terület - terjed ki.

(2) A helyi építési szabályzata (továbbiakban THÉSZ) rajzi melléklete

1. melléklete Biatorbágy Tópark területére készült szabályozási terv M=1:2000.

2.§.

(1) A Szabályozási Terven jelölt elemek közül kötelezőnek kell tekinteni a tervlapon „kötelező elemek"-ként jelölt elemeket.

(2) A kötelező szabályozási elemek között fel nem sorolt szabályozási elem:

a) a más jogszabály által elrendelt elem, védőtávolság, korlátozás, védelem megváltozik, ha a külön jogszabályok szerinti általános előírások, lehatárolások megváltoznak,

b) a javasolt elem megváltoztatható, ha a változás a HÉSZ előírásaival és más jogszabállyal nem ellentétes.

Értelmező rendelkezések
3.§.

E rendelet alkalmazásában

(1) Háromszintű növénytelepítés: a telek zöldfelülete területének minden 150 m^2 – re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, valamint a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.

(2) Szintterületi mutató: A telken elhelyezhető épület(ek) összes bruttó beépíthető szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma. Az épületen belül, illetve terepszint alatt kialakított parkolóhelyet gépkocsinként bruttó 30 m^2 szintterület mértékben nem kell beszámítani az egyes övezetek részletes előírásaiban meghatározott építhető összes szintterületbe

(3) Védőfásítás: a védőfásításra kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m^2–re

számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.

(4) Áttört kerítés: Olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg, és az egybefüggő tömör felületek külön-külön nem érik el a kerítés teljes hosszának 10%-át, valamint a kerítés lábazatának magassága nem haladja meg az 50 cm-t."

II. Fejezet
Természet- és környezetvédelmi előírások

Levegőtisztaság-védelmi előírások
4.§.

(1) Diffúz légszennyezést és bűzt okozó technológia nem telepíthető.

Vizek védelmének előírásai
5.§.

(1) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Terület-előkészítés, bontás-építés során előkerülő szennyező anyag, vagy szennyezett talaj gyanúja esetén az anyagokat az építtetőknek meg kell vizsgáltatni, a vizsgálatok során megállapított veszélyességi foknak megfelelően a szennyezett anyagot lerakóhelyre, vagy arra jogosult ártalmatlanító szervezetnek kell átadni.

III. fejezet
A közművek előírásai

Szennyvízellátás
6.§.

(1) A területen a felszíni és felszín alatti vizeinek vízminőség védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos.

Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés
7.§.

(1) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.

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

(4) Beépítésre szánt területen új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a végbefogadóig.

(5) 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 tárolását, a befogadói nyilatkozatnak megfelelő csökkentett kifolyású továbbvezetését) megoldani.

(6) A gazdasági területeken

a) a csapadékvizet telken belül kell kezelni, és azon keresztül kell a külső befogadóba vezetni.

b) A burkolt és tetőfelületek (zöldtető kivételével) minden 50 m^2-e után 0,75m^3 záportározó létesítendő.

c) Egy telken több záportározó is létesíthető.

(7) A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal ellátni.

(8) A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a befogadóba.

IV. Fejezet
Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)Telekalakítás

8.§.

(1) Magánút telke, közműtelek - közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára – minden építési övezetben és övezetben akkor is kialakítható, ha a magánút telkének mérete nem éri el az övezetben, építési övezetben kialakítható legkisebb telekméretet.

V. Fejezet
Az építési általános szabályai

Az építési hely meghatározásának szabályai
9.§.

(1) Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervben feltüntetett építési helyen belül vagy a THÉSZ alapján lehet a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével.

Egyéb építési előírások
10.§.

(1) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek, telek, több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek vonatkozó övezeti, építési övezeti részére számítandók.

(2) Az építési övezetekben:

a) melléképítmények építési helyen belül helyezhetők el, kivéve a közmű-becsatlakozási műtárgy, gáznyomás-szabályozó, hulladéktartály tároló kerti építmény, valamint az épületek megközelítését szolgáló közlekedési műtárgy, amelyek elő- és oldalkertben is elhelyezhetők,

b) kerti építmények az építési helyen belül helyezhetők el,

(3) Állandó jellegű lakókocsi, konténer, sátor-lakás a vonatkozó jogszabályi előírásoknak és a településképi véleményezési és engedélyezési szabályoknak megfelelően helyezhető el.

A kialakult-, és új beépítéseknél az épületek-, építmények kialakításának általános szabályai
11.§.

(1) Meglévő a THÉSZ hatálybalépését megelőzően, megépült épületek, szerkezetkész épületrészek átalakítása, továbbépítése akkor is megvalósítható, ha azok építési helyen kívül vannak, illetve építési paramétereik meghaladják az építési övezeti előírásokban foglaltakat, de ebben az esetben a meghaladott értékű paraméter (beépítettség, épületmagasság, szintterület, illetve zöldfelület,) nem növelhető, (illetve nem csökkenthető). Új beépítést eredményező telekalakítás esetén, a 15.§ és 17.§-ban szereplő „szabadonálló" beépítési módtól eltérően zártsorú vagy oldalhatáron álló beépítési mód is kialakulhat.

(2) Új épület épületmagassági értéke minden homlokzatra alkalmazandó. Az egyes homlokzatok esetén az eltérési mértéke legfeljebb 10% lehet az építési övezetre megengedett épületmagasságtól.

(3) Az övezeti előírásoknál meghatározott beépítési módtól – a településkép kedvezőbb kialakítása érdekében – akkor lehet eltérni, ha a főépítész településképi illeszkedésre vonatkozó véleményét figyelembe veszik.

Közművesítettség
12.§.

(1) A terület építési övezeteiben az építési telkek beépítésének minimális feltétele - a fő rendeltetésű épületekre vonatkozóan teljes közművesítettség.

Kerítés
13.§.

(1) Az utcai kerítés legfeljebb 1,70 m magas, és legalább 50 %-ban áttört lehet. A kerítés lábazat

legfeljebb 50 cm magas lehet.

(2) Tömör fal, lemez, hullámlemez és előre gyártott betonelemekből összeállított kerítés nem építhető.

(3) Hátsó telekhatáron és oldalsó telekhatáron álló kerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet, és nem készülhet lemezből és hullámlemezből.

(4) A kerítés magassága a csatlakozó magasabb terepszinttől számítandó.

Energiatermelő és technológiai berendezések elhelyezése
14.§.

(1) Napelem, napkollektor, napenergia-hasznosító berendezések az építészeti környezethez illeszkedve:

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

(2) Zajkibocsátással járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezések épületen kívüli elhelyezése vegyes területen és azzal határos gazdasági területen csak a szomszédos telekhatártól mért 3 méteren túl megengedett, a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltak szerint.

(3) Technológiai létesítmények közül:

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) gáznyomás-szabályozó a telek elő-, és oldalkertjében, vagy az épület közterületről nem látszó homlokzatán helyezhető el.

(4) Szerelt gravitációs külső kéményt az épületeken elhelyezni az épület homlokzati kialakításával megegyező külső burkolattal ellátva szabad.

II. KÜLÖNÖS RÉSZ

VII. Fejezet
A beépítésre szánt területek építési övezeteinek részletes előírásai

Településközpont vegyes terület - Vt-to1 jelű építési övezetek előírásai
15.§.

(1) Az építési övezet területén lévő telken

a) 350 db lakás,
b) igazgatási, iroda
c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
d) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
f) kulturális, közösségi szórakoztató és
g) sport

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az övezet területén nem helyezhető el:

a) üzemanyagtöltő,
b) önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
c) szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
d) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
e) állandó lakókocsi, helyhez kötött lakókonténer, egyéb épületnek nem minősülő létesítmény.

(3) Az övezetben lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

(4) A településközponti vegyes terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m²	m	%	%	%	m	m²/m²
Vt-to1	SZ	5000	**20**	**35**(+5*)	**65**	25	14,50	1,2

Sz: Szabadonálló (terepszint alatt zártsorú)

*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.

(5) Az övezet területén legfeljebb F+4 szintes épületek létesíthetők. A F+4 szint felett gépészeti terek (nem állandó emberi tartózkodású) épületrészként legfeljebb 100m2 alapterülettel elhelyezhetők.

(6) A szabályozási terven lehatárolt területen legfeljebb 350 db lakás létesíthető a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően.

(7) Vt-to1 építési övezetben telkenként több rendeltetési egység helyezhető el.

(8) A területen a Törökbálinti tó szabad gyalogos körüljárhatóságát biztosítani kell.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület általános előírásai
„Gksz"
16.§.

(1) A kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építési övezetben elhelyezhető épület

a) igazgatási, iroda
b) kereskedelmi, szolgáltató
c) szállás jellegű,
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
e) sport,
f) üzemanyagtöltő,
g) raktározás,
h) telkenként egy a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

rendeltetéseket tartalmazhat, kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építési övezeteiben nem helyezhető el:

a) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezetekben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) (haszon)állat ól, állatkifutó,

c) trágyatároló, komposztáló.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezeteiben elhelyezhető több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(6) Az övezet épületeinek 60 m-nél hosszabb homlokzatai tagoltan alakíthatók ki.

(7) Gazdasági területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) A telkek szabályozási terven jelölt zöldfelületeinek a gyorsforgalmi utak melletti 25 m-es sávját háromszintű növényzettelepítés alkalmazásával kell kialakítani, kivéve, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.

b) A telek egyéb zöldfelületeként kialakítandó részén parkoló és burkolt felület is létesíthető zöldfelületbe ágyazottan. Ebben az esetben minden 2 db parkolóhely után 1 db fa telepítendő.

c) A gazdasági terület kiszolgálását biztosító, szabályozási terven jelölt útjai mentén kétoldali fasor telepítendő.

Gksz jelű építési övezetek előírásai
17.§.

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m²	m	%	%	%	m	m²/m²
Gksz-to1	SZ	20 000	50	30 (+5%*)	40	30	14,50	0,8
Gksz-to2	SZ	10 000	50	45	60	30	14,50	2,0
Gksz-to3	SZ	5 000	20	40	40	30	14,50	0,8

Sz: szabadonálló beépítési mód (terepszint alatt zártsorú)

*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) Gksz-to1 övezetben:

a) Az elő-és oldalkert mértéke legalább 10 m, amelynek területén átlagosan 3m szélességben zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.

b) Az övezet területén az autópálya 250 m-es védőtávolságán belül sport rendeltetés kizárólag épületen belül helyezhető el.

(3) A Gksz-to2 jelű építési övezetben:

a) Az övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

b) Az övezetben telkenként három épület helyezhető el.

c) Az M1 autóút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehetséges a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.

d) A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m.

(4) A Gksz-to3 jelű építési övezetben:

a) Az övezetben nem helyezhető el hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés.

b) Sport rendeltetés kizárólag épületen belül helyezhető el.

c) Az M1 autóút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehetséges a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.

d) A területen belül az autópálya felé eső oldalon 20 m széles zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.

e) A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m.

(5) A Gksz-to1 és Gksz-to2 övezet területén legfeljebb F+4 szintes épületek létesíthetők. A F+4 szint felett gépészeti terek (nem állandó emberi tartózkodású) épületrészeként legfeljebb 100m2 alapterülettel elhelyezhetők.

IX. Fejezet
A beépítésre nem szánt területek építési övezeteinek részletes előírásai

Közlekedési területek övezeteinek előírásai
„KÖu ”
18.§.

(1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, és mindezek csomópontjai és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetekben, és övezetbe nem sorolt közlekedési célú területen elhelyezett épület, építmény:

a) a közlekedést kiszolgáló,

b) a közbiztonságot szolgáló,

c) a Köu övezetben:
   ca) kereskedelmi, szolgáltató,
   cb) iroda,
   cc) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szállás rendeltetést tartalmazhat.

(3) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítési móddal és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető építmény, amelynek épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet

(4) A közlekedési területek védőterületein az érintett szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el építmény, a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.

(5) A Kök jelű övezetbe sorolt országos közforgalmú vasútvonal mentén az OTÉK előírásainak megfelelő 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.

(6) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a szükséges tűzoltási felvonulási területet, a közmű elhelyezést és legalább egyoldali zöldsáv kialakítást biztosítani tudják, a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.

(7) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.

(8) A szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.

(9) Az építési övezetek telkein épülő épületekhez szükséges parkolók az adott épület telkén, vagy annak telekhatárától 200 m-en belül másik telken is elhelyezhetők.

(10) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell

kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.

Erdőterületek övezeteinek előírásai
„E ”
19.§.

(1) A területen található erdőterületek
a) gazdasági erdőterület **Eg**
b) védelmi erdőterület **Ev**
övezetbe soroltak.

(2) Az Eg jelű és Ev jelű övezetben építmény az illetékes közútkezelő hozzájárulásával, a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével helyezhető el.

Vízgazdálkodási terület övezete előírásai
„V ”
20.§.

(1) Az övezetben a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően az alábbi építmények helyezhetők el:
a) vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
b) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
(2) Az övezetében egyéb építmény nem helyezhető el.
(3) A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélye alapján létesíthetők. A medrek burkolása, kiegyenlítése tilos.

II. ZÁRÓ RÉSZ

Hatálybaléptetés
21.§.

(1) E rendelet 2016. augusztus … napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Hatályon kívül helyezés
22.§.

(3) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a THÉSZ területére vonatkozóan a Biatorbágy Város helyi építési szabályzatáról szóló 7/2002 (10.01.) Ör. sz. rendelet, és a 21/2015. (XII.17) rendelet.

Tarjáni István
polgármester

dr. Kovács András
jegyző

Záradék:
A rendeletet kihirdettem 2016. ……-án.

RENDELET MELLÉKLETE

1. melléklet SZABÁLYOZÁSI TERV

RENDELET MELLÉKLETE

1. melléklet SZABÁLYOZÁSI TERV

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/173-13/2016
Ügyintéző: Váradi Tibor
Telefon: (06 1) 269 4550

Tárgy: Biatorbágy településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ) módosítása – **tárgyalásos eljárás**
Hivatkozási szám: F/11/25/2016

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Tarjáni István polgármester részére
Biatorbágy Város Önkormányzata
2051 Biatorbágy
Baross Gábor u. 2/a.

Tisztelt Polgármester Úr!

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: R.) 40.§ (2) bekezdésében foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adom Biatorbágy módosított településrendezési eszközeiről:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos javaslataink, észrevételeink:

- A tervezett jogszabály szerkesztésénél, megszövegezésénél kérjük, tartsák be az alábbi jogszabályok rendelkezéseit: 2010. évi CXXX. törvény - a jogalkotásról; 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet - a jogszabályszerkesztésről; 32/2010. (XII. 31.) KIM rendelet - a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről.
- A tervezett jogszabály elfogadása előtt javasoljuk a rendelettervezet felülvizsgálatát az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.
- A dokumentáció szövegének ellenőrzését javasoljuk nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból.
- Az R. 9.§ (3) bekezdés szerint a településszerkezeti tervet a település teljes közigazgatási területére kell elkészíteni. Biatorbágy a település teljes közigazgatási területére hatályos településszerkezeti tervvel rendelkezik. Felhívjuk a figyelmet, hogy a benyújtott dokumentációban foglaltak a hatályos településszerkezeti terv módosításának számítanak és nem új településszerkezeti tervnek.
- Biatorbágy a dokumentációban jelölt tervezési területre vonatkozóan már rendelkezik hatályos helyi építési szabályzattal [Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának 7/2002. (10. 01.). Ör. sz. rendelete Biatorbágy Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről (a továbbiakban: HÉSZ)]. A benyújtott dokumentációban foglaltak a hatályos HÉSZ módosításának számítanak és nem új településszerkezeti tervnek. Felhívjuk a figyelmet, hogy egy adott területre

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály
Építésügyi Osztály
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557
Telefon: (06 1) 269 4550
E-mail: epitesugy@pmkh.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg.

- A rendelettervezet bevezető részében csak az olyan felhatalmazó rendelkezést megállapító jogszabályi rendelkezéseket kell egyértelműen megjelölni, amely alapján a rendeletet kiadják. (A helyi építési szabályzat rendelete nem eredeti jogalkotói hatáskörben születik.) A rendelettervezet területi hatályát egyértelműen beazonosítható módon kell meghatározni. A rendelettervezetben lévő rész-, fejezet- és szakaszszámozásnak folytonosnak kell lenni. (Nem található a tervezetben a VI. és a VIII. Fejezet, a 20.-64.§., viszont két II. rész szerepel.) A részek pozitív egész számokból képzett sorszámát nagybetűvel kell kiírni. A rendelettervezetben csak három rész található, ezért a részek megjelölése: „ÁLTALÁNOS RÉSZ", „KÜLÖNÖS RÉSZ", „ZÁRÓ RÉSZ" és a részeknek nem lehet címet adni. A IV. Fejezet csak egyetlen alcím található, pedig egy fejezetnek minimum két alcímet kell tartalmazni. Az alcímek a szakaszok után szerepelnek, holott az alcím magasabb szintű szerkezeti egység, mint a szakasz.
- A dokumentáció kilencedik oldalán tévesen Biai-tónak nevezik a Törökbálinti-tavat.
- A telkeken húzódó övezeti határok pontos helyét egyértelműen meg kell határozni (kótázással).
- A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határát nem jelezték a szabályozási terven.
- A szabályozási terven az egyes telkeken kijelölt építési helyet egyértelműen meg kell határozni (a meglévő és a javasolt telekhatároktól való távolság kótázásával).
- A szerkezeti terven nem jelölték a régészeti lelőhelyeket.
- A határozattervezet mellékleteként szereplő biológiai aktivitásérték számítás hibás.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

1. A záró szakmai véleményezésre benyújtott dokumentáció javítását kérjük a fenti észrevételink szerint, elfogadását javasoljuk.
2. A megküldött dokumentáció alapján a partnerségi egyeztetés megtörtént.
3. Amennyiben kifogásaink ellenére elfogadják a településrendezési eszközöket, abban az esetben kérem, hogy a jóváhagyott településrendezési eszközök egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján „a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését."
4. A R. 43.§ (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
5. Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidők betartását.

6. Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy Jat. 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Budapest, 2016. július 15.

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Pest Megyei Kormányhivatal 76.

Váradi Tibor
osztályvezető

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály
Építésügyi Osztály
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557
Telefon: (06 1) 269 4550
E-mail: epitesugy@pmkh.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Biatorbágy Tópark
Településrendezési eszközei

Jóváhagyásra

2016. július hó

OBELISZK Stúdió Tervező és Szolgáltató Kft.

H-1056 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12. 3/1A
FŐVÁROSI BÍRÓSÁG CÉGBÍRÓSÁGA: CG. 01-09-692698
TEL.: (+36 1) 266 5581, (+36 1) 338 4802 MOBILE: (+36) 30 8517362 FAX: (+36 1) 318 9756
E-MAIL: OFFICE@OBELISZK.HU

Megrendelő: **Biatorbágy Város Önkormányzata**

Generáltervező **OBELISZK Stúdió Kft.**

Tervezők

Településrendezés		
Máyer Andrea okl. építészmérnök, vezető településtervező	Obeliszk Stúdió Kft	TT/ 1É 01-1521
Kotsis István okl. építészmérnök, vezető településtervező		TT/1 01-1348
TÁJI-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETVÉDELEM		
Auer Jolán vezető településtervezési zöldfelületi és tájrendező tervező,	TÁJOLÓTERV Kft.	TK/1 01-5003
KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS		
Bíró Attila	INFRAPLAN Kft	
Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök okl. városépítési-városgazdasági szakmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	MK-01-2418
KÖZLEKEDÉS		
Macsinka Klára vezető tervező	MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.	KÉ-T, K1d-1, kamarai szám: 13-1017

Tartalomjegyzék

HELYZETFELTÁRÁS 6
Előzmények 6
Elhelyezkedés 8
A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata 8
A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai 11
A településrendezési tervi előzményeik 11
Változtatási szándékok 14
Területfelhasználás vizsgálata 15
Megépült szerkezetek vizsgálata 16
Örökségvédelem 18
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI JAVASLATOK 20
Településszerkezeti terv 20
Szabályozási javaslat 20
TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETEK 23
Természetvédelem 23
Zöldfelületi rendszer elemei, fejlesztési javaslat 23
Környezeti feltételek, várható környezeti hatások 23
KÖZLEKEDÉS 25
Hálózatok és hálózati kapcsolatok 25
Közúti közlekedés 26
Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás kapcsolatok) 26
Helyzetelemzés 27
Helyzetértékelés 27
Közlekedési javaslatok 27
KÖZMŰVEK 30
Vízellátás 30
Szennyvízelvezetés 31
Csapadékvízelvezetés 31
Energiaellátás 32
TERVEZŐI VÁLASZOK 34
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 39
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 40
Határozat /tervezet/ 40
1. melléklet Településszerkezeti terv 42
2. melléklet Településszerkezeti terv leírása 43
3. melléklet Változások, ütemezések 45
4. melléklet Területi mérlege 46
5.melléklet A területrendezési tervvel való összhang igazolása 47
6.melléklet Biológiai aktivitásértéke 30,94 50
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 52

Rendelet tervezet ... 52
I. ÁLTALÁNOS rész ... 54
I. Fejezet Rendelet alkalmazása ... 54
II. Fejezet Természet- és környezetvédelmi előírások ... 55
III. fejezet A közművek előírásai ... 55
IV. Fejezet Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás) ... 56
V. Fejezet Az építési általános szabályai ... 56
II. KÜLÖNÖS RÉSZ ... 57
VII. Fejezet A beépítésre szánt területek építési övezeteinek részletes előírásai ... 57
IX. Fejezet A beépítésre nem szánt területek építési övezeteinek részletes előírásai ... 60
II. ZÁRÓ Rész ... 61
RENDELET MELLÉKLETE ... 62
1. melléklet SZABÁLYOZÁSI TERV ... 62
RENDELET MELLÉKLETE ... 65
1. melléklet SZABÁLYOZÁSI TERV ... 65
TERVIRATOK ... 66
MELLÉKLETEK ... 73

HELYZETFELTÁRÁS

Előzmények

Biatorbágy Város a Tópark Projekt területére új településrendezési eszközök készítésével bízta meg az Obeliszk Stúdió Kft-t. A szabályozás célja a Tópark Projekt tervezési területére vonatkozó területfelhasználás (TSZT) és építési szabályozás megváltoztatása, építési övezeti övezeti előírások megváltoztatása (HÉSZ, SZT.) oly módon, hogy a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben meghatározott magassági és beépítési paraméterek alapján adott építési jog és annak lehetősége nem csorbulhat, amely vonatkozik a zöldfelületre és az épületmagasságra is. Az új településrendezési eszköz és kiegészítő előírásai a korábbi építési engedélyeknek megfelelően megépült épületszerkezeteket, meglévő adottságként kezeli és lehetővé teszi, hogy új építési engedélyezési eljárás esetén az építési paraméterektől függetlenül épületrészként felhasználhatók legyenek.
Jelen településrendezési eszközök az új OTÉK hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.
Biatorbágy város Önkormányzata Képviselő-testülete a Város Településszerkezeti tervét 152/2016. (VI.30.) önkormányzati határozatával elfogadta. Ezért jelen településszerkezeti eszközök készítése során elkészült Tópark településszerkezeti terv azt módosítja.
Biatorbágy város Önkormányzata Képviselő-testülete Biatorbágy Város Helyi építési szabályzatát és Szabályozási tervét 12/2016. (VII.15.) önkormányzati rendeletével elfogadta, de annak területi hatálya nem terjed ki a Tópark területére. Ezért jelen településszerkezeti eszközök készítése során elkészült Tópark Helyi építési szabályzat és szabályozási terv önálló rendeletként kerül elfogadásra.



forrás: google.hu/maps

A Tópark Projekt néven mintegy 140hektáros területen épített volna Biatorbágy határában az M0-M1-M7 autópályák által határolt „arany háromszög"-ben a Walker & Williams Investment Group. A 2010-ben leállt építkezést több tulajdonosváltás után az Útnet Építő Kft., mint a terület tulajdonosa folytatja. A cég tulajdonában van az M0 autópálya és a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal közötti terület is

Az eredeti elképzelés szerint korszerű irodaház komplexum épült volna meg a Budapestre bevezető autópályák közvetlen közelében. Az eredeti tervek szerint a törökbálinti oldalon elképzelt nagyméretű lakóterület került volna kialakításra. Az eredti elképzelések szerint a biatorbágyi oldalon kereskedelmi, szolgáltató területet alakítottak ki, nem jelentős mértékben zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és az alkalmazottak számára szolgáló lakásokat lehet elhelyezni korlátozott mértékben, továbbá igazgatási és egyéb irodaépületet, parkolóházat, üzemanyagtöltő állomást, sportépítmény, szórakozást biztosító épületet.
A nagyszabású projekt egyetlen megvalósuló eleme a 7702/31 hrsz-ú telken megépült szerkezet, amely ma Tópark Multifunkcionális Ingatlankomplexum.

A Tópark Projekt leírása


forrás: topark.hu

A Tópark multifunkcionális ingatlankomplexum Budapesttől 11 km-re található. A 200.000 m^2 bruttó hasznos alapterületű ingatlanegyüttes a fővároson kívüli kisváros irodaházakkal, lakóépületekkel, kiskereskedelmi üzletekkel, szolgáltató egységekkel, sportolási és rekreációs lehetőségekkel valamint konferencia szállodával és a hozzá tartozó konferencia termekkel nyújt magas színvonalú szolgáltatásokat minden korosztály számára. Az ingatlankomplexum minden szegmense zöld energia felhasználásával és környezettudatos megoldásokkal kerül kialakításra. Az épületegyüttesben lakások, irodák, konferencia terem és szálloda, kiskereskedelmi szolgáltató egységek kerülnek kialakításra.
A Tópark Ingatlankomplexum megközelítőleg 260 db lakással, a penthouse-tól a stúdió apartmanig, széles választékkal, a legszebb környezetben, a Törökbálinti tóra néző kilátással, parkosított környezetben kínál műszakilag és esztétikailag is tökéletes otthont. Az 1000 fő befogadására alkalmas konferencia terem és a 140 szobás Business Hotel kiváló lehetőséget nyújt kapcsolatépítésre, ahonnan egy lépésre található a tó körüli sétány, remek kikapcsolódási lehetőségekkel. Az ingatlankomplexum belső sétányán a bevásárlás és a gasztronómiai élmények teszik teljessé az összhangot. Az épületek földszintjein kiskereskedelmi egységek mintegy 15 000 nm területen kerülnek kialakításra. (éttermek, kávézók, élelmiszerboltok és egyéb hétköznapi élet kiszolgálását biztosító egységek).
A teljes komplexumot 2600 parkolóhely szolgálja ki.
A LEED Campus nemzetközi minősítésrendszer bevezetésének folyamatai elindultak, amely már a tervezés fázisától végigkíséri a projektet és amely a teljes kivitelezésen át a berendezésig az előírt környezettudatossági és fenntarthatósági kritériumok alapján pontozza az épületegyüttes, így az egész világon elismert minősítést nyújt a beruházásnak. A Tópark korszerű, energiafelhasználást kímélő hűtés-fűtés rendszerekkel, zöldtető kialakítással várja a csendet és nyugalmat kedvelő lakóit. (forrás a projekt honlapja)

Elhelyezkedés



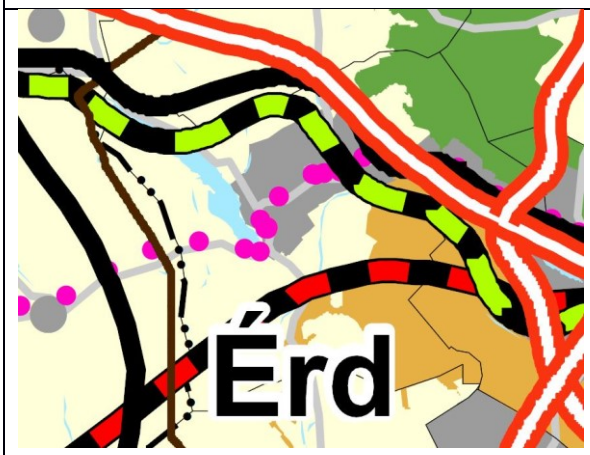
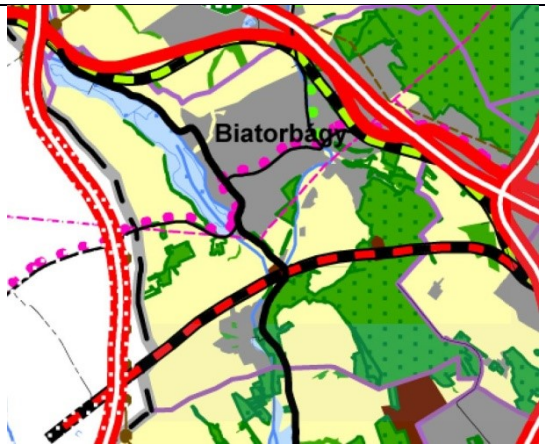
A tervezési terület Biatorbágy keleti részén a törökbálinti közigazgatási határhoz közvetlenül csatlakozik, az M1 autópálya és az M0 csomópontjának környezetében. Biatorbágy központi belterületétől az autópályák és a vasút is elválasztja, nincs közvetlen kapcsolata. A biatorbágyi gazdasági területektől is elválasztja az M1 autópálya.
Közlekedési kapcsolatait tekintve elhelyezkedése folytán kitűnő lehetőséget biztosít az autóval közlekedők számára. A fejlesztéséhez kapcsolódó csomóponti ágak kialakításával az ingatlankomplexum közvetlen csatlakozási lehetőséget nyújt az M0-as körgyűrűn a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér felé, valamint az M1-es autópályán Budapest és Győr irányába.
Közvetlenül kapcsolódik Törökbálint területéhez, és annak területén tervezett úthálózathoz.

A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

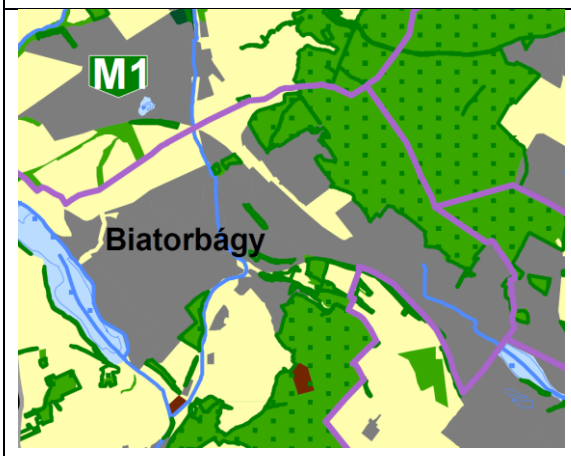
A területrendezési — településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén az Országos Területrendezési Terv áll, amelyet az Országgyűlés a 2003. évi XXVI. törvénnyel (a továbbiakban: OTrT) hagyott jóvá. Az OTrT-t elfogadása óta többször módosította az Országgyűlés, legutóbb 2013 decemberében, amely módosítás 2014. január 1. óta hatályos. Az OTrT határozza meg az ország egyes térségei térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, ill. erőforrások védelmére.
A kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával. Biatorbágy közigazgatási területére Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT) vonatkozik. A 2005. évi LXIV. törvényt legutóbb 2011-ben módosították. Ebből következően a BATrT-ben a 2013-ban módosított OTrT-ből adódó változások még nem kerültek átvezetésre. Az átmeneti időszakra vonatkozóan az OTrT és a BATrT közötti különbségeket az OTrT átmeneti rendelkezései alapján kell kezelni:

- a térségi szerkezet és térségi területfelhasználás vonatkozásában a BATrT-et,
- az országos és „felülírt" térségi övezetek vonatkozásában az OTrT-et,
- az országos műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában az OTrT-et kell figyelembe venni.

Térszerkezeti tervek

Az Ország Szerkezeti Terve	BATrT Szerkezeti Terve
	

Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni.

BATrT Szerkezeti Terve (infrastruktúra elemek nélkül)	
	Tópark területe a BATrT szerkezeti tervén települési térség. Vízfolyásnak jelölt a Hosszúréti patak.

Biatorbágy Város az új településrendezési eszközeinek készítése során térségi területfelhasználási engedélyt kért a Tópark területén „Közigazgatási határtól 200 m-nél közelebbi területen beépítésre szánt terület kivételes kijelölésé"-re.
Ennek indoklása a következő volt:
„Az I.B/1 terület az M1 autópálya és az M0 autóút csomópontja közvetlen környezetében, a törökbálinti közigazgatási határ mentén fekszik. A területen egy több éve félbeszakadt ingatlanfejlesztés, az ún. „Tópark" félbehagyott épületei láthatók jelenleg. A terület a BATrT Szerkezeti tervén városias települési térség térségi területfelhasználásba sorolt. Biatorbágy Város Településszerkezeti terv az M1 autópálya melletti területsávban vízgazdálkodási területet (patak) és erdőterületet tartalmaz. A patakmeder áthelyezésre került, jelenleg már nem a Településszerkezeti tervben szereplő helyen folyik. A Településszerkezeti terven jelölt erdőterület nem erdőtervezett erdő, hanem a Településszerkezeti tervben tervezett erdőterület. A tervezett erdőterületsáv merőlegesen helyezkedik el a közigazgatási határra. Ebből következően azt a területrendezési célt, hogy a szomszédos települések beépítésre szánt területeinek összenövését megakadályozza, nem tudja betölteni. Törökbálint Településszerkezeti terve a csatlakozó területen teljesen a közigazgatási határig nyúló kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területet, illetve intézményi területet tartalmaz. Megállapítható ezen a területrészen a két szomszédos település beépítésre szánt területei összenőttek. A Tópark terület új tulajdonosa folytatni kívánja a félbehagyott ingatlanfejlesztést. Annak érdekében, hogy a Tópark beruházás folytatása a megváltozott ingatlannyilvántartási helyzetet figyelembe véve folytatódhasson, az Önkormányzat kéri, hogy a Településszerkezeti terven az M1

autópálya melletti tervezett erdőterületen (nem erdőtervezett erdőterület) és vízgazdálkodási területen beépítésre szánt terület kerülhessen kijelölésre, a BATrT-ben szereplő város települési térségként besorolt területen."

A Pest megyei Kormányhivatal Építésügyi Osztálya PE/AF/29-2/2016 számon a kérelem vonatkozásában a térségi területfelhasználási engedélyt megadta.

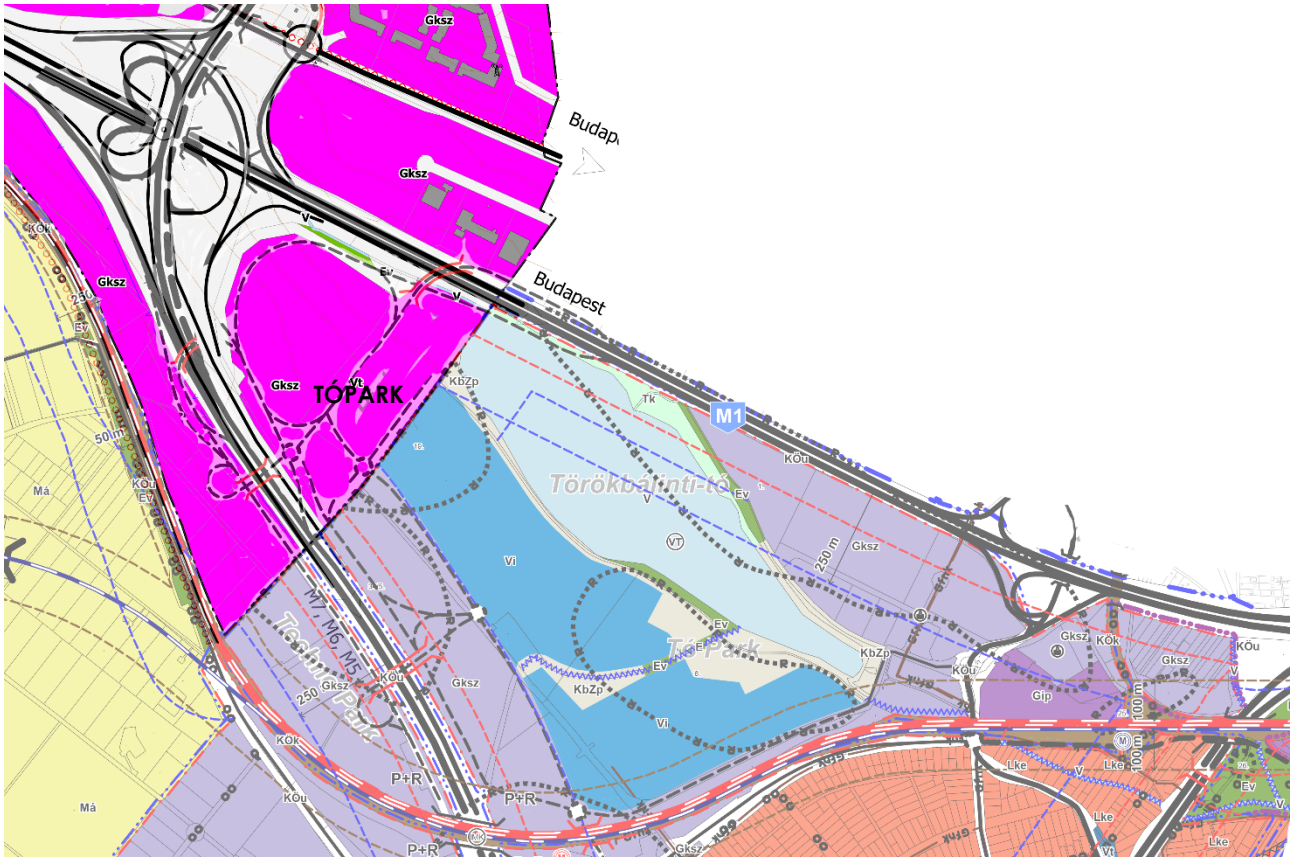
A terület érintettsége a Térségi övezetekkel

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

A BATrT kiemelt térségi övezetei	Biatorbágy közigazgatási területén érintettség	Tópark területének érintettsége
3/1 Magterület övezete (OTrT felülírta)	+	nem
3/2 Ökológiai folyosó övezete (OTrT felülírta)	+	nem
3/3 Puffer terület övezete (OTrT felülírta)	+	nem
3/4 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (OTrT felülírta)	+	nem
3/5 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (OTrT felülírta)	+	nem
3/8 Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	—	nem
3/11 Világörökség és világörökség-várományos terület övezete (OTrT felülírta)	—	nem
3/15 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (OTrT átnevezte)	—	nem
3/16 Rendszeresen belvízjárta terület	—	nem
3/17 Nagyvíz meder övezete (OTrT felülírta)	—	nem
3/18 Földtani veszélyforrás területének övezete	+	nem
3/21 Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (OTrT részben átnevezte)	—	nem

A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai

A tervezési terület közvetlenül kapcsolódik Törökbálint területéhez, és annak területén tervezett úthálózathoz.



Törökbálint hatályos településszerkezeti terve szerint a két település gazdasági illetve intézményi területekkel csatlakozik egymáshoz, illetve a Törökbálinti tó vízgazdálkodási területével. A települések úthálózata csatlakozik, ahogy az összeillesztett terveken jól látszik. A Tópark területén a Törökbálinti tó gyalogos körüljárhatóságát biztosítani tudja.

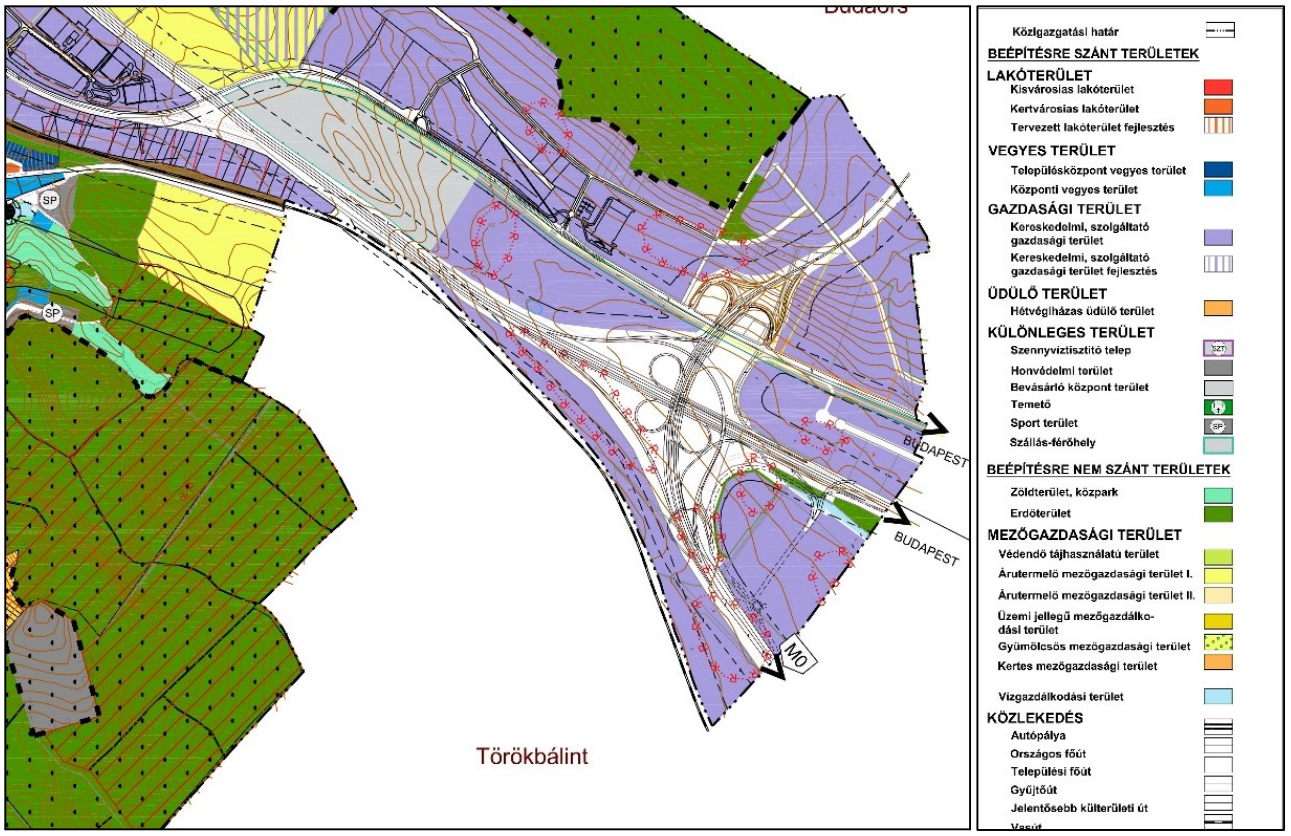
A településrendezési tervi előzményeik

Településszerkezeti terv

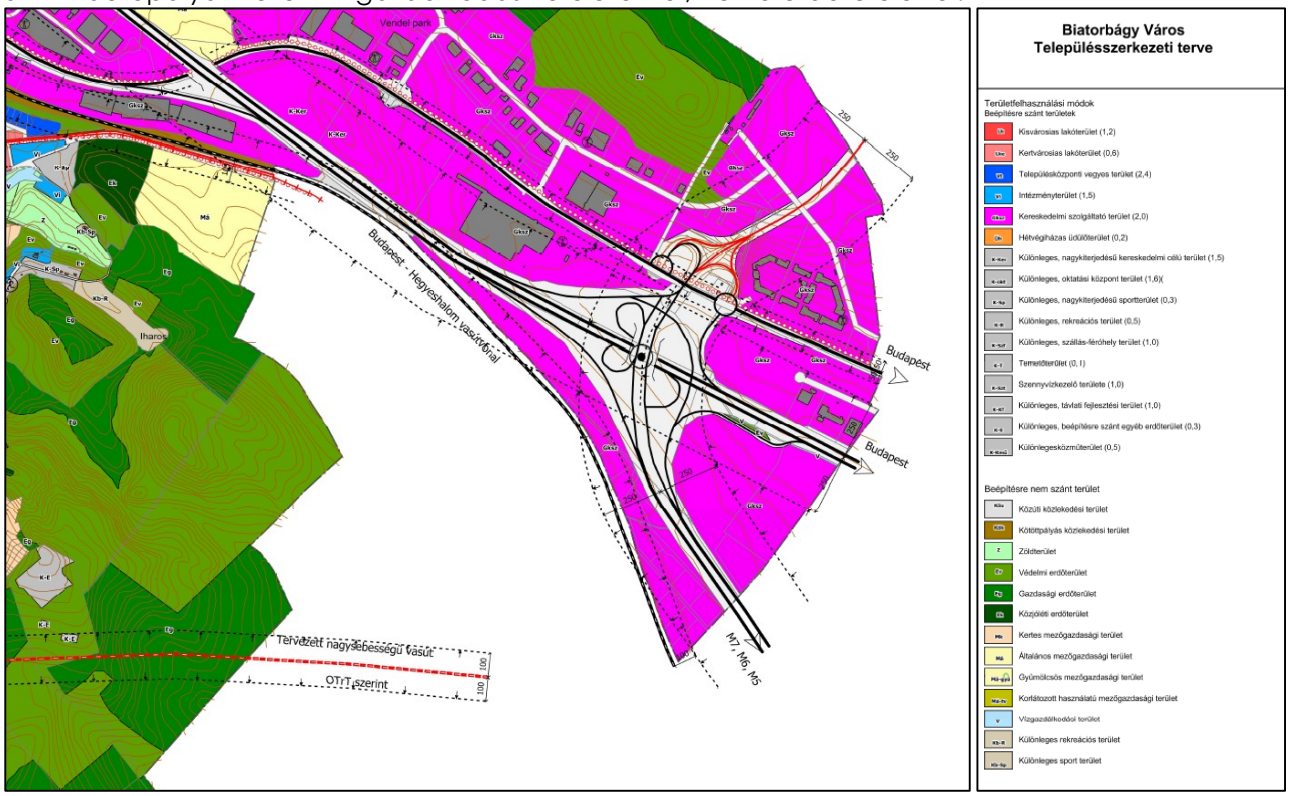
Biatorbágy hatályos településszerkezeti terve 2002-ben készült, (készített Konstruma Mérnöki Iroda-Planner-T Kft -Tájolóterv Kft., Zétényi Zsófia és Auer Jolán). A tervet a 175/2002. (09.05.) Öh határozattal fogadta el Biatorbágy.

A terület kereskedelmi szolgáltató területfelhasználású, az M1 autópálya felől erdő és vízgazdálkodási területekkel.

A tervet többször módosították, de ez a tervezési területet nem érintette.

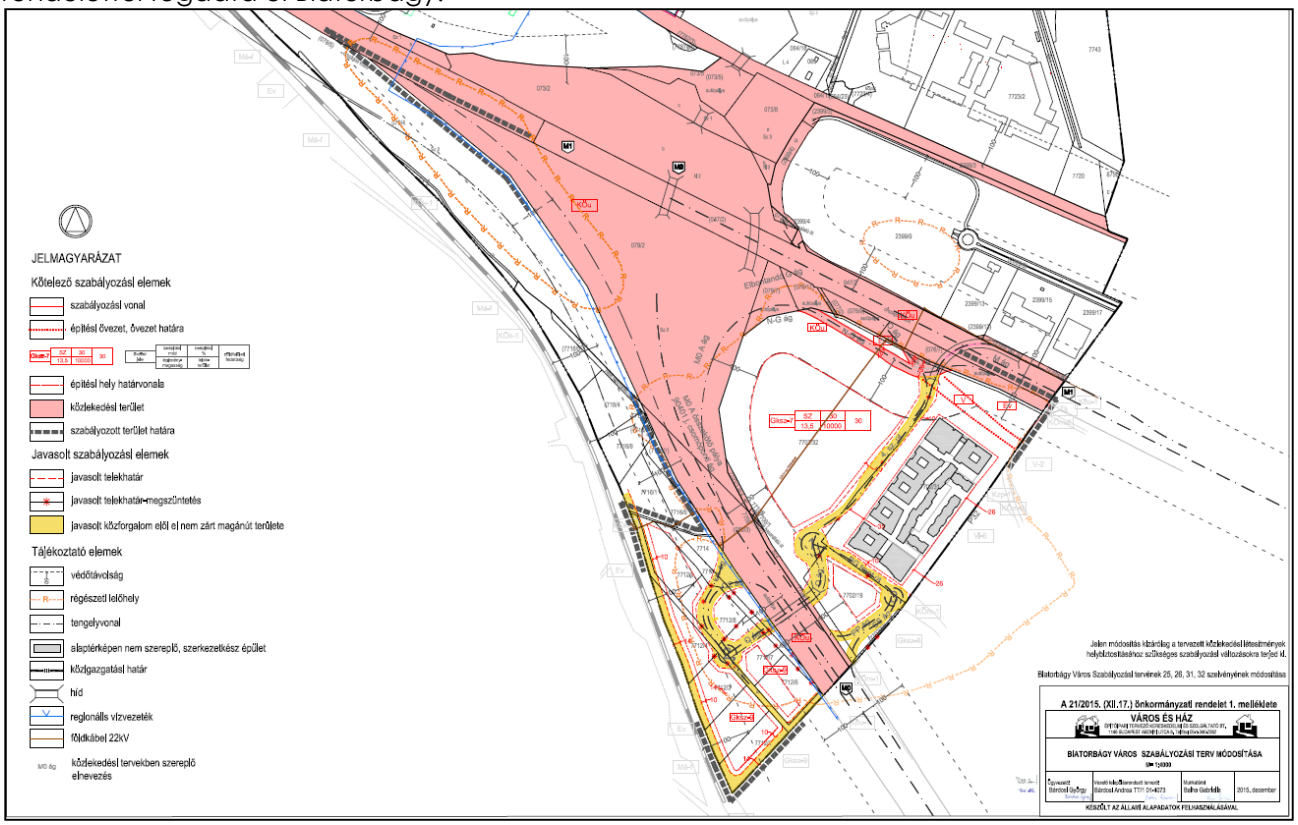


Az új településszerkezeti terv elkészült a teljes közigazgatási területre (Obeliszk Stúdió Kft., 2015-16). A tervet Biatorbágy Város önkormányzata jóváhagyta a 152/2016.(VI.30.) határozatával.
A településszerkezeti terv a területet kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználási egységbe sorolja, az M1 autópálya mellett vízgazdálkodási területekkel, illetve erdőterülettel.



Hatályos szabályozási terv

A teljes közigazgatási területre 2002-ben készült szabályozási terv, (készítette Konstruma Mérnöki Iroda-Planner-T Kft -Tájolóterv Kft., Zétényi Zsófia és Auer Jolán). A tervet a 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelettel fogadta el Biatorbágy.



A tervet több részterületen módosítottak 2007-ben, majd 2009-ben, 2010-ben és 2011-ben. Ezek a tervezési területet nem érintették.

A Tópark projekt területére kiadott építési engedélyek eltértek a hatályos szabályozási tervtől, ezért szabályozási terv módosítására került sor 2015-ben, amelyet a Város és Ház Bt készített. A terv az Tópark Irodapark megközelítését szolgáló tervezett és engedélyezett úthálózat megvalósítását lehetővé tevő szabályozás volt, kizárólag a szabályozási vonalak és építési helyek vonatkozásában.

A tervezési területen az autópályák által közre zárt terület Gksz-7 övezetbe, az M0 és a vasút közötti terület Gksz-9 övezetbe sorolt.

Az M1 autópálya mellett a Hosszúréti patak területe vízgazdálkodási terület övezetébe -V, mellette Ev védelmi erdőterület övezetébe sorolt.

Hatályos Helyi Építési Szabályzat /A Gksz övezetek paraméterei (11.§.)

Övezeti jel	min.kialakítható telekterület (m2)	min.kialakítható telekszél. (m)	Max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm. mag. (m)
Gksz-7	10000	50	30	30	Sz	13,5
Gksz-9	20000	80	30	30	Sz	15,0

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testület a 12/2016. (VII.15) önkormányzati rendeletével jóváhagyta Biatorbágy Város Helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét Biatorbágy Város közigazgatási területére -kivéve a Tópark Projekt területére – Biatorbágy belterület 7702/31, 32 7702/19, 7712/1-9, 7713-15, 7716/1, 7716/4-10, valamint 7717 hrsz.-ú telkek és az általuk közbezárt terület. A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát vesztette a Biatorbágy Város helyi építési szabályzatáról szóló 7/2002 (10.01.) Ör. sz. rendelet, és az azt módosító 4/2007(05.10), 9/2008 (05.30.), 4/2009(06.26.), 1/2010. (02.19.), 19/2012. (VIII.1) rendeletek Biatorbágy Város közigazgatási területére, kivéve a Tópark Projekt területére – Biatorbágy belterület 7702/31, 32 7702/19, 7712/1-9, 7713-15, 7716/1, 7716/4-10, valamint 7717 hrsz.-ú telkek és az általuk közbezárt terület.

Változtatási szándékok

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A településszerkezeti terven kijelölésre kerül a Tópark Projekt területén Vt területfelhasználási egység. Az M0 autópálya és a vasút közötti területen az autópálya lehajtó ágában Ev erdőterület kerül kijelölésre. Az autópálya csomóponti ágak egy része Köu közlekedési területfelhasználási egységbe kerül.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – TERVEZÉSI PROGRAM

THÉSZ a részterületeken az egyes övezetekben elhelyezhető rendeltetési egységek tekintetében

1. sz. részterületre (Tópark, 7702/31 hrsz) tervezett Gksz építési övezet:
- igazgatási, iroda,
- kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi, szórakoztató,
- sport,
- a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, (telkenként egy)
- parkolóház,
- üzemanyagtöltő,
- raktározás.

1. sz. részterületre (Tópark, 7702/31 hrsz) tervezett Vt építési övezetek:
- igazgatási, iroda,
- kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi, szórakoztató,
- sport,
- lakás, (a szabályozási terven feltüntetett C, H és J épületekben a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően, telkenként maximum **350** lakás).

2. sz. részterületre (hrsz 7702/19, 7702/32 telkek) tervezett Gksz építési övezet:
- igazgatási, iroda,
- kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi, szórakoztató,
- sport,
- parkolóház,
- üzemanyagtöltő,
- raktározás.

3. sz. részterületre (M0 déli oldalán lévő terület: hrsz 7712/1-9, 7713, 7714, 7716/1, 7716/4,5,6 és /10 telkek területe) tervezett Gksz építési övezet:
- A kereskedelmi, szolgáltató terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, raktározási, sport.

A Gksz építési övezetben az előkert 10 m, oldalkert az épületmagasság fele, de legalább 6 m.

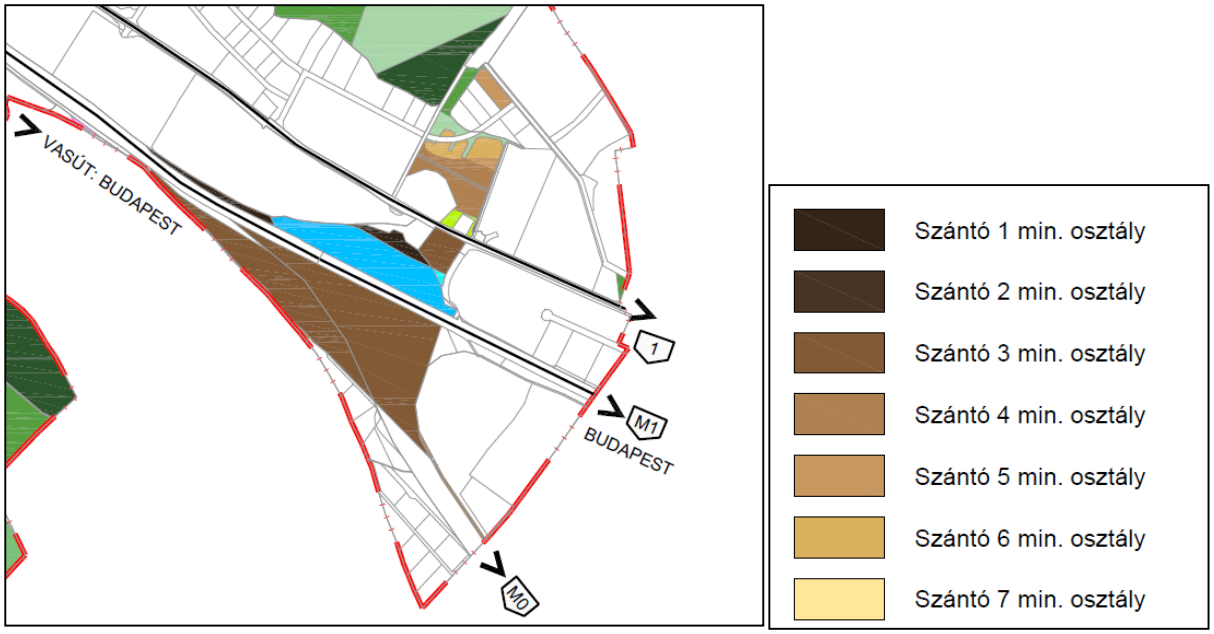
Területfelhasználás vizsgálata

Területhasználat vizsgálata



A területhasználat a Tópark Projekt területén építési terület. A mellette lévő két telek gyakorlatilag beépítetlen terület.
Az M0 és a vasút közötti terület ma is mezőgazdasági használatban van.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

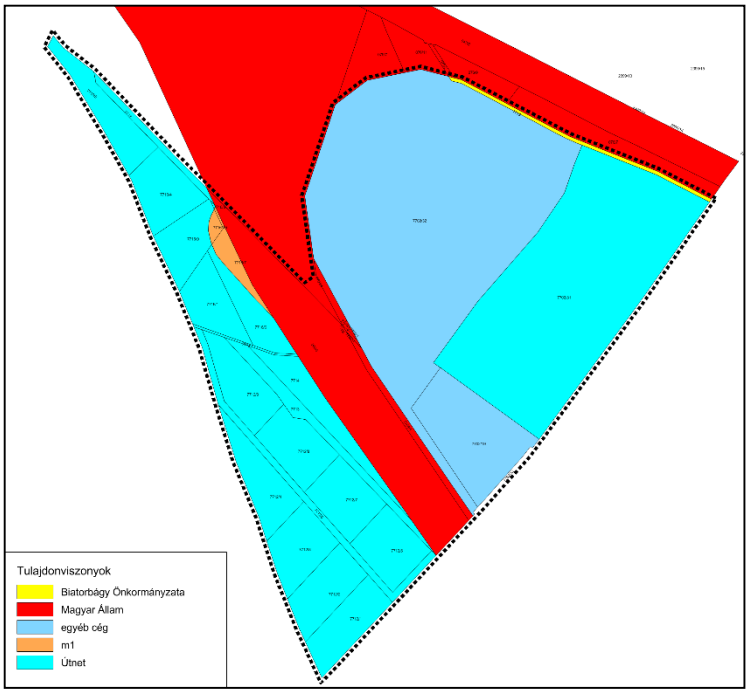


A teljes tervezési terület kivett terület. Az autópályák területe átlagosnál jobb minőségű szántó.

Alulhasznosított barnamezős területek

A Tópark-projekt területe jelenleg „barnamezőnek" minősíthető, amely az építkezéseket követően is szigetszerű marad.

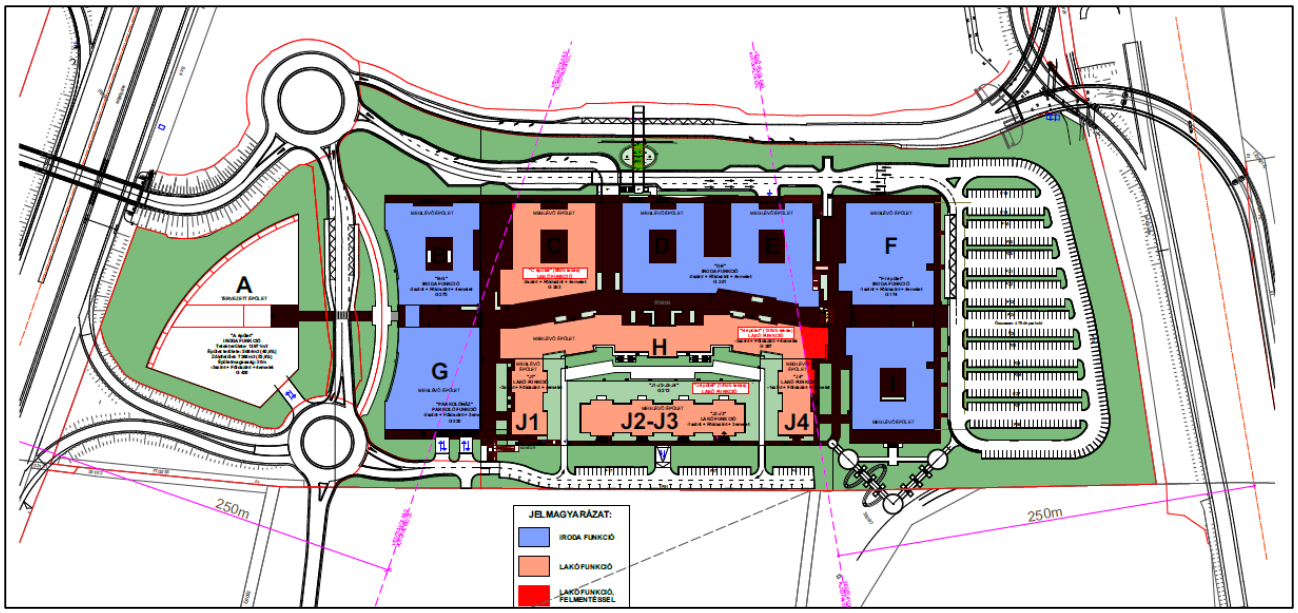
Tulajdonviszonyok vizsgálata



Az autópálya telkei állami tulajdonban vannak, Biatorbágy Önkormányzatának tulajdona a Hosszúréti-patak.
A 7716/7 és /10 hrsz-ú telkek az M1 Autópálya Csomópont Kft tulajdonában vannak.
Az Útnet Kft tulajdonában van a 7702/31, 32 7702/19, 7712/1-9, 7713-15, 7716/1, 7716/4-6,7716/8, 7716/9 és a 7717 hrsz-ú telek.
A 7702/19 hrsz-ú telek a felszámolás alatt lévő IKK tulajdonában van, amelyre az Útnet Kft-nek vételi szándéka van.
A 7702/32 hrsz-ú telek más cég tulajdonában van.

Megépült szerkezetek vizsgálata



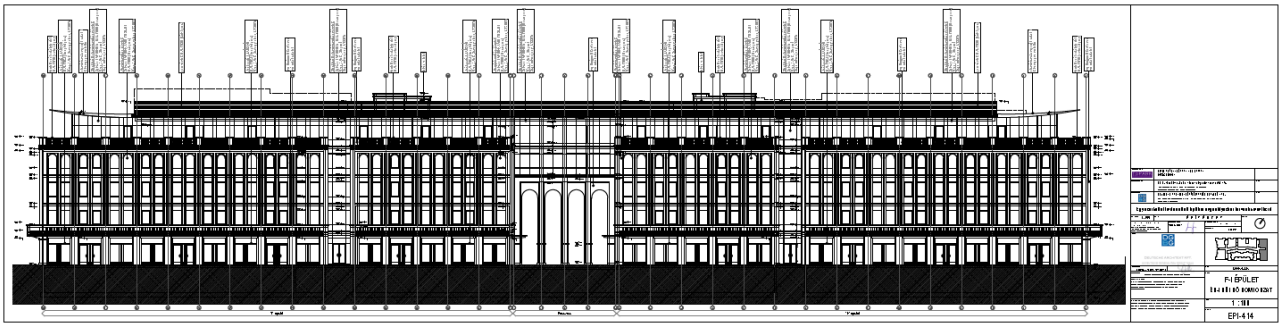


A 2006-ban építési engedélyt kapott és háromszor módosított (2007, 2008, 2010)engedéllyel rendelkező épületkomplexum szerkezetkész állapotban állt közel 5 évig. Időközben tulajdonosváltás történt. Az épületkomplexum nem építési engedély köteles munkái és útjainak építése jelenleg is folyamatban van.

A B, C, D, E, F, G, I és H épületrészek F+4 szintesek. A 4. emelet teraszosan befelé visszaugrik az épület homlokzati síkjától. A J1 és J4 épületek F+4, a J2 és J3 épületek F+3 szintesek. A 3. ill. 4. emelet teraszosan befelé visszaugrik az épület homlokzati síkjától.

A parkolószint a B, G, C, D, E, H és J1épületekben 2szintes, az F, I és J2, J3 és J4 épületek alatt egyszintes.

Az építési engedély szerint az épületkomplexumban iroda, konferenciaterem, 126 db szolgálati lakás, vendéglátóegység, bemutató tér, galéria, raktár funkciók helyezhetők el.



F-I épületek homlokzata (M1 felől)2010. (forrás: Útnet Kft.)

Épületek	B-G épület	Parkolóház	C-D-E épület	H épület	J épületek	F-I épület
Beépített alapterület terepszint felett (m2)	6 180		11 292		3 593	6 096
Terepszint feletti bruttó szintterület (F+4) (m2)	21 602	8 665	37 619	17 353	15 813	27 989
Terepszint alatti bruttó nem gépkocsi tároló (m2)	2 709	3 160	3 290	2 122	1 515	1 036
Épületenként összes bruttó szintterület (m2)	24 311	11 825	40 909	19 475	17 328	29 025
Összes bruttó szintterület (m2)	36 136		60 384		17 328	29 025

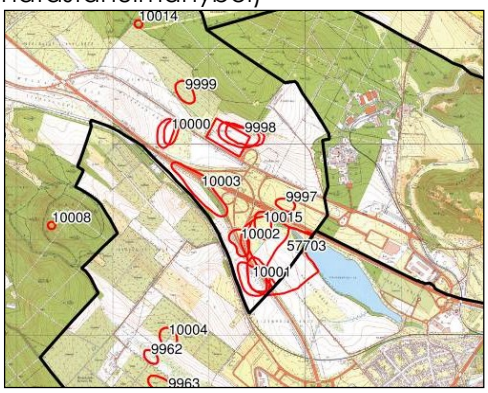
(forrás: Útnet Kft.)

Örökségvédelem

Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek készítése során készült Örökségvédelmi hatástanulmány.

Régészet

(Kivonat a Biatorbágy Város Településrendezési eszközeihez készült örökségvédelmi hatástanulmányból)



Nyilvántartott régészeti lelőhelyek a tervezési területen

Őskor

A Hosszúrétek, valamint a pap rét vizenyős területei mentén és a Füzes-patak mellett újkőkori települtek meg a terepbejárások és feltárások tanulsága szerint a dunántúli vonaldíszes kultúrához (DVK) és a kottafejes díszítéséről nevezetes késő-zselizi kultúrához köthető népességek. Az M1 autópálya építkezései és környező beruházások során a Hosszúrét mentén a Mocsaras-dűlőtől (mai Alpine üzem) a Törökbálinti tóig (M1-M0 autópálya elágazás) egy intenzív településhálózat nyomai épületekkel, gazdag leletanyaggal kerültek feltárásra.

A késő-bronzkor során az urnamezős és a halomsíros kultúrák népességei telepedtek meg a Benta-patak, a Füzes-patak és a Hosszú-rétek, valamint a Pap-rét partjain. A Kelényi-tanya lelőhelyen egy kisebb urnamezős település részletét tárták fel.

A Kelényi-tanyán egy kora-vaskori település részlete is előkerült. A Törökbálinti-tó partján a Kukorica-dűlőben, pedig késő-Hallstatt korú leletek jelzik a korai vaskori jelenlétet. A késő-vaskorban a kelta törzsek telepedtek meg a Biai-tó és a Benta-patak, valamint a Füzes-patak közelében.

Római-kor

A középső-bronzkor intenzív megtelepedéséhez hasonlóan alakult ki egy sűrű településhálózat a vizekben gazdag, tagolt tájon. A Biai-tó északi partján kerültek elő a római hódítást is túlélő kelta bennszülött telepesek emlékei. A Biai-tó partján, a Benta-patak és a Füzes-patak, valamint a Hosszú-rétek mentén kerültek elő a római települések. Az egyszerű bennszülött telepek mellett több helyen figyeltek meg terepbejárások során kőépületekre utaló törmeléket és tegulát. A Hosszú-rétek partján a Kukorica-dűlőben került feltárásra egy szabályos négyzetes formájú kerítéssel körbevett villagazdaság, majorság épületegyüttese a lakó és a gazdasági épületekkel együtt. A feltárás során előkerült a villa rustica pusztulása során elrejtett pénzlelet is. A település több területén gyűjtöttek római-kori oltárkő, sírkő töredékeket, melyek hasonló módon a korszak gazdag emlékanyagára utalnak.

Népvándorlás-kor

Biatorbágy a népvándorlás kései időszakában is kedvelt terület volt a földrajzi adottságainak köszönhetően. A 6-8. század között itt élő avar törzsek családjai számos helyen megtelepedtek a Biai-tó déli oldalán, a Füzes-patak és a Hossz-rétek partjain. Az M1-M0 autópályák elágazásának környezetében a különféle beruházások során, négy lelőhelyen kerültek elő az avarok különböző korú települései és temetői. A csomópont két oldalán a Hosszú-réteken és a 100-as út közelében került elő a környék egyik legnagyobb avar temetője a jellegzetes kőpakolásos sírokkal. Itt került feltárásra egy módos ifjú vitéz sírja a rangját jelző fegyverekkel és viselettel. A Törökbálinti-tó partján egy jelentősebb késő-avar település maradványai kerültek feltárásra a közelmúltban.

Középkor

Biatorbágy Város közigazgatási területén belül kettő darab a történeti forrásokból is ismert és beazonosítható települést ismerünk: Biát és Torbágyot. A középkori Bia (Bya, Biau, Byrwa, Bina) falu első említése 1192-ből származik, mikor is a Monoszló nembéli Makariás ispán birtokai között összeírták

a Turbag-i (Torbágyi) erdő alatt a Sceledtou (Biai-tó) mellett fekvő Biau földet.
A törökkorban 1559-től már puszta település, egészen az 1630-as évek elejéig, mikor is magyar reformátusok telepedtek meg újra.
A középkori Torbágy (Turobag, Turbag, Torbagh) erdejét Anonymus is említi Silva Turobag-ként. A település első említése a Bia kapcsán említett 1192-es oklevélhez köthető. A 15. században számos alkalommal rangos gazdát cserél a település, így kerül Barankovich szerb despotától Guti Ország Mihály és leszármazottai kezébe. Jelentőségét jelzi, hogy a török háborúk ellenére is számos alkalommal eladományozzák. A 17. században azonban elpusztul, majd 1712-től német ajkú telepesekkel települ be.

Tervezési területet érintő régészeti lelőhelyeinek bemutatása

Azon	MRT	Lelőhely név	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
10001	7/34/5	Tyúk-berek	középső neolitikum Árpád-kor	település település	7712/8, 7713, 7712/7, 7714, 7712/5, 7702/32, 7702/19, 7712/2, 080/3, 7712/4, 7712/9, 7712/3, 7712/6, 7708/1, 7707/1, 7710/1, 7706/1, 7702/1, 7709
10002	7/34/6	Tyúk-berek	középső neolitikum kora bronzkor	település település	7702/1, 7702/32, 7716/7, 7717, 7716/8, 7701/1, 7716/6, 080/3, 079/2, 7716/4, 7716/10, 7716/9
10015	7/34/19	Hosszú-rétek	bronz római kor népvándorlás kor	település épület település	7702/1, 7702/32, 079/7, 076/11
57703	7/36/6	Biatorbágy-Törökbálint-Kukorica-dűlő	középső neolitikum rézkor kora bronzkor középső bronzkor késő bronzkor késő vaskor, kelta római kor, kelta római kor római kor római kor népvándorlás kor, avar népvándorlás kor, avar Árpád-kor	település település település település település település település település éremlelet épület település temető település	7702/32, 7702/31, 7702/19, 7709, 7702/1, 7706/1, 7710/1, 7701/1, 7707/1, 7708/1, 7712/8, 7713, 7712/7, 7714, 7712/5, 7712/6, 079/7, 079/2, 080/3, 076/9, 3311/2, 3317, 3309/7, 3316, 3320/1, 3308/2, 3319, 012/5, 076/7, 7702/33, 7719, 3310

Módosítási szándékok bemutatása
A tervezési terület beépítésre szánt területei a hatályos településszerkezeti terv szerint Kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználási egységbe soroltak.
A tervezett Településszerkezeti terv szerint a Tópark projekt területének középső része, a törökbálinti közigazgatási határ mellette Településközponti vegyes területfelhasználási egységbe kerül, míg a többi terület besorolása Kereskedelmi, szolgáltató területefelhasználási egység marad.
Régészeti lelőhelyeket érintő módosítási szándékok
A tervben szereplő vizsgált módosítási, illetve fejlesztési szándékok jelentős többsége nem érint ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely területét.
A tervezett módosítások érintik az 57703 és részben a 10012 lelőhelyek már feltárt területeit. A valós területhasználathoz való igazodás nem befolyásolja a lelőhelyek állapotát.

Épített örökség

A területen műemlék, helyi érték nem található.

Természetvédelem

A terület természetvédelmi szempontból nem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A terület nem része az országos ökológiai hálózatnak, sem a NATURA 2000 kijelölésű területeknek. A fejlesztéssel érintett területrészeken természeti értékek nem találhatók.

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI JAVASLATOK

Településszerkezeti terv

A területen kijelölésre került a településközponti vegyes terület területfelhasználási egysége, az épületegyüttes belső „védett" részének C, D, E, F, H, J1, J2, J3 és J4 épületei által elfoglalt terület.
Az épületek közül a J4, H és F épületek M1 autópálya felöli, homlokzatait kismértékben érinti az M1 autópálya szélső sávjának tengelyétől mért 250 m területsáv, amellyel kapcsolatban az OTÉK 38.§ (8) bekezdés a) pontja az alábbi előírást teszi:

> *„(8)Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével – a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen"*

A területen a **Vt** övezet kijelölését a kialakult helyzet indokolja, az közérdeket nem sért. A kijelöléshez az egyeztetési folyamatban az Állami Főépítész hatáskörében eljáró Pest megyei Kormányhivatal egyetértése szükséges.

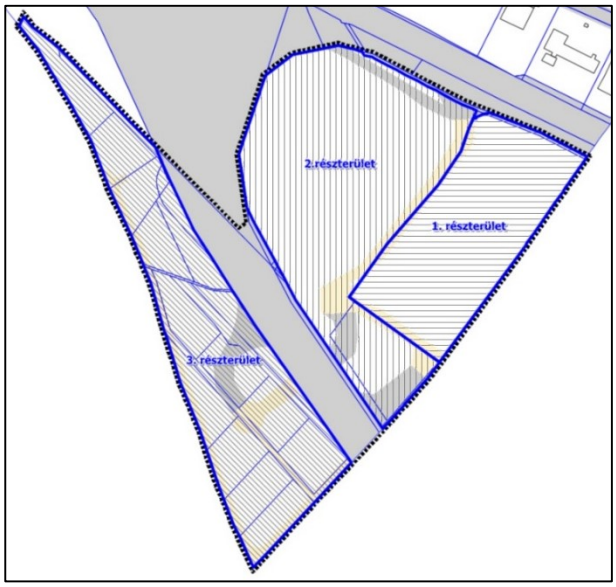
Szabályozási javaslat

Az országos gyorsforgalmi ágakhoz kapcsolódó csomóponti ágakat KÖu övezetbe soroltak. A közlekedési területek szükséges védőzöld felületeit a szabályozási terven és a HÉSZ szabályozza.

- A telkek szabályozási terven jelölt zöldfelületeinek a gyorsforgalmi utak melletti 25 m-es sávját háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- A Gksz-to2 jelű építési övezetben: A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 25 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.
- A Gksz-to3 jelű építési övezetben: A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.

A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m.
Az építési övezetek telkein az építési helyek feltüntetésre kerületek, külön kijelölve annak lakások kialakítására használható részét, valamint külön kijelölve a hitéleti építmény elhelyezésére szolgáló építési helyet.
A Településközponti vegyes területen kialakításra kerül a terület ellátását biztosító humán infrastruktúra létesítményei, a lakások számának és a várható lakónépesség becslése alapján.

- Bölcsőde 2 csoport
- Óvoda 3 csoport
- Orvosi rendelő



Tervezési terület felosztása részterületekre

Elhelyezhető rendeltetések

Vt övezetben

1. sz. részterület / Hrsz 7702/31/:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi, szórakoztató,
- sport,
- lakás, (a szabályozási terven feltüntetett C, H és J épületekben a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően, telkenként maximum **350** lakás).

Gksz övezetekben

1. sz. részterület / Hrsz 7702/31/:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- sport,
- a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, (telkenként egy)
- parkolóház,
- üzemanyagtöltő,
- raktározás.

2. sz. részterület / Hrsz 7702/32 és 7702/19/

- igazgatási, iroda,
- kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- sport,
- parkolóház,
- üzemanyagtöltő,
- raktározás.

3. sz. részterület /7712/1-9, 7713-15, 7716/1, 7716/4-10, valamint 7717 hrsz.-ú telkek/

- A kereskedelmi, szolgáltató terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál
- elhelyezhető rendeltetés: kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, raktározási, sport.

Telekalakítás, beépíthetőség

HRSZ	terület	funkció	meglévő				tervezett		
			beépítés	szint-terület	beépítettség	SZTM	övezet	legnagyobb beép.	SZTM
	m2				%	m^2/m^2		%	
7702/19	133039	Tópark					Gksz-to1	30%	0,8
7702/31	21388	magánút					Gksz-to1, to-2	0%	0,8
7702/31	35425	Tópark Projekt	6096,0	29025,00	17%	0,82	Gksz-to1	30%	0,8
7702/31	41948	Tópark Projekt	14885,0	57712,00	35%	1,2	Vt-t01	35%	1,2
7702/32	16972	Tópark Projekt	6180,0	36136,00	36%	2,13	Gksz-to2	45%	2
7702/32	12969	Tópark Projekt					Gksz-to2	45%	2
7712/2	5650	magánút					Gksz-to3	40%	0,8
7712/4	17439	BITEC ter					Gksz-to3	40%	0,8
7712/4	107871	BITEC ter					Gksz-to3	40%	0,8
(7716/10)	3817	út					Gksz-to3	40%	0,8
7712/2	3101	magánút					Gksz-to3	40%	0,8

Részterületek elemzése

1.részterület Hrsz 7702/31

A területen a megépített szerkezet befejezhető, a beépítettség lehetőséget ad a kismértékű bővítésre.

2.részterület Hrsz 7702/32 és 7702/19

A területen a szintterületi mutató megfelelő alakításával kezelhető a telekalakításból adódó beépítettség csökkenés.

3. részterület 7712/1-9, 7713-15, 7716/1, 7716/4-10, valamint 7717 hrsz.-ú telkek

- összes terület 154.319 m^2
- csomópontok, autópálya 14353 m^2
- magánút: 15067 m^2
- erdőterület lehajtóágban 8054 m^2

A területen 116948 m^2 építési telek alakítható ki. Jelen szabályozás szerint az építési jogok nem csorbulnak a területrészen.

TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETEK

Természetvédelem

A területen országosan védett természeti emlék nincs.
A területen helyi védett természeti terület nincs.
A területet Natura 2000 terület nem érinti.
A területet az Országos Ökológiai Hálózat nem érinti.

Zöldfelületi rendszer elemei, fejlesztési javaslat

A településkép meghatározó alkotóeleme az épített elemeken kívül a zöldfelület mennyisége és minősége. Az épített elemek esztétikus megjelenéséhez környezetük kialakítása, rendezettsége is hozzátartozik. Ennél fogva a település rendezése során az épített elemek mellett a zöldfelületek szerepe ugyanolyan fontos.
Általánosan kívánatos, hogy a meglévő zöldfelületek ne csökkenjenek, a védőfásítások megmaradjanak, a karakteres fasorok megőrzésre kerüljenek.
Általánosan kívánatos, hogy a feltáró utak kétoldali fasor létesítésével kerüljenek kialakításra.

Környezeti feltételek, várható környezeti hatások

A földtani közeg és a termőföld védelme

Az új építések esetén szükségessé váló feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag hasznosítható
A területen nem található bányatelek és ásványi anyag szempontjából megkutatott terület. A területen szennyezett talajú, kármentesítésre szoruló terület nem ismert.

Felszíni- és felszín alatti vizek

Biatorbágy a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település, illetve ugyanezen rendelet alapján a közigazgatási terület egyes részei kiemelten érzékeny kategóriába —nyílt karszt területek tartoznak.
A közigazgatási területen az OTrT-ben találhatók „az országos vízminőség-védelmi terület övezetébe" tartozó területek. E területekről a szennyvíz kivezetendő.
A térség felszíni szennyeződésre való fokozott érzékenysége miatt tervezett beépítésre szánt területek igénybevételének feltétele a csatornahálózatra való rácsatlakozás.

Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Biatorbágy a „Budapest és környéke" légszennyezettségi zónába tartozik.
Biatorbágy levegőminőségét a közlekedési eredetű levegőszennyezés határozza meg. Az ipari-kereskedelmi és logisztikai tevékenységek, és a betelepülések az elmúlt évtizedben számottevően megnövelték a közlekedésből származó légszennyezést. Szerencsés, hogy az ipari területek, és a közigazgatási terület északkeleti részén átmenő M1 autópálya, és az 1.sz. út terhelése, nem érintik a lakóterületeket. Biatorbágy közigazgatási területén jelentős ipari technológiából eredően levegőt szennyező létesítmény nem található. A fűtésből származó levegőszennyezés fajlagosan alacsony, mivel a városban a gázhálózat kiépítettsége teljeskörű.
A helyi vállalkozások számára tervezett gazdasági területen, valamint a meglévő gazdasági területeken új pontforrások megjelenése várható. Új pontforrások csak az elvárható legjobb technológiai alkalmazásával létesíthetők. Diffúz légszennyezést vagy bűzt okozó technológiák engedélyezése nem javasolt. A gazdasági területek átszellőzésének biztosítása és a légtérbe kerülő káros anyagok megkötése érdekében fontos, hogy a gazdasági területeken a telkek minél nagyobb részén zöldfelület kerüljön kialakításra többszintű —fák, cserjék, talajtakarók telepítésével, valamint a parkolók is fásítva kerüljenek megépítésre —javasolt legalább 6 parkolóhelyenként 1 db kétszer iskolázott fa telepítése.

A rendelkezésre álló adatok szerint a közigazgatási területen levegőtisztaságvédelmi szempontból védelmi övezet (306/2010. (XII. 23.) kormányrendelet szerinti) nem került kijelölésre.

Zaj- és rezgés elleni védelem

A település zajterhelését leginkább a városon átmenő közúti forgalom zaja okozza.
Biatorbágy közigazgatási területén környezeti zaj elsősorban a közlekedésből származik. Az M1-es autópálya mentén, a Katalin-hegy déli részeinek védelmében zajvédő fal épült.
A Tópark projekt területén tervezett településközponti vegyes terület létesítményei, lakó rendeltetési egységeinek zajvédelméről gondoskodni kell. (Jelenleg a vonatkozó jogszabály a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet)
A 7702/31 hrsz-ú ingatlanon lévő területet jellemző környezeti zajterhelés és a zajvédelmi megfelelőség értékelésére az ÚTNET Kft., mint tulajdonos akusztikai szakértői véleményt készíttetett a nyílászárók tervezéséhez 2015. júliusában.
A Tópark Projekt épületei az M1 autópálya és az M0 autóút, valamint azok ágainak tengelyétől 100 m-nél távolabb vannak. Az akusztikai szakértői véleményhez elvégzett helyszíni vizsgálatok és a 2018-ra, mint várható használatba vételi időpontra prognosztizált forgalmi adatokat felhasználó számítások alapján a zajterhelés nappal 3,3-8 dB értékkel, éjjel 6,0-6,5 dB értékkel elmarad a határérték alatt Etisol- Innova Kft., Budapest, Dr. Szentmiklóssy Bertalan akusztikai szakértői vélemény 6/14 oldal). Eszerint a lakások, irodák zajvédelmi megfelelősége várhatóan biztosítható. (forrás Telepítési tanulmányterv)
A kijelölt gazdasági területeken folytatott tevékenységek, azok településszerkezeti elhelyezkedéséből következően, várhatóan nem okoznak környezeti zajtól védendő területeken határérték feletti zajterhelést.

Hulladékkezelés

A településen a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása megoldott. A szelektív gyűjtés rendszere is kiépült.
A település saját szennyvíztisztító teleppel rendelkezik.
A működő vállalkozások tevékenysége során keletkező termelési hulladékok elszállításáról és ártalmatlanításáról a jogszabályok szerint kell gondoskodniuk a termelőknek.
A keletkező, a települési hulladékokkal együtt nem gyűjthető és nem kezelhető veszélyes hulladékok elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról a hulladék tulajdonosának gondoskodnia kell. A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.

KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület Biatorbágy város délkeleti részében, Törökbálint határa mentén található. A területet az 1sz. Budapest - Hegyeshalom vasútvonal, az M1 autópálya, az M0 autóút, az M0 és M1 gyorsforgalmi utak komplex csomópontja, valamint a Törökbálinti-tó és a mellette fekvő mezőgazdasági területek határolják. A terület jelenleg fejlesztés alatt áll, félig kész épülettömbök és azok épülő közlekedési kapcsolatai (műtárgyak, csomópontok, útszakaszok) találhatók itt.

TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK
A tervezési területet határoló gyorsforgalmi úthálózati elemek az országos főúthálózat részei, így ezeket a Magyar közút Nonprofit Zrt. kezeli és üzemelteti. Az 2. sz. vasútvonal üzemeltetője a MÁV Zrt.

Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Nagytérségi kapcsolatok

Biatorbágy, Tópark területe Pest megye nyugati részén, a fővárostól 12 km távolságban helyezkedik el, közúthálózati szempontból rendkívül kedvező helyzetben. Közvetlen térségi és országos összeköttetést biztosító közlekedéshálózati elemek is kiszolgálják. Az M0 körgyűrű és az M1 autópálya nagyméretű, különszintű csomópontja a tervezési terület észak-nyugati határán található, így a település megközelíthetősége nemzetközi szempontból is kiváló.
Az országos főúthálózat egyik eleme, az 1. sz. elsőrendű főút a tervezési területtől észak-keletre, az M1 autópályával párhuzamosan halad át, nyomvonala mentén jelentős méretű gazdasági területeket kiszolgálva. A Tópark és az 1. sz. főút, valamint a mellette fekvő területek közvetlen kapcsolata az M0 autóút egyik csomóponti ága (90413 és 90408 j. csomóponti ágak.

Kötöttpályás kapcsolatok

A tervezési területet nyugati oldalról az országos vasúthálózat egyik törzshálózati eleme, az 1. sz., Budapest – Hegyeshalom - országhatár vasútvonal határolja, amely nem csupán a főváros, hanem Tatabánya, Győr és Bécs felé is közvetlen kötöttpályás kapcsolatot biztosít a térség lakói számára. A 168/2010. (V. 11.) Korm. rendelet az 1. sz. vasútvonalat a transz-európai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő vasúti pályák közé sorolja.
A tervezési területhez legközelebb eső vasútállomások a Törökbálint vasútállomás (kb. 2,5 km távolságban) és a Biatorbágy vasútállomás (3,5 km távolságban).

Kistérségi kapcsolatok

A tervezési terület kistérségi kapcsolatait a határoló gyorsforgalmi utak és az azokon keresztül elérhető országos főutak és összekötő utak biztosítják. Budapest, Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy városközpontjai közvetlenül és (közúti kapcsolatokkal) rövid időn belül elérhetők.
A tervezési terület közúthálózati kapcsolatait biztosító útszakaszok:

- M0 autóút körgyűrű: Útkategória: K.II.B., külterületi jelleggel, 2x2 forgalmi sávos kialakítással kiépített autóút szakasz. Az M1 autópálya felé haladó csomóponti ágon túl az 1. sz. főút irányában 2x1 forgalmi sávra szűkül a keresztmetszet. A tervezési terület mellett az M0-M1 közvetlen kapcsolatot 2 kanyarodó sáv biztosítja.
- M1 autópálya (Budapest - Hegyeshalom): Útkategória: K.I.B., külterületi jelleggel, 2x2 forgalmi sávval kiépített autópálya-szakasz, a tervezési terület mentén gyűjtő-elosztó pályával.
- 1.sz. (Budapest – Tatabánya - Győr - Hegyeshalom) főút: Útkategória: K.III.B., külterületi jellegű út, 2x1 forgalmi sávval, aszfaltburkolattal.
- M0-M1gyorsforgalmi utak csomópontja: teljes lóhere típusú csomópont, direkt ágakkal kiemelt forgalmi irány: M0 autóút – M1 autópálya nyugati szakasz. Több, a tervezési területhez kapcsolódó, épülő útszakasz is látható: a terület délnyugati oldalán az M0 autóúton tervezett csomóponti kapcsolat (megépült, de még nem használt a felüljáró és a kapcsolódó nagyméretű körforgalmi csomópontok), valamint az M1 autópálya mindkét irányából tervezett lehajtók és a csatlakozó műtárgyak. Épül az M0-tól az M1 Budapest felé haladó irányában módosuló felhajtó s.

Közúti közlekedés

Úthálózat

A területen délkeleti felében megvalósuló, nagyméretű épület-együttes közúti kiszolgálását biztosító úthálózati elemek, csomópontok, illetve parkolófelületek már részben megvalósultak, vagy épülnek. A terület fő feltáró útját az M0 autóút és az M1 autópálya kapcsolatai között, a terület tengelyében haladó „magán" gyűjtőút fogja biztosítani, amelynek nyomvonala és főbb csomópontjai részben elkészültek. Az épület-együttes Törökbálint felőli oldalán is épül a kiszolgáló út.

Forgalmi vizsgálatok:

A tervezési területet érintő, vagy ahhoz közeli állami útszakaszokon a Magyar Közút Nonprofit ZRt. 2014. évi forgalomszámlálási adatai szerint az alábbi jellemző forgalmi értékek (Átlagos Napi Forgalom) tapasztalhatók:

M1 autópálya (13+598 – 16+360 km szelvények között)

Szgjm	Kistgjm	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
41092	4786	374	97	876	564	181	287	12	88	0	0	51917

M0 autóút (0+000 – 4+322 km szelvények között)

Szgjm	Kistgjm	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
22000	6500	250	20	850	2200	800	7000	17	200	0	0	56503

1. sz fő út (9+399– 11+998 km szelvények között)

Szgjm	Kistgjm	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
8522	1604	145	0	109	199	24	157	0	37	11	2	11745

Autópályákon a megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó forgalomnagyság: külterületen 1200 Ejm/h/forgalmi sáv, 2x2 sávos autóutak esetén 1100 Ejm/h/sáv, az eltűrhető forgalomnagyságok: 1700 Ejm/h/sáv, illetve 1600 Ejm/h/sáv.
2x1 forgalmi sávos főutak esetében a megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó forgalomnagyság: külterületen 1400 Ejm/h, kétirányban, az eltűrhető forgalomnagyság: 2000 Ejm/ó kétirányban.
10%-os MOF (Mértékadó Óra Forgalom) figyelembe vétele esetén megállapítható, hogy az M0 autóút már átlépte a megfelelő szolgáltatási szintű forgalmi határértéket, különösen a 47 %-os arányú nehéz tehergépjármű forgalom figyelembe vételével. Az M1 autópálya (a gyűjtő elosztó sávok megvalósulásának köszönhetően) még megfelelő szolgáltatási szinten üzemel. Az 1. sz. főút tervezési területről közvetlenül elérhető szakaszán 14 %-os kapacitástartalék mérhető.

Forgalmi rend

A tervezési területet két gyorsforgalmi út különszintű csomópontja határolja északon, itt közúti jelzőtáblák és útburkolati jelek biztosítják a forgalom irányítását. A tervezési terület egyik része jelenleg beépítetlen, zöldterület, másik része építési terület, így ott csak építési forgalom halad.

Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás kapcsolatok)

A tervezési terület megközelíthetőségét –tekintettel arra, hogy építési terület- közösségi közlekedés járat nem biztosítja.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési területen sem gyalogos-, sem kerékpáros közlekedés nincs (kivéve az építésen dolgozók

mozgását), a gyorsforgalmi utak felől gyalogos, illetve kerékpáros közlekedési szempontból nem megközelíthető. Törökbálint irányából a tervezési terület egy földúton (mezőgazdasági feltáró úton) megközelíthető, de burkolt útszakaszon nem. A Törökbálinti-tó partján gyalogos sétány épült ki, amely könnyen összeköthető lesz a Tópark területével.

Parkolás

A tervezési területen jelenleg csak építési forgalom és parkolási igény létezik.

Helyzetelemzés

A tervezési terület közúti közlekedési szempontból kiemelkedően jó megközelíthetőségű, a közvetlen kapcsolatot biztosító gyorsforgalmi úthálózat elemeinek köszönhetően. Ugyanakkor ez az előny hátrányként is jelentkezik a terület beépíthetősége, a lehetséges területhasználati funkciók szempontjából, hiszen két nagyforgalmú gyorsforgalmi úthálózati elemmel körbeölelve, a forgalom miatt keletkező káros anyag kibocsátás és a zajhatás miatt csak korlátozott számú funkciót szolgálhat az épülő épület-együttes.
További probléma, hogy a terület feltáró útjait nehéz bekötni a szomszédos gyorsforgalmi csomópontba.
A tervezési területen belül a gyalogosforgalmi és kerékpáros forgalom, valamint a parkolási lehetőségek elhelyezése nem függ (vagy csak korlátozott mértékben) függ a szomszédos területek forgalmától. Bármilyen beépítés esetén meg kell vizsgálni a terület közösségi közlekedési elláthatóságát.

Helyzetértékelés

A tervezési terület közlekedési szempontból kiváló adottságokkal bír. Tervezési alapelvként mondhatók el az alábbiak:

- a tervezési terület által generált közúti forgalom számára lehetőség szerint biztosítani kell az M0 autóút és az M1 autópálya közvetlen elérhetőségét,
- kerülendő a teljes generált forgalom M0-szakaszra rávezetése, tekintettel arra, hogy az M0 gyorsforgalmi út érintett szakasza az ország egyik legforgalmasabb, de mindenképpen legnagyobb nehéz teherforgalmat viselő útszakasza,
- Törökbálint felé közúti kapcsolat kiépítendő,
- a területen belül fenn kell tartani a gyalogos- és kerékpáros közlekedés biztonságos lebonyolításának lehetőségét,
- bármilyen fejlesztés esetén, a parkolási igényeket az OTÉK által meghatározott mértékben ki kell elégíteni, mivel a közúti közlekedés valószínűleg sokáig az egyetlen reálisan mód marad a tervezési terület és a szomszédos városok között.

Közlekedési javaslatok

A Tópark területen tervezett funkciók az alábbiak:
Gazdasági és településközponti vegyes övezetekben:
• igazgatási, iroda
• kereskedelmi, szolgáltató
• szállás jellegű,
• hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
• kulturális, közösségi szórakoztató,
• sport,
• üzemanyagtöltő,
• raktározás,
• 350 db lakás
• a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
A Tópark-beruházás építési engedélye szerint:

- összesen beépített alapterület: 27.161 m^2
- összes bruttó szintterület: 142.873 m^2

A tervezett funkciókhoz a Z.É. Műhely Városrendezési és Építészeti Kft. tervezési területre vonatkozó

Telepítési Tanulmánytervében (2015. augusztus) foglaltak alapján vettük figyelembe a terület külső közúthálózati kapcsolatait, belső közlekedési hálózatát és a tervezett parkolószámokat is.
A tanulmányterv a fejlesztést három részterületre bontotta:

- 1.sz. terület: 7702/31 hrsz-ú terület (B-I épületek)
- 2. sz. terület: 7702/19. hrsz-ú terület (A épület)
- 3. sz. terület: az M0 autóút és az 1. sz. vasútvonal közötti területrész.

Közúthálózat

Gyorsforgalmi utak
Meglévő, megmaradó:
• M0 autóút (körgyűrű): útkategória: K.II.B.
• M1 autópálya (Budapest - Hegyeshalom): útkategória: K.I.B.
Külterületi védőtávolság: 100-100 m
Országos főutak
Meglévő, megmaradó:
• 1. sz. elsőrendű főút (Budapest –Tatabánya – Győr - Hegyeshalom): útkategória: K.III.B.

Megközelíthetőség:

A Tópark területe mind az M1 autópálya, mind az M0 autóút irányából megközelíthető, lehajtó rámpákon keresztül, azonban a terület elhagyása csak az M0 autóút felé lehetséges.
Keltett forgalom:
A tervezett 2780 parkolóhely által keltett forgalom:
A biztonság javára tévedve feltételezzük, hogy a Törökbálint felé irányuló forgalom elenyészően kicsi, így az összes keltett forgalom az M0 csomópont irányában távozik a területről.
Figyelembe véve a tervezendő funkciókat, feltételezhető, hogy két csúcsóra alatt a parkolóhelyek 80 %-a kiürül, illetve cserélődnek a gépjárművek.
Eszerint a parkolófelületek 40 %-a: 1112 Ejm/h indul el az M0 felé.
A forgalom kb. 60 %-a Budapest (M1) felé indul: 668 Ejm – 1 többlet forgalmi sáv kapacitást jelent, ez a sáv már megépült az M0 csomóponti ágán.
A forgalom 40 %-a M0 déli irányába halad 444 Ejm/h többletterhelést okozva a gyorsforgalmi úton.
Tervezési terület belső úthálózata
Belterületi gyűjtőutak (Útkategória: B.V.c.C.):

- Tervezett (magán tulajdonban marad, forgalmát és szerpét tekintve gyűjtőút)
  Az M0 autóút és az M1autópálya közé zárt területen áthaladó útszakasz, amely a teljes beépítés hosszában, annak északi határán halad és közvetlen kapcsolatot biztosít a terület forgalmának a gyorsforgalmi utak irányába (nyugati körforgalom és az M1 csomópontja között).
- Az 1. és 2. sz. területek között észak-déli irányban vezetett útszakasz, buszmegállókkal (két körforgalom között)

Kiszolgáló utak (Útkategória: B.VI.d.D.):

- Északi gyűjtőúttal párhuzamosan haladó, a beépítés mellett a keleti parkolóba vezető útszakasz
- Déli kiszolgáló út
- Törökbálint felé vezető (lehetséges) útszakasz
- Csomóponti ágak

Kiépítendő csomópontok:

- A telepítési tanulmányterv szerint nagyméretű körforgalmak tervezettek az M0 autóút lehajtó ágai és a fejlesztési terület fő gyűjtőútjának csomópontjaiban.

A csatolt mintakeresztszelvények mutatják a különböző szabályozási szélességű útszakaszok javasolt keresztmetszeti elrendezését, a járdák, zöldsávok és a csapadékvíz-elvezetési megoldások helyét.

Közösségi közlekedés

Közúti közösségi közlekedés
A Telepítési tanulmányterv szerint a Tópark fejlesztési területe és Kelenföld vasútállomás között Tópark Expressz néven menetrendszerinti buszjáratot indítanak majd, hogy a terület közösségi közlekedéssel

is kiszolgált legyen. A buszjárat számára három buszöbölben elhelyezett megálló tervezett az 1. sz. területen. A Tópark Expressz összeköttetést adhat a tervezett törökbálinti Intermodális központhoz is.

Kötöttpályás közösségi közlekedés

Bár az 1. sz. Budapest – Hegyeshalom – országhatár vasútvonal a tervezési terület nyugati határán halad el, vasúti megállók csak a szomszédos településeken találhatók 2-5 km távolságban.

Kerékpáros közlekedés

Bár kerékpáros közlekedési felületeket nem terveznek a Tópark területén, de a Törökbálint felől, déli irányból érkező, később kiépítendő kiszolgáló út mellett elválasztott kerékpárút is vezethető hivatásforgalmi kerékpárút. A területen belül megfelelő számú kerékpártárolóról gondoskodni kell.

Gyalogos közlekedés

A tervezési terület elérhetősége Törökbálint felől gyalogosan is biztosítható (pl. a Törökbálinti-tó mellett). A területen belül széles gyalogutak tervezettek.

Parkolás

A területen építés alatt álló területhasználati funkciók számára felszíni parkolóhelyek és mélygarázsok épülnek.

Az építendő parkolási lehetőségek:

1.sz. terület

- Felszíni parkoló: 336 parkolóállás
- Mélygarázs: 1719 parkolóállás

2.sz. terület

- Mélygarázs: 420 parkolóállás

3.sz. terület

- Felszíni parkoló: 303 parkolóállás

Közlekedési alátámasztó rajzok

K1 Kitekintő úthálózat
K2 Tervezett úthálózat
Mksz1 Keresztszelvény1
Mksz2 Keresztszelvény2
Mksz3 Keresztszelvény3

KÖZMŰVEK

A tervezési terület az M1 autópálya, a Törökbálinti Tó északi-északkeleti partja mellett végighaladó út, a Törökbálint-Biatorbágy településhatár, a Budapest-Győr vasútvonal, az M0 autóút és a tervezett M0 és M1 autópályát összekötő út által határolt terület.
A tervezési területet határoló M1 autópálya északi oldalán üzemelő ún. budaörsi Budapark terület, a Budapest-Bécs vasútvonal nyugati oldalán lévő törökbálinti Nemzetközi Üzleti Park, valamint a Törökbálinti lakóterület számára a teljes közműellátás különböző közmű szakági hálózatai rendszerei kiépültek. A legközelebbi biatorbágyi beépített terület a Vendel Park területe, ahol a teljes közműellátás szintén kiépült.

A tervezési területen belül azonban a közműellátó hálózati rendszerek még csak részben épültek ki, de néhány, más területi egységeket kiszolgáló célvezeték a tervezési területen áthalad. Ilyen vezeték egy NÁ 300-as méretű regionális vízvezeték az M0 autópálya mentén és egy, a tervezett M0 és M1 autópályát összekötő út mentén megépített 22 kV-os villamos szabadvezeték, valamint közmű létesítménynek minősül a Tó Park terület és az M1 autópálya között már új nyomvonalra átépített csapadékvizeket szállító Hosszúréti patak is. A terület ellátására a törökbálinti hálózat felől kiépült egy jelenleg még magántulajdonú dn 200-as vízvezeték és egy ideiglenes transzformátor állomás.
A településrendezési javaslat szerint az építésügyi előírásoknak megfelelően a terület legnagyobb részén GKSZ és Településközponti vegyes terület alakítható ki, amelyben lakófunkciók is elhelyezhetők.
A kedvező topográfiai, közlekedési adottságú tervezési területen a tervezett komfortos, kényelmes élet- és munkakörülményt, hatékony gazdálkodási lehetőséget nyújtó igényes telkek számára a környezetvédelmi igényeket is kielégítő teljes közműellátás kiépítése szükséges. A teljes közműellátás biztosítására kiépítendő a terület vízellátása, szennyvízcsatornázása, felszíni vízrendezése, korszerű vezetékes energiaellátása és a vezetékes hírközlése. Az ingatlankomplexum minden szegmense zöld energia felhasználásával és környezettudatos megoldásokkal kerül kialakításra.

A megengedett max. beépítési lehetőség megvalósulását követően a teljes közműellátás biztosítása esetén várható összes közműigények (kerekítve):

Vízigény (m^3/nap)	510
Elvezetendő szennyvíz mennyisége (m^3/nap)	460
Villamosenergia igény (MW)	6,9
Földgáz igény (Nm^3/h)	1450

A prognosztizált igények kielégítésének a lehetőségét a közmű-áganként készített fejlesztési javaslat rögzíti. A közműellátás feltétele a műszaki kapcsolat biztosításán túl a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése közművenként az alapbázis fejlesztésre.

Vízellátás

A tervezési területen a tervezett létesítmények prognosztizált vízigénye 510 m^3/nap. Ezt a vízmennyiséget alapbázis szempontjából a Biatorbágyi területeken vízellátást szolgáltató Fővárosi Vízművek Zrt. a meglévő alapbázisairól biztosítani tudjak.

A tervezési terület ellátására a terület melletti törökbálinti Tó Park területén a vasút mellett épült ki az ÉTV NÁ 300-as regionális vízvezetékéről leágazó dn 200-as vízvezeték. A további létesítmények ellátására a később kialakulandó feltáró utak nyomvonalán kell egy ellátó hálózati rendszert kialakítani. Az ellátó rendszert az M0 autópálya mentén üzemelő dn 300-as vezetékről kiépítendő, az autópálya nyomvonalát keresztező bekötő vezetékkel fogják betáplálni. A telken belüli vezetékek nem közterületi utak nyomvonalán fognak kiépülni, így a vezetékek sem lesznek közterületi vezetékek, tehát üzemeltetés vonatkozásában különleges megoldásokra lehet szükség. A már kiépült vezeték jelenleg magánvezeték, a lecsatlakozás után egy mérőhelyet alakítottak ki. A mérőhelyen mért fogyasztás után a Vízmű a tulajdonos felé számláz. A hálózat üzemeltetését vagy

a tulajdonos a saját üzemeltető szervezetével végezheti, vagy pedig megbízhat az üzemeltetésre egy arra jogosult más szervezetet is.
A belső ellátó hálózati rendszert lehetőleg körvezetékes kialakítású rendszerré javasoljuk kiépíteni, mert a körvezetékes rendszerű hálózattal biztonságosabb ellátást lehet szolgáltatni, azzal az esetleges pangó vizes állapotokat el lehet kerülni.
A tervezési területen belül NÁ 100-as-paraméternél kisebb keresztmetszetű vezeték a megfelelő tűzivízmennyiség biztosítása érdekében nem építhető. Az építendő vízellátó hálózatra a biztonságos tüzivíz ellátás érdekében a rendeletekben előírt sűrűségben föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

Szennyvízelvezetés

A településen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizeket a település szennyvíztisztító telepen tisztítják meg.
A szennyvíztisztító telep korszerű technológiájú, mechanikai, biológiai és kémiai fokozattal rendelkezik. Tisztító kapacitása 2000 m^3/nap és + 10 % szippantott szennyvíz fogadására is alkalmas. A tisztítótelep jelenleg már bővítésre szorul, annak telepítési lehetősége biztosított. A 2011. évi CCIX. számú, a vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvény teljesítésére a közműves szennyvízelvezetés szolgáltatását 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A tervezett létesítmények megvalósulása esetén a területen 460 m^3/nap többlet szennyvíz elvezetésére lesz szükség. A biatorbágyi szennyvíztisztító telep a jelenleg tervezett fejlesztések során keletkező 460 m^3/nap szennyvíz mennyiséget jelenlegi állapotában nem fogadni tudja fogadni, az ide vezetés esetében annak kapacitás bővítését el kell végezni.
A tervezési terület a Törökbálint-Biatorbágy településhatár mellett helyezkedik el, tehát a törökbálinti szennyvízcsatorna hálózat is a közelben van.
Törökbálinton elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel, a szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője az ÉTV Kft. A vizsgálatok szerint a településen két szennyvíztisztító telep üzemel.
A városi szennyvíztelep Törökbálint város területén keletkezett szennyvizeket tisztítja. A telep Törökbálinton a Téglagyár utcában üzemel. A telep hidraulikai terhelése: 3.000 m^3/nap, szárazidei terhelése: kb. 2.200 m^3/nap, tehát tartalék kapacitással rendelkezik.
A szennyvizek elvezetését a talaj- és talajvíz védelme érdekében elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózaton keresztül kell megoldani. A területen az előközművesítés keretében kell a kiépítendő utak nyomvonalán a szennyvízcsatorna hálózatot megépíteni.
A tervezési terület topográfiai szempontból a Törökbálinti tó irányába lejt, így a kiépítendő gravitációs szennyvízcsatorna hálózati rendszert is ebbe az irányba gravitálóan lehet kialakítani. A víztározó mellett kell egy szennyvíz átemelő berendezést építeni, amelyekből nyomóvezetéken keresztül lehet a szennyvizeket a meglévő elvezető rendszerbe juttatni. Befogadóként kedvező adottság a Bajcsy Zsilinszky úti Ø 40-es méretű betoncsatorna, mert az ilyen nagyméretű csatornának megfelelő vízszállító kapacitása van. Másik lehetőség az Őrház utcai Ø 20-as méretű KGPVC csatorna, de ennek hidraulikai felülvizsgálatát el kell végezni az ilyen mennyiségű többlet szennyvíz elvezethetősége érdekében.
Meg kell még említeni, hogy közcsatornába majd csak a rendeletekben előírt szennyezettségű szennyvizek engedhetők. Az egyes telkekről, ha azon valaki valamilyen vállalkozást is folytat, a vállalkozásból eredő eltérő szennyezettségű vizeket telken belül elő kell tisztítani és csak a megengedett szennyezettségű szennyvizet lehet a közcsatornába továbbítani.

Csapadékvízelvezetés

A tervezési területen tervezett létesítmények (építmények, utak, stb.) megvalósulása esetén a területen a burkolt felületek aránya nő, így nő a róluk gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége is. A csapadékvizek végső befogadója a víztározó lehet, a vizeket az utak nyomvonalán kiépítendő zárt csapadékcsatorna hálózattal kell a befogadóba vezetni.
A Tó jelenleg jelentősen feliszapolódott, így a tározó kapacitása is lecsökkent. A víztározó komplex funkciójú, azaz elsődlegesen árvízcsúcs csökkentési és öntözési, járulékosan horgászati célú. A tó a környezetében - az M0, M1, a biatorbágyi és a budaörsi területeken - továbbá a törökbálinti fejlesztési területen keletkező többlet vizek befogadására jelenleg már csak műszaki beavatkozásokkal (vízszint szabályozás, kotrással, stb.) alkalmas.
A tervezési területen létesítendő burkolt felületekről levezetett csapadékvizeket úgy lehet a tóba vezetni, ha a továbbtervezések során a bevezethetőséget igazolják és azt hatóságokkal egyeztetik és engedélyeztetik. Várhatóan a tervezési terület telkén egy csökkentett kifolyású záportározó

létesítésére lesz szükség, az abból a befogadóba vezethető vízmennyiséget szintén engedélyeztetni kell a hatóságokkal.
A csapadékvíz tóba való vezetésnél nagy figyelmet kell arra fordítani, hogy a szennyezett csapadékvizeket befogadóba vezetni nem szabad. Így azokon a helyeken, ahol a csapadékvizek szennyezésének esélye fennáll, ott a bevezetés előtt hordalék, illetve szénhidrogénfogó berendezés alkalmazása szükséges.

Energiaellátás

A tervezési terület korszerű, környezetbarát, komfortos, automatikus üzemvitelű energiaellátása csak vezetékes energiahordozóval biztosítható. A térségben vezetékes energiahordozóként a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.
Energetikailag, beruházási és üzemeltetési költségeket is figyelembe véve a legkedvezőbben, a villamosenergia világításra és erőátviteli célú energiaigények kielégítésére, a földgáz komplex termikus célú energiaellátásra alkalmas.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ-ÉDÁSZ Elosztóhálózati Kft.
A település fogyasztóinak villamosenergia ellátásának bázisa a Budaörsi 132/22 kV-os és a Biatorbágyi 132/25/22 kV-os alállomás. Korábban Biatorbágy központjában, a Viadukt utcában üzemelt a Biatorbágy-MÁV alállomás, amely a MÁV nyomvonal korrekciójával együtt felszámolásra került, és mint MÁV alállomás áttelepítették az 1-es út melletti iparterületre. Azóta az alállomást bővítették kommunális fogyasztók ellátására is, így jelenleg a térség meghatározó bázis alállomása lett. A két alállomástól induló 22 kV-os gerinchálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.
A tervezési terület telke az M1 és az M0 autópálya között fekszik, a két autópályát összekötő tervezett út nyomvonala mellet épült ki egy 22 kV-os földkábel.
A tervezési területen várható 6,9 MW villamosenergia igények kielégítésére 2 alternatíva adódik:

- Amennyiben az M1 és az M0 autópályát összekötő tervezett út nyomvonala mellet meglévő 22 kV-os földkábel rendelkezik ekkora szabad kapacitással, akkor a telken belül elhelyezendő 6 transzformátor telepítésére van szükség, ez a továbbtervezés során megkérendő ELMÜ nyilatkozatban leírtaktól függ.
- Ha az M1 és az M0 autópályát összekötő tervezett út nyomvonala mellet meglévő 22 kV-os földkábel nem rendelkezik ekkora szabad kapacitással, akkor vagy a Budaörsi, vagy pedig a Biatorbágyi alállomástól kell új 22 kV-os kábelkört kiépíteni és arról lehet a telken belül építendő transzformátorokat betáplálni.

A tervezési területen építendő közép- és kisfeszültségű villamosenergia ellátó hálózatokat földkábelekkel, térszín alá helyezve kell kivitelezni.
A tervezési területen a telken belüli feltáró utak és a parkolók nyomvonalán a térvilágítást is ki kell építeni. A térvilágításnak nemcsak közlekedésbiztonsági, hanem vagyonbiztonsági és figyelemfelkeltő szerepet is szolgálni kell. Az intenzívebb megvilágítás a nagyobb megvilágítást nyújtó, ill. a sűrűbben szerelt lámpákkal, lámpatestekkel biztosítható. Nagyon fontos, hogy energiatakarékos lámpatestek kerüljenek elhelyezésre. A közvilágításnak a terület arculatformálásában is jelentős a szerepe.

Földgázellátás

Biatorbágyon a földgázellátás szolgáltatója a TIGÁZ DSO Földgázelosztó kft.
A tervezési területen az új létesítmények prognosztizált földgáz igénye 1450 Nm^3/nap. Ezt a mennyiséget alapbázis szempontjából a Tigáz Zrt. szolgáltatni tudja.
A tervezési terület tágabb környezetében megfelelő kapacitású meglévő nagyközépnyomású vezetékek Törökbálinton, a Bajcsy Zsilinszky utca - Tópark utca nyomvonalon üzemelnek, ezekről lehet a terület ellátására leágazó vezetéket építeni. A területet ebből az irányból feltáró út korábban a Tó völgyzáró gátján épült meg. A gáttestben gázvezeték nem építhető, így a vezeték csak a gát mentett oldali telkén, szolgalmi jog biztosításával építhető meg, vagy egy hosszabb, máshol lévő nyomvonalon kell a betápláló vezetéket megépíteni. A mentett oldali telken az érvényben lévő tervek szerint piac létesítését tervezik, amihez a telket jelentősen feltöltötték, így a gát elveszíti funkcióját, mert a telek magasparttá vált. Ekkor már a meglévő magasparti részen a vezeték megépíthető.

A területen belüli a később kialakítandó utak nyomvonalán kell a földgázellátó hálózatot kiépíteni. A hálózati rendszert a fent említett nagyközépnyomású vezetékekről lehet betáplálni. A területen belül egy nagyközép/középnyomású nyomáscsökkentő berendezést kell telepíteni, a területen belüli ellátást középnyomású hálózati rendszerrel javasoljuk megoldani.

Megújuló energiaforrások

A hagyományos energiahordozók költségigényessége miatt a fogyasztók érdeklődése a megújuló energiahordozók iránt növekszik. A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a település természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége, amely évi 2000-2200 napos óra hasznosítását tenné lehetővé.
Energiagazdálkodási szinten reálisan megtérülő beruházással távlatban is a megújuló energiahordozók közül csak a nap energiája hasznosítható. A település természeti adottsága alapján a 2000-2200 óra körüli napos óra aktív hasznosításával jelentős hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.
A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-utó fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.
A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.
A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.
Egyéb megújuló energiahordozók (szél-, földenergia) hasznosítását akadályozza, hogy a hasznosítását szolgáló beruházás gazdaságossága vitatható, megtérülése a jelenlegi hagyományos energiahordozók árstruktúrája mellett távlatba nyúló, így hasznosítására legfeljebb egy-egy beruházó vállalkozik.

Vezetékes elektronikus hírközlés

Biatorbágyon, így a tervezési terület vezetékes távközlési ellátását is jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközponthoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a vezetékes távközlési hálózat bázisa. Biatorbágy 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.
A tervezési terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága teljes körűnek tekinthető, azaz valamennyi távközlési igény kielégített.
A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A fejlesztések során fellépő vonaligény kielégíthető.
A vezetékes távközlési hálózatot a tervezési területen belül kizárólag földkábelekkel lehet kiépíteni.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

TERVEZŐI VÁLASZOK

A tervezői válaszokat az Állami Főépítész Záró szakmai véleménye, a tárgyalásos eljárás során az Állami Főépítész által összehívott egyeztető tárgyaláson megkapott Pest megyei Állami Főépítész asszony által összeállított „Biatorbágy Tó-park egyeztetési dokumentáció: kérdések", valamint a Törökbálint írásos véleménye alapján állítottuk össze.

PMKH Építésügyi, Oktatási és Törvényességi Főosztály, Építésügyi Osztály	Kéri, hogy a jogalkotás, a jogszabály szerkesztés és a jogszabály kihirdetése során a magasabb rendű jogszabályok betartását.	A jogszabály szövegét felülvizsgáltuk.
	Javasolja a rendelettervezet felülvizsgálatát az OTÉK-nak való teljes mértékű megfeleltetés érdekében.	A jogszabály szövegét átnéztük.
	Nyelvtani, nyelvhelyességi ellenőrzést javasol.	Az ellenőrzés megtörtént.
	A településszerkezeti tervet a település teljes területére kell elkészíteni, ezért a tárgyi településszerkezeti terv módosításnak számít.	A Tópark Projekt településszerkezeti terve Biatorbágy Város Közigazgatási területére elkészített, a 152/216.(VI.30.) Ök. határozattal elfogadott településszerkezeti tervet módosítja.
	Biatorbágy 7/2002. (10.01.) rendelettel megállapított hatályos helyi építési szabályzatára hivatkozva, a benyújtott dokumentációban foglaltak a helyi építési szabályzat módosításának számítanak.	Amennyiben a 7/2002.(10.01.) rendlettel megállapított szabályozási terv módosítása készült volna a területre, akkor a 314/2012 Korm. rendelet 45.§. (1) pontja szerint az OTÉK 2012.08.06-án hatályos követelményei szerint kellett volna módosítani és az így elfogadott településrendezési eszközt 2018. december 31-ig lehetne alkalmazni. A hatályos rendeletek lehetővé teszik az „új" OTÉK szerint elkészíteni a település területére a terveket, és több önálló helyi építési szabályzat és szabályozási terv megalkotását. Biatorbágy Város új Helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét 12/2016.(VII.15.) Ök. rendelettel fogadta el Biatorbágy képviselő-testülete, amelynek területi hatálya nem terjed ki a Tópark területére. Így Biatorbágy Tópark területére önálló rendelet és szabályozási terv készülhetett.
	Rendelettervezet bevezető része, a rendelettervezet szerkesztési hibái.	lásd. 1.megállapításra adott választ

	Törökbálinti tó névelírása	Javításra került.
	Az övezet határok pontos helyének egyértelmű meghatározását kéri.	Az övezethatárokat kótázással és eov koordináták megadásával határoztuk meg. A szabályozási terven a kótázásokat átnéztük.
	A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek határának jelölését hiányolja.	A beépítésre szánt és nem szánt területeket a tervezett tömbhatárok egyértelműen elválasztják.
	Építési helyek egyértelmű jelölését kéri a szabályozási terven.	A kótázást kiegészítettük.
	A szerkezeti terven nem jelölt a régészeti lelőhely.	A hatályos településszerkezeti tervönálló tervlapon ábrázolja a védettségeket és korlátozásokat. Ezen tervlapot jelen módosítás nem érintette.
	A biológiai aktivitásérték számítása hibás.	A biológiai aktivitás érték számítását a hatályos tervnek megfeleltetve átszámoltuk.
Pest megyei Állami Főépítész	13. oldal: „Az *autópálya telke közül állami tulajdonban vannak, …"*	Szöveget javítottuk
	14. oldal: Táblázat: „*Kért legnagyobb beépítés mértéke (%) 45,0 45 (40%+5%) 30,0 30,0"*- akkor elég a Vt övezet 30+5%-a?	A táblázatot a Tópark javított egyeztetési dokumentációjában cseréltük. (leszállítva 2016.06.20.)
	18. oldal: A „Telekalakítás, beépíthetőség" fejezetben mik a részterületek, ez nem településrendezési kategória.	Részterületek meghatározása rajzon és helyrajzi számok szerinti leírással is szerepeltetjük.
	31. oldal: „*teljes közműellátás kiépítése szükséges."* – akkor a HÉSZ miért részleges közművesítést ír elő?	A Tópark javított egyeztetési dokumentációjában teljes közművesítést ír elő a THÉSZ. (leszállítva 2016.06.20.)
	TSZT leírás, határozattervezet	Javítottuk és pontosítottuk a területi hatályát a területrendezési eszközöknek.
	TSZT leírás határozattervezet 4. pontja	Töröltük.
	TSZT leírás (tényleges 40.oldal)	A leírást javítottuk a tervezett módosítások szerint.
	TSZT leírás, közlekedés: védőtávolságok összhangja szükséges a TSZT és SZT tervlapján, az OTÉK szerint	A védőtávolságokat javítottuk.
	Alátámasztó munkarész és TSZT leírás: „*a műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában az OTrT-et kell figyelembe venni."* Ez az országos műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában igaz.	Javítottuk.

	TSZT leírás: Hiányzik a BATrT övezetek közül az „Erdőtelepítésre javasolt terület övezete"	Kiegészítettük. A tervezési területet nem érinti.
	Azt le kellene írni, hogy milyen térségbe tartozik a terület, és változik-e a területi mérleg.	Kiegészítettük a dokumentációt.
	Felesleges kétszer szerepeltetni a határozatban az OTrT és a BATrT kivágatot.	Töröltük.
	TSZT 44. oldalon felesleges ismétlés, ráadásul ez nem felülvizsgálat!	Töröltük.
	TSZT 45. oldal: 6. Biológiai aktivitásértéke hibás	A Tópark javított egyeztetési dokumentációjában már részben javítottuk. (leszállítva 2016.06.20.) A számítást felülvizsgáltuk.
	TSZT 45. oldal: Az oldalon kb. 10 féle betűtípus és nagyság van, igen csúnya	Korrigáltuk.
	HÉSZ „*Új épület épület-magassági értéke minden homlokzatra alkalmazandó, ahol az egyes homlokzatok eltérési mértéke legfeljebb az építési övezetre megengedett legnagyobb épületmagasságtól legfeljebb 10%-kal lehet magasabb.*" Szerintem értelmetlen.	11.§.(2) Új épület épületmagassági értéke minden homlokzatra alkalmazandó. Az egyes homlokzatok esetén az eltérési mértéke legfeljebb 10% lehet az építési övezetre megengedett épületmagasságtól.
	HÉSZ: Lehet „*részleges közművesítettség*" Gksz és Vt övezetben?	A tervezési területen teljes közművesítést ír elő a THÉSZ.
	HÉSZ 52. oldal: 1,2 m^2/m^2 elég? Az csak 600m^2 alapterület szintenként egy 6000 m^2-es telken!	Ellenőriztük a rendelkezésre álló adatokat, elegendő.
	HÉSZ: „*bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény*" – van ennek értelme?	Töröltük.
	HÉSZ 52. oldal: „*nem helyezhetők el különösen az alábbi melléképítmények*:" - ez mit jelent?	Különös szót töröltük.
	HÉSZ: „*a funkcióhoz igazodó tagoltsággal*" - ez mit jelent és ki ellenőrzi?	Töröltük. (az előírás arra irányult volna, hogy a hosszú homlokzatok tagolását előírja, ha azt a funkció ill. technológia nem gátolja.)
	HÉSZ: „*A telek egyéb zöldfelületeként kialakítandó részén parkoló és burkolt felület*	(1) 16. §. (7) pontja az alábbiak szerint változik: (2) „Gazdasági területen a

	is létesíthető zöldfelületbe ágyazottan." – E pont és a kettővel ez utáni együtt azt jelenti, hogy gyephézagos burkolat 50%-ban számítható bele a zöldfelületbe, de pl. a betonburkolat 100%-kal!	zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak: a) A telkek szabályozási terven jelölt zöldfelületeinek a gyorsforgalmi utak melletti 25 m-es sávját háromszintű növényzettelepítés alkalmazásával kell kialakítani, kivéve, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik. b) A telek egyéb zöldfelületeként kialakítandó részén parkoló és burkolt felület is létesíthető zöldfelületbe ágyazottan. Ebben az esetben minden 2 db parkolóhely után 1 db fa telepítendő." Gyephézagos burkolatra vonatkozó előírást töröltük.
	HÉSZ: Gksz övezetben 0,8 m^2/m^2 elég?	Ellenőriztük a rendelkezésre álló adatokat, elegendő a Gksz-to1 és Gksz-to2. A Gksz-to2 övezetben az Sztm 2,0.
	HÉSZ „*d) A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 25 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani."* Ilyen már szerepelt az általános Gksz előírásokban	Az előírást pontosítottuk.
	HÉSZ: „*(5) A Kök jelű övezetbe sorolt országos közforgalmú vasútvonal mentén az OTÉK előírásainak megfelelő 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény."* – Akkor miért 100 méter van a TSZT-n?	A Javítottuk 50 m-re az OTÉK alapján.
	Szabályozási terven • övezethatár kótázása hiányos • védőtávolság	Az övezethatár részben kótázással, részben eov koordinátákkal történt. A kótázást kiegészítettük.
Törökbálinti Polgármesteri Hivatal	A lakásszám drasztikus megemelkedése Törökbálintot érzékenyen érinti.	Nem településtervezési kérdés.

	A Tópark expressz fogadására a törökbálinti vasúti megálló nem alkalmas.	Az alátámasztó munkarészt javítottuk. A Tópark expressz a Tópark és Kelenföld pályaudvar között tervezett.
	Törökbálinti Intermodális központra hívja fel a figyelmet.	A Tópark expressz az új törökbálinti intermodális központhoz is kapcsolódhat.
	Bölcsőde és óvoda létesítésére vonatkozó kötelezettségvállalás megküldését kéri.	A kérést továbbítjuk.
	Kéri a csapadékvíz tározó tekintetében a törökbálinti szabályozás átvételét.	A rendelet tervezet A burkolt és tetőfelületek (zöldtető kivételével) minden 50 m^2-e után 0,75m^3 záportározó létesítendő, a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével. Megjegyezzük, hogy a záportározók létesítésének előírásai MSZ szabványok alapján történik az építési engedélyezés során.
	Felhívja a PMKH és az érintett Vízügyi Hatóság figyelmét, hogy a Törökbálinti-tó jelenlegi állapotában nem alkalmas a többletvizek befogadására.	A tárgyi dokumentációban is így szerepel.
	Kéri a rendelettervezet pontosítását a Vt-to1 övezet vonatkozásában: „a Vt-to1 övezet teljes területén összesen legfeljebb 350 db lakás helyezhető el.”	A 15.§. (6) pontja szerint „A szabályozási terven lehatárolt területen legfeljebb 350 db lakás létesíthető a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően.” A rendelettervezet módosítása nem szükséges, ez elegendő garancia a lakásszám tekintetében.
	Kéri a 17.§.(8) a) és b) pontosítását.	(3) 16. §. (7) pontja az alábbiak szerint változik: (4) „Gazdasági területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak: (5) … b) A telek egyéb zöldfelületeként kialakítandó részén parkoló és burkolt felület is létesíthető zöldfelületbe ágyazottan. Ebben az esetben minden 2 db parkolóhely után 1 db fa telepítendő.”

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Határozat /tervezet/

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviselő-testületének

../.... (….) önkormányzati határozata

Biatorbágy város településszerkezeti tervének módosításáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja szerinti és 32.cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 45.§ (2) bb) és 32.§ -ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, a Pest megyei Főépítész és a partnerek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében

1) Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja Biatorbágy Város Településszerkezeti tervének módosítását.
2) Biatorbágy város közigazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja Településszerkezeti terv módosítását Biatorbágy Tópark Projekt -Hrsz 7702/31, 7702/32, 7702/19, 7713, 7714, 7715, 7716/1, 7716/4-10, valamint a 7717 telkek és az általuk közbezárt terület - területére az 1.sz. mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló melléklet szerinti leírásnak, valamint az M=1:10.000 méretarányú Településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően.
3) A határozat mellékletei

1.a melléklete Biatorbágy Tópark Projekt területére készült településszerkezeti terv módosítás M=1:10000,

1.b. melléklete Biatorbágy Tópark Projekt területére készült településszerkezeti terv „védelmek és korlátozások" tervlap M=1:10000,

2. melléklete a településszerkezeti terv módosításának leírása,

3. melléklete a változások, ütemezések

4. melléklete a település területi mérlege

5. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása

6. melléklete a biológiai aktivitásérték számításának eredménye

Tarjáni István — dr. Kovács András

Polgármester — Jegyző

1. melléklet Településszerkezeti terv

2. melléklet Településszerkezeti terv leírása

Beépítésre szánt területek

VEGYES TERÜLETEK

A Tópark Projekt területének középső részén településközponti vegyes terület kerül kijelölésre. Az épületegyüttes Törökbálinti-tó felé néző épületeiben (J, H épületek), valamint a C épületben lakások kerülnek kialakításra. Az épületrészek földszintjén kereskedelmi és vendéglátó rendeltetések tervezettek.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

A Tó-park területén kialakult állapothoz igazodik a területfelhasználás korrekciója, amely részben új beépítésre szánt terület kijelölését is jelent. A Tópark területén a jelenleg hatályban lévő, többször módosított építési engedély a hatályos településszerkezeti terven vízgazdálkodási és erdőterületeknek jelölt területekre a létesítményekhez szükséges parkolóterület kialakítására adott engedélyt. A 2007. évben készült településszerkezeti és szabályozási terv módosítása a településszerkezeti terven az M0 lehajtó ága mellett kijelölt erdőterületet nem tartalmazta. A terület többi része gazdasági területfelhasználású marad.

Beépítésre nem szánt területek

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A meglévő és tervezett közutak, és vasutak nyomvonalát a településszerkezeti tervlap tartalmazza. Biatorbágy területét jelentős mértékben érintik az M1, M0 autópályák és az 1-es főút területe. A M0 autópálya 1.sz főúttól északra haladó szakaszának helybiztosításának fenntartása a távlati megvalósítás miatt jelölésre került.
A meglévő 1. sz. Budapest – Hegyeshalom – országhatár vasútvonal a tervezési terület mellett jelölésre került.

ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületek kerül kijelölésre az M0 autópálya lehajtó ágában, valamint megmarad egy kisebb védelmi rendeltetésű erdő folt az M1 autópálya mellett.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A Településszerkezeti tervben vízgazdálkodási területek a Hosszúréti patak.

Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

SZERKEZETALKOTÓ ÉS TAGOLÓ KÖZLEKEDÉSI ELEMEK,

<u>Gyorsforgalmi utak</u>

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

<u>Kötöttpályás közösségi közlekedés</u>

1. sz. Budapest – Hegyeshalom – országhatár vasútvonal

Védelmi és korlátozó elemek

VÉDŐTÁVOLSÁGOK

A védőtávolságok lehatárolásra kerültek a Településszerkezeti terven és a szabályozási terven.

Közlekedés

- forgalmi utak és autópályák védőtávolsága,(250 m)
- vasút védőtávolsága, (100m)

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMEK

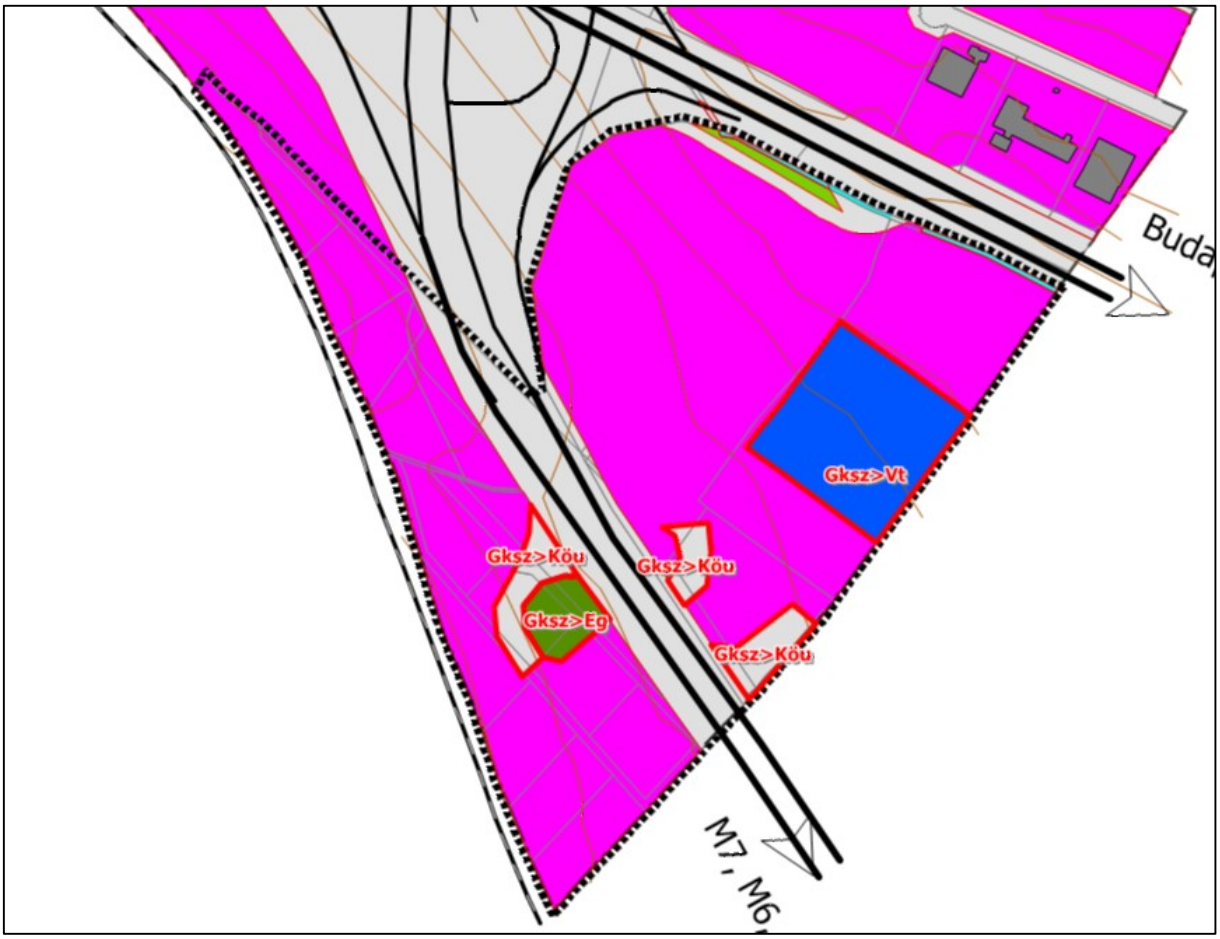
Nem érinti a területet.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Régészeti lelőhely érinti a területet.

3. melléklet Változások, ütemezések

MÓDOSULÓ TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
Beépítésre szánt terület marad, változó területfelhasználással			
1	**Tópark projekt területének középső része**	Kereskedelmi szolgáltató terület	Településközponti terület
Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területre változó területek			
2	**Autópálya csomóponti ágak**	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
3	**Autópálya lehajtóág által körülzárt terület**	Kereskedelmi szolgáltató terület	Erdőterület Közúti közlekedési terület



4. melléklet Területi mérlege

Tervezési terület	49,18
Beépítésre szánt terület	39,956
Beépítésre nem szánt terület	9,224

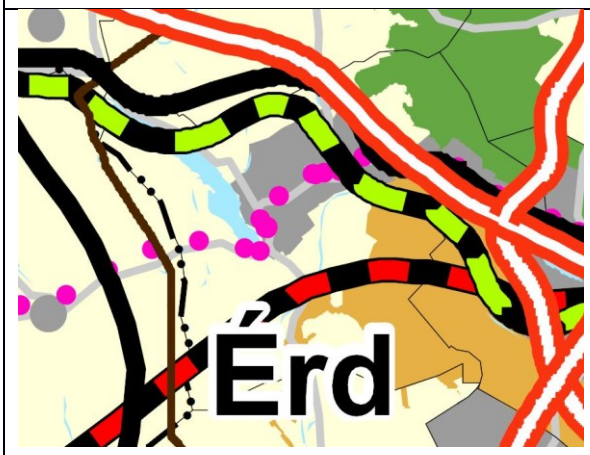
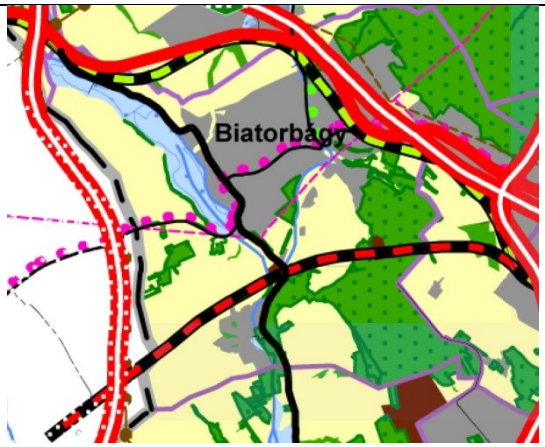
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		TERÜLETE
MEGNEVEZÉSE	JELE	HA
Beépítésre szánt területek		
Településközponti vegyes terület	Vt	4,186
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	GKSZ	35,77
Beépítésre nem szánt területek		
Erdőterület	Ev, Eg	1,037
Vízgazdálkodási terület	V	0,202
Közlekedési terület	Köu	7,985
Összesen		**49,18**

5.melléklet A területrendezési tervvel való összhang igazolása

A területrendezési — településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén az Országos Területrendezési Terv áll, amelyet az Országgyűlés a 2003. évi XXVI. törvénnyel (a továbbiakban: OTrT) hagyott jóvá. Az OTrT-t elfogadása óta többször módosította az Országgyűlés, legutóbb 2013 decemberében, amely módosítás 2014. január 1. óta hatályos. Az OTrT határozza meg az ország egyes térségei térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, ill. erőforrások védelmére.
A kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával. Biatorbágy közigazgatási területére Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT) vonatkozik. A 2005. évi LXIV. törvényt legutóbb 2011-ben módosították. Ebből következően a BATrT-ben a 2013-ban módosított OTrT-ből adódó változások még nem kerültek átvezetésre. Az átmeneti időszakra vonatkozóan az OTrT és a BATrT közötti különbségeket az OTrT átmeneti rendelkezései alapján kell kezelni:

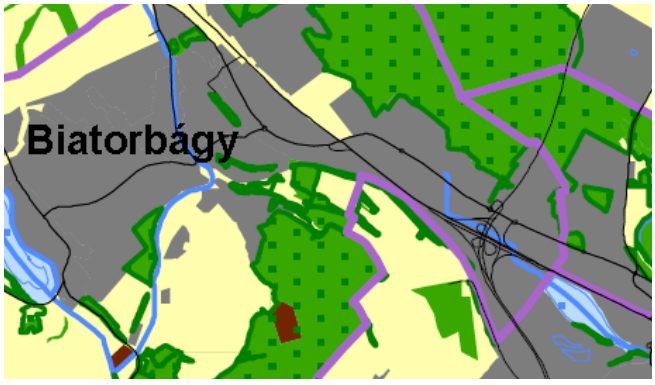
- a térségi szerkezet és térségi területfelhasználás vonatkozásában a BATrT-et,
- az országos és „felülírt" térségi övezetek vonatkozásában az OTrT-et,
- az országos műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában az OTrT-et kell figyelembe venni.

Térszerkezeti terveknek való megfelelőség igazolása

Az Ország Szerkezeti Terve	BATrT Szerkezeti terve
	

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

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA



A tervezési terület városias települési térségbe sorolt.

A tervezési terület a hatályos tervek szerint beépítésre szánt, új beépítésre szánt területek nem kerültek kijelölésre.

A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség növekménye nem haladhatja meg a BATrT mellékletében található területi mérleg szerinti városias települési térség területének 2%-át.	A terület teljes mértékben városias települési térség. A BATrT-ban városias települési térségbe sorolt területként figyelembe vehető területek nagysága nem változott. **A változás mértéke 0 % < 2%, tehát megfelel.**
Városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.	A TSZT módosítása során a BATrT-ben települési térségbe tartozó területek módosulnak. **Megfelel.**

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

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

Térségi övezeteknek való megfelelőség igazolása

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

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy BATrT mellékletei szerint Biatorbágy közigazgatási területét melyik térségi övezetek érintik, és ezek érintik-e a Tópark területét:

A BATrT kiemelt térségi övezetei	**Biatorbágy közigazgatási területén érintettség**	**Tópark területének érintettsége**
3/1 Magterület övezete (OTrT felülírta)	**+**	nem
3/2 Ökológiai folyosó övezete (OTrT felülírta)	**+**	nem
3/3 Puffer terület övezete (OTrT felülírta)	**+**	nem
3/4 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (OTrT felülírta)	**+**	nem
3/5 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (OTrT felülírta)	**+**	nem
3/6 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (OTrT megszüntette)	**+**	nem

A BATrT kiemelt térségi övezetei	Biatorbágy közigazgatási területén érintettség	Tópark területének érintettsége
3/7 Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület (OTrT megszüntette)	—	nem
3/8 Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	—	nem
3/9 Országos jelentőségű tájképvédelmi terület (OTrT megszüntette)	—	nem
3/10 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	**+**	nem
3/11 Világörökség és világörökség-várományos terület övezete (OTrT felülírta)	—	nem
3/12 Történeti települési terület övezete (OTrT megszüntette)	**+**	nem
3/13 Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	**+**	nem
3/14 Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete (OTrT megszüntette)	**+**	nem
3/15 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (OTrT átnevezte)	—	nem
3/16 Rendszeresen belvízjárta terület	—	nem
3/17 Nagyvíz meder övezete (OTrT felülírta)	—	nem
3/18 Földtani veszélyforrás területének övezete	**+**	
3/19 Vízeróziónak kitett terület övezete (OTrT megszüntette)	**+**	nem
3/20 Széleróziónak kitett terület (OTrT megszüntette)	—	nem
3/21 Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (OTrT részben átnevezte	—	nem
3/22 Honvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	—	nem

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

A tervezési terület vonatkozásában Biatorbágy területi mérlege nem változott.

TÉRSÉGI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	TERÜLETE A BATRT-BAN	TERÜLETE TÉRSÉGI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLLYEL (PED/ÁF/193-15/2015)	TERÜLETE A II. TÉRSÉGI TERÜLETFEL-HASZNÁLÁSI ENGEDÉLLYEL (PE/AF/29-2/2016)	HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KÉSZÍTÉSE SORÁN „IGÉNYBE VETT” TERÜLETE	JELEN TELEPÜLÉS-SZERKEZETI TERV SZERINT	VÁLTOZÁS	TOVÁBBI „IGÉNYBE VÉTELEK” LEHETŐSÉGE
	ha	**ha**	**ha**	**ha**	**ha**	**%**	**%**
városias települési térség	1328,05	1351,90	1356,54	1356,54	1356,54	**0**	**+1,19%**
mezőgazdasági térség	1707,25	1683,40	1679,60	1679,60	1679,60	**0**	**—10%**
erdőgazdálkodási térség	1131,35	1131,35	1130,49	1130,49	1130,49	**0**	**—15%**
vízgazdálkodási térség	226,19	226,19	17,65	17,65	17,65	**0**	**—15%**
építmények által igénybe vett térség	17,65	17,65	226,19	226,19	226,19	**0**	**nincs előírás**

6.melléklet Biológiai aktivitásértéke 30,94

HATÁLYOS TERV ALAPJÁN SZÁMÍTOTT ÉRTÉK

Területfelhasználási egység		Biológiai aktivitás értékmutató	Számított érték
megnevezés	Területe (ha)	pont/ha	pont
Beépítésre szánt területek			
Településközponti vegyes terület		0,5	-
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	42,656	0,4	17,062
Beépítésre nem szánt területek			
Erdőterület – védelmi erdő	0,232	9,0	2,088
Vízgazdálkodási terület	0,202	6,0	1,212
Közlekedési terület - Autópályák, autóutak, valamint főutak	6,09	0,5	3,045
Összesen	49,18		23,407

JELEN TERV ALAPJÁN SZÁMÍTOTT ÉRTÉK

Területfelhasználási egység		Biológiai aktivitás értékmutató	Számított érték
megnevezés	Területe (ha)	pont/ha	pont
Beépítésre szánt területek			
Településközponti vegyes terület	4,186	0,5	2,093
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	35,77	0,4	14,308
Beépítésre nem szánt területek			
Erdőterület – védelmi erdő	1,037	9,0	9,333
Vízgazdálkodási terület	0,202	6,0	1,212
Közlekedési terület - Autópályák, autóutak, valamint főutak	7,985	0,5	3,9925
Összesen	49,18		30,9385

A hatályos településszerkezeti terv feldolgozása alapján számított biológiai aktivitás értéke 23,407, jelen terv alapján számított biológiai aktivitás értéke 30,939.

A Biológiai aktivitás érték változása +7,5315

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Rendelet tervezet

Biatorbágy Város Önkormányzata

Képviselő-testületének

../.... (….) önkormányzati rendelete

Biatorbágy Tópark helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában rögzített felhatalmazás alapján, az Étv. A 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 45.§ (2) bb) és 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, a Pest megyei Főépítész és a partnerek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I. Fejezet
Rendelet alkalmazása

A rendelet hatálya és alkalmazása
1.§.

(1) A jelen rendelet hatálya Biatorbágy Tópark Projekt területére – Biatorbágy belterület 7702/31, 32 7702/19, 7712/1-9, 7713-15, 7716/1, 7716/4-10, valamint 7717 hrsz.-ú telkek és az általuk közbezárt terület - terjed ki.

(2) A helyi építési szabályzata (továbbiakban THÉSZ) rajzi melléklete

1. melléklete Biatorbágy Tópark területére készült szabályozási terv M=1:2000.

2.§.

(1) A Szabályozási Terven jelölt elemek közül kötelezőnek kell tekinteni a tervlapon „kötelező elemek"-ként jelölt elemeket.

(2) A kötelező szabályozási elemek között fel nem sorolt szabályozási elem:

a) a más jogszabály által elrendelt elem, védőtávolság, korlátozás, védelem megváltozik, ha a külön jogszabályok szerinti általános előírások, lehatárolások megváltoznak,

b) a javasolt elem megváltoztatható, ha a változás a HÉSZ előírásaival és más jogszabállyal nem ellentétes.

Értelmező rendelkezések
3.§.

E rendelet alkalmazásában

(1) Háromszintű növénytelepítés: a telek zöldfelülete területének minden 150 m^2 – re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, valamint a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.

(2) Szintterületi mutató: A telken elhelyezhető épület(ek) összes bruttó beépíthető szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma. Az épületen belül, illetve terepszint alatt kialakított parkolóhelyet gépkocsinként bruttó 30 m^2 szintterület mértékben nem kell beszámítani az egyes övezetek részletes előírásaiban meghatározott építhető összes szintterületbe

(3) Védőfásítás: a védőfásításra kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m^2–re

számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.

(4) Áttört kerítés: Olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg, és az egybefüggő tömör felületek külön-külön nem érik el a kerítés teljes hosszának 10%-át, valamint a kerítés lábazatának magassága nem haladja meg az 50 cm-t."

II. Fejezet
Természet- és környezetvédelmi előírások

Levegőtisztaság-védelmi előírások
4.§.

(1) Diffúz légszennyezést és bűzt okozó technológia nem telepíthető.

Vizek védelmének előírásai
5.§.

(1) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Terület-előkészítés, bontás-építés során előkerülő szennyező anyag, vagy szennyezett talaj gyanúja esetén az anyagokat az építtetőknek meg kell vizsgáltatni, a vizsgálatok során megállapított veszélyességi foknak megfelelően a szennyezett anyagot lerakóhelyre, vagy arra jogosult ártalmatlanító szervezetnek kell átadni.

III. fejezet
A közművek előírásai

Szennyvízellátás
6.§.

(1) A területen a felszíni és felszín alatti vizeinek vízminőség védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos.

Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés
7.§.

(1) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.

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

(4) Beépítésre szánt területen új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a végbefogadóig.

(5) 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 tárolását, a befogadói nyilatkozatnak megfelelő csökkentett kifolyású továbbvezetését) megoldani.

(6) A gazdasági területeken

a) a csapadékvizet telken belül kell kezelni, és azon keresztül kell a külső befogadóba vezetni.

b) A burkolt és tetőfelületek (zöldtető kivételével) minden 50 m^2-e után 0,75m^3 záportározó létesítendő.

c) Egy telken több záportározó is létesíthető.

(7) A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal ellátni.

(8) A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a befogadóba.

IV. Fejezet
Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)Telekalakítás

8.§.

(1) Magánút telke, közműtelek - közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára – minden építési övezetben és övezetben akkor is kialakítható, ha a magánút telkének mérete nem éri el az övezetben, építési övezetben kialakítható legkisebb telekméretet.

V. Fejezet
Az építési általános szabályai

Az építési hely meghatározásának szabályai
9.§.

(1) Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervben feltüntetett építési helyen belül vagy a THÉSZ alapján lehet a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével.

Egyéb építési előírások
10.§.

(1) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek, telek, több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek vonatkozó övezeti, építési övezeti részére számítandók.

(2) Az építési övezetekben:

a) melléképítmények építési helyen belül helyezhetők el, kivéve a közmű-becsatlakozási műtárgy, gáznyomás-szabályozó, hulladéktartály tároló kerti építmény, valamint az épületek megközelítését szolgáló közlekedési műtárgy, amelyek elő- és oldalkertben is elhelyezhetők,

b) kerti építmények az építési helyen belül helyezhetők el,

(3) Állandó jellegű lakókocsi, konténer, sátor-lakás a vonatkozó jogszabályi előírásoknak és a településképi véleményezési és engedélyezési szabályoknak megfelelően helyezhető el.

A kialakult-, és új beépítéseknél az épületek-, építmények kialakításának általános szabályai
11.§.

(1) Meglévő a THÉSZ hatálybalépését megelőzően, megépült épületek, szerkezetkész épületrészek átalakítása, továbbépítése akkor is megvalósítható, ha azok építési helyen kívül vannak, illetve építési paramétereik meghaladják az építési övezeti előírásokban foglaltakat, de ebben az esetben a meghaladott értékű paraméter (beépítettség, épületmagasság, szintterület, illetve zöldfelület,) nem növelhető, (illetve nem csökkenthető). Új beépítést eredményező telekalakítás esetén, a 15.§ és 17.§-ban szereplő „szabadonálló" beépítési módtól eltérően zártsorú vagy oldalhatáron álló beépítési mód is kialakulhat.

(2) Új épület épületmagassági értéke minden homlokzatra alkalmazandó. Az egyes homlokzatok esetén az eltérési mértéke legfeljebb 10% lehet az építési övezetre megengedett épületmagasságtól.

(3) Az övezeti előírásoknál meghatározott beépítési módtól – a településkép kedvezőbb kialakítása érdekében – akkor lehet eltérni, ha a főépítész településképi illeszkedésre vonatkozó véleményét figyelembe veszik.

Közművesítettség
12.§.

(1) A terület építési övezeteiben az építési telkek beépítésének minimális feltétele - a fő rendeltetésű épületekre vonatkozóan teljes közművesítettség.

Kerítés
13.§.

(1) Az utcai kerítés legfeljebb 1,70 m magas, és legalább 50 %-ban áttört lehet. A kerítés lábazat

legfeljebb 50 cm magas lehet.

(2) Tömör fal, lemez, hullámlemez és előre gyártott betonelemekből összeállított kerítés nem építhető.

(3) Hátsó telekhatáron és oldalsó telekhatáron álló kerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet, és nem készülhet lemezből és hullámlemezből.

(4) A kerítés magassága a csatlakozó magasabb terepszinttől számítandó.

Energiatermelő és technológiai berendezések elhelyezése
14.§.

(1) Napelem, napkollektor, napenergia-hasznosító berendezések az építészeti környezethez illeszkedve:

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

(2) Zajkibocsátással járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezések épületen kívüli elhelyezése vegyes területen és azzal határos gazdasági területen csak a szomszédos telekhatártól mért 3 méteren túl megengedett, a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltak szerint.

(3) Technológiai létesítmények közül:

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) gáznyomás-szabályozó a telek elő-, és oldalkertjében, vagy az épület közterületről nem látszó homlokzatán helyezhető el.

(4) Szerelt gravitációs külső kéményt az épületeken elhelyezni az épület homlokzati kialakításával megegyező külső burkolattal ellátva szabad.

II. KÜLÖNÖS RÉSZ

VII. Fejezet
A beépítésre szánt területek építési övezeteinek részletes előírásai

Településközpont vegyes terület - Vt-to1 jelű építési övezetek előírásai
15.§.

(1) Az építési övezet területén lévő telken

a) 350 db lakás,
b) igazgatási, iroda
c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
d) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
f) kulturális, közösségi szórakoztató és
g) sport

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az övezet területén nem helyezhető el:

a) üzemanyagtöltő,
b) önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
c) szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
d) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
e) állandó lakókocsi, helyhez kötött lakókonténer, egyéb épületnek nem minősülő létesítmény.

(3) Az övezetben lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

(4) A településközponti vegyes terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m²	m	%	%	%	m	m²/m²
Vt-to1	SZ	5000	**20**	**35**(+5*)	**65**	25	14,50	1,2

Sz: Szabadonálló (terepszint alatt zártsorú)

*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.

(5) Az övezet területén legfeljebb F+4 szintes épületek létesíthetők. A F+4 szint felett gépészeti terek (nem állandó emberi tartózkodású) épületrészként legfeljebb 100m2 alapterülettel elhelyezhetők.

(6) A szabályozási terven lehatárolt területen legfeljebb 350 db lakás létesíthető a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően.

(7) Vt-to1 építési övezetben telkenként több rendeltetési egység helyezhető el.

(8) A területen a Törökbálinti tó szabad gyalogos körüljárhatóságát biztosítani kell.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület általános előírásai
„Gksz"
16.§.

(1) A kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építési övezetben elhelyezhető épület

a) igazgatási, iroda
b) kereskedelmi, szolgáltató
c) szállás jellegű,
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
e) sport,
f) üzemanyagtöltő,
g) raktározás,
h) telkenként egy a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

rendeltetéseket tartalmazhat, kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építési övezeteiben nem helyezhető el:

a) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezetekben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) (haszon)állat ól, állatkifutó,

c) trágyatároló, komposztáló.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezeteiben elhelyezhető több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(6) Az övezet épületeinek 60 m-nél hosszabb homlokzatai tagoltan alakíthatók ki.

(7) Gazdasági területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) A telkek szabályozási terven jelölt zöldfelületeinek a gyorsforgalmi utak melletti 25 m-es sávját háromszintű növényzettelepítés alkalmazásával kell kialakítani, kivéve, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.

b) A telek egyéb zöldfelületeként kialakítandó részén parkoló és burkolt felület is létesíthető zöldfelületbe ágyazottan. Ebben az esetben minden 2 db parkolóhely után 1 db fa telepítendő.

c) A gazdasági terület kiszolgálását biztosító, szabályozási terven jelölt útjai mentén kétoldali fasor telepítendő.

Gksz jelű építési övezetek előírásai
17.§.

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m²	m	%	%	%	m	m²/m²
Gksz-to1	SZ	20 000	50	30 (+5%*)	40	30	14,50	0,8
Gksz-to2	SZ	10 000	50	45	60	30	14,50	2,0
Gksz-to3	SZ	5 000	20	40	40	30	14,50	0,8

Sz: szabadonálló beépítési mód (terepszint alatt zártsorú)

*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) Gksz-to1 övezetben:

a) Az elő-és oldalkert mértéke legalább 10 m, amelynek területén átlagosan 3m szélességben zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.

b) Az övezet területén az autópálya 250 m-es védőtávolságán belül sport rendeltetés kizárólag épületen belül helyezhető el.

(3) A Gksz-to2 jelű építési övezetben:

a) Az övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

b) Az övezetben telkenként három épület helyezhető el.

c) Az M1 autóút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehetséges a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.

d) A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m.

(4) A Gksz-to3 jelű építési övezetben:

a) Az övezetben nem helyezhető el hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés.

b) Sport rendeltetés kizárólag épületen belül helyezhető el.

c) Az M1 autóút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehetséges a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.

d) A területen belül az autópálya felé eső oldalon 20 m széles zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.

e) A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m.

(5) A Gksz-to1 és Gksz-to2 övezet területén legfeljebb F+4 szintes épületek létesíthetők. A F+4 szint felett gépészeti terek (nem állandó emberi tartózkodású) épületrészeként legfeljebb 100m2 alapterülettel elhelyezhetők.

IX. Fejezet
A beépítésre nem szánt területek építési övezeteinek részletes előírásai

Közlekedési területek övezeteinek előírásai
„KÖu ”
18.§.

(1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, és mindezek csomópontjai és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetekben, és övezetbe nem sorolt közlekedési célú területen elhelyezett épület, építmény:

a) a közlekedést kiszolgáló,

b) a közbiztonságot szolgáló,

c) a Köu övezetben:
   ca) kereskedelmi, szolgáltató,
   cb) iroda,
   cc) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szállás rendeltetést tartalmazhat.

(3) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítési móddal és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető építmény, amelynek épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet

(4) A közlekedési területek védőterületein az érintett szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el építmény, a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.

(5) A Kök jelű övezetbe sorolt országos közforgalmú vasútvonal mentén az OTÉK előírásainak megfelelő 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.

(6) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a szükséges tűzoltási felvonulási területet, a közmű elhelyezést és legalább egyoldali zöldsáv kialakítást biztosítani tudják, a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.

(7) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.

(8) A szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.

(9) Az építési övezetek telkein épülő épületekhez szükséges parkolók az adott épület telkén, vagy annak telekhatárától 200 m-en belül másik telken is elhelyezhetők.

(10) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell

kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.

Erdőterületek övezeteinek előírásai
„E ”
19.§.

(1) A területen található erdőterületek
a) gazdasági erdőterület **Eg**
b) védelmi erdőterület **Ev**
övezetbe soroltak.

(2) Az Eg jelű és Ev jelű övezetben építmény az illetékes közútkezelő hozzájárulásával, a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével helyezhető el.

Vízgazdálkodási terület övezete előírásai
„V ”
20.§.

(1) Az övezetben a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően az alábbi építmények helyezhetők el:
a) vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
b) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
(2) Az övezetében egyéb építmény nem helyezhető el.
(3) A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélye alapján létesíthetők. A medrek burkolása, kiegyenlítése tilos.

II. ZÁRÓ RÉSZ

Hatálybaléptetés
21.§.

(1) E rendelet 2016. augusztus … napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Hatályon kívül helyezés
22.§.

(3) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a THÉSZ területére vonatkozóan a Biatorbágy Város helyi építési szabályzatáról szóló 7/2002 (10.01.) Ör. sz. rendelet, és a 21/2015. (XII.17) rendelet.

Tarjáni István
polgármester

dr. Kovács András
jegyző

Záradék:
A rendeletet kihirdettem 2016. ……-án.

RENDELET MELLÉKLETE

1. melléklet SZABÁLYOZÁSI TERV

RENDELET MELLÉKLETE

1. melléklet SZABÁLYOZÁSI TERV

TERVIRATOK

Biatorbágy Város képviselő-testületének 213/2016 (V.26.) határozata

K i v o n a t

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2016. május 26-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 213/2016. (V.26.) határozata

Biatorbágy Város Településrendezési Eszközeinek módosításáról – (A Tópark Projekttel összefüggő kérdésekről)

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Biatorbágy Város Településrendezési Eszközeinek módosításáról – (A Tópark Projekttel összefüggő kérdésekről) szóló napirendet és:

I. döntött az ÚTNET Építő Kft-vel (székhely: 2051 Biatorbágy, 7702/31 hrsz.) a *Településrendezési szerződés megkötéséről* és felhatalmazza a polgármestert a szerződés megkötésére, a jegyzőt az ellenjegyzésre,

II. döntött a Tópark Projekt vonatkozásában arról, hogy *a partnerségi egyeztetésre készült dokumentációban foglalt módosítási szándékokkal, azaz az új településrendezési eszközök tervezetével egyetért, egyúttal felhatalmazza a polgármestert, hogy a partnerségi egyeztetés lezárását követően – a beérkezett vélemények figyelembevételével - a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezze az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel.*

(Az ÚTNET Kft-vel, mint a Cél megvalósítójával kötendő településrendezési szerződés és a Biatorbágy Város Tópart Projekt partnerségi egyeztetésre készült dokumentációja a határozat mellékletét képezi)

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester
Végrehajtásért felel: Főépítész

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Kovács András s.k.
jegyző

a kiadmány hiteléül:

Pénzesné Szép Anna
jegyzőkönyvvezető

Pest megyei Kormányhivatal – Állami Főépítész Záró szakmai véleménye

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/173-13/2016
Ügyintéző: Váradi Tibor
Telefon: (06 1) 269 4550

Tárgy: Biatorbágy településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ) módosítása – **tárgyalásos eljárás**
Hivatkozási szám: F/11/25/2016

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Tarjáni István polgármester részére
Biatorbágy Város Önkormányzata
2051 Biatorbágy
Baross Gábor u. 2/a.

Tisztelt Polgármester Úr!

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: R.) 40.§ (2) bekezdésében foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adom Biatorbágy módosított településrendezési eszközeiről:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos javaslataink, észrevételeink:

- A tervezett jogszabály szerkesztésénél, megszövegezésénél kérjük, tartsák be az alábbi jogszabályok rendelkezéseit: 2010. évi CXXX. törvény - a jogalkotásról; 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet - a jogszabályszerkesztésről; 32/2010. (XII. 31.) KIM rendelet - a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről.
- A tervezett jogszabály elfogadása előtt javasoljuk a rendelettervezet felülvizsgálatát az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.
- A dokumentáció szövegének ellenőrzését javasoljuk nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból.
- Az R. 9.§ (3) bekezdés szerint a településszerkezeti tervet a település teljes közigazgatási területére kell elkészíteni. Biatorbágy a település teljes közigazgatási területére hatályos településszerkezeti tervvel rendelkezik. Felhívjuk a figyelmet, hogy a benyújtott dokumentációban foglaltak a hatályos településszerkezeti terv módosításának számítanak és nem új településszerkezeti tervnek.
- Biatorbágy a dokumentációban jelölt tervezési területre vonatkozóan már rendelkezik hatályos helyi építési szabályzattal [Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának 7/2002. (10. 01.). Ör. sz. rendelete Biatorbágy Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről (a továbbiakban: HÉSZ)]. A benyújtott dokumentációban foglaltak a hatályos HÉSZ módosításának számítanak és nem új településszerkezeti tervnek. Felhívjuk a figyelmet, hogy egy adott területre

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály
Építésügyi Osztály
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557
Telefon: (06 1) 269 4550
E-mail: epitesugy@pmkh.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg.

- A rendelettervezet bevezető részében csak az olyan felhatalmazó rendelkezést megállapító jogszabályi rendelkezéseket kell egyértelműen megjelölni, amely alapján a rendeletet kiadják. (A helyi építési szabályzat rendelete nem eredeti jogalkotói hatáskörben születik.) A rendelettervezet területi hatályát egyértelműen beazonosítható módon kell meghatározni. A rendelettervezetben lévő rész-, fejezet- és szakaszszámozásnak folytonosnak kell lenni. (Nem található a tervezetben a VI. és a VIII. Fejezet, a 20.-64.§., viszont két II. rész szerepel.) A részek pozitív egész számokból képzett sorszámát nagybetűvel kell kiírni. A rendelettervezetben csak három rész található, ezért a részek megjelölése: „ÁLTALÁNOS RÉSZ", „KÜLÖNÖS RÉSZ", „ZÁRÓ RÉSZ" és a részeknek nem lehet címet adni. A IV. Fejezet csak egyetlen alcím található, pedig egy fejezetnek minimum két alcímet kell tartalmazni. Az alcímek a szakaszok után szerepelnek, holott az alcím magasabb szintű szerkezeti egység, mint a szakasz.
- A dokumentáció kilencedik oldalán tévesen Biai-tónak nevezik a Törökbálinti-tavat.
- A telkeken húzódó övezeti határok pontos helyét egyértelműen meg kell határozni (kótázással).
- A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határát nem jelezték a szabályozási terven.
- A szabályozási terven az egyes telkeken kijelölt építési helyet egyértelműen meg kell határozni (a meglévő és a javasolt telekhatároktól való távolság kótázásával).
- A szerkezeti terven nem jelölték a régészeti lelőhelyeket.
- A határozattervezet mellékleteként szereplő biológiai aktivitásérték számítás hibás.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

1. A záró szakmai véleményezésre benyújtott dokumentáció javítását kérjük a fenti észrevételink szerint, elfogadását javasoljuk.
2. A megküldött dokumentáció alapján a partnerségi egyeztetés megtörtént.
3. Amennyiben kifogásaink ellenére elfogadják a településrendezési eszközöket, abban az esetben kérem, hogy a jóváhagyott településrendezési eszközök egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján „a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését."
4. A R. 43.§ (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
5. Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidők betartását.

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály
Építésügyi Osztály
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557
Telefon: (06 1) 269 4550
E-mail: epitesugy@pmkh.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

6. Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy Jat. 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Budapest, 2016. július 15.

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Pest Megyei Kormányhivatal 76.

Váradi Tibor
osztályvezető

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály
Építésügyi Osztály
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557
Telefon: (06 1) 269 4550
E-mail: epitesugy@pmkh.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

TÖRÖKBÁLINTI POLGÁRMESTERI HIVATAL VÉLEMÉNYE
(az egyeztető tárgyaláson szóban elhangzott)

Törökbálinti Polgármesteri Hivatal

Levelezési cím: 2045 Törökbálint, Munkácsy Mihály u. 79.
Tel.: 06-23-335-021 Fax: 06-23-336-039 e-mail: hivatal@torokbalint.hu honlap: www.torokbalint.hu

Iktatószám: X/5 -[illegible]/2016

Ügyintéző: Csenger-Zalán Annamária főépítész
Telefonszám: 06 20 421 6629
E-mail cím: foepitesz@torokbalint.hu
Hivatkozási szám: F/11/25/2016
Ügyiratszám:PE/AF/173-2/2016

Tárgy: Biatorbágy, Tópark területére új HÉSZ készítése tárgyalásos eljárás keretében

Váradi Tibor
állami főépítész, osztályvezető

Budapest, Pf. 557
1373

Tisztelt Főépítész Úr!

Biatorbágy, Tópark területére készülő új HÉSZ egyeztető tárgyalásán Törökbálint Önkormányzat képviseletében az alábbi észrevételek hangzottak el:

- Törökbálintot a lakásszám drasztikus megnövekedése (126 db lakás helyett több mint 350 db lakás) közlekedési és humán infrastruktúra szempontból is érzékenyen érinti.
- Tópark fejlesztési terület és Törökbálint vasúti megálló között Tópark Expressz néven tervezett menetrendszerinti buszjárat nem tudja megoldani 350 lakás, valamint a gazdasági övezetekben elhelyezni kívánt szolgáltatások, irodák, munkahelyek forgalmát. A törökbálinti megálló környezete nem alkalmas a megnövekedett forgalom, buszjárat fogadására, ezért törökbálinti részről nem támogatható az elképzelés. Kérjük más alternatív megoldás kidolgozását és szerepeltetését a dokumentációban.
- A közösségi közlekedés tekintetében megoldást jelenthet a jövőben a törökbálinti vasútállomás áthelyezése a TóPark területére. A város településszerkezeti terve intermodális központot jelöl a területen.
- A dokumentációban említett bölcsőde és óvoda építésére vonatkozó kötelezettségvállalást kérjük megküldeni.

- A dokumentáció 26.oldalán ez olvasható: *„A tó a környezetében - az M0, M1, a biatorbágyi és a budaörsi területeken - továbbá a törökbálinti fejlesztési területen keletkező többlet vizek befogadására jelenleg már csak műszaki beavatkozásokkal (vízszintszabályozás, kotrással, stb) alkalmas a tó."*
  Mivel a Törökbálinti tó többlet vizek befogadására jelenlegi állapotában nem alkalmas, ezért a rendelet-tervezet 8.§ (4) bekezdés – vagy a Gksz övezetek és a Vt-to1 övezet előírásainak - kiegészítését kérjük csapadékvíz tározó kötelező létesítésére vonatkozó előírással az alábbiak szerint (törökbálinti előírással megegyezően):
  „A burkolt és tetőfelületek minden megkezdett 50 m²-e után 0,75m³ záportározó létesítendő."

- Itt szeretnénk felhívni a Pest Megyei Kormányhivatal és az érintett Vízügyi Hatóság tisztelt figyelmét arra, hogy a Törökbálinti-tó jelenlegi állapotában nem alkalmas vízszintszabályozással összefüggő feladatok ellátására, elérte víztározó képességének maximumát! Az idezúduló vízmennyiség - hatalmas anyagi kárt okozva - már a 2011 évi nagy felhőszakadás idején elárasztotta a környék lakóépületeit, utcáit. A szomszédos településeken 2011 óta újabb és újabb beépítésre szánt területeket jelöltek ki, az M0 és M1 autópálya érintett szakaszai 1 sávval bővültek/bővülnek, ezen területek csapadékvizeinek befogadója továbbra is a tó, melynek közös összefogással történő kotrása egyre késik. Feltétlenül intézkedés szükséges, melyben kérjük szíves segítségüket!

- A dokumentációban a Vt övezetben elhelyezhető lakásszámra vonatkozó információk nem egyértelműek – hol telkenként, hol összesen értendő a lakásszám-, kérjük javítani. Kérjük a rendelet-tervezet 16.§ (6) bekezdés pontosítását:
„A Vt-to 1 övezet teljes területén, összesen legfeljebb 350 db lakás helyezhető el."

- A rendelet-tervezet 17.§ (8) a és b pontja ellentmondásos és nehezen értelmezhető. Törökbálint számára fontos szempont, hogy az M1 autópálya mellett megszüntetett véderdő övezet hiányát a parkolók intenzív fásításával mérsékelje a szabályozás (pl. 2 parkolóhelyenként telepítendő 1 db fa). Kérjük a javaslat átgondolását és a vonatkozó előírás korrekcióját.

Kérjük a fenti észrevételek figyelembevételét.

Törökbálint, 2016. július 12.

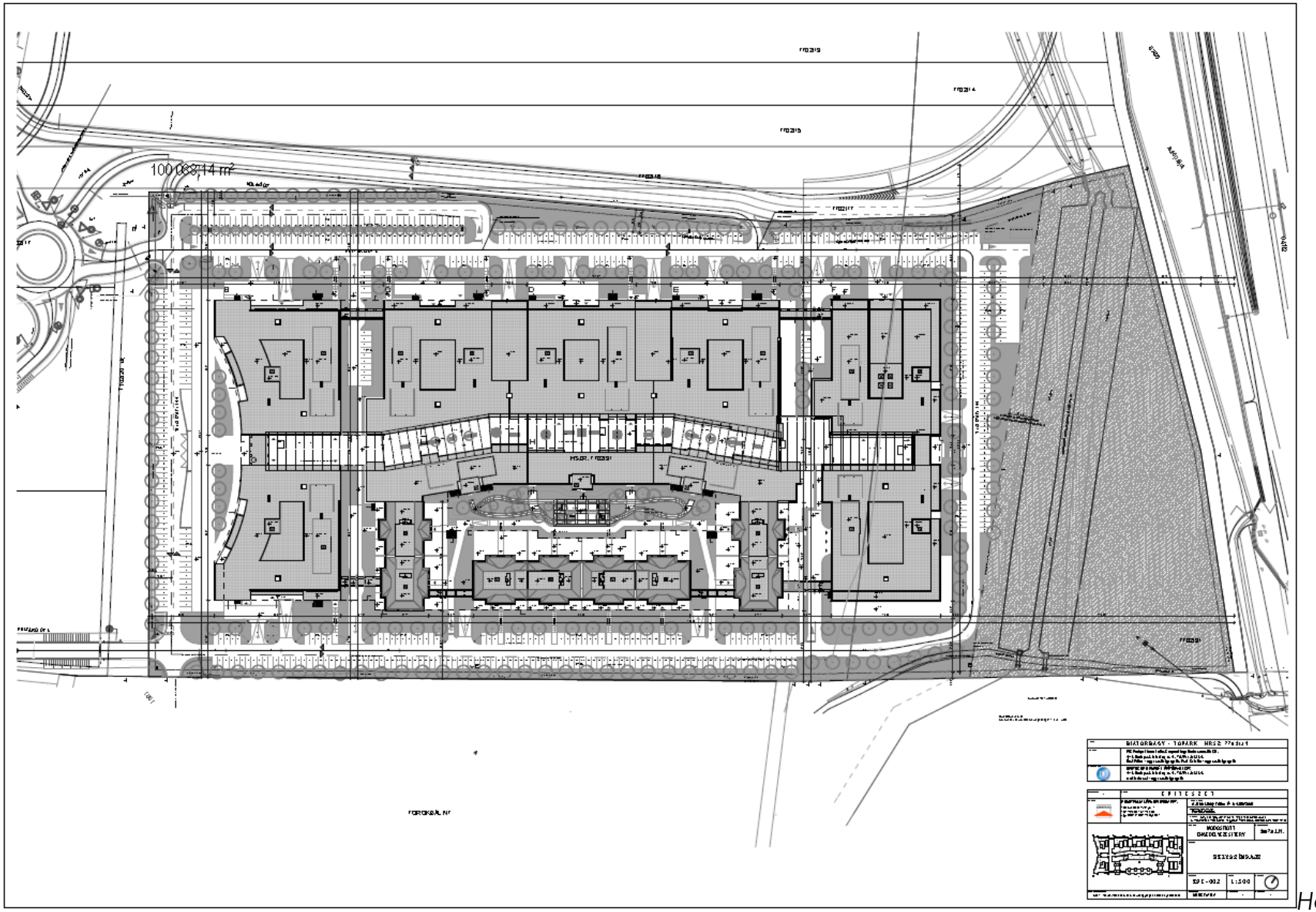
Tisztelettel:

TÖRÖKBÁLINT POLGÁRMESTERI HIVATAL

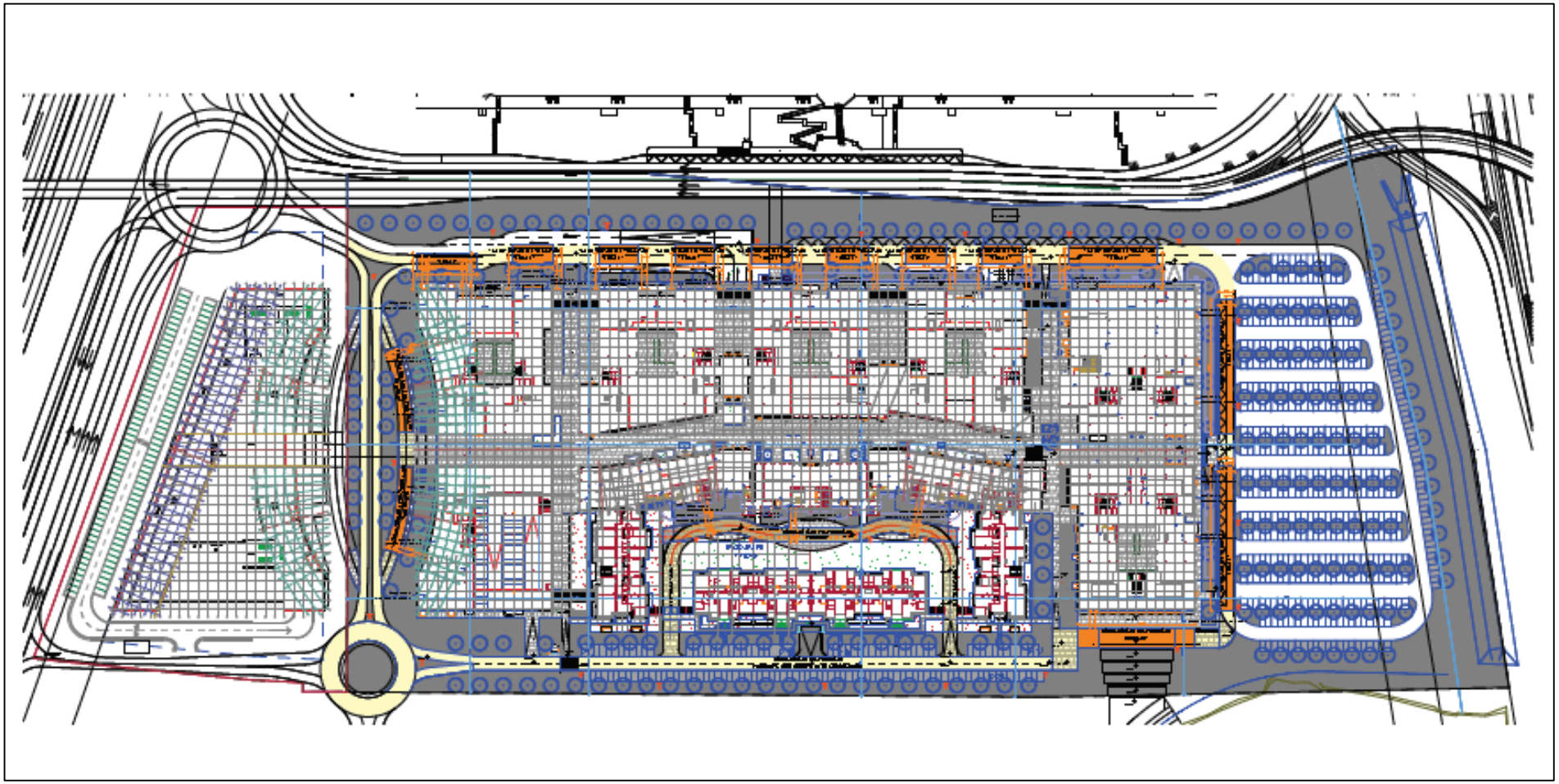
Csenger-Z. Annamária
főépítész

MELLÉKLETEK

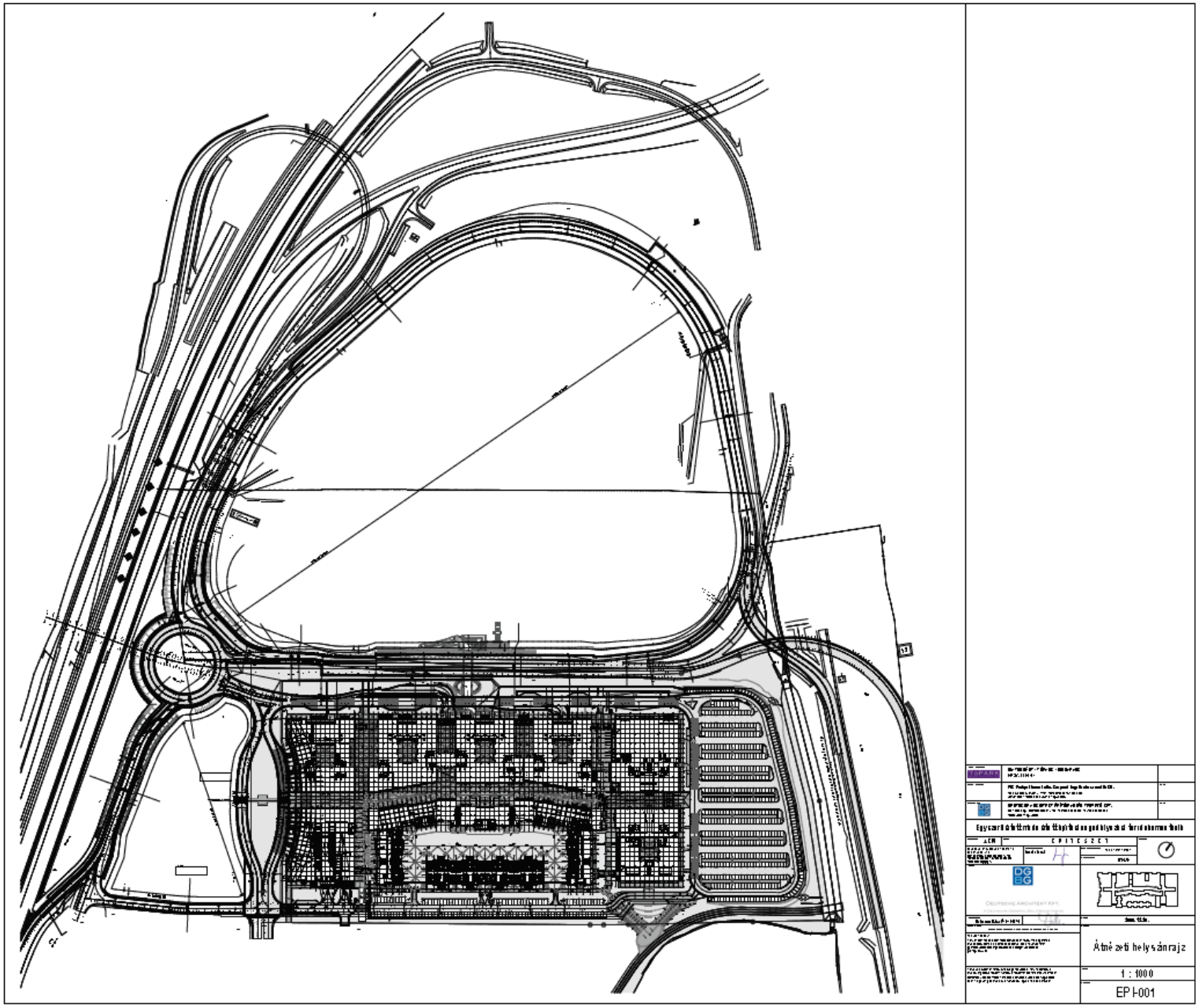
TÓPARK ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVEI -KIVONAT (ÚT-NET KFT.)



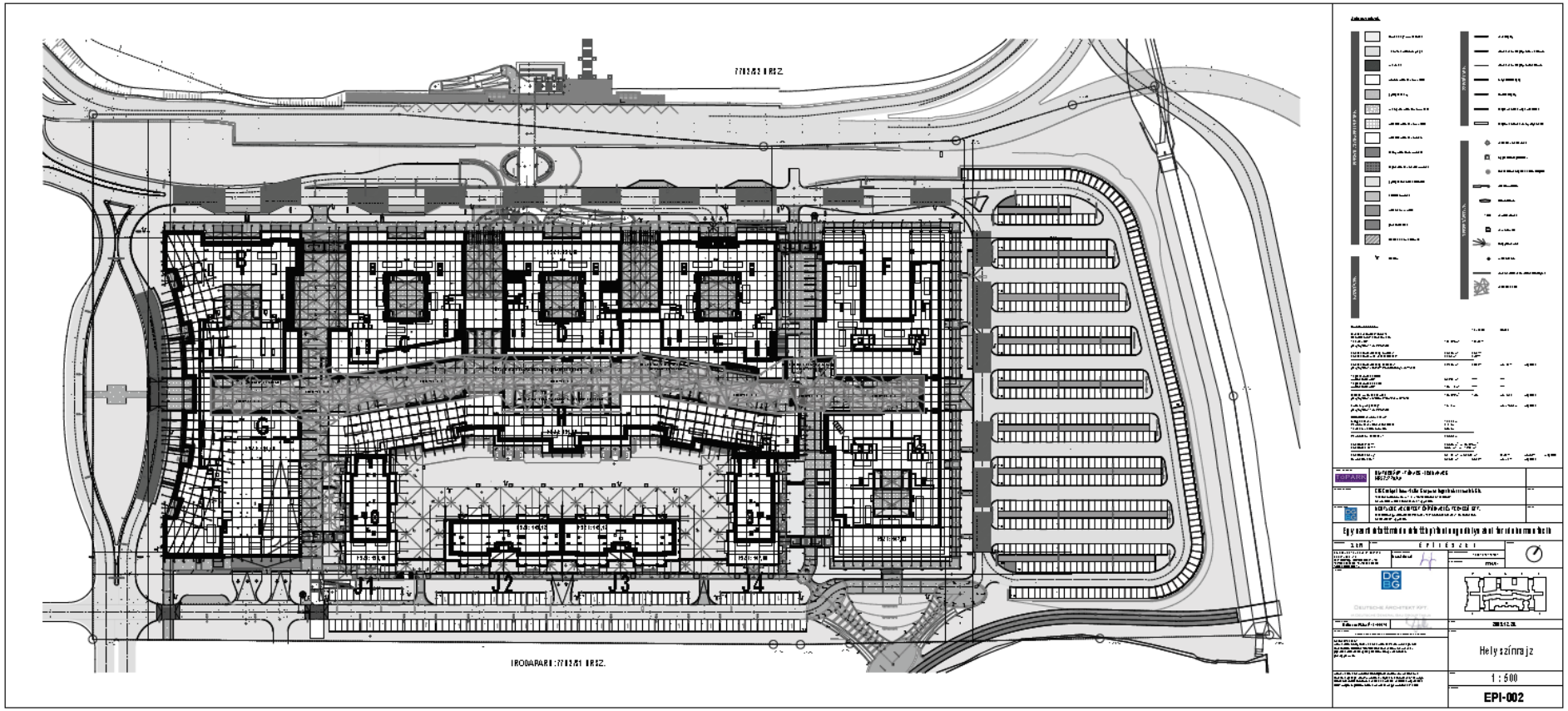
Helyszínrajz 2007



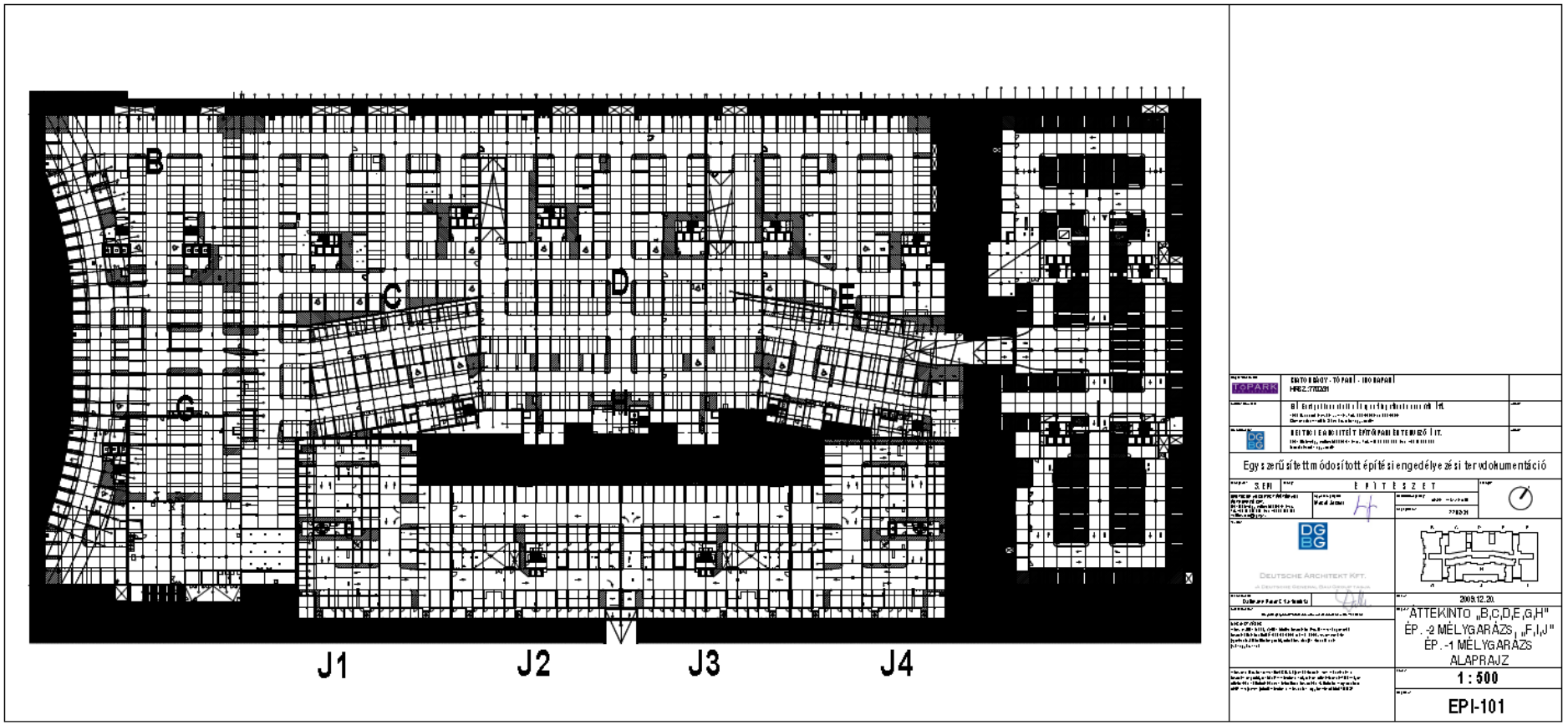
Helyszínrajz 2008.



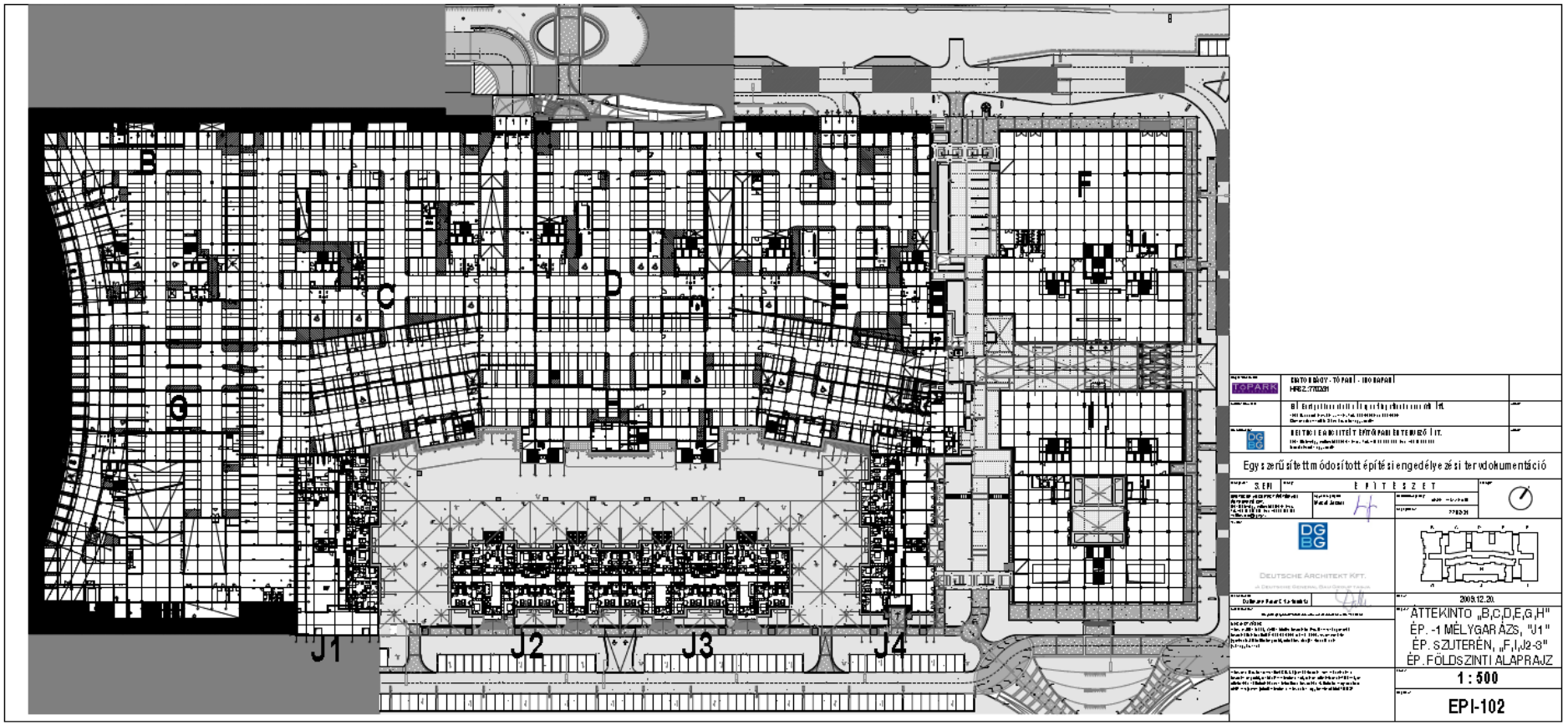
Átnézeti helyszínrajz 2010.



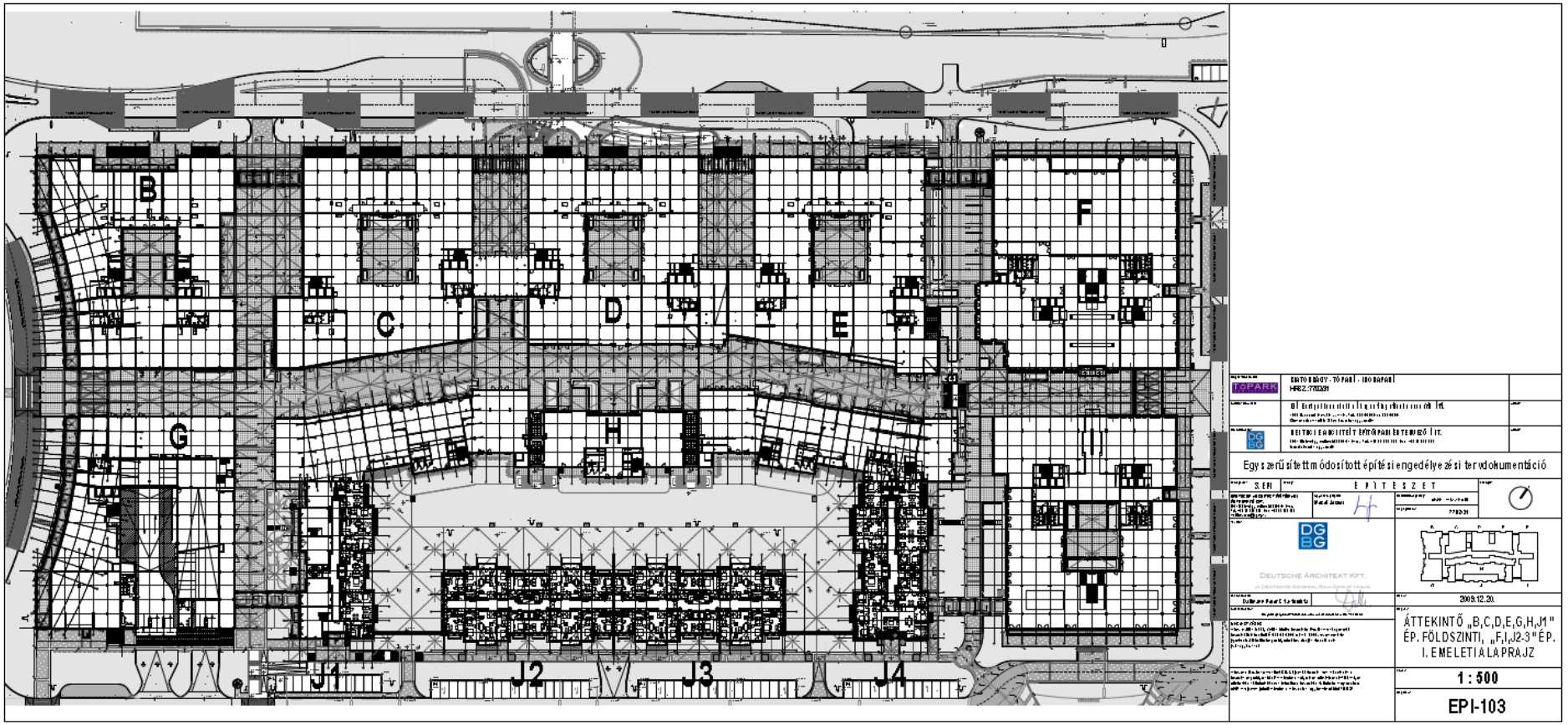
Helyszínrajz 2010.



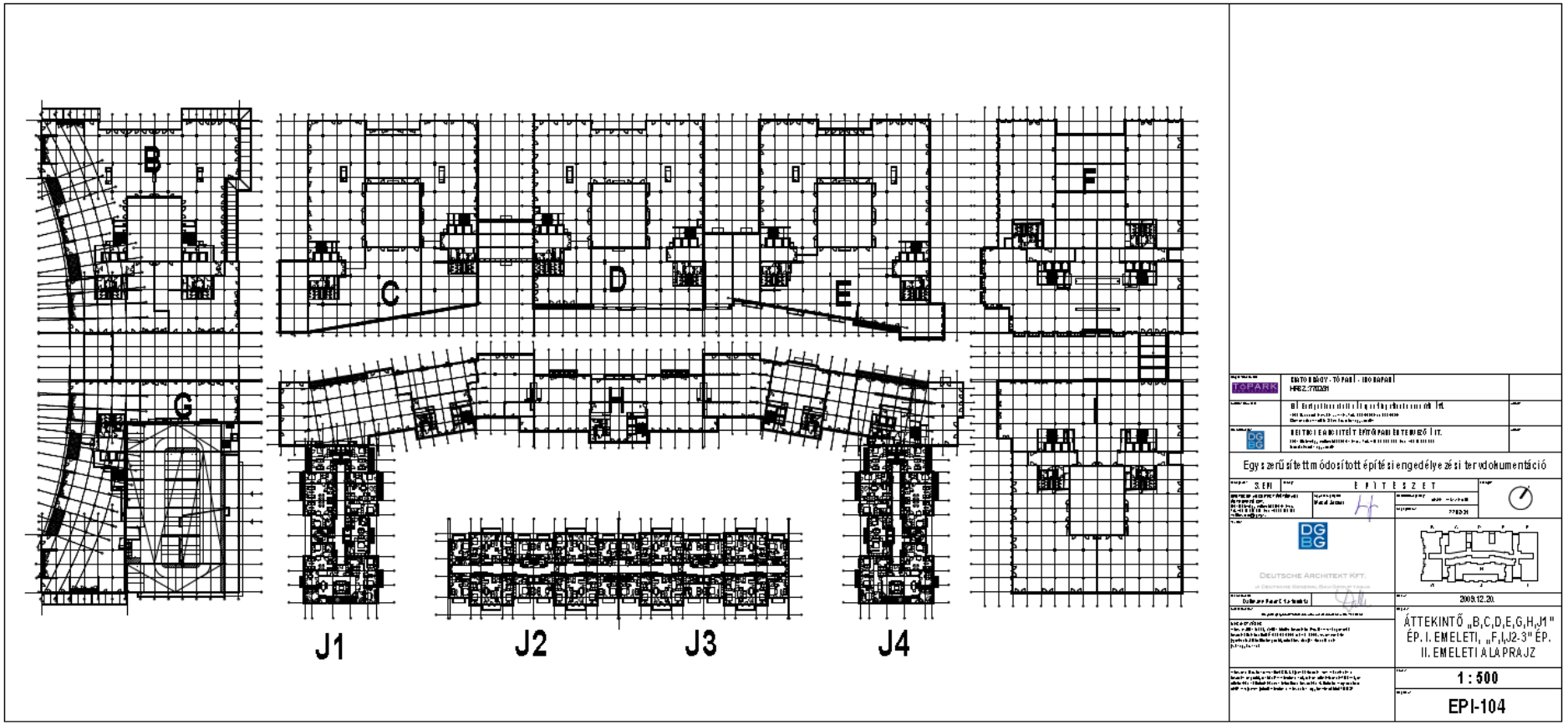
ÁTTEKINTŐ ALAPRAJZ „B,C,D,E,G,H" ÉP. -2MÉLYGARÁZS, _J1_ ÉP. SZUTERÉN, „F,I,J2-3" ÉP.1.MÉLYGARÁZS



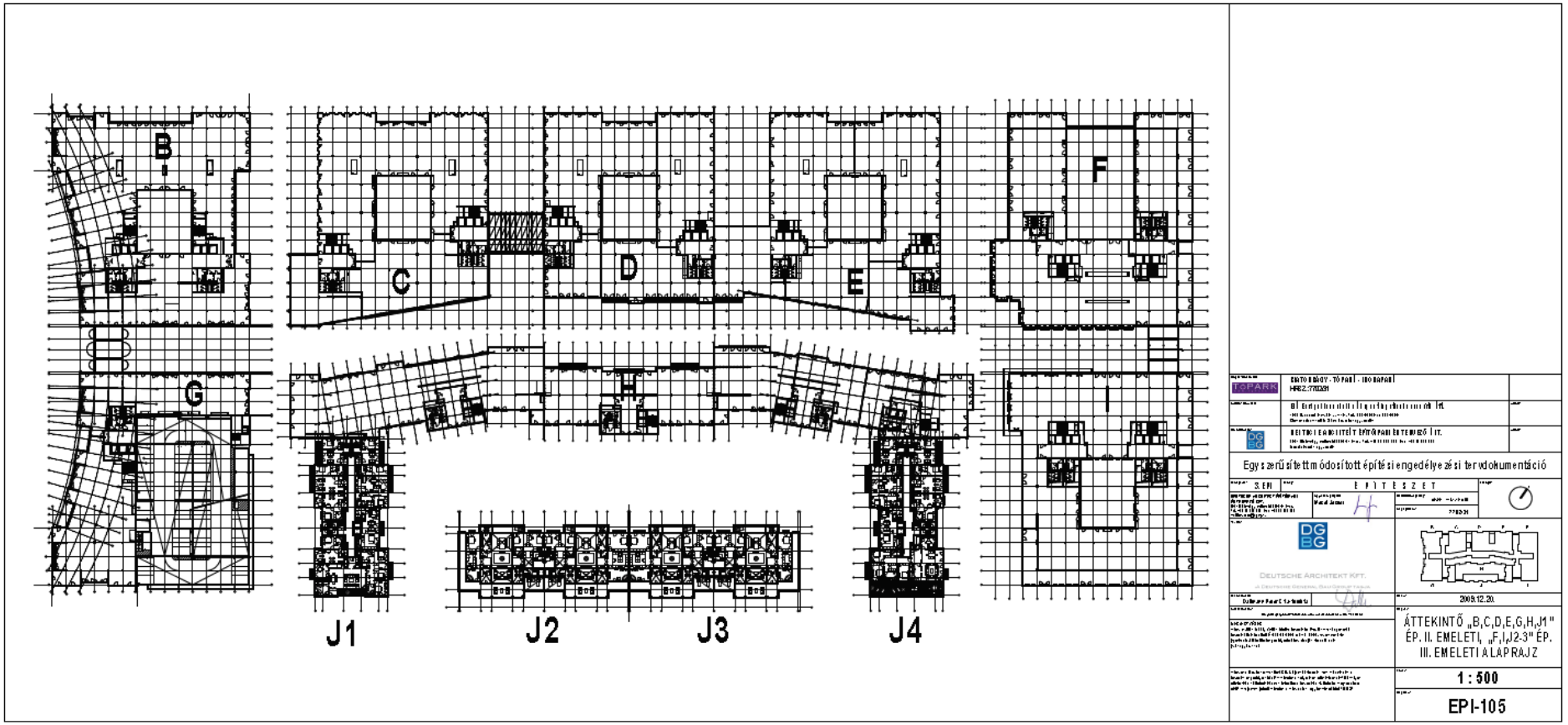
ÁTTEKINTŐ ALAPRAJZ
„B,C,D,E,G,H" ÉP. -1 MÉLYGARÁZS, _J1_ ÉP. SZUTERÉN, „F,I,J2-3" ÉP. FÖLDSZINTI



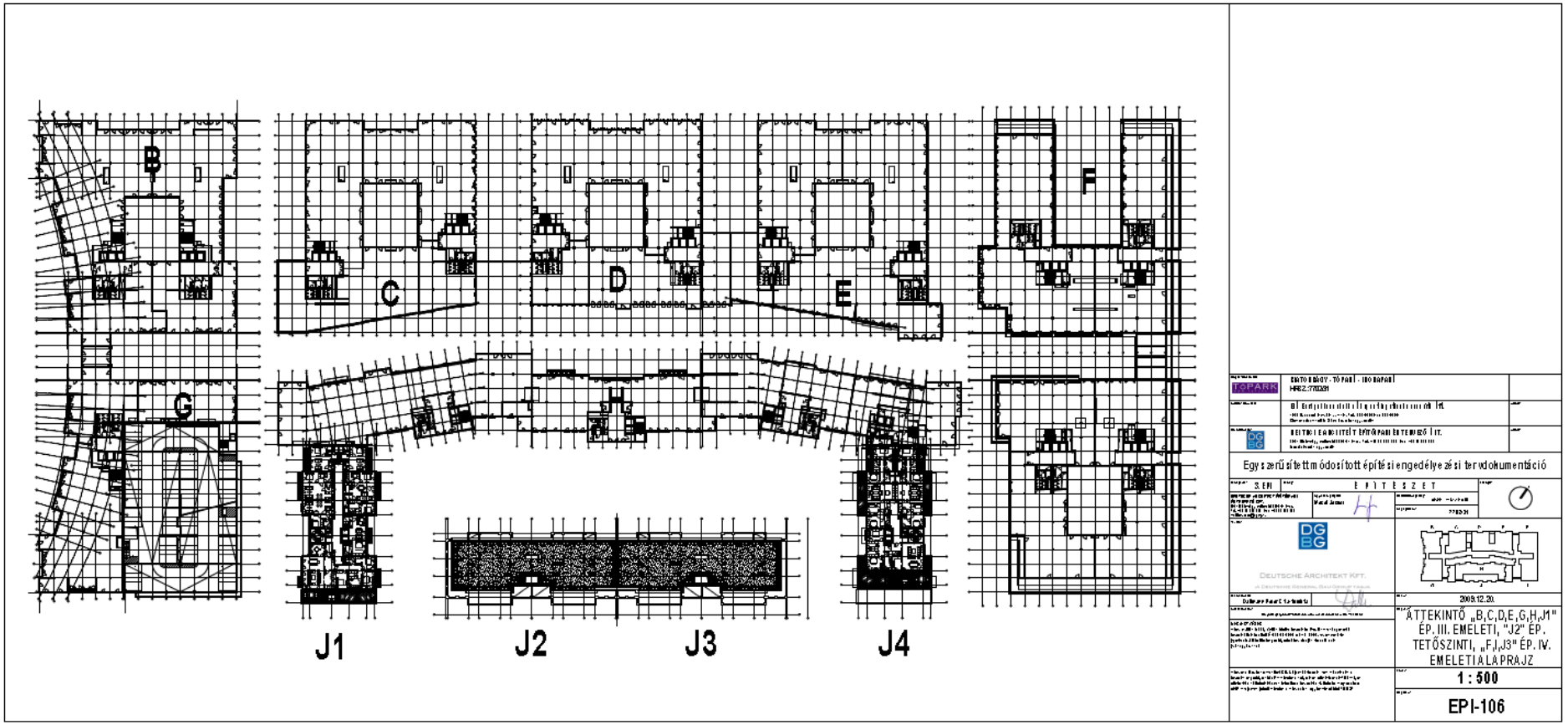
ÁTTEKINTŐ ALAPRAJZ
„B,C,D,E,G,H,J1" ÉP. FÖLDSZINT, „F,I,J2-3" ÉP. I. EMELET



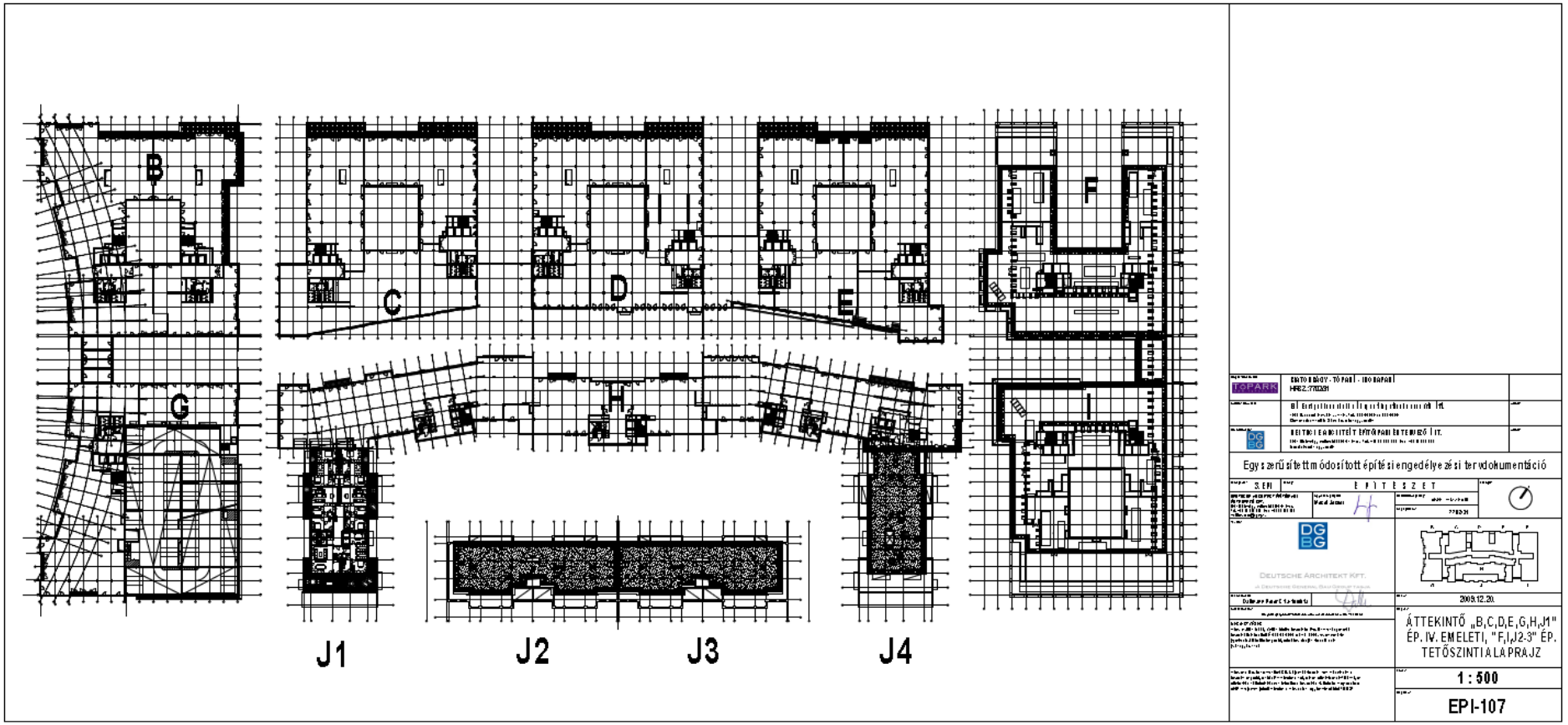
ÁTTEKINTŐ ALAPRAJZ
„B,C,D,E,G,H,J1" ÉP. I. EMELET, „F,I,J2-3" ÉP. II. EMELET



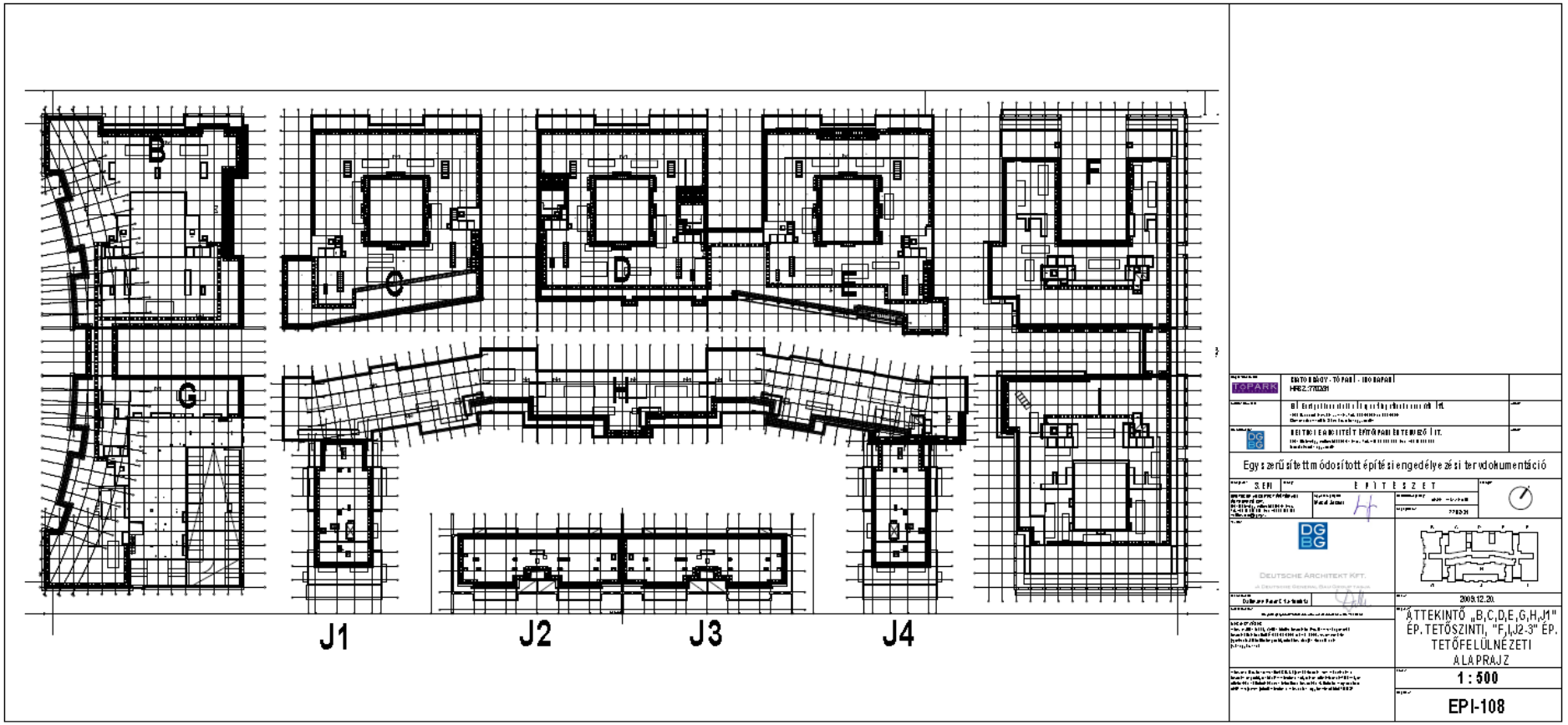
ÁTTEKINTŐ ALAPRAJZ
„B,C,D,E,G,H,J1" ÉP. II. EMELET, „F,I,J2-3" ÉP. III. EMELET



ÁTTEKINTŐ ALAPRAJZ
„B,C,D,E,G,H,J1" ÉP. III. EMELET, _J2_ ÉP. TETŐSZINT, „F,I,J3" ÉP. IV. EMELET

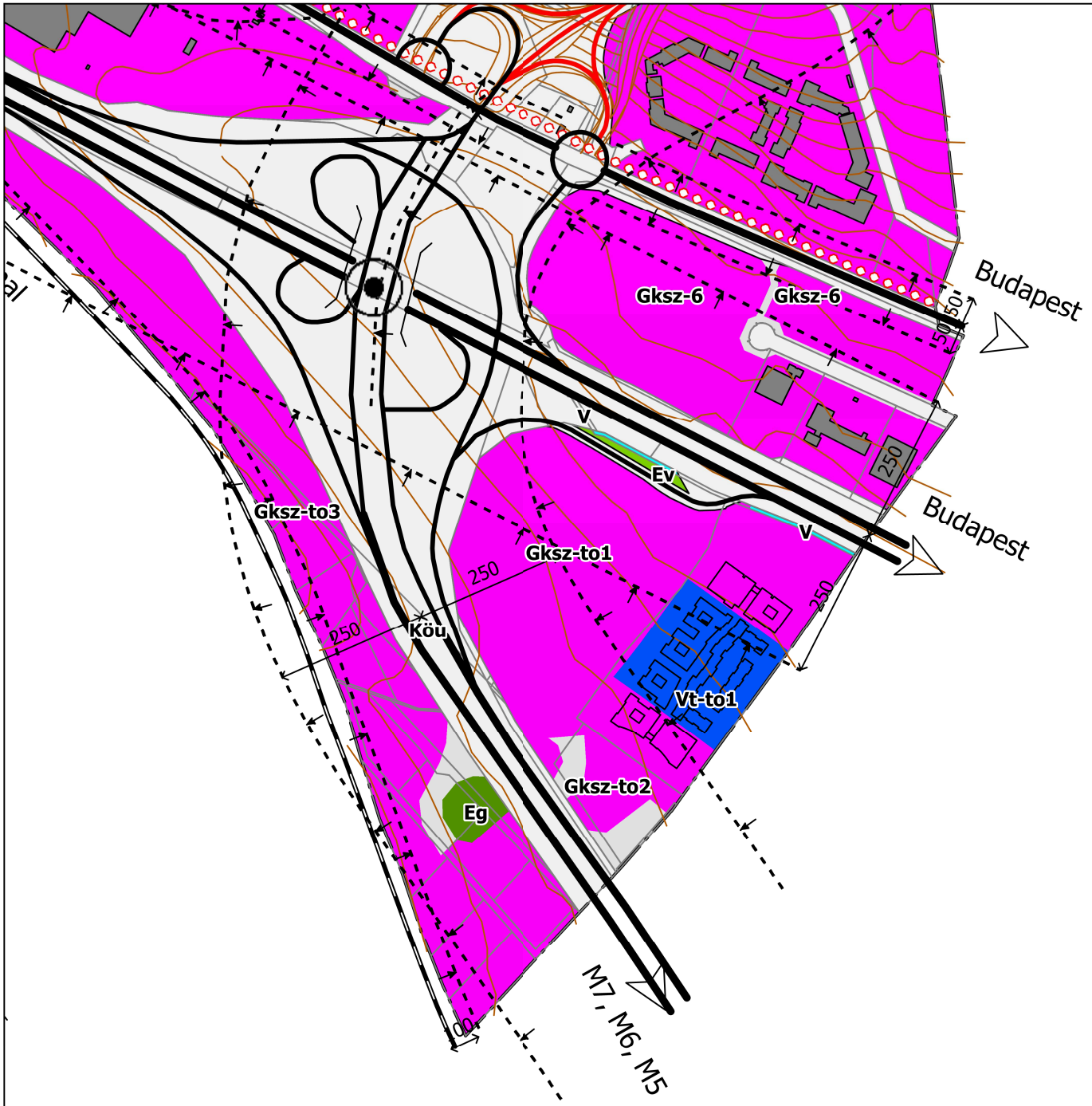


ÁTTEKINTŐ ALAPRAJZ
„B,C,D,E,G,H,J1" ÉP. IV. EMELETI, _F,I,J2-3_ ÉP. TETŐSZINT



ÁTTEKINTŐ ALAPRAJZ
„B,C,D,E,G,H,J1" ÉP. TETŐSZINTI, _F,I,J2-3_ ÉP. TETŐFELÜLNÉZET

AKUSZTIKAI SZAKVÉLEMÉNY 2015.



Területfelhasználás egysége

- Kereskedelmi szolgáltató terület (2,0)
- Településközponti vegyes terület (2,4)
- Vízgazdálkodási terület
- Közúti közlekedési terület
- Védelmi erdőterület
- Region

Egyéb korlátozások

- Védőtávolságok

Közúti közlekedés

- Autópálya
- Főút
- Gyűjtőút
- Tervezett gyűjtőút
- Tervezett kerékpárút

Kötöttpályás közlekedés

- Meglévő vasút

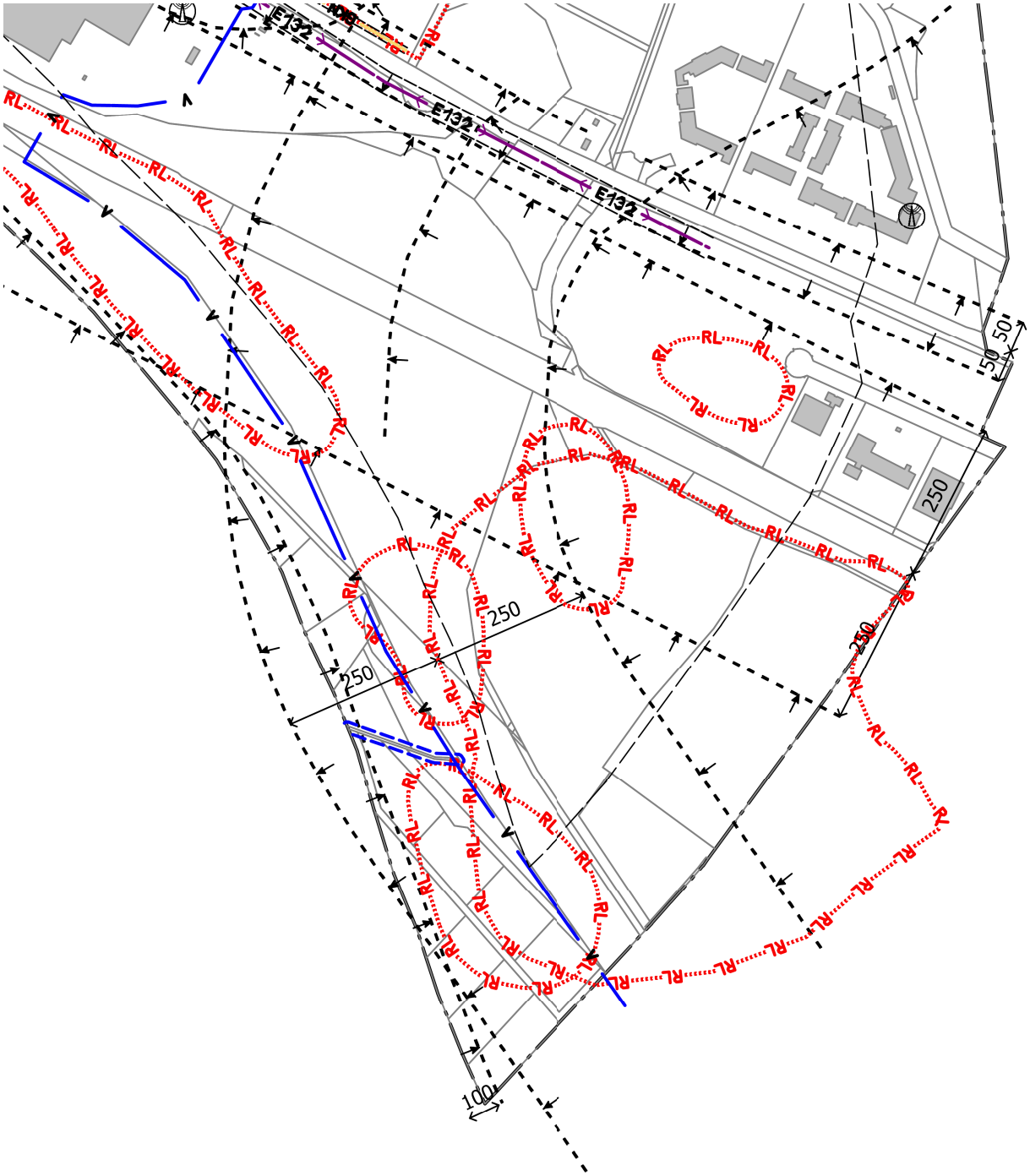
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BIATORBÁGY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
TÓPARK PROJEKT TERÜLETE
JÓVÁHAGYÁSRA

Lépték M=1:10000
Dátum 2016. JÚLIUS HÓ

obeliszk stúdió
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.

Településtervező	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521	
	Kotsis István TT/1 É 01-1348	
	Auer Jolán TR 01-5003	
Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	Auer Jolán TK/1 01-5003	
	M. Andrási Ágnes	
Közlekedéstervező	Macsinka Klára K1d-1, KÉ-T	
Energia-közmű Vízközmű, Hírközlés	Hanczár Zsoltné TH, TE, TV	
	Bíró Attila TH, TE, TV, VZ-TEL	



Védettségek, korlátozások

Örökségvédelem

RL — Régészeti lelőhely

Közművek

Regionális vízvezeték

Védőtávolságok

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BIATORBÁGY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
TÓPARK PROJEKT TERÜLETE
JÓVÁHAGYÁSRA

Lépték M=1:10000

Dátum 2016. JÚLIUS HÓ

obeliszk stúdió
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.

Településtervező	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521	
	Kotsis István TT/1 É 01-1348	
	Auer Jolán TR 01-5003	
Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	Auer Jolán TK/1 01-5003	
	M. Andrási Ágnes	
Közlekedéstervező	Macsinka Klára K1d-1, KÉ-T	
Energia-közmű Vízközmű, Hírközlés	Hanczár Zsoltné TH, TE, TV	
	Bíró Attila TH, TE, TV, VZ-TEL	

Szabályozás alapelemei
(kötelezõ elemek)
- Szabályozási vonal
- 6,0 szabályozási szélesség
- Gksz Építési övezet, övezet határa, jele

Szabályozás másodlagos elemei
(kötelezõ elemek)
- * Kötelezõ megszüntetõ jel
- Építési hely
- Építési hely lakó rendeltetés elhelyezésére
- Építési hely hitéleti építmény számára
- Telek zöldfelületként kialakítandó része

(javasolt elemek)
- Javasolt telekhatár
- * Javasolt megszüntetõ jel
- Javasolt közhasználat elõli el nem zárt magánút

Védettségek, korlátozások
Örökségvédelem
- Régészeti lelõhely

Egyéb korlátozások
- Védõtávolságok

Alaptérkép elemei
- Telekhatár
- Közlekedési célú közterület
- Autópálya, fõút tengelye

Egyéb
- Tervezési terület határa
- Geodéziailag nem bemért meglévõ épületszerkezet
- Geodéziailag nem bemért meglévõ terepszint alatti épületszerkezet

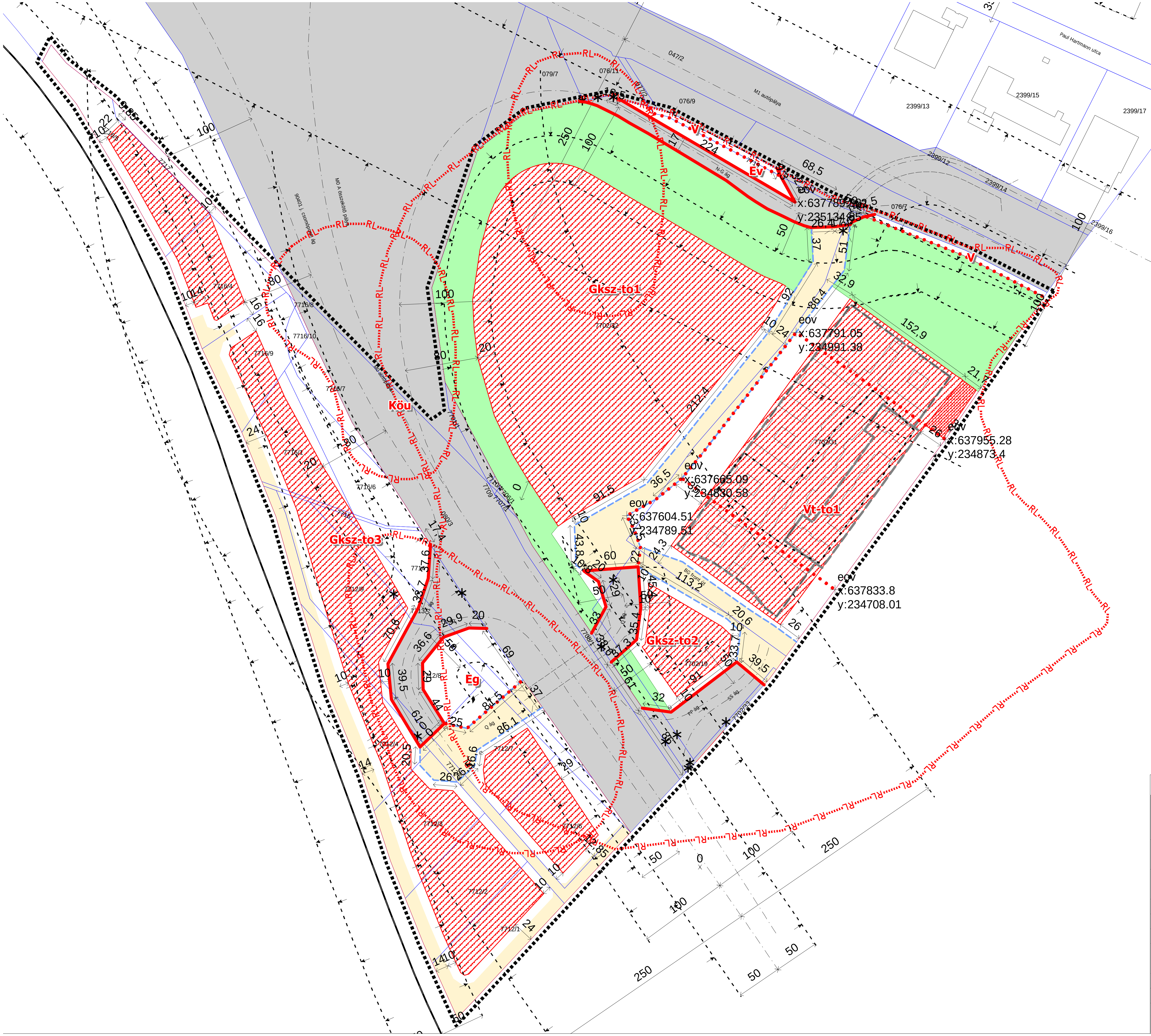
Készült az állami alapadatok felhasználásával. A .../2016.(. .) Önk. rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Tópark

Jóváhagyásra

Szabályozási terv

Megrendelő: **Biatorbágy VárosÖnkormányzata**	Lépték: **M=1:2000**
obeliszk stúdió	Dátum: **2016. július hó**
Településtervező	Mályer Andrea TT/1 É 01-1521
	Kotsis István TT/1 É 01-1348
Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	Auer Jolán TK/1 01-5003
Közlekedéstervező	Macsinka Klára K1d-1, KÉ-T
Energia-közmű Vízkézmű, Hírközlés	Hanczár Zsolné TH, TE, TV
	Bíró Attila TH, TE, TV, VZ-TEL



Szabályozás alapelemei
(kötelezõ elemek)

- Szabályozási vonal
- szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa, jele

Szabályozás másodlagos elemei
(kötelezõ elemek)

- Kötelezõ megszüntetõ jel
- Építési hely
- Építési hely lakó rendeltetés elhelyezésére
- Építési hely hitéleti építmény számára
- Telek zöldfelületként kialakítandó része

(javasolt elemek)

- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntetõ jel
- Javasolt közhasználat elõl el nem zárt magánút

Védettségek, korlátozások
Örökségvédelem

- Régészeti lelõhely

Egyéb korlátozások

- Védõtávolságok

Alaptérkép elemei

- Telekhatár
- Közlekedési célú közterület
- Autópálya, fõút tengelye

Egyéb

- Tervezési terület határa
- Geodéziailag nem bemért meglévõ épületszerkezet
- Geodéziailag nem bemért meglévõ terepszint alatti épületszerkezet

A .../2016.(. .) Önk. rendelet 1.sz. melléklete

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Biatorbágy Tópark

Szabályozási terv

Jóváhagyásra

Megrendelõ **Biatorbágy VárosÖnkormányzata**	Lépték **M=1:4000** Dátum **2016. július hó**
obeliszk stúdió TERVEZÕ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.	
Településtervezõ	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521
	Kotsis István TT/1 É 01-1348
Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	Auer Jolán TK/1 01-5003
Közlekedéstervezõ	Macsinka Klára K1d-1, KÉ-T
Energia-közmû Vízközmû, Hírközlés	Hanczár Zsoltné TH, TE, TV
	Bíró Attila TH, TE, TV, VZ-TEL