

## **Biatorbágy Város Polgármesterének**

### **109/2020. (V.28.) h a t á r o z a t a**

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

1. Biatorbágy Város Polgármestere, figyelemmel a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) Kormányrendeletre és a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésére, Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladatait és hatáskörét gyakorolva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában biztosított feladatkörében eljárva módosítja a 152/2016. (VI.30.) határozattal megállapított Településszerkezeti Tervet, ennek során a határozat mellékleteként az alábbi dokumentumokat fogadja el:

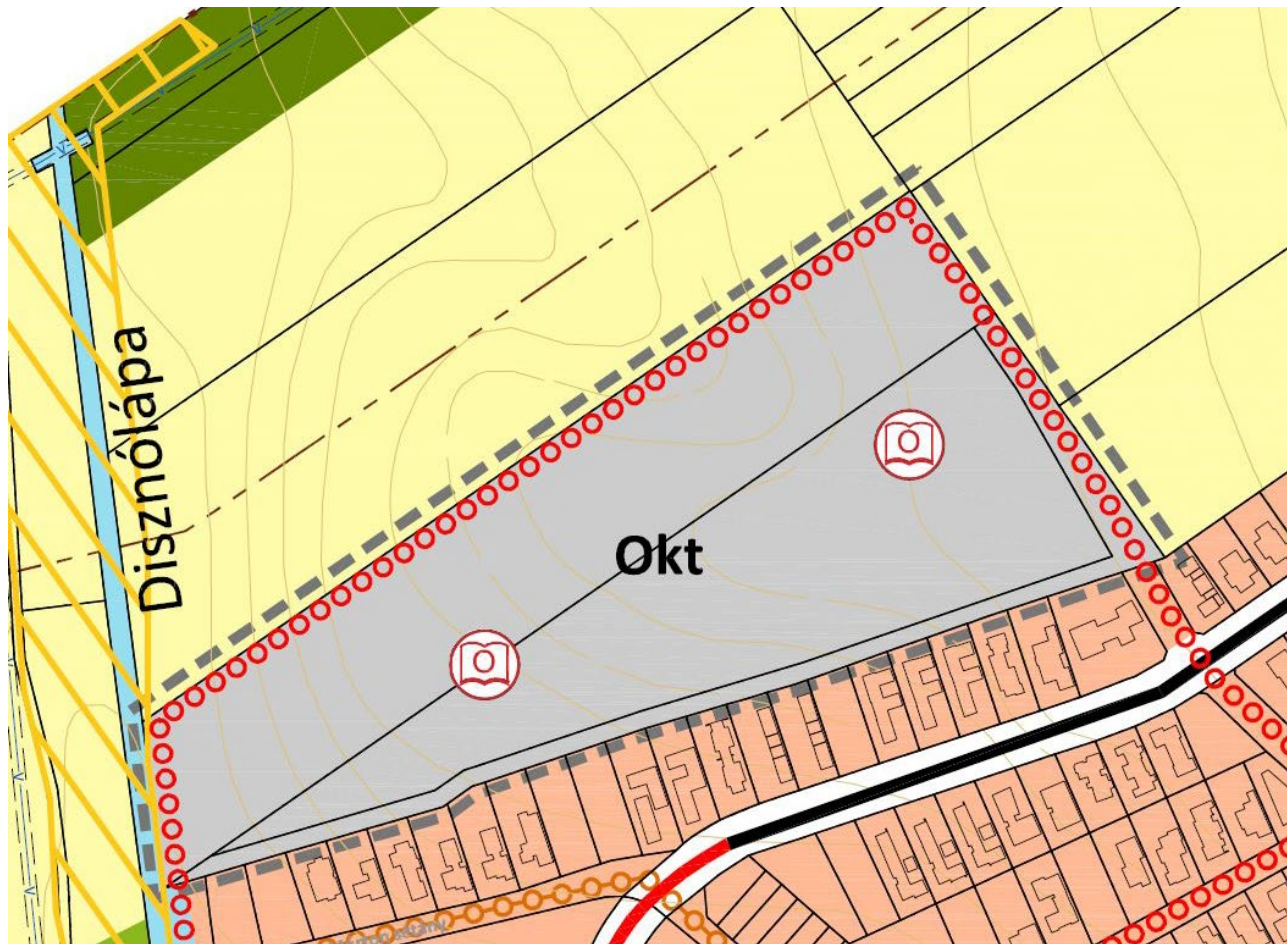
1. melléklet: Biatorbágy közigazgatási területén a „Tudáspark” részterületen készült településszerkezeti terv módosítás M=1:10000,
2. melléklet: Biatorbágy közigazgatási területén az „M1 autópálya bővítés” részterületen készült településszerkezeti terv módosítás M=1:10000,
3. melléklet: Településszerkezeti terv leírásának módosítása
4. melléklet: Változások, ütemezések módosítása
5. melléklet: Település területi mérlegének módosítása
6. melléklet: Területrendezési tervvel való összhang igazolása
7. melléklet: Biológiai aktivitásérték számítás

2. A településszerkezeti terv módosítása 2020. május 29. napján lép hatályba.

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

Tarjáni István  
polgármester

1.melléklet a 109/2020. (V.28.) határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása a  
„Tudáspark” részterületen



# JELMAGYARÁZAT

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

LAKÓTERÜLET



KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

(max. beépítési sűrűség)

(0,6)

## KÜLÖNLEGES TERÜLET

beépítésre szánt



Okt

OKTATÁSI TERÜLET

(0,6)

## TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM



ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ



200 M TÁVOLSÁG A KÖZIGAZGATÁSI HATÁRTÓL

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

KÖZTERÜLET



KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

## ERDŐ- ÉS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET



ERDŐTERÜLET



ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET



VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

## KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

MEGLÉVŐ



TERVEZETI



TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT



KERÉKPÁRÚT



TURISTAUTAK

## KÖZMŰVEK, HÍRADÁS



REGIONÁLIS IVÓVÍZVEZETÉK

## INTÉZMÉNYEK



OKTATÁSI KÖZPONT



TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

**2.melléklet a 109/2020. (V.28.) határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása az „M1 autópálya bővítés” részterületen**

**Településszerkezeti terv módosítása(külön tervlapon)**

**JELMAGYARÁZAT: cserélni**

■ ■ ■ ■ Tervezési terület határa

## JELMAGYARÁZAT

### BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

LAKÓTERÜLET (max. beépítési sűrűség)

KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (1.5)

KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (0.4)

### VEGYES TERÜLET

TELEPÜLÉSKÖZPONT (1.5)

INTÉZMÉNYTERÜLET (1.0)

### GAZDASÁGI TERÜLET

KERESKEDELM. SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (1.5)

### ÜDÜLŐTERÜLET

HÉTVEGHÍZÁS ÜDÜLŐTERÜLET (0.4)

### KÜLÖNLEGES TERÜLET

beépítésre szánt

T TEMETŐ (0.02)

Kom ROMTEMPLOM (0.2)

Sp SPORT RENDELTELTÉSI TERÜLET (0.5)

R REKREÁCIÓS TERÜLET (0.5)

Okt OKTATÁSI TERÜLET (0.4)

Szt SZÁLLÁSÉRHÉLY (1.0)

E BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT EGYÉB ERDŐTERÜLET (0.5)

Szt SZENNYVÍVTISZÍTÓ TELEP TERÜLETE (1.0)

Kmü KÖZMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ TERÜLET (0.5)

Tt TÁVLATI FEJLESZÉSI TERÜLET (1.0)

### TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET, TERMÉSZETI EMLÉK

NATURA 2000 TERÜLET

TÁJKÉPVÉDELMELEG ÉRZÉKENY TERÜLET

MAGTERÜLET

ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓ

PUFFERTERÜLET

ORSZÁGOS VÍZMINISÉGVÉDELMI TERÜLET (NYÍLT KARSZT)

HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET

BARLANG VÉDŐTERÜLET

EX LEGE VÉDETT FORRÁS, BARLANG

EX LEGE VÉDETT FÖLDVÁR

VÉDŐTERÜLET, VÉDŐSÁV

200 M TÁVOLSÁG A KÖZIGAZGATÁSI HATÁRTÓL

FELSZÍNMOZGÁSVESZÉLYES TERÜLET

ETEK-BUDA BORVIDÉK SZŐLŐTERMESZTŐ DÜLŐTERÜLETEI

### MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

M MŰEMLEK

MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA/TERÜLETE

RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE

TV HELYI VÉDETT MŰVI ÉRTÉK

HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE

### EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEM

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

### BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

KÖZTERÜLET

KÖZÚI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

KÖZÖTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (VASÚT)

ZÖLDERÜLET

ERDŐ- ÉS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

ERDŐTERÜLET

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

GYÜMÖLCSÖS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

VÍRGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

KORLÁTOZOTT HASZNÁLTÁU MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

KÜLÖNLEGES TERÜLET

beépítésre nem szánt

Sp SPORTTERÜLET

R REKREÁCIÓS TERÜLET

### KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

MEGLÉVŐ

GYORSFORGALMI ÚT (AUTÓPÁLYA, AUTÓÚT)

ORSZÁGOS FŐÚT

ORSZÁGOS MELLÉKÚT

TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT (ALTERNATÍV NYOMVONALON)

TELEPÜLÉSI FŐBB FELTÁRÓUTAK

TELEPÜLÉSI FŐBB TÁVLATI FELTÁRÓÚT

VASÚT

HÍD

JELENTŐSEBB SZINTBENI CSOMÓPONT

VASÚTÁLLOMÁS/VASÚTI MEGÁLLÓHELY

P PARKOLÓ

KEREKFÁRÚT

TURISTAUTAK

### KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

SZT SZENNYVÍVTISZÍTÓ TELEP

120 kV-OS VILLAMOSENERGIA LÉGVÉZETÉK

VILLAMOSENERGIA ALÁLLOMÁS

REGIONÁLIS IVÓVÉZETÉK

SZENNYVÍZATEMELŐ

EGYÉB FORRÁS

NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLGVÉZETÉK

HÍRKÖZLŐ HÁLÓZAT

ADÓ-, VEVŐTORONY, ÁTJÁTSZÓ ÁLLOMÁS

SZENNYVÍZTELEP ELŐZETES VÉDŐTÁVOLSÁGA

### INTÉZMÉNYEK

IGAZGATÁSI KÖZPONT

OKTATÁSI KÖZPONT

MŰVELŐDÉSI KÖZPONT

EGYHÁZI LÉTESÍTMÉNY

ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS

### **3. melléklet a 109/2020. (V.28.) )határozathoz: A településszerkezeti tervi módosítás leírása**

A 2. melléklet szerinti módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a településszerkezeti terven. A módosítás során gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató), különleges beépítésre szánt (temető), mezőgazdasági (kertés- és általános mg. terület) területekből történik átsorolás beépítésre nem szánt közlekedési területbe. Az országos autópálya tervezett sávszélesítése

#### **A településszerkezeti terv leírás az alábbiakban módosul:**

A KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK szövegrész első bekezdése kiegészül: A 2x2 sávú M1 autópálya kapacitásának kimerülése miatt 2x3 sávra történő fejlesztése érdekében a kisajátítási tervnek megfelelően a területbiztosítást a terv tartalmazza. Az autópálya és az 1. sz. főút tervezett teljes értékű csomópontját a terv ábrázolja.

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

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

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

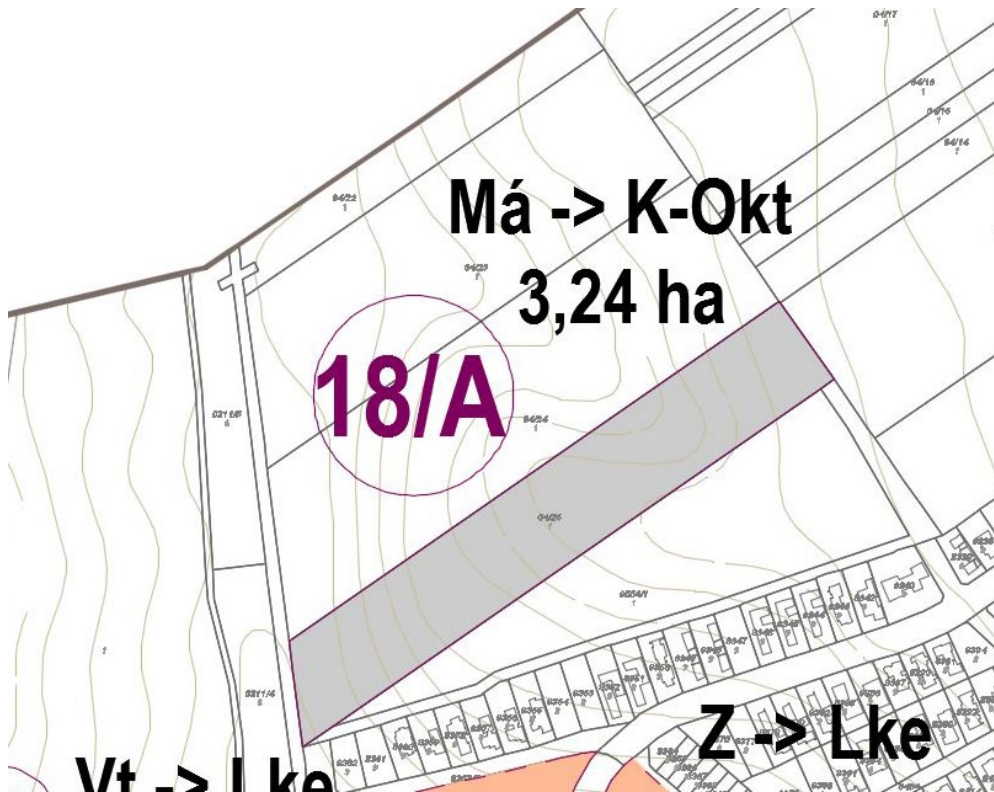
**4. melléklet a 109/2020. (V.28.) határozathoz:**

A Változások, ütemezések táblázat az alábbi sorral egészül ki:

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

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

A térkép az alábbi részlettel egészül ki:



5. melléklet a 109/2020. (V.28.) határozathoz:

<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>		<b>TERÜLETI MÉRLEG (2020) (Ha)</b>
<b>ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINT</b>	<b>SAJÁTOS HASZNÁLAT SZERINT</b>	
<b>Lakóterületek</b>	Kisvárosias lakóterület	49,04
	Kertvárosias lakóterület	348,39
<b>Vegyes területek</b>	Településközpont terület	113,52
	Intézmény terület	6,28
<b>Gazdasági területek</b>	<b>Kereskedelmi, szolgáltató terület</b>	<b>368,81</b>
<b>Üdülőterület</b>	Hétfélig házas terület	161,47
<b>Különleges területek</b>	<b>Temető terület</b>	<b>8,95</b>
	Romtemplom terület	0,49
	Sport terület	6,65
	Rekreációs terület	16,58
	<b>Oktatási terület</b>	<b>21,29</b>
	Szállásférőhely területe	13,39
	Beépítésre szánt egyéb erdőterület	3,38
	Szennyvíztisztító telep terület	4,86
	Közművek elhelyezésére szolgáló terület	0,88
	Távlati fejlesztési terület	4,87
	Művésztelep	4,76
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>		
<b>Közlekedési terület</b>	<b>Közúti közlekedési terület</b>	<b>188,48</b>
	Kötőpályás közlekedési terület	27,33
Zöldterület		36,41
Erdőterület		1169,63
<b>Mezőgazdasági terület</b>	<b>Általános mezőgazdasági terület</b>	<b>831,44</b>
	Általános mezőgazdasági terület, gyümölcsös	224,16
	<b>Kertes mezőgazdasági terület</b>	<b>320,36</b>
	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	210,86
<b>Vízgazdálkodási terület</b>		243,00
<b>Különleges beépítésre nem szánt terület</b>	Sport és szabadidő rendeltetésű területe	0,20
	Rekreációs terület	25,20
<b>Összesen:</b>		<b>4410,69</b>



## 6. melléklet a 109/2020. (V.28.) határozathoz:

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

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

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

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

MoTrT 12.§	Egy lakótelek a Naphegy köz északi végén	Különleges beépítésre szánt terület az Alsó-major területén	Településközpont terület a Tudáspark területén (Disznólápa)
a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	Megfelel az előírásnak.	Megfelel az előírásnak.	Megfelel az előírásnak.
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését,	Megfelel az előírásnak.	Megfelel az előírásnak.	Megfelel az előírásnak.
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.	A területkijelölés egyetlen telket érint települési térség területén. A 0,19 ha újonnan kijelölt lakóterület az utca kezdeti szakaszán egységes kétoldali beépítés kialakítását eredményezi, mely korrekciónak tekinthető. Az előírás a változtatásra nem értelmezhető.	A területkijelölés korrekciónak tekinthető (helyhez kötött adattári erdőterület javára), az előírás a változtatásra nem értelmezhető.	A területkijelölés nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházással nyilvánított terület, a korábbi oktatási intézmény fejlesztési területéhez kapcsolódó, helyhez kötött beruházásnak tekinthető.


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

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

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

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

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

BATrT területfelhasználási kategória neve	Térségi BATrT területfelhasználási kategória területe (ha)	Biatorbágy TSZT megfeleltetése
erdőgazdálkodási térség	1131,74	Erdő területfelhasználás területe az erdőgazdálkodási térség területén – 1120,3 ha 98,99% MoTrT 11.§ a) előírásnak megfelel.
mezőgazdasági térség	1376,43	Általános és korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználások területe a mezőgazdasági térség területén- 1262,9ha 91,75% MoTrT 11.§ b) előírásnak megfelel.
kertes mezőgazdasági térség	326,26	Kertes mezőgazdasági területfelhasználás területe a kertes mezőgazdasági térség területén- 317,34 ha (97,26%)Új beépítésre szánt területkijelölés a térség területén nem történt.
vízgazdálkodási térség	200,46	Vízgazdálkodási területfelhasználás területe a vízgazdálkodási térség területén – 198,38 ha (98,96%). MoTrT 11.§ c) előírásnak megfelel.
települési térség	1344,45	Beépítésre szánt területfelhasználások a települési térség területén - 1163,9 ha <sup>1</sup> (86,6%) A települési térség szerkesztett területe 1300,59 ha.  A települési térség szerkesztett területe (saját szerkesztés)

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

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

## 7. melléklet a 109/2020. (V.28.) határozathoz:

A Biológiai aktivitásérték az alábbiak szerint változik:

## 6. MELLÉKLET BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKE 20780,64

### BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

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

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

A Disznólápa területén a „**Tudáspark**” nevű fejlesztési terület területfelhasználásának változásaira tekintettel (új beépítésre szánt terület kijelölése miatt) elvégzett biológiai aktivitás-érték számításhoz a biológiai aktivitásérték szinten tartásának biztosítása érdekében a korábbi biológiai aktivitásérték növekményből 2,26 pont felhasználásra került. Ennek segítségével az aktivitásérték szinten tartása biztosítva van. Biatorbágy közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez (20780,64) képest nem csökken.

Az újonnan beépítésre szánt terület			
Lehatárolása (helyrajzi száma)	Területe (hektár)	Változás előtti területfelhasználás	Változás utáni területfelhasználás és (beépítési sűrűsége)
04/25	3,24	Általános mezőgazdasági terület	Különleges oktatási terület (0,6)

Változás előtti területfelhasználás	Terület (hektár)	BAE MUTATÓ	Változás utáni területfelhasználás	BAE MUTATÓ
<b>04/25 hrsz-ú újonnan beépítésre szánt terület</b>				
általános mezőgazdasági terület	3,24	3,7	különleges oktatási terület	3
<b>Felhasználható növekmény az előző tervmódosításból +7,19</b>				
<b>Az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével létrejött biológiai aktivitásérték csökkenés mértéke:</b>				
$3,24 \times 3,7 - 3,24 \times 3,0 = 2,26$				
<b>Felhasznált növekmény az előző tervmódosításból +2,26</b>				
<b>Biológiai aktivitásérték növekmény a felhasználással csökkentett mértéke: <math>7,19 - 2,26 = 4,93</math></b>				
<b>Az új beépítésre szánt terület kijelölést tartalmazó településszerkezeti terv módosítását megállapító önkormányzati döntés száma: 242/2019. (XI.28)</b>				





2. melléklet a .../2020.(.....)  
határozathoz

