BIATORBÁGY

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 Város Új Településrendezési Eszközeinek módosításáról – (Biatorbágy új településrendezési eszközeinek készítésére vonatkozó egyeztetési eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról)

Biatorbágy új Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének készítése folyamatban van 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.

A Tr. 39.§ (2) bekezdése:

"(2) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.

(3) A véleményezési szakasz lezárul a (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével."

Jelen előterjesztés tartalmazza a beérkezett véleményeket, a vélemények miatt összehívott egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét, valamint az azoknak megfelelően módosításra, kiegészítésre került munkarészeket. Bár Törökbálint és Budaörs a Tópark-Irodapark vonatkozásában is tettek észrevételt, azonban jelen előterjesztési anyag nem foglalkozik azon észrevételekkel, véleményekkel, amelyek a Tópark-Irodapark területére vonatkoznak. **A Tópark-Irodapark Projekt vonatkozásában jelen egyeztetési eljárás nem tartalmaz módosítási szándékokat.**

Jelen előterjesztés mellékletei a véleményezési szakaszban beérkezett vélemények, észrevételek, az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve, valamint a beérkezett véleményeke, észrevételek alapján javított, kiegészített módosított dokumentáció.

A Településfejlesztési Bizottság a beérkezett vélemények és ez egyeztető tárgyaláson készült jegyzőkönyv megismerése után az alábbiak szerint dönt:

1. A beérkezett véleményekre adott válaszokat elfogadja.
2. Az alátámasztó és vizsgálati munkarészek kiegészítését, módosítását elfogadja.
3. A Településszerkezeti Terv javaslati munkarészében és a határozat tervezetben tett módosításokat és kiegészítéseket elfogadja.
4. A Helyi Építési Szabályzat javaslati munkarészében és a rendelet tervezetben tett módosításokat és kiegészítéseket elfogadja
5. A Helyi Építési Szabályzat 1. számú mellékletét képező Szabályozási Terv vonatkozásában a következő részletes döntéseket hozza és a szabályozási elemek

vonatkozásában a jelentős változások esetében egyenként határoz az alábbiak szerint:

A módosítás leírása	Elfogadja Igen/Nem
1. Telek be nem építhető részének jelölése Katalinhegyen, illetve Iharosban	
2. Beépítettség és szintterületi mutató szabályozása üdülőövezetekben	
3. Keserűkút utca szabályozása magánútként	
4. Nyugati lakóterület III. ütem övezetének visszaállítása a szintterületi mutató értékének bevezetése mellett	
5. Nyugati lakóterület mellett "telekcsoport újraosztással érintett terület" jelölése	
6. átkötő út kijelölése a 0157 telken a Füzes-patakot keresztezve	
7. Szennyvíztisztító védőtávolságának és az azon belül elhelyezhető építmények létesítésének feltételei a Kormányhivatal álláspontja alapján	
8. Vasútterület szabályozásának beemelése a szabályozási tervbe	
9. "Geotechnikai szempontból veszélyeztetett környezet" kijelölése	
10. Biai tó mellett a "*"természetközeli állapotban megtartandó élőhely"* jelölése	
11. Építési hely jelölése az építési övezetekben, övezetekben	

Kérem a tisztelt Településfejlesztési Bizottságot, hogy amennyiben valamely államigazgatási szerv, és partner véleményét, észrevételét nem fogadja döntését indokolja meg.

Biatorbágy, 2016. május 24.

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k.
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. melléklet: A beérkezett vélemények
2. melléklet: A beérkezett véleményekre adott válasz
3. melléklet: Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve
4. A javított, kiegészített munkarészek
   a. *melléklet:* Alátámasztó munkarész
   b. *melléklet:* Településszerkezeti Terv javaslat
   c. *melléklet:* Településszerkezeti Terv határozat tervezete
   d. *melléklet:* Helyi Építési Szabályzat rendelet tervezete + mellékletek

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Képviselő-testületének
…/2016. (..) önkormányzati határozata

Biatorbágy Város Új Településrendezési Eszközeinek módosításáról – (Biatorbágy új településrendezési eszközeinek készítésére vonatkozó egyeztetési eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról)

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy Város Új Településrendezési Eszközeinek készítésére vonatkozó egyeztetési eljárás véleményezési szakaszának lezárásával kapcsolatos kérdésekről szóló előterjesztést és;

1. **megállapítja,** hogy Biatorbágy új településrendezési eszközeire vonatkozó egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában beérkezett véleményeket, észrevételeket, valamint az egyeztető eljárás jegyzőkönyvét megismerte;
2. kinyilvánítja, hogy a Tópark-Irodapark Projekt vonatkozásában jelen egyeztetési eljárás nem tartalmaz módosítási szándékokat, azt Biatorbágy Város Önkormányzata külön eljárásban véleményezteti;
3. a beérkezett kérelmek alapján „Biatorbágy Településrendezési eszközök módosítása” c. dokumentumokban foglaltak szerint **az alábbi döntést hozza**:

    a. A beérkezett véleményekre adott válaszokat elfogadja.
    b. Az alátámasztó és vizsgálati munkarészeket kiegészítését, módosítását elfogadja.
    c. A Településszerkezeti Terv javaslati munkarészében és a határozat tervezetben tett módosításokat és kiegészítéseket elfogadja.
    d. A Helyi Építési Szabályzat javaslati munkarészében és a rendelet tervezetben tett módosításokat és kiegészítéseket elfogadja
    e. A Helyi Építési Szabályzat 1. számú mellékletét képező Szabályozási Terv vonatkozásában a következő részletes döntéseket hozza és a szabályozási elemek vonatkozásában a jelentős változások esetében egyenként határoz az alábbiak szerint:

Sorszám	**A módosítás leírása**	*Támogatja*	*Nem támogatja*	*Feltétellel vagy módosítással támogatja*
	Telek be nem építhető részének jelölése Katalinhegyen, illetve Iharosban			
2.	Beépítettség és szintterületi mutató szabályozása üdülőövezetekben			
3.	Keserűkút utca szabályozása magánútként			
4.	Nyugati lakóterület III. ütem övezetének visszaállítása a szintterületi mutató értékének			

	bevezetése mellett			
5.	Nyugati lakóterület mellett "telekcsoport újraosztással érintett terület" jelölése			
6.	Átkötő út kijelölése a 0157 telken a Füzes-patakot keresztezve			
7.	Szennyvíztisztító védőtávolságának és az azon belül elhelyezhető építmények létesítésének feltételei a Kormányhivatal álláspontja alapján			
8.	Vasútterület szabályozásának beemelése a szabályozási tervbe			
9.	"Geotechnikai szempontból veszélyeztetett környezet" kijelölése			
10.	Biai tó mellett a "*"természetközeli állapotban megtartandó élőhely"* jelölése			
11.	Építési hely jelölése az építési övezetekben, övezetekben			

Felkéri a Képviselő-testület a Polgármestert:

- a jelen döntésekkel kapcsolatos feladatok ellátásra; továbbá

Felkéri a Képviselő-testület a jegyzőt és a főépítészt:

- a kapcsolódó szakmai feladatok folytatására.

Határidő: 2016. május 31.
Felelős: Polgármester

BIATORBÁGY

Város Főépítésze

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: foepitesz@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Ikt.szám: F-19/39/2016.

Jegyzőkönyv

Készült: A Biatorbágyi Polgármesteri Hivatalban, 2016. május 18-án megtartott, Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ, SZT) módosítási eljárásával összefüggő egyeztető tárgyaláson.

Jelen vannak: Tarjáni István - Biatorbágy Város polgármestere
Rumi Imre - Biatorbágy Város főépítésze
Dobrosiné Wallner Gabriella - főépítészi tanácsadó
Máyer Andrea – vezető tervező Obeliszk Stúdió Kft.
Auer Jolán tervező - Tájoló-Terv Kft.
dr. Kovács András - Biatorbágy jegyzője
Pénzes Katalin - Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal Építési Pontja részéről
Elek Zsolt - Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal Építési Pontja részéről
Takács Etelka - Budapest Főváros KH Népegészségügyi. Főosztály
Szabóné Pányi Zsuzsanna - Pest Megyei Önkormányzat főépítész
Mohácsikné Takács Sarolta - PM Korm.hiv. Áll. Főép. ügyintézője
Szegő Géza - PMKH MEFF (Közlekedési Hatóság)
dr. Papp Zoltán - Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
Garamszeginé Németh Mónika - Duna-Ipoly Nemzeti Park Ig.
Bíró Sándor - Duna-Ipoly Nemzeti Park Ig.
Kiss József - ELMŰ Hálózati Kft.
Bouhouhou Janet - ELMŰ Hálózati Kft.
Nagy Gergely - Budakeszi Polgármesteri Hivatal Építéshatóság
Borsodiné Gláser Krisztina - Budakeszi Önkormányzat Főépítész
Pénzesné Szép Anna - Biatorbágyi PMH, jegyzőkönyvvezető

Tarjáni István: Köszönti a megjelenteket. Elmondja, hogy a végéhez közelítenek ezzel az egyeztető tárgyalással, reméli, hogy sikerül a záró véleményeket tisztázni.

Rumi Imre: A kiküldött egyeztetési anyagra beérkezett államigazgatási szervi véleményeket megválaszolták. Tervező kolléga ismerteti a beérkezett, jogszabályon alapuló véleményt, a rá adott választ és a jelen lévők állást foglalhatnak, hogy van-e észrevételük, illetve elfogadják-e a választ. Ha egyéb, jogszabályon alapuló észrevételek vannak az elhangzottakon túl, lesz mód a tárgyalás végén erről is beszélni. Jegyzőkönyv készül, melyet néhány napon belül megküldenek. Átadja a szót a tervezőnek, hogy ismertesse a beérkezett véleményeket és a rá adott választ.

Máyer Andrea: Az Állami Főépítész tett észrevételeket. Az ezzel kapcsolatos ábrázolásokat, ábrázolásbeli tévedéseket javították. A szabályozási előírásokra is kaptak észrevételeket, ezekből a túlszabályozott előírásokat felülvizsgálták, javították, pontosították. Az esetleges magasabb szintű jogszabályokkal ellentétes előírásokat törölték. A vezeték nélküli

hírközléssel kapcsolatos §-t nem törölték, mert önkormányzati iránymutatás szándéka miatt a helyi építési szabályzatba ezt az előírást megtartották.

dr. Papp Zoltán: Ragaszkodik a 18.§ (1) és (3) bekezdés törléséhez, mivel olyan nincs, hogy megtartanak egy jogszabályba ütköző előírást, iránymutatásként.

Rumi Imre: Tudomása szerint az ide vonatkozó jogszabály nem kötelező jelleggel írja elő ezekre a létesítményekre vonatkozó előírásokat, így az önkormányzatnak van mozgástere arra vonatkozóan, hogy egyéb szabályokat is hozzátegyen.

dr. Papp Zoltán: A közös eszközhasználat az EHT-ban van szabályozva és a hatóságnak a jogköre megállapítani azt, hogy fennállnak-e a feltételei vagy sem. Semmilyen előírás nem szükséges, illetve magasabb rendű jogszabályba ütköző, ezért ezt mindenképpen törölni kellene. Az országos védelem alatt álló területen megvannak az előírások, amelyek szabályozzák, szintén felesleges, illetve jogszabályba ütköző az önkormányzati rendeletben való szabályozása. Kéri tehát törölni „a 300 méteres körzetben már meglévő antenna esetén közös" részt, mert a hatóság tudja eldönteni, hogy van-e rá lehetőség és az eszközhasználat nincs a feltételek szerint.

Rumi Imre: Tehát a Nemzeti Hírközlési Hatóság kéri törölni a 18.§ (1) bekezdést. Ez utóbbi arra vonatkozik, hogy országos védettségű területen, védett természeti területen nem helyezhető el antenna, illetve a telekhatártól számított 200 méteren belül.

Auer Jolán: Az OTÉK tájképileg kiemelten kezelendő területeken felhatalmazást ad, hogy az infrastrukturális létesítményekre vonatkozóan a HÉSZ-ben szabályok kerülnek megfogalmazásra és ezek a védett területek tájképi szempontból kiemelten kezelendő területek. Úgy gondolják, hogy itt jogszerűen történt a leszabályozás a 3. bekezdés esetében.

Máyer Andrea: A kérésnek megfelelően az övezetekben elhelyezhető rendeltetési egységek számát meghatározták, ezt a javított helyi építési szabályzat tartalmazza. Az elő, oldal és hátsó kertekre vonatkozó előírásokat az övezeti rendelkezésekhez átcsoportosították. Az utas észrevétel az volt, hogy a GKSZ övezet elnevezést az OTÉK bekezdése szerint javítsák. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek vannak, ipari gazdasági területek nincsenek és ilyet nem is szándékozik az önkormányzat kijelölni, ezért GKSZ övezetek szerepelnek. A Földhivatali Osztály bizonyos területeken kifogást emelt az átsorolások ellen, de ezekre írásban válaszolt, hogy elfogadja a tervezői válaszokat ennek tekintetében.

Szabóné Pányi Zsuzsa: A földhivatal nevében jelezte, hogy 3. és 5. pontban lévő területeknél a termőföld más célú hasznosításának engedélyezési eljárása során lehet, hogy akadályba ütköznek.

Rumi Imre: Tudomásul veszik.

Máyer Andrea: Az Érdi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya kérte a pontosítását az ex lege műemléki környezeteknek. Ez megtörtént a szabályozási tervlapon. Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészére vonatkozó jogszabályi pontosítások az alátámasztó munkarészben, illetve az örökségvédelmi hatástanulmányban javításra kerülnek. Többes lehatárolásúak régészeti területek a különböző nyilvántartások miatt. Erre a régészeti munkarészt készítő kollégák a szükségtelen lehatárolások archiválását javasolták, illetve ezt a módosítást kezdeményezték a Forster Központnál, hogy a régészeti lelőhelyek egységes lehatárolásra kerüljenek. A Vízművek kérésének

megfelelően a viziközmű szolgáltató területek „K-Kmű” besorolást kapnak, ezt pontosították. A Pest Megyei Főépítész kérésére a településszerkezeti terv leírását javították. A véleményben szerepel, hogy az OTÉK kertes mezőgazdasági és általános mezőgazdasági területi besorolást enged meg és ezeket lehet továbbbontani, ezért az „Mgyü” és „Mtv” besorolású területeket kérte, hogy ennek megfelelően nevezzék át. Ezt – tervezői oldalról nem teljesen egyetértve – javították.

Auer Jolán: Nem javították, pontosabban a korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület tekintetében szeretnék, ha terület-felhasználási egységként kerülne feltüntetésre. Az OTÉK erre felhatalmazást ad, hogy a mezőgazdasági területen belül új terület-felhasználás is megjelenhessen. A gyümölcsös tekintetében elfogadhatónak tartják, hogy az általánoson belül legyen egy övezet. Azért emelték terület-felhasználás szintjére, mert úgy gondolták, hogy ebben a térségben a tájképi változatosságot fokozó olyan használatról van szó, ami szintén más területhasználatot és más tájjelleget sugároz, mint egy általános mezőgazdasági terület. Úgy gondolják, hogy a terület szerepköre, a beépítettségnek az intenzitása, a területhasználat jellege, akkor az általuk korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek övezetbe sorolt területek megfelelnek egy önálló terület-felhasználás kritériumának.

Szabóné Pányi Zsuzsanna: Jelezte, hogy véleménye szerint ez az OTÉK-kal nincs összhangban.

Máyer Andrea: A kisvasúttal kapcsolatos véleménnyel egyetértenek, de az erdei kisvasút hosszú távú önkormányzati szándék, ami azért került feltüntetésre. A kerékpárutak nyomvonalát javítottak, illetve egy újabb nyomvonalat, a Sóskútra vezető út mentén feltüntettek. A településszerkezeti terv leírásából a régészeti lelőhelyek, műemlékek, védelem alatt álló értékek listája törlésre került. A vízgazdálkodási térséggel kapcsolatos észrevételt köszönik, javították. A Biológiai aktivitás érték számítását sajnos az Alátámasztó munkarész tartalmazta, ezt áthelyezték a településszerkezeti terv leírásába. A tervlapok elnevezéseit pontosították, egyértelmű nevek alatt szerepelnek egyértelmű rajzok. A vonalas elemek jelölését kijavították a 314-es Kormányrendeletnek megfelelően a településszerkezeti terven. Az egyedi tájértékekkel kapcsolatban áttekintették a TÉKA adatbázisát és megítélésük szerint az ott szereplők nem településszerkezetet meghatározó elemek, ezért azokat nem tüntették fel. Az utcaszabályozásokat felülvizsgálták és ahol nem feltétlenül szükséges a szabályozás, ott a telek be nem építhető részét jelölték ki, amelyeket a közterületek rendezésének távlati lehetőségét biztosítja.

Rumi Imre: Ehhez kapcsolódóan elmondja, hogy még mindig érkeznek észrevételek, amelyek azt sugallják, hogy még több minimális szabályozást kell felülvizsgálni, ráadásul a NIF Zrt. is ezzel kapcsolatban utólag küldött egy adatszolgáltatást a vasútfejlesztésről. Sajnos, nem tudták megnyitni a levél mellékletét, de elképzelhető, hogy a vasút miatti területigény szabályozása is szükségessé válik még a szabályozási vonalak korrekciója kapcsán. Tehát van még néhány szabályozási vonaluk, ami sajnos még itt az utolsó fázisban egy picit még változhat.

Máyer Andrea: Még volt egy észrevétele a megyei főépítész asszonynak. Ez pedig a Keserűkút utcával kapcsolatos, ahol megtörtént ennek az anyagnak az észrevételek és a tervezői válaszok kiküldése után az utcának a geodéziai felmérése. Ebben a kiküldött anyagban úgy szerepel, hogy részben a telkekből szabályoz le a közúti megközelítés érdekében, részben viszont a Natura 2000 területről, ahol jelenleg egy meglévő földút van,

ezzel kapcsolatban az álláspontjuk eddig az volt, hogy amennyiben Natura 2000 területből beleszabályoznak, akkor arra hatástanulmányt is szükséges készíteni. Ez az a terület az Iharos utca végén, ahol a Szily-kápolnához lehet felmenni. Ott jelenleg murvás földút van.

Tarjáni István: Jelezte, hogy a tárgyalás alatt megérkezett a Magyar Közút véleménye.

Garamszeginé Németh Mónika: A Nemzeti Park Igazgatósága kéri, hogy a természetbeni állapot szerint adják át részükre a geodéziai felmérést.

Rumi Imre: Tekintettel arra, hogy ott magántulajdonban lévő lakótelkeket szolgál ki ez az út valóságban, így mindenképpen legalizálni kellene valamilyen megközelítést ezeknek a telkeknek. Javasolja, hogy gyalogútként, tanösvényként jelöljék szabályozási vonallal a településrendezési terveken ezt az útszakaszt.

Máyer Andrea: A Duna-Ipoly Nemzeti Park hozzájárult a különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület kialakításához az önkormányzati legelő területén, annak tudatában, ha ott bármiféle építés van, akkor azt Natura 2000 hatástanulmánynak meg kell előznie. A művelési ágak megváltoztatására vonatkozó rendelkezés törlésre került a helyi építési szabályzatból. Egyetértett azzal, hogy a Natura 2000-es területeken lévő erdőterületek gazdasági övezetbe kerültek G-II-es jelöléssel. A különleges erdőterületekre vonatkozóan a létesíthető telkeknek a méretét a helyi építési szabályzatban jóval nagyobb méretben meghatározták, hogy ezek a területek ne tudjanak csökkenni. A biai tó partján lévő különleges szállásférőhely területen a természetközeli állapotban megtartandó nádas jelölésre került a földhivatali művelési alrészletnek megfelelően. Kijelölésre került az építési hely ezen a területen a magasabban lévő területeken, ahogy ez 2002-ben is szerepelt a területen.

Garamszeginé Németh Mónika: Jelezni szeretné, hogy a jelmagyarázat ezt nem tartalmazza.

Máyer Andrea: Rosszul került kiküldésre, de most átadja.

Garamszeginé Németh Mónika A művelési ághoz köthető ez a lehatárolás?

Máyer Andrea: Igen.

Garamszeginé Németh Mónika: A tőle északra lévő terület milyen művelési ágban van?

Máyer Andrea: Legelő.

Bíró Sándor: Kérdése a jelenleg folyó nád betöltésre irányul.

Rumi Imre: Nem az önkormányzat tölti be. A környezetvédelmi hatóság, a természetvédelmi hatóság vagy az építési hatóság tud az ingatlan tulajdonosával szemben, illetve az illegális tevékenységet folytatóval szemben eljárni.

Bíró Sándor: Az ingatlan-nyilvántartás alapján került nádas övezeti besorolásba, az élőhely viszont tovább terjed, mint a lehatárolás.

Rumi Imre: Ha nem jelent építési korlátozást, nincs akadálya, hogy nagyobb területet jelöljön a terv. Tehát az eddigiek közül a Keserűkút környékével kapcsolatban átadják a

geodéziát és a biai tó nádasaival kapcsolatban pedig ábrázolják az adatszolgáltatásban jelöltet.

Máyer Andrea: Kéri, ha ez digitálisan megvan, azt küldjék meg részére.

Garamszeginé Németh Mónika: A 0135. hrsz-ú területtel kapcsolatban voltak rekreációs észrevételek. Ez különleges rekreációs övezetbe kerülne besorolásra. A hatályos terv mezőgazdasági övezetbe sorolta és lehetővé tette ott a lótartást. Azóta kijelölésre kerültek a Natura 2000 területek és az ott lévő élőhelyek természetvédelmi terület lévén kifejezetten a lótartást nem javasolják.

Máyer Andrea: A tulajdonos önkormányzatnak engedélye van lótartásra a területre, amit e célra bérbe ad.

Garamszeginé Németh Mónika: Erről szeretnének egyeztetni.

Bíró Sándor: A lótartás korlátozásokkal megvalósítható, nem zárkóznak el tőle. Azért kéri egyeztetni, mert sokféle vegetáció borítja, ezért nem mindenhol alkalmas lóval legeltetni, azt letaposni.

Rumi Imre: A későbbiekben egyeztetnek a tényleges tevékenységről. Javasolja, hogy hasonló megfogalmazással kitérnek a HÉSZ-ben arra, hogy nem javasolt a területen a lótartás. A tevékenység továbbra is nyitott lesz, de erről egyeztetnek a továbbiakban. Alapelv, hogy az építési szabályzatban építmények és épületek elhelyezését szabályozzák, nem végezhető tevékenységeket, de a függelékbe hivatkozhatnak a terület kezelési tervére. Tehát a 0135 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban az ingatlanon végezhető tevékenységre vonatkozó javaslat a függelékben kerülhet hivatkozásra.

Auer Jolán: A kezelési terv kivonatát szeretné megkapni a területre vonatkozóan.

Máyer Andrea: A Népegészségügyi Főosztály leadott egy szakmai véleményt a szennyvíztisztítóval kapcsolatban. A HÉSZ ennek a szakmai véleménynek a figyelembevételével készült el. A szennyvíztisztító védőtávolsági igénye továbbra is a 2002 óta fennálló 300m, amelyet a telekhatártól tüntettek fel.

Takács Etelka: Köszöni az anyagot, elfogadják. Ez a telekhatártól addig érvényes, amíg a korszerűsítés és bővítés nem derül ki. Ha bővítik, korszerűsítik a létesítményt, a védőtávolságot felül kell vizsgálni. Köszönettel veszik, hogy véleményük figyelembevételre került.

Máyer Andrea: A Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály kérte, hogy az Alátámasztó munkarészben a táji és természeti értékek a védettségi kategóriának megfelelően kerüljenek felsorolásra. Ez így is kerül. A nagy sebességű vasút felszín alatti vezetését javasolták az Alátámasztó munkarészben a védett természeti területeken. A Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság kérte, hogy az Európai Unió Víz Keretirányelvében megfogalmazott célkitűzések elérését tegyük lehetővé. Ezt a rendelkezések lehetővé teszik. A NIF Zrt. leírta, hogy az M1 autópályát 2x3 sávosra fogják építeni Budapest-Győr között. Mivel nem tudják, hogy elegendő-e a mostani autópálya területe ehhez, véleményük szerint ezt lehetővé teszi a terv. A Biatorbágy-Tata vasútvonal szakaszának fejlesztéséről most a véleményezési szakaszban nyilatkoztak, hogy elkészítették a kiviteli tervet. Az a

véleményük, hogy ez már nem építhető be a tervbe, mert akkor az egész partnerségi eljárást újra kéne kezdeni.

Rumi Imre: Javasolja, hogy tisztázzák ezt a NIF-fel, hogy pontosan mekkora a területigény. Ha nagy, akkor egy új településrendezési eszközmódosítás szükséges, de ha korrekció szükséges, akkor azt értelemszerűen átvezetik. Sajnálatos, hogy utolsó pillanatban kapnak olyan anyagot, ami kiemelt szereppel bírna az egész terv esetében.

Szegő Géza: Előrebocsátja, hogy kormányrendelet alapján az ügyben hatáskörük nincs, mégis részt vesznek az eljárásban, mivel, ha a település közigazgatási területét hajózási útvonal, vasútvonal vagy gyorsforgalmi út érinti – jelen esetben ebből kettő megáll – jogosult hatóságuk a véleményezési eljárásban megfigyelőként részt venni. Mint útügyi hatóság, meg kell ismerniük a település szabályozási tervét, illetve tájékoztatást adnak. A konkrét ügyben, mivel vasút hatóságuk nincs, a vasút fejlesztésével kapcsolatban nem tud felvilágosítást adni. Az autópályával kapcsolatban is azt tudja elmondani, hogy az útügyi hatóság, az építést engedélyező hatóság a Nemzeti Közlekedési Hatóság. Más állami utaknál, illetve önkormányzati utaknál engedélyező hatóság a PMKH MEFF.

Mohácsikné Takács Sarolta: A NIF kérelmét vegyék figyelembe, nagyon sürgős, nem véletlenül írták. Nagyon sok olyan ügyük van a kisajátítások kapcsán, mert nem tudják záradékolni a terveket, ha nincs meg a HÉSZ

Rumi Imre: Igyekezni fognak, és biztos, partnerek lesznek.

Máyer Andrea: Biztos benne, hogy a települési mérleget át kell számolni, mert erdő és mezőgazdasági területeket érint a kért módosítás.

Rumi Imre: Tehát az állami főépítész részéről az hangzott el, hogy fontos lenne a NIF kérelmének figyelembevétele.

Máyer Andrea: Az M0 autóútra a NIF írta, hogy a terv tartalmazza az eddig ismert nyomvonalat és területét. A Budapest-Balaton kerékpárúttal kapcsolatban kérték, hogy azt a tanulmánytervi alternatív nyomvonalat tüntessék fel, amelynek kialakításában az önkormányzat is részt vett. Ezt feltüntették.

Borsodiné Gláser Krisztina: Az észrevételekre adott válaszokat elfogadják, így a HÉSZ-szel ilyen módon egyetértenek.

Máyer Andrea: A Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály több levelében azt írta, hogy pontatlanul szerepelnek az erdőállományok. Ezeket felülvizsgálták és ahol valóban eltérés volt, azt javították, de a tervezői válaszban szerepel, hogy ezeknek egy része jól ábrázolt volt. Az egyik erdőtag, amit kifogásoltak, az a régi vasúti nyomvonal területe, ahol a kerékpárút fog menni, illetve az erdei kisvasutat szeretné az önkormányzat megvalósítani. Azokat a területeket, ahol erdőtag van, de jogszerűen beépítésre szánt terület volt és ezért nem akarnak építési kártalanítást okozni senkinek, ott megtartandó növényállományt jelölnek meg a szabályozási tervben.

Auer Jolán: Az a gond, hogy amióta ehhez adatszolgáltatást kaptak az erdőterületekre vonatkozólag, erdőtervezés történt és. Az erdészeti hatóság nem az általuk kiadott adatszolgáltatásnak megfelelően kérte az erdészeti területek feltüntetését, hanem az időközben módosult adatokat, lehatárolásokat kérte számon. Új adatszolgáltatást a tervezők

nem kaptak, de hozzájutottak és ez alapján elkészítették újra az állományt. Egyértelműen kiderült, hogy olyan területek, amelyek korábban már beépítésre szánt területként kerültek kijelölésre a rendezési tervben, nem vette figyelembe az erdészeti hatóság. Miután ezekre szerzett jog van, nem tudták megismerni a véleményét, hogy elfogadja-e a tervezői választ. Ezeket kártalanítási kötelezettség nélkül érzésük szerint az önkormányzat nem tudná visszasorolni. A megtartandó növényállomány fogalmát kéri, hogy pontosítsák, mert az lehet gyepszint vagy cserje is. Véleménye szerint célszerű lenne úgy fogalmazni, hogy az a fogalomhasználatból kiderüljön.

Rumi Imre: Megtartandó fásított területre fogalmazzák át.

Máyer Andrea. A Törökbálinti Polgármesteri Hivatal sok megjegyzést tett a Tóparkkal kapcsolatban, de ezt az önkormányzat külön eljárásban elindította ennek a tervezését.

Szabóné Pányi Zsuzsa: A két rendezési terv összeolvasztásra kerül?

Rumi Imre: Igen, szeretné, ha így lenne. Ráadásul a Tópark nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy.

Szabóné Pányi Zsuzsa: Tekintettel a kiemelt jelentőségre, gyorsított eljárásban hagyják jóvá.

Rumi Imre: A két rendeletet a képviselő-testület egyszerre fogja jóváhagyni és utána egységesítik a két rajzot.

Máyer Andrea: A Hosszúréti-patak vonatkozásában a HÉSZ azt a rendelkezést tartalmazza, hogy a szállítóképességét a végbefogadóig ellenőrizni kell minden fél hektárt meghaladó telekterületű új beruházás esetén és új telekosztású terület esetén. A gazdasági területek előírásait kiegészítették azzal, hogy a csapadékvizet telken belül kell kezelni és külső befogadóba szakaszosan bevezetni. A burkolt és tetőfelületek minden 100 m2-e után 1 m^3 záportározó létesítendő. Indokolt esetben egy telken több záportározó is létesíthető. Azt hiszi, ez mindenki számára megnyugtató, ha itt próbálják kezelni ezt a kérdést. A csomóponti ágak mentén a háromszintes növényállományt írtak elő a HÉSZ-ben, illetve ezt a szabályozási terven is szerepeltetik, mint zöldterületként fenntartandó terület. Törökbálint és Budaörs is jelezte, hogy a Megalapozó vizsgálatban nem a hatályos tervük szerepel. A Megalapozó Vizsgálat a településfejlesztési koncepcióhoz készült és a 314-es Kormányrendelet szerint azt kiegészítették, ezért nem tartalmazza a hatályos tervüket, amiből az egyiket 2015 decemberében fogadtak el. A Budaörsi Polgármesteri Hivatal is kérte a Hosszúréti-patak mentén a csapadékvíz kezelését. Itt ugyanaz a válasz. A MÁV Zrt. kérte ugyanúgy, mint a NIF Zrt., hogy a kiviteli tervet építsék be. Erre megkapták most a választ. A vasúti terület mellett a Gyöngyvirág utcát szeretné megnyitni az önkormányzat. Ezt a MÁV Zrt. is kérte és támogatja, hogy a Pátyi útig kerüljön megnyitásra. A MÁV Zrt. kérte, hogy Páty területén lévő Sasfészek-tó pihenőhely összekötése pátyi területen a 81106.sz. úttal, a Tervezőasszony szerint, ez az útszakasz a Nemzeti Közlekedési Stratégiában is szerepel és ezt kérte számon rajtuk a véleményező. Tekintettel arra, hogy Biatorbágy településrendezési eszközei a település közigazgatási határán túl nem adhatnak javaslatot, ez ezért nem szerepel az anyagban. Budakeszi Város Jegyzője, mint építéshatóság, kérte a rendelkezések egyértelműsítését. Ahol erre lehetőség volt, ott ez szerepeltették, de nem tartják indokoltnak a tároló és melléképítmények számának és négyzetméterének

szabályozását az egyes övezetekben, mert annak, azoknak a létesíthető négyzetméteren belül kell lenniük.

Rumi Imre: A 300 méteres védőtávolsággal kapcsolatban általánosságban elmondták, hogy a korlátozással összefüggő rendelkezéseket az önkormányzat semmiképpen nem szeretne elrendelni. A biai tó melletti védőtávolság levétele a tervezetről ez is ennek figyelembevételével történt meg.

Kiss József: Bár év végén megküldték levelüket és ki is került néhány dolog a korábbi tervből, ezt köszöni, viszont benne maradt egy-két dolog, amiről tárgyalni kellene. A 14.§ tartalmazza azt, hogy beépítésre szánt területen és beépítésre nem szánt területen üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is műemléki környezetben, helyi értékvédelmi területen, utcakép védelmi területen, sétáló utcává alakítandó utcában, tájképvédelmi területen csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető. Ez azért kritikus, mert ezekre a hálózatokra vezetékjogi bejegyzés van, ami a szolgalmi jogot biztosítja, azaz a felújítást is lehetővé teszi, sőt a 2000. évi C. tv. értelmében magasabb szintű műszaki tartalmat is meg lehet valósítani. A gyakorlati része ennek az, ha ők ott kábeles hálózatot kívánnak megvalósítani, az az jelenti, hogy elbontják az oszlopokat és a közvilágítási hálózat is megszűnik. A közvilágítás az önkormányzatnak a feladata, tehát gondoskodnia kell ott kandeláber állításról.

Rumi Imre: Ne gondolják túl ezt az előírást. Nem az oszlopokat kell elbontani, hanem a vezetéket.

Kiss József: Ez számára ugyanazt jelenti. Ugyanakkor a házakhoz a bekötést is át kell alakítani. Mivel a házakhoz a bekötés a lakosság tulajdonában történik a mérőhelyek átalakításával, ezeknek a finanszírozását vagy a lakosságnak kell megoldani – ők nem tudják megfinanszírozni, nem ismerik el költségként a Magyar Villamosenergia Hivatalban – ez a lakosságot terheli. A realitás az, mivel már több helyen végeztek kábelesítést, ott tudták ezt megvalósítani, ahol ezeket a terheket az önkormányzat átvállalta. Ha már egy lakó nem csinálja meg a bekötést, akkor nem tudják elbontani a szabadvezetékes hálózatot. Szeretné jelezni, hogy ezt csak az önkormányzattal együttműködve tudják végrehajtani és nem zárkóznak el előle. Végig kell gondolni, hogy ez mekkora terhet jelent az önkormányzatnak, a lakosságnak. Azokra a részekre érdemes ezt ténylegesen kiírni, ahol az önkormányzat is rászánja magát és beszáll ebbe a költségviselésben. Ha ezt nem teszi meg, a meglévő hálózati állapotot konzerválják, nem fognak előrelépni.

Rumi Imre: Az észrevételt jegyzőkönyvezik és az önkormányzat ennek ismeretében hozza meg majd döntését. Arról tájékoztatták, hogy Biatorbágyon már elindult ez a folyamat, azaz vannak olyan városrészek, ahol földkábeles villamosenergia ellátás van, illetve a bekötéseket az új építkezéseknél az elektromos bekötést akkor is földkábeles csatlakozással oldják meg, akkor is, ha légvezetékes hálózat van, abban gondolkodva, hogy valamikor majd lekerül a légvezeték is. Egy ilyen helyzetben azt mondani, hogy visszalépnek, vagy nem írják elő a HÉSZ-ben ezeknek a korábban megkezdett folyamatoknak a további folytatását, az visszalépés lenne. A képviselő-testületet tájékoztatni fogják.

Kiss József: Részben találták meg a tervezetben, amiket felsoroltak, hogy hol nem engednek rekonstrukciót. Nem találtak benne olyat, hogy sétáló utcává alakítandó utcában. Nem tudja, hogy van-e ilyen a tervben? Az utcakép-védelmi területet sem találtak a tervben. Jó lenne egységesen kezelni, mert számukra áttekinthetetlen a hosszú felsorolás.

Rumi Imre: Külön rendelet van a védett területekről. A rendelet erre hivatkozik.

Mohácsikné Takács Sarolta: A módosított HÉSZ-t átnézve lennének apró észrevételei, amelyeket szűk körben átbeszélne.

Rumi Imre: Külön átbeszélik, mivel nekik is lenne még néhány apró korrekciós javaslat a HÉSZ-hez, egyfelől az itt elhangzottakat figyelembe veszik, amelyekre azt mondták, hogy rendben van, illetve néhány nappal ezelőtt hatályba lépett az építési törvény legújabb módosítása a 300 m^2-nél kisebb lakóépületek egyszerűbb bejelentésével kapcsolatban. A módosítás azt tartalmazza, hogy a helyi értékvédelmi és településképi előírásokat is figyelembe kell venni a továbbiakban az egyszerű bejelentésnél. Ehhez kapcsolódóan lenne egy olyan javaslatuk még a HÉSZ-be, ami fontos, ezért emelné ezt ki, hogy a főépítész feladatai közé tartozik a 191-es Kormányrendelet szerint a településkép alakításával kapcsolatos véleményezés. Beépítenék a HÉSZ-be egy olyan előírást, hogy a településkép védelmének érdekében új épület építése főépítészi szakmai vélemény figyelembevételével lehetséges. Ez visszacsatolna a 300 m^2-nél kisebb új lakóépületekre is, azaz az egyszerű bejelentési eljárásra is. Logikailag, ha az építési törvény kimondja, hogy az egyszerű bejelentési eljárásnál a településképi előírásokat is figyelembe kell venni – ezt most kimondja az új módosítás – akkor erre reagálnia kell a helyi építési szabályzatoknak. Arra nincs nagy esély, hogy teljesen normatív alapon végigírjanak egy csomó helyi településképi védelmi szabályt a HÉSZ tervezetében, hanem általánosságban próbálnának valamit megfogalmazni. Kéri, hogy beszéljenek erről is. A HÉSZ pontosítására vonatkozó állami főépítészi észrevételeket egymás között megbeszélik.

Szabóné Pányi Zsuzsa: Egy órája kapta a hírt a Miniszterelnökségtől, hogy a parlament honlapján egy újabb jogszabálytervezet van ezzel kapcsolatban. Kéri ennek figyelmbe vételét.

Szegő Géza: Segítségkérése van a tervezőhöz. Tájékoztató levelüknek van egy pontja, amire nem reagáltak. Ez a külterületi utak melletti, ún. védőterület, amelyet az 1988. évi I. tv. 42/a. (1) szabályozza, hogy a külterületi utak mellett, ha gyorsforgalmi út vagy elsőrendű út, akkor 100 méter, a tengelytől mért távolság, ha ez nem ebbe a kategóriába tartozik, akkor 50 méter. Felhívták a figyelmet, hogy ezt térképi ábrázolással is be kell mutatni a későbbi nézeteltérések kiküszöbölése végett. Ez megtörtént-e?

Máyer Andrea: Az OTÉK előírásai szerinti védőtávolságot tüntették fel. A szabályozási tervben a 100 méteres és az 50, 250 méteres védőtávolságok szerepelnek az országos közutaknál.

Szegő Géza: Az a lényeg, hogy nem amely területre vonatkozik, hanem mindig az út besorolását kell figyelembe venni. Ha az út nem külterületi, nem lakott területi szakasz, akkor vonatkozik ez a rendelkezés és sokszor nézeteltérésre ad okot, ha nincs térképileg ábrázolva. Ha ábrázolva van, azt köszöni és tudomásul veszi.

Szabóné Pányi Zsuzsa: A jövőre nézve kéri, hogy a tervezői önkormányzati válaszokban a probléma is legyen feltüntetve, mert érdekelné más hatóság véleménye is, nem csak a véleményre adott válasz.

Rumi Imre: Igen, a jövőben már másképp lesz. Ha több észrevétel nincs, befejezik a tárgyalást. A jegyzőkönyvet és a korrigált anyagot is szétküldik minden érintettnek,

résztvevőnek. Bízik abban, hogy az előre meghatározott ütemtervük szerint a képviselő-testület elé tud kerülni június végén az anyag.

Tarjáni István: Megköszöni a részvételt. Eredményes munkát végeztek. Elképzelése szintén az, hogy menetrend szerint be kell fejeződnie, mindent megtesznek, hogy ez így történjen.

k.m.f.

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

TERVEZŐI VÁLASZOK

BUDAPEST, 2016.ÁPRILIS 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	e.v.	TT/1 01-1348
TÁJI-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETVÉDELEM		
Auer Jolán vezető településtervezési zöldfelületi és tájrendező tervező,	TÁJOLÓTERV Kft.	TK/1 01-5003
M. Andrási Ágnes okl. tájépítészmérnök	TÁJOLÓTERV Kft.	
KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS		
Bíró Attila	INFRAPLAN Kft	
Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök okl. városépítési-városgazdasági szakmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	MK-01-2418
Csima-Takács Judit okl. tájépítészmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	
Hanczár Gábor okl. infrastruktúra-építőmérnök		
KÖZLEKEDÉS		
Macsinka Klára vezető tervező	MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.	KÉ-T, K1d-1, kamarai szám: 13-1017

Budapest, 2016. április hó

	Észrevételező szervezet / hatóság	Visszajelzés érkezett	Észrevételt tett
1	PMKH Állami Főépítész	**+**	**I**
2	PMKH Földhivatali Osztálya	**+**	**I**
3	PMKH Érdi Járási Hivatal, Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	**+**	**I**
4	Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság	**+**	**I**
5	Magyar Közút Nonprofit Zrt.	**-**	
6	Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal	**+**	**Észrevételt nem tesz, elfogadását támogatja**
7	Fővárosi Vízművek	**+**	**I**
8	Pest Megyei Főépítész	**+**	**I**
9	Duna-Ipoly Nemzeti Park	**+**	**I**
10	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	**+**	**Kifogást nem emel, észrevételt nem tesz**
11	Budapest Főv. Kormányhivatal Népegészségügyi Főoszt.	**+**	**Észrevételt nem tesz, elfogadja**
	Budapest Főv. Kormányhivatal Népegészségügyi Főoszt.	**Szakmai állásfoglalás**	**I**
12	PMKH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	**+**	**I**
13	Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	**+**	**I**
14	NIF Zrt.	**+**	**I**
15	PMKH Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály	**+**	**I**
16	Törökbálinti Polgármesteri Hivatal	**+**	**I**
17	Budaörs Polgármesteri Hivatal	**+**	**I**
18	MÁV Zrt.	**+**	**I**
19	Budakeszi Város	**+**	**Nem érintett, észrevételt nem tesz, továbbiakban nem kíván részt venni**
20	Budakeszi Város Jegyzője, Építéshatósági Osztály	**+**	**I**
21	Herceghalom Polgármesteri Hivatal	**-**	
22	Páty Polgármesteri Hivatal	**-**	

	Észrevételező szervezet / hatóság	Észrevétel	Válasz
1	PMKH Állami Főépítész	1	Az elnevezést javítottuk. (Megjegyezzük, hogy Törökbálint Településszerkezeti tervén a nagy sebességű vasút nyomvonalán a csatlakozó szakasz alagútban vezetése szerepel.)
		2	Javítottuk a vonalvastagságokat.
		3	A téves, kettős jelölést javítottuk.
		4	Az értelmező rendelkezéseket átdolgoztuk.
		5	Javítottuk.
		6	Töröltük a magasabb rendű jogszabályokban már szabályozott rendelkezéseket. Kivételt képez a 18.§. „Vezeték nélküli hírközlés", amelyet önkormányzati iránymutatás szándéka miatt megtartottuk.
		7	Az elő, oldal és hátsó kertekre vonatkozó előírásokat az övezeti előírásokhoz átcsoportosítottuk. A Szabályozási terven építési helyet jelöltünk ki az egyértelműség és jobb értelmezhetőség céljából.
		8	A túlszabályozott előírásokat és korlátozásokat felülvizsgáltuk, javítottuk, illetve pontosítottuk.
		9	Pontosítottuk.
		10	Az elírást, amely ellentmondást eredményezett, javítottuk.
		11	A HÉSZ táblázatai alatt a beépítési módok jelölését lábjegyzetben szerepeltetjük.
		12	Az övezetekben elhelyezhető rendeltetési egységek száma meghatározásra került.

	Észrevételező szervezet / hatóság	Észrevétel	Válasz
		13	A GKSZ övezet az OTÉK 2. mellékletében foglaltaknak megfelelnek. Biatorbágy területén jelentős mértékű zavaró hatású ipari és egyéb ipari terület nem található, és nincs szándék ilyen terület kijelölésére.
		14	A HÉSZ rendelkezéseit felülvizsgáltuk.
2	PMKH Földhivatali Osztálya	1	Hrsz 0135 ingatlan átlagosnál gyengébb minőségű földterület, ezért annak átsorolása nem ütközik a termőföld védelméről szóló 2007.évi CXXIX. trv-be. A telek jelenlegi beépíthetősége a hatályos tervek szerint – Oték előírásai alóli felmentéssel -5%. Az ingatlan vonatkozásában lótartás jelenleg megengedett. Az önkormányzatnak nem szándéka a jelenlegi művelési ág megváltoztatása, hanem annak fenntartása a területen a Nemzeti Lovaskultúra iskolai oktatásának megvalósításával.
		2	5-ös és 12-es terület vonatkozásában az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emel, elfogadja. Tervezői választ nem igényel.
		3	Az 1. sz. főút és az M1 autópálya közötti mezőgazdasági terület kereskedelmi-szolgáltató területbe való sorolása tervezett. E terület egy része a közigazgatási határtól 200 m-en belül fekszik. Emiatt e területrészre vonatkozóan Biatorbágy Önkormányzata térségi területfelhasználási engedélyt kért „beépítésre szánt terület kivételes kijelölése közigazgatási határtól 200 m-nél közelebbi területen” eljárás keretén belül. Az térségi

	Észrevételező szervezet / hatóság	Észrevétel	Válasz
			területfelhasználási engedélyt a Pest Megyei Kormányhivatal PE/AF/29-2/2016 sz. határozatában megadta. Az eljárás során a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya kifogást nem emelt.
		4	11. jelű területvonatkozásában az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emel, elfogadja. Tervezői választ nem igényel.
		5	A 13. számú területen újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, a már hatályos településrendezési eszközökben különleges beépítésre szánt területként elfogadott terület, amelynek elnevezése változik a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, az építési paraméterek változatlanul hagyása mellett.
3	PMKH Érdi Járási Hivatal, Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	1	Az örökségvédelmi kategóriákat javítottuk.
		2	Az műemléki környezeteket a Forster központ digitális adatszolgáltatása alapján tüntettük fel, amely az ex lege műemléki környezeteket nem tartalmazta. A szabályozási tervlapot korrigáltuk.
		3	Az Önkormányzat korábban kezdeményezte a Szily-kastély környezetében óvoda megvalósítása céljából megvásárolt telkek, telekrészek összevonását a kastély telkével. A telekalakítást szándékában áll megváltoztatni, és így az óvoda önálló telekre kerül, a továbbiakban nem érintve a műemléki értéket. A műemléki környezetek

	Észrevételező szervezet / hatóság	Észrevétel	Válasz
			szabályozását a Helyi védelmi rendeletbe lehetséges beépíteni, amennyiben az nem ismétel magasabb rendű jogszabályt.
		3	A többes lehatárolású régészeti lelőhelyek vonatkozásában az ÖH rögzítette, hogy „Az érintett lelőhelyek lehatárolásának egyeztetése alapján egyértelműen elkülöníthetőek a korábban pontatlanul rögzített és a 2010 környékén az MRT digitalizálása kapcsán felvett poligonok. Emellett négy esetben (10006, 10010, 10376, 57703) a lelőhely területe újabb kutatások alapján került pontosításra. Ennek eredményeként a pontatlan, vagy szükségtelen lehatárolások archiválását javasoljuk, melyek módosítását kezdeményezzük a Forster Központnál.”
		4	Az Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti munkarészében a jogszabályi hivatkozásokat javítjuk.
4	Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság	1	A HÉSZ 18.§.-a magasabb rendű jogszabályokban szabályozott, illetve jogszabályokkal ellentétes rendelkezésinek törlése indokolt, azonban az Önkormányzat kérésére a hivatkozott paragrafus iránymutatásként a rendelet része marad.
7	Fővárosi Vízművek	1	A Fővárosi Vízművek által kezelt telkek besorolása Különleges beépítésre szánt, közművek elhelyezésére szolgáló terület építési övezete „K-Kmű” besorolást kap.
8	Pest Megyei Főépítész	1	Javítottuk.
		2	A véleménnyel egyetértünk, az erdei kisvasút hosszú távú önkormányzati

	Észrevételező szervezet / hatóság	Észrevétel	Válasz
			szándék, amelynek későbbi megvalósíthatóságáról további, települések közötti egyeztetés szükséges. A Budapest-Balaton kerékpárút nyomvonala a Törökbálint felől a régi vasúti nyomvonalon érkezik és halad tovább a Viadukt térségéig, amely az erdei kisvasút megvalósíthatóságát is befolyásolja.
		3	A Településszerkezeti terv leírásában a 314/2012. (XI.8.) 4. melléklete alapján kerültek felsorolásra a régészeti lelőhelyek, műemlékek, helyi védelem alatt álló értékek és területek. A lista törlésre kerül.
		4	A vízgazdálkodási térséget legalább **85**%-ban vízgazdálkodási terület, illetve természet-közeli terület területfelhasználási egység-be kell sorolni. Javítottuk a 48.oldal táblázatát.
		5	A mondatban a szóismétléseket javítottuk.
		6	A Biológiai aktivitás érték számítását az Alátámasztó munkarész tartalmazta, a fejezetet ennek alapján kiegészítettük.
		7	A Budapest-Balaton kerékpárút vonatkozásában a szöveges munkarészeket javítottuk.
		8	A tervlapok elnevezését pontosítjuk.
		9	A tervezett oktatási központ szimbóluma és a területfelhasználási egység megnevezése sajnálatos módon fedésbe került a terven, ezt korrigáltuk.
		10	A tervezett kerékpárút és erdei

	Észrevételező szervezet / hatóság	Észrevétel	Válasz
			kisvasút önkormányzati tulajdonú közterületen halad, a színezést javítottuk.
		11	Védőtávolságokat méretezzük.
		12	A vonalas elemek jelölését egyértelműsítettük, a jobb értelmezhetőség érdekében a területi kiterjedéssel rendelkező védelmek színezésével egyidejűleg.
		13	A jelmagyarázatot javítottuk.
		14	A TÉKA adatbázis szerinti egyedi tájértékeket áttekintettük, megítélésünk szerint egyik sem településszerkezetet meghatározó elem, ezért ábrázolásukat a Szerkezeti terven és Szabályozási terven nem tartjuk indokoltnak.
		15	A vonaltípusokat ellenőríztük, javítjuk.
		16	A kótázásokat kiegészítettük.
		17	Az utcaszabályozásokat felülvizsgáltuk, több esetben telek be nem építhető részét jelöltünk ki szabályozási vonal helyett, a kisajátítások csökkentése érdekében, de a közterületek rendezésének távlati lehetőségét fenntartva.
		18	A közterület kapcsolatokat felülvizsgáltuk.
9	Duna-Ipoly Nemzeti Park	1	Hrsz 0135 ingatlan jelenlegi beépíthetősége a hatályos tervek szerint – Oték előírásai alóli felmentéssel -5%. Az ingatlan vonatkozásában lótartás jelenleg megengedett. Az önkormányzatnak nem szándéka a jelenlegi művelési ág megváltoztatása, hanem annak fenntartása a területen a Nemzeti Lovaskultúra iskolai oktatásának megvalósításával.

	Észrevételező szervezet / hatóság	Észrevétel	Válasz
		2	Művelési ág megváltoztatására vonatkozó rendelkezés törlésre került.
		3	A 67.§. pontosításra került.
		4	Egyetért azon tervezői javaslattal, hogy az erdőtervben gazdasági erdőbe sorolt, Natura 2000 területeken levő erdőterületek külön övezetbe kerüljenek (Eg-2).
		5	Különleges beépítésre szánt erdőterületek kijelölésére két területen került sor, az egyik a régebbi honvédelmi terület, a másik a jelenlegi erdészház területe. Mindkét terület az Országos Erdészeti Adattár nyilvántartásában egyéb erdő, amely jellemzően a beépített területeket, nyiladékokat, utakat stb. tartalmazza. A területek sem védelmi, sem gazdasági, sem közjóléti erdő területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt. A Különleges beépítésre szánt erdőterületi besorolása az OTÉK sajátos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó rendelkezése alapján történt. A rendeletben legkisebb kialakítható telekméretet előírtuk.
		6	A Településrendezési eszközök megalkotása során kiemelt figyelmet fordítottunk arra, hogy a megszerzett építési jogokat ne csorbítsuk az esetleges kártalanítások elkerülésé miatt az övezeti besorolások során. A Nemzeti Park Igazgatóság megküldte 9201 és 9202 hrsz-ú ingatlanokon elhelyezkedő értékes nádas területek lehatárolását, javasolta azok „természetközeli

	Észrevételező szervezet / hatóság	Észrevétel	Válasz
			terület" területfelhasználásba sorolását. A terület a hatályos településrendezési eszközökben már beépítésre szánt terület, ezért a természetvédelmi érdekek érvényre juttatását a szerzett építési jogok tiszteletben tartása mellett oly módon tudjuk javasolni, hogy a Szabályozási terven az építési övezeten belül a megőrzendő értékes élőhelyeket „természetközeli állapotában megtartandó nádas" jelek kerülnek lehatárolásra. A HÉSZ 8. §. az alábbi bekezdéssel egészül ki: „ A Biai-tó mellett a „természetközeli állapotában megtartandó nádas" jellel körülhatárolt védendő élőhelyek természetes/természetközeli állapotukban megtartandók. E területeken a természetes terepfelszín nem változtatható meg." A 9201, 9202 hrsz.-ú telkeken az építési hely kijelölése a mélyfekvésű területeken kívül került kijelölésre.
11	BFKH Népegészségügyi Főosztály Szakmai vélemény a szennyvíztisztító védőtávolságának meghatározásához		A HÉSZ a szakmai vélemény javaslatának figyelembe-vételével készült. 13.§. (4) A szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 300 m. (5) A szennyvíztisztító telep védőtávolságának csökkentése a technológia korszerűsítésével mérlegelhető, az egészségre gyakorolt hatások csökkenése esetén. (6) Szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül: a) új lakó, üdülő, egészségügyi, oktatási, vendéglátási, élelmiszerrel összefüggő kereskedelmi-

	Észrevételező szervezet / hatóság	Észrevétel	Válasz
			szolgáltatási, szállás és szociális otthoni ellátás rendeltetésű épület nem létesíthető.
12	PMKH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	1	Az alátámasztó munkarészben a tájи és természeti értékek a védettségek kategóriáinak megfelelően kerültek felsorolásra.
		2	A nagy sebességű vasút felszín alatti vezetését javasoltuk az alátámasztó munkarészben.
13	Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	1	Az Alátámasztó munkarész "Felszíni és felszín alatti vizek" fejezete kiegészül az alábbiakkal: Biatorbágy város közigazgatási területe érinti a Füzes-patak (AEP495) és a Benta-patak felső (AEP317), valamint a Biai-halastavak (AIG929) felszíni víztesteket, ezért a tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a „Magyarország vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről" szóló 1042/2012. (11.23.) Kormányhatározat mellékletében szereplő, ezekre a víztestekre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé.
		2	HÉSZ tevékenységet nem szabályozhat.
		3	A HÉSZ Vízgazdálkodási területekről szóló 63. §-a kiegészül a kért előírással.
14	NIF Zrt.	1	M1-es autópálya bővítéséről az előzetes véleménykérés során sem a Nif, sem más érintett közlekedési szakigazgatási szerv nem nyilatkozott, ezért arról egyeztetéseket nem folytattunk, és a településrendezési

	Észrevételező szervezet / hatóság	Észrevétel	Válasz
			eszközökben sem szerepelnek. A levélből nem derül ki, hogy a jelenlegi közlekedési terület elegendő-e a bővítéshez.
		2	Biatorbágy-Tata vasútvonal szakaszának fejlesztéséről az előzetes véleménykérés során nyilatkoztak, de annak tervi készültségéről -azaz kiviteli terv elkészült-e - nem. A településrendezési eszközök készítése során erre vonatkozóan adatot nem szolgáltattak, ezért a terv beépítése a Szabályozási tervbe nem történt meg. Véleményünk szerint jelen eljárásba az nem építhető már be. Az esetleges módosítási igény önálló eljárásban kezelhető., tekintettel a partnerségi egyeztetésre.
		3	A településrendezési eszközök az M0 nyugati szektorának helyét biztosítják.
		4	A tervlapokon a kerékpárutat javítottuk a véleményezési eljárás során megkapott „Budapest-Balaton kerékpárútvonal megvalósíthatósági tanulmányterve” alapján.
15	PMKH Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály	1	A településrendezési eszközök felülvizsgálatához kapott erdészeti adatszolgáltatást követően Biatorbágy közigazgatási területén levő erdőterületekre vonatkozóan módosult az erdőterv, a tervezés során a tervezők ezt észlelték, ezért a Megalapozó vizsgálat TK-V-1 sz. tervlapja 2016 februárjában aktualizálva lett az Országos Erdőállomány Adattárának interneten elérhető adatbázisa alapján (http://erdoterkep.nebih.gov.hu/). E tervlap az erdőtervezett erdők

<table>
<tr><th></th><th>Észrevételező szervezet / hatóság</th><th>Észrevétel</th><th colspan="2">Válasz</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">tekintetében nem mutat eltérést az interneten hozzáférhető erdőtérképtől.
Az OtrT és a BATrt vonatkozó előírási szerint a z erdők területének 95%-át erdőterületbe kell sorolni a településrendezési eszközökben.
Az egyes beépítésre szánt területeken a szabályozás telken belül erdőterületként megtartandó területként szerepelteti az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületeket, amelyek megváltoztatása, művelés alóli kivonása az erdőtörvény szerint történhet.
A HÉSZ előírásaival biztosított e területek erdőterületként való megmaradása.
A kififogásolt erdőtagok részletezve:</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>44/B</td><td>TSZT-n ábrázolása jó, SZT-n javításra kerül.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>57/B, 57/C, 57/D, 57/E, 57/F
58/A, 58/B</td><td>TSZT-n, SZT-n ábrázolt.
TSZT-n gazdasági erdő, SZT-n Ev övezet, erdőtervben védelmi rendeltetésű
TSZT-n javítjuk</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>60/C</td><td>TSZT-n, SZT-n ábrázololt, kissé eltérő konturral</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>60/D*</td><td>TSZT-n Lke, SZT-n „Erdőként fenntartandó terület”
Az erdőtag a régi vasúti nyomvonal területe, ahol a Budapest-Balaton kerékpárút tervezett.
TSZT-n javítottuk közúti területre.</td></tr>
</table>

	Észrevételező szervezet / hatóság	Észrevétel	Válasz	
			60/E*	TSZT-n a szomszédos területfelhasználásoknak megfelelően ábrázolt. SZT-n „Erdőként fenntartandó terület". Az erdőtag a régi vasúti nyomvonal területe, ahol a Budapest-Balaton kerékpárút tervezett. TSZT-n javítottuk közúti területre.
			61/A	TSZT-n vízgazdálkodási terület, (források és patak terület), az SZT-n „Erdőként fenntartandó terület".
			70/A, 70/B	TSZT-n Üdülőterület (Üh), az SZT-n „Erdőként fenntartandó terület".
			149/A	TSZT-n, SZT-n jól ábrázolt.
			149/C	TSZT-n közút, az SZT-n „Erdőként fenntartandó terület".
			149/D	TSZT-n, SZT-n szerepel kissé nagyobb kiterjedéssel.
			154/A	TSZT-n, SZT-n jól ábrázolt.
			154/NY	TSZT-n Védelmi erdő, SZT-n Ev övezet
			154/C	TSZT-n a szomszédos Különleges Szállásférőhely övezetét kissé fedi, ez a területrész az SZT-n „Erdőként fenntartandó terület".
			156/A, 156/C	TSZT-n, SZT-n szerepel,

	Észrevételező szervezet / hatóság	Észrevétel	Válasz	
				jó kiterjedéssel
			157/A, 157/B, 157/C, 157/D, 157/E, 157/F, 157/G, 157/H, 157/I, 157/J, 157/K, 157/L, 157/M, 157/N, 157/P, 157/Q, 157/R, 157/T	TSZT-n, SZT-n szerepel, jó kiterjedéssel
			163/A	TSZT ábrázolt, SZT-n javításra került.
			163/B	TSZT-n, SZT-n jól ábrázolt.
			164/A, 164/B	TSZT-n, SZT-n jól ábrázolt.
			168/A	TSZT-n, SZT-n szerepel kissé nagyobb kiterjedéssel, SZT-n a hiányzó övezeti jel pótlásra került.
		2	Iharos területén az Önkormányzat tulajdonában lévő területen Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület kerül kijelölésre, amely az iharosi sportterülethez és a táborhoz kapcsolódóan turisztikai célú fejlesztést tesz lehetővé. Az építési hely kijelölése a terület észak-nyugati részén, a csatlakozó napközis tábor és sportterület felőli oldalon történt 7-es terület esetében nem történik erdő igénybevétele. 8-as terület területre hatályban lévő szabályozási terv van, amely tartalmazza a Szily Kálmán út meghosszabbítását a vasút felett az 1-es útig, valamint a gazdasági terület feltáró útját is. Az előbbi	

	Észrevételező szervezet / hatóság	Észrevétel	Válasz
			távlati célja az Önkormányzatnak, a növekvő közlekedési forgalom rendezésére. A gazdasági terület feltárása és átvezetése az erdőterületen a csatlakozó jelenleg mezőgazdasági használatú területek megközelítését is szolgálja. Az erdőterület igénybevétele, művelés alóli kivonása az Erdőtörvény rendelkezései alapján történhet majd meg, addig erdőként fenntartandó terület kerül kijelölésre. A II.-es terület az vonatkozásában a Pest megyei Kormányhivatal Építésügyi Osztálya PE/AF/29-2/2016 ügyiratszámon kiadott határozata alapján engedélyt adott beépítésre szánt térség kivételes kijelölésére, az eljárás során kifogást nem emeltek.
		3	Az M0 körgyűrű kialakítása tervezett, annak feltüntetése a településszerkezeti terveken magasabb rendű jogszabályok alapján történt.
16	Törökbálinti Polgármesteri Hivatal	1	A Megalapozó vizsgálat a Településfejlesztési koncepcióhoz készült, és a 314/2012 Korm. rendelet alapján a Településrendezési eszközök készítésekor felhasználtuk, és kiegészítettük. A Megalapozó vizsgálat készítésekor az akkor hatályos terven nem szerepelt. A Településszerkezeti Terv figyelembe vette Törökbálint területén jelölt nagysebességű vasutat, de Biatorbágy területén a magasabb szintű terveknek megfelelő

	Észrevételező szervezet / hatóság	Észrevétel	Válasz
			nyomvonalon ábrázoltuk.
		2	A tervlapokon a kerékpárutat javítottuk a véleményezési eljárás során megkapott „Budapest-Balaton kerékpárútvonal megvalósíthatósági tanulmányterve" alapján.
		3	Biatorbágy a régi vasúti nyomvonalon erdei kisvasút visszaépítésének lehetőségét hosszútávon biztosítani kívánja. Ugyanezen területen tervezett a Budapest-Balaton kerékpárútvonal is.
		4	A Tópark projekt területének településrendezési eszközeinek módosítására külön eljárást indított.
		5	A Hosszúréti patak vonatkozásában a HÉSZ 14.§. (4) pontja az alábbiak szerint módosul: A Hosszúréti patak szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű új beruházás esetén, b) új telekosztású terület esetén. A 39.§. kiegészül az alábbiakkal: (10) A gazdasági területeken a) a csapadékvizet telken belül kell kezelni, és külső befogadóba szakaszosan kell bevezetni. b) A burkolt és tetőfelületek minden 100 m2-e után 1m3 záportározó létesítendő. c) Indokolt esetben egy telken több záportározó is létesíthető.
		6	A Gksz területen a csomóponti ágak mentén a háromszintes növényállomány telepítésével egyetértünk, a (7) bekezdés az alábbiak szerint módosul: „A területen belül, a csomóponti

	Észrevételező szervezet / hatóság	Észrevétel	Válasz
			ágak mentén, legalább 20 m-es zöldsávot kell kialakítani és fenntartani háromszintes növényzettel.
	Melléklet: Törökbálint Képviselő-testület határozata	*1*	Törökbálint Város Településszerkezeti Tervét és Helyi építési Szabályzatát a Megalapozó vizsgálat elkészülte után fogadta el, ezért az abban nem a most már hatályos állapotnak megfelelően szerepel.
		2	A rendelkezésünkre álló, Törökbálint honlapjáról letöltött településszerkezeti terv és Biatorbágy Tópark területére vonatkozó hatályos terv szerint a két nyomvonal csatlakozik.
		3	A Tópark projekt területén a tó mellett a körüljárás biztosított.
		4	A Tópark projekt területének településrendezési eszközeinek módosítására külön eljárást indított.
		5	A Hosszúréti patak vízjogi létesítési engedéllyel más nyomvonalra került, amely a a V és Ev övezetek, valamint a Gksz övezet területét érinti. Erre vonatkozóan Térségi területfelhasználási engedélyt kért és kapott Biatorbágy. Az Ev övezet védelmi hatásának biztosítást más eszközökkel, háromszintes növényzettel kialakított zöldsávval lehet biztosítani.
		6	Biatorbágy településszerkezeti eszközei ezt figyelembe vették.
17	Budaörs Polgármesteri Hivatal	1	A Megalapozó vizsgálat a Településfejlesztési Koncepcióhoz készült, annak felhasználása a 314/2012 Korm. rendelet vonatkozó pontja alapján került felhasználásra

	Észrevételező szervezet / hatóság	Észrevétel	Válasz
			és szükséges mértékben kiegészítésre.
		2	A hibás pdf fájl javítjuk.
		3	Közműhálózatok fejlesztési javaslatának tervlapjait megküldjük.
		4	Hosszúréti patak vonatkozásában a HÉSZ 14.§. (4) pontja az alábbiak szerint módosul: A Hosszúréti patak szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell. a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű új beruházás esetén, b) új telekosztású terület esetén. A 39.§. kiegészül az alábbiakkal: (10) A gazdasági területeken a) a csapadékvizet telken belül kell kezelni, és külső befogadóba szakaszosan kell bevezetni. b) A burkolt és tetőfelületek minden 100 m2-e után 1m3 záportározó létesítendő. c) Indokolt esetben egy telken több záportározó is létesíthető.
		5	A szelvényezést javítottuk.
		6	A Tópark Projekt területére vonatkozóan Biatorbágy a településrendezési eszközök módosítására új eljárást indított.
18	MÁV Zrt.	1	Biatorbágy-Tata szakasz vasúti fejlesztési tervének kiviteli tervével kapcsolatban az előzetes véleménykérés során információt nem kaptunk, így azok beépítése a településrendezési eszközökbe jelen eljárás keretében nem illeszthető be.
		2	Biatorbágy a régi vasúti nyomvonalon erdei kisvasút visszaépítésének lehetőségét

	Észrevételező szervezet / hatóság	Észrevétel	Válasz
			hosszútávon biztosítani kívánja
		3	Gyöngyvirág utca megnyitása és továbbvezetése a Pátyi útig a szabályozási terven szerepel.
		4	A Nemzeti Közlekedési Stratégiában szereplő projekt, a 81106 sz. út és az M1 autópálya Sasfészek-tó pihenőhely összekötése Páty területén van. Biatorbágy településrendezési eszközei a település közigazgatási határán túl nem adhat javaslatot.
20	Budakeszi Város Jegyzője, Építéshatósági Osztály	1	A 29.§. (1) kiegészül -„támfalakat, rézsűket, bevágásokat" A 29.§. (2) kiegészül -„Amennyiben a terep eredeti lejtése támfal, bevágás kialakítását szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcső, vagy támfal , bevágás magassága sehol nem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 3,0 métert."
		2	A lakóövezetekben előírt beépítettség nem léphető túl, ezért nem tartjuk szükségesnek a kiegészítő rendeltetésű épületek nagyságának szabályozását. A kiegészítő rendeltetésű épületek köre megfelel az OTÉK vonatkozó rendelkezéseinek.
		3	A gerincmagasság értéke az épületmagasság értékéhez kötött. Az OTÉK 7.§. (5) szabályozza az épületmagasság értékének számítását. A HÉSZ előírásai magasabb rendű jogszabállyal nem lehetnek ellentétesek, ezért nem szükséges a szabályozás pontosítása.

	Észrevételező szervezet / hatóság	Észrevétel	Válasz
		4	Az épületek, építmények kialakításának szabályait az egyes övezetek előírásaihoz átcsoportosítottuk, ott pontosításra kerül.
		5	A 28.§. (5) pontja törlésre került.
		6	A kerítés áttörtségének mértéke és nem az anyaghasználata szabályozott ebben az esetben.
		7	A vegyes rendeltetésű övezetben előírt beépítettség nem léphető túl, ezért nem tartjuk szükségesnek a kiegészítő rendeltetésű épületek nagyságának és számának szabályozását. A kiegészítő rendeltetésű épületek köre megfelel az OTÉK vonatkozó rendelkezéseinek.
		8	Az üdülő övezetekben előírt beépítettség nem léphető túl, ezért nem tartjuk szükségesnek a kiegészítő rendeltetésű épületek nagyságának és számának szabályozását. A kiegészítő rendeltetésű épületek köre megfelel az OTÉK vonatkozó rendelkezéseinek.
		9	A táblázatokat értékeit pontosítottuk.
		10	Javítottuk az övezeti jelek elírásait.

Az észrevételező szervezetek és hatóságok ellentétes véleményei miatt egyeztető tárgyalás összehívása indokolt.

Biatorbágy Város
Településrendezési eszközei

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

314/2012. Korm. rendelet szerinti véleményezési szakasz lezárásához

2016. május 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
M. Andrási Ágnes okl. tájépítészmérnök	TÁJOLÓTERV Kft.	
KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS		
Bíró Attila	INFRAPLAN Kft	
Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök okl. városépítési-városgazdasági szakmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	MK-01-2418
Csima-Takács Judit okl. tájépítészmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	
Hanczár Gábor okl. infrastruktúra-építőmérnök		
KÖZLEKEDÉS		
Macsinka Klára vezető tervező	MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.	KÉ-T, K1d-1, kamarai szám: 13-1017

Tartalomjegyzék

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK 5
Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer 5
Beépítésre szánt területek 5
Beépítésre nem szánt területek 6
Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek 9
Védelmi és korlátozó elemek 10
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései 17
A településszerkezeti változások bemutatása 17
A település területi mérlege 31
A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása 33
Térszerkezeti terveknek való megfelelőség igazolása 33
A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása 48
Szabályozási terv összhangja a Településszerkezeti Tervvel 52
TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK 54
Természetvédelmi, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok 54
Tájhasználat, tájszerkezet javaslata 56
Biológiai aktivitásérték változása 58
ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE 59
Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai 59
Környezeti feltételek, Várható környezeti hatások 62
KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK 66
Közúthálózat 66
Közösségi közlekedés 68
Kerékpáros közlekedés 68
Gyalogos közlekedés 69
Parkolás 69
KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK 70
Településszerkezeti terv közműfejlesztési javaslata 70
Közműellátás és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat 72
Közművenkénti közműfejlesztési feladatok 73
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ 81
Tervjegyzék 83
Terviratok 85

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

Biatorbágy közigazgatási területének adottságai a változatos domborzat és vízrajz, növényállomány, természetvédelmi területek, a Bia és Torbágy történeti fejlődése, valamint az országos jelentőségű közlekedési útvonalak.

A 2014-es TFK–ban rögzített alapelv, hogy „*Biatorbágy számára a legnagyobb feladatot a gazdaság helyi szereplőinek megerősítése, a vállalkozási szférán belül az innovatív, kutatás-fejlesztési tevékenységek előtérbe helyezése, az oktatási-képzési infrastruktúra bővítése, fejlesztése, a lakosság helyi kötődésének erősítése, különösen a fiatal, gyermekes családok helyben tartásának ösztönzése jelenti.*"

Biatorbágy város az épített környezet településképi megjelenést tekintve kedvező helyzetű, ugyanakkor a településszerkezeti és településképi vonzó hatásokat nézve nagyobb súllyal vannak jelen a kockázati tényezők, mint a fejlesztési lehetőségek. A településrendezési eszközök kidolgozása során a „finom-hangolásokat" szükséges megfelelően kezelni.

Beépítésre szánt területek

LAKÓTERÜLETEK

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

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

üdülőterületek

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

VEGYES TERÜLETEK

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

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

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

GAZDASÁGI TERÜLETEK

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

A történeti településmagban a Sóskúti út mentén a belterület határán található egy viszonylag kis tömbnyi gazdasági terület, mely csak a tervezett közlekedési csomópont kiépültével lesz igazán

használható.

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

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

A Tó-park területén kialakult állapothoz igazodik a területfelhasználás korrekciója, amely részben új beépítésre szánt terület kijelölését is jelenti. A terület a gazdasági területfelhasználású marad.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- temetők K-T,
- sportpályák területei K-Sp,
- rekreációs területek K-R
- oktatási terület K-Okt
- bevásárló központ területe K-Ker,
- szállásférőhelyek területe K-SZF,
- különleges beépítésre szánt egyéb erdőterület K-E
- hulladékkezelők és –lerakók területei K-SZT.
- közmű terület K-Kmű

A Nyugati lakóterülettől észak új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ahol a város új komplex oktatási intézményt kíván létesíteni.

A Biai-tó dél-keleti végén a korábban Különleges Szállásférőhely besorolású területe Különleges – rekreációs besorolást kap, változatlan intenzitás fenntartása mellett.

A Hegylábi területeken 2002-es tervben a telekhatárokra igazított K-SZF „Különleges szállásférőhely" területfelhasználási kategóriákba sorolt területeken nem indult meg a tervezett átalakulás. A területek „Különleges, beépítésre szánt rekreációs" területfelhasználási egységbe kerülnek, a szabályozási paraméterek finomításával.

Az un. „Barackvirág" terület részleges fenntartása különleges - tartalék fejlesztési terület, illetve közpark területfelhasználási kategóriában javasolt.

Beépítésre nem szánt területek

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A meglévő és tervezett közutak, és vasutak nyomvonalát a településszerkezeti tervlap tartalmazza.

ZÖLDTERÜLETEK

Biatorbágy közparkjai és játszóterei

- Kodály téri díszpark és játszótér: a település északi felén található, elsősorban a pihenést szolgálja az igényesen kialakított, szökőkúttal és pergolákkal rendelkező közösségi tér. A játszótér némileg elkülönítve került kialakításra.
- Füzes-patak völgye, Füzes játszótér: a patak völgye az ökológiai folyosó része, a belterületi szakaszt gyepes, ligetes, változó ökológiai-esztétikai értékű zöldsáv kíséri. A játszótér kerítéssel körülvett, egyedi játszóeszközökkel rendelkezik.
- Fő téri díszpark és játszótér: a tervezett városközpontban található tér ad otthont a legtöbb rendezvénynek, a település legjelentősebb közösségi találkozóhelye.
- Szent-Erzsébet tér – kamasz játszótér, KRESZ park, gördeszka park: a város legtöbb funkciót betöltő parkja a legtöbb korosztály kiszolgálását teszi lehetővé. Az aktív kikapcsolódás

mellett a park idős fái alatti padok a pihenést szolgálják.

- Herbrechtingen tér, Tavasz játszótér: speciális közösségi tér, az aktív testvérvárosi kapcsolatoknak emléket állító díszpark elsősorban a pihenést teszi lehetővé a Nyugati Lakóterületen.

A tervezett közpark területek módosulnak:

- közpark helyett különleges beépítésre nem sportterületbe kerül a viadukt alatti „szilvamag" terület,
- közpark helyett különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt rekreációs területbe kerül az Iharos terület
- a Forrás-völgyben a tervezett közpark egy része erdőtervezett erdőterület lett.

Korlátozottan közhasználatú zöldfelületek

- Temetők
- Sportpálya

Biatorbágyon két sportterület található: a Kolozsvári utcai és az Iharosi sportpálya. A TSZT felülvizsgálat során a tervezett sportterületek változatlan funkcióval szerepelnek.

Közhasználat elöl elzárt, jelentős zöldfelülettel rendelkező egyéb zöldfelületek

Családi házas területek lakókertjei

Biatorbágy lakóterületeinek nagy része kertvárosias lakóterület, ahol jellemzően a telek legalább felét zöldfelület borítja. Ezen zöldfelületek a települési zöldhálózat fontos elemét képezik, településökológiai szerepük jelentős.

ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületeket a Településszerkezeti terv felülvizsgálat során az erdőtervekkel összhangban

- védelmi –,
- gazdasági- és
- közjóléti erdőterületbe sorolja.

védelmi erdők (Ev)

Védelmi rendeltetésű erdőterületbe az erdőterv szerinti védelmi rendeltetésű erdőterületek kerültek. A TSZT elfogadása óta védelmi rendeltetésű erdőterületek kerültek erdőtervezésre az Iharosban, az Etyekre vezető úttól délre lett.

közjóléti erdők (Ek)

Közjóléti erdők funkciójukat tekintve a korábbi egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületeknek (Ee) felelnek, az erdőtörvény módosította elnevezésüket. Az erdőtervezett közjóléti erdőterületeken túlmenően közjóléti erdőterületbe nem sorol területet a Településszerkezeti terv. Közjóléti erdőterület a Katalin-hegyi üdülőterülettől északra jelöl ki a Településszerkezeti terv.

gazdasági erdők (Eg)

A gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg) besorolásba az erdészeti üzemterv szerint elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőterületbe sorolt területek kerültek. E területeken kilátó, sétaút, illetve egyéb, az erdőgazdálkodáshoz, vadgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, építmény helyezhető el. Sajnálatos módon az erdőtervek Natura 2000 területeken levő erdőterületek nagy részét nem védelmi, hanem gazdasági erdőterületbe sorolja. A Településszerkezeti terv szükségesnek és indokoltnak tartja a természetvédelmi és tájvédelmi szempontok érvényesítését az erdészeti üzemtervezés során, oly módon, hogy Natura 2000 területen és védett természeti területen elhelyezkedő erdőterületek elsődleges rendeltetése védelmi rendeltetés legyen, elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőterületek természetvédelmi érdekeltségű területeken ne legyenek.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

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

kertes mezőgazdasági területek (Mk)

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

korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek (Mtv)

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe1 tartoznak a korábban „védendő tájhasználatú mezőgazdasági területek"-be sorolt területek. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol az ökológiai hálózat, a táji –természeti értékek és a környezeti elemek védelme érdekében csak olyan építmények helyezhetők el, amelyek a más jogszabályban meghatározott védelmi célokkal összhangban vannak, vagy azok megvalósítását szolgálják. E területeken a mezőgazdálkodási tevékenység csak a természeti értékek, védett vagy jelölőfajok és élőhelyek megőrzésével folytathatók.

Nem tartozik a korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek közé, a korábban védendő tájhasználatú mezőgazdasági területbe tartozó, a Nyakas-kő alatti legelő terület, amely különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe kerül átsorolásra.

általános mezőgazdasági területek (Má)

A felülvizsgálat a Településszerkezeti terv szintjén javasolja az „árutermelő mezőgazdasági terület I."-be, „árutermelő mezőgazdasági terület II."-be és az „üzemi jellegű mezőgazdasági területek"-be tartozó mezőgazdasági területek összevonását, egy területfelhasználási egységbe, „általános mezőgazdasági területbe" sorolását. (A szabályozás szintjén majd megkülönböztetésre kerülnek e területek, az általános mezőgazdasági terület övezeteiként)

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

gyümölcsös mezőgazdasági területek (Má-gy)

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

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

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

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

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

Az Iharos völgy területe különleges beépítésre nem szánt rekreációs területként való kijelölése támogatott. A terület felhasználás során figyelembe kell venni, hogy a területet több fajta védendő ökológiai érték érinti.

A Nyakas-kő alatti önkormányzati legelő területén a jelenlegi beépítettség fenntartásával, és a

jelenleg is megengedett lótartás kihasználásával az iskolai oktatásban a lósport megjelenését segíti elő a kijelölt különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület

Különleges beépítésre nem szánt sportterület Kb-Sp kerül kijelölésre a Forrás-völgy végi jelenlegi erdészház területén, tekintettel a terület védettségére, amely beépítésre szánt terület kijelölését nem teszi lehetővé.

Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

SZERKEZETALKOTÓ ÉS TAGOLÓ KÖZLEKEDÉSI ELEMEK,

Gyorsforgalmi utak

- 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.

Országos főutak

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

Országos mellékutak

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

Kötöttpályás közösségi közlekedés

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

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

Kisvasút építése - turisztikai célból tervben az önkormányzat tervei között szerepel egy Biatorbágy – Budafok útvonalon haladó kisvasút építése a régi vasút nyomvonalán, ennek biatorbágyi szakaszát feltüntettük a szerkezeti terven.

SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ, TAGOLÓ EGYÉB NYOMVONALAS ELEMEK

132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózat

SZERKEZETALKOTÓ ZÖLDFELÜLETI RENDSZEREK, VÍZFOLYÁSOK

Vízfolyások

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

Fasorok, zöldsávok

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

Védelmi és korlátozó elemek

VÉDŐTÁVOLSÁGOK

Közlekedés

- forgalmi utak és autópályák védőtávolsága,
- vasút védőtávolsága,

Szennyvízelvezetés területén:

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

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

- a település mélyfekvésű területeit,
- vízfolyásainak, árkainak, tavainak területigényét és karbantartó sávját,

Villamosenergia ellátás vonatkozásában:

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

Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:

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

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMEK, TERÜLETEK

Közigazgatási területen országos szintű természetvédelmi védettség alatt álló területek:

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

Közigazgatási területen helyi szintű természetvédelmi védettség alatt álló területek:

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

Biatorbágy közigazgatási területén két történeti kert található:

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

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMEI

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

Lelőhely név	Azonosító	Helyrajzi szám
Öreg-hegy	9964	0134/2, 0135
Öreg-hegy	9965	0132/22, 0132/23, 0133, 0134/1, 0134/2, 0132/21, 0132/20, 0132/19, 0132/18, 0132/24, 0137
Kis-tói-földek	9966	0153, 0152/1
Bolha-hegy	9967	6393, 6394, 6383, 6384, 6382, 6375, 6381, 6380, 6376, 6377, 7465, 7464, 7468, 7469, 7470, 5801/1, 6389, 6388, 6387, 6386, 6378, 6379
Tó-melléki-dűlő	9968	0210
Tó-melléki-dűlő	9969	0210
Tóparti-dűlő	9970	0210, 0215/2, 0215/1, 0218/1, 0216, 0214
Pap-rét	9971	0206
Református temető	9973	313, 437/1, 401, 403, 404, 407, 0172/3, 0172/9, 0172/12, 397, 420, 399, 398, 312, 0172/13, 0172/11, 0172/10, 0172/26, 0172/27, 405, 406, 411/1, 408, 402, 400
Halál-domb	974	1079/1, 1079/2, 1063/1, 1065/15, 1065/14, 1075/2, 1080, 1076/2, 1077/2, 1078/1, 1075/1, 1065/10, 1065/9, 1065/8, 1065/13, 1082, 1083, 1076/1, 1072/1, 1065/18, 1070/2, 8743/27, 1068/1, 1067, 1064, 1065/5, 8743/25, 8743/28, 1074/2, 1065/17, 1065/16, 1065/19, 1066, 923, 02/22, 03, 8744, 8745, 1065/11, 8743/26, 1078/2, 1081, 1065/12, 1065/7, 1065/4, 1071, 1070/1, 1072/2, 1073, 1061/2, 1068/2, 1069, 1065/6, 1058/1, 1059/2, 1060/1
Disznó-lapos	9975	8743/32, 8743/21, 8743/38, 8743/7, 03, 7902, 7903, 8743/16, 8743/20, 8743/37, 8743/23, 8743/22
Disznó-lapos	9976	0170/12, 0309
Disznó-lapos	9977	309, 0309, 0310
Szabad-föld	9978	0308, 0309, 0306/6
Szabad-föld	9979	0309, 0306/6
Szabad-föld	9980	0309
Pörösök-dűlő	9981	0309
Pörösök-dűlő (Kerek-domb)	9982	0308, 0309
Tóparti-dűlő	9983	0218/1
Etyeki-domb	9984	0199/18, 0199/19, 0199/20, 0199/23, 0218/1, 0199/26, 0199/27, 0199/28, 0199/29, 0199/15, 0199/16, 0200, 0216, 0201/21, 0201/16, 0201/15, 0201/13, 0201/11, 0199/14, 0199/31, 0199/30, 0199/25, 0218/2, 0199/22, 0199/21, 0218/3, 0199/24, 0201/12, 0201/17, 0201/18, 0201/19, 0201/20, 0201/22, 0201/10, 0199/13, 0199/12, 0199/11, 0199/10, 0219/1, 0208, 0199/17, 0201/14, 0215/42
Bolha-hegy	9985	0177, 0176/10, 0178/6
Bolha-hegy	9986	0177, 0178/6, 0176/9
Pap-réti-dűlő	9987	0201/14, 0201/11, 0201/10, 0201/9, 0201/8, 0201/7, 0201/23, 0201/22, 0201/21, 0201/20, 0201/19, 0201/18, 0201/17, 0201/16, 0201/15, 0201/13, 0201/12,

Lelőhely név	Azonosító	Helyrajzi szám
		0201/24, 0201/25, 0201/26, 0201/27, 0201/28, 0201/29, 0201/30, 0201/31, 0201/32
Köves-dűlő	9988	0190/54, 0191/4, 0190/51, 0191/3
Öreg-hegy	9989	4712, 4713, 4678, 4698/1, 4672/1, 4685, 0132/24, 4688, 4689/1, 4684, 4692/2, 4693/1, 4701, 4696/1, 4695, 4693/2, 4697, 4696/2, 4693/3, 4686, 4687, 4715, 4714, 4710, 4707, 4692/1, 4680, 4681, 4690, 4691, 4689/2, 4664, 4665, 4670, 4671, 4677, 4679, 4698/6, 4698/7, 4702, 4698/5, 4704, 4682, 4694, 4692/3, 4698/4, 4698/3, 4700, 4698/2, 4683/1, 4709, 4708, 4716, 4669, 4668, 4667, 4666, 4703, 4705, 4676, 4706, 4673
Kutya-hegy	9990	0156, 4139/1, 4138, 4333/3, 4333/4, 4334/3, 4342/2, 4340, 4343/2, 4343/3, 4343/4, 4334/1, 4333/7, 0170/4, 0170/2, 4343/5, 4341, 4345, 4332, 4346/2, 0165, 4333/5, 4333/6, 4334/2, 4137/3, 4136/2, 4335, 4336, 4337, 4338, 4339, 4342/1
Kutya-hegy	9991	0156, 0165, 0157
Kutya-hegy	9992	0165, 0158/1, 7883/1, 0158/12, 0158/11, 0158/6, 7869, 7870, 7871, 7872, 7864, 7866, 0158/3, 0158/14, 0158/7, 7882, 7878, 7876, 7849, 7880, 7879, 7867, 7875, 7868, 0158/10, 0158/9, 0158/13
Sóskúti major	9993	0172/3, 0172/7, 0172/6, 0172/8, 0172/23, 0171/3, 0172/21, 0172/22
Urasági-tag	9994	0170/4
Urasági-tag	9995	750, 749, 748, 7879, 7880, 7883/4, 745, 744/1, 7874, 743/2, 742/1, 7877, 7859/1, 737, 7876, 7878, 7882, 739, 7868, 7875, 7867, 7858/1, 7869, 7870, 7871, 7872, 7864, 7866, 741, 742/2, 743/1, 7881, 7884, 746, 747/1, 7859/3, 7865/2, 7859/4, 752, 7859/2, 7873, 7865/1, 738/1, 738/2, 7883/5, 747/2, 767/1, 768
Öreg-hegy	9996	0132/24
Hosszú-rétek	9997	2399/9
Kelényi-tanya	9998	7703, 7768, 7704, 7763/2, 7766, 7767, 064/11, 064/10, 064/9, 066, 067
Út melletti dűlő	9999	7738, 7739, 7780, 7781, 7788, 7779, 7736, 7745, 7721/8, 7790, 7721/5, 7721/6
Mocsaras-dűlő	10000	7724/43, 7724/69, 7724/37, 7724/68, 7724/38, 7724/41, 7724/39, 7724/40, 7724/36, 7724/42
Tyúk-berek	10001	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
Tyúk-berek	10002	7702/1, 7702/32, 7716/7, 7717, 7716/8, 7701/1, 7716/6, 080/3, 079/2, 7716/4, 7716/10, 7716/9
Hosszú-rétek	10003	079/2, 079/5, 079/4, 029
Káposztás-dűlő	10005	8187, 8188, 8189, 8224, 8223, 8222, 8221, 8199, 8218, 8210, 8207, 8208, 012/44, 6919, 6918, 6917, 1814/1, 8219, 8220, 8200, 8201, 8202, 8203, 8204, 8206, 8109, 6926, 6920, 1768, 8205, 8196, 8195, 8194, 8193, 8192, 8191, 8190, 8198, 8158, 8159, 8113, 1812, 8103, 8213, 8212, 8107, 8105, 8106, 8214/4, 8214/5, 1813, 8209, 8211, 8131, 1810, 1809, 1808, 8112, 8111, 8110, 1769, 1790, 1811, 1770, 6922, 6921, 8160, 8197, 8108, 6913, 8104, 8102, 8217, 8214/3, 6929
Szarvasugrás	10006	8627, 2217/12, 8718, 8719, 8720, 8721, 8633, 2317/4, 2317/5, 8601, 8619, 8618, 8617, 8638, 8650, 8637, 8651, 8600, 8624, 2217/11, 8631, 8632, 8723, 8689, 8611, 8612, 8613, 8722, 8630, 8641, 8628, 8642, 8629, 8636, 8691, 8687, 8686, 8680, 8672, 8717, 8649, 8620, 8621, 8622, 8623, 8634, 8668, 8679, 8677, 8665, 8635, 8678, 8681, 8702, 8704, 8626, 8683, 8706, 8707, 8698, 8713, 8608, 8609, 8610, 8688, 8614, 8676, 8673, 8674, 3415, 8655, 3422, 3442/1, 3438/5, 3436/7, 3431/7, 3431/1, 3438/2, 3451/2, 3436/3, 3436/2, 3431/8, 3428/3, 3428/2, 8714, 8715, 8644, 8643, 8656, 8919, 8640, 8716, 087/6, 3414/2, 3442/2, 3433/2, 3451/1, 3431/9, 3428/1, 8675, 8682, 3453, 3458, 3429/4, 3429/3, 3431/4, 3431/5, 8684, 8685, 3429/1, 3424, 8661, 8616, 8615, 8670, 8669, 8701, 8700, 8699, 8705, 8703, 8645, 8657, 3419, 3421, 3437, 3438/3, 3436/4, 3427, 8667, 8666, 3434/2, 3434/1, 3426, 3425, 3438/1, 3429/2, 3434/4, 3434/3, 3457, 3456, 3455, 3454, 3436/6, 3436/5, 3417, 3418, 3423, 3413, 3414/4, 3414/1, 3436/1, 3429/5, 3448, 8664, 8654, 8653, 8663, 8658, 3431/3, 3433/1, 087/19, 087/5, 3443/1, 3444, 3443/2, 3438/4, 3450/1, 3449, 8659, 3431/2, 8918, 8917, 090/6, 8708, 8709, 8710, 8711, 8712, 3434/5, 3420, 8671, 8652, 8639, 8648, 8647, 8646, 3412, 8660, 8662
Dózsa György utca	10007	1987/5, 2053, 2054, 2040, 2090/2, 2051, 1987/3, 2028/5, 2029/3, 2038/3, 2078/2, 2037/2, 2035/2, 2082/1, 2083/1, 2084/2, 2038/4, 2080/2, 2076/1, 2075/2, 2087/1, 2088/1, 2089/2, 2039, 2091, 2056, 2055, 2052, 2047, 1987/6, 2086/1, 2037/1, 2036/1, 2033/2, 2031/2, 2085/1, 2081/1, 2033/1, 2034/1, 2077/2, 2079/2, 2076/2,

Lelőhely név	Azonosító	Helyrajzi szám
		2075/1, 2074/1, 2082/2, 2081/2, 2032/1, 2030/3, 2084/1, 2029/2, 2030/5, 2030/4, 2031/1, 2035/3, 2313/4, 2080/1, 2030/2, 2079/1, 2078/3, 2077/1, 2032/2, 2033/3, 2034/2, 2028/4, 2027, 2313/1
Kő-hegy	10008	0113/1
Nagy-hegy	10009	098/4, 3662, 3706, 3705, 3701, 3709, 3689, 3686, 3685, 3669, 3697, 3696, 3693, 3699, 3704, 3710, 3692, 3682, 3694, 3695, 3672, 3684, 3708, 3609, 3608, 3607, 3606/2, 3700, 3702, 3707, 3703, 3675, 3712, 3711, 3677, 3670, 3602, 3601/2, 3721, 3720, 3671, 3665, 3676, 3679, 3680, 3681, 096/7, 3664, 3698, 3715, 3714, 3713, 3716/2, 3604/1, 3603, 3683, 3687, 3688, 3690, 3691, 3673, 3674, 3678, 3605/2, 3604/2, 3719, 3718, 3717, 096/6, 096/5, 096/4
Káposztás-dűlő	10010	012/23, 012/24, 012/25, 012/26, 012/27, 012/28, 012/29, 012/30, 012/31, 012/32, 012/33, 012/34, 012/35, 012/36, 012/37, 012/38, 012/39, 012/40, 012/44, 012/41
Kő-domb	10011	1987/1, 2018/1, 2021/1, 2021/2, 2011/47, 017/2, 2011/49, 2018/3, 2018/4, 2027, 2313/1, 2313/4, 2060, 2059, 2058/3, 2313/6, 2313/7, 019/14, 2061/1, 2063, 2065, 2020, 2019/1, 019/13, 2062, 2019/2
Nagy-hegy alja	10012	6608, 6610, 6601, 6602, 6603, 0159, 0162/4, 6606, 6605, 6611, 6612, 6613, 6614, 6615, 6604, 6609
November 7. utca 36.	10013	1744, 1745, 1756, 1757, 1749, 1755, 1754, 1746, 1721, 1720, 1719, 1718
Torbágyi-erdő (Köszörűkő-hegy)	10014	059/2, 059/1
Hosszú-rétek	10015	7702/1, 7702/32, 079/7, 076/11
Budapark bevásárlóközp.	41180	7703, 067
Biatorbágy-Törökbálint-Kukorica- dűlő	57703	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
Vasútállomás	71961	2011/47, 019/13, 019/16
Herceghalom - Ürestarisznya	10376	0221/1
Páty – Disznó-lapos	11006	04/21, 04/22, 04/23,

Országosan védett műemlékek

Az országos műemléki nyilvántartás szerint Biatorbágy Város közigazgatási területén belül az alábbi országos védelem alá eső műemléki építmények találhatók:

név	cím	helyrajzi szám
Iharos-Szily-féle sírkápolna	R. k. temető	0113/1
Iharos-Szily-féle sírkápolna ex-lege műemléki környezete		3935, 3934, 3933
Templomrom	Ref. temető	437/1
Templomrom ex-lege műemléki környezete		411/2, 412, 413, 414, 415, 417/1, 417/2, 418, 419, 421, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434/2, 434/4, 435/1, 437/27, 437/3, 437/8, 440/1, 420, 411/1, 408, 407, 404, 403, 401, 400, 399, 398, 397, 313, 0172/11, 0172/10
Római katolikus templom	Vörös Hadsereg útja*	113
Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete		112/1, 114/1, 293/1, 475, 474
Sándor-Metternich kastély, általános iskola	Szentháromság tér 4.	110, 111, 112/1, 114/3, 112/5, 112/4, 112/3, 112/2

név	**cím**	**helyrajzi szám**
Sándor-Metternich kastély, általános iskola ex-lege műemléki környezete		108, 109, 114/1, 122, 124/1, 124/2, 125/1, 125/2, 126/1, 126/2, 127/1, 127/2, 128/1, 475, 476, 53, 878, 879, 880, 882, 884, 93/2, 93/3, 94/2, 95, 293/1, 114/2, 113
Szily-, majd Fáy-kastély	Kálvin János tér 37.	452
Szily-, majd Fáy-kastély ex-lege műemléki környezete		205, 206, 207, 208, 209/1, 210, 211/1, 212/1, 213, 293/1, 395, 396, 397, 423, 424, 440/1, 444/1, 445, 446/2, 450, 451, 453, 454, 455/2, 496/2, 497/10, 497/33, 497/34, 497/35, 497/36, 497/37, 497/38, 497/40, 497/41, 497/42, 497/43, 497/44, 497/45, 497/46, 497/11
Szentháromság-oszlop	Vörös Hadsereg útja*	293/1
Szentháromság-oszlop ex-lege műemléki környezete		112/1, 476, 878, 879
Római katolikus templom	Dózsa György utca	2051
Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete		1987/3, 1987/5, 2050, 1984/2, 1986, 1984/1, 1983, 2088/1, 2087/1, 2086/1, 2055, 2053, 2052, 2047, 2040, 2039, 2038/3, 1987/6
Szentháromság-oszlop	Dózsa György út	1987/5
Szentháromság-oszlop ex-lege műemléki környezete		1983, 1984/1, 1984/2, 1986, 1987/3, 1987/6, 2047, 2050, 2051, 2052, 2055
Malom és gépparkja	Széchenyi István utca 1.	963/2
Malom műemléki környezete	Széchenyi István utca 2.	963/1, 486/1, 878, 962, 498/1, 640, 946

** Az országos műemléki nyilvántartásban helytelen utcanév szerepel, helyesen Szentháromság tér.*

Helyi értékvédelem

Helyi területi védelem alatt álló területek

- Utcaképek
  - Ürgehegy – Nefelejcs u. 5048 hrsz-től 5036-ig, 5003-5007/1 hrsz
- Helyi értékvédelmi területek
- Biai helyi értékvédelmi terület
- Torbágyi helyi értékvédelmi terület

Helyi egyedi védelem alatt álló építészeti értékek

- Parasztházak

Cím	**Hrsz.**	**Cím**	**Hrsz.**
Fő u. 17.	2125	Hunyadi u. 26.	1049/2
Fő u. 84.	1902	Kossuth Ferenc u. 18.	2174
Pátyi út 3.	2045	Nagy u. 9.	384
Sándor u. 13.	431	Nagy u. 31.	454
Kálvin tér 1.	396	Nagy u. 33.	458/1
Bocskai utca 28.	988	Szabadság u. 5.	479
Csillag utca 6.	1841	Szalonna u. 18.	1826
Dobó köz 8.	405	Szent István u. 93.	894
Dózsa György u. 14.	2037/2	Szent István u. 97.	899
Fő u. 42.	1934/1	Táncsics M. u. 10.	1584

Fő u. 50.	1929
Hunyadi u. 22.	1051/1

- Polgári lakóházak, villák

CÍM	HRSZ.	CÍM	HRSZ.
Ady Endre u. 18.	1551	Nagy u.12.	209/1
Bajcsy-Zsilinszky Endre u. 11.	938	Rákóczi u. 10.	183
Fő u. 86.	1899	Rákóczi u. 31.	129
Fő u. 56.	1926/4	Szent István u. 109.	909
Kossuth Lajos u. 23.	2142	Széchenyi u. 19.	972

- Présházak, pincék, egyéb emlékek

CÍM	HRSZ.	CÍM	HRSZ.
Dobogóhegy	4583	Ürgehegy – Nefelejcs u.	5129
Dobogóhegy	4553	Ürgehegy – Nefelejcs u.	5037
Dobogóhegy	4537	Ürgehegy – Nefelejcs u.	5003
Kutyahegy-Pamacs u.	4386	Ürgehegy	4800
Kutyahegy – Turista út	4356	Ürgehegy	4852/1
Kutyahegy – Turista út	4354/1	Ürgehegy	4807-4808
Ürgehegy- Lipkapince	-	Ürgehegy	5071/2
Ürgehegy – Fő u.	5176/2		

- Építészeti értékek

CÍM	HRSZ
Viadukt utca - Faluház	1518/11
Torbágy – Viadukt	-
Nagy utca 45. – Református templom	455/1
Rozália park - kápolna	2667/34

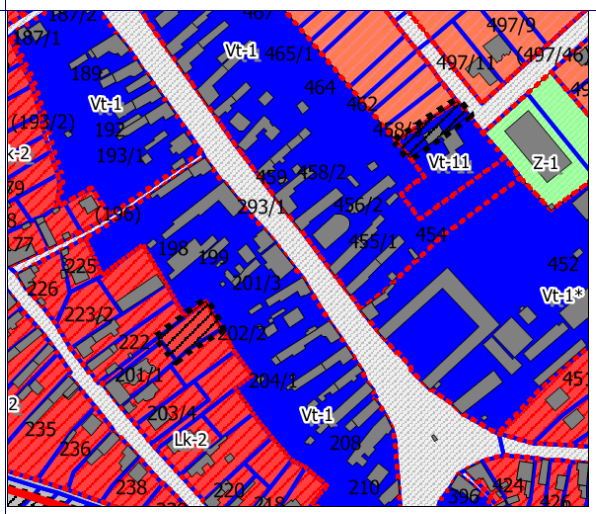
- Kutak, hidak, szobrok

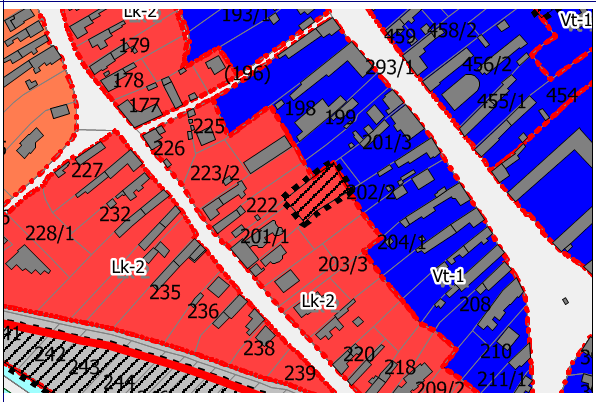
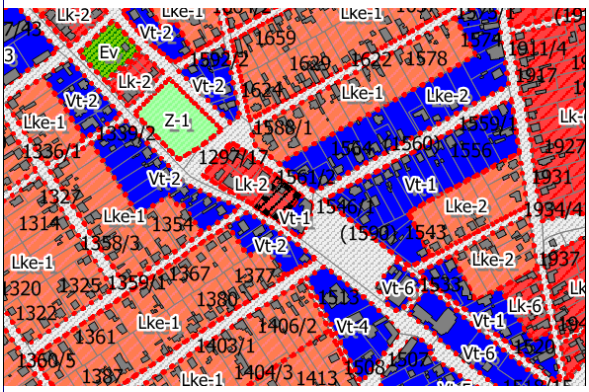
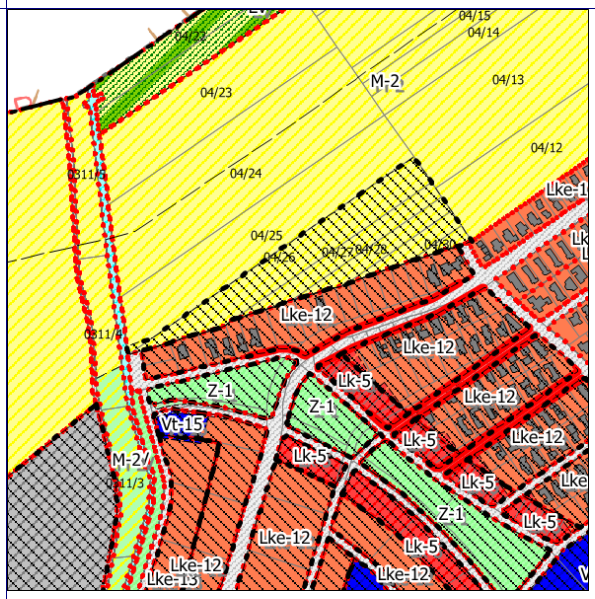
CÍM	MEGNEVEZÉS
Csillag u. 6 előtt	Közkút
Meggyfa u. 6. előtt	Közkút
Tópart u. 39. előtt	Közkút
Rózsa u. 4. előtt	Közkút
Dobó köz	Közkút
Bajcsy-Zs.E.-Szt István u. kereszteződése	Kereszt
Szabadság u. – Széchenyi u.	I. vh. emlékmű
Határkereszt sétány	Határkereszt
Ürgehegy – Nefelejcs u.	Andrész kereszt
Pátyi út	Kőhíd
Füzes p. - Barackvirág u.	Kőhíd
Füzes p. – Patak u.	Kőhíd
Katalin-hegy	Kálvária

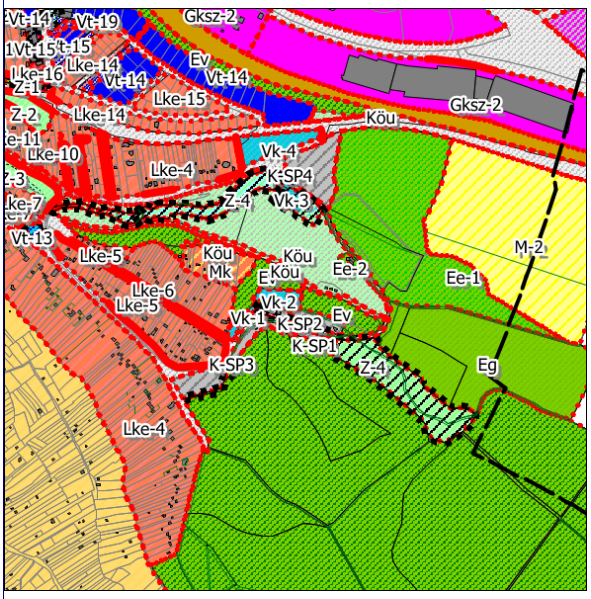
A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

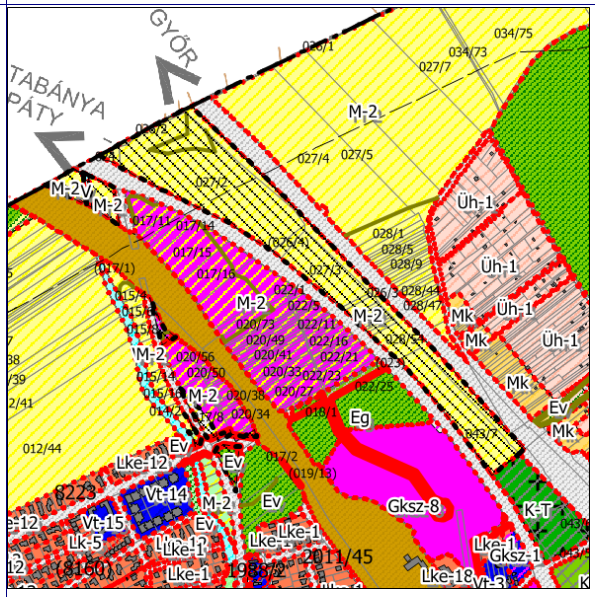
A településszerkezeti változások bemutatása

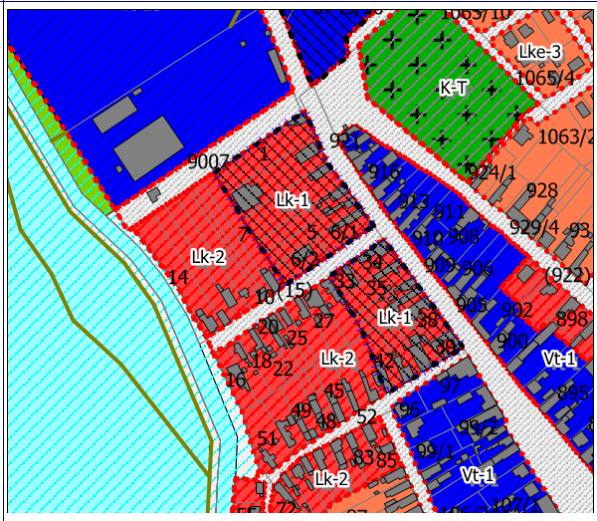
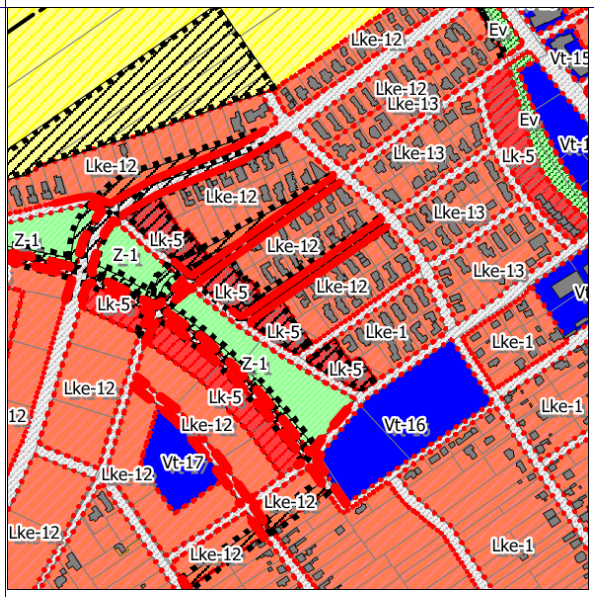
1. Előzetes szakaszban megfogalmazott önkormányzati és partnerségi kérelmek teljesítése érdekében javasolt területfelhasználás-változások (2015. június 23-i KT határozat alapján)

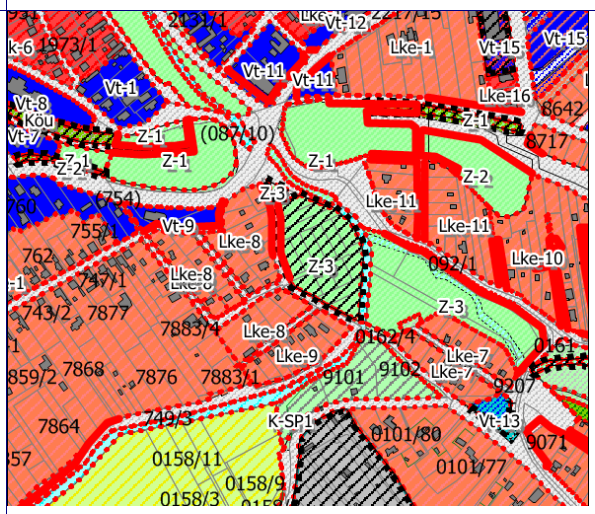
<table>
<tr><td colspan="2">Beépítésre szánt területek</td><td>Hatályos területfelhasználás</td><td>Javasolt területfelhasználás</td></tr>
<tr><td>1.</td><td>Szily kastély melletti 455/2 hrsz-ú telek</td><td>Kertvárosias lakóterület</td><td>Településközponti vegyes terület</td></tr>
<tr><td></td><td>
</td><td colspan="2">A telek jelenleg két övezetbe sorolt. Javasolt a teljes telek átsorolása településközponti vegyes területfelhasználásba.
LKe>Vt</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>0135 hrsz-ú ingatlan (Legelő)</td><td>Korlátozott használatú mezőgazdasági terület</td><td>Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület</td></tr>
<tr><td></td><td>
</td><td colspan="2">A területen jelenlegi paraméterek (M-1 övezet, 1,5%-os beépítettség) alapján mintegy 1600 m2-es beépítés létesíthető.
A tervezetben „Különleges beépítésre nem szánt terület” területfelhasználás szerepeljen, és az alátámasztó munkarészben kerül indokolásra, hogy miért nem szükséges a Natura 2000 hatásbecslést elkészíteni. Amennyiben az érintett államigazgatási szervek nem támogatják a javaslatot, úgy a a mezőgazdasági terület övezetében marad és az önkormányzati szándékok -lovas oktatás- megvalósítást lehetővé tevő övezet kerül kialakításra.
M-1>Kb-R</td></tr>
</table>

Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
3.	**Nagy utca 28. (201/2 hrsz)**	Kertvárosias lakóterület	Településközponti vegyes terület
		Az Önkormányzat a telket óvoda létesítése céljából megvásárolta, és a tervezett funkciót a szomszédos, Vt-1 övezetbe sorolt telek együttesen óhajtja megvalósítani. A területrész település-központi vegyes területbe történő átsorolása indokolt. **LKe>Vt**	
4.	**Ybl Miklós sétány 2. (1297/20 hrsz)**	Kisvárosias lakóterület	Településközponti vegyes terület
		A tömb intézményi rendeltetéseit tartalmazó részének településközponti vegyes területbe történő átsorolását. A teljes tömb átkerül Vt településközponti vegyes területfelhasználásba, a szabályozási terven azonban két övezet kerül meghatározásra a kialakult állapot figyelembe vételével. **LK>Vt**	
5.	**Háromszög iskola**	Általános mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre szánt oktatási terület
		*Az Önkormányzat képviselő-testülete megerősíti a terület oktatási rendeltetésű fejlesztési szándékát annak közérdekű helyhez kötöttségét.* A Pest megyei Kormányhivatal 2013.05.30-i levelében (Üi.sz.: 10.313-3/2013, Hiv.sz.: F-18-2/2013) a tervezett oktatási funkció területen történő elhelyezését helyhez kötöttségének elismerése mellett Barackvirág területének egy részének melletti TSZT-ben Különleges oktatási (Ko) területfelhasználási egységbe sorolt terület visszasorolása mellett támogatta. *Az egyeztetések alapján a területcsere Barackvirág fejlesztési területének egy része.* **Má>K-okt**	

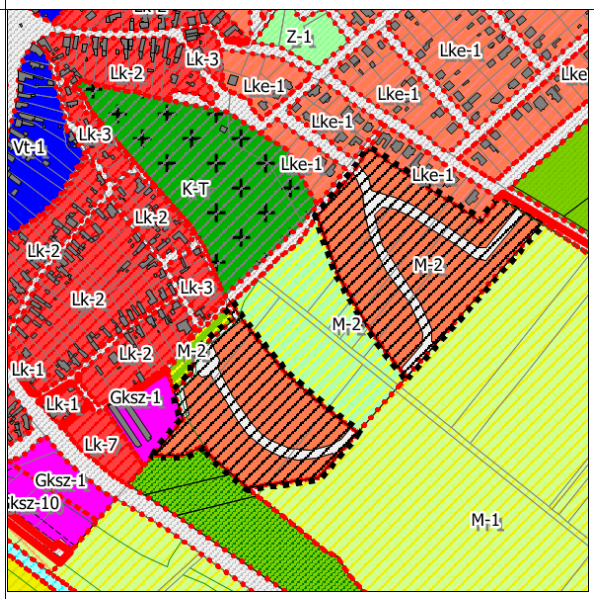
Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
6.	**Iharos területe**	Közpark	Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület
		A terület különleges beépítésre szánt rekreációs övezetbe sorolása 80%-os legkisebb zöldfelületi arány megtartásával javasolható. A területen javasolt turisztikai célú rendeltetési egységek • szállás-férőhely, • vendéglátás, • sport, egészségmegőrzés. Iharos területének legalább 80%-a zöldfelület marad. A beépítéseket javasoljuk a terület észak-nyugati részén, a csatlakozó napközis tábor és sportterület felőli oldalon elhelyezni. A rekreációs funkció nem zárja ki a természeti és tájképi értékek megőrzését. **Z>K-R**	
7.	**Gazdasági területek a vasútállomás környezetében**	Településközponti vegyes terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
		A Kt döntés támogatta a területfelhasználás változását a vasútállomás környezetében (2059-2063 hrsz.-ú telkeken) A 2065 hrsz.-ú telken az Önkormányzat pályázati anyagot készített 250 férőhelyes, két szintes parkoló elhelyezésére. **Vt>Gksz**	

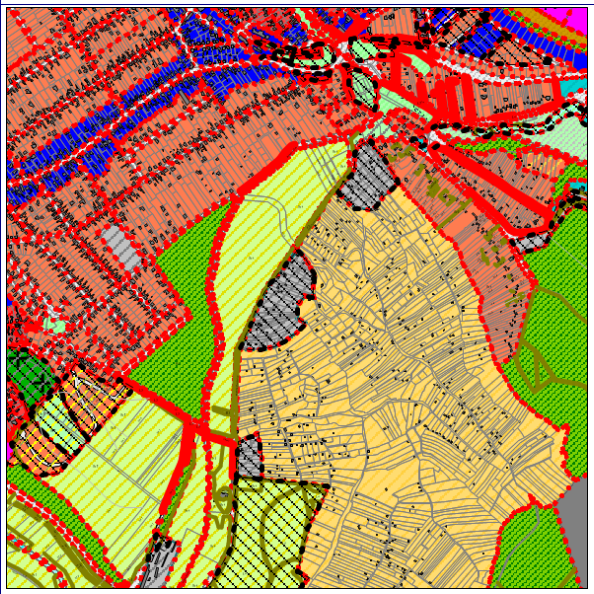
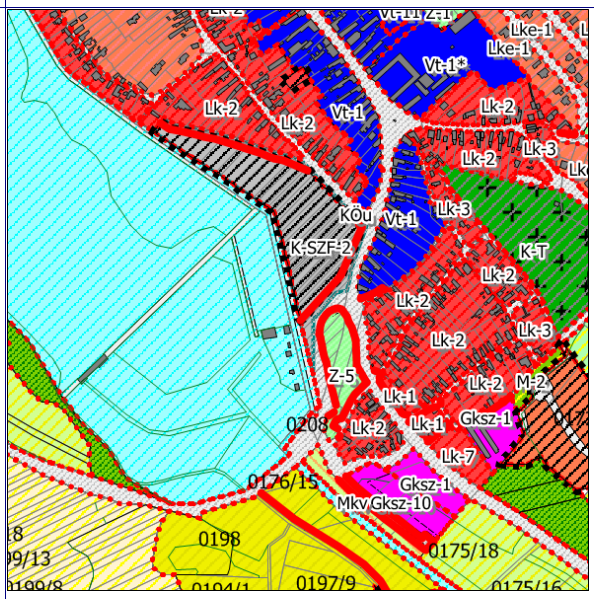
Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
8	**Gazdasági területek a vasút és a M1 ap. között mezőgazdasági területeken**	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
		A vasút és M1 autópálya, 1-es út közötti mezőgazdasági területek mezőgazdasági termelésre nem hasznosíthatók, a tervezett szervizútról, illetve a hatályos tervek szerint a gazdasági célú fejlesztésre már kijelölt terület déli oldalán tervezett csomópont felől megközelítésük megoldható. A terület egy része a település határtól 200 m-en belül van, ezért térségi terület-felhasználási engedély birtokában jelölhető ki beépítésre szánt terület. A terület hosszú távú fejlesztési terület, ütemezett területfelhasználással, a szabályozási terven a jelenlegi művelési ágnak megfelelő besorolású övezet kialakításával. A területre vonatkozó övezeti átsorolásra a területrendezési szerződés és telepítési tanulmányterv alapján kerülhet sor. **Má>Gksz**	
9	**Vasútállomás északi oldalán lévő lakóterületek**	Kertvárosias és Kisvárosias lakóterületek	Településközponti vegyes terület
		KT döntés támogatta a terület felhasználás változását. A vasút és a gazdasági, illetve közlekedési területek közé ékelődő lakóterületek hosszú távú fenntartása szakmailag nem indokolt. **Lk, Lke>Vt**	

Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
10	**Szent István utca menti terület (2 hrsz)**	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
		Városképi és települési szempontból az adottságaikban azonos tömbök azonos területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolása javasolható. Így a módosítással érintet két tömbrészt, a szomszédos tömbökhöz hasonlóan településközponti területbe lehet sorolni. A területen a hatályos HÉSZ gyakorlatilag ugyanazt a rendeltetési kört tartalmazza, a településközponti területen kivételes esetben nem zavaró hatású gazdasági építmény, a kisvárosias lakóterület pedig a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipar helyezhető el. **Lk>Vt**	
11	**Az Ohmüller Márton sétány menti és az azzal szemben lévő Lk-5 övezetbe sorolt területek**	Kisvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület
		Az Ohmüller Márton sétány menti és az azzal szemben lévő Lk területeket Lke jelű területfelhasználási egység sorolását a KT döntés támogatta. Az övezeti besorolását a HÉSZ pontosítja. **Lke>Lk**	

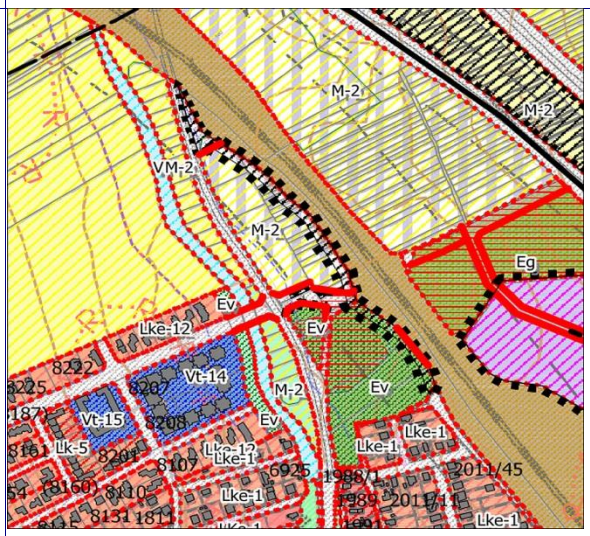
Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
11	**Szilvamag területe**	Közpark	Különleges beépítésre szánt sportterület
		A területen sportfunkció megvalósíthatósága érdekében javasolt a területfelhasználás megváltoztatása. A terület vonatkozásában az ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a meglévő művelésnek és a hatályos szabályozási tervnek megfelelő övezet kialakításával. **Z>K-Sp**	

Hatályos TSZT-ben elhatározott fejlesztési területek, amelyek módosuló területfelhasználással továbbra is beépítésre szánt területek maradnak

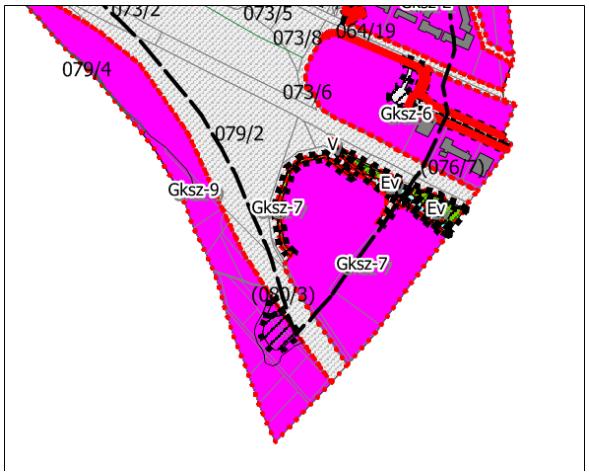
Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
12	**Barackvirág terület**	Kertvárosias lakóterület	Különleges beépítésre szánt távlati fejlesztési terület
		A terület Különleges beépítésre szánt távlati fejlesztési terület területfelhasználásba kerül átsorolásra, amely az Önkormányzat távlati fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását jobban szolgálja. A területen ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a jelenlegi művelési ágaknak megfelelő övezet kialakításával. A terület egy része területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási eljárás során a „háromszög iskola" területével cserélődik. **Lke, Z>Mtv;** **Lke>K-tf**	

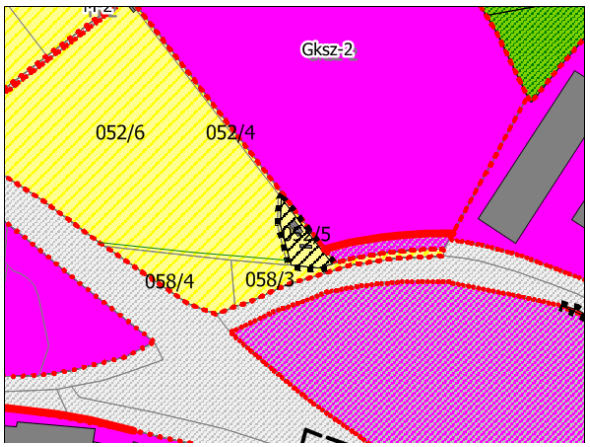
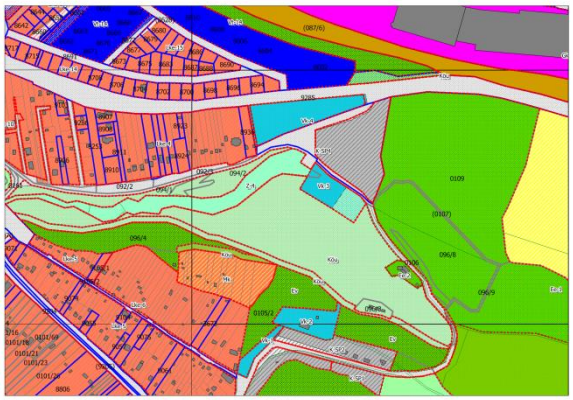
Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
13	**Hegylábi K-SZF területek**	Szállás-férőhely terület	Különleges beépítésre szánt rekreációs terület
		Megnevezésében változik. KT döntés alapján a megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt. Javasolt az építménymagasság terephez való igazítása látványvédelem és tájbaillesztés szempontjából. A tulajdonosokkal történő teljeskörű egyeztetés és megállapodás esetén elképzelhető a terület egy részének visszasorolása kertes mezőgazdasági területbe. **K-Szf>K-R**	
18	Biai tó déli részén lévő K-SZF területek	Szállás-férőhely terület	Különleges beépítésre szánt rekreációs terület
		Megnevezésében változik KT döntés alapján a megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt. A vizek – Biai tó és Benta-patak – védőtávolságai a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok alapján kerülnek feltüntetésre. **K-Szf>K-R**	

Egyéb, szabályozási kérdésből adódó változás

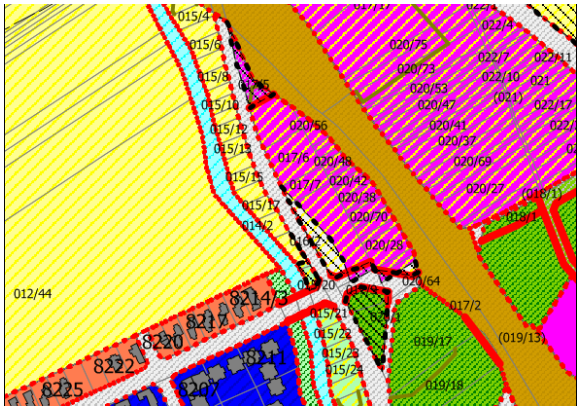
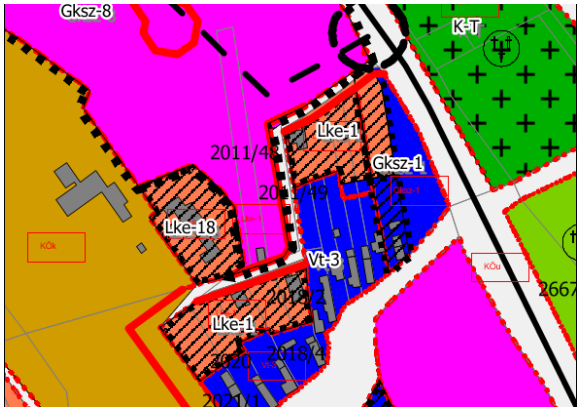
Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
19	**Gyöngyvirág utca megnyitása**	Kötöttpályás közlekedési terület	Közúti közlekedési terület
		A Gyöngyvirág utca kinyitása az országos mellékútra támogatható úthálózati szempontból, de az állami úthálózaton új csomópont létrehozása további egyeztetést igényel. A mellette kijelölt gazdasági terület feltárása szempontjából is kedvező javaslat. A hatályos szabályozási terv a Pátyi út- vasút kereszteződése mentén kiszabályozott közúzi közlekedési területet, amely alkalmas lehet a csomópont kialakítására. Az út a Településszerkezeti terven, mint tervezett gyűjtőút, vonalas elemként szerepel, amennyiben a hálózati szerepe indokolja.	

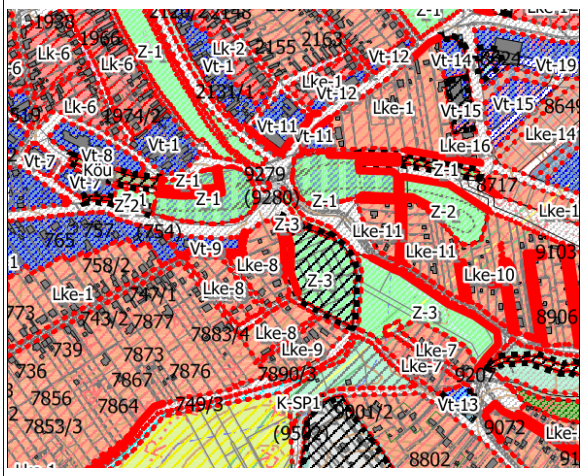
2. Telepítési tanulmánytervek alapján javasolt változtatások

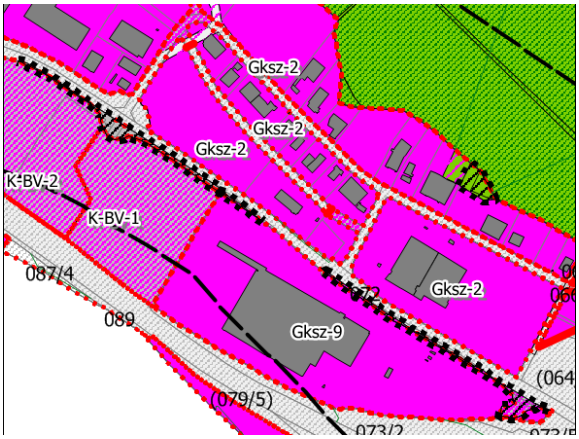
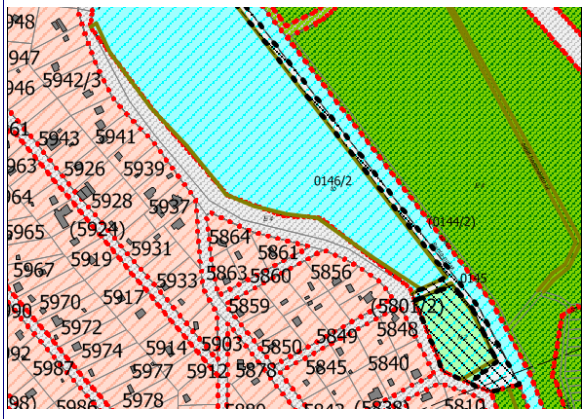
Elkészült telepítési tanulmánytervek alapján		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
I.	**Tópark 1. és 2. részterület** 	Vízgazdálkodási terület Erdőterület Közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület Vízgazdálkodási terület
			A kiadott építési engedély szerint a területen a felszíni parkolók a jelenlegi erdő és vízgazdálkodási területek övezetének helyére tervezettek. A Hosszúréti patak áthelyezése a 7719 hrsz-ú telekre megtörtént, valamint a telek északi oldalán a tereprendezés részben elkészült. A területen új beépítésre szánt terület 16108 m2, amely a település határához 200 m-nél közelebb van – ez térségi területfelhasználási engedély birtokában jelölhető ki. **V, E>Gksz, Köu**

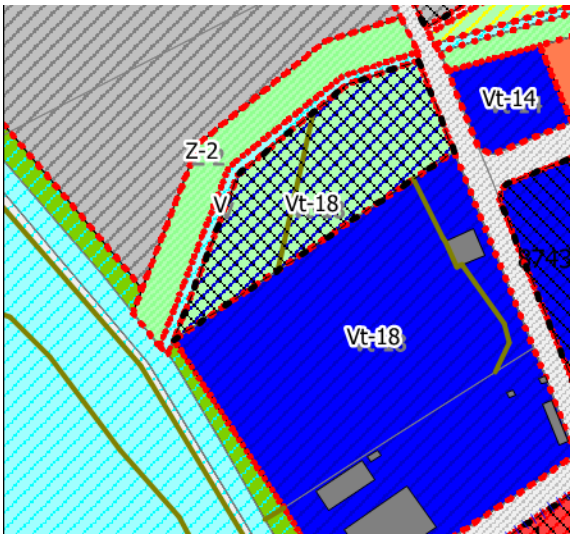
Elkészült telepítési tanulmánytervek alapján		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
II.	**Alufix 7763/2 hrsz-ú telek**	Erdőterület	
		A jelenleg eladásra kínált ingatlanon kívánja megvalósítani az új magyarországi telephelyét a telepítési tanulmánytervet készíttető Alufix Kft. A telek teljes terület kivett telephely. A telek összevonásra került az attól északra fekvő telekkel, amely erdőterület, érinti az országos ökológiai hálózat magterület, valamint részben érinti az erdőterv is. Az új beépítésre szánt terület 4330 m2. **E>Gksz**	
V	**Torbágykert** 	Általános mezőgazdasági terület Az 1-es út mellett kijelölt gazdasági terület közvetlen szomszédjában üzemelő telephely gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználási területbe javasolt, általános mezőgazdasági területből. A kijelölés új beépítésre szánt terület, melynek mértéke 3133 m2. **Má>Gksz**	
VI	**094 hrsz-ú terület**	Központi vegyes terület	
		Telepítési tanulmányterv nem készült, beadványát kérelmező a területtel kapcsolatosan kiegészítette. A területen kijelölt Vk terület az OTÉK előírásai alapján Vi övezetre fog változni. **Z-4>Vi**	

3. A TSZT és a szabályozási terv közötti összhang megteremtése érdekében javasolt területfelhasználás-változások

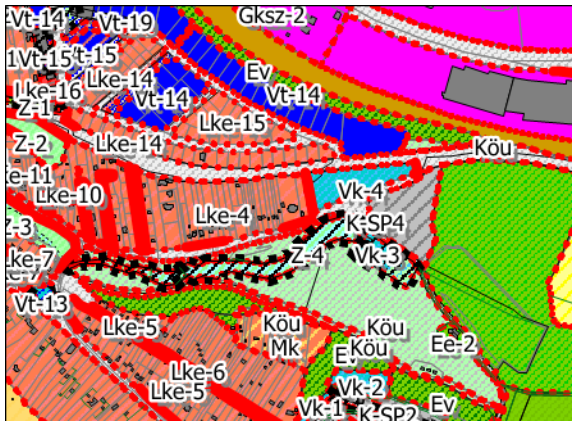
A	**Szily Kálmán utca-Pátyi út csomópont**	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Közlekedési terület
		A hatályos szabályozási tervben szabályozási vonallal jelölt út és csomópont területe közlekedési területfelhasználásba kerül. A beépítésre szánt terület csökken. **Gksz>Köu**	
B	**Dózsa Gy. út melletti terület**	Kertvárosias lakóter. Településközponti terület	Kereskedelmi, szolgáltató terület
		A hatályos szabályozás nagyobb gazdaági területet jelölt ki. **Lke, Vt>Gksz**	
D	**Szarvasugrás**	Közpark Közúti közlekedési területe	Településközponti terület Kertvárosias lakóterület
		A hatályos TSZT és a hatályos szabályozás közötti ellentmondások: A közpark területe 1379 m2, a kertvárosias lakóterület 3921 m2, az út szabályozása miatt 248 m2 beépítésre nem szánt, közúti közlekedési terület. **Z>Vt** **Köu>Lke** Az Országút melletti terület a településen a főút menti tömbökkel azonosan településközponti területbe kerül. **Lke>Vt**	

E	**Viadukt környezete**	Közparkká fejleszthető településközponti terület	Közpark
		Szabályozási terven a terület közpark övezetébe sorolt. A területen összesen 24891 m2 közpark alakult ki, melynek BAÉ érték változása +13,69. **Vt>Z**	
F	**Iharos, Naphegy köz kijelölt településközponti terület**	településközponti vegyes terület	Közlekedési terület
		A kiszabályozott településközponti övezet területe a hatályos településszerkezeti terven jelöltnél kisebb. **Vi>Köu**	
G	**Iharos, sportterület**	Erdőterület	Különleges beépítésre szánt sportterület
		A hatályos tervek eltérése és a kialakult állapot - a sportpályák elhelyezése, megközelítése – indokolják a településszerkezeti terv módosítását. Az erdőterület igénybevétele 1097 m2. A védelmi célú erdőterület nem csökkenhet a település területén, az kijelölésre kerül. **E, Köu>K-Sp**	

H	**1-es út mentén szabályozott gazdasági terület**	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
		A hatályos szabályozási terv szerint az 1-es út területe a településszerkezeti terven jelölt területnél 13451 m2-rel nagyobb. **Gksz>Köu**	
I	**Tervezett M0, Premier Outlét terület térsége**	Kereskedelmi szolgáltató terület Közúti közlekedési terület	Közúti közlekedési terület Kereskedelmi szolgáltató terület
		A hatályos szabályozási terv szerint az MO tervezett területe 581 m2-rel nőtt az északi oldalon, a Premier Outlet területe felé 14844 m2-rel csökkent. Az 1-es út déli oldalán a hatályos tervek közötti eltérés miatt a kereskedelmi szolgáltató terület kisebb, míg az útterület nagyobb lett 615 m2-rel. **Gksz>Köu** **Köu>Gksz**	
J	**Peca tó déli része**	Közpark	Vízgazdálkodási terület
		A Pecató területének déli része, amely nádas terület, a hatályos településszerkezeti terven közparknak jelölt, a szabályozási terv vízgazdálkodási övezetbe sorolta. A terület vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül a településszerkezeti terven is. **Z>V**	

K	**Üdülőterület Pecató térségében**	Közlekedési terület	Üdülőterület
		A kialakult és beépített állapotnak megfelelően a Pecató térségének legészakibb elhelyezkedésű telke üdülőterület besorolást kap. **Köu>Ü**	
L	**Biai tó körüljárása, kerékpáros-gyalogos kapcsolat megteremtése**	Vízgazdálkodási terület	
		A hatályos TSZT-n a Biai tó keleti oldalán, a tó és a Benta patak között húzódó, jelenlegi töltésen haladó út közlekedési területbe sorolt. A hatályos SZT a vízgazdálkodási területet a beépítésre szánt területek határáig jelöli. A tó magántulajdon, az út alrészletként jelölt a földhivatali alaptérképen. A TSZT-n vonalas elemként kerül jelölésre a körüljárás.	

4.Jogszabályi környezetnek való megfeleltetés miatti változtatások

a	**Forrás utca**	Közpark	Vízgazdálkodási terület
		095 hrsz.-ú telken lévő vízfolyás és tó területfelhasználása a tényleges állapotnak, a vízjogi létesítési engedélynek megfelelően Z közpark területfelhasználásból V vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül. A források környezete beerdősült, nyilvántartott erdőállomány. Ez a területrész az előírások alapján erdőterületbe sorolandó. Szaktervezői álláspont szerint a források területének vízgazdálkodási területbe sorolása javasolt. **Z, E >V**	

	Egyéb erdőterületek	Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl.: vadászház, volt honvédségi terület. Az OTÉK besorolása ezek közül az egyéb erdő besorolást nem tartalmazza, erdőterületek további övezetre bontására nem ad felhatalmazást Ezért az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező területegységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő" övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható. A javaslat további egyeztetése szükséges az illetékes államigazgatási szervekkel. **E>K-E**

A település területi mérlege

HATÁLYOS TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSA

Közigazgatási terület	4410,69
Beépítésre szánt terület	1034,78
Beépítésre nem szánt terület	3375,91

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		**TERÜLETE**
MEGNEVEZÉSE	**JELE**	**HA**
Kisvárosias lakóterület	Lke	50,21
Kertvárosias lakóterület	Lk	312,11
Településközponti vegyes terület	Vt	92,70
Központi vegyes terület	Vk	2,72
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	GKSZ	324,73
Hétvégiházas üdülő terület	Ü	148,64
Szennyvíztisztító telep	SZT	5,22
Honvédelmi terület	H	12,16
Bevásárló központ terület	K-BV	27,05
Temető	K-T	9,49
Sportterület	SP	6,47
Szállás-férőhely	SZF	28,81
Különleges oktatási terület	Ko	14,47
Zöldterület, közpark	Z	42,71
Erdőterület	E	1142,72
Védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület	M1	226,29
Árutermelő mezőgazdasági terület I.	M2	728,68
Árutermelő mezőgazdasági terület II.	M3	109,49
Üzemi jellegű mezőgazdasági terület	M4	13,83
Gyümölcsös mezőgazdasági terület	M5	224,02
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	321,19
Vízgazdálkodási terület	V	234,42
Közlekedési terület	KÖu	303,59
Vasúti terület	Kök	28,97
Összesen		**4410,69**

TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS

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

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		**TERÜLETE**
MEGNEVEZÉSE	**JELE**	**HA**
Beépítésre szánt területek		
Kisvárosias lakóterület	Lk	52,66
Kertvárosias lakóterület	Lke	351,68
Településközponti vegyes terület	Vt	105,57
Intézményterület	Vi	3,53
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	GKSZ	352,91
Hétvégiházas üdülő terület	Ü	172,18
Temető	K-T	10,06
Sportterület	K-SP	10,89
Rekreációs terület	K-R	17,01
Különleges oktatási terület	K-okt	18,07
Bevásárló központ	K-Ker	27,73
Szállás-férőhely	K-Szf	13,82
Beépítésre szánt erdőterület	K-E	3,60
Szennyvíztisztító telep	K-SZT	4,87
Különleges távlati fejlesztési terület	K-Tf	4,89
Beépítésre nem szánt területek		
Zöldterület, közpark	Z	40,88
Erdőterület – gazdasági erdő	Eg	629,17
Erdőterület – Közjóléti erdő	Ek	4,50
Erdőterület – védelmi erdő	Ev	532,29
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mtv	216,42
Általános mezőgazdasági terület	Má	832,71
Gyümölcsös mezőgazdasági terület	Mgyü	224,50
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	324,41
Vízgazdálkodási terület	V	239,95
Közlekedési terület	Köu	162,16
Vasúti terület	Kök	30,89
Különleges beépítésre nem szánt sport terület	Kb-Sp	0,22
Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület	Kb-R	23,12

Összesen		**4410,69**

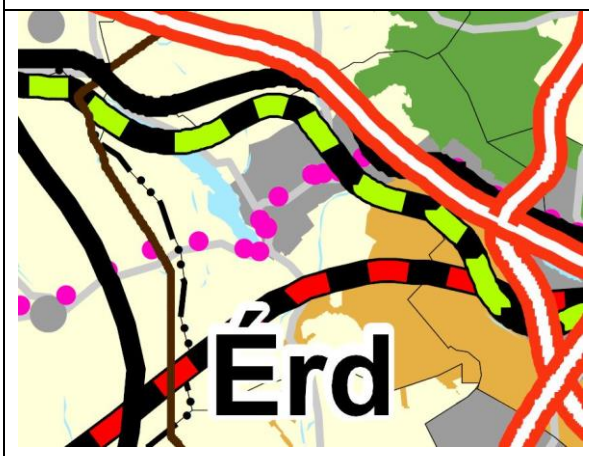
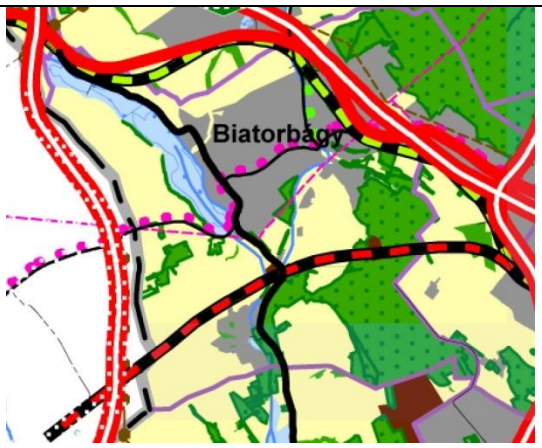
A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

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,
- a 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 felülvizsgálata 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, a műszaki infrastrúktura-hálózatok tekintetében az OTrT-nek való megfelelés kerül igazolásra.

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

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

Mezőgazdálkodási térség *Területe a BATrT-ban:* ***1707,25 ha,*** *38,71%*	A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.	A TSZT felülvizsgálat során a THT engedély kérelemmel engedélyezett területeken túlmenően további a BATrT-ben mezőgazdálkodási térségbe tartozó területek nem kerültek átsorolásra más területfelhasználási egységekbe. **Megfelel.**
Városias települési térség *Területe a BATrT-ban:* ***1328,05 ha**, 30,11%*	A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség növekménye nem haladhatja meg a BATrT mellékletében található területi mérleg szerinti városias települési térség területének 2%-át.	A területcsere és beépítésre szánt terület kivételes kijelölése magterületen és közigazgatási határtól 200 m-nél közelebbi területen térségi területfelhasználási engedélyben kért területeken kívül más városias települési térség növekménynek tekinthető területek nem kerültek kijelölésre. Ennél fogva a BATrT-ban városias települési térségbe sorolt területként figyelembe vehető területek nagysága nem változott. **A változás mértéke: 0 % < 2%, tehát megfelel.**
	Városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.	A TSZT felülvizsgálat során a BATrT-ben települési térségbe tartozó területek módosulnak. **Megfelel.**
	Városias települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha: — a tervezett terület-felhasználás jól illeszthető a település meglevő szerkezetéhez, — táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül	Új beépítésre szánt lakóterület nem került kijelölésre. **Megfelel.**

	Városias települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.	Új beépítésre szánt terület kijelölésre került. Térségi területfelhasználás engedélykérelem folyamatban van.
	Városias települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.	Új lakóterület, illetve vegyes terület nem került kijelölésre. **Megfelel.**
	Városias települési 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötöttpályás közösségi közlekedés megálló-helytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.	Új lakóterület, illetve vegyes terület nem került kijelölésre. **Megfelel.**
	Városias települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.	Új beépítésre szánt lakóterület, illetve vegyes terület nem került kijelölésre. **Megfelel.**
Építmények által igénybe vett térség *Területe a BATrT-ban:* ***17,65 ha**, 0,4 %*	az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni	A TSZT felülvizsgálat során a BATrT-ben építmények által igénybe vett térségbe tartozó területek változnak. A módosuló területek a megfelelő területfelhasználásba kerültek besorolásra. **Megfelel.**
Vízgazdálkodási térség *Területe a BATrT-ban:* ***226,19 ha**, 5,13%*	A vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület, illetve természet-közeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A fennmaradó részen olyan terület-felhasználási egység jelölhetõ ki, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.	TSZT felülvizsgálat során a Peca-tó területe változott, nagyobb terület került vízgazdálkodási területbe. **Megfelel**

Egyéb, a térségi területfelhasználással összefüggő előírásoknak valóelőírásoknak való megfelelőségek igazolása:

<table>
<tr><th>Területrendezési követelmények</th><th>Megfelelőség igazolása</th></tr>
<tr><td colspan="2">Szőlő termőhelyi kataszter</td></tr>
<tr><td>Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.</td><td>Biatorbágy közigazgatási területén jelenleg nincs szőlő termőhelyi kataszterbe tartozó terület.
Megfelel.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter (továbbiakban: OGyTK)</td></tr>
<tr><td colspan="2">A NÉBIH-től és NAIK-tól az alábbi adatszolgáltatást kaptuk:
<table>
<tr><th rowspan="2">hrsz.</th><th colspan="3">területe</th><th rowspan="2">általunk mért területe</th></tr>
<tr><th>teljes</th><th>alkalmas</th><th>feltételesen alkalmas</th></tr>
<tr><td>052/1, 8-15</td><td>34</td><td>34</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>052/6</td><td>2</td><td>2</td><td></td><td>8,9</td></tr>
<tr><td>9251</td><td>33</td><td>33</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0129/5-53</td><td>7</td><td>7</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0131/3-91</td><td>21</td><td>21</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0182/1</td><td>58</td><td>46</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0184/1</td><td>70</td><td>60</td><td></td><td>15,6</td></tr>
<tr><td>0187/1-2</td><td>55</td><td>55</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0187/1-2</td><td>50</td><td>50</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0188/1-77</td><td>60</td><td>60</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0190/1-32</td><td>30</td><td>3</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0191/3</td><td>28</td><td>21</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0192/2-6</td><td>20</td><td>12</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0199/1-25</td><td>17</td><td>6</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0202/1</td><td>12</td><td>12</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0206</td><td>4</td><td>4</td><td></td><td>39,4</td></tr>
<tr><td>0210</td><td>185</td><td>132</td><td></td><td>232</td></tr>
</table>
Térképi adatszolgáltatást nem kaptunk. Ennélfogva azon hrsz.-ok esetében, ahol nem a teljes terület tartozik az OGyTK-ba, nem megítélhető, hogy a terület mely része érintett. A kapott adatszolgáltatásban egyes hrsz.-ok területe lényegesen eltér az általunk mért területnagyságoktól. Ezen kérdésköröket többszöri adatkérés után sem sikerült „tisztázni”.</td></tr>
<tr><td>Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.</td><td>Az adatszolgáltatás alapján Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterbe tartozó területeken új beépítésre szánt területek nem kerültek kijelölésre. .
Megfelel.</td></tr>
</table>

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

A műszaki-infrastuktura-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. Bitorbágy Településszerkezeti terve ugyanazon a nyomvonalon tartalmazza ezen elemeket, mint az OTrT, **nincs eltérés**, **tehát megfelel.**

Térségi övezeteknek való megfelelőség igazolása

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

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

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

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

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

elhárítási célú szükségtározók területének övezete	
3.9 Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete	nem

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

— kékkel alászínezve jelölve azon térségi övezeteket, amelyek érintik Biatorbágy közigazgatási területét, de az OTrT felülírta,

— halvány naranccsal alászínezve azon övezeteket, amelyek érintik Biatorbágy közigazgatási területét, de az OTrT megszüntette,

— zölddel alászínezve azon övezeteket, amelyek a BATrT melléklete szerinti változatlan tartalommal érintik Biatorbágy közigazgatási területét,

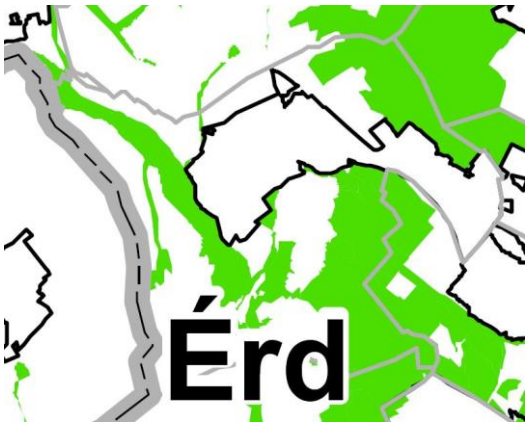
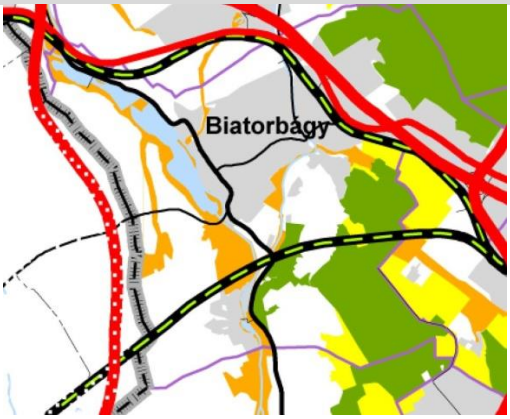
A BATrT kiemelt térségi övezetei	**Biatorbágy közigazgatási területén érintettség**
3/1 Magterület övezete (OTrT felülírta)	**+**
3/2 Ökológiai folyosó övezete (OTrT felülírta)	**+**
3/3 Puffer terület övezete (OTrT felülírta)	**+**
3/4 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (OTrT felülírta)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

részben átnevezte)	
3/22 Honvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	—

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

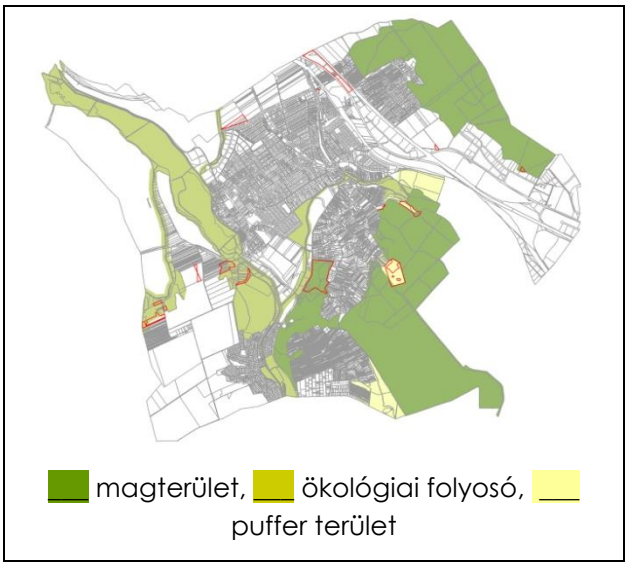
AZ 2013-BAN MÓDOSÍTOTT OTRT ÁLTAL „FELÜLÍRT" TÉRSÉGI ÖVEZETEK"

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

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

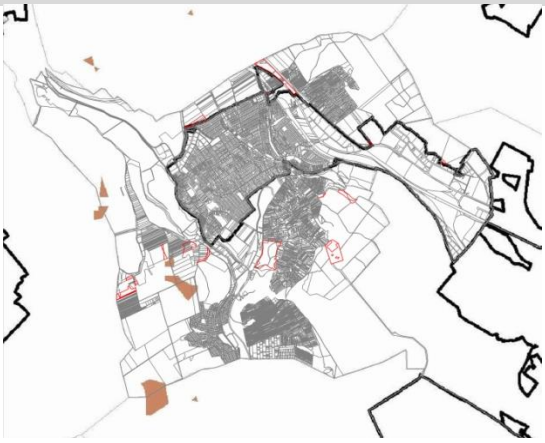
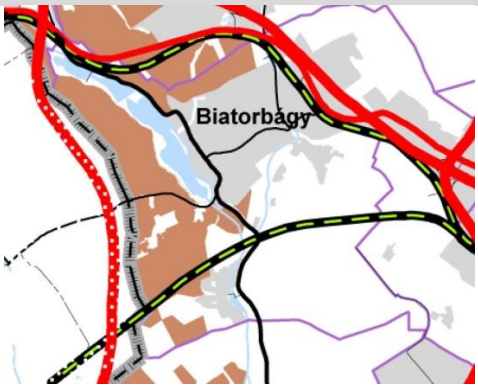
Az országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területeket a kiemelt térségek területi tervei tovább bontják magterület, ökológiai folyosó és pufferterület kiemelt térségi övezetekre. A településrendezési tervek esetében ezen övezeteknek való megfelőség igazolandó. Mivel az OTrT felülírta az országos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

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján figyelembe vett magterület, ökológiai folyosó és puffer terület

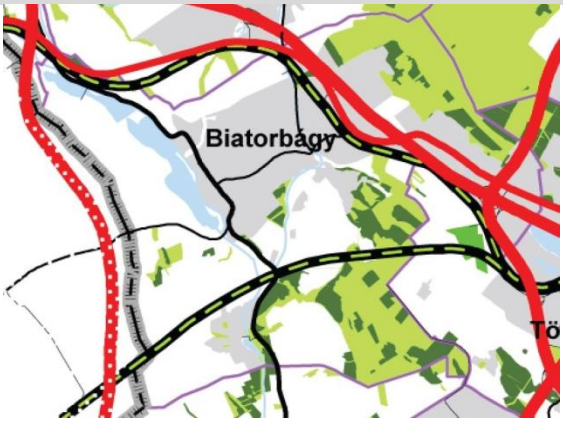


Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Magterület Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: a) települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja A fenti kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az övezetben közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni Az övezetben a közlekedési infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el. Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében elő kell írni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok és építmények megőrzését és	A településszerkezeti terv felülvizsgálat kijelöl új beépítésre szánt területet az övezeten belül. A térségi területfelhasználási engedélykérelem folyamatban van. A mezőgazdasági területeken elhelyezkedő magterületeket a TSZT korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe (Mtv) sorolja, ezzel is jelezve a területen a természetvédelmi érdekek elsőbbségét.

ezek követelményeit Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.	Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre. Egy db meglévő bányatelek található az övezetben, melynek 2022. december 31-ig van jóváhagyott műszaki üzemi terve. Jelenleg a kitermelés szünetel. 2022. után a bánya működése, bővítése nem megengedett. **Megfelel.**
Ökológiai folyosó Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a) a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. A fenti kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.	Az övezet területe nem módosul a TSZT-ben. A településszerkezeti terv nem jelöl ki új beépítésre szánt területet az övezeten belül.
Az övezetben közmű vezetékeket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni. Az övezetben a közlekedési infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el. Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.	Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre, meglevő bányatelek nincs az övezet területén. **Megfelel**
Pufferterület Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.	A településszerkezeti terv felülvizsgálat új beépítésre szánt területet jelöl ki az övezeten belül, a volt honvédségi terület beépített részén. **Megfelel**

OTrT	BATrT
3/4. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (országos övezet)	**3/4melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (országos övezet)** — OTrT felülírta (***nincs adatszolgáltató***)
	 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.	A TSZT felülvizsgálat keretében módosuló területek nem érintik az övezetet. **Megfelel.**

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

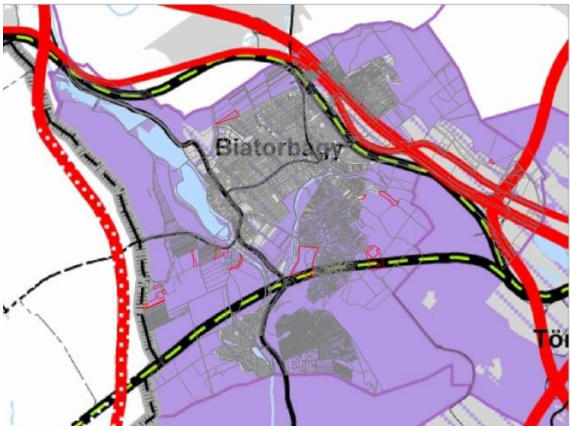
Pest Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása alapján kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeként figyelembe vett területek



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek

Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete Az övezetben beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.	Az övezet területén a TSZT felülvizsgálat során nem került kijelölésre új, beépítésre szánt terület. Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre, meglevő bányatelek nem található az övezet területén. **Megfelel.**

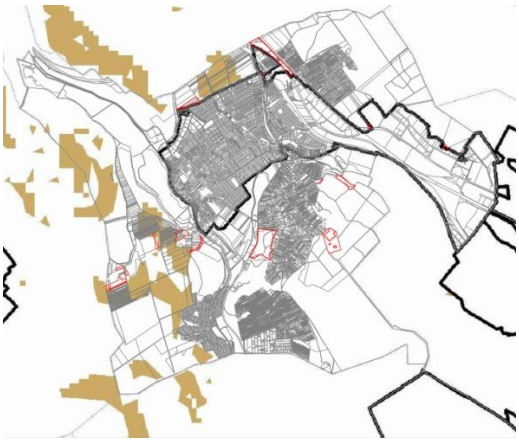
VÁLTOZATLAN TARTALOMMAL HATÁLYOS BATRT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZET

BATrT **3/18. melléklet: Földtani veszélyforrás területének övezete**


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

Az 2013-ban módosított OTrT „új" térségi övezetei

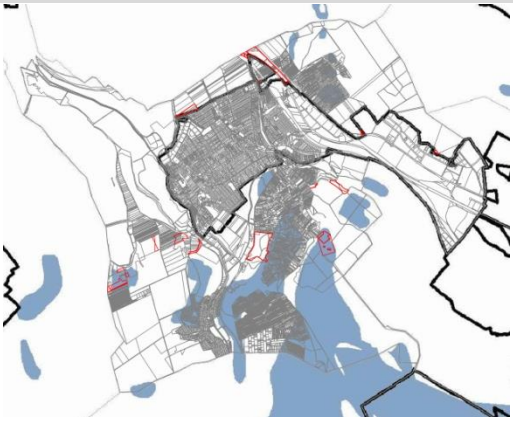
Ebben a fejezetben, mivel „új övezetekről" van szó, azon övezetek is bemutatásra kerülnek, amelyek nem érintik Biatorbágy közigazgatási területét.

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


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

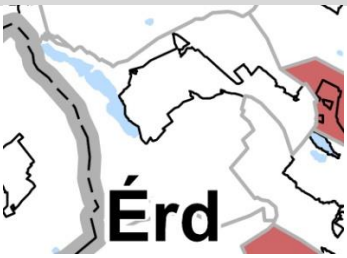
OTrT **3/5. melléklet: Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete (országos övezet)**	**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága adatszolgáltatása és vizsgálataink alapján országos jelentőségű tájképvédelmi területként figyelembe vett területek**
	

Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete	
A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.	A településszerkezeti terv felülvizsgálata során lehatárolásra kerültek tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek
A pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.	A tájvizsgálatok során lehatárolásra a közigazgatási területen jellemző tájkarakterek, a tájjelleg megőrzendő elemei. A Megalapozó vizsgálatok alapján pontosításra került DINPI adatszolgáltatása.
A pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat. A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhat meg. Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni. Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.	A tájkarakterek megőrzése érdekében differenciált területfelhasználási és övezeti rendszer került meghatározásra a településrendezési eszközökben elsősorban a mezőgazdasági területek tekintetében. A HÉSZ-ben az egyes mezőgazdasági és erdő övezetek tekintetében a tájkarakter megőrzését biztosító szabályokat fogalmazott meg. **Megfelel.**

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

Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Országos vízminőség-védelmi terület övezete: Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell. Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani. Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.	A településrendezési eszközök lehatárolják az országos vízminőség-védelmi területeket. Az övezetben bányászati tevékenység nem folyik, és nem is tervezett. **Megfelel**.

Biatorbágy közigazgatási területét nem érintő „új övezetek":

OTrT 3.6 Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	OTrT 3/8. Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	OTrT 3/9. Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete
		

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

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

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

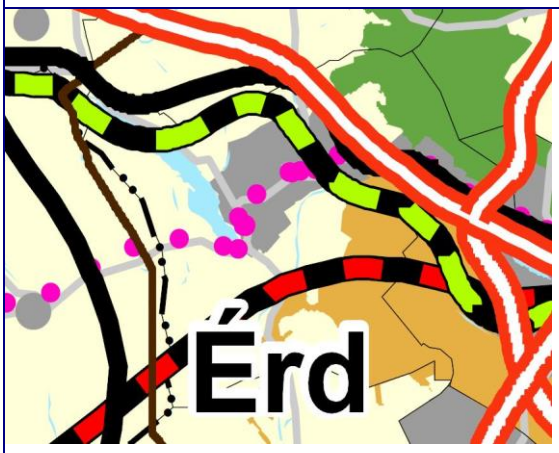
Az alábbi táblázatban az I. térségi területfelhasználási engedély birtokában Biatorbágy közigazgatási területén a BATrT Szerkezeti tervén az egyes térségi területfelhasználási kategóriába tartozó területek az alábbi táblázat C oszlopában. A II. térségi területfelhasználási engedély kiadása utáni területi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

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

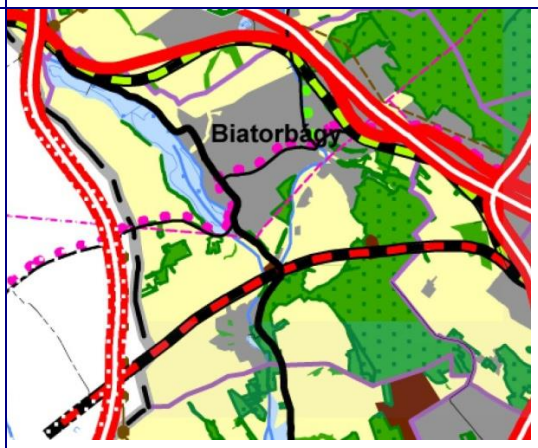
A jelen tervezés során az egyes térségi területfelhasználási kategóriák „igénybe vétele", valamint a további tervezések során „igénybe vehető mértékek":

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

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 felülvizsgálata 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, a műszaki infrastrúktura-hálózatok tekintetében az OTrT-nek való megfelelés kerül igazolásra.

A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A 2014-ES TFK FŐBB MEGÁLLAPÍTÁSAI

A 2014-es TFK–ban rögzített alapelv, hogy „Biatorbágy számára a legnagyobb feladatot a gazdaság helyi szereplőinek megerősítése, a vállalkozási szférán belül az innovatív, kutatás-fejlesztési tevékenységek előtérbe helyezése, az oktatási-képzési infrastruktúra bővítése, fejlesztése, a lakosság helyi kötődésének erősítése, különösen a fiatal, gyermekes családok helyben tartásának ösztönzése jelenti."

Megállapítható, hogy míg 13 évvel ezelőtt – bizonyos értelemben bármi áron - a település dinamikus fejlesztése volt a fő cél, addig a jelen korban a célrendszer legfontosabb elemei a következőképpen módosultak:

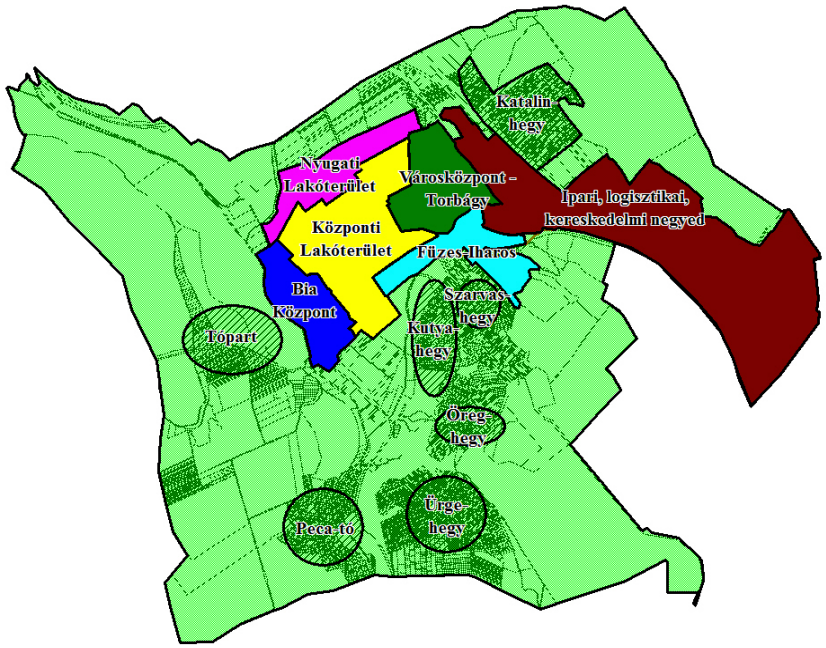
- az elmúlt időszak fejlesztéseiből adódó torzulások kiküszöbölése,
- egy kevésbé dinamikus, ám az elmúlt időszakhoz képest finomabban hangolt állapot létrehozása,
- illetve egy, a Budapest agglomerációban jelentkező korszerű kihívásokra válaszadó, de a belső, öntörvényű fejlődés elsőbbségére alapozott, és a tágabb környezet számára is vonzó intelligens ökotelepülés megvalósítása.

  „Az ökológiai adottságok alkalmassá teszik a települést arra, hogy egyfajta öko-mintatelepüléssé váljon és a társadalmi (pl.: oktatás, nevelés, közösségfejlesztés), gazdasági (pl.: egészség, turizmus, zöldgazdaság, energia) és környezeti (pl.: tájvédelem, környezetvédelem) célú, integrált „hasznosításán" keresztül bemutassa a természetben rejlő lehetőségek fontosságát. Ezt szükséges beépíteni az oktatási rendszerbe" TFK – 2014

A 2014-es TFK vonatkozó fejezetei területegységenként rögzítik a fejlesztési irányokat a következő bontásban:

- Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása, ezen belül
- A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata.

Ezek alapján városrészenként kerülnek feldolgozásra a változások. A TFK megállapításaiból csak a terület-specifikus elemek kerülnek értékelésre.



Városrészek lehatárolása Biatorbágy – 2014. TFKA 2002-es TSZT-ben említett „település hagyományos belterületi térsége" 2014-ben 4 önálló városrészt jelent:

- Nyugati Lakóterület,
- Központi Lakóterület,
- Bia Központ
- Városközpont - Torbágy.

AZ ELTELT IDŐSZAK (2002-2014) TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSAINAK ÉRTÉKELÉSE, VALAMINT JAVASLATOK A 2014-ES TFK, ILLETVE A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS KÉRELMEINEK ALAPJÁN

A 2014-es TFK vonatkozó fejezetei területegységenként rögzítik a fejlesztési irányokat a következő bontásban:

Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása, ezen belül

A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata.

Ezek alapján városrészenként kerülnek feldolgozásra a változások. A TFK megállapításaiból csak a terület-specifikus elemek kerülnek értékelésre.

Nyugati Lakóterület

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

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

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

TSZT 2015 javaslat:

Az itt tervezett állapot a partnerségi kérelmek alapján a 2002-es állapotok visszaállítását jelentik, mely településrendezési szerződés keretében valósítható meg, tekintettel a hatályos TSZT és az

időközben megvalósult telekalakítás közötti különbségre. A tervezett nagyobb kiterjedésű közparkra (Ohmüller Márton sétány) néző, még be nem épült tömbökben javasolt a korábban tervezett kisvárosias területfelhasználás helyett egységes kertvárosias területfelhasználás megállapítása.

A terület É-i határán új Különleges – oktatási területfelhasználás kerül kijelölésre (mintegy 3,5 ha) az Antall József utca meghosszabbított nyomvonala és a patak között.

Biatorbágy Központi Lakóterület

„Városrészre vonatkozó célok közül kiemelkedik a városrész karakterének megőrzésével a kertváros jelleget leginkább tükröző kompakt lakóövezeti életminőség javítása, a közterületek és közösségi terek fejlesztése, az épületek energiahatékony korszerűsítése, a szolgáltatások bővítése, a közlekedés feltételeinek javítása."

Itt a partnerségi kérelmek alapvetően a lakóterület részleges besűrítésére vonatkoztak. A kialakult tömbök belsejének nyeles telkekkel történő beépítése a jelenlegi zöldfelület mintegy felére, 2/3-ára történő csökkentést eredményezne a normatív területhasználat esetén. Ezen törekvések a város karakterének megőrzése céljából nem támogathatók. A tömbök átépülése nem következett be, de a telekstruktúra részben megváltozott. A városrész kertvárosias karaktere megmaradt. A közterületek fejlesztése, illetve a közlekedés feltételeinek javítása részben valósult meg.

TSZT 2015 javaslat:

A TSZT változtatás a lakóterületeken nem javasolt. A területi mérleg biztosítása érdekében javasolt városrész déli részén 2007-ben tervezett u.n. „Barackvirág" távlati fejlesztési terület részleges fenntartása Különleges - tartalék fejlesztési terület, illetve közpark területfelhasználási kategóriában.

Bia Központ

„Ez a településrész őrzött meg a legtöbbet az egykori halmazos szerkezetű faluból. A településrész – és a város egésze - épített örökségeinek legfontosabb elemeit a Sándor kastély, a Szentháromság szobor és Szily kastély képviselik." „Kiemelt cél a biai városrészre vonatkozóan a Biai-tó és környezetének ökotudatos hasznosítása, a természeti és az épített környezet értékeinek felhasználásában rejlő gazdasági potenciál kiaknázása, a városrész szabadidős, rekreációs, turisztikai, kulturális, oktatási és sport funkcióinak erősítése, bővítése" (2014-TFK)

Itt a partnerségi kérelmek alapvetően az oktatási, nevelési funkciók bővítésére vonatkoznak, melyek teljes mértékben támogathatók a TFK-val összhangban. A Biai-tó és környezetének ökotudatos hasznosítása érdekében javasolt a tó kerékpáros körbejárhatósága a hozzá tartozó rekreációs, turisztikai elemek kiépítésével.

A település temetői közül kettő ebben a városrészben helyezkedik el. Méretük csökkentése, a még nem használt területek esetleges átsorolása nem javasolt, tekintettel arra, hogy a településen a földtani viszonyok miatt új nem, vagy csak igen nagy nehézségek árán lenne kijelölhető.

A történeti településmagban csak itt található gazdasági terület, egy viszonylag kis tömb a Sóskúti út mentén a belterület határán, mely csak a tervezett közlekedési csomópont kiépültével lesz igazán használható.

TSZT 2015 javaslat:

A TSZT javaslat alapvetően a „finomhangolás" körében érintett. A református templom környezetében a kisvárosias és a településközponti vegyes területfelhasználás között kis mértékű módosítás. A Szent István út Ny-i oldalán a Kölcsey F. u. mentén az eddigi zárvány kisvárosias lakó helyett a Szent István út mindkét oldalán kialakult településközponti vegyes területfelhasználás javasolt. A tó dél-keleti végén a korábban Különleges Szállásférőhely besorolású területe Különleges – rekreációs besorolást kap, változatlan intenzitás fenntartása mellett.

Városközpont – Torbágy

„A városrész jövője szempontjából továbbra is kiemelt cél a városközponti funkciók megerősítése, a szolgáltatások bővítése, a kisvárosi karakter kialakításának folytatása az épített és természeti környezet értékeinek megőrzésével, megújításával. A városrész fejlesztésének célja a Főtér minden irányban történő kiterjesztésével egy egységesen magas színvonalú közterületi rendszer kialakítása, a zöldfelületek megőrzésével." (2014 - TFK)

Az elmúlt időszakban nem történt jelentős változás a TSZT területfelhasználási rendszere szempontjából. Itt a partnerségi kérelmek alapvetően két csoportra oszthatók. A hagyományos településrész-központban a lakótömbök részleges besűrítése, ami védett utcakép esetén nem támogatható, illetve az intézményi funkciók kis mértékű bővítése, ami támogatható. A Főtér kiterjesztése alapvetően nem jelenti a beépítésre szánt és nem szánt területek arányának megváltoztatását, hanem a beépítésre szánt területek kis mértékű intenzitás-változását.

TSZT 2015 javaslat:

A TSZT javaslat alapvetően a „finomhangolás" körében érintett. Az Ybl sétány és Baross Gábor u. közötti zárványtömbben elindult intézményesedési folyamatnak megfelelően a kisvárosias lakóterület helyett vegyes településközponti területfelhasználás javasolt. A Városháza környezetének építészetileg karakteresebb kialakítását a jelenlegi területfelhasználási rendszer biztosítja. A terület északi részén, a Pátyi út, vasút és a Farkas –árok által határolt háromszög alakú, mintegy 1 ha méretű tömbben gazdasági terület kerül kijelölésre városüzemeltetés céljára. A település távlati közlekedés-fejlesztési céljai között szerepel a Szily Kálmán utca nyomvonalának meghosszabbításában a vasút alatt átvezetett rákötés az 1-es útra.

Füzes – Iharos

A hagyományos településközpontot körülölelő Patakvölgyek kiemelt, átalakuló területe.

„A városrész fejlesztésének céljai között szerepel a meglévő zöldfelületi rendszer megőrzése, fejlesztése. Kiemelt célként határozható meg a Füzes patak völgye és környezetének (Iharos völgy, Százlépcső-Madárszirt, Nyakaskő, Bolha hegy) ökológiai értékeinek integrált, ökotudatos fejlesztése, a természeti látnivalók bemutathatóságának biztosítása, tan- és túraösvények, valamint a bemutathatósághoz szükséges egyéb fejlesztések kialakításával. A település ezen keleti részén a Füzes patak mentén kialakult kiskerti tömböket magában foglaló városrészre vonatkozó kiemelt cél az öko/biogazdálkodás, családi gazdálkodás ösztönzése, a kertek műveléséhez csatlakozó új funkciók létesítése (pl.: rekreáció, vendéglátás, szálláshelyek, sport), szervesen összekapcsolódva a Biai tó partjával. További cél: ökológiai folyosó fejlesztése." (2014 – TFK)

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

A déli részen (Iharosi út, Füzes u. Szarvas hegy É-Ny-i lába) megállapítható, hogy a korábban tervezett fejlesztések nem valósultak meg. A 2002-es tervben a telekhatárokra igazított K-SZF „Különleges szállásférőhely" területfelhasználási kategóriákba sorolt u. n. hegylábi övezetekben nem indult meg a tervezett átalakulás.

A partnerségi egyeztetés során a nem nagyszámú kérelmek a beépíthető telekméret alakjának és méretének módosítására vonatkoztak, melyek nem érintik a TSZT-t.

Az Iharos völgy önkormányzati fejlesztése kapcsolódik a meglévő sport területekhez. Itt a cél - egy finom átmenet megvalósítása után - a völgy mélyén kialakítható „szakrális fürdő", valamint a hozzá vezető - alapvetően a táji értékekre alapozott – természeti - kulturális folyosó létesítése. Ehhez tartozik a kaputérségben elhelyezett közlekedési, közönségforgalmi létesítmények helybiztosítása.

TSZT 2015 javaslat:

A Nap hegy térségében a folyamatban lévő közművesítési és közlekedési célú közterület alakítások nem igénylik a TSZT megváltoztatását. A Keserűkút utca megfelelő kialakítása a csatlakozó erdőterületekkel együtt kezelendő.

Jelen terv fenntartja a K-Szf területek korlátozott beépíthetőségét a „Különleges, beépítésre szánt rekreációs" területfelhasználási kategóriában, ám javasolt a HÉSZ/SZT-ben a telekalakítás paramétereinek felülvizsgálata, illetve a tájképi megjelenést zavaró 7,5 m-es építménymagasság differenciált alkalmazása.

Jelentős változás az Iharos völgy területén javasolt. Az Iharos völgy önkormányzati fejlesztési területe - Különleges beépítésre nem szánt rekreációs területként való kijelölése – támogatott. A terület felhasználás során figyelembe kell venni, hogy a területet több fajta védendő ökológiai érték érinti.

Ipari, logisztikai kereskedelmi negyed

„A városrészre vonatkozó cél az ipari, kereskedelmi és logisztikai célra kijelölt területek innovatív, környezetbarát, a mainál intenzívebb hasznosítása, a kihasználtság fokozásával, az ipari parkokban működő vállalkozások számának bővítése által, a cégek tevékenységi körének szélesítésével párhuzamosan. Szükséges az alulhasznosított gazdasági területe benépesítésére, elsősorban a mikro-, kis- és középvállalkozások erre a területre történő irányítása, helyi vállalkozások indításának támogatása, inkubáció feltételeinek javítása." (2014-TFK)

Az M1 és a vasút menti „városrész" szinte kizárólag gazdasági célú területekből áll (mint területfelhasználási kategória). A beépülés (Rozália park, M1-M0 csomópont É-D-i oldala) részben megtörtént. 2006-2008 között a TSZT módosítás lehetővé tette a Vendel park É-i irányban történő bővítését, azonban ez a rész még nem épült be.

TSZT 2015 javaslat:

A partnerségi kérelmek alapján Vendel park II. kis mértékben kibővül Ny-i irányban, valamint a terület É-K-i határán, még az előbbinél is kisebb mértékben kerül kijelölésre új gazdasági terület.

Önálló kérdéskör a Tó-park területe. A kialakult állapothoz igazodóan javasolt a vízgazdálkodási terület és az erdő terület kismértékű korrekciója. A terület gazdasági területfelhasználási kategóriában marad.

A vasút állomás környezetében - a Dózsa György utca mentén - cél a vegyes, széttördelt lakó és településközpont vegyes területek egységesítése, egymás közt húzódó határuk rendezése

Katalin-hegy, Peca-tó (üdülő területek)

„A városrészekre vonatkozó cél az üdülőtelkek komplex, integrált fejlesztése, újabb üdülőterületek kijelölésének tilalma. Cél a külterületi táj- és területhasználat korszerűsítése, ebben a helyi közösségi részvétel erősítése, fejlesztése,… azzal, hogy a betelepülés bővülése nem kívánatos.

A beavatkozások célja a szegregáció veszélyének elhárítása, a helyi közösség integrálása a város társadalmába. További kiemelt cél e külterületi városrészek infrastrukturális fejlesztése, a lehetőségekhez mérten megújuló energiaforrások felhasználásával, a hagyományos tájhasználathoz illő ökogazdálkodás feltételeinek megteremtése, a családi gazdálkodás ösztönzése"

A Katalin-hegyi volt zártkerti területeken az elmúlt évek során megindult az üdülőterületté válás folyamata. A terület lakóterületté való átépülése nem támogatható.

TSZT 2015 javaslat:

A területi egységek területfelhasználási kategóriája nem változik, továbbra is üdülőterületi besorolásúak. A Peca tó déli részén a korábbi közpark céljára fenntartott terület, mely művelési ágát tekintve nádas, vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül. A Peca tó északi részén egy kis méretű telek kerül átsorolásra üdülőterültbe, a hatályos SZT és TSZT közötti ellentmondás feloldására.

Szabályozási terv összhangja a Településszerkezeti Tervvel

A Biatorbágy településrendezési tervei együtt készülnek. A két terv összhangja így biztosított.

A távlati fejlesztési területek ütemezett területfelhasználással valósulnak meg. Ezek a területek a településszerkezeti terven a fejlesztési szándék szerinti területfelhasználási kategóriába kerültek, a szabályozási terven pedig a jelenlegi használatnak megfelelő övezeti besorolás kaptak.

TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

Természetvédelmi, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Biatorbágy Településfejlesztési koncepciójának Megalapozó vizsgálatában (ÉrtékTérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft., 2014.) részletesen feltárásra kerültek a város védendő táji-, természeti értékei, értékes tájképi területei.

Jelen fejezetben

- összefoglalva ismertetjük azon védendő táji-, természeti értékeket, értékes tájképi területeket, amelyek befolyásolják a településszerkezet alakítását és az egyes építési övezetek, övezetek szabályozási követelményeit,
- a tervezett területfelhasználás változások táji- hatásait, valamint
- ismertetjük a táji-, természeti, tájképi értékek védelme érdekében javasolt településrendezési eszközöket.

MAGYARORSZÁGI TERMÉSZETVÉDELMI VÉDETTSÉG ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK

Biatorbágy a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság működési területén helyezkedik el, nemzeti parki terület azonban nem érinti.

A természet védelméről 1996. évi LIII. törvény szerint a források, a barlangok és a földvárak ex lege védett természeti értékeknek tekintendők. Biatorbágyon 5 db ex lege védett barlang, 3 db ex lege védett forrás és egy ex lege védett földvár található. A barlangokhoz felszíni védőövezet tartozik, mely jellemzően az adott helyrajzi számú ingatlan teljes területét jelenti, ahol megtalálhatók.

Biatorbágy közigazgatási területén az alábbi országosan védett természeti emlékek találhatók:

- Nyakas-kő földtani alapszelvény természeti emlék,
- Biatorbágyi Kő-hegy kaptárkövei természeti emlék,
- Biatorbágyi Öreg-hegy kaptárköve természeti emlék.

Biatorbágy közigazgatási területén az alábbi helyi védett természeti területek találhatók:

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

Biatorbágy a természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletében a fenti 6 területen kívül védelem alá helyezett fákat, facsoportokat is, melyek jellemzően a város belterületén helyezkednek el.

Biatorbágyon 135 db egyedi tájérték1[1] található, melyek között legnagyobb arányban a szőlőműveléshez kapcsolódó külterületi pincék fordulnak elő.

Biatorbágy közigazgatási területén két történeti kert található:

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

[1] Egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van.

EURÓPAI KÖZÖSSÉGI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI RENDELTETÉSŰ TERÜLETEK (NATURA 2000 TERÜLETEK)

Biatorbágy közigazgatási területét egy európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület érinti:

- Érd-Tétényi plató (HUDI20017) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület.

A Natura 2000 terület a Biai-erdő, a Gesztenyés és az Öreg-hegy térségét érinti. E Natura 2000 terület kijelölésének célja a jó állapotú szubpannon sztyeppek, pannon sziklagyepek természetszerű szerkezetének, fajkészletének megőrzése.

ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT TERÜLETEI

A nemzeti ökológiai hálózat területét az Országos Területrendezési Terv (OTrT) határolja le. Az OTrT-ben lehatárolt nemzeti ökológiai hálózat területe a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben kerül differenciálásra, magterületre, ökológiai folyosóra és pufferterületre.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT) Biatorbágy közigazgatási területén az alábbi területeket sorolta a nemzeti ökológiai hálózat területei közé:

- **magterület:** Katalin-hegy, Gesztenyés, Biai-erdő, Dobogó-hegy, Iharos;
- **ökológiai folyosó:** Biai-halastó, Peca-tó, Biai-árok, Disznó-lápa, Kígyós-patak, Forrás utcától délre eső forrás és vízfolyása, Füzes-patak a belterülettől délre, Benta-patak;
- **pufferterület:** az ökológiai folyosóhoz tartozó forrástól északra található erdő, a forrás ökológiai folyosó és iharosi magterület közé ékelődő erdőfolt, az Öreg-hegyen a magterület övezetével közrezárt volt honvédségi terület erdeje, az Ürge-hegy déli része a Biai-erdei magterülettel határosan.

TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLETEK

A területrendezési tervek külön övezeti tervlapon határolják le a tájképvédelmi szempontból értékes területeket. Biatorbágy közigazgatási területén a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve térségi jelentőségű tájképvédelmi területként határolja le a Biai-halastó, a Katalin-hegy északkeleti felének, és a belterülettől délre elhelyezkedő hegyek (az Ürge-hegy kertes mezőgazdasági területeinek kivételével) térségét.

Az OTrT 2013. decemberi módosítása módosította a tájképvédelmi övezetekre vonatkozó előírásokat, lehatárolásokat. A korábbi "országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete" és "térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete" helyett egy tájképvédelmi övezetet, a "tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete"-t hozta létre. (Tehát megszüntette a térségi jelentőségű tájképvédelmi övezetet.) Ebbe az új övezetbe a Biai-halastó, a Katalin-hegy északkeleti felének, és a belterülettől délre elhelyezkedő hegyek térsége tartozik, némileg nagyobb kiterjedéssel, mint a kiemelt térségi területrendezési tervben.

Biatorbágy Településfejlesztési koncepciójának Megalapozó vizsgálata ezen felül települési szinten, a helyi sajátosságokat figyelembe véve határolta le a közigazgatási terület tájképi szempontból érzékeny részeit, melyek az alábbiak:

- az M1, M0 autópályákról és az 1.sz. főútról jól látható dombtetők: a Katalin-hegy, a Naphegy és az Iharos dombjainak felső sávja,
- a Herceghalomra vezető útról és a belterület délnyugati szélén levő házakból látható Tóparti-dűlő, amely a Biai-tó látványában hátteret képez,
- a Bolha-hegy térsége,
- a Kígyós-patak és Benta-patak völgyének a Sóskútra vezető útról feltáruló látványa a belterület és a Gesztenyés közötti részen,
- a Nyakaskő, a Madárszirt és a Százlépcső környezete a Füzes-patak völgyével, valamint
- az Etyekre vezető útról a Köves-dűlő feltáruló látványa.

Tájképi változatosságot fokozó tájalkotó elemek továbbá:

- a Disznólápa-patak térsége,
- a Biai-árok völgye.

Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A tájhasználat, tájszerkezet tervezésekor kiemelt szempont volt:

- az előbbi fejezetekben ismertetett természetvédelmi-, táji-, tájképi elemek védelme,
- a biatorbágyi tájtípusok jellegzetességét megtartó tájhasználati rendszer kialakulását segítő szabályozás kialakítása
- a településre vonatkozó térségi tervek, az Országos Területrendezési Terv (OTrT), és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (BATrT) tájhasználati elvárásaival való összhang biztosítása.

Megőrzendő tájkarakterek

A terv kiemelt figyelmet fordít a Budakeszi közigazgatási területén az alábbi tájkarakterek megóvására, ill. tájjellegük erősítésére:

- *a település déli—délnyugati részén még fellelhető az évszázados történelmi hagyományokon alapuló tájkarakter és a településszerkezet szerves egységének megvédése (település és a Biai-tó kapcsolata, látványa; a település és Benta-, Füzes-patak térsége; a település — Füzes-patak völgye — szőlőhegyek; erdők szerves kapcsolata)*
- *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület: az Érd_Tétényi plató Natura 2000 területek Biatorbágy közigazgatási területére eső rész tájjellegének és élőhely-közösségeinek megőrzése*
- *a helyi jelentőségű védett természeti területek megóvása és fejlesztése.*

A Településszerkezeti Terv és a HÉSZ rajzi melléklete, a Szabályozási terv figyelembe véve a város védendő táji-, természeti adottságait, tájkaraktereinek kulcstényezőit, az alábbi külterületi területfelhasználási rendszerre tesz javaslatot.

Mezőgazdasági területek

A településrendezési eszközök felülvizsgálatának eredményeképpen, a TSZT elfogadása óta eltelt tájhasználat alakulását értékelve a Településszerkezeti terv a mezőgazdasági területek területfelhasználási rendszerének részbeni módosítására tesz javaslatot.

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe2[2] tartoznak a korábban „védendő tájhasználatú mezőgazdasági területek"-be sorolt területek. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol az ökológiai hálózat, a táji –természeti értékek és a környezeti elemek védelme érdekében csak olyan építmények helyezhetők el, amelyek a más jogszabályban meghatározott védelmi célokkal összhangban vannak, vagy azok megvalósítását szolgálják. E területeken a mezőgazdálkodási tevékenység csak a természeti értékek, védett vagy jelölőfajok és élőhelyek megőrzésével folytatható.

Nem tartozik a korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek közé, a korábban védendő tájhasználatú mezőgazdasági területbe tartozó, a Nyakaskő alatti legelő terület, amely különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe kerül átsorolásra.

A korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek szabályozása, építési előírásai gyakorlatilag megegyeznek a korábbi Má-1 övezetbe tartozó területek előírásaival.

2 A névváltoztatást azt indokolja, hogy az elmúlt évtized kialakult tájrendezői szakmai gyakorlatában a településrendezési tervekben az ilyen funkciójú mezőgazdasági területek elnevezése korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület lett.

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

A hatályos településrendezési eszközökben az üzemi jellegű mezőgazdasági tevékenységek („üzemi jellegű mezőgazdasági területek", hatályos HÉSZ-ben Má-4 övezet) és az intenzívebb beépítést kívánó mezőgazdasági tevékenységek számára („árutermelő mezőgazdasági terület II., hatályos HÉSZ-ben Má-3 övezet), jó megközelítési adottságokkal rendelkező, közművel jól ellátható területeken, az Etyekre vezető úttól délre levő részen, két külön mezőgazdasági övezet került lehatárolásra. A szabályozás szintjén változatlanul külön-külön övezetekbe tartoznak e területek, a beépíthetőség előírásai érdemben nem változnak.

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

A közigazgatási terület déli részén, mint fontos tájalakotó elemet, külön övezetbe sorolták a településrendezési eszközök a hajdani Budavidéke Kertész Rt. által művelt nagyobb kiterjedésű gyümölcsös területeket. Az OTrT változatlanul kiemelten kezeli az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterbe tartozó területek védelmét. E területeken beépítésre szánt területek távlatban sem jelölhetők ki. A Kataszterbe tartozó területeket a NÉBIH-től és a NAIK adatszolgáltatása alapján határoltuk le. Az adatszolgáltatás sajnos nem teljes értékű, azon földrészletek esetében, amelyek nem teljes területükkel, hanem csak részterületükkel tartoznak a kataszterbe, pontos területi elhelyezkedésük nem vált ismertté. A Kataszterbe még beletartoznak olyan területek is a közigazgatási terület északkeleti részén, amelyek már a Vendel Ipari Park területei, beépült területek. Ezen adatszolgáltatási bizonytalanságok miatt a „gyümölcsös" mezőgazdasági területek (gyümölcsös terület hatályos HÉSZ-ben Má-5 övezet) lehatárolása nem változik a településrendezési eszközökben. Mindenképpen rendezésre, az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterből kivonásra javasolt a ma már Vendel Ipari Park területére eső területek.

Területfelhasználás szintjén nem változik a kertes mezőgazdasági területek lehatárolása.. Kertes mezőgazdasági területbe tartoznak az Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy, Ürge-hegy volt zártkerti területei. Szabályozás szintjén külön övezetbe tartoznak azok a területek, amelyek tervezett szőlőkataszteri területek. Biatorbágy nem rendelkezik borvidéki szőlőterületekkel, bár a korábbi időkben Biatorbágyon is hagyományai voltak a szőlőtermesztésnek. Tájrendezési szempontból mindenképpen támogatandó, hogy Biatorbágy arra alkalmas területi is részei lehessenek az Etyek-Budai borvidéknek.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETEINEK VÁLTOZÁSA A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA SORÁN		
hatályos HÉSZ-ben	**felülvizsgálat javaslata a HÉSZ-ben**	
Mk övezet (kertes mezőgazdasági terület)	**Mk-1** övezet (kertes mezőgazdasági terület)	***csak átnevezés***
	Mk-2 övezet (kertes mezőgazdasági terület)	***új övezet, tervezett szőlőkataszteri területek***
Má-1 övezet ***(***védendő tájhasználatú övezet)	***Mtv övezet (korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület)***	***csak átnevezés***
Má-2 övezet (*árutermelő* mezőgazdasági terület I.)	***Má-1 övezet (általános mezőgazdasági terület)***	***csak átnevezés***
Má-3 övezet (*árutermelő* mezőgazdasági terület II.)	***Má-2 övezet (általános mezőgazdasági terület)***	***csak átnevezés***
Má-4 övezet (üzemi jellegű gazdálkodás övezete)	***Má-3 övezet (általános mezőgazdasági terület)***	***csak átnevezés***
Má-5 övezet (gyümölcsös mezőgazdasági terület)	***Mgyü-1 övezet*** (gyümölcsös mezőgazdasági terület)	***csak átnevezés***
	Mgyü-2 övezet (gyümölcsös mezőgazdasági terület)	***új övezet, Sóskúti úttól keletre levő területek***

Erdőterületek

Az előzetes véleménykérés keretében 2015. májusában kaptuk meg az erdészeti hatóságtól Biatorbágy közigazgatási területén előforduló erdőterületek és kiváló termóhelyi adottságú erdőterületek lehatárolását, valamint az erdőtervezett erdőterületek elsődleges rendeltetés szerinti besorolását. Biatorbágy településrendezési eszközeinek felülvizsgálata közben területrendezési hatósági eljárások lefolytatása vált szükségessé. Ezen eljárásokra beérkezett erdészeti szakhatósági vélemény során kiderült, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatához adatszolgáltatásként kapott erdészeti adatszolgáltatás nem tekinthető a jelenlegi valós állapotnak. Az adatszolgáltatás óta új erdőterv került elfogadásra, —erről a településrendezési tervek felülvizsgálatához új adatszolgáltatást az erdészeti hatóságtól nem kaptunk— amelyben nem csak az erdőterületek lehatárolása változott meg, hanem számos erdőterület elsődleges rendeltetése is. A Véleményezési tervdokumentációban az erdoterkep.nebih.gov.hu adatbázisát tudtuk figyelembe venni.

Az erdőterületek esetében a településrendezési eszközök felülvizsgálata az erdészeti adatszolgáltatás alapján az alábbi területfelhasználási kategóriákat különböztetik meg:

— védelmi erdő,

— gazdasági erdő és

— közjóléti erdő

Az erdőterületek területfelhasználásának meghatározásakor, figyelembe vettük az erdőterületek erdőtervek szerinti elsődleges rendeltetését.

Tájvédelmi szempontból kedvezőtlen változás, hogy a Natura 2000 területeken elhelyezkedő erdőterületek a korábbiaknál még nagyobb hányada került elsődlegesen gazdasági erdőbe, mindazok ellenére, hogy az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 24.§ (2) o) pontja a védelmi rendeltetésű erdők között külön nevesíti a Natura 2000 területeken levő erdőterületeket. A Településfejlesztési koncepcióban célként megfogalmazott táji-, természeti értékek védelmének érvényre juttatása érdekében a gazdasági erdőterületek között a Natura 2000 területeken kijelölt erdőterületek külön övezetbe kerültek besorolásra (Eg-2 övezet). A Natura 2000 területeken levő erdőterületeken függetlenül attól, hogy védelmi- vagy gazdasági

elsődleges rendeltetésű erdőterületbe tartoznak, elsődleges célkitűzés a védett és jelölő fajok és előhelyek védelmének biztosítása, erdőgazdálkodás ezen célkitűzéssel összhangban folytatható. Ezen erdőterületeken (hasonlóan a mezőgazdasági területekhez) erdőgazdasági tevékenységek a Natura 2000 terület kezelési tervében meghatározottak szerint történhet. Erdőterületen kizárólag honos fajokból álló erdő telepíthető. Hosszú távú célkitűzésnek a Natura 2000 területeken levő területek védelmi rendeltetésű erdőterületbe sorolását kell tekinteni.

Az új erdőtervben a korábban a Szily kápolna környékén korábban közjóléti erdőterületnek kijelölt erdő védelmi rendeltetést kapott az erdőtervben. Településszerkezeti szempontból, valamint a Településfejlesztési koncepcióban az Iharos térségében elhatározott idegenforgalmi szerepkör erősítésével összhangban a Településszerkezeti terv felülvizsgálata ezen erdőterületet változatlanul közjóléti erdőterületben hagyta.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

(zöldterületek, intézményi és lakókertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)

Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

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.

Biatorbágy Településfejlesztési koncepciójának Megalapozó vizsgálatában (ÉrtékTérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft., 2014.) részletesen feltárásra került a város zöldfelületi rendszere. Az alábbiakban összefoglalva ismertetjük a zöldfelületi rendszer elemeit és sajátosságait, amelyek befolyásolják a településszerkezet alakítását, továbbá ismertetjük a zöldfelületi rendszer védelmére és fejlesztésére irányuló javaslatokat.

KÖZHASZNÁLATÚ ZÖLDFELÜLETEK

Településszerkezeti és kondicionáló szempontból lényeges közhasználatú zöldfelületi elemek a külterületen az erdők és löszpusztagyepek, melyek különböző természetvédelmi védettségi kategóriába tartoznak. A továbbiakban a belterületen és annak közelségében található, illetve az ökológiai hálózathoz csatlakozó zöldfelületekről esik szó.

Biatorbágy **közparkjai és játszótere**i az alábbiak:

1. Kodály téri díszpark és játszótér: a település északi felén található, elsősorban a pihenést szolgálja az igényesen kialakított, szökőkúttal és pergolákkal rendelkező közösségi tér. A játszótér némileg elkülönítve került kialakításra.

2. Füzes-patak völgye, Füzes játszótér: a patak völgye az ökológiai folyosó része, a belterületi szakasz egy részét a Biatorbágy Zöld Szíve projekt keretén belül a közelmúltban felújították.

3. Fő téri díszpark és játszótér: a tervezett városközpontban található tér ad otthont a legtöbb rendezvénynek, a település legjelentősebb közösségi találkozóhelye.

4. Szent-Erzsébet tér – kamasz játszótér, KRESZ park, gördeszka park: a város legtöbb funkciót betöltő parkja a legtöbb korosztály kiszolgálását teszi lehetővé. Az aktív kikapcsolódás mellett a park idős fái alatti padok a pihenést szolgálják.

5. Herbrechtingen tér, Tavasz játszótér: speciális közösségi tér, az aktív testvérvárosi kapcsolatoknak emléket állító díszpark elsősorban a pihenést teszi lehetővé a Nyugati Lakóterületen.

Az alábbi zöldterületek elsősorban a település legfiatalabbjainak közösségi színterei:

6. Napsugár játszótér: a szomszédos általános iskola és a környéken lakó ifjúság kiszolgálására épült a Petőfi közben.

7. Torbágyi katolikus templom mögötti játszótér a Dózsa György utcában,

8. Vörös-pince melletti játszótér,

9. Iharosi-tábor melletti játszótér.

Az alábbi két közterület elsődlegesen dísztér funkciót tölt be:

10. Kálvin tér,

11. Szentháromság tér.

KORLÁTOZOTTAN KÖZHASZNÁLATÚ ZÖLDFELÜLETEK

- Zöldfelületi intézmények

Zöldfelületi intézmények közé tartoznak azok a létesítmények, melyek zöldfelület nélkül nem tudják

betölteni funkciójukat. Biatorbágy zöldfelületi intézményei közé a temetők és a sportpályák tartoznak.

A temetők a hazai temetkezési és temetőkultúrára jellemző kialakításúak sírhantos, kőkeresztes síremlékekkel, melyek jellemzően kevés helyet hagynak a zöldfelület számára. A biai református temetőt kivéve a biatorbágyi temetőkertek szegényes zöldfelületi kialakításúak, kevés árnyékadó fával.

A Kolozsvári utcai sportpályán egy gyepes labdarúgó pálya és egy többfunkciós atlétikapálya, valamint kiszolgáló létesítmények találhatók. A gyep karbantartott, egyéb zöldfelületi elemmel nem rendelkezik, környezetében lakóépületek állnak, egyik oldalról pedig közterületi fasor határolja. Az Iharosi sportpálya a Kolozsvári utcainál nagyobb labdarúgópályával és egy kisebb műfüves labdarúgópályával, valamint kiszolgáló épületekkel rendelkezik. A sportterületen zöldfelületi szempontból szintén csak a fenntartott gyep említhető, azonban az Iharos erdőterületei határolják, mely jelentős kondicionáló hatással bír.

- Egyéb, zöldfelülettel rendelkező intézmények

A város zöldfelületi rendszerében meghatározó szigetszerű elemként jelennek meg egyes intézmények kertjei, melyek rekreációs funkciót csak a lakosok egy része számára szolgáltatnak, kondicionáló szerepük azonban fontos lehet. Biatorbágyon e kategóriába a templomok, az iskolák, a Községház és a Faluház kertje tartozik.

Különleges helyzetben van a biai iskola, mely a Sándor-Metternich kastélyban kapott helyet, így kertje történeti kastélykert, kialakítása azonban már sajnos nem emlékeztet hajdani pompájára.

KÖZHASZNÁLAT ELÖL ELZÁRT ZÖLDFELÜLETEK

Családi házas területek lakókertjei

A nem közhasználatú zöldfelületek közé tartoznak a lakóterületek magánkertjei, melyek közösségi rekreációs funkcióval nem rendelkeznek, azonban ökológiai szerepük jelentős a város szempontjából Biatorbágy zöldfelületi rendszerének legmeghatározóbb elemét jelentik.

Zöldhálózati összekötő elemek

A zöldhálózati összekötőelemek az utak és vízfolyások menti zöldfelületeket jelentik, melyek a közparkokat és egyéb szigetszerű zöldfelületi elemeket összekötik, rendszerbe foglalják.

A város zöldfelületi rendszerében fontos szerepet töltenek be a települést átszelő vízfolyások és kísérő zöldfelületeik. A Füzes-patak egy szakasza (Biatorbágy Zöld Szíve) közparkként kialakított, ezt a vízfolyás pedig összeköti a Forrás-völgy zöldfelületével, a szomszédos külterületi természetvédelmi érdekeltségű területekkel, majd a Benta-patakkal egyesülve a Pecatóval és annak vízfelületét övező zöldfelületekkel. A másik fontos zöldhálózati összekötőelem a Biai-halastó és a Benta-patak együttese. A Biai-halastó önmagában is fontos ökológiai kondicionáló felülete a városnak, melyet a mellette folyó Benta-patak összeköt a partja mentén található természetvédelmi érdekeltségű területekkel, majd a Pecatóval és annak vízfelületét övező zöldfelületekkel.

Szintén jelentős az összekötő szerepük a települést átszövő fasoroknak. A fasortelepítés a régi és új lakóterületek kialakításánál, illetve utcafelújításoknál (pl. Dózsa Gy. u., Ybl sétány) is fontos szerepet játszott. Mindemellett a fasorokból álló zöldhálózati összekötőelemek nem alkotnak teljes rendszert, ennek kiegészítése szükséges.

SZERKEZETI-, KONDICIONÁLÓ SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉS KARAKTERT ADÓ ZÖLDFELÜLETI ELEMEK

A zöldfelületi típusok részletes ismertetése után értékelésképpen – felsorolásszerűen - összefoglaljuk a Biatorbágyra jellemző szerkezetalakító, kondicionáló elemeket és a településképben nagy hangsúllyal szereplő zöldfelületi elemeket.

SZERKEZETALAKÍTÓ ELEMEK

Zöldfelületi szempontból az alábbi elemek szerkezetileg jelentősek:

A Füzes-patak mentén húzódó közpark

- a Forrás-völgy zöldfelületei
- az egykori vasútvonal menti zöldfelületek.

Jelentős kondicionáló hatású elemek

- a Biai-halastó,
- a város összefüggő, nagy kiterjedésű erdőterületei.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során átfogó cél Biatorbágy zöldfelületi szerkezetének megőrzése, a karaktert adó zöldfelületek megőrzése, illetve a karaktert meghatározó elemek kiegészítése.

Általánosan kívánatos, hogy a meglévő zöldfelületek ne csökkenjenek, a védőfásítások megmaradjanak, a karakteres fasorok megőrzésre kerüljenek. Biatorbágyon zöldfelületekben alapvetően nincs hiány, de ezek egy része nem rekreációs célú. Fontos feladat ezért néhány területen a funkciógazdagítás, ill. új közparkok kialakítása.

Összesítve az alábbi megőrzési feladatok javasolhatók:

- a meglévő, közparkként kialakított zöldfelületek fenntartása
- a belterületet északról határoló vasút menti erdősáv megtartása, illetve kiegészítése, pótlása
- a város ökológiai és esztétikai szempontból értékes fasorait javasolt megőrizni, a szakaszos, hiányos fasorokat pedig javasolt kiegészíteni
- törekedni kell a meglévő növényállományból kiszűrni az allergén fajokat, új növény telepítésénél honos, nem allergizáló növényfajokat kell választani

Biatorbágy zöldfelületi rendszerének **funkcionális kiegészítését, minőségi fejlesztésé**t irányozzák elő az alábbi javaslatok:

- a felülvizsgált településrendezési eszközökben is zöldterületként kijelölt, jelenleg azonban funkcióhiányos területek közhasználatú zöldfelületként történő kialakítása javasolt (ezek a nyugati lakóterületen, a Disznólápa mentén, a református temető, és a Szily-Fáy kastély mellett kijelölt zöldterületek)
- javasolt a biai és a torbágyi katolikus temetők zöldfelületi fejlesztése, lehetőség szerint árnyékadó fák ültetése

javasolt továbbá az iskolák, illetve a történeti kertek zöldfelületeinek minőségi fejlesztése.

Biatorbágy zöldfelületi ellátottsága kedvező, így a településrendezési eszközök felülvizsgálata csak kis mértékben irányozza elő új elemek létesítését a zöldfelületi hálózatban:

- a Benta-patak és a Nagy utca találkozási pontjának térségében új zöldterület került kijelölésre
- a biai református temető mellett temető bővítési terület került kijelölésre, melynek megvalósítása során a zöldfelület kialakításában javasolt a meglévő református temető zöldfelületi jellegéhez idomulni

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a területhasználatok módosítása a tervezett zöldterületek csökkenését eredményezte az alábbi esetekben:

- A Forrás-völgy zöldterületeinek egy része erdőterületbe kerül a településrendezési eszközök felülvizsgálata során, amit a területen található erdőtervezett erdők megléte indokol.
- Az Iharos völgyében tervezett funkcióváltás után zöldterület helyett különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület kerül kijelölésre, ez azonban nem eredményezi a terület zöldfelületi jellegének jelentős megváltoztatását.
- A Füzes-patak melletti, ún. „szilvamag" területén sportcsarnok létesítése tervezett, emiatt a településrendezési eszközök felülvizsgálata a területet különleges beépítésre szánt sportterületté módosítja. A módosítás következtében a terület zöldfelületi aránya csökken, ezért törekedni kell a sportcsarnok körüli be nem épített területen lehetőség szerint minél

intenzívebb zöldfelület kialakítására, ellenkező esetben a városi zöldhálózati rendszer sérül.

- A Füzes-patak mentén, az ún. „szilvamag" területétől délre a településrendezési eszközök felülvizsgálata a területet különleges beépítésre szánt sportterületté módosítja. A módosítás következtében a terület zöldfelületi aránya csökken, ezért törekedni kell a létesítmény körüli be nem épített területen lehetőség szerint minél intenzívebb zöldfelület kialakítására, ellenkező esetben a városi zöldhálózati rendszer sérül.

KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

Biatorbágy Város Településfejlesztési koncepció 2014-2030 Megalapozó vizsgálata (ÉrtékTérkép Kft. 2014.) részletesen feltárta Biatorbágy környezeti állapotának jellemzőit. A településrendezési eszközök jelen alátámasztó munkarésze

- a város közigazgatási területén betartandó környezeti feltételeket és
- a tervezett módosításokat várható környezeti hatásait mutatja be.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során módosításra kerülő területeket a Településszerkezeti terv leírás „3. Változások" fejezet mutatja be részletesen.

Környezeti szempontból az alábbi módosítások emelendők ki:

- új beépítésre szánt területek kijelölése közül:
  - A jelű terület: „Háromszög iskola" Má>K-okt
  - B jelű terület: gazdasági területek a vasút és az M1 autópálya közötti területen Má>Gksz
  - C jelű terület: „Szilvamag" terület Z>K-sp
  - M, N, O, P jelű területek: Tőpark fejlesztési terület,
- beépítésre szánt területek visszasorolása beépítésre nem szánt területbe
  - III. jelű terület: „Barackvirág" terület Lke>Mtv
  - 13. jelű terület. volt honvédelmi terület Khon>K-E
- beépítésre nem szánt területek területfelhasználásának módosulása
  - a jelű terület: védendő tájhasználatú M terület>Kb-R
  - b jelű terület: Iharos, Z>Kb-R
  - m jelű területek: a TSZT-ben nem erdőterületben szereplő erdőtervezett erdőterületek

A FÖDTANI KÖZEG ÉS A TERMŐFÖLD VÉDELME

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során termőterület igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölése indokolt esetben történt. E területek közül érdemi hatása a „háromszög iskola" és a vasút és az M1 autópálya közötti területen a helyi vállalkozók számára tervezett gazdasági területnek van. Egyik terület sem helyezkedik el, az OTrT szerint kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetbe sorolt területen. A Megalapozó vizsgálatok kiegészítése során külön tervlapon bemutatásra kerültek az átlagosnál jobb minőségű termőterületek (KV-V2, KV-V3 tervlapok). Ezek alapján megállapítható, hogy a „háromszög iskola" területe átlagosnál jobb minőségű termőterületen helyezkedik el. A terület közvetlenül kapcsolódik települési területhez és lakóterülethez. A Földhivatallal folytatott egyeztetések eredményeképpen a termőterület nem csökken e módosítással, mert a hatályos TSZT-ben lakóterület számára kijelölt, de fejlesztésre nem került terület visszakerül mezőgazdasági területbe („Baracvirág" terület)

A termőföld más célú hasznosítása, végleges kivonása csak a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. Törvény előírásainak megfelelően történhet. A termőföld művelésből való tényleges kivonása az aktuális igénybevételnek megfelelően, ütemezetten valósítható meg. A termőföld más célú igénybevétele esetén humuszmentési talajvédelmi terv készítendő a 90/2008. (VII. 18.) FVM rendeletben szereplő tartalmi követelményeknek megfelelően. Az újonnan igénybevételre kerülő területrészeket, mezőgazdasági területeket fedő humuszos termőtalajt a talajvédelmi hatóság

engedélyével és előírásai szerint le kell termelni. A letermelt termőföldet a zöldfelületek kialakításához termőföld-terítésként, a talajvédelmi hatóság engedélyével, vagy helyben, vagy más területen fel lehet használni.

Az új építések esetén szükségessé váló feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag hasznosítható

A mezőgazdasági területek Biatorbágy közigazgatási területén nitrátérzékeny területek. Ezeken a területeken mezőgazdasági tevékenységet a jogszabályokban és cselekvési programban meghatározott helyes mezőgazdasági gyakorlat előírásai szerint kell végezni. A nem megfelelő és már üzemelő vagy engedéllyel rendelkező állattartó telepek trágyatároló műtárgyai helyett szigetelt trágyatárolókat kell megépíteni. A vonatkozó jogszabályok szerint állattartó telep nem létesíthető és meglévő nem bővíthető.

Kiterjedtebb nyílt karszt területek Biatorbágy közigazgatási területének déli részén találhatók, az északi részeken kisebb foltok vannak. E területeken a fokozott figyelmet kell fordítani a gazdálkodás során a talaj-, a földtani közeg- és a felszín alatti vizek szennyeződésének elkerülésére, különösen a hulladékok kezelése, az állatok tartása és a mezőgazdasági műveléshez szükséges vegyszerhasználat során.

A közigazgatási területet nem található bányatelek és ásványi anyag szempontjából megkutatott terület. A közigazgatási 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 település közigazgatási területét nem érinti ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezete. A lakosság ivóvízellátása megoldott.

A térség felszíni szennyeződésre való fokozott érzékenysége miatt tervezett beépítésre szánt területek igénybevételének feltétele a csatornahálózatra való rácsatlakozás.

A közigazgatási területen több patak és tó található. A patakok vízminőségének javítása szempontjából fontos, hogy a patakok, tavak menti természetes és természetközeli állapotú társulások gyepek, erdősávok megmaradjanak, ill. ahol ezen szűrű-, puffer szerepet betöltő területek hiányoznak, törekedni védő gyep, ill. erdősávok létesítésére. Szintén fontos patakok és egyéb vízfolyások tóba történő bevezetési területén a szűrő funkciót betöltő nádfelületeket megtartása. Területük nem csökkentése, égetésük nem megengedhető.

A közigazgatási területen a csatorna-hálózatra való rákötés lehetősége adott. Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek, ill. a korábbi TSZT-ben kijelölt, de még igénybe nem fejlesztési területeken a terület-igénybevételének, új épületek elhelyezésének feltétele a szennyvízhálózatra való rákötés.

Külterületi területeken is, ha lehetőség van rá, a csatorna-hálózatra való rákötés a vízvédelmi (és talajvédelmi) szempontból elvárható megoldás. A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedélyezhető a közigazgatási területen. A közművesítésre vonatkozó részletes feltételeket, egyedi közműpótlók alkalmazásának lehetőségeit, feltételeit a Közműellátás fejezet tartalmazza.

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 tervezett közcélú intézmények, létesítmények megközelítéséből fakadóan egyes útszakaszok mentén időszakosan a légszennyezés növekedése várható („háromszög" iskola, „szilvamag" területen sportcsarnok).

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.

A Natura 2000 területek és a védett természeti területek, természeti emlékek területe levegőtisztaságvédelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területeknek tekintendők, e területeken az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó szigorúbb, levegőtisztaságvédelmi határértékek tartandók be.

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 belterületi részeken a 81106. sz. út mentén alakul ki határérték átlépés.

Jelen Településszerkezeti terv felülvizsgálat során jelentős környezeti zajterhelést okozó közlekedési létesítmények mellett zajtól védendő területhasználat (pl.: lakóterület, üdülőterület) nem került kijelölésre. Azonban egyes tervezett közcélú intézmények, létesítmények megközelítéséből fakadóan egyes útszakaszok mentén időszakosan a zajterhelés növekedése várható —pl.: „háromszög" iskola, „szilvamag" területen sportcsarnok—. A Településszerkezeti terv felülvizsgálat során kijelölt gazdasági területeken folytatott tevékenységek, azok településszerkezeti elhelyezkedéséből következően, várhatóan nem okoznak környezeti zajtól védendő területeken határérték feletti zajterhelést.

A TSZT felülvizsgálat során tervezett fejlesztési területeken, valamint a korábban elhatározott, de még nem megvalósult fejlesztési területeken olyan épületek, amelyek zajtól védendő helyiségeket tartalmaznak, oly módon helyezhetők el, hogy a zajtól védendő homlokzatok előtt az adott területfelhasználásra vonatkozó zajterhelési határértékek betarthatók legyenek. (Jelenleg a vonatkozó jogszabály a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet)

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.

Állattartás esetén az istállótrágya kezeléséről a vonatkozó előírások alapján kell gondoskodni. A trágyát a védendő beépített területek zavarása nélkül szabad tárolni, kezelni, újrahasznosítani. A trágya a mezőgazdasági területeken a talajvédelmi hatóság engedélyében előírt módon, az előírt időszakokban kijuttatva hasznosítható.

A TSZT felülvizsgálat során tervezett fejlesztési területek, valamint a korábban elhatározott, de még nem megvalósult fejlesztési területek igénybevétele esetén ezen területek bekapcsolása a város hulladékgazdálkodási rendszerébe megoldható.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

(a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)

Közúthálózat

TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

Gyorsforgalmi utak

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.

A tervezett út keresztmetszeti kialakítása várhatóan a meglévő gyorsforgalmi úti szakasznak megfelelően alakul majd (2x2 forgalmi sáv, középső fizikai elválasztó sáv és nyílt árkos vízelvezetés).

Külterületi védőtávolság: 100-100 m

Országos főutak

Meglévő, megmaradó:

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

Külterületi védőtávolság: 100-100 m

Országos mellékutak

Meglévő, megmaradó:

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

Külterületi védőtávolság: 50 - 50 m

TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT

Főúthálózat

Meglévő, megmaradó:

- Az országos mellékutak településen áthaladó szakaszai:

  I. rendű főút:

- 1. sz. elsőrendű főút átkelési szakasza

  II. rendű főutak:

- Az országos összekötő és bekötő utak településen áthaladó szakaszai:
  - Ország út – Szabadság út – Szent István utca nyomvonal (8101.j. út)
  - Nagy utca – Sóskúti út (8104. j. út)
  - Nagy utca (8106. j. út)
  - Fő utca – Felsőpátyi út (81106. j. út)

Mellékúthálózat

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

Meglévő, megmaradó:

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

Tervezett:

- Juhász Gyula út új szakasza a Szent István utcáig (22 m szabályozási szélességgel)
- József Attila utca új szakasza a Juhász Gyula útig (16 m szabályozási szélességgel)

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

Átépítendő csomópontok:

• Körforgalmi csomópont kiépítése zajlik jelenleg is a Viadukt alatt, az Ország utca – Szabadság út – Fő utca – Forrás utca kereszteződésében, jelentősen növelve a csomópont szolgáltatási színvonalát, javítva forgalombiztonsági jellemzőit.

Egyéb utak:

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

A település úthálózatában tervezett egyéb közutak, nyomvonalak szabályozási módosításai a különböző lakóterületi, rekreációs és intézményi fejlesztések miatt, valamint a meglévő lakó- és üdülőterületek jobb, biztonságosabb megközelíthetőségének biztosítására épülnek ki a jövőben. A közutak csomópontjaiban a közterületek kiszabályozásával a rálátási háromszögek területét is biztosítottuk, a forgalom biztonságos lebonyolódása érdekében.

Szabályozási szempontok:

A Szabályozási Terv készítése során a közterületi szélességek szabályozását az alábbi szempontok szerint végeztük el:

- a város területén (figyelembe véve a sűrű beépítettségi viszonyokat) a közterületi szélességeket általánosan a műszakilag lehetséges, elfogadható és forgalombiztonsági szempontból megfelelő szélességre csökkentettük, ahol lehetett,
- a belterületi lakóutcák szabályozási szélessége minimum (8-)10 m annak érdekében, hogy

legalább egyoldali járda, esetleg zöldsáv elhelyezhető legyen úgy, hogy a vízelvezetés megoldása, valamint a közművek elhelyezhetősége sem lehetetlenedik el,

- a tervezett gyűjtőutak minimális szélessége 16 m, mivel a várhatóan nagyobb forgalom mellett a gyalogosoknak szükségük van kétoldali járdákra és a zöldsávokra,

- a külterületi településrészeken a feltáró útszakaszokon legalább 8 m széles, egyéb útszakaszokon legalább 6 m széles szabályozást alakítottunk ki.

A csatolt mintakeresztszelvények mutatják a különböző szabályozási szélességű útszakaszok javasolt keresztmetszeti elrendezését, a járdák, zöldsávok és nyílt árkok helyét. A tervezett kiszolgáló utak szabályozási szélességét 6 és 14 m között adtuk meg. Minden belterületi lakóutcán legalább egyoldali, minimum 1,5 m széles járdafelület megépítését irányoztuk elő.

Közösségi közlekedés

KÖZÚTI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A Szabályozási Tervben helyközi és helyi menetrendszerű autóbusz-közlekedés számára létesítményeket, nagyobb felületeket nem terveztünk. A menetrendszerű autóbusz- és a vasúti közlekedés együttdolgozása a település fenntartható közlekedésének fejlesztésében elengedhetetlen.

KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

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

Nagysebességű vasútvonal - Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) vonatkozó tervlapja szerint a tervezett nemzetközi nagysebességű vasút Bécs-Budapest szakasza Biatorbágy és Sóskút között halad, Biatorbágy külterületén, környezetvédelmi szempontból érzékeny területen. A MÁV ZRt. tájékoztatása szerint a gyorsvasút várost érintő szakaszának nyomvonalára még nem állnak rendelkezésre tanulmány, vagy részletes tervek, így a szerkezeti tervben az OTrT által ábrázolt hivatalos nyomvonalat tüntettük fel, de javasoljuk, hogy a lakott területek védelme, a terepviszonyok figyelembe vétele és a környezeti szempontok miatt a Biatorbágyon áthaladó szakasz jelentős hosszon alagútban haladjon.

Kisvasút építése - turisztikai célból tervben az önkormányzat tervei között szerepel egy Biatorbágy – Budafok útvonalon haladó kisvasút építése a régi vasút nyomvonalán, ennek biatorbágyi szakaszát feltüntettük a szerkezeti terven.

Kerékpáros közlekedés

Biatorbágyon jelenleg is jelentkezik igény mind a hivatásforgalmi, mind a rekreációs célú kerékpározásra, így a városi kerékpáros hálózat bővítését jelöltük az alábbi nyomvonalakon:

Meglévő megmaradó nyomvonalak:

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

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

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

Ezen a nyomvonalon halad az EuroVelo nemzetközi kerékpáros hálózat egy szakasza, amely kiemelt szolgáltatást kell biztosítson a hálózaton belül. Az e-UT 03.04.11 „Kerékpárforgalmi létesítmények tervezése" című Útügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint az országos jelentőségű

kerékpárút a 8101. j. összekötő út mentén csak elválasztott nyomvonallal építhető ki, kétirányú kerékpárútként minimális szélessége 2,50 m, közös gyalog- és kerékpárútként minimális szélessége: 4,25 m kell legyen. A város beépített részein áthaladó útszakasz mentén (Ország út – Szabadság út) az elválasztott kerékpárút csak az egyik oldali nyílt árok lefedésével építhető csak ki a jelenlegi beépítettség megtartása mellett.

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

Helyi jelentőségű nyomvonal építhető még ki a Füzes patak mentén, az országos hálózati elemmel párhuzamosan, a Szabadság úttól déli irányban is. (Helyi jelentőségű, v<20 km/h tervezési sebességnél a kétirányú kerékpárút szélessége: minimum 2 m.) Az országos és a helyi jelentőségű kerékpárút két eltérő kerékpáros csoport igényeit szolgálja ki: a főút mellett a hivatásforgalom, a patak mellett inkább a helyi és turisztikai jelentőségű kerékpárút haladhat.

A kerékpáros infrastruktúra fejlesztéséhez elengedhetetlen a kerékpártárolás lehetőségeinek bővítése a városban.

Gyalogos közlekedés

A legfontosabb gyalogosforgalmi irányok a településközpontot a lakóterületekkel, illetve a vasútállomással összekötő nyomvonalak.

Azokon a helyeken, ahol kizárólag gyalogosforgalmat lebonyolító közterületet tervezünk, legalább 3 m közterületi szélességet szabályoztunk ki.

Parkolás

Jelentősebb közterületi parkolókat a nem terveztünk, de a meglévő parkolófelületek megmaradnak.

KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Településszerkezeti terv közműfejlesztési javaslata

Biatorbágy vonzerejét egyenletes népesség növekedése jelzi, amely döntően a bevándorlás hatására növekszik. A település vonzerejét a jó közlekedési kapcsolatai és a főváros közelsége mellett, természeti adottsága adja. A település népesség számának növekedési trendjének a megőrzéséhez, a település általános fejlesztése szükséges. A fejlesztési feladatok között jelentős közműfejlesztési igények is jelentkeznek, amelyek döntően a település természetes adottságainak a védelmét szolgálják.

A település nagyon kedvező környezeti adottsággal rendelkezik, így kiemelt feladat a településen ennek megőrzése, amely keretében Biatorbágyon a szennyező forrásokat, köztük kiemelten a szennyvíz talajba szikkasztását kell felszámolni. További közműveket is érintő fejlesztési cél a település élhetőbbé-lakhatóbbá tételéhez szükséges fenntarthatóbb életkörülmény kialakítását szolgálja, ebben meghatározó feladat a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés épített környezetből a zavarmentes elvezetésének megoldása.

A településfejlesztési javaslat funkcióváltó fejlesztéseket is javasol, amelyek elsődlegesen a beépített terület növelése helyett a már beépített terület hatékonyabb hasznosítását javasolják, de vannak beépített terület növelését eredményező fejlesztési szándékok is.

A betelepülők fogadására kiemelten lakóterületi fejlesztés nem javasolt, a már lakóterületként jelölt területen a még be nem épített beépítésével, meglevő telkek intenzívebb beépítését eredményező növelő átépítésével, vagy telekalakítással kialakítható új telkeken építhetők az új lakások.

Az elmúlt 15 év népesség növekedési trendet figyelembe véve és annak várható fennmaradása esetén korábbi években évente 1,5-4 % lakásállomány növekedés volt, ez az utóbbi öt évben lelassult 0,8 % körülire és ez prognosztizálható a jövőre vonatkozóan is. Ezzel a tervezés távlatáig (15 év) mintegy 500 lakás építési igénye merülhet fel. A lakásépítés a jelenlegi lakóterületen belül valósul meg, minimális lakóterület bővítési igény várható. A lakosság igényesebb ellátásához intézményi infrastruktúra fejlesztés is szükséges és a település vonzását szolgáló szabadidős, sportolást szolgáló létesítmények és munkahelyek létesítése is.

SZENNYVÍZTISZTÍTÓ HÁZI KISBERENDEZÉS:

A kereskedelemben egyre több kompakt kisberendezés kapható, amely a tisztított víz befogadójául a felszín alatti teret javasolja dréncső hálózattal elosztva. Ennek ellenőrzési lehetősége, és a talaj vízterhelési lehetősége is korlátozott. Ezért az érintett szakhatóság csak akkor járul hozzá a kisberendezés használatához, ha annak van tisztított vizeinek felszíni vízbefogadási lehetősége. Erre vízjogi engedélyt kell kérni és abban ellenőrzik, hogy a felszíni vízbefogadó (legyen az árok, vagy vízfolyás) megfelel-e a továbbvezetésre.

A vízügyi hatóság a HÉSZ-ben is rögzíteni kéri, hogy csak élő vízfolyást fogad el befogadóként, viszont ilyen az M1 melletti kérdéses területen nem található, ezért egy házi szennyvíztisztító kisberendezés engedélyezése akadályokba ütközne a vízügyi hatóságnál.

A tisztított szennyvíz felszíni befogadóba történő közvetlen kivezetésére azért van szükség, hogy a hatóság bármikor, előzetes bejelentkezés nélkül is mintát tudjon venni a kibocsátásból, ezzel ellenőrizve az engedélyben előírt határértékek betartását.

SZENNYVÍZTÁROLÓ MEDENCE:

Vízzáró egyedi szennyvízgyűjtő medence alkalmazása adott esetben jogilag elképzelhető lehetne, amíg nincs kiépített közcsatorna, és a napi szennyvízmennyiség nem haladja meg az egy fordulóval elszállítható mennyiséget, ami jellemzően 5 m³. Egy átlagos család vízhasználatból keletkező szennyvízmennyisége napi 0,5-1 m³ körüli. Ennek szippantó kocsival való elszállíttatása havi 45-90000 forint lenne, ezért a valóban korrekt vízzáró medence alkalmazásának költségviselése nehezen vállalható, amit számlával igazolnia is kellene folyamatosan. Burkolt út alig van a területen, így az esetenként sáros-csúszós, vagy jeges-havas földúton nem garantálható a szennyvíz

folyamatos elszállíthatósága sem.

A településfejlesztést szolgáló terület-felhasználási javaslat készítésénél a településtervező közművek vonatkozásában adottságként kezelte azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, ilyenek pl.: a vízmű kutak, a vízbeszerzési lehetőségek és védelme, a vizes élőhelyek, stb., illetve továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

TERÜLETFEJLESZTÉS TERVEZÉSÉNÉL, TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSÁNÁL KORLÁTOZÓ ADOTTSÁGKÉNT KELL KEZELNI:

Vízellátás területén:

- a regionális ivóvízvezeték nyomvonalát,
- a vízellátást szolgáló létesítményeket (vízmű gépészeti létesítményeket).

Szennyvízelvezetés területén:

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

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

- a település mélyfekvésű területeit,
- vízfolyásainak, árkainak, tavainak területigényét és karbantartó sávját,

Villamosenergia ellátás vonatkozásában:

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

Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:

- Nagyközép-nyomású gerincvezetéket 9-9 m méretű biztonsági övezetével a vezeték tengelyétől mérve mindkét oldalon

Elektronikus hírközlés vonatkozásában:

- a településen üzemelő vezeték nélküli hírközlési szolgáltatást szolgáló antennák helyét.

A felsorolt közmű okozta korlátozó adottságok terület-felhasználási javaslattal való ütközése esetén azok kiváltását meg kell oldani. A kiváltásra a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a megvalósítását a várhatóan költségigénye határozza meg. A gazdaságosság kérdésében dönteni a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.

A település folyamatos lassú fejlődését feltételezve javasolt új beépítések számára a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani.

A fejlesztésre javasolt beépítésre szánt területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állhat.

Jelentősebb közműfejlesztést igényel a város dél-nyugati szélére tervezett gazdasági hasznosításra javasolt terület közműellátása, amelyet ugyan már korábban is gazdasági hasznosításra javasoltak,

de a megvalósítására, így a közműellátásának a kiépítésére nem került sor.

A beépítésre nem szánt területen bármilyen fejlesztés közműves szempontból akkor lehetséges, ha annak ellátására rendelkezésre áll a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított.

A településtervezési javaslat alapján megengedhető építési lehetőségek megvalósításához szükséges közműellátási igények a következők:

Vízigény (m^3/nap)	550
Elvezetendő szennyvíz mennyisége (m^3/nap)	550
Villamosenergia igény (MW)	10,5
Földgáz igény (Nm^3/h)	1600

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

Közműellátás és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat

A településtervező figyelembe véve a közművek okozta korlátozásokat -akár a közmű akadályozó jelenléte miatt, akár a tervezett funkció közműellátási igényeinek kielégítési lehetőségének nehézségei miatt,- a település szerkezeti tervét érintően több helyen javasolt területfelhasználási módosítást. A település lassú fejlődését feltételezve a fejlesztések döntő hányada kereskedelmi, szolgáltatási területbővítést és sportolási lehetőség bővítését célozza. A célok kielégítésére településközponti terület, kereskedelmi, szolgáltató terület, különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület kialakítása is javasolt. Az új fejlesztésre javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, valamint a szükséges feltételeket a helyi építési szabályzatában rögzíteni.

A fejlesztésre javasolt belterületi területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állhat.

A külterületen beépítésre szánt új használati mód megváltoztatás közműves szempontból akkor lehetséges, ha annak is legalább a részleges közműellátása biztosítható, úgy, hogy a szennyvízelvezetés, elhelyezés a legkisebb környezetkárosítás, veszélyeztetés nélkül legyen megoldható, az erre vonatkozó helyi építési szabályzatban rögzített előírás szigorú betartásával.

A beépítésre nem szánt területen, a javasolt szintén beépítésre nem szánt (pl erdő) használati mód megváltoztatás közműves szempontból változtatást nem igényel. A megengedett új épület, építmény elhelyezésének feltétele, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

A településtervezési javaslat alapján javasolt új beépítési, illetve építési lehetőségek megvalósításához szükséges közműellátási igényekhez hozzáadódik a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigények. Ezzel az új javasolt beépítési területeken jelentkező új közműigények és a meglevő beépítésnél jelentkező többlet igények összeadódnak. A közműfejlesztési javaslatban ezt az összesített közműigény kielégítési

lehetőségét kell megoldani.

A megengedett beépítés teljes megvalósítása esetén várható új közműigények:

	Víz-igény (m3/nap)	Keletkező szennyvíz (m3/nap)	Villamos-energia igény (kW)	Földgáz igény (nm3/h)
Fejlesztési terület új távlati igénye	55	55	380	160
Meglevő beépítés távl igénynövekedés	20	80	3000	1000
Összes távlati igény	75	135	3380	1160
Ebből: a tervezés távlatáig várható igény	20	40	850	350

A településszinten várható távlati összes többlet igények csak a szolgáltató felé előzetes jelzésre alkalmas adatok és a gerinchálózat fejlesztése esetén azok paramétereinek a meghatározására szolgálhatnak, valamint az ágazati fejlesztési tanulmányok elkészítésére szolgálnak nagytávlati iránymutatásul.

Tervezői tapasztalataink szerint ezen távlatra prognosztizált, a megengedett beépítés teljes megvalósítását követően jelentkező többlet igényekből a tervezés távlatáig ténylegesen kielégítendő igényként reálisan kb. 20-25 %-ának a jelentkezése várható. Így a közműfejlesztési javaslat készítése szempontjából kielégítendő igényként a tervezés távlatáig reálisan jelentkező igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni.

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Reálisan a már meglevő, kiépített hálózatokkal rendelkező területeken, a település jelenlegi belterületén, a már beépített területeken belül jelentkező igények ellátása különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki lehet elégíteni, vagy a már meglevő elosztóhálózatokról, vagy az elosztóhálózatok helyi továbbépítésével, új bekötések kiépítésével.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

Közművenkénti közműfejlesztési feladatok

VÍZELLÁTÁS

Biatorbágyon a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás kiépítésre került. 2006-ig a település vízellátását az Biatorbágy és Térsége Vízi-közmű Kft. biztosította, 2007-ben a város önkormányzata a Fővárosi Vízművekkel közösen társaságot alapított Biatorbágyi Víz és Csatorna Szolgáltató Kft. néven és ez a kft biztosította a vízi-közmű szolgáltatást, majd a 2011. évi CCIX. számú, a vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvény teljesítésére a közműves ivóvíz és szennyvízelvezetés szolgáltatását 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A város vízellátásának bázisát korábban a Bicskei Regionális Vízművek (BIRV) rendszere adta. A BIRV rendszerének fő vízbázisa a Tatabányai akna-kutak, amelyből igen nagy mennyiségű karsztvizet tudnak kitermelni. A BIRV regionális ellátó hálózata Tatabányától keleti irányban, több ágon Biatorbágy nyugati széléig van kiépítve, itt a regionális körvezeték magas pontján egy 2x500 m3-es, ellennyomó tározóként funkcionáló térszíni tározó üzemel, korábban az ellátás innen történt. Jelenleg ÉDV BIRV rendszerről való betáplálás lehetősége csak tartalékként fenntartott. A tározók a Vendel park zóna vízellátó rendszerén keresztül tudnak igény esetén csatlakozni a biatorbágyi ellátó hálózati rendszerhez. A kapcsolat fenntartására NÁ 200-as PVC vezeték áll rendelkezésre.

A BIRV rendszer bázis szerepét az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (ÉTV) rendszeréről kiépített NÁ 300-as vízvezetékkel Budaörs felöl érkező vízbetáplálás vette át, először az iparterületi fogyasztók ellátására, majd 2000-ben továbbépítve a Rozália park ellátására épített 200 m3-es tározóig, majd

innen tovább NÁ 200-as vezetékkel a Baross Gábor utcai tározóig. Az ÉTV rendszerén keresztül az összekötés a Fővárosi vízellátó rendszerrel is kiépítésre került, amelyről a vízellátáshoz szükséges víz vételezése szintén megoldott.

A településen belüli vízellátást három vízmű telepről biztosítják. A három vízmű telep: a Baross Gábor telep, a Rozália park telep és a Szarvashegyi telep. A Baross Gábor telepen átfolyó rendszerű, 2x250 m3-es medence és gépház (túlfolyószint 178 mBf.), a Szarvashegyi telepen 2x500 m3-es ellennyomó rendszerű medence (túlfolyószint 217 mBf.), a Rozália park telepen épített 200 m3-es térszíni tározó (tfsz: 202,02 mBf.) üzemel, amelyek az egyes telepekről induló elosztóhálózatban a megfelelő hálózati nyomást biztosítják. A Vendel parkhoz tartozó fogyasztók elosztóhálózatában a megfelelő hálózati nyomást a Törökbálint területén üzemelő műtárgyak biztosítják.

A település változatos topográfiai adottsága, a jelentős szint különbségek miatt a vízellátás jelenleg négy nyomászónára osztottan történik. Korábban csak két nyomászóna volt. A régi un. alsó zónában, a jelenlegi Baross zónában a szükséges víznyomást a Baross Gábor telep tározóinak vízszintje határozza meg. A régi un. felső zónában, jelenlegi Szarvashegyi zónában a hálózati víznyomást a Szarvashegyi telep medencéi biztosítják.

Az ipari területek ellátására két új zóna létesült, az egyik a Rozália park zóna, a másik a Vendel park zóna. Az előbbiben a hálózati nyomást a Rozália park telep területén üzemelő tározó határozza meg, az utóbbinál a Törökbálint területén üzemelő vízmű telepről biztosítják.

A település belső vízellátó rendszere alapvetően körvezetékes rendszerrel épült ki, de a külterületek felé kifutó utcáknál található néhány ágvezeték is, amelyekben pangó vizes állapotok alakulhatnak ki. Az ellátó hálózat mérete zömmel NÁ 100-as, de vannak az elosztóhálózaton is NÁ 150-es, NÁ 200-as vezeték szakaszok. A gerinchálózat NÁ 150-esnél nagyobb paraméterű vezetékekkel épült ki.

A kiépített gerinc- és elosztóhálózat vezetékeinek anyaga szinte teljes körűen PVC anyagú, ez jelzi, hogy a kiépített hálózat nem túl régi építésű. Csak a Szarvashegyi zóna elosztóhálózatában fordul elő régebbi építésű azbesztcement anyagú vezeték szakasz, amely anyagában már nem tekinthető korszerűnek.

A hálózatra föld feletti tüzivíz csapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel az előírások szerinti tüzivíz ellátást.

A településen a vízelosztó hálózat kiépítése a beépített terület ellátására teljes körű, a statisztikai nyilvántartás szerint mégis több ingatlan nem csatlakozik a vízhálózatra. Ennek pontosítása a szolgáltató számára is fontos feladat, egyrészt a statisztikai nyilvántartás pontosítása, másrészt az előforduló illegális rácsatlakozások feltárása miatt.

A településen élők vízellátásában jelentős szerepet töltenek be a házi kutak is. Erről nyilvántartás nem áll rendelkezésre. A házi kutakból biztosítják a vezetékes hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál a vízellátást, de a vezetékes hálózati csatlakozással rendelkező ingatlanoknál is használnak házi kutat, döntően locsolási célra.

A vízellátó hálózatot a javasolt beépítésre szánt területhasznosítású, fejlesztésre javasolt területek irányába tovább kell építeni, a biztonságos vízellátás érdekében, ahol lehet körvezetékes módon.

A vízhálózat fejlesztésnél figyelembe kell venni, hogy a vízellátással rendelkező ingatlannál keletkező szennyvíz elvezetését, környezetkárosítás mentes kezelését is a vízhálózat fejlesztésével egyidejűleg meg kell oldani. Ivóvíz hálózatot csak a szennyvízelvezetés-kezelés egyidejű megoldásával együtt lehet létesíteni.

A tüzivíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tüzivíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell.

Meg kell említeni, hogy építési engedély csak a tüzivíz ellátás biztosításával kapható. Amennyiben a tüzivíz igény meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tüzivíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

A településen talajvíz, illetve az első vízadó rétegből való vízkivételre elsődlegesen locsolási célra

jelenleg is több házi kút üzemel. Erről rendelkezésre álló nyilvántartás nincs. A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető. Házi kutakra évente 500 m3/év vízkivételig az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

SZENNYVÍZELVEZETÉS

Biatorbágyon elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A hálózattal elvezetett szennyvizek a település déli részén, a Benta és a Füzes patak mellett megépített szennyvíztisztító telepen kezelik. A szennyvízhálózat és szennyvíztisztító telep üzemeltetését a Vízgazdálkodás és vízellátás fejezetben leírtakkal megegyezően 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A szennyvíztisztító telepet a 90-es évek első felében építették. A telep eleveniszapos technológiájú, mechanikai, biológiai és kémiai fokozattal rendelkezik. Tisztító kapacitása 2000 m3/nap és +10 % szippantott szennyvíz fogadására is alkalmas. A tisztított szennyvíz szétválasztása Dorr típusú utóülepítőben történik. A tisztított víz befogadója a Benta-patak. A keletkező szennyvíziszapot iszapcentrifugával víztelenítik.

A tisztítótelep jelenleg már bővítésre szorul, annak telepítési helye biztosított.

A szennyvízcsatorna hálózat zömmel gravitációs rendszerű, rajta a település topográfiai adottságai következtében átemelő berendezések és szennyvíz nyomóvezetékek üzemelnek. A gravitációs rendszer mellett néhány utcában nyomott rendszerű hálózat működik, ezek több, kisebb lokális átemelővel üzemelnek, a nyomott rendszerű csatornák befogadói a gravitációs hálózat elemei. A csatornák átmérői zömmel Ř 20-as méretűek a gerinccsatorna Ř 30-as átmérőjű. Mivel a hálózat elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat, hidraulikai szempontból az átmérők szennyvízszállító kapacitása megfelelő. A csatornák anyaga KG-PVC, KPE, KM-PVC és uponor. A kiépített gyűjtőhálózat anyaga jelzi, hogy nem túl régi építésű.

A szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 300 m.

Az üzemelő átemelő műtárgyak sem zajvédelemmel, sem bűzzárral nem rendelkeznek, így azoktól is a szaghatás és a zaj terhelés elkerülése érdekében Biatorbágyon 150 m-es védőtávolság tartása szükséges. Ennek jelentős helyfoglalása ennek felülvizsgálatát indokolja. A szükséges műszaki fejlesztéssel a védőtávolság igény 20 m alá csökkenthető.

A szolgáltató tájékoztatás szerint a településen a szennyvízelvezető hálózat kiépítése a beépített terület ellátására 95 %-osnak tekinthető. A statisztikai nyilvántartás szerint mégis a lakásállománynak csak a 74,8 %-a csatlakozik a hálózatra. A település hidrogeológiai érzékenysége fontossá teszi, hogy a hálózat kiépítése mielőbb település szintű legyen, de a hálózati rácsatlakozás mértéke is teljes körű legyen.

Reálisan a tervezés távlatáig prognosztizált fejlesztés megvalósítása esetén jelentkező 55 m3/nap többlet elszállítandó szennyvíz közcsatornás szennyvízelvezetését és a szennyvizek tisztító telepen történő fogadását meg tudják oldani.

A település topográfiai viszonyai alapján a szennyvízgyűjtő hálózatra csatlakozóan a fejlesztési területek irányából a szennyvíz közcsatornába vezetésre gravitációs szakaszokkal a hálózat bővíthető. A mélyebben fekvő terület felöl viszont átemelő műtárgy és nyomóvezeték létesítésével lehet a közcsatorna hálózati csatlakozást megoldani.

A településen üzemelő átemelő számára 150 m-es védőterület biztosítása szükséges. A zajvédelemmel ellátott és bűzzáróan kialakított, távvezérelt műtárgy védőtávolság igénye, környezetbarát kivitelezéssel, egyedi megállapítással lényegesen kisebb lehet. A védőtávolság igény jelenlegi mérete csak a műtárgy tényleges korszerűsítésének megoldása után csökkenthető. Új műtárgy létesítési igénye esetén, az már csak bűzzáróan és zajvédelem kiépítésével létesíthető.

A külterületen, beépítésre szánt, beépítésre nem szánt területhasznosítású területen keletkező szennyvizek elhelyezése elméletileg helyi közműpótló alkalmazásával is megoldható lehetne. Ennek korlátot szab a település felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvése. A helyi közműpótlásra zárt szennyvíztároló létesítése javasolható, annak figyelembe vételével, hogy reálisan napi egy szippantásnál többet becsületesen senki sem végeztetne el, így ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége a reálisan naponta szippantható mennyiséget meghaladja, vagy a másik

szennyvízpótlásra javasolható egyedi házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazhatóságának valamelyik feltétele nem teljesíthető, akkor ragaszkodni kell a közcsatorna hálózat létesítéséhez, akkor is, ha az ellátandó létesítmény távolabb fekszik az üzemelő csatornahálózattól.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A település nagyon gazdag vízfolyásokban, területére eső csapadékvizek befogadói a településen áthaladó Benta-, a Füzes-, a Békás- és a Száraztói-patakok. A legjelentősebb vízszállító a Benta-patak, amelynek medre a 90-es években már teljesen benőtt volt és a vízszállító képessége nagyon lecsökkent. Ezért a Benta-patak meder-rehabilitációja a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság kiemelt projektje volt a 2000-es évek elejétől. A patak Pest megye öt településének közigazgatási területét érinti: Százhalombatta, Biatorbágy, Tárnok, Sóskút és Biatorbágy. A vízgyűjtő terület földrajzi fekvéséből adódóan ugyan mérsékelten vízkárveszélyes terület, de a szélsőséges csapadékok komoly problémákat okoztak. 1996 óta több jelentős vízkár érte Biatorbágy, Tárnok és Sóskút települését. A Benta-patak medre nem felelt meg sem a jogszabályi előírásoknak, sem a környezeti elvárásoknak. Ezért sor került a rehabilitációra, amelyet 2011-ben fejeztek be azzal, hogy a meder folyamatos karbantartása szükséges. Sajnálatosan, azóta az intenzívebb karbantartás elmaradt, így egyes szakaszain újra csökkenőben a vízszállító képesség.

A további Biatorbágy területét érintő patakok, vízfolyások medre néhány helyen rendezetlen, feliszapolódott, növényzettel sűrűn benőtt, itt a vízszállító képesség csökken, és az esztétikai megjelenés is javítást igényel.

A településen jelentős vízfelülettel állnak rendelkezésre a Biai halastavak, amelyek horgászati célú hasznosításúak is.

A település beépített területén jelenleg zömmel nyílt árkos csapadékvíz elvezető rendszer működik. Csak az utóbbi években megvalósított fejlesztési területeken, útépítéseknél, közterületek rehabilitációjánál építettek zárt csapadékvíz elvezető rendszert, de az is rövid szakaszt követően a nyílt árkos vízelvezető rendszerhez kapcsolódik. A nyílt árkos vízelvezetés gravitációs rendszerű, illetve néhány helyen az árkok szikkasztó árokként üzemelnek. A nyílt árkos vízelvezetési rendszer hidraulikai összehangolása nem megoldott. Sok helyen a nem megfelelő sűrűségű karbantartás miatt az árkok medre feliszapolódott, növényzettel benőtt, a mértékadó vízmennyiségek szállítására így nem alkalmas.

Meg kell jegyezni, hogy nyílt árkok nagy területigényűek, a gépjármű behajtók (áteresz, hídműtárgy) gyakran rendezetlenek, nem alakul ki egységes vízelvezetési rendszer illetve utcakép.

A településen a felszíni vizek elvezetése a jövőben is nyílt árkos rendszerrel javasolt, amelynek szakszerű és folyamatos karbantartásával, hidraulikai rendezettségével biztosítani lehet a zavarmentes felszíni vízrendezés megoldását.

A javasolt nyílt árkos vízelvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) várhatóan valamelyest növekedni fog. A burkolt felületekre eső csapadékvizek elvezetési nehézségét nemcsak az okozza, hogy a burkoltság miatt a csapadékvizek majdnem 100%-a elvezetést igényel, hanem az is hogy, a lefolyás időtartama jelentősen lecsökken. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége nő, a lefutása csökken, ezzel számolni kell a vízelvezetési rendszer méretezésénél.

Ha a várható többlet csapadékvizeket a már kialakított elvezető rendszer nem tudja befogadni és az azt befogadó vízfolyások fejlesztése nem megoldható, akkor a tervezett fejlesztés megvalósításának feltétele a helyi vízvisszatartás megoldása.

Ezért minden nagyobb beruházásnál, telekalakításnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét a befogadóig ellenőrizni kell. Amennyiben a továbbszállítás útján, vagy a befogadónál szűk a befogadó képesség, akkor vagy a vízelvezető hálózatot kell alkalmassá tenni a többlet vizek elvezetésére, vagy pedig a csapadékvizek visszatartását kell megoldani. A vízvisszatartást záportározó létesítésével lehet megoldani, abban tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó vízfolyásba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízelvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud. Erről a továbbtervezés során lehet dönteni.

A nyílt árkos rendszerű csapadékvíz elvezető hálózatban sem maradhatnak pangó vizes szakaszok,

ezért a nyílt árokhálózat is csak hidraulikailag méretezetten alakítható ki. A nyílt árok feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Ezért annak lefedett szakaszainak, a kocsi behajtóknak kialakítását korlátozni, szabályozni kell.

Akár szikkasztással a talajba, akár élővízbe történő vízbevezetésnél a csapadékvizek szénhidrogén-származékokkal való szennyezése nagyon ártalmas a környezetre, a talajra és a talajvízre, ezért ennek is szigorú szabályozása szükséges.

A település bel- és külterületén egyaránt mindig az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan lehetne a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

ENERGIAELLÁTÁS

A vizsgálatok szerint a település energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távlatokban is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázzal el nem látott telkeken. A PB használata, szintén a gázzal el nem látott ingatlanokra jellemző, elsődlegesen főzési célra. A kistartályos PB gázzal, a vezetékes gázzal el nem látott területen, a PB gáz komplex hasznosításával a vezetékes gázzal azonos komfort biztosítható.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékosságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetősége is rendelkezésre áll.

A föld energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, lényegesen csökkenthető hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználás, ismert beruházási költségei mellett a megtérülése 7-10 év körüli.

A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevételével.

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 település közigazgatási területén áthalad a Bicske-Budaörs, illetve Budapest között üzemelő kétrendszerű 132 kV-os szabadvezeték hálózat, amelynek oszlopokra fektetett nyomvonalát a továbbtervezés során, mint korlátozó adottság kell figyelembe venni.

Az üzemeltető adatszolgáltatása szerint Biatorbágy közigazgatási területén jelenleg az üzleti-vállalkozási gazdasági területen és a közelmúltban épített hálózaton kívül üzemelő hálózatok jellemzően oszlopokra fektetve kerültek elhelyezésre. A fogyasztói transzformátor állomások döntő

hányada oszlop-transzformátor állomás. A nagyobb fogyasztóknál, a gazdasági területeken már épített házas transzformátor állomások üzemelnek.

A transzformátorokról táplált kisfeszültségű hálózat is az üzleti-vállalkozási gazdasági területen kívül a lakópark területén kívül oszlopokra fektetve épült.

A település közvilágítása jellemzően a kisfeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel megoldott. Korszerűbb földkábeles hálózat fektetés és önálló közvilágítási lámpatestek alkalmazása csak a közelmúltban épített üzleti-vállalkozási gazdasági és lakóterületen fordul elő.

A település fejlődésével a villamosenergia igény is növekszik. A villamosenergia igénynövekedés részben a településrendezési javaslat szerinti új beépítésnél jelentkező igényből, részben a már meglevő fogyasztók igénynövekedéséből ered. A transzformátor kapcsokra vetített többlet villamosenergia igény a tervezés távlatáig 380 kW-ra prognosztizálható. A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglevő hálózat igénybevételével kell megoldani. A meglevő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani. Előzetesen két új állomás telepítési igénye prognosztizálható.

A tervezés távlatáig prognosztizált igényt meghaladó igény jelentkezése, vagy új jelentősebb villamosenergia igényű területhasznosítás esetén az alállomásról új 22 kV-os hálózati kapcsolat kiépítése szükséges és új fogyasztói transzformátor állomások telepítési igényével kell számolni. Az új állomáshelyek betáplálására építendő új 22 kV-os hálózatot már földalatti elhelyezéssel kell építeni, a meglevő hálózathoz csatlakozóan, a településen áthaladó középfeszültségű hálózatok felhasításával.

Új transzformátor állomáshelyeket úgy kell kialakítani, hogy nagyobb egységteljesítményű transzformátor gép befogadására is megfeleljen. A várható távlati fajlagos igénynövekedést egyszerű kapacitásnövelő gépcserével meg lehessen oldani.

A transzformátorokról induló kisfeszültségű elosztóhálózatról lehet az egyes fogyasztók ellátását megoldani.

A településen meglevő közép- és kisfeszültségű hálózat jellemzően a település döntő hányadán oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A helyi építési szabályzatban rögzítetteknek megfelelően új hálózatépítés lehetőleg már csak földalatti elhelyezéssel történhet.

A település már beépített így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Ezeken a területeken arra kell törekedni, hogy legalább egy oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékes villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat, hogy újabb oszlopsor ne kerüljön elhelyezésre.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozzák.

A település vonzásának növelése érdekében a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. Az új közvilágítási hálózatok már csak földalatti elhelyezéssel építhetők, lámpatestek emelhetik ki a terület látványát. Egyéb területeken marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arculat-alakítóbb, igényesebb lámpafejet kiválasztani.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A település földgázellátásának szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.

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

A gerinchálózat egyik ága végighalad az autópálya északi oldalán, majd az autópálya és az 1-es út keresztezésétől az 1-es út északi oldalán a Premier Outlets Centerig. Erről a vezetékről táplálják a gazdasági területen elhelyezett nyomáscsökkentőket. A szolgáltató nyilvántartásában három nyomáscsökkentő szerepel a gazdasági területek ellátására.

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

A vezetékes gázzal el nem látott ingatlanok termikus energiaellátása nem vezetékes energiahordozókkal megoldott.

A tervezett fejlesztések megvalósításának és a meglévő lakások komfortnövekedésének hatására a tervezés távlatáig prognosztizált igénynövekedés 160 nm3/h-ra becsülhető. Ezt a többletigényt várhatóan a kiépített gerinchálózatról ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó-nyomáscsökkentő kiterheltté válna, akkor annak kapacitásbővítése válhat szükségessé.

A beépítésre szánt területhasznosítású fejlesztési területekre javasolt a gázellátás kiépítése, amely a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglevő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

A földgázellátás tervezésénél is meg kell jegyezni, hogy a termikus célú energiaigények kielégítésére egyéb megújuló energiaforrások is figyelembe vehetők, csökkentve a közüzemi vezetékes földgáz felhasználását.

MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. Biatorbágy természeti adottsága, hogy 1900-2000 körüli napos órák száma, ennek aktív hasznosításával 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.

VEZETÉKES HÍRKÖZLÉS

Biatorbágy vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközponthoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település közigazgatási területén áthalad az országos optikai kábel hálózat Budapestet Győrrel összekötő szakasza, amely földalatti elhelyezésével minimális helyigényű, de az érintett nyomvonalon a védelméről mindennemű tevékenységnél gondoskodni kell.

A település távközlési hálózatának kiépítése a múlt század utolsó éveiben történt, addig a lakások nem rendelkeztek távbeszélő fővonallal. A kiépítés eredményeként a KSH nyilvántartása szerint 2000-ben már 2875 egyéni lakásfővonal üzemelt, azaz a lakásállomány 76,8 % rendelkezett vezetékes telefonvonallal. A vezeték nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes telefon iránti Biatorbágyeklődés csökkent. Jelenleg 2163 egyéni lakásvonal üzemel, az ellátottság ezzel 45,5 % de ezzel is az ellátottság teljes körűnek tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A statisztikai nyilvántartás szerint jelenleg a településen 8 nyilvános távbeszélő állomás üzemel. Meg kell említeni, hogy az ezredfordulón még 32 üzemelt, amelyeknek kihasználtsága a mobil telefonok terjedésével csökkent. A nyilvános beszélőhelyek kitettsége miatt folyamatos intenzív karbantartást igényeltek, amit már a csökkenő kihasználtság nem indokolt, így fokozatosan számolták fel, jelenleg így már csak 8 van üzemben.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat a település nagyobb területi hányadán jellemzően önálló oszlopokra szerelten épült. Így az utcákban jellemzően két oszlopsor található. Az újabb beépítésű területeken viszont már a hálózat földalatti elhelyezésű.

Akedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatás 2006-ban került kiépítésre. 2006-ban 1955 lakás, a lakásállomány 50,6 %-a csatlakozott a kábel TV hálózatra. Jelenleg már 2278 lakás csatlakozik a hálózatra, ezzel a lakásállomány 48 %-ában biztosított a minőségi vezetékes műsorvétel. A vezeték nélküli műsorvétel terjedésével a vezetékes műsorelosztás iránti igény számottevő növekedése már nem várható.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott, az elektronikus hírközlési hálózat is haladhat föld felett, ha a gyengeáramú elosztóhálózattal közös oszlopsorra fektethető. Amennyiben a közös oszlopsoron történő elhelyezésbe nem tudnak megállapodni, akkor az újabb építésű hálózat már csak földalatti elhelyezéssel építhető.

VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A vezetékes hírközlési ellátottságot lényegesen növeli a vezeték nélküli szolgáltatások terjedése. A vezeték nélküli távközlés három meghatározó szolgáltatója: Magyar Telekom, Telenor és Vodafone került megkeresésre. A szolgáltatók a létesítményeikről adatszolgáltatást adtak, amely alapján, a tervlapon feltüntetésre kerültek a létesítményeik.

A tájékoztatás szerint a településen a vezeték nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltatók megfelelő vételi lehetőséget, beltéri lefedettséget tudnak biztosítani.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

A SZABÁLYOZÁS ALAPELVE

Biatorbágy területén jelen eljárás keretében nem kerülnek kijelölésre új nagyméretű beépítésre szánt területek. Igazodva a településfejlesztési koncepcióhoz a településrendezési eszközök kidolgozása során a „finom-hangolásokat" szükséges megfelelően kezelni. Az építési övezeti tagolás alapját a beépítési sajátosságok, az övezeti tagolás alapját a táji, természeti adottságok adják.

A szabályozás céljai és eszközei

A szabályozás célja elsősorban a partnerségi eljárásban figyelembe vett módosítások beillesztése, az összhang biztosítása, valamint az eltelt időszakban megváltozott felsőbb szintű jogszabályi környezethez való igazodás megteremtése. Az időközben közművesítés alá vont területeken biztosítani kell a szükséges közterületi szélességek kialakítását a szakági munkarészek keretében kidolgozott keresztszelvények alapján. Felülvizsgálatra került az összes korábbi módosítás, ahol műszakilag indokolt volt, ott jellemzően csökkent a korábbi szabályozási szélesség. Általában is a célok között szerepelt a beépítésre szánt területeken belül a kialakítható telkek méretének minél kisebb mértékben való csökkentése.

A területfelhasználási kategóriák alapvetően nem változtak, az övezeti paraméterekkel együtt a felsőbb szintű jogszabályok (Étv, OTÉK) vonatkozó módosulásainak átvezetése alapján kerültek rögzítésre. Ellentétben a korábbi módosításokkal nem volt cél a beépítésre szánt területek további besűrítése, illetve ezen túl a megszerzett építési jogok korlátozása. Általában a szabályozási tervlapról törlésre kerültek az építési helyek, ezek az övezeti előírásokban kerültek rögzítésre.

A településszerkezeti terv és a szabályozás összhangja a tervezett szabályozással gyakorlatilag megvalósul.

VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

LAKÓTERÜLETEK

A beépült lakóterületeken változtatás alapvetően nem javasolt. A korábbi zártkertek helyén elindult a lakóterületi jellegű beépülés, ami megfelel a korábban rögzített távlati kertvárosias terület-felhasználásnak, ezeken általában a csatlakozó lakóterületi paraméterek kerültek alkalmazásra.

Biatorbágy területén jelentős még nem beépített lakóterületek vannak. A Szarvasugrás és a Nyugati lakóterület III. ütemének területén a kialakult övezeti paraméterek továbbra is fenntarthatók, nem megengedve a további besűrítést.

A rendezett utcakép érdekében részletesebb szabályozás javasolt a lakóterületek új beépítése esetén: az új épületek magastetős kialakítása során a tető hajlásszög az épület szélessége függvényében kerül meghatározásra.

ÜDÜLŐTERÜLETEK

Biatorbágy területének mindkét üdülőterülete hétvégiházas üdülőterület. A beépítések gátja a területen a csatornázás megoldatlansága. A Peca tó mentén megtörtént a közterületek és telkek rendezése, míg a Katalin hegyen ez nem jellemző. Az egykori kertes mezőgazdasági terület egy részén a telekalakítások részben megtörténtek. A beépítés feltételeként előírt közművesítési feltételek egységesen finomításra kerültek, a Katalin hegyen korábban előírt út kiszabályozások egy

része törlésre került, helyettük telek be nem építhető része került rögzítésre.

VEGYES TERÜLETEK

Kis mértékben növekedett a Szent István út Ny-i oldal mentén illetve az Ybl M. sétány mentén a lakóterületek rovására, egyébként a meglévő struktúra nem változott.

A Nyugati lakóterület III. ütemének területén a tervezett intézményi fejlesztés (oktatás, intézmények) nem valósultak meg, azonban a terv továbbra is fenntartja ezeket.

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

GAZDASÁGI TERÜLETEK

A meglévő gazdasági területek ütemezett távlati fejlesztési területeinek kijelölése indokolt. Torbágy északi részén, a Pátyi út, vasút és a Farkas –árok által határolt háromszög alakú, mintegy 1 ha méretű tömbben gazdasági terület kerül kijelölésre városüzemeltetés céljára.

A Tó-park területén kialakult állapothoz igazodik a területfelhasználás korrekciója, amely részben új beépítésre szánt terület kijelölését is jelenti. A terület a gazdasági terület-felhasználású marad.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A Hegylábi területeken 2002-es tervben a telekhatárokra igazított K-SZF „Különleges szállásférőhely" területfelhasználási kategóriákba sorolt területeken nem indult meg a tervezett átalakulás ezért a területek „Különleges, beépítésre szánt rekreációs" területfelhasználási egységbe kerülnek, a szabályozási paraméterek finomításával. Cél a terület telkeinek építési használata, a kialakult telekstruktúrához igazodó beépíthető telkek szélességének és méretének meghatározásával (arányos csökkentéssel).

A szabályozás eszközeinek összefoglalása

A hagyományos övezeti paramétereken túl a rendezett megjelenés érdekében a beépült lakó és vegyes területeken a következők kerülnek adott keretek között meghatározásra:

Épület fő tömegének alakítása, kerítés, lábazat, vakolat színe és a tető anyaga, illetve gépkocsitároló mérete és kialakítása.

Tervjegyzék

KV-T-1 Területhasználatot korlátozó tényezők, környezeti feltételek

KT-1 Tervezett úthálózat

KT-2 Mintakeresztszelvények I.

KT-3 Mintakeresztszelvények II.

Terviratok

Térségi területfelhasználási engedély 1.

Térségi területfelhasználási engedély 2.

Emlékeztető – Biatorbágy vízfolyások, vizes élőhelyek menti védőtávolságok kijelöléséről

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PED/ÁF/193-15/2015
Ügyintéző: Dobrosiné Wallner Gabriella
Telefon: (06 1) 269 4550/2102

Tárgy: Biatorbágy - területrendezési hatósági eljárás, összhang igazolása
Hiv.szám: F-81/2015

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

HATÁROZAT

Batorbágy Város Önkormányzata (2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a., képviseli: Tarjáni István polgármester) kérelmére a Budapesti Agglomeráció területrendezési terv hatálya alá tartozó Biatorbágy település településszerkezeti tervének a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervvel – BATrT – való összhangjának igazolására (a továbbiakban: összhang igazolása)

a 3. számmal jelölt eltérések vonatkozásában a térségi területfelhasználási engedélyt nem adom meg,

az 1. és 2. számmal jelölt eltérések vonatkozásában a térségi területfelhasználási engedélyt az alábbi kikötéssel adom meg:

az 1. és 2. számú területen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Az engedélynek az alábbi feltételei vannak:

A kiemelt térségi és megyei tervekkel összhangban nem lévő településrendezési eszközöket - az állami főépítész térségi területfelhasználási engedélye birtokában - a területrendezési tervvel összhangban lévőnek kell tekinteni.

Térségi területfelhasználási engedéllyel megállapított területfelhasználási kategória és övezeti határ, műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmény az alacsonyabb szintű terület- vagy településrendezési tervben a magasabb szintű terv előzetes módosítása nélkül szerepeltethető.

A térségi területfelhasználási engedély az engedélynek megfelelő rendezési terv elkészültéig, de legfeljebb 5 évig hatályos. Az engedély hatályossága kérelemre további egy évvel meghosszabbítható.

A vizsgált szakkérdések tekintetében az alábbiakat állapítottam meg:

- A régészeti Örökség és a műemléki érték védelme jogszabályban rögzített követelményei megfelelően érvényesülnek.
- A területhasználati kategóriák kiigazítása környezet-egészségügyi szempontból nem kifogásolt.

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

- A tervezési területen sem bányatelek, sem nyilvántartott ásványvagyon, sem földtani veszélyforrás nincs.
- Az összhang igazolása termőföldvédelmi szempontból nem kifogásolt.
- A módosítással érintett ingatlanok egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és *a természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet, emléket nem érintenek.
- A 3. számú módosítással érintett terület *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (x. 8.) Korm. rendelet] és *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján része az Érd-tétényi plató (HUDI20017) jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegörzési területnek.
- Az 1. és 2. számú módosítás érinti *az Országos Területrendezési Tervről* szóló 2003. évi XXVI. törvényben (a továbbiakban: OTrT tv.) lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetét.

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs, döntésem ellen keresetet az illetékes bírósághoz lehet benyújtani.

INDOKOLÁS

Hatóságomnál a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: BATrT) 5.§ (3) bekezdése, valamint a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009.(IV.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1.§ (1) bekezdés g) pontja és a 3.§ (3) bekezdése alapján Biatorbágy Város Önkormányzata (2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a., képviseli: Tarjáni István polgármester) kérelmére, a BATrT hatálya alá tartozó Biatorbágy település közigazgatási területén területrendezési hatósági eljárás indult. Az eljárás célja: Biatorbágy településszerkezeti tervének a kiemelt térségi és megyei településrendezési tervvel való összhangjának megállapítása.

A R.-ben előírt kérelemhez tartozó dokumentációt, mellékleteket és a területi hatásvizsgálatot az OBE-LISZK Stúdió Tervező és Szolgáltató Kft. (1056 Budapest, Belgrád rkp. 12. 3/1a., Mayer Andrea (TT-1 01-1521) településrendezési vezető tervező), és TÁJÖKÖ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft. (1147 Budapest, Must u. 4., Auer Jolán (TR 01-5003) területrendező tervező) készítette.

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 44-45.§-ai, valamint a R. 4.§ (1) bekezdésében, illetve 2. sz. mellékletében foglaltak alapján – szakhatósági állásfoglalás kérése céljából – hatáskörrel és illetékességgel rendelkező szakhatóságokat nem kellet megkeresnem.

A szakkérdések tekintetében az érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek.

Az OTrT tv. 17. § (1) bekezdése a következőket állapítja meg a magterület övezetéről: *„az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:*
a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és

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

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja."

Az OTrT tv. 18. § (1) bekezdése a következőket állapítja meg az ökológiai folyosó övezetéről: „*az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:*
a) a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja."

Fentiek miatt az 1. és 2. számú területen új beépítésre szánt területek kijelölésének jogszabályi akadálya van.

A településszerkezeti tervben kijelölt, az eljárás tárgyát képező 1. és 2. számú területfelhasználási egység nem akadályozza vagy lehetetleníti el a területrendezési tervben meghatározott műszaki infrastruktúra-hálózat elemének vagy egyedi építménynek a kialakítását.

A 3. jelű összhang igazolási szándék nem térségi területfelhasználási kategóriára vonatkozik, hanem a BATrT 2. számú mellékletében feltüntetett műszaki infrastruktúra-hálózat elemére – nagysebességű vasútvonal nyomvonalára –, ezért ennek az igazolási szándéknak a vonatkozásában összhang nem állapítható meg.

A területrendezési hatósági eljárásokról 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 1. § (1) g) pontja alapján területrendezési hatósági eljárás kérelmezhető a településrendezési eszköznek a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervvel való összhangjának megállapítására, azaz összhang igazolására, amennyiben a területrendezési terv elfogadása előtt jogszerűen elfogadott településszerkezeti terv szerinti területfelhasználási egység nincs összhangban a területrendezési terv térségi szerkezeti tervében kijelölt térségi területfelhasználási kategóriával.

A fentiek figyelembe vételével, a vizsgálandó szakkérdések tekintetében megkeresett szervek véleménye, valamint a rendelkezésemre álló adatok birtokában, az ügyben eljáró közigazgatási hatóságként a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Felhivom figyelmét a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire, tekintettel arra, hogy a városias települési térségben szerepeltetni kívánt területek átlagosnál jobb termőföldterületeket is érintenek. A jogszabályi rendelkezések alapján ugyanis e területek tényleges igénybevételére kizárólag helyhez kötött beruházás esetén van lehetőség.

Hatáskörömet a területrendezésről és területfejlesztésről szóló 1996. évi XXI. törvény 19.§ (2) bekezdés d) pontja, valamint a R. 3.§ (3) bekezdése, illetékességemet a fővárosi és megyei kormányhivatalokról szóló 288/2010. (XII. 21.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdés 2. pontja és a 28.§ (1) bekezdése, valamint a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7.§ e) pontja állapítja meg.

A térségi területfelhasználási engedély érvényességére, valamint annak meghosszabbítására vonatkozó előírást a R. 4.§ (6) bekezdése alapján határoztam meg.

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

A fellebbezésről a Tftv. 23/D.§ (6) bekezdése alapján rendelkeztem, amely kimondja, hogy „az állami főépítész döntése ellen fellebbezésnek nincs helye. A térségi területfelhasználási engedélykérelemről hozott határozat elleni keresetet a törvényszék soron kívül bírálja el."

Döntésem 4 számozott oldalt tartalmaz.

Budapest, 2015. szeptember 23.

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Pest Megyei Kormányhivatal

Váradi Tibor
osztályvezető

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály
Építésügyi Osztály
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/29-2/2016 Ügyintéző Mohácsikné Takács Sarolta Telefon: (06 1) 269 4550/2102	Tárgy: **Biatorbágy** - területrendezési hatósági eljárás, a város közigazgatási területén beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére a közigazgatási határtól számított 200 m-nél közelebbi területen, valamint területcserék Hiv.szám: F-130/1/2015

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

H A T Á R O Z A T

Biatorbágy Város Önkormányzata (2051, Biatorbágy Baross Gábor utca 2/a., képviseli: Tarjáni István polgármester) kérelmére az Obeliszk Stúdió Tervező és Szolgáltató Kft. (1056 Budapest, Belgád rkp. 12. 3/1a.), Auer Jolán területrendező tervező (TR 01-5003) és Májer Andrea településrendezési vezető tervező (TT-1 01-1521) által 2015. novemberben készített tervek alapján, a kérelem mellékleteként benyújtott tervekben szereplő területekre vonatkozó az alábbi döntéseket hozom:

1.
A 3.2.2 pont szerinti erdőterületek *(II/B/1-5-ig és a II.B/a-e-ig)* cseréjére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélyt **nem adom meg.**

2.
A 3.2.1. pontban meghatározott „tervezett oktatási központ területre" és a „Torbágykert tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre" vonatkozó területcserére a térségi területfelhasználási engedélyt, *az alábbiakban részletezettek szerint* **megadom:**

Biatorbágy Város hatályos Településszerkezeti tervében mezőgazdasági területbe sorolt területek, amelyek a BATrT Szerkezeti tervén **„mezőgazdasági térség"** térségi területfelhasználási kategóriába soroltak, de **Biatorbágy Város Önkormányzat át kívánja soroltatni városias települési térségbe:**

- II.A/1 terület (04/26, 04/27, 04/28, 04/29, 04/30 hrsz) 34362 m2 terület, **az oktatási központ tervezett területe**
- II.A/2 terület (052/5 hrsz) 3133 m2 terület, **a Torbágykert tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területre .**

Biatorbágy Város hatályos Településszerkezeti tervében kertvárosi lakóterület és zöldterület területbe sorolt területek, amelyek a BATrT Szerkezeti tervén **„városias települési térség"** térségi területfelhasználási kategóriába soroltak, de **Biatorbágy Város Önkormányzat vissza kívánja soroltatni mezőgazdasági térségbe:**

- II.A/a terület (0172/8, 0172/9, hrsz) 34852 m2 részterülete, (a „Barackvirág" volt lakóterületi fejlesztés)
- II.A/b terület (0172/9 hrsz) 3134 m2 részterület (a „Barackvirág" volt lakóterületi fejlesztés)

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

Beépítésre szánt területek kivételes kijelölése:

3.
I.A jelű terület: Vendel Ipari Park területe:
Megállapítottam, hogy az érintett terület (7761, 7763/2 hrsz) Biatorbágy Város hatályos Településszerkezeti tervében részben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, részben erdőterületbe sorolt terület, a BATrT Szerkezeti tervén részben „városias települési térség", részben „erdőgazdálkodási térség" térségi területfelhasználási kategóriába soroltak. A terület az Országos Ökológiai Hálózat magterület övezetének része, valamint az erdészeti hatóság állásfoglalása szerint „nem minősül erdőnek". Biatorbágy Város Önkormányzat beépítésre szánt terület kijelölését kéri.
A magterület övezeti határának megfelelő módosítása esetén - mely a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazhatóság hatáskörébe tartozik - a **térségi területfelhasználási engedélyt megadom.**

4.
I.B/1 jelű terület: Tópark területe:
Biatorbágy Város hatályos Településszerkezeti tervében erdőterület és vízgazdálkodási területbe sorolt területek, amelyek a BATrT Szerkezeti tervén „városias települési térség" térségi területfelhasználási kategóriába soroltak. Biatorbágy Város Önkormányzat beépítésre szánt terület kijelölését kéri. A dokumentáció alapján a **térségi területfelhasználási engedélyt megadom.**

5.
I.B/2 jelű terület: Páty közigazgatási határánál az M1 autópálya és a vasút közötti terület:
Biatorbágy Város hatályos Településszerkezeti tervében mezőgazdasági területbe sorolt területek, amelyek a BATrT Szerkezeti tervén „mezőgazdasági térség" térségi területfelhasználási kategóriába soroltak. Biatorbágy Város Önkormányzat beépítésre szánt terület kijelölését kéri. A dokumentáció alapján a **térségi területfelhasználási engedélyt megadom.**

Az engedélynek az alábbi feltételei vannak:
Térségi területfelhasználási engedéllyel megállapított területfelhasználási kategória az alacsonyabb szintű terület- vagy településrendezési tervben a magasabb szintű terv előzetes módosítása nélkül szerepeltethető. A térségi területfelhasználási engedély az engedélynek megfelelő rendezési terv elkészültéig, de legfeljebb **5 évig hatályos**. Az engedély hatályossága kérelemre további egy évvel meghosszabbítható.

Határozatom a közléssel jogerős és végrehajtható. A határozat bírósági felülvizsgálatát az ügyfelek jogszabálysértésre hivatkozással kezdeményezhetik.
A keresetlevelet az elsőfokú közigazgatási határozatot hozó szervnél, a felülvizsgálni kért határozat közlésétől számított 30 napon belül kell benyújtani, vagy ajánlott küldeményként postára adni.
Eljáró bíróságként a keresetben a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság, Közigazgatási Szakágát (1143 Budapest, Hungária krt. 179-187.) kell feltüntetni. A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya; a keresetlevélben a végrehajtás felfüggesztése kérhető.

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

A bíróság a pert soron kívül, tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben, a közigazgatási szerv a keresetlevélben foglaltakra vonatkozó nyilatkozatában kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye. Felperes az alperes kereseti ellenkérelmének kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban tárgyalás tartását kérheti. A bíróság dönthet a per tárgyaláson történő elbírálásáról. A közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránti eljárás illetéke 30 000 forint. Pervesztés esetén a felperes köteles a Hivatal költségeit megtéríteni.

INDOKOLÁS

Hatóságomnál a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: BATrT) 5.§ - 7.§, a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009.(IV.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1.§ (1) bekezdés d) és f) pontja valamint a 3.§ (3) bekezdése alapján Biatorbágy Város Önkormányzata kérelmére területrendezési hatósági eljárás indult. Az eljárás célja: beépítésre szánt terület kivételes kijelölése, valamint területcserék végrehajtása.

A R. 1. § (1) bekezdése szerint *területrendezési hatósági eljárás kérelmezhető* (1) d) pont alapján *a településrendezési eszköz készítése során beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére da) a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében, a magterület övezetében és az ökológiai folyosó övezetében, db) a kiemelt térség területrendezési tervére vonatkozó törvények hatálya alá tartozó települések közigazgatási határától számított 200 m-nél közelebbi területen, valamint f) a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervéről szóló törvény hatálya alá tartozó településen a területcseréhez.*
A R.-ben előírt kérelemhez tartozó, 2015 novemberi keltezésű dokumentációt, a mellékleteket és a területi hatásvizsgálatot Auer Jolán (TR 01-5003) területrendező tervező, Májer Andrea településrendezési vezető tervező (TT-1 01-1521) készítették.

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 44.§-a, valamint a R. 4.§ (2) bekezdésében, illetve 3. sz. mellékletében foglaltak alapján szakhatóság az eljárásban nem vett részt.
A R. 2. számú mellékletében meghatározott és vizsgált szakkérdések tekintetében az alábbiakat állapítottam meg:

A területrendezési tervekben rögzített környezetvédelemi, természetvédelmi és tájvédelmi szabályozás, továbbá a környezet, természet és táj védelmére vonatkozó jogszabályban rögzített követelmények érvényesülése *(Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály):*

I. Beépítésre szánt terület kivételes kijelölése:

- **I.A.** A Vendel Ipari Park Biatorbágy 7761, 7763/2 hrsz.-ú ingatlanainak 10 216 m^2 kiterjedésű része érinti az országos ökológiai hálózat magterület övezetét. Az ökológiai hálózat övezeti határának módosítása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazhatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) hatáskörébe tartozik, így ennek módosítása csak a belegyezésükkel történhet.
- **I.B./1.** A Biatorbágy 7702/31 hrsz.-ú ingatlan tekintetében az erdőterület és vízgazdálkodási terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe való átsorolásához **hozzájárulok.**

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

- **I.B./2.** A település északi részén fekvő Biatorbágy 024, 026/2, 027/2 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében a mezőgazdasági területből beépítésre szánt kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe való átsorolásához **hozzájárulok.**

II. Területcsere:

- **II.A/1** A tervezett oktatási központ kialakítása érdekében kért, a Biatorbágy 04/26, 04/27, 04/28, 04/29, 04/30 hrsz.-ú ingatlanokat érintő átsorolásához **hozzájárulok.**
- **II.A/2** A Torbágykerti tervezett gazdasági terület kialakítása érdekében kért, a Biatorbágy 052/5 hrsz.-ú ingatlant érintő átsoroláshoz **hozzájárulok.**
- **II.A/a és II.A/b** A település délnyugati részén található Barackvirág volt lakóterületi fejlesztési terület (Biatorbágy 0172/8, 0172/9 hrsz.-ú ingatlan 'a', 'b' alrészlete) városias települési térségből mezőgazdasági térségbe való átsorolásához **hozzájárulok.**
- **II.B/1** A Biatorbágy 0209 hrsz.-ú ingatlan 'b' alrészletének átsorolásához **hozzájárulok**.
- **II.B/2** A Biatorbágy 0218/2 hrsz.-ú ingatlan átsorolásához **hozzájárulok.**
- **II.B/3** A Biatorbágy 0199/1 hrsz.-ú ingatlan 'b' alrészletének, 0199/2 hrsz.-ú ingatlan 'b' alrészletének, 0199/3 hrsz.-ú ingatlan 'b' alrészletének, 0199/4 hrsz.-ú ingatlan 'b' alrészletének, 0199/5 hrsz.-ú ingatlan 'b' alrészletének, 0199/6 hrsz.-ú ingatlan 'b' alrészletének, 0199/7 hrsz.-ú ingatlan 'b' alrészletének, 0199/8 hrsz.-ú ingatlan 'b' alrészletéenk, 0199/9 hrsz.-ú ingatlan 'b' alrészletének, 0199/10 hrsz.-ú ingatlan 'b' alrészletének, 0199/11 hrsz.-ú ingatlan 'b' alrészletének, 0198 hrsz.-ú ingatlan 'a' és 'c' alrészletének átsorolásához **hozzájárulok**.
- **II.B/4** A Biatorbágy 0202/1 hrsz.-ú ingatlan 'b' alrészletének átsorolásához **hozzájárulok**.
- **II.B/5** A Biatorbágy 0190/51 hrsz.-ú ingatlan 'd', 'f' és 'g' alrészletének átsorolásához **hozzájárulok**.
- **II.B/a** A Biatorbágy 0204/3, 0204/4, 0204/5, 0204/6 hrsz.-ú ingatlanok átsorolásához **hozzájárulok.**
- **II.B/b** A Biatorbágy 0202/1 hrsz.-ú ingatlan 'b' alrészletének átsorolásához **hozzájárulok**.
- **II.B/c** A Biatorbágy 0204/9 hrsz.-ú ingatlan 'a' és 'b' alrészletének átsorolásához **hozzájárulok**.
- **II.B/d** A Biatorbágy 0196 hrsz.-ú ingatlan 'a' és 'b' alrészletének átsorolásához **hozzájárulok**.
- **II.B/e** A Biatorbágy 7761, 7763/2 hrsz.-ú ingatlanok átsorolásához **hozzájárulok,** amennyiben az Igazgatóság az ökológiai hálózat övezet határának módosítását elfogadja.

A vizsgált szakkérdések:

A területrendezési tervekben rögzített környezetvédelemi, természetvédelmi és tájvédelmi szabályozás, továbbá a környezet, természet és táj védelmére vonatkozó jogszabályban rögzített követelmények érvényesülése.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A benyújtott területi hatástanulmányban (a továbbiakban: hatástanulmány) szereplő területrendezési hatósági eljárásban érintett ingatlanok egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és *a természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek. Az érintett ingatlanok *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 területnek, valamint *a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetnek az érintett területek nem részei.

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

A hatástanulmány **I.A és a II.B/e** pontjában bemutatott módosítás által érintett Biatorbágy 7761, 7763/2 hrsz.-ú ingatlanok részé képezik *az Országos Területrendezési Tervről* szóló 2003. évi XXVI. törvényben (a továbbiakban: OTrT tv.) alapján lehatárolt országos ökológiai hálózat magterület övezetének. Felhívom a figyelmet arra, hogy az OTrT tv. 12/A. § (1) bekezdése értelmében az országos övezetek által érintett területeket az érdekelt államigazgatási szervek állásfoglalása alapján kell lehatárolni, a településrendezési tervek készítése során. Az országos ökológiai hálózat övezete esetében, a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során *az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól* szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete értelmében, az Igazgatóság az érdekelt államigazgatási szerv. **Ennek értelmében az országos ökológiai hálózat település szintű pontosítása az Igazgatósággal végzendő.**

A **II.B/1-5, valamint a II.B/a-d** pontokban ismertetett módosításokkal érintett ingatlanok részét képezik az OTrT. tv. alapján lehatárolt országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének. Az országos ökológiai hálózatot érintő területrészeken csak olyan övezeti besorolás fogadható el, amely a természeti értékek megőrzését szolgálja.

Az OTrT. 12/A. § (4) bekezdése alapján, „a településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb ±5%-kal változhat.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a Tvt. 5. § (1) bekezdése értelmében *„Minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és területek védelme. Ennek érdekében a tőlük elvárható mértékben kötelesek közreműködni a veszélyhelyzetek és károsodások megelőzésében, a károk enyhítésében, következményeik megszüntetésében, a károsodás előtti állapot helyreállításában."*

A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján *a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére."*

Az OTrT tv. 14/A. § (1) és (2) bekezdése az alábbiakat állapítja meg a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéről: *„A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.*

„Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit."

A fentiek figyelembevétele mellett a Kormányhivatal a tervezett módosításokhoz hozzájárul.

A területrendezési tervekben rögzített régészeti örökséggel és műemléki értékkel kapcsolatos szabályozás, továbbá a régészeti örökség és a műemléki érték védelme jogszabályban rögzített követelményeinek érvényesülése *(Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal):*

A *területrendezési hatósági eljárásokról* szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (1) bekezdése szerint, területrendezési hatósági eljárást kezdeményezett, Biatorbágy településszerkezeti

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

tervét érintő területcsere ügyében. A R. 2. mellékletének 4. pontjában megjelölt szakkérdés vonatkozásában az alábbi véleményt tudom adni:

A kérelemhez csatolt dokumentáció áttekintése során megállapítottam, hogy a tervezett terület-felhasználási változás műemléki érdeket nem, viszont a 9984. és 9973 azonosítószámú nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érint. Mivel a térségi területhasznosítási változások nem érintik károsan a lelőhelyeket, de a megváltozott besorolásból következő használat hatással lehet a régészeti lelőhelyekre, ezért kérjük figyelembe venni az alábbiakat:

A *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.). 11. §-a alapján a régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

A Kötv. 19. § (1) bekezdése és a *régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (3) bekezdése szerint a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal (beleértve az erdőtelepítést és erdőirtást) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket lehetőleg el kell kerülni.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló eljárásokban a Korm. rendelet 3. § a) pontja és 1. számú mellékletének 13. pontja alapján a 64. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében Hatóságomat az adott eljárásra vonatkozó jogszabály alapján szakhatóságként meg kell keresni.

Amennyiben a területen állapotromlással járó tevékenység történne, ami nincs más hatósági engedélyezési eljáráshoz kötve, akkor a Korm. rendelet 4. § (1) bekezdésének értelmében az csak hatóságom engedélyével végezhető.

A Kötv. 22. § (2) bekezdés értelmében a földmunkával járó beruházások elökészítése során előzetes régészeti dokumentáció (a továbbiakban: ERD) készíthető. A Kötv. 7. § 3. pontja értelmében az ERD valamely terület régészeti érintettségének tisztázása, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, terepbejárással és műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítéssel készült dokumentum. A nem nagyberuházáshoz kapcsolódó ERD készítésére a Kötv. 22. § (2) bekezdésének és (5) bekezdésének b) pontja értelmében a gyűjtőterületén érintett megyei hatókörű városi múzeum jogosult. Biatorbágy körzetben a szentendrei Ferenczy Múzeum (2000 Szentendre, Kossuth Lajos utca 5.)

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

A fent ismertetett, jogszabályban rögzített követelmények érvényesülése mellett Hatóságom a területcsere keretében tervezett változásokat nem kifogásolja.

Erdő esetében a fenntartható erdőgazdálkodás és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítása (*Pest Megyei Kormányhivatal Földmüvelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály):*

Biatorbágy jelen területrendezési hatósági eljárásának erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodás és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosításával kapcsolatban erdészeti hatósági szempontból **nem értek egyet.**

A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály hivatkozott számon megkeresett a kérelmével, amelyben Biatorbágy területrendezési

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

hatósági eljárásának erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodás és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítás ügyében a 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete értelmében szakkérdés vizsgálatát kért az erdészeti hatóságtól. Kérelmében dropbox.com elérhetőségen található anyag linkjére hivatkozott.

A megadott elérhetőségen az Obeliszk Stúdió Kft. által 2015. novemberben készített „Biatorbágy Város közigazgatási területén „Beépítésre szánt terület kivételes kijelölése" és „területcsere" területrendezési hatósági eljárás lefolytatásához térségi területfelhasználási engedély kérelem és területi hatásvizsgálat" elnevezésű anyag található, valamint 2 db térkép és a Biatorbágy Város Polgármestere kérelme.

A szakkérdés vizsgálata során az alábbiakat állapítottam meg:

- A tervben feltüntetik az erdőket több térképen, de az helyenként eltér a valós állapottól, az Országos Erdőállomány Adattár térképi állományától. Jelentős eltérés, hogy erdők nincsenek erdőként feltüntetve a Biatorbágy 44, 47, 60, 61, 70, 156, 157, 163, 167 erdőtagoknál.
- A terv 19. oldalán erdőterületeket és területcserébe vont területeket jelöl, illetve összevet, amelyben korábbi térképekre hivatkozik, illetve később részletezi az érintett területeket. Itt eltérés van az erdészeti hatóság álláspontjához képest. Az 1. és 2. számmal erdőtervezett erdőterületként jelölt részek nem erdők, azok jelenleg nem is szerepelnek az Országos Erdőállomány Adattárban. A jelenleg erdőgazdálkodási térségként jelölt részek közül pedig a „b" és „e" jelű részek erdőnek nem minősülhetnek a jelen állapotuk szerint, mert a „b" jelű rész nagyrészt nagyfeszültségű elektromos vezetéknek, az „e" jelű rész pedig több belterületi építési teleknek a része, ami már amúgy is nagyrészt erdei fafajokkal borított, de erdőnek nem minősül. Tehát ezen részek esetében erdőterületek területcserébe vonása nem értelmezhető. A 3., 4. és 5. számmal jelölt részek valóban erdők, de azok jelenlegi „területcserébe" vonása az erdő igénybevételét jelentené. Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 78. § (1) bekezdése szerint erdőterületet igénybe venni csak különösen indokolt esetben lehet, és általában csak közérdekből, amely feltételeket jelenleg nem látom, hogy meglennének. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló **2005. évi LXIV. tv. 6.§ (2) bekezdése értelmében** az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet. Nyilván ezért jelölték cserébe az „a-e" jelű részeket, de a fentiek alapján azok ellentételezésként nem mindig fogadhatóak el, mert azok csereerdősítés elvégzésére nem minden esetben alkalmasak.

A leírt okok miatt tehát nem értettem egyet Biatorbágy jelen területrendezési hatósági eljárásával, mivel az érintett részeken nem látom biztosítva a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásait.

Az Országos Erdőállomány Adattár térképi állománya egyébként a http://erdoterkep.nebih.gov.hu/ linken keresztül elérhető, de elképzelhető, hogy az említett eltérések annak is betudhatók, hogy 2014-2015. folyamán Biatorbágyon is aktuális erdőtervezés volt, az új erdőterv pedig 2015-ben lett jóváhagyva, és így a változások is akkor kerültek átvezetésre.

A Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztályának illetékességét a megyei kormányhivatalok mezőgazdasági feladatainak meghatározásáról szóló 68/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 12. § (1) bekezdése, a rendelet 2. § (2) bekezdése és 1. számú melléklete állapítja meg.

A termőföld mennyiségi védelme *(Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály):*

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

A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztálya (továbbiakban: Építésügyi Osztály) PED/ÁF/271-3/2015. számú megkeresésére, Biatorbágy Város Önkormányzata (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a., képviseli: Tarjáni István polgármester) kérelme alapján indult Biatorbágy Város területét érintő területrendezési hatósági eljárás – Biatorbágy Város közigazgatási területén területcserék - ellen termőföldvédelmi szempontból **kifogást nem emelek**.

A Építésügyi Osztály PED/ÁF/271-3/2015. számú megkeresésében a tárgyi eljárásában szakkérdésben megkereséssel fordult a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához.

A megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően megállapítottam, hogy a II.A számú területcserékkel a településen rendelkezésre álló átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek mennyisége nem csökken tekintettel arra, hogy a jelen eljárásban mezőgazdasági övezetbe visszasorolni és beépítésre kijelölni kívánt területek közel azonos arányban érintenek átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket. Tekintettel azonban arra, hogy az eljárással érintett, újonnan beépítésre szánt területek átlagosnál jobb minőségű termőföldterület érintenek, valamint arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a településen rendelkezésre áll megközelítően 218,3490 ha belterületi beépítetlen terület (712 db ingatlan), elengedhetetlenül fontosnak tartom felhívni a figyelmet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 11. § (1)-(4) bekezdéseiben foglaltakra, hiszen a területek tényleges igénybevételét megelőző más célú hasznosítási eljárásban a területileg illetékes járási földhivatalnak e rendelkezéseket figyelembe kell vennie. Továbbá felhívom a figyelmet arra, hogy jelen állásfoglalás nem helyettesíti a termőföld más célú hasznosítására vonatkozó engedélyt, valamint arra is, hogy a járási földhivatalt elsőfokú eljárása során nem kötik a jelen véleményben foglaltak.

A II.B/1-5. jelű, „Erdőtervezett erdőterületek mezőgazdasági térségben" megnevezésű területekkel kapcsolatban pedig fel kívánom hívni a figyelmet, hogy a 0198 hrsz-ú terület a) és a 0190/51 hrsz-ú terület d), f) és g) alrészlete nem erdő művelési ágban nyilvántartott terület az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint. Amennyiben az érintett területek tekintetében művelési ág változás történt, azt az illetékes járási földhivatalnál a változás bekövetkezésétől számított 30 napon belül be kell jelenteni. A II.B/a-d. jelű, „Nem erdőtervezett erdőterületek erdőgazdálkodási térségben" megnevezésű területekkel kapcsolatban szintén a művelési ág változás átvezetésének szükségességére kívánom felhívni a figyelmet abban az esetben, ha a természetbeni és az ingatlan-nyilvántartási állapot között eltérés tapasztalható a 0202/1 hrsz-ú terület b) alrészlete, valamint a 0196 hrsz-ú terület a) alrészlete tekintetében.

A dokumentációban szereplő további területek „kivett" művelési ágban nyilvántartott területek, így hatáskör hiányában e területekkel kapcsolatban nyilatkozni nem áll módomban.

Hatóságom hatáskörét a területrendezési hatósági eljárásról szóló 76/2009. (IV. 8.) korm. rendelet 2. számú melléklete, illetékességét a földhivatalokról, valamint a Földmérési és Távérzékelési Intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól szóló 373/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése, illetékességét a jogszabály 1. számú melléklet 14. pontja határozza meg.

A szénhidrogén-szállító vezetékek esetén a szakkérdés a műszaki-biztonsági követelmények érvényesítésére vonatkozik. A nyilvántartott ásványi nyersanyag lelőhelyek figyelembevételének biztosítása, a földtani veszély megítélése (földtani veszélyforrás megléte), a felszínmozgásra utaló jellegek vizsgálata *(Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi*

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

Főosztály Bányafelügyelet):

A Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztálya (továbbiakban: Bányafelügyelet) a tárgyi területrendezési engedély jóváhagyásához **hozzájárul.**

A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály a tárgyi területrendezési hatósági eljárása során, a 76/20009. (IV.8.) Korm. rendelet alapján megkereste a Bányafelügyeletet szakkérdésben való állásfoglalása kiadására.

A területcserével érintett területeken bányatelek vagy nyilvántartott ásványvagyon nincs, az Országos Felszínmozgás Kataszterben nem szerepelnek.

A Bányafelügyelet megjegyzi, hogy az olyan ingatlanokon, amelyet érint szénhidrogén-szállító vagy földgázelosztó vezetékek biztonsági övezete, az építési tevékenység és az ingatlanhasználat módja a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény (Bt.) 32.§ (3) bekezdése, valamint a Bt. végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII.19.) Korm. rendelet (Vhr.) 19/A.§ alapján korlátozás alá esik.

A Bányafelügyelet hatáskörét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (3) bekezdése, bevonásának feltételeit a 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet 1. melléklete, illetékességét a 267/2006. (XII.20.) Korm. rendelet 3.§ és 1. melléklete állapítja meg.

Környezet-egészségügyi követelmények érvényesítése *(Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály):*

Biatorbágy Város jogszerűen jóváhagyott településrendezési eszközeiben elfogadott területfelhasználási egységek lehatárolásai és a BATrT Szerkezeti tervben elfogadott térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolásai — a mezőgazdasági térség, a városias települési térség és az erdőgazdálkodási térség területfelhasználási kategóriák — nincsenek összhangban. Biatorbágy Város Önkormányzata közigazgatási területének északnyugati részén jelentős méretű területcserével járó területrendezési hatósági eljárást kezdeményezett, és a területcseréhez kérelmet nyújtott be.

A hatástanulmányba tizenhat terület került kijelölésre, amelyek az összhang igazolással érintett területek, ebből két terület, ami a közigazgatási határtól 200 m-nél közelebbi területen található.

A felülvizsgálat tárgyát képező területek mezőgazdasági, vagy városias települési térségként, vagy erdőterületként lettek ábrázolva a BATrT Szerkezeti tervlapján, így a BATrT a 2011. évi LXXXVIII. törvénnyel jóváhagyásra is kerültek.

A Területi hatástanulmányban megállapításra került, hogy a Településszerkezeti tervben elfogadott mezőgazdasági, erdőgazdálkodási és városias települési térségi területek kiterjedése és elhelyezkedése eltér a BATrT Szerkezeti tervében jelöltektől, ezért indokolt a területcserével és az adottságok figyelembevételével módosítani a jövőbeni terület használatot.

A hatásvizsgálatban foglaltakat figyelembe véve a következő véleményt adom:

Megállapítottam, hogy a terveken a három területből erdő lett, illetve egy területet városias térségként jelöltek, de mezőgazdasági területként használják a valóságban. Egy terület jelenleg erdőként van ábrázolva a hatályos TSZT tervlapján, de a jövőben városias települési térségi területként kívánják hasznosítani, úgy ahogy a BATrT Szerkezeti tervében jelölteknek megfelel.

A két terület a mezőgazdasági térségi kategóriából városias települési térségi terület kategóriájába került átsorolásra, ezért a kérelmezett területekre vonatkozóan a területfelhasználási engedély kiadásának környezet-egészségügyi szempontból jogszabály által meghatározott akadálya nincs.

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

A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 13/A.§ (4) bekezdés értelmében *a megyei önkormányzat előzetesen véleményezi a megye települései településfejlesztési koncepcióját és integrált településfejlesztési stratégiáját, valamint településrendezési eszközeit a megyei területfejlesztési koncepcióhoz és programhoz való illeszkedésük érdekében. (5) A megyei önkormányzat véleményezi települései településrendezési eszközeit, a megyei területrendezési tervvel való összhang megteremtése érdekében.* Ez alapján megkerestem Pest Megye Önkormányzatát, aki az alábbi véleményt adta:

Pest Megye Közgyülésének Elnöke állásfoglalása *(Pest Megye Önkormányzata)*:

„Biatorbágy városának *a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Kormányrendelet* 1. § (1) da), db) és f) pontja szerinti, **területcserére, valamint a II.A/1. és II.A/2., illetve a II.A/a. számú területek vonatkozásában beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére vonatkozó eljárás lefolytatásáról szóló kérelme** alapján indított területrendezési hatósági eljárással kapcsolatos, hivatkozott számú megkeresését köszönettel megkaptam, és arra **Pest Megye Önkormányzatának nevében az alábbi véleményt adom.**

Biatorbágy a közigazgatási területén - részben a már kialakult állapot figyelembe vételével -, az önkormányzat távlati elképzeléseinek megfelelően intézmény- és gazdaságfejlesztési szándékokat kíván érvényesíteni. Ezzel párhuzamosan a város önkormányzatának képviselő-testülete úgy döntött, hogy a korábban kijelölt, de meg nem valósult lakóterületeket beépítésre nem szánt mezőgazdasági területként a BATrT Szerkezeti terve szerint meghatározott városias települési térségből mezőgazdasági térségébe kívánják átsorolni.

Az elkészült „térségi területfelhasználási engedély kérelem" dokumentációja részletesen elemzi az új beépítésre szánt területek kivételes kijelölésére és a területcserére kijelölt ingatlanokat. A területi hatásvizsgálat elemzi a térségi övezetekre gyakorolt hatásokat is.

Engedje meg, hogy a dokumentációval kapcsolatban megjegyezzem az alábbiakat.

A dokumentációban szereplő „3.2.2. Erdőterületek cseréje" című fejezetben leírt alábbi cserékre, pontosításokra a 76/2009. (IV.8.) Kormányrendelet nem ad lehetőséget:

- II.B/1-5 jelű területek: a BATrT Szerkezeti tervén mezőgazdasági térségi területfelhasználásba tartozó területek, melyek az erdészeti adatszolgáltatás alapján erdőtervezett erdőterületek;
- II.B/a-e jelű területek: A BATrT Szerkezeti tervén erdőgazdálkodási térségi területfelhasználásba tartozó területek, melyek az erdészeti adatszolgáltatás alapján nem erdőtervezett erdőterületek.

Fentiek alapján a **Biatorbágy város közigazgatási területén belül kijelölt módosítási szándékoknak megfelelő területek beépítésre szánt területté történő átsorolását illetve területcseréjét - a II.B/I-5-ig és a II.B/a-e jelű területek kivételével - nem ellenzem."**

Megállapítottam, hogy Biatorbágy Város Önkormányzatának hatályos-többször módosított - Településszerkezeti Terve a 175/2002.(09.05.) számú határozattal került jóváhagyásra.

1. A 3.2.2. pont szerinti erdőterületek cseréjével kapcsolatban az erdészeti hatóság megállapította, hogy a tervdokumentáció helyenként eltér az Adattár térképi állományától; a „b" és „e" jelű területek erdőnek nem minősíthetők, ezért ezek bevonása a területcserében nem értelmezhető. Ezen indokok alapján a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélyt nem adtam meg.

2. A 3.2.1. pont szerinti területcserék vonatkozásában megállapítottam, hogy a városias települési

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály
Építésügyi Osztály

térség és a hagyományosan vidéki települési térség területének nagysága a település közigazgatási területén nem változik, ezért az engedély megadható volt.

3. Az I.A jelű terület magterület övezetében helyezkedik el, részben beépítésre szánt, részben beépítésre nem szánt területrészt tartalmaz. Az erdészeti hatóság állásfoglalása szerint az érintett erdős terület (beépítésre nem szánt területrész) nem minösül erdőnek, ezért beépítésre szánt terület kijelölésére lehetőség van. Ennek feltétele, hogy a jelen eljárásban nem résztvevö nemzeti park igazgatósággal történö egyeztetés.

4. és 5. Az I.B/1 jelű és a I.B/2 jelű területek vonatkozásában megállapítottam, hogy a településrendezési eszköz készítése során a közigazgatási határtól számított 200m-nél közelebb beépítésre szánt terület kivételes kijelölésének jogszabályi akadálya nincs, ezért engedélyezhető.

A fentiek figyelembe vételével, a vizsgálandó szakkérdések tekintetében megkeresett szervek véleménye, valamint a rendelkezésemre álló adatok birtokában, az ügyben eljáró közigazgatási hatóságként a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A térségi területfelhasználási engedély érvényességére, valamint annak meghosszabbítására vonatkozó előírást a R. 4.§ (6) bekezdése alapján határoztam meg.

A határozattal szembeni bírósági felülvizsgálat lehetőségét a Ket. 109. § (1) bekezdése biztosítja, A keresetlevél benyújtásával kapcsolatos tájékoztatásomat a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 330. §-a, 332. §-a és 338. §-a alapján adtam, az eljárási illeték mértékét, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. § (3) bekezdése állapítja meg.

Hatáskörömet a területrendezésről és területfejlesztésről szóló 1996. évi XXI. törvény 19.§ (2) bekezdés d) pontja, valamint a R. 3.§ (3) bekezdése, illetékességemet a fővárosi, megyei kormányhivatalokról szóló 66/2015 (III.30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, valamint a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7.§ e) pontja állapítja meg.

Budapest, 2016. január 25.

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
osztályvezető

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály

PE/AF/29-2/2016 számú határozatról értesül:

1. Tarjáni István polgármester, Biatorbágy Város Önkormányzata (2051, Biatorbágy Baross Gábor utca 2/a.,)
2. Szabó István Közgyűlés elnöke, Pest megye Önkormányzata (1052 Budapest, Városház u. 7.)
3. Lechner Lajos Tudásközpont Területi, Építésügyi, Örökségvédelmi és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (1507 Budapest Pf.:2.)
4. Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (1903 Budapest Pf. 314.)
5. irattár

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály
Építésügyi Osztály

EMLÉKEZTETŐ

Biatorbágy településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatban tartott egyeztetésről

Helyszín: Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Dátum: 2015. október 1.
Téma: Biatorbágy vízfolyások, vizes élőhelyek menti védőtávolságok kijelöléséről
Résztvevők: DINPI részéről: Garamszeginé Németh Mónika
Tervezők részéről: M. Andrási Ágnes (TÁJOLÓ-TERV Kft.)

A résztvevők az 1996. évi LIII. a természet védelméről szóló törvény 18. § (3) bekezdés a szerint előírt, vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított védőtávolságok alkalmazásáról egyeztettek Biatorbágy közigazgatási területén belül. A védőtávolságok Biatorbágy közigazgatási területén az alábbiak szerint veendők figyelembe:

- Külterületen, ahol a hatályos településszerkezeti terv nem jelöl ki beépítésre szánt területet, vízfolyások mentén 50 m, vizes élőhelyek partjától (Biai-tó, Peca-tó) 100 m-es védőtávolság tartandó be.
- Belterületen, ahol a vízfolyások mentén zöldterületet, közparkot tartalmaznak a hatályos településrendezési eszközök, a védőtávolság határának a zöldterület vízfolyástól távolabbi telekhatára tekintendő. Ha a közpark szélesebb, mint 50m, akkor a patak melletti 50m-es sáv tekintendő védőterületnek. A belterület déli határán a Füzes-patak (hrsz.: 0165) mentén a lakóterületi telkek felé az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határán húzódik a védőtávolság, a pataktól délre 50 m-es védőtávolság tartandó.
- A Füzes-patak Forrás-völgyi ága mentén északi irányban az ökológiai folyosó határa, a pataktól délre a hatályos TSZT-en beépítésre nem szánt területként szereplő területeken 50 m-es, a tó körül 100m-es sáv veendő figyelembe védőtávolságként.
- A Biai-tó partjától a már kijelölt beépítésre szánt ill. beépítésre nem szánt különleges terület szállás-férőhely, valamint azon településközponti vegyes területfelhasználású területeknél, melyek még kerültek igénybevételre 100 méteres védőtávolság veendő figyelembe.

A védőtávolságok a mellékelt térképlapon feltüntetésre kerültek.

Összeállította: M. Andrási Ágnes
Budapest, 2015. október 5.

Biatorbágy Város Településrendezési eszközei

Helyi építési szabályzat

TERVEZET

314/2012. Korm. rendelet szerinti véleményezési szakasz lezárására

2016. május 23.

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

Tartalom

I. RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK 3

I. Fejezet Rendelet alkalmazása 3

II. FEJEZET A környezet alakítására vonatkozó általános szabályok 5

III. Fejezet Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások 5

IV. Fejezet Természet- és környezetvédelmi előírások 6

V. fejezet A közművek előírásai 8

VI. Fejezet Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás) 11

VII. Fejezet Az építési általános szabályai 12

II. RÉSZ RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK 16

VIII. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI 16

IX. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI 37

II.rész ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK 48

2. RENDELET MELLÉKLETEI 49

2.1.SZABÁLYOZÁSI TERV 49

1. Függelék: 50

Helyi rendeletek listája: 50

Egyéb tervek, rendeletek: 50

Biatorbágy Város Önkormányzata

Képviselő-testületének

../.... (….) önkormányzati rendelete

Biatorbágy város 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. RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet
Rendelet alkalmazása

1.§.

A rendelet hatálya és alkalmazása

(1) A jelen rendelet hatálya Biatorbágy Város közigazgatási területére terjed ki.

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

a) 1. melléklete Biatorbágy közigazgatási területére készült szabályozási terv M=1:2000, (továbbiakban SZT) amely 150 számozott szelvényből áll,

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.

3. §.

Értelmező rendelkezések

E rendelet alkalmazásában

(1) Állattartó építmény: e rendelet alkalmazásában kizárólag a gazdasági célú haszonállatok tartására szolgáló építmény. Nem számít állattartó építménynek a kedvtelésből tartott állatok védelmére épített építmény és a károsodás nélkül elmozdítható építmény (pl. ketrec, kalitka).

(2) 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.

(3) Diffúz forrás: olyan terhelést, szennyezést okozó tevékenység, kibocsátó felület vagy berendezés, amely nem minősül szennyező pontforrásnak, továbbá a szabadban végzett tevékenység, amely szennyezőanyag kibocsátással jár

(4) Fekvő telek: olyan közbenső telek, melynek mélysége kisebb, mint a szélessége

(5) 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.

(6) Kiegészítő rendeltetésű építmény: a fő rendeltetésű épület (főépület) rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát, működtetését kiegészítő építmények, mint:

a) járműtároló,

b) nyári konyha, mosókonyha, szárító,

c) egyéb tárolóépület (tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészer, magtár),

d) kazánház,

e) műterem,

f) szauna,

g) nem kereskedelmi célú vendégház.

(7) Kis létszámú állattartó telep: olyan állattartó telep, amelyen az elhelyezhető állatok száma állatfajonként legfeljebb

a) 10 ló, vagy

b) 10 szarvasmarha, vagy

c) 20 juh, kecske, vagy

d) 20 sertés, vagy

e) 500 broiler baromfi, vagy

f) 100 kifejlett baromfi (tyúkfélék, víziszárnyasok, pulyka stb.), vagy

g) 10 strucc, vagy

h) 10 anyanyúl és szaporulata, vagy

i) 10 prémesállat.

(8) Pasztellszínek: a színek nagyon világos és kis telítettségű árnyalatai, melyeknek (a szín mellett) csak fehértartalma van, fekete nincs.

(9) Reklám: olyan kommunikációs eszköz, amelynek célja a kiválasztott célcsoport befolyásolása, attitűdjeinek megváltoztatása. Nem tartoznak ebbe a körbe az üzleti érdekeket nem szolgáló tájékoztató eszközök (pl. önkormányzati hirdetőtábla)

(10) Reklámhordozó építmény: olyan építmény, amelyet abból a célból építettek, hogy rajta reklámot helyezzenek el, vagy más célt is szolgál, de reklám elhelyezésére is használják (pl. kerítés).

(11) 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 bruttó szintterületbe.

(12) Tájba illeszkedő: a hagyományos tömegformálású, magastetős és természetes anyagokból készült építmény, épület tömegformálásával, homlokzati kialakításaival minimálisra csökken az épített környezet és a táj- és természeti környezet konfliktusa.

(13) Támfalgarázs: Támfalban létesített személygépjármű tároló (a lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített – a bevágást megtámasztó – támfalban kialakított létesítmény). A létesítmény akkor minősül támfallétesítménynek, ha a bejárati, és a lejtőhöz csatlakozó oldalhomlokzat szakasza kivételével az eredeti terepfelszín alatt helyezkedik el, vagy legfeljebb 1 métert tér el az eredeti terepfelszíntől.

(14) Telek be nem építhető része: a telek SZT-n lehatárolt azon része, amelyen épület nem, építmények közül kizárólag út, kerítés és közműépítmények helyezhetőek el.

(15) Telek erdőterületként fenntartandó része: a SZT-n lehatárolt „telek erdőterületként fenntartandó része" jelöléssel ellátott területet erdőterületként kell fenntartani, ahol az erdőterületekre vonatkozó hatályos jogszabályokat kell alkalmazni. Ettől eltérő használathoz az erdészeti hatóság engedélye szükséges.

(16) 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.

(17) Zavaró hatású tevékenység: A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági, rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

II. FEJEZET
A környezet alakítására vonatkozó általános szabályok

4.§.

Közterület alakításra vonatkozó előírások

(1) Közterület alakítási terv készítendő mindazon közterületekre ahol az műszaki, forgalomtechnikai, egyéb közlekedési, kertépítészeti, közművesítési vagy biztonsági szempontból szükséges.

III. Fejezet
Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

5.§.

Az épített környezet védelme, értékvédelem

(1) A Szabályozási Terv tartalmazza:

a) az országos védelemmel érintett műemlékeket,

b) a műemléki környezet területét és lehatárolását,

c) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket,

d) a helyi értékvédelmi területet,

e) a helyi védett épületeket.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területeken építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

(3) A Helyi építési szabályzat és a külön önkormányzati rendeletekben megállapított módon kell a helyi értékek és a településkép védelmét biztosítani.

IV. Fejezet
Természet- és környezetvédelmi előírások

6.§.

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

(1) A közigazgatási területen építmények oly módon helyezhetők el, hogy a természetes- és természetközeli élőhelyek - különös tekintettel a védett természeti területekre, ex lege védett természeti értékekre, Natura 2000 területekre, valamint a természetközeli gyepterületekre, vizes élőhelyekre - megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.

(2) A biológiai sokféleség megőrzése és a tájkép érdekében a természetközeli gyepterületek és a mezővédő erdősávok, fasorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók.

(3) A tájkép védelme érdekében a kiépítésre kerülő utak környezetbe illesztéséről terepalakítással, továbbá növénytelepítéssel vagy fasor telepítésével gondoskodni kell.

(4) A szabályozási terven jelölt, „tájképvédelem"-mel érintett területeken épületeket tájba illeszkedően kell kialakítani. A nem épület jellegű építmények, létesítmények közül a nyomvonal jellegű közmű és feltáró utak helyezhetők el

(5) A lakó- üdülő- és vegyes területek védelme érdekében létesülő zajárnyékoló falat színezni és növénytelepítéssel takarni kell.

(6) A gazdasági telephelyeken szabadtéren anyagot tárolni csak a közterület felöl kizárólag építménnyel (kerítés) és/vagy zöldsávval takartan lehet.

7.§.

Levegőtisztaság-védelmi előírások

(1) A légszennyező források üzemeltetését a létesítéskor elérhető legjobb technika alkalmazásával kell végezni.

(2) Új, levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, hogy a védelmi övezet lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport- és rekreációs célú területet (különleges terület, zöldterület), továbbá természetvédelmi szempontból értékes területet (országos ökológiai hálózat területe, Natura 2000 terület) nem érinthet.

(3) Az országos ökológiai hálózat magterületei levegő-tisztaságvédelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan létesítmények engedélyezhetők, amelyek esetén a Natura 2000 területeken az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

(4) Diffúz forrású légszennyezést és bűzt okozó technológia nem telepíthető.

8. §

Vizek védelmének előírásai

(1) A felszín alatti vizek és a földtani közeg, szennyeződéssel szembeni érzékenység szempontjából Biatorbágy közigazgatási területe „fokozottan érzékeny" és „kiemelten érzékeny" felszín alatti vízminőség-védelmi besorolású. A közigazgatási területen kizárólag olyan technológiák alkalmazhatók, amelyek során az országos érvényű jogszabályokban előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékek teljesíthetők.

(2) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenység a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogénzáró) aljzaton végezhető.

(3) Az ingatlan tulajdonosa (használója) az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozza, a vízi létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.

(4) 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.

(5) Az felszíni vizek és a felszíni vizek menti élőhelyek védelme érdekében a Szabályozási terven jelölt természetvédelmi szempontú védőterületek veendők figyelembe.

(6) A Biai-tó mellett a „természetközeli állapotában megtartandó nádas" jellel körülhatárolt védendő élőhelyek természetes, természetközeli állapotukban megtartandók. E területeken a terepfelszín nem változtatható meg.

9.§.

Zajvédelem

(1) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei az út melletti területeken a Településszerkezeti tervben szereplő meglevő és tervezett terület-felhasználások figyelembevételével tervezendők.

10.§.

Állattartó építmények környezeti feltételei

(1) Beépítésre nem szánt területen gyorsforgalmi út, főút telkétől számított 250 m, országos mellékút telkétől számított 50 m-en belül állattartó építmény, állatkifutó nem helyezhető el.

(2) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

a) kislétszámú állattartó telep az Lk, Lke, Vt, Vi, Üh, K-R, K-Sp, K-T, K-Szf építési övezet határától 300 m-nél közelebb nem helyezhető el,

b) trágyatároló nem létesíthető vízgazdálkodási övezetbe sorolt telkek határától, és felszíni élővízfolyás partvonalától számított 100 m-en belül,

c) Eltérő övezeti előírások hiányában beépítésre szánt területen állattartó épület, építmény legfeljebb a telek területének 10%-án helyezhető el, és nem haladhatja meg a létesíthető beépítettség 50%-át. Az állattartó épület, építmény alapterülete összesen nem haladhatja meg a nettó 80 m2-t.

d) Állattartó épület, építmény a szomszédos lakóépület nyílászárójától legalább 20 m távolságban helyezhető el.

V. fejezet
A közművek előírásai

11.§.

Általános előírások

(1) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni

a) településképi megjelenésre,

b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),

c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre

(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani.

(3) Közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében

a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,

b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,

bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

12.§.

Szennyvízellátás

(1) A település felszíni és felszín alatti vizeinek vízminőség védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(2) Beépítésre nem szánt területen, és külterület beépítésre szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket:

a) Ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:

aa) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, és az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,

ab) a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

b) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható

bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

bc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

bd) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

c) Ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:

ca) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ca1) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll,

ca2) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

ca3) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

ca4) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

ca5) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható, építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(3) A szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 300 m.

(4) A szennyvíztisztító telep védőtávolságának csökkentése a technológia korszerűsítésével mérlegelhető, az egészségre gyakorolt hatások csökkenése esetén.

(5) Szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül:

a) új lakó-, üdülő-, szállás, gyermek-, egészségügyi-, és oktatási, élelmiszerrel összefüggő kereskedelmi-szolgáltatási létesítmény, továbbá élelmiszerfeldolgozó épület nem létesíthető.

13.§.

Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

(1) A felszíni vizek, vízfolyások, tavak, állandó és időszakos hasznosítású árkok mederkarbantartó parti sávját lekeríteni nem lehet, azt szabadon, megközelíthetőnek kell hagyni.

(2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni, a csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.

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

(4) A Hosszúréti patak szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell

a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű új beruházás esetén,

b) új telekosztású terület esetén.

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

(6) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását, locsolási célú tározását, a befogadói nyilatkozat mértékében történő csökkentett kifolyású továbbvezetését) megoldani.

(7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy

a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és

b) a vízszállítás akadálymentes legyen

c) szélessége ne lépje túl a 5,0 m-t

(8) A csökkentett kifolyású záportározókat a teljes vízgyűjtő területükre kell méretezni.

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

(10) 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 közcsatornába.

14.§.

Villamosenergia ellátás

(1) Beépítésre szánt területen és beépítésre nem szánt területen üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is

a) műemléki környezetben,

b) helyi értékvédelmi területen,

c) ,

d) tájképvédelmi területen

csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(2) Beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válik szükségessé, akkor a hálózatot fakivágás nélkül, úthálózat mentén, földalatti telepítéssel lehet építeni.

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

15.§.

Földgáz ellátás

(1) Földgázvezetéket közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

16.§.

Vezetékes elektronikus hírközlés

(1) A beépítésre szánt új fejlesztési területeken az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Beépítésre szánt terület már beépített területén, valamint beépítésre nem szánt területen, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel akkor lehet elhelyezni:

a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető,

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

17.§.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

(1) Vezeték nélküli szolgáltatás antennái, távközlési antenna berendezés és annak tartószerkezete nem helyezhető el:

a) országos és helyi védettségű területen,

b) védett természeti területen,

c) az a) – b) pontok alatti területen lévő ingatlanok telekhatárától számított 200 m – en belül.

18.§.

Megújuló energiaforrásokra vonatkozó előírások

(1) Szélenergia hasznosítására szolgáló berendezések - szélerőmű és szélerőmű park olyan általános mezőgazdasági terület (Má) övezeteibe sorolt beépítésre nem szánt területen helyezhető el, amelyet

a) lakó-, üdülő- és vegyes terület határától számított 500 m-es védőtávolság,

b) vagy amelyet e területektől egyéb jelentős zajforrás (pl.: főközlekedési út, vasútvonal) választja el.

(2) Szélturbinák kizárólag abban az esetben helyezhetők el, ha a működésük során a települési környezetvédelem (pl.: környezeti zaj elleni védelem), továbbá a természet védelme (pl.: madárvédelem), az ökológiai kapcsolatok zavartalan fennmaradása biztosítható.

(3) Szélerőmű park hatásterületén a mezőgazdasági területen elhelyezhető épületek, építmények közül lakóépület nem alakítható ki. Gazdasági rendeltetésű épület a mindenkor hatályos jogszabályok-, illetve az egyes hatósági eljárásokban előírtak szerint létesíthető.

(4) Védett természeti terület, Natura 2000 terület, valamint az ökológiai hálózat magterület- és ökológiai folyosó területeinek határától legalább 1000 méteres távolságban 20 méternél magasabb szélenergia hasznosítását szolgáló berendezés nem létesíthető.

(5) Talajhő kinyerésére szolgáló eszköz, berendezés, szerkezet a telekhatártól mért 3 méteren belül nem helyezhető el.

(6) Biogáz előállítására szolgáló berendezés, lakóterületen, üdülőterületen illetve vegyes területen nem helyezhető el. Egyéb területeken a környezet zavarása nélkül elhelyezhető.

(7) Napenergiát hasznosító erőmű bármely építési övezetben, övezetben elhelyezhető, ha más jogszabály nem tiltja.

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

19.§.

Tilalmak, korlátozások

(1) A szennyvíztisztító védőtávolságán belüli területen

a) beépítésre szánt területen új lakó-, üdülő-, szállás, gyermek-, egészségügyi-, és oktatási, élelmiszerrel összefüggő kereskedelmi-szolgáltatási létesítmény, továbbá élelmiszerfeldolgozó épület nem létesíthető,

b) mezőgazdasági területen lakóépület, élelmiszertároló, illetve –feldolgozó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

c) Beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.

(2) A szabályozási terven építési övezetben, övezetben „*erdőterületként fenntartandó terület*”-ként jelölt területek erdőtervezett erdőterületek, melyek erdőként fenntartandók. A művelés alóli kivonásuk és megszüntetésük a magasabb rendű jogszabályok és eljárások figyelembevételével történhet.

(3) A szabályozási terven lehatárolt, „geotechnikai szempontból veszélyeztetett környezet" -ként jelölt területen, és a 25 %-nál meredekebb területeken épületet elhelyezni csak geotechnikai jelentés alapján lehet.

20.§.

Telekalakítás

(1) Új nyúlványos telek gyűjtőutakról és magánutakról nyílóan nem alakítható ki.

(2) Beépítésre szánt területen nyúlványos telek csak akkor alakítható ki, ha a nyúlvány szélessége legalább 6 m.

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

(4) Úszó telek nem alakítható ki.

(5) Magánút telke, közműtelek - közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára - akkor is kialakítható, ha a telek mérete nem éri el az övezetben, építési övezetben kialakítható legkisebb telekméretet.

(6) Saroktelek megosztható, ha a visszamaradó telekrész legfeljebb 10%-kal tér el a kialakítható legkisebb telekterülettől.

(7) Két utcára nyíló telek megosztható, ha a visszamaradó telekrész legfeljebb 10%-kal tér el a kialakítható legkisebb telekterülettől.

VII. Fejezet
Az építési általános szabályai

21.§.

Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

(1) Építési övezetben új épület elhelyezésének feltételei, hogy az építéssel érintett telek

a) az övezeti előírásoknak megfelelően közművesített, vagy a telek közműellátásának feltétele biztosított, közcsatorna hiányában a zárt rendszerű szennyvíztároló, vagy egyéb közműpótló alkalmazását a vonatkozó övezeti és általános érvényű előírás nem zárja ki.

22. §

Az építési hely meghatározásának szabályai

(1) Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervben feltüntetett építési helyen belül, vagy a szabályzat alapján a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével meghatározott építési helyen szabad.

(2) Épület építési helyen kívüli részén a bruttó szintterület növelését eredményező építés nem végezhető, az ilyen épület vagy épületrész bontás esetén nem építhető újra.

(3) Az építési hely meghatározásánál az OTÉK előírásait a következő eltérésekkel kell alkalmazni

(4) Az előkert meghatározása során:

a) jellemzően beépült telektömbben lévő építési telek beépítése esetén az előkert és építési vonal meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek teljes utcaszakaszán kialakult előkertek által meghatározott sávba kerüljön, kivéve ahol az övezeti előírás ezt másképp határozza meg,

b) jellemzően beépítetlen telektömbben az előkert nagysága 5,0 méter, amely a környezeti adottságok szerint változhat, amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

(5) Saroktelken az előkerti építési határvonalat - az utcaképekhez való illeszkedés érdekében - úgy kell meghatározni, hogy a csatlakozó előkerti határvonalakhoz igazodjon.

(6) Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén:

a) az új épületet az oldalkerti telekhatáron lévő építési határvonaltól legalább 0,6m és legfeljebb 2,99 m távolságra kell elhelyezni,

b) építési hely nem oldalkerti építési vonalát a kialakult beépítési mód figyelembevételével és ahhoz illeszkedve kell meghatározni olyan módon, hogy az a szomszédos telek építési jogait ne korlátozza.

(7) Szabadonálló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter.

(8) Ha egy oldalhatáron álló beépítési módba sorolt telektömböt határoló utcaszakaszon belül egyetlen olyan közbenső telek van, amely mellett mindkét oldalon ugyanabba az építési övezetbe sorolt olyan saroktelkek találhatók, amelyeken a közbenső telek hátsókerti telekhatára vonalában lévő oldalsó telekhatártól 3,0 méternél kisebb távolsággal elhelyezett (oldalhatáron álló) épületek vannak, akkor a közbenső telek hátsókertjének legkisebb mérete 3,0 méter lehet.

(9) Saroktelek melletti telek esetében ha a egy telek a saroktelket két oldalról határolja, akkor a telek hátsókertjének mérete 3,0 m.

23. §

Egyéb építési előírások

(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 egyes építési övezetekre előírt legkisebb telekmére kétszeresét meghaladó telekhányad a létesíthető bruttó szintterület számításánál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor nem vehető figyelembe.

(3) Az építési övezetekben:

a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet kivéve, ha övezeti előírás másképp nem rendelkezik,

b) melléképítmények és kiegészítő építmények építési helyen belül helyezhetők el, kivéve a közmű-becsatlakozási műtárgy, gáznyomás-szabályozó, hulladéktartály tároló kerti építmény, amelyek elő- és oldalkertben is elhelyezhetők,

c) kerti építmények (fedett, nyitott, maximum bruttó 20 m^2 területű építmények) az építési helyen belül helyezhetők el,

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

(5) Állandó jellegű lakókocsi, konténer, sátor-lakás településképi véleményezési és engedélyezési szabályoknak megfelelően helyezhető el.

(6) Állandó jellegű lakókocsi kizárólag Üh építési övezeten belül helyezhető el, az építési helyen belül,.

24. §

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

(1) Az övezetekben az épületeket igényesen, tájba illeszkedő módon kell kialakítani.

(2) Új épületek tervezése során a környezetben meglévő épületek településképi adottságait figyelemebe kell venni és az illeszkedésről a települési főépítész véleményét ki kell kérni.

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

Tetőfedés anyaga elsősorban cserép, természetes kőpala, vagy a felületében és színárnyalatában ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag lehet. Hullámpala, hullámlemez és műanyaglemez tetőfedés

anyagaként nem alkalmazható. Trapézlemez tetőfedő anyagként kizárólag gazdasági területen alkalmazható.

25.§.

Közművesítettség

(1) A település beépítésre szánt területeinek építési övezeteiben az építési telkek beépítésének minimális feltétele - a fő rendeltetésű épületekre vonatkozóan

a) beépítésre szánt területen: részleges közművesítettség a 12.§ és 13. §-ban megengedett eltérések alkalmazhatóságával,

b) beépítésre nem szánt területen: hiányos közművesítettség a 12.§ és 13. §-ban megengedett eltérések alkalmazhatóságával,

amennyiben az építési övezet-, övezeti előírás másképp nem rendelkeznek.

26.§.

Kerítés

(1) Az utcai kerítés legfeljebb 1,70 m magas, és áttört lehet. A kerítés lábazat legfeljebb 50 cm magas lehet.

(2) Az utcai kerítéssel egybeépített tároló bruttó alapterülete legfeljebb 4 m^2 lehet.

(3) Saroktelek esetében - a közlekedésbiztonság fenntarthatósága érdekében – összefüggő növényzet nem telepíthető a kerítésen belül a sarkoktól 5-5 m-es sávban.

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

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

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

(7) Beépítésre nem szánt területen csak áttört kerítés építhető, kivéve, ha az övezet előírásai másként rendelkeznek.

(8) Mezőgazdasági területen vadkerítés, kerítés a közterületi telekhatártól számított 10,0 méteren belül nem létesíthető. Méhészet vadkerítéssel körbekeríthető.

(9) Vadkerítés 95 % -ban áttört, legfeljebb 2,0 m magas lehet.

27.§.

Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs

(1) A telkek közötti és épületek körüli támfalakat, rézsűket, bevágásokat úgy kell kialakítani, hogy azok a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát ne korlátozzák. Felszíni víz és csapadékvíz a szomszédos telkekre nem vezethető.

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

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

(4) Az 1,0 méternél magasabb teraszos kialakítású támfalakat növényzettel takartan kell kialakítani és fenntartani.

(5) A tereprendezés eredményeképpen kialakuló rézsű:

a) 1:2 - nél nagyobb lejtésű rézsű nem lehet hosszabb 3,0 méternél,

b) rézsűt növényzettel kell betelepíteni, a talajerózió megakadályozása céljából,

c) rézsű állékonyságát a telek területén kell biztosítani.

d) A rézsűk erózió elleni védelme szempontjából terjedő tövű cserjékkel való beültetése ajánlott.

(6) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen

a) a terepszint alatti építmény a csatlakozó terepszintből legfeljebb 1,5 méter magasságban emelkedhet ki, kivéve az épület bejáratot, és a bejárathoz csatlakozó tereplépcsőt, rámpát;

b) épület legnagyobb oldalhossza legfeljebb 20,0 méter lehet,

c) az épület lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben/övezetben meghatározott épületmagasság értékét, a terepcsatlakozások közötti különbség felével. Támfalgarázs létesíthető, amennyiben:

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

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

(7) Telek homlokvonalán lévő támfalgarázs:

a) az utca csatlakozó terepszintjétől számított legfeljebb 3,0 méter magasságú lehet,

b) felette áttört kerítés létesíthető,

c) magassága a szomszédos telek felé való csatlakozásnál legfeljebb 1,0 méter, a ráépített kerítés magassága legfeljebb további 1,0 méter lehet.

28.§.

Energiatermelő és technológiai berendezések elhelyezése

(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 az épület ferde tetősíkjában, azzal 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 lakó-, üdülő és vegyes 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) oldalhatáron álló beépítés esetén, az oldalhatáron álló homlokzatra nem helyezhető el.

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

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

II. RÉSZ
RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

VIII. FEJEZET
A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

29. §

A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai

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

(2) A lakó-, üdülőterületen és a vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

30. §

Lakóterületek általános előírásai

(1) Lakóterületen, nyúlványos telken elhelyezhető lakóház épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet. Nyúlványos telken csak egylakásos lakóépület építhető.

(2) Garázs, gépkocsitároló az előkert felől akkor helyezhető el

a) ha az előkert mérete legalább 5,0 m és a gépkocsitároló az utcai telekhatártól több mint 5,0 m-re kerül elhelyezésre és az utcai homlokzatszélesség 50%-ánál kevesebb lesz a garézskapu szélessége,

b) ha az előkert mérete kisebb, mint 5,0 méter és a garázs, gépkocsitároló kapuja a telekhatártól 5,0 m-re kerül elhelyezésre,

c) terepszint alatti építményként, a kerítéssel egybeépítve kialakított gépkocsi tároló helyezhető el, a 27.§. (8) rendelkezései szerint.

(3) Sorgarázs (egymás mellett kettőnél több garázs) az utcai oldalról nyílóan nem helyezhető el.

(4) Új épület a lakó területeken elsősorban magastetővel alakítható ki, amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(5) A magastető hajlásszöge 30-45 fokos lehet, kivéve a tetőfelépítményt.

(6) A magastető gerincvonala az utcában kialakult állapothoz és utcaképhez igazodjon. A tető maximális főgerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:

a) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;

b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.

(7) Tetőfedés anyaga elsősorban cserép, természetes kőpala, vagy a *felületében* és *színárnyalatában ahhoz* hasonló egyéb tetőfedő anyag lehet. Hullámpala, hullámlemez és műanyaglemez tetőfedés anyagaként nem alkalmazható. Trapézlemez tetőfedő anyagként kizárólag gazdasági területen alkalmazható

(8) Lakóterületeken lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és legfeljebb egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (10) pont eseteit.

(9) Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről gondoskodni kell, kivéve, ha az épületen belüli gépkocsi elhelyezés

műszakilag nem megoldható. Ebben az esetben a két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (10) pont eseteit.

(10) Az övezetekben legfeljebb két-lakásos új épület létesítésekor vagy meglévő épület legfeljebb két-lakásossá bővítésekor a gépkocsik épületen belüli elhelyezésétől el lehet tekinteni, és az előírt gépkocsik telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

31. §

Kisvárosias lakóterületek általános előírásai

„Lk"

(1) A kisvárosias lakóterületen lévő épületek az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések elhelyezésére szolgálnak az alábbi kiegészítésekkel.

(2) A Lk építési övezeteiben nem helyezhető el:

a) üzemanyagtöltő

b) önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,

c) szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,

d) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

e) kőmegmunkáló,

f) építőanyag kereskedés-,

g) egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.

(3) A Lk építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:

a) építménynek minősülő kirakatszekrény,

b) trágyatároló,

c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) Az Lk építési övezetekben

a) egy telken két rendeltetési egység helyezhető el,

b) gépjárműtárolást biztosító helyiség a főépületben helyezhető el.

(5) Az övezetekben egy telken egy főépület helyezhető el.

32. §

Lk jelű építési övezetek előírásai

(1) A kisvárosias 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
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
Lk-1	O	350	12	40	70	30	(3,0)6,5	0,9
Lk-2	O	400	12	35	65	30	(3,0)5,0	0,6
Lk-3	O	300	12	45	75	20	(3,0)5,0	0,75

Lk-4	Z	350	10	40	70	20	(3,0)7,5	1,2
Lk-5	Z	700	14	30	60	40	(3,0)6,50	0,7
Lk-6	SZ	800	18	40	70	30	(3,0)6,50	0,6

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

(2) A Lk-1, Lk-2 és a Lk-3 övezetekben az előkert méretét az érintett utcaszakasz figyelembevételével kell meghatározni.

(3) Az Lk-6 jelű építési övezetben egy épület összes bruttó szintterülete 500 m^2lehet.

(4) Az Lk-4, Lk-5 építési övezetekben a 15,0 m-nél keskenyebb telkek zárt sorú beépítési móddal is beépíthetők, szélesebb telkek esetében a szomszédos ingatlanok beépítésének függvényében kell meghatározni a beépítési módot.

33.§.

Kertvárosias lakóterület általános előírásai

„Lke"

(1) A kertvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, amely az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések elhelyezésére szolgál az alábbi kiegészítésekkel.

(2) A Lke építési övezeteiben nem helyezhető el:

a) üzemanyagtöltő

b) önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,

c) szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,

d) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

e) egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.

(3) A Lke építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:

a) zárt trágyatároló,

b) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) A Lke építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) télikert,

c) barkácsműhely,

d) nyári konyha, és

e) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(5) Az Lke építési övezeteiben lévő építési telkeken elhelyezhető melléképítményekre vonatkozó szabályok:

a) a telekhatároktól mérve legalább 3 m távolságra helyezhető el:

aa) kerti víz- és fürdőmedence,

ab) kerti épített tűzrakóhely, kemence.

(6) Lke építési övezetekben egy telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el. Ha a telek mérete a kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét meghaladja, 2 főrendeltetésű épület elhelyezhető.

34. §

Lke jelű építési övezetek előírásai

(1) A kertvárosias 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
Lke-1	O	700	14	30	60	50	6,0	0,70
Lke-2	O	600	14	30	60	50	6,0	0,70
Lke-3	SZ	600	16	30	60	50	6,0	0,70
Lke-4	SZ	1500	18	20	45	60	6,50	0,30
Lke-5	O	700	16	30	60	50	6,50	0,80
Lke-6	O	1000	16	20	50	60	6,50	0,55
Lke-7	SZ	800	16	30	60	50	6,0	0,60
Lke-8	SZ	600	20	30	60	50	6,0	0,6
Lke-9	O	700	14	30	60	50	6,50	0,80
Lke-10	SZ	600	20	30	60	50	5,50	0,80
Lke-11	O	800	16	30	60	50	5,50	0,80
Lke-12	O	700	20	30	60	50	6,50	0,80
Lke-13	SZ	700	20	30	60	50	6,50	0,80
Lke-14	O	600	16	20	50	50	6,50	0,55
Lke-15	O	450	16	30	60	50	6,50	0,80
Lke-16	O	700	20	30	60	50	6,50	0,30
Lke-17	SZ	700	20	30	60	50	6,50	0,30

O: oldalhatáron álló, Sz: Szabadonálló beépítési mód

(2) A Lke-1, Lke-2, Lke-3 övezetekben az előkert méretét az érintett utcaszakasz figyelembevételével kell meghatározni.

(3) Az Lke-1 építési övezetben, a Patak sor és a Füzes utca közti tömbben a Füzes utca felé eső telkeknél az előkertek mérete 5 m. A Patak sor felé az előkert mérete 10 m. A Patak sorra merőlegesen kialakított utcáknál, valamint a Füzes utca és a Lejtő utca telkeinél az előkertek mérete 2 m.

(4) A Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11, és az Lke-14, Lke-15 övezetekben nyúlványos telek nem alakítható ki.

(5) Az Lke-12, Lke-13, Lke-16 és Lke-17 övezetekben a rendeltetési egységeket egy főépületben kell kialakítani.

(6) A Lke-14, Lke-15, övezetekben az oldalkert mérete 6 m, a hátsókert mérete 10 m.

(7) Az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11 építési övezetekben egy telken legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el egy épületben.

(8) Az Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15, Lke 16 és Lke-17 építési övezetekben egy telken legfeljebb négy rendeltetési egység helyezhető el.

35.§.

Településközpont vegyes terület általános előírásai

„Vt”

(1) A településközpont terület az SZT-n Vt jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A A településközpont terület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) vendéglátó, szállás jellegű,

d) kézműipari,

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

f) kulturális, közösségi szórakoztató,

g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Településközpont vegyes terület építési övezeteiben 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 jellegű lakókocsi, helyhez kötött lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény,

kivéve, ha övezeti előírások megengedik.

(4) A településközponti terület építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(5) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben kizárólag lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(6) A Vt építési övezeteiben lévő építési telken különösen nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) trágyatároló,

c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(7) A településközponti vegyes terület építési övezeteiben a létesíthető rendeltetéseket egy főépületben kell kialakítani, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(7) Garázs, gépkocsitároló az előkert felől akkor helyezhető el

a) ha az előkert mérete legalább 5,0 m és a gépkocsitároló az utcai építménységelesség legfeljebb 50%-a,

b) terepszint alatti építményként, a kerítéssel egybeépítve kialakított gépkocsi tároló helyezhető el, a 27.§. (8) rendelkezései szerint.

(8) Sorgarázs (egymás mellett kettőnél több garázs) az utcai oldalról nyílóan nem helyezhető el.

(9) Új épület a vegyes területeken elsősorban magastetővel alakítható ki,

(10) A magastető hajlásszöge 30-45 fokos lehet, kivéve a tetőfelépítményt.

(11) A magastető gerincvonala az utcában kialakult állapothoz és utcaképhez igazodjon. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:

c) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;

d) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.

(12) Tetőfedés anyaga elsősorban cserép, természetes kőpala, vagy a *felületében* és *színárnyalatában ahhoz* hasonló egyéb tetőfedő anyag lehet. Hullámpala, hullámlemez és műanyaglemez tetőfedés anyagaként nem alkalmazható. Trapézlemez tetőfedő anyagként kizárólag gazdasági területen alkalmazható

(13) Településközponti vegyes területeken lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és legfeljebb egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (15) pont eseteit.

(14) Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről gondoskodni kell, kivéve, ha az épületen belüli gépkocsi elhelyezés műszakilag nem megoldható. Ebben az esetben a két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (15) pont eseteit.

(15) Az övezetekben legfeljebb két-lakásos új épület létesítésekor vagy meglévő épület legfeljebb két-lakássossá bővítésekor a gépkocsik épületen belüli elhelyezésétől el lehet tekinteni, és az előírt gépkocsik telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

36.§.

Vt jelű építési övezetek előírásai

(1) 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
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
Vt-1	Z	600	14	50	75	20	6,50	1,5
Vt-2	Z	700	14	40	60	20	6,0	0,8
Vt-3	Z	800	14	50	75	20	8,0	1,5
Vt-4	Z	1000	20	50	75	20	11,0	2,0
Vt-5	O	800	16	50	75	20	8,0	1,5
Vt-6	SZ	2000	40	40	60	20	11,0	1,6
Vt-7	SZ	1500	30	50	60	20	13,0	2,5
Vt-8	SZ	3000	30	30	45	30	11,0	1,2
Vt-9	SZ	1500	30	50	75	20	7,0	1,5
Vt-10	O	600	14	40	60	45	13,0	2,0
Vt-11	SZ	2000	20	30	45	30	8,0	0,90
Vt-12	Z	2000	30	50	75	20	8,0	1,5
Vt-13	SZ	2000	20	50	75	20	8,0	1,5
Vt-14	Z	1500	20	50	75	15	9,50	2,0
Vt-15	Z	1000	20	50	75	15	8,0	1,5
Vt-16	SZ	5000	40	40	60	30	12,50	0,3
Vt-17	SZ	1500	40	40	60	30	6,50	0,4
Vt-18	SZ	20.000	50	30	45	40	8,0	0,9
Vt-19	Z	1500	20	50	75	15	9,50	0,4
Vt-20	Z	1000	20	50	75	15	8,0	0,4
Vt-21	SZ	5000	40	40	60	30	12,50	0,4

O: oldalhatáron álló, Sz: Szabadonálló Z: zártsorú beépítési mód

(2) A Vt-1 övezetbe a hagyományos, torbágyi és biai településközpontok területei is bele tartoznak.

a) Ezen területek a helyi értékvédelem alá eső településrészek, ahol a helyi védelemről szóló rendelkezéseket is be kell tartani.

(3) A Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4 övezetekben a 15,0 m-nél keskenyebb telkek zárt sorú beépítési móddal is beépíthetők, szélesebb telkek esetében a szomszédos, ingatlanok beépítésének függvényében kell meghatározni a beépítési módot..

(4) A Vt-14 és Vt-15 építési övezetekben a 15,0 m-nél szélesebb telek esetén szabadonálló beépítés szabályai szerint is elhelyezhető az épület.

(5) A településközponti vegyes területeken egy telken kialakítható lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb:

a) Vt-1 és a Vt-2 építési övezetekben két lakó rendeltetési egység,

b) Vt-3 és a Vt-5 építési övezetekben négy lakó rendeltetési egység,

c) Vt-4, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-11, Vt-12 jelű építési övezetekben hat lakó rendeltetési egység,

d) Vt-14 övezetben a beépíthető bruttó szintterület minden 130m2-re után egy lakó rendeltetési egység

alakítható ki.

(6) A Vt-10, Vt-16, Vt-18, és Vt-21 építési övezeteiben elhelyezhető több épület.

(7) Vt-6, Vt-13, Vt-15 és Vt-19 építési övezetekben a földszinten közterület felől előkert nélküli beépítésnél lakás nem helyezhető el.

(8) Vt-10 és Vt-13 építési övezetekben telkenként 3 rendeltetési egység helyezhető el.

37. §.

Intézmény területek általános előírásai

„Vi”

(1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sport rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményi terület építési övezeteiben nem helyezhető el:

a) üzemanyagtöltő,

b) szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,

c) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

d) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény,

e) állandó jellegű lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.

(3) Az intézményi terület építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló és tároló rendeltetés.

(4) Az intézményi terület építési övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(5) Az intézményi terület építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a részleges közművesítettség.

(6) Az intézményi terület építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) trágyatároló,

c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(7) Rendeltetési egységekre vonatkozó előírások:

a) terepszint alatti és terepszint feletti gépjárműtároló fő rendeltetésű épületen belül helyezhető el kivéve, ha az építési övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik,

b) építési övezeteiben nem helyezhető el

ba) asztalos-, gépjármű lakatos-, és szerelő-, festő-, fényező-, szerkezeti lakatos

bb) mezőgazdasági-,

bc) kőmegmunkáló,

bd) építőanyag kereskedés-,

be) állattartást szolgáló

rendeltetési egység, kivéve, ha építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(4) Új épület elsősorban magastetővel alakítható ki,.

(5) A magastető hajlásszöge 30-45 fokos lehet, kivéve a tetőfelépítményt.

(6) A magastető gerincvonala az utcában kialakult állapothoz és utcaképhez igazodjon. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:

e) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;

f) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m,

kivéve sportcsarnok, uszoda rendeltetésű épületeket.

(7) Tetőfedés anyaga elsősorban cserép, természetes kőpala, vagy a *felületében* és *színárnyalatában ahhoz* hasonló egyéb tetőfedő anyag lehet. Hullámpala, hullámlemez és műanyaglemez tetőfedés anyagaként nem alkalmazható. Trapézlemez tetőfedő anyagként kizárólag gazdasági területen alkalmazható.

(1) A Vi jelű építési övezetekben oktatási, nevelési, intézményi, sport és kereskedelmi rendeltetés esetén az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezés és rakodóhely közterületen is biztosítható, a közterület kezelőjének és tulajdonosának hozzájárulásával.

38. §.

Vi övezetek előírásai

(1) A intézményi 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
Vi-1	SZ	2500		40	60	30	(3,0) 6,0	0,8
Vi-2	SZ	6000		20	30	40	(3,0) 7,50	0,6
Vi-3	SZ	5000	100	30	45	40	(3,0) 6,0	0,9
Vi-4	SZ	3000	100	50	50	30	9,5	1,5

Sz: Szabadonálló

(2) A Vi-1, Vi-2, Vi-3 és Vi-4 övezetekben telkenként legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység alakítható ki, mely a tulajdonos vagy a használó és a személyzet számára szolgál.

39.§.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület általános előírásai

„Gksz"

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

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

a) oktatási, egészségügyi, szociális,

b) közösségi szórakoztató

c) telkenként egy a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

rendeltetéseket is tartalmazhat, amennyiben ezen rendeltetések a Gksz területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoznak.

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

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

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

a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

b) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény.

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

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) (haszon)állat ól, állatkifutó,

c) trágyatároló, komposztáló.

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

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

(8) A kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a részleges közművesítettség.

(9) Az övezet épületeinek 60 m-nél hosszabb homlokzatai csak a funkcióhoz igazodó tagoltsággal alakítható ki.

(10) Hullámpala, hullámlemez és műanyaglemez tetőfedés anyagaként nem alkalmazható. Trapézlemez tetőfedő anyagként kizárólag gazdasági területen alkalmazható.

(11) A gazdasági területeken

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

b) A burkolt és tetőfelületek minden 100 m2-e után 1m3 záportározó létesítendő.

c) Indokolt esetben egy telken több záportározó is létesíthető.

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

a) A zöldfelületi arányba csak a legalább 50 m^2 nagyságú, összefüggő zöldfelület számítható be.

b) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb 1/3-át boríthatják.

c) Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét az oldalkertben, minimum 5 m szélességben, egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok menti növénysáv többszintes (fasor alatta cserjesávval) növényzetből létesítendő.

d) A gazdasági terület kialakításra kerülő belső feltáró útjai mentén egységes (azonos korú és azonos fajból álló) kétoldali fasor telepítendő.

e) A telkek zöldfelülettel borított felületei között a gyephézagos burkolt felületeknek csak 50%-a vehető figyelembe.

40§.

Gksz jelű építési övezetek előírásai

(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-1	SZ	2000	20	30	60	30	8,0	0,8
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	12,5	1,2
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	9,50	0,9
Gksz-4	SZ	5000	60	30	60	30	15,50	1,5
Gksz-5	SZ	3000	50	30	60	30	9,50	0,9
Gksz-6	SZ	5000	60	30	60	30	15,50	1,5
Gksz-7	SZ	10.000	50	30	60	30	(3,0) 21,0	1,9
Gksz-8	SZ	6000	50	40	65	30	15,50	1,75
Gksz-9	SZ	20.000	80	30	60	30	15,50	1,5
Gksz-10	SZ	650	10	40	70	30	8,0	1,0
Gksz-11	SZ	5000	50	40	60	30	15,50	1,5

Sz: szabadonálló beépítési mód

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

(3) A Gksz-4 övezetben:

a) az autópálya felé eső oldalon legalább átlag 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően és a temető mentén legalább átlag 15 m-es zöldsáv telepítendő.

(4) A Gksz-5 övezetben

a) épület

aa) az 1 sz. főút tengelyétől a legalább 50 m-re,

ab) a 8101j. út tengelyétől legalább 30 m-re helyezhető el,

b) kerítés

ba) az 1 sz. főút tengelyétől a legalább 30 m-re,

bb) a 8101j. út tengelyétől legalább 20 m-re helyezhető el.

c) A 30 illetve 20 m-en belül szervizút, parkoló, közművezetékek és zöldfelület létesíthető.

(5) A Gksz-6 övezetben:

a) Épület az M1 autópálya és az „L" lehajtó ág tengelyétől legalább 80 m-re, az 1sz. főút tengelyétől legalább 30 m-re lehet. A 80 és a 30 m-en belül kerítés, szervizút, parkoló, közműlétesítmény és zöldfelület alakítható ki.

b) Az elő-és oldalkert mértéke legalább 10 m, amelynek területén zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.

c) Az M1 autópálya és az „L" ág üzemeltetési területén kívül legalább 10-10 m-es védőfásítás telepítendő.

d) A területen az M1 és MO autópálya tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen építmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehet

e) Az övezetben kialakított szervizút szabályozási szélessége 35 m. Az „L"ághoz csatlakozó tervezett szervizút szabályozási szélessége legalább 12 m legyen.

(6) Gksz-7 övezetben:

a) az M1 autópálya és M0 autóút csomópontjának jelölt ágainak tengelyétől az építési határvonallal legalább 100 m-t el kell maradni.

b) A területen belül, a csomóponti ág mentén, legalább 20 m-es zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.

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

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

A Gksz-8 övezetben:

a) Az 1 sz. főút tengelyétől számított 100 m-en belül építmények elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehetséges,

b) az 1 sz. főút tengelyétől épület legalább 50 m-re, kerítés pedig legalább 30 m-re helyezhető el,

c) az 1 sz. főút felé esően legalább átlag 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani,

d) az oldalkert és a hátsókert mérete legalább az övezetben előírt maximális épületmagasság mértékének a fele.

e) Az 1. számú főút 15+200 kmsz-nél tervezett csomópontjához kapcsolódó gyűjtőút magassági vonalvezetését úgy kell kialakítani, hogy az távlatban biztosítsa a gyűjtőút meghosszabbítása számára a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal külön szintű keresztezését.

f) Az övezetben a létesített épületek 1000 m2-t meghaladó mértékű tetőfödémének legalább 50 %-án zöldtetőt kell kialakítani és fenntartani.

(7) A Gksz-9 jelű építési övezetben:

a) Az M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-en, és az 1 sz főút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő hozzájárulásával lehet.

b) A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.

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

d) Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 75 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.

(8) A Gksz-4, Gksz-6 és a Gksz-9 övezetekben a 120 kV-os föld feletti vezeték biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán, a szélső, nyugalomban lévő, 13 m-en lévő síkokig terjed. A területen áthaladó 120 kV-os nagyfeszültségű szabadvezeték hálózat tartóoszlopainak a lábától minden irányban 8-8 m-en belül semmilyen építményt elhelyezni nem szabad. A vezeték alatt, nem tűzveszélyes létesítmény, a terepszinttől maximum 4,5 m tetőmagasságig, az illetékes áramszolgáltató hozzájárulásával elhelyezhető.

(9) A Gksz-10 jelű építési övezetben

a) építmények a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság hozzájárulásával létesíthetők.

b) Az övezet területén épületek, építmények létesítésének feltétele a szennyvíztisztító bővítése.

c) A 14,0 m-nél keskenyebb telkeken építmény nem létesíthető.

41.§.

Hétvégi házas üdülőterület általános előírásai

„Üh"

(1) Az hétvégi házas terület az időszakos pihenést szolgáló épület elhelyezését és telekhasználat szolgáló területek, amelyen telkenként egy üdülőegységet magába foglaló üdülőház (főépület) helyezhető el.

(2) Az építési övezetekben lakó rendeltetés kialakítása nem megengedett.

(3) Az építési telkeken az alábbi kiegészítő rendeltetésű építmény(ek) nem helyezhetők el:

a) háztartással kapcsolatos egyéb tároló építmény,

b) nem kereskedelmi célú vendégház.

(4) A hétvégiházas üdülőterületen

a) egy üdülőegységes épület, valamint

b) a terület rendeltetésével összhangban lévő, az üdülőnépességet ellátó kereskedelmi, vendéglátási rendeltetési egység helyezhető el.

(5) Az üdülőterületeken a beépítettség számításakor a figyelembe vehető telekterület legfeljebb a legkisebb kialakítható telekterület kétszerese m2 lehet.

(6) Az építési övezetekben lakó rendeltetés kialakítása nem megengedett.

(7) Az üdülőterületeken az építés feltétele a hiányos közművesítettség a 12.§ és 13.§. ban megengedett eltérésekkel.

42.§.

Üh Hétvégi házas üdülőterület építési övezetinek előírásai

(1) A hétvégi házas területek 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
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
Üh-1	SZ	900	14	10	15		(3,5) 4,5	0,1
Üh-2	SZ	600	14	15	20		(3,5)4,5	0,15

(2) Az Üh-1 övezetben:

a) Az övezetben csak a szabályozási terven jelölt, kialakult vagy kialakítandó, közutakról megközelíthető telek alakítható ki, nyúlványos telek nem alakítható ki.

b) Az övezetben az előkert mérete a rétegvonalakra merőleges utcák felé legalább 2 m, a rétegvonalakkal párhuzamos gyűjtő és egyéb utcák felé legalább 5 m.

c) Az övezetben az épületeket egy épülettömegben kell kialakítani.

d) A kialakítható épület hossza legfeljebb 20,0 m lehet.

(3) A Üh-2 övezetben:

a) az övezetben elhelyezhető szállás jellegű rendeltetési egység legfeljebb 4 szobaszámmal,

b) az övezetben az előkertek méretét a kialakult beépítéseket figyelembe véve kell meghatározni.

43. §.

Különleges beépítésre szánt területek általános előírásai

„K – ”

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

(2) A különleges területek építési övezeteiben elhelyezhető rendeltetésekről az adott övezet előírásai rendelkeznek.

(3) A különleges terület építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

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

(5) A különleges terület építési övezeteiben nem helyezhető el:

a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

b) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény

c) állandó jellegű lakókocsi, lakókonténer, egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény, kivéve ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

d) asztalos-, gépjármű lakatos-, és szerelő-, festő-, fényező-, szerkezeti lakatos,

e) mezőgazdasági-,

f) kőmegmunkáló,

g) építőanyag-kereskedés

rendeltetés, kivéve, ha építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(6) A különleges terület építési övezeteiben elhelyezhető több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(7) A különleges terület építési övezeteiben lévő építési telken az előkert nagysága minimum 5 méter, az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(8) Új épület elsősorban magastetővel alakítható ki, amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(9) A magastető hajlásszöge 30-45 fokos lehet, kivéve a tetőfelépítményt.

(10) A magastető gerincvonala az utcában kialakult állapothoz és utcaképhez igazodjon. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:

g) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;

h) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m,

kivéve sportcsarnok, uszoda rendeltetésű épületeket.

(11) Tetőfedés anyaga elsősorban cserép, természetes kőpala, vagy a *felületében* és *színárnyalatában ahhoz* hasonló egyéb tetőfedő anyag lehet. Hullámpala, hullámlemez és műanyaglemez tetőfedés anyagaként nem alkalmazható. Trapézlemez tetőfedő anyagként kizárólag gazdasági területen alkalmazható.

(12) A településen a különleges terület területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei

a) temetők **K-T**,

b) sportpályák területei **K-SP**,

c) rekreációs területek **K-R**

d) oktatási terület **K-Okt**

e) bevásárló központ területe **K-Ker**,

f) szállásférőhelyek területe **K-SZF**,

g) különleges beépítésre szánt egyéb erdőterület **K-E**

h) hulladékkezelők és – lerakók területei **K-SZT**

i) közmű terület **K-Kmű**

44. §.

Különleges temető terület építési övezete

„K – T"

(1) A különleges temető területek 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
K-T	SZ	10000	50	2	-	40	(3,0) 5,5	0,02*

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

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

a) temetési,

b) hitéleti

c) valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat.

(3) A K-T építési övezetben:

a) építési telken elhelyezhető több épület

b) nem helyezhető el önálló lakó főrendeltetésű épület, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény, (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény,

c) kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés;

d) nem helyezhető el a húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állat ól, állatkifutó, trágyatároló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék. és gáztároló melléképítmény;

(4) A K-T építési övezetben:

a) az előkert minimum 5,0 méter, az oldalkert 5,0 méter, a hátsókert 5,0 méter;

(5) A K-T építési övezet területén a nem temető területhasználatú területekkel csatlakozó ingatlanhatárok mentén a temető telkén belül 3,0 méter szélességben többszintű növényzetből álló (fasor alatta cserjesávval) zöldsávot kell kialakítani, ahol 10 m – enként legalább 1 nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.

(6) A K-T övezetben a közterületi telekhatáron urnafal létesíthető a temetőn területén, a temetőn belüli megközelítéssel. Az urnafal 2,0 méternél magasabb nem lehet, a közterületi oldalon természetes kő burkolattal kell ellátni.

45. §.

Különleges sportterületek építési övezetei

„K – Sp"

(1) A különleges sport területek 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
K-SP1	SZ	2000		15	22,5	70	(3,0) 6,0	0,3
K-SP2	SZ	2000		10	20	70	(3,0) 6,0	0,2
K-SP3	SZ	6000	50	10	20	70	(3,0) 6,0	0,2
K-SP4	SZ	10.000	30	15	22,5	60	(3,0) 5,0	0,15

(2) A K-Sp jelű építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

a) sportpályák, sportcsarnok

b) sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.

c) pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, erdei tornapálya, sétaút, stb.

d) vendéglátó épület,

e) a terület fenntartásához szükséges épület,

f) telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el a főépületen belül

g) nyilvános illemhelyek,

h) parkolók.

(3) A K-Sp jelű építési övezetekben:

a) kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés;

b) nem helyezhető el önálló lakó főrendeltetésű épület, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

c) építési telken elhelyezhető több épület;

d) nem helyezhető el a húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, trágyatárolómelléképítmény, kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek

(4) A K-SP övezetekben a telkek zöldfelülettel borított részének legalább harmadát háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

(5) Az övezetekben az épületek a tájat megváltoztató terepfeltöltésen nem helyezhetők el.

(6) Az övezetben az utcai kerítések kizárólag áttört kialakításúak lehetnek, nem utcai kerítéseket növényzettel takartan lehet kialakítani.

(7) A K-Sp4 jelű övezetben a (2) bekezdésben felsoroltakon túlmenően elhelyezhetők:

a) elsősorban a lovassportot és az állattartást, a testedzést szolgáló építmény,

b) a mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló és a haszonállattartás céljára szolgáló építmény,

c) az a)-b) pontokban felsorolt funkciókat kiszolgáló építmény,

d) trágyatároló, komposztáló melléképítmény.

e) Az a) pontban meghatározott építményen belül elhelyezhető iroda, szállás jellegű, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés.

46. §.

Különleges rekreációs területek építési övezetei

„K – R"

(1) A K-R jelű építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

a) üdülő,

b) szállás jellegű,

c) kereskedelmi, szolgáltató

d) sport

e) a pihenést, a testedzést és a rekreációt szolgáló építmény,

f) a terület fenntartásához szükséges épület,

g) nyilvános illemhelyek,

h) parkolók.

(2) A K-R jelű építési övezetben:

a) kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés;

b) nem helyezhető el önálló lakó főrendeltetésű épület, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

c) építési telken elhelyezhető több épület;

d) nem helyezhető el a húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, trágyatároló, komposztáló melléképítmény.

(3) Az övezetekben az épületek a tájat megváltoztató terepfeltöltésen nem helyezhetők el.

(4) Az övezetben az utcai kerítések kizárólag áttört kialakításúak lehetnek, a nem utcai kerítéseket kizárólag növényzettel takartan lehet kialakítani.

(5) A különleges rekreációs területek 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
K-R1	SZ	3000	20	30	22,5	40	7,5	0,4
K-R2	SZ	3000	20	5,5	0	85	7,5	0,15

Sz: Szabadonálló

(6) A K-R1 övezetekben

a) telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység is elhelyezhető a főépületen belül, melynek mértéke a létesíthető bruttó szintterület 3 %-át nem haladhatja meg.

(7) A K-R2 övezetekben:

a) a területet feltölteni nem szabad.

b) terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

47.§

Különleges oktatási terület

„K – Okt"

(1) A K-Okt építési övezetekben nem helyezhető el

a) önálló lakó főrendeltetésű épület,

b) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

c) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény;

d) nem helyezhető el a húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, trágyatároló, komposztáló melléképítmény;

(2) A K-Okt építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(3) A különleges oktatási területek 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
K-Okt-1	SZ	100000		10	15	40	(3,5) 11,0	0,4
K-Okt-2	SZ	10000		40	60	40	(3,5)12,0	1,6

Sz: szabadonálló

(4) A K-Okt építési övezeteiben

a) A K-Okt-1 övezetben 3 rendeltetési egység

b) A K-Okt-2 övezetben 4 rendeltetési egység

helyezhető el.

(5) A K-Okt-1 övezetben :

a) egészségügyi,

b) rekreáció,

c) művészeti,

d) kereskedelmi, szolgáltató, valamint

e) fő rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó

rendeltetési egység helyezhető el.

(6) A K-Okt-1 övezet előírásai az alábbiak:

a) Az övezet területén az előkert mértéke 12,0 m.

b) Az övezetben a telkek zöldfelülettel borított részének egyharmadán háromszintű növényzet telepítendő. Egyszintű növényzet (gyep, talajtakaró) kizárólag a telkek zöldfelülettel borított részének egyharmadán telepíthető.

c) A beépítésre nem szánt területek felé eső telekhatárok mentén legalább 3 m széles zöldsávot többszintes (fasor alatta cserjesávval) növényzetből kell kialakítani és fenntartani.

(7) A K-Okt-2 övezet részletes előírásai:

a) az övezet területe komplex oktatási intézmény megvalósítására szolgál,

b) főrendeltetési egységenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el,

c) az övezet területén az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10,0 m,

d) az építési telken az előírt zöldfelületek egy részét az oldalhatár mentén min. 5,0 m, a hátsó telekhatár mentén min. 10,0 m szélességben egybefüggően kell kialakítani és fenntartani.

48. §.

Különleges bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi terület

„K – Ker"

(1) A K-Ker építési övezetekben elhelyezhető épület, építmény:

a) kereskedelmi, szolgáltató

b) vendéglátás,

c) iroda,

d) telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,

valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(2) Az övezetekben a 60 m-nél hosszabb homlokzat a funkcióhoz igazodó tagoltsággal alakítható ki.

(3) Az M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-en, és az 1. sz. főút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehetséges.

(4) Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-re, az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.

(5) A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 15 m-es zöldsáv telepítendő.

(6) Az előkert mértéke a feltáró út felől legalább 5 m. az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni, kivéve ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(7) A Különleges nagykiterjedésű kereskedelmi területek 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
K-Ker-1	SZ	20 000	80	30	45	40	(5,0) 15	1,0
K-Ker-2	SZ	20 000	80	30	45	40	(5,0)15	1,2

Sz: Szabadonálló

(8) A K-Ker1 jelű építési övezetben a (3) bekezdésben meghatározottak túl

a) egyéb szórakoztató létesítmények,

b) sportpályák és azok kiszolgáló létesítményei,

c) parkolóház,

d) nagykereskedelmi raktár,

e) üzemanyagtöltő

rendeltetés is elhelyezhető.

(9) A K-Ker2 jelű építési övezetben a (3) bekezdésben meghatározottak túl elhelyezhető

a) egyéb szórakoztató létesítmények,

b) sportlétesítmények,

c) a szabadidő eltöltésére szolgáló létesítmények

d) szállás,

e) kongresszusi létesítmények,

f) A épület legmagasabb pontja 25 m lehet, mely csak szálloda, illetve iroda kialakításánál használható ki.

49**.§.**

Különleges szállásférőhely területek

„K – SZF"

(1) A különleges szállásférőhely területek 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
K- SZF-1	SZ	3000	20	30	60	40	(3,5) 8,0	0,8

(2) A K-SZF-1jelű építési övezetben elhelyezhető épület, építmény

a) üdülő,

b) szállás jellegű,

c) kereskedelmi, szolgáltató

rendeltetést tartalmazhat.

(3) A K-SZF-1 építési övezetben:

a) kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés,

b) parkolók, sportpályák és közműberendezések,

c) nem helyezhető el önálló lakó főrendeltetésű épület, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

d) nem helyezhető el lakó rendeltetés, kizárólag a tulajdonos, üzemeltető számára szolgáló tartózkodó helység

e) nem helyezhető el a húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, trágyatároló, melléképítmény;

(4) A K-SZF-1 övezetben az (2) bekezdésben túlmenően 6000 m^2 telekterület fölött a lovasturizmus és a lótartáshoz kapcsolódó létesítmények is elhelyezhetők, az élővizek védelmének mindenkor hatályos jogszabályainak figyelembevételével.

50.§.

Különleges beépítésre szánt egyéb erdőterületek övezete

„K-E”

(1) A különleges beépítésre szánt egyéb erdőterületek (továbbiakban K-E) 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
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
K-E	SZ	10000	30	15	15	40	(3,5) 5,0	0,3

Sz: szabadonálló beépítési mód

(2) Az övezet területe jellemzően beépített erdőterület, amelyek elsődleges rendeltetése egyéb erdő.

(3) A telek nem megosztható, de területe növelhető.

51.§.

Hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területek építési övezete

„K-SZT"

(1) A hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területek (továbbiakban K-SZT) 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
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
K-SZT	SZ	25000	-	30	60	40	5,0*	0,6

*a technológiát befogadó építmény legfeljebb 10,0 m magas lehet.

(2) Hulladékok elhelyezése és kezelése a következő kijelölt területeken folytatható: K-SZT: szennyvíztisztító: a 0175/2 hrsz-ú területen.

(3) A hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területen csak a hulladékok kezeléséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(4) Melléképítmények közül a területen elhelyezhető a telep biztonságát elősegítő kutyaól, kifutó.

(5) A szennyvíztisztító védőtávolságán belül épületet, építményt elhelyezni a 13.§ (5), (6) és (7) bekezdésének előírásai szerint lehet.

52.§.

Közművek elhelyezésére szolgáló terület építési övezete

„K-Kmű"

(1) A Különleges közművek elhelyezésére szolgáló területek (továbbiakban K-Kmű) 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
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
K-Kmű	SZ	900	20	30	40	40	4,50	0,3

(2) A K-Kmű építési övezetben elhelyezhető épület, építmény, sajátos építmény az energiaszolgáltatási, a településgazdálkodási, közműellátási, vízelvezetési, környezetvédelmi, valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat.

(3) A K-Kmű építési övezetbe tartozó építési telken az építés, a telekalakítás az (1) és (2) bekezdésben rögzített követelményeken túl az illetékes hatóság követelményei alapján történhet.

(4) Az övezetben csak olyan építmény helyezhető el, amely a környező övezetek területhasználatát nem korlátozza.

IX. FEJEZET
A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

53.§.

A beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai

(1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint, a területek adottságait figyelembe véve sorolja övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes övezetek jele kerül ábrázolása a szabályzatban rögzítettek szerint.

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

54.§.

Zöldterületek övezeteinek előírásai

„Z"

(1) A zöldterületbe tartoznak a város állandóan növényzettel fedett közparkjai.

(2) A zöldterületként lehatárolt közparkok terület övezetén

a) a pihenést, rekreációt szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű),

b) a testedzést szolgáló építmények (játszótér, tornapálya, akadálypálya, sportpálya, kutyafuttató),

c) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények

d) köztéri szobrok, egyéb műalkotások, valamint

e) vendéglátó

rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.

(3) A közpark övezet telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m^2	m	%	%	%	m
Z-1	SZ	3000*		2	2	70	(3,0) 5,0
Z-2	-	-	-	-	-	-	-
Z-3	SZ	10000		2	2	70	(3,0) 8,0
Z-4	SZ	10000		2	2	70	(3,0) 5,0
Z-5	SZ	5000		2	2	70	(3,0) 5,0

** kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés*

(4) A Z-3, Z-4 és Z-5 övezetek területén egy telken legfeljebb 300 m^2 bruttó alapterületű épület helyezhető el.

(5) Az épületeket a terepbe kell illeszteni, feltöltésen épület nem helyezhető el.

(6) Az övezetben az utcai kerítések kizárólag áttört kialakításúak lehetnek, egyéb kerítések kizárólag növényzettel takartat, vagy sövény lehet.

55.§.

Erdőterület övezeteinek általános előírásai

„E"

(1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:

Eg jelű gazdasági erdőterület

Ev jelű védelmi erdő terület

Ek jelű közjóléti erdő terület,

(2) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 2,0 méter magas, áttört kivitelű kerítés létesíthető.

(3) Az erdőterületen lévő közlekedési célú területként lejegyzett telkek területére a közlekedési területekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(4) Az erdőterület övezeteinek telekalakításra és övezeteire vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m²	m	%	%	%	m
Eg-1	SZ	100000 (10ha)	50	0,5			(3,0) 5,0
Eg-2	-	-	-	-	-	-	-
Ev	Sz-	-	-	0,5-	-	-	(3,0) 5,0
Ek	SZ	10000		2			(3,0)6,0

Sz: szabadonálló

(5) Az Eg-1 jelű övezetben

a) Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák.

b) Az övezet területén nem helyezhető el:

ba) a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,

bb) a megújuló energiaforrások műtárgyai.

c) Az övezetben lévő telken egy tömegben maximum 200 m² alapterületű épület helyezhető el. Épületek elhelyezésénél csak a természetes anyagok használata megengedett.

(6) Az Eg-2 jelű övezet a Natura 2000 területeken levő gazdasági erdők övezete.

a) Az övezetben az erdészet, vadászat, természetmegőrzés, ismeretterjesztés építményei helyezhetők el

(7) A szabályozási terven Ev jelű erdőterületek a környezetvédelmi és természetvédelmi célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdők.

(8) Ev jelű övezetben nem helyezhető el:

a) épület

b) a kutatást szolgáló műtárgyak

c) a nyilvános illemhelyek

d) a megújuló energiaforrások műtárgyai.

(9) Közjóléti (Ek) rendeltetésű erdőterületen a (3) a bekezdésben felsorolt létesítményeken túlmenően az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő épületek helyezhetők el:

a) a testedzést és turizmust szolgáló építmény,

56.§.

Mezőgazdasági rendeltetésű területekre vonatkozó általános előírások

„M ”

(1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.

(2) A Szabályozási Terv a település beépítésre nem szánt területének mezőgazdasági területeit alábbi rendeltetésű területekbe sorolja:

a) Má jelű általános mezőgazdasági terület,

b) Má-tv korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület

c) Má-gyü gyümölcsös mezőgazdasági terület

d) Mk kertes mezőgazdasági terület.

(3) Mezőgazdasági terület övezeteiben építmények a telekhatároktól legalább 10m távolságra helyezhetők el.

(4) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.

(5) Biatorbágy közigazgatási területén lévő mezőgazdasági területeken birtokközpont nem alakítható ki.

(6) Lakóépület az Má-tv jelű korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében a helyi természetvédelmi védettség alá nem tartozó területeken, valamint az általános mezőgazdasági övezetekben létesíthetők, kivéve, ha az övezeti előírások ettől eltérően rendelkeznek.

57.§.

Má-tv korlátozott funkciójú mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

(1) A Má-tv korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetének telekalakításra és övezetére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m²	m	%	%	%	m
Má-tv-1	SZ	60000 (6 ha)	50	1,5	-		5,0
Má-tv-2	-	-	19	-	-	-	-

Sz: szabadonálló

(2) Az Má-tv-1 övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:

a) mezőgazdasági hasznosítás építményei

aa) a növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás építményei,

ab) állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, - tárolás építményei,

b) gyepgazdálkodáshoz, valamint extenzív legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó építmények,

c) termékvezetékek és műtárgyaik,

d) az agrárturizmushoz kapcsolódó építmények,

e) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,

f) köztárgyak (makett, szakrális emlékhely),

g) kutatást és ismeretterjesztést szolgáló építmények (ismertető tábla),

h) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

(3) Az Má-tv-1 övezetben lakóépület elhelyezésének szabályai

a) lakó rendeltetés önálló épületben a (2) a-b pontjában felsorolt rendeltetési egység kiegészítő rendeltetéseként helyezhető el

b) lakóépület alapterülete legfeljebb az adott övezetben megengedett beépítési % fele, de legfeljebb 500 m^2 lehet.

c) lakóépület legfeljebb 2 db lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.

d) lakóépület építése nem előzheti meg a (2) a-b pontjában felsorolt rendeltetésű építmény építését.

(4) Az Má-tv-2 övezetben

a) a kialakult védett tájhasználatú mezőgazdasági terület telke nem megosztható.

b) a területen közmű műtárgy kivételével, sem kerítés, sem építmény nem helyezhető el.

60.§.

Má jelű általános mezőgazdasági területek övezetei

(1) Az általános mezőgazdasági rendeltetésű terület övezeteinek telekalakításra és övezeteire vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m^2	m	%	%	%	m
Má-1	SZ	50000 (5 ha)	50	1,5		-	6,0
Má-2	SZ	30000 (3 ha)	30	3		-	6,0
Má-3	SZ	10000 (1 ha)	30	5		-	6,0

Sz: szabadonálló

(2) Az övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:

a) mezőgazdasági hasznosítás építményei

aa) a növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, - tárolás építményei,

ab) állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, - tárolás építményei,

b) komposztáló telepek építményei

c) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények

d) gyepgazdálkodáshoz, valamint extenzív legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó építmények,

e) termékvezetékek és műtárgyaik,

f) az agrárturizmushoz kapcsolódó építmények,

g) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (fahíd),

h) köztárgyak (makett, szakrális emlékhely),

i) kutatást és ismeretterjesztést szolgáló építmények (ismertető tábla),

j) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

(3) Az övezetben lakóépület önálló épületben a (4) a-b pontjában felsorolt rendeltetések kiegészítő rendeltetéseként helyezhető el

(4) Lakóépület

a) Má-1 és Má-2 övezetben legalább 10 ha területű telken,

b) Má-3 övezetben legalább 1 ha telekterületen létesíthető.

c) Lakóépület épületmagassága az Má övezetekben 6,50 m lehet.

(5) A lakóépület kialakításának szabályai

a) lakóépületének alapterülete legfeljebb az adott övezetben megengedett bruttó szintterület fele, de legfeljebb 500 m2 lehet.

b) Lakóépület legfeljebb 2 db lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.

c) Lakóépület építése nem előzheti meg gazdasági épület építését.

(6) A 100 m2-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakíthatók ki.

(7) A gazdasági épületek egy legfeljebb nettó 20 m2-es szállás jellegű részt is magukba foglalhatnak.

(8) Terményszárító, silótorony, takarmánykeverő, és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.

(9) Épületek a tájat megváltoztató terepfeltöltésen nem helyezhetők el.

(10) Az épületek elhelyezésekor legalább 5 m széles oldalkert biztosítandó.

58.§.

Má-gyü jelű, Gyümölcsös mezőgazdasági területek

(1) A gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteire vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m²	m	%	%	%	m
Má-gyü-1	SZ	300000 (30 ha)	50	1			(3,0) 4,5
Má-gyü-2	SZ	3000	20	1,5			(3,0) 5,5

Sz: szabadonálló

(2) Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteiben a gyümölcstermesztéshez, gyümölcstároláshoz és feldolgozáshoz szükséges épületek, építmények helyezhetők el. Az épületek, építmények elhelyezésének feltétele, hogy a telek területének legalább 80%-a gyümölcsös művelésű legyen.

(3) A gazdasági épületek egy legfeljebb 20 m^2-es szállás jellegű részt is magukba foglalhatnak.

(4) Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteiben lakóépület nem helyezhető el.

59.§.

Mk jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

(1) Az kertes mezőgazdasági rendeltetésű terület övezeteinek telekalakításra és övezeteire vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m^2	m	%	%	%	m
Mk-1	SZ	3000	20	3		85	5,0
Mk-2	SZ	1500	20	3	10	85	5,0

(2) Az Mk kertes mezőgazdasági területen erdő művelési ágban nyilvántartott telkeken épületek, építmények nem helyezhetők el.

(3) A kertes mezőgazdasági övezetben a földrészlet megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas: szállás jellegű részt, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló - gazdasági épület helyezhető el.

(4) A kertes mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem létesíthető.

(5) A kertes mezőgazdasági övezetekben lakóépület nem helyezhető el.

(6) A kertes mezőgazdasági övezetben épületet a közterületi telekhatártól számított 10 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet

(7) Az Mk-1 övezetben a (3) a) pontban meghatározottrendeltetésen túl elhelyezhető állattartást, állattenyésztést szolgáló építmény. Az állattartó épület, építmény alapterülete nem haladhatja meg a nettó 45 m^2-t.

(8) Az Mk -2 övezetbe a tervezett szőlőkataszteri területek tartoznak.

(9) Az Mk-2 övezet területén szőlőművelést, borászatot szolgáló építmények helyezhetők el.

(10) Az Mk-2 övezetben

a) a szőlőművelést, borászatot szolgáló építmények terepszint alatti részei, borospince rendeltetés elhelyezése esetén az előkert mértéke 0, m lehet.

60. §.

Vízgazdálkodási terület

„V”

(1) A vízfolyások mentén az alábbi fenntartósáv biztosítása szükséges:

a) Benta-patak mentén 6-6 m,

b) 3-3 m az alábbi vízfolyások mentén

ba) Kígyós patak

bb) Békás-patak

bc) Füzes-patak

bd) Biai árok (Széleslyuk-ág)

be) Disznólápa-patak

bf) Peca-tó.

(2) Az övezetben a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően az alábbi építmények helyezhetők el:

a) vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,

b) köztárgyak,

c) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,

d) ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,

e) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

(3) Az övezetben építmények elhelyezése kizárólag a természetvédelmi értékek, valamint a kialakult értékes faállomány figyelembe vételével megengedett.

(4) A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélye alapján létesíthetők. A medrek burkolása, kiegyenlítése tilos.

(5) Az övezetben a Biai-halastó területén

a) kizárólag a halgazdálkodással összefüggő létesítmények helyezhetők el oly módon, hogy a természeti értékek védelme biztosított legyen.

61.§.

Közlekedési területek övezeteinek előírásai

„KÖ ”

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

(2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a kötöttpályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el. A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.

(3) A Szabályozási Tervben meghatározottak szerint a közlekedési területek a közúti közlekedés területeinek övezeteire, illetve a kötöttpályás közlekedési terület övezetére tagozódnak, az alábbiak szerint:

a) a közúti közlekedés területei: Köu

b) a kötöttpályás közlekedési területe: Kök

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

a) a közlekedést kiszolgáló,

b) a közbiztonságot szolgáló,

c) kizárólag Kök és Köu övezetben:

ca) kereskedelmi, szolgáltató,

cb) iroda,

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

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

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

(6) A közlekedési területek védőterületeken a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el építmény.

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

(8) 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.

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

(10) A települési úthálózat elemei, tervezési osztályba sorolása

a) Meglévő, megmaradó gyorsforgalmi utak

aa) M0 autóút (körgyűrű): útkategória: K.II.B.

ab)M1 autópálya (Budapest - Hegyeshalom): útkategória: K. I.B.

b) Tervezett gyorsforgalmi utak

ba) M0 autóút (körgyűrű), 1. sz. főúttól északra haladó szakasz, útkategória: K. II.B.

c) Országos főutak, Meglévő, megmaradó:

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

d) Országos mellékutak, meglévő, megmaradó:

da) 8101. j. Biatorbágy - Tatabánya összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)

db) 8104. j. Biatorbágy - Tárnok összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)

dc) 8106. j. Biatorbágy – Etyek – Alcsútdoboz összekötő út (útkategória: K.V.B.)

de) 81106. j. Biatorbágy - Páty bekötőút (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)

e) Beépítésre szánt területi gyűjtőutak (Útkategória: B.V.c.C.)

ea) Meglévő, megmaradó:

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

eb) Tervezett:

- Juhász Gyula út új szakasza a Szent István utcáig (22 m szabályozási szélességgel)
- József Attila utca új szakasza a Juhász Gyula útig (16 m szabályozási szélességgel)

(11) Magánút csak közterületről nyílóan alakítható ki.

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

(13) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 8,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.

(14) 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.

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

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

(17) Az 1. számú főútvonalon a 81106 sz. összekötőút keresztezési pontja és a 15+200 kmsz-ben tervezett csomópont között újabb nem alakítható ki

(18) A 8104 sz. és 8106 sz. utak kereszteződésében körforgalmú csomópont kialakítása szükséges.

(19) Az országos mellékutak települési átkelési szakaszain a szabályozási szélesség a kialakult marad, kivéve a 8101sz. útnak a Biatorbágyra belépő szakaszát, azaz a 095 hrsz-ú terület melletti szakaszt, ahol a szabályozási szélesség 30 méterre módosul.

(20) Az 1. számú főútvonalon a 81106 sz. összekötőút keresztezési pontja és a 15+200 kmsz- ben tervezett csomópont között újabb nem alakítható ki

62. §

Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírásai

„Kb - ”

(1) A különleges beépítésre nem szánt területek övezeteiben elhelyezhető rendeltetésekről az adott övezet előírásai rendelkeznek.

(2) A Kb övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

(3) személygépjármű tároló,

(4) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

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

(6) A Kb övezeteiben nem helyezhető el:

a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

b) (haszon) állattartás céljára szolgáló építmény, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(7) A Kb övezeteiben elhelyezhető több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(8) A Kb övezeteiben lévő építési telken az előkert 5 méter.

(9) A Kb övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) állat ól, állatkifutó,

c) trágyatároló,

kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(10) Kb területek szabályzatban meghatározott és Szabályozási Tervben is jelölt övezetei

a) Különleges beépítésre nem szánt sportterület Kb-Sp,

b) Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület Kb-R,

63. §

Különleges beépítésre nem szánt sport területek övezete

(1) A különleges beépítésre nem szánt sport területek telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

		A kialakítható telek	Az övezetben megengedett

Övezet jele	Beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m²	m	%	%	%	m
Kb-Sp-1	SZ	2000	20	5	5	70	5,5

(2) Az övezet területén s a telek nem megosztható, de területe növelhető.

(3) A Kb-Sp-1 jelű övezetben elhelyezhető épület, építmény:

a) sport, szabadidő eltöltés,

b) kemping,

c) pihenés, szabadidő eltöltésének építményei,

d) testedzés építményei,

e) sportpálya,

f) valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat.

64. §

Különleges beépítésre nem szánt rekreációs területek övezetei

(1) A különleges beépítésre nem szánt rekreációs területek telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m²	m	%	%	%	m
Kb-R1	SZ	30000 (3 ha)	20	5	-	80	(3,0) 6,0
Kb-R2	SZ	190000 (19 ha)	-	1,5	-	90	(3,0) 5,0

(2) A Kb-R jelű övezetekben lévő területek elsősorban nagyobb területigényű, kiegészítő sport, rekreációs és szabadidős tevékenységek végzésére szolgál, ahol a jellemzően közparki funkciók is megjelenhetnek.

(3) Az övezet területén elhelyezhető:

a) a pihenést, rekreációs célokat szolgáló építmény,

b) a szabadidős, testedzést szolgáló építmény (pl. játszótér, sportpálya, akadálypálya, tornapálya),

c) a terület fenntartásához szükséges építmény,

d) nyomvonal jellegű építmények és műtárgy,

e) köztárgy,

f) ismeretterjesztést szolgáló műtárgy (pl. tanösvény), valamint

g) a fenti rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetésű egyéb épületnek nem minősülő építmény.

(4) A Kb-R1 jelű övezetben elhelyezhető épület, építmény:

a) sport, szabadidő eltöltés,

b) egészségmegőrzés

c) kemping, szálláshely

d) pihenés, szabadidő eltöltésének építményei,

e) testedzés építményei,

f) sportpálya,

g) valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat.

(5) A Kb-R2 jelű övezetben elhelyezhető a lovassportot kiszolgáló rendeltetésű épület, építmény.

(6) A Kb-R2 övezetben (haszon) állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezhető legfeljebb a létesíthető beépítettség mértékének 50%-án.

II.rész
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

65. §.

(1) E rendelet 2016…….. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti 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), 21/2015 (XII.17) rendeletek.

(3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Tarjáni István — dr. Kovács András

polgármester — jegyző

Záradék:

A rendeletet kihirdettem 2016. ……-án.

2. RENDELET MELLÉKLETEI

2.1.SZABÁLYOZÁSI TERV

1. Függelék:

Helyi rendeletek listája:

4/2006 (05.25.) Az építészeti értékek helyi védelméről

15/2013. (VI.28.) A településképi véleményezési és településképi bejelentési eljárás, valamint a településképi kötelezés szabályairól

5/2006. (05.25.) a természeti értékek helyi védelméről

Egyéb tervek, rendeletek:

Natura 2000 terület fenntartási terve:

http://dinp.nemzetipark.gov.hu/_user/browser/File/Vedett_teruletek/Natura2000/Fabian_Zsofi/jovahagyott_fenntartasitervek/HUDI20017_Erd-tetenyi_plato_fenntartasi_terv.pdf

Biatorbágy Város Településrendezési eszközei



Településszerkezeti terv

TERVEZET

314/2012. Korm. rendelet szerinti véleményezési szakasz lezárásához

2016. május 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

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviselő-testületének

../.... (….) önkormányzati határozata

Biatorbágy város településszerkezeti tervéről

TERVEZET

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 (a továbbiakban: Tr.) 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

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja Biatorbágy Város Településszerkezeti tervét.

1. Biatorbágy város közigazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja Településszerkezeti tervét (továbbiakban TSZT) az 1.sz. mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló melléklet szerinti leírásnak, valamint a TSZT (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terven és a TSZT „védelmek és korlátozások" tervlapon ábrázoltaknak megfelelően.

2. A határozat érvénye Biatorbágy város egész közigazgatási területére kiterjed.

3. A határozat mellékletei

a) 1. a. melléklete Biatorbágy közigazgatási területére készült településszerkezeti terv M=1:8000, ,

b) 1.b. melléklete Biatorbágy közigazgatási területére készült településszerkezeti terv „védelmek és korlátozások" tervlap M=1:8000, ,

c) 2. melléklete a településszerkezeti terv leírása,

d) 3. melléklete a változások, ütemezések

e) 4. melléklete a település területi mérlege

f) 5. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása

g) 6. melléklete a biológiai aktivitásérték számításának eredménye

4. E határozat hatályba lépése után a közigazgatási területen belül készülő terveket a Településszerkezeti tervvel összhangban kell elkészíteni. Amennyiben a határozatban és a tervlapban foglaltaktól eltérés válik szükségessé, úgy a Településszerkezeti tervet a határozat és a tervlap egyidejű módosításával, a jogszabályokban előírt módon, a szükséges egyeztetések után határozattal módosítani kell.

1. melléklet Településszerkezeti terv

2. melléklet Településszerkezeti terv leírása

Beépítésre szánt területek

LAKÓTERÜLETEK

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

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

ÜDÜLŐTERÜLETEK

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

VEGYES TERÜLETEK

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

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

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

GAZDASÁGI TERÜLETEK

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

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

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

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

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

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

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- temetők K-T,
- sportpályák területei K-Sp,
- rekreációs területek K-R
- oktatási terület K-Okt
- bevásárló központ területe K-Ker,
- szállásférőhelyek területe K-SZF,
- különleges beépítésre szánt egyéb erdőterület K-E
- hulladékkezelők és –lerakók területei K-SZT.
- közmű terület K-Kmű

A temetők jelenlegi, teljes területének hosszú távú megtartása javasolt.

Új különleges beépítésre szánt sportterület javasolt a Szilvamag területén, a természet és víz védelmének figyelembevételével. A területen ütemezett területfelhasználás javasolt. Kismértékben bővül az Iharosi sportterület, amelynek egyik oka a kialakult, kiépített állapot.

A Biai-tó dél-keleti végén a korábban Különleges Szállásférőhely besorolású területe Különleges – rekreációs besorolást kap, változatlan 5%-os beépítési intenzitás fenntartása mellett.

A Hegylábi területeken 2002-es tervben a telekhatárokra igazított K-SZF „Különleges szállásférőhely" területfelhasználási kategóriákba sorolt területeken nem indult meg a tervezett átalakulás. A területek „Különleges, beépítésre szánt rekreációs" területfelhasználási egységbe kerülnek, a szabályozási paraméterek finomításával.

A jelenlegi „Különleges szállásférőhely" területfelhasználási kategória megtartása javasolt a Biai-tó északi részén a Sultész kanyarnál és az Alsómajor területén, megtartva annak jelenlegi építési paramétereit.

A Nyugati lakóterülettől északra új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ahol a város új komplex oktatási intézményt kíván létesíteni. Az un. „Háromszög iskola" területén a komplex oktatási funkció megvalósítását az Önkormányzat közérdekű, helyhez kötött beruházása.

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

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

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	JELE	SŰRŰSÉGE
Kisvárosias lakóterület	Lke	0,6
Kertvárosias lakóterület	Lk	1,5
Településközponti vegyes terület	Vt	1,5
Intézményterület	Vk	1,0
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,5
Hétvégiházas üdülő terület	Ü	0,6
Temető	K-T	0,02
Sportterület	K-SP	0,5
Rekreációs terület	K-R	0,5
Különleges oktatási terület	K-okt	0,6
Bevásárló központ	K-Ker	1,0
Szállás-férőhely	K-Szf	1,0
Beépítésre szánt erdőterület	K-E	1,0
Szennyvíztisztító telep	K-SZT	1,0
Különleges távlati fejlesztési terület	K-Tf	1,0
Különleges, beépítésre szánt erdőterület	K-E	0,5

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.

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

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

ZÖLDTERÜLETEK

Biatorbágy közparkjai és játszóterei

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

- Herbrechtingen tér, Tavasz játszótér: speciális közösségi tér, az aktív testvérvárosi kapcsolatoknak emléket állító díszpark elsősorban a pihenést teszi lehetővé a Nyugati Lakóterületen.

A tervezett közpark területek módosulnak:

- közpark helyett különleges beépítésre nem sportterületbe kerül a viadukt alatti „szilvamag" terület,
- közpark helyett különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt rekreációs területbe kerül az Iharos terület
- a Forrás-völgyben a tervezett közpark egy része erdőtervezett erdőterület lett.

Korlátozottan közhasználatú zöldfelületek

- Temetők
- Sportpálya

Biatorbágyon két sportterület található: a Kolozsvári utcai és az Iharosi sportpálya. A TSZT felülvizsgálat során a tervezett sportterületek változatlan funkcióval szerepelnek.

Közhasználat elöl elzárt, jelentős zöldfelülettel rendelkező egyéb zöldfelületek

- Családi házas területek lakókertjei: Biatorbágy lakóterületeinek nagy része kertvárosias lakóterület, ahol jellemzően a telek legalább felét zöldfelület borítja. Ezen zöldfelületek a települési zöldhálózat fontos elemét képezik, településökológiai szerepük jelentős.
- Történeti kertek

ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületeket a Településszerkezeti terv felülvizsgálat során az erdőtervekkel összhangban

- védelmi –,
- gazdasági- és
- közjóléti erdőterületbe sorolja.

védelmi erdők (Ev)
Védelmi rendeltetésű erdőterületbe az erdőterv szerinti védelmi rendeltetésű erdőterületek kerültek. A TSZT elfogadása óta védelmi rendeltetésű erdőterületek kerültek erdőtervezésre a település több területén, többek közt az Iharosban, és az Etyekre vezető úttól délre.
közjóléti erdők (Ek)
Közjóléti erdők funkciójukat tekintve a korábbi egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületeknek (Ee) felelnek meg, az erdőtörvény módosította elnevezésüket.
Az erdőtervezett erdők között nyilvántartott közjóléti erdőterületeken túlmenően közjóléti erdőterületbe nem sorol területet a Településszerkezeti terv.
gazdasági erdők (Eg)
A gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg) besorolásba az erdészeti üzemterv szerint elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőterületbe sorolt területek kerültek. E területeken kilátó, sétaút, illetve egyéb, az erdőgazdálkodáshoz, vadgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, építmény helyezhető el.
Az erdőtervek Natura 2000 területeken levő erdőterületek nagy részét nem védelmi, hanem gazdasági erdőterületbe sorolja. A Településszerkezeti terv szükségesnek és indokoltnak tartja a természetvédelmi és tájvédelmi szempontok érvényesítését az erdészeti üzemtervezés során, oly módon, hogy Natura 2000 területen és védett természeti területen elhelyezkedő erdőterületek elsődleges rendeltetése védelmi rendeltetés legyen. Ennek érdekében a szabályozás külön övezetbe sorolja ezeken a területeken az elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőterületeket, előírásaiban érvényesítve a természetvédelmi érdekeket.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

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

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

korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek (Má-tv)

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe tartoznak a korábban „védendő tájhasználatú mezőgazdasági területek"-be sorolt területek. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol az ökológiai hálózat, a táji –természeti értékek és a környezeti elemek védelme érdekében csak olyan építmények helyezhetők el, amelyek a más jogszabályban meghatározott védelmi célokkal összhangban vannak, vagy azok megvalósítását szolgálják. E területeken a mezőgazdálkodási tevékenység csak a természeti értékek, védett vagy jelölőfajok és élőhelyek megőrzésével folytathatók.

általános mezőgazdasági területek (Má)

A felülvizsgálat a Településszerkezeti terv szintjén javasolja az „árutermelő mezőgazdasági terület I."-be, „árutermelő mezőgazdasági terület II."-be és az „üzemi jellegű mezőgazdasági területek"-be tartozó mezőgazdasági területek összevonását, egy területfelhasználási egységbe, „általános mezőgazdasági területbe" sorolását. (A szabályozás szintjén majd megkülönböztetésre kerülnek e területek, az általános mezőgazdasági terület övezeteiként)

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

gyümölcsös mezőgazdasági területek (Má-gy)

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

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

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

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

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

Az Iharos völgy területe **különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület**ként való kijelölése támogatott. A terület felhasználás során figyelembe kell venni, hogy a területet több fajta védendő ökológiai érték érinti.

A Nyakas-kő alatti önkormányzati legelő területén a jelenlegi beépítettség fenntartásával, és a jelenleg is megengedett lótartás kihasználásával az iskolai oktatásban a lósport megjelenését segíti elő a kijelölt **különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület kerül** kijelölésre.

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

Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

SZERKEZETALKOTÓ ÉS TAGOLÓ KÖZLEKEDÉSI ELEMEK,

Gyorsforgalmi utak

- 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.

Országos főutak

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

Országos mellékutak

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

Kötöttpályás közösségi közlekedés

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

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

Kisvasút építése - turisztikai célból tervben az önkormányzat tervei között szerepel egy Biatorbágy – Budafok útvonalon haladó kisvasút építése a régi vasút nyomvonalán, ennek biatorbágyi szakaszát feltüntettük a szerkezeti terven.

SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ, TAGOLÓ EGYÉB NYOMVONALAS ELEMEK

132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózat

SZERKEZETALKOTÓ ZÖLDFELÜLETI RENDSZEREK, VÍZFOLYÁSOK

Vízfolyások
Az ökológiai hálózat részét képező vízfolyások összekötik a település legtöbb zöldfelületi elemét. A patakok menti természetközeli növényzet megőrizendő, fejlesztendő. Amely patakokat nem kíséri növényzet, ott az pótlandó.
Fasorok, zöldsávok
Biatorbágyon alig van olyan utca, mely ne rendelkezne fasorral. Az új telepítésű fasorok egységesek, a régi telepítésűek azonban több fajból, fajtából tevődnek össze. Fejlesztési területeken ajánlott, hogy új utcák csak fasorral legyenek kialakíthatók.

Védelmi és korlátozó elemek

VÉDŐTÁVOLSÁGOK

A védőtávolságok lehatárolásra kerültek a Településszerkezeti terv „Védelmek, korlátozások" tervlapján, valamint a szabályozási terven.

Közlekedés

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

Szennyvízelvezetés területén:

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

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

- a település nyílt karszt ,
- vízfolyásainak, árkainak, tavainak területigényét és karbantartó sávját,

Villamosenergia ellátás vonatkozásában:

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

Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:

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

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMEK, TERÜLETEK

Közigazgatási területen országos jelentőségű védett természeti területek:

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

Közigazgatási területen helyi jelentőségű védett természeti területek:
(lehatárolásra került a Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 5/2006.(05.25.)Ör. sz. rendeletének mellékleteiben)

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

Biatorbágy közigazgatási területén két történeti kert található:

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

3. melléklet Változások, ütemezések

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

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

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
	erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület. Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező területegységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő" övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.		


7
8
5
6
4
9
3
11
1
2
11
10
12
13
11
14

3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre nem szánt terület)			
I. II.	**Pátyi út menti terület** A hatályos szabályozási tervben szabályozási vonallal kijelölt út és csomópont területe közlekedési területfelhasználásba kerül. (Főút és gyűjtőút) A beépítésre szánt terület csökken.	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
III.	**Barackvirág terület** A terület átlagosnál jobb minőségű szántóterület, amely a területcsere eljárásba kerül bevonásra.	Kertvárosias lakóterület	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
IV.	I**haros, Naphegy köz térsége** A központi vegyes terület kiszabályozott területének és a hatályos területhasználatnak megfelelő területfelhasználás kialakítása javasolt.	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
V.	**Forrás utca** A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
VI.	**1-es út mentén szabályozott gazdasági terület** A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Bevásárlóközpont területe	Közúti közlekedési terület
VII.	**1-es út mentén szabályozott gazdasági terület** A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
VIII.	**Tervezett M0 térsége**	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület

3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
	A hatályos szabályozás miatt az M0 határának rendezése		
IX.	**Premier Outlet terület térsége** A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését biztosító csomópont kiépített állapot szerinti területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
X.	**1-es út déli oldala** A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését únt területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület


I.
II.
III.
IV.
V.
VI.
VII.
VIII.
IX.
X.

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

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
	tervnek megfelelő övezet kialakításával.		
D	**9101 hrsz.-ú terület térsége** Hatályos szabályozási terv szerint sportterületbe sorolt terület, amely átsorolása a megszerzett építési jogok miatt szükséges	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület
E	**Szarvasugrás** A hatályos TSZT és a hatályos szabályozás közötti ellentmondás miatt szükséges átsorolás	Közúti közlekedési terület	Kertvárosias lakóterület
F	**Szarvasugrás** A hatályos TSZT-ben közparknak kijelölt, valójában beépített településközponti terület átsorolása	Zöldterület, közpark	Településközponti vegyes terület
G	**Iharos, sportterület** A hatályos tervek eltérése és a kialakult állapot - a sportpályák elhelyezése, megközelítése – indokolják a településszerkezeti terv módosítását.	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt sportterület
H	**Forrás utca** A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése, áthelyezése miatt szükséges átsorolás.	Zöldterület, közpark	Intézményterület
I	**Peca-tó mellett található üdülőterület** A kialakult és beépített állapotnak megfelelően a Pecató térségének legészakibb elhelyezkedésű telke üdülőterület besorolást kap.	Közúti közlekedési terület	Hétvégiházas üdülőterület
J	1-es út menti gazdasági terület bővítése (Torbágykert)	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
	Üzemelő telephely átsorolása, amely a csatlakozó gazdasági területtel egységet alkot.		
K	**7763/2 hrsz-ú telek** A telek összevonásra került egy erdőterületi besorolású telekkel. Ökológia hálózat érintettsége miatt térségi területfelhasználási engedély függvényében kijelölhető terület.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
L	**Premier Outlet terület térsége** A hatályos szabályozás és a terület kiépített állapotának megfelelő területfelhasználás	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
M	Tópark térsége Hatályos településszerkezeti terv és szabáylozás közötti ellentmodás feloldása miatt javasolt átsorolás.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
N	**Tópark térsége** A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások. A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
O		Vízgazdálkodási terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
P		Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
R	**Vadászház területe** Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület. Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező területegységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő" övezetébe sorolni, amelyen a kialakult	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
	beépítettség fenntartható, bővíthető.		
S	**Iharos sportterület** Kialakult állapotnak (alrészleteknek) megfelelő területfelhasználás.	Közúti közlekedési terület	Különleges, beépítésre szánt sportterület



3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre nem szánt terület területfelhasználással			
a	**0135 hrsz-ú ingatlan (Legelő)**	Védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület	Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület
b	**Iharos** A terület különleges beépítésre szánt rekreációs övezetbe sorolása 80%-os legkisebb zöldfelületi arány megtartásával javasolt. A rekreációs funkció nem zárja ki a természeti és tájképi értékek megőrzését.	Zöldterület,	Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület
c	**Pátyi út menti terület** A hatályos szabályozási tervben kiszabályozott út kialakítása miatt szükséges változás.	Közúti közlekedési terület	Védelmi erdőterület
d	**Viadukt** Hatályos szabályozás, és az épülő csomópont miatt történő változás.	Zöldterület	Közúti közlekedés területe
e	**Viadukt környezete** Szabályozási terven a terület közpark övezetébe sorolt. Erdőtervezett erdőterület-védelmi célú-, ezért erdőterületbe sorolása javasolt.	Zöldterület,	Védelmi erdőterület
f	**Forrás utca térsége** 095 hrsz.-ú telken lévő vízfolyás és tó területfelhasználása a tényleges állapotnak, a vízjogi létesítési engedélynek megfelelően Z közpark területfelhasználásból V vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül. A források környezete beerdősült, nyilvántartott erdőállomány. Ez a területrész az előírások alapján erdőterületbe sorolandó. Szaktervezői álláspont szerint a források területének	Zöldterület,	Vízgazdálkodási terület

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


c
d
e
f
b
i
h
g
m
m
l
m
o
m
n
a
m
m
m
m
p

4. A település területi mérlege

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

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		TERÜLETE
MEGNEVEZÉSE	JELE	HA
Beépítésre szánt területek		
Kisvárosias lakóterület	Lk	52,66
Kertvárosias lakóterület	Lke	351,68
Településközponti vegyes terület	Vt	105,57
Intézményterület	Vi	3,53
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	GKSZ	352,91
Hétvégiházas üdülő terület	Ü	172,18
Temető	K-T	10,06
Sportterület	K-SP	10,89
Rekreációs terület	K-R	17,01
Különleges oktatási terület	K-okt	18,07
Bevásárló központ	K-Ker	27,73
Szállás-férőhely	K-Szf	13,82
Beépítésre szánt erdőterület	K-E	3,60
Szennyvíztisztító telep	K-SZT	4,87
Különleges távlati fejlesztési terület	K-Tf	4,89
Különleges közműterület	K-Kmű	
Beépítésre nem szánt területek		
Zöldterület, közpark	Z	40,88
Erdőterület – gazdasági erdő	Eg	629,17
Erdőterület – Közjóléti erdő	Ek	4,50
Erdőterület – védelmi erdő	Ev	532,29
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mtv	216,42
Általános mezőgazdasági terület	Má	832,71
Gyümölcsös mezőgazdasági terület	Mgyü	224,50
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	324,41
Vízgazdálkodási terület	V	239,95
Közlekedési terület	Köu	162,16
Vasúti terület	Kök	30,89
Különleges beépítésre nem szánt sport terület	Kb-Sp	0,22
Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület	Kb-R	23,12
Összesen		**4410,69**

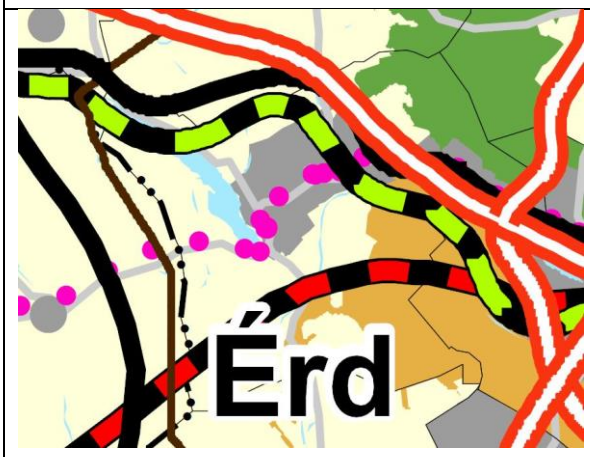
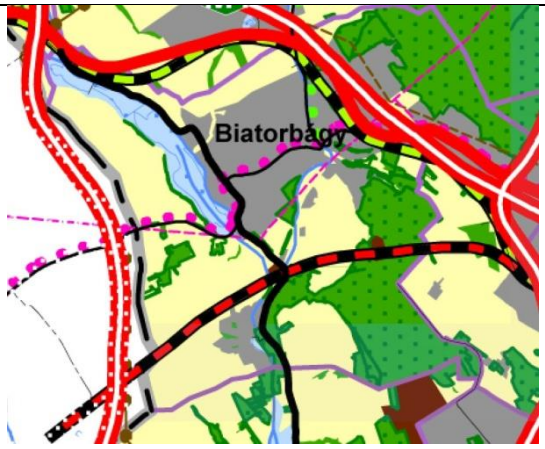
A Biatorbágy területén a BATrT megengedett 2% mértékű települési térség növekményéből 11,09 ha kerül kijelölésre.

5. 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,
- a 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, a műszaki infrastrúktura-hálózatok tekintetében az OTrT-nek való megfelelés kerül igazolásra.

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Erdőgazdálkodási térség *Területe a BATrT-ban:* ***1131,35 ha,*** *25,65%* Az Országos Erdőállomány Adattár szerint az erdőterületek nagysága: ***1139,13 ha***	Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni.	A TSZT felülvizsgálat során BATrT-ban erdőgazdálkodási térségbe tartozó területek nem kerültek átsorolásra más területfelhasználási egységekbe. **Megfelel.**
	A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.	Védelmi rendeltetésű erdőterületből 1,91 ha került átsorolásra más területfelhasználásba, azonban 19,78 ha terület került védelmi rendeltetésű erdőterületbe, tehát a közigazgatási területen +17,87 ha-ral nőtt a védelmi rendeltetésű erdőterületek nagysága, tehát **megfelel.**
	A TSZT-ben erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága a közigazgatási területen nem csökkenhet.	A TSZT-ben erdőterületként besorolt **területek közül 3,12 ha ha terület került átsorolásra** más területfelhasználásba, azonban 19,78 ha terület került erdőterületbe, tehát a közigazgatási területen **+17,51 ha**-ral nőtt a védelmi rendeltetésű erdőterületek nagysága, tehát **megfelel.**
	Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni	A TSZT készítése során az Iharosban 2,56 ha erdőtervezett erdő került átsorolásra különleges rekreációs területbe, de a szabályozási tervben ebből 0,93 ha erdőterületként megtartandó területként szerepel. Az átsorolásra kerülő **2,56 ha** a közigazgatási területen lévő erdőtervezett erdőterületek 0,22 %-a. **0,22 % < 5%,** tehát **megfelel**
Mezőgazdálkodási térség *Területe a BATrT-ban:* **1707,25** ***ha,*** *38,71%*	A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.	A TSZT felülvizsgálat során a THT engedély kérelemmel engedélyezett területeken túlmenően további a BATrT-ben mezőgazdálkodási térségbe tartozó területek nem kerültek átsorolásra más területfelhasználási egységekbe. **Megfelel.**
Városias települési térség *Területe a BATrT-ban:* ***1328,05 ha****,* *30,11%*	A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség növekménye nem haladhatja meg a BATrT mellékletében található területi	A területcsere és beépítésre szánt terület kivételes kijelölése magterületen és közigazgatási határtól 200 m-nél közelebbi területen térségi területfelhasználási

	mérleg szerinti városias települési térség területének 2%-át.	engedélyben kért területeken kívül más városias települési térség növekménynek tekinthető területek nem kerültek kijelölésre. Ennél fogva a BATrT-ban városias települési térségbe sorolt területként figyelembe vehető területek nagysága nem változott. **A változás mértéke: 0 % < 2%, tehát megfelel.**
	Városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.	A TSZT felülvizsgálat során a BATrT-ben települési térségbe tartozó területek módosulnak. **Megfelel.**
	Városias települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha: — a tervezett terület-felhasználás jól illeszthető a település meglevő szerkezetéhez, — táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül	Új beépítésre szánt lakóterület nem került kijelölésre. **Megfelel.**
	Városias települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.	Új beépítésre szánt terület kijelölésre került. Térségi területfelhasználás engedélykérelem folyamatban van.
	Városias települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.	Új lakóterület, illetve vegyes terület nem került kijelölésre. **Megfelel.**
	Városias települési 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötöttpályás közösségi közlekedés megálló-helytől a közforgalom számára szabályosan	Új lakóterület, illetve vegyes terület nem került kijelölésre. **Megfelel.**

	használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.	
	Városias települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.	Új beépítésre szánt lakóterület, illetve vegyes terület nem került kijelölésre. **Megfelel.**
Építmények által igénybe vett térség *Területe a BATrT-ban:* ***17,65 ha**, 0,4 %*	az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni	A TSZT felülvizsgálat során a BATrT-ben építmények által igénybe vett térségbe tartozó területek változnak. A módosuló területek a meg-felelő területfelhasználásba kerültek besorolásra. **Megfelel.**
Vízgazdálkodási térség *Területe a BATrT-ban:* ***226,19 ha**, 5,13%*	A vízgazdálkodási térséget legalább 95%-ban vízgazdálko-dási terület, illetve természet-közeli terület területfelhasználási egység-be kell sorolni. A fennmaradó részen olyan terület-felhasználási egység jelölhetõ ki, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.	TSZT felülvizsgálat során a Peca-tó területe változott, nagyobb terület került vízgazdálkodási területbe. **Megfelel**

Egyéb, a térségi területfelhasználással összefüggő előírásoknak való megfelelőségek igazolása:

Területrendezési követelmények	**Megfelelőség igazolása**
Szőlő termőhelyi kataszter	
Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.	Biatorbágy közigazgatási területén jelenleg nincs szőlő termőhelyi kataszterbe tartozó terület. **Megfelel.**
Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter (továbbiakban: OGyTK)	
A NÉBIH-től és NAIK-tól az alábbi adatszolgáltatást kaptuk:	

hrsz.	**területe**			**általunk mért területe**
	teljes	**alkalmas**	**feltételesen alkalmas**	
052/1, 8-15	34	34		
052/6	2	2		8,9
9251	33	33		
0129/5-53	7	7		
0131/3-91	21	21		
0182/1	58	46		
0184/1	70	60		15,6
0187/1-2	55	55		
0187/1-2	50	50		
0188/1-77	60	60		
0190/1-32	30	3		
0191/3	28	21		
0192/2-6	20	12		

	0199/1-25	17	6			
	0202/1	12	12			
	0206	4	4		39,4	
	0210	185	132		232	
Térképi adatszolgáltatást nem kaptunk. Ennélfogva azon hrsz.-ok esetében, ahol nem a teljes terület tartozik az OGyTK-ba, nem megítélhető, hogy a terület mely része érintett. A kapott adatszolgáltatásban egyes hrsz.-ok területe lényegesen eltér az általunk mért területnagyságoktól. Ezen kérdésköröket többszöri adatkérés után sem sikerült „tisztázni".						
Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.				Az adatszolgáltatás alapján Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterbe tartozó területeken új beépítésre szánt területek nem kerültek kijelölésre. . **Megfelel.**		

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

A műszaki-infrastuktura-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. Bitorbágy Településszerkezeti terve ugyanazon a nyomvonalon tartalmazza ezen elemeket, mint az OTrT, **nincs eltérés**, **tehát megfelel.**

Térségi övezeteknek való megfelelőség igazolása

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

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

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

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

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

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

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

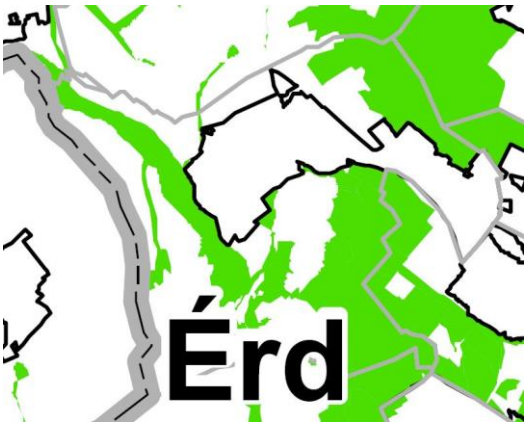
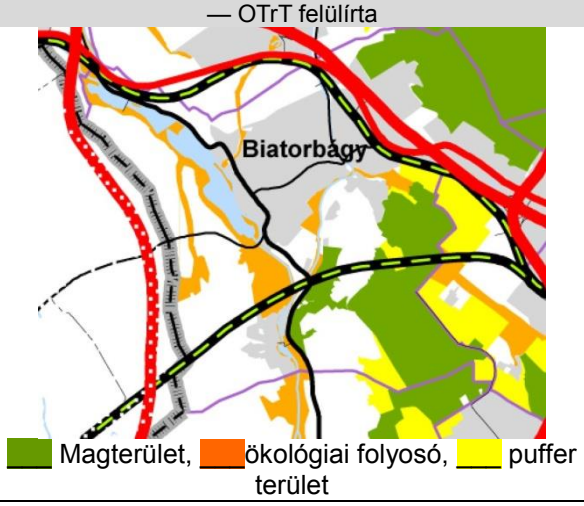
A BATrT kiemelt térségi övezetei	Biatorbágy közigazgatási területén érintettség
3/1 Magterület övezete (OTrT felülírta)	**+**
3/2 Ökológiai folyosó övezete (OTrT felülírta)	**+**
3/3 Puffer terület övezete (OTrT felülírta)	**+**
3/4 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (OTrT felülírta)	**+**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

3/19 Vízeróziónak kitett terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/20 Széleróziónak kitett terület (OTrT megszüntette)	—
3/21 Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (OTrT részben átnevezte)	—
3/22 Honvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	—

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

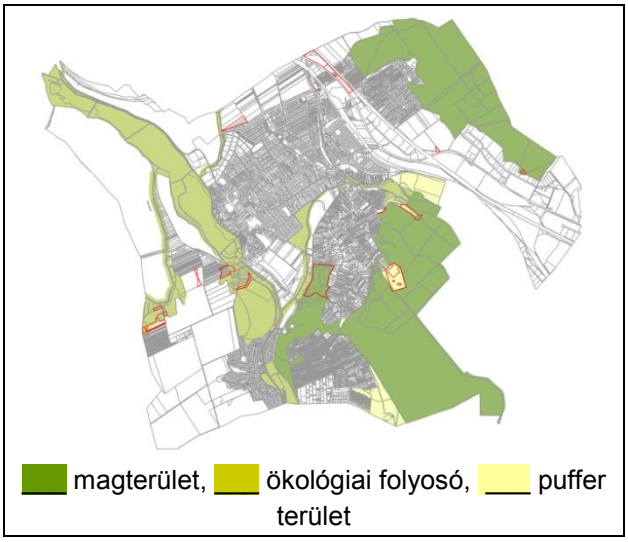
AZ 2013-BAN MÓDOSÍTOTT OTRT ÁLTAL „FELÜLÍRT" TÉRSÉGI ÖVEZETEK"

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

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

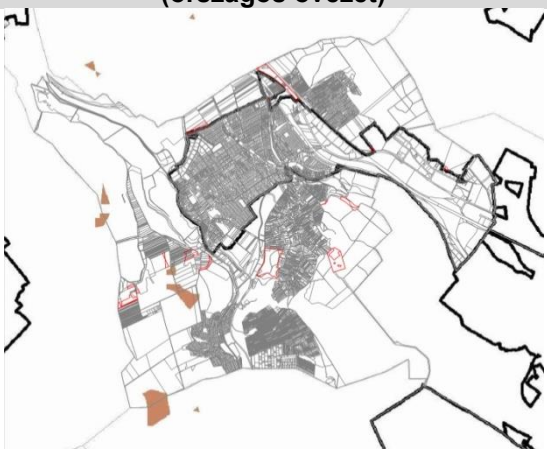
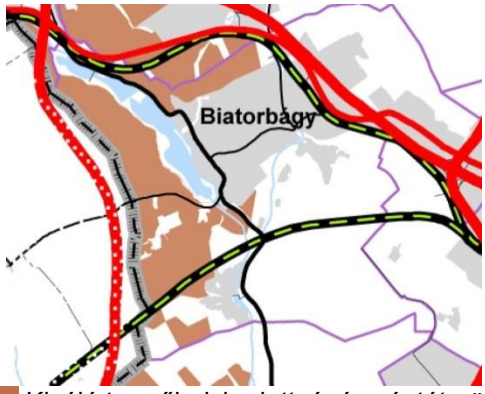
Az országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területeket a kiemelt térségek területi tervei tovább bontják magterület, ökológiai folyosó és pufferterület kiemelt térségi övezetekre. A településrendezési tervek esetében ezen övezeteknek való megfelőség igazolandó. Mivel az OTrT felülírta az országos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

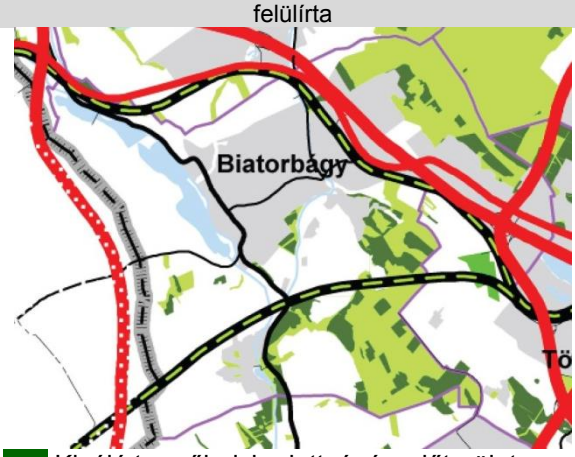
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján figyelembe vett magterület, ökológiai folyosó és puffer terület



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

A fenti kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az övezetben közmű vezetékeket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni. Az övezetben a közlekedési infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el. Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.	Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre, meglevő bányatelek nincs az övezet területén. **Megfelel**
Pufferterület Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.	A településszerkezeti terv felülvizsgálat új beépítésre szánt területet jelöl ki az övezeten belül, a volt honvédségi terület beépített részén. **Megfelel**

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

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

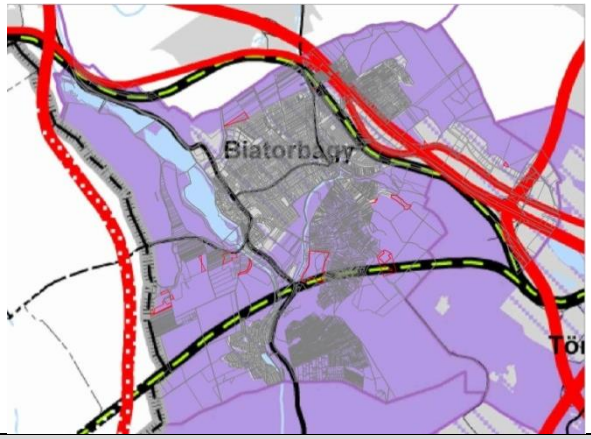
Pest Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása alapján kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeként figyelembe vett területek



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek

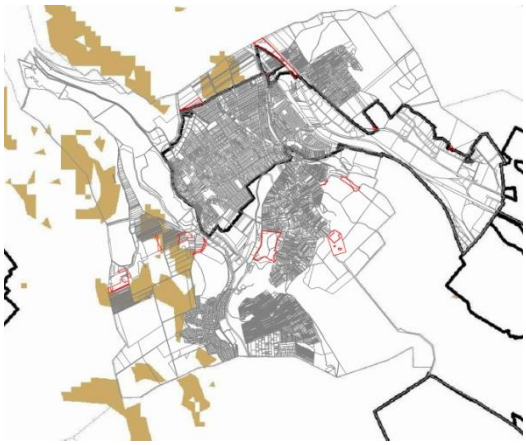
Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete Az övezetben beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.	Az övezet területén a TSZT felülvizsgálat során nem került kijelölésre új, beépítésre szánt terület. Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre, meglevő bányatelek nem található az övezet területén. **Megfelel.**

Változatlan tartalommal hatályos BATrT kiemelt térségi övezet

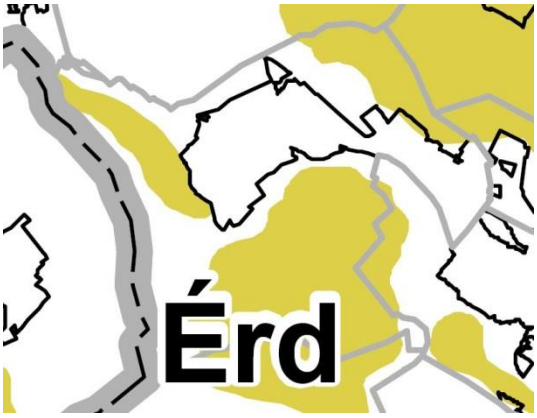
BATrT 3/18. melléklet: Földtani veszélyforrás területének övezete	
	
Területrendezési követelmények	**Megfelelőség igazolása**
OTrT Földtani veszélyforrás területének övezete A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.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

Az 2013-ban módosított OTrT „új" térségi övezetei

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

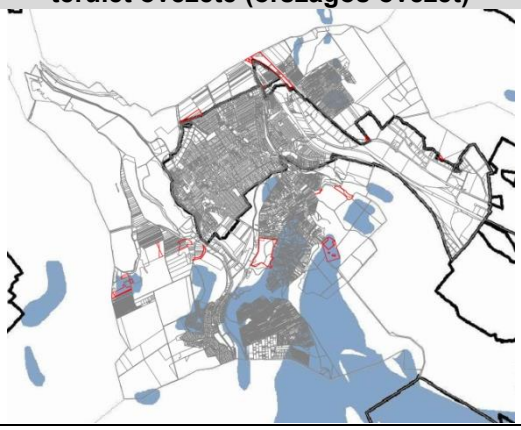
OTrT 3/4. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete (országos övezet)


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

OTrT 3/5. melléklet: Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete (országos övezet)	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága adatszolgáltatása és vizsgálataink alapján országos jelentőségű tájképvédelmi területként figyelembe vett területek
	

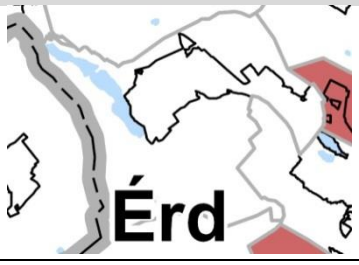
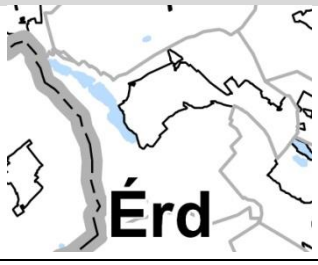
Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja. A pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. A pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat. A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhat meg.	A településszerkezeti terv készítése során lehatárolásra kerültek tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek A tájvizsgálatok során lehatárolásra a közigazgatási területen jellemző tájkarakterek, a tájjelleg megőrzendő elemei. A Megalapozó vizsgálatok alapján pontosításra került DINPI adatszolgáltatása. A tájkarakterek megőrzése érdekében differenciált területfelhasználási és övezeti rendszer került meghatározásra a településrendezési eszközökben elsősorban a mezőgazdasági területek tekintetében. A HÉSZ-ben az egyes mezőgazdasági és erdő övezetek tekintetében a tájkarakter megőrzését biztosító szabályokat fogalmazott meg.

Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni. Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.	**Megfelel.**

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

Területrendezési követelmények	**Megfelelőség igazolása**
OTrT Országos vízminőség-védelmi terület övezete: Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell. Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani. Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.	A településrendezési eszközök lehatárolják az országos vízminőség-védelmi területeket. Az övezetben bányászati tevékenység nem folyik, és nem is tervezett. **Megfelel**.

Biatorbágy közigazgatási területét nem érintő „új övezetek”:

OTrT 3.6 Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	OTrT 3/8. Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	OTrT 3/9. Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete
		

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

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

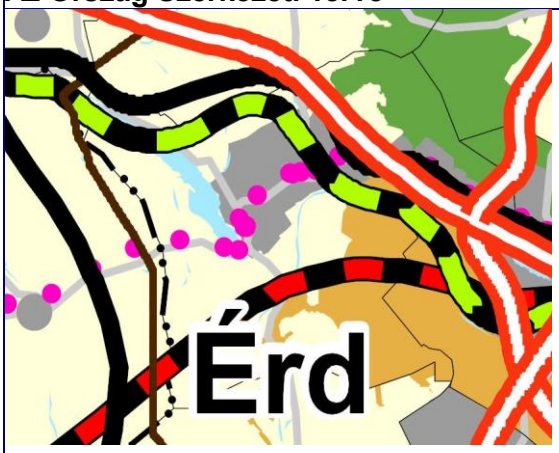
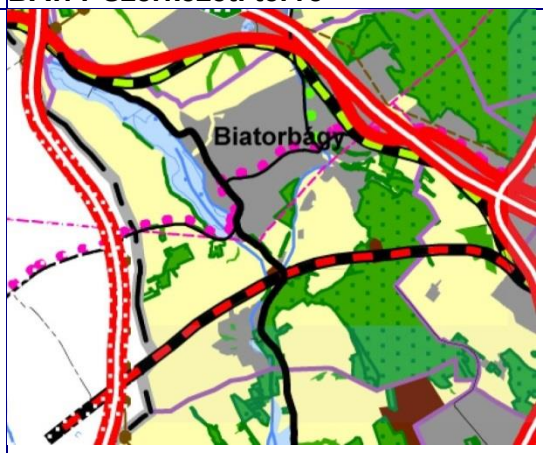
2015-ben még egy területrendezési hatósági eljárást kezdeményezett az Önkormányzat beépítésre szánt terület kivételes kijelölése magterületen és közigazgatási határtól 200 m-nél közelebbi területen, valamint területcsere vonatkozásában. Pest Megye Kormányhivatala a PE/AF/29-2/2016 ügyiratszámú határozatában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

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

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

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

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

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, a műszaki infrastrúktura-hálózatok tekintetében az OTrT-nek való megfelelés kerül igazolásra.

6. Biológiai aktivitásértéke 20775,99

Biológiai aktivitásérték változása

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

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

Biatorbágy területén a biológiai aktivitás érték nem csökken.

Hatályos településszerkezeti terv alapján számított

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

Településszerkezeti tervjavaslat alapján számított

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

Melléklet Észrevételek

1

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/68-2/2016
Ügyintéző: Mohácsikné Takács Sarolta
Telefon: (06 1) 269 4550/2102

Tárgy: Biatorbágy új településrendezési eszközök - TSZT, HÉSZ, SZT - készítése
véleményezési szakasz, teljes eljárás
Hivatkozási szám: 19/3/2016

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

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

BIATORBÁGYI VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 2016 MÁR 29
Iktatás ideje: 03.29
Iktatószám: T-19-11/2016
Ügyintéző

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük tárgyi tervet és dokumentációt, melyre *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.) 38.§-a szerint az alábbi véleményt adjuk.

A vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételünk:

A „Megalapozó vizsgálat kiegészítése" dokumentumban a hatályos településrendezési tervek felsorolásának kiegészítése szükséges a 13. oldalon és a tervlapon (pl. a 19/2012.(VIII.1) és 21/2015.(XII.17.) rendelettel).

Jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos megjegyzéseink:
Településszerkezeti terv:

1. A TSZT-ben ábrázolt *országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények* a magasabb rendű jogszabállyal nem lehetnek ellentétesek, ezért a „Tervezett gyorsvasút felszín alatt" jelölés törlését kérjük. Az elnevezés helyesen: „tervezett nagysebességű vasút"
2. Javasoljuk a jelmagyarázatban előforduló vékony vonal-jelek hangsúlyosabb (vastagabb) vonallal történő jelölését a jól láthatóság céljából (pl. tervezett erdei kisvasút, regionális ivóvízvezeték, stb)
3. A tervlapon és jelmagyarázatban kérjük az egységes jelölést, a kis és nagy betűk egységes alkalmazását (pl. az „Má-gy" jel mellett az „Mgyü" jel is szerepel, valamint pl. MÁ- és Má ; K-Okt és K-okt, K-SZF és K-Szf stb)

Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv (SZT):

4. Az értelmező rendelkezések (3.§) felülvizsgálatát kérjük (pl. *házagosan zártsorú; támfalgarázs;*

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

telek erdőterületként fenntartható része fogalmak magasabb rendű jogszabályokkal való megfeleltetése, illetve helyes alkalmazása: pl. terepszint alatti építmény) továbbá javasoljuk kiegészíteni egyéb alkalmazott fogalommal: a „kialakult állapot" definíciójával.

5. Kérjük az OTÉK és Étv. –ben, valamint egyéb ágazati jogszabályban használt fogalmak és kifejezések alkalmazását, ezzel megkönnyítve a HÉSZ alkalmazását.(pl. a „rendeltetés" helyett **„rendeltetést szolgáló épület**"; a „szállásférőhely" helyett **„szálláshely-szolgáltatás"** illetve **„szálláshely"**;) A szubjektív megítélésre alkalmas, nem normatív előírások javítását vagy törlését kérjük. (Pl. 30.§ (1) a); 50.§)
6. Azon szakaszokat, **melyeket magasabb rendű vagy ágazati jogszabályok tartalmaznak**, kérjük törölni (pl. a zajvédelmi kategóriába sorolás a 9.§-ban; az általános előírásokban a 11.§ (5) bekezdést, az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai 22.§ (1) a) pontot, stb.)
7. Az elö-, oldal- és hátsókerttel kapcsolatos előírásoknál (23.§) javasoljuk ábrák beszúrását a jobb értelmezés céljából.
8. Javasoljuk a túlzott, vagy túlszabályozott előírások és korlátozások felülvizsgálatát, és csökkentését, az ellentmondások feloldását (pl. 23.§ (7); (9) bekezdések; a 24.§ ; 29.§ (5);)
9. A lakókocsi egy jármü, nem építmény, ezért kérjük ezek elhelyezésével kapcsolatos korlátozást törölni, vagy egyéb módon részletezve pontosítani (OTÉK 43.§)
10. A kerítés építésével kapcsolatos előírásokban szereplő ellentmondást kérjük megszüntetni (28.§ (1) és (5))
11. A táblázatokban szereplő rövidítéseket kérjük a lábjegyzetben értelmezni (pl. 33.§ „O" „Z" stb;) Csoportházas jellegü beépítési módot az OTÉK nem ismer, ezért javasoljuk felülvizsgálni.
12. Általánosságban javasoljuk, hogy az övezeti előírásokban a tervezett **összes rendeltetési egységek számát** is adják meg, a szabályozás ne korlátozódjon kizárólag a lakás rendeltetésü épületek elhelyezésére.
13. A GKSZ alövezeteit javasoljuk az OTÉK 2. mellékletében foglaltak szerint besorolni, és az övezeti előírásokat eszerint meghatározni.
14. Az OTÉK 7.§ (2) bekezdés szerint: *Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján* ***úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékü építési jogok és kötelezettségek illessék meg.*** *Az építési övezeten belül zártsorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható.*
    Fentiek alapján a HÉSZ-ben az olyan rendelkezéseket, melyek **nem** azonos jogokat és kötelezettségeket határoznak meg egy-egy övezetben, kérjük felülvizsgálni (pl. 47.§ b)

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

15. A településrendezési tervek egyeztetési eljárásának további rendjével kapcsolatban jelzem, hogy az esetlegesen eltérő vélemények tisztázása a R. 39.§ (1) bekezdése alapján történhet.
16. A R. 39.§ (2) bekezdése elöirja, hogy a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzökönyvet is – ismertetni kell a képviselö-testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselö-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.
17. Előzetesen jelezzük, hogy a R. 28. fejeztében meghatározott végső szakmai véleményezési szakaszban a R. 40.§ (1) bekezdésében rögzített összes dokumentum megküldése szükséges

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

Irodánk részére. Ezen dokumentumokhoz csatolni kell a polgármester nyilatkozatát, melyben rogzítésre kerül, hogy R. 29.§-ában rögzített partnerségi egyeztetés a helyi szabályokban megállapított eljárásrend szerint, megfelelően lefolytatásra került és a partnerségi egyeztetés eredménye a településrendezési eszközökben megfelelő módon figyelembevételre kerültek.

18. Felhívjuk szíves figyelmét, hogy a R. 28.§ (2) bekezdése szerint a koncepció, stratégia, településrendezési eszköz, vagy azok módosítása, véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentétes előírás hatályon kívül helyezése esetén.

Budapest, 2016. március 21.

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

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

2

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

4511
CH 04.
I - 19.18/2016

Tárgy: Biatorbágy Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosításának véleményezése	Ügyiratszám: 10.094/2016. Hiv. szám: 19/3/2016. Ügyintéző: Fülöpp Éva Telefon: (06 1) 269 4550 Melléklet: Tájékoztató

Tarjáni István polgármester úrnak
Biatorbágy Polgármesteri Hivatala
Biatorbágy
Baross Gábor u. 2/A.
2051

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet**, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: *Étv.*), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet** (a továbbiakban: ***OTÉK***) vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

A véleményezésre megküldött egyeztetési anyag alapján a jelenlegi tervmódosítás során az alábbi termőföldterületek övezeti átsorolását tervezik:

2-es számmal jelölt, különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezeti átsorolásra tervezett a 0135 hrsz-ú, megközelítően 17,5 ha nagyságú, települési viszonylatban túlnyomó részben átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület. Figyelembe véve a település belterületén meglévő beépítetlen területek nagyságát az övezeti átsorolást termőföldvédelmi szempontból nem látom indokoltnak.

5-ös számmal jelölt, különleges beépítésre szánt oktatási területi besorolásra tervezett a 04/26-30 hrsz-ú, megközelítően 3,4 ha nagyságú, teljes területében átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Az érintett területtel kapcsolatban a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya – illetve annak jogelődje - 10.313-3/2013 számú módosított véleményében nyilatkozott, melyben nem emelt kifogást az övezeti átsorolás ellen azzal a kikötéssel, hogy a korábban e célra kijelölt terület mezőgazdasági övezetbe kerüljön visszasorolásra. E feltételt az Önkormányzat kártérítési felelőssége miatt teljesíteni nem tudta, ezért a Barackvirág elnevezésű területet egy részét ajánlotta fel csereterületként, melyet a Földhivatali Főosztály elfogadott. Ennek megfelelően a 12-es számmal jelölt módosítás ellen sem emelek kifogást.

8-as számmal jelölt, kereskedelmi szolgáltató övezetbe sorolni kívánt a 017/5-17, 020/27-30, 020/33-72 és 022/1-25 hrsz-ú, megközelítően 11,5 ha nagyságú, túlnyomó részben (6,5 ha) átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület. Figyelembe véve azonban, hogy közel 5 ha nagyságú átlagosnál jobb minőségű termőföldterület is érintett az övezeti átsorolással, valamint a tényt, mely szerint van a településen azonos célra kijelölt, de még fel nem használt terület és egyben hivatkozva a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfvt.) 6/B § (2) bekezdésének b) pontjában foglaltakra, az övezeti átsoroláshoz nincs lehetőségem hozzájárulni.

Földhivatali Főosztály
1051 Budapest, Sas utca 19.
Telefon: (06-1) 269-4550 Fax: (06-1) 269-4564
E-mail: pest_m@takarnet.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

11-es számmal jelölt, különleges beépítésre szánt sporterületi övezetbe sorolni kívánt a (volt) zártkerti fekvésű 6930/1-15 hrsz-ú, megközelítően 1,4 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnák gyengébb minőségű termőföldterület. Figyelembe véve elsősorban az érintett termőföldterület (volt) zártkerti fekvését, valamint az érintett termőföld átlagosnál gyengébb minőségét, az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emelek.

13-as számmal jelölt, különleges beépítésre szánt rekreációs területi övezetbe sorolni kívánt a 0158/1, 0158/3, 0158/7, 0158/9-13 és 0156 hrsz-ú, megközelítően 23 ha nagyságú, teljes területében átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Figyelembe véve a termőfoldterület átlagosnál jobb minőségét és az arra vonatkozó termőföldvédelmi jogszabályban foglaltakat az érintett terület mezőgazdasági övezetben történő szerepeltetése lenne indokolt, hiszen a kialakítani kívánt övezetben engedélyezett beépítés a Tfvt. más célú hasznosításra vonatkozó rendelkezéseibe ütközik.

A tervben övezeti átsorolásra tervezett további területek külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, így hatáskör hányában e területek tekintetében nyilatkozni nem áll módomban.

Biatorbágy Város területe összesen 4411,59 hektár, amelynek **72,3 %-a termőterület**. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület **1792,80 hektár** (ez a teljes terület 40,6 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	2	36,50	226,8021	33,25
kert	1	45,20	1,9962	23,16
	2	36,50	48,9354	
szántó	1	50,40	5,1632	30,78
	2	45,20	34,2828	
	3	41,70	202,4778	
	4	34,80	244,6949	
szőlő	1	125,10	0,0974	45,89
	2	97,30	1,6130	
	3	78,20	7,8169	
	4	46,90	41,2881	
gyep (legelő)	2	9,70	2,4407	3,40
	3	5,20	81,2393	
gyep (rét)	3	38,20	10,8007	34,45
	4	34,80	18,2497	

A <u>termőföld védelméről</u> szóló <u>2007. évi CXXIX. törvény</u> (Tfvt.) tartalmazza a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

Felhívom figyelmét, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései **szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket**, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányaüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során **legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire**, hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogköre mellett –e törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél

Földhivatali Főosztály
1051 Budapest, Sas utca 19.
Telefon: (06-1) 269-4550 Fax: (06-1) 269-4564
E-mail: pest_m@takarnet.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület. Ezzel kapcsolatban tájékoztatom, hogy ***Biatorbágy Város belterületén 718 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 219,2345 ha. Mindezeket figyelembe véve újabb beépítésre szánt területek kijelölése termőföldvédelmi szempontból nem támogatható!***

A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a **földvédelmi eljárásra**, valamint az **Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat**.

A Tfvt. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása **külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag**. Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak **kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen** abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A **földvédelmi eljárás** a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 05.) FM rendelet alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

Az **Önkormányzatok** vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag** az Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon **igazolnia kell**. A kérelem elbírálásánál **elutasítási ok lehet**, ha a kérelemmel érintett termőföldterület **nem szomszédos a belterülettel**, valamit, ha a földrészlet(ek) **átlagosnál jobb minőségűek** és a **belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak**. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet **el kell utasítani**, ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.
Budapest, 2016. március 23.

Üdvözlettel:

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Dr. Kiss Balázs
főosztályvezető

Tájékoztatásul kapja:
Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya

Földhivatali Főosztály
1051 Budapest, Sas utca 19
Telefon (06-1) 269-4550 Fax (06-1) 269-4564
E-mail: pest_m@takarnet.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Tájékoztató a termőföldek védelméről a 2007. évi CXXIX. törvény előírásairól

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény II. fejezete tárgyalja a termőföld hasznosítására, a **termőföld mennyiségi védelmére (földvédelemre)** és a földminősítésre vonatkozó szabályokat. Az új törvényi szabályozás célja, hogy a termőföldek - s ezen belül is elsősorban **a jó minőségű földek - termőképességének, és mennyiségének fenntartása biztosított legyen**, és hogy az előírásoknak az ingatlanügyi hatóság (továbbiakban földhivatal) az eljárása során kellően érvényt tudjon szerezni.

Termőföldnek minősül /1994. évi LV. törvény 3.§ a) pontjában meghatározva/ a település külterületén, az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként nyilvántartott földrészlet és mint ilyen a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény hatálya alá tartozik, a Tfvt. 1.§ (4) bekezdésében foglaltak kivételével.

A korábbi szabályozás hiányosságát küszöböli ki a törvény azzal, hogy külön szabályokat állapít meg arra az esetre, amikor a **földvédelem szempontjait a földhivatal** nem ügydöntő hatóságként, hanem más hatóságok előtt folyó eljárásokban **szakhatóságként érvényesíti**. A **szakhatósági hozzájárulást meg kell tagadni**, ha az engedélyezés iránti **kérelem átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint**, azonban a tervezett tevékenység végzésére, létesítmény elhelyezésére hasonló körülmények és feltételek esetén átlagos, vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken is sor kerülhet.

A törvény rögzíti, hogy milyen tevékenységek minősülnek a termőföld más célú hasznosításának, s hogy csak az ingatlanügyi hatóság előzetes engedélyével lehet termőföldet más célra hasznosítani. Kimondja, hogy a földhivatal engedélyének hiánya esetén a **más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglalt jogkövetkezmények alól**, továbbá **más hatóságok a termőföldet érintő engedélyezési eljárásuk során kötelesek meggyőződni arról, hogy rendelkezésre áll-e a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló ingatlanügyi hatósági határozat.**

A termőföld más célú hasznosítását engedélyező **földhivatali határozat hiányában más hatóságnak az eljárását fel kell függesztenie**. Ezen előírást az a gyakorlatban számtalanszor előforduló eset indokolja, hogy a termőföld igénybevételével járó engedélyköteles beruházások alkalmával a beruházók arra való hivatkozással kérik a földvédelmi eljárás lefolytatásának mellőzését, hogy más hatóság (pl. az építésügyi hatóság) megadta számára az engedélyt, így jóhiszeműen járt el, amikor a termőföldet más célra hasznosította. Ugyanakkor **földvédelmi hatáskörrel kizárólag a földhivatal rendelkezik**, így más hatóság a földvédelem szempontjait nem érvényesítheti a saját engedélyezési eljárásában.

Más célú hasznosításnak minősül: A hasznosítási kötelezettségtől való olyan eltérés (időleges, vagy végleges), **mellyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági művelésre alkalmatlanná válik**, a **termőföld belterületbe vonása** és az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá nem tartozó üzem-, majorfásítás, az út, vasút és egyéb műszaki létesítményhez tartozó fásítás. /A hasznosítási kötelezettségre vonatkozóan a Tfvt. 5.§ (1) bekezdése rendelkezik, melynek értelmében a földhasználó köteles – választása szerint – a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy a termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellet a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni. Nem illeti meg a földhasználót ez a választási lehetőség szőlő és gyümölcsös esetében, mivel a törvény kategorikusan előírja, hogy szőlőt és gyümölcsöst a művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani./

Nem minősül más célú hasznosításnak, földrendező és földkiadó bizottságokról szóló törvény hatálya alá tartozó, a részarány földkiadási eljárás során, továbbá az ezen eljárásban keletkezett osztatlan közös tulajdonok megszüntetése során keletkező új földrészletek megközelítésére szolgáló utak kialakítása.

A földvédelmi eljárás keretében külön szabályok kerültek megállapításra a végleges más célú hasznosítás egyik speciális esetére, a **külterületi termőföldek belterületbe vonására**.

A **belterületbe vonással** kapcsolatban felhívom a figyelmet a Tfvt. 15. §-ra, mely szerint **külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő**.

A kérelem megalapozottságát az önkormányzatnak – az érintett földrészletek helyrajzi számait és a terület-felhasználási célt tartalmazó – képviselő-testületi döntéssel, valamint a településszerkezeti terv kivonatával kell igazolnia. A kérelemhez az önkormányzatnak mellékelnie kell arra vonatkozó írásbeli nyilatkozatát, miszerint a földrészleteket a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül felhasználni tervezi, **ennek hiányában el kell utasítani a kérelmet,** kivéve új község alakításának és településegyesítés megszüntetésének eseteit.

Belterületi, illetve beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatóak belterületbe.

A **kérelem elutasításának oka lehet**, ha a kérelemmel érintett termőföldterületek nem szomszédosak belterületi földrészletekkel, vagy a kérelmezett átlagosnál jobb termőképességű területek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak a belterülettel. (szomszédos földrészlet az is, melyet árok, vagy csatorna választ el a belterülettől)

Termőföldet más célra igénybe venni csak kivételesen, elsősorban gyengébb minőségű termőföld igénybevételével lehet.

Átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, vagy helyhez kötött beruházás (meglévő létesítmények bővítése, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítése, bányaüzem és más természeti kincs kitermeléséhez szükséges létesítmény telepítése) **céljából lehet. Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.**

Földhivatali Főosztály
1051 Budapest, Sas utca 19
Telefon: (06-1) 269-4550 Fax: (06-1) 269-4564
E-mail: pest_m@takarnet.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Hulladéklerakó céljára csak mezőgazdasági művelésre alkalmatlan, vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföldet lehet más célra hasznosítani.

A más célú hasznosítás iránti kérelemnek tartalmaznia kell: az érintett földrészletek helyrajzi számát, a más célú hasznosításhoz szükséges teljes területigényt, annak célját, ha időleges az igénybevétel, akkor időtartamát és az igénybevevő megnevezését valamint lakcímét (székhelyét).

A kérelemhez mellékelni kell: az ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát, melyen fel kell tüntetni a más célra hasznosítani tervezett területet. Csatolni kell a terület-kimutatást, kivéve, ha a tervezett más célú hasznosítás az ingatlan teljes területét érinti. Kötelezettségvállaló nyilatkozat a járulékmentesség igénybevételéhez, ha a tervezett igénybevétel 2 ha-t meg nem haladó nagyságú területen települési, vagy megyei (fővárosi) szociális intézmény, egészségügyi, sportlétesítmény építése, temető létesítése, vagy bővítése céljára irányul. A nyilatkozatnak tartalmaznia kell, hogy az engedély jogosultja kötelezettséget vállal arra, hogy az építményt a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követően 15 évig rendeltetésszerűen csak az engedélyben meghatározott célra fogja hasznosítani.

A más célú hasznosítás engedélyezéséről szóló határozat öt éves **érvényességi ideje csökkentésre került négy évre**. Ugyanakkor új szabályként a törvény kimondja azt is, hogy az engedély jogosulljának írásbeli lemondó nyilatkozata esetén is érvényét veszti a határozat, mely érvénytelenítésről külön határozatot kell hozni. Ennek indoka, hogy az esetek döntő többségében a beruházónak több engedélyt kell beszereznie a termőföld igénybevételével járó beruházások megvalósításához. Az egymásra épülő engedélyezési eljárások nem mindegyike eredményes a beruházó számára, így előfordul, hogy például a földhivatal engedélyezi a termőföld más célú hasznosítását, de az építésügyi hatóság elutasítja az építési engedély iránti kérelmet, így a beruházás jogszerűen nem tud megvalósulni. Ebben az esetben lehetőséget kell adni a beruházónak arra, hogy amennyiben elál a termőföld igénybevételével járó beruházás megvalósításának szándékától, írásban lemondjon a termőföld más célú hasznosításáról szóló engedélyben foglalt jogosultságáról. Ennek hiányában a földhivatal az engedély négy éves érvényességi idején belül nem tud más személy kérelméről dönteni, hiszen azonos földterület más célú hasznosítását nem lehet többször engedélyezni.

A határozat érvényességi idején belül **azonos területre** benyújtott más célú hasznosítási kérelmet érdemi vizsgálat nélkül **el kell utasítani**.

A más célú hasznosítás engedélyezéséről hozott határozatát a földhivatal tájékoztatásul megküldi a talajvédelmi hatóságnak és az illetékes önkormányzatnak.

Annak érdekében, hogy a földhivatal tudomást szerezzen a termőföld tényleges igénybevételéről, a törvény előírja, hogy a más célú hasznosítás megkezdésének napját az igénybevevő köteles előzetesen a földhivatalnak bejelenteni. Ezen előírást az indokolja, hogy a termőföld végleges más célú hasznosításáért fizetendő földvédelmi járulék esedékességének időpontja - főszabály szerint - a tényleges igénybevétel megkezdéséhez fűződik, másrészt a földhivatal engedélye csak korlátozott ideig, négy évig érvényes, a bejelentés elmulasztása esetén a földhivatal az igénybevevőt földvédelmi bírsággal sújtja.

Időleges más célú hasznosításnak minősül: ha a lábon álló termény megsemmisül, vagy terméskiesés következik be, vagy az időszerű mezőgazdasági munkák akadályozására kerül sor, vagy a talajszerkezet károsodik. Az időleges más célú hasznosításra szóló engedélyt legfeljebb 5 évre lehet megadni, melynek befejezését követően az igénybevevő köteles az ingatlan-nyilvántartásban rögzített előző állapotot helyreállítani és a termőföldet mező- vagy erdőgazdasági termelésre alkalmassá tenni. (eredeti állapot helyreállítása)

Időleges más célú hasznosításra irányuló kérelemhez mellékelni kell: az ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát, melyen fel kell tüntetni a más célra hasznosítani tervezett területet, a terület-kimutatást, kivéve, ha a tervezett más célú hasznosítás az ingatlan teljes területét érinti és az eredeti állapot helyreállítására készített tervet, mely előirányozza a helyreállításhoz szükséges munkák elvégzését. Az eredeti állapot helyreállítását a földhivatal és a talajvédelmi hatóság közös helyszíni szemlével ellenőrzi. Ha az eredeti állapot helyreállítása elfogadásra kerül, akkor erről a földhivatal határozatot hoz, melyben kiszabja a földvédelmi járulékot, valamint ha az igénybevétel engedély nélkül történt meg, akkor a bírságot is. Ha a helyreállítás nem kerül elfogadásra, akkor a földhivatal határozatot hoz, melyben új határidőt ad meg és a helyreállítás érdekében további munkák elvégzését írja elő.

Nem engedélyköteles, de az igénybevételt 8 napon belül be kell jelenteni a földhivatalnak az alábbi esetekben: villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog, vezetékjog, vízvezetési és bányaszolgalmi jog olyan gyakorlása, mely a talajvédelmi előírások betartását nem teszik lehetővé, továbbá azonnali intézkedés megtételét követelő természeti csapás (havária) elhárítása során történő időleges termőföld igénybevételekor.

A bejelentés elmulasztása esetén a földvédelmi járulékon felül, annak háromszoros összegét földvédelmi bírságként kell megfizetni.

A termőföld más célú hasznosítása esetén egyszeri földvédelmi járulékot kell fizetni, melynek alapját az érintett termőföld aranykorona értéke és művelési ága képezi. A járulék összegének megállapításáról a más célú hasznosítást engedélyező határozatban kell rendelkezni. A járulék megfizetésére az igénybevevőt, **belterületbe vonásnál az önkormányzatot kell kötelezni.** A járulék teljes összegének megfizetése végleges más célú hasznosítás esetén az igénybevétel megkezdésének napján, belterületbe vonás esetén az azt engedélyező határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül, időleges más célú hasznosítás esetén az eredeti állapot helyreállítását elfogadó határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül esedékes, megfizetése alól felmentés, részletfizetési és egyéb kedvezmény nem adható. A járulék és bírság összege 10.000 forintnál nem lehet kevesebb.

Más célú hasznosítás engedély nélkül: Szigorú a szabályozás azokkal szemben, akik földhivatali engedély nélkül hasznosítanak termőföldet más célra, mely esetre a törvény előírja, hogy a **más célra engedély nélkül hasznosított termőföldet eredeti állapotába helyre kell állítani**, kivéve, ha a földhivatal – földvédelmi szempontok mérlegelése alapján, indokolt esetben – kérelemre a más célú hasznosítás folytatásához hozzájárul.

Földhivatali Főosztály
1051 Budapest, Sas utca 19
Telefon: (06-1) 269-4550 Fax: (06-1) 269-4564
E-mail: pest_m@takarnet.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

A más célú hasznosítás folytatására irányuló kérelmet az engedély nélküli más célú hasznosítással kapcsolatos első földhivatali intézkedés közlésétől számított 30 napon belül lehet előterjeszteni. Az igénybevevőnek a kérelemhez mellékelnie kell a tulajdonos, illetőleg haszonélvezet fennállása esetén a haszonélvező hozzájáruló nyilatkozatát.
Termőföld engedély nélküli hasznosításának minősül, ha a más célú **hasznosítás megkezdésekor az engedélyezés még nem történt meg**, vagy az igénybevevő az **engedély előírásaitól eltérően hasznosítja** más célra a termőföldet. Amennyiben a fenti két eset 10 éve bekövetkezett, mellőzni kell az engedély nélküli más célú hasznosítással kapcsolatos eljárás lefolytatatását, azzal a kiegészítéssel, hogy a 10 éves időtartam beálltának bizonyítása az igénybevevőt, illetőleg a tulajdonost (haszonélvezőt) terheli. A földhivatal az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről, illetőleg a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulásról szóló határozatát tájékoztatás céljából közli a talajvédelmi hatósággal és az illetékes önkormányzattal is. Az eredeti állapot helyreállításának elrendelése vagy a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulása esetén a földvédelmi bírságot és a termőföld időleges vagy végleges más célú hasznosításáért a földvédelmi járulékot meg kell fizetni.

Ha az azonnali intézkedés megtételét igénylő veszélyhelyzet (havaria) esetén történő termőföld-igénybevétel alapján az eredeti állapot nem állítható helyre, a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulás mellett az ingatlanügyi hatóság kizárólag a termőföld végleges más célú hasznosításáért fizetendő földvédelmi járulék kiszabásáról rendelkezik.

A jelenleg mezőgazdasági hasznosítású területek tervezett más célú hasznosításánál, illetve a **fejlesztési irányok** és **arányok** meghatározása során – az általános jogszabályi követelmények érvényre juttatása mellett – figyelemmel kell lenni az adott településre egyedileg jellemző **helyi adottságok**ra is. Az fenti törzskönyvi adatok ehhez szolgálnak kiindulási alapul, a tervezésnél ezekre mindenféleképpen tekintettel kell lenni.

A fentieken túl kérem, hogy a tervek készítése során az OTÉK 4. § (4) bekezdését is vegyék figyelembe, mely szerint: „A szabályozási terv jóváhagyandó munkarészét az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatának felhasználásával kell elkészíteni." Ezen rendelkezés szigorú betartása egyébként – a könnyebb beazonosíthatóság miatt – a szabályozás alá vont területek helyrajzi számait is tartalmazó egyeztetési tervanyagok véleményezhetőségét is jelentősen elősegíti.

Földhivatali Főosztály
1051 Budapest, Sas utca 19
Telefon: (06-1) 269-4550 Fax: (06-1) 269-4564
E-mail: pest_m@takarnet.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

3

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 5061
Iktatás ideje: 2016 ÁPR 12
Iktatószám: F-19/25/2016
Ügyintéző:

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATAL

Ügyiratszám PE-06/OR/131-4/2016.
Előzményi ügyiratszám:PE-06D/OR/131-1/2016.
Ügyintéző: André Katalin, Szatmári Klára, Novotnik Ádám
Telefon: 06-1/485-6969

Tárgy: Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata - Vélemény

Hiv. szám: 19/3/2016.

Tarjáni István polgármester részére
Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal

Biatorbágy
Baross G. u. 2/a.
2051

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel kézhez kaptuk Biatorbágy város településrendezési eszközeinek véleményezési dokumentációját, amivel kapcsolatban a következő észrevételeket tesszük.

Biatorbágy város teljes közigazgatási területére 2016-ban aktualizált Örökségvédelmi Hatástanulmány (továbbiakban ÖH) részletes, a *régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) meghatározott tartalmi követelményeknek eleget tesz. Tájékoztatjuk, hogy az ÖH-ban említett, korábban III. bírság kategóriába tartozó műemlékek (72. oldal) - tekintettel arra, hogy *az örökségvédelmi bírságról* szóló 191/2001. (X.18.) Korm. rendelet, amely a műemlékeket a bírság szempontjából I-II-III. kategóriába sorolta, 2015. december 30-tól módosult -, kivétel nélkül a II. kategóriába kerültek. Ennek következtében súlyosabb bírsággal kell számolni jogsértés esetén, továbbá e műemlékek jogszabályban meghatározott környezete továbbra is védelem alatt maradt, mint műemléki környezet.

Művi értékvédelemmel kapcsolatban az alábbi véleményt alakítottuk ki:
Jelezzük, hogy a védelmi-korlátozás tervlapon a műemlékek jelölése pontatlan, illetve műemléki környezetük jelölése hiányos. Kérjük ezért, hogy a fent említett 191/2001. (X.18.) Korm. rendelet ismeretében a Településszerkezeti Tervre, valamint a szerves részét képező védelmi-korlátozást bemutató tervlapra minden műemléket csak egyszer, egyértelműen ábrázolva tüntessenek fel, és azok ex-lege műemléki környezeteit – az Alátámasztó munkarészben helyesen feltüntetett helyrajzi számokat alapul véve – szintén szíveskedjenek jelölni.

Az Alátámasztó munkarészben, illetve az ÖH-ban is említett övezeti módosítások műemléki érdeket egy esetben érintenek. Nevezetesen a Szily-kastély 455/2 hrsz.-ú ingatlan kertvárosias lakóterületből településközponti területté való átminősítése vonatkozásában. A változtatással kapcsolatban kifogással nem élünk, de felhívjuk szíves figyelmüket, hogy a műemléki környezetekben folyó építési engedélyezési eljárások során a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Településrendezési kódex) 22. §-a szerinti településképi véleményezési eljárással biztosítható a település helyi karakteréből fakadó sajátosságok betartása. Javasoljuk

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
1052 Budapest, Városház u. 7.
Telefon: 06-1/485-6969 Fax: 233-6911
E-mail: nagy.gabor@pmkh.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

ezért a HÉSZ kapcsán hivatkozási alapul a műemléki környezetek szabályozását is belefoglalni, akár a helyi védelem alatt álló épületek kritériumrendszerével összevonva.

Régészeti érintettséggel kapcsolatban a következő észrevételeket tesszük:

Az ÖH régészeti munkarésze részletesen bemutatja a település történetét az őskortól a középkorig, illetve az ott található régészeti lelőhelyeket: a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ (1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 1.) által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartás alapján – miként az ÖH is írja – Biatorbágy város közigazgatási területén 55 nyilvántartott régészeti lelőhely található, valamint további egy-egy Pátyon és Herceghalmon nyilvántartott lelőhely átnyúlik Biatorbágy területére. Felhívom a figyelmét, hogy az ÖH 5. oldalán jelzettek alapján 19 lelőhelynek több lehatárolása (eltérő méretű poligonja) van; hatóságom a hatályos jogszabályok alapján ezek teljes területét figyelembe kell, hogy vegye. A város közigazgatási területén (kiemelten) védett régészeti lelőhely nem szerepel a nyilvántartásban, ezért az ÖH 28. oldalán szereplő mondat (*„A Korm. rendelet 4.§ (3) bekezdésének a) pontja szerint megőrzésük érdekében a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet a földmunkával járó beruházással el kell kerülni, ami nem vonatkozik azok kutatására, illetve bemutatását célzó beruházásokra.”*) nem releváns.

Az ÖH a tervezett módosítási szándékokat alaposan megvizsgálta, jelezve, mely területek érintenek nyilvántartott régészeti lelőhelyeket. Miként a dokumentumban is szerepel, a 6. módosítási terület (10011. azonosító számú, „Biatorbágy – Kő-domb”) és a D módosítási terület (10012. azonosító számú, „Biatorbágy – Nagy-hegy alja”) közvetlenül veszélyezteti a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket, amelyek esetében – amennyiben nem lehetséges az elkerülésük – a földmunkával járó beruházások során megelőző feltárást (régészeti megfigyelés, próba- vagy teljes felületű feltárás) szükséges előírni.

Az ÖH 28. oldalán pontosításra szorul a régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenységek, építmények, létesítmények engedélyezésére irányuló eljárások szempontjából a területileg illetékes szakhatóság megnevezése: a Korm. rendelet 3. § a) pontja és a 1. számú mellékletének 13. pontja alapján Biatorbágy közigazgatási területén a **Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatalának Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya** illetékes.

További pontosításra szorulnak az ÖH régészeti vonatkozású jogszabályi hivatkozásai:

- az ÖH 29. oldalán *„a fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költség-előirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére”* rész már nem hatályos, továbbá a jogszabályi hivatkozás is helytelen (Kötv. 23. § (1). A *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 23/F. § szabályozza a nagyberuházások esetén végzett régészeti feladatellátás idő- és költséghatárát.

- szintén az ÖH 29. oldalán található egy pontatlan jogszabályi hivatkozás (Korm. rendelet 21. §) a feltárásra jogosult intézményekről (ld. alább, illetve a nagyberuházáshoz kapcsolódó megelőző feltárások régészeti feladatellátására vonatkozóan a Korm. rendelet 23. §)

Az alábbiakban a jelenleg hatályos, régészeti örökségvédelmi szempontból releváns jogszabályokat ismertetem. A településfejlesztés során megvalósítandó, földmunkával járó beruházásokat az alábbi jogszabályok figyelembevételével kell tervezni:

- A Kötv. 11. § értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak,

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
1052 Budapest, Városház u. 7.
Telefon: 485-696900 Fax: 233-6911
E-mail: nagy.gabor@pmkh.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

- A Kötv. 19. § (1) bekezdés szerint a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyon kitermelését is (a továbbiakban együtt: fejlesztések, beruházások), a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni.

- A Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló hatósági eljárásokban a Korm. rendelet 3. § a) pontja és 1. számú mellékletének 13. pontja alapján a Korm. rendelet 64. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében hatóságunkat szakhatóságként meg kell keresni.

- Amennyiben a régészeti területen olyan állapotromlással járó tevékenység történne, ami nincs hatósági engedélyezési eljáráshoz kötve, akkor a Korm. rendelet 4. § (1) bekezdésének értelmében az csak hatóságom engedélyével végezhető.

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

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

- A Kötv. 22. § (3) bekezdésének b) pontja szerint próbafeltárást lehet előírni, ha előzetes régészeti dokumentáció nem áll rendelkezésre, vagy annak készítéséhez jogszabályban meghatározottak szerint nem végeztek próbafeltárást, továbbá földkiemeléssel nem járó alapozási technikával tervezett beruházás valósul meg, illetve a nyilvántartott régészeti lelőhely jellege, intenzitása, térbeli kiterjedése vagy rétegsora nem ismert. A Kötv. 22. § (3) bekezdésének c) pontja alapján teljes felületű feltárást írható elő, amennyiben a beruházással érintett lelőhely vagy lelőhelyrész hazánk múltjának kiemelkedő fontosságú forrása, illetve ha a beruházás történeti városmag területén valósul meg, továbbá – a Kötv. 22. § (3) bekezdésének d) pontja szerint – ha a feltárás a tudományos ismereteket várhatóan jelentős új eredményekkel gazdagítja. A hatóság a Kötv. 22. § (4) bekezdése alapján a régészeti feladatokat a lelőhely különböző részei vonatkozásában eltérően is meghatározhatja.

- A régészeti szakfeladatok elvégzésére jogosult intézményről a Kötv. 20. § (4) bekezdése és a Kötv. 22. § (5) bekezdésének b) pontja rendelkezik. Biatorbágy Város közigazgatási területén megelőző feltárás végzésére gyűjtőterületében érintett területi múzeum hiányában megyei hatókörű városi múzeumként a **Ferenczy Múzeumi Centrum (székhely: 2000 Szentendre, Fő tér 2-5., Régészeti Titkárság – 2100 Gödöllő, Kiss J. u. 2.)** jogosult. A megelőző feltárásra a feltárásra jogosult szerv és a beruházó közötti szerződéskötést a Kötv. 22. § (10) bekezdése, a beruházó költségviselését a Kötv. 19. § (3) és (4) bekezdése írja elő.

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
1052 Budapest, Városház u. 7.
Telefon: 485-696900 Fax: 233-6911
E-mail: nagy.gabor@pmkh.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

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

- A Kötv. 22. § (2) bekezdése szerint a földmunkával járó beruházások előkészítése során előzetes régészeti dokumentáció (a továbbiakban: ERD) készíthető, különösen a földterület-kiválasztáshoz és nyomvonal-kijelöléshez; nem nagyberuházás esetén a beruházó az ERD készítésével feltárásra jogosult intézményt bízhat meg.

- Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a Kötv. 24. §-ában foglaltak szerint kell eljárni.

Végül jelezzük, hogy a tárgyi eljárás további szakaszaiban is részt kívánunk venni. Lehetőség szerint a dokumentum jóváhagyását követően szíveskedjenek egy annak egy példányát digitálisan adathordozón megküldeni.

Budapest, 2016. április 05.

Bánsághy Balázs járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala 100.

Nagy Gábor
osztályvezető

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
1052 Budapest, Városház u. 7.
Telefon: 485-696900 Fax: 233-6911
E-mail: nagy.gabor@pmkh.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

4

WG!

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 3395 2016 DEC 05.
Iktatás kódja:
Iktatószám: I-19/5/2016
Ügyintéző:

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Építmény Engedélyezési Osztály

Iktatószám: EE/6500-2/2016
Tárgy: Biatorbágy településrendezési eszközei módosításának véleményezése
Ügyintéző: dr. Papp Zoltán
Tel.: 468 0604
E-mail: papp.zoltán@nmhh.hu
Hiv. szám: 19/3/2016.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) **Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek** részünkre megküldött egyeztetési anyagát megvizsgálta.

A Hatóság tevékenységének – jogszabályban meghatározott – célja az elektronikus hírközlési piac zavartalan, eredményes működésének és fejlődésének, az elektronikus hírközlési tevékenységet végzők és felhasználók érdekei védelmének, továbbá a tisztességes, hatékony verseny kialakulásának, illetve fenntartásának elősegítése az elektronikus hírközlési ágazatban.

Mint azt a nagy sebességű elektronikus hírközlő hálózatok kiépítési költségeinek csökkentésére irányuló intézkedésekről szóló **AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS 2014/61/EU IRÁNYELVE** (2014. május 15.) is előírja a közeljövőben az új épületek esetén már a tervezési szakaszban meg kell jelölni, hogyan lehet biztosítani a szélessávú vezetékes és vezeték nélküli hírközlési infrastruktúrához való hozzáférést.

Biatorbágy helyi építési szabályzatáról szóló rendelet tervezetének (továbbiakban HÉSZ tervezet) a vezeték nélküli elektronikus hírközlés hálózatára és létesítményeire vonatkozó rendelkezései között magasabb rendű jogszabályokkal ellentétes előírások, illetve nem egyértelműen értelmezhető előírások találhatóak.

A HÉSZ tervezet 18. § (1) bekezdésben a közös eszközhasználatot szabályozzák, amire a vonatkozó előírásokat – adott feltételek fennállása esetén - az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény tartalmazza, a feltételek meglétét a Hatóság ellenőrzi, ezért a kérdés önkormányzati rendeletben való szabályozása nem indokolt, magasabb rendű jogszabályba ütközik.

A HÉSZ tervezet 18. § (2) bekezdésben foglalt előírás nem egyértelmű, hírközlési szempontból nem értelmezhető. A „multifunkcionális kialakítás" fogalmat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény illetve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet nem ismeri, a Hatóság kéri, hogy a rendeletalkotás során az építésügyi jogszabályokban által használt és definiált kifejezéseket alkalmazzák. Az antenna kialakítása nem lehet „multifunkcionális" legfeljebb az antennatartó szerkezet, de az is indokolatlan és nehezen értelmezhető korlátozást jelent.

A HÉSZ tervezet 18. § (3) bekezdésében a vezeték-nélküli létesítményekre vonatkozóan országos védelem alatt álló területekre fogalmaz meg tiltást. Az országos védelem alatt álló

1015 Budapest, Ostrom utca 23-25. • Levélcím: 1525 Budapest, Pf. 75. • Telefon: (+36 1) 457 7100 • Fax: (+36 1) 356 5520 • E-mail: info@nmhh.hu

NMHH

területeken (pl. védett természeti terület, világörökség területe, örökségvédelem) történő építés lehetőségét illetve az engedélyezés feltételeit magasabb rendű jogszabályok szabályozzák (pl. 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről), ezért önkormányzati rendeletben való tiltás nem indokolt, magasabb rendű jogszabályba ütközik.

Az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény 94. § (1) bekezdése előírja, hogy „A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerüsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál - a külön jogszabályban meghatározott módon - biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét."

A Hatóság véleménye szerint **a megküldött rendelet-tervezet előírásai nem biztosítják** az elektronikus hírközlési piac zavartalan, eredményes működéséhez és fejlődéséhez, továbbá a tisztességes, hatékony verseny kialakulásának biztosításához **szükséges módon az építmények elhelyezését**.

A Hatóság kéri a rendelet-tervezet fentiekben kifogásolt előírásainak felülvizsgálatát, és a tervezet módosítását oly módon, hogy az a szolgáltatók részére előírt lefedettség biztosításához és az előfizetők zavartalan ellátásához szükséges infrastruktúra kiépítését tegye lehetővé.

A Hatóság a fentiek alapján kéri a rendelet-tervezet előírásainak felülvizsgálatát, és a tervezet módosítását

Fenti véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § szerinti egyszerüsített eljáráshoz adta a Hatóság.

Budapest, 2016. március 3.

Tisztelettel:

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala 20.

dr. Rajnai Judit
osztályvezető

2

6

NKH NEMZETI KÖZLEKEDÉSI HATÓSÁG

NKH30059876

Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal

Biatorbágy Város Polgármestere

Tarjáni István

Biatorbágy
Baross Gábor u. 2/a.
2051

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 4125 2016 MÁRC 22.
Iktatás ideje: 03. 23.
Iktatószám: T-1917/2016
Ügyintéző:

Tárgy: Vélemény kérés Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ és SZT) módosítási eljárásában a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § alapján
Ikt. szám: UVH/UH/54/4/2016.
Hiv. szám: 19/3/2016.
Ügyintéző: Balassa András
Telefon: +36 1 474 1712
E-mail: balassa.andras@nkh.gov.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

Biatorbágy város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos megkeresésére a Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal részéről az alábbi véleményt adom.

A levele mellékleteként elektronikus adathordozón megküldött – az OBELISZK Stúdió Tervező és Szolgáltató Kft. által 2016 februárjában készített – dokumentáció alapján és a korábbi véleményezési szakasz során Hivatalom UVH/UH/33/9/2015. számú, 2015. május 28-án kelt véleménye figyelembevételével, a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban észrevételt nem teszek, annak elfogadását támogatom.

Érintett államigazgatási szervként fenti véleményemet a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (3)-(4) bekezdése alapján, a rendelet 9. melléklet 9. pontja szerinti véleményezési jogkörömben adtam.

Budapest, 2016. március 16.

Bíró József
Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatalt vezető
elnökhelyettes nevében és megbízásából:

Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal

Szalai György
osztályvezető

Út- és Hídügyi Főosztály
Engedélyezési és Forgalomszabályozási Osztály
1066 Budapest, Teréz krt. 62. • 1387 Budapest 62., Pf.: 30. • telefon: +36 1 474 1770 • fax: +36 1 331 9917
www.nkh.hu

7

FŐVÁROSI VÍZMŰVEK

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 5485
2016 ÁPR 21.
Iktatás ideje:
Iktatószám: T-19/26/2016
Ügyintéző:

Iktatószám: FV/5910/2016/739-3
5201600254830

FŐÉPÍTÉSZ

Biatorbágy Város Polgármestere
Tarjáni István
polgármester úr részére

Biatorbágy
Baross Gábor utca 2/a.

2051

Fővárosi Vízművek Zrt.
Mérnökszolgálati Osztály
Ügyintéző: Hajdu Lajos
Telefon: 465-2786
Fax: 349-1996
E-mail: Lajos.Hajdu@Vizmuvek.hu
Iktatószám: FV/5910/2016/739-3

Tárgy: Véleményezés - Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ, SZT) módosítási eljárásában a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 38.§ paragrafusa alapján tárgyalásos eljárásban

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük 19/3/2016 ügyirat számú megkeresésüket a településrendezési eszközök véleményezésével kapcsolatban. A véleményezésre megküldött dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi véleményt adjuk:

A településrendezési eszközökben megfogalmazott célokkal egyetértünk, azokat támogatjuk.

Kérjük továbbtervezéskor az alábbi észrevételeink figyelembevételét:

Tekintettel arra, hogy a biatorbágyi szennyvíztisztító telep jelenlegi 2.000 m^3/nap kapacitásának további 1.000 m^3/nap kapacitással történő bővítését a rendelkezésünkre álló információk alapján a Város 2009. év óta fontosnak tartja, (melyhez a létesítési engedélyes tervek akkoriban elkészültek), javasoljuk, hogy a stratégiai programba kerüljön bele nevesítve a szennyvíztisztító telep fejlesztése (pl: KEHOP pályázaton keresztül).

A közművesítés megoldása az Önkormányzatot terheli, a lakossági igények esetén akár finanszírozási kötelezettséggel. A Telep jelenlegi kihasználtsága, a várható rákötések és bebocsátások növekedése, a Tópark és egyéb fejlődési potenciálok azt indokolttá teszik.

Függetlenül attól, hogy melyik ágazati operatív programban pályáznak, kívánatosnak tartanánk, ha a fejlődési potenciálokat és annak vízellátási és szennyvízelvezetési stratégiáját konkrétan tartalmazná az anyag és említés szintjén leírnák, hogyan, milyen forrásból kívánják azt megoldani.
Az egyes fejlesztési területek közműellátásával kapcsolatban felmerülő teendőket a releváns tervezési fázisokban meg fogjuk határozni. Ehhez kérjük, hogy az eddigiekhez hasonlóan már a tervezés kezdeti fázisában szíveskedjenek a folyamatba bevonni Társaságunkat. A megvalósítási folyamat során együttműködünk a T. Önkormányzattal, a tervezőkkel, beruházókkal.

Újrapapír használatával is védjük vizeinket.

FŐVÁROSI
VÍZMŰVEK

Kérjük, a Fővárosi Vízművek Zrt.-t érintő szabályozási elképzelések elözetes egyeztetését Társaságunkkal a további tervezési fázisokban is.

Javasoljuk a Társaságunk által kezelt ingatlanok tervekben meghatározott övezeti besorolásainak és övezeti előírásainak vizsgálatát, annak figyelembevételével, hogy a meglévő (vagy tervezett) technológia által szükséges építmények megfeleljenek valamennyi övezeti előírásnak, a terület tényleges használatának, funkciójának.

A további tervezési fázisokban, Társaságunk adatszolgáltatási illetve egyeztetési igény esetén készséggel áll a T. Önkormányzat és a Tervezők rendelkezésére.

Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2016. április 04.

Tisztelettel:

SZ_224/004
FŐVÁROSI VÍZMŰVEK
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Mérnökszolgálati osztály

Pálfy Gábor
műszaki beruházási igazgató

Mózes Gábor
mérnökszolgálati osztályvezető

Fővárosi Vízművek Zártkörűen Működő Részvénytársaság • Székhely: Budapest XIII., Váci út 23-27. • Postacím: 1325 Budapest, Pf.: 355
Telefon: (1) 465 2400 • Telefax: (1) 465 2961 • E-mail: vizvonal@vizmuvek.hu • www.vizmuvek.hu • Bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 11794008-20510491
Cégbíróság: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság • Cégjegyzékszám: 01-10-042451

Újrapapír használatával is
védjük vizeinket.

8

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 1192
Iktatás ideje: 2016. MÁRC 23. 03
Iktatószám: F - 19/8/2016
Ügyintéző:

PEST MEGYEI FŐÉPÍTÉSZ
1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – TEL: 06 1 233-6861 – FAX: 06 1 233-6884 – MOBIL: 06-20-9369-607
PANYIZ@PESTMEGYE.HU

Tarjáni István
polgármester úr részére

Biatorbágy Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

2051 Biatorbágy
Baross Gábor u. 2/a.

Ikt. szám: 242-5/2016
Hiv. szám: 19/3/2016

Ügyintéző: Szabóné Pányi Zsuzsanna
Tel: 06-1-233-68-60
Fax: 06-1-233-68-90
Email: pamyiz@pestmegye.hu

Tárgy: Biatorbágy város új településrendezési eszközeinek készítésére vonatkozó, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 38. § (4) bekezdésének megfelelő vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

Biatorbágy város új településrendezési eszközeinek készítéséről tájékoztató, hivatkozott iktatószámú, *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 Településrendezési kódex) 38. § (2) bekezdése szerinti véleménykérő levelét köszönettel megkaptam, amelyre *a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény* 13/A. § (3)-(5) bekezdésének, valamint *a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rend.* 9. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően az alábbi nyilatkozatot teszem.

Mivel Biatorbágy új településrendezési eszközeinek készítése *az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény* valamint *a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény* előírásainak megfelel, ezért **a terv képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.**

Kérem azonban, hogy az alábbi észrevételeknek megfelelően javítsák ki a terv egyes részdokumentumait a végső szakmai véleményezési szakasz megkezdéséig.

Szöveges munkarészek

Településszerkezeti terv leírása

- 11. oldal – Az OTÉK 6. § (5) bekezdése szerint: „A (3) bekezdésben foglalt egyes területfelhasználási egységek a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bonthatók." Ez alapján a mezőgazdasági területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint „4.1. kertes mezőgazdasági" vagy „4.2. általános mezőgazdasági" területek lehetnek, amely kategóriák tovább bontásával lehet a „korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek (Mtv)" és a „gyümölcsös mezőgazdasági területek (Mgyü)" besorolását meghatározni.
- 13. oldal – „Kisvasút építése - turisztikai célból tervben az önkormányzat tervei között szerepel egy Biatorbágy – Budafok útvonalon haladó kisvasút építése

a régi vasút nyomvonalán, ennek biatorbágyi szakaszát feltüntettük a szerkezeti terven." – Erről az elképzelésről célszerű lenne a többi érintett települést és kerületet is tájékoztatni.

- 13-19. oldal – Nem célszerű a régészeti lelőhelyek, műemlékek, helyi védelem alatt álló értékek és területek hrsz.-os felsorolását a Településszerkezeti terv leírásában szerepeltetni, mert azok esetleges változása az önkormányzati határozat módosítását igénylik.

- 38. oldal – Az OTrT 31/B. §-a alapján:

  „A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni:
  c) a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (a továbbiakban: BATrT.) megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül
  ca) a cb) alpont kivételével a BATrT. térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásait,
  cb) a vízgazdálkodási térség vonatkozásában az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírását
  kell alkalmazni,"

  6. § (2) bekezdés e) pontja szerint „a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;"

Ez alapján kérem javítani a táblázat vízgazdálkodási térségre vonatkozó sorának középső oszlopában szereplő szövegrészt. Szintén javítandó a 48. oldalon szereplő táblázatban a G oszlop e térségre vonatkozó értéke 10%-ról 15%-ra.

- 38. oldal – Javaslom az alábbi mondat javítását: „Egyéb, a térségi területfelhasználással összefüggő előírásoknak valóelőírásoknak való megfelelőségek igazolása:"

- 51. oldal – a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. mellékletének 6. pontja szerint a TSZT leírásnak tartalmaznia kell a biológiai aktivitásérték számítási eredményét. A Leírás 51. oldalán szerepel egy érték, de az igazolásánál a BIA érték szinten tartását kell igazolni, így – annak ellenére, hogy egy új TSZT jön létre –, ez a fejezet kiegészítendő.

Megalapozó vizsgálat

- 9. oldal – A Biatorbágyon áthaladó Budapest – Balaton kerékpárút nem része az Euro-Velo hálózatnak, a szöveg javítandó (hasonlóképpen az Alátámasztó munkarész 71. oldalán is.)

- Megfontolásra javaslom egy tervezett kerékpárút kijelölését a 8104. j. út mentén is, vagy egyéb, kedvezőbb útvonalon (pl. a Benta-patak partján) a Sóskút, Érd felől érkező kerékpáros forgalom kiszolgálására, az EuroVelo6 és a Budapest – Balaton kerékpárút összekötése érdekében.

Rajzi munkarészek

- Célszerű lenne olyan fájl-neveket adni az egyes rajzoknak, amelyből egyszerűen felismerhető az adott tervlap tartalma (pl. mintakeresztszelvények).

Településszerkezeti terv

- A tervezett oktatási központ piros jelölése hiányzik a tervlapról.

2

- A Viadukttól keletre – a védőerdő és egy intézményterület között – a tervezett kisvasút egy hosszú ingatlanon (talán közterületen) vezet, amely a terven kertvárosias lakóterület besorolású. Meggondolásra javaslom e sáv közterületi kialakítását a kerékpárút és a vasút átvezetésének egyszerűbb megvalósíthatósága érdekében.

Védelmi terv javaslat

- A terven jelölt védőtávolságok méreteit is ábrázolni kell.
- Az egymáson futó jelölések esetén célszerű lenne a különböző határvonalakat kissé széthúzni egymástól az áttekinthetőség és egyértelmű jelölés érdekében.
- A jelmagyarázatban a műemlék kétszer szerepel.
- A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. melléklete „II. Védelemmel és korlátozással érintett területek, egyéb elemek jelölése" című táblázatának 2.2.10. pontja kötelezően jelölendő elemként sorolja fel az egyedi tájértékeket. Bár köztudott, hogy nincs hiteles adatszolgáltatás, de a fellelhető adatok alapján kérem ezek jelölését a tervlapon.
- A jelölések sok esetben nem a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. mellékletében meghatározott vonaltípusok alkalmazásával kerültek ábrázolásra.

Szabályozási terv

- A nem telekhatáron húzódó övezethatárok helye kótázással pontosítandó.
- A terv majdnem minden utcát szabályoz. Helyenként a szabályozás szinte takarja az utcai telekhatárokat, sok helyen az utca mindkét oldalán, ezért felvetődik a kérdés, hogy végrehajtható lesz-e a Szabályozási terv, lesz-e az Önkormányzatnak lehetősége a kártalanításokat, kerítés és közmű áthelyezéseket finanszírozni az esetenként kb. 0,5-1 méteres útszélesítésért. A szabályozásoknál tekintettel kell lenni arra is, hogy a szabályozási vonallal érintett telkek a telekalakításig nem építési telkek, tehát a tulajdonosok nem élhetnek pl. a CSOK adta lehetőségekkel, csak ha a tervezett közterületi határnak megfelelő telekmegosztást elkészítették és engedélyeztették.
- A közterület-kapcsolattal nem rendelkező ingatlanok esetében (különös tekintettel a lakóterületekre) tervi szinten a megközelítés lehetőségét biztosítani kell.

Kérem fentiek szíves figyelembe vételét!

Budapest, 2016. március 18.

Üdvözlettel:

Pest Megye Főépítésze

Szabóné Pányi Zsuzsanna

3

2

DUNA-IPOLY NEMZETI PARK 1997

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ✉ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: 43/3/2016.
Ü.int.: Garamszeginé Németh Mónika
Tárgy: Biatorbágy Város új településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat készítése, környezeti értékelés - véleményezés
Hiv.sz.: 19/3/2016

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 5049
2016 ÁPR 11.
Iktatás ideje:
Iktatószám: T-19/24/2016
Ügyintéző:

Tarjáni István,
polgármester
Biatorbágy Város
Polgármesteri Hivatal
Biatorbágy
Baross Gábor utca 2/a
2051

Tisztelt Polgármester Úr!

Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatban az Igazgatóságunk részére megküldött véleményezési tervdokumentáció, valamint a tervekhez kapcsolódóan készített környezeti értékelési dokumentáció alapján táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adjuk:

A tervdokumentációban ismertetett módosítások közül az alábbiakban megjelölt elemekkel kapcsolatban teszünk észrevételt:

- **A 0135 hrsz-ú, Natura 2000 kijelölés alatt álló ingatlan korlátozott használatú mezőgazdasági övezetből (M-1 övezet) különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezetbe (Kb-R2 övezet) történő átsorolása**

  Észrevétel:
  A Biatorbágy, 0135 hrsz-ú ingatlan az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet alapján az *Érd-Tétényi plató elnevezésű, HUDI20017 jelölésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület* (Natura 2000 terület) részét képezi. Továbbá az ingatlan területe az 5/2006. (05.25.) számú Ök. rendelet értelmében a *Nyakaskő – Ürgehegy Helyi Természetvédelmi Terület* részeként helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt is áll.
  A 43/2012. (V.3.) VM rendeletnek megfelelően kidolgozott és 2015.04.01-én jóváhagyott HUDI20017 Érd-Tétényi plató kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület *fenntartási tervében* foglaltak alapján a terület elsődleges és stratégiai jellegű rendeltetése, hogy megőrizze a szarmata mészkő gyeptársulások mára fragmentálódva megmaradt elemeit, az ott található jelölő növény és állatfajokat, valamint azok élőhelyeit. Az Igazgatóságunkon nyilvántartott adatok alapján a megjelölt földrészlet nagy részén szubpannon sztyeppék (6240) Natura 2000 jelölő élőhelytípus található. Az élőhely számos, a 13/2001. (V.9.) KöM rendelet értelmében védett növényfaj élőhelye. A rendeltetésnek megfelelően természetvédelmi célkitűzés a területen zajló szukcessziós folyamatok visszafordítása, a túlzott cserjésedés meggátolása, leginkább foltoló gyérítéssel, majd kíméletes, extenzív legeltetéssel. Fontos kezelői feladat továbbá az inváziós folyamatok visszaszorítása. A célkitűzések elérése érdekében a jóváhagyott fenntartási terv az ingatlan területét *extenzív legeltetésre javasolt területek elnevezésű kezelési egységbe (KE2) sorolja,* továbbá a védendő terület természeti adottságait alapul véve (sekély talaj) legeltetésre csak a juh és a kecske tartását javasolja. Mindezek alapján megállapítható, hogy védendő természeti értékek hosszú távú megőrzéshez elengedhetetlen, hogy az ingatlan területén a valós gazdálkodással megvalósuló mezőgazdasági területfelhasználás a jövőben is jellemző legyen. Ezt az elvárást támasztja alá a helyi jelentőségű természetvédelmi védettséget biztosító rendeletben meghatározott kezelési terv is, melyben

foglaltak szerint (7. § (3) bek.) a természetes és természetközeli gyepek, sziklagyepek esetében a hagyományos gyephasználattal történő fenntartás az előírt természetvédelmi stratégia.
Tekintettel az előzőekben részletezett természetvédelmi rendeltetésre, annak megőrzését szolgáló természetvédelmi kezelői célkitűzésekre, stratégiákra Igazgatóságunk megítélése szerint a benyújtott tervdokumentáció nem nyújt kellő alapot a tervezett övezeti átsorolással kapcsolatos végleges természetvédelmi kezelői álláspont kialakításához. Továbbá figyelembe véve a terület természeti érzékenységét alternatív lehetőségek feltárását, átgondolását is mindenképpen szükségesnek tartjuk.

Javaslat:
A tervezett övezeti (különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezet – Kb-R2) módosítás további egyeztetést igényel, valamint az egyeztetések eredményétől függően Natura2000 hatásbecslési dokumentáció elkészítése is szükséges lehet. Javaslatunkat a 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet előírási támasztják alá.

- **A korlátozott funkciójú mezőgazdasági rendeltetésű területek (Mtv övezet) szabályozása**

Észrevétel:
Jelen észrevételt abban az esetben tartjuk szükségesnek figyelembe venni, amennyiben az előző észrevétel tárgyát képező 0135 hrsz-ú ingatlan területe a hatályos mezőgazdasági övezetben marad.
A benyújtott tervjavaslat értelmében a tervezett HÉSZ az Mtv (korlátozott funkciójú mezőgazdasági rendeltetésű területek) övezetébe sorolja többek között a *helyi jelentőségű természetvédelmi területeket*. Továbbá az övezet területén belül (59. § (3) bek.) a gyep művelési ág megváltoztatását az elsőfokú természetvédelmi hatóság engedélyéhez köti. Ez a szabályozás a 0135 hrsz-ú ingatlan esetében több konfliktust is eredményezhet. Az ingatlan egyrészt a Nyakaskő – Ürgehegy Helyi Természetvédelmi Terület része. A védettségét kihirdető rendelet (5/2006. (05.25.) számú Ök. rend.) kezelési terve azonban egyértelműen tiltja ezt az intézkedést (7. § (4) bek. a) pontja).
Az ingatlan további természetvédelmi adottsága, hogy egyúttal Natura 2000 kijelölés alatt álló terület részét is képezi. Ebből adódik, hogy a területére vonatkozó szabályozás nem lehet ellentétes a 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet előírásaival. Ahogy már korábban részleteztük az ingatlan területén jogszabályon alapuló természetvédelmi kezelői célkitűzés a jelölés alapjául szolgáló gyeptársulás (6240 – Szubpannon sztyeppék) védelme, melynek alapvető feltétele a gyep művelési ág megőrzése. Mindezek alapján amennyiben a 0135 hrsz-ú földrészlet mezőgazdasági övezeti besorolásban marad Igazgatóságunk, a javasolt szabályozást a természetvédelmi kezelői célkitűzésekkel nem tartja összeegyeztethetőnek.

- **Különleges beépítésre nem szánt rekreációs területek övezetinek szabályozása (Kb-R)**

Észrevétel:
A benyújtott HÉSZ tervezet 67. §-a tartalmazza az övezetre vonatkozó szabályozásokat. A (3) és (4) bekezdésben rögzített szabályozás célja Igazgatóságunk megítélése szerint nem értelmezhető pontosan. Kérjük annak értelmezését, hogy miért szükséges két külön bekezdésben rögzíteni az övezetben elhelyezhető építmények körét.

- **Erdőterületek szabályozása**

Észrevétel - Natura 2000 kijelölés alatt álló erdőterületek szabályozása:
Az alátámasztó munkarész és a környezeti értékelés alapján a tervezett HÉSZ a Natura 2000 kijelölés alatt álló, Eg övezeti besorolású erdőterületek esetében a természetvédelmi szempontok érvényesülése érdekében külön alövezetet (Eg-2 jelű övezet) hoz létre. A Natura 2000 kijelölés alatt álló erdőterületek az Érd-Tétényi plató elnevezésű Natura 2000 terület részét képezik. Az erdőterületek esetében célkitűzés a klimatikus zárótársulások (a 91H0 – Pannon molyhos tölgyesek *Quercus pubescesszel*, 91 M0 Pannon cseres-tölgyes) megőrzése, állapotának javítása. Igazgatóságunk véleménye szerint a tervezett Eg-2 jelű övezet előírásai a természetkezelői célkitűzésekkel összhangban vannak, az övezet jóváhagyását támogatjuk.

Észrevétel – Különleges beépítésre szánt egyéb erdőterületek övezete (K-E):
A terv azon erdőterületeket sorolja ide, melyek területén a már kialakult beépítés olyan mértékű, hogy az speciális szabályozást igényel. Az érintett erdőterületek az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervről szóló 2005. évi LXIV. törvényben megjelent országos ökológiai hálózat pufferterület övezetébe tartoznak, továbbá határosak az Érd-Tétényi plató elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel (Natura 2000 terület).

A dokumentáció szerint települési és tervezői cél a meglévő helyzet kezelése és ennek érdekében a 0113/2 hrsz-ú ingatlan területén belül lehatárolja a K-E övezetbe sorolandó területrészeket. A HÉSZ szabályozása szerint az övezet területének elsődleges rendeltetése erdő, mely a pufferterület övezete szempontjából a hatályos K-H (különleges-honvédelmi övezet) kedvező területfelhasználási irány. Nem értünk egyet azonban az 51. § (4) bekezdésében foglalt előírással, mely véleményünk szerint a terület beépítési intenzitásának növelését teszi lehetővé. Továbbá az 51. § (3) bekezdése alapján előírás, hogy a telek nem megosztható, ugyanakkor a kialakítható legkisebb telekméret 700 m² (51. § (1) bek.). A meglévő adottságok alapján a tervezett szabályozás célja nem egyértelmű.

Javaslat:
Kérjük a K-E övezetre vonatkozó szabályozás felülvizsgálatát. A benyújtott javaslat véleményünk szerint további egyeztetést igényel.

- **A Biai-tó partján kijelölt, különleges szállásférőhely területek övezetébe (K-SZF-1) sorolt terület**

Észrevétel:
Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek jelenleg folyamatban lévő felülvizsgálata során a természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek lehatárolásával, azok területfelhasználásával kapcsolatban az új terveket készítő Tájoló Terv Kft. munkatársaival Igazgatóságunk többször is folytatott egyeztetést. Az egyeztetések egyik fő témája az *országos ökológiai hálózat övezeteinek*, különös tekintettel az ökológiai folyosó övezetébe tartozó területekre, lehatárolása, pontosítása volt. A tárgyalások során konfliktusként merült fel az ún. Kerek-domb és Herés-kert elnevezésű területeken (hrsz. 9201, 9202) található mély fekvésű nádas jelenlegi övezeti besorolása. Biatorbágy város hatályos Szabályozási Terve különleges beépítésre szánt, K-SZF jelű övezetbe sorolja területet. Tudomásunk szerint az övezeti besorolás jóváhagyása még az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (továbbiakban: OTrT) megjelent országos ökológiai hálózat övezetének kijelölése előtt történt meg, így a terület ma is meglévő, védendő természeti állapotának, ökológiai funkciójának megfelelő ökológiai folyosó övezeti besorolása ellehetetlenedett.
A szóban forgó terület természeti, ökológiai értéke a hatályos HÉSZ elfogadása óta eltelt időszakban jelentősen felértékelődött. Budapest és agglomerációjának területén jellemző és egyre erősödő folyamat a vizes élőhelyek feltöltése, megszüntetése a beépítésre szánt területek térnyerési igénye következtében. A tájhasználat ilyen irányú változásával ezek az élőhelyek korábbi nagyságuk töredékére zsugorodtak, megmaradt állományaik felaprózódtak. Ennek következtében a kisebb vizes élőhelyeket egymással összekötő ökológiai folyosók megmaradása, az azt lehetővé tevő területfelhasználás biztosítása alapvető társadalmi és természetvédelmi érdek egyaránt. A vizsgált nádas területe védett fajok élőhelye, melyek közül említést érdemelnek a tudományos céllal (gyűrűzött) befogott „kotlófoltos" – a nádast költő és táplálkozó területként egyaránt használó – madár fajok egyedei: guvat – *Rallus aquaticus*, vizityúk – *Gallinula chloropus*, cserregő nádiposzáta – *Acrocephalus scirpaceus*, fülemülestike – *Acrocephalus melanopogon*, nádirigó – *Acrocephalus arundinacenus*.
A nádas védelmét a hatályos szabályozás nem tudja biztosítani. Egy esetleges beépítés védett madárfajok élőhelyét semmisítené meg, mely a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 43. §-nak (1) bekezdésében foglaltakkal mindenképpen ellentétes. A hivatkozott jogszabályi előírás, valamint az élőhely sajátos adottságai (fennmaradásának feltétele, hogy a termőhely a vegetációs időszak legalább egy részében víz alatt legyen) mindenképen a kijelölt övezet módosításának igényét támasztják alá.

Javaslat:
A fentiek értelmében az élőhely védelmét az új településrendezési tervekben mindenképpen érvényesíteni szükséges. Biatorbágy Város az 54-2/2015 iktatószámú megkeresésben jelezte, hogy új településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ) készítését határozta el, *melynek elfogadásakor együttal a hatályos TSZT és HÉSZ hatályon kívül helyezéséről is dönt*. Mindezek alapján lehetőség nyílik a megjelölt területrész szabályozásának felülvizsgálatára. A táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőbb szabályozás kialakítása érdekében Igazgatóságunk további egyeztetést javasol

A dokumentáció szerint települési és tervezői cél a meglévő helyzet kezelése és ennek érdekében a 0113/2 hrsz-ú ingatlan területén belül lehatárolja a K-E övezetbe sorolandó területrészeket. A HÉSZ szabályozása szerint az övezet területének elsődleges rendeltetése erdő, mely a pufferterület övezete szempontjából a hatályos K-H (különleges-honvédelmi övezet) kedvező területfelhasználási irány. Nem értünk egyet azonban az 51. § (4) bekezdésében foglalt előírással, mely véleményünk szerint a terület beépítési intenzitásának növelését teszi lehetővé. Továbbá az 51. § (3) bekezdése alapján előírás, hogy a telek nem megosztható, ugyanakkor a kialakítható legkisebb telekméret 700 m² (51. § (1) bek.). A meglévő adottságok alapján a tervezett szabályozás célja nem egyértelmű.

Javaslat:
Kérjük a K-E övezetre vonatkozó szabályozás felülvizsgálatát. A benyújtott javaslat véleményünk szerint további egyeztetést igényel.

- **A Biai-tó partján kijelölt, különleges szállásférőhely területek övezetébe (K-SZF-1) sorolt terület**

Észrevétel:
Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek jelenleg folyamatban lévő felülvizsgálata során a természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek lehatárolásával, azok területfelhasználásával kapcsolatban az új terveket készítő Tájoló Terv Kft. munkatársaival Igazgatóságunk többször is folytatott egyeztetést. Az egyeztetések egyik fő témája az *országos ökológiai hálózat övezeteinek*, különös tekintettel az ökológiai folyosó övezetébe tartozó területekre, lehatárolása, pontosítása volt. A tárgyalások során konfliktusként merült fel az ún. Kerek-domb és Herés-kert elnevezésű területeken (hrsz. 9201, 9202) található mély fekvésű nádas jelenlegi övezeti besorolása. Biatorbágy város hatályos Szabályozási Terve különleges beépítésre szánt, K-SZF jelű övezetbe sorolja területet. Tudomásunk szerint az övezeti besorolás jóváhagyása még az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (továbbiakban: OTrT) megjelent országos ökológiai hálózat övezetének kijelölése előtt történt meg, így a terület ma is meglévő, védendő természeti állapotának, ökológiai funkciójának megfelelő ökológiai folyosó övezeti besorolása ellehetetlenedett.
A szóban forgó terület természeti, ökológiai értéke a hatályos HÉSZ elfogadása óta eltelt időszakban jelentősen felértékelődött. Budapest és agglomerációjának területén jellemző és egyre erősödő folyamat a vizes élőhelyek feltöltése, megszüntetése a beépítésre szánt területek térnyerési igénye következtében. A tájhasználat ilyen irányú változásával ezek az élőhelyek korábbi nagyságuk töredékére zsugorodtak, megmaradt állományaik felaprózódtak. Ennek következtében a kisebb vizes élőhelyeket egymással összekötő ökológiai folyosók megmaradása, az azt lehetővé tevő területfelhasználás biztosítása alapvető társadalmi és természetvédelmi érdek egyaránt. A vizsgált nádas területe védett fajok élőhelye, melyek közül említést érdemelnek a tudományos céllal (gyűrűzött) befogott „kotlófoltos" – a nádast költő és táplálkozó területként egyaránt használó – madár fajok egyedei: guvat – *Rallus aquaticus*, vizityúk – *Gallinula chloropus*, cserregő nádiposzáta – *Acrocephalus scirpaceus*, fülemülestike – *Acrocephalus melanopogon*, nádirigó – *Acrocephalus arundinacenus*.
A nádas védelmét a hatályos szabályozás nem tudja biztosítani. Egy esetleges beépítés védett madárfajok élőhelyét semmisítené meg, mely a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 43. §-nak (1) bekezdésében foglaltakkal mindenképpen ellentétes. A hivatkozott jogszabályi előírás, valamint az élőhely sajátos adottságai (fennmaradásának feltétele, hogy a termőhely a vegetációs időszak legalább egy részében víz alatt legyen) mindenképen a kijelölt övezet módosításának igényét támasztják alá.

Javaslat:
A fentiek értelmében az élőhely védelmét az új településrendezési tervekben mindenképpen érvényesíteni szükséges. Biatorbágy Város az 54-2/2015 iktatószámú megkeresésben jelezte, hogy új településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ) készítését határozta el, *melynek elfogadásakor együttal a hatályos TSZT és HÉSZ hatályon kívül helyezéséről is dönt*. Mindezek alapján lehetőség nyílik a megjelölt területrész szabályozásának felülvizsgálatára. A táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőbb szabályozás kialakítása érdekében Igazgatóságunk további egyeztetést javasol

Állásfoglalásunkat a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ (3) bekezdése, továbbá a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37.§ d) pontja, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2016. április 7.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál
szakmai igazgatóhelyettes

Kapják: 1. Címzett (HKP: BIATORBAGY, e-mail: polgarmester@biatorbagy.hu)
2. Irattár

10

Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Igazgató-helyettesi Szervezet
Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály
H-1081 Budapest, Dológház u. 1. ✉: 1443 Budapest, Pf.:154.
Tel:(36-1)459-2476, 459-2477, 459-24-60, fax:(36-1)459-2459, e-mail: fki.hatosag@katved.gov.hu

Hiv. számunk: FKI-KHO: 3418-1/2016. Tárgy: Biatorbágy új településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat tervezet – szakvélemény
Hiv. szám: 19/3/2016.
Ügyintéző: Dr. Sárváryné Szentkatolnay Blanka
Telefon: 459-2476, 459-2477
E-mail: fki.hatosag@katved.gov.hu

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 4122 2016 MÁRC 22.
Iktatás ideje: 63. 23.
Iktatószám: F-19/6/2016
Ügyintéző:

Biatorbágy Város Polgármestere

Tisztelt Polgármester Úr!

Biatorbágy Város Új Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat tervezete tárgyában a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (a továbbiakban: FKI-KHO), az alábbi tájékoztatást adja:

Az FKI-KHO a tervezet ellen kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.

Kérem tájékoztatásom tudomásul vételét.

Budapest, 2016. március 16.

Varga Ferenc tű. dandártábornok
igazgató
nevében és megbízásából

Szabados Zsoltné
szolgálatvezető-helyettes

Készült: 2 példányban
Egy példány: 1 lap
Kapja: 1. Irattár
2. Biatorbágy Város Polgármestere
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a.

Ügyfélfogadás: Vízügyi és vízvédelmi hatósági ügyekben előzetes időpont-egyeztetést követően az ügyfelek az alábbi időpontokban fordulhatnak kérdéseikkel személyesen a hatósághoz, illetve tekinthetnek be az eljárás során keletkezett iratokba:
Hétfő, szerda: 9:00-12:00, 14:00-16:00; Péntek: 9:00-12:00

11

-19/12/2016

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

KORMÁNYMEGBÍZOTT

Ügyiratszám: BP/PNEF-KSO/00910-2/2016.
Ügyintéző: Dr. Homor Zsuzsanna
Telefon: +36 (1) 465-3866
E-mail: kozeg@kmr.antsz.hu

Tárgy: Biatorbágy Város teljes közigazgatási területére kiterjedő településrendezési tervének (településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat) módosítása
Hiv. szám: 19/3/2016

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tarjáni István
polgármester

Biatorbágy Város Polgármestere

Biatorbágy
Baross Gábor utca 2/a.
2051

Tisztelt Polgármester Úr!

Biatorbágy Város teljes közigazgatási területét érintő településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosításához elkészített tervdokumentációt áttanulmányoztam. Környezet-egészségügyi szempontból a módosítási javaslatot elfogadom.

Állásfoglalásomat *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 30. § (2) bekezdésében és 9. számú mellékletében foglalt hatáskörömben alapján, valamint *az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálatról, a népegészségügyi szakigazgatási feladatok ellátásáról, valamint a gyógyszerészeti államigazgatási szerv kijelöléséről szóló* 323/2010. (XII. 27.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdésében meghatározott illetékességem alapján alakítottam ki.

Budapest, 2016. március 23.

Üdvözlettel:

dr. György István

1139 Budapest, Teve u. 1/a-c. – 1364 Bp., Pf.: 234. – Telefon: +36 (1) 896-2433– Fax: +36 (1) 237-4882
E-mail: kabinet.budapest@bfkh.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

KORMÁNYMEGBÍZOTT

Ügyiratszám: BP/FNEF-KSO/00726-3/2016.
Ügyintéző. Dr. Homor Zsuzsanna
Telefon: +36 (1) 465-3866
E-mail. kozeg@kmr.antsz.hu

Tárgy: Biatorbágy Város új településrendezési eszközei készítéséhez szakmai vélemény, a szennyvíztisztító védőtávolságának meghatározása
Hivatkozási szám: F/23/2/2016

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 3246 2016 MÁR. 02.
Iktatás ideje:
Iktatószám: T-23/8/2016
Ügyintéző:

Tarjáni István
polgármester

Biatorbágy Város Polgármestere

Biatorbágy
Baross Gábor utca 2/a.
2051

Tisztelt Polgármester Úr!

Biatorbágy Város új településrendezési eszközeivel kapcsolatosan a településszerkezeti terv készítése során fontos környezet-egészségügyi szempont a területhasználatot befolyásoló tényezők rögzítése. A hatályos településszerkezeti terv részét képező szerkezeti tervlapon jelölt védőtávolság a szennyvíztisztító esetében az OTÉK korábbi függeléke alapján került meghatározásra. 2012. augusztus 6-a után a hatályos OTÉK már nem tartalmazza a védőtávolságokat meghatározó táblázatot, ezért minden esetben egyedileg kell azt kijelölni az alkalmazott technológia függvényében.
Szakmai álláspontunk szerint a felülvizsgálat során külön környezeti vizsgálattal kell megállapítani a jelenlegi, és esetleg a távlatban bővítendő szennyvíztisztító környezeti hatását.

Javaslat:

- A hatályos terven jelölt védőtávolság jelölését tájékoztató elemként szükséges lenne megtartani a felülvizsgálat után jóváhagyandó tervlapokon, amennyiben az előző jóváhagyás óta eltelt időszakban technológiai korszerűsítés nem történt.
- A védőtávolságon belül nem javasoljuk a következő funkciókat: lakó, üdülő, egészségügyi, oktatási, vendéglátási, élelmiszerrel összefüggő kereskedelmi-szolgáltatási, szállás és szociális otthoni ellátás.
- A védőtávolság csökkentése a technológia korszerűsítésével mérlegelhető, de monitorozással ellenőrizni szükséges a bűzhatást, és az egészségre ártalmas hatások megszűnését. A csökkentés mértékét a mért eredmények alapján, és az elvégzett egészségkockázat becslés függvényében lehet pontosan meghatározni.

1139 Budapest, Teve u. 1/a-c. – 1364 Bp., Pf.: 234. – Telefon: +36 (1) 896-2433– Fax: +36 (1) 237-4882
E-mail: kabinet.budapest@bfkh.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Oldal: 2 / 2

A szakmai véleményemet *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. mellékletében biztosított hatáskörömben, valamint *az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálatról, a népegészségügyi szakigazgatási feladatok ellátásáról, valamint a gyógyszerészeti államigazgatási szerv kijelöléséről szóló* 323/2010. (XII. 27.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdésében meghatározott illetékességem alapján alakítottam ki.

Budapest, 2016. február 25.

Üdvözlettel:

dr. György István

12

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 4623
Iktatás ideje: 2016 MÁJ. 31. 24.04
Iktatószám: F-19/14/2016
Ügyintéző:

Ügyiratszám:	PE/KTF/8081-1/2016.	Tárgy:	Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata - vélemény
Ügyintéző:	Németh Orsolya Kiss Enikő	Hiv. szám:	19/3/2016
Telefon:	(06-1) 478-4400	Melléklet:	-

Tarjáni István úr részére
polgármester

Biatorbágy Város Polgármestere

Biatorbágy
Baross Gábor utca 2/a
2051

Tisztelt Polgármester Úr!

Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában

a környezetvédelmi és természetvédelmi feladat- és hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) 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: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] 38. §, valamint *a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet] 35. § (1) bekezdése c) pontja alapján

az alábbi véleményt adja:

A Biatorbágy 0135 hrsz.-ú ingatlan (2. számú módosítás) érinti *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet] által meghatározott **Érd-tétényi plató (HUDI20017)** elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet, *a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet] által megállapított barlang felszíni védőövezetet, valamint *az Országos Területrendezési Tervről* szóló 2003. évi XXVI.

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520
E-mail: kozepdunavolgyi@zoldhatosag.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

törvényben (a továbbiakban: OTrT tv.) lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetél. A tervezett módosítás szerint az ingatlan jelenlegi Má-1 jelű általános mezögazdasági terület övezetéből Kb-R-2 jelü különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezetébe kerül átsorolásra. **A módosításokkal kapcsolatban a Kormányhivatal kifogást nem emel. Felhívom azonban a figyelmet, hogy az építési helyek meghatározásakor illetve az engedélyezési eljárások során, a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 14. mellékletében meghatározott szempontok szerinti Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció elkészítésére lehet szükség.**

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés alapján *„Olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését vagy ahhoz nem feltétlenül szükséges, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt hatással lehet, a terv kidolgozójának, illetőleg a beruházást engedélyező hatóságnak - a tervvel, illetve beruházással érintett terület kiterjedésére, az érintett területnek a Natura 2000 területhez viszonyított elhelyezkedésére, valamint a Natura 2000 területen előforduló élővilágra vonatkozó adatokra figyelemmel - vizsgálnia kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat."*

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (2) bekezdés alapján *„Amennyiben az (1) bekezdés szerinti vizsgálat alapján a tervnek, illetve beruházásnak jelentős hatása lehet, hatásbecslést kell végezni."*

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (3) bekezdés alapján *„A terv kidolgozója, illetve a beruházó a 14. számú mellékletnek megfelelően hatásbecslési dokumentációt készit, amely alapján a hatásbecslést a természetvédelmi hatóság végzi. A hatásbecslési dokumentációt a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló jogszabály alapján a természetvédelem szakterület megfelelő részterületén szakértői jogosultsággal rendelkező szakértő is elkészítheti."*

A 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. § alapján a Natura 2000 területek természetvédelmi kezelője a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság). Az Igazgatóság szakvéleményét minden esetben ki kell kérni.

Az Iharos területére tervezett módosítás (6. számú módosítás) határos a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott **Érd-tétényi plató (HUDI20017)** elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területével, valamint részét képezi az OTrT tv-ben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetének. A változtatásokkal kapcsolatban a Kormányhivatal **kifogást nem emel.**

A további módosításokkal kapcsolatban a környezetvédelmi és természetvédelmi feladat- és hatáskörben eljáró Kormányhivatal **észrevételt nem tesz.**

Tájékoztatom továbbá, hogy a Településszerkezeti Terven feltüntetett, magasabb rendü tervből átvett felszín feletti tervezett gyorsvasút nyomvonala érinti a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott **Érd-tétényi plató (HUDI20017)** elnevezésü kiemelt jelentőségü természetmegőrzési területet, az OTrT tv-ben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetét, valamint a 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetet. A

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520
E-mail: kozepdunavolgyi@zoldhatosag.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

környezetvédelmi és természetvédelmi feladat- és hatáskörben eljáró Kormányhivatal véleménye szerint, a gyorsvasút kialakítása természetvédelmi aggályokat vethet fel.

Kérem továbbá, hogy a megalapozó vizsgálat részeként benyújtott Biatorbágy értéktár táji és természeti értékek katasztere című táblázatban az adatokat aktualizálni szíveskedjen.

75. Biai-halastó (felsorolt ingatlanjai) az OTrT tv-ben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezet része;

81-82. Százlépcső, Madárszirt területe (0135 hrsz.-ú ingatlan) a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Érd-tétényi plató (HUDI20017) elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület, az OTrT tv-ben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezet és a 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezet része;

83-84. Nyakaskő és Gesztenyés érintett ingatlanai a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Érd-tétényi plató (HUDI20017) elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület, az OTrT tv-ben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezet és a 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezet része;

86. Pecató és környezete az OTrT tv-ben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezet része;

88. Paprét-pataki völgy az OTrT tv-ben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezet része;

94. Kaptárkövek a területen *a kaptárkövek megóvását szolgáló természeti emlékek létesítéséről, valamint a kaptárkövek megóvását szolgáló természetvédelmi kezelési terv kihirdetéséről* szóló 17/2014. (X. 27.) FM rendelet alapján a **Biatorbágyi Kő-hegy kaptárkövei természeti emlék** és a **Biatorbágyi Öreg-hegy kaptárköve természeti emlék** megnevezésű országos jelentőségű védett természeti terület található.

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

Kérjük, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése értelmében a jóváhagyott terv egy példányát digitális, valamint nyomtatott formátumban az ügyiratszámra hivatkozva szíveskedjenek megküldeni a Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya részére.

Budapest, 2016. március 29.

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL 36.

Papp Lajosné
osztályvezető

3

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520
E-mail: kozepdunavolgyi@zoldhatosag.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

13

KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG

H-1088 Budapest, Rákóczi út 41.
Levélcím: 1428. Budapest, Pf.: 33.
Ügyfélfogadási idő: H, SZ: 9^{00}-14^{00}, P: 9^{00}-13^{00}
Web: www.kdvvizig.hu; E-mail: titkarsag@kdvvizig.hu
Tel.: (1) 477-3500 * Fax.: (1) 477-3519 **MÁK: 10032000-01712010-00000000**

Iktatószám: 00268-0008/2016.
Előadó: Nyárasdi Zita

Iktatószám Önöknél: 19/3/2016.
Előadó Önöknél: Dobrosiné Wallner Gabriella

Tarjáni István részére
polgármester

Biatorbágy Város Polgármestere
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a
polgarmester@biatorbagy.hu

Tárgy: Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ, SZT) módosítása

4019

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi témában küldött levelével kapcsolatosan Igazgatóságunk az alábbi észrevételeket teszi:

A 00158-0010/2015, valamint a 00158-0020/2015 iktatószámú leveleinkben leírtakat továbbra is fenntartjuk, az alábbi kiegészítéssel élve:

Felszíni vízgazdálkodási szempontból:

Tájékoztatjuk, hogy az érintett területen található kisvízfolyások közül az alábbiak Biatorbágy teljes közigazgatási területén KDVVIZIG kezelésében vannak:

- Benta-patak (kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás)
- Kígyós-patak
- Békás-patak
- Széleslyuki-mellékág

Továbbá KDVVIZIG vagyonkezelésben van a Füzes-patak 0+000 - 3+100 kmsz-ek közötti szakasza.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a tervezés KDVVIZIG vagyonkezelésében lévő vízfolyásokat vagy azok fenntartó sávját érinti a KDVVIZIG hozzájárulása szükséges.

Tájékoztatjuk továbbá, hogy Biatorbágy város közigazgatási területe érinti a Füzes-patak (AEP495) és a Benta-patak felső (AEP317), valamint a Biai-halastavak (AIG929) felszíni víztesteket, ezért a tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a *"Magyarország vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről"* szóló **1042/2012. (II.23.) Kormányhatározat** mellékletében szereplő, ezekre a víztestekre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió **Víz Keretirányelvében (2000/60/EK)** megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé.

Kérjük a fenti bekezdés beépítését az Alátámasztó munkarész 66. oldalán található *„Felszíni- és felszín alatti vizek"* című fejezetébe.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a Vízgyűjtő-gazdálkodási Terv felülvizsgálata elkészült, ezért a fent hivatkozott Kormányhatározat tartalma módosulni fog, javasoljuk a változások figyelemmel követését a www.vizeink.hu weboldalon.

A Helyi Építési Szabályzat 8. §-t javasoljuk kiegészíteni az alábbiakkal: *„A területen nem végezhető olyan tevékenység, amely a vizek ökológiai állapotát ronthatja."*

„A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról" szóló **83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet** alapján a HÉSZ 14 §-ában kérjük szíveskedjenek feltüntetni, hogy a a Benta-patak mentén mindkét oldalon 6-6 m fenntartósáv biztosítása szükséges, a többi kisvízfolyás esetében partéltől számított 3-3 m fenntartósávot kell biztosítani.

Víziközművek vonatkozásában:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a további közmű fejlesztések során (pl.: nyugati lakóterülettől északra új komplex oktatási intézmény, új lakások) a közmű igényeinek kielégítésére és a meglévő rendszereket érintő változásokhoz - meglévő kapacitások megfelelősége, csatlakozási pontok, befogadók rendelkezésre állása – kapcsolódóan, valamint a közműkontingenseket (vízvezeték és közcsatorna hálózatot) érintő módosításokhoz szükséges a közmű üzemeltetők hozzájárulási nyilatkozatainak beszerzése.

Tájékoztatjuk továbbá, hogy amennyiben az érintett területeken a közüzemi ivóvíz-csapadékvíz-, és szennyvízhálózat kiépítése, átépítése, megszüntetése válik szükségessé, a **72/1996. (V.22.) Korm. rendelet 3. § (1)** bekezdésében foglaltak alapján vízjogi létesítési engedélyt kell kérni a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztályától.

Felhívjuk a figyelmet, hogy új burkolt felületek (P+R parkolók) építése esetén az elfolyó olajjal szennyeződő csapadékvíz elötisztítást követően vezethető a befogadóba. Az olajfogóban kiszűrt olaj veszélyes hulladéknak minősül, ezért a fejlesztési tevékenységek során *„a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól" szóló* **225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet**ben foglaltakat be kell tartani.

Továbbá a fent hivatkozott jogszabályok mellett az alábbi jogszabályok előírásainak betartására hívjuk fel a figyelmet:

- *„a környezet védelmének általános szabályairól"* szóló **1995. évi LIII. Törvény**;
- *„a vízgazdálkodásról"* szóló **1995. évi LVII. Törvény**;
- *„a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról"* szóló **147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet;**
- „a víziközmű-szolgáltatásról" szóló 2011. évi CCIX. Törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról" szóló **58/2013. (II.27.) Korm. rendeletben** foglaltakra;

2

- *„a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról”* szóló **30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet;**
- *„a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól”* szóló **28/2004. (XII. 25.) KvVm rendelet;**
- *„a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól”* szóló **10/2010. (VIII.18) VM rendelet;**
- *„a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről”* szóló **6/2009 (IV. 14.) KvVM - EüM - FVM együttes rendelet.**

Budapest, 2016. március 29.

Üdvözlettel:

Mészáros László
műszaki igazgatóhelyettes
főmérnök

3

14

NEMZETI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTŐ ZRT.

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
Érkeztetés száma: 1579
Iktatás ideje: 2016. 04. 05.
Iktatószám: 19/16/2016
Ügyintéző:

Biatorbágy Város Önkormányzata

Tarjáni István
polgármester úr részére

Iktatószám: K-53162/2016/
NIF-15165/2016/
Ügyintéző/előadó: Bartkó Gábor
Melléklet: -

Biatorbágy
Baross Gábor utca 2/a
2051

Tárgy: Vélemény kérés Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ és SZT) módosítási eljárásában a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ paragrafusa alapján tárgyalásos eljárásban.

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük a 19/3/2016. iktatószámon megküldött értesítésüket, melyben tájékoztattak Biatorbágy településrendezési eszközeinek folyamatban lévő módosításáról.

Tájékoztatjuk, hogy településüket, az alábbi előkészítési szakaszban lévő projektjeink **érintik**:

- **M1-es autópálya 2x3 sávra bővítése Győr és Budapest között**
  aktuális tervfázis: Az engedélyezési terv elkészítése kezdődik meg közeljövőben. A projekt kapcsán, Tatabánya közigazgatási területét érintően már korábban elkészült a Tanulmányterv, Megvalósulási Terv, valamint a Környezeti Hatástanulmány.

- **Biatorbágy – Tata vasútvonal szakasz fejlesztése**
  aktuális tervfázis: Kiviteli terv készítése befejeződött. A településrendezési eszközök módosításához szükséges adatokat, a vasútvonal fejlesztési terveinek készítője szolgáltatja. A vasútvonal fejlesztési terveinek készítője az Uvaterv Zrt. – Unitef'83 Zrt. - Út-Teszt Kft. által alkotott konzorcium.

- **M0 autóút nyugati szektor 10. sz. főút – M1 autópálya közötti szakasz előkészítése**
  Az MO autóút nyugati szektorban környezetvédelmi engedéllyel rendelkező nyomvonalváltozattal nem rendelkezünk. A tanulmányterv alapján a legkedvezőbb nyomvonalváltozat a „B-D" jelű, azonban a tervezett gyorsforgalmi út nyomvonalának véglegesítése, a Környezeti Hatástanulmány (KHT) elkészítését követően, a környezetvédelmi engedély birtokában történhet meg.

- **Budapest – Balaton kerékpárút megvalósítása**
  A Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ (KKK) megbízásából elkészült a projekthez kapcsolódó Megvalósíthatósági Tanulmány (MT), melyben Biatorbágy Önkormányzata is részt vett. Javasoljuk a tanulmánytervi alternatív nyomvonalak településrendezési eszközön történő feltüntetését.

Fővárosi Törvényszék Cégbírósága által
01-10-044180 cégjegyzékszámon bejegyezve
T: +36 1 436 8100 F: +36 1 436 8110

NIF Zrt.
1134 Budapest, Váci út 45.
E: info@nif.hu H: www.nif.hu

1

NEMZETI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTŐ ZRT.

A településrendezési eszközök készítése során esetlegesen felmerülő további kérdéseikben – az érintett országos közúti és vasúti infrastruktúra elemeivel kapcsolatban – állunk szíves rendelkezésükre.

Kapcsolattartó: Bartkó Gábor
projektvezető
tel: (+36) 20 260 32 30
e-mail: bartko.gabor@nif.hu

Budapest, 2016. március

Tisztelettel:

NIF Zrt.

Pántya József
útfejlesztési igazgató

Kérszigeti Alex
projektiroda-vezető

15

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

4789
Cs. 25
F – 19-9/2016
Gatolni

Ügyiratszám: XIV-G-013/5923-2/2016.
Ügyintéző: Hunya László
Telefon: +36 28 532-323 vagy +36 28 532-308
Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Tárgy: Biatorbágy TRE módosítása
Hivatkozási szám: 19/3/2016. (Dobrosiné Wallner Gabriella)
Melléklet: -
Az eljárás megindulásának napja: -

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala
2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.

Köszönettel megkaptam hivatkozott számú levelét, amelyben a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-ára hivatkozva az erdészeti hatóságtól véleményt kért. Mellékelten megküldte hozzá CD adathordozón az Obeliszk Stúdió Kft által 2016. február 20-án készített „Biatorbágy Város településrendezési eszközei" elnevezésű véleményezési dokumentációt.

A tervben feltüntetik az erdőket több térképen, de az helyenként kissé eltér a valós állapottól, az Országos Erdőállomány Adattár térképi állományától. Jellemző eltérés a Biatorbágy 44, 57, 58, 60, 61, 70, 149, 154, 156, 157, 163, 164, 168 tagoknál erdők nem feltüntetése. Kérem, hogy az erdőket lehetőség szerint mindenütt erdő övezeti besorolásban is jelenítsék meg és - mint már korábban is említettem - mivel az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 78. § (1) bekezdése szerint erdőterületet igénybe venni csak különösen indokolt esetben lehet, és általában csak közérdekből, ezért továbbra is kérem, hogy erdőt érintő igénybevételeket ne, vagy csak közérdekből és valóban kivételesen indokolt esetben tervezzenek, de az egyéb területekkel kapcsolatos terveiket is úgy alakítsák ki, hogy a folytatásra is gondoljanak, az Evt. hatálya alá tartozó részek más célú hasznosítására igény közvetetten se jelentkezzen, azért se, mert a beépítkezések az erdő határáig megvalósultak már és a folytatás csak így lenne megoldható. A jelen anyagban az alátámasztó munkarészek 19. 20. és 25. oldalán 6., 7., 8., II. és IV. jelű területeknél vélelmezhetően erdő igénybevételét tervezhetik, amelyeket nem látok indokoltnak.

Tervezik az M0 körgyűrű kialakítását. Ez Biatorbágyon valószínűsíthetően minimális erdő más célú hasznosítását jelentené, de összességében viszont az erdők drasztikus rovására lenne csak megvalósítható, ezért ezen beruházással az erdészeti hatóság továbbra sem ért egyet, de természetesen amennyiben valamely erdőt is érintő beruházást már más magasabb jogszabály előír akkor azt külön eljárás keretében a szükséges feltételek teljesülése esetén engedélyezni fogom. Egyébként álláspontom szerint ezen közlekedésfejlesztés sokkal kisebb környezetkárosításokkal megvalósítható a Zsámbéki medencében. Fenti észrevételeimet más fórumokon is hangoztatom, így a szomszédos községek rendezési terveinél is.

Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
2100 Gödöllő, Kotlán Sándor u. 1.
Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;
e-mail: pest-erdeszet@nebih.gov.hu, honlap: www.nebih.gov.hu
Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9^{00} - 14^{00} Tel: 28/532-308

A fentiek alapján a további eljárásokban részt kívánok venni.

A jelen eljárás hatósági hatáskörünkbe tartozó szakkérdéseiben kialakított állásfoglalásunkat az Evt. 1. §-a, 4. §-a, 6. § (1) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) és (3) bekezdései, valamint a módosított 274/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 22. § (5) bekezdés *h)-i)* pontja figyelembevételével adtuk meg.

Gödöllő, 2016. március 7.

Dr. Tarnai Richárd
kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Kapják :
1. Címzett
2. Hunya László erdőfelügyelő
3. Irattár

16

Törökbálint Város Polgármestere

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

Iktatószám: X/ 5 - 4 /2016

Tárgy: Biatorbágy településrendezési eszközeinek véleményezése

Tarjáni István
polgármester

7 - 19 113 / 2016

Biatorbágy Polgármesteri Hivatala
Biatorbágy
Baross Gábor utca 2/a
2051

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel megkaptuk tárgyi dokumentáció véleményezésére felkérő levelét. A megküldött dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételeket tesszük:

1. A megalapozó vizsgálat 10. oldalán az alábbi téves megjegyzés található: „A nagysebességű vasúttal érintett szomszédos települések nem szerepeltetik a tervezett vasút nyomvonalát a Szerkezeti Terveiken." Törökbálint településszerkezeti tervében a nagysebességű vasút nyomvonala jelölve van. Kérjük a szöveg javítását és a nyomvonal figyelembevételét.
2. A szerkezeti tervlapon kérjük a tervezett Budapest - Balaton kerékpárút törökbálinti nyomvonalának kiigazítását Törökbálint Város Szerkezeti Terve alapján.
3. Az alátámasztó munkarész 9/16 illetve 71/106. oldalán jelzett, a KT-1 tervlapon és a szerkezeti tervlapon szereplő Biatorbágy-Budafok közötti kisvasút létesítését Törökbálint Város Önkormányzata nem támogatja. A régi vasúti nyomvonalon Budapest – Balaton kerékpárút halad.
4. A szerkezeti terv jóváhagyandó munkarészének 11. oldalán az alábbi olvasható: „A terület egy része gazdasági területfelhasználású marad, míg az autópályák 250 m-es védőterületén kívül – figyelembe véve a megépült szerkezetrész épületeket – településközpont vegyes terület kerül kijelölésre." Máshol a dokumentáció szöveges része és a szerkezeti tervlap nem támasztja alá új településközponti vegyes terület kijelölésének tervezését Tópark területén (bár a szerkezeti tervlapon látható egy Vt felirat, azonban a területfelhasználás jelkulcsa szerint nincs ennek megfelelő színnel jelölve és lehatárolva településközpont vegyes területfelhasználásként). Kérjük a szöveges rész és a tervlap javítását, a Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználásra vonatkozó rész törlését.
5. A település keleti szektorából a csapadékvizet Törökbálint irányába a Hosszúréti árok vezeti el a törökbálinti tóba. A törökbálinti tó, mint befogadó többlet vizeket már nem képes befogadni, ezért Biatorbágy keleti részén, a Hosszúréti árok vízgyűjtő területén található övezetekben az övezeti előírásokat kérjük kiegészíteni telken belüli csapadékvíz visszatartásra vonatkozó bekezdéssel (telken belüli elszikkasztás, csapadékvíz tárolás). A Tópark területén található övezetekben – gazdasági és közlekedési övezetek egyaránt – kizárólag telken belüli csapadékvíz tároló kialakítása legyen megengedett (a tározó térfogata az adott ingatlan minden egyes 50 m^2 burkolt felületére számítva legalább 0,75 m^3 nagyságú legyen).

6. Kérjük a HÉSZ 41. § (7) bekezdés c.) pontjának módosítását: A területen belül, a csomóponti ág mentén, legalább 20 m-es háromszintes növényállomány zöldsávot javasolunk kialakítani és fenntartani.
7. Kérjük a Biatorbágy, Tópark-irodapark szabályozás módosításának (173/2015. (XI.10.) VFKB határozat) és az Integrált Településfejlesztési Stratégiának (2/2016. (I.6.) VFKB határozat) véleményezése során megküldött törökbálinti vélemény figyelembevételét.

Törökbálint, 2016.március 24.

Tisztelettel:

Elek Sándor
polgármester

2

Törökbálinti Polgármesteri Hivatal
Munkácsy M. u. 79.

K i v o n a t

amely készült a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság **2016. március 21-én** megtartott rendkívüli üléséről készült jegyzőkönyv alapján

„Kihagyva a kihagyandókat"

Biatorbágy településrendezési eszközeinek véleményezése (átruházott hatáskörben)

31/2016. (III. 21.) VFKB határozat

Törökbálint Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörben az alábbi észrevételeket teszi Biatorbágy településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban:

1. A megalapozó vizsgálat 10. oldalán az alábbi téves megjegyzés található: „A nagysebességű vasúttal érintett szomszédos települések nem szerepeltetik a tervezett vasút nyomvonalát a Szerkezeti Terveiken." Törökbálint településszerkezeti tervében a nagysebességű vasút nyomvonala jelölve van. Kérjük a szöveg javítását és a nyomvonal figyelembevételét.
2. A szerkezeti tervlapon kérjük a tervezett *Budapest - Balaton* kerékpárút törökbálinti nyomvonalának kiigazítását Törökbálint Város Szerkezeti Terve alapján.
3. Az alátámasztó munkarész 9/106 illetve 71/106. oldalán jelzett, a KT-1 tervlapon és a szerkezeti tervlapon szereplő Biatorbágy-Budafok közötti kisvasút létesítését Törökbálint Város Önkormányzata nem támogatja. Ezen a régi vasúti nyomvonalon Budapest – Budaörs – Törökbálint – Biatorbágy - Etyek…- Balaton kerékpárút halad.
4. A szerkezeti terv jóváhagyandó munkarészének 11. oldalán az alábbi olvasható: „A terület egy része gazdasági terület-felhasználású marad, míg az autópályák 250 m-es védőterületén kívül – figyelembe véve a megépült szerkezetrész épületeket – településközpont vegyes terület kerül kijelölésre." Máshol a dokumentáció szöveges része és a szerkezeti tervlap nem támasztja alá új településközponti vegyes terület kijelölésének tervezését Tópark területén (bár a szerkezeti tervlapon látható egy Vt felirat, azonban a terület-felhasználás jelkulcsa szerint nincs ennek megfelelő színnel jelölve és lehatárolva településközpont vegyes területfel-használásként). Kérjük a szöveges rész és a tervlap javítását, a Vt jelű településközpont vegyes terület-felhasználásra vonatkozó rész törlését.
5. A település keleti *szektorából* a vizeket Törökbálint irányába a Hosszúréti árok vezeti el a törökbálinti tóba. A törökbálinti tó, mint befogadó többlet vizeket már nem képes befogadni, ezért Biatorbágy keleti részén, a Hosszúréti árok vízgyűjtő területén található övezetekben az övezeti előírásokat kérjük kiegészíteni telken belüli csapadékvíz visszatartásra vonatkozó bekezdéssel (telken belüli elszikkasztás, csapadékvíz tárolás). A Tópark területén található övezetekben – gazdasági és közlekedési övezetek egyaránt – kizárólag telken belüli csapadékvíz tároló

kialakításával (a tározó térfogata az adott ingatlan minden egyes 50 m^2 burkolt felületére számítva legalább 0,75 m^3 nagyságú legyen).

6. Kérjük a HÉSZ 41. § (7) bekezdés c.) pontjának módosítását: A területen belül, a csomóponti ág mentén, legalább 20 m-es háromszintes növényállomány zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.
7. Kérjük a 173/2015. (XI.10.) (Tópark irodapark szabályozás módosításának véleményezése) és 2/2016. (I.6.) (IVS véleményezés) törökbálinti vélemény figyelembevételét.

Felelős: polgármester
Határidő: 2016. március 24.

k.m.f.

Gyarmati Mihály sk.
a VFKB elnöke

Dr. Hajós Béla sk.
a VFKB tagja

A kivonat hiteles:

Törökbálint, 2016. március 24.

17

BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERE
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.
Telefon: 06/23 447 817
FAX: 06/23 447 819
E-mail: polgarmester@budaors.hu
www.budaors.hu

Iktatószám: XI/16-3/2016
Ügyintéző: Bárány-Horváth Laura

4520
F-19/20/2016

Biatorbágy Város Polgármestere
Tarjáni István
polgármester
Biatorbágy
Baross Gábor utca 2/a.
2051

Tárgy: **vélemény** – Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ és SZT) módosítása
Hiv.szám: 19/3/2016 Dobrosiné Wallner Gabriella

T i s z t e l t P o l g á r m e s t e r Ú r !

Köszönettel megkaptuk Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ és SZT) módosítása tárgyában írt, fenti hivatkozási számú megkeresésüket és a véleményeztetésre küldött dokumentáció anyagát.

Az azokban foglaltakat áttekintve, mint érintett települési önkormányzat véleményünket és észrevételeinket az alábbiakban adjuk meg:

1. A megküldött településfejlesztési koncepció megalapozó vizsgálatának 35. oldalán az „1.4 A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai" fejezetben Budaörs 2005 évi Településszerkezeti terve szerepel, ez a készítés időpontjában megfelelő adat volt, de ezúton is szeretnénk felhívni a figyelmet arra, hogy Budaörs Város Képviselő-testülete 2014. október 24-i ülésén 267/2014.(IX.24.) sz. ÖKT határozatával elfogadta a város új Településszerkezeti tervét.
   Az új TSZT 2014. november 1-én lépett hatályba, hatálybalépésével a 2005. évi TSZT hatályát vesztette. Az új TSZT anyaga a honlapunkról letölthető (Gyorslinkek/ Rendelettár/ Építésügy/.
2. A megalapozó vizsgálat Közművesítés munkarészének ábrái nem láthatóak.
3. A véleményezésre megküldött dokumentáció alátámasztó munkarészei nem tartalmazzák a közműhálózatok fejlesztési javaslatainak rajzi mellékleteit. Ezek hiányában a közművesítési javaslatok nem értelmezhetők teljeskörűen. Kérjük a rajzi munkarészek utólagos megküldését.
4. Tekintettel arra, hogy a Hosszúréti patak túlterhelt, továbbra is javasoljuk, hogy Biatorbágy, Hosszúréti patak vízgyűjtőjébe tartozó területein, a csapadékvizeket, új beépítéseknél csak indokolt esetben, amennyiben azok az ingatlanon belül, az ingatlan, és a szomszédos ingatlanok veszélyeztetése nélkül nem helyezhetők el, késleltetve lehessen kivezetni a közterületi elvezető rendszerbe.
5. A szabályozási terv szelvényei közül 93-as szelvény hiányzik.
6. A szerkezeti terven a Tópark projekt területének terület-felhasználása nem egyértelmű.

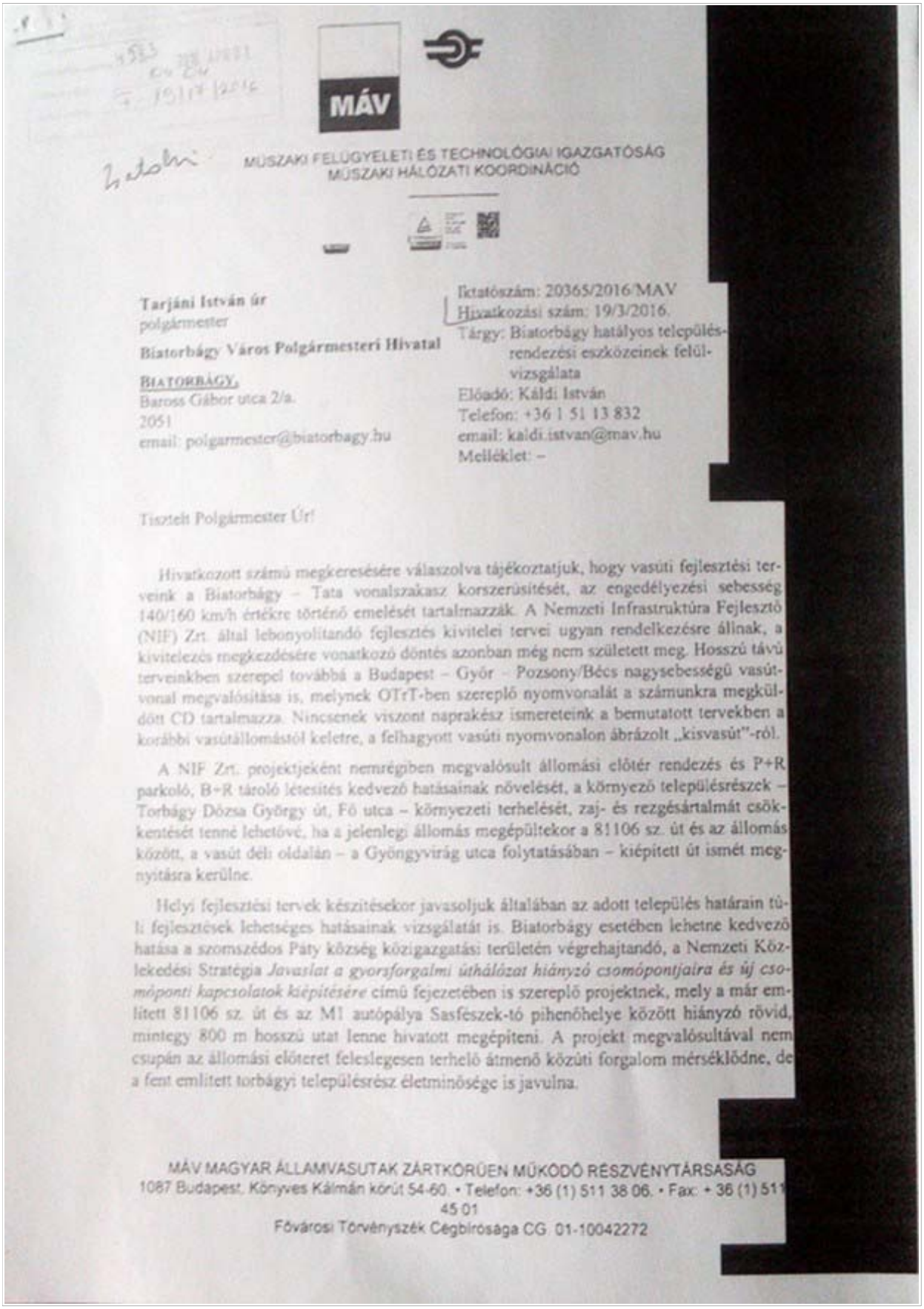
Kérem fenti véleményben foglaltak szíves elfogadását, a továbbtervezésnél figyelembevételét. Várjuk további megkeresésüket a véleményezés későbbi szakaszában.

Budaörs, 2016. március 25.

Tisztelettel:

Wittinghoff Tamás
polgármester

18



MÁV

MŰSZAKI FELÜGYELETI ÉS TECHNOLÓGIAI IGAZGATÓSÁG
MŰSZAKI HÁLÓZATI KOORDINÁCIÓ

Tarjáni István úr
polgármester
Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal
BIATORBÁGY
Baross Gábor utca 2/a.
2051
email: polgarmester@biatorbagy.hu

Iktatószám: 20365/2016/MAV
Hivatkozási szám: 19/3/2016.
Tárgy: Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata
Előadó: Káldi István
Telefon: +36 1 51 13 832
email: kaldi.istvan@mav.hu
Melléklet: –

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkeresésére válaszolva tájékoztatjuk, hogy vasúti fejlesztési terveink a Biatorbágy – Tata vonalszakasz korszerűsítését, az engedélyezési sebesség 140/160 km/h értékre történő emelését tartalmazzák. A Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő (NIF) Zrt. által lebonyolítandó fejlesztés kivitelei tervei ugyan rendelkezésre állnak, a kivitelezés megkezdésére vonatkozó döntés azonban még nem született meg. Hosszú távú terveinkben szerepel továbbá a Budapest – Győr – Pozsony/Bécs nagysebességű vasútvonal megvalósítása is, melynek OTrT-ben szereplő nyomvonalát a számunkra megküldött CD tartalmazza. Nincsenek viszont naprakész ismereteink a bemutatott tervekben a korábbi vasútállomástól keletre, a felhagyott vasúti nyomvonalon ábrázolt „kisvasút"-ról.

A NIF Zrt. projektjeként nemrégiben megvalósult állomási előtér rendezés és P+R parkoló, B+R tároló létesítés kedvező hatásainak növelését, a környező településrészek – Torbágy Dózsa György út, Fő utca – környezeti terhelését, zaj- és rezgésártalmát csökkentését tenné lehetővé, ha a jelenlegi állomás megépültekor a 81106 sz. út és az állomás között, a vasút déli oldalán – a Gyöngyvirág utca folytatásában – kiépített út ismét megnyitásra kerülne.

Helyi fejlesztési tervek készítésekor javasoljuk általában az adott település határain túli fejlesztések lehetséges hatásainak vizsgálatát is. Biatorbágy esetében lehetne kedvező hatása a szomszédos Páty község közigazgatási területén végrehajtandó, a Nemzeti Közlekedési Stratégia *Javaslat a gyorsforgalmi úthálózat hiányzó csomópontjaira és új csomóponti kapcsolatok kiépítésére* című fejezetében is szereplő projektnek, mely a már említett 81106 sz. út és az M1 autópálya Sasfészek-tó pihenőhelye között hiányzó rövid, mintegy 800 m hosszú utat lenne hivatott megépíteni. A projekt megvalósultával nem csupán az állomási előteret feleslegesen terhelő átmenő közúti forgalom mérséklődne, de a fent említett torbágyi településrész életminősége is javulna.

MÁV MAGYAR ÁLLAMVASUTAK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 54-60. • Telefon: +36 (1) 511 38 06. • Fax: + 36 (1) 511 45 01
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága CG. 01-10042272

A város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, újrafogalmazása során a vasúti közlekedéssel és vasútfejlesztéssel kapcsolatban felmerülő kérdések tisztázása érdekében szervezetünk készségesen áll az Önkormányzat és a Tervezők rendelkezésére.

Budapest, 2016. március 15

Üdvözlettel:

Kiss Gábor
Vezető



19

WG!!!

BUDAKESZI VÁROS FŐÉPÍTÉSZE
2092 Budakeszi, Fő utca 179.
06-23-535-721
foepitesz@budakeszi.hu

Ikt.sz.: H/1522/2016.

Hiv.sz.: 19/3/2016. **Tárgy:** Biatorbágy TSZT, HÉSZ módosítás - véleményezés

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
érkeztetés száma: 3342
2016 MÁRC 04.
iktatás ideje:
iktatószám: F-19/3/2016
ügyintéző:

Biatorbágy Város Önkormányzata
Tarjáni István
polgármester

Biatorbágy
Baross G. u.2/a.
2051

Tisztelt Polgármester úr!

Fenti hivatkozási számú, tárgybeli, 2016. február 22.-én kelt megkeresésük érkezett Hivatalunkba.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 38.§-a alapján, az alábbi véleményt adom:

Budakeszi Város Önkormányzata a tervezett, tárgybeli módosításban nem érintett, így észrevételt nem teszek, az eljárás további szakaszaiban részt venni nem kívánok.

Budakeszi, 2016. március 1.

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester nevében és megbízásából: Önkormányzat Budakeszi Város Főépítésze

Borsodiné Gláser Krisztina
főépítész

20

BUDAKESZI VÁROS JEGYZŐJE
ÉPÍTÉSHATÓSÁGI OSZTÁLY
2092 Budakeszi, Fő utca 179., telefon 06-23-535-710, fax: 06-23-535-722, e-mail: ephatvez@budakeszi.hu

Iktatószám: H 1521-2/2016
Ügyintéző: Szabolcsiné S. Mónika

Tárgy: Biatorbágy Tszt, Hész és szabályzási terv módosítás - véleményezés

Biatorbágy Város Önkormányzata
Tarjáni István
polgármester részére

Hiv. szám: 19/3/2016.

Biatorbágy, Baross G. u.2/a.
2051.

Tisztelt Polgármester úr,

Vélemény kérésére a Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek (Tszt, Hész és Szt) módosítási eljárásában a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 38§ alapján tárgyalásos eljárásban véleményezési szakaszban a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban hatóságunkhoz 2016. február 26-án vélemény kérés érkezett.

A fentiek alapján az észrevételeink a Hész tervezettel kapcsolatosan a következők:

29 §. (1) – bevágás mértéke nincs szabályozva, csak a feltöltés.

34. §. (5) – d pontjában foglaltaknál nehezen ellenőrizhető, hogy mit épít: pl. nyári konyha, melléképületek nagyságának leszabályozása lakóterületen nem szabályozott, m2 korlátot nem tartalmaz.

25. §. – gerincmagasság vonala a rendezett terepszinttől mérendő-e, vagy a meglévő terepszinttől, kérjük ennek pontosítását.

25. §. (2) és (3) bekezdése együtt értelmezhető, ezért szerencsésebb lenne egy bekezdés alá tenni.

25. §. (5) – szerint Biatorbágy saroktelkeire az építménymagasság 0,5 méterrel történő megemelése lehetséges, kérjük megvizsgálni, hogy valóban ez lenne a szabályozással a jogalkotó szándéka.

28. §. (8) – 95%ban áttört kerítés helyett, szabályozásként drótkerítést célszerű megjelölni, mert nehezen ellenőrizhető egy hosszabb kb. 200 m-es létesítménynél az áttörtség mértéke.

36 §. (3) –Nincs szabályozva a tároló és melléképítmény száma, és legnagyobb m2-e.

42 §. Üh1, Üh2 – melléképület száma és legnagyobb m2-e szintén nincs szabályozva.

51 §. Táblázatos összefoglalásnál az övezeteknél az üresen hagyott sorok és oszlopok nem szabályozottak, ezért az OTÉK előírásait tudjuk figyelembe venni. Amennyiben a jogalkotói szándék szerint 0 a szabályozás, kérjük egyértelműen meghatározni.

Z-2 övezetet nem találtuk, kérjük ennek vizsgálatát.

Budakeszi, 2016. március 21.

dr. Remete Sándor jegyző nevében és megbízásából eljárva:

Szabolcsiné S. Mónika
építéshatósági osztályvezető

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI
SZABÁLYOZÁSI TERV

JELMAGYARÁZAT

Szabályozás alapelemei
- Szabályozási vonal
- 6,0 Szabályozási szélesség
- Lke Építési övezet, övezet határa, jele

Szabályozás másodlagos elemei
- Kötelező megszüntető jel
- Építési hely
- Telek be nem építhető része
- Telek zöldfelületként kialakítandó része
- Javasolt magánút
- Javasolt tömbhatár
- Megtartandó fás terület
- Javasolt telken védőfásítás
- Természetközeli állapotában megtartandó vizes élőhely

Beépítésre nem szánt közlekedési területek

közlekedési területek
- Közúti közlekedés területe
- Kötöttpályás közlekedés területe

Egyéb szabályozási elemek
- Felszíni parkoló
- Meglévő gyalogút
- Tervezett gyalogút
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút
- Tervezett erdei kisvasút

Egyes sajátos jogintézmények
- Telekcsoport újraosztással érintett terület

Művi értékvédelem
- M Műemlék
- Műemlék telke
- Műemléki környezet
- Történeti kert, határa
- RL Régészeti lelőhely
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Helyi védett épületek

Táj-, és természetvédelem
- Natura 2000 terület
- Tájképvédelem szempontjából kiemelt terület

Országos védett természeti emlékek
- Kaptárkövek természeti érték
- Nyakas-kő földtani alapszelvény
- Ex lege védett forrás
- Ex lege védett földvár
- Ex lege védett barlang
- Barlanok felszíni védőterülete

Országos ökológiai hálózat
- Magterület
- Ökológiai folyosó
- Pufferterület

Helyi védettségek
- ht Helyi jelentőségű védett természeti terület
- Helyi jelentőségű védett természeti érték

Egyéb korlátozó tényezők
- Felszíni víz védőtáolsága
- Nyílt karszt
- Védőtávolságok
- Helyi jelentőségű védett term.ter. védőtávolsága
- 200 m távolság közig. határ
- Geotechnikai szempontból veszélyeztetett környezet

Közművek korlátozásai
- SZÁ Szennyvízátemelő
- SZT Szennyvíztisztító
- V Vízműtelep
- V Regionális vízvezeték
- E132 Meglévő 132 kV viil. vezeték
- GKN Nagyközépnyomású gázvezeték

Alaptérképi elemek
- Közigazgatási határ
- Telekhatár
- Épület
- Meglévő vasút
- Alrészlet határa
- 126 Szintvonalak
- Vízfolyás, tó

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEZÁRÁSÁHOZ

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

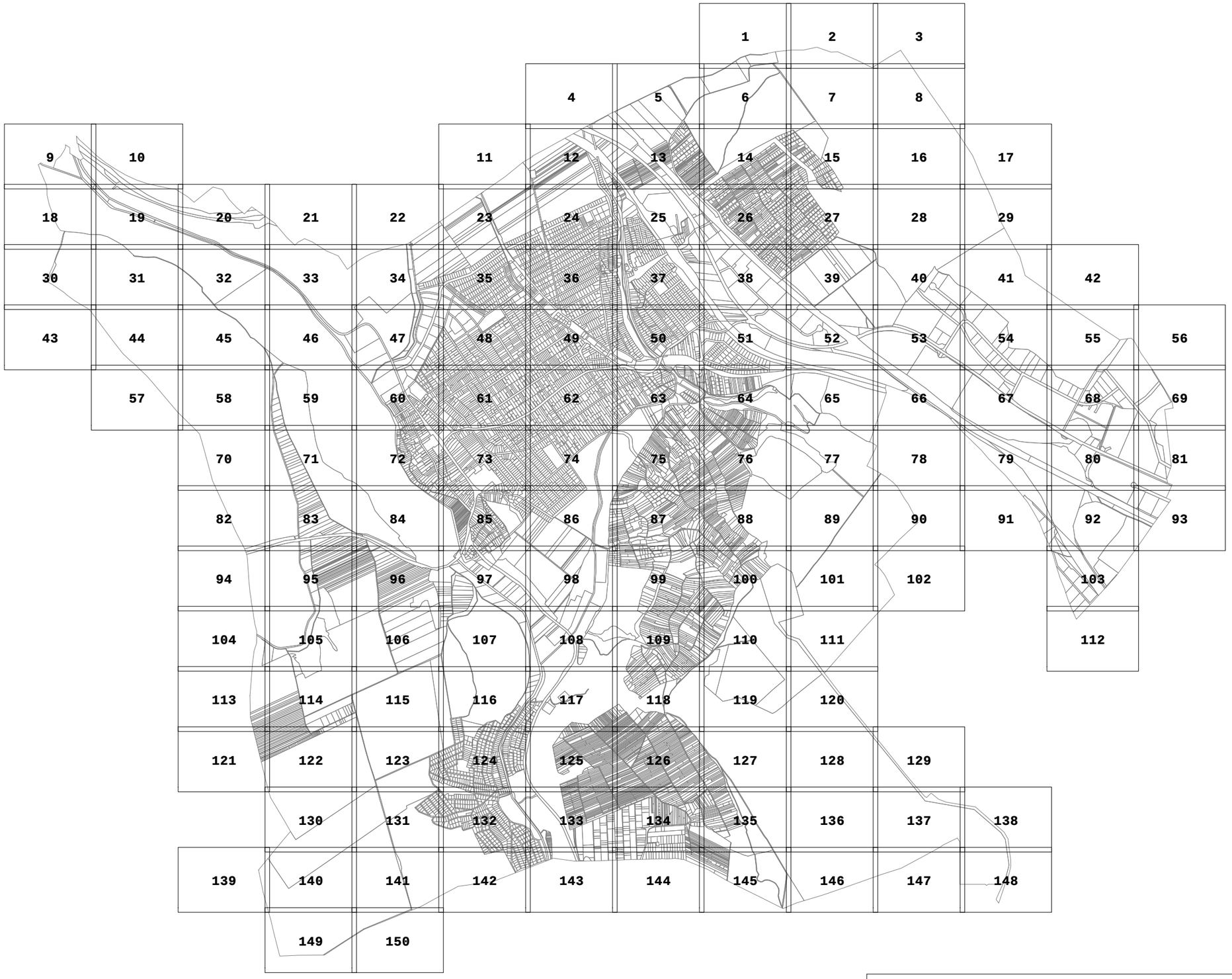
Biatorbágy Város Településrendezési eszközei

Szabályozási terv

Megrendelő: **Biatorbágy VárosÖnkormányzata**	Lépték: M=1:2000
	Dátum: 2016. május hó

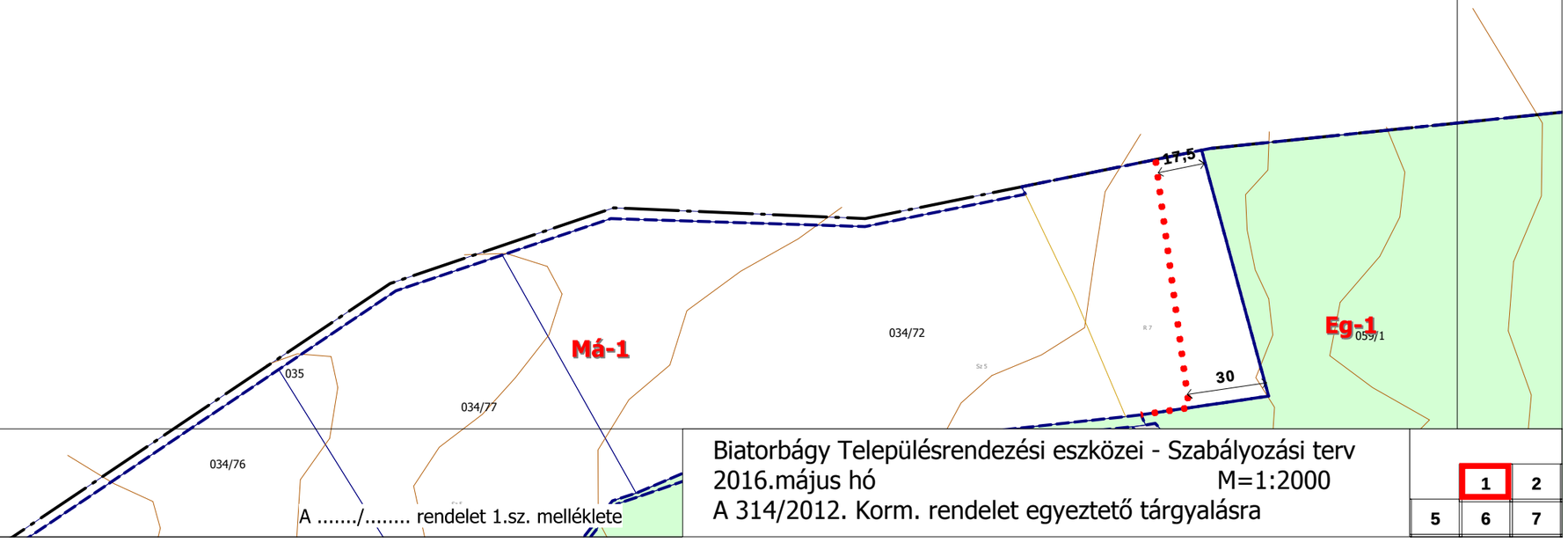
obeliszk stúdió
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.

Településtervező	Mayer 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 K'd-1, KÉ-T
Energia-közmű Vízközmű, Hírközlés	Hanczár Zsoltné TH, TE, TV
	Bíró Attila TH, TE, TV, VZ-TEL



Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó Szelvényezés
Véleményezési szakasz lezárására

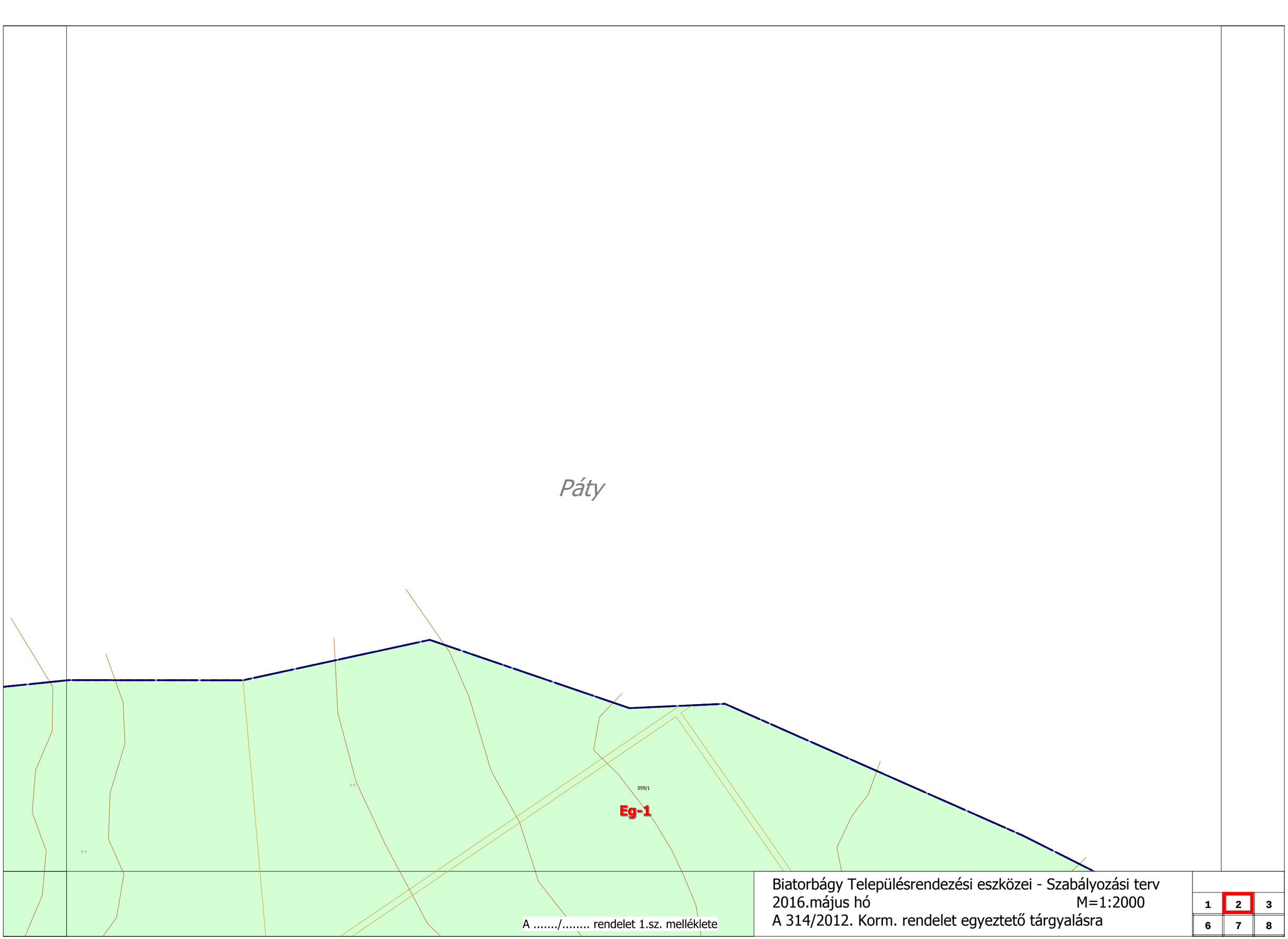
Páty



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

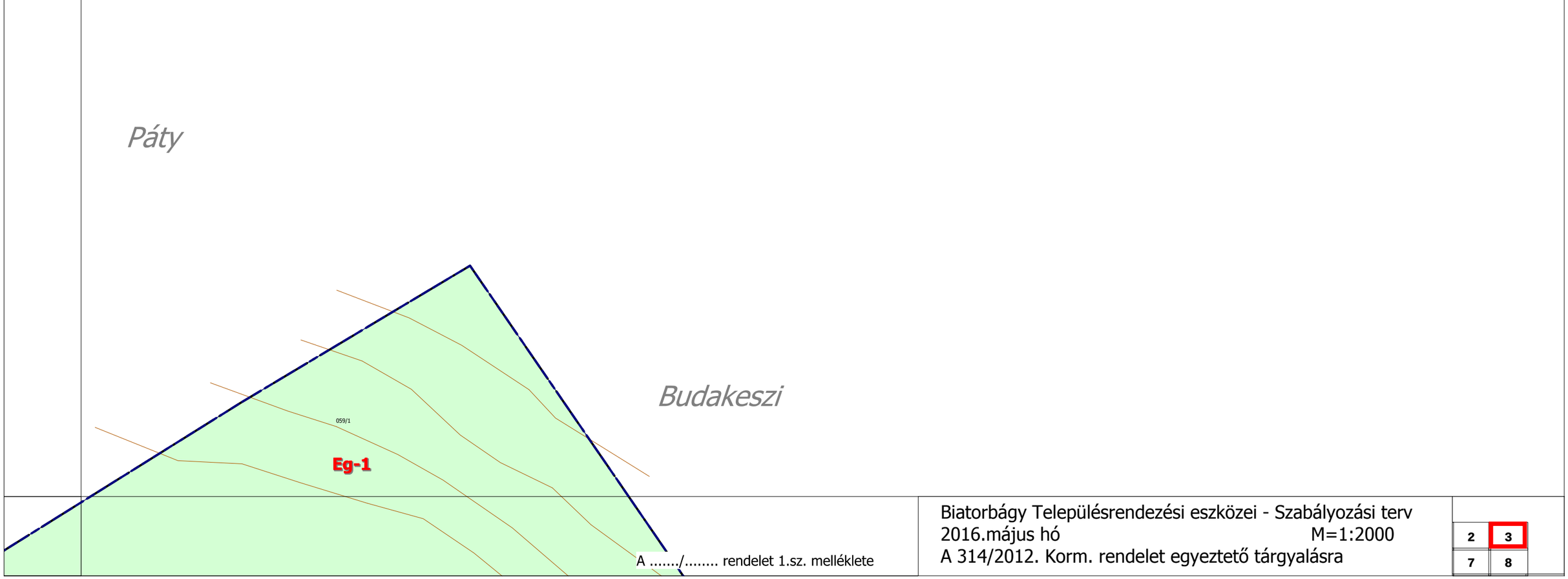
	1	2
5	6	7



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

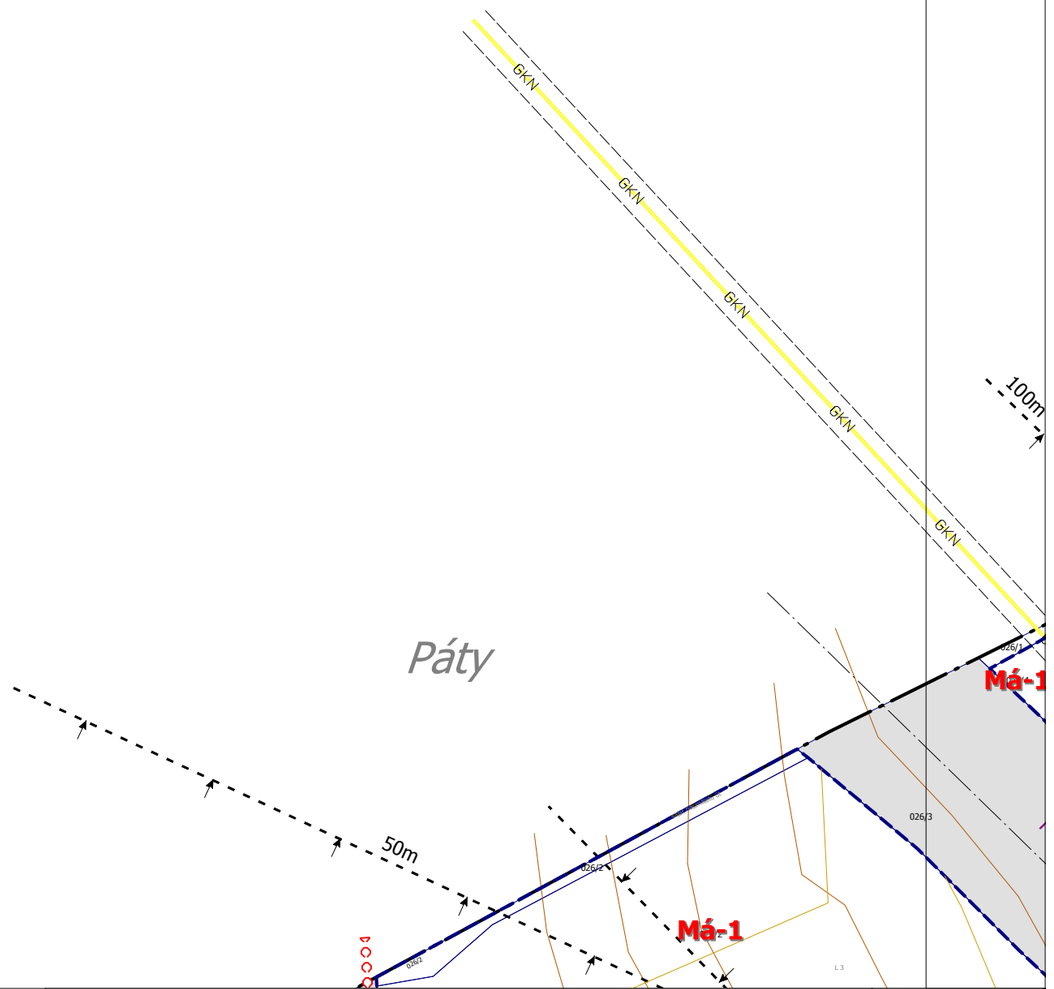
1	2	3
6	7	8



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

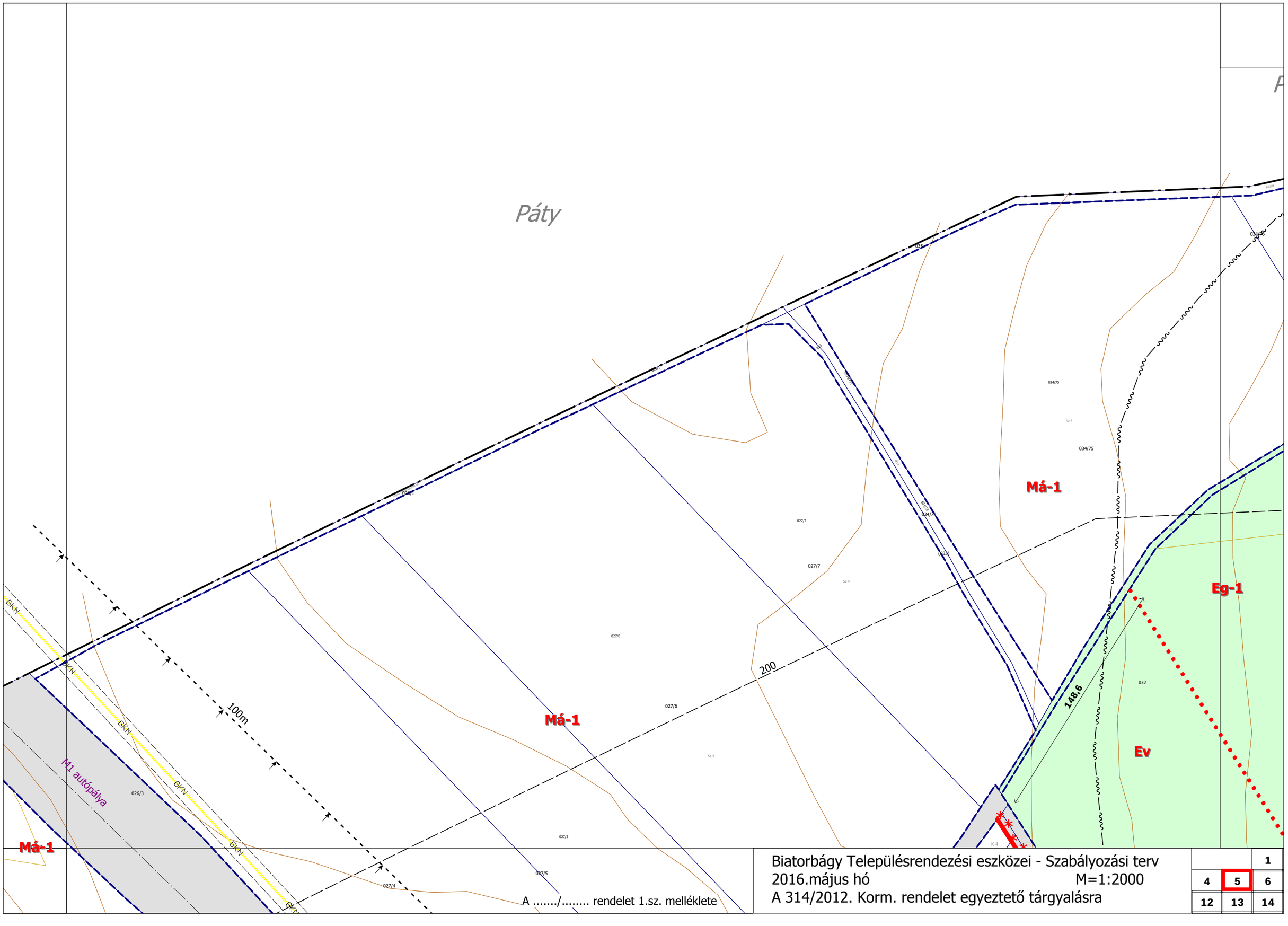
2	3
7	8



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

	4	5
11	12	13



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

		1
4	5	6
12	13	14

Páty

Má-1

Eg-1

Eg-1

Ev

200

034/72

034/77

034/76

034/75

059/1

(036)

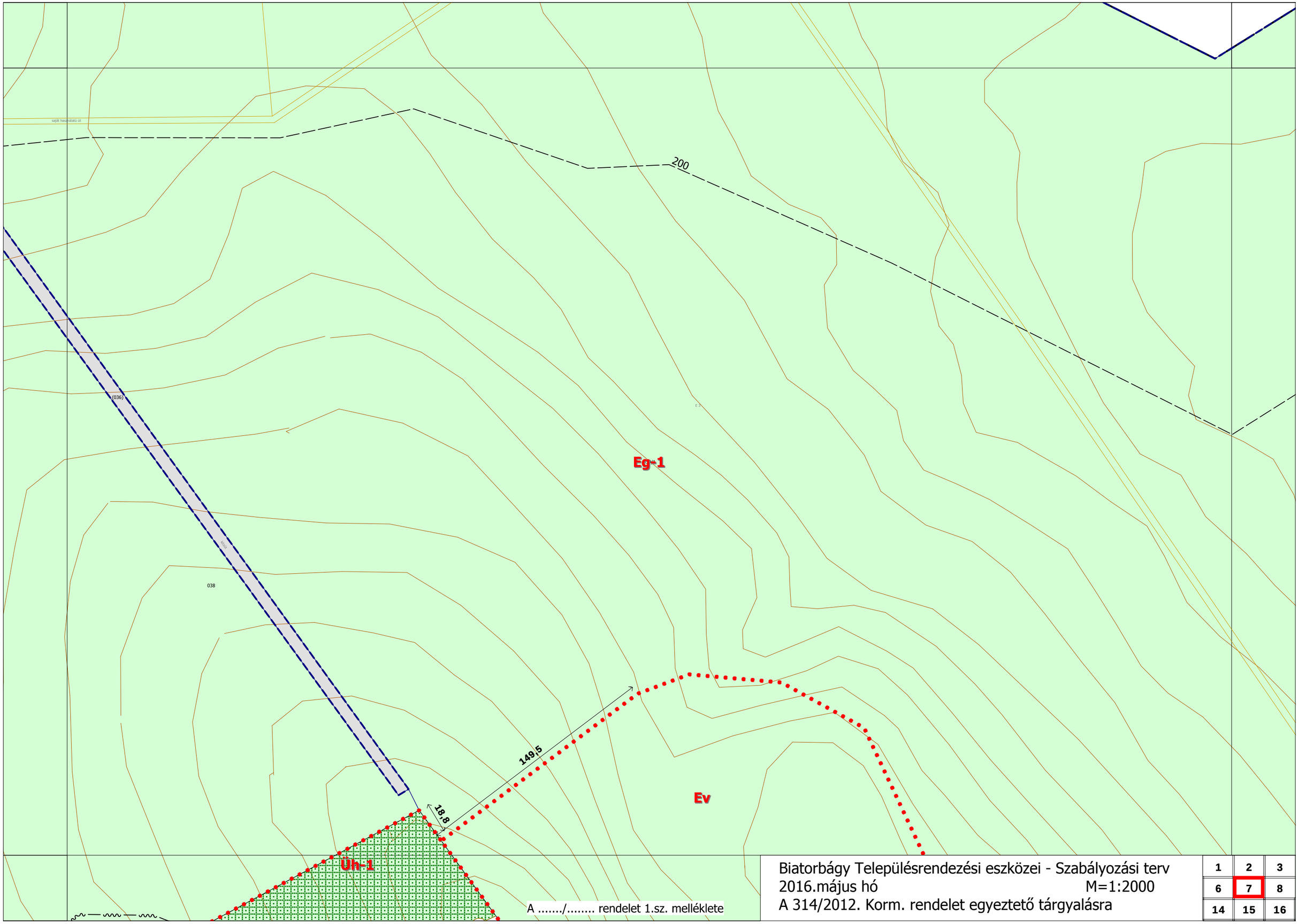
032

038

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

	1	2
5	6	7
13	14	15



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

1	2	3
6	7	8
14	15	16

200

059/1

Eg-1

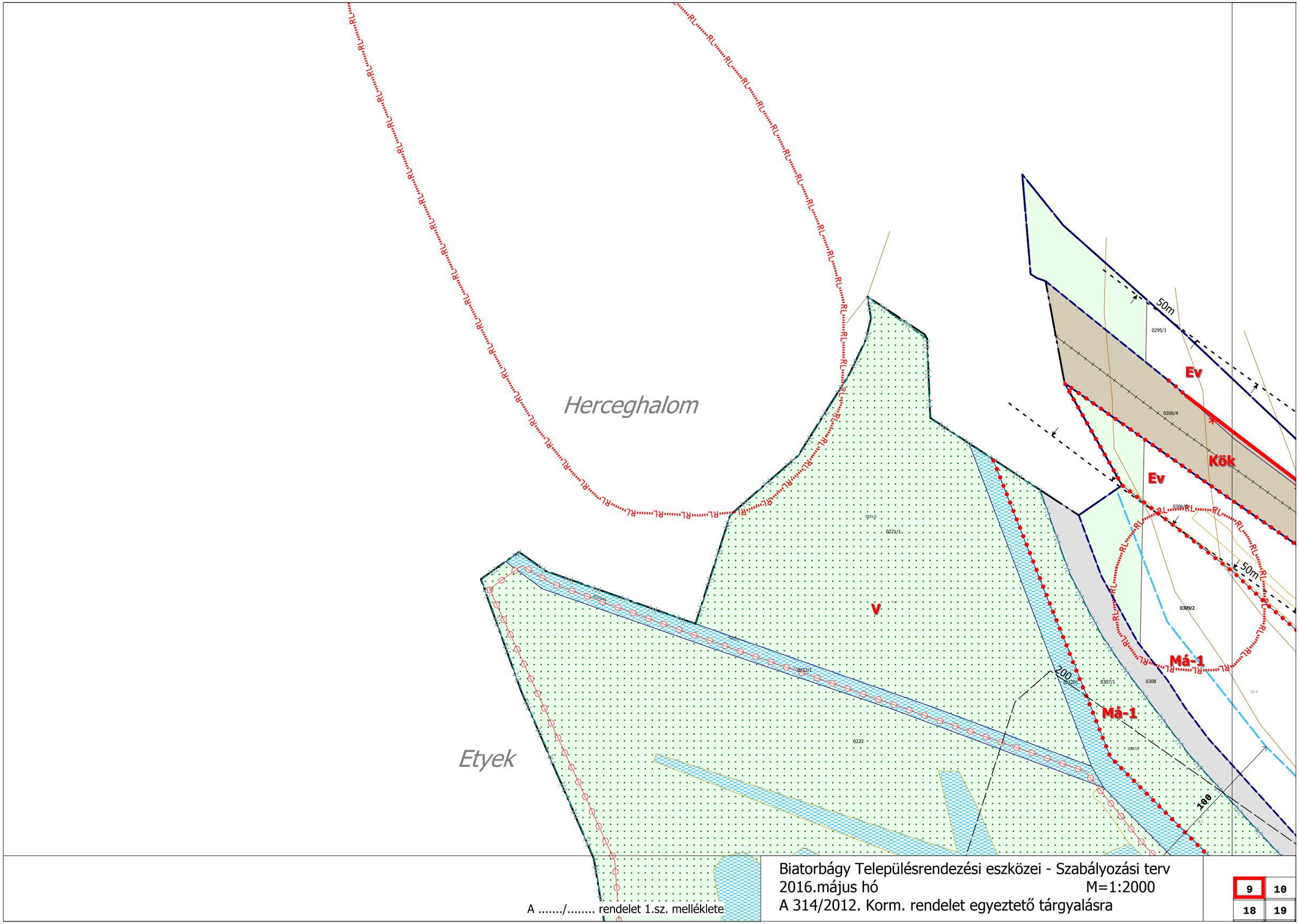
E 6

Budakeszi

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

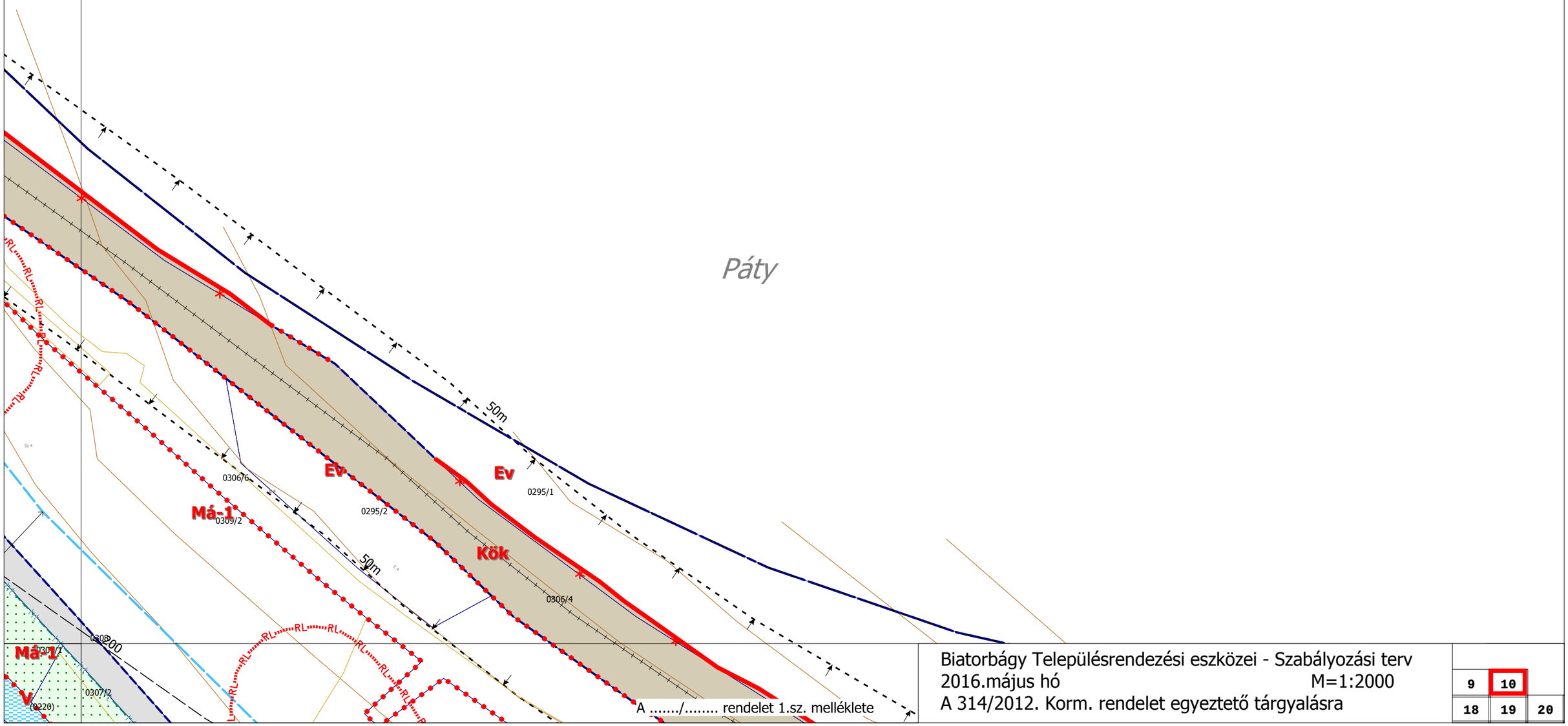
2	3	
7	8	
15	16	17



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

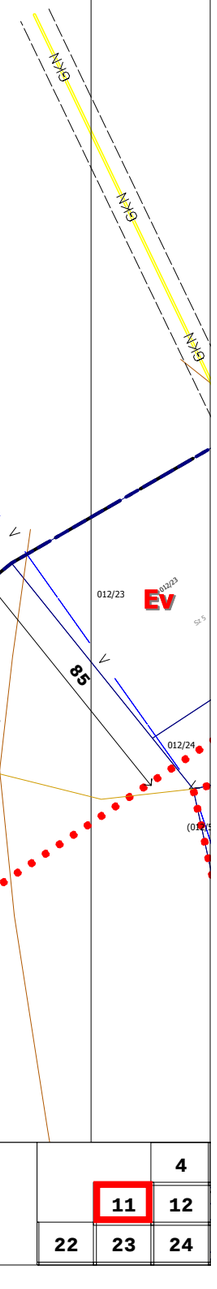
9	10
18	19



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

9	10	
18	19	20



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

		4
	11	12
22	23	24

Páty

Má-1

Kök

K-Kmű

V

1. sz. főút

6KN

GKN

RL

59

50

200

100m

50m

82,2

30,6

18

16

52

170

180

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

	4	5
11	12	13
23	24	25

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

4	5	6
12	13	14
24	25	26

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Ev

Eg-1

Ek

Ek

Üh-1

Üh-1

Üh-1

Üh-1

Üh-1

Üh-1

Üh-1

Üh-1

Üh-1

Katalin utca

148,7

240

260

280

290

300

77

50

31

20

67,6

18,6

20,5

170,3

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

5	6	7
13	14	15
25	26	27

Üh-1

Ev

Eg-1

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

6	7	8
14	15	16
26	27	28

Eg-1

280

059/1

059/1

270

200

E132

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

7	8	
15	16	17
27	28	29

E132

E132

E132

E132

Budakeszi

059/1

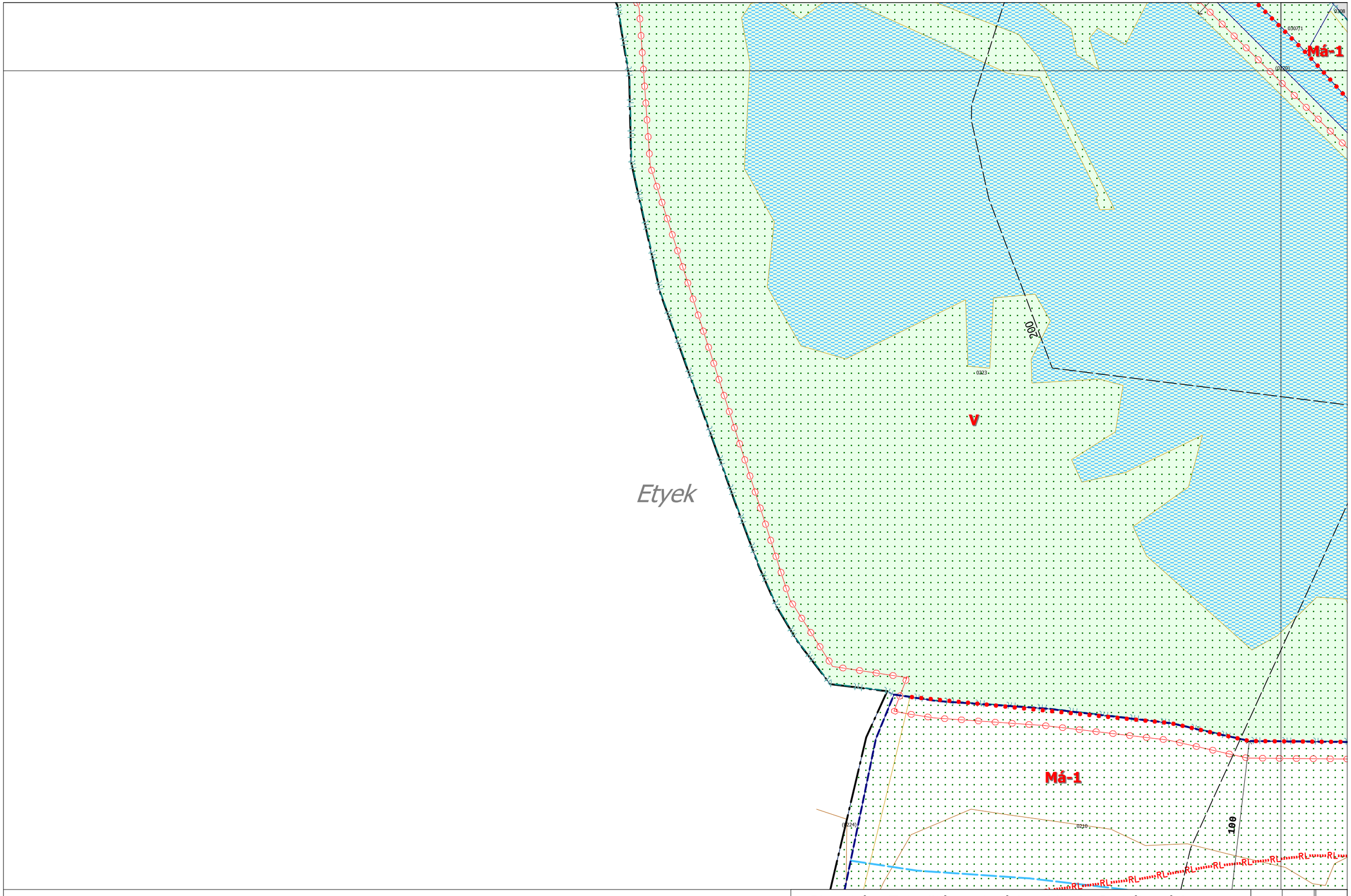
Eg-1

200

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

8	
16	17
28	29



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

9	10
18	19
30	31

Ev
Má-1
Ev
Kök
Má-1
V
Má-1
50m
50m
200
150
140
0306/6
0306/4
0295/1
0309/2
0308
0307/3
0307/2
0307/1
0307/5
0307/4
0219/2
0223
0210
(0220)
(0307/4)

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

9	10	
18	19	20
30	31	32

Páty

Ev

50m

22,4

Kök

100

8,8

Ev

125,4

50m

200

Má-1

100

V

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

10		
19	20	21
31	32	33

50m

0306/6

Ev

Páty

0309/2

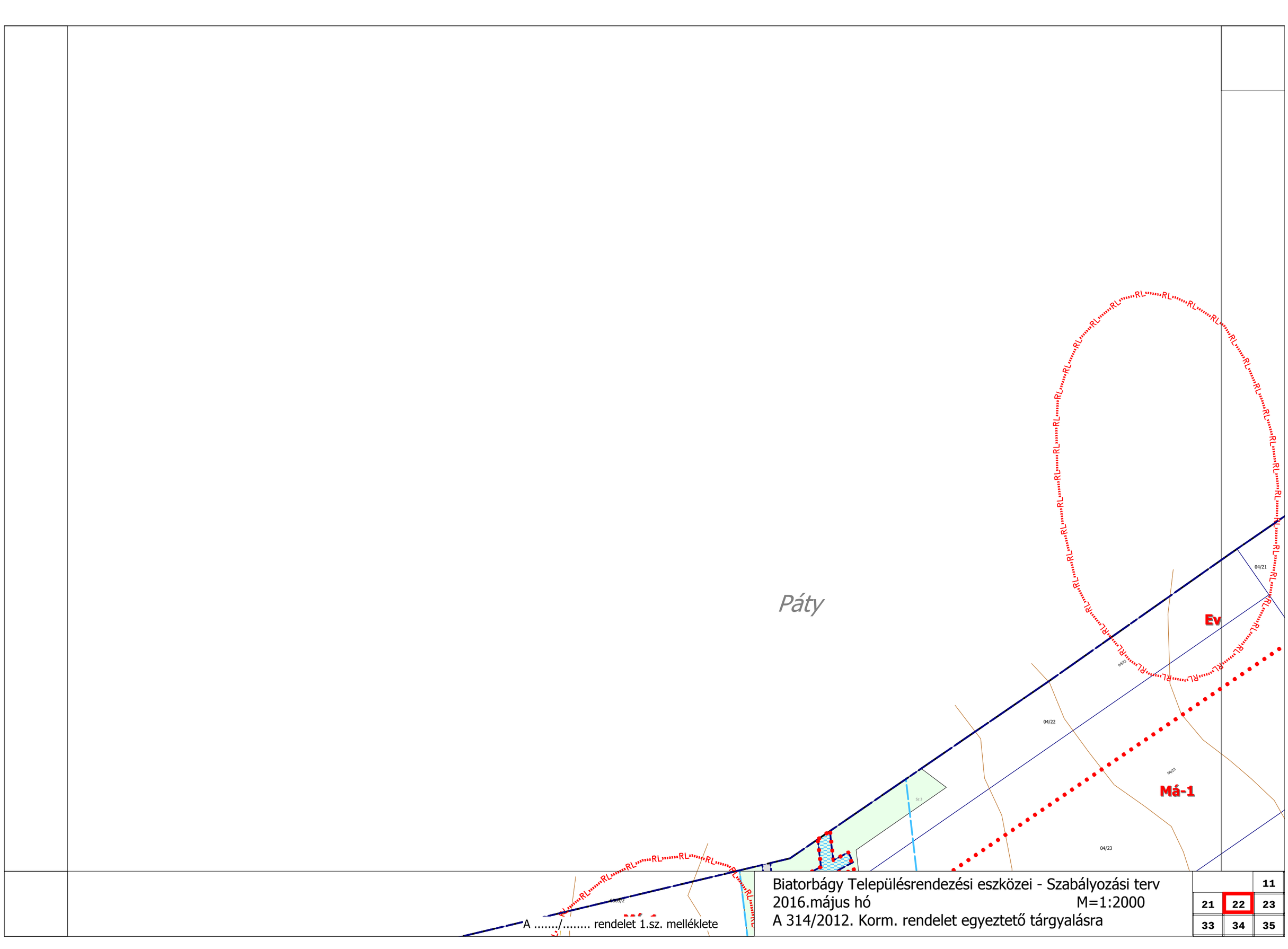
Má-1

200

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

20	21	22
32	33	34



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

		11
21	22	23
33	34	35

Páty

Ev

Ev

Má-1

Má-1

Lke-12

Lke-12

200

190

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

	11	12
22	23	24
34	35	36

Szily Kálmán utca

Herbechtingen tér

Ritsman Pál utca

Rosenbach János utca

Czipri bíró utca

Szent László utca

Káposztáskert utca

Búzavirág utca

Pipacs utca

Bokréta utca

Kinizsi utca

Szabadság utca

Má-1

Lke-12

Lke-13

Lke-1

Lk-1

Lk-4

Vt-14

Vt-15

K-Kmű

Ev

Z-1

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

11	12	13
23	24	25
35	36	37

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

12	13	14
24	25	26
36	37	38

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Üh-1
Mk-1
K-T
Gksz-4
sz-5
Boglárka utca
M1 autópálya
Nikoletta u.
GKN
96
50,5
36
21,9
53
100,5
24
10,5
10
5
A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

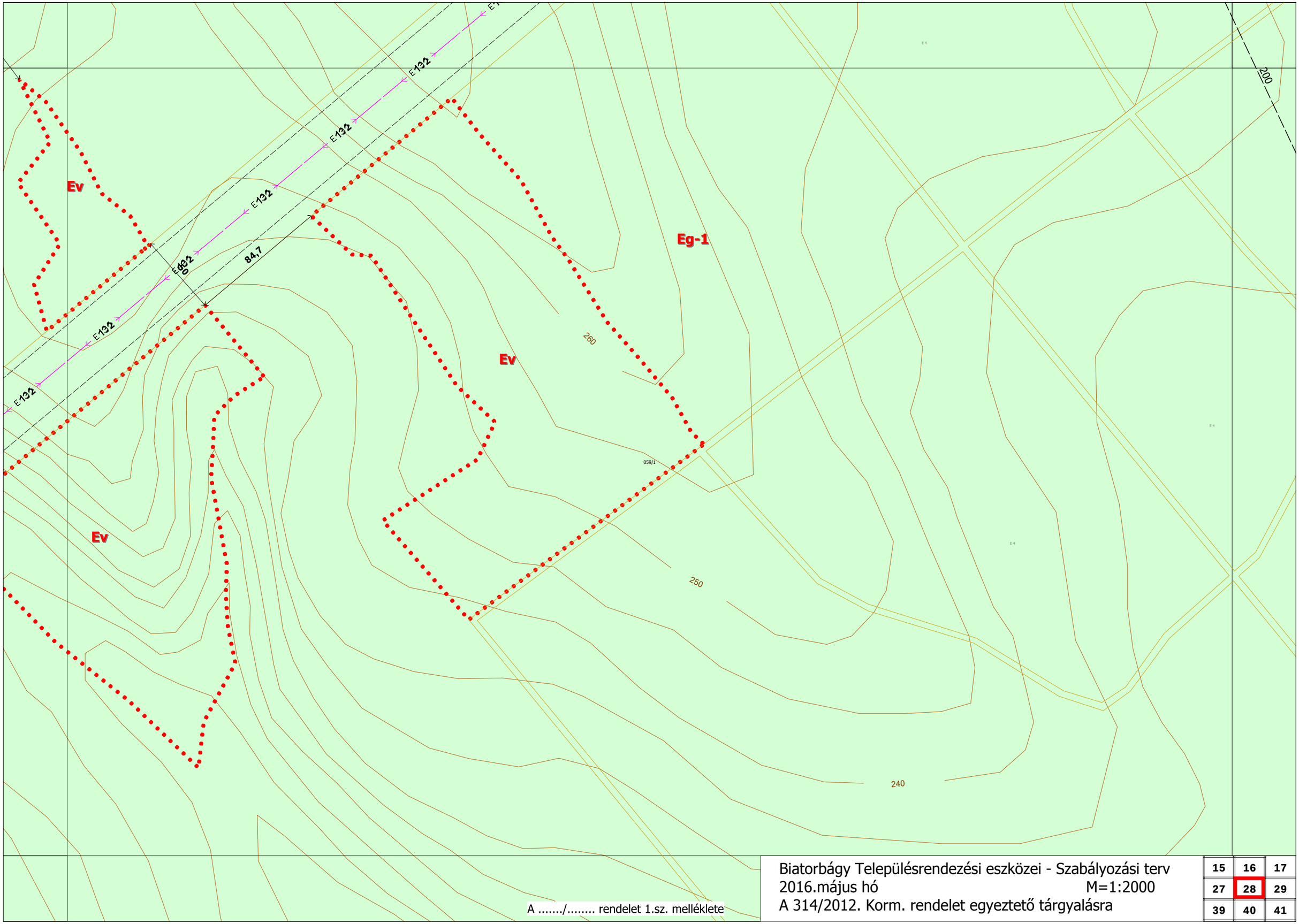
Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

13	14	15
25	26	27
37	38	39

Üh-1
Ev
Eg-1
E132
69,5
13
22,5
260
A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

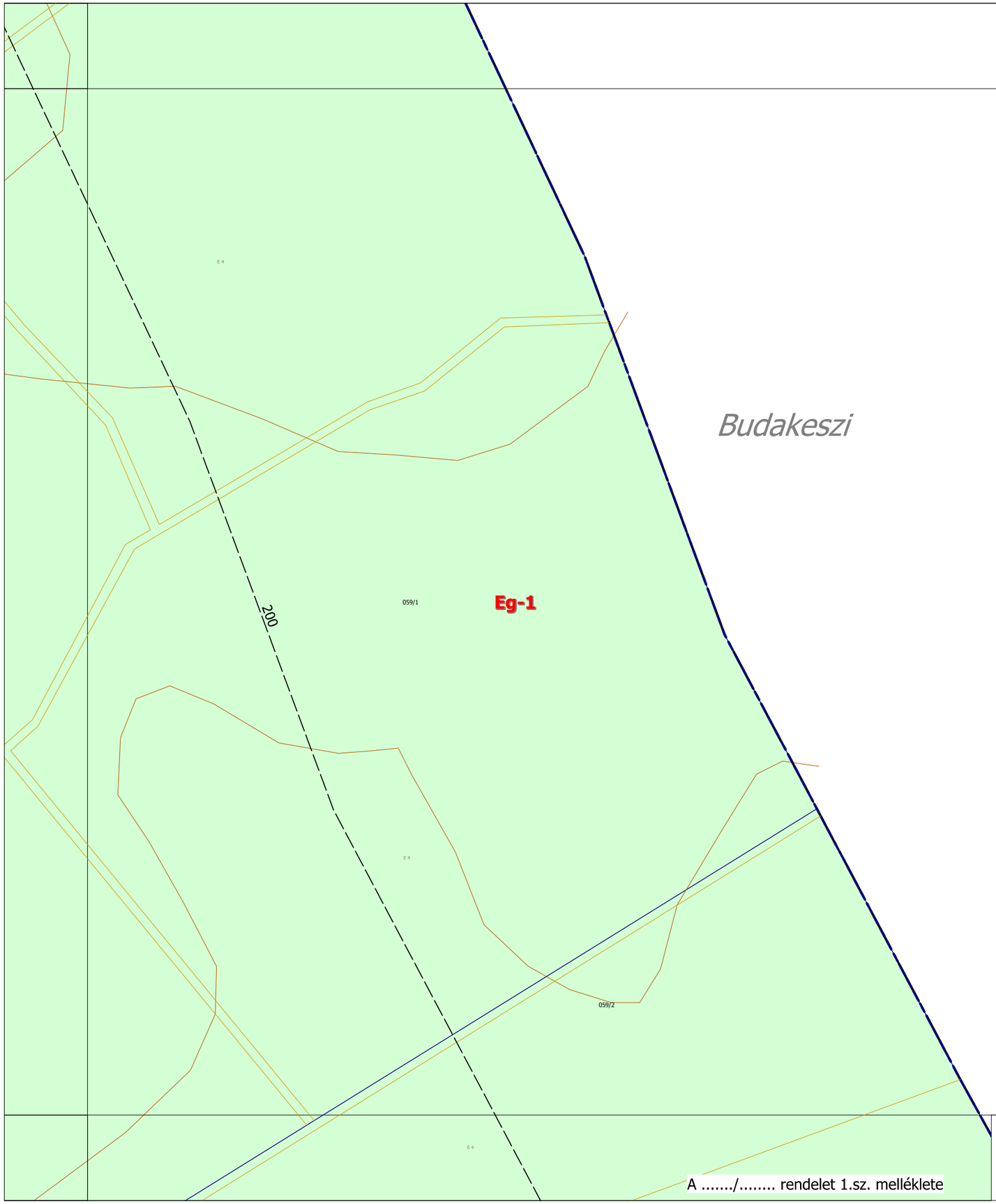
14	15	16
26	27	28
38	39	40



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

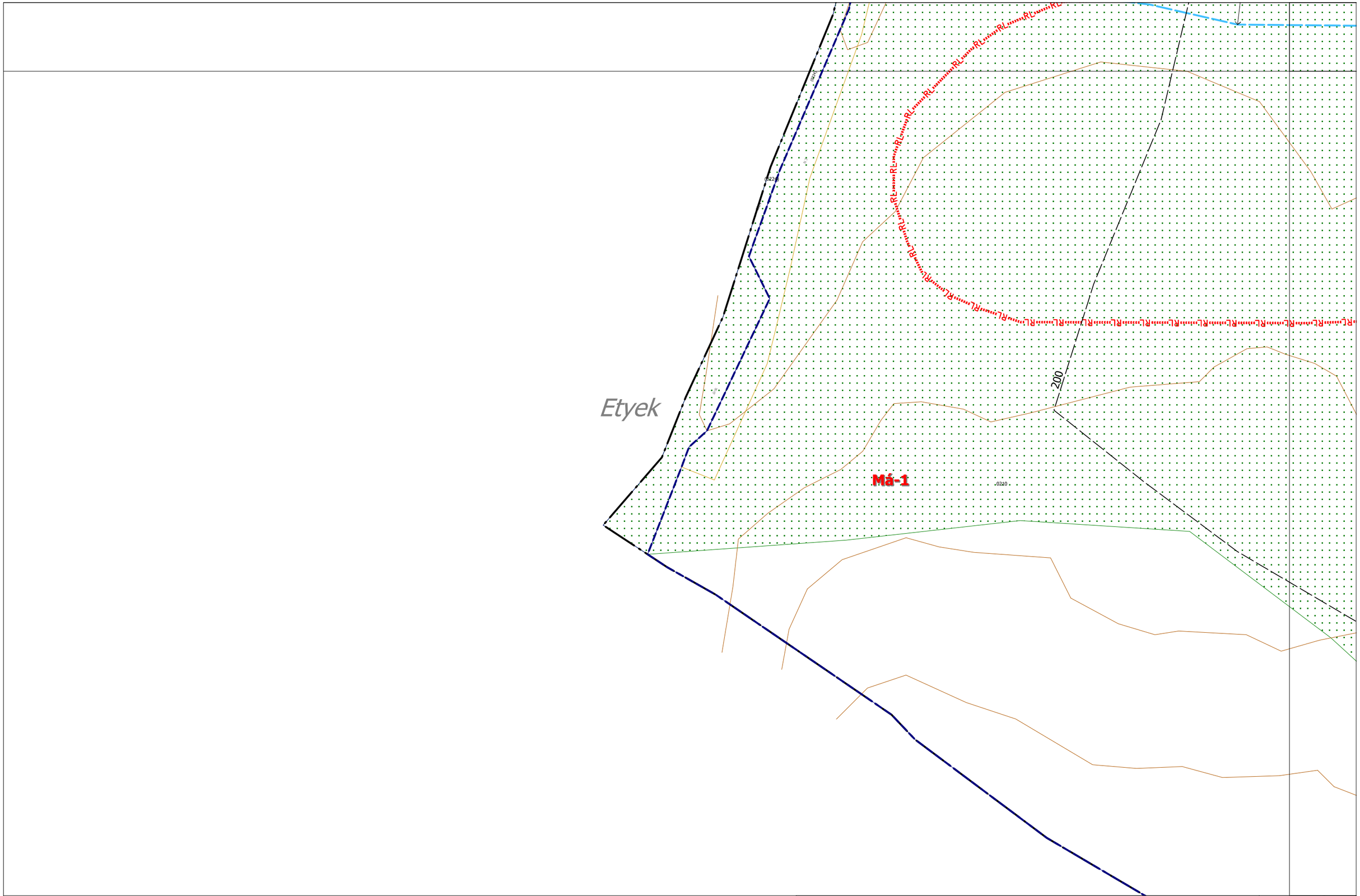
15	16	17
27	28	29
39	40	41



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

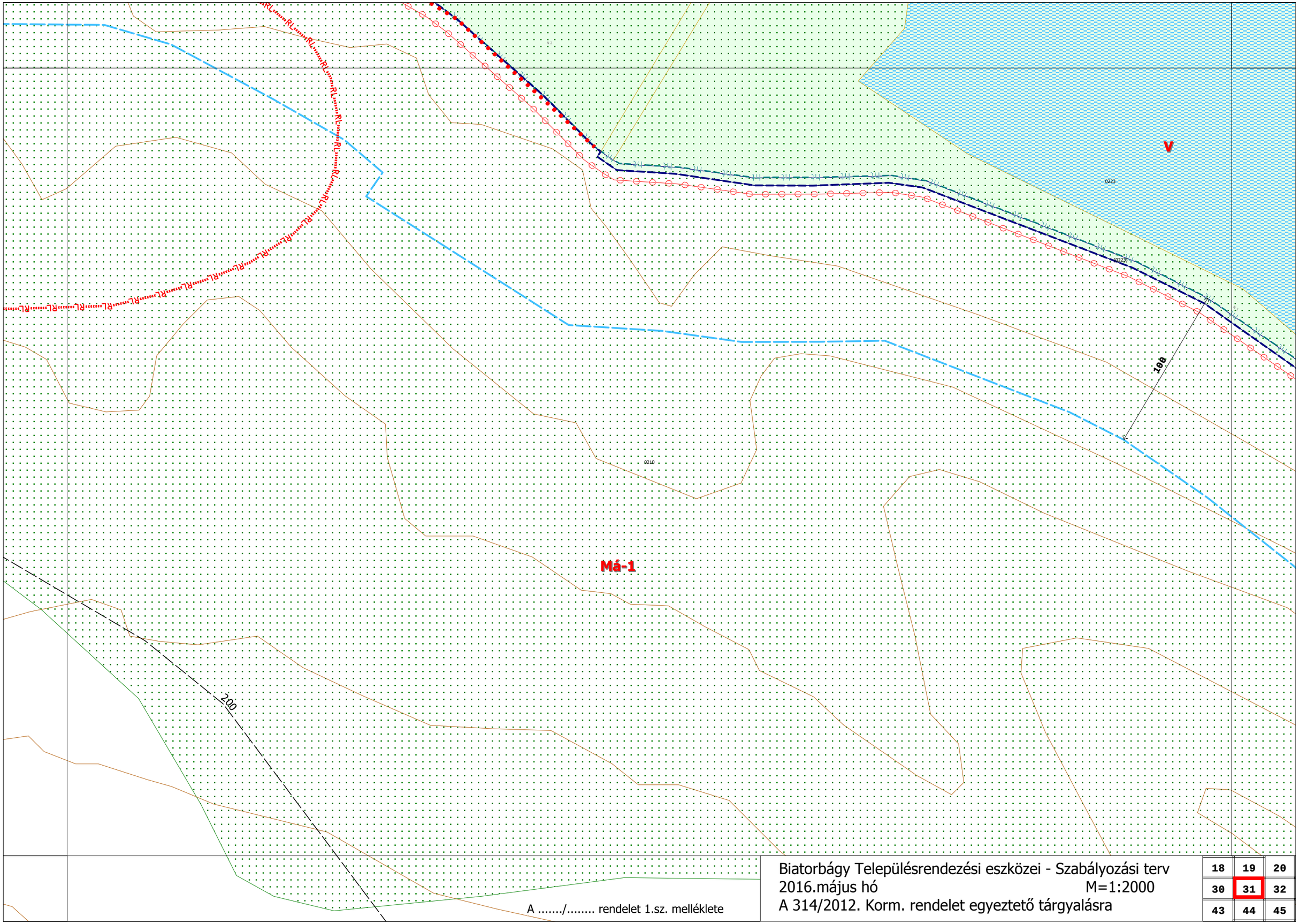
16	17	
28	29	
40	41	42



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

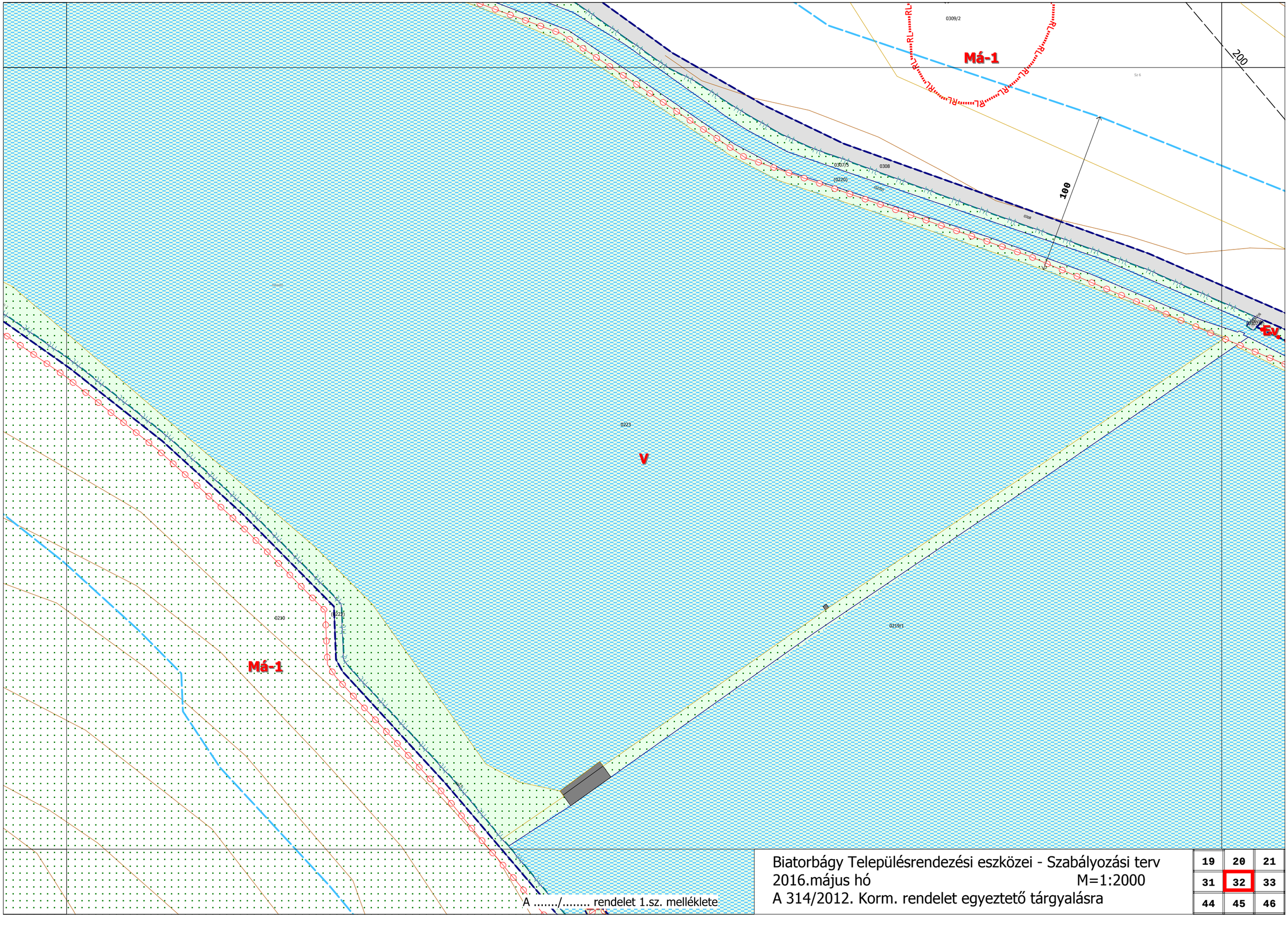
18	19
30	31
43	44



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

18	19	20
30	31	32
43	44	45



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

19	20	21
31	32	33
44	45	46

Páty

150

200

100

140

0309/2

Má-1

Sz 3

Sz 4

0308

0307/5

0233

(0220)

0219/1

EV

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

20	21	22
32	33	34
45	46	47

Páty

Ev

Má-1

Má-1

Má-1

K-Okt-2

Lke-12

Z-1

Z-1

Vt-20

Z-2

Z-2

K-Okt-1

Lke-16

Lke-17

Lke-16

Ohmüllner Márton sétány út

Bluhász Gy. utca

200

150

0311/5

0311/4

0311/3

0311/4

04/22

04/23

04/24

04/24

04/25

8352

8353

8354

8355

8356

8357

8358

8359

8360

8361

8362

8363/2

8743/35

(8743/34)

8,5

8,5

12

12

12

12

12

12

52,5

32

110

Sz 3

Sz 4

Sz 5

L 3

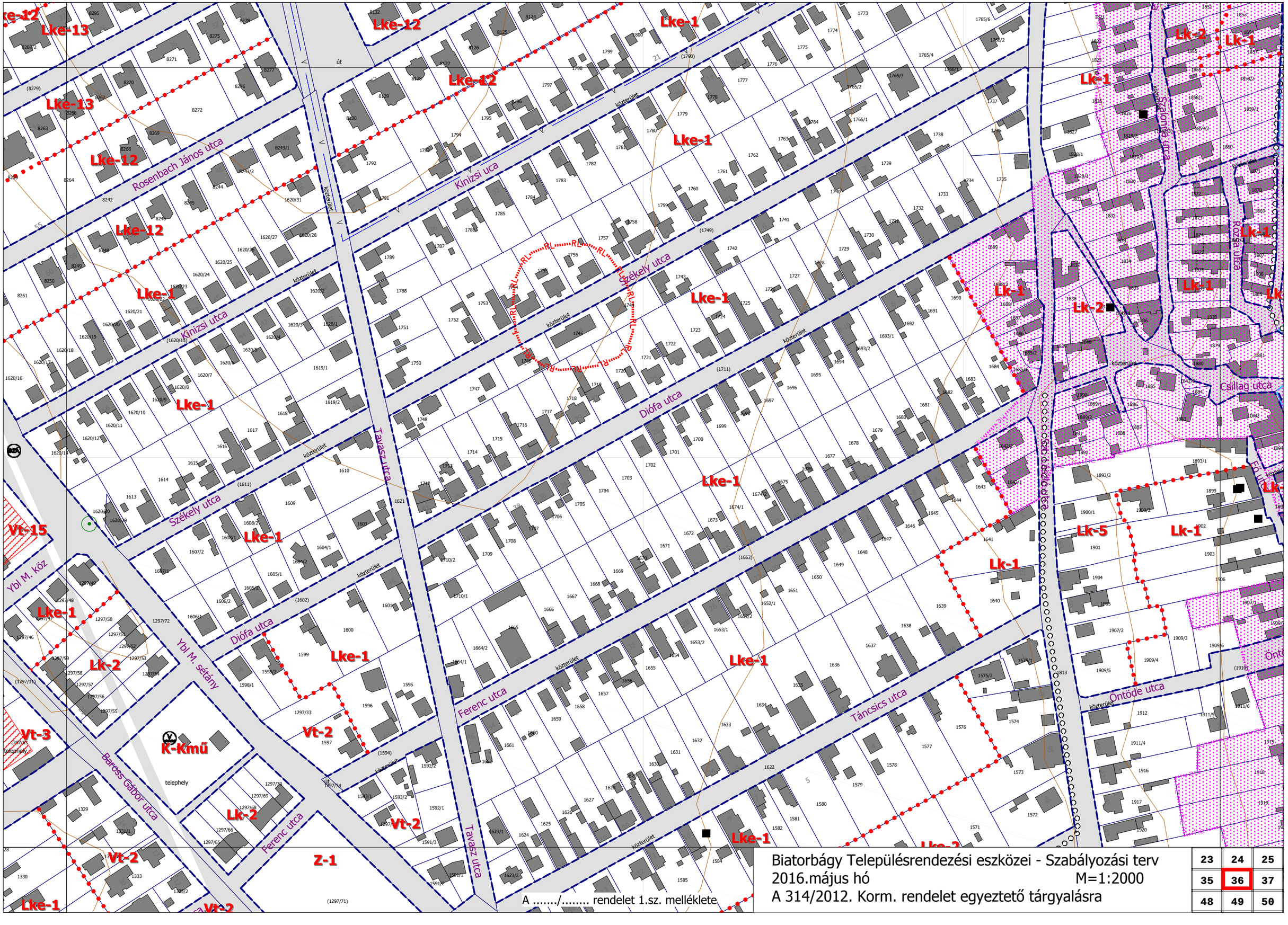
A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

21	22	23
33	34	35
46	47	48

Lke-12
Szily Kálmán utca
Lke-12
Lke-13
Vt-15
Ritsman Pál utca
Lke-13
Lke-12
Vt-15
Lke-12
Ybl M. sétány
közterület
Lke-1
Ev
Vt-15
Lk-4
Ybl M. köz
Lke-1
Lke-13
Hochwurt Mihály utca
Lke-13
Dévay Gy. utca
Vt-3
telephely
Hársfa utca
Vt-2
Lke-13
Angeli András utca
Hámory Imre utca
Lke-13
Lke-12
Antall József utca
Lke-12
Lke-12
Ohmüllner Márton sétány
Z-1
Lke-16
Lke-16
Z-1
Lke-12
Karikó János utca
Lke-13
Juhász Gy. utca
Lke-12
Lke-12
Má-1
Ev
K-Okt-2
Lke-12
Z-1
Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra
A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

22	23	24
34	35	36
47	48	49


Lke-12
Lke-13
Lke-1
Lke-12
Lke-13
Lke-12
Lke-12
Lke-1
Lke-1
Lke-1

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

24	25	26
36	37	38
49	50	51

Gksz-5
Állomás utca
mocsár
2059/3
2313/7
2313/10
2667/48
2667/13
út
2667/42
2667/34
2667/49
2667/50
2667/28
1-sz. főút
Felvég utca
M1 autópálya
Rozália park
Begányka utca
Gksz-4
Gksz-5
Kök
Ev
Lke-3
Lke-2
Mk-1
Üh-1
Má-1
2667/24
2667/15
2314/3
2314/5
2396
2395
2314/6
(047/3)
(029)
052/8
052/1
(051)
2667/38
2667/7
2058/4
Sz 4
K 2
Gy 2
Sz 3
Szb 3
Szb 4
K 4
6/KN
38
50
47
52
100
50m
132
E-132
100m
15
21,5
8,5
41
10,5
10
90
75
105
(2840)
(2780)
(2760)
(2820)
(2800)
(2740)
(2720)
(2700)
(2680)
(2660)
(2640)
(2620)
(2600)
(2580)
(2560)
(2540)
(2520)
(2500)
(2480)
(2460)
(2440)
(2420)
(2400)
(2380)
(2360)
(2340)
(2320)
(2300)
(2280)
(2260)
(2240)
(2220)
(2200)
(2180)
(2160)
(2140)
(2120)
(2100)
(2080)
(2060)
(2040)
(2020)
(2000)
(1980)
(1960)
(1940)
(1920)
(1900)
(1880)
(1860)
(1840)
(1820)
(1800)
(1780)
(1760)
(1740)
(1720)
(1700)
(1680)
(1660)
(1640)
(1620)
(1600)
(1580)
(1560)
(1540)
(1520)
(1500)
(1480)
(1460)
(1440)
(1420)
(1400)
(1380)
(1360)
(1340)
(1320)
(1300)
(1280)
(1260)
(1240)
(1220)
(1200)
(1180)
(1160)
(1140)
(1120)
(1100)
(1080)
(1060)
(1040)
(1020)
(1000)
(980)
(960)
(940)
(920)
(900)
(880)
(860)
(840)
(820)
(800)
(780)
(760)
(740)
(720)
(700)
(680)
(660)
(640)
(620)
(600)
(580)
(560)
(540)
(520)
(500)
(480)
(460)
(440)
(420)
(400)
(380)
(360)
(340)
(320)
(300)
(280)
(260)
(240)
(220)
(200)
(180)
(160)
(140)
(120)
(100)
(80)
(60)
(40)
(20)
(0)

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

25	26	27
37	38	39
50	51	52

Üh-1

Üh-1

Üh-1

Eg-1

Gksz-2

Gksz-4

Má-1

Má-1

M1 autópálya

E132

260

240

052/10

052/12

052/13

052/14

052/15

052/9

052/8

052/11

059/1

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

26	27	28
38	39	40
51	52	53

Má-1

Eg-1

Ev

Gksz-2

Gksz-2

Erdőalja utca

230

220

210

200

190

180

059/2

070/19

070/19

7799/2

7799/6

7798

9251

(7777)

38

32

32

32

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

27	28	29
39	40	41
52	53	54

Budakeszi

E 4

059/1

Eg-1

Ev

200

28,8

059/2

Gksz-2

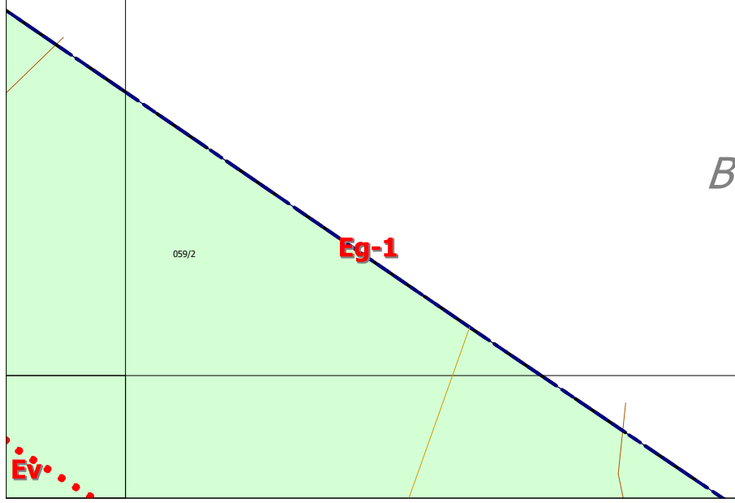
7773

Ev

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

28	29	
40	41	42
53	54	55



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

29		
41	42	
54	55	56



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

30	31
43	44
	57

0210

200

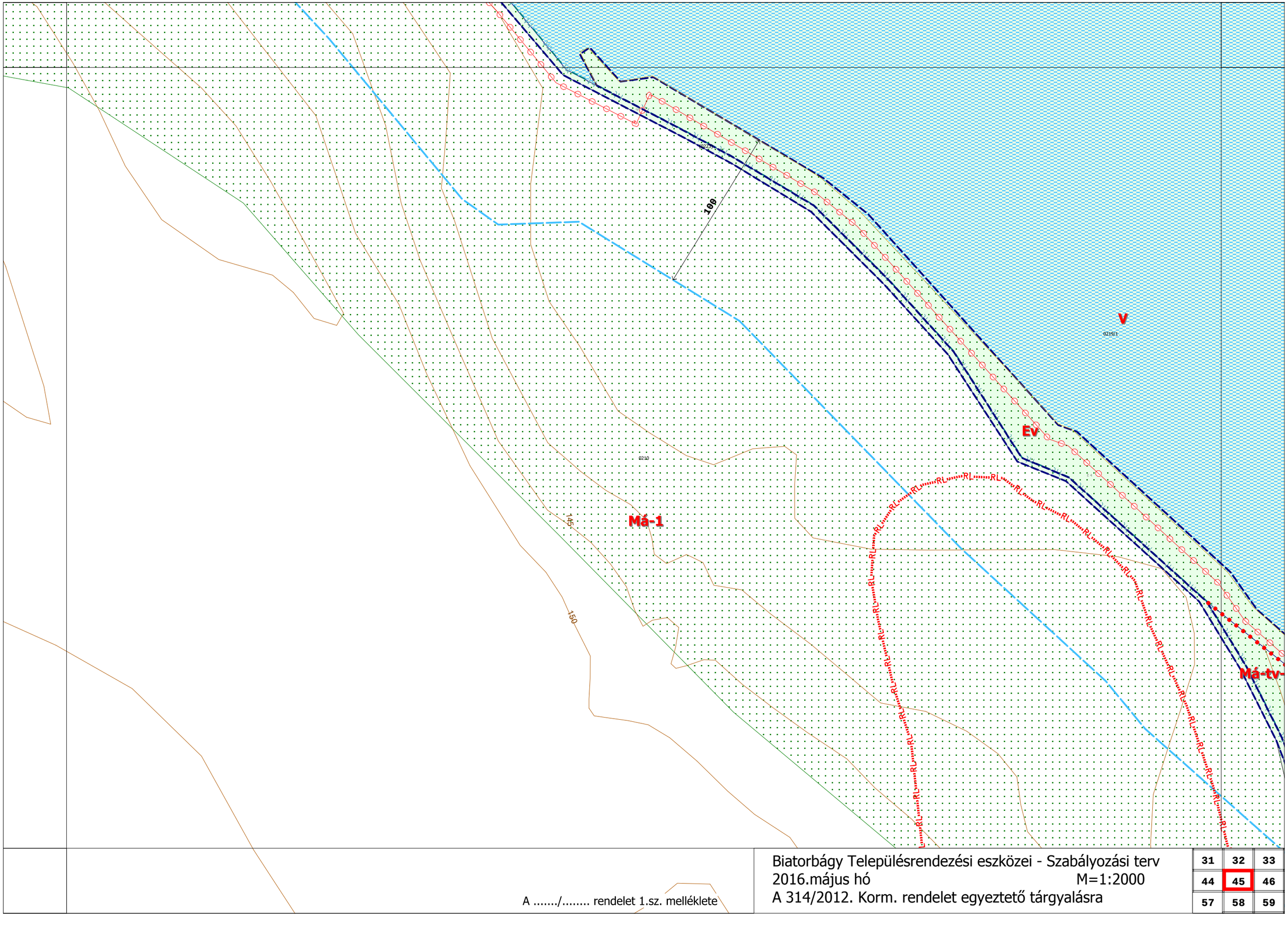
Má-1

Etyek

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

30	31	32
43	44	45
	57	58



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

31	32	33
44	45	46
57	58	59

Má-1

Ev

30

50

K-Szf-1

15

V

Ev

Má-1

Má-tv-1

V

Má-tv-1

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

32	33	34
45	46	47
58	59	60

Má-1

K-Okt-1

K-Szf-1

Lke-16

Lke-17

Lke-1

Z-2

Z-2

Z-2

Ev

V

Vt-19

Szedresút sétány

Szent István utca

Juhász Gy. utca

Tulipán utca

Kamilla utca

Tulipán utca

98,6

74

10

58,6

26

59

23,15

24

99,6

56

36,5

15

14

15

14,9

14,9

12,25

11,9

25

15

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

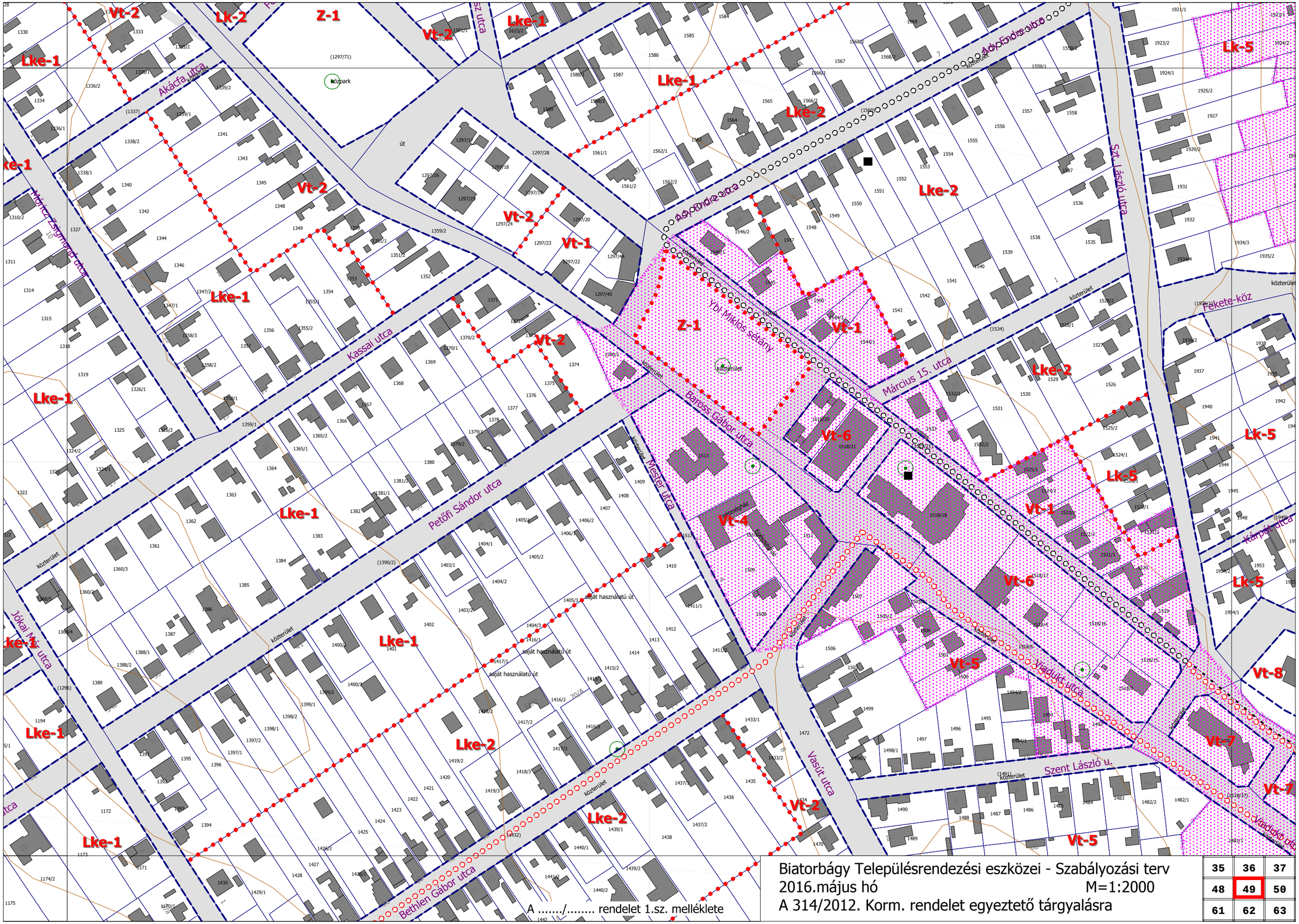
33	34	35
46	47	48
59	60	61

Lke-16
Lke-12
Z-1
Lke-1
Vt-17
Vt-21
Lke-2
Ohmüllner Márton sétány
Hársfa utca
Jókai Mór utca
Akácfa utca
Kandó Kálmán utca
Petőfi Sándor utca
Viola utca
József Attila utca
Bíró Gáspár utca
Mikes Zsigmond utca
Lukas Pál utca
közterület
út
12
11,8

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

34	35	36
47	48	49
60	61	62



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

35	36	37
48	49	50
61	62	63

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

36	37	38
49	50	51
62	63	64

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Lke-3
Ev
Lke-3
Gksz-5
Gksz-4
Z-1
Gksz-4
Lke-3
Ev
Lke-14
Ev
Kök
Vt-14
Vt-15
Lke-14
Vt-14
Lke-15
Gksz-2
Ev
Lke-14
Lke-10
Pacsirta utca
Guti Ország utca
Országút
Országút
Veredély László utca
1. sz. főút
Csodaszarvas utca
Hunor utca
Magor utca
Nimród utca
Csodaszarvas utca
100
48
50
16
20
10
50
50
50
50
50
6
6
6

Má-1

Má-1

Gksz-2

Gksz-2

Gksz-4

Gksz-2

K-Ker-2

Kök

Ev

Rozália park

M1 autópálya

1. sz. főút

1. sz. főút

100

50

50

200

100m

50m

100m

50m

GKN

E 132

E 132

2667/30

2667/41

2667/44

2667/43

052/6

052/4

052/5

058/4

058/3

058/3

022

(029)

(8001)

(047/3)

(8026)

(8003)

út

út

út

út

árok

saját használatú út

saját használatú út

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
Véleményezési szakasz lezárására

38	39	40
51	52	53
64	65	66

Gksz-2

Gksz-2

Gksz-2

Gksz-2

K-Ker-2

K-Ker-1

Gksz-2

M1 autópálya

Hubertusa

1. sz. főút

E132

15

50

50

22

170

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
Véleményezési szakasz lezárására

39	40	41
52	53	54
65	66	67

Eg-1

Gksz-2

Gksz-2

Gksz-2

Gksz-2

Ev

K-Ker-1

Tormásrét utca

7773

059/2

200

7790

7721/10

árok

7788

7721/9

7781

28

7735

7721/8

7721/18

100m

7721/2

7780

7721/6

7721/5

7778

7771

7738

132

59

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
Véleményezési szakasz lezárására

40	41	42
53	54	55
66	67	68

Budaörs

Eg-1

Ev

059/2

E 6

230

200

20

20

10

Gksz-2

725

060/4

Gksz-1

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
Véleményezési szakasz lezárására

41	42	
54	55	56
67	68	69

Budaörs



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

42	
55	56
68	69

200

0210

Má-1

Etyek

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

43	44	45
	57	58
		70

0210

0210

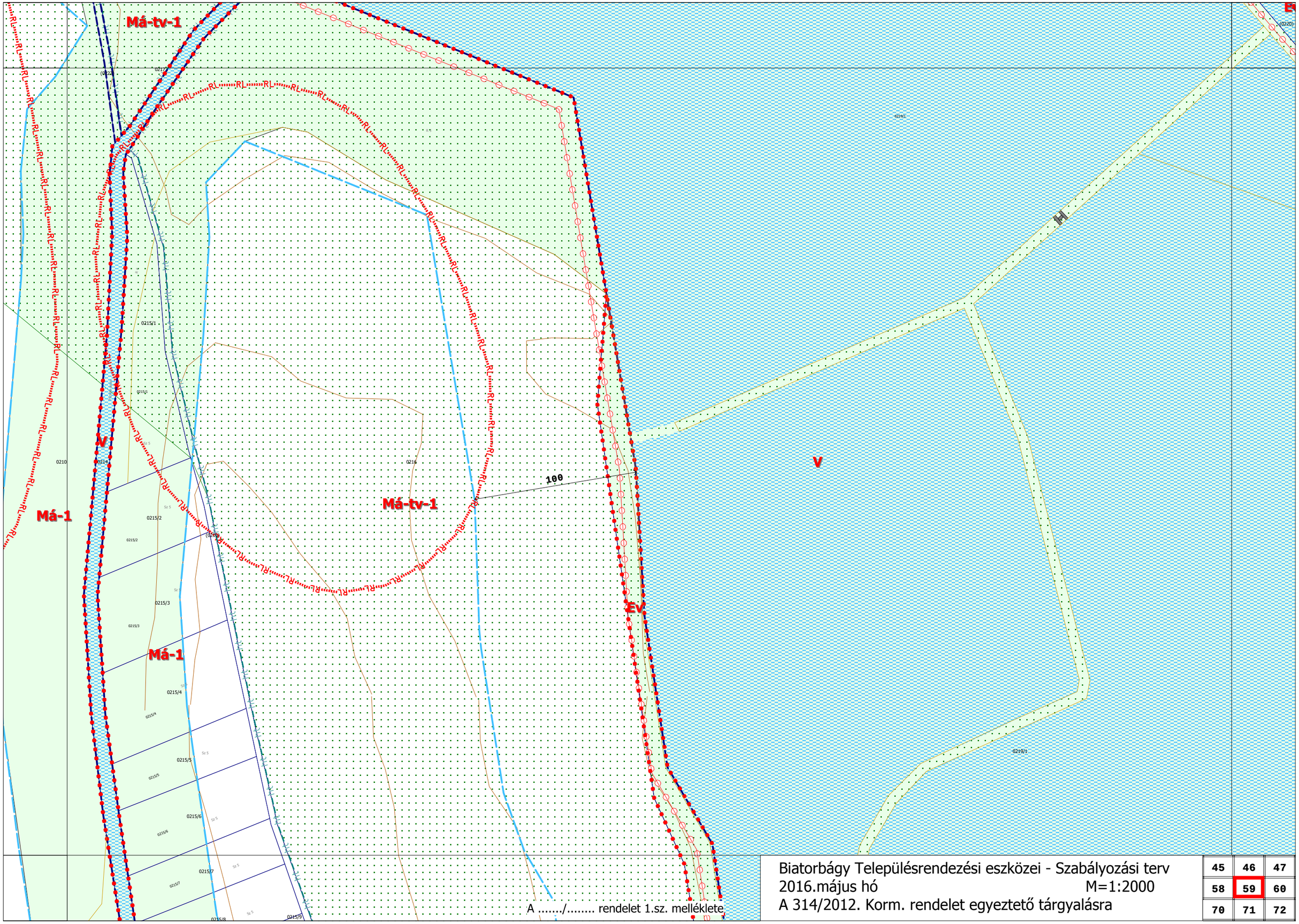
Má-1

200

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

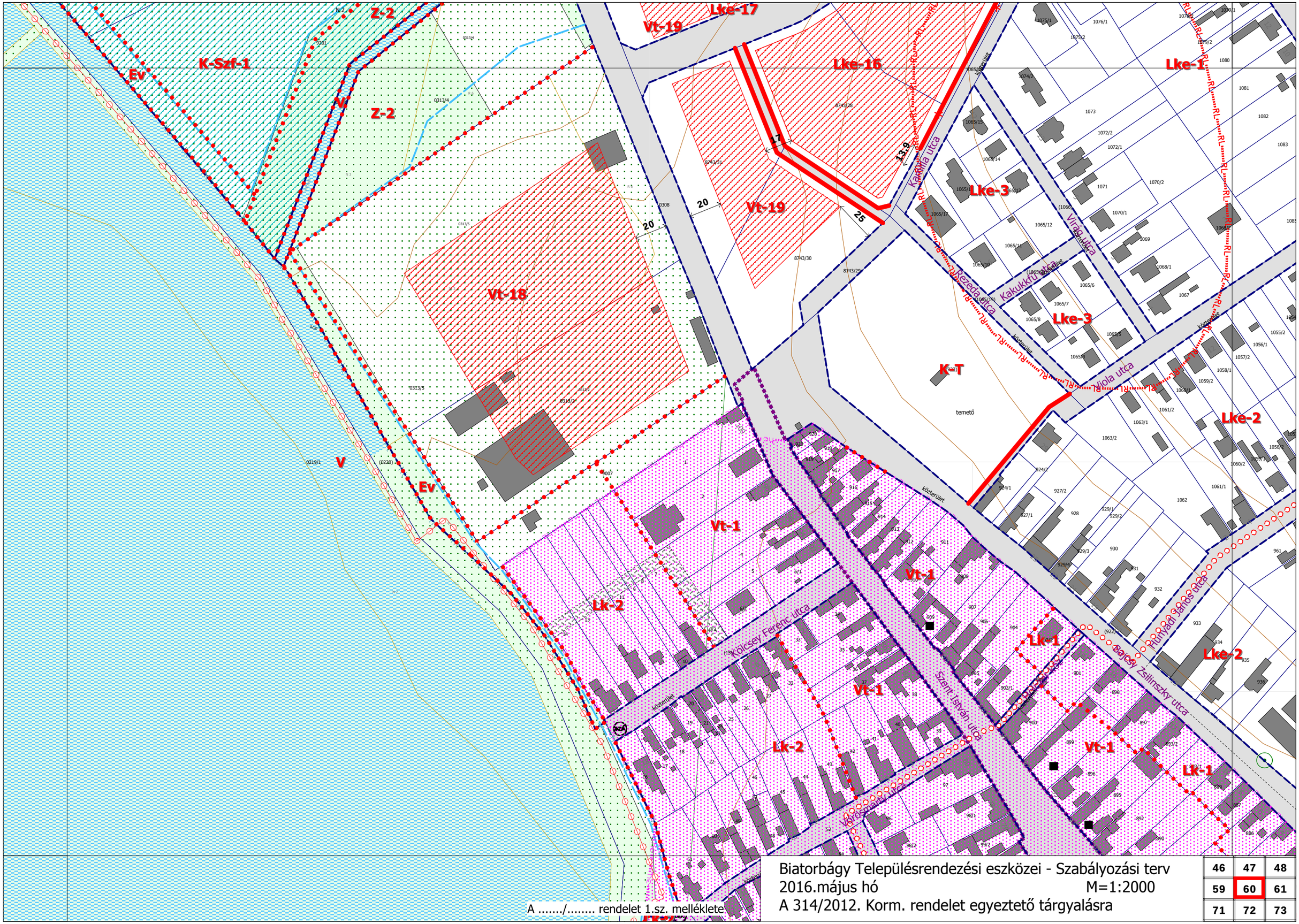
Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

44	45	46
57	58	59
	70	71



Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

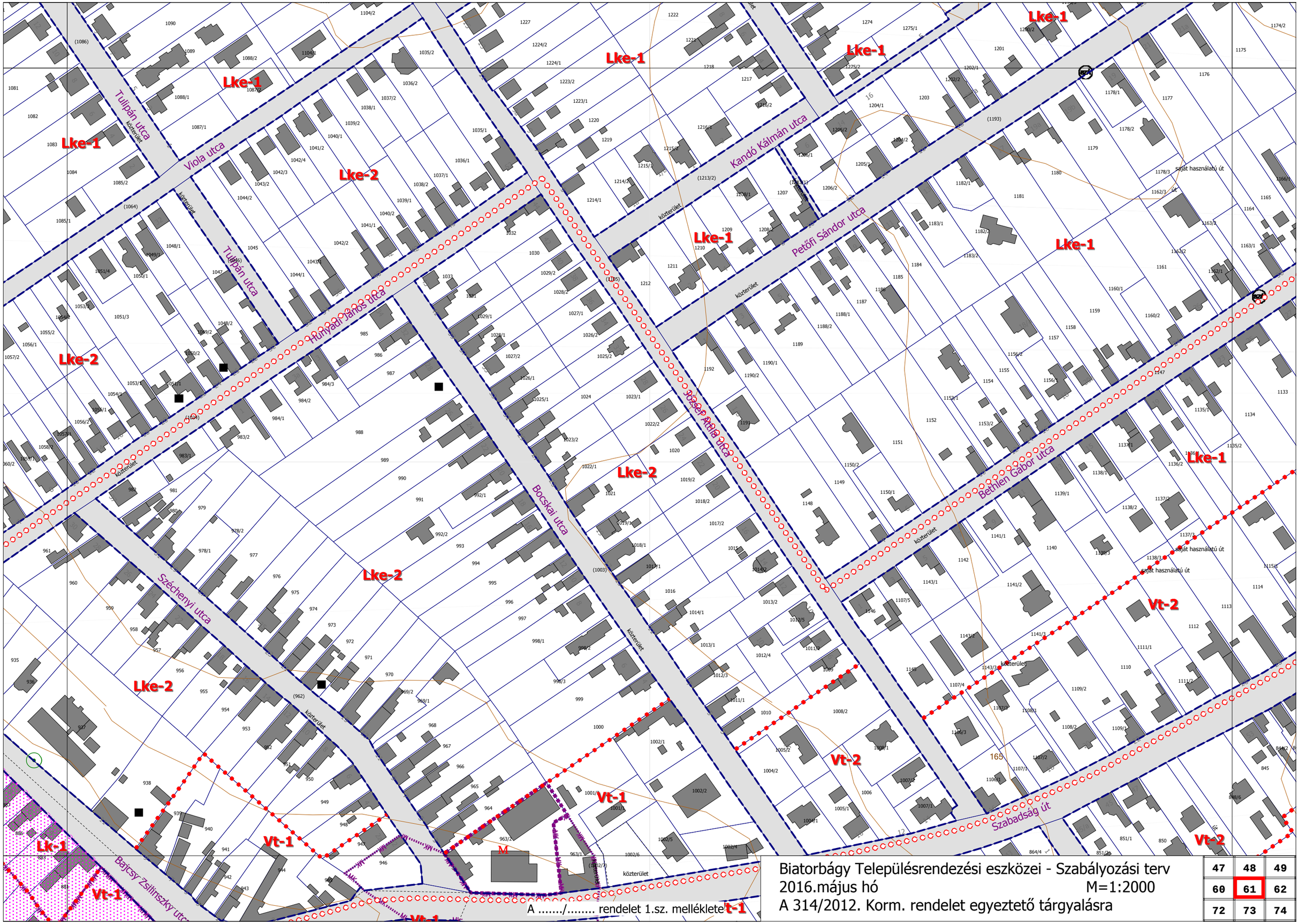
45	46	47
58	59	60
70	71	72



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

46	47	48
59	60	61
71	72	73



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

47	48	49
60	61	62
72	73	74

Lke-1
Lke-2
Vt-2
Vt-5
Vt-1
Bethlen Gábor utca
Szabadság út
Szegfű utca
Lomb utca
Füzes utca
Kolozsvári utca
Levél utca
Csermely köz
közterület
saját használatú út
út
üzem
Gergely Imre u.
RL
A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

48	49	50
61	62	63
73	74	75

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
Véleményezési szakasz lezárására

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

49	50	51
62	63	64
74	75	76

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
Véleményezési szakasz lezárására

50	51	52
63	64	65
75	76	77

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Ev
Gksz-2
Kök
Vi-4
K-Sp-4
Vi
Eg-1
Ev
Z-4
Kb-Sp-1
Ev
Eg-2
Má-1
8601
árok
E 6
8003
0109
0110
0105/1
096/8
096/5
0106
50m
100m
200
18
10
10
19,3
60,75

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
Véleményezési szakasz lezárására

51	52	53
64	65	66
76	77	78

K-Ker-2

K-Ker-1

100

200

(029)

8020/7

8027

Gksz-2

(087/6)

Kök

M1 autópálya

50m

100m

50m

087/4

Gksz-9

Gksz-9

Má-1

0110

Törökbálint

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

52	53	54
65	66	67
77	78	79

Gksz-2
Gksz-3
Ev
K-Ker-1
Gksz-2
Gksz-11
Budai út
Budai út
1. sz. főút
Gksz-2
Gksz-9
M1 autópálya
50m
100m
200
E132
6KN
RL
V
árok
út
Út

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

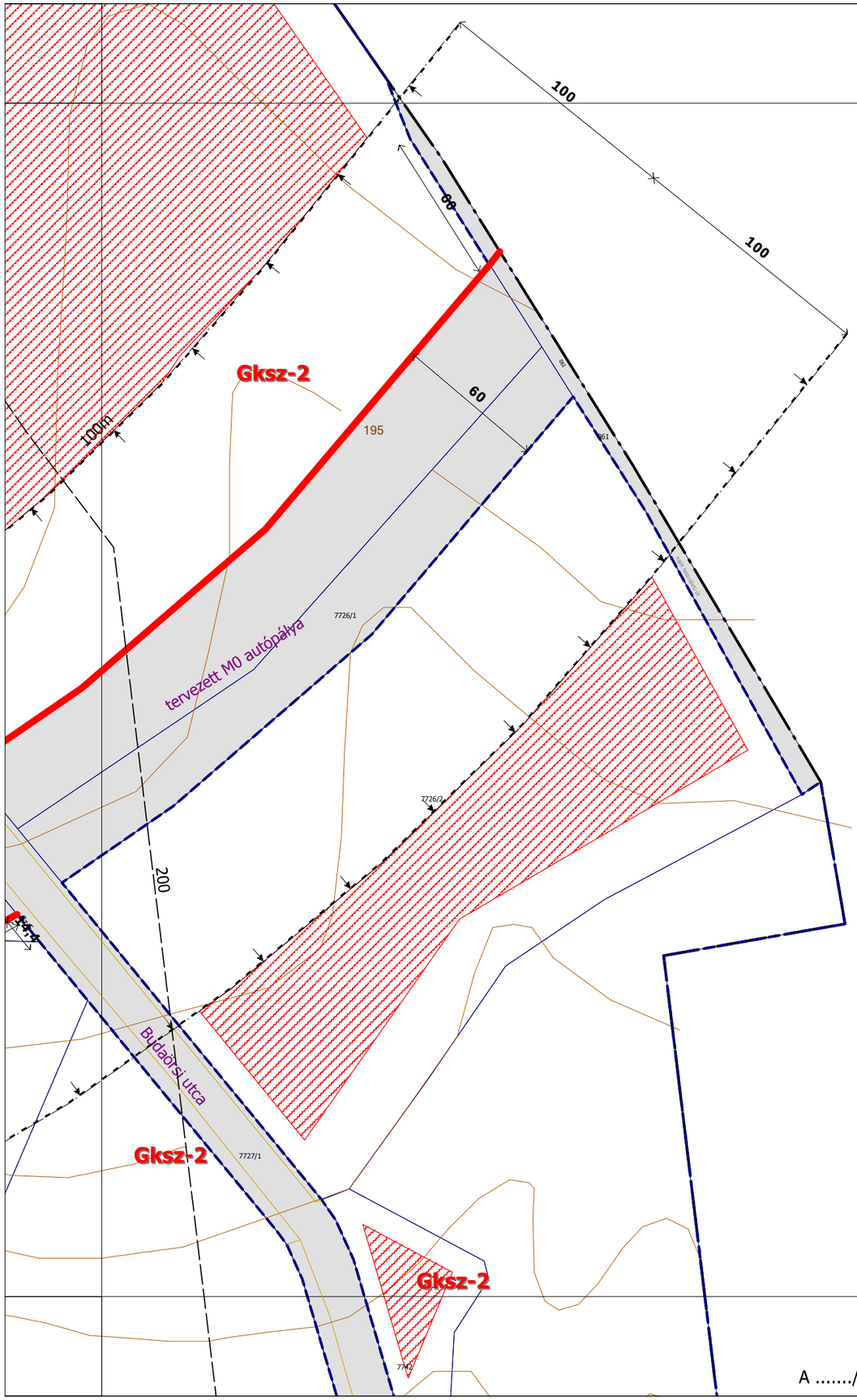
Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
Véleményezési szakasz lezárására

53	54	55
66	67	68
78	79	80

Gksz-3
Gksz-11
Ev
059/2
7763/1
7766
7767
7765
7764
Gksz-3
Budai út
RL
Gksz-2
7703
072
7782/1
7783
Gksz-9
E 3
E 4
066/1
7728
7729/1
Gksz-3
Sz 5
Ev
066/7
7728/2
7728/3
7729/4
7729/5
7729/7
7727/1
Budaörsi utca
út
Sz 5
10
200
7725
Gksz-2
7729/6
7726/1
7726/2
066/2
066/3
Sz 6
066/4
066/5
Fi 6
E 6
Gksz-3
066/6
066/7
tervezett MO autópálya
61
141
60
281
100m
066/8
Sz 4
064/10
064/11
(064/2)
8746
Gksz-2
7723/2
50
97
064/2
A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
Véleményezési szakasz lezárására

54	55	56
67	68	69
79	80	81



Budaörs

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

55	56
68	69
80	81

Etyek

0210

200

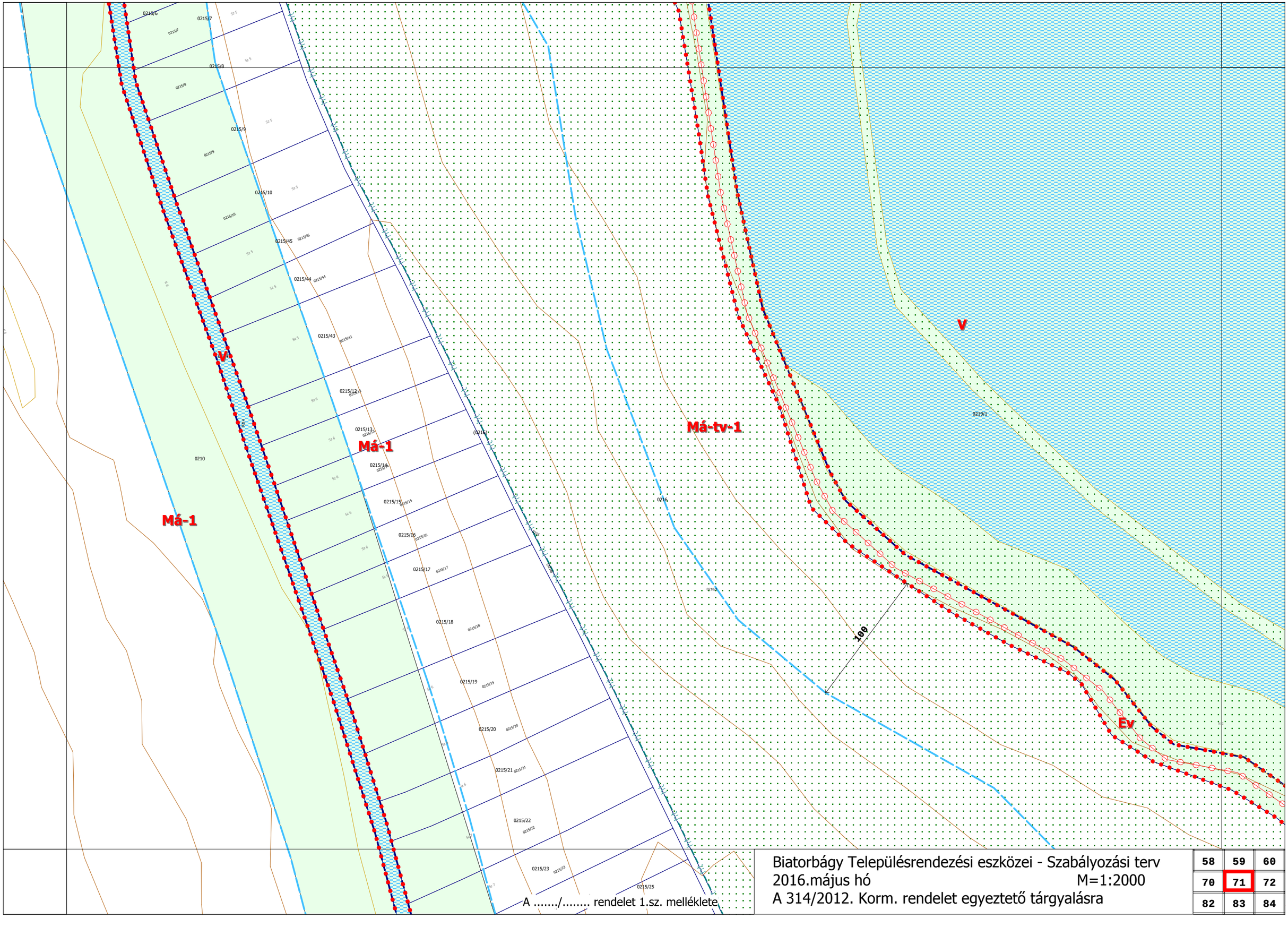
Má-1

165

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

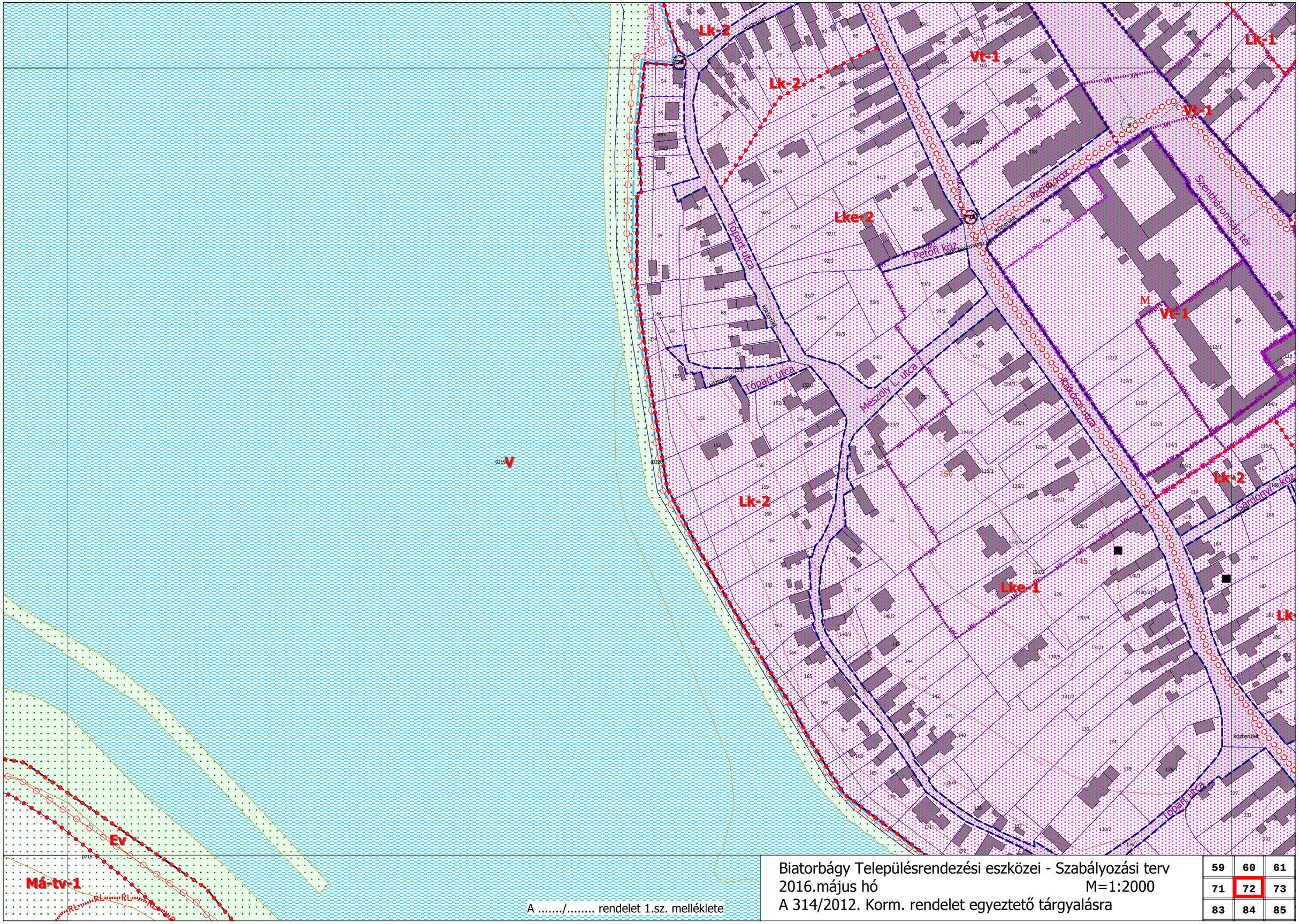
57	58	59
	70	71
	82	83



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

58	59	60
70	71	72
82	83	84



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

59	60	61
71	72	73
83	84	85

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

60	61	62
72	73	74
84	85	86

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Lke-2
Lke-1
Ev
Eg-1
V
Má-tv-1
K-Sp-2
sporttelep
Füzes utca
Kolozsvári utca
Patak utca
Gábor Áron utca
Géza fejedelem u.
Árpád utca
Domb utca
Zsák u.
közterület
(698)
(582)
(554)
(533)
(0170/3)
(0157)
(0165)
30,7
24,5
50,1
261,5
A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

61	62	63
73	74	75
85	86	87

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

62	63	64
74	75	76
86	87	88

Lke-5

Iharos út
közterület

Nádhéry köz
közterület

Vi-2

Ev

Vi-1

K-Sp-3

Lke-5

Ev

K-Sp-3

Mk-1

Lke-4

Ev

Eg-2

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
Véleményezési szakasz lezárására

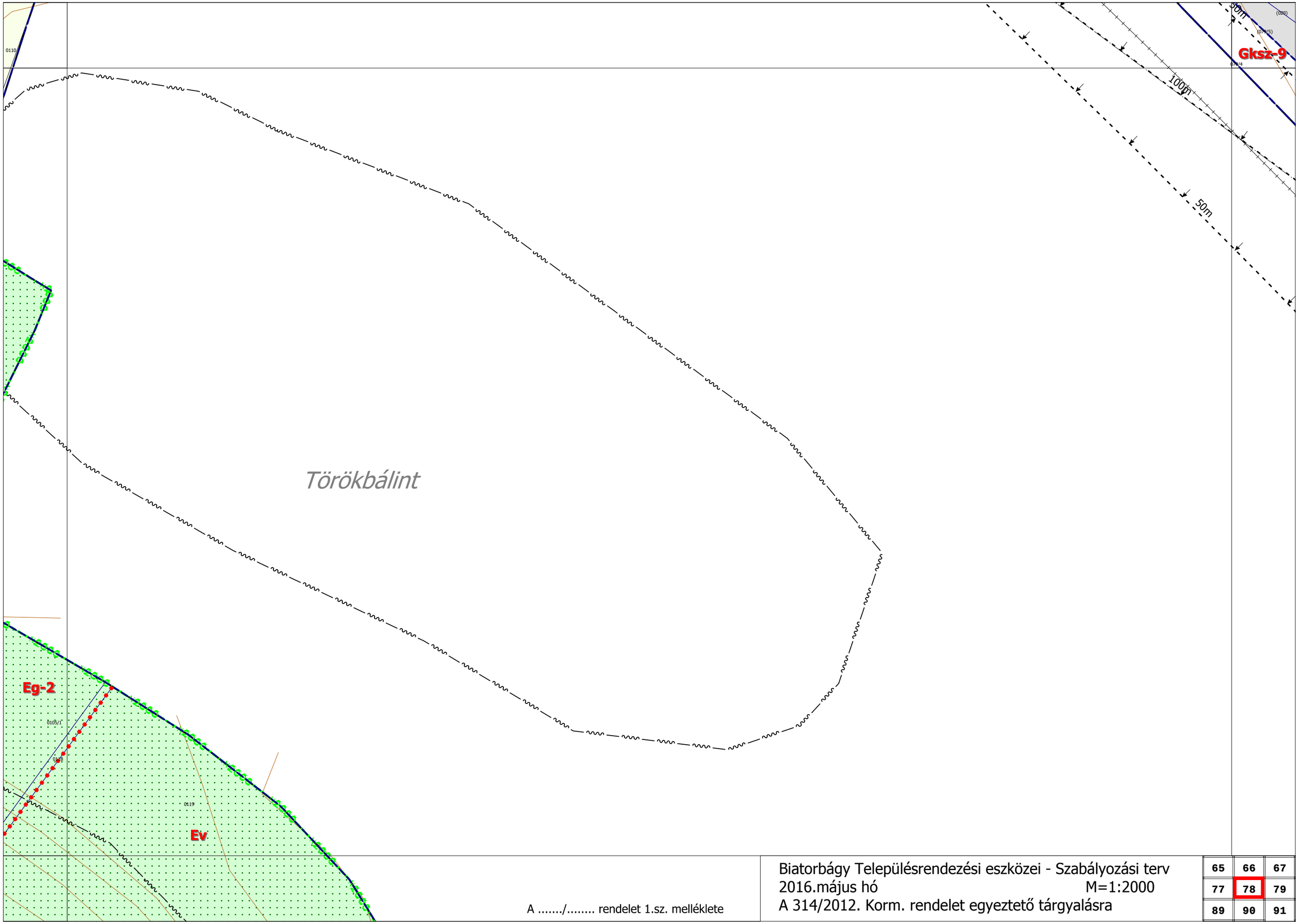
63	64	65
75	76	77
87	88	89

Ev
Z-4
K-Sp-3
K-Sp-3
Kb-R1
Ev
Má-1
Eg-2
Eg-1
Ev
Ev
Eg-2
20
20
0
112,5
35,5
200
6

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

64	65	66
76	77	78
88	89	90



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

65	66	67
77	78	79
89	90	91

Gksz-9

Gksz-9

M1 autópálya

Törökbálint

(079/5)

(029)

073/2

(047/2)

079/2

079/4

200

100

100m

50m

50m

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

66	67	68
78	79	80
90	91	92

Gksz-2

Gksz-9

Gksz-2

Gksz-6

E132

M1 autópálya

1. sz. főút

autópálya

út

közút

(064/2)

064/11

064/18

065

064/19

064/20

064/23

072

073/5

073/8

073/2

079/2

7723/2

8746

8748

7703

7783

(7787/3)

(7787/5)

(7723/4)

(2399/3)

2399/5

2399/4

065

65.5

106

44

100

80

100

100m

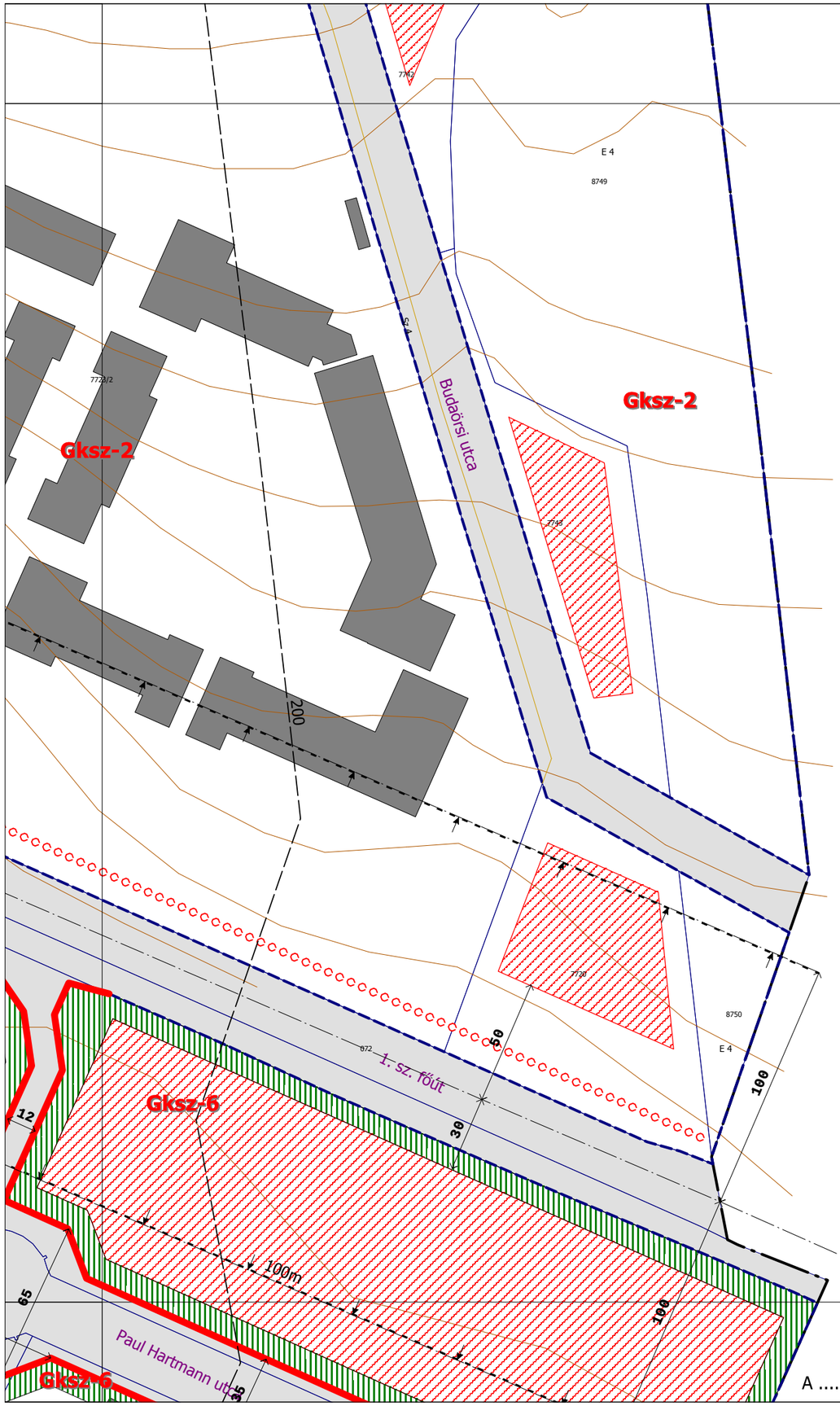
12

90

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
Véleményezési szakasz lezárására

67	68	69
79	80	81
91	92	93



Budaörs

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

68	69
80	81
92	93

Sz 5

Etyek

0210

Má-1

200

E132 E132 E132 E132 E132 E132 E132 E132

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

70	71
82	83
94	95

Má-tv-1

Má-1

Má-1

Má-2

Má-1

Má-1

V

V

150

200

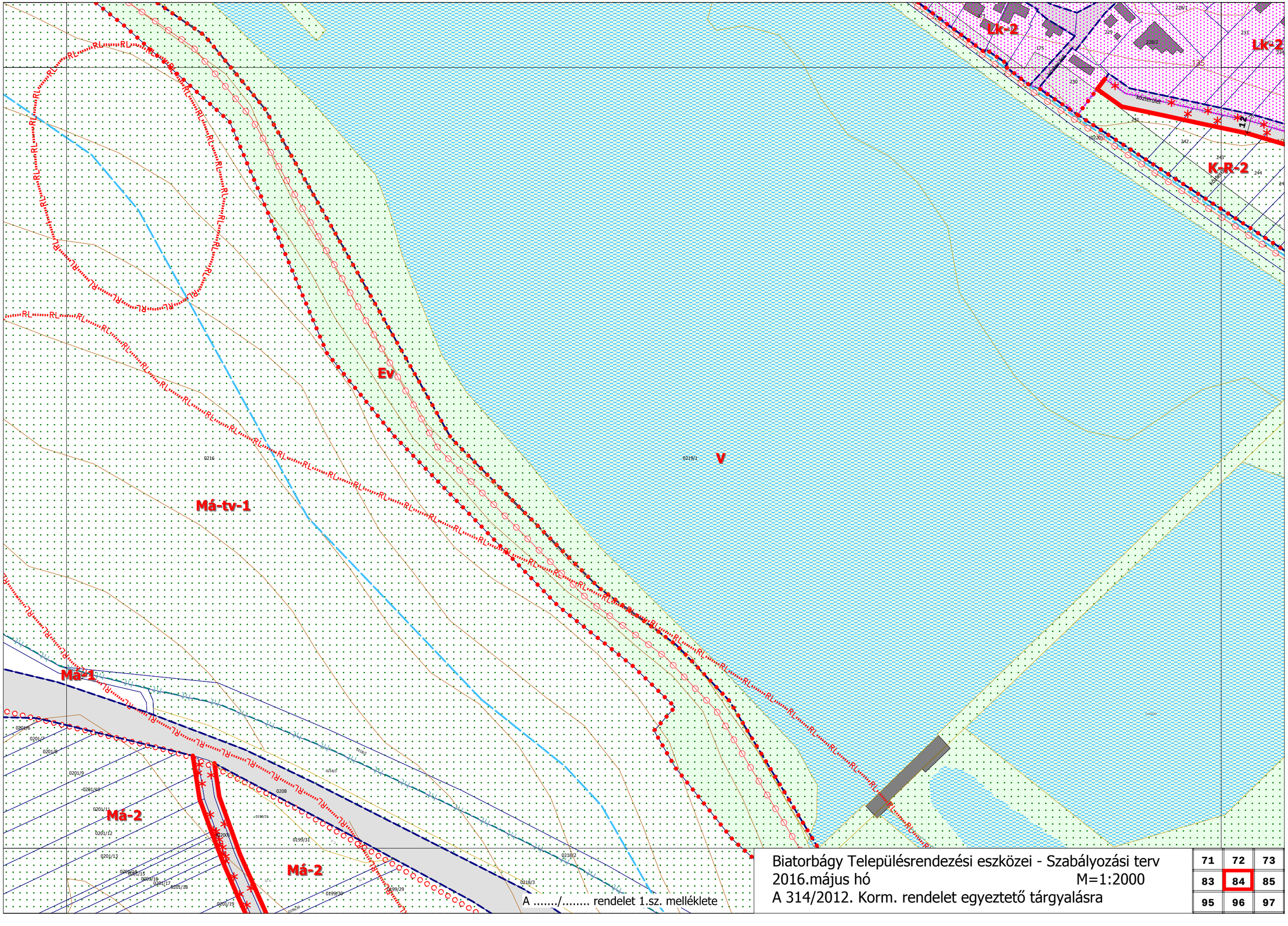
E132

E124

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

70	71	72
82	83	84
94	95	96



Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

71	72	73
83	84	85
95	96	97

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

72	73	74
84	85	86
96	97	98

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Lke-1
Z-1
Lke-1
Lke-1
Lke-1
Lke-1
Lke-1
Ev
Eg-1
Má-tv-1
K-R-1
Mk-1
V
Ev
Má-tv-1
Mk-1
Má-tv-1
Má-tv-1
Géza fejedelem u.
Álmos vezér utca
Attila utca
Határ utca
Barackvirág utca
közterület
E-132
RL
7,4
83
16
50
12
26,8
28,7
5,9
12

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
Véleményezési szakasz lezárására

73	74	75
85	86	87
97	98	99

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Mk-1

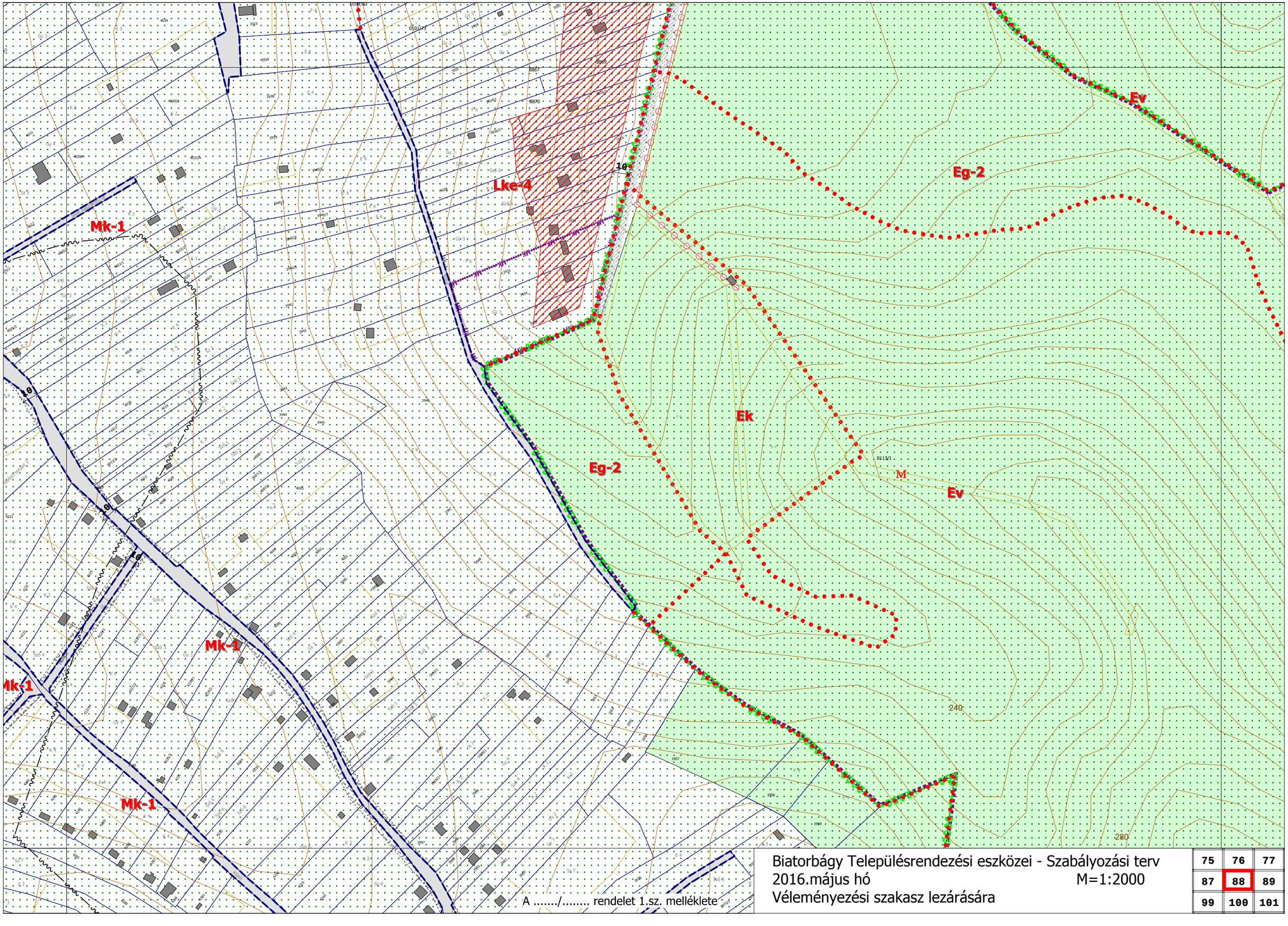
K-R-1

K-R-1

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

74	75	76
86	87	88
98	99	100



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
Véleményezési szakasz lezárására

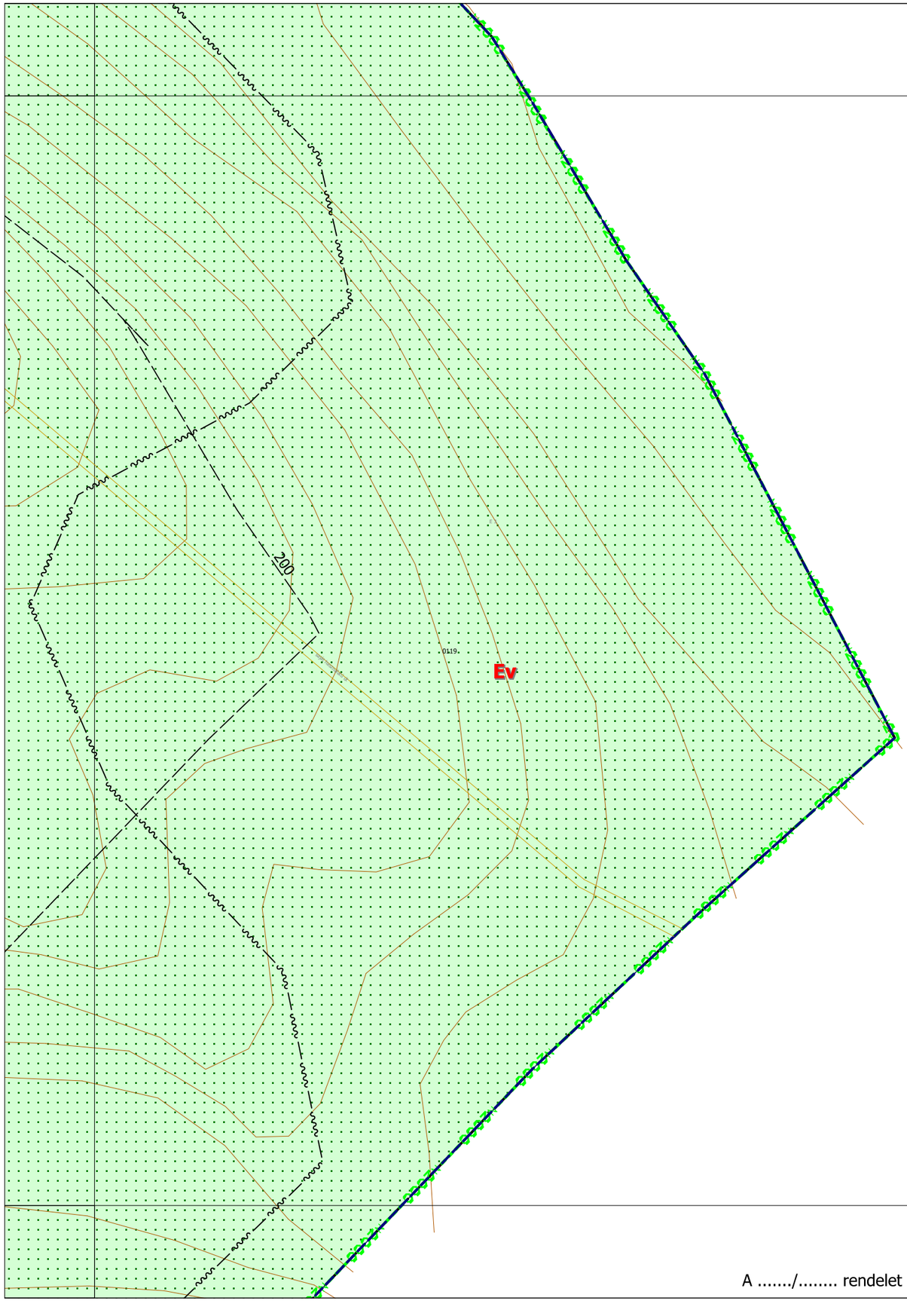
75	76	77
87	88	89
99	100	101

Ev
Eg-2
Ev
Eg-2
Eg-2
200
RL
0103
0105/1
0112
0113/1
0118
0119

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

76	77	78
88	89	90
100	101	102

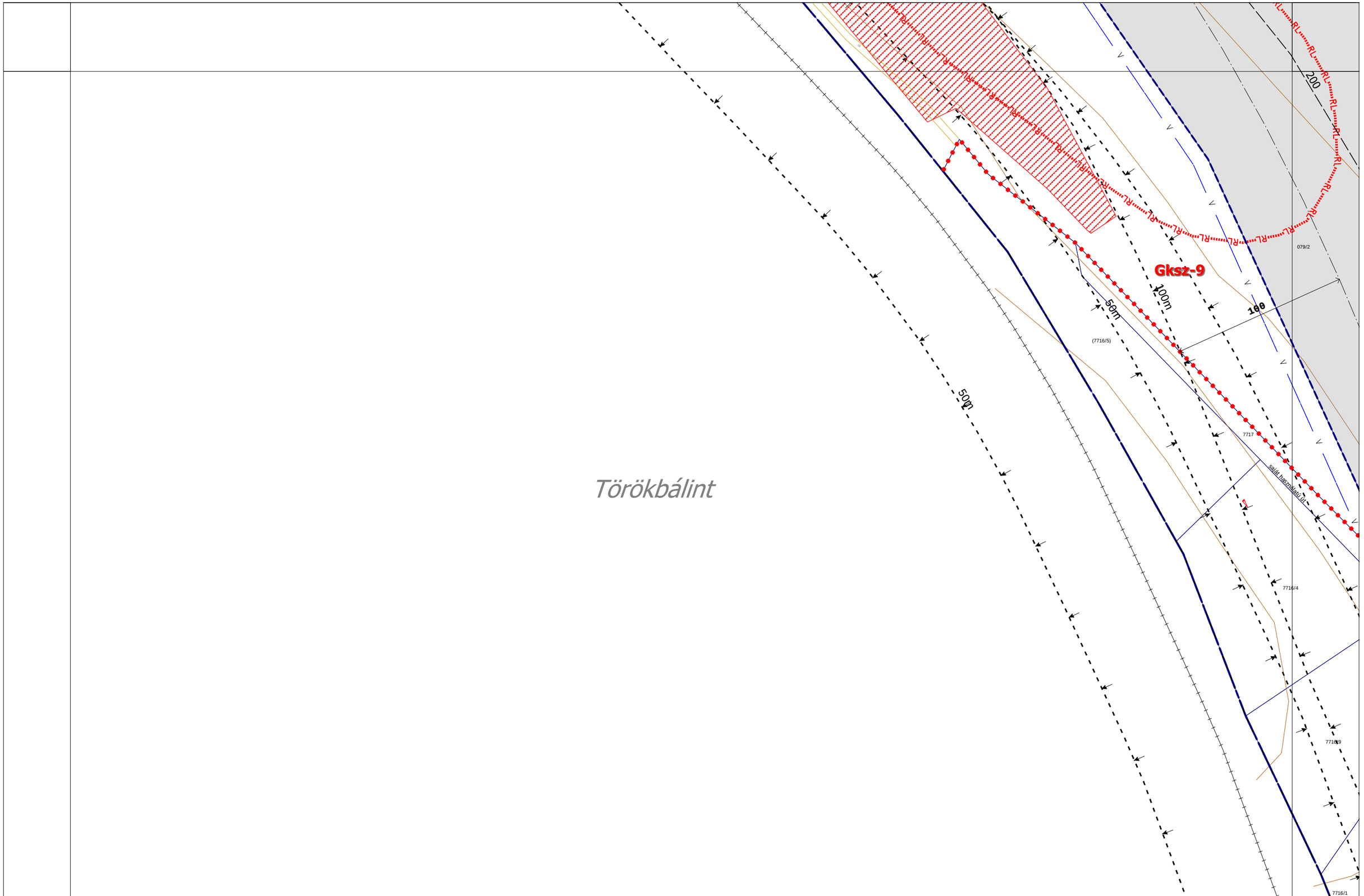


Törökbálint

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

77	78	79
89	90	91
101	102	



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
Véleményezési szakasz lezárására

78	79	80
90	91	92
102		103

Gksz-6

Gksz-9

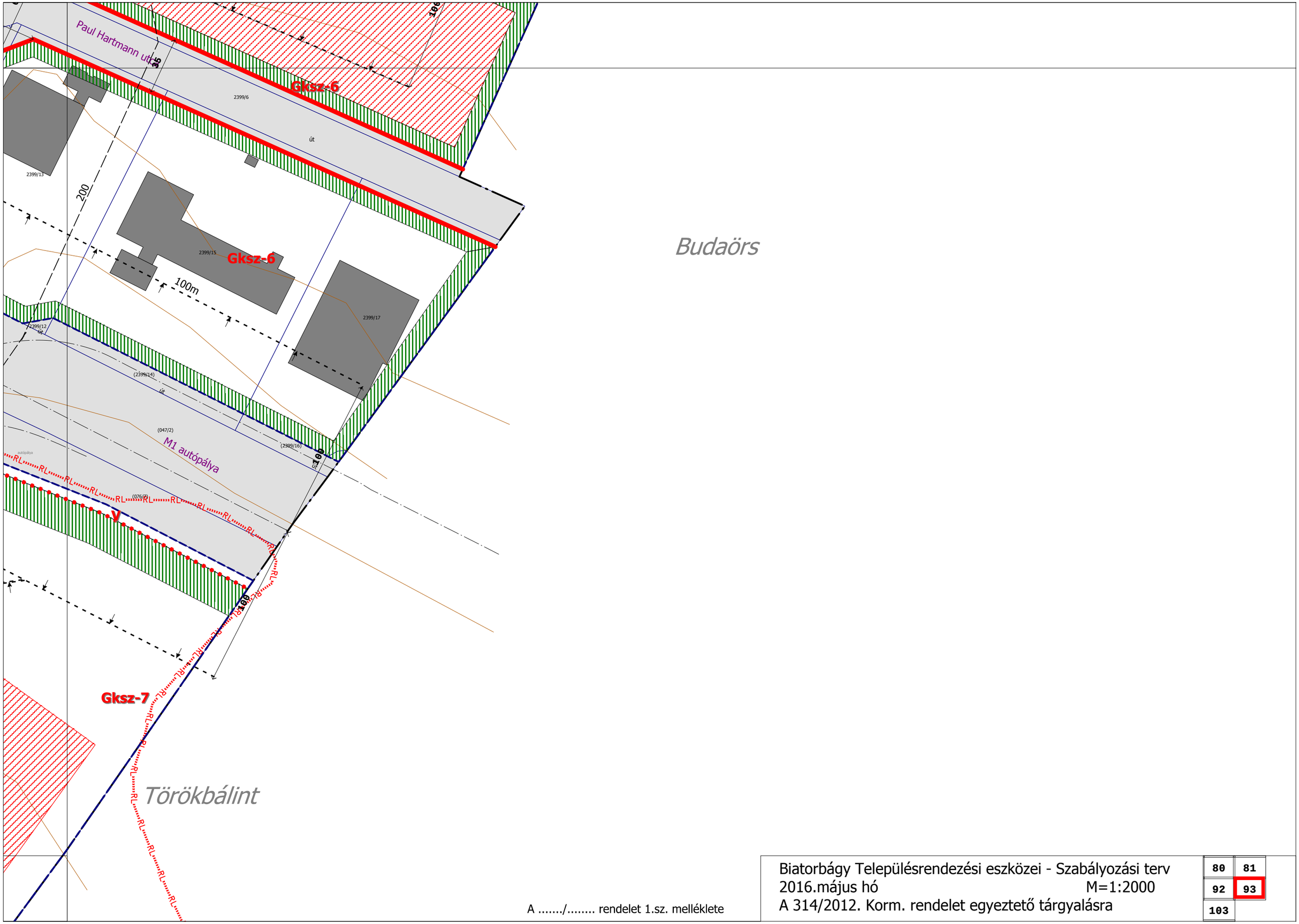
M1 autópálya

M0 autópálya

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
Véleményezési szakasz lezárására

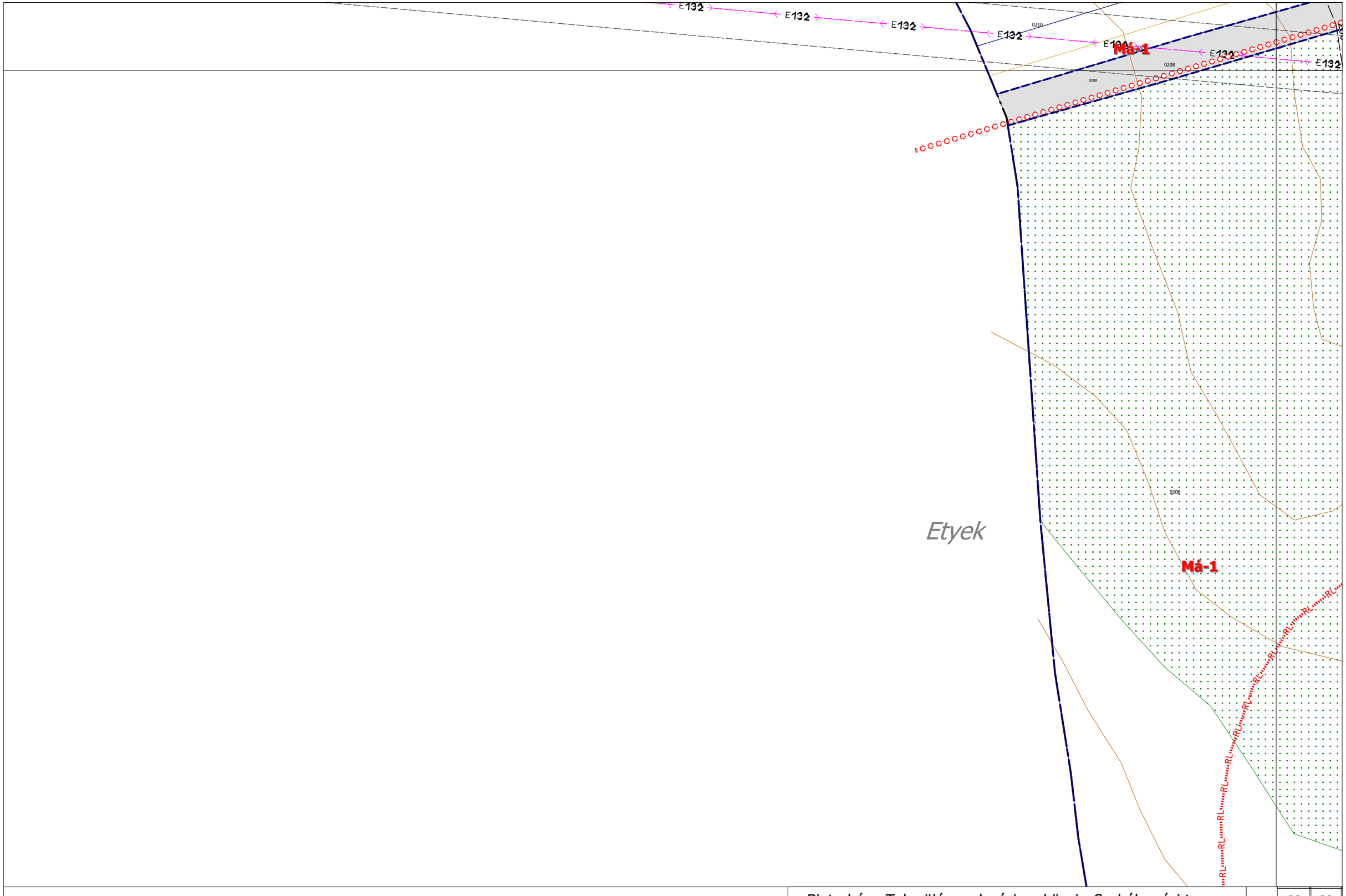
79	80	81
91	92	93
	103	



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

80	81
92	93
103	


E132
E132
E132
E132
E132
E132
0210
0208
0208
Má-1
Etyek
Má-1
0206
RL
RL
RL

Má-1

E132

Má-1

Eg-1

150

Má-2

Má-1

49,5

Má-1

Eg-1

Ev

Ev

Eg-1

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

82	83	84
94	95	96
104	105	106

Má-tv-1

Ev

V

Má-2

Eg-1

Ev

E132

160

12

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

83	84	85
95	96	97
105	106	107

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

84	85	86
96	97	98
106	107	108

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
Véleményezési szakasz lezárására

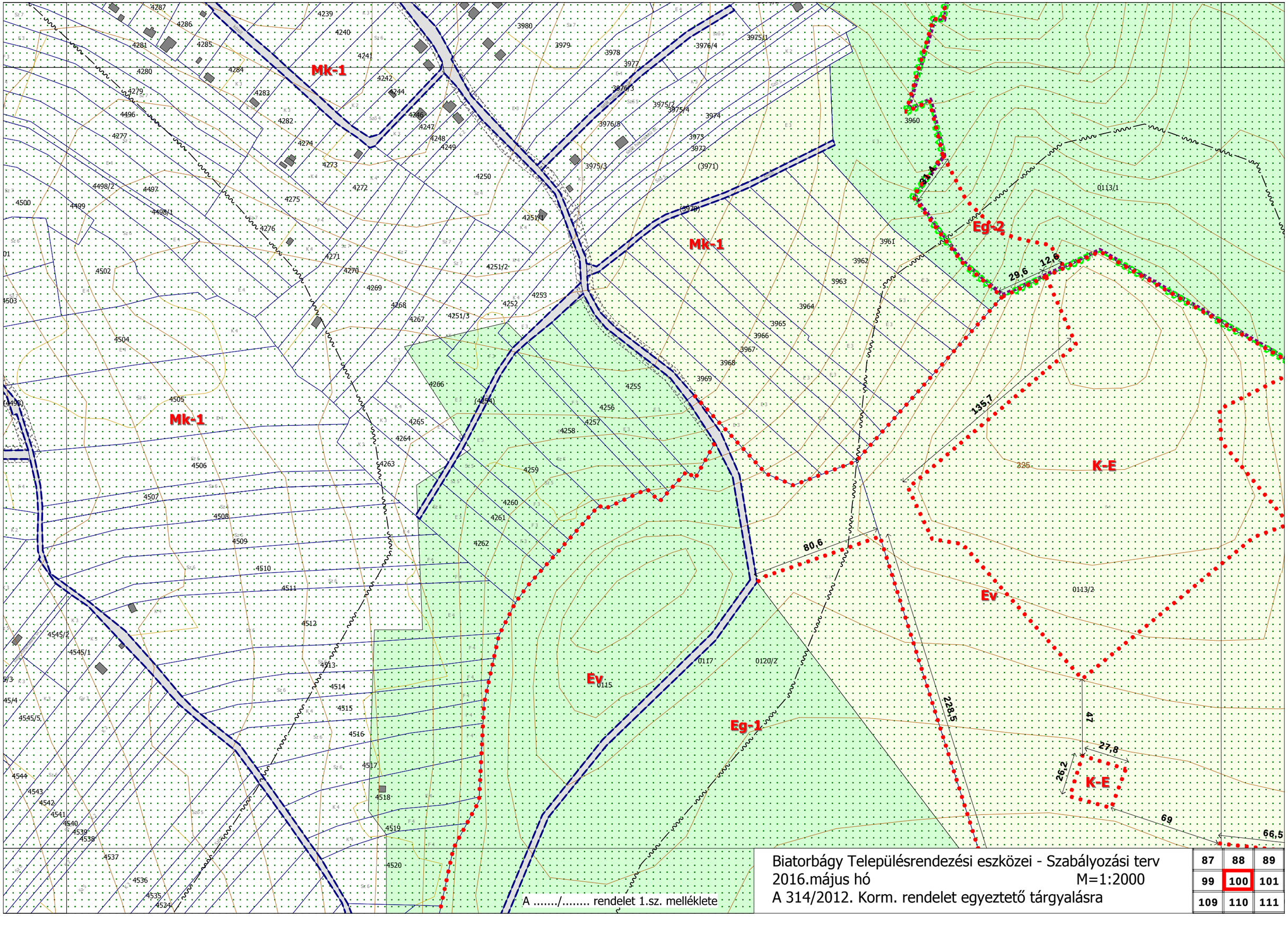
A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

85	86	87
97	98	99
107	108	109

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
Véleményezési szakasz lezárására

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

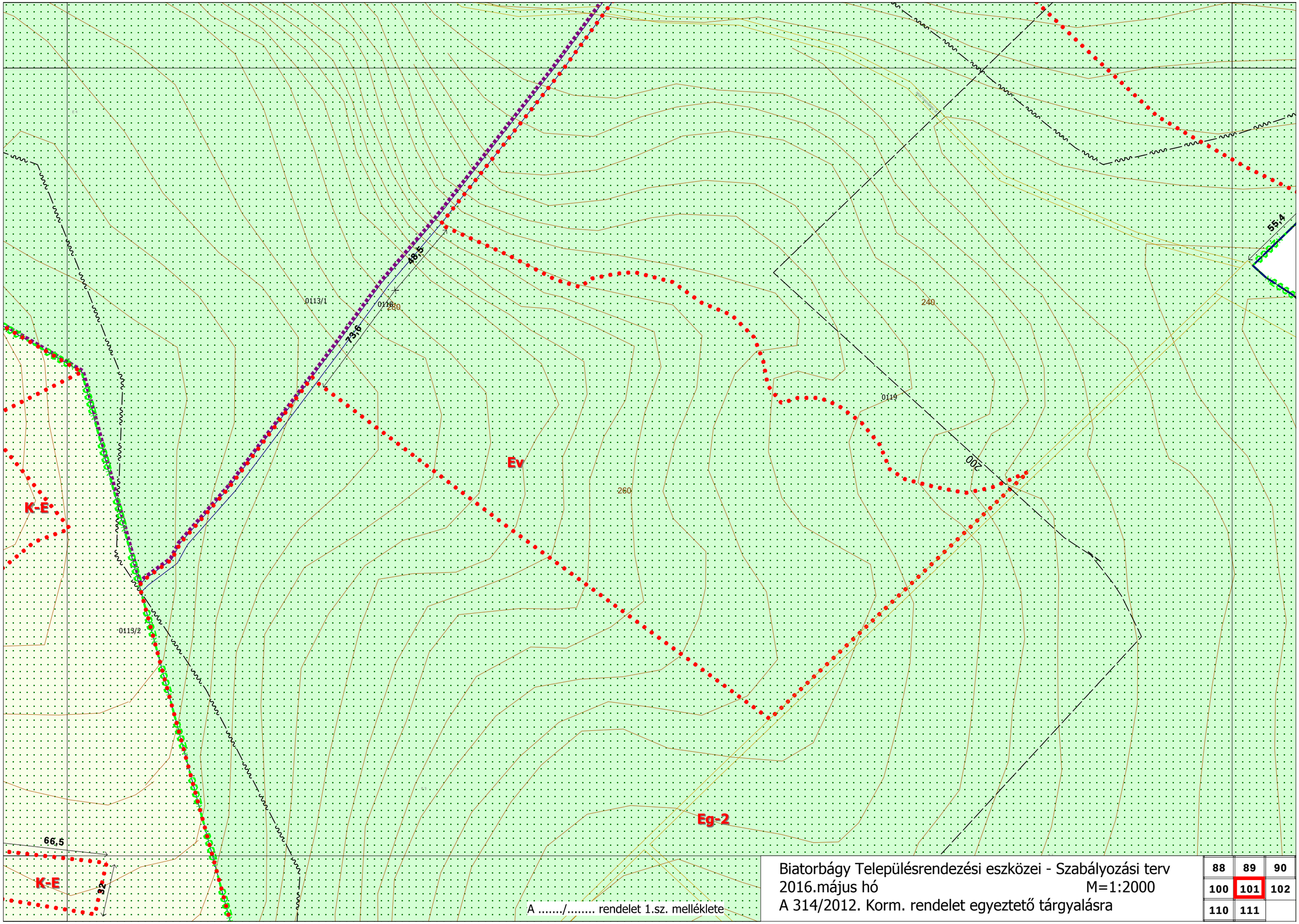
86	87	88
98	99	100
108	109	110



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

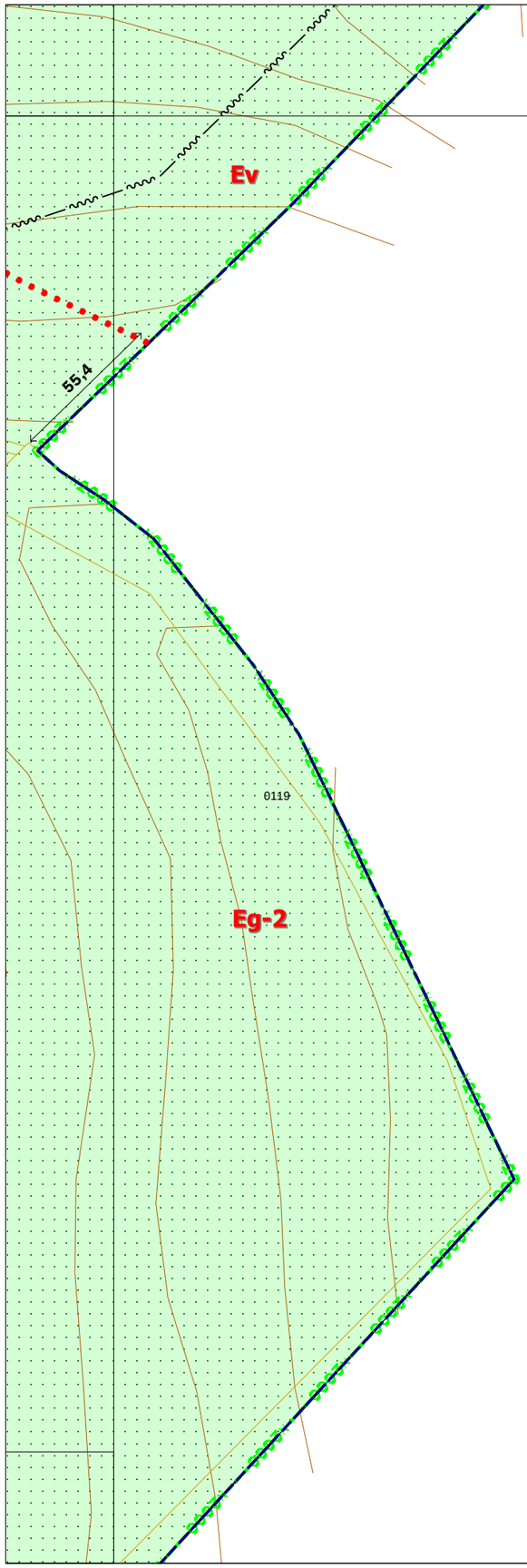
87	88	89
99	100	101
109	110	111



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

88	89	90
100	101	102
110	111	

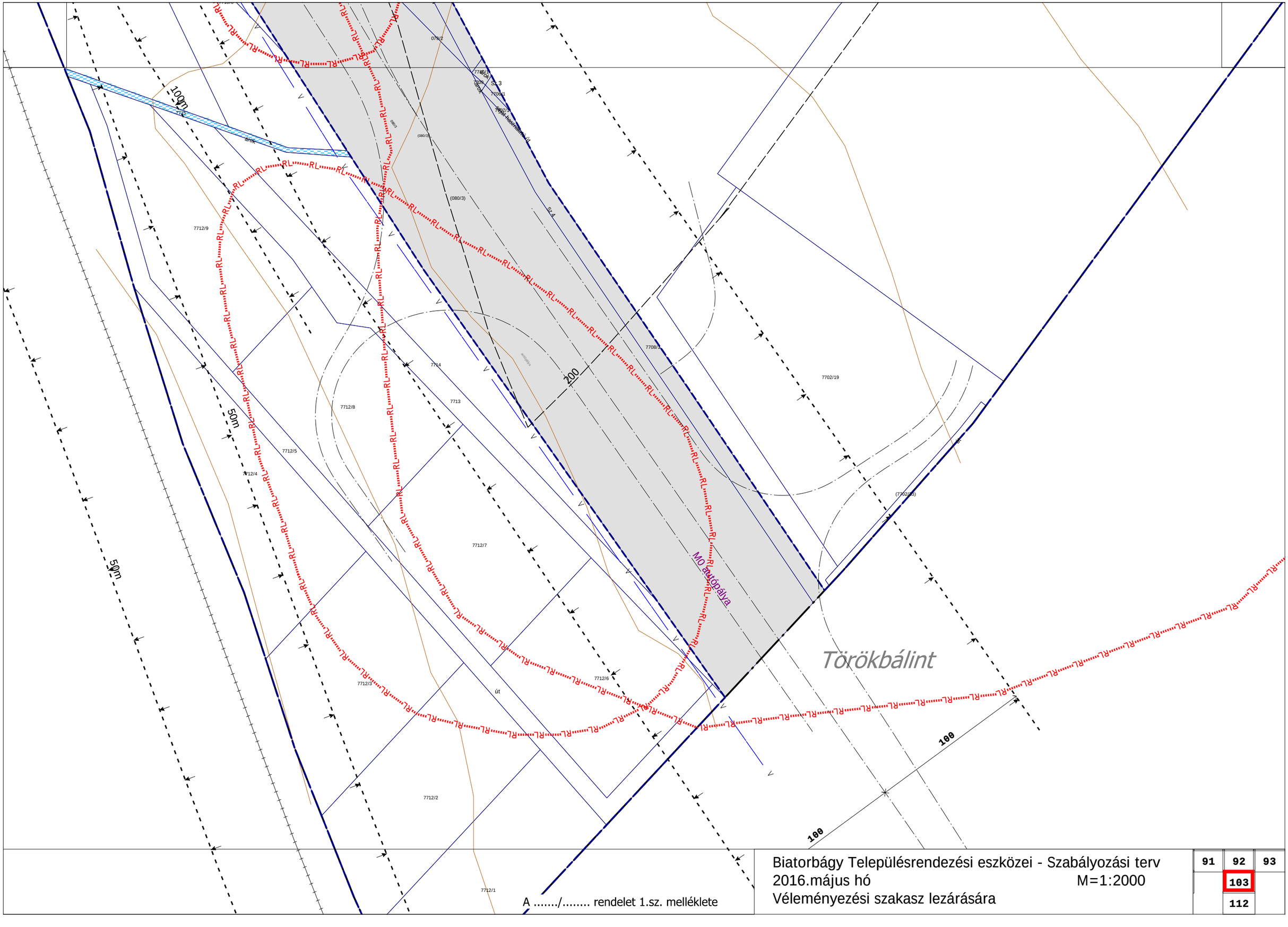


Törökbálint

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztetõ tárgyalásra

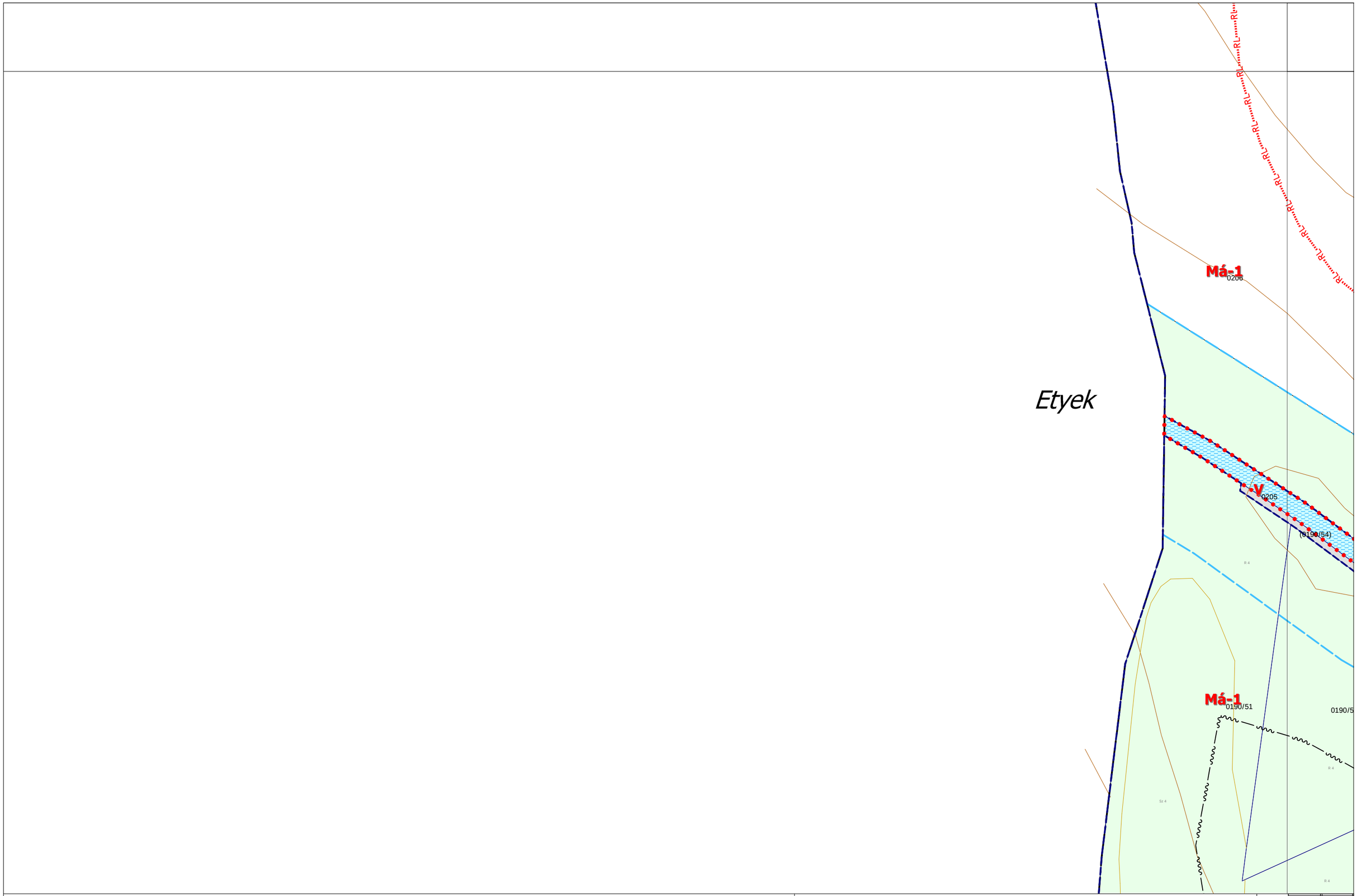
89	90	91
101	102	
111		



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
Véleményezési szakasz lezárására

91	92	93
	103	
	112	



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztetõ tárgyalásra

94	95
104	105
113	114

Eg-1

0202/2

49,3

Eg-1

0202/1

Má-2

Má-1

0206

Ev

V

0205

0204/9

(0203)

Ev

Eg-1

200

150

Eg-1

0191/2

0190/52

0190/53

Má-1

(0190/54)

Ev

0190/51

Má-1

0191/4

0191/3

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

94	95	96
104	105	106
113	114	115

Eg-1

Má-2

Ev

Má-2

Má-2

0202/1

0199/4
(0200)

0199/3

0199/2

0199/1

0192/6

0193/1

0194/8

0194/

0194/

0194/

0193/2

0192/2

0192/3

(0192/7)

0192/4

0191/3

0192/8

12

12

0192/9

(0189)

0182/2

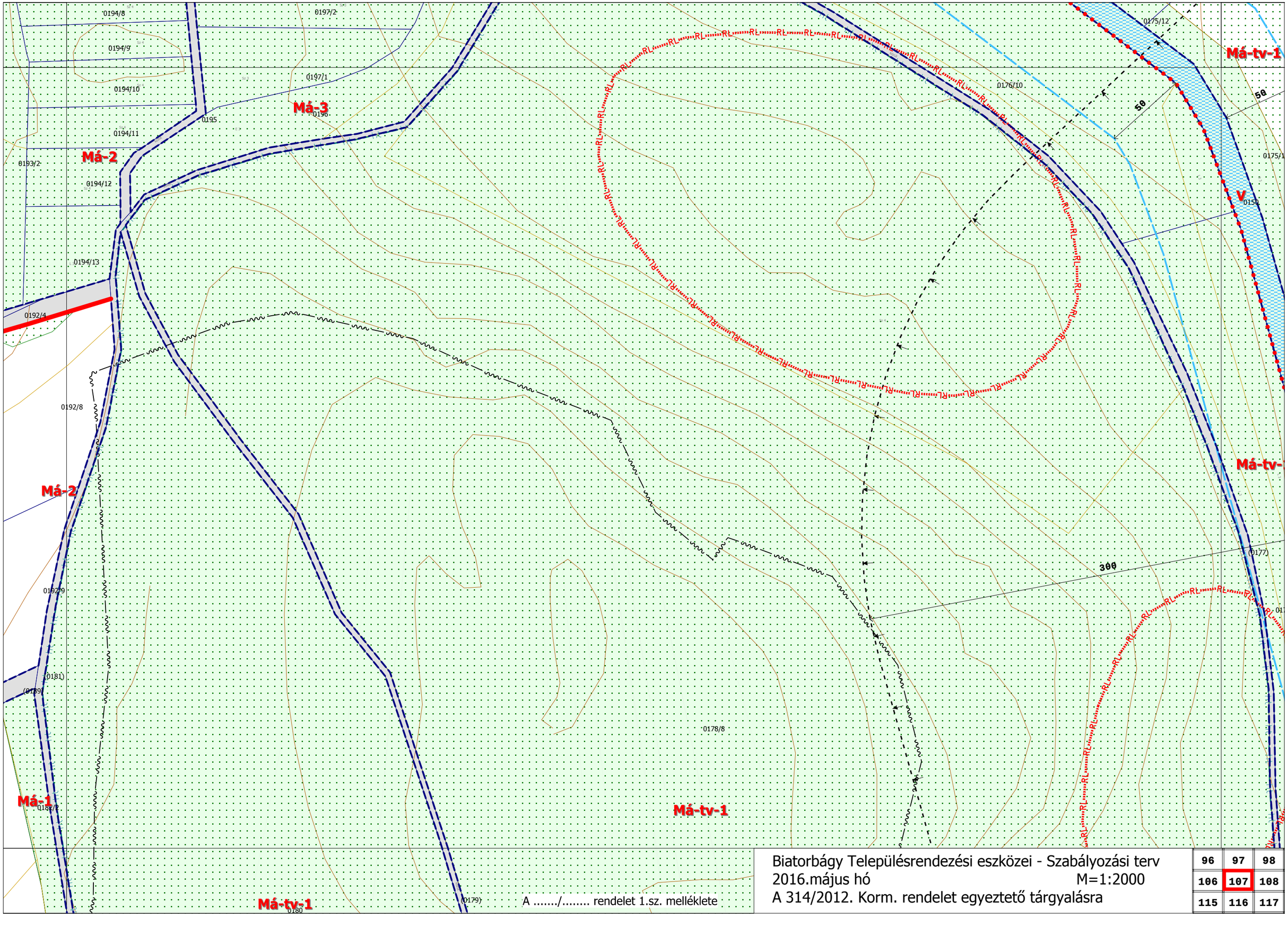
0182/1

(0181)

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

95	96	97
105	106	107
114	115	116



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

96	97	98
106	107	108
115	116	117

Má-tv-1
Ev
K-Szt
Kb-R2
V
RL
50
34,6
300
12
35
14
Sóskúti út
Sóskúti út
A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

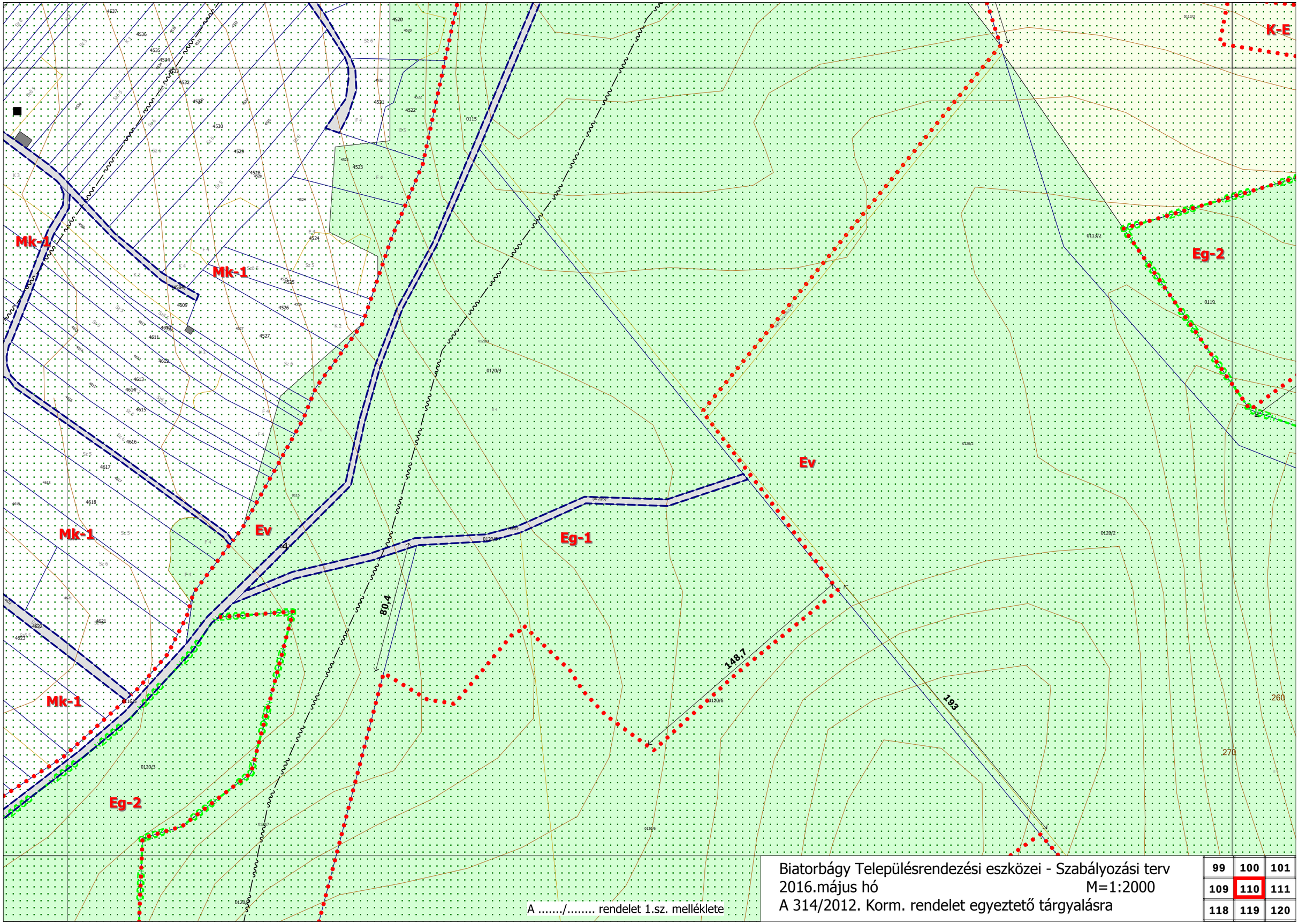
Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

97	98	99
107	108	109
116	117	118

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

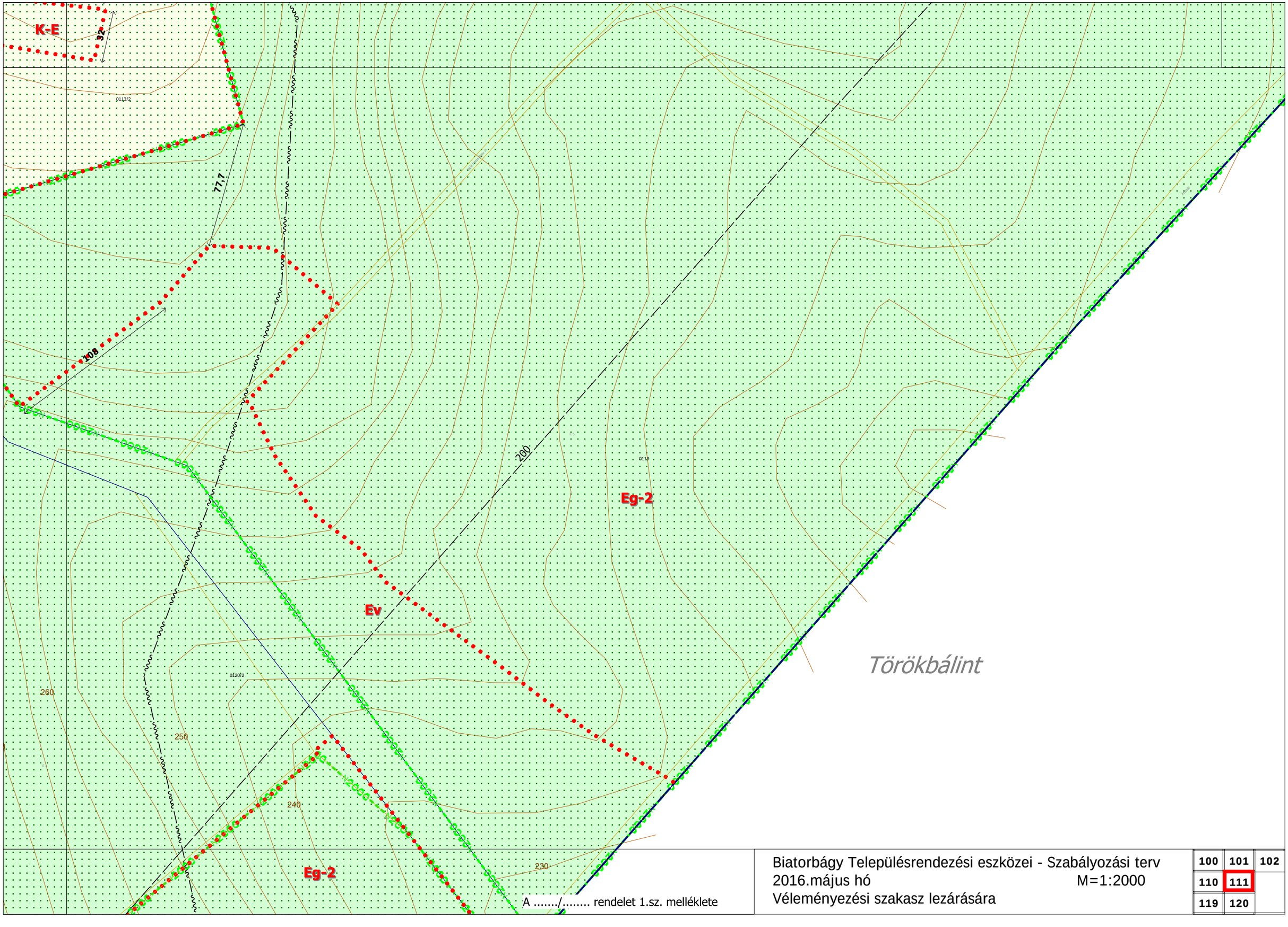
98	99	100
108	109	110
117	118	119



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

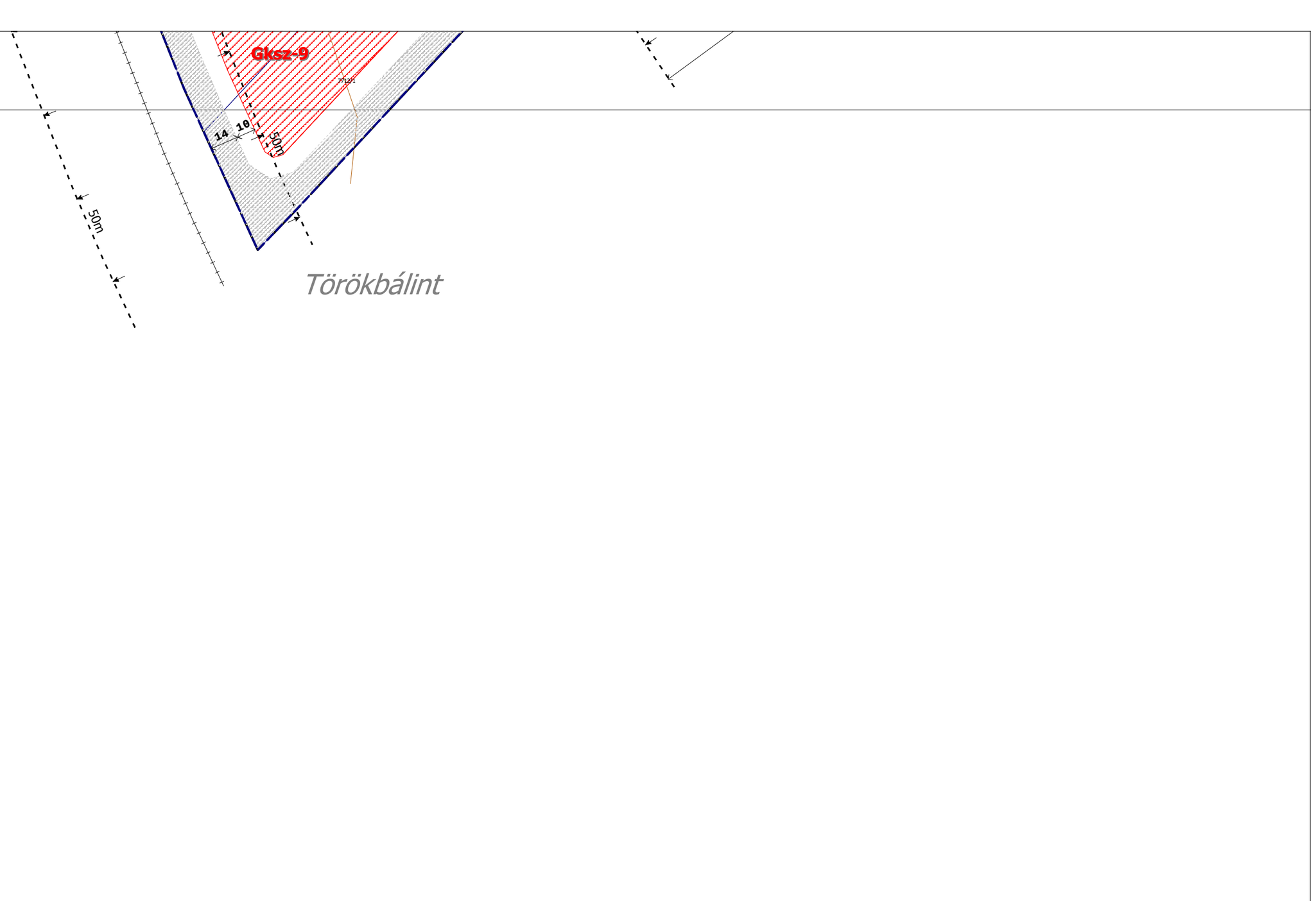
99	100	101
109	110	111
118	119	120



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
Véleményezési szakasz lezárására

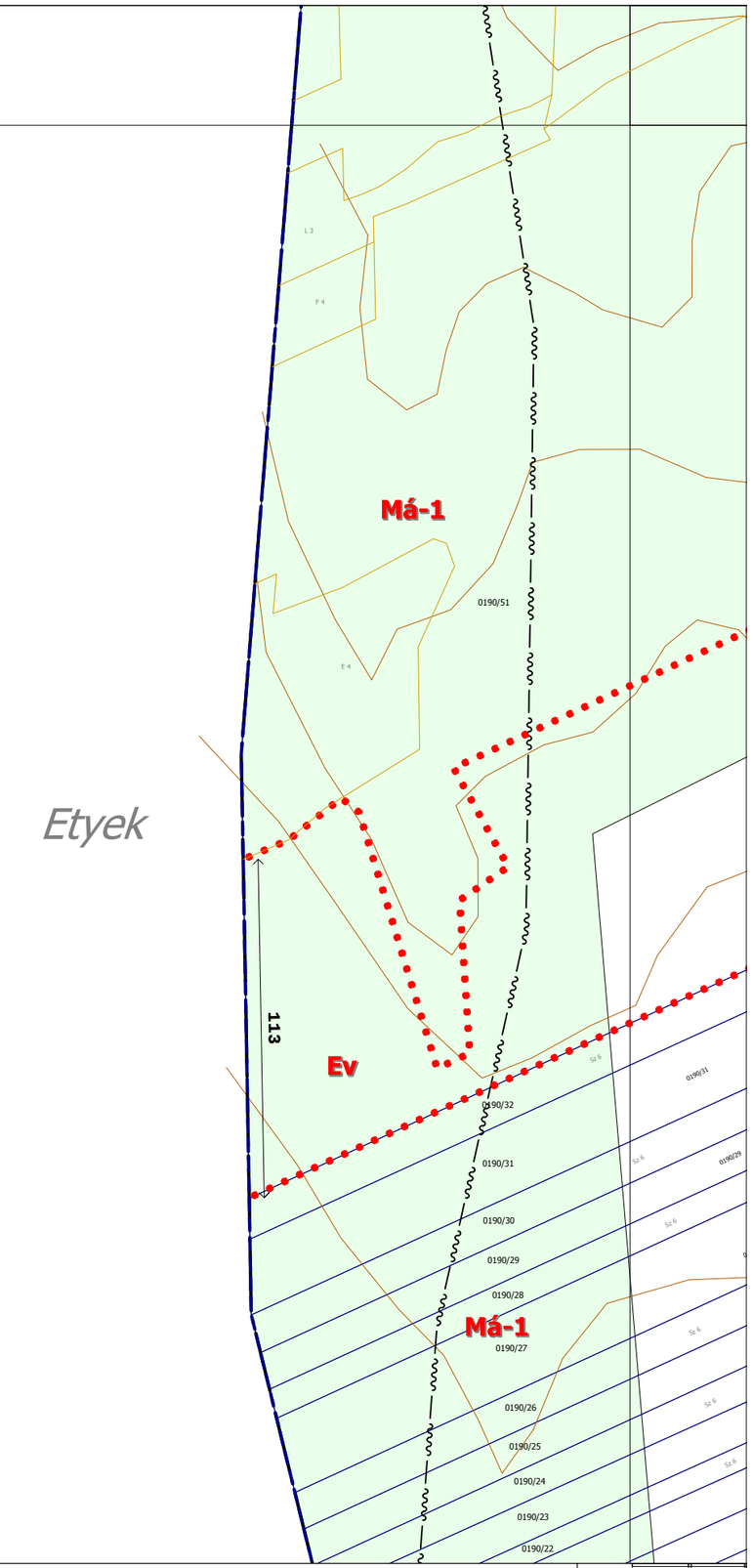
100	101	102
110	111	
119	120	



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

103
112



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

104	105
113	114
121	122

Má-1

Ev

Má-1

Ev

Má-2

Má-1

Má-1

Má-1

Má-1

59

103

200

20

0190/51

0190/32

0190/31

0190/30

0190/29

0190/28

0190/27

0190/26

0190/25

0190/24

0190/23

0190/22

0190/21

0190/20

0190/19

0190/18

0190/17

0190/16

0190/15

0190/14

0190/13

0190/12

0190/11

0190/10

0190/9

0190/8

0190/7

0190/6

0191/2

0191/4

(0190/54)

(0189)

0188/1

0188/3

0188/4

0188/5

0188/6

0188/7

0188/8

0188/9

0188/10

0188/11

0188/12

0188/14

0188/15

0188/16

0188/17

0188/18

0188/77

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

104	105	106
113	114	115
121	122	123

Má-2

Má-2

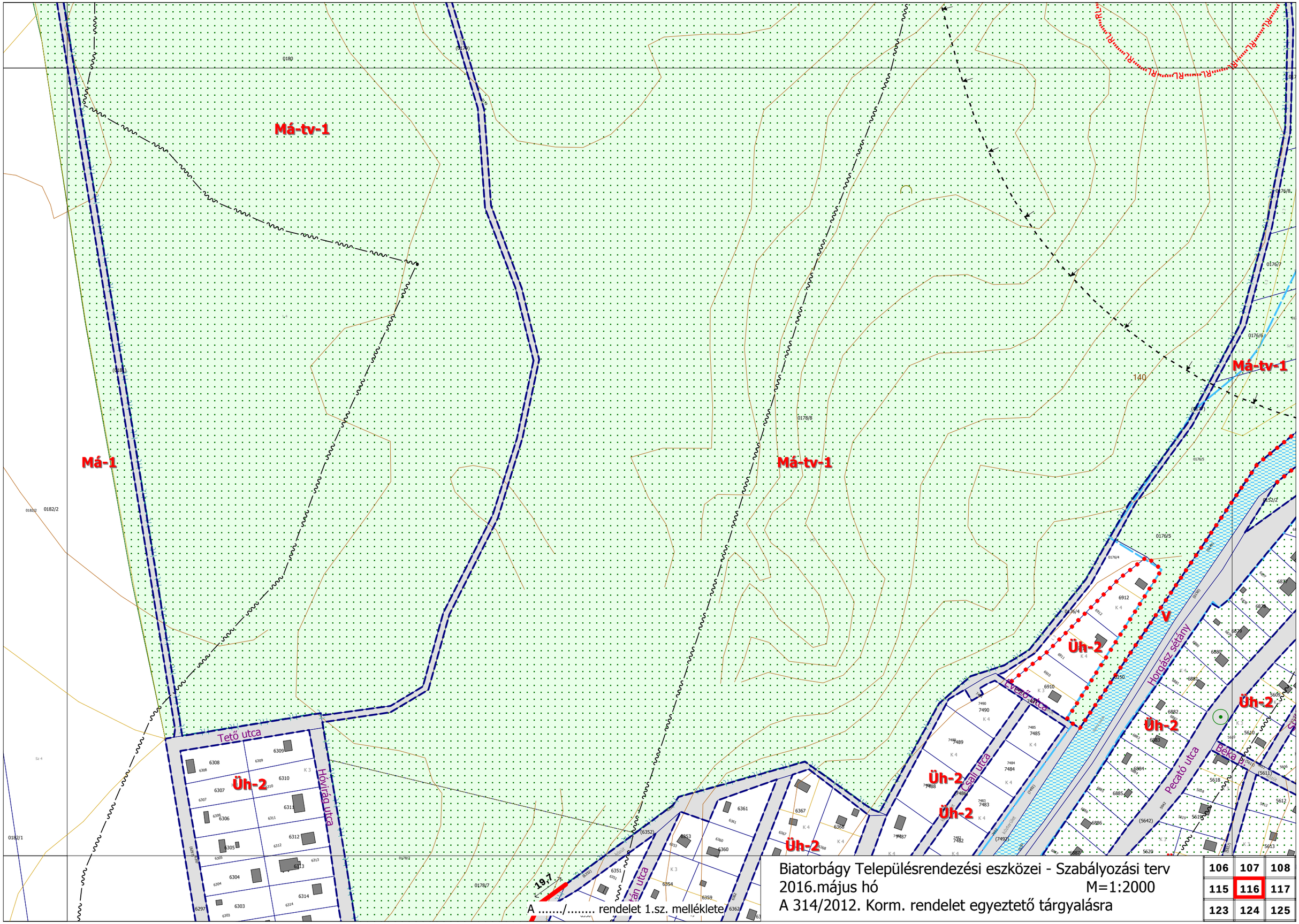
Má-1

Má-1

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

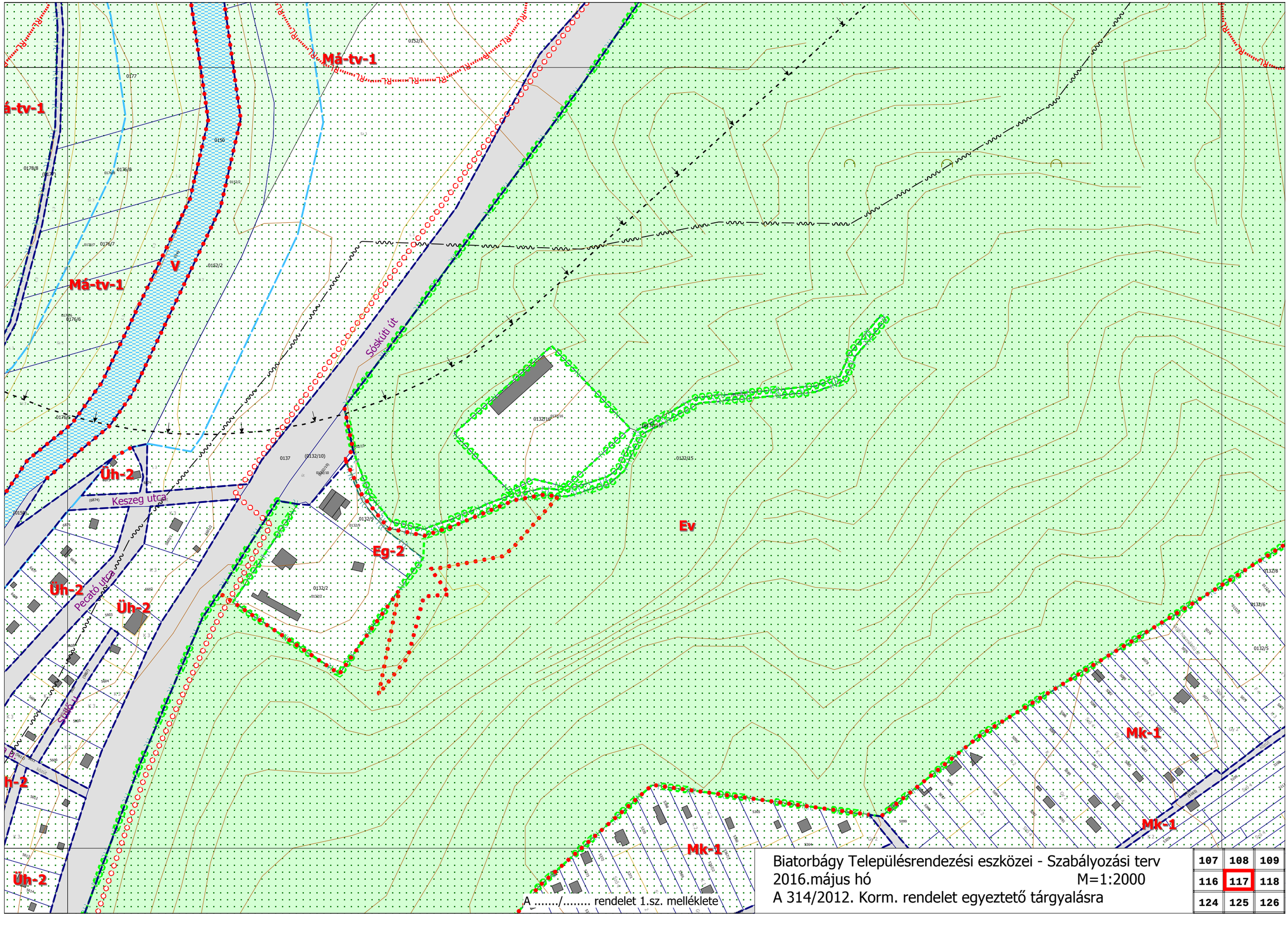
Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

105	106	107
114	115	116
122	123	124



Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

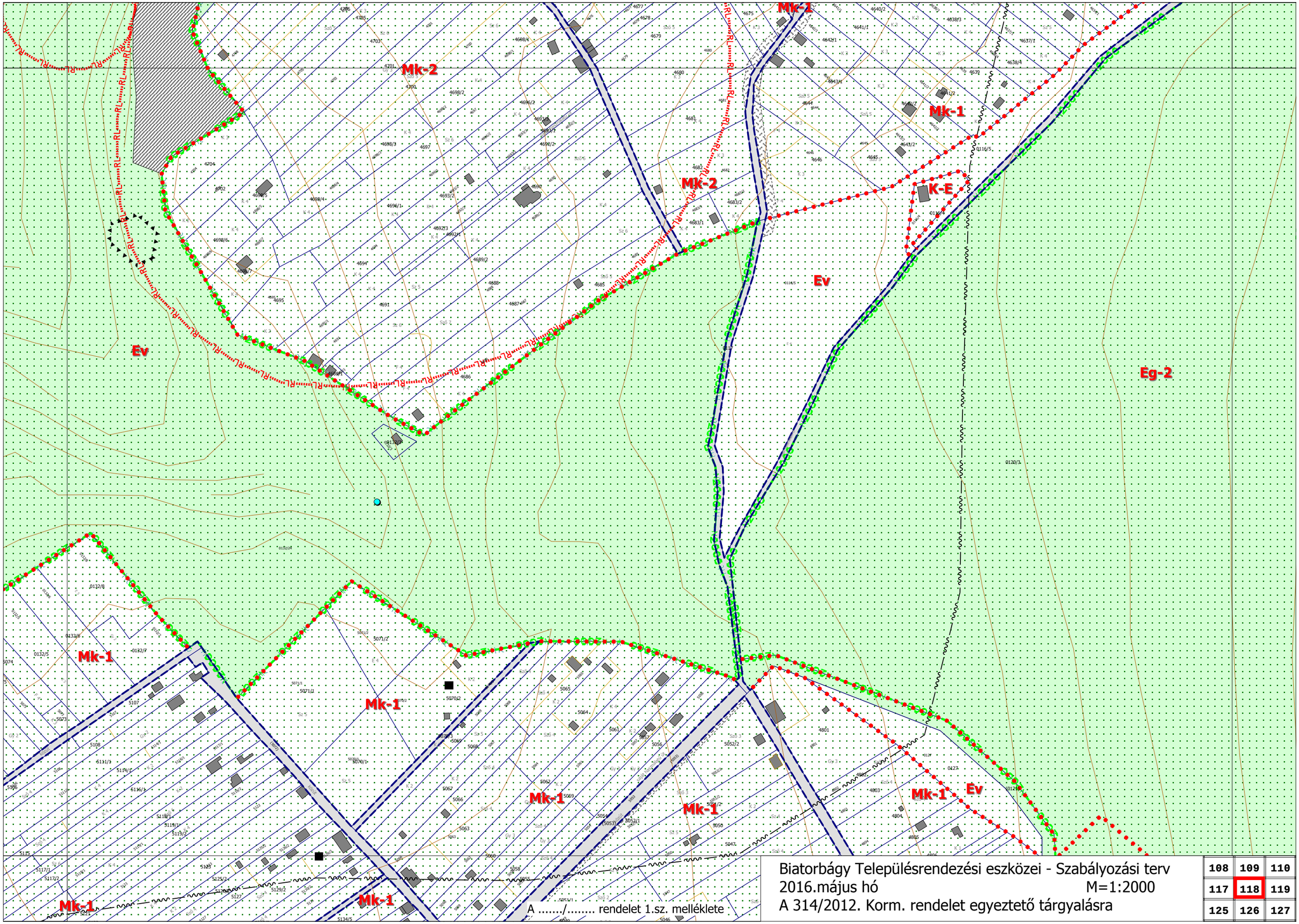
106	107	108
115	116	117
123	124	125



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

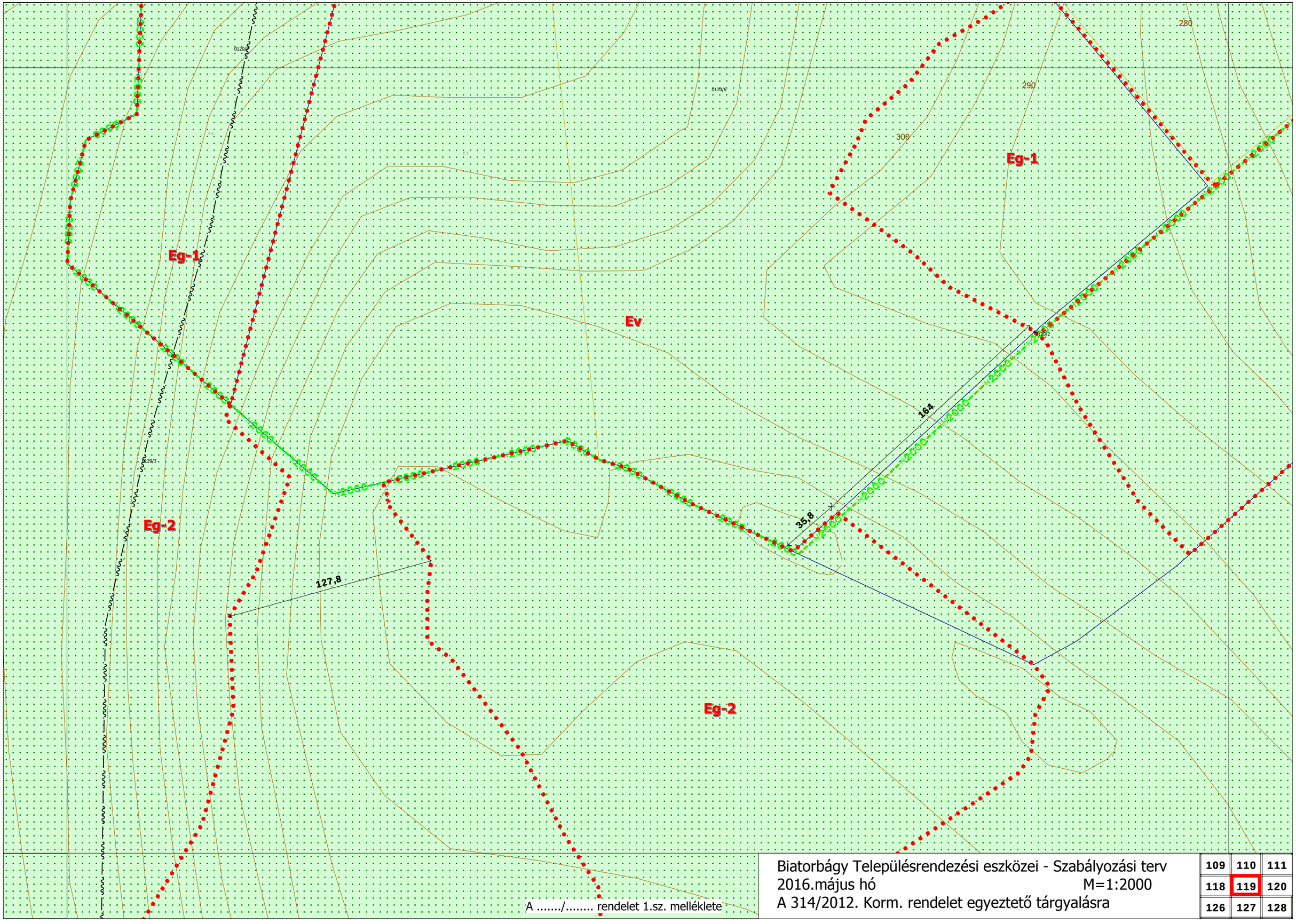
107	108	109
116	117	118
124	125	126



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

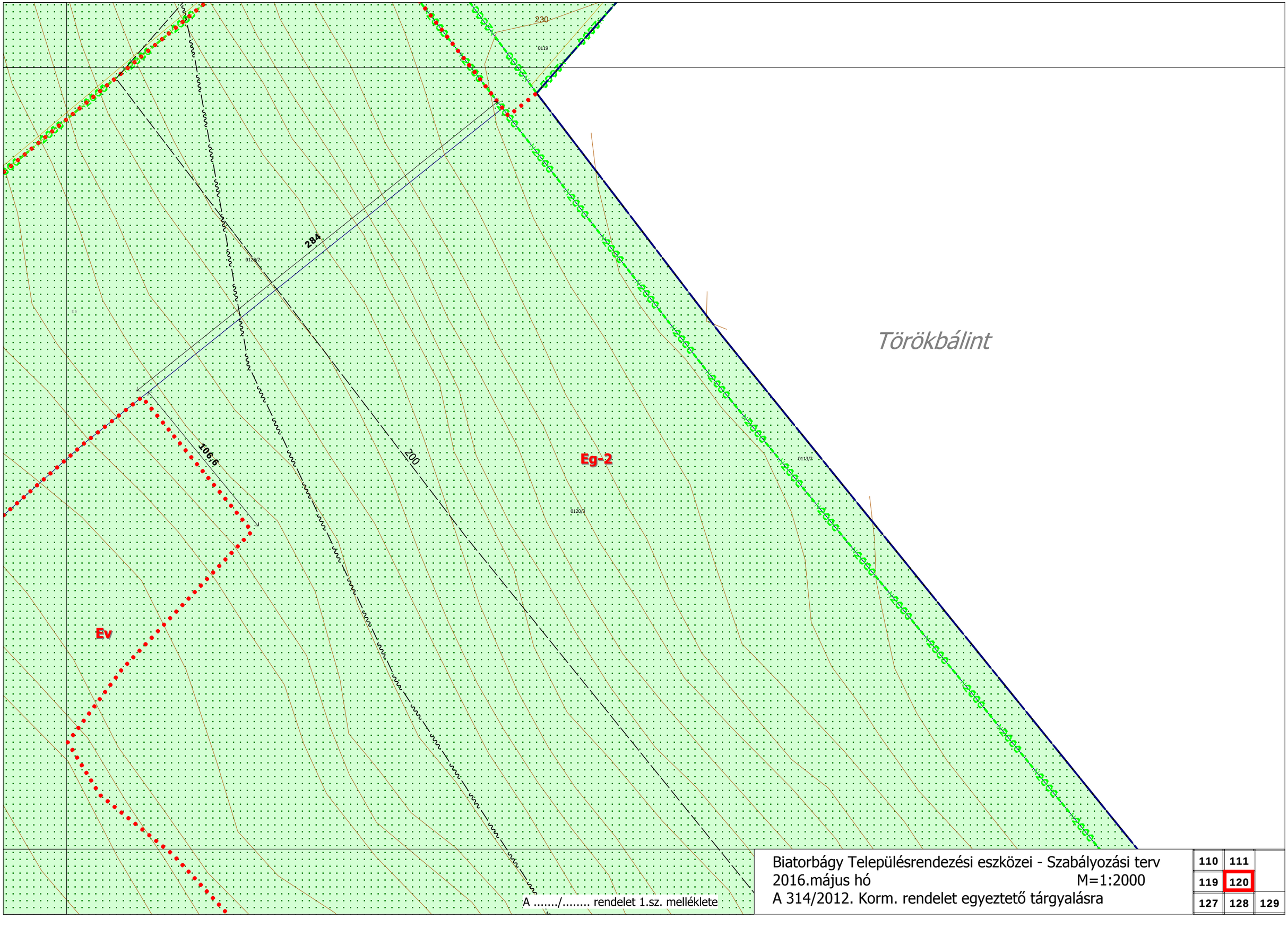
108	109	110
117	118	119
125	126	127



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

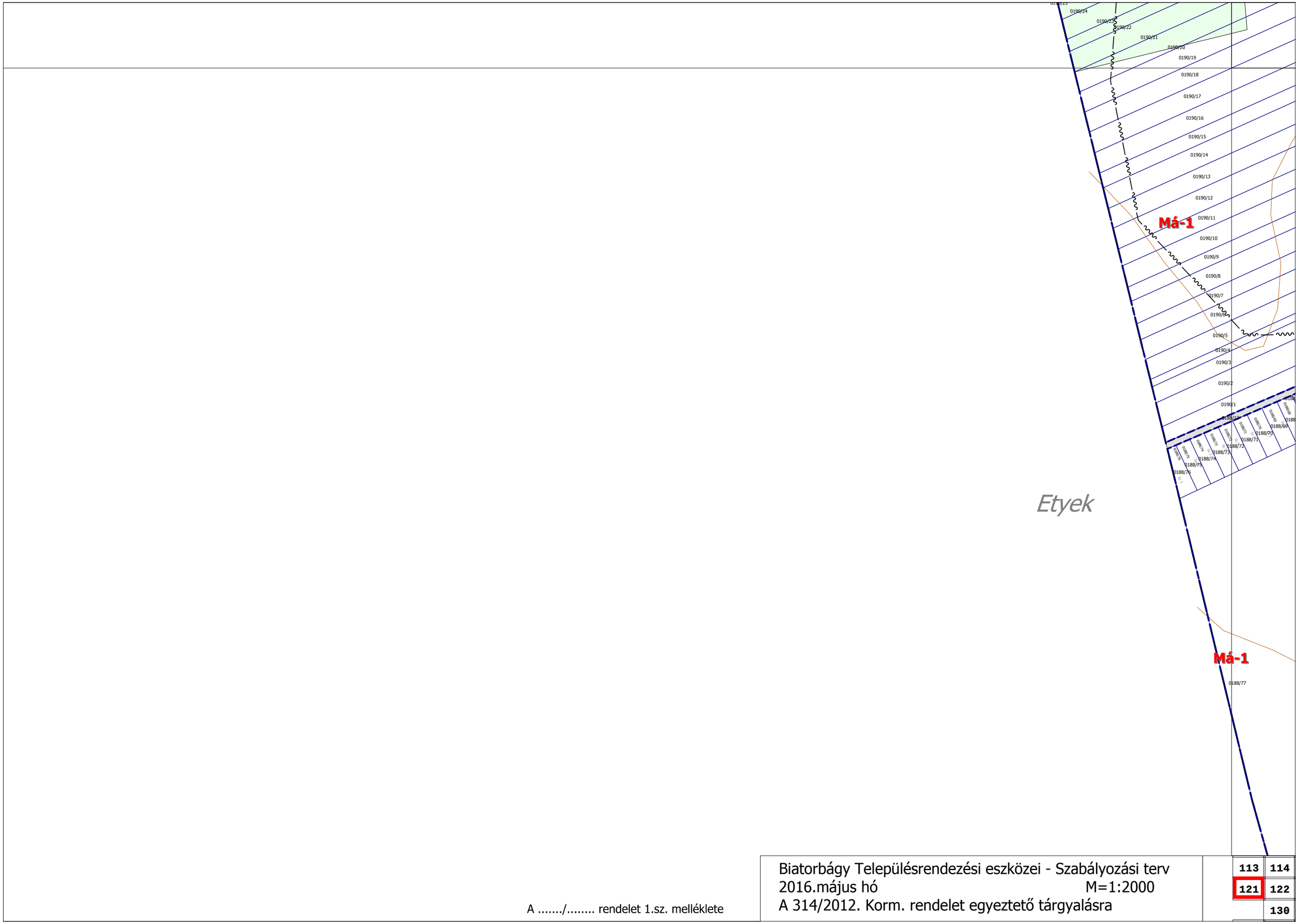
109	110	111
118	119	120
126	127	128



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

110	111	
119	120	
127	128	129



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

113	114
121	122
	130

Má-1

Má-1

Má-1

200

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

113	114	115
121	122	123
	130	131

Má-1

Má-1

Má-1

Üh-2

Üh-2

Üh-2

Üh-2

Má-gy-1

Má-gy-1

Ev

Vihar utca

Kökörcsin utca

Vihar utca

Hattyú utca

Mókus utca

0182/2

0183

0184/1

0187/1

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

114	115	116
122	123	124
130	131	132

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

115	116	117
123	124	125
131	132	133

Üh-2

Mk-1

Ev

Üh-2

Sóskúti út

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Eg-1

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

116	117	118
124	125	126
132	133	134

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Eg-2

Ev

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

117	118	119
125	126	127
133	134	135

Eg-2

Ev

Eg-2

Mk-1

Mk-1

Mk-1

300

290

280

270

260

250

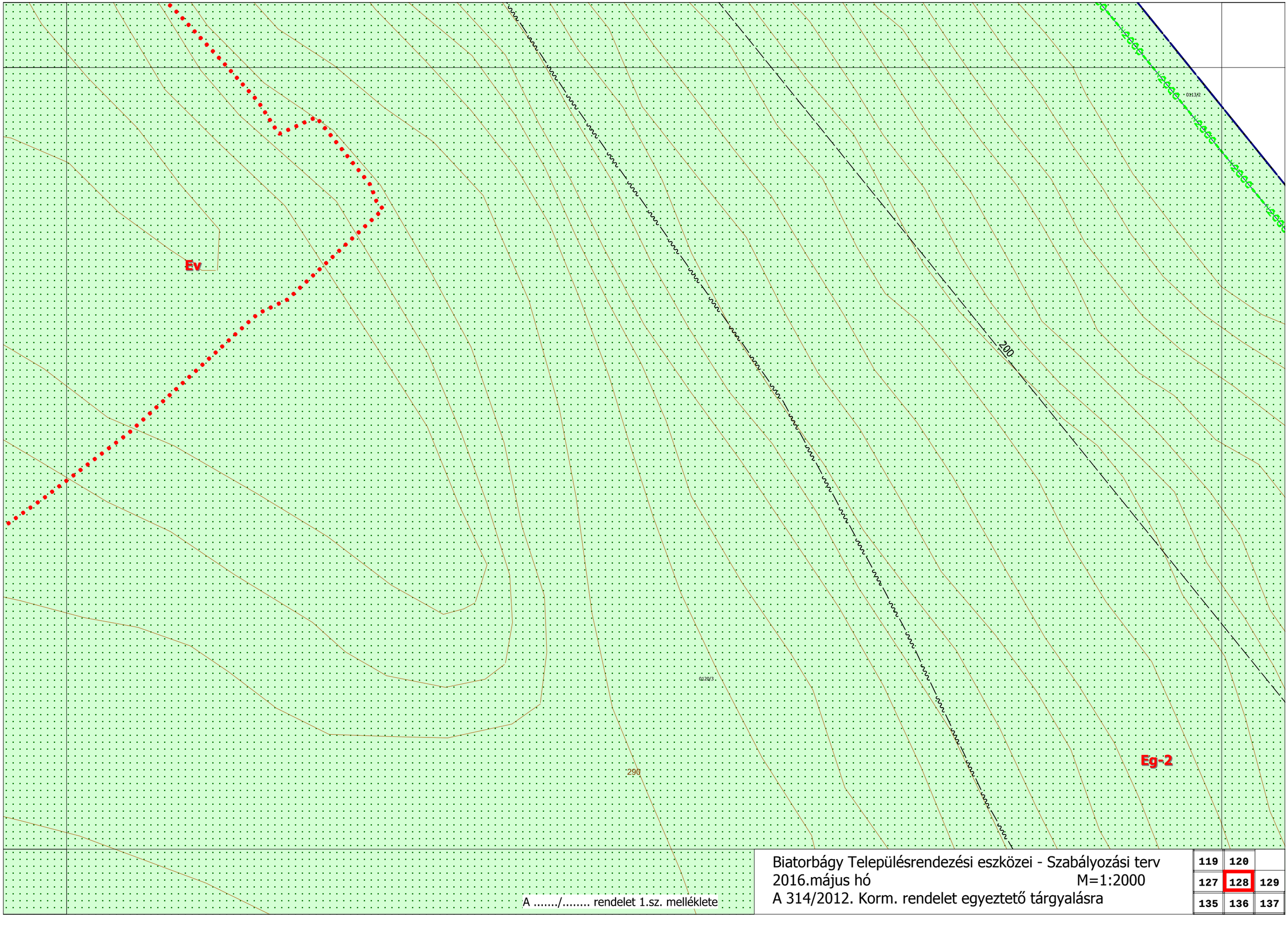
240

285

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

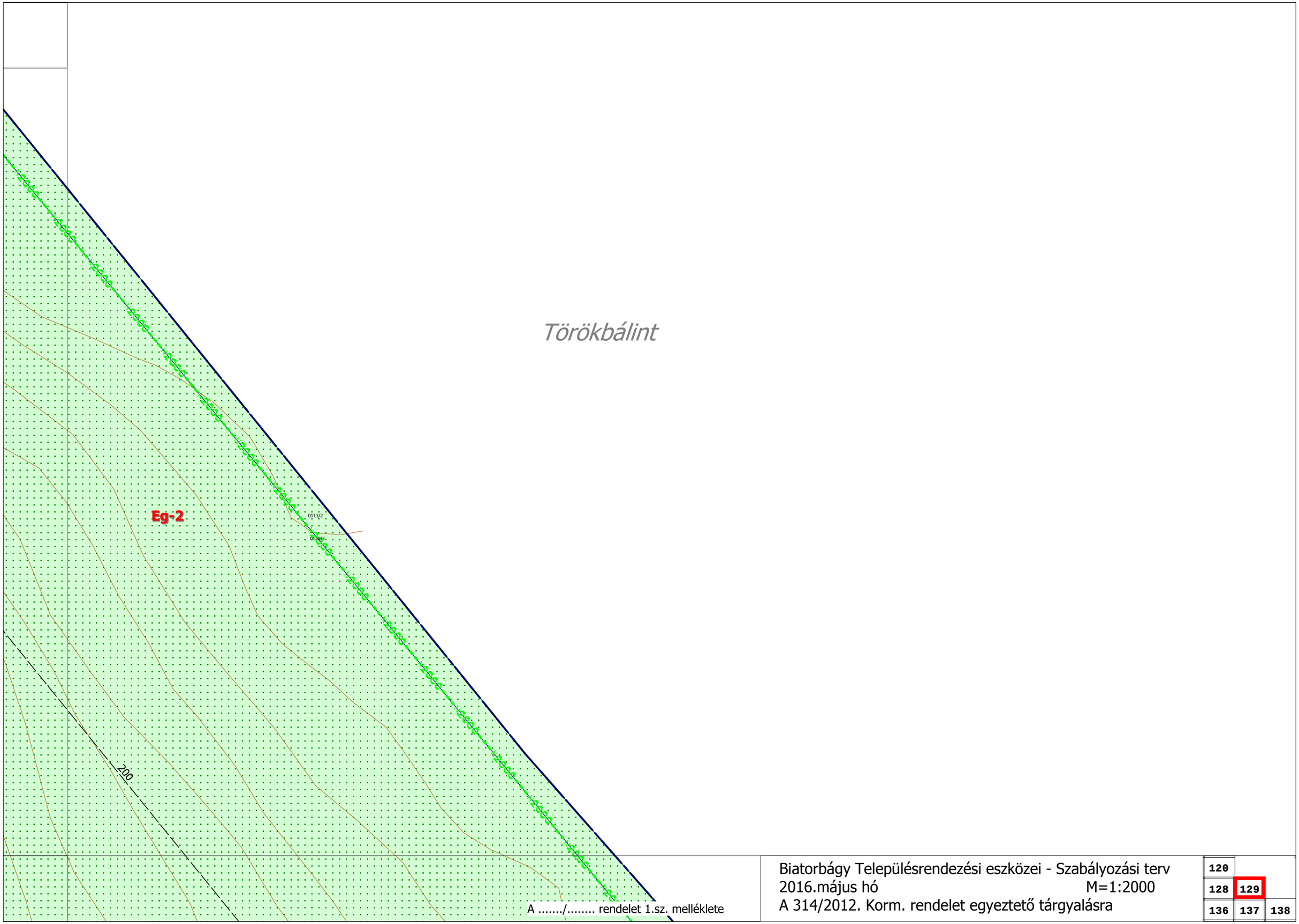
118	119	120
126	127	128
134	135	136



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

119	120	
127	128	129
135	136	137



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

120		
128	129	
136	137	138

Má-1

200

Etyek

Má-gy-1

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

121	122	123
	130	131
139	140	141

Má-1

Má-gy-1

Má-gy-1

Ev

Üh-2

Üh-2

Üh-2

Üh-2

Üh-2

Horhos utca

Horhos utca

Bogáta utca

Cserje utca

Tövis utca

Karó utca

0188/77

0185

0184/1

0184/1

0187/1

0187/2

0184/2

0184/2

Gy 2

E 6

K 4

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

122	123	124
130	131	132
140	141	142

Ev
Üh-2
Eg-1
V
Má-gy-1
Bodza utca
Csere utca
Bodza utca
Bokros utca
Horhos utca
Százszorszép u.
Nadvirág u.
Nap utca
Hold utca
Fenyő utca
Bimbó u.
Estike utca
Szilvás utca
Nádas u.
Kertbarátok tere
Tó sétány
Bíbor utca
Gyöpár utca
Héja u.
Hold utca
Nárcisz u.
Szirom u.
Kökörcsin u.
Baracskos utca
Alma u.
Kőrte u.
0184/2
A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete
Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

123	124	125
131	132	133
141	142	143

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

124	125	126
132	133	134
142	143	144

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Má-gy-2

Má-gy-2

Má-gy-2

Má-gy-2

200

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

125	126	127
133	134	135
143	144	145

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Mk-1

Ev

Eg-2

160

200

0136

0123

0120/3

0126

0125

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

126	127	128
134	135	136
144	145	146

Eg-2

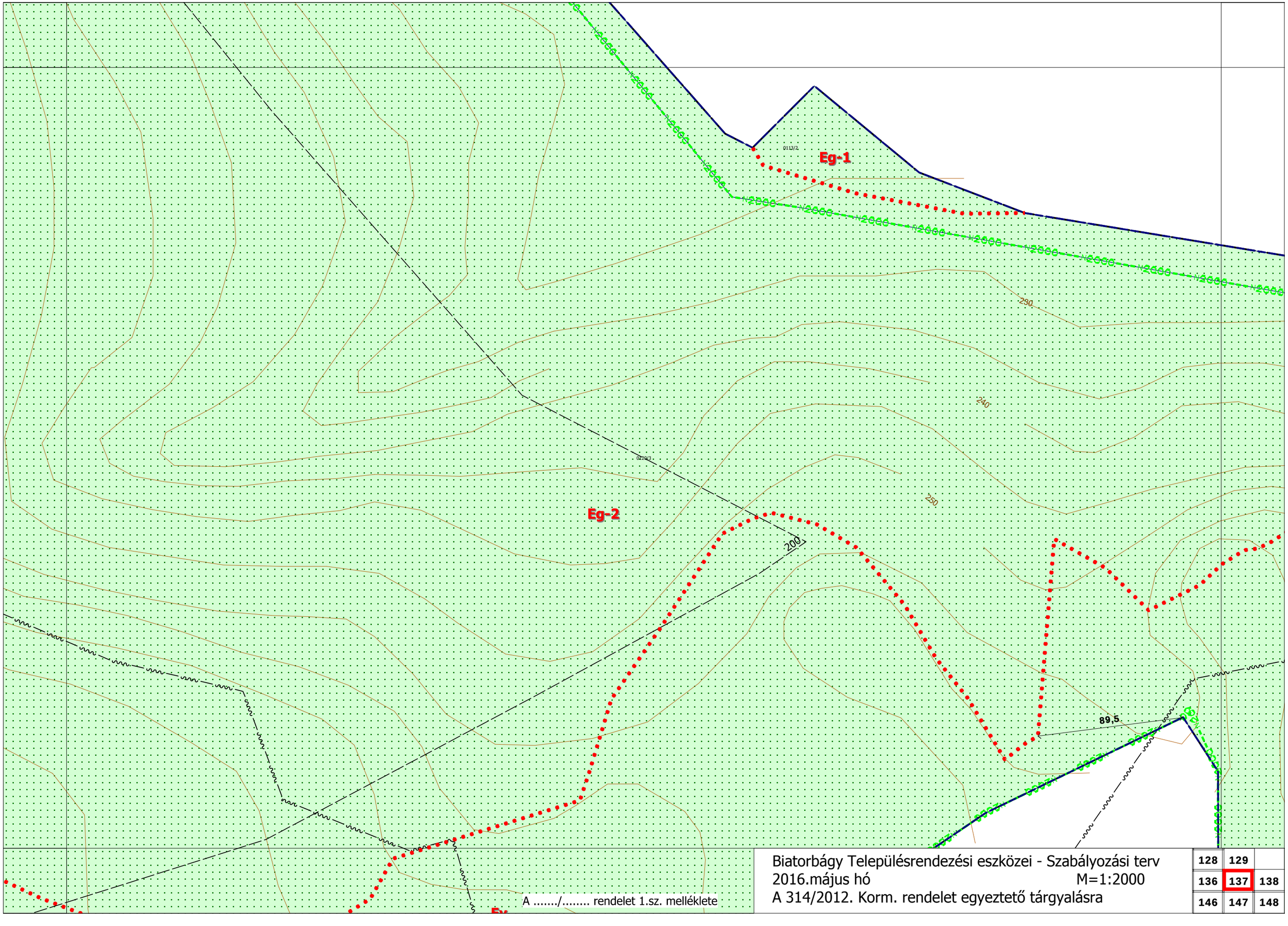
Ev

Ev

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

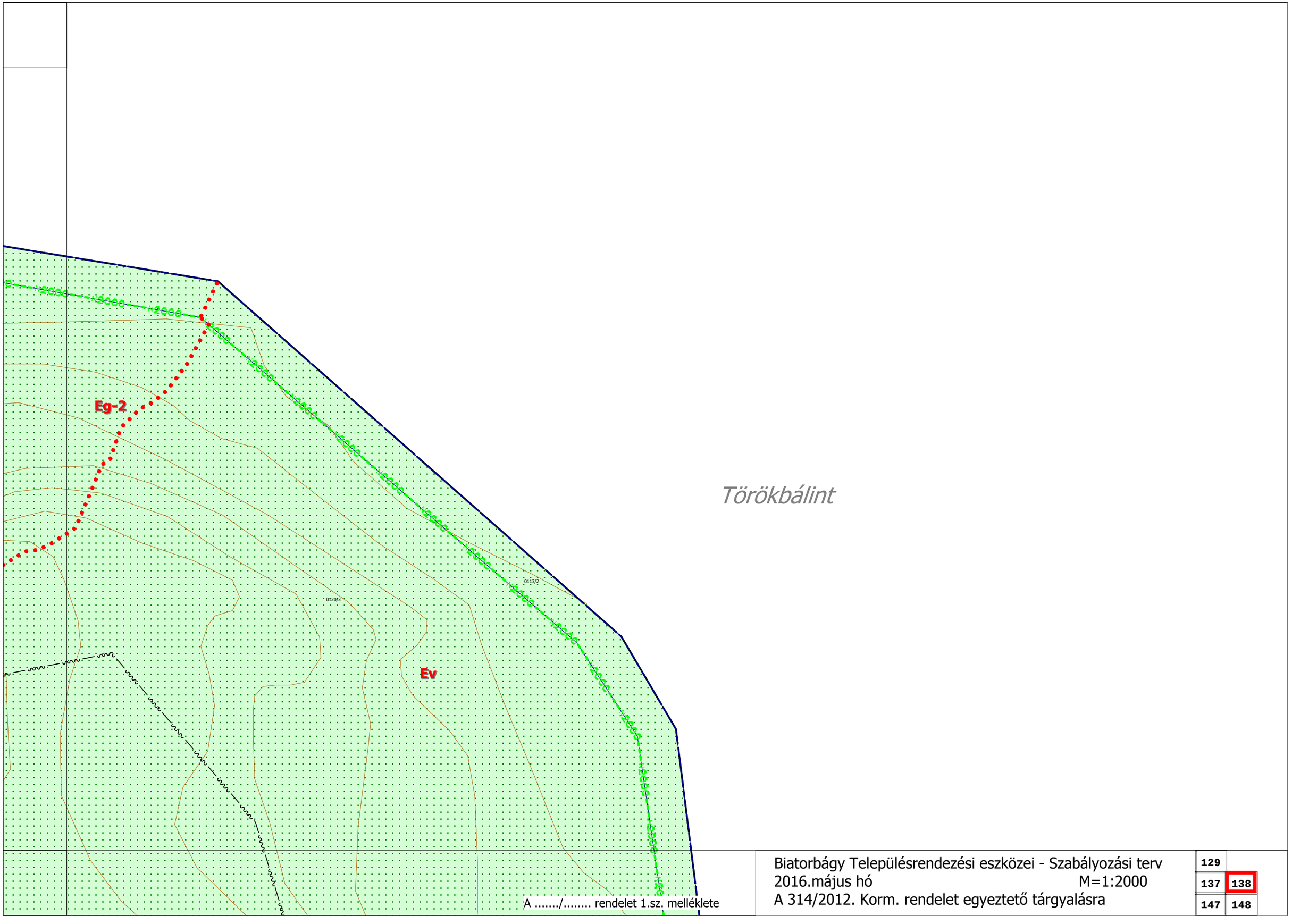
127	128	129
135	136	137
145	146	147



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

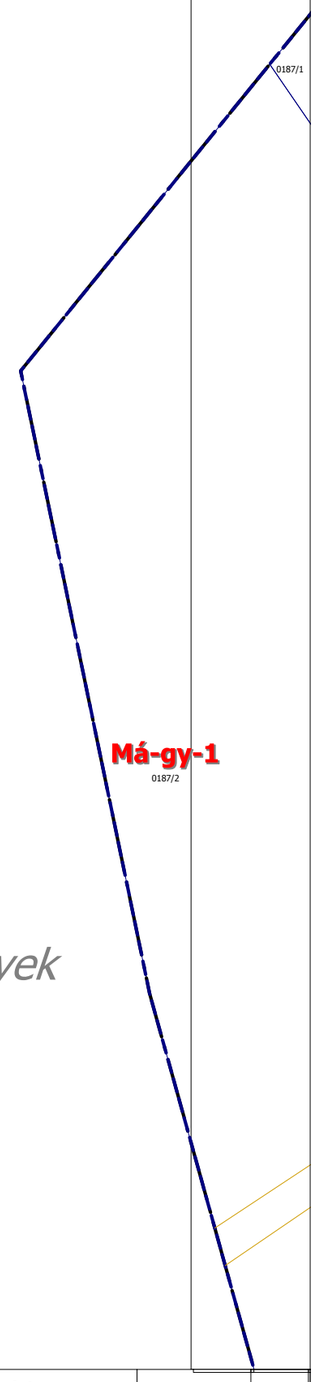
128	129	
136	137	138
146	147	148



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

129	
137	138
147	148



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

130
139 140
149

Sz 4

0187/1

Gy 2

Má-gy-1

Gy 2

0187/2

0187/2

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

	130	131
139	140	141
	149	150

Gy 2

L 4

L 4

0187/2

0185

0184/2

Má-gy-1

Má-gy-1

200

Gy 2

Sz 4

Sóskút

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

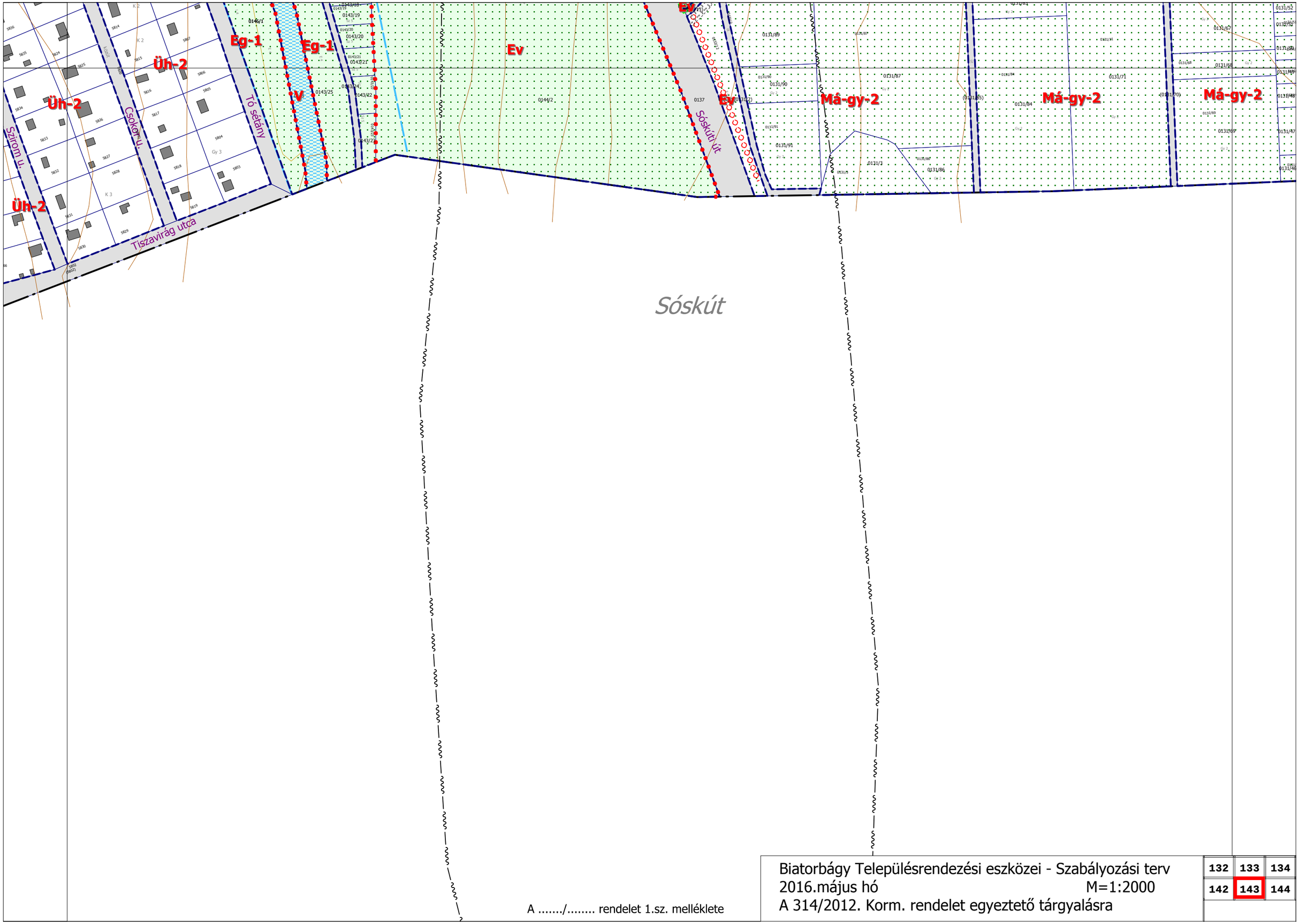
130	131	132
140	141	142
149	150	

Üh-2
Üh-2
Üh-2
Nap utca
Üh-2
Üh-2
Üh-2
Barackos utca
Kökény u.
Szilom u.
Má-gy-1
200
Sóskút

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

131	132	133
141	142	143
150		



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

132	133	134
142	143	144

Má-gy-2

Má-gy-2

Má-gy-2

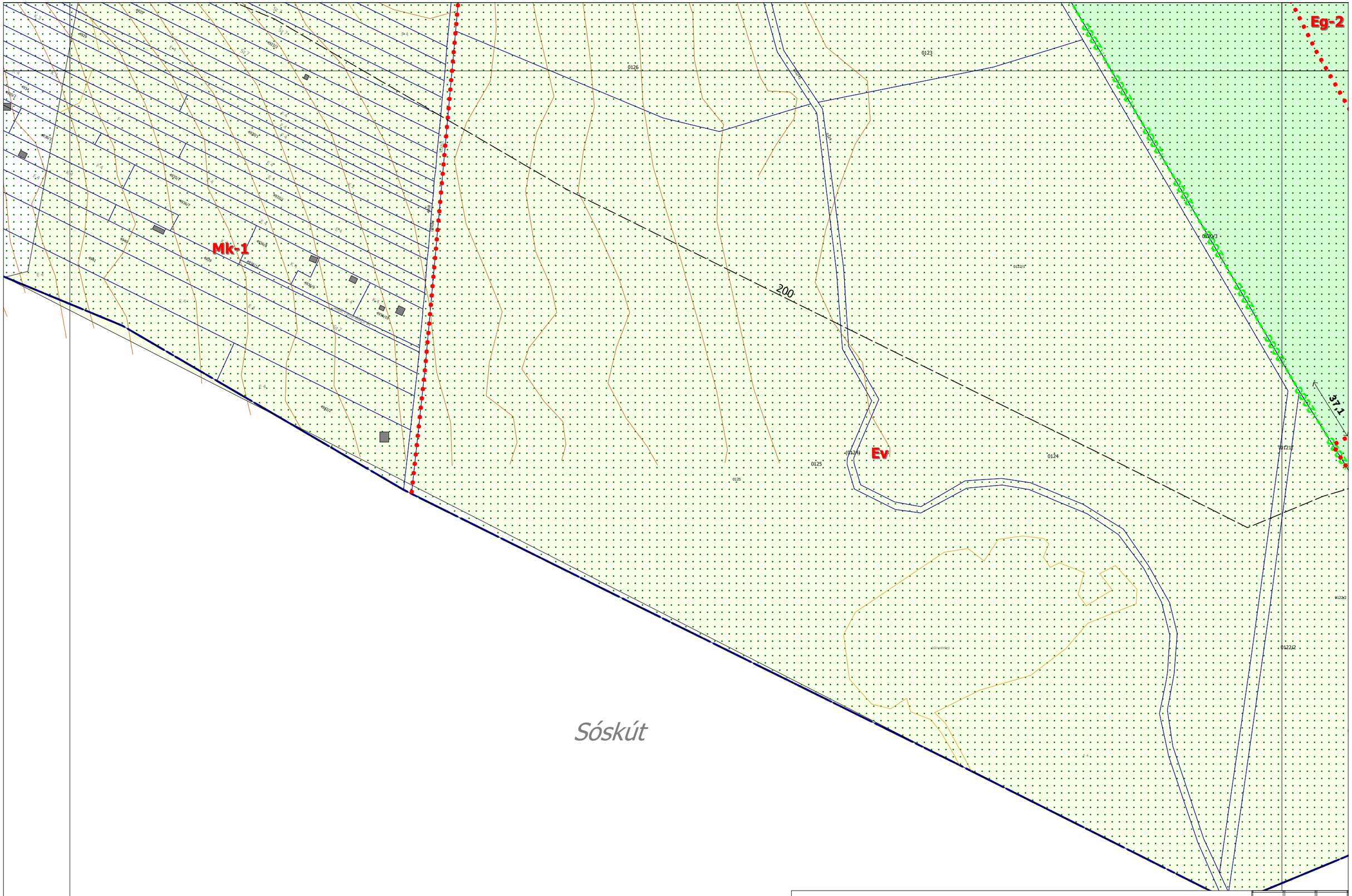
Má-gy-2

Mk-1

Sóskút

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

134	135	136
144	145	146

146,6

200

Ev

Eg-2

37,1

Ev

0420/3

0422/8

0122/2

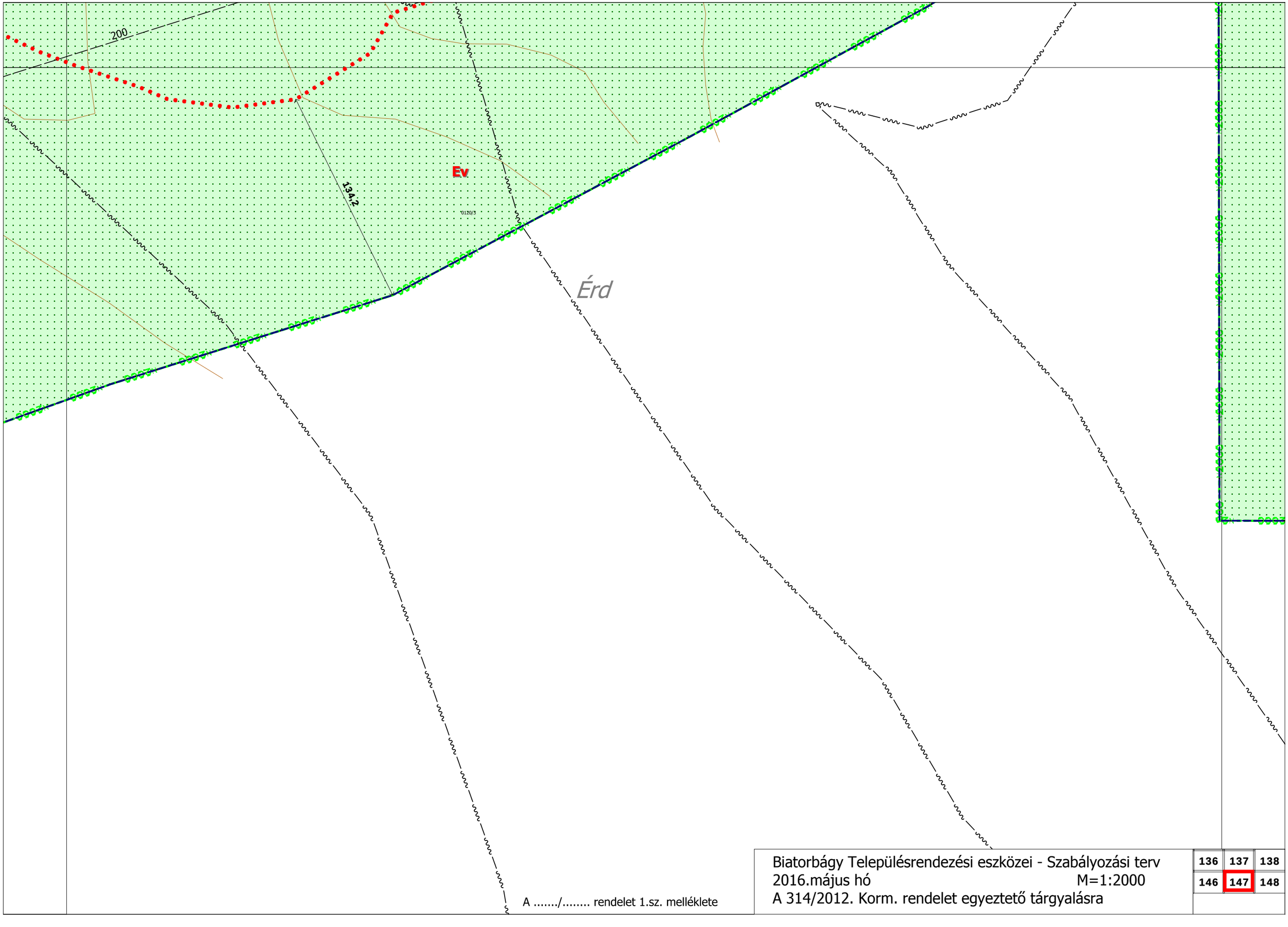
83,8

Sóskút

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

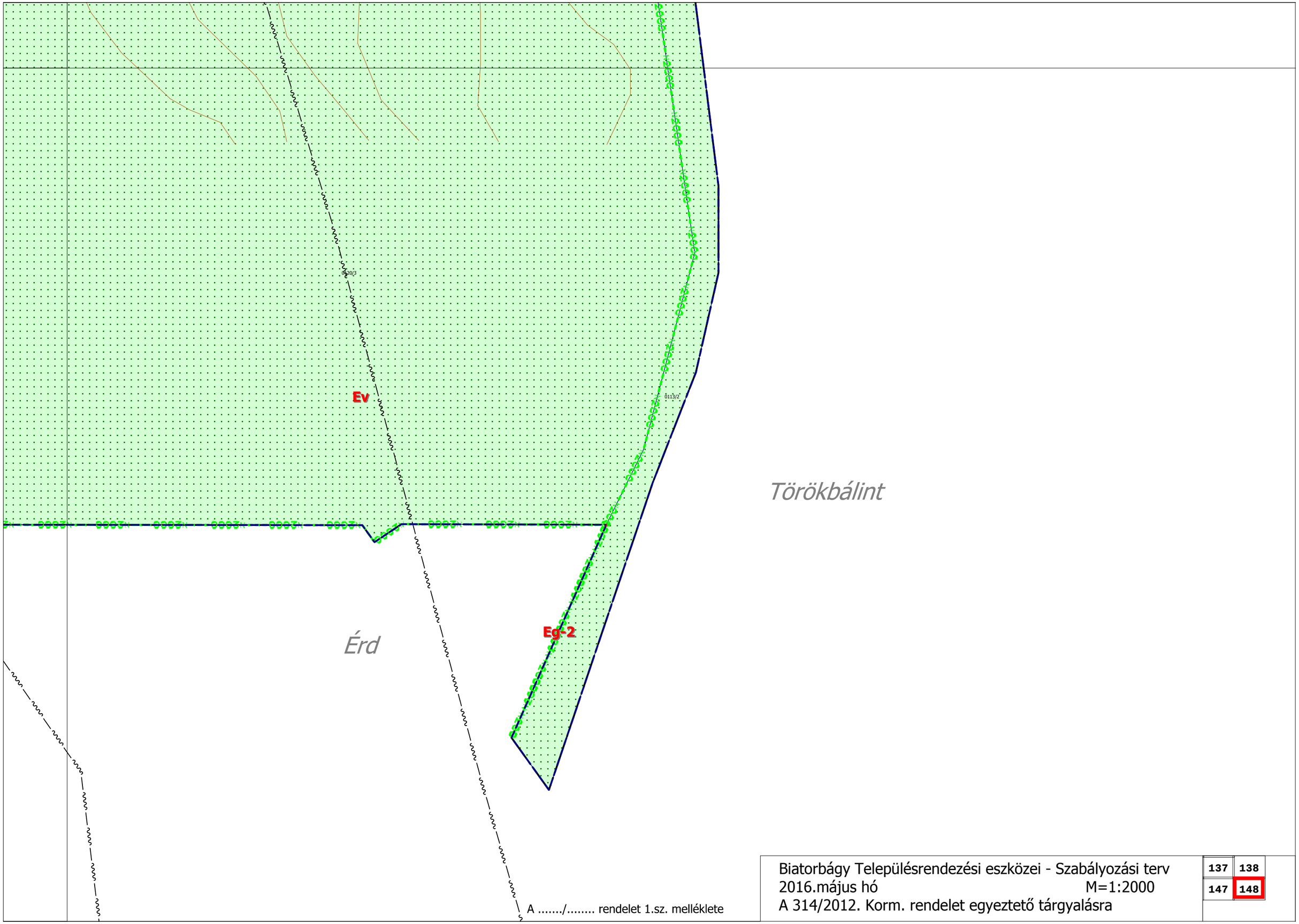
135	136	137
145	146	147



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

136	137	138
146	147	148



A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

137	138
147	148

Má-gy-1

200

Gy 2

Etyek

Sóskút

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

139	140	141
	149	150

200

Má-gy-1

0185

Má-gy-1

0186

0187/2

Sóskút

0184

A ...../..... rendelet 1.sz. melléklete

Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.május hó M=1:2000
A 314/2012. Korm. rendelet egyeztető tárgyalásra

140	141	142
149	150	

Biatorbágy Város Településszerkezeti terve

Területfelhasználási módok
Beépítésre szánt területek

- Lk — Kisvárosias lakóterület (1,2)
- Lke — Kertvárosias lakóterület (0,6)
- Vt — Településközpont vegyes terület (2,4)
- Vi — Intézményterület (1,5)
- Gksz — Kereskedelmi szolgáltató terület (2,0)
- Üh — Hétvégiházas üdülőterület (0,2)
- K-Ker — Különleges, nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület (1,5)
- K-Okt — Különleges, oktatási központ területe (1,6)
- K-Sp — Különleges nagykiterjedésű sportterület (0,3)
- K-R — Különleges, rekreációs terület (0,5)
- K-Szf — Különleges, szállás-férőhely terület (1,0)
- K-T — Temetőterület (0,1)
- K-Szt — Szennyvíztelep területe (1,0)
- K-Kf — Különleges, távlati fejlesztési terület (1,0)
- K-É — Különleges közműterület (0,5)
- K-Kmű — Különleges, beépítésre szánt egyéb erőterület (0,3)

Beépítésre nem szánt terület

- Köu — Közúti közlekedési terület
- Kök — Kötöttpályás közlekedési terület
- Z — Zöldterület, közpark
- Ev — Védelmi erdő területe
- Eg — Gazdasági erdő területe
- Ek — Közjóléti erdő területe
- Má — Kertes mezőgazdasági terület
- Má-gy — Általános mezőgazdasági terület
- Má-tv — Gyümölcsös mezőgazdasági terület
- V — Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- Kb-R — Vízgazdálkodási terület
- Kb-Sp — Különleges, sportolási célú terület

Közúti közlekedés

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

Kötöttpályás közlekedés

- Meglévő vasút
- Tervezett erdei kisvasút
- Tervezett nagysebességű vasút
- Tervezett gyalogút
- Meglévő gyalogút

Intézmények

- Polgármesteri Hivatal
- Oktatási központ
- Sportközpont
- Művelődési ház
- Egyház, templom
- Temető
- Tervezett oktatási központ

Közművek

- Adótorony
- Vízmű
- Szennyvíztisztító
- Vill. energia alállomás

Közlekedés

- Vasútállomás
- Parkoló
- Töltőállomás

Herceghalom
Páty
Győr
Etyek
Biai-tó
Dezmaréti-árok
Benta-patak
Bolha-hegy
Peca-tó
Katalin-hegy
Vendel park
Iharos
Öreg-hegy
Nyakaskő-Ürgehegy
Budapest - Hegyeshalom vasútvonal
Tervezett nagysebességű vasút
ÖTrT szerint
Budapest
M7, M6, M5
Sóskút

N

0 500 1 000
méter

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI 314/2012. KORM. RENDELET SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEZÁRÁSA

Településszerkezeti terv javaslat	Léptékek: M= 1: 10000
	Tervszám: 2010. május hó
obeliszk stúdió TÉRINFORMATIKAI, TÁJÉPÍTÉSZETI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BT.	T-1

Településtervező	Mályer 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. András Ágnes
Közlekedéstervező	Macsinka Klára K1d-1, KÉ-T
Energia-közmű, Vízközmű, Hírközlés	Hanvczár Zsolné TH, TE, TV
	Biró Attila TH, TE, TV, VZ/TEL

Biatorbágy Város Településszerkezeti terve
Védettségek, korlátozások



Táj és természetvédelem
- Ex lege védett forrás
- Ex lege védett barlang
- Ex lege védett barlang felszíni védőövezete
- Ex lege védett földvár
- Országos jelentőségű védett természeti emlék – földtani alapszelvény
- Országos jelentőségű védett természeti emlék – kaptárkő
- Helyi jelentőségű védett természeti érték
- Helyi jelentőségű védett természeti terület
- Történeti kert
- Natura 2000 területe
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

Ökológiai hálózat
- Pufferterület
- Magterület
- Ökológiai folyosó
- Természetközeli állapotában megtartandó nádas
- Helyi jelentőségű védett természeti terület védőtávolsága

Környezetvédelem
- Patakok, tavak védőtávolsága
- Nyílt karszt területek

Örökségvédelem
Országos művi értékvédelem
- Műemlék
- Műemlék területi védettség
- Műemléki környezet
- Régészeti lelőhely

Helyi művi értékvédelem
- Helyi értékvédelmi terület

Környezetvédelem
Talaj- és vízvédelem
- Felszíni víz parti sávja

Egyéb
- Szennyvíztisztító védőterülete

Közművek, híradás
- Regionális ivóvízvezeték
- 132 kV villamosenergia hálózat
- GN Nagyközépnyomású gázvezeték
- Mikrohullámú hálózat
- Közművek védősávja

N

0 500 1 000
méter

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI 314/2012. KORM. RENDELET SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEZÁRÁSA

Védelmi terv javaslat

Lépték: **M= 1: 10000**

Dátum: **2016. május hó.**

T-2

obeliszk stúdió
TERVEZŐ, ÉS ÉPÍTÉSZETI IRODA KFT.
1038 BUDAPEST, MOGYORÓSI ÚT 5.

Településtervező	Mályer Andrea TT/1 É 01-1521
	Kolsis 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 Zsolné TH, TE, TV
	Bíró Attila TH, TE, TV, VZ-TEL

Páty

Budakeszi

Budaörs

Etyek

Sóskút

Békás-patak

Kígyós-patak

Biatorbágyi halastavak

Füzes-patak

Benta-patak

Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval
		Módosítással érintett terület
		Csapadékvíz csatorna

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

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366
Email: kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 43/2015

Módosítás:

Megbízó: Obeliszk Stúdió Kft.
1056 Budapest, Belgrád rkp. 12. III/1.

Tervfázis: Javaslat

A munka megnevezése: **BIATORBÁGY településrendezési eszközeinek terve**

Tervszám: KF-CSAP

A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés közműfejlesztési javaslat: Csapadékvízelvezetés

Méretarány: M=1: 30 000

Tervezők:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:	Dátum:
Tóth Árpád, Bíró Szabolcs, Hanczár Gábor, Csima-Takács Judit, Herczik Eszter, Szolóczki Bálint, Tóth Gábor	Bíró Attila MK: 01-2456, TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsoltné MK: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsolt	2015. augusztus

Páty

Budakeszi

Budaörs

Etyek

SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP 300
M-ES VÉDŐTÁVOLSÁGGAL

300 m

Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Nyomott szennyvízcsatorna
		Szennyvízátemelő védőtávolsággal
		Szennyvíztisztító telep 300 m-es védőtávolsággal
		Módosítással érintett terület

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

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366
Email: kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 43/2015

Módosítás:

Megbízó: Obeliszk Stúdió Kft.
1056 Budapest, Belgrád rkp. 12. III/1.

Tervfázis: Javaslat

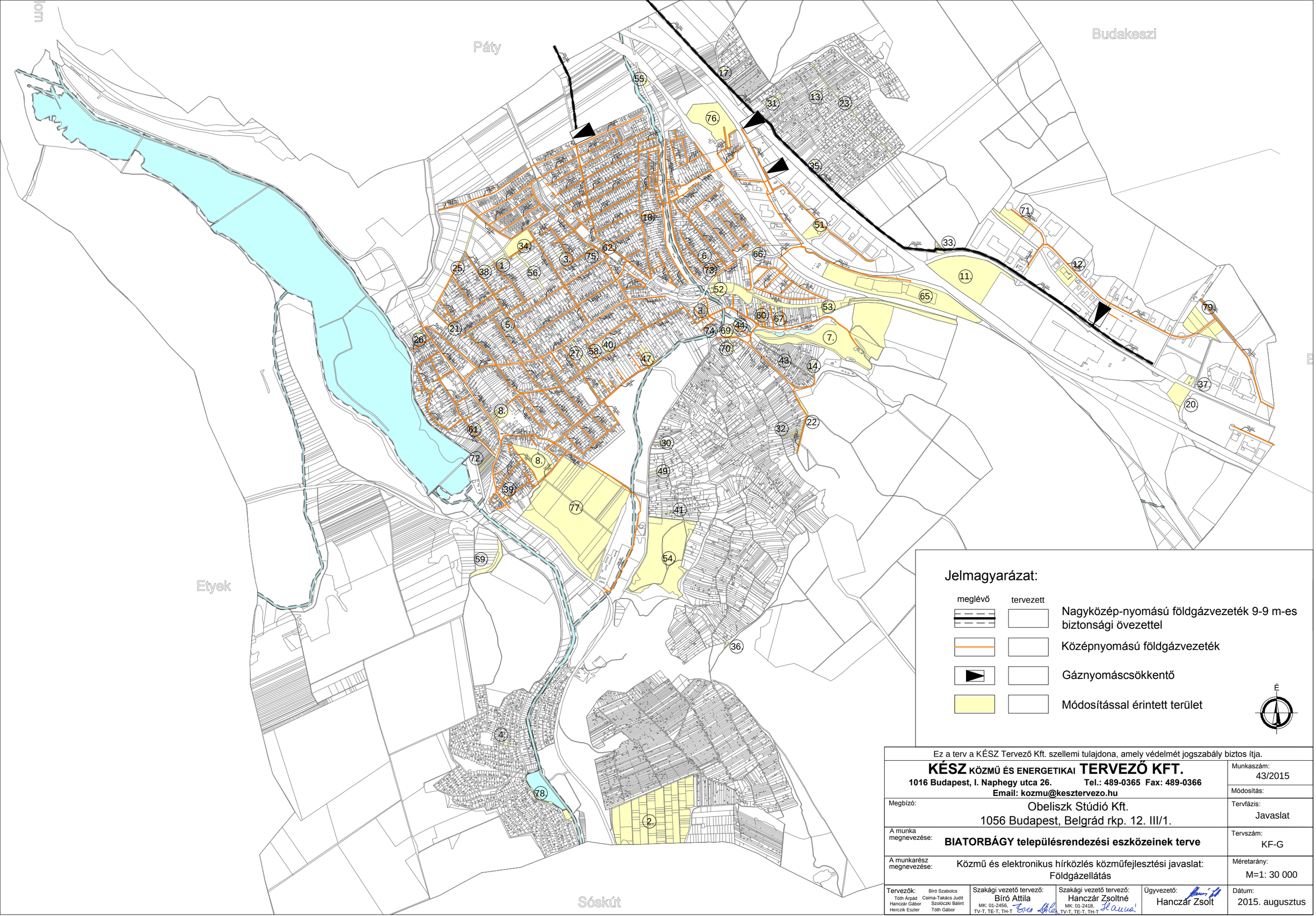
A munka megnevezése: **BIATORBÁGY településrendezési eszközeinek terve**

Tervszám: KF-CSAT

A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés közműfejlesztési javaslat: Szennyvízelvezetés

Méretarány: M=1: 30 000

Tervezők:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:	Dátum:
Tóth Árpád, Bíró Szabolcs, Hanczár Gábor, Csima-Takács Judit, Herczik Eszter, Szolóczki Bálint, Tóth Gábor	Bíró Attila MK: 01-2456, TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsoltné MK: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsolt	2015. augusztus



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

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366
Email: kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 43/2015

Módosítás:

Megbízó: Obeliszk Stúdió Kft.
1056 Budapest, Belgrád rkp. 12. III/1.

Tervfázis: Javaslat

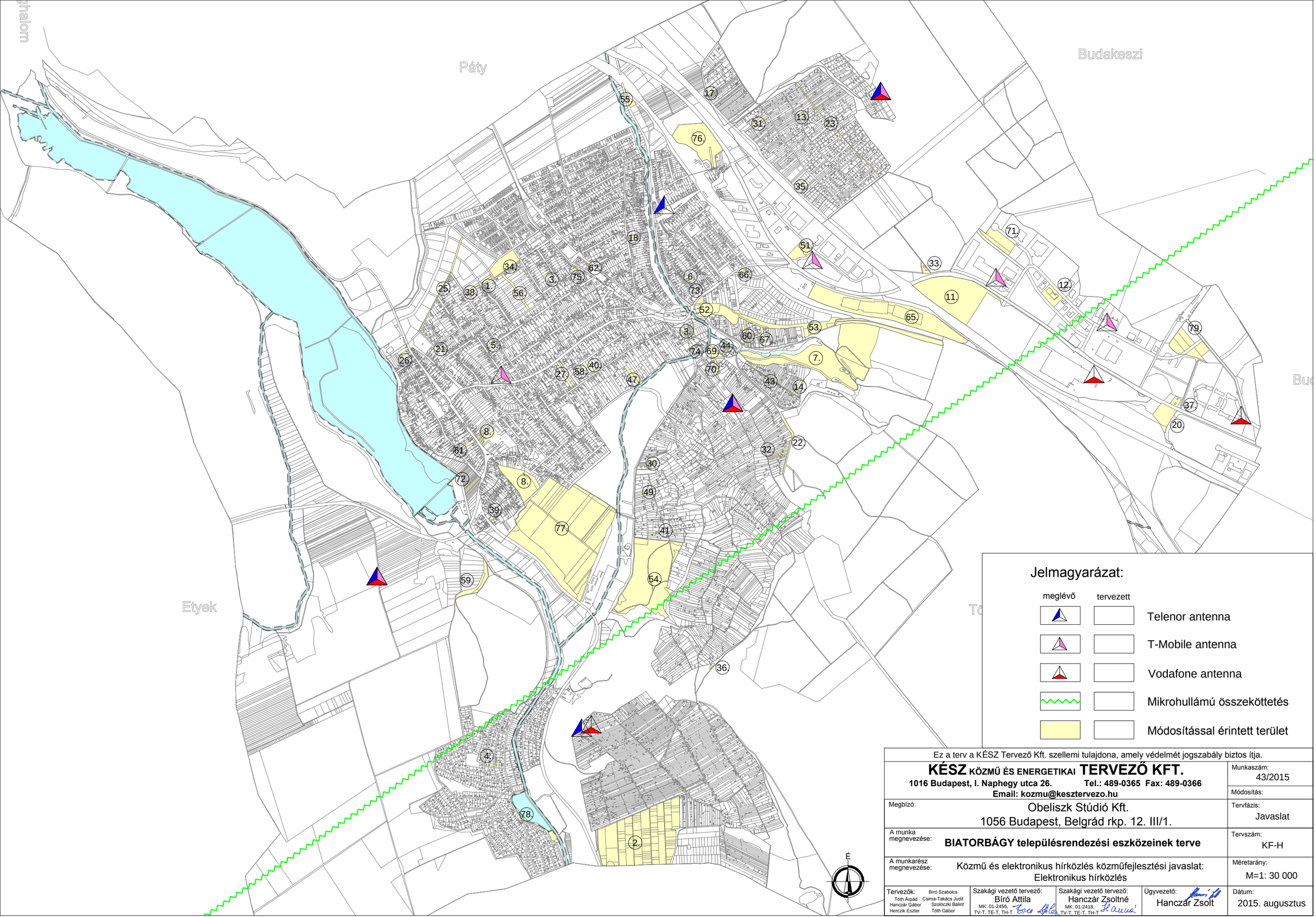
A munka megnevezése: **BIATORBÁGY településrendezési eszközeinek terve**

Tervszám: KF-G

A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés közműfejlesztési javaslat: Földgázellátás

Méretarány: M=1: 30 000

Tervezők:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:	Dátum:
Bíró Szabolcs, Tóth Árpád, Csima-Takács Judit, Hanczár Gábor, Szolóczki Bálint, Herczik Eszter, Tóth Gábor	Bíró Attila MK: 01-2456, TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsoltné MK: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsolt	2015. augusztus



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Telenor antenna
		T-Mobile antenna
		Vodafone antenna
		Mikrohullámú összeköttetés
		Módosítással érintett terület

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

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366
Email: kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 43/2015

Módosítás:

Megbízó: Obeliszk Stúdió Kft.
1056 Budapest, Belgrád rkp. 12. III/1.

Tervfázis: Javaslat

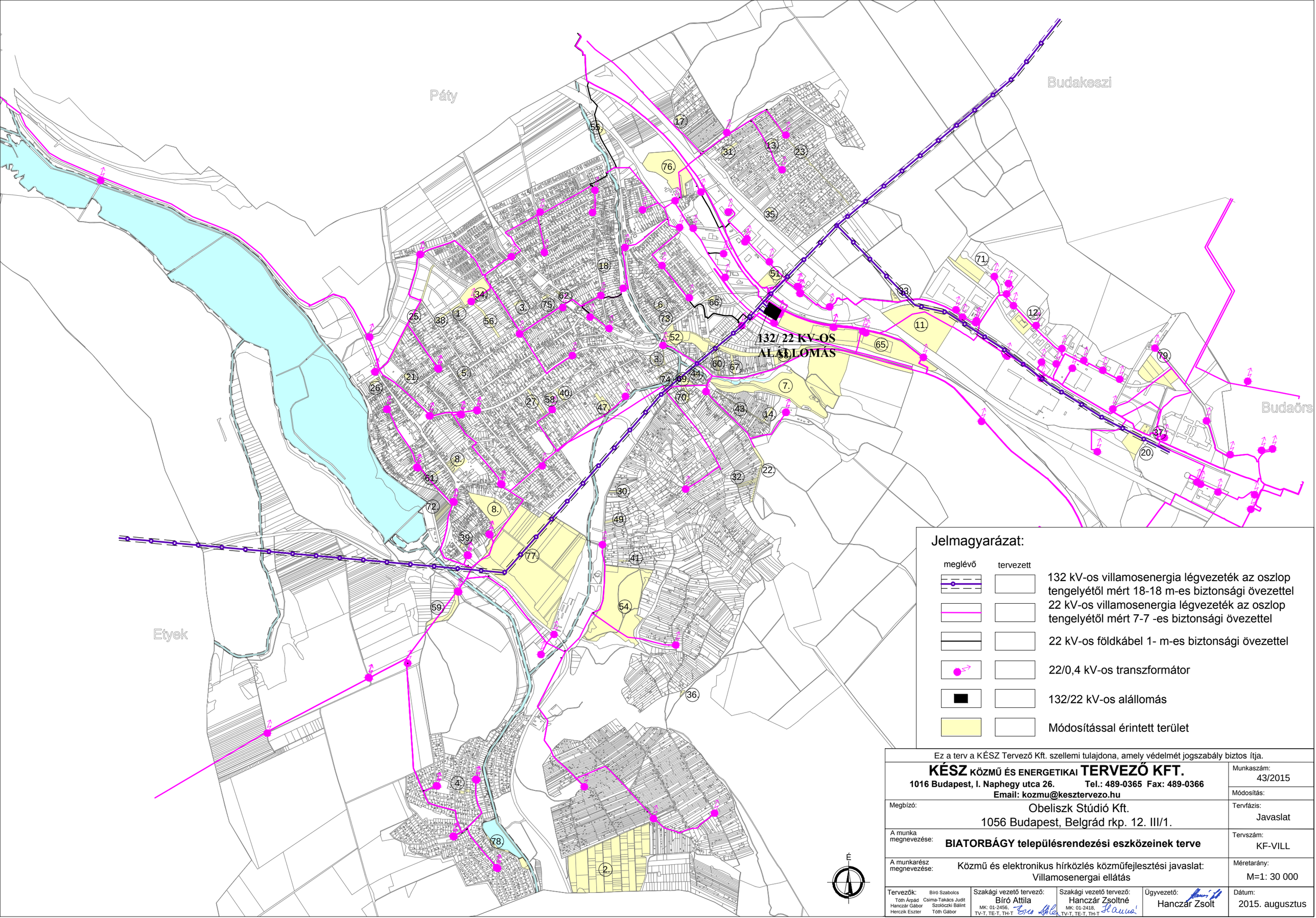
A munka megnevezése: **BIATORBÁGY településrendezési eszközeinek terve**

Tervszám: KF-H

A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés közműfejlesztési javaslat: Elektronikus hírközlés

Méretarány: M=1: 30 000

Tervezők:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:	Dátum:
Tóth Árpád, Bíró Szabolcs, Hanczár Gábor, Csima-Takács Judit, Herczik Eszter, Szolóczki Bálint, Tóth Gábor	Bíró Attila MK: 01-2456, TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsoltné MK: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsolt	2015. augusztus



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		132 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel
		22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7 -es biztonsági övezettel
		22 kV-os földkábel 1- m-es biztonsági övezettel
		22/0,4 kV-os transzformátor
		132/22 kV-os alállomás
		Módosítással érintett terület

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

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366
Email: kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 43/2015

Módosítás:

Megbízó: Obeliszk Stúdió Kft.
1056 Budapest, Belgrád rkp. 12. III/1.

Tervfázis: Javaslat

A munka megnevezése: **BIATORBÁGY településrendezési eszközeinek terve**

Tervszám: KF-VILL

A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés közműfejlesztési javaslat: Villamosenergiai ellátás

Méretarány: M=1: 30 000

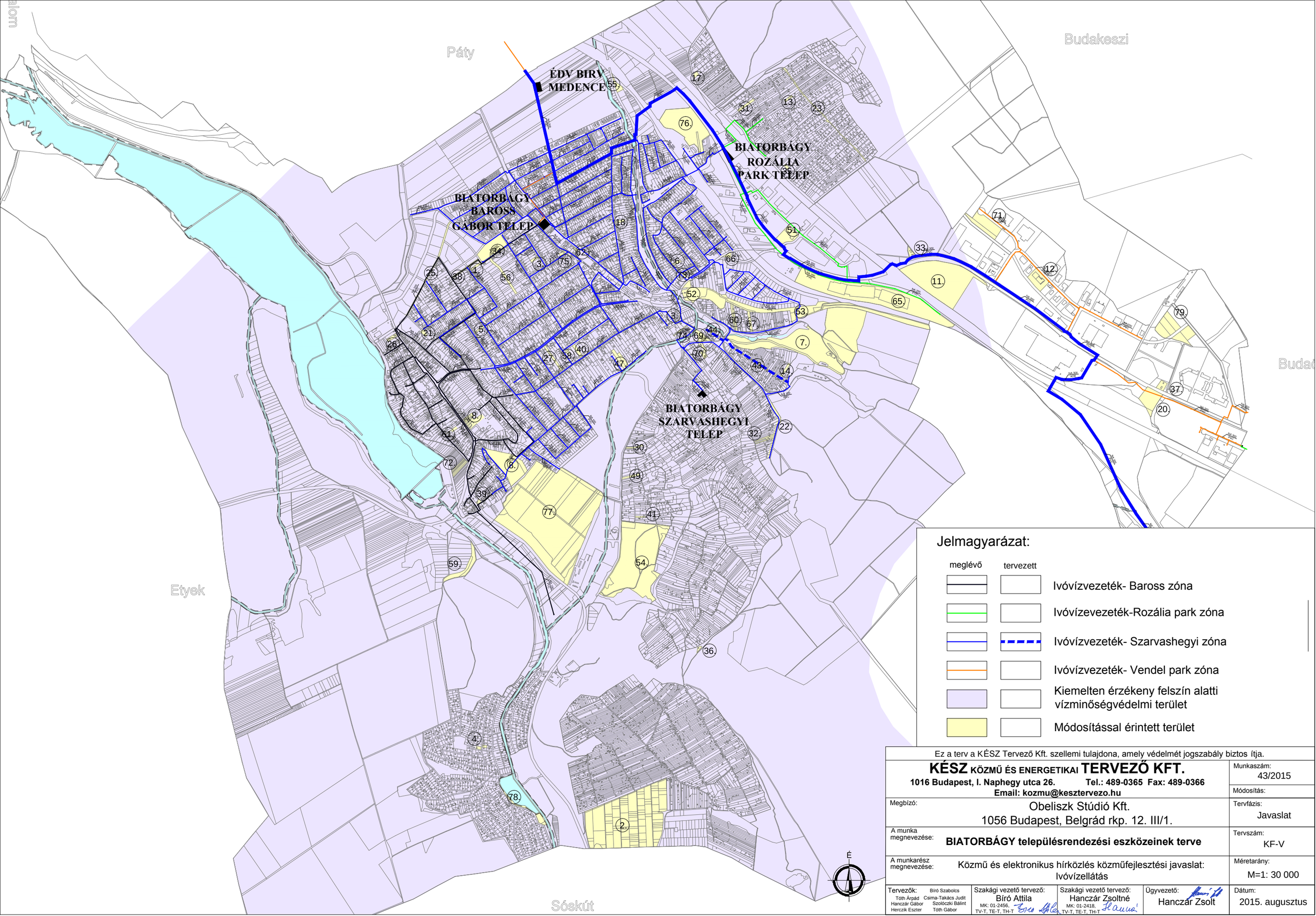
Tervezők: Bíró Szabolcs, Tóth Árpád, Csima-Takács Judit, Hanczár Gábor, Szolóczki Bálint, Herczik Eszter, Tóth Gábor

Szakági vezető tervező: Bíró Attila, MK: 01-2456, TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné, MK: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető: Hanczár Zsolt

Dátum: 2015. augusztus



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Ivóvízvezeték- Baross zóna
		Ivóvízevezeték-Rozália park zóna
		Ivóvízvezeték- Szarvashegyi zóna
		Ivóvízvezeték- Vendel park zóna
		Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület
		Módosítással érintett terület

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

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366
Email: kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 43/2015
Módosítás:

Megbízó: Obeliszk Stúdió Kft.
1056 Budapest, Belgrád rkp. 12. III/1.

Tervfázis: Javaslat

A munka megnevezése: **BIATORBÁGY településrendezési eszközeinek terve**

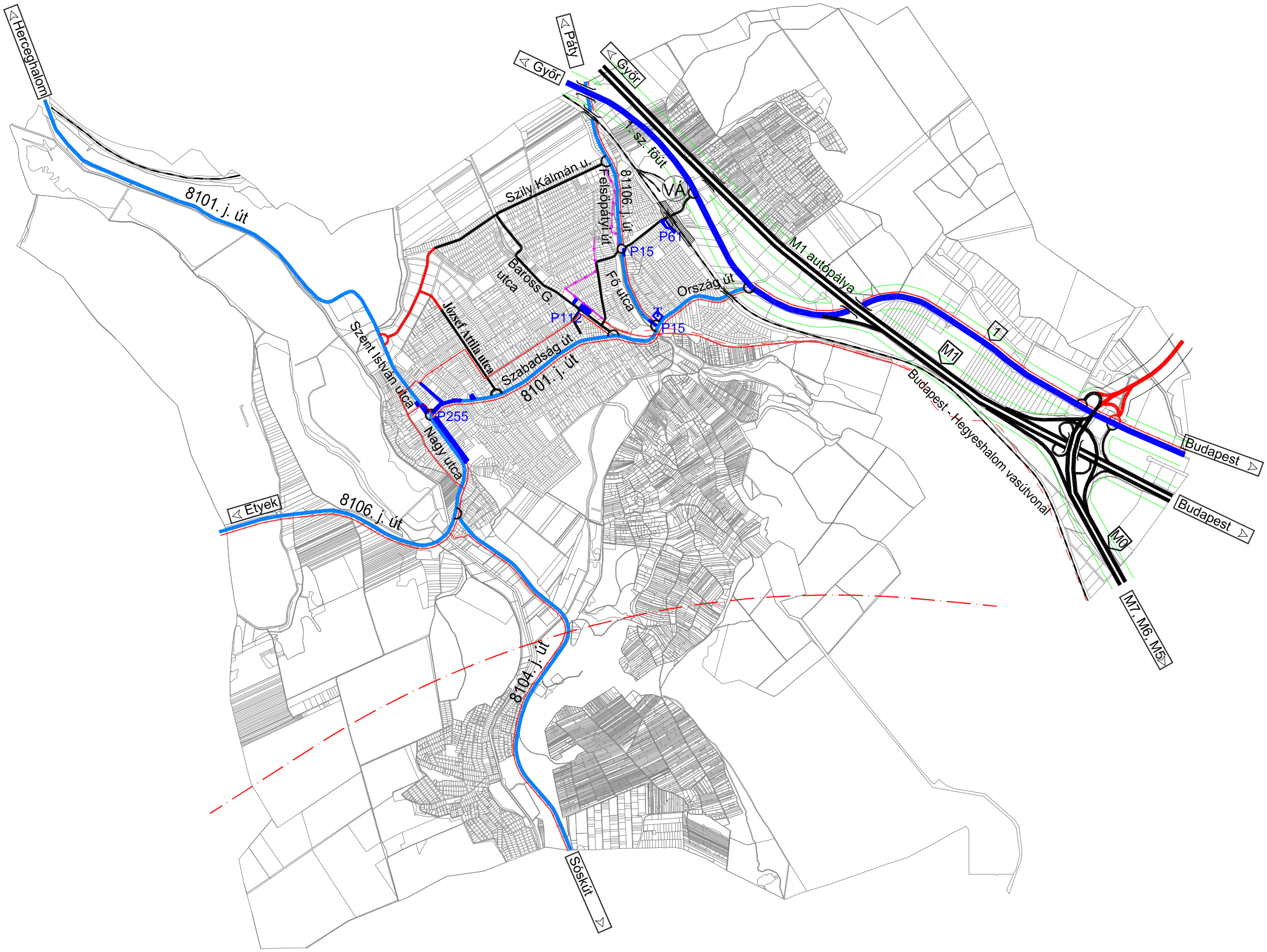
Tervszám: KF-V

A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés közműfejlesztési javaslat: Ivóvízellátás

Méretarány: M=1: 30 000

Tervezők:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:	Dátum:
Tóth Árpád, Hanczár Gábor, Herczik Eszter, Bíró Szabolcs, Csima-Takács Judit, Szolóczki Bálint, Tóth Gábor	Bíró Attila MK: 01-2456, TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsoltné MK: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsolt	2015. augusztus

BIATORBÁGY VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - Közlekedési alátámasztó munkarész



JELMAGYARÁZAT

- gyorsforgalmi út
- I. rendű főút
- II. rendű főút, országos mellékút
- gyűjtőút
- jelentősebb szintbeni csomópont
- vasútvonal
- VÁ vasútállomás
- kerékpárút
- P jelentősebb parkolófelület
- T üzemanyagtöltő állomás
- híd, felüljáró
- védőtávolság

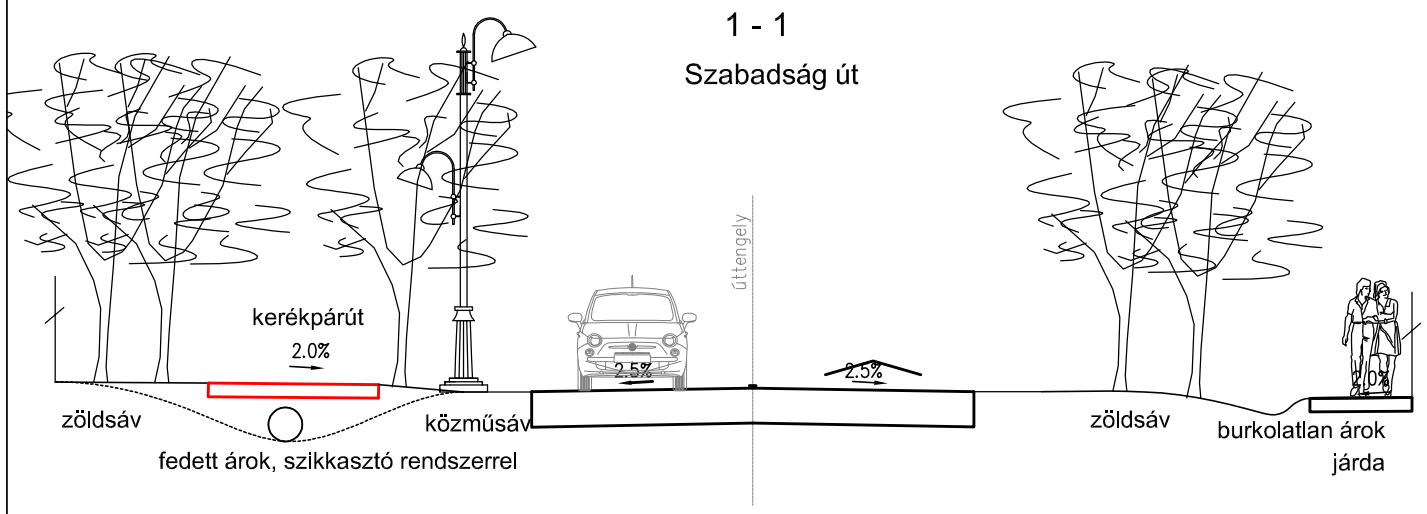
Tervezett

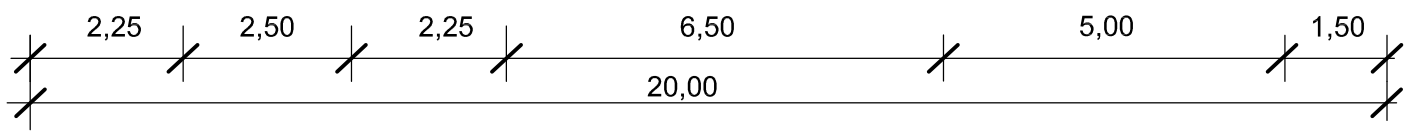
- gyorsforgalmi út
- gyűjtőút
- jelentősébb szintbeli csomópont
- tervezett vasútvonal
- kerékpárút

K-T1.	TERVEZETT ÚTHÁLÓZAT	M=1:33.000

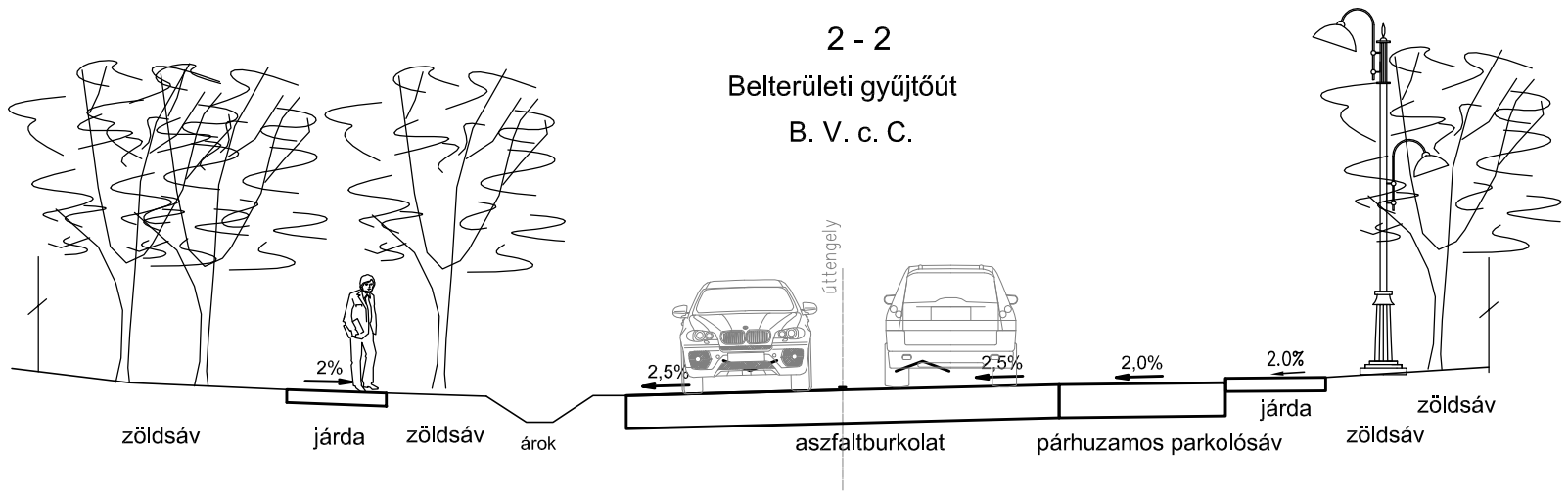
BIATORBÁGY VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV - Közlekedési alátámasztó munkarész

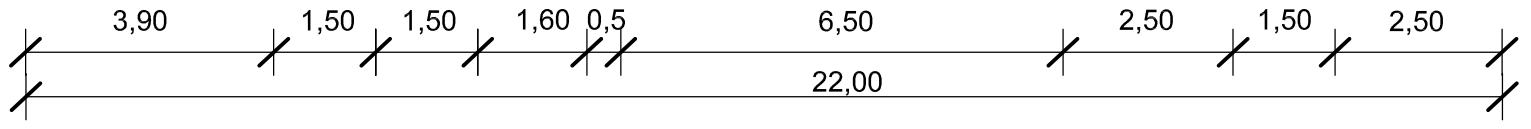
1 - 1
Szabadság út



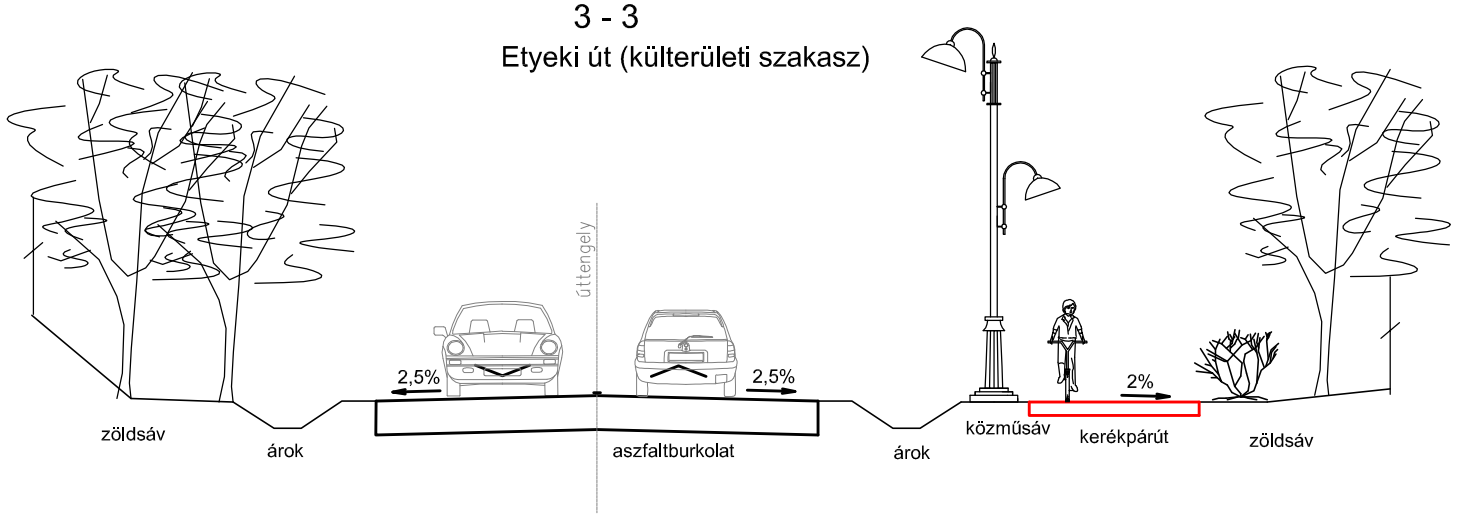


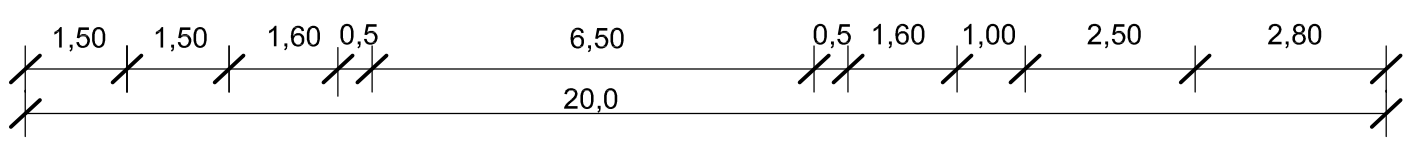
2 - 2
Belterületi gyűjtőút
B. V. c. C.



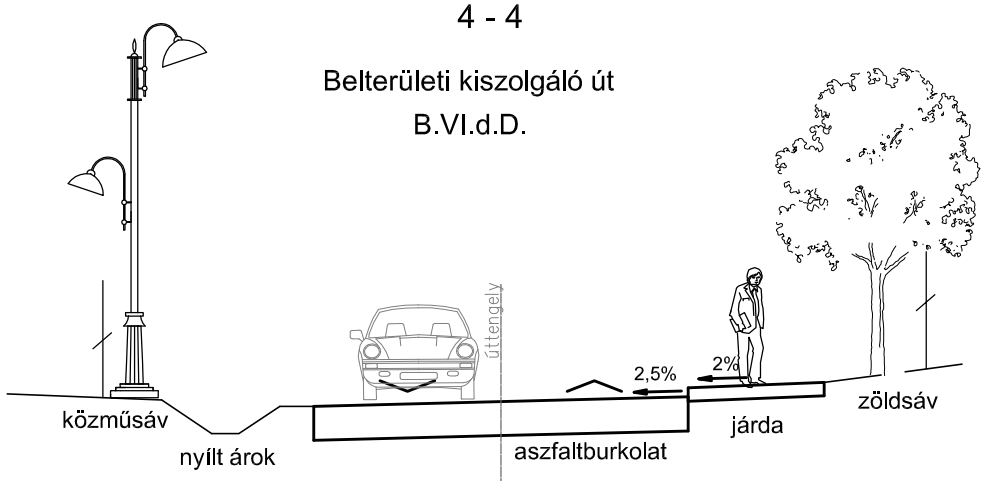


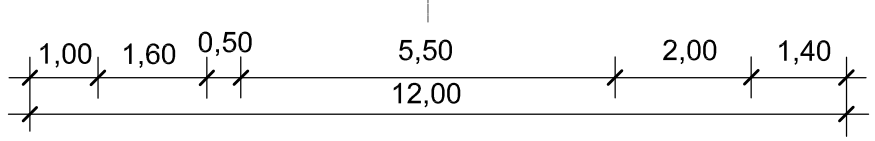
3 - 3
Etyeki út (külterületi szakasz)



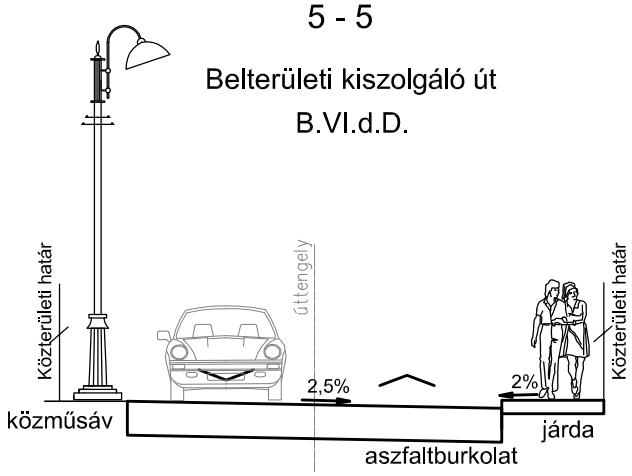


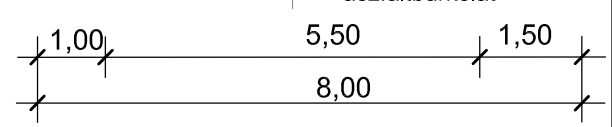
4 - 4
Belterületi kiszolgáló út
B.VI.d.D.





5 - 5
Belterületi kiszolgáló út
B.VI.d.D.





MINTAKERESZTSZELVÉNYEK I.

M=1:100

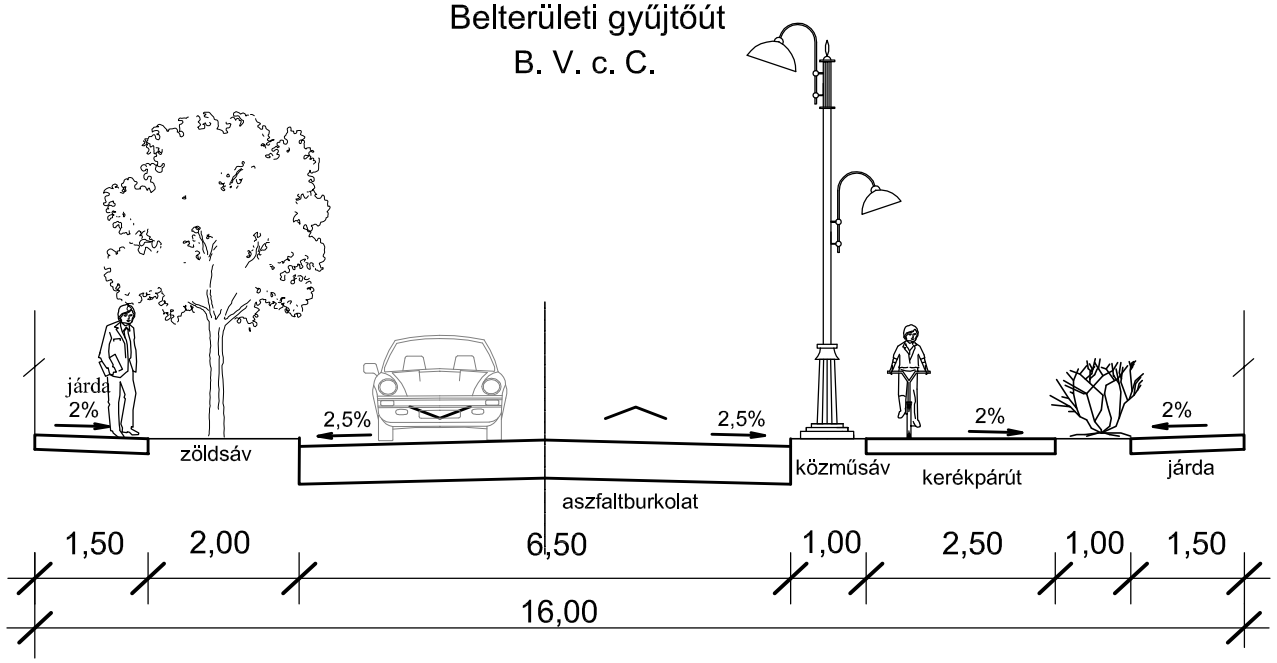
K - T2.

2015. november

6 - 6

Belterületi gyűjtőút

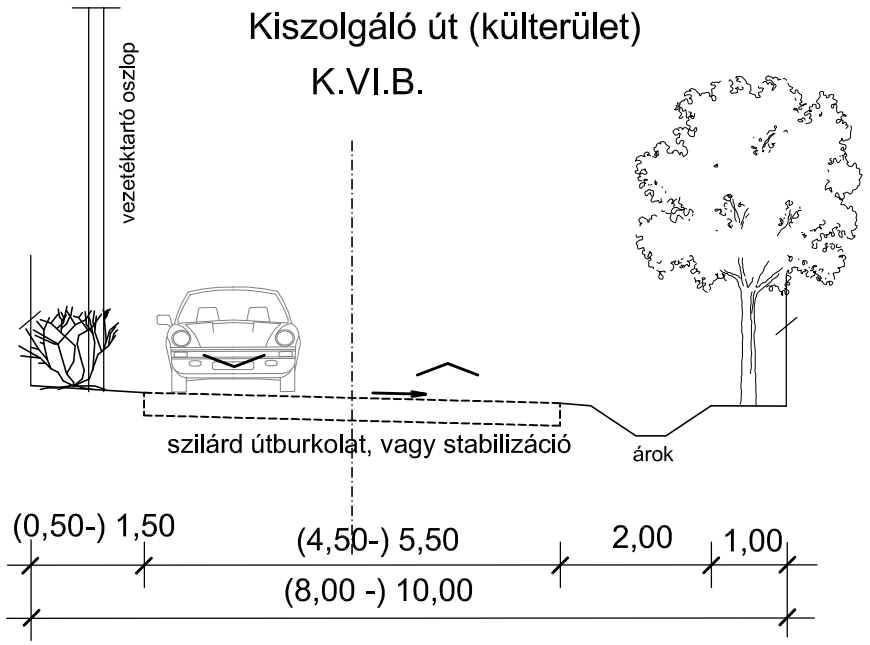
B. V. c. C.



7 - 7

Kiszolgáló út (külterület)

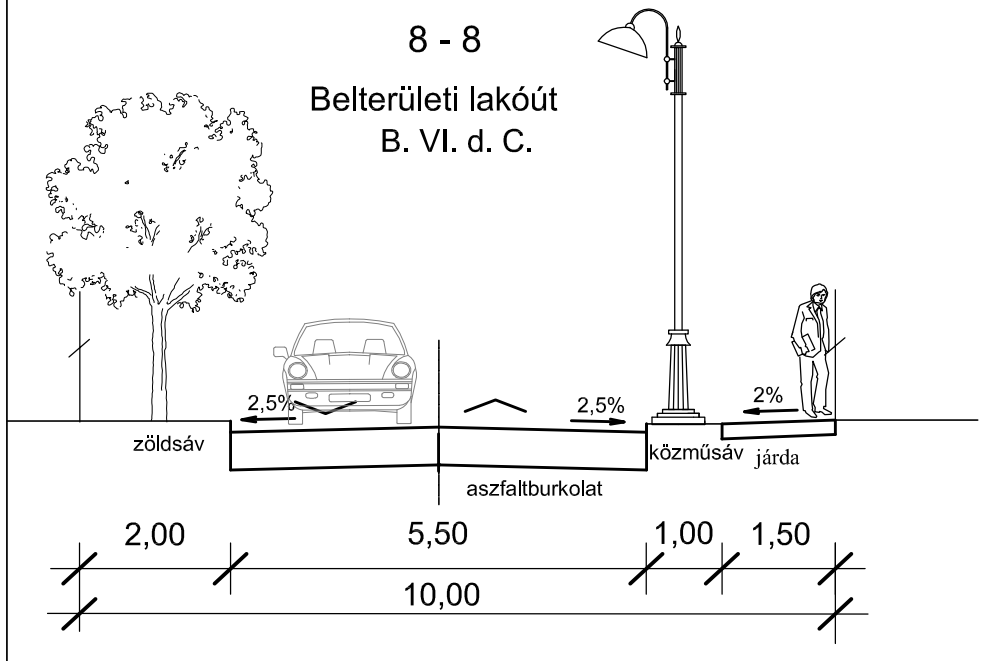
K.VI.B.



8 - 8

Belterületi lakóút

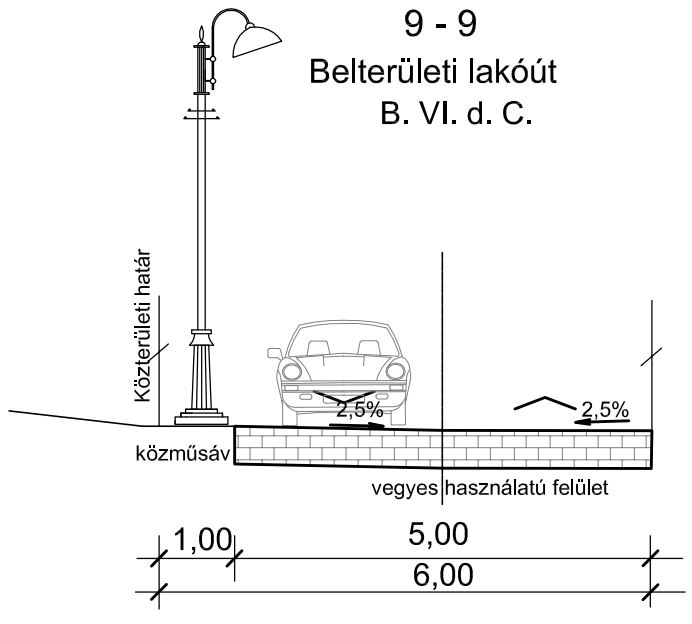
B. VI. d. C.



9 - 9

Belterületi lakóút

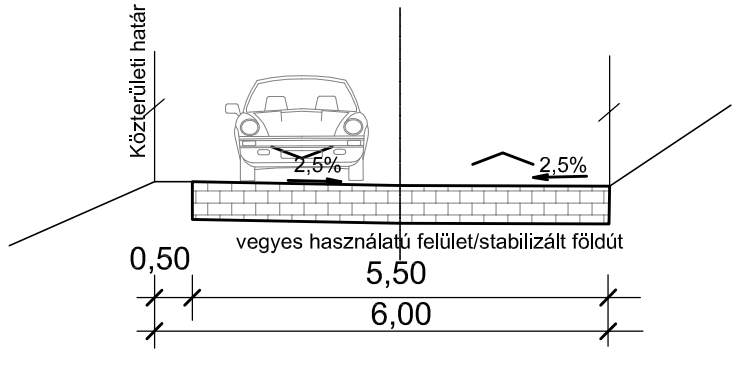
B. VI. d. C.



10 - 10

Kiszolgáló út (külterület)

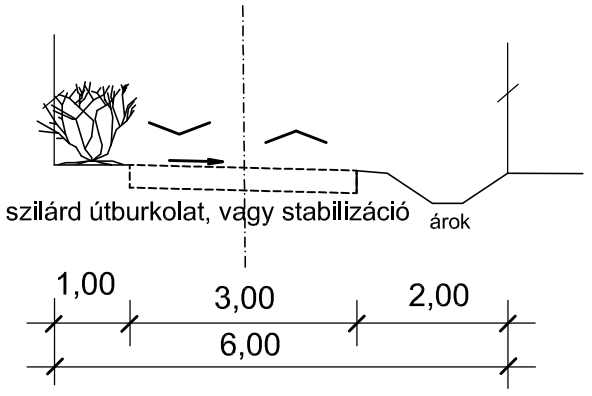
K.VI.C.



11 - 11

Kiszolgáló út (külterület)

K.VI.B.



MINTAKERESZTSZELVÉNYEK II.

M=1:100

K - T3.

2015. november