BIATORBÁGY

Város Polgármestere

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

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek *(településszerkezeti terv (TSZT) és helyi építési szabályzat (HÉSZ))* módosítási eljárása során megtartott partnerségi egyeztetés lezárásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete több alkalommal is döntött a hatályos településrendezési eszközök módosítására irányuló telepítési tanulmányok befogadásáról és azok alapján településrendezési szerződések megkötéséről, majd a **201/2018.(IX.27.) számú határozata** alapján megkezdődött a hatályos településrendezési eszközök módosítására érkezett javaslatok szakmai feldolgozása és értékelése. Tavaly december elejére elkészült a hatályos TSZT és HÉSZ módosítás partnerségi egyeztetési dokumentációja. A partnerségi egyeztetések szabályairól szóló, Biatorbágy Önkormányzata Képviselő- testületének 16/2017. (VIII. 11.) önkormányzati rendelete alapján az elkészült partnerségi egyeztetési dokumentációról lakossági fórumot tartottunk 2018. december 19-én 18.00. órakor a Polgármesteri Hivatalban. A fórumon elhangzott észrevételekről jegyzőkönyv készült. A fórum után 2018. január 4-ig írásos észrevételeket tehettek az egyeztetésben érintettek, a város lakói. A jegyzőkönyvbe foglaltakat és a partnerségi egyeztetésre beérkezett írásos észrevételeket a tervezők rendszerezték, feldolgozták és szakmai válaszjavaslattal láttál el.
A rendkívül nagy számban beérkezett vélemények, észrevételek sok esetben ugyanazzal a kérdéssel foglalkoztak, így a tervező a koncepcionális és kiemelt városrendezési kérdésekről külön munkarészt készített, amely az előterjesztés 1.számú mellékletét képezi.

A kiemelt kérdések közé az alábbiak kerültek:

- Népességnövekedés, gépkocsik számának növekedése, városiasodás
- Térségi közlekedési hálózat
- Városon belüli közlekedési hálózat
- Új szakgimnázium (háromszög iskola)
- Ohnmüllner sétány környezete
- Nyakas-kő ház
- Biai tópart

Az összegyűjtött észrevételeket és válaszjavaslatokat a tervező táblázatos formában foglalta össze, amelyet a 2. számú melléklet tartalmaz.
A beérkezett vélemények egy része nem érinti a jelen eljárást képező településrendezési eszközök módosítását, ezekre szakmai választ nem tudtunk előkészíteni.
Az észrevételeknek és tervezői válaszoknak megfelelően a településrendezési eszközök jóváhagyandó munkarészein több javítás történt. Tehát, több lakossági észrevételt befogadtunk és a tervezetben átvezettünk.

A partnerségi egyeztetés lezárásaként a módosítást érintő véleményeket a Képviselő-testület válaszolja meg, amelyhez a tervezők táblázatos formába foglalt szakmai válaszait javaslom iránymutatásként.

A partnerségi egyeztetés lezárását követően a dokumentációt meg kell küldenünk az érintett államigazgatási szerveknek, majd azok véleményének megismerését követően folytathatjuk a jóváhagyó eljárást. Az állami főépítész záróvéleményének beszerzését követően, várhatóan még az idei év első felében, Képviselő-testület elé terjeszthető lesz a hatályos településrendezési eszközök módosítása.

Javaslom a határozati javaslat elfogadását és azzal együtt a partnerségi egyeztetés lezárását.

Biatorbágy, 2019. január 24.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Melléklet:
1. Bevezető a koncepcionális és kiemelt városrendezési kérdésekről
2. A beérkezett észrevételek és válaszjavaslatok
3. Településrendezési eszközök javított partnerségi dokumentációja

Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
…/2019. (.) határozata

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek *(településszerkezeti terv (TSZT) és helyi építési szabályzat (HÉSZ))* módosítási eljárása során megtartott partnerségi egyeztetés lezárásáról

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testület megtárgyalta **Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek *(településszerkezeti terv (TSZT) és helyi építési szabályzat (HÉSZ))* módosítási eljárása során megtartott partnerségi egyeztetés lezárásáról** szóló előterjesztést, amelyről az alábbi döntést hozza:

1) A Képviselő-testület a partnerségi egyeztetésen – a lakossági fórumon szóban illetve azt követő tizenöt napon belül írásban – beérkezett jelen eljárást érintő **Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek *(településszerkezeti terv (TSZT) és helyi építési szabályzat (HÉSZ))*** módosításhoz tartozó észrevételekre adott tervezői válaszokat elfogadja, az észrevételekre a 2. számú mellékletben foglalt választ adja.

2) A Képviselő-testület a fentiek alapján **Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek *(településszerkezeti terv (TSZT) és helyi építési szabályzat (HÉSZ))*** módosítás partnerségi egyeztetését lezárja, felkéri a polgármestert, hogy a **településrendezési eszközök** módosítási egyeztetési dokumentációját a fentiek szerint véglegesítesse és küldje meg az érintett államigazgatási szerveknek.

Melléklet:
1. Bevezető a koncepcionális és kiemelt városrendezési kérdésekről
2. A beérkezett észrevételek és válaszjavaslatok
3. Településrendezési eszközök javított partnerségi dokumentációja

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester
Végrehajtásért felelős: Főépítész, Műszak

BIATORBÁGY, PARNERSÉGI EGYEZTETÉS 2018.12. – 2019.01.

TERVEZŐI VÁLASZOK

A partnerségi egyeztetésen 43fő jelent meg és jó négy órán keresztül folyt az egyeztetés, tehát sikeresnek tekinthetjük. A lakossági kéréseknek megfelelően az írásbeli véleményezés határidejét is kitolta az önkormányzat, amit a véleményező partnerek ki is használtak, hiszen 70 továbbivélemény, javaslat, ellenvélemény, kérés érkezett még.

A tervezői válaszokat tematikusan csoportosítva adtuk meg. A táblázatban az egyes felvetéseknél melyek összecsengenek, illetve ugyanazt a kérdést vesézik esetenként ismételtük a választ, szükség szerint kiegészítve azt. Indokoltnak érezzükazonban, hogy a nagy érdeklődés és aktív lakossági, tulajdonosi, fejlesztői szereplők által felvetett kérdésekkel, szempontokkal összefüggően a tematikáknak megfelelően néhány szakmai elvre, társadalmi és gazdasági tényre, keretre rámutassunk.

A jelen HÉSZ felülvizsgálat a településrendezési eszközök korszerűsítését tekintve átfogó, de nem egy totálisan új dokumentum. Többen olyan fejlesztési típusú kérdésekkel, javaslatokkal álltak elő, amit ebben a tervezési folyamatban nem, vagy csak korlátozottan tudnak kezelni a tervezők. Ilyenek: hol legyen iskola, jégpálya. Biatorbágy folyamatosan kézben tartja a Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban HÉSZ): ez a helyi jogszabály – településpolitikai dokumentum–számos korábbi döntés alapján van hatályban és rendezi az egyes övezetek, telkek felhasználásával, beépítésével kapcsolatos fejlesztési döntéseket, követelményeket és lehetőségeket.

Az önkormányzatnak a közérdek mellett az egyes telkekhez tartozó jogokat is figyelembe kell vennie a módosítások során, valamint kezelnie kell a közigazgatásból, jogszabályi környezetből és tulajdonviszonyokból adódó feltételeket, kereteket.

Népesség

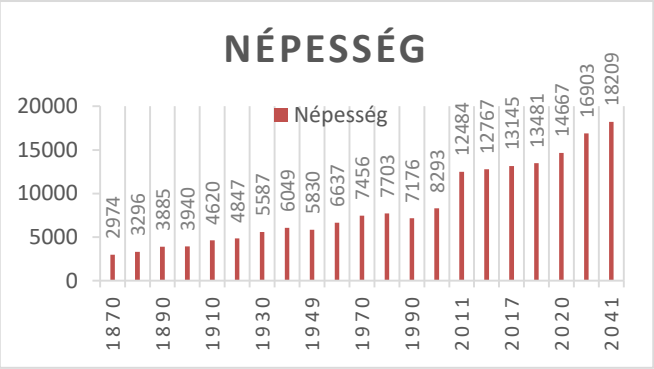
Biatorbágy népessége 2018. január 1-én 13481 fő volt[1]. A jelenleg mintegy13500 lakosú VÁROS, a budapesti agglomerációban találhatógyorsforgalmi utak, törzshálózati vasútvonal metszéspontjában.

Budapest és a hozzá hálózatosan kapcsolódó várostérsége, melynek Biatorbágy is szerves része, folyamatosan fejlődik és bővül. A társadalmi és térbeli folyamat egyenes következménye a koncentráció, melynek egyik eleme a lakónépesség növekedése.

Biatorbágy népessége az 1990-es évektől kezdődően meredeken növekedett, melynek tendenciája a prognózisok szerint a jövőben is folytatódni fog. L. Rédei Mária népesség előre-számításait is figyelembe véve Biatorbágyon az alábbidiagram szerint alakulhat a következő évtizedekben a népesség:

[1] Forrás: 2018. év:Magyarország állandó lakosságának száma az év első napján (2018. január 1.)XLS táblázat. Nyilvantarto.hu (Hozzáférés: 2018. szeptember 29.), www.nepesseg.com

2007. július 1-jén Biatorbágy városi rangra emelkedett. A településen jellemzően középosztálybeli emberek élnek, átmeneti mezővárosi – kertvárosi - kisvárosi környezetben.
A város az agglomerációs településekhez hasonlóan lassan halad a városias szolgáltatásainak fejlesztésével, melyek azonban kulcsfontosságúak és a lakosság részéről is elvártak, hogy az alvóváros státuszú településből az identitását fejlesztő - megőrző élő kisvárosias település alakuljon ki.



A népesség alakulása Biatorbágy településen (forrás: www.nepesseg.com és L. Rédei Mária)

Kapcsolat a Fővárossal

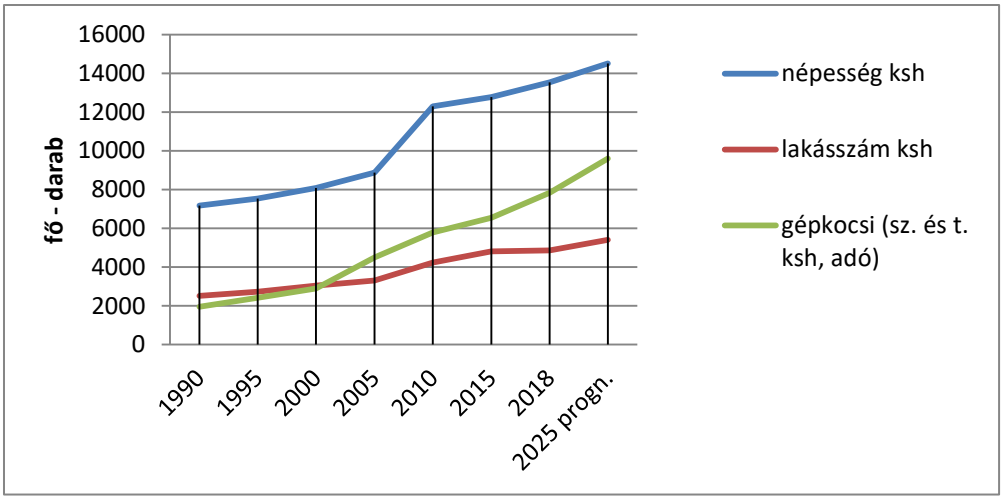
Biatorbágy és Budapest szimbiózisban élnek és ez így is marad. Egymást kiegészítő szerepeik jól ismertek a **fővárosi munkaerőpiac** hihetetlen gazdag kínálata, az ottani sokrétű, magas szintű szolgáltatások, oktatás, kultúra, egészségügyi ellátás nem teremthető meg helyben. Az agglomeráció legbelső gyűrűjében fekvő dinamikus, városiasodó Biatorbágy egy színes, változatos kultúrájú, vonzó lakóhely, erősödő helyi vállalkozói világgal és a globális rendszerekhez kapcsolódó telephelyekkel, mely egyre modernebb várossá válik. **Az egymásra utaltság fókuszában áll a közlekedés.**

A **kötöttpályás kapcsolat** további kiváló lehetőségeket kínál, mely akkor aknázható ki, ha erős helyi közlekedési szolgáltatás jön létre, hogy a várost tangenciálisan érintő vasút-állomáson a javuló elővárosi szolgáltatások versenyképessé váljanak. Emellett a helyi lakosok szemléletében, közlekedési szokásaiban is jelentős változásnak kell bekövetkeznie (kerékpározás, P+R, telekocsi, …).

A város ma az autóról szól, az ezer főre jutó 470 személygépkocsival rövid időn belül eléri a hasonlóeurópai nagyvárosi régiók paramétereit, különösen, ha figyelembe vesszük, hogy pl. Bécsben csökken ez az érték. Látható, hogy fő vonalaiban már ma is érvényes az **egy lakás - két autó** ökölszabály.

Úthálózattal összefüggő kérdések

A Biatorbágyon is érvényesül az újabb kertvárosok jellemzője az egy új lakás =kettő autó, amit az ide költözők bele is kalkuláltak a mindennapi életbe, hiszen a népességszámmal együtt meredeken emelkedik a gépjárművek száma. A város gazdasága ma még kevéssé képes elegendő munkahelyet biztosítani vagy éppen az is a budaörsi medence belső részein található. Az itt lakók ezer szálon a fővároshoz kötődnek és oda ingáznak ***autóval,*** vonattal, busszal.



év	népesség (KSH)	lakásszám (KSH)	gépkocsi (sz. és t. ksh, adó)
1990	7176	2515	1960
1995	7530	2730	2422
2000	**8082**	**3047**	2900
2005	**8866**	**3306**	**4497**
2010	**12294**	**4229**	**5780**
2015	**12767**	**4818**	**6540**
2018	**13528**	**4861**	**7837**
főépítészi prognózis			
2025	14500	5400	9600

év	személygk. (db)	tehergépk. (db)	gépkocsi össz.
2004	3700	797	4497
2008	4939	959	5898
2011	4932	848	5780
2012	4993	827	5820
2013	5186	792	5978
2014	5424	800	6224
2015	5705	835	6540
2016	5983	889	6872
2017	6262	958	7220
2018	6368	1469	**7837**

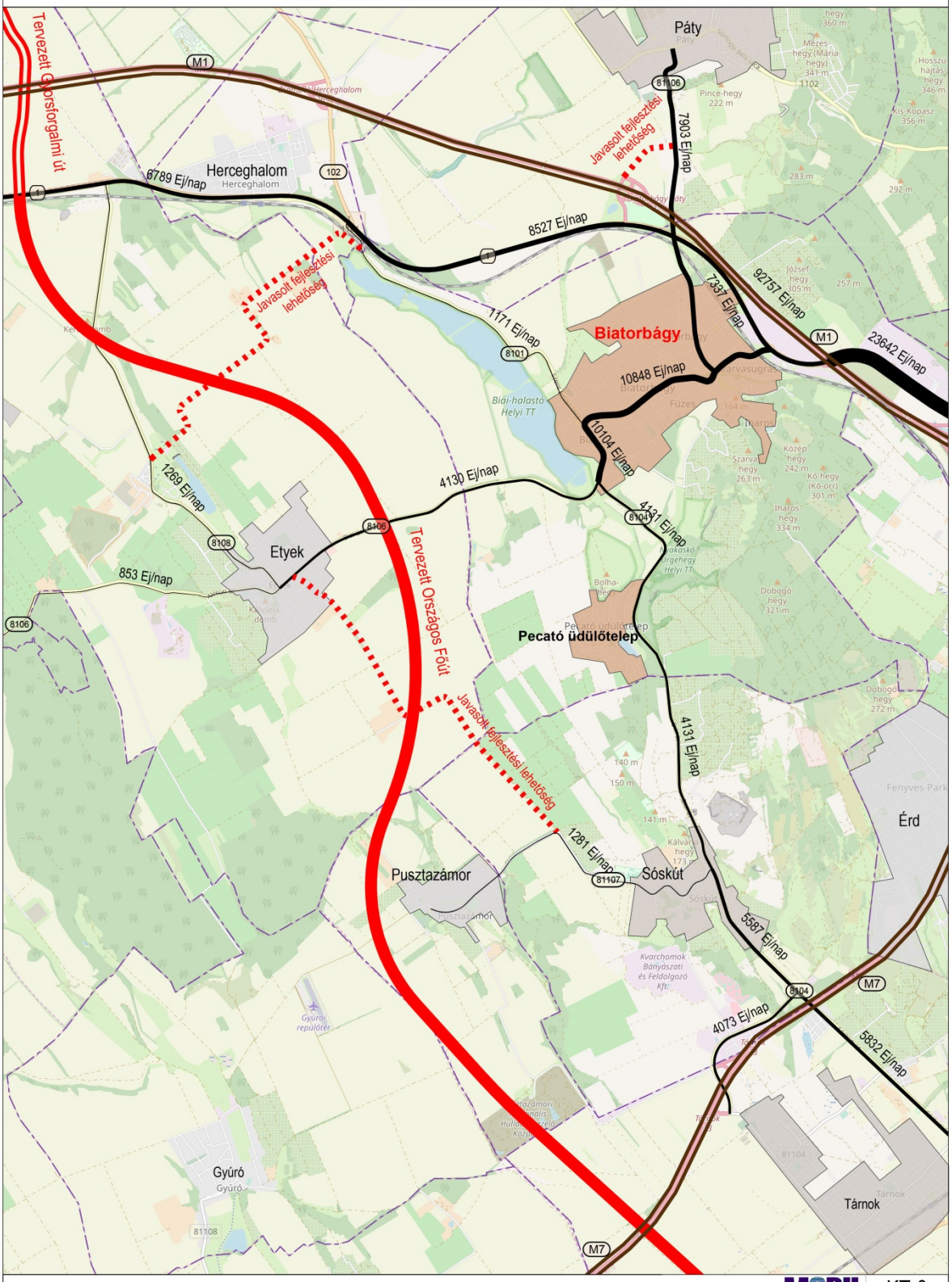
Elkerülő út

A Biatorbággyal**szomszédos települések lakói is hasonló életvitellel teszik nagyjából ugyanezt**. Amellékelt térségi közlekedési vizsgálaton bemutatjuk a mai és jövőbeli népességszámokat, közlekedési kapcsolatokat. Látható, hogy **Sóskút és Pusztazámor igen kedvező kapcsolatokkal rendelkezik az M7 autópálya felé**, az ott lakók elenyésző hányada választhatja a fővárosi eljutás céljából a hosszabb és lassabb városunkon való napi, csúcsidőbeli áthaladást. Ebből az irányból nem ésszerű az elkerülő útként értelmezni a megépítendő déli gyűjtő utat.

Az etyekiek számára jelenleg a Biatorbágyon átvezető út a legrövidebb, de esetenként az etyekiBoti út Herceghalom irányában gyorsabb elérhetőséget kínál. Alternatív menekülőútként szolgál(hat) még a Dávid-majortól ÉK-re eső rejtett csomópont az 1. sz. főút és a 102-es út (M1 autópálya csomópont) felé.

Azonban az agglomerációs népesség növekedése és kb. egy bő évtizedig tartó mozgásigényének - mobilitásának növekedése elkerülhetetlenné teszi a helyi, településközi kapcsolatok mihamarabbi fejlesztését.Javasolt az Önkormányzat részére törekedni településközi együttműködéssel ez utóbbi nyomvonal településösszekötő útként való kiépítésére.

BIATORBÁGY - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA



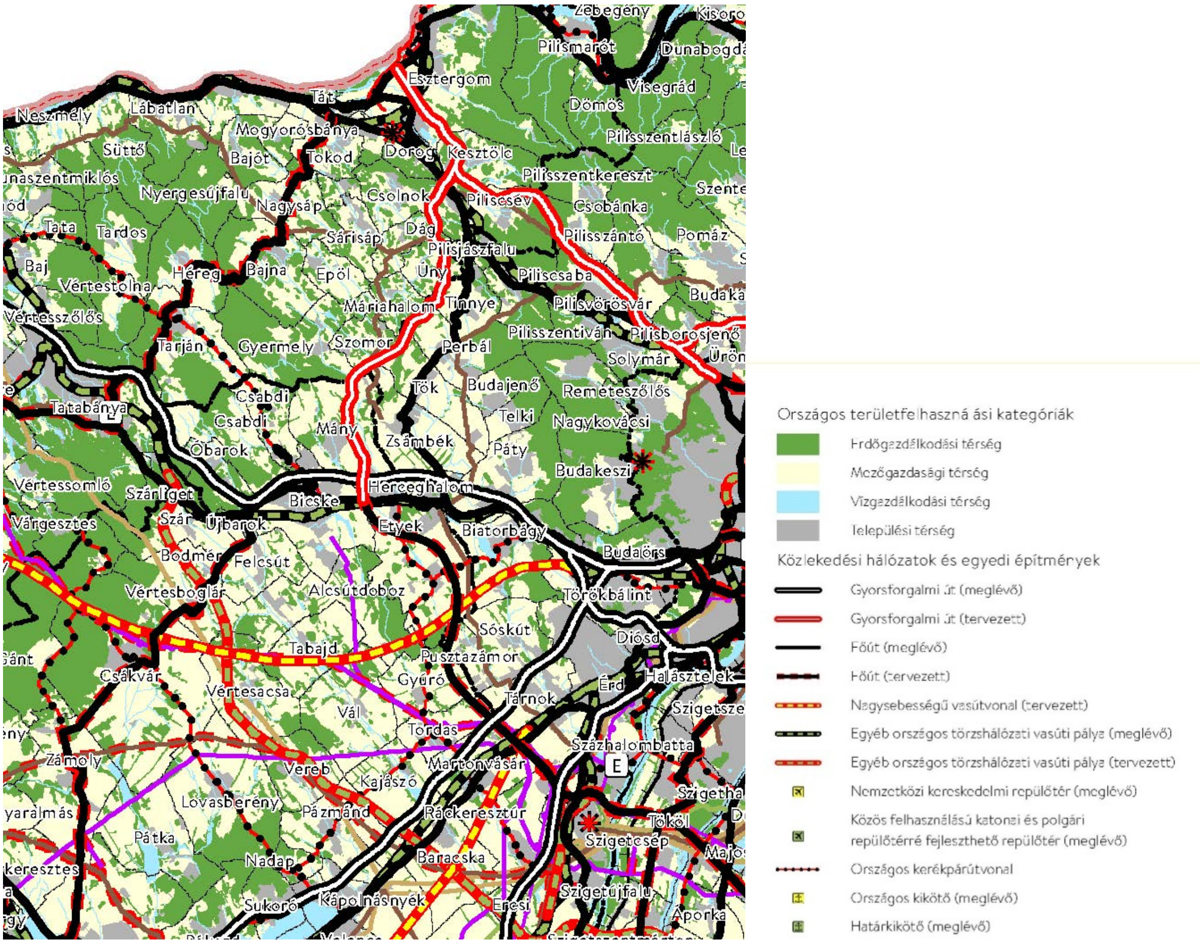
TÉRSÉGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT ÉS A FORGALOM NAGYSÁGÁNAK VIZSGÁLATA

MOBIL Mobilitási Tanácsadó Bt.

KT-0

2019. január

Az Országgyűlés elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervérőlszóló 2018. évi CXXXIX. törvényt, mely 2019. március 15-én jogerőre emelkedik. Az ország szerkezeti terve tartalmazza azt az M100-as jelű tervezett gyorsforgalmi utat, mely Esztergom kiindulással Kesztölcöt köti össze Bicske térségével, egészen az 1- sz. főútig, illetve tervezett főúti kapcsolati elemmel az M7-M6-M5 autópályákig.



Az ország szerkezeti terve - 2018. évi CXXXIX. törvény

Az M1-es autópálya bővítésével egyidejűleg tervezett **Pátyi csomópont kiépítésével az északi irányból származó átmenő forgalom jelentősen lecsökken, célforgalommá szelídül a városi szolgáltatásokhoz és a vasúti kapcsolathoz kötődően**. A csomópont kiépítése ugyanakkor a biatorbágyilakóparki városrészek számára is kedvező kapcsolatot fog jelenteni. Biatorbágy Önkormányzata elkötelezett továbbá, hogy egy önálló városi autópálya csomópont kiépítését elérje.

A további csomópontokra vonatkozó továbbfejlesztett javaslatok alább találhatók.

A folyamatban lévő és a várható főhálózati és azokhoz kapcsolódó csomóponti fejlesztések enyhíteni fogják a városon kényszerűen áthaladó forgalmat.

Gyűjtő út

A fentiekben leírt, a város belterületén kívül haladó térségi fejlesztések mellett, a növekvő lakos/lakás és helyi tulajdonú gépjárművek száma indokolja városi úthálózat kibővítését, a déli lakó- és üdülőterületek megközelítését és feltárását szolgáló új gyűjtőút tervezett megvalósítását a város déli részén. A gyűjtőutat részletes tervezése során olyan kialakításúvá kell tenni, hogy ne legyen vonzó az átmenő forgalom számára (forgalomcsillapítási eszközrendszer elemeivel).

Déli gyűjtőút

A 2016-ban jóváhagyott településrendezési tervek első lépésben pótolták a gyűjtőúti rendszer kijelölésének hiányosságát, amely a megelőző 2002-es tervben nem került meghatározásra. A gyűjtőúthálózat megtervezése a TSZT-bentörténik.A gyűjtőút építés a városban tapasztalható népesség és gépjármű forgalom növekedéséből fakadó közép-nagytávú végrehajtandó feladat.

A város népességének változásával egyidejűleg a helyi tulajdonú gépkocsik száma is ugrásszerűen megnőtt. 2002-ben meghaladta a gépkocsik száma a lakásszámot és azt követően lényegesen gyorsabban nőtt a gépkocsik száma, mint a lakásszám. Ahiányzó déli gyűjtőút kapacitására szükség van a település dinamikus fejlődése és a gépkocsi állomány gyors növekedése miatt, olyan kiépítéssel és forgalomtechnikai kialakítással, amely kizárja a térségi elkerülő forgalmat és a teherforgalmat.

Az elhangzottak figyelembevételével módosítottuk a javaslatot a gyűjtőút nyomvonalára - Felső-major, Barackvirág út, Géza fejedelem út, Patak u., Turista út, Forrás utca, Viadukt csomópont-a hatályos szabályozási tervben már korábbantervezett úthálózati elemek felhasználásával. A Forrás utca kikötését Törökbálint irányába az Önkormányzat részéről a tervezést koordinálók a partnerségi egyeztetés nyomán elvetették.A déli gyűjtőút módosított nyomvonalvezetése, valamint a feltárt térségi közlekedési trend kizárja, hogy az útvonal átmenő forgalom számára vonzó legyen (a partnerségi egyeztetést követően 2019. januárjában átdolgozott KT-1 tervlapon ábrázoltak szerinti alternatív, szakági terveken szaggatott vonallal jelöl útvonal).

Azátdolgozott KT-1 tervlapon ábrázoltak szerint a tervezett déli gyűjtőút nyomvonalaként (Megbízónk kérésére) két útvonalat vizsgáltunk tovább és tüntettünk fel:

- A szakági tervlapon folyamatos vonallal jelölt nyomvonalat, amely a Sóskúti úthoz a Füzes-patak közelében, a belterületektől távol csatlakozik, vonzónak érezheti a Budapest irányába haladó forgalom. Az útvonal a Barackvirág utca – Géza fejedelem utca – Patak utca nyomvonalon folytatódik és bár a Csermely utca közelében, a patakot keresztezve, a külterületi részen éri el a Forrás utcát, fennáll a veszélye annak, hogy az átmenő forgalom a lakóutcákon keresztül próbál majd rövidíteni az M1 autópálya felé. Megfelelő forgalomtechnikai tervezéssel, forgalomlassító elemekkel, útburkolat szűkítéssel az átmenő forgalom kizárására van lehetőség akkor is, ha ez a nyomvonal valósul meg. Előnye az útvonalnak, hogy feltárást biztosít a délnyugati külterületeknek és a Patak utca keleti szakaszát nem érinti, eredeti állapotában hagyja. Hátránya, hogy a lakóterületek részére a gyűjtőúti funkciót kevéssé tudja ellátni, illetve, hogy hossza sokszorosa a másik nyomvonalváltozatnak és felértékeli a Szarvas-hegy kertes területeit.
- Az átdolgozott KT-1 szakági tervlapon alternatívaként feltüntetett gyűjtőúti nyomvonal kapcsolódási pontjai és nyomvonalvezetése (belterületi csatlakozás a Nagy utcához,

egyirányú, szűk útszakaszok) már a belépési ponton elbizonytalanítják az átmenő forgalmat. További forgalomcsillapítás, megfelelő forgalomtechnikai elemek beépítése (sebességcsökkentő bordák, szegély-elhúzások, térkőburkolatú szakaszok) segítenek az átmenő forgalom teljes kizárásában, ugyanakkor a déli lakóterületeket a mai állapothoz képest sokkal jobb helyzetbe hozzák. A Patak utca forgalma és szerepköre a beépítési tendenciákat figyelembe véve középtávon átalakul a gyűjtőúti kijelöléstől függetlenül.

A hatályos szabályozási tervben a tervezett úthálózat hierarchia alapján kerültek szabályozásra a közterület szélességek, ahol indokolt volt, ott nem a lakóterület felé történt szélesítés. A Patak utcában a hatályos szabályzási szélességek fenntartása a szakágak szakmai követelményei alapján nem változtatandó.

A településrendezési terv a fejlődő város közlekedési területei számára hosszabb távra is megfelelő helyet-területet kell biztosítson. A forgalomtechnikát (sebességkorlátozás, súlykorlátozás, forgalmi rend, megvalósítás ütemezése) a terv nem tartalmazza, mivel az részletes szakági tervek része.

Csomópontok, körforgalmakkialakítás

A városi úthálózat rendszerében már több kiépült körforgalom üzemel. A körforgalom biztonságos, a forgalom lefolyását rugalmasan és folyamatosan biztosítani képes csomópont-típus, ezért alkalmazását a továbbiakban is javasoljuk a csomópontok ki-, illetve átépítésénél. A tervezett (és átépítendő) kereszteződéseknél olyan nagyságú közterületeket szabályozunk ki, hogy körforgalomként is kiépíthető legyen a csomópont.

Körforgalmakat terveztünk az alábbi helyszíneken:

- M1 autópálya – 1. sz. főút új biatorbágyi különszintű csomópont rámpáinál
- Szabadság út – Vasút utca – Szegfű utca csomópont
- Szily utca – Pátyi út kereszteződése
- Szily utca új szakasza – 1. sz. főút kereszteződése
- Dózsa György út – 1. sz. főút kereszteződése

A körforgalmak rendszere biztosítani tudja a forgalom biztonságos, egyenletes és folyamatos lefolyását. Az egyes kereszteződésekben kiépítendő körforgalmak típusát a részletes tervezés során, forgalmi vizsgálatok alapján kell eldönteni. A nagyobb forgalmú csomópontokban nagykapacitású turbókörforgalom kiépítését javasoltuk, illetve ennek biztosítottunk helyet.

A fejlesztésre javasolt csomóponti gyorsabbá és rugalmasabbá teszik a város belső forgalmát és javítják, gyorsabbá teszik a külsőfőutak felé kapcsolódó forgalmat.

Kerékpáros infrastruktúra

A tervezett kerékpáros infrastruktúrát a város Kerékpárforgalmi Hálózati Terve és a Budapest-Balaton kerékpáros útvonal határozza meg, attól csak kisebb, helyi érdekű eltéréseket javasoltunk.

A térségi jelentőségű infrastrukturális elemek biztosítják a város főbb kerékpáros kapcsolatait is. Kiépítettségük pontos típusát a részletes tervezés tudja majd meghatározni, a szabályozási terv a legtöbb szakaszon a legbiztonságosabb kerékpárúti kiépítettség számára biztosít helyet.

Térségi jelentőségű nyomvonalak:

- Budapest – Biatorbágy – Etyek nyomvonal, amely az 1. sz. főút nyomvonala mentén, majd a Szabadság úttal párhuzamosan halad és az etyeki úton hagyja el a várost (kerékpárútként kiszabályozva)
- A Budapest-Balaton kerékpárút fejlesztésének Budapest-Etyek szakasza Törökbálint közigazgatási határ – Nimród utca – Viadukt – Ybl Miklós sétány – Szent László utca – Vasút utca – Szabadság út – Nagy utca – Etyek közigazgatási határ mentén halad majd.
- Fő utca - Felsőpátyi út mentén haladó kerékpárút, amely Páty irányába teremt kerékpáros kapcsolatot.

A többi kerékpárforgalmi hálózati elema helyi kerékpáros forgalmat szolgálja, a lakóterületek és különböző intézmények, rekreációs területek, gazdasági területek között teremt biztonságos kerékpáros kapcsolatot. (Füzes-patak mentén, Benta-patak mentén,Ritsman utcán, Karikó utcán úton, József Attila utcán, Petőfi utcán, Hunyadi utcán.)

A „háromszög" iskola

A 2011-2012-es években megszülettek a helykijelöléssel kapcsolatos képviselőtestületi döntések, a területet az önkormányzat megvásárolta és a 2016-ban jóváhagyott településrendezési tervben kiszabályozták annak övezetét.Mindezekre és a közösségi ingatlanvagyonra tekintettel az önkormányzatnak nem áll módjában alternatív helyszínt kijelölni.

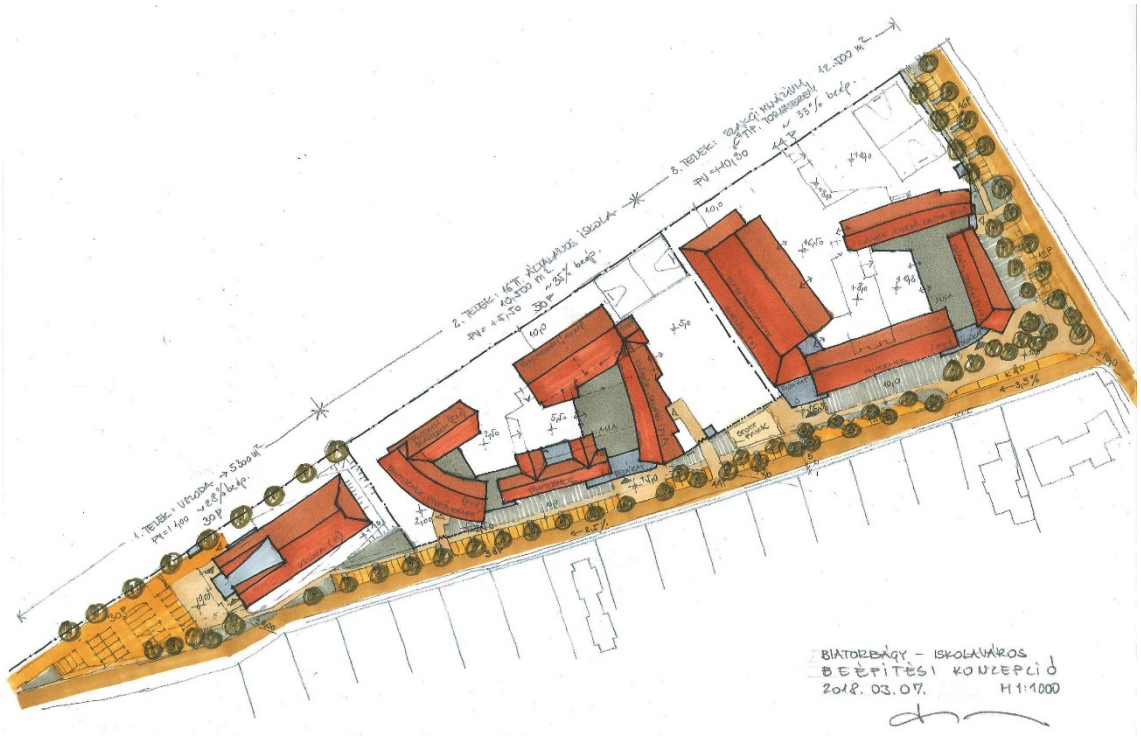
A felmerült vélemények alapján további vizsgálatok után **javasoljuk, hogy a tömb északi oldalán kerüljön kialakításra a fő megközelítési út** (min. 16 m szélességben), és ott legyenek biztosítva a komplexum várakozóhelyei, K+R helyek, személyzeti és szülői parkolóhelyek) a lakóterületekkel ellentétes oldali főbejáratokkal.A megközelítést két irányból is lehetővé teszi a korrigált szabályozás, a lakossági felvetésekben is szereplő javaslatok beépítésével. A javaslat a lakóterület és az iskola-komplexum között 13,5 m széles védőfásítás szabályozását tartalmazza a környezeti terhelések csökkentésére a 8,5 m szervízút megtartása mellett.

Az építészeti tervek ismeretében részletesebb közlekedési tanulmányban feltárhatók a jövőbeli forgalmak, azok időbeli lefolyása és kidolgozhatók részletes útépítési tervekben azok a forgalomtechnikai és közlekedési javaslatok, melyek élhető megoldáshoz vezetnek.

A lakossági kérelmekben szereplő, a mezőgazdasági területen javasolt külön bekötő út további erőteljes közlekedési terheléssel járó lakóterület fejlesztéseket ösztönözne, melyet a tervezők és az önkormányzat sem támogat.A javasolt útnak a jelentős költségen túl, termőföldvédelmi akadálya is van: kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterületet érint.

A lakossági felvetések tartalmazzák a térség szélnek kitettségét, ezért az iskolaegyüttes külterületi oldalán is egy hatékony védőfásítás szükséges az erőteljes északi szélkitettség csökkentésére. Ezzel együtt a telepítésnél feltétlenül indokolt az épületek olyan elrendezése, klímatudatos tervezése, amely segíti a fenntartható üzemeltetést, védett udvarok, komfortos terek kialakítását (a jelenleg ismertvázlatos építészeti koncepció szélnek kitett tájolással rendelkezik).

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



Építészeti koncepció a „háromszög" iskola területére, mellyel a részletes építészeti tervek összhangban vannak (Forrás: Triskell Épülettervező Kft.)

A beérkezett javaslatoknak megfelelően a kerékpárút délebbre eső nyomvonalon kerül kijelölésre, bekapcsolva a teljes hálózatba a „háromszög" iskolát is, enyhítve a Szily utca funkcionális zsúfoltságát.

Az ÉNy-i irányból fújó uralkodó szélnek az északi városrész – lakópark nagymértékben kitett. A település közigazgatási határán futó tervezett erdősávot javasoljuk ezért a beépítésre szánt lakóterületek határára átszabályozni, hogy a jövőben közvetlenül a lakóépületek környezetében tudja kifejteni szelet fékező hatását. A tervezett erdősáv a mezőgazdasági területekről származó porszennyezés ellen is védelmet fog nyújtani. A védelmi erdősáv kialakítható magánerdőként, akár más funkciókat integrálva.

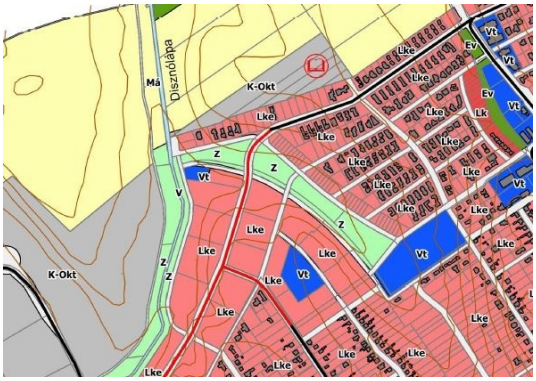
Ohmüllner sétány környezete

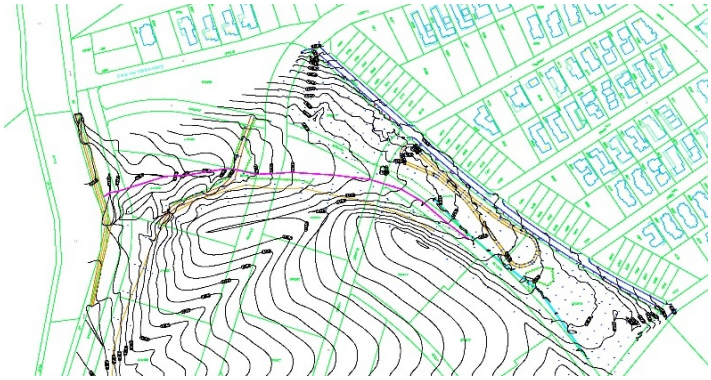
A hatályos településrendezési tervek a domborzatból fakadó természetes lefolyást nem vették figyelembe: területére beépítésre szánt övezeteket terveztek, a közparkokat pedig a magasabban fekvő területrészekre jelölték ki.

Az Önkormányzat tekintetbe véve a városrész teljes kiépülését és az ebből következő lefolyási többletet, kezdeményezte a közpark terület áthelyezését a mélyfekvésű területrészekre pontos geodézia alapján. A tervezett módosítás természetvédelmi, ökológiai szempontból is kedvező, figyelemmel az árok torkolatának ökológiai hálózathoz való kapcsolódására. A tervezett változtatás településökológiai szempontból is nagy jelentőségű, mert a mélyfekvésű területen kialakítható, természetes vegetációjú közpark a vízvisszatartást nagy mértékben képes megoldani, és a párolgással a településklímát javítani.

Az ÉNy-i lakóöv kiépítése folyamatosan halad. A lakópark már elérte a Disznólápa kisvízfolyást, melytől délre a Disznólápa-dűlőn, Halál-dombon[2]és a Jókai Mór utca környezetébenvannak még tartalék lakóterületek (több mint 800 lakás kialakításának lehetőségével).
A városrész természetes csapadékvizeinek lefolyását biztosítja az az árok, amely a Hársfa utca magasságából indul.

A tartalék lakóterületek kiterjedése





Hatályos TSZT *Geodéziai felmérés a területről (lila: mélyvonal, forrás: önkormányzati adatszolgáltatás)*

	eredeti m^2		tervezett m^2	többlet
Vt-17	6443	8763	0	58
Vt-20	2320		8821	
Lke-16	71639	111616	111558	-58
Lke-17	18773			
Lke-18	21204			
beépítésre szánt területek:	***120379***		***120379***	***0***
Z-1	27485		28003	518
közút	*518*			*-518*
beépítésre nem szánt területek:	***28003***		***27998***	***0***
Összesen:	*148382*		*148382*	*0*

A területcsere következtében a zöldterületek 518 m^2-el növekednek, a kialakított közterületi telkek mellé szabályozott közutak rovására. A tervezett módosítás nyomán biológiai aktivitás-érték csökkenés nem következik be.

[2]Forrás: www.mepar.hu, topográfiai térkép

Nyakas-kő ház

Biatorbágy településfejlődéséből következően nem rendelkezik hangsúlyos tér- és közösségszervező központtal. Bia és Torbágy községek között, az egykorivasúti funkciók sávjábanmozaikosan és szakaszosan alakult ki a vasúti múlt értékeit is őrzőigazgatási,kereskedelmi és kulturálisvárosközpont, mely ebből következően nem rendelkezik olyan hangsúlyos épülettel, amely centrum szerepét megadná a kisvárossá fejlődő településen.

Nyakas-kő ház szimbolikus épülete lesz a városnak, mely asszociál a védett természeti értékre. Az épület önkormányzati tulajdonú telken létesülhet. ANyakas-kő ház tervezéséről és megépítéséről az önkormányzat külön döntéseket kell, hogy hozzon (a javasolt szabályozás keretet ad a tervek kialakítására, a döntések meghozatalára).

A tervek komoly szakmai kontroll mellett készülhetnek, melyek a TKR és TAK követelményeinek is meg kell, hogy feleljenek.**A tervezők úgy látják, ez a kérdés feltétlenül indokolja az építészeti tervtanács általi véleményezést és a szimbolikus épület tervezetének erőteljesebb helyi megvitatását**.

A városközpont közvetlen környezetében lehetőséget adunk a háromszintes épületekre (Vt-5), a Viadukt utca és az Ybl Miklós sétány mentén.

A Nyakas-kő ház koncepciója[3]

Biatorbágy népességszáma az utóbbi időben jelentősen megnövekedett, a mennyiségi változás minőségi változást követelt: jogos igényként merült fel, hogya biatorbágyi lakosság a város népességszámához méltó, új városközponttal rendelkezzen.

Az új városközpont – melynek túlnyomó része már megépült - a tervek szerint főteret, bevásárló és szolgáltató központot, kulturális központot, termelői piacot éslakóépületet tartalmaz, részben a meglévő, egykori MÁV épületek felújításával, bővítésével.

Egy városközpont ugyanis akkor él és működik, ha emberek is laknakott, nem csak intézmények – és a hozzájuk kötődő rendezvények – térbeli és időbeli sorából áll, melyek a nyitvatartási időn kívül elnéptelenednek. Jelenleg azállandó lakosság nagyon hiányzik az családi házakkal övezett városközpontból.Ezen az állapoton kíván változtatni Biatorbágy városvezetése, mely **egy új lakóépület megépítésével kívánja megnövelni az új városközpont állandónépességszámát**. Valószínű, hogy egyetlen épület nem tudja megoldani a kialakult helyzetet, viszont elindítója lehet egy folyamatnak. A városias jelleg erősítésének célja egy intenzívebbbeépítésű, a jelenleginél sűrűbb népességszám kialakulása a szűken és a tágabban vett városközpontban egyaránt.

A Nyakaskő-házlakóépülete kapcsolódik a térségben található identitást meghatározó elemek együtteséhez és a városközpont első markáns elemeként jelentkezik - amennyiben a Viadukt völgyéből érkezünk -,amikor pedig a jelenlegi városközpont – a Polgármesteri Hivatal, illetve a főtér – felől, ez az épület zárja le a városközpontot.Biatorbágy leghíresebb természeti értékének neve egyben meghatározza az épület megjelenését ésnagyságát is.

Az új épületnek az alábbi feladatoknak, funkcióknak és látványnak kell megfelelnie:

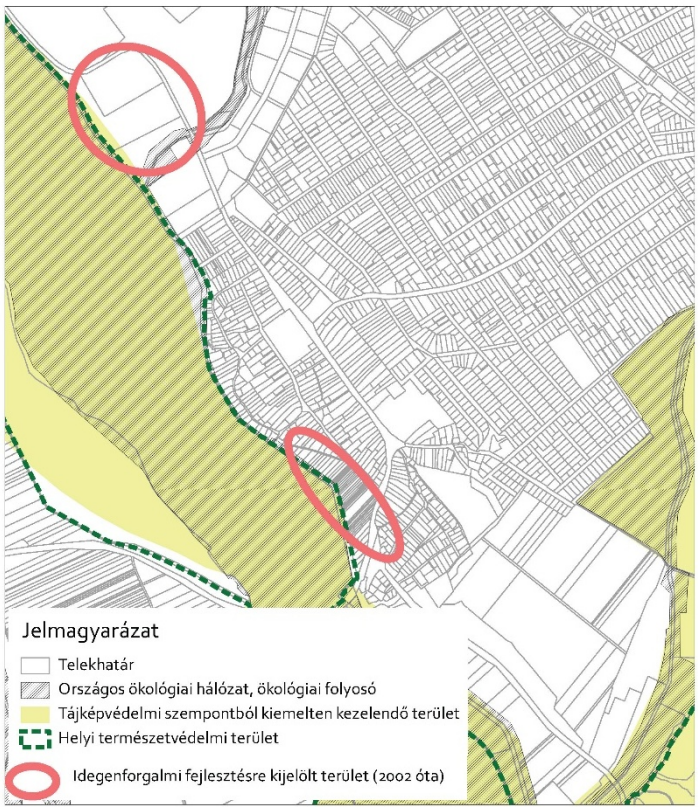
- megjelenésében, tömegében méltó módon kell lezárnia-elindítania az új városközpontot, egyben utalnia is kell méreteiben a névadó természeti értékre,
- inkább természeti képződmény, mint épület hatását keltse,

[3]Gelesz és Lezsér Kft.: Építészeti vázlatterv (Forrás: Biatorbágy Város Önkormányzata)

- az épület tömege a városközpont jelenlegi középületeinél – Polgármesteri Hivatal, Biatorbágyi Egészségház, Juhász Ferenc Művelődési Központ, HotelPontis, MedicoUno -, intenzívebb beépítésű legyen, léptékében a torbágyi viadukthoz mérhető módon,
- az alsó szinten – szinteken - intézményi, közcélú míg a felsőbb szinteken lakófunkciókkal rendelkezzen,
- a lakófunkció kellően jelentős számú kiemelkedő minőségű – legalább 50 db – lakást tartalmazzon,
- az épület parkolását – tekintettel az amúgy is szűkös városközponti parkolóállapotokra – a telken belül, terepszint alatt történjen.

Biai tópart

A Biai halastavak területei az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területébe tartoznak, illetve helyi természetvédelmi oltalom alatt állnak. A tórendszer nem része a Natura 2000 terület hálózatnak vagy egyéb nemzetközi természetvédelmi egyezménynek. A tavak évszázadok óta halastóként működnek, már az Első katonai térképen is (XVIII. sz.) szerepelnek.
A magántulajdonban lévő gazdasági rendeltetésű tavak ökológiai hálózatban betöltött szerepük (vizes élőhelyek) és tájképi megjelenésük mellett- egyéb rendeltetéseket nem töltenek be, nem nyújtanak idegenforgalmi szolgáltatásokat.
A **2002-ben jóváhagyott településrendezési terv a tavak idegenforgalmi szerepkörének erősítésére** különleges szállásférőhely megnevezésű övezeteket jelölt ki:



- **230-284 hrsz.-ú belterületi telkeken, a települési területekhez szervesen kapcsolódóan**, a Rákóczi útról történő feltárással (5%-os beépítettséggel),
- a herceghalmi út kanyarulatában.

A **tervezett Kemenes Hotel első üteme** – hotel és rendezvény-épület - a 268 hrsz.-ú telken,**a hatályos, 2016-ban jóváhagyott településrendezési eszközök alapján megvalósítható**(K-R-2 övezet, 5,5%-os beépíthetőség, 7,5 m épületmagasság), a kiadott településképi véleményben foglaltak betartására is tekintettel: elvárt közterületi fejlesztések, 15 m szélességű előkert, háromszintű növényzet telepítése elő és oldalkertben, meglévő nádas védelme).

A tervezett Kemenes Hotel első és második üteme (Forrás: Biatorbágy Város Önkormányzata)

A Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft. **településrendezési eszközöket módosító kérelme a második ütem (hotel) megvalósítására vonatkozik**. A kérelmezett módosítás a beépítési százalék és a szintterületi mutató emelését tartalmazza. A javasolt HÉSZ tervezet a terület adottságait figyelembe véve továbbra is alacsony értékű beépítési arányt javasol - 12% -megállapítani (különleges terület esetében az OTÉK 40%-os beépítést tesz lehetővé).

A beruházás a Nagy utca – Rákóczi út – Uray Géza utca találkozásánál (sóskúti és etyeki úti várhatóan átépítésre kerülő csomópontban) tervezett. Feltárása miatt forgalomvonzó hatása lényegében nem terheli a Rákóczi utat.

Zajterhelési szempontból kedvező, hogy a rendezvényépületet a 22 m széles közterülettől további 62 m távolságra tervezik telepíteni (a környezeti adottságokból adódóan a tó irányába várható a hang terjedése).

A kiadott településképi vélemény alapján javasolt 15 m széles előkertben háromszintes növényállomány alakítandó ki, mely az esetenként előforduló fényszennyezési ártalmakat is megszünteti, illetve a tervezett épületek tömegét oldja. Tájképvédelmi szempontból kedvező a tervezett épület telepítése, mely a biai településkép a tó felőli feltárulását nem zavarja.

Természetvédelmi – madárvédelmi szempontból zavaró hatást a tervezett épületegyüttes várhatóan nem fejt ki, mivel a halastavak üzemi területeivel, medencéivel határos. A HÉSZ tervezet 4.§ (3) bekezdése a védett állat és növényfajok védelméről rendelkezik:

„A K-Szf, K-R, K-E, K-Műt, Kb-R övezetekben építmény elhelyezése során biztosítani kell a területen **előforduló védett, fokozottan védett fajok élőhelyeinek megtartását és védelmét**a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével.”

A jogszerűtlenül feltöltött terület jogi vagy környezeti rendezése nem tartozik a településrendezés tárgykörébe.

Bia településrész látképe a tó déli vége felől (nyíllal megjelölve a tervezett Kemenes Hotel körülbelüli helyét), forrás: saját felvétel

Tóparti túraútvonal

A hatályos tervekben is szereplő tóparti sétány felülvizsgálata keretében a tervjavaslat tervezett túraútvonalként, a Benta-patak telkén javasolja fenntartani a nyomvonalat (a teljes tavat megkerülő nyomvonal magántulajdonú területeken törlésre kerül).

A kizárólagos állami vízfolyásnak minősülő Benta-patak fenntartó sávjában egy keskeny túraútvonal kijelölésére van lehetőség, amely nem ellentétes a vízfolyás kezelési feladataival. A túraútvonal kialakítása érdekében magántelkekből nem kerül kiszabályozásra terület.

Üdülő és zártkertes övezetek „spontán” családi házas átépülése

Biatorbágy egy erős fejlődési tengelyen és Budapest határában van, kiváló a megközelíthetősége, Budapest elővárosaként funkcionál, amit a további jó adottságai is erősítenek. A településre irányuló kereslet így minden ingatlantípusra fokozottan jelen van, a volt zártkertikertes és a hétvégi házas üdülőterületeken egyaránt.

Az üdülőterület átépítési folyamatok létrejöhetnek a felfutó, fejlődő területekre való külső beköltözéssel összefüggésben, de az elszegényedő budapesti-agglós területekről, családokból való ideköltözéssel is jelen van a sajátos beáramlás az olcsóbb fenntartású nyaralóba, gazdasági épületbe. Az eltérő folyamatok egy településen belül is akár egy időben is lejátszódhatnak, amint azt a Peca-tó és a Katalin-hegy is példázza. A területeken különféle érdekek vannak jelen:

- ***a telek tulajdonosok,*** akiknek az ingatlan**piaci**és **használati értéket is** jelent (ez egy akár önmagában ellentétes érdekcsoport),

- ***a szomszédság,*** akik közös platformon vannak vagy éppen ellenérdekeltségi viszonyokban érintettek az átalakulási folyamatban,
- ***az önkormányzat,*** aki a helyi közösség rövid és hosszabbtávú érdekeit kell, hogy képviselje, a település lakói és ingatlantulajdonosai felé felelős politika kialakításával és gyakorlásával.

Légifotó a Peca-tó üdülőterület egy részletéről (forrás: Google Maps)

Légifotó a Katalin-hegy üdülőterület egy részletéről (forrás: Google Maps)

A Peca-tó 784 üdülőtelekkel rendelkezik és hasonlóan Katalin-hegy 865 üdülő ingatlanához az elektromosságon kívül közművekkel ellátatlan, hektáronként pedig akár 10-14 telek is van az elaprózódás eredményeként. A szakági szempontok és ismeretek alapján ez „sűrűség" a domborzat, valamint a közterületek rendezetlensége miatt nagyon megdrágítja az ellátó hálózat kiépítését. Ugyanez igaz a közművek fenntartására is.

> Az OTÉK 1. számú mellékleténekfogalommeghatározása alapján -134. ***Üdülő rendeltetés****:* időszakosan a pihenést szolgáló használati cél.
> Az üdülőterületek rendeltetése az OTÉK alapján: „23. § (1)A **hétvégi házas területen** elsősorban a 6,0 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló **üdülőépületek** helyezhetők el." Az OTÉK önállóan definiálja a **l*akóépületet****,* és külön rendelkezik a lakó rendeltetésű építési övezetekről (11.§-14.§).

Az elmúlt évtizedekben azonban mindkét területre kiköltöztek állandó ott lakók.

A helyzet feloldása nem könnyű: a területek lakóövezetbe sorolása bizonyos tulajdonosok érdekeit sértheti, az autópálya védőzónájában nem, a nyílt karszton, vízvédelmi zónában fekvő telkeket csak szigorúbb követelmények teljesítése esetén lehet átsorolni magasabb szintű jogszabályok előírásainak megfelelően.Az egyes részleges területátsorolások esetén olyan kötelezettségei keletkeznének az önkormányzatnak, hogy abba a sokkal gazdagabb települések is belerokkannának, miközben előre nem látható konfliktusok, perek sora kerülhet felszínre.

A területek szerkezete úgymint: úthálózat vonalvezetése, keresztmetszeti méretei, lejtésviszonyai; a telkek méretei, szélessége, megközelíthetősége nem alkalmas a jogszabályok szerinti azonos besorolás elvárásának teljesítésére.

A jelenlegi családi házépítés, vásárlás iránti erős kereslet nem tart örökké, de ki tudja meddig tart időben és milyen tőkeerejűek a lakni vágyók? Ma már a 120m^2 lakás + 30m^2 garázs) azaz 150 m^2 körüli családi ház a hatályos követelmények szerinti megépítése esetén kb. 50 mFt + 5-20mFt[4] telekárral indokolt kalkulálni. Az erősen lejtős terepen az utcák közművesítése 10-12mFt + az útépítés + a vízelvezetés és a fásítás együtt közel 1,5 - 2,0mFt/ telekhányadot jelent. Ezeken a területeken még a közműbázisok és külső hálózatok fejlesztése is komoly feladat, ami további forrásokat igényel, különös tekintettel a nyílt karszt területekre.

Ez itt a várospolitikai kihívás, mire képes fókuszálni a város közössége, az önkormányzat és a meghatározó szereplők: a belső területek biztonságos úthálózatára, csomópontjaira, a csapadék és szennyvízelvezetés fejlesztésére, a természeti értékeinek óvására, kerékpárút-hálózatra, buszközlekedésre, óvodára, iskolára, a fantasztikus kulturális és épített örökségére?

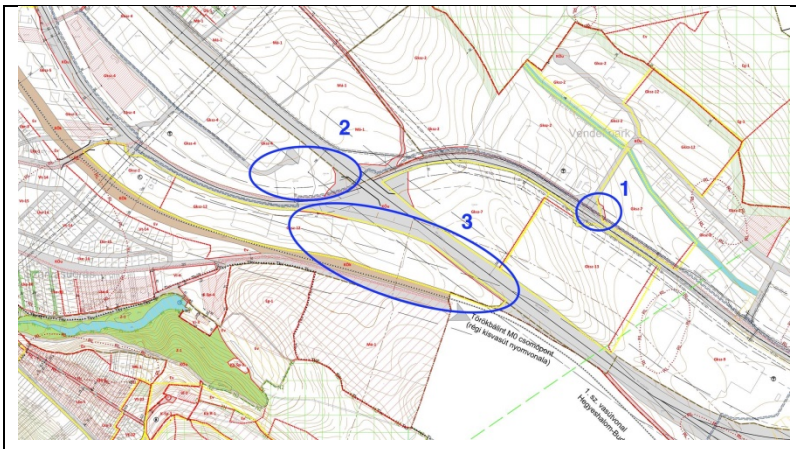
A tervezők a belterületen rendelkezésre álló be nem épült lakóterületekfelhasználásáig nem tartják indokoltnak az üdülőterületi és kertes övezeti besorolások lakó területi besorolását vagy annak megfelelő fejlesztését.

[4] Jellemző telekárak az ingatlan.com-on: Peca-tó 5 mFt körül, Katalin-hegy 7 mFt körül, belterületi telkek 20 mFt-tól, kertes mezőgazdasági területek 4 mFt körül.

Ürge-hegyi beépítés (saját felvétel)

Rálátás a Kutya-hegyre, Szarvas-hegyre (saját felvétel)

1.	**Cselényi LászlóLelkészi vezető** [redacted]	[redacted]
Egy észrevételt szeretnénk kérni jegyzőkönyvezni, hogy a Magyar Belmisszió északi telekterületére kijelölt zöldövezet (Hrsz 3663, 3666, 3667, 3669), beépíthetőség határvonalát 37 méterről 20-22 méterre módosítani szíveskedjenek, ez a HÉSZ módosítás tervrajzán fel nem tüntetett faépületeink újjáépítését lehetővé tenné. Ezekre az épületekre az Önök építési és használatbavételi engedélyével rendelkezünk még 2002-ből, a földmérők a vázrajzokat elkészítették a tulajdoni lapokra való felvezetésük folyamatban van.		**Kérés indokolt, figyelembe vesszük.A hátsókerti telek zöldfelületként kialakítandó része20 m szélességben kerül kijelölésre.**
2.	**Illés Bence,** [redacted]	[redacted]
1. A**"háromszög iskola"** helyszíne nem átgondolt többletterhelést jelentene a lakók számára a megközelíthetősége miatt, ezért javaslom az Ipari Parkba helyezni, a tervezett jégcsarnokkal együtt. 2. Patak utca, Forrás utca gyűjtőúttá, majd elkerülő úttá szabályozását ökológiai és természetvédelmi okok miatt (hatástanulmány híján) javaslom kivenni a tervből. A tervezett kerékpárúttal egyetértek.		**A részletesen kidolgozott indoklások a bevezető részben találhatók.** **A „háromszög iskola" területére a 2011-2012-es években megszülettek a helykijelöléssel kapcsolatos képviselőtestületi döntések, a területet az önkormányzat megvásárolta. Az iskola területe a 2016-ban jóváhagyott településrendezési tervben került kiszabályozásra.** **A város népességének változásával egyidejűleg a helyi tulajdonú gépkocsik száma is ugrásszerűen megnőtt.** **2005-ben meghaladta a gépkocsik száma a lakásszámot és azt követően lényegesen gyorsabban nőtt a gépkocsik száma, mint a lakásszám. A gyűjtő út funkcióra szükség van a település dinamikus fejlődése és a gépkocsi állomány gyors növekedése miatt, olyan kiépítéssel és forgalomtechnikai kialakítással, amely kizárja a térségi elkerülő forgalmat és a teherforgalmat.** **A déli gyűjtőút módosított nyomvonalvezetése kizárja, hogy az átmenő forgalom számára vonzó legyen, amennyiben a szakági lapon jelölt alternatív nyomvonal valósul meg. Forgalomtechnikai eszközök alkalmazásával a forgalom sebessége csökkenthető, az átmenő forgalom kizárható.** **A Forrás utcai gyűjtőút törlésre került.**
3.	**CTPark Delta Kft., CTParkBiarbágy Kft. és CTP Management Hungary Kft.Rudolf Nemes |** [redacted]	[redacted]
1. A TRSZ 4. B) bekezdésének megfelelően kérjük szépen a szabályozási vonalat levenni a hrsz 7721/21 és 7721/22 ingatlanok határáról és a hrsz 7721/22 ingatlan övezetét KÖu-ról GKSZ-7-be sorolni, hogy a két ingatlan ismételten egyesíthető legyen. 2. A TRSZ 4. C) bekezdésének megfelelően kérjük szépen a hrsz 2667/43 és 2667/44 telkeknél a GKSZ-4 övezet beépítési százalékát 30%-ról 40%-ra emelni. 3. A TRSZ 4. G) bekezdésének megfelelően kérjük szépen a hrsz 8003 telkéről a szabályozási vonalak eltörlését Fenti kérések helyszíneit a mellékelt tervlapon is bejelöltük.		**A településrendezési szerződésben és a telepítési tanulmánytervekben foglaltaknak megfelelően a kérelmeket figyelembe vesszük.** **1.-es pont rendben, a szabályozási vonal fenntartása valóban nem indokolt.** **2. Országos főhálózat csomópontját érinti, ezért nem módosítható. A telek beépíthetőségét nem csökkentjük, hiszen az leszabályozott telekterület miatt csökkenő telekméretnél az építési paraméterek korrekciójával a beépíthetőséget biztosítjuk. A2667/43 és 2667/44 hrsz.-ú telkeknél a 40%-os beépíthetőséget határozzuk meg.** **3. A Verebélyi utca szabályozási vonali közül az ÉNy-i fele a telekhez szabályoz, a DK-i pedig már korábban kialakított telkekhez igazodik ígyezen a helyen levesszük a szabályozási vonalat.**

	
4. **Szabados Ágnes,** [redacted]	[redacted]
1. A lakossági fórumon elhangzott információk szerint kérem a Tisztelt Közgyűlést és a döntéshozókat, hogy a Biatorbágy Patak utca (Füzes patak partja) tervezett útépítést ne a rajzon szereplő útvonalon vigye a következők miatt: - A város tüdeje jelenleg a Füzes patak mente (turistaútvonal része) - Zajszennyezés, fényszennyezés, levegőszennyezés Néhány kérdésre szeretnék választ kapni: - Mekkora forgalomra számítanak az új úton - Terveznek-e sebesség korlátozást - Mekkora méretű autóknak tervezik az új utat? (teherautó forgalom is?) - Mikor várható a beruházás? A tervezett utat közvetlenül ez 1-es főúti körforgalomba lenne célszerű kivezetni a Sóskút felől érkező forgalom szempontjából A jelenlegi terv szerint ugyanabba a körforgalomba torkollna az út, mint most (a reggeli dugó ugyanúgy fennállna, mint most) 2. Számos szempont szerint kellene még vizsgálni a rendezési tervet, ehhez szükség lenne további egyeztetésre. A lakossági fórumon több témában érintett lakó felszólalt, az idő rövidsége nem engedte a véleménycserét.	**1. A településrendezési terv a közlekedési területek számára hosszabb távra is területet kell biztosítson. A terv a forgalomtechnikát (sebességkorlátozás, súlykorlátozás, megvalósítás ütemezése) nem tartalmazza.** **A tervezett (alternatív) nyomvonal gyűjtőútként üzemel majd, vagyis a környező lakóterületek lakói számára könnyíti meg a lakóhelyük megközelítését és (megfelelő kialakítás esetén) kizárja az átmenő forgalmat. Javasoljuk a sebességkorlátozás bevezetését az útszakaszon (nem szabályozási tervei hatáskör). Az útszakaszon személygépjárművek forgalma várható, a tehergépjárművek súlykorlátozással kitilthatók.**
5. **Csepregi Miklós**	[redacted]
1.A téma fontossága miatt méltatlannak tartom az esemény időzítését. Tekintettel a tényre, hogy Biatorbágy Város Önkormányzata jelenleg igazgatási szünetet tart, jelen ügy vitelében semmilyen késlekedést nem okozott volna, ha legalább január elejéig lehetőséget adnak javaslataink megtételére, ugyanakkor az ügy nagyságrendjére, társadalmi hatásaira tekintettel ennél akár hosszabb határidő állapítása is indokolt lehet, ezért javaslom, hogy a javaslatételi határidőt 2019. január 31. napjáig meghosszabbítani szíveskedjenek. **2.** 2018. április 24. napján nyolcvannyolc biatorbágyi lakos fejezte ki tiltakozását – többek között – a Patak, Géza fejedelem, Barackvirág utcákra tervezett gyűjtőúttal kapcsolatban. Az említett utcák és a környező utcák lakóinak határozott és teljesen egyértelmű véleménye, hogy a tervezett gyűjtőút számukra rendkívül hátrányos. A december 19. napján bemutatott tervekben még gondolati szinten sem jelent meg ez a vélemény, vagyis már a tervezési szakaszban sem lett figyelembe véve. A tervezett gyűjtőút környékén élők álláspontja az elmúlt időszakban nem változott, továbbra is ellenzik, a Rumi Imre főépítész „forszírozta" gyűjtőút tervezését és építését, mely a település ezen részére vonzaná az Etyek, Sóskút irányából érkező átmenő forgalmat is, ezért javaslom, hogy az elkészült tervekből töröljék az említett gyűjtőút nyomvonalát. **3.** Javaslom, hogy a tervezett gyűjtőút a tervezett nagysebességű vasútvonal nyomvonala mentén kerüljön megépítésre.	**2. Felhívjuk a tisztelt véleményezők figyelmét a korrekt partnerségi tájékoztatás érdekében kidolgozott térségi közlekedési kapcsolatokat bemutató tervlapra, melyen a szomszédos települések és a főváros kapcsolatait mutatjuk be. Etyek- Sóskút irányából a majdani, tervezett gyűjtőút átmenő forgalmat kizáró kialakítású lesz.** **3. A nagysebességű vasútvonal a természeti értékek alatt a domborzati adottságokat is figyelembe véve alagútban valósulhat csak meg. A gyűjtőút alagútban való megépítése funkciójának ellentmondó. Felszínen pedig nem vezethető a védett területek miatt.**
6. **Mészöly Tamás**	[redacted]
Mellékletben	**Köszönjük szépen az észrevételeket és javaslatokat. Megvizsgáljuk. A bevezetésben**

	olvashatók a részletesen kidolgozott válaszaink.
Biatorbágy város egyre sűrűbb beépítése, növekvő lakosságszáma indokolja annak egyértelmű írásba foglalását, hogy lakosainak milyen szabályokat kell követniük növényzet magánterületeken történő telepítése és gondozása során. Erről a kérdésről korábban országos rendeletek rendelkeztek (40/1977. (XII. 29.) MÉM rendelet és az országos építési szabályzat 2. sz. függeléke), azonban ez később helyi önkormányzati hatáskörbe került. Tudomásom szerint Biatorbágynak jelenleg nincsen erre vonatkozóan szabályozása. Ez egyrészről azért problémás, mert világos előírások hiányában mindenki saját belátása alapján kezeli a kérdést, és ez könnyen a szomszédos tulajdonosok vitájához, viszonyának megromlásához vezethet. Másrészt az így létrejövő vitás kérdésekben csak polgári peres, bírósági úton érvényesíthetik a lakosok jogaikat. Jogi szempontból a Ptk. 5:23. § [A dolog használatának általános magánjogi korlátja] vonatkoztatható a kérdésre: „A tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.” A Legfelsőbb Bíróság (az azóta már hatályon kívül helyezett Ptk.-ból levezetett) PK 3. számú állásfoglalását (Növényzet eltávolítása iránt indított perben a döntésnél irányadó szempontok) a Kúria 1/2014. számú polgári jogegységi határozatával az új, jelenleg hatályos Ptk.-ra vonatkozóan is irányadónak mondta ki. Eszerint „A szomszédos ingatlanon – különösen a közös határvonal közelében – levő növényzet zavaró, károsító hatása miatt a növényzet eltávolítása iránt indított perben mindenkor azt kell vizsgálni, hogy a növényzet szükségtelenül zavarja-e a szomszédot ingatlana birtoklásában, okoz-e kárt, vagy fennáll-e a károsodás veszélye. (…) A tulajdonos az ingatlan használata során az azon lévő növényzet tekintetében is köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat – különösen szomszédait – szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné. (…) Nem mellőzhető ilyenkor sem annak vizsgálata, hogy a növényzet szükségtelenül zavarja-e a szomszédot ingatlana birtoklásában, használatában, okoz-e kárt, vagy fennáll-e károsodás veszélye. A növényzet zavaró – leggyakrabban árnyékoló, ritkábban kilátást elvonó – hatása miatt indított perekben, amelyekben a szomszéd rendszerint a növényzet kivágását, eltávolítását igényli, az érintett tulajdonosoknak (egyéb használóknak) az ingatlan birtoklásához és használatához fűződő érdekeik egybevetésével, a körülmények gondos mérlegelésével kell a jogvitát eldönteni (…)”. Véleményem szerint a település és annak lakosai számára is jobb megoldás lenne, ha a probléma előfordulása (pl. növényzet rossz helyen történő telepítése következtében annak kivágására vonatkozó kérés) után létrejövő vitás helyzetek, súlyosabb esetben perek, bírósági eljárások helyett a település maga határozná meg szabályzat formájában az általános irányelveket. Ez tiszta, világos helyzetet, szabályokat teremthetne, és biztosíthatná a jogkövető lakosok számára az ilyen helyzetek és az ezzel járó kellemetlenségek elkerülését. Javaslom, hogy Biatorbágy foglalja vagy a helyi építési szabályzatba, vagy önálló rendeletbe a növényzet telepítésével és gondozásával kapcsolatos szabályait. Az Édenkert.hu magazinba Tóth Ferenc által írt „Ajánlott ültetési távolságok – hogy ne legyen gond a szomszéddal” című cikke szerint „erre vonatkozó önkormányzati rendelet hiányában a telken belül bárhol ültethető növényzet. Egyetlen feltétel, hogy az a szomszédos ingatlan tulajdonosát, használóját nem zavarhatja (árnyékolás, kilátás zavarása, telekre átnyúló ágak, gyökerek, épület alá növő gyökerek, épületre ráhajló ágak, épületen végzendő felújítási munkát akadályozó növényzet) ingatlana használatában, birtoklásában nem korlátozhatja, épületében kárt nem okozhat.” A cikk javaslata alapján magánterületen az alábbi minimális ültetési, telepítési távolságokat kell betartani: •„1,5 méternél alacsonyabb sövény, bokor a telekhatártól 0,5 méter, épülettől 2,0 méterre ültethető; •1,5 méternél magasabb sövény, bokor és 4,0 méternél alacsonyabb fa a telekhatártól 2,0 méter, épülettől 3,0 méter;	**A különböző növénytípusok telepíthetőségi szabályait a helyi építési szabályzat tartalmazhatja. Javasoljuk az előírást kisebb részletezettséggel megállapítani.**

•egyéb fa (diófa és magasra növő, terebélyes fák kivételével) telekhatártól 3,0 méter, épülettől 4,0 méter; •diófa és magasra növő, terebélyes fák telekhatártól 5,0 méter, épülettől 7,0 méter”. (Ennél egyszerűbb, de nem számszerű ökölszabályt fogalmaz meg a következő szabály a telekhatártól mért minimális telepítési távolságra: a várható, kifejlett növény magasságának fele.) Fentihez hasonló, de részletesebb javaslatot fogalmazott meg Dr. Szimon Ildikó környezetvédelmi szakjogász a szomszédos ingatlan épületeitől mért legkisebb telepítési (ültetési) távolságokra (azonban a telekhatártól, kerítéstől mért távolságra nem ad javaslatot): •„virág, hagyma esetén 0,30 m; •1 m-nél magasabbra nem növő cserje, bokor esetén 1,50 m; •szőlő, 2 m-nél magasabbra nem növő cserje, bokor, sövény, díszfa esetén 2,00 m; •3 m-nél magasabbra nem növő minden egyéb bokor és díszfa esetén 2,50 m; •4 m-nél magasabbra nem növő, nem terebélyes díszfa esetén 3,50 m; •alacsony növésű gyümölcsfa, 4 m-nél magasabbra növő, terebélyes díszfa esetén 5,00 m; •cseresznyefa, továbbá az a) – f) bekezdésben fel nem sorolt gyümölcsfa, valamint nyár, fűz, akác, fenyő esetén 7,00 m; •dió és gesztenyefa esetén 8,00 m”. A szabályozás tartalmára, szerkezetére vonatkozóan pl. Cibakháza nagyközség 11/2018. (III. 29.) rendelete (vagy valamely másik település hasonló helyi rendelete) nyújhat példát. A szabályozásban a dió- és gesztenyefák mellett érdemesnek tartom a nagyra növő növényzet példájaként megemlíteni az utóbbi években telekhatárok mellé történő telepítésekhez igen népszerűvé vált ciprusféléket (pl. Leyland-ciprus) is, melyek gyorsan, akár 30 m-nél magasabbra is megnőnek, egyre gyakrabban előforduló vitaforrást okozva. Javaslom továbbá, hogy a szabályozás a minimális ültetési távolságok meghatározása mellett rendelkezzen azok gondozásának feltételeiről is (pl. hogy azok ne érjenek hozzá a szomszéd épülethez vagy kerítéshez, ne nyúljanak a szomszédos épületek vagy ingatlanok fölé vagy alá, ne lehessen a szomszédos épület mellé telepített növényzetet árasztással öntözni, a növényzet permetezése ne károsítsa a szomszéd ingatlan növényzetét vagy terményeit stb.).	
7. **Vig Szabolcs és felesége:** [redacted]	[redacted]
Mint Juhász Gyula utcai ingatlan tulajdonos, nemrég olvastam a december 16-i ülés jegyzőkönyvét. Az az érzésem volt, a város nem veszi komolyan a jelzett problémákat. Tiltakozom az ellen, hogy az új iskola által generált teljes plusz forgalom az utcánkat (illetve a helyközi forgalom miatt a teljes lakóparkot) sújtsa, a forgalom komolyan rontaná életminőségünket és csökkentené ingatlanjaink értékét. Nem értem, milyen tanulmány alapján lehetséges a plusz forgalom lakópark végébe vezetése, külőn kijárat nélkül. Mindenképpen el akarom kerülni, hogy egy a Kolozsvári utcához hasonló helyzetbe kerüljünk, az sem a városnak, sem a lakóknak nem lenne jó. Kérem tajékoztasson, hogy a felmerült visszajelzések miatt: 1) Van - e tervben alternativhelyszin keresése (Pátyi úthoz közelebbi szántó terület?) 2) Van - e tervben külön bekötő út tervezése	**Az önkormányzatnak nem áll módjában alternatív helyszínt kijelölni. A megközelítésre, közlekedési kapcsolatainak kiépítésére később készül útépítési terv.** **Külön kiszolgáló útnyomvonalára tettünk javaslatot, mely a terület északi oldalán helyezkedik el és területén belül biztosítható a parkolás és a kiss and ride (rövid idejű megállás) funkció, valamint az a védőfásítás, ami a szélhatások tompítását szolgálja.** **A külön bekötő út további erőteljes közlekedési terheléssel járó lakóterület fejlesztéseket ösztönözne, melyet a tervezők és az önkormányzat sem támogat.**

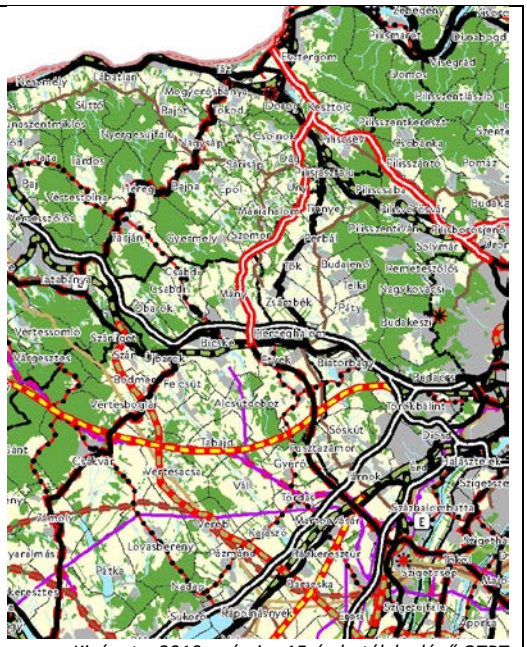
8.	Határ Ágnes: [redacted]	[redacted]
[redacted] december 19-i fórumon többen is elmondtuk, nem találtuk megfelelőnek a tájékoztatást, és túl jól időzítettnek a beszámolót sem. Ebben az év végi, Karácsony előtti időszakban ilyesmire nem igen marad kapacitás… A fórumon próbáltunk jól figyelni, illetve, az általunk megismerni vélt problémásabb helyzeteket tisztázni. Nem túl sok esetben kaptunk kielégítő, egyenes válaszokat. Ezekről készült felvétel, jegyzőkönyv…. Arról is, hogy szeretnénk kérni a véleményezési szakasz meghosszabbítását, további tájékoztatásokkal kiegészítve. Tudom, nem az Ön hatáskörébe tartozik ez a kérdés. Jegyző Úrhoz is fordulnánk, mert szerintünk, a „teljes nyilvános eljárásban" zajló módosítási folyamatból hiányzott az „előzetes tájékoztatási szakasz".		
A Forum előtt feltöltött anyagokból próbáltunk erőnkhöz, képességeinkhez mérten készülni, kérdezni, de ezek, mint kiderült hiányosak, illetve hibásak is voltak.		
"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 magterületben" térségi terület felhasználási engedély függvényében történik." - Ez is szerepel a TSZT-ben. Evvel kapcsolatos kérdésemre az volt a válasz, ez nem mostani terv, csak bennmaradt az anyagban. Valóban? Lehet tudni, hogy pontosan melyik részre (területre) vonatkozik?	A TSZT leírása úgy került módosításra, hogy a hatályos határozat leírás eredeti szövegezése került kiegészítésre. Ennek megfelelően, ahol változás nem volt, ahhoz nem nyúlt a tervező. Ezért minden olyan módosítás is benne van a leírásban, mely a korábbi felülvizsgálathoz kötődik és nem tárgya jelen módosításnak. **A szerkezeti terv leírása egyszerűsítésének igényét a terv további kidolgozása során figyelembe vesszük.** **A Rozália park területén nem bővítettünk gazdasági területet. Az északi gazdasági zónában a jóváhagyott településszerkezeti tervvel összhangban szabályozásra kerültek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek a Gyöngyvirág út két oldalán.**	
Az egyik kritikus pont a „Déli gyűjtő út"-nak becézett valami volt. Egyszerű paraszti ésszel sem nehéz elképzelni, hogyha ez megvalósulna Sóskút és Törökbálint felé kötve, azon pillanatban elkerülő úttá avanzsálna. Evvel nem csak az ott lakó emberek nyugalma, biztonsága lenne oda, hanem az ott élő egyéb lények léte, élőhelye is veszélybe kerülne. Amíg pedig lennének még páran, gyakran lehetne akár vadak által okozott balesetekkel is számolnia az ott közlekedőknek. Ez a terület nagyrészt ökológiai folyosó, tehát erős védelmet kellene élveznie. Zárójelben megjegyezném, hogy mikor tavasszal eme útvonal jó része volt a javaslatunk a tervezett Bu-ba, Eurovelo kerékpárút nyomvonalára, az elfogadott Szabadság út helyett, többek közt olyan elutasítást hallhattunk, hogy ott nem lenne számára hely. Ha egy kerékpárút nem fért el oda, hogyan fog egy 16 méteresre kiszabályozott közút? Valamint, a Szabadság úton hogy fog teljesülni az előírásban foglalt követelmény?	**A gyűjtőúthálózat megtervezése a TSZT-ben szükséges. A hatályos szabályozási tervben a tervezett úthálózat hierarchia alapján kerültek szabályozásra a közterület szélességek, ahol indokolt volt, ott nem a lakóterület felé történt szélesítés.** **A gyűjtőút építés a városban tapasztalható népesség és gépjármű forgalom növekedéséből fakadó nagytávú végrehajtandó feladat.**	
„Az e-ÚT 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 (EuroVelo-hálózati elemként minimum 3 m), közös gyalog- és kerékpárútként minimális szélessége: 4,25 m kell legyen.	**A tervezett gyűjtőút a helyi lakosság közlekedési lehetőségeit szolgálja, nem az átmenő forgalmat.Forgalomtechnikai eszközök alkalmazásával a forgalom sebessége csökkenthető, az átmenő forgalom kizárható.**	
A BU-Ba fórumon is jól elhallgatva (nem) szerepelt, hogy Törökbálintról egy „vegyesforgalmú úton jönne a kerékpáros, majd később válthatna külön kerékpárútra. Tehát a terv már megvolt, hogy gépkocsival járhatóvá tegyék e szakaszt, hogy Törökbálintról autópálya használat nélkül is ide lehessen jutni. Ez, véleményem szerint nem lenne jó hatással sem az élővilágra, se a település rész forgalmára, békéjére.	**A Bu-Ba kerékpáros nyomvonal elhelyezkedését, kialakítását felsőbb rendű tervek határozzák meg (egyes szakaszok részletes tervei is elkészültek már). A szabályozási tervbe beépítjük a kapott adatszolgáltatásokat.** **A kerékpárút egy része meg van tervezve.** **A rendezési terv összhangot teremt a hálózatban.**	
A következő bekezdésről előre nem tudtunk semmit, még olyanok sem, akik az Értéktár bizottságban tevékenykednek… Az előadáson gyorsan el lett hadarva, majd később sajnos nem kérdeztünk rá, mert az utak illetve a leendő iskola témájánál erősen leragadt a közönség…		
„A városközpont hangsúlyosabbá tételére kidolgozásra került a környezetalakítási és a Nyakas-kő ház építészeti koncepciója, mely utóbbi alapján a HÉSZ módosítása szükséges a tervezett 8 emeletes vegyes funkciókkal tervezett épület részére a Viadukt utca, Szt. László utca és az Ybl Miklós sétány közötti területen" ??? Többünk véleménye szerint egy 8 emeletes bármicsoda nem lenne túl szerencsés és esztétikus azon a területen. (Illetve, bárhol máshol sem igen, itt Biatorbágyon) Tudjuk, hogy ez most nem egy konkrét épület vagy út kivitelezéséhez az engedély, de félő, ha a szabályozás (besorolás) úgy változik, hogy lehetővé teszi e paramétereket, előbb-utóbb el is	**A városközpontnak kell egy hangsúlyos épület. Ez önkormányzati telekre kerülne, melynek tervezéséről és megépítéséről az önkormányzat külön döntéseket kell, hogy hozzon.** **Nyakas-kőház területe: szimbolikus épülete lesz a városnak, mely asszociál a védett természeti értékre. Komoly szakmai kontroll mellett készülhetnek a tervek, melyek a TKR és TAK követelményeinek is meg kell, hogy feleljenek.**	

fog készülni.	**A tervezők úgy látják, ez a kérdés feltétlenül indokolja az építészeti tervanács általi véleményezést és az ügy erőteljesebb helyi megvitatását.**
9. Petróczi József	[redacted]
1. Véleményem szerint a tárgybani téma egy település egyik (ha nem a) legfontosabb dokumentuma, mivel hosszútávra, de legalábbis minimum 10-20 évre meghatározza Biatorbágy városának a fejlődését, az élhetőségét, a közlekedéssel kapcsolatos problémák kezelését illetve ezeken keresztül alapvető hatással van a mindennapi életre is. Ezen fontosság miatt javaslom a vitára bocsátott anyagokhoz történő javaslatok, módosítások és Biatorbágy lakossága véleményének alaposabb megismerése céljából az eredeti 2018 december 28-i véleményezési határidőt **legalább 3 hónappal meghosszabbítani**. Javaslom a jelentősebb módosításokról egy térképekkel kiegészített részletes összefoglalót a következő Biatorbágyi Körképben közzétenni. Továbbá javaslom a jelentős változásokkal érintett településrészek lakóit személyesen is megkérdezni ezen változásokról alkotott véleményükről. Illetve javaslom, hogy a végső döntést csak a fentiek megvalósulása után hozzák meg a Képviselők. **2.**Alapvető hibának tartom a rendelkezésre bocsátott anyagban, hogy a Biatorbágy számára egyértelműen káros és az élhetőséget nagy mértékben romboló, **jelentős átmenő forgalmat nem megállítani vagy elkerülni akarja, hanem minél gyorsabban, de a városon keresztül kívánja elvezetni.** Javaslom a koncepció módosítását aképpen, hogy az alapvető cél az átmenő forgalom városon kívül tartása illetve annak elterelése a városon kívüli, nem lakott területeken át. Ennek természetesen a részletes tervekben is meg kell jelennie. Továbbá javaslom forgalomszámlálás tartását a Páty felől érkező, az Etyek felől érkező, a Sóskút felől érkező és a Rozália parki körforgalomban a reggeli csúcsidőben a Budapest felé tartó irányban. Ráadásul az átmenő forgalom elterelésére adottak a feltételek: a Páty felől érkezőket fel lehetne vezetni az M1 autópályára vagy az 1 főútra (ahonnan már ma is rá lehet fordulni az M1-re még mielőtt Biatorbágy területére érnénk); az Etyek felől érkezőket pedig a biai tavakat délnyugat felől elkerülő úttal Herceghalom irányába lehetne terelni úgy, hogy Herceghalom lakott részén való áthaladás nélkül fel lehetne hajtani az 1 főútra vagy az M1 autópályára. A Sóskút felől érkezőket pedig még Biatorbágy területén kívül meg lehetne akasztani különböző forgalom-lassító megoldásokkal a csúcsidőszakokban (pl. forgalomirányító lámpa telepítése) - ugyanis nekik az M7 felé kellene menniük, mert az időben nekik egyébként is közelebb lenne. Sajnos nem áll rendelkezésemre pontos adat, de saját tapasztalataim alapján legalább 20-25%-ra teszem a Páty felőli átmenő fogalom arányát és hasonló arányt becsülök az Etyek felől érkezőkre is (ha a Rozália parki körforgalmon áthaladó járművek számát veszem 100%-nak a reggeli csúcsidőben). Nagyságrendileg így felére lehetne csökkenteni a csúcsidőszakban Biatorbágyon áthaladó járművek számát, ha megvalósulnának a fent említett opciók (de az arány természetesen igaz lenne visszafelé is délután). Sőt az arány még sokkal jobb is lehet, mert például én magam is szívesebben mennék egy lehetséges pátyi M1 felhajtó irányába, mivel a nyugati lakóterületen lakom - vélhetően nem lennék egyedül. Pontos forgalmi adatok nélkül nem lehet jól tervezni, ezért tartom szükségesnek a forgalomszámlálást a kritikus időszakokban a kritikus irányokban. A lakossági fórumon elhangzott, hogy ilyen adatok jelenleg nem állnak rendelkezésre. **3. Hibásnak tartom a Forrás utca jövőbeni megnyitását Törökbálint felé.** Javaslat: a Forrás utcát jelenlegi állapotában kell megőrizni, meg kell óvni a lehetséges jövőbeni forgalom növekedésétől, az utcának emiatt zsákutcának kell lennie a forrás felé (ez utóbbi ma nem valósul meg, mert lehetséges a kihajtás a Nimród utcán keresztül). Javaslat: semmilyen olyan alternatív útvonalat sem lehet engedélyezni, amely lakott területeken keresztül tehermentesítené a jelenlegi főútvonalakat (Szabadság út, Ország út, Nagy utca). A zsúfoltságot okozó átmenő forgalmat nem alternatív útvonalakon kell áthereszteni Biatorbágyon, hanem a város lakott területén kell kívül tartani (lásd az előző, 2. pont) Indoklás: mivel én magam is a reggeli csúcsidőszak aktív résztvevője vagyok, így	**2. A tervezett gyűjtőút a helyi lakosság közlekedési lehetőségeit szolgálja, nem az átmenő forgalmat. Forgalomtechnikai eszközök alkalmazásával a forgalom sebessége csökkenthető, az átmenő forgalom kizárható.** **A forgalomszámlálás nem része a szabályozási tervnek, ahogyan a forgalomtechnikai kialakítás sem része a tervezési feladatnak, az külön megbízással készíthető el.** **Elkerülő út létrehozása csak hegyen át lehetséges, ami szakmai szempontból nem javasolt, mert védett ökológiai hálózat és Natura 2000 terület.** **Felhívjuk a tisztelt véleményezők figyelmét a korrekt partnerségi tájékoztatás érdekében kidolgozott térségi közlekedési kapcsolatokat bemutató tervlapra, melyen a szomszédos települések és a főváros kapcsolatait mutatjuk be. Etyek- Sóskút irányából a majdani, tervezett gyűjtőút átmenő forgalmat kizáró kialakítású lesz.** **A biai halastavakat elkerülő út (M-100, Esztergom-Kesztölc-Bicske) kialakítása országos szintű. Szorgalmazni kellene ennek az útnak a megvalósítását az M7-M6 autópályákig.**

bizonyossággal állíthatom, hogy a forgalom arra fog terelődni a jövőben is, ahol rövidebb menetidő várható, teljesen mindegy hogyan minősítjük az adott utat (gyűjtőút, összekötő út, bekötőút, stb.). Ezért bármilyen alternatív útvonal megnyitása kifelé Biatorbágyról azt fogja eredményezni, hogy nagyságrendekkel fog megnőni ezen az útvonalon a forgalom, ami viszont az útvonal mellett élők életét fogja megkeseríteni.Ráadásul aki nem főútvonal mellé költözött vagy építkezett, az joggal vélelmezhette, hogy az utcája a jövőben is hasonló terhelésű fog maradni. Bár együtt érzek a Szabadság utcai lakosokkal az évek alatt megnövekedett átmenő forgalom miatt, de ők mégiscsak tudatában voltak annak, hogy főútvonal mellé költöznek/építkeznek. Ez nem lehet ok arra, hogy más utcák lakosainak az életét is tönkre tegyék.
Én magam is egy játszótér mellett lakom, pedig költözéskor még csak üres terület volt mellettünk. De mivel egy tér mellé építkeztünk 15 évvel ezelőtt, így már költözéskor tudatában voltam a lehetséges "veszélynek", hogy a mellettünk lévő közterületen például majd játszótér létesül a jövőben. Ezért amikor pár év múlva valóban megvalósult a játszótér, szó nélkül tudomásul vettem a helyzetet. Szerintem ez a korrekt magatartás a közösséggel szemben és nem az, hogy vigyék máshova a problémát. Ugyanezt várom el az átmenő forgalom kezelésével is: amíg nincs valóban életképes alternatíva (lásd a 2. pontomat), addig ne szúrjunk ki olyan polgártársainkkal, akik korábban azt nem tudták számításba venni, akik erre nem tudtak felkészülni.

4. Hibásnak tartom a nyaralóövezetek "feltárását", fejlesztését illetve olyan közlekedési megoldások alkalmazását, amelyek megkönnyítik a bejutást ezekre a területekre.
Javaslat: a nyaraló/hétvégi telkes övezetek megtartása a jelenlegi formájában (közlekedés, közmű ellátottság, beépítés, stb.), semmilyen olyan megoldás támogatása, amely erősítené a kapcsolatot a város belső részeivel. Így a Szarvas hegyi "feltáró" út megépítése Biatorbágy felé vagy a Sóskút irányából délről induló összekötő út megépítése (a Füzes patak mellett haladva) kifejezetten káros lenne, és ellenkezne egyrészt Biatorbágy érdekeivel, másrészt közelebbről a tervezett sóskúti összekötő út mellett élők érdekeivel (a jelentős forgalom növekedés miatt pl. a Patak utcában).
Indoklás: mivel nekem is van ilyen nyaralóövezeti telkem, ezért vettem a bátorságot, hogy a nyaralóövezetek fejlesztése ellen (tehát saját magam ellen is) foglaljak állást. Ugyanis tapasztalatból tudom, hogy az olcsó lakhatásra vágyó emberek bárhova képesek kiköltözni, ahol minimálisan, de megoldhatóak a napi bejárással való problémák. Elég csak kimenni és körülnézni most is bármelyik nyaraló területen, már jelenleg is sokan életvitelszerűen laknak az egyébként erre nem igazán alkalmas területeken. Mivel áram már szinte mindenhol van és vizet is lehet kutakkal vételezni, így igazából csak az úthálózat minősége szab határt annak, hogy hányan akarnak kiköltözni a nyaralóterületekre. (Az építési előírásokat már régen nem tartják be, így az nem is jelent valós korlátot)
Nem kell jósnak lenni ahhoz, hogy ha könnyebbé tesszük a közlekedést ezekre a nyaralóterületekre, ugrásszerűen meg fog nőni a kiköltöző lakosok száma, így a város népessége is, az autók számával és például az iskoláskorú gyerekek számának növekedésével párhuzamosan. Tekintve a nyaralóterületek nagyságát, ez potenciálisan több ezer új lakost is jelenthet Biatorbágynak, akik mind óriási plusz terhet jelentenek a városnak.
Álláspontom szerint aki hétvégi házas telket vásárolt, az tudomásul vette az ezzel járó macerát is illetve azt, hogy ezen telkek célja nem az állandó kint tartózkodást szolgálja. Nyilván nem véletlenül kerülnek töredékébe ezen telkek a város más részein elérhető telkekhez képest; egy fejlettebb úthálózattal csak a nyaralótelkek értékét növelnénk meg a város többségének a rovására (hiszen a plusz terheket is fizetni kell valakinek). Visszatérve a saját példámra: bennem fel sem merült, hogy miután megvettem egy nyaralóövezeti telket, azért reklamáljak az önkormányzatnál, mert nem jó az út, vagy mert rossz a közlekedés. Hiszen pont emiatt jutottam én is olcsóbban hozzá.

5. Hibásnak tartom a zöldterületek vagy ökológiai folyosók beáldozását bármilyen forgalom növekedését előidéző megoldás által.
Javaslat: ökológiai folyosó illetve jelentős zöldterület rovására ne legyen kialakítható forgalom növekedésével járó megoldás; így például a Forrás utca forrás felöli végében csak Ev jelű zöldterületek legyenek, és ne legyenek K-Sp-4 vagy Vi-3 / Vi-4 besorolású területek.
A Forrás utca jelenleg ökológiai folyosó, és ez nem csak papíron van így, hanem a gyakorlatban is: jelentős zöldterület húzódik be az utca mellett a forrástól egészen a Viaduktig, bejáratott turistaútvonal halad az utcában a forrás felé. Bármilyen forgalomnövekedés tönkretenné ezt a kivételes adottságú területet.



Kivágat a 2019. március 15-én hatályba lépő OTRT szerkezeti tervlapjából

3. A Forrás utca gyűjtőúti kijelölését Törökbálint felé töröltük.

4. A Szarvas-hegyen, Ürgehegyen nem kerül kijelölésre új szabályozási elem, a terület besorolásának működése érdekében azonban szükséges nagytávon a területbiztosítás (telek be nem építhető telekrésze).

5. Hatályos tervben már benne vannak a Vi övezetek. Kártalanítás mellett lehet azokat kivenni a tervből, amit az önkormányzat nem vállalhat fel.

Az Iharos erdős területe sajnos az utóbbi években egyre csak fogyatkozik, így különösen meg kell becsülni minden megmaradt zöld, élő területet. **6. A 3693 hrsz teleknek rossz az övezeti besorolása** (a terveken Ev besorolású). Javaslat: kérem a 3693 hrsz telek övezeti besorolását Mk-1 besorolásúvá módosítani. Indoklás: a telek már vagy 30 éve egy (földrajzi) egységet alkot a mellette fekvő telkekkel, amik Mk-1 besorolásúak. Ugyanabban az utcában található, ugyanolyan hétvégi házas használatban áll évtizedek óta (jelenleg is), semmi sem indokolja a különbségtételt illetve kivételezést. Feltételezem csak egy technikai hibáról van szó, amit eddig még senki sem vett észre. **7. Biatorbágy új oktatási intézményeinek (általános iskola és gimnázium a Juhász Gyula utca mellett) kijelölt terület és a vonatkozó tervek nem megfelelőek,** jelentősen zavarnák a környéken élők (eddig meglévő) nyugalmát. Javaslat: olyan terület kijelölése ezen oktatási intézmények számára, amely nem zavarja jelentősen a környéken élők nyugalmát. Olyan tervek készítése, ahol egyrészt megfelelő elkerülő úttal számolnak a plusz forgalom levezetésére, másrészt elegendő parkolóhely áll rendelkezésre. Ilyen lenne például a pátyi út melletti terület, vagy egy olyan terület, amely csak a pátyi útról közelíthető meg. (Van ilyen épp elég a Páty felé eső szántóföldeken) Indoklás: a múltban történt esetek (lásd torbágyi iskola közlekedési problémái vagy az új biai iskola megépítése körüli lakossági elégedetlenség) már rávilágított arra, hogy mi történhet egy bár jó szándékkal, de rosszul kivitelezett megoldás esetében. Az új oktatási intézmények esetében még az az előnye is megvan a városnak, hogy nem kellene helyi adottságokhoz alkalmazkodni, hanem zöldmezős beruházásként lehetne valóban minden szempontból megfelelő iskolákat építeni. Sajnos a jelenlegi tervek ennek nem tesznek eleget: egyrészt az oktatási intézmények megközelítése jelentős plusz forgalmat generálna az egész nyugati lakóterületen, hiszen a biatorbágyi lakosoknak egy jó része a város alacsonyabb rendű utcáin keresztül közlekedne (mint leggyorsabb elérés), amik egy része most egyébként is lakó-pihenő övezet besorolású a területen. Másrészt az iskolák körüli parkolás problémái is a környéken lakókra szakadnának, hiszen csak egy utca választja el a tervezett területet a lakóházas övezettől, azzal szervesen összekapcsolódik. Harmadrészt a tervezett parkolók száma egyáltalán nem elegendő, sokkal több parkoló kellene, vagy legalább opcionális parkolási lehetőség a szántóföldek irányába, hogy ne az utcákon kelljen parkolnia annak, aki oda érkezik. A környéken több jó példát is lehet mutatni, például Budaörs vagy Törökbálint ilyen hasonló intézményei is olyan területen épültek, ahol csak minimális mértékben zavarják a környéken élőket és van bőven parkolási lehetőség a "hivatalos" parkolókon kívül is. Az az érv, ami a lakossági fórumon elhangzott ("már beleöltünk 100 milliót a telekbe") nem elég egy több milliárdos beruházás rossz megvalósításához. Ráadásul a környéken lakókat is meglepetésszerűen érte a hír, hogy mellettük lesznek a tervezett oktatási intézmények, így elmondható hogy ez a beruházás nem volt megfelelően előkészítve és véleményeztetve. Utóbbi esetben ugyanis nem a tervek elkészülte után derülne ki, hogy sokkal jobb helyet is találhattak volna az intézmények számára.	**6. Az érintett telek a 2002-es és a 2016-os településrendezési tervben is Ev övezetbe tartozott. A tulajdonos eddig nem kérelmezte az átsorolását. Ev övezetben új épület nem helyezhető el, a meglévő épület nem bővíthető, de felújítható. A telek nem erdőtervezett erdő, így a kertes mezőgazdasági területbe sorolásának akadálya nincs, az önkormányzat döntése szükséges.** **A „háromszög iskola" területére a 2011-2012-es években megszülettek a helykijelöléssel kapcsolatos képviselőtestületi döntések, a területet az önkormányzat megvásárolta. Az iskola területe a 2016-ban jóváhagyott településrendezési tervben került kiszabályozásra.** **Az önkormányzatnak nem áll módjában alternatív helyszínt kijelölni. A megközelítésre, közlekedési kapcsolatainak kiépítésére később készül útépítési terv.** **Külön kiszolgáló út nyomvonalára tettünk javaslatot, mely a terület északi oldalán helyezkedik el és területén belül biztosítható a parkolás és a kiss and ride funkció, valamint az a védőfásítás, ami a szélhatások tompítását szolgálja.** **A külön bekötő út további erőteljes közlekedési terheléssel járó lakóterület fejlesztéseket ösztönözne, melyet a tervezők és az önkormányzat sem támogat.** **Forgalomtechnika kidolgozása nem része a tervezési feladatnak, az külön megbízással készíthető el.**
10. **Budai Miklós**	[redacted]
Kérném a Katalin hegy TSZT.módosítani a 6801/1,2,3. telkek mellett az út nyomvonalát, és a telekhatárra történő berajzolását ha szükséges vagy elhagyását. A rajz szerint a 60801/1 telekből jelentős részt leszab a bejelölt út. Helyi bejárás szerint is az út szélesség biztosított, ha 028/1,2,3,4 telkek felé történik a szélesítés. Kérném megadni a Katalin hegy Üh-1 beépítési paramétereit? (beépitési %, épület magasság, zöld terület %, szint területi mutató?).	**Köszönjük, megvizsgáltuk, módosítottuk.** **Az övezet paraméterei a HÉSZ tervezet 34.§-ban találhatók.**
11. **Molnárné Baross Katalin és Molnár Csaba,** [redacted]	[redacted]
2016 nyarán vásároltunk egy telket, Biatorbágy, Iharos úton azzal a szándékkal, hogy családi házat építsünk rá. Az akkori helyi építési szabályok szerint ez	A hatályos Hész (2016.) és a korábbi Hész (2002.) szintén Lke-4 építési övezetbe sorolta a telket,

oldalhatáros beépítéssel lett volna lehetséges. Sajnos az építkezés el lett halasztva. Sajnálattal tapasztaltuk azonban, hogy azóta megváltoztak az építési szabályok, melyek a mi telkünket is érintik. Jelenleg szabadon álló épületet tudnánk felhúzni. Ami egy 12,5 méter széles telek esetében eléggé megnehezíti és korlátozza a lehetőségeket, mind építkezés, mind esetleges tovább értékesítés esetén. Ezúton kérnénk, hogy vagy módosítsák a telek besorolását úgy, hogy lehetőség legyen oldalhatáros beépítésre, vagy állítsák azt vissza a korábbiak szerint. Úgy tudjuk, hogy 14 méternél keskenyebb telkek esetében erre más övezetekben külön is van lehetőség. A telek LKe-4 övezetbe tartozik.	változatlan paraméterekkel, szabadonállóbeépítési móddal. Ez a telek korábban sem volt beépíthető oldalhatáronálló beépítéssel. Az említett 14 m-nél keskenyebb telek eltérő beépítésének lehetőségét csak a 2002. évi Hész tartalmazta az alábbi módon, melyeket a hatályos 2016. júliusi Hész már nem vett át: *„6. § A lakóterületekre vonatkozó általános előírások* *(5) Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkeken új lakóépület építése ill. meglévő épület átépítése kivételesen engedélyezhető, az OTÉK 36. § és 37. § előírásainak betartásával és a kialakult állapot figyelembevételének biztosításával.* *8. § (4) A Lke-4-től a Lke-11-ig övezetekben a táblázatban előírt kialakítandó szélességű telek építhető be, de kivételesen, ha telekrendezéssel, telekegyesítéssel az előírt szélesség nem alakítható ki, meglévő 16 m széles telek szabadonállóan, 14 m széles telek oldalhatáron állóan beépíthető, az egyéb előírások betartásával.”* **Önként kérhet településképi véleményt és ha az abban foglaltakat figyelembe veszik, akkor az eltérés engedélyezhető.**
12. **Kovács Krisztina**	[redacted]
- a Patak utcára tervezett tehermentesítő út tervezett nyomvonalával nem értünk egyet. Szerintünk sokkal logikusabb döntés lenne a Füzes patak túl oldalán, a zártkertes rész szélső utcáján, a Turista úton végigvezetni. Több szempontból is szerencsétlen tervnek tarjuk a Patak utcai nyomvonalat: **- Határkereszt sétánynál** teljesen rászorul a patakra, és a gyalogoshídra, egy kellemetlen, veszélyes csomópontot eredményezve, ellehetetlenítve a Pátyi út mellett kiépült tágas, parkosított zöld sáv folytatását, ami ha kiépülne egészen a Nyakas-kőig, egy igen reprezentatív és nagyvonalú városi zöldterület lehetne. Továbbá nem vágná keresztül az ökológiailag védett övezetet. Szeretném megjegyezni, hogy ez a terület jelenleg is gazdagon lakott vadon élő állatokkal, mint változatos madárállomány (széncinke, nagy fakopáncs, szajkó stb.), vörös mókus, kétéltűek, a patak jelenleg nagyvadak vonulási útja. Ezen állatok élethelye minden bizonnyal megszűnne vagy ellehetetlenülne egy épített városias utca esetén. A fenti szakaszon a kiépítés is igen költséges lenne a patakmeder szabályzása miatt. **- A fentiek helyett a Turista út adná magát alternatívának** (amit tartalmaz is a tervezet egy rövid szakaszon), mivel szinte egyenesen adott a nyomvonal, nincsenek lakóházak, nincs nehéz, meredek terep, nincsenek szűk, sűrűn lakott, éles kanyarral tűzdelt, várhatóan veszélyes szakaszai. A város fejlődése szempontjából pedig jó lehetőség lenne, hogy az ottani zártkerti telkeken is lakóházak épüljenek (amely folyamat már el is kezdődött), aminek az infrastrukturális előfeltételei már kiépülhetnének. Ezzel együtt, ha a Füzes patak völgye teljes hosszán megmaradna aktív zöldfelületnek, rekreációs funkcióval, akkor egy településszerkezetileg is súlypontba kerülő sáv tudna lenni. Ennek részeként nem támogatjuk, hogy a Viadukt alatti, Iharos felé eső zöld terület bármilyen mértékben is beépüljön, helyette sokkal inkább támogatható elképzelés lenne, hogy a már eddig is kiépült zöld sáv folytatódjon, egészen a Peca tóig.	**A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók.** **A város népességének változásával egyidejűleg a helyi tulajdonú gépkocsik száma is ugrásszerűen megnőtt. 2005-ben meghaladta a gépkocsik száma a lakásszámot és azt követően lényegesen gyorsabban nőtt a gépkocsik száma, mint a lakásszám. A gyűjtő út funkcióra szükség van a település dinamikus fejlődése és a gépkocsi állomány gyors növekedése miatt, olyan kiépítéssel és forgalomtechnikai kialakítással, amely kizárja a térségi elkerülő forgalmat és a teherforgalmat.** **A tervezett gyűjtőút a helyi lakosság közlekedési lehetőségeit szolgálja, nem az átmenő forgalmat. A gyűjtőút építés a városban tapasztalható népesség és gépjármű forgalom növekedéséből fakadó nagytávú végrehajtandó feladat.** **Forgalomtechnikai eszközök alkalmazásával a forgalom sebessége csökkenthető, az átmenő forgalom kizárható (az alternatívaként jelölt nyomvonal esetében).** **A déli gyűjtőút módosított (alternatívaként ábrázolt) nyomvonalvezetése kizárja, hogy az átmenő forgalom számára vonzó legyen.Az elhangzottak figyelembevételével módosítottuk a javaslatot a gyűjtőút nyomvonalára.** **Felhívjuk a tisztelt véleményezők figyelmét a térségi közlekedési kapcsolatokat bemutató tervlapra, melyen a szomszédos települések és a főváros kapcsolatait mutatjuk be. Etyek- Sóskút irányából a majdani, tervezett gyűjtőút átmenő forgalmat kizáró kialakítású lesz.** **A magasfeszültség a Szarvasugrás területén**

- fontos település szerkezeti problémának látjuk, hogy a Szarvas ugratón áthaladó, a patak mellett haladó magas feszültségű vezeték gátat szab annak, hogy Biatorbágy településrészeinek összeépülése nem tud megvalósulni, komoly tájseb a területen. Ha az ipari parktól a Sóskúti útig földkábelre lehetne cserélni, vagy más nyomvonalra terelni, azzal szintén jelentősen elősegítené a településszerkezet egységesülését, több súlypontossá tenni a mostani, igen kedvezőtlen egypontos, lakóparkos fejlődést. Elindulhatna a Szarvas ugrató beépülése, az Iharos bekapcsolódása a település szerkezetbe, a Füzes patak Viadukt és Sóskúti út közötti szakaszának fejlődése **- nem támogatjuk, hogy a szűk városközpont kivételével 2 szintesnél nagyobb, sűrű beépítések jelenjenek meg**, ezzel elvesztve a mostani, kiváló esztétikai megjelenését, kisvárosias hatását. A városközpont kivételével nem támogatjuk zártsorú beépítések megengedését. **A városközpontban is a maximum 3-4 szintes**, kisvárosias jellegű épületek építését tartjuk elfogadható megoldásnak. - nem támogatjuk, hogy a lakóparkhoz hasonló beépítési sűrűség bárhol máshol megvalósuljon, ugyanis ilyen kisvárosias környezethez képest élhetetlen környezetet hoz létre. Ezt 5 év ott lakás után mondjuk tapasztalatból, onnan „elmenekülve" 2,5 éve élvezzük a város más részein tapasztalható rendkívül kellemes lakósűrűségű környezetet. Ez esetben is igaznak tartjuk a mondást, hogy a kevesebb néha több.	**terepszint alá helyezése folyamatban van.** **A városközpontnak kell egy hangsúlyos épület. Ez önkormányzati telekre kerülne, melynek tervezéséről és megépítéséről az önkormányzat külön döntéseket kell, hogy hozzon.** **Nyakas-kőház területe: szimbolikus épülete lesz a városnak, mely asszociál a védett természeti értékre. Komoly szakmai kontroll mellett készülhetnek a tervek, melyek a TKR és TAK követelményeinek is meg kell, hogy feleljenek.** **A tervezők úgy látják, ez a kérdés feltétlenül indokolja az építészeti tervanács általi véleményezést és az ügy erőteljesebb helyi megvitatását.** **A városközpont közvetlen környezetében lehetőséget adunk a háromszintes épületekre (Vt-5) Viadukt utca és Ybl Miklós sétány mentén.**
13. **Szabó Tamás,** [redacted]	[redacted]
A közzétett anyagok között lévő Tervezett Közlekedési Hálózatban szereplő, a Forrás utcán vezetett gyűjtő úttal kapcsolatban észrevételezném, hogy a Forrás utca a szabályozási terv szerint „Tájképileg védett" terület mellett és azon keresztül, továbbá „Védelmi rendeltetésű erdőterületen" halad. Szép természeti környezet a forrással, a tóval és a terülten élő vadállatokkal, madarakkal. Jelenleg a terület a Viadukt alatti behajtástól kezdődően korlátozott sebességű övezet maximum 30 km/h sebességet megengedő táblával. A már régóta ott élők és oda költözni szándékozó biatorbágyi ingatlantulajdonosok, így én is ezt az állapotot szeretnénk megőrizni. Ezért vásároltunk azon a körnéken ingatlant kertvárosi lakó területen. Javaslom, illetve kérem, hogy a tervezett gyűjtő utat ne kössék be a Patak utcán - Géza fejedelem utcán - Barackvirág utcán át sóskúti útba! Javaslom illetve kérem, hogy a Forrás utcát ne vezessék a terven jelölt módon Törökbálint felé! Ez az útvonalvezetés a megvalósulása esetén nem a terülten élő biatorbágyi polgárokat szolgáló gyűjtő utat, hanem egy elkerülő utat eredményezne. Ezzel a fórumon elhangzottaknak szerint ismeretlen méretű (véleményem szerint nagy) áthaladó "idegen" gépjármű forgalmat eredményezne. Ez a forgalom zavarná az ott élőket, pihenőket és a természetben élő vadállatokat (őzek, vaddisznók, vízi madarak) is. Javaslom, hogy elkerülő utat lakott területen kívül építsenek! Javaslom, illetve kérem, hogy a Forrás utcán - tekintettel a 30-as sebesség korlátozásra - forgalom technikai elemekkel (lassító küszöb vagy közismertebb nevén: fekvőrendőr) is biztosítsák az előírt sebesség betartását. A lakossági fórum meghirdetése, időpontja és az írásbeli javaslat tételre adott határidő nem megfelelő a karácsonyi ünnepek miatt. Emiatt több érintett nem tudott megjelenni, illetve véleményt nyilvánítani, javaslatot tenni sem! A fentiek így nem csak az én személyes észrevételeim és javaslataim, hanem a környéken lakó illetve ingatlan tulajdonnal rendelkező ember véleményét is tükrözi.	**A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók.** **A város népességének változásával egyidejűleg a helyi tulajdonú gépkocsik száma is ugrásszerűen megnőtt. 2005-ben meghaladta a gépkocsik száma a lakásszámot és azt követően lényegesen gyorsabban nőtt a gépkocsik száma, mint a lakásszám. A gyűjtő út funkcióra szükség van a település dinamikus fejlődése és a gépkocsi állomány gyors növekedése miatt, olyan kiépítéssel és forgalomtechnikai kialakítással, amely kizárja a térségi elkerülő forgalmat és a teherforgalmat. A gyűjtőút megvalósítása a helyi lakosság érdekeit szolgálja, a jobb megközelíthetőség biztosításával.** **A déli gyűjtőút módosított nyomvonalvezetése kizárja, hogy az átmenő forgalom számára vonzó legyen.Az elhangzottak figyelembevételével módosítottuk a javaslatot a gyűjtőút nyomvonalára.** **Elkerülő utat nem terveztünk.** **Felhívjuk a tisztelt véleményezők figyelmét a korrekt partnerségi tájékoztatás érdekében kidolgozott térségi közlekedési kapcsolatokat bemutató tervlapra, melyen a szomszédos települések és a főváros kapcsolatait mutatjuk be. Etyek- Sóskút irányából a majdani, tervezett gyűjtőút átmenő forgalmat kizáró kialakítású lesz.**
14. **Szabó Tamás BIKE**	[redacted]
Mellékletben 3 db pdf	**A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók.**

15.	Menyhart László: [redacted]	[redacted]
1. A közlekedési hálózat-ban tervezett változások közül a Sóskút felől a Patak u. Forrás u. nyomvonalon Törökbálint felé tervezett Gyűjtőúttal kapcsolatban: A tervezett gyűjtőút a településen élőket (legfőképp a tervezett nyomvonal környékén élőket) szolgálja - ami jelen nyomvonal formájában ellentétes ezzel, mivel nagyban fennáll a lehetősége, hogy a gyűjtőút helyett elkerülő út funkciót fog betölteni az út! Javaslom a nyomvonal újratervezését olyan szempontok figyelembe vételével, hogy a tervezett út ne lehessen elkerülő út, mellyel jelentős forgalmat vonzva a területre! Szolgálja az út a nyomvonal környékén élők közlekedését, de ne vonzzon oda egyéb irányból átmenő forgalmat!!! Maradjon a Forrás utca 30 km/h-s övezet, valamint legyenek kihelyezve forgalom lassító burkolati elemek (mint pl a Főtér-nél) és maradjon meg a szabályozási terv szerinti "Tájképileg védett" terület! Nagy szükség van a Forrás utca Iharos útig történő rendbetételére, szélesítésére, hogy két autó egymással szemben biztonságosan elférjen, valamint járda építése is nagyon fontos volna a gyalogosforgalom biztonságos közlekedése érdekében (a környékre egyre több család költözik, a gyerekek biztonságos közlekedése kiemelten fontos - járda építése, olyan útfejlesztés, ami nem vonz oda átmenő forgalmat!!!)! A Forrás utca Iharos úttól a Forrásig terjedő szakaszának természeti értékeit kiemelten védeni kell! Megtartani ökológiai szempontból is fontos szerepét! A környéken jelentős a vadállomány, mely védelme kiemelten fontos! A környéken jelenleg lakók és oda költözni vágyók számára kiemelten fontos a jelenlegi természetközpontú, természetközeli környezet! Ha egy rosszul oda tervezett út ezt a jelenlegi környezetet átalakítani, akkor a környéken élők életkörülményei rossz irányba változnának! Megszűnne Biatorbágy ezen jelenlegi, igazán egyedülálló és különleges természetközeli lakórésze!	**A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók.** **A város népességének változásával egyidejűleg a helyi tulajdonú gépkocsik száma is ugrásszerűen megnőtt (a bevezetésben bemutatottak szerint). 2002-ben meghaladta a gépkocsik száma a lakásszámot és azt követően lényegesen gyorsabban nőtt a gépkocsik száma, mint a lakásszám. A gyűjtő út funkcióra szükség van a település dinamikus fejlődése és a gépkocsi állomány gyors növekedése miatt, olyan kiépítéssel és forgalomtechnikai kialakítással, amely kizárja a térségi elkerülő forgalmat és a teherforgalmat.** **A településrendezési terv a közlekedési területek számára hosszabb távra is területet kell biztosítson. A terv a forgalomtechnikát (sebességkorlátozás, súlykorlátozás, megvalósítás ütemezése) nem tartalmazza.**
2. Közlekedési hálózatot érintő javaslat: Kicsit az előző témámhoz is kapcsolódik, mivel a forgalmat elvezető megoldás lehet. A Biatorbágyról kivezető Szabadság út (Viadukt-tól az 1-es főútig vezető szakasza reggelente nagyon lelassul - erre lehetne megoldás a Szabadság út/1-es főút-i körforgalomtól az autópálya felhajtóig az 1-es főút négysávosítása úgy, hogy a körforgalom is dupla sávos lenne, és az 1-es főúton (Nyugat felől érkezők) és az autópálya irányába haladók a körforgalom belső sávjában haladhatnának egyenesen, a Biatorbágy szabadság út irányából az autópályaára tartók pedig a körforgalom külső sávjában haladhatnának, így a körforgalom és a dupla sáv párhuzamosan vinné el a forgalmat az autópályára, ezzel a Szabadság út feltorlódása elkerülhető lenne. A délutáni Budapestről érkező forgalom is kevésbé torlódna fel az autópálya alatt, ahol az 1-es főút beszűkül egy sávra, ha a 2-2 sáv rendelkezésre állna. A járművek egy része tovább halad az 1-es főúton, másik része lekanyarodik a szabadság út irányába. Javaslom a fentiekben leírt négysávosítás lehetőségének megteremtését, kidolgozását és megtervezését.	**Az Ország út végére rászabályoztunk 10 m-t kerékpárút, gyalogút kialakítására. A turbó körforgalomra külön terv készül, mely a városból történő kivezetés kapacitását jelentősen megnöveli.** **Új különszintű csomópontot terveztünk az M1 és az 1. sz. főút találkozásánál, Biatorbágy területén, így a 2x2 forgalmi sávos kialakítás nem szükséges. A körforgalom nagy kapacitású turbó körforgalommá fejlesztését javasoltuk.**
Mellékletben	

16.	**Dr. Litresits András** [redacted]
Mellékletben	**Véleményünk szerint a telepítési tanulmány és az önkormányzat által kiadott településképi vélemény, valamint a most javasolt szabályozás keretén belül kezelhetők mindazon problémák, melyeket a környező tulajdonosok felvetettek.** **A szennyvíztisztító bővítése azóta (2017. szeptember) megtörtént.**
17.	**Schaffer István** [redacted]
A Katalin-hegyen a Boglárka utca - Judit utca sarkán rendelkezem egy 1079 m2 alapterületű megközelítőleg négyzet alakú, kőrbekerített villannyal ellátott telekkel. A telek jelenleg K-4-es besorolású. A most meghirdetett rendezési tervben azt vettem észre, hogy a telkem a rendezési tervben nem Üh-1-es hanem MK-1-es övezetbe lett sorolva. A telek helyrajzi száma: 6823/4 Ezúton szeretném kérni, hogy a telkemet az MK-1-es besorolásból sorolják át az Üh-1-es övezetbe. Indoklásom a következő lenne: A telkem a legszélső a tervezett MK-1 -es övezetben, a Katalin-hegyi telkek között kifejezetten nagynak és „formásnak” számít a maga 1079 m2-vel és négyzet alakjával – vagyis nem nadrágszíj telek -, kőrbe kerített, gondozott. A későbbiekben szeretnénk, hogy legalább a lehetősége meglegyen annak, hogy a telekre a vízhálózat fejlesztése után egy kis hétvégi házat építhessünk. Ennek feltétele a Üh-1 besorolás.	**Új beépítésre szánt üdülőterületet nem jelölhet ki a terv az OTÉK 38.§ (8) bekezdése szerint.A kérelem nem vehető figyelembe.**
18.	**Fábiánné Pammer Katalin (Fábián István)** [redacted]
Biatorbágy 8800/5 Hrsz. terület, jelenleg Ksp.4 besorolású építési övezet paramétereinek „ település fejlődésének jobb kihasználási lehetőségének érdekébe” Iskola, Óvoda, Sport vagy egészségügyi létesítmények elhelyezésére is szolgáljon. Lehetővé téve ezzel, akár Magán vagy Alapítvány által üzemeltettet Iskola, Óvoda, Sport vagy egészségügyi létesítményeket. A kívánt paraméterek, lényegében minimális változtatással elérhetők. Íme K-sp. 4 jelenleg: Telek megosztás min 10.000 nm, Max. beépítési arány 15%, Max.épitménymagasság 5m. Kívánt paraméter: 5.000 nm 20% 6,5m Az építési hely határát a Forrás utca irányába a mostanitól lehetőség szerint kb. 10 méterrel közelebb javaslom meghúzni (a közeli Vi-3 övezethez hasonlóan)	**Az övezet meglévő rendeltetései mellett az egészségügyi létesítmények számára is alkalmas lehet a telek, várospolitikai döntést igényel. Az építési hely korrigálásra kerül az országos ökológiai hálózatra tekintettel.** **Az övezet paraméterei módosíthatók az alábbiak szerint: 5000 m^{2}minimális telekterület, azonos beépítettség (a beépítettség növelése nem javasolt), 6,5 m épületmagasság, 0,3 szintterületi mutató.** **A védőerdők észrevétel nyomán javasolt Ev-2 jelű övezetében 5000 m^2-es kialakítható telekterület**

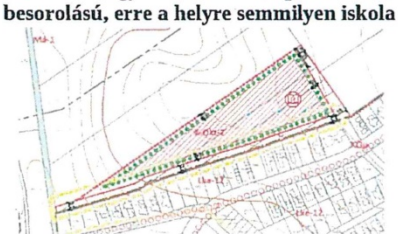
Az Ev övezetben levő telkek (8601 hrsz.) oszthatóak legyenek. Az Ohmüllner sétány melletti zöldterület csere csak a tulajdoni arányok megtartása mellett fogadható el. m2 = m2 ! Lehetőség szerint célszerű lenne a III ütem 8743/8 hrsz. 8.872,nm és 8743/35 hrsz. 6.475,nm Vt besorolású telkeket átcserélni az Lke övezeti környezetükből a gyűjtő út környezetébe éspedig a 8743/19 és 8743/20 hrsz. helyére, Vt-20 besorolással.	**kerül meghatározásra.** **Az Ohmüllner sétány menti zöldterületek telekterület arányosan kerülnek módosításra. A Vt övezet gyűjtőút mellé csoportosításával egyet értünk.**
19. Tóth Imre, Viadukt SE	[redacted]
Egyesületük az Új Bázis Kft-től meg kívánja vásárolni a 8602 helyrajzi számú telket és ez okból Biatorbágy város HÉSZ módosításához a Viadukt Sportegyesület nevében az alábbi javaslatokat szeretnénk tenni. - Javasoljuk hogy a védőerdő sávok oszthatóak legyenek - az általunk megvásárolni kívánt terület mellett húzódó védőerdő sáv a telkünk végében nem egyenes vonalban folytatódik hanem kiszélesedik. Szeretnénk javasolni, hogy a védőerdő sáv folytatólagos legyen és ne szélesedjen ki és az igy felszabaduló terület VT-14 kategóriába legyen besorolva	**A védőerdők észrevétel nyomán javasolt Ev-2 jelű övezetében 5000 m2-es kialakítható telekterület kerül meghatározásra.** **Az erdőterület határának módosítása nem javasolt.**
20. Lakópark: Cseke Gergely - [redacted]	[redacted]
A tervek szerint létesítendő szakgimnázium elhelyezését elhibázott lépésnek tartjuk, és mivel tudomásunk szerint még nincs meg a végleges kormányzati döntés a megvalósításról, így még látunk lehetőséget annak megvizsgálására, hogy változtassanak a létesítmény elhelyezésén. Kérjük, hogy álláspontunkat a helyi településrendezési tervben történő figyelembevétel mellett juttassák el az illetékes kormányzati szervek felé is. Sajnálatosnak és elfogadhatatlannak tartjuk azt, hogy kiemelt kormányzati projektnek minősítéssel lehetséges az érintett lakókörnyezet véleményének kikérése nélkül és velük történő bármilyen egyeztetést mellőzve meghozni a végső döntést. A projekt célja egy oktatási intézmény létrehozása, amely a lakosság életére lesz hatással és a lakosság részére fog szolgáltatást nyújtani, így elfogadhatatlan, hogy ennek kialakításánál figyelmen kívül hagyják azok véleményét, akik részére készül az iskola. Második éve lakunk a településen, ez alatt az idő alatt is szemmel láthatóan romlott a reggeli közlekedési helyzet, a településről történő kijutás. Belegondolt bárki abba, hogy a lakópark leghátsó végébe létesítendő 400 fős iskolával (plusz a későbbiek során a mellé tervezett általános iskola) ez a helyzet hova fog vezetni? Teljes káosz fog kialakulni, amelyen nem fog segíteni a pátyi autópálya csatlakozás megvalósítása sem, mivel az iskola regionális igényeket fog kiszolgálni, így amellett hogy a településről a helyi lakosok is nehezen tudnak kijutni, még a reggeli csúcsban idehoznak több száz más településről érkező gépkocsit. Abban ugyanis biztosak vagyunk, hogy a korábbi fórumon bemutatott midibuszos közlekedési koncepcióval az iskola megközelítése nem biztosítható, óránként 3 járat, járatonként cca. 20-30 férőhellyel nem fogja tudni a reggeli csúcsidőben a 400 fős iskolát kiszolgálni. Emellett meg kell említeni a lakóparkra gyakorolt további negatív hatásokat, mint környezet szennyezés, zajterhelés, biztonsági helyzet romlása, ingatlanok értékcsökkenése, stb. Összességében a település többet fog veszíteni ezzel az elhelyezkedéssel mint amit nyer, mivel csak töredékesen fogja a települési igényeket szolgálni, ellenben komplett városrészek életét, közlekedését teszi pokollá, amely átgondoltabb elhelyezéssel kiküszöbölhető lenne. Önök arra hivatkoznak, hogy a várossá válásnak, a fejlődésnek ára van, amit el kell viselni - ez igaz is lenne abban az esetben, ha valóban nem lehetne az iskolát más helyen megvalósítani, de meggyőződésünk, hogy a településen, vagy annak határában sokkal alkalmasabb területek állnának rendelkezésre, így nem kellene egyetlen lakóközösségnek sem elszenvedi a negatív externális hatásokat. Szeretnénk kérni, hogy a településrendezési koncepcióban ne tüntessék fel tényként az iskola elhelyezkedését (mivel még nincs meg a végső döntés sem és további tiltakozások és lépések várhatóak), hanem biztosítsanak az alternatív	**A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók.** **A „háromszög iskola" területére a 2011-2012-es években megszülettek a helykijelöléssel kapcsolatos képviselőtestületi döntések, a területet az önkormányzat megvásárolta. Az iskola területe a 2016-ban jóváhagyott településrendezési tervben került kiszabályozásra.** **Az önkormányzatnak nem áll módjában alternatív helyszínt kijelölni. A megközelítésre, közlekedési kapcsolatainak kiépítésére később készül útépítési terv.** **Külön kiszolgáló út nyomvonalára tettünk javaslatot, mely a terület északi oldalán helyezkedik el és területén belül biztosítható a parkolás és a kiss and ride funkció, valamint az a védőfásítás, ami a szélhatások tompítását szolgálja.** **A külön bekötő út további erőteljes közlekedési terheléssel járó lakóterület fejlesztéseket ösztönözne, melyet a tervezők és az önkormányzat sem támogat.** **Forgalomtechnika kidolgozása nem része a tervezési feladatnak, az külön megbízással készíthető el.**

elhelyezkedésre is mozgásteret. Amennyiben az iskola megépül, arra az esetre kérjük rögzíteni, hogy a megközelítésről további egyeztetést kér a lakóközösség és kérjük rögzíteni a korábbi beadványunkban (amelyet már közel 100 fő támogatott) javasolt alternatív megközelítési lehetőségeket (Szily-Juhász utakkal párhuzamosan a szántó területén a teljes lakóparkot vagy annak legalább egy részét elkerülő megközelítési útvonal). A Juhász Gyula út csak elméletben gyűjtőút, jelenlegi állapotában nem alkalmas a megnövekedett, kétirányú, buszos közlekedés lebonyolítására. Az iskola közvetlen megközelítésére kijelölni tervezett Antall József utca mindössze 5 méter széles, teljesen alkalmatlan még egyirányú forgalom bonyolítására is, nemhogy kétirányúra. Amennyiben az ott lakóktól kívánnak területet elvenni, azok minden eszközzel fel fognak lépni érdekeik védelmében. Kérjük annak megvizsgálását, hogy az alternatív elkerülő út megvalósítható-e kisajátítással is, ezzel kikerülhető a lakópark? Ennek jogi feltételeivel az idő rövidsége alatt nem kerültünk tisztába, de az önkormányzattól kérjük és elvárjuk hogy ezt a lehetőséget (mint egyetlen érdemi lehetőséget az iskola megközelítésére a lakópark érdekeinek sérelme nélkül) közvetítse és képviselje az illetékes kormányzati szervek felé.	
21. **Raksányi Anikó telektulajdonos**	[redacted]
A lakossági fórumon 2018. dec 19-én, a tervezők által számomra szóban tett változtatást a Katalin hegy 3213 hrsz. telekhez vezető utcát az utca végéig feltüntetni szíveskedjenek.	**A kérésnek megfelelően a magánutat meghosszabbítjuk.**
Mellékletben	
22. **Herhalt-Nagy Róbert: Forrás utca**	[redacted]
A közzétett anyagok között lévő Tervezett Közlekedési Hálózatban szereplő, a Forrás utcán vezetett gyűjtő úttal kapcsolatban jelezném, hogy a Forrás utca a szabályozási terv szerint „Tájképileg védett” terület mellett és azon keresztül, továbbá „Védelmi rendeltetésű erdőterületen” halad. Az Önkormányzat most ismertetett szándékait korábban semmilyen rendezési tervben nem jelölték, arról semmilyen tájékoztatást korábban nem adtak. Az adott terület egésze nyugodt, szép természeti környezet, forrással, tóval, lovas pályával, és a területen élő vadállatokkal, madarakkal. Sokan kirándulnak, sétálnak, kerékpároznak, lovagolnak és futnak erre. Az itt élők és ide költözők ezért választották és választják lakhelyül. Mi is így tettünk a közelmúltban. Az önkormányzattal együttműködve a tisztviselőket sokat kérdezve és velük egyeztetve esett a választásunk az Forrás utcára. Senki semmikor nem jelezte illetve hívta fel a figyelmünket az esetleges most ismertetett tervekre, bár a szándékaink és indíttatásunk egyértelmű volt. A már régóta ezen a helyen élők és az ide költözni szándékozó biatorbágyi ingatlantulajdonosok, a jelenlegi állapotot szeretné(n)k megőrizni. A jelenlegi közlekedési trendek a településekből kifelé vezetik a forgalmat, illetve azt elkerülni próbálják nem azokon átvezetni, illetve befelé gyűjteni. Továbbá egy ekkora méretű településnél a ma rendelkezésre álló technikával modellezhető és tudományosan tervezhető módon készíti elő az ilyen jellegű és hatású településrendezést. Figyelembe veendő továbbá a természetben okozott károk, a város lakóinak elégedettsége/elégedetlensége, a szükséges kisajátítás költségei, az itt élők és ide költözni vágyók kártérítése. Tisztelettel kérem, hogy vegyék figyelembe a meghallgatáson résztvevő lakosok, illetve az ott meg nem jelentek ámde hasonlóan gondolkodó további ellenzők véleményét. Adjanak lehetőséget a további egyeztetésre megfelelő és tartható határidőkkel. Vonjanak be szakértőket a tervezéshez Javaslom, hogy gyűjtő utat a települést elkerülő utakkal összhangban, a forgalmat kifelé vezetve tervezzenek és építsenek.	**A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók.** **A város népességének változásával egyidejűleg a helyi tulajdonú gépkocsik száma is ugrásszerűen megnőtt. 2002-ben meghaladta a gépkocsik száma a lakásszámot és azt követően lényegesen gyorsabban nőtt a gépkocsik száma, mint a lakásszám. A gyűjtő út funkcióra szükség van a település dinamikus fejlődése és a gépkocsi állomány gyors növekedése miatt, olyan kiépítéssel és forgalomtechnikai kialakítással, amely kizárja a térségi elkerülő forgalmat és a teherforgalmat.** **Felhívjuk a tisztelt véleményező figyelmét a korrekt partnerségi tájékoztatás érdekében kidolgozott térségi közlekedési kapcsolatokat bemutató tervlapra, melyen a szomszédos települések és a főváros kapcsolatait mutatjuk be. Etyek- Sóskút irányából a majdani, tervezett gyűjtőút átmenő forgalmat kizáró kialakítású lesz.** **A gyűjtőúthálózat megtervezése a TSZT-ben szükséges. A hatályos szabályozási tervben a tervezett úthálózat hierarchia alapján kerültek szabályozásra a közterület szélességek, ahol indokolt volt, ott nem a lakóterület felé történt szélesítés.** **A gyűjtőút építés a városban tapasztalható népesség és gépjármű forgalom növekedéséből fakadó nagytávú végrehajtandó feladat.** **A tervezett gyűjtőút a helyi lakosság közlekedési lehetőségeit szolgálja, nem az átmenő forgalmat.**

	Forgalomtechnikai eszközök alkalmazásával a forgalom sebessége csökkenthető, az átmenő forgalom kizárható.Forgalomtechnika kidolgozása nem része a tervezési feladatnak, az külön megbízással készíthető el.
23. **Angeli Barbara** [redacted]	[redacted]
2018 májusában területet kerestem lótartás, lovarda, lótenyésztés létesítésére. Biatorbágy 0192/4, majd később a 0192/8 hsz-ú ingatlanok merültek fel megvásárlási lehetőségként. Megvásárlás előtt kerestük meg Biatorbágy Főépítészét, melyben kértük állásfoglalását, hogy ezek az ingatlanok kialakíthatók –e fenti célok megvalósítására. 2018. 06.14.-én a MF/69/2/2018 iktatószámú válaszlevélben megküldték az erre a területre vonatkozó HÉSZ szabályozási tájékoztatást, melynek alapján az ingatlanok megvásárlásra kerültek. A két ingatlan között egy 12. m-es út jelölve volt a szabályozási tervlapon, ezért ismételten a Főépítészhez Úrhoz fordultunk, hogy a HÉSZ felülvizsgálata során ezt vegyék ki a szabályozásból. A decemberi hónap végén a HÉSZ és szabályozás egyeztető lapjai felkerültek a honlapra, amelyből két dolgot tapasztaltunk a területre vonatkozóan: 1. A két ingatlan között lévő utat kivették a szabályozásból. 2. Teljesen megváltozott ehhez az övezethez tatozó MA-2 előírásai! Első és legfontosabb, hogy a MA-2 övezetben 10 Ha alatt nem lehet gazdasági épületet létrehozni. A fenti két ingatlan 9,3 Ha, ekkora területen gazdasági épület létesítése nélkül nem valósítható mega fenti beruházási szándék. Ezért kérjük Tisztelt Főépítészi Urat és a Településrendezés készítőit, hogy állítsák vissza a MA-2 re vonatkozó korábbi szabályozást, vagy tegyék lehetővé, hogy e két ingatlant vegyék ki az új szabályozásból és a régi szerint legyen besorolása. Előbb nem tudtunk építési engedélyt kérni, mivel egy külterületi ingatlan vásárlásának földhivatali eljárása kb fél év, és az út kiszabályozása miatt is kellett várnunk a tervezéssel. Korábban az OTÉK lehetővé tette azt is, ha az ingatlan nagysága 10%-nál kisebb területet tartalmaz, mint az előírás szerinti, akkor a beépítése engedélyezett volt. Mivel itt több mint 9,3 Ha a meglévő terület, lehetne alkalmazni fenti előírást is. Vagy kérjük átsorolni a területet a Ma-3 építési övezetbe, ahol már 1 Ha –os területen építhető gazdasági épület és lakás. A szabályozási tervlapon ehhez a területhez kapcsolódik a Ma-3 –as övezet, így akár ezt a területet is lehet Ma-3,-as övezetbe sorolni. Szeretném még megjegyezni, hogy a két ingatlan megvásárlására 85 millió Ft-ot adtunk ki, a gondos előkészítés ellenére így mégsem tudjuk megvalósítani célunkat. A HÉSZ ilyen módosításának lehetőségére nem hívták fel a figyelmünket, időt és pénzt veszítünk, ha nem orvosolják észrevételünket.	**Kérését figyelembe vettük (9 ha telekterület minimummal), illetve az út is törlésre került.**
24. **Gecse István** [redacted]	[redacted]
Az új rendezési tervnél az építési hatóság legyen szíves figyelembe venni a már megvásárolt és az ezután megvásárolandó területek összevonásával és újra felosztásával ezen telkek rendezetlenségét olyan módon megoldani, hogy a későbbiekben a HÉSZ szabályoknak megfelelő építési telkek kialakíthatók legyenek.	**A Vt-1 övezet kiterjesztésre kerül a tervezett be nem építhető telekrész déli határa mentén. A vízgazdálkodási területtel határosan 8 m szélességben telek zöldfelületként kialakítandó telekrész szabályozása javasolt.**

Érintett telkek hrsz számai: 2, 3, 4, 7, 8, 9, 6/3 telekvég részek melyeket szeretnénk még bevonni: 1, 5, 11, 12, 13, 14	
25. **Tótpál Judit** [redacted]	[redacted]
- a Madárszirt védelme érdekében a sziklaperem beépíthetőségének korlátozása - a Nyakaskő fölötti terület és a Százlépcső területének közösségi tulajdonba vonása - a Madárszirt fölött egykor folyamatos közút (Papsapka utca folytatása a Kétkőközében) visszaállítása - a Pecatótól északra, a Benta fölött gyalogoshíd kialakítása, mely fontos kapcsolatot létesít a Bolha-hegyi kőfejtő és a piros turistaút / Gesztenyés buszmegálló között - a Pecató-városrész északi végében, a korábbi malomárkok kereszteződésében található különleges helyzetű telek (hrsz.:6873), melyen egy 48as emlékmű áll, önkormányzati tulajdonban van, az Üh-2 besorolás helyett lehetne közterület, emlékművel. kifejezetten jót tenne, ha megjelenhetne a terület északi végében is egy köztér - fontos lenne a Patak utca-Füzes utca közötti óriási tömb átvágását is megoldani. legalább egy helyen, legalább kerékpárral / gyalogosan fel kell tárni ezt a területet! a hrsz 723 - 7836 telkek egy vonalba esnek, beépítésre alkalmatlanok a szélességük miatt, most kellene közútnak kiszabályozni! - a műemlék Ilona (Ébner)-malom / orvosi rendelő környezetének a rendezésére is lenne most lehetőség: normális közterület kialakítással, akár a Széchenyi és Bocskai utcai tömb zsákutcás feltárásával, új minőség jöhetne létre - a Levente utca meghosszabbításában sokkal több lehetőség van, mint amennyit a terv kibont: most kellene a szabályozás eszközeivel megteremteni a gyalogos és biciklis közök rendszerének lehetőségét a területen! - a teljes városszövet gyalogos közökkel történő gazdagítása - ehhez persze alapos vizsgálat szükséges - nem látható továbbá, hogy az ÉTB által is többször kifogásolt főtér-koncepció jelenleg milyen karakterű városközpontot vizionál. a többször kritizált, soha még szakmai párbeszédben meg nem vitatott, időbeliségében és térbeliségében be nem mutatott elképzelés villámgyorsan szabályozássá fog viszont válni: az új övezet megteremti a magasház-építés lehetőségét. a majd 30 m magas épület súlyosan túlzó az adott helyen. Biatorbágyon a klasszikus kisvárosi karakter sem tudott még egyenlőre hangsúlyosan megjelenni. erősítésre ez szorulna: jól artikulált, barátságos léptékű külső tereket definiáló 3-4 szintes, vegyes funkciójú épületek jelenthetnék azt a kisvárosi miliőt, amely szerves folytatása lehetne az egyenlőre dominánsan falusi karakternek. - a főtér témához kapcsolódik a piac kérdése is, csak ismételni tudnám az ezzel kapcsolatos korábbi ÉTB állásfoglalást... - a biai református temetőben található romterületre javasolt módosítás egy erősen vitatható, de helyi szakmai / közösségi szinten meg nem vitatott építkezés számára "ágyaz meg", és nyit újabb frontot...	**Várospolitikai döntést igényel. Az épület elhelyezés szabályait az SZT-ben módosítottuk: a tájképvédelemre tekintettel a sziklaperem környezetére zöldfelületi szabályozási elemek beépítésével. Megtartandó fás terület kijelölésével 40 m szélességben a szirt alatti Mk telkeken, illetve a szirt felett keleten 25 m szélességben zöldfelületként kialakítandó telekrész kijelölésével.** **A hatályos tervben Mk övezetben lévő 4417 hrsz.-ú telken lévő szirtszakaszt Kb-R2 övezetbe javasoljuk besorolni, melyen keresztül sétaút/turistaút vezethető. Gyalogos híd a tervezetben szerepelt a kerékpárúthoz kapcsolódóan, illetve még egyet javaslunk az észrevétel nyomán az Evező utcánál.** **A közpark kijelölését támogatjuk, a tervben kijelöltük.** **A javasolt telkek elépültek, de magán út kialakításával lehetőséget adunk arra, hogy az ingatlanfejlesztők megoldják.** **Magánútként megtörténhet a gyalogos utak kialakítása. Gyalogos és kerékpáros kivezetését az óvoda és a tervezett Szily iskola tartalmazza, mint közforgalmú gyalogos út a Nagy utca irányába.** **A Levente utcának a Szabadság utcára való kivezetését nem kötelezővé téve, javaslatként, magánút kialakítására módosítjuk.** **A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók. A városközpont közvetlen környezetében lehetőséget adunk a háromszintes épületekre (Vt-5), Viadukt utca és Ybl Miklós sétány mentén.** **A terv lehetőséget nyújt egy rekonstrukcióra, mely további egyeztetéseket, döntéseket igényel.**
26. **Rozsenich Balázs**	[redacted]
1. 1. főút és M1 autópálya	**A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető**

o Szily utca meghosszabbítása és körforgalom: mint az említett utca lakosa, üdvözlöm ezt a tervet és a körforgalmat, amely csökkentheti a Pátyi úti kereszteződés baleseteinek számát, valamint a Felsőpátyi útra vezető forgalmat is enyhítheti.Megfontolandónak tartom viszont, hogy az 1-es úthoz való új csatlakozás is körforgalommal legyen megvalósítva a folyamatosabb közlekedés érdekében.	**részben találhatók.**
o A Dózsa György út és 1-es főút kereszteződés esetében szintén javasolnám annak körforgalommá alakítását, hogy a települést érintő szakaszon, az 1-es főúton egységes forgalomszabályozás valósuljon meg. Azt gondolom, hogy a körforgalom és a jelzőlámpás irányítás együttesen jobban akadályozza a folyamatos haladást.	**A körforgalmak telepítését megvizsgáltuk és javasoljuk azok területbiztosítását.**
o Új autópálya felhajtók a Rozália park mellett: fontos és hasznos fejlesztésnek gondolom, mely prioritást élvez a fentiekkel egyetemben	**Szerintünk is kiemelt prioritást élvez.**
2. Kerékpárutak	
o A Szily utcára tervezett kerékpárút: Az érintett úton (illetve a Juhász Gyula és Ohmüllner sétány szakaszokon is) az úttest mindkét oldalán kialakított parkok és gépkocsibeállók, illetve járda található. Mindamellett, hogy a járda és az útfelület közötti terület közterület, annak parkosítása vagy gépkocsibeállóvá való kialakítása a tulajdonosok, illetve a kivitelezők munkája és költsége volt. Megfontolandó szempont az is, hogy az utca teljes hosszán elhelyezkedő fákat ki kellene vágni abban az esetben, ha a kerékpárút külön nyomvonalon kerül kivitelezésre. Ez az utcaképet jelentősen rontaná. Végighaladva a lakópark ezen szakaszán látható hogy ez a kialakítás egységes, illetve elkerülhetetlen, tekintve, hogy az ingatlanok csekély része rendelkezik garázzsal vagy elegendő, ingatlanon belüli parkolóhellyel. A lakópark érintett ingatlanait jellemzően az utcai gépkocsibeálló meglétével értékesítették, annak megléte az értékbecslés során az ingatlan értékét növeli. Amennyiben a kerépárút a fent említett parkok és gepkocsibeállók nyomán létesülne, különálló nyomvonalon, úgy az súlyos problémákat fog okozni azon lakosoknak, akiknek nincs más lehetőségük gépkocsijuk parkolására (pl. Szily 4. társasház). Továbbá gépkocsival érkező vendégek fogadására sem lesz lehetőség parkolóhely hiányában. Előre vetíthető ez esetben a tömeges szabálysértések elkövetése (tiltott helyen parkolás) illetve az úttest szélén, a forgalmat korlátozó, álló gépjárművek. Ezen kívűl, a külön nyomvonalon való kivitelezés valószínűsíthetően fák kivágával járna, ami jelentősen rontaná a jelenlegi, csalogató utcaképet. Kiemelném továbbá, hogy balesetveszélyesnek találom, ha a kerékpárosok egy elkülönített nyomvonalon, az autókra kevésbé figyelve keresztezik a kertbe, garázsba, parkolóba behajtó autósok útját - vagy fordítva. Javaslom, hogy a tervezett kerékpárút az úttest felfestéssel jelölt része legyen, vagy alternatív útvonalként megjelölném a Rosenbach-Ritsman-Karikó útvonalat, mely ráadásul gyérebb forgalommal bír. Ezen kívűl célszerűnek tartom egy kerékpáros forgalmi elemzés készítését is, ugyanis a domborzati viszonyok tekintetében lehet, hogy nem volna kielégítő kihasználtságú az építendő kerékpárút (a jelenlegi tapasztalatok ezt mutatják).	**A javaslatot megvizsgáltuk és beillesztettük a rendszerbe.**
o A fent taglalt útvonalnál fontosabbnak tartom a Páty irányába tervezett, túrázásra is alkalmas útvonal mielőbbi kialakítását.	
o Hiányolom a Felsőpátyi úttól a Dózsa György út mentén (környékén) haladó, a lakótelepet a vasútállomással összekötő kerékpáros útvonalat. Véleményem szerint ez a Szily utcán létesítendő kerékpárútnál sokkal fontosabb volna.	**A csomópontnak középtávon nincs realitása, a környező telkekből terület leszabályozása további részletesen vizsgálatot igényel.** **Nem rendezési terv tárgya.**
3. Egyéb javaslatok	
o AFelsőpátyi út és Dózsa György út kereszteződésének átalakítása körforgalommá, hogy a reggeli és délutáni megnövekedett forgalom hatására, a vasútállomás irányába kanyarodók ne tartsák fel a forgalmat.	
o A Felsőpátyi út és Dózsa György út kereszteződést Páty irányában közvetlenül követő híd kiszélesítése biztonsági okokból (Dózsa út felől Páty felé kanyarodás esetében jelenleg túl szűk a forduló).	
o Az Ohmüllner sétány meghosszabbítását a Szent István utcáig prioritással kezelném, tekintve, hogy ezzel a lakótelep elvesztené "zsák" jellegét és közvetlen kapcsolatba kerülne a település dél-nyugati területével, ezzel jelentősen tehermentesítve a Szabadság útat, illetve könnyebben hozzáférhetővé téve az ezen a területen található üzleteket és szolgáltatásokat.	**A Disznólápa mögötti fejlesztési terület csak külön önkormányzati döntések alapján tárható fel.** **A Juhász Gyula út kiépítését követően a városrész „zsák" jellege megszűnik.**
o A tervezett szakgimnázium következtében megnövekedett forgalomra kell számítani a Szily-Juhász Gyula illetve Baross Gábor utakon (mindamellett, hogy már jelenleg is jelentős torlódások szoktak kialakulni reggel 7 és 9 óra között). Az autós forgalom csökkentése érdekében elengedhetetlennek tartom egy, az iskolai időbeosztáshoz igazodó helyi autóbuszos közlekedés kialakítását, mely eljut a település minden fontosabb lakóterületéhez és érinti a fontos a	**Nem rendezési terv tárgya.** **A helyi autóbuszközlekedés anyaga elkészült, képviselő testületi döntés előtt áll. Testületi döntés esetén elindulhat a helyi közlekedés.**

csomópontokat (általános iskolák, vasútállomás) illetve összehangolt összeköttetésben áll a távolsági busz- és vonatmenetrenddel (tekintve, hogy a környező települések diákjai is ide fognak járni).	
27. **Kulhavi Gabriella**	[redacted]
Az építési szabályok módosítására vonatkozólag az alábbi észrevételeket kívánom tenni: • A Hész 28. (1) Vt. 23 övezet 30 m-es megengedett építménymagassága nem illeszkedik a város képéhez, hibásnak tartom, hogy ilyen magasságra lehetőséget adjon az építési szabályzat. Javaslom, hogy a megengedett építménymagasság a Vt. 23-as övezetben legfeljebb 3-4 emeletes építmény megépítését tegye lehetővé. Bár nem az építési szabályokhoz tartozik közvetlenül, de itt kívánom megtenni észrevételeimet az alábbi témákban: • A szakgimnázium létesítésére korábban kért kérdőívet kitöltöttem, melyben jeleztem, hogy a városban véleményem szerint nem megfelelő a lakosság igényei alapján a szakgimnázium, mivel az általam is ismert személyek többsége - a gyermekem osztálytársainak kb. 80-90%-a - gimnáziumba szeretné íratni a gyermekét. A szakgimnázium a korábbi szakközép iskola megfelelőjeként ezt az igényt nem szolgálja ki, a gyermekeket továbbra is elviszik a településről. • A jelenleg tervezett háromszög iskolába nem tudom, hogyan tervezik biztosítani a tanári kart, ugyanis jelenleg is tanár problémákkal küzd információim szerint a Ritsmann általános iskola is (pedig ez vonattal a környező településekről egyszerűen elérhető). Javaslom, hogy az iskolaegyüttessel együtt kerüljön megépítésre a tanárok részére lakhatási lehetőséget biztosító szolgálati lakótömb, ahol tanárházaspárok kaphatnának 1,5 szobás lakásokat (amikor középiskolás voltam, a kéttanítási nyelvű gimnáziumba ilyen módon oldották meg, hogy egy Biatorbágy méretű kisvárosban biztosítani tudják a szükséges tanárlétszámot.)	**A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók.** **Nem rendezési terv tárgya.**
28. **Herman Gábor:** [redacted]	[redacted]
1.Az Önkormányzat honlapján találhatóváltoztarási dokumentáció terjedelme és a változtatások mértéke túl nagy, a javaslatok beadásának időzítése az év végi, karácsonyi időszakra esett, amikor az emberek nem értek rá ilyennel foglalkozni. A karácsony előtt időzített lakossági fórumon pedig egész Biatorbágy lakossága képviselte magát, ezért nem volt lehetőség a szűk lakókörnyezet problémáinak átfogó megismerésére, a fórum így alkalmatlan volt az érdemi vitára és a problémák, felvetések részletes megbeszélésére, ezért csatlakozva a gyűlésen felszólalékhoz kérem, hogy a rendelet eHogadása előtt rendezzen az Önkormányzat településrészenként (Nyugati lakópark, Bia, Torbágy, Peca-tó és a hegyvidéki külterületek) külön lakossági fórumokat, ahol az adott településrészre vonatkozó változások részleteiben vannak megtárgyalva. A javaslatok beadásának határideje legyen ·az utolsó településrészi fórum megtörténte után 2 héttel. 2. A decemberi fórumon tapasztalt süket fülek és a gyakorlatilag mindent elutasító hozzáállás kapcsán kérem, hogy az Önkormányzat ne csak a saját megoldásait favorizálja, hanem tanúsítson befogadó szándékot a területen élők javaslatairal Ne ismételjék meg a múlt (Nyugati lakópark kialakítása) és a közelmúlt hibáit (Kolozsvári úti focipálya bővítése), ne alakítsák át a város szerkezetét úgy, ahogy az ott élők nem szeretnék - olyan végeredmény szülessen, ami a közösség javát szolgálja és egybeesik a területen élők akaratával! 3. Kérem, hogy **a tervben szereplő K-Okt-2 terület maradjon Má-1 külterületi szántó besorolású, erre a helyre semmilyen iskola vagy oktatási intézmény ne kerüljön!** 	**A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók.** **A „háromszög iskola" területére a 2011-2012-es években megszülettek a helykijelöléssel kapcsolatos képviselőtestületi döntések, a területet az önkormányzat megvásárolta. Az iskola területe a 2016-ban jóváhagyott településrendezési tervben került kiszabályozásra.** **Az önkormányzatnak nem áll módjában alternatív helyszínt kijelölni. A megközelítésre, közlekedési kapcsolatainak kiépítésére később készül útépítési terv.**

4. Északi városkapu – Felsőpátyi út környéke:

Kérem, hogy a Szily Kálmánút-Felsőpátyiút kereszteződés környéke fotón besötétített jelenlegi külterülete váljon belterületté és városközpont besorolásúvá - a vasút és a Páty irányú autópálya híd felé eső északi terület, valamint a Szent László út meghosszabbítása és a Pátyi út közötti szántó területlegyenK-Okt besorolású. Az Önkormányzat által tervezett iskola fejlesztés ezen a területen történjen meg. Ezen a helyen jó adottságok vannak a tömegközlekedéshez, könnyen elérhető lenne az iskolakomplexum mind helyi járattal, mind helyközi busszal, autóval, gyalog, kerékpárral és rollerrel. A terület könnyen elérhető mind a városból, mind a környező településekről, közel van a város jelenlegi központjához és a Nyugati lakóterülethez is, ahol sok gyerek és fiatal él. Járda építésével könnyen elérhető lenne innen a vasútállomás, továbbá a pátyi autópálya csomópont hamarosan megtörténő bővítésével Budapest is könnyen elérhetővé válna, a gyereküket lerakó szülők a város belső részeinek forgalmát nem növelve el tudnák hagyni Biatorbágyot. A terület iskola célra történő beépítése nem rontaná a Nyugati lakóparkban élő emberek életminőségét, nem növelné szükségtelenül a Szily Kálmán út - Juhász Gyula út forgalmát sem.

5. Amennyiben a 4. pont nem kerül megvalósulásra kérem, hogy a Felsőpátyi úttól indulva készüljön a jelenlegi szántó területen, a lakott résztőllegalább 100m távolságra futótehermentesítő út, ami párhuzamos a Szily Kálmán- Juhász Gyula utakkal, ami képes a lakott területen kívül elvinni az iskolába történő autóforgalmat. Kérem, hogy ez a mentesítő út rendelkezzen megfelelő kereszteződéssela Pátyi útnál és csatlakozó kereszteződésekkel az Ybl Miklós sétány, Tavasz utca, Szent László utca irányában. Az út és a jelenlegi lakott belterület közötti rész maradjon Má-1 szántó vagy legyen Z-1 besorolású park. Tervezzék meg a tehermentesítő út folytatását a Herceghalom felé menő összekötő útig.

6. Amennyiben sem a 4. sem az 5. pont nem kerül megvalósulásra és az Önkormányzat az iskolát mindenképpen a jelenlegi tervszerinti K-Okt-2 területen valósítja meg- kérem, hogy az Ybl Miklós sétányt meghosszabbítva történjen meg a fenti rajzon sötétkékkel illusztrált mentesítő út megvalósítása a Szily Káhnán út -:- Juhász Gyula út -Ybl Miklós út kereszteződéstől az új háromszög alakú iskola teriilet irányában - tehermentesítve a forgalomtól a

Külön kiszolgáló út nyomvonalára tettünk javaslatot, mely a terület északi oldalán helyezkedik el és területén belül biztosítható a parkolás és a kiss and ride funkció, valamint az a védőfásítás, ami a szélhatások tompítását szolgálja.

A külön bekötő út további erőteljes közlekedési terheléssel járó lakóterület fejlesztéseket ösztönözne, melyet a tervezők és az önkormányzat sem támogat.

Forgalomtechnika kidolgozása nem része a tervezési feladatnak, az külön megbízással készíthető el.

Juhász Gyula út, Antall József utca, Ohmilliner Márton sétánytésutcákat Az iskola előtt megfelelő Kiss and Ride megállóhelyek létesítésével tegyék lehetövé a gyerekek kiszáltását és a forgalom zavartalan lebonyolitását 7. Szeretném emlékeztetni Önöket, hogy december hónap elején az Antall József utca, OhmülJner sétány, Juhász Gyula út és környéke lakói leadtak az Önkormányzatnál egy több, mint 80 lakótársunk (80 család) által aláírt kérdőívet, ami szintén a fenti megoldások valamelyikét szorgalmazták. Ezen okok miatt a jelen javaslatban felsorolt északi elkerülő útépítési kérelem nem minősül új javaslatnak sem. A kérelmezett mentesítő út átadása nélkül az új iskolát ne lehessen használatba venni. Mivel az ide történő fejlesztéseknagyon-nagyon-nagyon sok változást és hátrányt okoznának az itt élők számára, nem felejtve az ingatlanok értékének csökkenését sem, ezért az új telepillésrendezési eszközök módosítása rendelet elfogadása előtt a jelenlegi javaslat módosítása és a lakosság igényeinek megfelelő felillvizsgálata elkerülhetetlen!	
8. A Szily Kálmán és a Juhász Gyula út maradjon meg a helyi lakosságtitkíszolgáló gyűjtő út, · ne váljon a varosba forgaimat behozó/kívivö elkerülő útvonallá. Ezen utak bövítése, átaiakítása és a megnövekedett forgalom miatti parkolás esetleges megnehezftése tovább rontaná a jelenlegi állapotot! Az egész Nyugati lakóterillet felelőtlen módon -az akkori ingatlan tulajdonosok érdekeinek megfelelően -lett kialakítva , ne rontsák most tovább a helyzetet! További észrevételek: -A CBA felett levő vasúti hidat bővíteni kell és alkalmassá kellene tenni a gyalogos közlekedésre, a jelenlegi helyzet balesetveszélyes . -A Viadukt - CBA vonalon járdát és közvilágítást kellene építeni.	**A hatályos településszerkezeti terv is gyűjtőútként határozta meg ezt a szerkezeti elemet. Az út működőképessége érdekében a tervezett kerékpárutat a kerékpáros egyesülettel összhangban ettől délebbre új nyomvonalon jelöltük ki.** **A vasúti híd szélesítése a rendezési tervnek nem tárgya, a közterületeket bővíti a terv.**
-Az Ybl Miklós utca közvilágítását meg kellene oldani, ne legyenek sötét foltok a buszmegálló környékén. -A Felsőpátyi ú t- Szily Kálmán kereszteződés közvilágítása igény telenilllett elkészítve, pont a kereszteződés sötét A középen levő járdaszigeten jelenleg kitört tábla ékes bizony ítéka ennek. -A város zajszürését és zajtérképét el kellene végezni és ez alapján zajvédő falakat kell építen i a vasút és az autópály a meUé. Az éjszakai vonatok zaja a Juhász Gyula út 6. alatt is nagyon hangos és éjjel az autópály a ma raj a is ide hallatszik (ez kevésbé zavaró).	
-Az l-es főút és az Ml autópálya Budapest felé tervezett csomópontja körüli területen a csomópontnak biztonságos méretűvé kell válnia. -Az l-es főúton az ipari parknál a domboldali körforgalom hiányzik a rajzbóL	**A csomóponti terület az alátámasztó munkarészeknek megfelelően pontosításra kerül.** **Pótoltuk.**
-A városba tervezett jégcsarnok kerüljön az autópálya mellé az ipari részbe - látványban úgyis oda illik-, hogy a város környékéről érkező sportolók számára is könnyen elérhető legyen, ezzellehet javítani a későbbi fenntarthatóság át az épületnek.	**Az Önkormányzati tulajdont érintő fejlesztések az önkormányzati területekre koncentrálhatók. A gazdasági területeken nincs önkormányzati tulajdonú terület, esetleges képviselő testületi döntések nyomán nem kizárt, hogy a jégcsarnok számara gazdasági területen találjanak helyet.**
Szeretném tisztelettel felliívni az Önkormányzat figyelmét, hogy amennyiben a településrészi lakossági egyeztetés elmarad, illetve a többség számára elfogadhatatlan településrendezési eszközök módosítása rendelet kerül megszavazásra, ingatlanjaink és életminőségünk védelme meUett a leghatározottabban ki fogunk áUni - ezért először figyelmeztető megmozdulás t szervezünk, a későbbiekben pertársaságot alapítunk és bírósági úton kérjük a rendelet megsemmisítését, illetve az ingatlanok értékvesztésével megegyező méretű kártérítést az Önkormányzattól!	
29. Körömi Anna és Mandula József	[redacted]
Szeretnénk eljuttatni azon lakossági észrevételünket a férjemmel együtt most ez úton, hogy nagyon megrettentünk a tervezett települési szerkezeti változások hallatán 2 pontban is: - az egyik a Patak utca felé való elkerülő út létesítése - a másik a 8 emeletes tervezett főtéri épület	

Véleményünk szerint mindkettő annyira markánsan befolyásolná a kisvárosias életünket, a település adott részeinek "arcát", hogy kérjük az Önkormányzatot, hogy vegye fontolóra ezeket és nyisson erről hosszabb, érdemibb egyeztetést a kisváros lakóival - a "jó itt lenni - jó itt élni " szellemében, illetve gondolkodjanak közösen alternatív megoldásokon is a szakértőkkel, itt szerveződő civil közösségekkel!	
30. **Eitler Balázs** [redacted]	[redacted]
Rövidebb lélegzetű megjegyzéseim: - A Sóskút-Etyeki csomópont körforgalmúvá alakítása nem szerepel a terveken, noha az mind geometriailag, mind forgalomtechnikailag rendkívül rossz, balesetveszélyes megoldás. Kérem, hogy a korábban elvetélt / kivéreztetett terveket élesszék újra és lobbizzanak a közútkezelőnél a csomópont átalakításán. - Dózsa Gy. út / Pátyi út körforgalmú csomópont tervezése nem szerepel a terveken, noha gyakoriak a torlódások, amelyekre egy körforgalom hatásos megoldás lehetne. - Az M1 ap. / 1.sz főút kétoldali autópályalehajtó szerepel a tszt-n (nagyon jó lenne, örülünk neki), de szöveges nyomát nem találtam. Mikorra várható ez a beruházás? Az M1 ap. szélesítése kapcsán meg fog tudni valósulni? - a "Nyakaskő-ház" koncepcióját határozottan elutasítom. Egy nyolcemeletes épület teljesen idegen Biatorbágy jellegétől. Közvetlen lakókörnyezetem számára legnagyobb fejtörést és aggodalmat okozó pontot hagytam a végére, hogy kellőképp hangsúlyos legyen: A Rákóczi utca / Nagy utca kereszteződése mellett kialakítandó ún. rendezvényközpont a 2018-as évben már komoly lakossági összefogást is kiváltott. A környék lakói aláírásgyűjtéssel tiltakoztak a megépítendő objektum várható zajterhelése miatt, amely a békés, természetközeli tóparti-nádas területet élhetetlenné tenné. A tó vize az akusztikában jártasak számára jól ismert módon a levegőben megszokottnál jobban vezeti a hangot, így vélelmezhetően az egész biai, tópart-környéki utcák és lakói nyugalmát veszélyezteti. Jómagam zajcsökkentési szakmérnökként számos esetben tanulmányoztam, illetve számításokkal igazoltam ehhez hasonló eseteket. A környék rekreációs övezeti besorolását támogatom, a tópart melletti gyalogút, kerékpáros útvonal kialakítását üdvözlöm, de a módosítási tervben átsorolt új kategóriát határozottan elutasítom családommal és a környékbeli lakókkal együtt. "A K-R-3 jelű építési övezetben kulturális, közösségi szórakoztató, szállás és vendéglátó, oktatási, természetismereti rendeltetés helyezhető el." Továbbá kérem Önöket, hogy a beruházás engedélyezése során felhasznált / felhasználandó zajterjedési számításokat, illetve környezeti hatásvizsgálati anyagokat tegyék elérhetővé a szomszédos utcák lakói számára. Bízom benne, hogy ezen a területen csakis olyan létesítmény kerül megvalósításra, amely a környék lakóit nem zavarja. Amennyiben ez a jogos érdekünk sérül, minden tőlem telhető legális utat be fogok járni, hogy érdekeinket megvédjem.	**A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók.** **Többféle csomóponti kialakítás elképzelhető. A javasolt szabályozás szerint körforgalom is kialakítható, további közlekedési tervek alapján.** **Nyakas-kőház területe: szimbolikus épülete lehet a városnak, mely asszociál a védett természeti értékre.** **A benyújtott tervek szerint Kemenes Hotel létesül, amely komplexuma a lakóterület és a tó között helyezkedik el, második üteme a lakóépületektől több, mint 30 m-re létesíthető. Az előkertet kötelezően fásítani kell.** **A hotel funkció kifejezetten rekreációs, a hatályos tervekben szereplő rendeltetéseknek is megfelelő.** **A tervezet szerint a környezeti adottságokhoz igazoldóan kicsi beépíthetőséggel (12%) lehet a területet hasznosítani.**
31. **Sárkány Zsófia,** [redacted]	[redacted]
A tervek általunk kifogásolt elemei ugyan gyűjtőutak kijelöléséről szálnak, azonban a kijelölt útvonalakból világosan látszik, hogy azok egyike sem a környező kis utcák lakóinak közlekedését hivatottak segíteni, hanem a Biatorbágyon áthaladó forgalom számára nyújtanak alternatív útvonalat. Egy út forgalmát és használati jellegét nem a terven feltüntetett titulus, hanem az elhelyezkedéséből fakadó jellemzők határozzák meg. Észrevételünk tehát, hogy a tervek készítésénél a tervezők nem jártak el kellő gondossággal, ami a tervezett útvonalak megnevezését, és ebbó1 fakadóan a várható forgalmi terhelés becslését illeti.	**A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók.** **A tervezett gyűjtőút (alternatíva) a helyi lakosság közlekedési lehetőségeit szolgálja, nem az átmenő forgalmat. Forgalomtechnikai eszközök alkalmazásával a forgalom sebessége**

A partnerségi egyeztetésen elhangzott, hogy a gyűjtőutak létesítése a városiasodás elkerülhetetlen következménye és az a városlakók érdekeit szolgálja. Ennek kapcsán észrevételünk, hogy a város fejlődése ugyan vitathatatlanul megállíthatatlan, Biatorbágy azonban nem egy tervezetten városnak épült település. A város központi, városias részei évek óta tudottan bírnak a városias környezet előnyeivel és hátrányaival, a távolabbi, csendes, kertvárosi részek pedig mindig is ilyenek voltak. Következésképp a biatorbágyi lakosok ennek ismeretében költöztek, vagy nem költöztek bizonyos részekre, annak függvényében, hogy számukra az előnyök és hátrányok mérlegelése után mely terület bizonyult a legvonzóbbnak Sajnálatos észrevételünk, hogy a terveken szereplő változtatások sok esetben igen drasztikus változást idéznének elő egy adott terület jellegében, megvonva vagy felülbírálva a lakók döntési jogát.	**csökkenthető, az átmenő forgalom kizárható.**
A fentiek értelmében a terveket bizonyos tekintetben erőszakosnak és hatalminak érezzük, különösen a kapcsolódó kommunikáció tekintetében, amely a város érdekeit hangsúlyozza. Észrevételünk, hogy a város tényleges érdekeinek védelme (a városon átmenő forgalom csökkentése és lassítása, a város útjaira nehezedő külső nyomás alternatív eszközökkel történő csökkentése) nem jelenik meg a terveken, a város bizonyos területein élők érdekei pedig a tervezett változtatások megvalósulása esetén drámai módon sérülnének A meglévő forgalmi nyomás áthelyeződne olyan területekre, ahol eddig semmilyen forgalom nem volt, továbbá az új elkerülő utak további ösztönzést adnának a környező településeken élőknek, hogy erre jöjjenek. Példaként, a változások drámaiságát jellemzi, hogy a Patak utcán jelenleg napi 5-lO autó halad végig, a Szabadság úton, amelynek átmenő útvonal jellegére kínál alternatívát a tervezett "gyűjtőút", napi több ezer. Ha nem számolunk azzal a logikus feltevéssel, hogy az átmenő forgalom könnyebb városon keresztüli átjutás esetén jelentősen nő, akkor is joggal feltételezhető, hogy a Patak utca napi autóforgalma az ezres nagyságrendet is eléri majd. Úgy gondoljuk, hogy ilyen drasztikus változás a lakókörnyezetünkben nem indokolható a város érdekeivel.	
További észrevételünk, hogy a tervek teljes méctékben figyelmen kívül hagyják a zöld területek és különösen a patak parti sáv, valamint a Forrás utca környező élővilágának védelmét A patak partja, a forrás és annak közvetlen környezete gyakorlatilag háborítatlan természeti kincsek, amiknek az értékét tovább emeli az a tény, hogy nincs a környékükön forgalom. Még maga az új tepelülésrendezési terv is kiemeit természetvédelmi értékként tartja számon a Forrás-völgyet. Ennekami szemünkben teljesen ellentmond, hogy erre a területre egy20m széles gyűjtőutat terveznek vezetni, átkötéssei a törökbálinti új lakórészhez. Ilyen kiváló adottságú természeti területek bármelyikére gyűjtőutat (ami elkerülő út funkciót fog betölteni) tervezni egyet jelent az adott terület természeti kincseinek teljes figyelmen kívül hagyásával. Az úttal járó légszennyezés és zajterhelés az úttóllényegesen távolabb is éreztetni fogja a hatását, ami hosszú távon a fenti természeti területek pusztulását eredményezheti.	**A Szarvas-hegyen és Kutyahegyen jelöltük azokat a területsávokat, amelyek fenntartják a területeket a jövőbeli feltáró utak kiépítéséhez.**
• Amennyiben a településen belüli közlekedés könnyítése a cél, össze lehet kötni a Barackvirág utcát végig a Turista úttal, de meg nem nyitva a főút felé. Javaslatunk, hogy ne gyűjtőút épüljön, hanem a Szarvas- és Kutya-hegyiek közlekedését könnyítő aszfaltos út, aminek nem szükséges l6-20m szélesnek lennie. Ennek másik vége, az Iharos felé mármost is aszfaltozott, javasoljuk ennek folytatását.	**Térségi közlekedési kapcsolatokat és azok jövőbeli változásait bemutató térkép alapján világosan látható, hogy a sóskúti forgalom számára sokkal előnyösebb Budapestre irányuló közlekedési folyosók állnak ma is rendelkezésre.**
• Határozottanjavasoljuk, hogy ne épüljön olyan összekötő útvonal vagy csomópont, ami a város déli és nyugati peremét kötné össze a Budapest felé vezető fő útvonalakkal (akár az Ml autópálya, az MO autóút vagy Törökbálint felé). Ennek megfelelően kimondottan javasoljuk, hogy ne épüljön csomópont a Biatorbágyot Sáskúttal összekötő útra. A legutóbbi fellelhető számlálás szerint (2017) csak Etyekról 3600 autó jön naponta Biatorbágyon keresztül. Ennek semekkora mennyiségét nem szeretnénk a völgyben végigvezettetni.	**A Településszerkezeti Terven kötelező feltüntetni a térség tervezett infrastruktúráját, amelyet a felsőbbrendű tervek is tartalmaznak. Erre épül a város tervezett közúthálózata. Így a terv figyelembe veszi a tervezett térségi fejlesztéseket.**
• Javasoljuk, hogy a város szerkezetét érintő jelentős változtatások vegyék figyelembe a közvetlenül az adott területen lakók érdekeit, beleértve az ott élő'k korábbi lakóhely választó döntését befolyásoló szempontokat Ennek megfelelőerr javasoljuk, hogy olyan területen, ahol eddig nem, vagy alig volt forgalom, ne tervezzenek olyan utat, ami 10%-nál jelentősebb várható forgalomnövekedéssel jár. Az utakat vagy alternatív útvonalon vezessék, ahol az	**A gyorsforgalmi utakhoz készülnek zajterhelési vizsgálatok.**

nem gyakorol jelentős hatást a környező lakók életére és az élővilágra, vagy keressenek egyéb megoldásokat a forgalmi terhelés csökkentésére (átmenő forgalom közlekedési lámpával történő lassítása, korlátozása, várost elkerülő utak létesítésének szorgalmazása). • Javasoljuk, hogy az úthálózat fejlesztését hozzák összhangba a környező településeket érintő fejlesztésekkel, és vegyék figyelembe azok hatásait. Például a jelenlegi dugókan rengeteget fog segíteni a pátyi felhajtó megépítése, ezzel a város nyugati része sokkal gyorsabban fog feljutni az autópályára, csökkentve a település forgalmát. Ennek megépülésére ugyan jelenleg nincs elfogadott határidő, azonban a biatorbágyi városszerkezeti tervek is hosszú távúak, így mindenképpen elvárható a tervekben történő figyelembe vétele. • Javasoljuk, hogy készítsenek közép és hosszú távú forgalom terhelési becslést, és annak eredményeit publikálják, valamint vegyék figyelembe a terveken. Ajelenlegi terveken szereplő útvonal-megnevezések mellett tüntessék fel a várható forgalmi adatokat. • Javasoljuk továbbá, hogy a biatorbágyi lakosok és polgárok érdekeit emeljék fölé a vélt, vagy valós városi érdekeknek A lakók érdekeit szolgáló intézkedések legfontosabb jellemzője, hogy az a helyi érdekeket előtérbe helyezi a környező településeken élők érdekeivel szemben. Ennek megfelelőenjavasoljuk, hogyvizsgálják meg, hogy amíg épült a Viadukt alatti körforgalom, az etyekiek merre jártak, mert a vártnál jelentősen kisebb volt a forgalom. Saját ismerőseink például Herceghalom felé mentek ki az I-es útra, elmondásuk szerint időben pontosan ugyanannyi az út, mint Biatorbágyon keresztül. Érdemes lenne szorgalmazni az Etyek- Herceghalom közötti út használatátjfejlesztését, nem pedig megkönnyíteni a rajtunk keresztül való közlekedést. • Javasoljuk, hogy a város úthálózati terveivel párhuzamosan készítsenek zajterhelési tervet, figyelembe véve a tervezett útvonalak domborzati elhelyezkedéséből fakadó akusztikai viszonyokat. Egy völgyben vezetett útvonal a körülötte elhelyezkedő hegyoldalak minden részére jelentősen nagyobb zajterhelést ró, mint egy magasabban vezetett út. • Javasoljuk, hogy a természeti kincsekben bővelkedő területeken (Patak utca és a környező fás-erdős területek, Forrás utca és környéke) gyűjtőút ne épüljön. Javasoljuk, hogy a területen sokkal inkább tanösvény, vizes játszótér, vagy bármi olyan épüljön, aminek a kirándulók és természetet kedvelő emberek tényleg örülnek. Javasoljuk, hogy a természeti értékek védelmét tekintsék kiemelt fontosságú feladatnak és a város strukturális fejlesztésénél vegyék a mostaninál sokkal jobban figyelembe. Ennek megfelelőerr határozottan javasoljuk, hogy semmilyen autóutat ne tervezzenek a Patak utca Határkereszt-sétány és a kőhíd közötti szakaszán. Mindaz, amiért jó élni Biatorbágyon (mert tényleg jó itt élni), veszélybe került az új terv több pontja miatt is. Sajnálatosnak látjuk, hogy azok az értékek, melyek fontosak voltak az embereknek, amikor lakóhelyül választották ezt a települést, láthatóan nem olyan fontosak a város vezetésének Meggyőződésünk, hogy lehetséges úgy emelni egy település városias jellegét, hogy az élhetőségét ne befolyásoljuk ilyen drasztikusan. Ugyanez érvényes a forgalomszervezésre és az úthálózatra. Azt gondoljuk, hogy azoknek a lakóknak, akik tudatosan és emberi jogaikkal élve gondosan lakóhelyet választottak maguknak és családjuknak, joguk van ahhoz, hogy a településük vezetése a döntésüket tiszteletben tartsa. Sajnos a jelenlegi terveken ez a törekvés nem jelenik meg a városvezetés részéről.	**A gyorsforgalmi utakhoz készülnek zajterhelési vizsgálatok.**
32. **Lantosné Sütő Éva Sarolta,** [redacted]	[redacted]
A város honlapján olvasottak alapján miszerint január 4-ig el kell Önökhöz küldeni a HÉSZ módosítási kérelmeket, igy ismételten elküldöm a Katalin-hegyre vonatkozó HÉSZ módosítási kérelmünket, melyet 2018. november 20-án már email-ben szintén elküldtem Önökhöz, ezúton kérem, hogy a HÉSZ módosításánál a kérésünket figyelembe venni szíveskedjenek. Ezennel kérem a tisztelt Polgármester urat, hogy ezügyben az Egyesületünk vezetőségével szíveskedjen egy időpontot kijelölni az egyeztetésre. „A HÉSZ módosításhoz a múlt hét szerdáján, 2018. november 14. napján megtartott helyszíni bejárás során Egyesületünket Baló Lóránd, és dr. Vida	**A geodézia is a tervjavaslat fenntartást támasztja alá. A közművek elhelyezhetőségéhez, a biztonságos buszközlekedéshez és az építési teherfogalomhoz is szükséges a közterület szélességének növelése, a telkek be nem építhető részének szabályozása.** **A javasolt körbefutó fő feltáró úthálózatot elfogadjuk (javításra került a tervezetben), de a**

Sándor elnökségi tagok képviselték. A helyszíni bejárás során bemutattuk a jelenlévőknek azokat a problémás részeket, melyek álláspontunk szerint lehetetlenné teszik az októberi javaslatunktól eltérő, szélesebb közterületi sávok – amelyek 20 éve kerültek kijelölésre – meghatározását. A helyszíni bejáráson tapasztaltak alapján a véleményünk, így a javaslatunk sem változott. Egyesületünk továbbra is kiáll azért az értékekért, amit Katalin-hegy képvisel, a bejárás során elhangzottakkal nem értünk egyet, hogy az infrastrukturális fejlődés magával fogja azt az igényt hozni, hogy hosszú-nagy távlatban gondolkodva belterületté váljon a Hegy. A korábbi fórumokon már felvetődött, hogy ez a terület 50-60 éve alakult ki ilyenformán (útszélességek). Mindenki ismeri a helyi sajátosságokat, és ennek tükrében dönt az ingatlan vásárlásról és annak hasznosításáról. Továbbá szomszédos településekről hoztunk olyan példákat, melyek nem érintették a meglévő telekhatárokat, és ennek ellenére meg tudták oldani a közműellátottságot, továbbá van olyan település (Páty), ahol üdülő övezetben kb. 20 éve kiépített víz, szennyvíz, gáz, áram szolgáltatás működik, és nem lett belterületté nyilvánítva. A fejlesztés általunk javasolt formája biztosítaná a jövőbeni megnövekedett gépjármű forgalom miatti áteresztő képességet, úgy hogy az nem lenne túlterhelt, főleg abban az esetben, ha a „Barackoson” keresztül lenne egy 10,5 (12) m széles közterületű sávval rendelkező becsatlakozás az 1-es számú főútra. Összefoglalva egyesületünk a korábban megtett javaslatán nem kíván változtatni, azt változatlan formában fenntartja.”	**Petike út hálózatban betöltött szerepét továbbra is fontosnak tartjuk.** **A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók.**
33. Papp Zsolt	[redacted]
1. Biatorbágy népessége láthatóan nagyon nagy ütemben növekszik. Ezzel együtt, a város különböző területeinek a beépítettsége (belterületen és külterületen egyaránt) folyamatosan nő. Ennek megfelelő településszerkezet és épített környezet kialakításához, fejlődéséhez területet a településrendezési tervekben kell biztosítani, mint többek között a különböző területeket összekapcsoló közlekedési szerkezethez is. A város déli részén lévő területeket összekötő, szabványos kialakítású utak nagyrészt hiányoznak. Ezek hiányát a beépítettség növekedésével, az ide költözők számának gyarapodásával egyre jobban érezzük. Ha a településrendezési tervekben nem gondoskodnak időben a szükséges közlekedési hálózat kialakításáról és területének biztosításáról, azt később nagyon nehéz (szinte lehetetlen) lesz megvalósítani.A tervek tartalmaznak ugyan, egy javasolt közlekedési hálózatot, de láthatóan kevés elemet határoznak meg. Felhívom a figyelmet arra, hogy a Szarvas-hegy, Kutya-hegy, Öreg-hegy, Ürge-hegy területe közel akkora kiterjedésű, mint a város központi belterülete. Ha a „volt zártkertbe” költözés üteme tartósan megmarad, akkor hamarosan több ezer ember fog a területen éli, akik különböző irányokból szeretnék a város központját és intézményeit szabványos utakon megközelíteni.Javaslom ezeket az utakat határozottan jelölni és szabályozni.	**Egyetértünk, ezért tettünk javaslatot a gyűjtőút hálózat fejlesztésére és területigényének biztosítására.** **A szerkezeti terven (és a hozzátartozó szakági lapon) a város fő- és gyűjtőúti hálózatát, vagyis a közúthálózat gerincét tüntettük fel, ehhez kapcsolódnak majd a szabályozási terven ábrázolandó kiszolgáló és lakóutak.** **Egyelőre közterületi szabályozást a megbízás nem tartalmazott, csak területfenntartást. A tervezők olyan szabályozási eszközöket alkalmaztak, amelyek későbbi területigényeket figyelembe veszi.**
2. Biatorbágynak gyakorlatilag nincs városias központja. A kialakult adottságra tekintettel reálisan a régi vasútállomás területe lehet a város központja, azonban ezen a területen részben hiányoznak a városközponti funkciók és építészeti elemek is. A városközpontban javasolható a beépítési intenzitás növelése, intézményi és lakó funkciók megvalósításával és az építészeti hangsúly létesítése is.Ezt a dokumentáció lényegében tartalmazza, a 30m épületmagasság a tervezett helyen (egyetlen telken) a városépítészeti hangsúlyhoz biztosan kell,de a lehetséges építészeti víziót bemutató munkarészeket is célszerű lenne közzétenni.	**Egyetértünk.**
3. A gazdasági területek beépítése jelenti a város számára a működési bevételeket. E területeken a Képviselő-testület által befogadott telepítési tanulmányok alapján történő beépítettség növelés, helyenként túlmutat a telepítési tanulmányban meghatározott konkrét cél megvalósításán is. A helyenként megengedett 50%-os beépítettség túlzottnak tűnik. Javaslom a felülvizsgálatát.	**A gazdasági területek esetében a város fenn kívánja tartani a folyamatok kontrollálását, ezért a telepítési tanulmánytervekben bemutatott konkrét fejlesztési igényeknek megfelelő építési paramétereket biztosítja.**
4. Iharosi völgy a város kiemelt kiránduló területe. A völgyet megközelítő út jelentősen átalakul, amely talán megnyugtatóan rendezi a terület megközelítését. Településrendezési előírásokkal biztosítani kell, hogy a völgy területe ne legyen beépíthető.	**Az érzékeny terület fenntartásához szükséges épületelhelyezést tartalmazza a terv.**
5. A HÉSZ tervezettel kapcsolatban: A 13. és 14.§-a rendelkezik a közterületek	**A közérdekű célok megvalósítása közterület**

átadásáról. Véleményem szerint, a partnerségi egyeztetésre bocsájtott tervezetben megfogalmazott formában jogszabálysértő. Szerintem, ebben a formában nem írható elő az önkormányzat részére történő térítésmentes ingatlanátadás, legfeljebb kérni lehet a tulajdonosoktól ilyet, vagy kisajátítási eljárás keretében kártalanítással közcélra megszerezhető. Kérem szíves válaszukat, hogy miként látják a tervezett előírás összhangját az alapvető tulajdonosi jogokat biztosító törvényi előírásokkal és a kisajátítás szabályaival. A szabályozási terv tartalmazza a Szent Kereszt-templom területének különleges építési övezetbe sorolását. Ez talán lehetőséget ad a középkori templom rekonstruálására, amely Biatorbágy egyik legjelentősebb látnivalója, attrakciója lehet.Javaslom kiegészíteni a HÉSZ tervezet 45.§-át azzal, hogy a rekonstrukció a környezetrendezéssel együtt valósítható meg.	**utakkal és közművekkel való kiépítése indokolttá teheti ezt az előírást.** **A rekonstrukció léptékét, céljait és a környezetbe illesztését tisztázó telepítés tanulmányterv keretében indokolt ezt a kérdést tisztázni.** **A kertépítészeti kialakítás követelményével kiegészítjük a tervezetet.**
34. Flesh Gábor [redacted]	[redacted]
Megdöbbenve értesültem szomszédaimtól a mai napon a Biai-tópart körüli átalakításokról. Az Önkormányzat honlapján egy pdf anyagban található térképen látható jelölések elég homályosan mutatják, hogy mi fog pontosan történni, de nagyon úgy tűnik, hogy az itteni lakók életét gyökeresen fel fogják forgatni a tervezett változtatások. Teljesen érthetetlen számomra, hogy a kertünk alatt miért fog elmenni 5!!darab út. Ez egy családi házas övezet, és az itt lakók életminőségére az átalakítások erőteljesen negatív hatással lesznek. Ezen kívül a jelentősen megnövekedett forgalom zavarni fogja a tó egyedi élővilágát, elsősorban az itt élő kétéltűeket és madarakat. Már azért is fel vagyok háborodva, hogy semmilyen direkt tájékoztatást nem nyújtott az Önkormányzat. Kérem, hogy részletesen tájékoztassanak a projektről, és azonnali hatállyal függesszék fel azt.	**A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók.** **A tóparton a terv szerint egy többfunkciós túraútvonal vezet, melyen a gyalogosok, esetleg kerékpárosok is végig haladhatnak.**
35. Zsidó László	[redacted]
A Géza fejedelem, Patak utca, Forrás utca nyomvonalon tervezett gyűjtő utat a tervezett nagysebességű vasútvonal nyomvonala mellett vagy a turista út nyomvonalán valósítsák meg! A Géza fejedelem, Patak utca melletti terület magában foglalja a Füzes patak környékén húzódó ökológiai folyosót. A gyűjtő út által generált környezeti szennyezés (zaj, levegő romlás) jelentősen befolyásolná az élővilágot az ökológiai egyensúlyt! Továbbá az itt élő lakosok életminősége is jelentősen romlana a gyűjtő út okozta zaj és levegő romlás miatt. A városunk ezen része elveszíteni azt a kertvárosi jellegét ami miatt ide költöztek az itt élő emberek.	**A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók.**
36. Bia 32 Obermayer Katalin, Kórodi András, Gregor Judit, Répássy Erika, Kevin Gardiner, Dr. Katona Éva, Molnár Gergely	[redacted]
A Juhász Gyula utca 32. sz. alatti lakóingatlanok tulajdonosai nevében küldjük meg kifogásainkat és észrevételeinket a tervezett település szerkezeti módosítások és a lakópark mellett megvalósítani szándékozott ún. hároszög iskola építésével kapcsolatosan. A levelünkben szereplő vélelmezett adatokat mindaddig kénytelenek vagyunk hivatkozási alapnak tekinteni, ameddig az önkormányzat kellőképp megalapozott szakmai tanulmányokkal ennek nem mond ellent. A többi lakóközösség és az önkormányzati egyeztetéseken megjelent felszólalók kifogásait kívánjuk alátámasztani levelünkkel, miszerint a tervezett intézmények megvalósítása a kijelölt területen, súlyosan sértik az ott élő családok érdekeit. Adatok pdf-ben	**Köszönjük szépen a részletesen felvázolt adatokat.** **A részletes válaszok a bevezető részben találhatók.** **Az iskolának alternatív megközelítést is kidolgoztunk.**
37. Tüske Emil elnök Tájvédő Kör	[redacted]
Kérem Biatorbágy lakossága számára a változtatások szükségességének alaposabb bemutatását, a véleményezési lehetőség minimum egy hónappal történő meghosszabbítását!	

Az elfogadás előtt álló változtatások több ponton is hátrányosan érintik a város lakóit, természeti értékeinek megóvását! **- A Forrás utca fejlesztése** nincs tekintettel az „Ex lege" védett Madár-forrásnak és környezetének, mint természeti értéknek a megóvására, a Patak utcában és a Forrás utcában lakók érdekeire, ezért kérem a város vezetését, hogy ne létesüljön az ismertetett tervek szerinti, a lakó és pihenő területen nagy gépjármű forgalmat eredményező elkerülő/gyűjtő út Biatorbágy lakott területén. NE tervezzenek ilyet! Egy Páty-Biatorbágy-Törökbálint tengelyen létesített, az 1-es főútnál gyorsabb elérést biztosító út jelenleg sem tudna kisforgalmú lenni. A terült jelenlegi állapotában rekreációs célokra (túrázás, kirándulás, kerékpározás, sétálás, futás stb.) hasznosított, így a településen élő összes lakos érdekét szolgálná a terület jellegének megőrzése, illetve javítása a gépjármű forgalom növelése helyett. **- Vt 23 övezet kialakítása 30 méter magas épület** létrehozását tenné lehetővé, a jellemzően szűk utcákkal, hétköznapi méretű lakóházakkal sűrűn beépült területen. Az ide elképzelt magas épület idegen test maradna, nem illeszkedne a város szerkezetébe, nem javítana a város lakóinak életminőségén. Javasolom a Vt 23 övezetben az építmény magasság 12 méteres korlátozását. **- A Levente utca csak a gyalogos forgalom számára legyen** nyitott a Szabadság út felé. Így nem jönne létre a kanyar belső oldalán veszélyes csomópont, A Bajcsy Zsilinszky utca és a Vörös Pince között kialakult 720 méter hosszú fel nem tárt tömb megnyitására egy félúton nyitott, Levente utcát Nagy utcával összekötő utca alkalmasabb lehetne. - Javaslom, hogy kerüljenek a szabályozások közé a Nyakaskő környékén létesítendő tanösvényt támogató változtatások. - javaslom, hogy kerüljön a kívánatos fejlesztések közé a Pecató közelében lebontott gyalogoshidat helyettesítő, Benta-patakot átívelő gyalogoshíd is, ne csak a Katalin-hegy irányába létesülhessenek gyalogoshidak az autópálya felett.	**A részletes válaszok a bevezető részben találhatók.** **Gyalogos és kerékpárosforgalomkivezetését az óvoda és a tervezett Szily iskola tartalmazza, mint közforgalmú gyalogos út a Nagy utca irányába.** **A Levente utcának a Szabadság utcára való kivezetését nem kötelezővé téve, javaslatként, magánút kialakítására módosítjuk.** **A Szabadság út irányába történő kivezetés módját az útépítési tervek szintjén lehet megfelelően kidolgozni.** **A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók.** **A Peca-tó üdülőterületén is tartalmaz a terv gyalogoshidat.**
38. **Kopányi Sándor** [redacted]	[redacted]
Csatlakozok és támogatom a Biatorbágyi Tájvédő Kör javaslataihoz, megerősítem azokat (ld. csatolva is). Különösen a Forrás - Patak utcákon áthaladó gyűjtő út elhagyását szorgalmazom.	**A tervezett gyűjtőút a helyi lakosság közlekedési lehetőségeit szolgálja, nem az átmenő forgalmat. Forgalomtechnikai eszközök alkalmazásával a forgalom sebessége csökkenthető, az átmenő forgalom kizárható.** **A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók.**
39. **Csegezi Árpád** [redacted]	[redacted]
Ezúton szeretnék csatlakozni az érintett lakosok által benyújtott kérelmekhez. Előző Tájvédő Kör kérelme.	**A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók, szíveskedjenek átttekinteni.**
40. **Huszárik Krisztián** [redacted]	[redacted]
1. Békás patak mellett jelölt túraútvonal és kerékpár útvonal megvalósíthatósága tekintve a terep és tulajdonviszonyokat csupán a patak meder szabályozásával lenne lehetséges. Fizikálisan a patakmeder rézsüje a rajzokon figyelmen kívül hagyott, így nincs meg a kellő szélesség a tulajdonolt terület és a patak között, jelölt utak kialakítására. 2. Jelenlegi élővilága a tónak csupán addig tartható épen, amíg forgalommal nem terhelt. (esetleges út fenntarthatóságáról folyamatosan gondoskodnia kell az önkormányzatnak – pl.: szemételhordás, biztonság, világítás? – jelenlegi ökoszisztéma rovására.) 3. A módosított településrendezési tervek megismertetése olyan időszakban történik, melyről belátható hogy a lakosság számára alkalmatlan: tekintve az év végi zárásokat, ünnepeket. Így a tényleges rendelkezési idő a közzétételtől 12.04-től jan.04.-ig minegy 2 hétre szűkül. A dec 19-i fórumot követő 8 napos írásos észrevételezés benyújtása méltánytalan a lakosságra nézve. Belátható hogy a teljes terv megismerésére ennyi idő nem elegendő. Szeretném kérni a véleményezési idő meghosszabbítását. 4. „Lakossági fórum a helyi településrendezési szabályokról 2018.12.20." – felvétel hangminősége több helyen nem érthető!	**A keskeny túraútvonal lehetőségét a valós környezet határozza meg, melyet a terv figyelembe vesz.**
41. **Takács Imre és Steidl Judit:** [redacted]	[redacted]
1. Az egyeztetésre és véleményezésre megadott idő az ünnepek és szabadságok figyelembe vételével méltánytalanul kevés. Az eleve csak 8 munkanapot tartalmazó időszak szinte teljes egészét a lakosok jelentős része az ünnepre való	

készüléssel, az ünneppel töltötte, így nem elvárható, hogy ilyen jelentős, a helyi lakosok életét, az ingatlanaik értékét jelentős módon befolyásoló tervezet véleményezését ennyi idő alatt alapos átgondolással megejthesse. Erre hivatkozással kérem a véleményezési időszak január 31-éig történő meghosszabbítását. 2. Az idő hiány miatt csak felületesen átfutott tervvel kapcsolatosan már most az alábbi aggályaim vannak: - A Békás patak partjára tervezett kerékpár és gyalog út mindamellett, hogy teljességgel kivitelezhetetlen, hiszen a Tópart utca telkeinek patak felőli vége sok helyen meredek rézsűvel vagy támfallal találkozik a patak mederrel, az ott lakók békéjét és nyugalmát (a csodálatos csend és nyugalom az, ami az itt élőket és főleg az utóbbi 10 évben ide költözőket befolyásolta a telek/ház választásban) alapjaiban rengetné meg. - A jelenlegi, zavartalan nyugalom megszűnése az ingatlanok értéke jelentősen csökkentené, és a végre elindult minőségi fejlődést visszavetné (a nyugalmat keresők elköltöznének), újra az évtizedekkel ezelőtti, lepusztult lakóterület alakulna ki. - A tópart és patakpart csodálatos madár- és egyéb élővilágát a tervezett túra és bicikli útvonal által generált forgalom és zaj súlyosan megzavarná, rombolná. A patakparton és a tóparton lévő nádasban vízi- és gázlómadarak, a fákon ragadozó madarak fészkelnek. Az a néhány száz méteres túra és bicikli út kialakításával kapcsolatosan gondolt rekreációs hatás (miért pont itt, és miért nem egy utcával beljebb kéne „rekreálódniuk" az arra vágyóknak?) messze nincs arányban az ökológiai pusztítással, amit ennek az útnak a kialakítása okozna.	**A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók.**
Javaslom, hogy Tisztelt Jegyző Úr és a szakértői stáb személyes bejáráson győződjék meg a kivitelezés megvalósíthatatlanságáról. Szeretettel látom Önöket a házunkban és telkünkön, és gondolom, ezt az utcában lakók bármelyike szívesen megteszi annak érdekében, hogy a valóságban is láthassák, hogy milyen területen gondolják kivitelezhetőnek a jelenlegi tervet. Kérem, szíveskedjen megjelölni azt az időpontot, ami megfelelő Önnek.	**Köszönjük, a helyszínelésen túl vagyunk.**
42. Fehér Balázs: [redacted]	[redacted]
Ezúton szeretném aggodalmunkat és nem tetszésünket kifejezni a tervezett déli gyűjtőúttal kapcsolatban (Sóskúti út - Füzes-patak nyugati oldala - Barackvirág utca - Géza fejedelem út - Patak utca - Forrás utca - Szabadság út és Ország út csomópontja között). Mint ahogy az a 2018.12.20-án tartott fórumon is többször elhangzott, az igazi probléma nem az adott útvonalon és annak közvetlen közelében élő jelenlegi és leendő lakosok jobb kiszolgálása és az ez által jelentkező többletforgalom jelenti, hanem hogy a Sóskúti úti bekötéssel (és az esetleges Törökbálint felé való hosszabbítással) ez sokkal inkább „elkerülő út" szerepet kaphat, ami viszont egyértelműen nem kívánt többletforgalmat jelent egy olyan területen átvezető útszakaszon, ahol a nyugalom és a természet közeliség kiemelt értékeket képvisel az itt lakók számára. Mint ahogy sokan mások, mi is éppen a kis forgalom, és a nyugalom miatt választottuk a Patak utcát lakhelyül. A javaslatom (mely leginkább a Patak utcára és a Géza fejedelem útra vonatkozik, ezt a részt látom át jobban napi szinten), hogy ezen belső utak ne kerüljenek közvetlen bekötésre „külső" vagy főbb utakba, úthálózatba, azaz ne kerüljenek bekötésre a Sóskúti útba, vagy akár az 1-es útba, vagy a feltüntetett törökbálinti bekötésbe a Forrás utcán keresztül. Ezen gondolat továbbvezetése, hogy elkerülő útnak használható útszakasz máshol se alakulhasson ki belső területeken, azaz a problémát nem szeretném más háza elé áthelyezni, hanem bármilyen elkerülő útnak szánt útvonal a lakott területektől távól létesüljön. Emelett, a Patak utcára vonatkozóan az út jelenlegi állapotát tekintve a fejlesztések valószínűleg elkerülhetetlenek, de a forgalom növekedésével a jobb útburkolat nagyobb sebességű haladásra is lehetőséget fog adni, ami a mostani rossz útviszonyok mellett is nemegyszer probléma – mely nagy részben megszűnt a több helyen (házunk előtt is) létesített bukkanóknak köszönhetően, bár eme bukkanóknak a csapadék elvezetése, és nem a haladási sebesség csökkentése a fő feladatuk. Amit kérni szeretnék, hogy a Patak utca bármilyen	**A tervezett gyűjtőút a helyi lakosság közlekedési lehetőségeit szolgálja, nem az átmenő forgalmat. Forgalomtechnikai eszközök alkalmazásával a forgalom sebessége csökkenthető, az átmenő forgalom kizárható.**

jellegű fejlesztése során sebesség csökkentő bukkanók kerüljenek kihelyezésre több helyen (pl. a zsák utcák kereszteződéseinél, az emelkedő kezdetén vagy az emelkedőn stb.).	
43. **Fehér Gábor és Fehérné Hegedűs Bernadett**	
Családunkkal 2007 óta élünk Biatorbágyon (3 gyermekünkkel, most 8, 10 és 13 évesek). Korábban Szombathelyen, Budapesten majd Budaörsön éltünk, olyan lakóhelyet kerestünk, ami nyugodt és természetközeli környezetet nyújt jó közlekedési és infrastruktúrális feltételek mellett. A településrendezési eszközökkel kapcsolatos partnerségi egyeztetéssel, különös tekintettel a déli gyűjtőút tervezett megvalósításával kapcsolatban a következő észrevételeket tesszük: A tervezett gyűjtőút a tervek szerint nem csak mint gyűjtőút, hanem a gyakorlatban várhatóan mint elkerülőút is funkcionálna, az Etyek és Sóskút felől érkező autóforgalomnak jelentene elkerülő ill. menekülő útvonalat Budapest felé, így a gyűjtőút funkció mellett előre nem látható mértékű átmenő forgalommal is számolnunk kellene, ami számunkra nem elfogadható, nem támogatjuk. Az út építéséhez 14-16m (akár 2om) széles nyomvonalat jelölt ki a terv . Jelenleg a Patak utca szélessége változó, ami szakaszunkon mindössze 4-6m, így a szükséges út építéséhez a telkeinkből nagyon jelentős résztől kellene megválnunk, ami az önkormányzat pl. az utcánkban hasonló esetekben követett finoman szólva is inkorrekt gyakorlatát ismerve tőlünk szerintem nem elvárható. Telkünk jelenlegi mérete 850m2, a szükséges telekbontás után a telkünk mérete az övezetben kialakítható minimális telekméret alá is csökkenhet. A változások (telekméret, forgalmi viszonyok, környezeti tényezők) az ingatlanunk radikális értékcsökkenését eredményezik, amelyet nem tudunk elfogadni. Családi házunk bővítésének tervezése 2018. december elején zárult le, jelenleg kivitelezőt keresünk, viszont ez a helyzet elbizonytalanított, hogy szabad-e ezzel foglalkoznunk a továbbiakban. Nem láttunk becslést a gyűjtőúton várható forgalommal kapcsolatban, erre a fórumon sem kaptunk választ, enélkül viszont nem képzelhető el érdemi párbeszéd. Az utolsó fellelhető forgalomszámlálás szerint (2017) csak Etyekről naponta 3600 autó jön Biatorbágyon keresztül. Feltehetőleg ennek a forgalomnak elsődleges célja nem Biatorbágy, így a gyűjtőút jelen tervezet szerint történő megvalósulása esetén ennek a döntő része a kisebb ellenállás irányába, adott esetben a gyűjtőút felé haladna, ami nem elfogadható számunkra. Jelenleg az utcánk mellett turistaút húzódik, közvetlen környezetünkben legfeljebb kerékpáros és gyalogos turistaforgalom zajlik, személyesen mi is sokat sétálunk, túrázunk, biciklizünk a közelben, gyermekeink a patak mentén a szabadban töltik a szabadidejük jelentős részét. A tervezett gyűjtőút értékes zöldterületeket, ökológiailag védett övezetet érint. A Füzes patak környezete gazdagon lakott vadon élő állatokkal, a patak a nagyvadak vonulási útja, mi magunk is gyakran találkozunk pl. őzekkel, alkalmanként vaddisznókkal is. A Patak utcán tervezett gyűjtőút előre nem látható, a mostaninál nagyságrendekkel nagyobb autóforgalmat, zajt, szennyezést, a jelenlegi környezet teljes átalakulását, élőhelyek megszűnését jelenti, amely számunkra nem elfogadható. Nem tartjuk korrektnek, hogy a koncepció kialakítása és a tervezés az érintett lakók bevonása és érdekeinek figyelembevétele nélkül történt, mivel a változások radikálisan megváltoztatják az ott élők környezetét, életfeltételeit. Észrevételeink alapján a következő javaslatokat tesszük: Javasoljuk, hogy a Patak utcában és folytatásában ne épüljön gyűjtőút . A Szarvas és Kutya hegyi területek elérhetőségének és közlekedésbe vonásának támogatására a Turista út folytatásában ill. vonalában épüljön út anélkül, hogy a Sáskúti útra ill. a Budapest (Törökbálint) felé vezető főútvonalakra közvetlen csomópont létesülne, így ez az út tényleg csak az érintett területek közlekedését könnyítené anélkül, hogy elkerülőútként funkcionálna. Javasoljuk, hogy az érintett útvonalakon történjen forgalomszámlálás és készüljön becslés a várható forgalommal kapcsolatban és ez legyen elérhető (online is) az érdeklődök számára. A készült hatástanulmányok (környezeti, zajterhelés, forgalmi) legyenek elérhetők (online is) az érdeklődök számára, enélkül felelős döntés és érdemi párbeszéd sem folytatható.	**A gyűjtőúttal kapcsolatos részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók.**

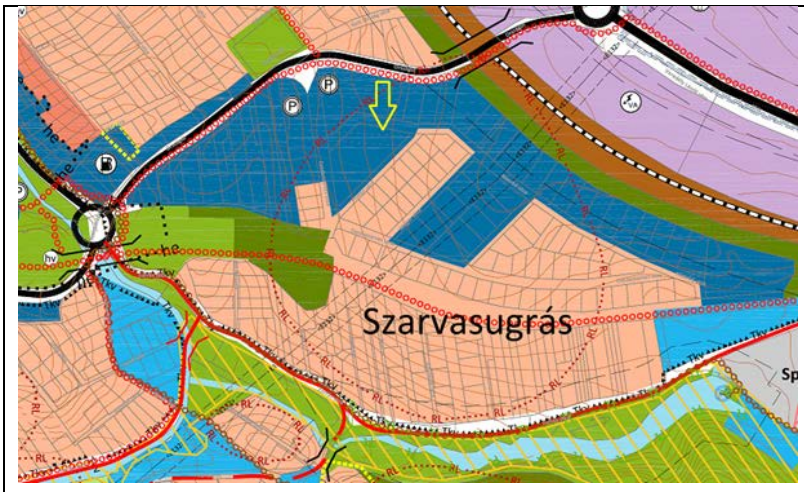
Javasoljuk, hogy a Viadukttól az Iharos felé található zöldterület semmilyen formában ne épüljön be, helyette a Viadukt Páty felőli oldalán már szépen kialakított zöldterület folytatádhatna az Iharos felé, a Füzes patak közvetlen környezete megmaradhatna aktív zöldfelületnek. Szerenesés lenne, ha a Füzes patak mentén haladó nagyfeszültségű vezeték helyett földkábel futna, mivel jelenleg ez komoly gátat szab a településrészek egyesülésének. Javasoljuk, hogy az ilyen mérvű változásokkal kapcsolatban időben legyen elérhető információ online és offline felületeken (önkormányzati honlap, helyiérdekű újság, önkormányzat facebook oldala). Szerenesés lenne egy olyan online felület kialakítása, ami dinamikusan tudna értesítéseket küldeni a feliratkozott érdeklődőknek, ez az önkormányzatnak és az itt élőknek is érdeke a hatékony együttműködéshez. Érthető a törekvés Biatorbágy déli részének, a Patak utca körzetének elérhetőségének javítására illetve a Biatorbágyon átmenő, elsődlegesen a Szabadság utat terhelő forgalom csökkentésére, de ennek a jelenlegi környezeti adottságokat, természeti értékeket és az itt élők érdekeit is maximálisan szem előtt kellene tartania, márpedig jelen tervezetben ezek a szempontok csak nyomokban fedezhetők fel.	
44. **Németh Csaba, [redacted]**	
Tudomásunkra jutott, hogy a címzettek hatáskörében hozott határozatot, Településszerkezeti tervmódosítás, Partnerségi egyeztetési anyag címén közzétett tervezetük S:.(:erkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek fejezetében a "TERVEZETT GYÜJTÖÚT a Patak u.-ra" ellen ezennel tiltakozunk! Mi az Alsóköz 13.sz. alatti ingatlan tulajdonosai megdöbbenéssel láttuk, hogy a tervezett gyűjtőút ingatlanunk, konkrétan kertünk kb. 1/3-ban van vezetve. Ezen terv megvalósítása ellen, az utca többi lakójával egyetértésben és ezennel külön is tiltakozunk! Amennyi haszna lenne az utak tehermentesítésében annál többszörösen nagyobb kár keletkezne a természetes környezet pusztítása által. Mi éppen . ezen környezet - patak, dombok, rétek háborítatlan együttese - miatt költöztük Budapestről ide - Biatorbágyra, és kimondottan erre a részre és nem a Lakóparkba és nem Budaörsre! - életünket építkezéssei nehezítve, csatorna hiányát is elviselve, de érte gyermekeink boldog, szabad életét kapva cserébe. Most küszködésünk értelmétől akarnak megfosztani bennünket, kertünk végébe utat tervezve, patak természetes világát megszüntetve, gyermekeink életterét elvéve, a zajról a levegő minőségének romlásáról nem is beszélve! Nem szeretnénk, hogy ez a gyűjtő út itt megvalósuljon! Kérjük, vegyék ki a tervből a tervezett "Tervezett Gyűjtőút"-at.	**A tervezett gyűjtőút a helyi lakosság közlekedési lehetőségeit szolgálja, nem az átmenő forgalmat.Forgalomtechnikai eszközök alkalmazásával a forgalom sebessége csökkenthető, az átmenő forgalom kizárható.** **A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók.**
45. **Dr. Gellér Balázs és Gellérné Lukács Éva**	
Jelen észrevételek célja, hogy egyet nem értésünket fejezzük ki a Patak utca gyűjtőúttá nyilvánítása ellen, és az alternatív nyomvonallal szemben is, amelyek teljesen tönkretennék a Füzes patakot és az élővilágát, és semmilyen közlekedési céllal nem igazolható a természet károsítása. A tervvel általánosan problémánk , hogy az semmilyen indoklást nem fűz ahhoz, hogy miért kellene a Patak utcát gyűjtőúttá nyilvánítani.Véleményünk szerint egyáltalán nem indokolt a gyüjtőúttá minősítés, alábbiak miatt: a Patak utca része az ökológiai folyosónak, ezt már tavaly megerősítette az illetékes Pest-megyei hatóság, jelenleg érintetlen természeti egység, vadállománya is jelentős, és elmek az egységnek a megbontása nem támogatható; a patakból egy betonvájúban vezetett vízfolyást kell csinálni ahhoz, hogy a terv kivitelezhető legyen; hatástanulmány a tervhez nem készült, mint ahogy még egy egyszerű forgalomszámlálás sem, mert az megmutatta volna, hogy gyakorlatilag nemlétező forgaimat akar az út gyűjteni; ha az út kialakítása a lakosok érdekében történne, emiatt nem szükséges a megvalósítás, mert ők ezt nem akarják, nem is erre járnak; ha más forgalom elvezetése a cél, ezt pláne nem akarják, és a környezet domborzati és közlekedési adottságai, viszonyai miatt ez a rész alkalmatlan is erre a célra; ésszerűtlen, indok nélküli urbanizációs ötleteléssel állunk szemben; egy indoklás hangzott el a 2018. december 19- ülésen, arra vonatkozólag, hogy	**A módosított nyomvonal nem vezet végig a patakvölgyön.** **A gyűjtőúttá való minősítés indoklása a bevezetőben bemutatott népesség-szám és gépkocsi-szám alakulása miatt szükséges.** **A Füzes patakon két híd található a volt zártkerti hegyek irányában (Barackvirág utcánál és a Patak utca közepénél), amelyeken keresztül teremthető kapcsolat az egyre intenzívebben használt volt zártkerti területek és a városközponti területek között.** **A részletesen kidolgozott válaszok a bevezető részben találhatók.**

ki forszírozza ezt a tervet, Rumi Imre főépítész jelezte: "én forszírozom". Álláspontunk szerint ennyi indoklás nem elégséges egy ilyen kaliberü terv véghezviteléhez. Álláspontunk szerint az önkormányzat meg sem tekintette a területet, mert akkor azt a tervet, hogy a patak meder mellett 6 méter széles aszfaltos utat alakít ki, eleve elvetette volna. Félő, hogy a környező falvak átmenő forgalmát kívánják elvezetni erre, de szeretnénk kérni, hogy a sóskúti-etyeki forgalomelvezetés megoldása ne történjen a természet és a biatorbágyi lakosok kárára! A biatorbágyi önkormányzatnak nem lehet célja saját lakosainak megkárosítása. Az alábbi fotókkal kívánjuk illusztrálni azt, hogy a patak medret nem leaszfaltozni kell 6 méter szélességben, hanem azon turista utat l murvás utat kell kialakítani. Itt látható a patak jelenlegi érintetlen állapota, amely számos vadmadár, fácán, fogoly, szajkó stb. élőhelye. Létezik egy alternatív gyűjtőút terv, keresztül a szántóföldön a turistaútba csatlakoztatva. A terven nemcsak a Patak utca teljes urbanizálása a cél, hanem feltűnik egy alternatíva, amely a szántóföldön vinné át a forgalmat a jelenleg külterületi turistaútra. Erre a tervre minden ugyanúgy érvényes, ami eddig előadásra került: cél a környezet és a lakók megkárosítása érdemi megalapozottság nélkül. Még annyival megtoldva, hogy egy szántóföldön vezetne át a 6 méter széles aszfaltút, amit senki sem használna. Álláspontunk szerint semmilyen olyan terv nincsen (a szántóföld is marad szántóföld, nem épül oda lakópark), amely alátámaszthatná ezt a környezeti rombolást. Módosítási (megoldási) javaslat: 1. A Patak utca gyűjtőúttá minősítésének elvetése, az alternatív tervé is, a tervből való teljes törlése. 2. A Patak utcán legfeljebb 4 méteres széles murvás út kialakítása. 3. A teológiai főiskolát követően esetleg inkább turistaút kijelölése a viaduktig. 4. A környező falvak (Sóskút/Etyek) felől érkező forgalom elvezetésére másmegoldást kell kitalálni. Ha a gyorsvasút megépül Bécs felé, ezt a nyomvonalat lehetne erre használni vagy a jelenlegi Ürge-hegy felé gondolkodni dél-keleten, ahol még alakitható a környezet. 5. Hangsúlyozzuk a sóskúti-etyeki forgalomelvezetés megoldása nem történhet a biatorbágyi lakosok kárára! Ez országos jelentőségű kérdés, nem helyi.	
46. **Tóth Gábor**	
Mi, [redacted] szám alatti lakosként 2015 nyarán költöztünk ide és éppen a nyugalom, csend, madárcsicsergés, zöldövezet vonzott minket. A tervek két verzióról szálnak. Az 1. verzió szerint (tervezett gyűjtőút) a kertünket le kell adnunk és ott fog elhaladni a nagy forgalmú elkerülő út, mert akár hogy is nézzük, őszintén, ez egy nagy forgalmú út lesz. Ez számunkra elfogathatatlan, ellehetetleníti a mindennapjainkat, a gyerekeink és a mi nyugalmunkat is, ráadásul komoly lég- és zajszennyezéssel is jár. A 2. verzió (alternatív nyomvonal) is ellátja ugyanazt a funkciót, amit az Önkormányzat tervez, viszont ránk nézve egy fokkal kedvezőbb, hiszen a kertünk megmarad és jó pár méterrel távolabb haladna az út. Az ingatlanunk értéke sajnos így is úgy is jelentősen csökkeni fog. Kérjük a tervezett gyűjtőutat az alternatív nyomvonaira helyezzék át.	[redacted] **utcai végét kivettük a gyűjtőút tervezett nyomvonalából, ott a most hatályos terv szerinti szabályozási szélesség marad.** **A nyomvonalat módosítással az „alternatív" nyomvonalra helyeztük.**
47. **Bolla Szilárd** [redacted]	[redacted]
Kérem Biatorbágy lakossága számára a változtatások szükségességének alaposabb bemutatását, a véleményezési lehetőség minimum egy hónappal történő meghosszabbítását! Az elfogadás előtt álló változtatások több ponton is hátrányosan érintik a város	

lakóit, természeti értékeinek megóvását! A Forrás utca fejlesztése nincs tekintettel az "Ex lege" védett Madár-forrásnak és környezetének, mint természeti értéknek a megóvására, a Patak utcában és a Forrás utcában lakók érdekeire, ezért kérem a város vezetését, hogy ne létesüljön az ismertetett tervek szerinti, a lakó és pihenő területen nagy gépjármű forgaimat eredményező elkerülő/gyűjtőút Biatorbágy lakott területén. NE tervezzenek ilyet! Egy Páty-Biatorbágy-Törökbálint tengelyen létesített, az 1-es főútnál gyorsabb elérést biztosító út jelenleg sem tudna kisforgalmú lenni. A terült jelenlegi állapotában rekreációs célokra {túrázás, kirándulás, kerékpározás, sétálás, futás stb.) hasznosított, így a településen élő összes lakos érdekét szolgálná a terület jellegének megőrzése, illetve javítása a gépjármű forgalom növelése helyett. Vt 23 övezet kialakítása 30 méter magas épület létrehozását tenné lehetövé, a jellemzően szűk utcákkal, hétköznapi méretű lakóházakkal sűrűn beépült területen. Az ide elképzelt magas épület idegen test maradna, nem illeszkedne a város szerkezetébe, nem javítana a város lakóinak életminőségén. Javasalom aVt 23 övezetben az építmény magasság 12 méteres korlátozását. A Levente utca csak a gyalogos forgalom számára legyen nyitott a Szabadság út felé. Így nem jönne létre a kanyar belső oldalán veszélyes csomópont, A Bajcsy Zsilinszky utca és a Vörös Pince között kialakult 720 méter hosszú fel nem tárt tömb megnyitására egy félúton nyitott, levente utcát Nagy utcával összekötő utca alkalmasabb lehetne. Javaslom, hogy kerüljenek a szabályozások közé a Nyakaskő környékén létesítendő tanösvényt támogató változtatások. Javaslom, hogy kerüljön a kívánatos fejlesztések közé a Pecató közelében lebontott gyalogoshidat helyettesítő, Benta-patakot átívelő gyalogoshíd is, ne csak a Katalin-hegy irányába létesülhessenek gyalogoshidak az autópálya felett.	A válaszok megtalálhatók a bevezető részben, kérjük szíveskedjenek áttekinteni. **A Levente utcának a Szabadság utcára való kivezetését nem kötelezővé téve, javaslatként, magánút kialakítására módosítjuk.**
48. **Dr. Dorogi Tünde**	[redacted]
Tiltakoznak a Barackvirág utca jelen állapotát érintő változtatási javaslattal szemben.	**A Barackvirág utca szabályozási szélességét nem növeltük, csak gyűjtőúti besorolást javaslunk számára.**
Mellékletben	
49. **Szentkereszty Gergely**	
A javaslat szerint a Forrás utca és a Patak utca, kiegészítve a Géza fejedelem utcával gyűjtőutak lennének. Megítélésem szerint ezen utak gyűjtőutakká történő fejlesztése nem szolgálná a település élhetőbbé tételét, sőt: • A nevezett két utcában (és környékén) lakók életminősége a megnövekedő forgalom miatt erősen csökkenne. • Az ingatlanok értéke zuhanna. • A tervezett rekreációs célok nem valósulnának meg. Jelenleg mindkét utca csendes, vízzel határolt, természetközeli. Az átmenő forgalom rájuk szabadítása mindezt tönkre tenné. Megszűnne a nyugalom. Minden városnak szüksége van egy közeli területre, ahová a lakók kirándulni járnak. Ez egyelőre az Iharos, azonban a rekreációs célok itt sem tudnának megvalósulni pláne úgy, hogy a tervezett bicikliút is a Patak utcán menne keresztül. El tudjuk képzelni, hogy kinek lenne kedve itt biciklizni akkor, amikor átmenő forgalom mellett haladna a kerékpárút? Esetleg gyerekkel? A jelenleg nyugodt, vízparti „sétányból" egyszerre egy élhetetlen, autóktól hemzsegő, zajos főútvonal lenne. • A Forrás utcából az autópályára történő csatlakozás nem megoldott. Ez hol fog megtörténni? Amíg ez nem tisztázott, nem is lehet megfelelően megbecsülni, hogy a forgalom milyen irányba fog haladni. A pátyiak nyilván a település határában fel fognak tudni kanyarodni a pályára (ez nagyon jó, régi vágyunk), de az etyekieknek merre fogja megérni átszelni a várost, ha nem tudjuk az út „végét"? A célt értem, és egyet is értek vele, miszerint a Szabadság úton áthaladó forgalmat csökkenteni, a dugót megszűntetni kellene.	**A tervezett gyűjtőút a helyi lakosság közlekedési lehetőségeit szolgálja, nem az átmenő forgalmat. Forgalomtechnikai eszközök alkalmazásával a forgalom sebessége csökkenthető, az átmenő forgalom kizárható.** **Az útszakasz nem tehermentesítő, vagy elkerülő útként tervezett, hanem forgalomcsillapítással**

Alternatíva lehet, hogy az Ország út 1-es út kerszteződésében lévő körforgalmat „turbó” körforgalommá alakítják, vagyis a Biatorbágy felől érkező autóknak ne kelljen megállni, hanem külön sávon csatlakoznak az itt már kétsávos 1-es útra. A reggeli dugók legnagyobb oka az a körforgalom. A Szily Kálmán utca gyűjtőúttá történő alakítása az itt lévő családi házak miatt sem szerencsés, de a patak hiánya miatt kisebb „veszteség” lenne. Tekintettel arra, hogy ott lesz az iskola is, amely eleve megnövekedett forgalmat fog generálni, gyűjtőúttá történő fejlesztése ésszerűbbnek tűnik. Esetleg a szántóföldön, a települést elkerülve is lehetne egy új utat építeni, amely – leszámítva a földtulajdonost – talán a legkevesebb negatív mellékhatással járna.	**kiépített, helyi forgalmat szolgáló útként.** **Javaslataink között szerepel a körforgalom átépítése nagyobb kapacitású turbó körforgalommá.** **A körforgalom fejlesztéséhez területet biztosítottunk.** **A gyűjtőút a hatályos terv szerint fennmarad.**
50. **Péter András**	
A Viadukton átvezető kerékpáros út kapcsán arra hívnám fel a figyelmet, hogy amennyire a szabályozások megengedik, kérem, hogy ne szélesítsék ki az erdőn keresztül vezető utat (Csodaszarvas u - Viadukt szakasz) fakivágásokkal, hanem tartsák meg a terület jelenlegi "turistautas" jellegét. A Szarvasugrás településközponttá minősítése kapcsán, mint helyi lakos arra kérem Önöket, hogy a lakók számára a nyugalmas életvitel és a kisvárosias jelleg megőrzése céljából jelenlegi Csodaszarvas utca 9-11. lakóházaktól minél távolabb, a Nimród utca felől (a Príma parkolója felől) határozzák meg a Csodaszarvas u. 4. alatt tervezett üzletközpont parkolójának bejáratát és területét, illetve minden zajkeltő eszköz (pl. nagyteljesítményű szellőztetés) üzemeltetésének helyéül a két lakóháztól a lehető legtávolabbi pontot jelöljék ki.	**A kerékpárút a régi vasút nyomvonalán megy. A ligetes állomány megmarad.**
51. **Pintér Anita:** [redacted]	[redacted]
Különleges rekreációs területek építési övezeteire vonatkozó szabályokat a tervezett HÉSZ-ben megismertem. Ez alapján a közvetlen szomszédságomban: a) üdülő, b) szállás jellegű, c) kereskedelmi, szolgáltató, d) a pihenést, a testedzést és a rekreációt szolgáló építmény épülhet. A K-R-3 övezetben, a Rákóczi-Nagy u. sarkánál, a prezentáción már egy rendezvényház és szálláshely is feltüntetésre került. Ez további kérdéseket vet fel bennem. Vajon a tó mennyire viszi majd egy rendezvényház fedett teraszáról kiszűrődő zajokat? Ez fogja zavarni a tó partján élőket? K-R-2 övezetet az Lk-2 övezettől egy Rákóczi utcáról nyíló út fogja elválasztani. Erről sem találtam bővebb információt sehol. Gyalogút/sétány és kerékpár út a tó partján. Erről is szívesen vennék további információkat.	**A tóparton különleges rekreációs terület szerepel a hatályos tervekben, mely megmarad. A K-R-3 övezetben a Kemenes Hotel kialakítására nyílik mód, mindössze 12%-os beépíthetőséggel.**
52. **LoszmanAnriett:** [redacted]	[redacted]
- A Sóskút-Etyeki csomópont körforgalmúvá alakítása nem szerepel a terveken, bár a szöveges részben találni egy mondatot róla. Mivel ez a csomópont rendkívül rossz, balesetveszélyes kérem, hogy újra vegyék elő a terveket és lobbizzanak a közútkezelőnél a csomópont átalakításán. - a "Nyakaskő-ház" koncepcióját határozottan elutasítom. Egy nyolcemeletes épület teljesen idegen Biatorbágy jellegétől. - Közvetlen lakókörnyezetem számára legnagyobb aggodalmat a Rákóczi utca / Nagy utca kereszteződése mellett kialakítandó úgynevezett rendezvényközpont okozza. A 2018-as évben már komoly lakossági összefogást is kiváltott. A környék lakói aláírásgyűjtéssel tiltakoztak a megépítendő objektum várható zaj és környezetterhelése miatt, amely a békés, természetközeli tóparti-nádas területet élhetetlenné tenné.	**Alkalmas a kiszabályozott terület körforgalomra.** **A válaszok megtalálhatók a bevezető részben.**
53. **Gede Barbara:** [redacted]	[redacted]
1. Szarvasugrási terület kisvárosias területről településközponti területté minősítése - új kereskedelmi létesítmények kiépítése A szarvasugrási területen egy jelentős területet átminősítettek településközponttá, ismert a tény, hogy ide (8630-as hrsz területén) hamarosan, 2019 folyamán egy új ALDI fog épülni (és egy DM). Mindkettő kereskedelmi tevékenységet folytató egység nagyon népszerű, mindenhol hatalmas forgalmat bonyolít, itt is az várható, hogy óránként több száz autó	**Nem településrendezési tervi kérdés.**

megfordulását jelenti ezen a területen. Ez az övezet ugyanakkor alapvetően mégis egy kisvárosi lakóterület, ahol már most is állnak házak, amelyek lakosait mindenképpen befolyásolja, és rossz kialakítás esetén zavarja majd ez a forgalom. A Penny és Príma „átmenő" autóforgalma úgy került kialakításra, hogy nem zavarja az ott élők nyugalmát. Ezért kérem, és javaslom, hogy az említett, átminősített területen a kereskedelmi egység kialakításánál legyenek tekintettel a „településközponti terület" körüli kertvárosias lakóövezetekre (Csodaszarvas utcai lakóházak és a Hunor utcára tervezett lakóházakra, Lke-5 és Lke-14). És ennek megfelelően a forgalmat, a parkolók ki- és bejárását a lakóterületektől a lehető legtávolabbi pontnál engedélyezzék, lehetőleg északkelet irányból, a Príma felől, azaz a Nimród utca felől engedjék a területre – így biztosítható, hogy a forgalom nem a lakóterületek felől, a Csodaszarvas utcáról, hanem a többi kereskedelmi egység felől bonyolódik majd, nem zavarva a lakóterületek mostani és majd érkező lakóit. Ez a rész a Príma miatt már így is jelentős forgalmat bonyolít, célszerű a vásárolni érkező autósokat erre a területre rávezetni, így csak városközponti területen járnának az autók. (A lenti térképen sárga nyíllal jelölve). **2. A déli gyűjtőút nyomvonalának kijelölése** A déli gyűjtőút megvalósítása jelen tervek alapján kivitelezhetetlennek tűnik, a Patak utca – ahova korábban keskenysége miatt a biciklisutak építését is elvetették – képtelenség, hogy 12 méter szélességben elbírjon egy gyűjtőutat. Ugyanakkor az az utca egy nagyon hangulatos erdei kis utcácska jelenleg, üdülőkkel és házakkal, amelyet jelenleg csak kirándulók, helyben sportolók / futók, sétálók, esetleg biciklisek használnak. Egy gyűjtőút itteni kiépítése teljesen megváltoztatná nagyon hosszan az itteni kellemes, kertvárosias jelleget, belerombolna az Iharosba és tönkretenné ezt az egyébként nagyon hangulatos és természetközeli részét a városnak, nem beszélve az ott élők nyugalmáról. Ugyanezt gondolom a Forrás utcáról is, bár ott szélesebb az út jelenleg. Az elkerülőút szükségessége a reggeli dugók miatt nem kérdés, de ez a nyomvonal egyáltalán nem tűnik megfelelőnek. Javasolnám, hogy vizsgálják meg egy, a város és lakóterületektől jóval távolabb eső nyomvonal kiépítésének lehetőségét, amely a környező települések forgalmát nem vezeti rá erre a nyomvonalra és vezeti be őket Biatorbágy belterületére. Ehelyett egy még nem beépített, kellemes erdős területek lerombolásával nem járó (pl. szántóföldi terület) bevonását javasolnám megvizsgálni a nyomvonalhoz. Emellett a Pátynál hamarosan megépülő autópályafeljáró hatását is érdemes lenne megvizsgálni, és beépíteni a tervekbe, mert már is vélhetően jelentősen tehermentesíti majd a Szabadság út forgalmát csúcsidőben – ezzel mindenképpen számolni kell, mielőtt elpusztítanánk egy nagyon kellemes településrészt. Amennyiben maradnak az itteni terveknél, a „kisebbik rossz" támogatásaként feltétlenül az alternatív útvonal megvalósítását javasolnám a Patak másik oldalán, nem a Patak utcán, amely úgy szántóföldi területen vezetne. **3. A Viadukton átvezető kerékpárút kialakítása** Remek hír, hogy Biatorbágy a jelen tervek szerint bekapcsolódna a biciklis forgalomba és több biciklisút is kiépülne, amellyel végre biztonságosan lehetne környező településekre, vagy akár Budapestre is eljutni biciklivel.Ennek az útvonalnak a kialakításánál kérem és javaslom, hogy vegyék figyelembe és legyenek lehetőleg maximális tisztelettel a mostani tájelemekre, és a lehető legkevesebb fát vágják ki. A Viadukton átvezető Budapest-Balaton kerékpárút fejlesztésénél a Csodaszarvas utcát a Viadukttal összekötő szakasz egy nagyon hangulatos biciklisút és sétaútvonal jelenleg is, az utat végig az Iharos fái szegélyezik. Kérem, és javaslom, hogy itt – csakúgy mint a biciklisút egyéb nyomvonalán – lehetőleg ne vágjanak ki fákat, maradjon meg ez a szakasz lombos erdőterületként, ahogy a HÉSZ terveken is látszik. A megvalósításhoz analóg példaként a Szentendrét Leányfaluval összekötő EuroVelo6-os, vagy a Balatont megkerülő országos jelentőségű biciklisutat tudom említeni, ahol számos ilyen hangulatos, fás, keskenyebb rész van, annak ellenére, hogy az EuroVelo és az országos jelentőségű kerékpárútnak is megvannak a kiépítési szabályai. Épp ezektől lesz hangulatos és kedvelt minden biciklisút.	**A déli gyűjtőút módosított (alternatív) nyomvonalvezetése kizárja, hogy az átmenő forgalom számára vonzó legyen. Az elhangzottak figyelembevételével módosítottuk a javaslatot a gyűjtőút nyomvonalára.** **A településrendezési terv a közlekedési területek számára hosszabb távra is területet kell biztosítson.** **A gyűjtőút építés a városban tapasztalható népesség és gépjármű forgalom növekedéséből fakadó nagytávú végrehajtandó feladat.** **A tervezett gyűjtőút a helyi lakosság közlekedési lehetőségeit szolgálja, nem az átmenő forgalmat.Forgalomtechnikai eszközök alkalmazásával a forgalom sebessége csökkenthető, az átmenő forgalom kizárható.** **A tervezett gyűjtőút nyomvonala módosításra került.** **A regionális kerékpárút nyomvonalak kijelölését az országos tervből veszi át a helyi terv.**



54.	Ehmann Gábor és Ehmanné Dr. Lukács Réka [redacted]	[redacted]
Szeretnénk felhívni T. Jegyző Úr figyelmét arra, hogy mivel a 2018.12. 04-én közzétett és 2018.12.19-én, lakossági fórumon ismertetett, tárgybani rendezési terv olyan elemeket tartalmaz, amelyek alapvetően határozhatják meg Biatorbágy arculatát, fejlesztési lehetőségeit, az itt élő emberek életét és életterét, szükségesnek tartjuk a rendezési terv, valamint a tervezett fejlesztésekkel kapcsolatos hatásvizsgálatok megfelelőbb bemutatását, a változással leginkább érintett területek lakóival történő érdemi egyeztetést, fenntartva a lehetőségét az általuk javasolt változtatásoknak is. Sajnálatosnak tartjuk azt, hogy a fent említett lakossági fórum közvetlenül Karácsony előtt – rendkívül rossz időzítéssel – került megrendezésre, ezzel együtt a véleményezési határidő ünnepek utáni lejárta sem tette lehetővé az amúgy is sokrétű változtatások megismerését, így az arra való érdemi válasz lehetősége sem volt biztosított. Mindezekre figyelemmel első lépésben azt kérjük, hogy biztosítsa számunkra a változtatások szükségességének alaposabb megismerését, a véleményezési lehetőség minimum egy hónappal történő meghosszabbítását! Felhívjuk a figyelmét arra, hogy az elfogadás előtt álló változtatások több ponton is hátrányosan érintik Biatorbágy természeti értékeinek, élővilágának megóvását! Biatorbágy egyik legrégebbi alapító családjának tagjaiként megjegyezzük továbbá azt, hogy Biatorbágyot az „őshonos" biatorbágyi emberek – a természeti értékek megóvását is szem előtt tartva – egy szépen rendezett, nyugodt településsé tették, ami az elmúlt 25 évben méltán vált sokak – jellemzően budapesti emberek, családok – számára vonzó „célponttá", akár a szabadidős tevékenységek végzésére, akár a letelepedés tekintetében. Félő, hogyha a város nem tud egy ponton (és ez itt és most van) megálljt parancsolni az urbanizációnak, az ember további térnyerésének /vagy hódításának a természeti értékek kapcsán, megszűnik Biatorbágy „Biatorbágy" lenni. A lakosság „felhígul", megjelennek azok a nemkívánatos társadalmi jelenségek, amelyek a nagyobb városokra jellemzőek és amelyek az urbanizáció velejárói. Biztosak vagyunk abban, hogy az alapítók nem így képzelték a jövőt és biztos vagyok benne, hogy az itt lakók és az elmúlt években betelepült családok sem. Szeretnénk azt is nyomatékosan jelezni, hogy nem „kerékkötőkként" szándékozunk a rendezési tervnek mindenáron ellenállni, de azt elvárjuk, hogy azt teljes körűen megismerhessük és a véleményünk érdemben figyelembevételre kerüljön már a tervezés és végső soron a megvalósítás során.	**Alapvető településpolitikai és településrendezési kérdést vet fel az urbanizáció megállítására. Azonban véleményünk szerint az alapvető társadalmi folyamatokat nem a településrendezési eszközök határozzák meg, hanem azok legfeljebb bizonyos mértékben befolyásolják.** **Biatorbágy esetében a további urbanizáció (népességnövekedés, beépítési intenzitás növekedése) nem állítható meg. A településrendezés eszközeivel a folyamat gyorsítható vagy lassítható.** **A mostani módosítás során új lakóterületeket a tervben nem jelöltünk ki. Már korábban megszerzett építési jog visszavonása elvileg elképzelhető lenne, de ez olyan mértékű korlátozási kártalanítással járna, mely az önkormányzata számára nem vállalható.** **A népességnövekedést alapvetően a nyugati lakópark beépülése határozza meg, amely számára feltehetően a biatorbágyi lakosok adták el a szükséges területet.** **A gyors szlömösödés a rendezetlen területek esetében figyelhető meg. A településrendezési szabályozás és annak végrehajtása éppen a nem kívánatos folyamatok korlátozását, megállítását jelentené az aktuálisan felvállalható eszközökkel.**
55.	**Német Erika** [redacted]	[redacted]
Tájvédő Kör véleménye aláírva		**Tájvédő Kör véleményére adott válaszokkal megegyező, kérjük lapozzon előre.**
56.	**Kanaki Zita**	[redacted]
Szeretném kérni, a szabályzat konkrétabb újbóli bemutatásának lehetőségét a lakosság számára, valamint a véleményezés idejének kibővítését.		
Mellékletben		**A részletesen kidolgozott válasz a bevezető részben található.**
57.	**Atzél Mária Krisztina**	[redacted]

Nagyon határozottan kérem, hogy álljanak el a nyolcemeletes Nyakas-kő ház építésének tervétől! Helyeslem azt a törekvést, hogy élőbbé, pezsgőbbé, városiasabbá tegyék a városközpontot. De egy a település arányait és természetes fejlődését figyelmen kívül hagyó, eltúlzott méretű épület alkalmatlan erre a célra. A szocialista rendszerből számtalan példát ismerünk, amikor az adott településhez képest túl magas házat építettek - ami az akkori korban egyébként modernnek és szépnek számított -, de ezektől nem váltak várossá, városiasabbá. Helyette mára kínos emlékei a szocialista megalomániának, egyébként jócskán hozva magukkal konkrét problémákat a közműrendszertől a tűzoltáson át az eladhatatlan lakásokig. Komoly anyagi áldozatot kell hozni, ha úgy döntenek, hogy lebontják a túlzott és kínos épületet. Biatorbágynak nincs szüksége most egy nyolcemeletes házra. Még egyszer kérem, hogy álljanak el ettől a tervtől!	**A részletesen kidolgozott válasz a bevezető részben található.**
58. Tímár Zsolt, [redacted]	[redacted]
2018-ban vásárlási szándékkal éltem Biatorbágy, Füzes u. 65. szám alatti, 732 hrsz-ú ingatlanra. Az ingatlanon 1db Füzes u. felöli jó állapotú családiház áll. Az ingatlan területe: 2712m2 szélessége: 17,08 m hossza: 160,00 m (de nem ér le a Patak utcáig) Kétlakásos családiházat szerettem volna rá építeni, míg a meglévő jó állapotú, de nem bővíthető Füzes utca felöli házat egy ismerősöm vásárolta volna meg. Az eddig érvényes HÉSZ ezt a lehetőséget biztosította, az alábbiak szerint: Az ingatlan Lke-1 besorolású építési övezetbe tartozik. Lke-1 O/ 700m2/14m /30% / 60% / 50% / 6,0 m/ 0,7 m2 34. § (7) szerint Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11építési övezetekben egy telken legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el egy épületben. 34. § (5) Lke-12, ke-13, Lke-14, Lke-15, Lke-16, Lke-17, Lke-18 építési övezetekben négy rendeltetési egység helyezhető el egy épületben. 33. § (6) Lke építési övezetben egy telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el. Ha a telek mérete a kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét meghaladja két főrendeltetésű épület helyezhető el rajta. Fentiek alapján az adott telken két főrendeltetésű épületet lehet elhelyezni, az egyikben egy lakás, a másikban két lakás lenne. (Társasházat alakítottunk volna ki és a használat szerinti megosztást írásba foglaltuk volna). Főépítész Úr ehhez nem járult hozzá, azzal az indokkal, hogy a teleknagyság kétszeresét meghaladó telekrészre vonatkozó hivatkozás az Lkeáltalános előírások közt szerepel, és konkrétan a Lke-1 re kizárólag két rendeltetési egységet engedélyez egy telekre (egy épületben). Attól tartható hogy egy nagy telek esetében így akár több főépületet vagy teleknagyságnak megfelelő szintterületi mutató alapján hatalmas épületek születnek. Ezt akadályozta meg a 23. § Egyéb építési előírások (2) mely kimondja: Az egyes építési övezetekre előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad a létesíthető bruttó szintterület számításnál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor nem vehető figyelembe. (Tehát hiába van 3000 m2-es területem, nem építhetek rá három főépületet, hat rendeltetési egységet stb) A HESZ módosításnál ez a beépítési lehetőség teljesen megszűnik, mivel teljes egészében kimarad a: 33. § (6) Lke építési övezetben egy telken, egy főrendeltetésű épület helyezhető el. Ha a telek mérete a kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét meghaladja két főrendeltetésű épület helyezhető el rajta.	**A jelenleg hatályos HÉSZ tartalmaz általános előírást a lakóterületekre vonatkozóan, amely alapján egy telekre esetenként több épület is építhető, azonban a részletes előírások az egyes építési övezetekre egyértelműen meghatározzák, hogy hány épület és rendeltetési egység építhető. Ha a létesíthető rendeltetési egységek számát növeljük, azzal egyidejűleg az urbanizációt is és a terület terheltségét is növeljük. Így erre figyelemmel a partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményekre is tekintettel nem teszünk javaslatot.**

és a 34. § (7) is módosul. 26. § (8) Lke1, Lke2, Lke3, Lke4, Lke5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11 építési övezetekben egy telken két rendeltetési egység helyezhető el legfeljebb egy épületben. Sajnos a mi esetünkben és a Füzes u-Patak u. több telkénél az sem megoldás, hogy feltáró utakat alakítsanak ki, mert vannak telkek, ahol már jobbra, balra végleges beépítés van, és adott telek sem olyan széles, hogy telken belül utat tudjunk kialakítani, és csak ez a korábbi HÉSZ előírás az, ami tehetőséget ad egy 3000 m2-es telek beépítésére. Igazságtalannak érzem, hogy pl: Lke-12, Lke-13 -as övezetekben, ahol 700 m2 a minimális teleknagyság négy rendeltetési egység alakítható ki, míg ezen a területen nagy telkek esetében ha egy főépület nem bővíthető két lakássá, akkor 3000 m2-en egy rendeltetési egység helyezhető el. Fentiek e hivatkozva, kérem állítsák vissza a HÉSZ azon rendeletét, ami az előírás szerinti legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó teleknagyságra vonatkozik az Lke övezetben.	
59. **Czelvikker Csaba: Hochwart [redacted]** **Czelvikker Bernadett, Kovács József, Kováccsné Béke Róza,**	[redacted]
Csatolok 4 darab aláírt beadványt a Biatorbágy helyi település rendezési szabályok változtatásához: **Javaslom és kérem a város vezetését, hogy ne cserélődjön meg a lakó pihenő övezetben lévő Ohmüllner Márton sétány** - Juhász Gyula utca sarok, illetve Ohrnüllner Márton sétány zsákutca részén lévő Z-1 besorolás Lke-18 és Lke-16 besorolású építési terület. A terület jelenlegi állapotában rekreációs célokra /túrázás, kirándulás, sétálás, futás, kutyafuttatá..<:> és egyéb szabadidős tevékenységek l hasznosított, így a településen élö, ingatlannal rendelkező állampolgárok életrninöségét jelentősen rontja, illetve közvetlen anyagi kárt okoz. Ezen kívül a nagyobb forgalom károsítaná a védett természeti környezetet, a vízminőséget, valamint a növény és állatvilágot A fentieken kívül a teriileten l OhmüllnerMáiionstny. végén l az elmúlt évben nagy összegért lakóingatlant vásároltam, mely befektetésemet nagymértékben a jelenlegi területi besorolás rniatt tettem meg, ahol családtagjaim nyugodt körülmények között tudnak élni az átlagosnál kisebb autóforgalom miatt. Támogatom viszont az ezen területre tervezett turista utat, mellyel örömmel fogadok.	**A hatályos terv az Ohmüllner sétány zöldterületeit a közparki, településökológiai funkciók ellátására jelölte ki. 2002-ben a kijelölés során nem vették figyelembe a terület vízrajzi adottságait, így az Önkormányzat kezdeményezte a zöldterület-cserét, hogy a városüzemeltetési feladatok is fenntartható módon elláthatók legyenek.** **A terület vízelvezetése miatt feltétlen szükséges a zöldterület elhelyezése. A telekcsere úgy történik meg, hogy azonos területarányban kerül és azonos övezetekkel és építési övezetekkel.** **A tervezetet a bevezetőben részletesen indokoltuk.** **A tervezett turistaút, kerékpárút a városrészt kiszolgálja.**
60. **Juhász György és Both Réka Patak utcai lakosok [redacted]**	[redacted]
1. A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) 2. mellékletben az eb) déli gyűjtőút Sóskúti út – Füzespatak nyugati oldala – Barack virág utca Géza fejedelem út - Patak utca – Forrás utca – Szabadság út és Ország út csomópontja között helyett legyen a közlekedési hálózat tervezetébenaz Alternatív nyomvonal által meghatározott terület szerepeltetése. Javaslat indoka: Egyrészről a partnerségi egyeztetésen elhangzott szakmai vélemények alapján ez az útvonal, kapcsolódva a Forrás út Törökbálint felé történő kivezetéséhez nem gyűjtőút, hanem egy elkerülő út funkcióját töltené be. Ez pedig – Koszorú Lajos szakember elhangzott véleménye alapján is jelentős, előre megbecsülhetetlen következményekkel bíró – negatív – hatással járna mind Biatorbágy Város és természetesen mind pedig az érintett biatorbágyi lakosok életére. A korábbi, Patak utcai bejárással is megvalósult egyeztetéseken egy ilyen elkerülő útnak a város közepén történő megvalósításáról nem volt szó. Másrészről a módosítás céljai közt szereplő összhangba hozási probléma, hiszen amennyiben a képviselő-testület a HÉSZ módosítást jelen formájában fogadja el, úgy bekorlátozza azt, hogy a közlekedési hálózat tervezetében szereplő, az itt élő biatorbágyi lakosok számára is kisebb terhet jelentő alternatív útvonal megvalósulásra is legyen reális, dokumentált alternatíva. **2. A HÉSZ 26. § (4) pontjában** a patak sor felé az előkert mérete 5 m legyen hasonlóan a Füzes utca felé eső telkeknél lévő 5 méteres előkertes szabályozáshoz. Javaslat indoka: Az érintett területen is jelenleg az 5 méteres, vagy még annál is kisebb előkertek a jellemzőek és teljesítsük a HÉSZ jelen módosításánál megfogalmazott jobb alkalmazhatóság, áttekinthetőbb szabályozás célokat,	A térségi tervlap mutatja a környező települések jelenlegi útvonalát és forgalmi volumenét. A térség tervezett infrastrukturális fejlesztései (további autópálya-csomópontok, átkötések) Biatorbágy számára kedvezően rendezik át a környék forgalmát. A tervezett gyűjtőút nem tehermentesítő, illetve elkerülő útként szolgálna, hanem a környék jobb megközelíthetőségét segíti majd elő. **A déli gyűjtőút módosított (alternatív) nyomvonalvezetése kizárja, hogy az átmenő forgalom számára vonzó legyen.** **Forgalomtechnikai eszközök alkalmazásával a forgalom sebessége csökkenthető, az átmenő forgalom kizárható.** **A részletesebb választ a bevezető tartalmazza.** **Az építési hely nem építési vonalat jelent. A HÉSZ tervezetet módosítottuk.**

illetve legyen egységes a szabályozás e tekintetben is a területen. **3. A HÉSZ 26. § 8) pontja**, miszerint 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 legfeljebb egy épületben egészüljön ki azzal, hogy amennyiben a telek mérete legalább 60%-kal megadja az övezethez tartozó legkisebb kialakítható terület méretét, úgy legfeljebb három rendeltetési egység legyen elhelyezhető egy épületben. Javaslat indoka: Leginkább a Patak utca és környékét ismerve igen jellemző az olyan – a szabályozás alapján már teljesen jogosan nem megosztható – nagy telek, amelyen lévő egy felépítményben több, biatorbágyi generáció is együtt lakik. Annak érdekében, hogy ezen telkeken - a lakóparkban lévő ingatlantulajdonosokhoz képest legalább ne szankcionáltan – kialakíthatóak legyenek a szabályoknak megfelelő építményben élő családok életszerű elkülönítése, indokolt ezen, teleknagysághoz szigorúan kötött rendelkezési kiegészítés bevezetése is.	**A jelenleg hatályos HÉSZ tartalmaz általános előírást a lakóterületekre vonatkozóan, amely alapján egy telekre esetenként több épület is építhető, azonban a részletes előírások az egyes építési övezetekre egyértelműen meghatározzák, hogy hány épület és rendeltetési egység. Ha a létesíthető rendeltetési egységek számát növeljük, azzal egyidejűleg az urbanizációt is és a terület terheltségét is növeljük. Így erre nem teszünk javaslatot.**
4. A HÉSZ 17. § (1) a kerítés legfeljebb 1,70 m magas lehet helyett 2,00 méteres szabályozás alkalmazását. Javaslat indoka: A sajnálatosan Biatorbágyot is elérő, megnövekvő környezeti (lég-, hang- és fényszennyezettség) ártalmak, valamint vagyonbiztonsági problémák elleni védekezést inkább szolgálják a jobb és korszerűbb kerítés rendszerek. Ezek tekintetében pedig lényegében nem kivitelezhető 1,7 méter magas kerítés, hanem leginkább 2,0 méteres magasságú panelek azok, amelyek a jelen építési, kivitelezési anyagok mellett megvalósíthatóak. Így itt is egy életszerűbb, rugalmasabb szabályozás megalkotására teszünk javaslatot.	**Nem támogatjuk, mivel Biatorbágy településképi értékeivel, helyi örökségével nincs összhangban.**
61. Zsilák Szimonetta és Keller Balázs [redacted]	[redacted]
A tervezetben található 8 emelet magas épület a városközpontban teljesen elrontaná a városunk látképét, jellegét. Egy ekkora épület feltötése új szolgáltatókkal, üzletekkel, több évet venne igénybe, a helyi kereskedelmi cégek és iparosok nem fognak átköltözni, hiszen már bejáratott üzleteik vannak. Egy ekkora infrastruktúrát igénylő épületet nem a város közepére kellene építeni, már így is túl nagy a forgalom. Pár, kisebb üzlet, étterem nyitását a központban mi is jónak találjuk. a régi vasúti épületek megtartásával, törekedve, hogy egy kis hangulatos belváros épüljön ki 2-3 utcát magába foglalva. Bármilyen városban megfordulnak az emberek, nem azokat lesznek a turisták által is közkedveltek, amiknek a közepén egy bevásárlóközpont van, hanem pl Szentendre, ahol a kis utcákban szívesen sétál az ember. Arról nem is beszélve, hogy amikor Biatorbágyra érkezünk Budapest felől, egy hatalmas épület elrontaná az egész táj látványát, ízléstelen lenne. Nem a fejlesztések ellen vagyunk, támogatjuk, hogy új iskola épüljön, új utak legyenek, városunk fejlődjön, sőt egy üzletközpontot is akár létre lehetne hozni, de ne a belvárosban legyen. Még csak 2 éve költöztünk Biatorbágyra, de nekünk Biatorbágy így egy kis ékszerdoboz, szeretnénk, ha csak szebb lenne, hangulatosabb, ne veszítse el ezt a bájos jellegét!	**A válasz megtalálható a bevezető részben, kérjük tekintsék át.**
62. Nagy Olivér Defactoring	[redacted]
Mint a Biatorbágy 2011/58-64 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa, ezúton szeretném önnek megküldeni a Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek teljes eljárásban történő módosításához fűzött technikai jellegű észrevételeinket. A korábban 2011/47 illetve 2011/48 hrsz-on jelölt ingatlanok megosztásra kerültek (2011/57-64 hrsz.), azonban az építési szabályzat térkép mellékletein továbbra is a korábbi telkek szerepelnek. Az ingatlanok megosztásáról szóló földhivatali határozatot mellékelten küldöm szíves felhasználásra. A honlapon található fájlok közül a „biatorbagy_szt_mod_1204-szt-egyben_4e" nevű térképen ugyanezen területre az „építési hely és határa" jelölés egy része hiányzik az 1. sz. főút és a belső feltáró út között.	**A földhivatali nyilvántartás szerinti legfrissebb földhivatali alaptérképet az Önkormányzat megigényli. Az alaptérkép a tervkészítés folyamatában frissítésre kerül majd.**
63. Csáky László [redacted]	[redacted]
A tervezett Barackvirág utcát is érintő tájékoztató anyag kapcsán (Gyűjtő út) jelezném Ön felé: Mivel a Biatorbágy.hu oldalt sok érintett nem napi szinten olvassa, ezért sajnos a partnerek (lakosság) tájékozottsága igen hiányos ez ügyben Aki olvasta, azok számára is nehezen megoldható volt a partnerségi egyeztetés megbeszélésen való részvétel (dec 19 este, nem optimális időpont) A valóban érintetteket direkt módon tájékoztatjuk (nyomtatott anyagok, postaládába elhelyezve).	A javaslatot figyelembe vettük.

Ezt követően jelentős számú észrevétel és javaslat fog Önhöz érkezni, még ha határidőn túl is, de gondolom a nagytömegű visszajelzés az egyeztetés lényege. A konkrét javaslat, hiszen most erre van lehetőségünk: **a Turista út nyomvonalát fejleszteni a kertvárosi utcák terhelésének növelése helyett.**	
64. Dr. Kolláth Pál [redacted]	
1. Hrsz 240, közterület rövid szakaszát szeretném megvásárol ni. Ezt a területet a mellékelt csatolmányon sárgával húztam ki, közvetlenül szomszédos a tulajdonomat képező Hrsz 241 területtel, amellyel szeretném összevonni. Korábban ez a közterület zöld, építési és konyhai hulladék lerakóhelye volt (2 db csatolt foto) és ez a hulladék még most is ott van. Kb 3m széles ez a sáv mely megközelítőleg 5 méter szintkülönbséget fed át, ezáltal csupánami terültünk megközelítésre lehetne alkalmas. Ennek azonban gyakorlati jelentősége nincsen, hiszen a jelentős tereprendezést kellene végezni, valamint támfalat is kellene épiteni és mi meg tudjuk közeliteni a sajátterületünket e nélkül is. A jelenlegi hulladékkal szennyezett, állapotot az Önkormányzatnak kellene megszüntetni, amely és a tereprendezés, építés költségeket és más forrás elvonást jelentené . Ezért vételi szándékomat szeretném az Önkormányzat felé kifejezni. Vételár alapjául a nemrégiben a Nemzeti Vagyonkezelőtől vásárolt terület /Hrsz 241) vételára szalgálhatna alapul, amely kb 1000 HUF négyzetméterenként. 2. A Hrsz 240 közterületet szélessége : a Területrendezési tervből nem tudtam értelmezni a tervezett szélességét a Hrsz 240. Korábbi értesülése im szerint a tervezett szélesség 12 méter volt. Ez a szélesség nem indokolt és javaslom, hogy csupán 6 méter legyen, mely szélesség 50% nagyobb mint a Tópart utca, ahol jelenleg lakom. 3. A Hrsz 240 közterület rendezése : a Hrsz 240 közterület a kisrét szántó területeinek (a tó felöli oldal) a megközelítésesre szolgál. Azonban a sok éves elszántás miatt ez az "út" annyira ferde, hogy egy traktornak is már-már veszélyes használnia . Ezért tisztelettel kérem, hogy az Önkormányzat tegye ezt az utat biztonságos közlekedésre alkalmassá.	**Teljesítettük a kérést: a tervezett utca végét visszaszabályozuk, megvásárolható, viszont az addig tervezett út szélességénél fontosnak tartjuk a 12 m szélesség biztosítását.**
65. Tóth Eszter	
Mellékletben	**Köszönjük az észrevételét. Javasoljuk a település északi határában futó védő erdősáv áthelyezését a lakóterületek határára. A fásítás magánerdőként is megvalósítható.**
66. Szakadáti László, alpolgármester	
Másfél hónapja fogadtunk el egy felzárkóztatási tervet az Ürgehegyre, és ugye, említette most Koszorú Lajos, hogy cél, és benne van az anyagban a szőlőtermesztés, borászat bizonyos megújítása. Na most az ezt akadályozó folyamatok közül már kettő is föltűnt az utóbbi másfél hónapban, és nem éreztem a beszámolóból, hogy erre tekintettel van kellő súllyal a tervezői oldal. Ugye úgy hallottam ki, hogy az állattartó, vagy állattartási területeken az állattartó épületek, építményekről van benne szó. Na most van egy heves vita máris az Ürge-hegy IV. dűlőjénél, ahol az új utat fölépítettük, ahol van egy kutyapanzió 60 kutyával, és ez egyrészt a borvidékünknek a széle, tehát nem egészen összeilleszkedő funkciókról van szó. Hát kettő, most hogy milyen egy kutyapanzió, az egy dolog, van, aki szereti, van, aki nem szereti, de ebből az az általános - mondjuk úgy - hiányosságunk, mármint hogy nem gondoltunk rá, én magam sem, hogy az benne van a felzárkóztatási tervben, hogy a korszerű állattartásról gondoskodjunk, de hogy konkrétan hol legyenek azok a területek, ahol szabad állatot tartani, azzal nem törődtünk. Én azt gondolnám, hogy ezt valahogy be kellene ebbe a rendszerbe hozni, mert a kristályosodási középpont, mármint az, hogy valaki hova költözik, az a szerint alakul, hogy kik a szomszédok, és ha az egy állattartótelep, akkor nem költözik hozzá az aki nem szereti az állattartó telepet. Most fordítva történt, az állattartó telep költözött közel a mondjuk úgy, hogy az üdülőkhöz, majd megnőtt ennek a gazdasági térfoglalása, és hát vita van és gond, hogy ez hogyan illeszkedjen. De nem illeszkedik a bizonyos borvidékünkhöz, és egyben jelzi azt a hiányosságot, hogy mi nem figyeltünk oda, hogy most már valahogy ki kellene jelölnünk olyan területeket, amelyek kifejezetten alkalmas állattartásra. Nem elég azt mondani, hogy valahol messze, valahol távol, vagy valakiktől távol, ezért ezt én javasolnám, hogy ezt gondoljuk végig ezt a dolgot, hogy hol kerüljön, akár azon az Ürgehegyen, valószínűleg azon, de hol, hova lehet állattartást elképzelni hosszú, hosszabb távon, egyébként az illető kutyapanziós is hajlik arra, hogy most még ebben a növekedési fázisban átköltözzön egy ilyen területre, tehát	**A kutyapanzió lehetséges helyszínére tettünk a tervben javaslatot (5254 hrsz.), Má-3 övezetben. A szőlészetet - borászatot támogató szabályozás a HÉSZ-be bekerült.**

egyrészt megoldaná a konkrét problémát, másrészt számunkra egy általános megoldást jelentene. A másik, ami ugyancsak az Ürgehegyen jelentkezik meg, és megint csak akadályozó tényezőként, egy vállalkozó megvásárolt öt telket, ledózerolta és bekeríti, lebetonozza és építőipari gépállomást csinál. Nem is tudtam hirtelen, hogy hova gondoljunk, hogy most szabad, nem szabad, mit szabad, mit nem már a mai szabályozási körülmények között, tehát ha egyszer egy borvidéket akarunk, és egy, legalábbis egy természetközeli, természethez igazodó területet, akkor azt hiszem, hogy ez nem egészen harmonikus, hogy egy ilyen terület kerüljön oda. Ő viszont cselekszik és megy előre. Nem tudom, hogy szabályos-e, vagy szabálytalan, célszerű lenne megvizsgálni, és akkor tehát, megint arra vonatkozik, hogy mit nem szabad azokon a területeken csinálni. Akkor mit kéne, és mi az amit nem szabad.	**Nem településrendezési terv hatásköre.**
Akkor még egy utolsó, a Katalin heggyel kapcsolatban. Ugye, itt látom megint a tervben azt a bizonyos 3-mas dűlőnek a meghosszabbítását. Tehát, ami röviden úgy volt a beszámolóban, hogy majd az egy hosszabb távú elképzeléshez igazodik. Megbeszéltük, megmutattuk, elmagyaráztuk, hogy nem célszerű kijelölni végig egy dűlőt, hanem inkább a gyűjtőutat a végén, amelyre mód nyílik. Mert az, mint gyűjtőút bármelyik dűlőutat kijelöli az arra közlekedő számára, míg ez a bizonyos kiemelt út önmagában különleges értékkel nem bír, csak az azon lakók számára. Tehát magyarul, ha végigmegyünk egy egy kilométer hosszú dűlőúton, akkor nem mentünk végig az alatta és fölötte lévő dűlőutakon, nem érintettük őket, hanem megint vissza kell fordulni. Ha viszont azon az oldalon, ahonnan elindul, van egy széles dűlőút, akkor kiválaszthatja az érkező, tehát ez az új feljáró út lehetőségéhez igazodik, eldöntheti, hogy melyik dűlőre akar érkezni, és ezt nem közvetíti ez a terv még. Most látjuk azt a piros vonalat ottan. Egyenesen, majd utána abba a sárgába az a piros, és megy át azon a világossárga vonalon is. Tehát nem arról beszélünk, hanem erről a végéről. Mert hiszen ezt annak szántuk, hogy innen lesz egy újabb megközelítése ennek a hegynek, és ez mint egy gyűjtőút lehetőség biztosítaná azt az igényt, hogy eloszoljon ez a forgalom, és ne feleslegesen forgolódjanak ott ... ezt a hármat javasolnám akkor figyelembe venni. Én is ragaszkodom az enyémhez, és ha azt, hadd mondjam azt, hogy a Katalin-hegyen nem említette Koszorú Lajos, ugye, hogy tulajdonképpen egy félbehagyott egyeztető munkánk van, amelyik egyszerűen fogalmazva egy geodéziai felmérést követően a 2-es, 3-as, 4-es dűlők kiszabályozását, méretét, a lakossággal való egyeztetését, a közmegegyezés kialakítását teszi szükségessé, hiszen itt 865 telekről van szó. Tehát ennek a folyamatnak... És mivel ez most csatlakozik, már becsatornázódik a HÉSZ-be, nyilván, most már egy másfajta ritmusban kell folytatódnia, illeszkedve a HÉSZ munkáihoz. Ezt szeretném leszögezni, hogy akkor most már a HÉSZ kapcsán legyen ez indukálva és mozgatva, mert az eddigi erőfeszítések nem erről az oldalról érkeztek. Tehát mégegyszer hogy a geodéziai munkákat követően kaptunk még egy Katona-hegyi egyeztetést. Pörgessük föl, egyeztessünk és próbáljuk megoldani azt a kérdést, amelyiknek aztán majd szerepelnie kell ebben a részben.	**A Katalin-hegy területét érintően a tervezési javaslatot fenntartjuk.** **A gyűjtőút kiegészítésre kerül.**
Polgármester úr elmondta, hogy az M1-es autópályával, annak a szélesítésével egy időben kerül sor a pátyi felhajtóra, amelyik... illetve a pátyi - ugye - átépítésekre, amelyek során a Páty-Budajenő-Telki-Perbál úthálózat mind az M1-es autópályára, mind pedig az 1-es főútra közvetlenül felhajthat. És ez az 1-es főúton érkezik majd Biatorbágy felé, minden bizonnyal szinte csak azok fognak érkezni, akik Biatorbágyon a vasútállomásnál megépített P+R parkolóban szeretnék hagyni az autóikat, hiszen aki Budapestre akar menni autóval, az elmegy az autópályán inkább, és nem a főútvonalról fog majd újra visszamenni. Na most itt van egy 2065-ös helyrajziszámú telkünk, amelyik telek, bocsánat mert nem a mienk, a vasútállomás északi oldalán, amelyet újra ki fognak írni az Állami Vagyonügynökség várhatóan január hónapban értékesítésre, és erre mozdulnunk kellene, mert a belső parkolóink, tehát a vasúttól befele, Biatorbágy fele kiépített kb. 200-230 parkolóhelyünk megtelt, és ezért az a többletforgalom, ami érkezik, ma is érkezik persze valamennyi része a mostani kerülő utakon, az jó lenne, ha ezen a 2065. hrsz. telken létesített parkolót vagy egyéb építménnyel egy kombinált építményt megépíteni, hogy ne terheljék ezek a város belső útjait, és ne a házak előtt álljanak majd meg ezek az emberek.	**Elképzelhetőnek tartjuk a megoldást, képviselőtestületi döntést kérünk.**
67. **Tétényi János [redacted] Gerhard-Nagy Szandra [redacted] [redacted],Szabados Ágnes [redacted] Jacsó László [redacted]**	
Lakossági fórum, jegyzőkönyv szerint:	**A válasz megtalálható a bevezető részben.**

Tiltakozás a Déli gyűjtőút ellen	
68. Oszlányi Gábor	
Ugyanebben a teremben egyszer szó volt már a Patak utcának a gyűjtőúttá való előléptetéséről, akkor azt hiszem, hogy egy olyan 20-22 méteres szabályozási szélesség volt, most minimum 16 méter van megjelölve, ezt örömmel vesszük, hogy szűkebb, de én nagyon hiányolom annak a fogalomnak a tisztázását - én legalábbis nem tudom pontosan megnevezni -, hogy mit jelent egy gyűjtőút. Napi tíz autót, száz autót, ezer autót, tízezer autót? Tehát mondjuk, hogyha azt mondjuk, hogy a Kolozsvári... vagy nem a Kolozsvári, a Szabadság út az egy főutca, akkor arra nekem itt most tud-e valaki válaszolni, hogy ez hány autót jelent naponta, és történt-e olyan becslés, hogy ha a Patak utca gyűjtőút lesz, akkor ez hány autót fog jelenteni? Addig, amíg ezekkel a számokkal becslés szinten nem vagyunk tisztában, addig ezek a szavak, hogy gyűjtőút, nem igazán sokat jelentenek, főleg, hogy most ön azt mondta, hogy egyirányúsítani is lehet, mert nem kell minden útnak kétirányúnak lenni. Úgyhogy én ezt a kérdést szeretném feltenni, hogy mennyi a Szabadság útnak a forgalma, és ehhez képest mi a becslés, a Patak utcához ennyire ragaszkodnak, hogy gyűjtőút legyen, annak mennyi lesz a forgalma.	**A válasz megtalálható a bevezető részben.** **A forgalomra vonatkozó elérhető számokat a bevezetőben közöltük.**
69. Herman Gábor, [redacted]	
Akkor amennyire én tudom, ugye, Páty eléggé előrehaladott állapotban van az autópálya lehajtójukkal a Sasfészek pihenő kapcsán. Konkrétan a Pátyi Polgármesteri Hivatalban azt az információt kaptam, hogy ez jövő év végére megvalósul, az összekötő út. Úgyhogy szeretném kérni azt, hogy ennek a hatástanulmánya, az kerüljön bele az anyagba, tehát hogy az hogy fogja...Mert ugye, ez be fogja... befolyásolja majd azt is, hogy a biatorbágyiak hogyan közlekednek, mert nagyon közel van a városhatárhoz. A Juhász Gyula utcával kapcsolatban, a nyugati lakóparkkal kapcsolatban, oda két iskolaterület van tervezve, és ugye, az egyik, az rövidtávon a háromszög alakú, az az, az úgy tűnik, hogy az fog hamarabb megvalósulni, ami ott van. Én megnéztem, ennek a beépíthetősége 40%, egy 10000 négyzetméteres területről van szó, ami azt jelenti, hogy 4000, 4000 négyzetméter alapterületű iskolát terveznek oda. Az szerintem elég nagy.És onnét nem messze, ugye, odakerül a másik iskola is, ami azt jelenti, hogy a Biatorbágy teljes, szinte teljes oktatási része az a falunak a biai részéhez kerül, és ott gyakorlatilag a Juhász Gyula - Szily utca az egy ilyen nagyon-nagyon lényeges menekülő útvonal lesz Budapest felé. Ugye a szülők viszik. Iszonyatosan meg fogja növelni a Juhász Gyula -Szilynek a forgalmát. Majdnem hogy merem azt javasolni, hogy, vagy így megkockáztatni, hogy egyik iskolaterületet rakják el onnét. Tehát, hogy ez így sok.	**A válasz megtalálható a bevezető részben.**
70. Nagy Sándor, [redacted]	
Szóval, hogy ezt az iskolakérdést, és tudom, hogy évtizedek óta ez problémás történet, de az, hogy most kettőt odanyomnak egymás mellé, és még annyit mondanék, hogy 12 méter magas a beépíthetősége, tehát ez azt jelenti, hogy majdnem három szint. Tehát három szint 4000 négyzetméteren, oda akármit lehet rakni. És én a saját tapasztalatomból tudom, én naivan megvettem a Juhász Gyula utcában házat, nekem azt mondták akkor, hogy ott egy családi házas terület lesz, az első ütemből levontuk a következtetéseket, és körbeépítették a házamat lakó izéval... ilyen kétemeletes házak, négy lakás, tele van az utca autóval, satöbbi. Akkor még olyan... olyan dolgot írtam itt föl magamnak, ugye itt volt korábban szó arról, hogy jégcsarnok. Én jégkorongozom, bénán, de jégkorongozom, és én azt tudom, hogy egy jégcsarnoknak az üzemeltetése nagyon drága. És ez valahova oda CBA mögé van betervezve az Iharosba, és az nem lesz ott fenntartható. Azt ki kéne rakni valahova az ipari területre. Mert ráadásul olyan helyre, ami autópályáról Budapest felől könnyen megközelíthető. A jégcsarnokok csúnyák általában, ezek ilyen hodályszerű épületek, tök jól beillenek a raktárak közé, tehát ott tök jó. Ráadásul, hogyha autópályáról megközelíthető, akkor Budaörs, Törökbálint, M0-ról egy csomó ember fog jönni, jégkorongozók, aki oda fog jönni nem fog akarni bejönni Biatorbágyra, tehát úgy lehetne jégcsarnok is, meg lehetne fenntartható is.És még egy kérdésem lenne, ez a tó környéke, hogy ott strandot terveznek? Meg parkolás köszönöm.	**Szíveskedjenek a bevezető részhez lapozni, a válasz ott található .**
71. Bán Tibor, [redacted]	
Az ígérvény az volt, hogy a Juhász Gyula útról valamilyen egyszerű formában, minimális forgalmat generálva, lehetőség szerint buszos megközelítést fognak építeni, hogy túl nagy forgalmat ez az iskolába járó szülőknek ne okozzon, meg az ott lakóknak. Ezzel szemben ebből az anyagból az olvasható ki, hogy egy konkrét utat terveznek építeni a Juhász Gyula út és az Ohmüllner Márton sétány zsákutcai részén a telkek mögött. És nekünk egyrészt ez nem tetszik,	**A válasz megtalálható a bevezető részben.**

mert ott nem volt tervezve forgalom, másrészt pedig nekünk van egy nyilatkozatunk arról a Polgármester úrtól, másfél évvel ezelőttről, ahol leírja, egy kérdésre válaszolva, hogy ott nem lesz forgalom, haváría esetét kivéve, és mi ezzel megnyugodva hátradőltünk, és azt mondtuk, hogy hát ha a polgármester úr ilyen ígérvényt tud tenni, nekünk ez megfelelő. Sajnos, a tervek ezt nem tükrözik. Amikor először fölkerültek tervezetek, valamikor nyáron, ezzel kapcsolatban, meg elkezdtek keringeni pletykák, akkor én hónapokon keresztül próbáltam az önkormányzattól írásban választ kapni. Durván júniustól folyamatosan, durván, havonta írtam az önkormányzat megfelelő illetékesének. Soha nem kaptam semmilyen választ, azon kívül, hogy majd, majd, majd talán. De ez is talán minden negyedik levélre jött egy majd talán. Tehát ennyit a konzultációról. Milyen formában lehetséges ez. Én azt szeretném igazából megkérdezni, hogy a polgármester úr másfél évvel ezelőtti nyilatkozata vajon mennyit ér. Tehát hogy számíthatunk-e arra, hogy amit akkor ott lenyilatkozott, tehát az akkori tudása alapján az megjelenik abban a tervben amit ő fog ellenjegyezni vagy talán ellenjegyzett. Tehát találkoztak-e azzal a nyilatkozattal a tervezők? Ez egy kérdés, és ha nem találkoztak akkor egy javaslat azonnal, hogy legyenek szívesek tanulmányozni és aztán azt a tervben megjeleníteni, ennyi lett volna a kérdésem.	
72. **Hegedűs Angéla, [redacted]**	
Az én kérésem az az lenne, hogy azt, tájékoztassanak engem, hogy miért arra a részre teszik a szerviz utat, hiszen ahogy a Forrás utcai lakosok azért vásároltak ott telket, mert hát ott az egy gyalogos és pihenőövezet. Mi azért vásároltuk meg azokat a lakásokat, és aztán mondhatjuk azt, hogy a Szilytől egészen a Juhász Gyuláig, mert mögöttünk mezőgazdasági terület van. Véleményeztük, hogy ez így is marad. Az, hogy ez egy szakgimnázium, és a ez egy általános iskolának szüksége van, és van egy kormányzati döntés, és kormányzati döntés született, 2014-től ez megvalósul különböző önkormányzatoknál, és településeken, de hogy miért valósítja meg ezt Biatorbágy önkormányzata a lakópark legalján, egy háromszög területen, hiszen ha mezőgazdasági területet szerettek volna megvásárolni lehetőség lett volna a pátyi út melletti, mondjuk mezőgazdasági terület megvásárlására is, ami nem befolyásolta volna mondjuk a lakóparkban élőknek, mondjuk a bejárását Budapestre, élhetővé tette volna ezt a részt. És mondhatjuk ezt, hogy csak a lakóparkot érinti,de ugye ez nem a lakóparkot érinti csak. Hiszen ezek az emberek Ezek a diákok ide fognak járni. Ugye ne gondoljuk csak hogy a lakóparki irányba fogják megközelíteni ezt az iskolát. Ugyanúgy a Jókai útról a Szabadság útra sorolhatnám hogy melyik részekről fogják kis utcákon keresztül az iskolába jutást megvalósítani. Mondhatjuk hogy buszok, de azért a busz járatok mikor elképzelem hogy Teniből, Sóskútról, Herceghalomról, Pátyról hogy fognak ide beérkezni a buszok, ami nincsen buszjárat. Ugye azt mondjuk ki hogy buszjárat az nem létezik közvetlenül ezekről a településről ide a lakópark aljába. Tehát ezek autóval fogják ezeket a gyerekeket a szülők ugye az iskolába bevinni. Tehát azt gondolom hogy számomra nem egyértelmű hogy lesz megvalósulva itt a közlekedés. Kettő, a szervízutak ha már ugye megvásárolták 100 millióért. Nem mennék bele miért ezt a területet. Akkor miért nem lehetne a szervizutat mondjuk a másik oldalra tenni? Tehát miért kell mondjuk azokat a lakóházaknak a lakóit, akik hátranéznek mondjuk majd az iskola felé, még ellehetetleníteni egy szervizúttal. A szervizutat azt meg lehet valósítani, ha már itt lesz ez a beruházás, a másik oldalnál, még mezőgazdasági területek megvásárlásával. Tehát tulajdonképpen én arra szeretnék választ kapni, hogy a szervizutat miért oda valósítják meg, a szervizutat, hogy fog ott a szervizúton bejönni meg kimenni a forgalom, tehát számomra. És akkor most tenném még azt a mellékesen, a zárójelbe azt a megjegyzést, hogy alapvetően zöldövezeti részt szeretnének ott az Ohmüllner vagy, nem tudom kimondani, Ohmüllner részen, sétányon tenni. Ami valljuk be őszintén, tehát akkor valahogy ott forgalmak oda lesznek valahogy irányítva, tehát azért az a zöldterület is, ez az öko meg a zöld én, innen számomra nem egyezik a megnövekedett forgalommal. Tehát én, az én, választ a kérdésemre csak annyit szeretnék, hogy lehet-e a szerviz utat máshol megvalósítani és nem a telekterület határában, azoknak a lakosoknak a telekterület határában, illetve át lehet-e azt az egész koncepciót gondolni, hogy ha már megvásárolták és belterületté nyilvánították ezt a mezőgazdasági területet, talán javasolhat vagy lehet arra lehetőség, hogy ezt az egész szakgimnáziumot és iskolát - bár kormányzati döntés erről született, hogy meg kell hogy valósuljon - majd lehetőséget ad a városnak máshol megépíteni, ami nem ennyire terheli le mondjuk a lakóparknak a forgalmát, illetve a lakosoknak a megélhetését vagy élhetőségét.	**A bevezető részt kérjük tekintsék át.**
73. **Juhász Attila**	

Én a Katalin-hegyi gyűjtőúthoz szeretnék egy kérést, egy javaslatot, mert akkor lenne ez a gyűjtőút az igazi, ha ez az út itt a Barackos szélén ez is széles, meg is van a lehetőség rá, tehát ez is be lenne kötve, mert akkor lenne igazán gyűjtőút. Tehát én erre gondolok, hogy ez is úgy lenne szabályozva, hogy itt össze tudja szedni a dűlőknek a forgalmát.	**A javaslatot figyelembe vettük.**
74. Smidth Mária, [redacted]	
Első kérdésem, az az lenne, hogy ha a faluban az iskolánál, a már meglévő általános iskolánál nem valósulhatott meg az általános iskola fejlesztése, mert volt róla szó mióta mi itt lakunk, 2008 óta, mert ott a lakók közösséget vállaltak, és elmondták, hogy csökkenne az ingatlanuk ára is, a nyugalmuk is ugye kissé zavaróbb lenne, akkor miért hagyták ki a nyugati lakóparkban élő tulajdonosokat ebből a folyamatból? Mert mi kaptunk egy kész tényt, hogy oda épül egy iskola és egy gimnázium. Ez a város már nem lehetne város úgy, hogy nincs gimnáziuma, tehát ez nem teljesen új keletű, erre fel lehetett volna készülni, nekünk ott miért kell eltűrni a Juhász Gyula utcában, a Szily Kálmán utcában, akár a Karikó János utcában, hogy indokolatlanul meg fog növekedni a forgalom, azért költöztünk ide, mert nyugalmat, békét szerettünk volna a gyerekeinknek is, és úgy hallottam, hogy arról is szó van, hogy a domb alján lévő utat összekötik Herceghalommal. Akkor ott még, még nagyobb forgalom lesz, akkor az ott lakó gyerekesek költözzenek el, hogy biztonságban érezzék a gyerekeiket? És ugye beszélhetnénk arról, hogy nincs normálisan kiépített közlekedés Biatorbágyon, mert minden második vonathoz van busz, ami lejön a lakóparkba, a Kinizsi utcai megálló sötét, nincs egy váróhelyiség a buszmegállóban, evvel miért nem foglalkozunk soha?	**A válasz megtalálható a bevezető részben.**
75. Dutkai György, [redacted]	
[redacted] nyilvánvaló, hogy ez mindenféle módon képviselő-testületi hatáskörbe tartozó ügy, viszont ahhoz, hogy egyáltalán a képviselő-testületi tagok dönteni tudjanak, ahhoz nekik muszáj meghallgatni a helyiek véleményét és javaslataikat. Jó? Tehát én még egyszer mondom, tehát a konkrét javaslatom az, hogy minden egyes olyan ügyben, ami itt elhangzott, vagy nem hangzott el azért, mert a helyi lakosok egyszerűen nem kaptak megfelelő információt erről, tematizált gyűléseket hívjanak össze, és ott olyan embereket legyenek szívesek az önkormányzat részéről delegálni, akik érdemben hozzá tudnak szólni, és érdemi döntéseket tudnak utána a képviselő-testület elé terjeszteni, mert ez elengedhetetlen.	
76. Cseke Gergely, [redacted]	
Először is, egy általános iskola, rendben van, a lakóparknak, a városnak szüksége van rá. De egy szakgimnázium, ami kimondottan, publikáltan nem Biatorbágyért van, hanem itt a régióért, Herceghalom, Páty, satöbbi. Meg kell azt figyelni, hogy teljesen inlogikátlan helyen van. Megközelíteni nem lehet. Akár lesz városi közlekedés, akár nem. Zsámbékról nem fog lejárni egy iskolabusz csak azért, hogy az a tizennégy ember... Pátyról szintén, Telkiből szintén, satöbbi. Biatorbágyról maximum 50-100 gyerek jöhet ebbe a 400 fős iskolába. Másik 300 környékbeli településekről. Ehhez az iskolához további ötven-száz egyéb személyzet tartozik, tanárok, titkárság, konyha, satöbbi. Ez azt jelenti, hogyha be is indul ez a városi közlekedés, két darab 18 személyes busszal, ami cirkolászik a városban reggeli Szabadság úti csúcsforgalomban, vagy ideérkezik, vagy nem. Kétszer 18, 36 ember. Levonjuk még ezt a körülbelül 50-100 biatorbágyi gyereket, aki jön biciklivel, mondjuk, még mindig marad 300 gyerek, plusz 50-100 tanár, aki kocsival fog jönni, mert Biatorbágy és az összes környékbeli település alvóváros. Beszélhetünk bármiről is, hogy ez nem alvóváros, ez alvóváros. Innen bejárnak dolgozni az emberek, tehát vagy viszik magukkal a gyerekeiket neves gimnáziumba, vagy pedig - most csúnya szó - de nem a legmagasabb státuszú iskola lesz ez. Na most hogyha idejön 300 autó kb. reggel, 250-300 autó fél nyolctól 8-ig, az a félórás időtartam az azt jelenti, hogy percenként nagyjából 10 autó jön. Egyszerű matematika. Azt jelent, 5-6 másodpercenként befordul a Juhász Gyula sarkán egy autó. Ami után ki is fordul. Kimennek 7 és 8 között a Szilynek az alján lévő kereszteződésbe, ahogy jön a forgalom, ott akár 100 méterre is visszatorlódik a sor, hogy ki tudjon fordulni a Pátyi útra. Ha még ezt megnöveli fél óra alatt percenként 10 autó, aminek jelentős része 7 negyven után történik, ez egy teljes abszolút káosz. Tehát ez nonszensz, ez nem normális dolog, mi írásban javasoltunk Önöknek egy elkerülő utat, két verziót. A verzió: a Pátyi úttól egy ilyen jó 100 méteres hang és egyéb zajvédő távolságot eltekintve a háromszögnek a hátsó oldalánál közelítse meg a háromszög telket. A másik, hogyha ez túl drága, a Szili, ahol elkanyarodik, ott van az erdősávnál kivezetve lehetne ezt megoldani, és ezzel máris tehermentesülne a lakóparknak a hátsó része. Ezt mi beadtuk írásban, az ég világos semmi hatását nem látjuk itt a tervekben. Na most, ha tovább	**A részletes válasz megtalálható a bevezető részben, kérjük tekintsék át.** **Az iskola főkiszolgáló hátsó útja 16m szélesre tervezett. A lakóterület és az iskola közötti 8,5 m széles közterület fenntartása továbbra is indokolt.**

gondolkodunk, ez az iskola ez minimum 5 milliárd forint. Itt most ha ezt az utat meg kell építeni, ez nem több 100 milliónál. Szerintem 5 milliárdnál a 100 millió az útra, no ... Tehát értelemszerűen nem teszi lehetetlenné a kivitelezés költségeit. Fontolják meg, és nézzék meg, mi a ráció. De mindenekelőtt továbbra is fenntartom, hogy ... az iskola, le kell a pátyi út sarkára vinni, főleg hogy megépülnek ott a csomópontok.	
77. Vékony Tamás, [redacted]	
Lakókat nyilván nem kérdezték meg ezzel kapcsolatosan, mert ott mi embert nem láttunk a helyszínen aki ezzel kapcsolatosan kérdezett volna, informálódott volna vagy bármit tett volna, de vajon az önkormányzatot megkérdezték-e, tehát az önkormányzat szavát meg a véleményét kikérték-e ennek a hatástanulmánynak a keretében, illetve hogyan van lehetőség arra, hogy itt a lakóknak a véleménye és az álláspontja is eljusson azokhoz a végső döntéshozókhoz, akik majd a javaslatot le fogják tenni ebben az anyagban. Erre lennénk kíváncsiak. Illetve itt még a megközelítési koncepció kapcsán szeretném azt kérdezni, hogy ugye itt elhangzott az, hogy gyűjtőút a Juhász. Ez oké, de ott van az a zsákutca, amin keresztül a megközelítés fog történni. Vagy kétirányban, vagy egyirányban, ugye ezt sem tudjuk még. Erre sem volt konkrét válasz korábban. De ez egy 5 méter széles út. Ezt hogyan tervezik megszélesíteni, úgy hogy ez egy 400 fős iskolát, a kiszolgáló személyzettel együtt el tudjon látni? Tehát, ezt képtelenségnek látjuk. És itt előbb elhangzott az, hogy van az a szervizút, amit 8 helyett akár 12 méter szélesre is terveznek. Ez oké, lehet erről beszélni, csak hogy fog történni az ezt megelőző megközelítés egy most 5 méter széles úton. Illetve, itt lehangzott egy olyan, hogy véderdő, amikor itt a koncepció ismertetésre került. Szeretnénk azt megkérdezni, hogy ez mi pontosan, ez hol lenne? Ezt nagyon jól el lehetne, ezt a véderdőt helyezni a mi alternatív megközelítési koncepciónkba, ami egy ilyen 50-100 méterrel a Juhásszal párhuzamosan haladna. Ott tényleg lehetne egy ilyen véderdőt kialakítani, ami zajfogóként szolgálna, és mentesítené a lakóparkot. De így, most ebben a megközelítésben mit jelent ez, hogy véderdő?	**A bevezető részben megadtuk részletes válaszunkat.**
78. Várhelyi Richárd, [redacted]	
A második kérdésem, hogy ezt a nagy sebességű vasutat hogy kell elképzelni, merthogy Biatorbágy az ország két legnagyobb sebességű vonalának a kacsacsőrében van, amiből az egyik még át is csapja a várost, ezt azért is kérdezném, mert én a Domb utcában, a Kolozsvári utca az nagyon közeli, én esténként szoktam hallani a tehervonatot, 11 és éjfél között van egy tehervonat ott, amit nagyon hosszan lehet hallani, és hogyha ezek 160-nal mennek, nem a tehervonatok, hanem ez a nagy sebességű vasút gondolom már 240-nel fog menni, vagy nem tudom, tehát itt milyen zaj, mikor fog megépülni, illetve milyen zajcsökkentő, redukáló intézkedéseket kíván tenni a város, illetve ezzel kapcsolatban, hogy a már meglévő morajt esetleg van-e valami koncepció, hogy csökkenti a város, most az M1 lejtő kamionmoraját értem ezalatt, amit ha én a Kolozsvári utcánál hallok hajnalonta és késő este, akkor valószínűsítem, hogy a többi lakó még inkább, a többi lakót ez még inkább érinti.És akkor a kertvárosias lakóterülettel kapcsolatban még egy gondolat, mert a lakótársaim nagyon sok mindent mondtak, hogy ez szerintem nem gyűjtőút, mert inkább ez egy elkerülő út így, hogy megadjuk azt a kis farkat a Sóskúti út felé. És én magamat ismerem, hogy én ezt a hatszáz métert a Szabadság útig, én ezt 30-40-nel teszem meg, de hogyha bekapcsolunk itt átmenő településeket és emberek... nem biatorbágyi emberek rajtunk keresztül fognak keresztülmenni ott a Géza fejedelmen keresztül lefele, ott a Patak utcán, akkor én nem szeretnék egy 50-60 kilométer per órás napi több száz autós átmenő forgalmat realizálni a házamtól negyven méterre.	**A nagysebességű vasút jelentős hosszon alagútban halad majd.** **A térségi tervlap mutatja a környező települések jelenlegi útvonalát és forgalmi volumenét. A térség tervezett infrastrukturális fejlesztései (további autópálya-csomópontok, átkötések) Biatorbágy számára kedvezően rendezik át a környék forgalmát.** **A tervezett gyűjtőút nem tehermentesítő, illetve elkerülő útként szolgálna, hanem a környék jobb megközelíthetőségét segíti majd elő.** **A déli gyűjtőút módosított (alternatív) nyomvonalvezetése kizárja, hogy az átmenő forgalom számára vonzó legyen.** **Forgalomtechnikai eszközök alkalmazásával a forgalom sebessége csökkenthető, az átmenő forgalom kizárható.**
79. Forsta Tamás, [redacted]	
nagyon tetszenek nekem is a fekvőrendőrök, meg az egész családnak is, és ezt örömmel jelentem, és ha lehetséges, főleg az építkezés idejére most attól függetlenül, most lesz, nem lesz, hogy a Juhász Gyula utcába, főleg a teherautók miatt ilyenek nagyon örülnék, ha kikerülne, mert nem egyszer látom, hogy a jelenleg folyó építkezések, azok ott ugye, a teherautók, vendégmunkások gyorsulási pályának használják a Juhász Gyula utcát, és egy ilyen... Ugye, most ez gyűjtőút, ezt tudjuk, de mondjuk mondhatjuk, hogy ez most egy zsákutca is, mert ugye nincs vége, tehát legalább ideiglenes jelleggel, hogy azért kicsit így csökkentsük a tempót.	**A kérés nem kapcsolódik a településrendezési eszközök kidolgozásához.**
80. Móri Ferenc, [redacted]	
Biatorbágy Pecatóért Egyesület elnökhelyettesi tisztségemben is ezzel a területtel kapcsolatban szeretnék néhány észrevételt tenni. Igen, úgy mondjuk könnyebb. Tulajdonképpen mindegy is, hogy melyik tervlapot nézzük, mert a	

mondandóm lényege az pont az, hogy nem érzem olyan nagyon szerves részének továbbra sem a Peca-tó területét Biatorbágy település szervezési tervezésében. Még az első bevezetőben a tervező úr szájából egy fél mondat elhangzott, hogy a Peca-tónál már lehet, hogy egy kicsit túlhaladott a település szerkezeti, vagy hát az övezeti besorolásnak megfelelő átalakulás, ez igen. Megérkeztünk. Nagyjából ez azt jelenti, hogy belepillantva az új HÉSZ javaslatba, például kiköti az egyik paragrafus egyik pontja, hogy életvitelszerű, tehát lakóingatlan nem építhető a területre. Nem emlékszem pontosan fejből, talán hétszáz-valahány telek van itt a Peca-tó környékén, nincs pontos adat arra, hogy jelen pillanatban hány életvitelszerűen ott lakó lakos van jelen pillanatban ezen a területen. Viszont arról azért nagy örömmel be tudok számolni, mint a helyi egyesület egyik vezetője, hogy nagyon-nagyon aktív élet zajlik ezen a kis mikrokörnyezeten. Viszont azt kell, hogy mondjam önöknek, hogy a terület degradációja, az nagyjából olyan 15-16 éves múltra tekint vissza, és nem áll meg. Tehát ez a terület egy olyan ékszerdoboza lehetne Biatorbágynak, amibe szerintem igen is, kutya kötelesség lenne fektetni, és érdemes is lenne fektetni. Ezzel szemben a valóság az most az, hogy ezen a teljes területen a közmű ellátottság jelen pillanatban az elektromos áramban merül ki, magyarul sem vezetékes ivóvíz, sem csapadékvíz, sem kommunális szennyvízhálózat nincs kiépítve. Elvileg tervek vannak arra hogy majd valamikor lesznek tervek közmű hálózatra. Szintén a HÉSZ megfelelő paragrafusában azt olvastam, hogy bizonyos üdülőövezetekben teljes közmű ellátottság nélkül nem lehet építkezni, érdemes egyébként kilátogatni a Peca tóhoz, hogy jelenleg hány építkezés zajlik, meg mondjuk az elmúlt tíz évben hány lakó-, és nem üdülő hanem lakóingatlan épült, viszont azért mert ilyen mostoha a terület elbírálása, vagy nem is tudom, ezért a mondjuk a 15 évvel ezelőtti viszonyokhoz képest is a terület lakossági aránya, eloszlása az az én meglátásom szerint, a város szempontjából is nagyon negatív irányba változott. Mire is gondolok? Itt arra gondolok, hogy mivel megelőzve azt az új építési szabályozásokat, hogy ugye kvázi most már nagyon egyszerű építkezni, szinte már csak bejelentési kötelezettség van, de ezt megelőzően ugye építéshatósági eljárás keretek között kellett volna engedélyeket szerezni itt az építményekre. Amiket hivatalos úton nem lehetett megtenni, mert akkor még nem volt érvényben az a HÉSZ-módosítás, hogy közműpótló berendezéssel ki lehet váltani vezetékes közműveket. Ebből fakadóan gyakorlatilag itt elértéktelenedtek a telkek, nem utolsó sorban nagyon kiöregedett az eredeti tulajdonosi gárda is, tehát sok az elhagyott telek, sok az elvadult telek, és az elértéktelenedett telkek hatására nyilván a szociálisan sokkal nehezebb körülmények között élő emberek kezdtek megjelenni a területen, akár bérleményként, mindenféle szedett-vetett viskókban, akár a picit jobb körülmények között élő emberek olcsó telkek vásárlásával és a meglévő faházak tákolásával életvitelszerűen élnek jelen pillanatban ott, és egyre többen. Tehát kezd egy picit itt a Peca-tónál szétnyílni az olló, mert van egy olyan, egyébként nem elhanyagolható réteg, akik tényleg azért jöttek oda, mert, na, itt aztán biztos mindig örök nyugalom és béke és madárcsicsergés van. Illetve vannak azok az új lakók, akik kényszerből, mert erre van lehetőségük, jöttek ide. Tehát amikor azt mondom, hogy a város azzal, hogy szerintem nem kellő odafigyeléssel tesz meg mindent ezekért a területekért, ezekért a - csúnya szóval, és nem is helyes szóval - külterületekért. Olyan mennyiségű szociális háló kényszert vesz a nyakába azzal, hogy igenis, itt nagyon sok kisgyerekes, és szociálisan nagyon nehéz körülmények között élő emberek vannak - és nemcsak a Peca-tónál, hanem szemben az Ürgehegyen vagy a Katalin-hegyen is, nyilvánvalóan -, hogy ez bizony rövid távon is, meg hosszabb távon is elég komoly anyagi terheket fog róni az önkormányzatra. Nem akarok a város zsebében turkálni - bár megtehetném, hiszen az én adóforintjaimból is van a város zsebében pénz -, én azt gondolom, hogy itt, a Peca-tónál többek között az egyesület hathatós közreműködésével elindult egy olyan irány, hogy a lakosság azon része, aki maximálisan érdekelt a terület fejlesztésében egyre nagyobb erőt képvisel, ezt az önkormányzatnak ki kell tudnia használni. Ezt mi az egyesület nevében mindig meg is erősítjük az önkormányzat minden lehetséges fórumán, és minden egyeztetésén. Én itt most ugye nagy baromi körmondat vége felé közeledjek, azt szeretném kérni a tervező csapattól, hogy vizsgálják meg annak a lehetőségét, hogy ez a terület valahogy egy picit méltóbb rangra kerüljön Biatorbágy szerves részeként. Láttam a térképeken, és nagyon nagy örömmel fogadtuk mindannyian, hogy kerékpárút, hogy be lett jelölve Horhos&Hold utcánál egy gyűjtőút, viszont én azt gondolom, hogy itt a terület adottságából jól látszanak a szintvonalak, tehát ez egy erősen lejtős történet. Pontosan tudom, hogy a normál, hagyományos gravitációs elvű csatornahálózat	**A tervmódosítás tartalmaz kerékpárutat, hidat és így javuló kapcsolat alakul ki a városközpont felé.** **A nyílt karszt területeken magasabb szintű jogszabály miatt elvárás a teljes közművesítés.**

az itt nyilván nem játszik, viszont van a helyi építési szabályzatban olyan passzus is, hogy vezetékes víz csatorna nélkül nem tervezhető és építhető. Érdemes lenne megvizsgálni ennek a lehetőségét, mert erről már volt az önkormányzattal egyeztetés, hogy ezeken a területeken rövid távon eltérési engedély, vagy lehetőség kerüljön bele ebbe a szabályozásba, mert mégis csak azért a XXI. században, és lehet itt azzal érvelni, hogy ez üdülő övezetnek van titulálva, én akkor is azt gondolom, hogy itt nagyjából jelen pillanatban az egyesület felmérése alapján olyan 300 ember él, több, mint 300, közel 100 gyermekkel, tehát az, hogy nincs vezetékes víz, az elég kemény. Tudom, hogy ezt mindannyian mi vállaltuk, viszont abban a hitben, reményben és tenni akarással vállaltuk, nyilván anyagi áldozatok árán is, hogy előbb-utóbb azért ez meg fog oldódni ez a probléma. A vezetékes víz odahozatala én azt gondolom, hogy tervezői szempontból nem egy túl bonyolult feladat, mert két irányból egészen közel van vezetékes ivóvíz végpont. Nagy örömömre szolgál, az hogy a közműpótló berendezések elfogadásra kerültek, ezt pedig valamilyen szinten támogatni, vagy legalábbis erőltetni kéne a lakosságra, mert az egyébként borzasztó, ami most a kommunális szennyvízkezeléssel ott a területen történik. Tehát még egyszer a javaslat az az volna, hogy próbáljuk meg ezt a területet a helyén kezelni, próbáljunk meg ennek a területnek is egy rövidtávú, tartható fejlesztési irányt megszabni. Próbáljunk meg legalább alapközmű ellátottságot kialakítani. És természetesen minden ilyen ügyben az egyesület közreműködését azt fel tudom ajánlani. Akár egyeztetés, akár helyszíni munka kapcsán.	
81. Tóth Gábor, [redacted]	
Én is az utca nevében szeretném kérni, hogy ha lehet az alternatív útvonalon valósuljon meg ez az út. Tehát én természetesen tisztában vagyok azzal, hogy a mi érdekünkben készülnek az utak, és valahol muszáj is, de nekünk azért különösen fájdalmas, mert ott nálunk a legkeskenyebb az utca, a Patak utca, és a mi telkeink végéből vannak máris kiszabályozott területek, tehát igazából a kertjeink így félbe lennének vágva, és a teraszaink fognak a vélhetően elég nagy forgalmú útra nézni.	**A Patak utca szabályozását a hatályos terv is tartalmazza. Az Alsó köz telkeinek végénél a jelen módosítás nem változtatja meg a tervet. A szabályozási vonalnak megfelelően már elindultak a telekosztások (7890/3). A szabályozási vonalak maradnak.**
82. Dobi János	[redacted]
Két észrevételem volt a 311/1-es ingatlan szabályozásának kialakítása tekintetében. A megörökölt HÉSZ 2003.-ban 4m széles utat jelölt be a szomszédos telekhatárnál, amelyet abból a célból tette hogy a tulajdonos be tudjon állni az udvarára az akkori szokásjog alapján. A telekhatára melle sáv meredeksége eddig nem tette lehetővé , hogy ezt az utat kialakítsa , ezért a 311/1- es ingatlanon lévő magánúton közelíti meg a mai napig is a garázsát. A piros vonal azonban teljes telek határon végig megy a 311/2 ingatlan akkoriban leszabályozott, de valamiért eddig még meg nem nyitott útig, amely út a Munkás utca felől engedne bejárást a Zsidó temető irányába, (Dobó utca) felé. Az lenne a kérésünk, hogy kérem vizsgálják meg értelmét a 4 m széles út a funkciójának értelmét. Az út kialakítása a telekszomszéd bejárhatóságát természetesen tegye lehetővé a kapuja bejáratig, de az azon túl semmi életszerű használata nem látszik valószínűnek a további szakaszon. A másik kérdés , hogy a 311/-es telek hogyan, és mikor , és hogyan közelíthető meg a bejárhatóság és a közművek tekintetében a jövőben ha valamilyen beépítés történik az ingatlanon. Nyilván ez egy alternatív megoldása az ingatlan bejárást illetően.	**A 311/1 hrsz-ú telken belül jelölt 4 m széles szabályozási vonal törlésre került. A 311/5 és a 319 hrsz-ú ingatlan a 311/4 hrsz-ú saját használatú útról és a 313 hrsz-ú közterületről is megközelíthető.**
83. Molnár Tibor	[redacted]
Mellékletben	
A Biatorbágy 096/8 hrsz-ú ingatlanom a jelenlegi HÉSZ-ben KBSP 1 övezeti besorolású, a tulajdonlapon 'b' alrészletként nevezett 1945 m2 nagyságú terület beépíthetőségét szeretném növelni az ingatlan VK3 besorolású terület beépítésének terhére.	**Vi-3 rovására növelhető a Kb-Sp1 beépíthetőség oly módon, hogy a teljes területen a most számítható beépítés nem növekedhet.**
84. Répási-Friesen Erika	
Mellékletben	**Kérelemként nem értelmezhető.**
85. Dienes Lajos	[redacted]
Megdöbbenve olvastuk azt a teljesen átgondolatlan ötletet, hogy Biatorbágy kiránduló védett övezetében létesítsenek nagy gépjármű forgalmú elkerülő utat, a hiányzó huszadik (21. századot nem említem) századi közművek fejlesztése helyett (internet, tv, telefon, utak állapota, forgalom lassítása a focipálya felé tapasztalható életveszélyes tempó végett az említett kiránduló jelleg miatt. Személy szerint megbecsülném, hogy a városnak van ilyen	**A térségi tervlap mutatja a környező települések jelenlegi útvonalát és forgalmi volumenét. A térség tervezett infrastrukturális fejlesztései (további autópálya-csomópontok, átkötések) Biatorbágy számára kedvezően rendezik át a környék forgalmát.**

	kikapcsolódásra alkalmas területe és eme jelleget erősíteném. Viszont köszönettel tartozunk a csatorna fejlesztése végett, ami talán az év közepén megoldódni látszik.	**A tervezett gyűjtőút nem tehermentesítő, illetve elkerülő útként szolgálna, hanem a környék jobb megközelíthetőségét segíti majd elő.** **A déli gyűjtőút módosított (alternatív) nyomvonalvezetése kizárja, hogy az átmenő forgalom számára vonzó legyen.**
86.	**Kovács Dezső**	[redacted]
	Az önkormányzat honlapján megtalálható településrendezési anyag általánosságban véleményem szerint színvonalas. Jól próbálja a rendelkezésre álló lehetőségek mentén kitűzni az irányokat. 4 megjegyzésem lenne: 1. A gépjármű és vasúti közlekedésből származó **zajterhelés csökkentése** is legyen egyrészt kiemelt célkitűzés, másrészt kerüljön bele az anyagokba. Nemcsak az M1 autópálya mellett, hanem a nagy forgalmú belső utak mentén is célszerű lenne **zajelnyelő falak elhelyezése** (Pátyi út patak felőli oldalán, Országh út bejövő szakaszán, tervezett feltáró utak mentén. A vasútvonal mellett is szükséges lenne – a tehervonati forgalom jelentős növekedésére lehet számítani a következő években a tervezett kínai fejlesztéseknek köszönhetően. A zajvédő falak mellett a belterületi utak felújításánál – illetve az M1 tervezett szélesítésénel is – az önkormányzat kérhetné/előírhatná alacsony zajszintű aszfaltburkolatok (pld. gumibitumen) alkalmazását. Jelenleg is fuldoklunk a gépjármű forgalomban, ha a bűzén nem is, de a zaján igenis tudunk csökkenteni! 2. **Tervezett újabb üzlet** (Aldi) a meglévő 2 üzlet (CBA, Penny)mellé - minden olyan kiskereskedelmi általános üzletfejlesztés, amely nem a lakóparkban valósul meg, csak tovább **növeli a település belső gépjárműforgalmát** – főleg hétvégén, amely időszak eddig még valamennyire nyugodtnak számított….. 3. **Főtér koncepciója** – itt felhívom figyelmüket, hogy a település a meglévő létesítményeket sem használja ki megfelelően (irodák, üzlethelyiségek), ezért bármiféle nagyívű fejlesztés elindítása előtt az igények pontos felmérése elengedhetetlen. 4. **Biai halastó bevonása a település életé**be – az anyagban szerepel egy sétaösvény, de ettől hossszabb távon többre van szükség – bicikli és sétautak legalább az egyik (az egyes) tó körül. – A tavakat érzem idegenforgalmilag az legígéretesebb kitörési pontnak (lásd Tata).	**1. A zajterhelés az M1 fejlesztése során vizsgálatra kerül.** **A Hész tervezet tartalmazza az alábbi előírást:** **5. § (4) A védendő övezetek védelme érdekében a közlekedési főhálózatok (autópálya/autóút/országos főút, vasút) fejlesztése esetén a várható környezeti terhelésből következő hatások mérséklésére zajárnyékoló fal építendő.** **2. A kiskereskedelmi üzletek telephelyének kiválasztását pusztán településrendezési eszközökkel nem lehet befolyásolni, irányítani. A lakóparkban a vegyes és kisvárosias területek ugyanúgy lehetővé tennék ilyen üzletek kialakítását.** **3. Javasoljuk az igények felmérését, mely nem része a HÉSZ tartalmi követelményeinek.** **4. A tavak magántulajdonban vannak, a Benta patak városfelőli oldalára a tervben többcélú túraútvonal javaslata szerepel.**
87.	**Teller Imre**	
	Biatorbágy Éger utcai lakos Az Éger utca és a környező utcák gépjárművel való megközelíthetősége, a Budapest-Balaton kerékpárút megépítését követően is maradjon meg a Szarvas-ugrás lakóterület felől.	**A meglévő telkek megközelíthetősége megmarad.**
88.	**Pais Tímea:** [redacted]	
	A 2003 évi HÉSZ-ben a telken 4m széles út lett kijelölve a szomszédos telekhatárnál, abból a célból, hogy a tulajdonos autóval be tudjon állni az udvarára az akkori szokásjog alapján. Azonban ez a 4 m széles út a teljes telken, egészen a felső szomszédig (311/2 hrsz.) ki lett jelölve, aki ezt az utat eddig sem használta és nem is fogja, hiszen ő a telkére való bejárást a Munkás utca felől, a magánútján oldja meg, tehát ennek az útnak ilyen formában nincs semmi funkciója. A kérésem az lenne, hogy vizsgálják felül a 4 m széles út értelmét.	**A kérésnek megfelelően megvizsgáltuk a 311/1 hrsz-ú telken belül jelölt 4 m széles út kiszabályozását. A szomszédos ingatlanok a saját használatú útról és a 313 hrsz-ú közterületről közelíthető meg. A 4 m széles tervezett út törlésre került.**

Településszerkezeti terv módosítás

Partnerségi egyeztetési anyag

2019. januárhó

Város-Teampannon Kft.

MEGBÍZÓ KÉPVISELŐJE

Tarjáni István, polgármester

Rumi Imre, főépítész

VÁROS-TEAMPANNON KFT. MUNKATÁRSAI

Koszorú Lajos, építészmérnök, vezető településtervező (TT/1É 01-1346/06)

Tóth Helga, településtervező

Szekeres Petra, településmérnök

SZAKTERVEZŐK

Móricz Anna, tájépítészmérnök, egyéni vállalkozó (TK 13-1323)

MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.:

Macsinka Klára vezető közlekedéstervező, KÉ-T, K1d-1, kamarai szám: 13-1017

Boldizsár Attila

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft:

Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök, okl. városépítési-városgazdasági szakmérnökMK-01-2418

Szolóczki Bálint

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 lakóterülettté fejleszteni, egy részének távlati fejlesztési területként való megtartása javasolt, a dombtetőn zöldfelület megtartásával.

ÜDÜLŐTERÜLETEK

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

Az üdülőterületek fejlődésénekgátja a közműellátásés az utak kiépítésének megoldatlansága, a terület nyílt karszttal való érintettsége. A Katalin-hegy tetején lévő beépítetlen,közel 5 hektár nagyságú üdülőterület különleges területfelhasználásba kerül átsorolásra (Művésztelep).

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 településközponti 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.

Településközpont vegyes terület a Tópark lakónegyede.

A Szilvamag területe intézményi vegyes területfelhasználásba kerül a Viadukthoz kapcsolódóan.

Az Iharos településrészen vegyes terület kerül kijelölésre a Naphegy köz végén, valamint a Turista út kezdeti szakaszán.

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,
- művésztelep K-Műt,
- szállásférőhelyek területe K-SZF,
- különleges beépítésre szánt egyéb erdőterület K-E
- hulladékkezelők és –lerakók területei K-SZT,
- közmű terület K-Kmű,
- romtemplom K-Rom.

A temetők jelenlegi, teljes területének hosszú távú megtartása javasolt.

Különleges sportterületek: a Kolozsvári utcai és az Iharosi sportpálya, mely utóbbi területe csökken az Iharosi völgy természeti és táji értékeinek védelmére.A TSZT felülvizsgálat során a tervezett Forrás utcai sportterület változatlan funkcióval szerepel.

A Biai-tó dél-keleti végén a korábban Különleges Szállásférőhely besorolású területe Különleges – rekreációs besorolást kap.

A Hegylábi területeken a 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 jelenlegi „Különleges szállásférőhely" területfelhasználási kategória megtartása javasolt a Biai-tó északi részén a Sultész kanyarnál és az Alsómajor területén.

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 megvalósítása közérdekű, helyhez kötött beruházás.

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 volt rakétaállomás beépített,most egyéb erdő kategóriába sorolt területek sajátos területhasználata miatt indokolt azok különleges beépítésre szánt területbe sorolása.

A Katalin-hegy tetején a Dóra köz menti terület új különleges-Művésztelep besorolásba kerül közösségi ház és műterem lakások kialakítása céljából.

A Szent-Kereszt templom romja helyreállítására, bemutatására új különleges területfelhasználás kerül megállapításra.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	JELE	SŰRŰSÉGE
Lakóterületek		
Kisvárosias lakóterület	Lke	0,6
Kertvárosias lakóterület	Lk	1,5
Településközpont terület	Vt	1,5
Intézményterület	Vk	1,0
Kereskedelmi szolgáltató terület	Gksz	1,5
Hétvégiházas terület	Ü	0,6
Különleges Temető terület	K-T	0,02
Különleges Sportterület	K-SP	0,5
Különleges Rekreációs terület	K-R	0,5
Különleges oktatási terület	K-okt	0,6
Különleges Szállás-férőhely	K-Szf	1,0
Különleges szennyvíztisztító telep	K-SZT	1,0
Különleges távlati fejlesztési terület	K-Tf	1,0
Különleges, beépítésre szánt erdőterület	K-E	0,5
Különleges terület – Művésztelep	K-Műt	0,2
Különleges Romtemplom	K-Rom	0,2

Beépítésre nem szánt területek

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

A meglévő és tervezett gyűjtőutak és azoktól magasabb rendű utak, vasutak nyomvonalát, és a távlati főbb feltáró utakat 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.A Biatorbágydéli részén javasolt újonnan kialakítandó gyűjtőutak, valamint a külterületi fontosabb kiszolgálóutak az egyes településrészek jobb kiszolgálása mellett a forgalmas városközponti Szabadság úttehermentesítésére, valamint az egyes városrészek között új kapcsolatok nyitására törekszik. A kialakuló új úthálózat a Katalin-hegy, Peca-tó, Iharos, Szarvashegy, Ürgehegy és Öreghegy területeinek a feltárását is segíti.

A terv meghatározza a helyi, térségi és országos jelentőségű kerékpárutak és útvonalak nyomvonalát (EuroVelo, Budapest-Balaton). A terv ábrázolja a meglévő és tervezett szerkezeti jelentőségű közúti és vasúti csomópontokat és azok jellegét (szintbeli, különszintű csomópont).

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.
- Dózsa György úti történeti zöldterület, Torbágy történeti központja.
- 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.
- Forrás-patak völgye: helyi természetvédelmi oltalom alatt álló zöldterület, mely kapcsolódik a Füzes-patak menti zöldfolyosó hálózathoz.
- Viadukt menti zöldterületek: a Szarvasugrás városrész zöldfelületi ellátottságát szolgálja, átvezet a régi vasúti nyomvonalon szakaszosan kialakított zöldterületek irányába.
- 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.
- Ohmüllner sétány menti zöldterületek kijelölése a mélyfekvésű területen a településrész kiszolgálására, összekapcsolódóan a Disznólápa kisvízfolyás menti zöldterületekkel.
- Géza fejedelem úti zöldterület és játszótér a déli kertvárosias városrészellátására.

Tervezett zöldterületek:

- a Katalin út mentén közkert a Kálváriához kapcsolódóan,
- közkert a Peca-tó északi végén,
- Zöldterület az Uray és Nagy utcai csomópontban, mint a város déli kapuja.
- „Barackvirág” távlati fejlesztési területhez kapcsolódó zöldterület.

ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületeket a Településszerkezeti terv rendeltetés jelölése nélkül az Adattári nyilvántartással összhangban erdő területfelhasználásba sorolja.

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, és a Berkenye utcai kertes zárvány.

korlátozott használatúmezőgazdasági területek (Má-tv)

Korlátozott használatúmezőgazdasági területbe tartoznak a korábban „védendő tájhasználatú mezőgazdasági területek"-be sorolt területek. Korlátozott használatúmezőgazdasági 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.

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.

Az általános mezőgazdasági területeken továbbra is cél a 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.

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), Hosszúréti-patak, a Disznólápa-patak, a Biai-halastó és a Peca-tó.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Különleges beépítésre nem szánt

- Sportterület a Forrás-völgy végénél („Erdészház"),

- Rekreációs terület az Iharos völgy erdőterületek közé ékelődő részén és a Madárszirt alatti helyi természetvédelmi oltalom alatt álló gyepen.

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.

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 területén kijelölt**különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület.** A terület a nemzeti ökológiai hálózat része, a magterület pufferterülete, továbbá tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület..

A Madárszirt és a Nyakas-kő alatti önkormányzati legelő területén **különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület kerül** kijelölésre.

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.)

Települési úthálózat

Főúthálózat

- Meglévő, megmaradó:
  - Az országos mellékutak településen áthaladó szakaszai:

    K. 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:
  - Déli gyűjtőút

A városi úthálózat régi hiányosságát, a déli városrészek feltárását, az országos úthálózati elemekhez kapcsolódását segíti a vasútvonal és a Sóskúti út között átvezető nyomvonal. Belterületi szakaszai gyűjtőútként, külterületi szakaszai tehermentesítő, feltáró útként üzemelnének. Anyomvonal a Patak utca – Géza fejedelem utca – Sándor utca nyomvonalon érkezik el a Nagy utcáig. Szabályozási szélességét legalább 14-16 m-ben javasoljuk meghatározni, tekintettel a járdák, zöldsávok, esetleges kerékpáros infrastruktúra, a csapadékvíz-elvezetés elemei és a várható földunkák helyigényére. Bár a Patak utca helyenként erősen emelkedik, a Kolozsvári utcai sportpálya jobb megközelíthetősége mindenképpen a gyűjtőút ezen nyomvonalának megvalósítása mellett szól. A nyomvonal Sóskúti útra való kikötése megoldható még a Munkás utca és a Géza fejedelem utca összekötésével, de a Munkás utca jelenlegi szabályozási szélessége nem felel meg a gyűjtőút paramétereinek, beépítettsége pedig nem teszi valószínűvé gyors bővíthetőségét.

Fenti nyomvonal alternatívája lehet a Füzes-patak mentén, annak déli oldalán vezetett tehermentesítő út. A nyomvonal-változat a városközpont elérését teszi könnyebbé a Sóskút és Etyek felől érkezők számára, valamint segíti a Szarvashegy és Ürgehegy területeinek feltárását, így csökkentve a Szabadság úton jelenleg átmenő forgalomként közlekedők számát.

- A déli tehermentesítő út és a Szabadság út összekötése gyűjtőúttal a Forrás utca nyomvonalán.
- Új gyűjtőút az 1. sz. főút és a Pátyi út közötti összekötés egy új aluljáró kiépítésével a vasútvonal alatt, a Szily utcai csomóponttal szemben.
- Juhász Gyula út új szakasza a Szent István utcáig
- József Attila utca új szakasza a Juhász Gyula útig

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.

Fontosabb kiszolgáló 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 Petike utca. A szabályozási szélességeket a közúti forgalom igénye, a csapadékvíz-elvezetés létesítményei és egyéb közművek és védőtávolságaik helyigénye határozza meg.

Fontosabb kiszolgáló út még a Peca tónál a Peca tó – Estike utca – Horhos utca nyomvonal, valamint a Patak utca és a Sóskúti út között haladó, a Szarvas hegy, Ürge hegy és Öreghegy feltárását szolgáló nyomvonal (Szüretelők útja – Ezerjó utca – Csókaszőlő köz – Patak utcához vezető kiszolgáló út).

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.

–Kerékpáros közlekedés

Biatorbágyon elkészült a kerékpárforgalmi Hálózati Terv, annak (kismértékben felülvizsgált) ajánlása szerint jelöltük az alábbi nyomvonalakon a városi kerékpáros infrastruktúra fejlesztését:

Meglévő megmaradó nyomvonalak:

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

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

- 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-ÚT 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 (EuroVelo-hálózati elemként minimum 3 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 ki a jelenlegi beépítettség megtartása mellett.

- A Budapest-Balaton kerékpárút fejlesztésének Budapest-Etyek szakasza Törökbálint közigazgatási határ – Nimród utca – Viadukt – Ybl Miklós sétány – Szent László utca – Vasút utca – Szabadság út – Nagy utca – Etyek közigazgatási határ mentén meghatározott nyomvonalon halad majd.

- 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 szerepű hálózati elem, a 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 nyomvonalak:

- Füzes patak mentén, az országos hálózati elemmel párhuzamosan, a Szabadság úttól déli irányban. (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.
- Szily Kálmán út – Juhász Gyula út – József Attila utca kerékpáros nyomvonal a Pátyi út és a Szabadság út mentén haladó kerékpárutakat köti össze a város nyugati lakóterületeinek feltárásával.
- Benta-patak menti kerékpárút (kerékpáros nyomvonal) a rekreációs kerékpározást szolgálja majd, összekötve a Biai tavat és a Peca tavat.
- A József Attila utcai kerékpáros hálózati elem és a Biai tó összekötését szolgálja a Hunyadi utca – Vörösmarty utca nyomvonalon haladó kerékpáros nyomvonal.

Gyalogos közlekedés

A legfontosabb gyalogosforgalmi irányok a településközpontot a lakóterületekkel, illetve a vasútállomással összekötő nyomvonalak, a fontosabb külterületi gyalogutak melyeket a tervlapon is ábrázoltunk.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 megőrzendő, 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.

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 és felszín alatti vizek védelme vonatkozásában:

- országos vízminőség-védelmi terület, nyílt karszt ,
- vízfolyásainak, árkainak, tavainak területigényét,

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,
- országos ökológiai hálózat (magterület, ökológiai folyosó, puffer terület).

Közigazgatási területen helyi jelentőségű védett természeti 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 egykori történeti kert található:

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

3. melléklet Változások, ütemezések

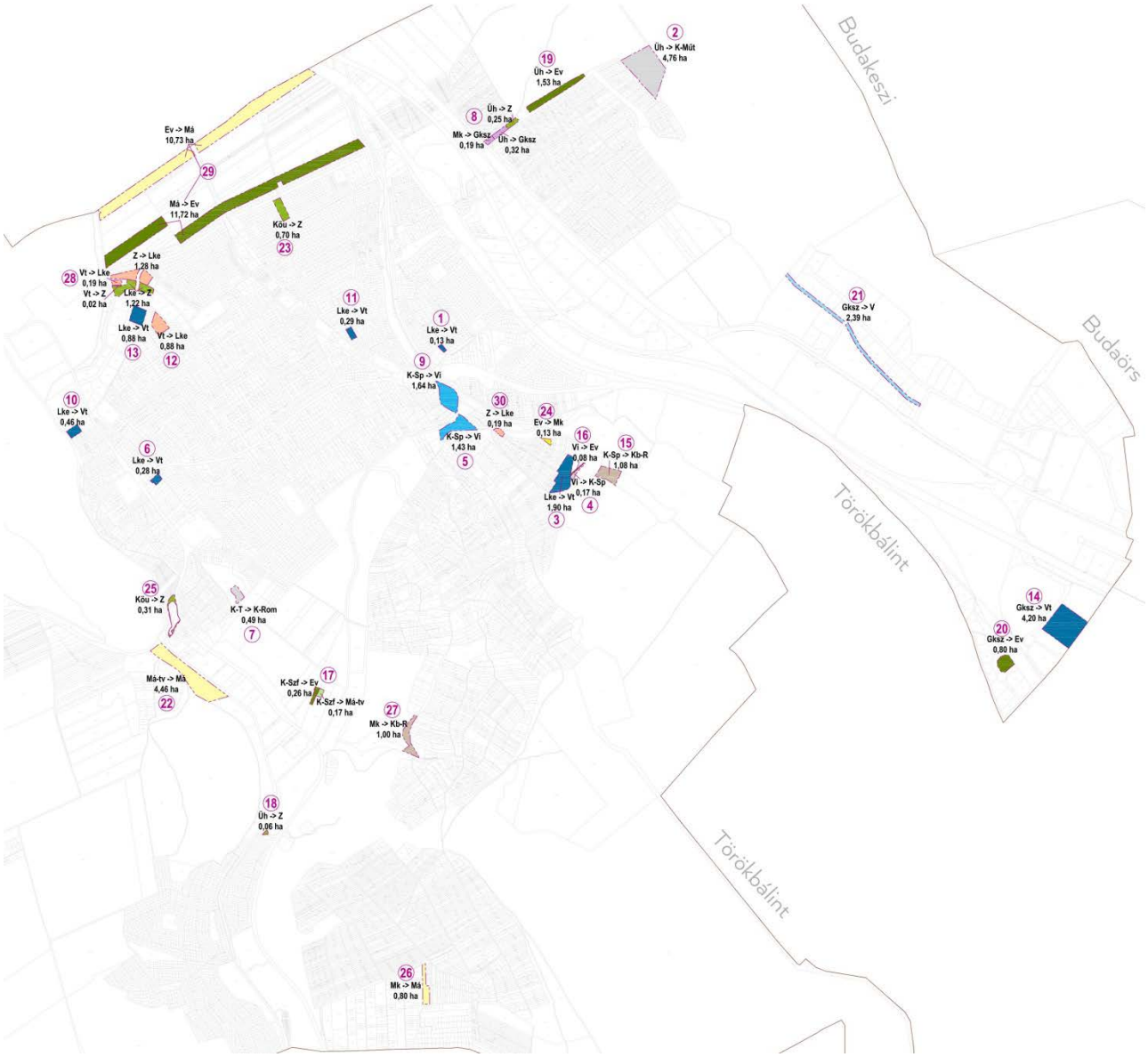
TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK				
Terület sorszáma	**Megnevezés**	**Területfelhasználás a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett területfel-használás**	**Beavatkozás és ütemezés[1]**
Beépítésre szánt területen belüli változások				
1	**Híd utca sarok** A cukrászda mellett, ahhoz kapcsolódóan többlakásos társasház épül a területen az ottdolgozók részére.	Kertvárosias lakóterület	Településközpon t terület	I. ütem
2	**Katalin-hegy** tetején a beépítetlen hétvégi házas terület átsorolása a korlátozó tényezőkre tekintettel (nyílt karszt, ökológiai hálózat, adattári erdők)	Hétvégi házas terület	Különleges Művésztelep	I. ütem közművesítés szükséges: teljes közműellátás
3	**Naphegy köz vége** A meglévő szolgáltatások bővítése érdekében településközpont vegyes terület kijelölése.	Kertvárosias lakóterület	Településközpon t terület	I. ütem
4	**Iharos** Iharosi út áthelyezése következtében a sportpálya bővítése szükséges.	Intézmény terület	Különleges sportterület	I. ütem
5	**Turista út** Intézményi vegyes terület kijelölése a településrész ellátására.	Különleges sportterület	Intézmény terület	I. ütem
6	**Nagy utca** A Szentháromság téri csomópontban telekterületet figyelembe vevő vegyes terület kijelölése.	Kertvárosias lakóterület	Településközpon t terület	I. ütem
7	**Romtemplom** Különleges területfelhasználás kijelölése a templom rekonstrukciójára,	Különleges temető terület	Különleges Romtemplom terület	I. ütem

[1]I. ütem (szabályozási tervben is átsorolásra kerül), II. ütem (szabályozási tervben marad az eredeti övezet)

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK				
Terület sorszáma	**Megnevezés**	**Területfelhasználás a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett területfel-használás**	**Beavatkozás és ütemezés[1]**
	bemutatására.			
8	**Katalin-hegy** A településrész ellátását szolgáló gazdasági terület és zöldterület kijelölése.	Hétvégiházas terület	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Zöldterület	I. ütem
9	**„Szilvamag”** területének átsorolása intézmény területbe a Viadukthoz kapcsolódóan többféle rendeltetés elhelyezhetőség érdekében.	Különleges sportterület	Intézmény terület	II. ütem szabályozási tervben zöldterület marad
10	**Biai-tó** partján kertvárosias lakóterület átsorolás vegyes területbe a változatosabb funkciók elhelyezésére.	Kertvárosias lakóterület	Településközpon t terület	I. ütem
11	**Városközpont** Március 15. utcában a vegyes terület bővítése	Kertvárosias lakóterület	Településközpon t terület	I. ütem
12	**Biai Gáspár utca** településközpont terület lakóterületté sorolása	Településközpont terület	Kertvárosias lakóterület	I. ütem
13	**Juhász Gyula utca** lakóterület vegyes területté minősítése, az előző Biai úti vegyes terület áthelyezése.	Kertvárosias lakóterület	Településközpon t terület	I. ütem
14	**Tópark** szabályozási tervvel való összhang megteremtése	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Településközpon t terület	I. ütem
Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt terület változások				
15	**Iharos** a Különleges sportterület csökkentése	Különleges sportterület	Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület	I. ütem
16	**Iharos** Iharosi út áthelyezése következtében az erdőterület bővítése szükséges.	Intézmény terület	Erdőterület	I. ütem
17	**Sóskúti út menti major** területénél a telekhatárok miatti igazítások	Különleges szállásférőhely	Erdőterület Általános mezőgazdasági terület	I. ütem

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK				
Terület sorszáma	**Megnevezés**	**Területfelhasználás a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett területfel-használás**	**Beavatkozás és ütemezés[1]**
18	**Peca-tó** a városrész üdülőterületén hiányzó közösségi tér, közpark kijelölésre kerül a Benta-patak híd közelében.	Hétvégi házas üdülőterület	Zöldterület	I. ütem
19	**Katalin-hegy** Katalin út mentén erdőterület átsorolás üzemtervezet erdő miatt	Hétvégiházas terület	Erdőterület	I. ütem
20	**Tópark** szabályozási tervvel való összhang megteremtése	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Erdőterület	I. ütem
21	**Vendelpark** Hosszúréti-patak átsorolása	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Vízgazdálkodási terület	I. ütem
Beépítésre nem szánt területen belüli változások				
22	**Bolha utca, lovarda** A jelenlegi területhasználatnak megfelelően a területfelhasználás javítása.	Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	I. ütem
23	**Herbrechtingen tér** A közterület közparkba sorolása a tényleges funkciójának megfelelően.	Közlekedési terület	Zöldterület	I. ütem
24	**Berkenye utca** 3693 hrsz-ú telek átsorolása a jelenlegi funkciójának megfelelően	Erdőterület	Kertes mezőgazdasági terület	I. ütem
25	**Sóskút-Etyekcsomópontban** a zöldterület bővítése	Közlekedési terület	Zöldterület	I. ütem
26	**Ürgehegy** Kutyapanzió lehetséges helyszíne (5254 hrsz)	Kertes mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	I. ütem
27	**Madárszirt** 4417 hrsz.-ú kertes mg-i területén a szirtszakasz különleges területbe kerül, ahol turistaút vezethető.	Kertes mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület	I. ütem
Területcsere				

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK				
Terület sorszáma	**Megnevezés**	**Területfelhasználás a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett területfel-használás**	**Beavatkozás és ütemezés[1]**
28	**Ohmüllner sétány** A sétány környezetében a mélyfekvésű területrészek figyelembe vételével a zöldterületek és a lakóterületek arányos cseréje.	Zöldterület	Kertvárosias lakóterület	I. ütem
		Kertvárosias lakóterület	Zöldterület	I. ütem
29	**Disznólápa** Erdőterület kijelölése a Nyugati lakóterületek szél és por elleni védelmemiatt, cserébe mezőgazdasági terület átsorolásaaz északi közigazgatási határnál	Általános mezőgazdasági terület	Erdőterület	I. ütem
		Erdőterület	Általános mezőgazdasági terület	I. ütem
30	**Naphegy köz** és az Ezüstfenyő utca sarkán önkormányzati terület átsorolása lakóterülettté. Területcsere a 18. sz. Peca-tó új zöldterület kijelölésével	Zöldterület	Kertvárosias lakóterület	I. ütem



4.melléklet A település területi mérlege

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

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		TERÜLETI MÉRLEG (2019) (Ha)
ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINT	SAJÁTOS HASZNÁLAT SZERINT	
Lakóterületek	Kisvárosias lakóterület	49,05
	Kertvárosias lakóterület	348,62
Vegyes területek	Településközponti terület	113,29

	Intézményi terület	6,28
Gazdasági területek	Kereskedelmi, szolgáltató terület	375,85
Üdülőterület	Hétvégiházas terület	162,47
Különleges területek	Temető terület	9,57
	Templomrom, romtemplom terület	0,49
	Sport terület	6,65
	Rekreációs terület	16,58
	Oktatási terület	18,05
	Szállásférőhely területe	12,96
	Beépítésre szánt egyéb erdőterület	4,07
	Hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló terület	4,87
	Közművek elhelyezésére szolgáló terület	0,88
	Távlati fejlesztési terület	4,87
	Művésztelep	4,76
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
Közlekedési terület	Közúti közlekedési terület	176,76
	Kötöttpályás közlekedési terület	27,34
Zöldterület		38,90
Erdőterület		1166,73
Mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	837,25
	Általános mezőgazdasági terület, gyümölcsös	224,16
	Kertes mezőgazdasági terület	320,54
	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	211,29
Vízgazdálkodási terület		243,00
Különleges beépítésre nem szánt terület	Sport és szabadidő rendeltetésű területe	0,21
	Rekreációs terület	25,20
Összesen:		**4410,69**

A Biatorbágy területén a BATrT megengedett 2% mértékű települési térség növekményéből 2016-ban 11,09 ha került kijelölésre.

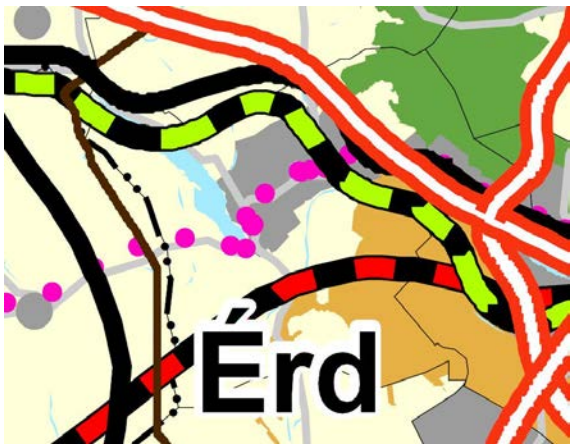
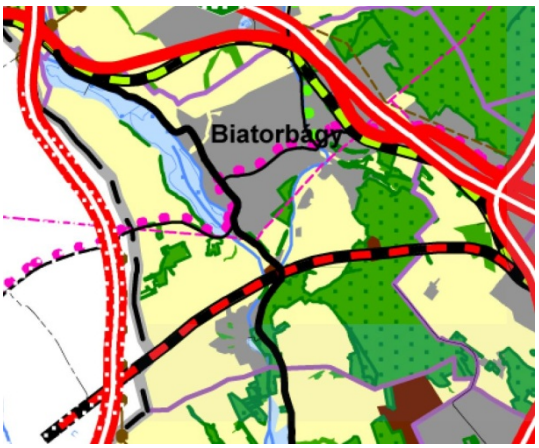
5. melléklet A területrendezési tervvel való összhang igazolása

A területrendezési — településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén az Országos Területrendezési Terv áll, amelyet az Országgyűlés a 2003. évi XXVI. törvénnyel (a továbbiakban: OTrT) hagyott jóvá. Az OTrT-t elfogadása óta többször módosította az Országgyűlés, legutóbb 2013 decemberében, amely módosítás 2014. január 1. óta hatályos. Az OTrT határozza meg az ország egyes térségei térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, ill. erőforrások védelmére.

A kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával. Biatorbágy közigazgatási területére Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT) vonatkozik. A 2005. évi LXIV. törvényt legutóbb 2011-ben módosították. Ebből következően a BATrT-ben a 2013-ban módosított OTrT-ből adódó változások még nem kerültek átvezetésre. Az átmeneti időszakra vonatkozóan az OTrT és a BATrT közötti különbségeket az OTrT átmeneti rendelkezései alapján kell kezelni:

- a térségi szerkezet és térségi területfelhasználás vonatkozásában a BATrT-et,
- az országos és „felülírt” térségi övezetek vonatkozásában az OTrT-et,
- 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 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 területfelhasz-nálásba, 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.**
Az Országos Erdőállomány Adattár szerint az erdőterületek nagysága: ***1139,13 ha***	A TSZT-ben erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága a közigazgatási területen nem csökkenhet.	A TSZT-ben erdőterületként besorolt **területek közül 3,12 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 erdő-területek 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	A TSZT felülvizsgálat során a THT engedély kérelemmel engedélyezett területeken túlmenően további a BATrT-ben mezőgazdálkodási térségbe tartozó területek nem kerültek átsorolásra más

	területfelhasználási egység kialakítható.	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 95%-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 előírásoknakvaló 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 övezeti*** 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:

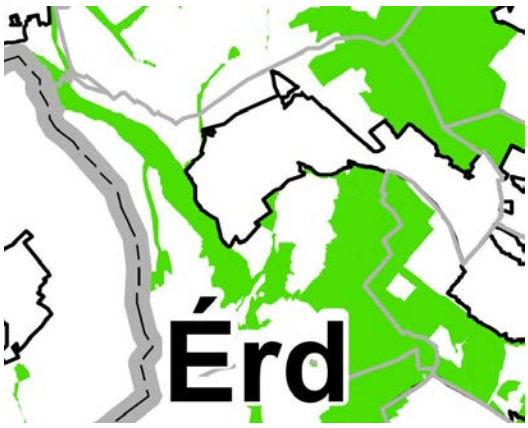
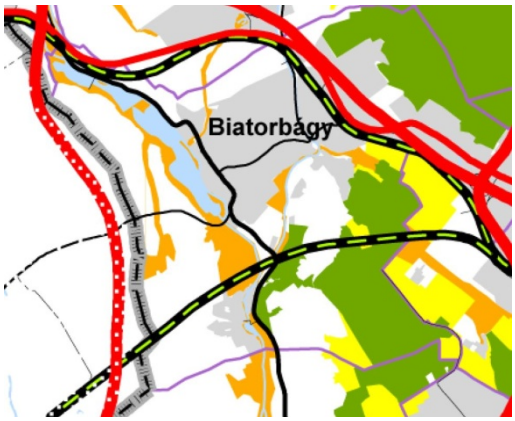
- kékkel alászínezve jelölve azon térségi övezeteket, amelyek érintik Biatorbágy közigazgatási területét, de az OTrT felülírta,
- halvány narancssal alászínezve azon övezeteket, amelyek érintik Biatorbágy közigazgatási területét, de az OTrT megszüntette,
- zölddel alászínezve azon övezeteket, amelyek 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.

A 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.

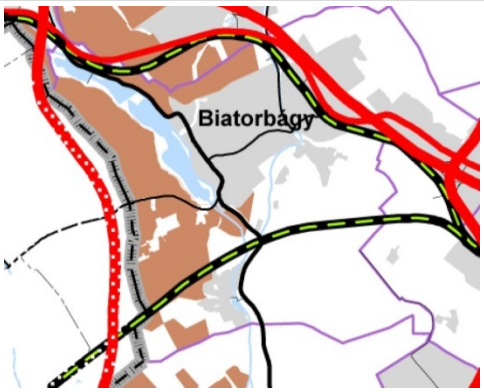
OTrT **3/1. melléklet: Országos ökológiai hálózat övezete** **(országos övezet)**	**BATrT** **3/1, 3/2, 3/3 melléklet Magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezete (kiemelt térségi övezet)** — OTrT felülírta
	 Magterület, ökológiai folyosó, puffer terület

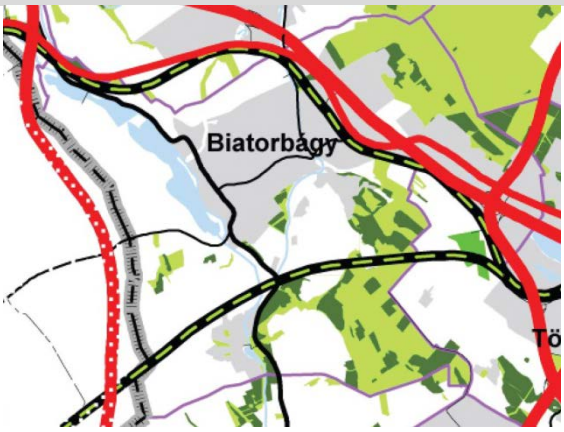
Az országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területeket a kiemelt térségek területi tervei tovább bontják magterület, ökológiai folyosó és pufferterület kiemelt térségi övezetekre. A településrendezési tervek esetében ezen övezeteknek való megfelőség igazolandó. Mivel az OTrT felülírta az országos 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
 magterület, ökológiai folyosó, 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 ezek követelményeit Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.	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. 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 övezetben közmű vezetékeket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki	Az övezet területe nem módosul a TSZT-ben. A településszerkezeti terv nem jelöl ki új beépítésre szánt területet az övezeten belül. Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre, meglevő bányatelek nincs az övezet területén. **Megfelel**

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.	
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	A TSZT felülvizsgálat keretében módosuló területek nem érintik az övezetet. **Megfelel.**

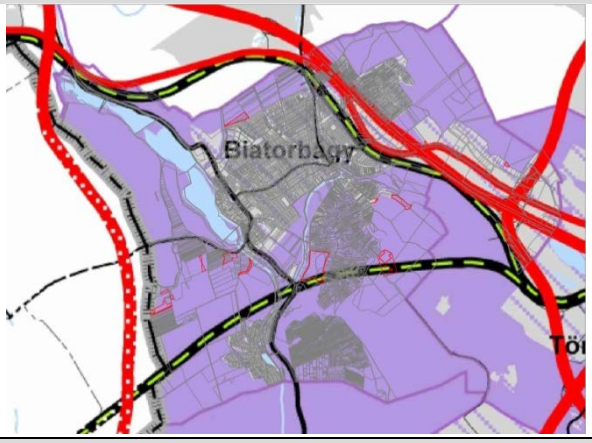
lehet.	
OTrT **3/4. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (országos övezet)**	**BATrT** **3/5, 3/6. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (országos övezet)** — OTrT felülírta
	 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

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	Az övezet területén a TSZT felülvizsgálat során nem került kijelölésre új, beépítésre szánt terület.

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 új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre, meglevő bányatelek nem található az övezet területén. **Megfelel.**

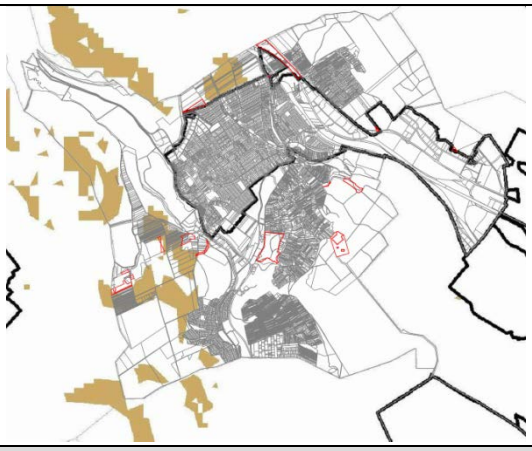
VÁLTOZATLAN TARTALOMMAL HATÁLYOS BATRT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZET

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.**

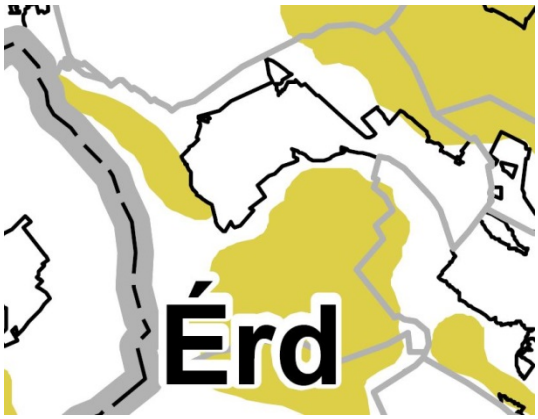
AZ 2013-BAN MÓDOSÍTOTT OTRT „ÚJ" TÉRSÉGI ÖVEZETEI

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)

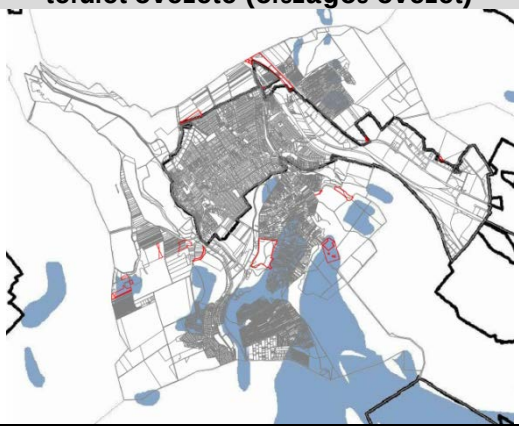


Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.	A TSZT felülvizsgálat keretében 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	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.

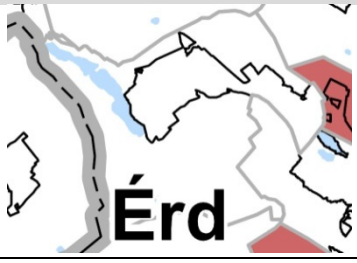
teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. A pontosított lehatárolása által 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. 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	A településrendezési eszközök lehatárolják az országos vízminőség-védelmi területeket.

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.	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.

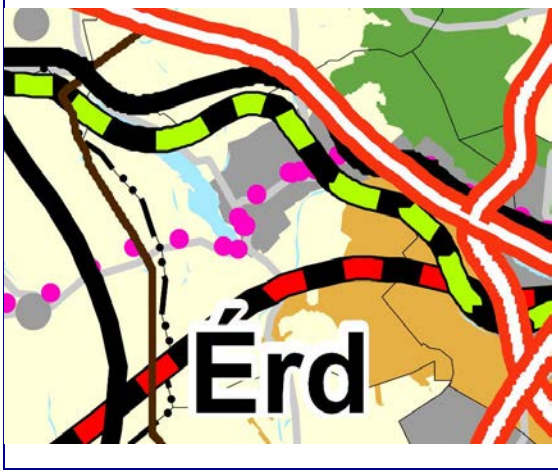
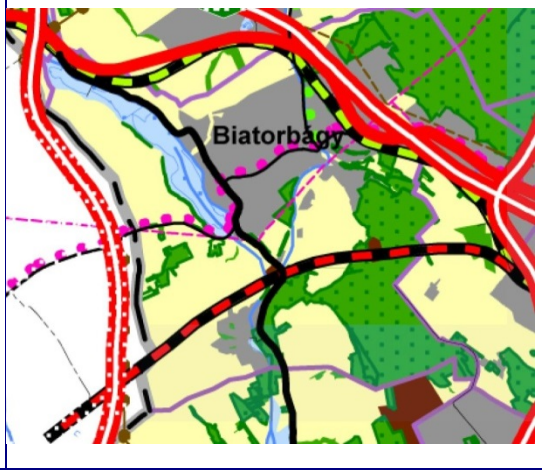
Az alábbi táblázatban az I. térségi területfelhasználási engedély birtokában Biatorbágy közigazgatási területén a BATrT Szerkezeti tervén az egyes térségi területfelhasználási kategóriába tartozó területek az alábbi táblázat C oszlopában. A II. térségi területfelhasználási engedély kiadása utáni területi 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 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	17,65	17,65	226,19			**nincs előírás**

igénybe vett térség						

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.melléklet Biológiai aktivitásértéke 20779,32

Biológiai aktivitásérték változása

A településszerkezetben nem következik be újonnan beépítésre szánt terület kijelölés. A település területfelhasználási mérlegének módosulásához kapcsolódóan azonban a biológiai aktivitás-érték számítás indokolt, a jövőbeli módosítási eljárásokra tekintettel.

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:20779,32 pont.**Biatorbágy közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez (20775,99) képest nem csökken (+3,33 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**.

JELMAGYARÁZAT

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

LAKÓTERÜLET

- KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
- KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLET

- TELEPÜLÉSKÖZPONT
- INTÉZMÉNYTERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLET

- KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

ÜDÜLŐTERÜLET

- HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET

KÜLÖNLEGES TERÜLET beépítésre szánt

- T — TEMETŐ
- Rom — TEMPLOMROM, ROMTEMPLOM
- Sp — SPORT RENDELTETÉSŰ TERÜLET
- R — REKREÁCIÓS TERÜLET
- Okt — OKTATÁSI TERÜLET
- Szf — SZÁLLÁSFERŐHELY
- E — BEÉPÍTÉSRE SZÁNT EGYÉB ERDŐTERÜLET
- Szt — HULLADÉKOK ELHELYEZÉSÉRE ÉS KEZELÉSÉRE SZOLGÁLÓ TERÜLET
- Kmű — KÖZMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ TERÜLET
- Tf — TÁVLATI FEJLESZTÉSI TERÜLET

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Tt — TÁJVÉDELMI KÖRZET TERÜLET HATÁRA
- T — TERMÉSZETVÉDELMI EMLÉK
- N2 — NATURA 2000 TERÜLET
- Tkv — TÁJKÉPVÉDELMILEG ÉRZÉKENY TERÜLET
- MAGTERÜLET
- ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
- PUFFERTERÜLET
- ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET (NYÍLT KARSZT)
- HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET
- BARLANG VÉDŐTERÜLET
- EX LEGE VÉDETT FORRÁS, BARLANG
- EX LEGE VÉDETT FÖLDVÁR
- VÉDŐTERÜLET, VÉDŐSÁV
- 200 M TÁVOLSÁG A KÖZIGAZGATÁSI HATÁRTÓL
- FELSZÍNMOZGÁSVESZÉLYES TERÜLET
- ETYEK-BUDA BORVIDÉK SZŐLŐTERMESZTŐ DŰLŐTERÜLETEI

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- M — MŰEMLÉK
- ME — MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA/TERÜLETE
- RL — RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE
- hv — HELYI VÉDETT MŰVI ÉRTÉK
- he — HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

KÖZTERÜLET

- KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
- KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (VASÚT)
- ZÖLDTERÜLET

ERDŐ- ÉS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- ERDŐTERÜLET
- ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- GYÜMÖLCSÖS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
- KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

KÜLÖNLEGES TERÜLET beépítésre nem szánt

- Sp — SPORTTERÜLET
- R — REKREÁCIÓS TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

MEGLÉVŐ	TERVEZETT
	ORSZÁGOS AUTÓPÁLYA, AUTÓÚT
	ORSZÁGOS FŐÚT
	ORSZÁGOS MELLÉKÚT
	TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT
	VASÚT
	HÍD
	JELENTŐSEBB SZINTBENI CSOMÓPONT
VA	VASÚTÁLLOMÁS/VASÚTI MEGÁLLÓHELY
P	PARKOLÓ
	KERÉKPÁRÚT
	TURISTAUTAK

KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

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

INTÉZMÉNYEK

- IGAZGATÁSI KÖZPONT
- OKTATÁSI KÖZPONT
- MŰVELŐDÉSI KÖZPONT
- EGYHÁZI LÉTESÍTMÉNY
- ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS

VÁROS-TEAMPANNON

Generál tervező:
VÁROS-TEAMPANNON KFT.
Tervező:
KÖRNYEZETTERV KFT.
KÖZLEKEDÉS KFT.
KÉSZ KFT.

Megbízó:
BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2051 BIATORBÁGY, BAROSS GÁBOR UTCA 2/A
Megbízó képviselője:
TARJÁNI ISTVÁN — polgármester
RUMI IMRE — főépítész

Munka megnevezése:
BIATORBÁGY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK KÉSZÍTÉSE

Munkarész megnevezése:
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Vezető tervező:
Koszorú Lajos
TT/1-01 1346

Szaktervező:
Macsinka Klára
Boldizsár Attila

Tervezők, munkatársak:
VÁROS-TEAMPANNON KFT.
Móricz Anna
Tóth Helga
Szekeres Petra

Az állami alapadatok az Önkormányzat által szolgáltatott digitális földhivatali térkép (2015.07.29.).

Ez a terv a Város-Teampannon Kft. szellemi tulajdonát képezi. Védelméről a 1999. évi LXXVI. törvény rendelkezik.

Digitális feldolgozás AUTOCAD Map 3D

Adatszolgáltatás: Önkormányzat

Dátum: **2019. január**

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Tartalom

ELSŐ RÉSZ **2**

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK **2**

I. FEJEZET 2

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK 2

A rendelet hatálya és alkalmazása 2

Értelmező rendelkezések 2

III. Fejezet 7

A KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI 7

IV. Fejezet A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (telekalakítás, útépítési és közművesítési hozzájárulás) 10

VI. FEJEZET Beépítésre szánt területek részletes övezeti előírásai 14

VII. FEJEZET 32

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI 32

RENDELET MELLÉKLETEI **42**

1. számú függelék a ../2019. (…..) önkormányzati rendelethez **45**

Helyi rendeletek listája: 45

Egyéb tervek, rendeletek: 45

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.

ELSŐ RÉSZ
Általános előírások

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: Rendelet) hatálya Biatorbágy Város közigazgatási területére terjed ki.

(2) A Rendelet mellékletei:

a) 1. melléklet: Biatorbágy közigazgatási területére készült szabályozási terv M=1:4000, (továbbiakban SZT) amely 9számozott szelvényből és jelmagyarázatából áll.

b) 2. melléklet: Közutak besorolása a Településszerkezeti Terv úthálózati hierarchiájának megfelelően.

Értelmező rendelkezések

2. §(1) E rendelet alkalmazásában:

1. *Állattartó építmény:* a gazdasági célú haszonállatok tartására, valamint az állattartással összefüggő szolgáltató tevékenységépítményei (pl kutyapanzió, kutyatenyésztés építményei, lóistálló, stb.). Nem számít állattartó építménynek a kedvtelésből, önellátási céllal tartott kisállatok védelmére és tartására épített és a károsodás nélkül elmozdítható építmény (pl. ketrec, kalitka, kutyaól).

2.*Állatkifutó:*az állatok szabad mozgását lehetővé tevő, általában állattartó építményhez közvetlenül kapcsolódó, felül nyitott, oldalt zárt építmény (lekerített terület), mely az állatfaj jellegéhez igazodó méretekkel rendelkezik;

3. *Értékőrző felújítás:* A helyi védelem alatt álló épületek, épületegyüttes, építmények településképi rendeletben meghatározott követelmények maradéktalan teljesítésével történő felújítása, korszerűsítése.

4. *Fekvő telek:* olyan közbenső telek, melynek mélysége kisebb, mint a szélessége;

5. *Melléképület:* a telek és a telken álló fő építmény(ek) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő szerepűépületek, melyek nem tartoznak a melléképítmények körébe:

a) járműtároló (önálló garázs, támfalgarázs),

b) nyári konyha, mosókonyha, szárító,

c) tárolóépület (tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészer, csűr, magtár, góré vagy más tároló),

d) kazánház,

e) műhely, műterem,

f) szauna,

g) nem kereskedelmi célú vendégház,

h) portaépület, őrbódé,

i) és speciális rendeltetést kiszolgáló épületek.

6. *Labdafogó háló:* sportpályák kifutóját szegélyező, vagy a sporttelep kerítésével összeépített alabda sportpályáról való kijutását megakadályozó, nagy áttörtségű, általában fonott háló vagy drótfonat,melyet keskeny oszlopok tartanak;

7. *Hiányosan közművesített terület:*

ab) közműves villamos energia szolgáltatással rendelkezik,

ac) egyedi fűtési móddal rendelkezik,

ad) közműves szennyvízelvezetéssel rendelkezik, vagy ha nincs a településen (településrészen) közműves szennyvízelvezetés, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik, és

ae) közműves ivóvíz-szolgáltatással, közcélú ivóvíz szolgáltatással rendelkezik, vagy ha a településen (településrészen) nincs közműves vízszolgáltatás, a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van;

8. *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 legfeljebb az előírt gépkocsi férőhelyekre számítottan, gépkocsinként legfeljebb bruttó 30 m^2 szintterület mértékben nem kell beszámítani az egyes övezetek részletes előírásaiban meghatározott építhető összes bruttó szintterületbe;

9. *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;

10. *Megtartandó fás terület:* a SZT-n lehatárolt „*megtartandó fás terület*”” jelöléssel ellátott terület erdős-fás vegetációval rendelkező védendő zöldfelület. ;

11. *Zavaró hatású rendeltetés:* A káros környezeti hatásoktól védendő építési övezetekben olyan eltérő rendeltetési egység, mely működése során nem elégíti ki az adott területre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket;

12. *Telek be nem építhető része:* a telek SZT-n lehatárolt része, amelyen építmények elhelyezése korlátozott;

13. *Kétsoros beépítés*:oldalhatáron álló beépítés, ahol a főépítménnyel szemközti telekhatárnál épület/melléképület helyezkedik el.

A Szabályozási Terv elemei és előírásainak alkalmazása

3. § (1) Az SZT kötelező szabályozási elemei az alábbiak:

a) szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár),

b) szabályozási szélesség, szabályozási elemekre vonatkozó méretek,

c) építési övezet - övezet határa,

d) építési övezet - övezet jele,

e) építési hely és határa,

f) telek be nem építhető része,

g) telek zöldfelületként kialakítandó része,

h) megtartandó fás terület,

i) telken belüli védőfásítás,

j) nyílt karszt rehabilitációra kijelölt terület,

k) meglévő és tervezett gyalogút, sétány,

l) meglévő és tervezett aluljáró/felüljáró.

(2) Javasolt szabályozási elemek:

a) magánút kialakítási javaslat,

b) javasolt megszüntető jel,

c) meglévő és tervezett kerékpárút nyomvonala,

d) jelentősebb közhasználatú parkoló.

(3) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

(a) műemlék és a műemlék telke,

(b) műemléki környezet határa,

(c) régészeti lelőhely határa,

(d) Natura 2000 terület határa,

(e) országos ökológiai hálózat – magterület,

(f) országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó,

(g) országos ökológiai hálózat – puffer terület,

(h) országos jelentőségű természeti emlék,

(i) ex lege védett forrás,

(j) ex lege védett földvár,

(k) ex lege védett barlang,

(l) barlangok felszíni védőterülete,

(m) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa,

(n) 200 m távolság a közigazgatási határtól,

(o) országos vízminőségvédelmi terület, nyílt karszt,

(p) felszínmozgásveszélyes terület határa,

(q) védőterület, védősáv.

(4) Egyéb elemek:

a) közigazgatási határ,

b) belterület határa,

c) tervezett belterület határa,

d) helyi egyedi védelem alatt álló építmény,

e) helyi értékvédelemi terület határa,

f) helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa,

g) helyi jelentőségű védett és javasolt természeti érték,

h) egyéb forrás, kút,

i) vasúti pályatest,

j) szintvonal magassági értékkel (Bfm.),

k) szennyvízátemelő,

l) 132 kV-os elektromos távvezeték (Biztonsági sáv: 18-18 m),

m) nagy-középnyomású földgáz gerincelosztó vezeték (Biztonsági sáv: 9-9 m),

n) regionális ivóvíz vezeték (védőtávolság: 6 m)

o) szennyvíztelep előzetes védőtávolsága,

p) Etyek-Budai borvidék szőlőtermesztő dűlőterületei.

(5) Kötelező szabályozási elemektől eltérni csak akkor lehet, ha a rendelet arra külön feltételhez kötött rendelkezést tartalmaz.

(6) A javasolt szabályozási elemek irányadó jellegűek, a magasabb rendű jogszabályok és jelen rendelet előírásainak betartása mellett változtathatók.

(7) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemeket az adott jogszabály előírásainak megfelelően kell betartani.

II. Fejezet

TERMÉSZET- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

A táj és a természeti környezet védelme, zöldfelületek kialakítása

4. § (1) Az építmények oly módon helyezhetők el, hogy a természetes- és természetközeli élőhelyek megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.

(2)Az OTÉK terepkialakításra vonatkozó szabályain túl beépítésre nem szánt területen egyfelületi síkban 1,5 m-nél magasabb feltöltések vagy bevágások nem alakíthatók ki. A terepfelszín formájának kialakítása legfeljebb 1:2 arányú rézsű alkalmazásával történhet.

(3) A K-Szf, K-R, K-E, K-Műt, Kb-R övezetekben építmény elhelyezése során biztosítani kell a területen előforduló védett, fokozottan védett fajok élőhelyeinek megtartását és védelméta vonatkozó jogszabályok figyelembevételével.

(4) SZT-n jelölt „Megtartandó fás területet" erdőterületként az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészletekre vonatkozó hatályos jogszabályok alkalmazásával kell fenntartani,illetve igénybe venni.

(5) SZT-n jelölt „Telek zöldfelületként kialakítandó része" zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn, területén kizárólag kerítés, kerti építmény és közműépítmény helyezhető el.

(6) SZT-n jelölt védőfásításra kijelölt területen,fasor esetén legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, alatta cserjékkel ültetendő.A 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m^2–re számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék telepítendők.

(7) Új közutak, utcák kialakításánál, meglévők átépítésénél

a)12-20 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor,

b) 20 m-t meghaladó szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítését kell elvégezni.

Környezetvédelmi előírások

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

a) a legkisebb mértékű környezetterhelést idézze elő,

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

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

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

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

Állattartó építményekre vonatkozó előírások

6. § (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) Azokban az övezetekben, ahol az állattartás és az állattartással kapcsolatos szolgáltatás építményei elhelyezhetők állattartó építmény és kiszolgáló létesítményei is telepíthetők.

(3) Állattartó épület, építmény a szomszédos védendő épület nyílászárójától legalább 20 m távolságban helyezhető el.

III. Fejezet

A KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

Közművesítés és közműlétesítmények

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

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni. A csatlakozó bekötő vezetéket a közterületen a legrövidebb módon kell kialakítani.

(3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lennikörnyezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:

a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,

b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani

(5) Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,

(6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében út építésénél, útrekonstrukciónál:

a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy a 4. § (7) bekezdés szerinti fasorok eltelepíthetők legyenek.

b) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell kialakítani.

(7) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

a) közforgalmú út esetén :

aa) a közművek egyidejű megépítését,

ab) a meglevő közművek szükséges felújítását,

ac) a csapadékvizek elvezetését,

ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítését

biztosítani kell.

b) magánút esetén:

ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,

bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,

bc) A beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágítását biztosítani kell.

(8) A közművesítés mértékét az építési övezeti előírások határozzák meg.

(9) A nyílt karszt rehabilitációra kijelölt területén (Katalin-hegy és Peca-tó nyílt karszttal érintett tömbjei) csak a teljes közművesítés megléte esetén lehet új épületet elhelyezni/építeni, ettől eltérni csak jóváhagyott települési szennyvíztisztítási program alapján lehet.

(10) 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.

Vízellátás

8. §(1)Új közüzemű vízellátó hálózat (legalább egy utcahossz közműsesítésekor) csak a szennyvízgyűjtő hálózattal együtt építhető.

Szennyvízellátás

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

(2) Egyedi szennyvíztisztító berendezés létesítésének az ágazati előírásokon túlifeltételei:

a) a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat az ingatlantól 100 m távolságon túl van,

b) a berendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken

c) az éves vízfogyasztásmennyisége nem éri el az 500m3-t

(3) Zárt tárolóbana szennyvíz átmeneti tárolása (szivárgásmentes kialakítású, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással) alkalmazható, amennyiben a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közútkapcsolat biztosított.

(4) Szennyvíztisztító telep előzetes szaghatásvédelmi védőtávolsága 300 m a telkének kerítésvonalától mérve. A kijelölt védőtávolságon belül új rendeltetést elhelyezni csak környezetvédelmi szakértői vizsgálat alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

(5) Szennyvízátemelő műtárgyak előzetes szaghatásvédelmi védőtávolsága 150 m a műtárgytól mérve. A kijelölt védőtávolságon belül új területhasznosításra területet igény bevenni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak követelmények betartásával.

Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

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

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

a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű új beruházás esetén,
b) új 1,0 hektárt elérő telekosztású terület esetén.

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

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

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

a) lakóterületen telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
b) szélessége legfeljebb 5 m lehet és víz-visszaduzzasztást ne okozzon.

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

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

Villamosenergia ellátás

11. §(1)Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.

(2) A Gksz-4, Gksz-6 és a Gksz-9 övezetekben a 132 kV-os föld feletti vezeték biztonsági övezete az oszlopok nyomvonala mentén mindkét oldalon, a szélső nyugalomban lévő száltól mért 13 m-en lévő síkokig terjed. A területen áthaladó 132 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.

Földgáz ellátás

12. § (1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

IV. Fejezet
A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (telekalakítás, útépítési és közművesítési hozzájárulás)

Telekalakítás

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

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

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

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

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

(6) Új úszó telek nem alakítható ki.

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

(8) Saroktelek megosztható, ha a visszamaradó telekrész legfeljebb 10%-kal tér el a kialakítható legkisebb telekterülettől.

(9) Két utcára nyíló telek megosztható, ha a visszamaradó telekrész legfeljebb 10%-kal tér el a kialakítható legkisebb telekterülettől.

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

Általános építési feltételek biztosítása (útépítési és közművesítési hozzájárulás)

14. §(1)Az OTÉK 33. §-ban meghatározott (szerint) a telek beépítési feltételeinek teljesítése érdekében a tulajdonosoknak - a közművesítés és a biztonságos megközelítés érdekében a szabályozási tervben meghatározott méretű közterületek kialakítását a telek közterület felé eső részének átadásával kell biztosítani az Étv. 28. § szerinti közművesítetlen övezetek területén.

V. Fejezet

Az építés általános szabályai

Az építési hely meghatározásának szabályai

15. §(1) A meglévő épület építési helyen kívüli részén a bruttó szintterület növelését eredményező építés nem végezhető, az ilyen épület vagy épületrész bontás esetén nem építhető újra.

(2) Az építési hely meghatározásánál az OTÉK előírásait a következő eltérésekkel kell alkalmazni:

a) Az előkert meghatározása során:

aa) jellemzően beépült telektömbben lévő építési telek beépítése esetén az előkert és építési vonal meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek teljes utcaszakaszán kialakult előkertek által meghatározott sávba kerüljön,

ab) jellemzően beépítetlen telektömbben a minimáliselőkert nagysága 5,0 méter,amely a környezeti adottságok és az egyes övezetek előírásaiszerint változhat,

b) Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén

ba) az új épületet az oldalkerti telekhatáron lévő építési határvonaltól 15m telekszélességig legalább 0,6m;15m-nél nagyobb telekszélesség esetén min 1,0m és legfeljebb 2,99 m távolságra kell elhelyezni.

c) Szabadonálló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter.

d) Az értékvédelmi területeken kétsoros beépítés esetén, amennyiben a kialakult beépítés az építési határvonalakból kinyúlik a meglévő épületeken is lehet értéknövelő-bővítő építési tevékenységet folytatni.

(3) A közterületre kinyúló épületrészek esetén a telekrendezés során kell tisztázni a jogi és természetbeni állapotot. Az épület által elfoglalt terület olyan kialakult építési helyként tekinthető, melyen a településkép javítása érdekében értéknövelő felújítás, fejlesztés történhet.

(4) Vegyes beépítésű tömbökben az övezeti előírásoknál meghatározott beépítési módtól – a településkép kedvezőbb kialakítása érdekében – akkor lehet eltérni, ha a környezetben kialakult beépítési mód vegyes és a településképi véleményben foglaltakat figyelembe veszik.

(5) Meglévő, a környezeti adottságokhoz igazodó, sajátos helyzetben lévő beépítés (például: védett építmény) esetén az építési hely határvonalai a homlokzati síkokhoz igazíthatók.

Megjegyzés [.1]: Imre ígérted, hogy pontosítod

Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

16. § (1) Építési övezetben új épület elhelyezésének feltételei, hogy az építéssel érintett telekaz övezeti előírásoknak megfelelően legyenközművesített.

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

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

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

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

a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet,

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

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

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

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

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

(8) Állandó jellegű lakókocsi, konténer, sátor-lakás nem helyezhető el egyik övezetben sem. Lakókocsi és konténer csak felvonulsi építményként helyezhető el.

Megjegyzés [TH2]: FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY. Hatályosban:
„Állandó jellegű lakókocsi, konténer, sátor-lakás településképi véleményezési és engedélyezési szabályoknak megfelelően helyezhető el.”
Tópark Hész:
„Állandó jellegű lakókocsi, konténer, sátor-lakás a vonatkozó jogszabályi előírásoknak és a településképi véleményezési és engedélyezési szabályoknak megfelelően helyezhető el.”
312/2012 szabályozza a felvonulási építményeket.

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

(10) Rendeltetéshez kötött technológiai építmény magassága az építési övezetben, övezetben meghatározott épületmagasság 30%-át nem haladhatja meg.

Kerítés

17. § (1) A kerítés legfeljebb 1,70 m magas lehet.

(2) Az utcai kerítéssel egybeépített tároló bruttó alapterülete legfeljebb 4 m^2 lehet.

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

(4) Vadkerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet.

(5) A közterületi kerítés építése a tulajdonos feladata. A oldalkerítésépítése annak a telek tulajdonosnak a feladata, amelyik oldalon az építési hely csatlakozik, valamint a főépület áll. Szabadonálló beépítés esetén a közterület felől nézve a jobboldali kerítést kell a telek tulajdonosának megépíteni.

Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs

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

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

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

(4) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen

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

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

c) Beépítésre szánt területen támfalgarázs létesíthető, amennyiben:

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

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

(5) Telek homlokvonalán lévő támfalgarázs

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

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

Korlátozások

19. § (1) A SZT-n lehatárolt, felszínmozgás veszélyes területen építmény csak geotechnikai vizsgálat alapján létesíthető.

(2) A SZT-n a telek be nem építhető részeként jelölt területen épület nem, építmények közül kizárólag út, lábazat nélküli kerítés és a bejövő közművezeték helyezhető el. A közmű aknák, mérőórák csak ezen a területen kívül a telek belsejében telepíthetők.

(3) Előkert és hátsókert mérete az SZT-n jelölt telek be nem építhető területe határától számítandó.

(4) A vízgazdálkodási szakfeladatok ellátására a Benta-patak mentén 6-6 m, a többi vízfolyás és tavak mentén 3-3 m parti sáv biztosítandó a külön jogszabályok szerint. Parti sáv területén csak a vízgazdálkodással összefüggő építmények helyezhetők el.

MÁSODIK RÉSZ
Az egyes területekre, övezetekre vonatkozó részletes előírások

VI. FEJEZET
Beépítésre szánt területek részletes övezeti előírásai

20.§ (1) Biatorbágy területén a beépítésre szánt területek építési övezetei a következők:

a) Lakóterületek
   aa) Kisvárosias lakóterület (**Lk**),
   ab) Kertvárosias lakóterület (**Lke**),
b) Vegyes területek
   ba) Településközpont (**Vt**),
   bb) Intézmény (**Vi**)
c) Gazdasági terület
   ca) Kereskedelmi, szolgáltató (**Gksz**),
d) Üdülőterület
   da) Hétvégi házas (**Üh**)
e) Különleges területek (**K**) a 35.§ (2) bekezdés előírásai alapján.

A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai

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

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

Lakóterületek általános előírásai

22. §(1)Lakóterületen, nyúlványos telken elhelyezhető lakóház épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet. Nyúlványos telken csak egy fő rendeltetésű egység építhető.

(2) Lakóterületeken új épület építése esetén lakásonként,vagy meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz legalább egy gépkocsi épületen belüli és egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezését kell biztosítani.Ha a telek domborzati adottságai nem teszik lehetővé az épületen belüli elhelyezést, akkor a gépkocsik telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

Kisvárosias lakóterületek „Lk” általános előírásai

23. § (1) A kisvárosias lakóterület építési övezeteitöbb önálló rendeltetési egységet magában foglaló elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, ahol az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések is elhelyezhetők az alábbi kiegészítésekkel.

(2) A Lk építési övezeteiben nem helyezhető el:

a) üzemanyagtöltő,

b) 15 férőhelynél nagyobb parkoló,

c) 6 m-nél magasabb antenna

d) építőanyag kereskedés,

(3) A Lk építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:

a) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

(4) Az Lk építési övezetekben

a) egy telken két rendeltetési egység helyezhető el,

b) gépjárműtárolást biztosító helyiség lehetőleg a főrendeltetésű épületben helyezendő el.

Lk jelű építési övezetek előírásai

24. § (1) Az övezetekben csak a teljes közművesítés megléte esetén lehet új épületet elhelyezni/építeni.

(2) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó előírások a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								**AZ ÉPÜLETEK**
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöld felület mértéke %	max. szint területi mutató m²/m²	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
Lk-1	O	350	12	40	70	30	0,90	(3,0) 6,5
Lk-2	O	400	12	35	65	30	0,60	(3,0) 5,0
Lk-3	O	300	12	45	75	20	0,75	(3,0) 5,0
Lk-4	Z	350	10	40	70	20	1,20	(3,0) 7,5
Lk-5	O	700	14	30	60	40	0,70	(3,0) 6,5
Lk-6	SZ	800	18	40	70	30	0,60	(3,0) 6,5

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

(3) Az Lk-5 építési övezetben az oldalhatáron álló beépítési mód mellett a már kialakult kétsoros beépítés is fejleszthető a megengedett építési paraméterek figyelembe vételével.

(4) Az Lk-6 jelű építési övezetben egy épület összes bruttó szintterülete 500 m2lehet.

Kertvárosias lakóterület „Lke" általános előírásai

25. § (1) A kertvárosias lakóterület építési övezetei több önálló rendeltetési egységet magában foglaló elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, ahol az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések is elhelyezhetők az alábbi kiegészítésekkel.

(2) A Lke építési övezeteiben nem helyezhető el:

a) üzemanyagtöltő
b) 15 férőhelynél nagyobb parkoló,
c) 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
d) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

(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,

(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.

Lke jelű építési övezetek előírásai

26. § (1) Az Lke építési övezetekben csak a teljes közművesítés megléte esetén lehet új épületet elhelyezni/építeni.

(2) A kertvárosias terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m²/m²	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
Lke-1	O	700	14	30	60	50	0,70	6,0
Lke-2	O	600	14	30	60	50	0,70	6,0
Lke-3	SZ	600	16	30	60	50	0,70	6,0
Lke-4	SZ	1500	18	20	45	60	0,30	6,5
Lke-5	O	600	16	30	60	50	0,80	6,5
Lke-6	O	1000	16	20	50	60	0,55	6,0
Lke-7	SZ	800	16	30	60	50	0,60	6,0
Lke-8	SZ	600	20	30	60	50	0,60	6,5
Lke-9	O	700	14	30	60	50	0,80	6,5
Lke-10	SZ	600	20	30	60	50	0,80	5,5

Lke-11	O	800	16	30	60	50	0,80	5,5
Lke-12	O	700	20	30	60	50	0,80	6,5
Lke-13	SZ	700	20	30	60	50	0,80	6,5
Lke-14	O	600	16	25	50	50	0,55	6,5
Lke-15	O	450	16	30	60	50	0,80	6,5
Lke-16	O	700	20	30	60	50	0,70	6,5
Lke-17	SZ	700	20	30	60	50	0,50	6,5
Lke-18	O	700	20	30	60	50	0,50	6,5

O: oldalhatáron álló, Sz: Szabadonálló beépítési mód

(3) A Lke-1, Lke-2, Lke-3 övezetekben az előkert méretét az érintett utcaszakasz figyelembevételével kell meghatározni.

(4) Az Lke-1 építési övezetbenaPatak utcafelé az előkert mérete 10 m. A Patak utcáramerőlegesen kialakított utcáknálaz előkertek mérete 5m.

Megjegyzés [.3]: Lke-1 elég sok helyen van, ezért másként pontosítottam, mint ahogy eredetileg megbeszéltük

(5) Az Iharos és a Keserűkút utca nyugati Lke-4 jelű tömbjében az előkert mérete legalább 30 m. A közterülettől mért 30 m-es előkertben meglévő fő rendeltetésű épület bővíthető.

(6) Az Lke-12, Lke-13, Lke-16 és Lke-17 övezetekben a rendeltetési egységeket egy épületben kell kialakítani.

(7) A Lke-14, Lke-15, övezetekben az oldalkert mérete 6 m, a hátsókert mérete 10 m.

(8) 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 legfeljebb egy épületben.

(9) Az Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15, Lke 16, Lke-17 és Lke-18 építési övezetekben egy telken legfeljebb négy rendeltetési egység helyezhető el.

(10) Az Lke-4, Lke-5 építési övezetekben SZT-n meghatározott építési hely sávjában történő épületelhelyezés esetén is meg kell tartani a beépítési módnak megfelelően az oldalkertre és a telepítési távolságra vonatkozó követelményeket.

(11) Az Lke-1 és Lke-2 építési övezetekben az előkert fekvő telek esetén, vagy ha 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.

Településközpont„Vt”terület általános előírásai

27. § (1) Az övezetekben csak a teljes közművesítés megléte esetén lehet új épületet elhelyezni/építeni.

(2) A településközpont terület az SZT-n Vt jellel szabályozott építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.

(3) A településközpont terület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül

a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) vendéglátó, szállás jellegű,
d) kézműipari,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
f) kulturális, közösségi szórakoztató,
g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(4) Településközpont terület építési övezeteiben nem helyezhető el:

a) önálló üzemanyagtöltő,
b) parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára,

(5) A településközpont terület építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,
b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(6) A településközpont terület építési övezeteiben a létesíthető rendeltetéseket egy épületben kell kialakítani, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(7) A településközpont terület építési övezeteiben a Szabadság út, Fő utca, Baross Gábor utca, Szent István utca, Nagy utca, Pátyi út és a gyűjtőutak menti telkeken belül az OTÉK szerinti parkoló szükségletet kell biztosítani. A Vt övezetek további telkein belül az OTÉK szerinti parkolószükséglet 1,5 szeresét kell biztosítani.

(8) Településközpont övezetekben lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és legfeljebb egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

(9) Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről gondoskodni kell, kivéve, ha az épületen belüli gépkocsi elhelyezés műszakilag nem megoldható. Ebben az esetben a két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

Vt jelű építési övezetek előírásai

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								**AZ ÉPÜLETEK**
Övezeti jele	Beépít és módja	legkisebb kialakítható telekterület e m²	legkisebb kialakít-ható szélessége m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterüle ti mutató m²/m²	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke m
Vt-1	Z	600	14	50	75	20	1,50	6,5
Vt-2	Z	700	14	40	60	20	0,80	6,0

Vt-3	Z	800	14	50	75	20	1,50	8,0
Vt-4	Z	1000	20	50	75	20	2,00	11,0
Vt-5	O	800	16	50	75	20	1,50	8,0
Vt-6	SZ	2000	40	40	60	20	1,60	11,0
Vt-7	SZ	1500	30	50	60	20	2,50	13,0
Vt-8	SZ	3000	30	30	45	30	1,20	11,0
Vt-9	SZ	1500	30	50	75	20	1,50	7,0
Vt-10	O	600	14	40	60	45	2,00	13,0
Vt-11	SZ	2000	20	35	45	30	0,90	8,0
Vt-12	Z	2000	30	50	75	20	1,50	8,0
Vt-13	SZ	2000	20	50	75	20	1,50	8,0
Vt-14	Z	1500	20	50	75	15	2,00	9,5
Vt-15	Z	1000	20	50	75	15	1,50	8,0
Vt-16	SZ	5000	40	40	60	30	0,30	12,5
Vt-18	SZ	20000	50	30	45	40	0,90	8,0
Vt-19	Z	1500	20	50	75	15	1,60	9,0
Vt-20	Z	1000	20	40	75	15	1,30	8,0
Vt-21	SZ	5000	40	40	60	30	1,30	12,5
Vt-22	SZ	800	14	40	40	30	1,20	10,0
Vt-17	SZ	2500	20	50	75	20	3,0	30
Vt-to1	SZ	5000	20	35 (+5*)	65	25	1,20	14,5

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

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

(2) A 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.

(3) A Vt-14 és Vt-15 építési övezetekben a 15,0 m-nél szélesebb telek esetén szabadonálló beépítés szabályai szerint is elhelyezhető az épület.

(4) 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-10 és Vt-13 építési övezetekben 3 rendeltetési egység,

e) Vt-14 övezetben a beépíthető bruttó szintterület minden 130m2-re után egy lakó rendeltetési egység alakítható ki.

(5) Vt-6, Vt-13, Vt-15 és Vt-19 építési övezetekben a földszinten közterület felől előkert nélküli beépítésnél lakás nem helyezhető el.

(6) A Vt-to1 építési övezet területén lévő telken

Megjegyzés [P4]: Nyakaskő átkerül Vt-17-be

Megjegyzés [Anna01_205]: Nyakas-kő házhoz lakóegységek számának megadása?
ill. telepítési tanulmányterv előírása?

Megjegyzés [Anna01_206]: a Nyakas-kő ház körül elégséges lesz a 4 rendeltetés?

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

rendeltetés helyezhető el.

(7) A Vt-to1 övezet területén nem helyezhető el:

a) parkoló-terület a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára.

(8) A Vt-to1 övezetben lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

(9) A Vt-to1 övezet területén legfeljebb F+4 szintes épületek létesíthetők. A F+4 szint felett gépészeti terek (nem állandó emberi tartózkodású) épületrészként legfeljebb 100m2 alapterülettel elhelyezhetők.

Intézmény területek „Vi" általános előírásai

29. § (1) Az intézmény terület igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sport rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményi terület építési övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el. A Vi jelű övezetekben telkenként 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki.

Vi jelű építési övezetek előírásai

30. § (1) Intézmény területencsak a teljes közművesítés megléte esetén lehet új épületet elhelyezni/építeni.

(2) Az intézmény terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m²	%	%	%	m²/m²	m
Vi-1	SZ	2500	40	60	30	0,80	(3,0) 6,0
Vi-2	SZ	6000	20	30	40	0,60	(3,0) 7,5
Vi-3	SZ	5000	30	45	40	0,90	(3,0) 6,0
Vi-4	SZ	3000	50	50	30	1,50	9,5

Vi-5	SZ	3000		20	30	50	0,6	7,5

Sz: Szabadonálló

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági „Gksz" területek általános előírásai

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

(2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdaságiterületencsak a teljes közművesítés megléte esetén lehet új épületet elhelyezni/építeni.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen az építési övezetekben az(1) bekezdésben meghatározottakon túl az alábbi rendeltetésűépületek elhelyezhetők el:

a) oktatási, egészségügyi, szociális,
b) közösségi szórakoztató
c) telkenként 1 db, a fő rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
d) amennyiben ezen rendeltetések a Gksz területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoznak.

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

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

(6) A gazdasági területeken

a) a csapadékvizet telken belül kell kezelni, és külső befogadóba szakaszosan kell bevezetni.
b) A burkolt felületek és tetőfelületek minden 100 m^2-e után 1m^3 záportározó létesítendő.

Gksz jelű építési övezetek előírásai

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								**AZ ÉPÜLETEK**
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m²/m²	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
Gksz-1	SZ	2000	20	30	60	30	0,80	8,0
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	0,90	9,5

Gksz-4	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-5	SZ	3000	50	30	60	30	1,90	9,5
Gksz-6	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-7	SZ	5000	50	40	50	25	1,50	15,0
Gksz-8	SZ	6000	50	40	65	30	1,75	15,5
Gksz-9	SZ	20000	80	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-10	SZ	650	10	40	70	30	1,00	8,0
Gksz-11	SZ	5000	50	40	60	30	1,50	15,5
Gksz-12	SZ	5000	-	50	50	20	0,8	12,5
Gksz-13	SZ	5000	-	50	60	20	1,20	15,0
Gksz-14	SZ	70000	50	45	45	25	0,6	15,0
Gksz-to1	SZ	20000	50	30 (+5*)	40	30	0,80	14,5
Gksz-to2	SZ	10000	50	45	60	30	2,00	14,5
Gksz-to3	SZ	5000	20	40	40	30	0,80	14,5
Gksz-to4	SZ	20000	50	40	40	30	1,0	17,0

Sz: Szabadonálló

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

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

(3) A Gksz-4 övezetben az autópálya felé eső oldalon legalább átlag 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően és a temető mentén legalább átlag 15 m-es védőfásítástelepítendő.

(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 8101. j. 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.

(6) 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.

(7) A Gksz-9 jelű építési övezetben:

a) A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.
b) A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m
c) Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 75 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.

Hétvégi házas „Üh”üdülőterület általános előírásai

33. § (1) A hétvégi házas terület az időszakos pihenést szolgáló épület elhelyezését és telekhasználatát szolgáló területek, amelyen telkenként egy üdülőegységet magába foglaló üdülő (épület) helyezhető el.

(2) Az építési övezetekben lakó rendeltetés nem létesíthető.

(3) A hétvégiházas üdülőterületen a terület rendeltetésével összhangban lévő, az üdülőnépességet ellátó kereskedelmi, vendéglátási rendeltetési egység elhelyezhető.

(4) Az üdülőterületeken a beépítettség számításakor a figyelembe vehető telekterület legfeljebb a legkisebb kialakítható telekterület kétszerese lehet.

(5) Üh-3 és Üh-4 építési övezetben teljes közművesítés megléte esetén lehet építeni.

(6) Az Üh-1és az Üh-2övezetekben az építés feltétele a hiányos közművesítettségbiztosításaés az annak megfelelő közműpótló létesítmények kiépítése.

Üh jelű építési övezetek előírásai

34. § (1) A hétvégi házas üdülőterület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m²	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m²/m²	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
Üh-1	SZ	900	10	15	60	0,10	(3,5) 4,5
Üh-2	SZ	600	15	20	60	0,15	(3,5) 4,5
Üh-3	SZ	1200	10	15	60	0,10	(3,5) 4,5
Üh-4	SZ	720	10	20	60	0,15	(3,5) 4,5

Sz: szabadonálló beépítési mód

(2) Az Üh-1 építési övezetben:

a) Az övezetben csak a szabályozási terven jelölt, kialakult vagy kialakítandó, közutakról megközelíthető telek alakítható ki.

(3) Az épületeket egy épülettömegben kell kialakítani.

(4) A Üh-2 építési 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.

(5) A Katalin-hegyen az Üh-1 és Üh-3, valamint az Üh-4építési övezetekben:

a) a kialakítható telekszélesség min. 18 m,
b) a beépíthető telekszélesség min. 12 m,
c) az oldalkert mérete min. 3 m,
d) új fekvőtelek vagy nyeles telek nem alakítható ki,
e) kettőnél kevesebb telket feltáró magánút nem alakítható ki.

Különleges beépítésre szánt területek általános előírásai„K – ”

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

(2) A településen a különleges területekSZT-benlehatároltépítési övezetei

a) temetők területei K-T,
b) sportpályák területei K-Sp,
c) rekreációs területek K-R
d) oktatási területek K-Okt
e) szállásférőhelyek területei K-Szf,
f) művésztelep területe K-Műt,
g) különleges beépítésre szánt egyéb erdőterületek K-E
h) hulladékkezelő és – lerakó területe K-Szt

i) közmű területek K-Kmű
j) romtemplom területe K-Rom,

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

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

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

Különleges temető terület építési övezete

„K – T”

36. § (1) A különleges temető terület építési övezetébencsak a részleges közművesítés megléte esetén lehet új épületet elhelyezni/építeni.

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							**AZ ÉPÜLETEK**
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m²	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m²/m²	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-T	SZ	10000	2		40	0,02	(3,5) 5,5*

Sz: szabadonálló beépítési mód
* kivéve templom, kápolna, harangláb, torony, emlékmű, amelyek megengedett legnagyobb épületmagassága 10,0 m

(3) A K-T jelű építési övezetben elhelyezhető épület, építmény:

a) temetési,
b) hitéleti

rendeltetést tartalmazhat.

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

(5) A K-T jelű építési övezet területén azeltérő övezettel határos ingatlanhatárok mentén a temető telkén belül 3,0 méter szélességű védőfásítás kialakítása szükséges.

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

Különleges sportterületek építési övezetei

„K – Sp”

37. § (1) A Különleges sportterületek építési övezeteibencsak a teljes közművesítés megléte esetén lehet új épületet elhelyezni/építeni.

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m²/m²	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-Sp-1	SZ	2000	0	15	22,5	70	0,30	(3,0) 6,0
K-Sp-2	SZ	2000	0	10	20	18	0,20	(3,0) 6,0
K-Sp-3	SZ	6000	50	10	20	70	0,20	(3,0) 6,0
K-Sp-4	SZ	5000	30	15	22,5	60	0,3	(3,0) 6,5

Sz: szabadonálló beépítési mód

(3) 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) telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el a főrendeltetésű épületen belül.

(4) A K-Spövezetekben 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 övezetben labdafogó háló létesíthető, magassági korlátozás nélkül oldal- és hátsókertben.

(6) A K-Sp-2 építési övezetben a telek zöldfelületként kialakítandó részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkorona-szint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

(7) A K-Sp-2 építési övezetben a sportpálya területén történő környezetalakítási beavatkozásokat a környezetvédelemmel összefüggő vizsgálatok és tervezés eredményeinek, a környezetalakítási beépítési terven átvezetett megoldásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(8) A K-Sp-4 jelű övezetben a (2) bekezdésben felsoroltakon túlmenően elhelyezhetők:

a) elsősorban a lovassportot és az állattartást, a testedzést szolgáló építmény,
b) egészségügyi rendeltetésű létesítmény,
c) a mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló és a haszonállattartás céljára szolgáló építmény,

d) Az a) pontban meghatározott építményen belül elhelyezhető iroda, szállás jellegű, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés.

Különleges rekreációs területek építési övezetei

„K – R”

38. § (1) Különleges rekreációs területek építési övezeteibencsak a teljes közművesítés megléte esetén lehet új épületet elhelyezni/építeni.

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítési módja	legkisebb kialakítható területe m²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m²/m²	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-R-1	SZ	3000	20	30	22,5	40	0,40	7,5
K-R-2	SZ	3000	20	5,5	0	85	0,15	7,5
K-R-3	SZ	4000	20	12	0	65	0,4	7,5

SZ: Szabadonálló

(3) Az övezetben az utcai kerítések kizárólag áttört kialakításúak lehetnek. Nem utcai kerítés lábazat nélkül létesíthető.

(4) A K-R-1 és K-R-2 jelű építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

a) üdülő,
b) szállás jellegű,
c) kereskedelmi, szolgáltató,
d) a pihenést, a testedzést és a rekreációt szolgáló építmény.

(5) A K-R-3 jelű építési övezetben kulturális, közösségi szórakoztató, szállás és vendéglátó, oktatási, természetismereti rendeltetés helyezhető el.

Megjegyzés [.7]: igazság szerint azt hiszem nem is muszáj a rendeltetéseket módosítanunk a K-r-3 övezetre, tekintettel a partnerségi bevezetőben taglaltakra… azt gondolom, hogy az eredeti rendeletetéseknek is megfelel a tervük, nem kérték a telep. tan-ban

(6) K-R-2 és K-R-3 övezetekben területet feltölteni nem szabad.

(7) A K-R-1 övezetekben telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység is elhelyezhető a főrendeltetésű épületen belül, melynek mértéke a létesíthető bruttó szintterület 3 %-át nem haladhatja meg.

(8) A K-R-1 övezetekben a hátsókerti építési határvonal a közterületi telekhatártól (szabályozási vonaltól) 40 m mélységig terjed.

Különleges oktatási területek építési övezetei

„K – Okt”

39. § (1) Különlegesoktatási területek építési övezeteibencsak a teljes közművesítés megléte esetén lehet új épületet elhelyezni/építeni.

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m²/m²	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-Okt-1	SZ	100000	0	10	15	40	0,40	(3,5) 11,0
K-Okt-2	SZ	10000	0	40	60	40	1,60	(3,5) 12,0

SZ: Szabadonálló

(3) A K-Okt-1 övezetben 3 rendeltetési egység helyezhető el.

(4) A K-Okt-1 övezetben:

a) egészségügyi,
b) rekreáció,
c) művészeti,
d) oktatási,
e) kereskedelmi, szolgáltató, valamint
f) a főrendeltetésű épületen belül fő rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó

rendeltetési egység helyezhető el.

(5) A K-Okt-1 övezetben:

a) az előkert mértéke 12,0 m.
b) a telkek zöldfelülettel borított részének egyharmadán háromszintű növényzet telepítendő.

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

(7) A K-Okt-2 övezetben

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

Különleges szállásférőhely területek építési övezetei

„K – Szf”

40. § (1) Különleges szállásférőhely területek építési övezeteiben csak a teljes közművesítés megléte esetén lehet új épületet elhelyezni/építeni.

(2) A K-Szf-1 jelű építési övezetben elhelyezhető épület, építmény

a) üdülő,
b) szállás jellegű,
c) vendéglátó
rendeltetést tartalmazhat.

(3) A K-Szf jelű építési övezetekbena főrendeltetésű épületen belül főrendeltetési egységenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el.

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m²/m²	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-Szf-1	SZ	35000	20	30	60	40	0,80	(3,5) 8,0

SZ: Szabadonálló

(5) A K-Szf-1 jelűépítési övezetben a 8101 j. jelű út felé az előkert mértéke 25,0 m, az oldalkert mértéke a Benta-patak felé 50,0 m.

(6) A K-Szf-1 övezetben a (2) bekezdésben túlmenően 6000 m^2 telekterület fölött a lovasturizmus és a lótartáshoz kapcsolódó létesítmények is elhelyezhetők, az élővizek védelmének mindenkor hatályos jogszabályainak figyelembevételével.

Különleges Művésztelep építési övezete

„K-Műt”

41. § (1) A K-Műt jelű építési övezetben kulturális, közösségi szórakoztató, oktatási és üdülő műteremlakás rendeltetések helyezhetők el. A rendeltetésiegységek száma max. 20 db lehet. A kulturális, közösségi és oktatási fő rendeltetéseken belül főrendeltetési egységenként legfeljebb a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység elhelyezhető.

(2) A K-Műt jelű építési övezetben csak a teljes közművesítés megléte esetén lehet új épületet elhelyezni/építeni.

(3) A különleges művésztelep építési övezetébenalkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírásokaz alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m²/m²	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-Műt	SZ	6000	50	10	10	60	0,2	4,5 / 6,0[K]

[K] 6,0 m épületmagasság legfeljebb kulturális, közösségi, oktatási rendeltetés esetén lehet

SZ: Szabadonálló

[K] 6,0 m épületmagasság legfeljebb kulturális, közösségi, oktatási rendeltetés esetén lehet

(4) Az SZT-n lehatárolt telek zöldfelületként kialakítandó részén legfeljebb 1 db max. 4 m épületmagasságú, max. 16 m^2 alapterületű kilátó, obeliszk építhető.

Különleges beépítésre szánt egyéb erdőterületek övezete

„K-E”

42. §(1) Az építési övezetben az egykori katonai légvédelmi bázis meglévő építményeire alapozott rekreációs rendeltetések helyezhetők el.

(2) A K-E jelű építési övezetbenalkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírásokaz alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m²/m²	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-E	SZ	10000	30	15	15	70	0,30	(3,5) 5,0

SZ: Szabadonálló

(3) A telek nem megosztható.A területén kilátó építmény elhelyezhető max.35 m magassággal.

(4) Az övezetben az egykori katonai légvédelmi bázis meglévő építményeire alapozott rekreációs rendeltetések helyezhetők el.

Hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területek építési övezete

„K-Szt”

43. § (1) Az építési övezetben a települési folyékony hulladékok elhelyezése és kezelése folytatható, ahol csak a hulladékok kezeléséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(2) A K-Szt jelű építési övezetbenalkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírásokaz alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m²	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m²/m²	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-Szt	SZ	25000	30	60	40	0,60	5,0*

SZ: Szabadonálló

*a technológiát befogadó építmény legfeljebb 10,0 m magas lehet

Közművek elhelyezésére szolgáló terület építési övezete

„K-Kmű”

44. § (1) A K-Kmű építési övezetben elhelyezhető építmény az energiaszolgáltatási, a településgazdálkodási, közműellátási, vízelvezetési, környezetvédelmi, valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat.

(2) A K-Kmű jelű építési övezetbenalkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírásokaz alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m²/m²	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-Kmű	SZ	900	20	30	40	40	0,30	4,5

SZ: Szabadonálló

Különleges Romtemplom terület építési övezete

„K-Rom”

45. § (1) A K-Rom építési övezetben elhelyezhető építmény kulturális, hitéleti, szakrális rendeltetést tartalmazhat.

(2) A K-Rom jelű építési övezetbenalkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírásokaz alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m²/m²	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-Rom	SZ	4000	50	10	0	60	0,2	18,0

SZ: Szabadonálló

(3) A K-Rom templom építési övezetben kizárólag az egykori biai Szent Kereszt templom rekonstruált épülete és a bemutatás építményei építhetők. A rekonstrukció telepítési tanulmányterv alapján valósítható meg.

VII. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

46. §

A beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai

(1) A beépítésre nem szánt terület övezetei a következők:
- a) Közlekedési és közműterület (**Kö**),
  - aa) közúti (**KÖu**)
  - ab) vasúti (**KÖk**)
- b) Zöldterület (**Z**),
- c) Erdőterület,
  - ca) védelmi (**Ev**)
  - cb) gazdasági (**Eg**)
  - cc) közjóléti (**Ek**)
- d) Mezőgazdasági terület,
  - da) általános (**Má, Má-tv, Má-gyü**)
  - db) kertes (**Mk**)
- e) Vízgazdálkodási terület (**V**),
- f) Különleges beépítésre nem szánt (**Kb**)
  - fa) sport (Kb-Sp),
  - fb) rekreációs (Kb-R).

(2) Az övezetek előírásainak megfelelő (területfelhasználás megvalósítása) használat a terület sajátos rendeltetését nem korlátozhatja, vagy nem okozhat védelmi célú beavatkozást, és rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak is megfelel.

„KÖ ” jelű közlekedési és közműterületekövezeteinek előírásai

47. §(1)A közlekedési és közműterületen a közelekedés, a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el. A KÖ jelű övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közúti (KÖu) és vasúti (KÖk) területeka hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

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

a) a közlekedést kiszolgáló,
b) a közbiztonságot szolgáló,
c) KÖk és KÖu övezetben:
   ca) kereskedelmi, szolgáltató,
   cb) iroda,
   cc) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szállás rendeltetést tartalmazhat.
d) A KÖk övezetben a ca)-cc) pontok szerinti rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés is elhelyezhető.

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

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

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

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

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

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

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

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

Megjegyzés [TH8]: Klára javaslatára töröljük.

Zöldterületek övezeteinek előírásai

„Z”

48. §(1)A zöldterületbe tartoznak a város állandóan növényzettel fedett közparkjai, közkertjei.

(2) A Z övezetek telkei nem megoszthatók, kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés esetén.

(3) A zöldterületként lehatárolt közparkok terület övezetében

a) a pihenést, rekreációt szolgáló építmények,
b) a testedzést szolgáló építmények (játszótér, tornapálya, akadálypálya, sportpálya, kutyafuttató, stb.),
c) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények,
d) köztéri szobrok, egyéb műalkotások, valamint
e) vendéglátó

rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.

(4) Zöldterületen indokolt esetben közlekedési igények is kielégíthetők.

Megjegyzés [.9]: pl. a sóskúti csomópont, vagy kerékpárutak, zöldterületen áthaladó utak

(5) A közpark övezetbenalkalmazandó beépítési követelményekre vonatkozó előírásokaz alábbiak:

A telek					Az épület
Övezet jele	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége	Legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	Legkisebb zöldfelületi mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		%	%	%	m
Z-1	SZ	2	2	70	(3,0) 5,0
Z-2	SZ	0,01	0,01	95	3,0
Z-3	SZ	2	2	70	(3,0) 8,0

SZ: Szabadonálló

(6) A Z-1 övezetben épület bruttó alapterülete helyi értékvédelmi területen legfeljebb 100 m2, egyéb területen legfeljebb 300 m2 lehet.

(7) A 9278/2 hrsz.-ú telken legfejlebb 2 db vasúti vagon méretű, formájú és külső megjelenésű építmény helyezhető el a zöldterület környezetalakításával összhangban.

Megjegyzés [.10]: lehetne cizellálni, de talán felesleges 2,8*8-11 m; 3,3 magas

Megjegyzés [.11]: tervezett kialakítás!

Erdőterület övezeteinek általános előírásai

„E”

49. §(1)Az erdőterületek rendeltetésük és építmények elhelyezése szerint:

a) Eg jelű gazdasági erdőterület,
b) Ev jelű védelmi erdő terület,
c) Ek jelű közjóléti erdő terület
övezetei.

(2) Az erdőterületeken természetvédelmi, vad- éserdőgazdálkodásicélú kerítés létesíthető.

(3) Erdőterületen épület legfeljebb 6 m épületmagassággal létesíthető.

(4) Természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterületen 10 ha-nál kisebb telek nem alakítható ki.Ev-2 jelű védő erdő területén 5000 m^2, egyéb erdőterületen 10000 m^2 alatti telek nem alakítható ki.

(5) Az Egjelű övezetekbenlegfejlebb 0,5%-os beépítettséggel:

a) azEg-1 jelű övezetben a erdészettel, erdőgazdálkodással összefüggőlétesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák,

b) az Eg-2 jelű Natura 2000 területeken levő gazdasági rendeltetésű erdők területeövezetben, az erdészet, vadászat, természetmegőrzés, ismeretterjesztés építményei helyezhetők el.

(6) A szabályozási terven Ev jelű erdőterületek a környezetvédelmi és természetvédelmi célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdők, ahol erdei kilátó, a magasles építményei helyezhetők el, legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel.

(7) Közjóléti (Ek) rendeltetésű erdőterületen a közjóléti rendeltetésének megfelelő épületeken túl a turizmust, valamint apihenést és a hitéletet szolgáló építmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépítettséggel.

Mezőgazdasági rendeltetésű területekre vonatkozó általános előírások
„M ”

50. § (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás,állattenyésztés és állattartással összefüggő szolgáltató tevékenység céljára szolgáló területei, melyeken e rendeltetéseket kiszolgáló épületek helyezhetők el.

(2) Az SZT a mezőgazdasági területeket az alábbi övezetekbe sorolja:

a) Má jelű általános mezőgazdasági terület,

b) Má-tv jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület,

c) Má-gyü jelű gyümölcsösmezőgazdasági terület,

d) Mk jelű kertes mezőgazdasági terület.

(3) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.

(4) Mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki.

(5) Má, Má-gyü és Má-tv jelű övezetekben épületek (terepszint alatti és feletti építmények) a telekhatároktól legalább 10 m távolságra helyezhetők el.

(6) Má-1 és Má-tv övezetekben lakóépület a helyi jelentőségű természetvédelmi védettség alá nem tartozó területeken létesíthető.

(7) Má és Má-tv övezetekben lakó rendeltetés elhelyezésének szabályai:

a) lakó rendeltetés övezeti előírások szerinti fő gazdasági rendeltetések kiegészítő rendeltetéseként helyezhető el, amennyiben Natura 2000 terület élőhelyeit, országos ökológiai hálózat ökológiai kapcsolatait nem veszélyezteti.

b) lakó rendeltetés alapterülete legfeljebb az adott övezetben megengedett bruttó szintterület fele, de legfeljebb 500 m^2 lehet, legfeljebb 2 önálló rendeltetési egységgel,

c) lakó és agrárturisztikai rendeltetés építése nem előzheti meg a fő gazdasági rendeltetési egység építését.

(8) Kislétszámú állattartó telep Má és Má-ko jelű övezetben helyezhető el, beépítésre szánt övezetek határától 300 m-re.

(9) Mezőgazdasági területen szakrális építmény övezettől, művelési módtól és telekmérettől függetlenül elhelyezhető.

Megjegyzés [TH12]: ezt visszatettük hatályosból

Má-tv jelű korlátozott használatú mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

51. §(1) Az Má-tv jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület a táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi szempontok érvényesítése érdekében korlátozott építmény elhelyezést szabályozó övezete.

(2) Az Má-tvjelű övezetbenalkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírásokaz alábbiak:

A telek				Az épület
Övezet jele	Beépítési módja	legkisebb kialakítható területe	Legnagyobb beépítettsége	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m^2	%	m
Má-tv-1	SZ	60000 (6 ha)	1,5	5,0

SZ: Szabadonálló

(3) Az Má-tv-1 övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:

a) min. 10 ha szántó művelési ágú telken a mezőgazdasági hasznosítás építményei:

aa) a növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás építményei,

ab) állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, - tárolás építményei,

b) min. 10 ha gyep művelési ágú telken gyepgazdálkodáshoz, valamint extenzív legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó építmények, valamint az agrárturizmushoz kapcsolódó építmények.

(4) Lakó rendeltetés Má-tv-1 jelű övezetben, a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan létesíthető min. 10 ha területű földrészleten.

Megjegyzés [TH13]: Ezt visszatettük a hatályosból, mert kimaradt.

Má jelű általános mezőgazdasági területek övezetei

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

A telek				Az épület
Övezet jele	Beépítési módja	legkisebb kialakítható területe	Legnagyobb beépítettség	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m^2	%	m
Má-1	SZ	50000 (5 ha)	1,5	6,0
Má-2	SZ	30000 (3 ha)	3	6,0
Má-3	SZ	10000 (1 ha)	5	6,0

SZ: Szabadonálló

(2) Az övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:

a) szántó vagy gyümölcs művelési ágú telken mezőgazdasági hasznosítás építményei:

aa) a növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, - tárolás építményei,

ab) állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, - tárolás építményei,

ac) komposztáló telepek építményei,

ad) állattartással összefüggő szolgáltatások építményei.

b) gyep művelési ágú telken kizárólag a gyepgazdálkodáshoz, valamint extenzív legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó építmények,

c) a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódóan agrárturizmushoz kapcsolódó építmények.

(3) Gazdasági és lakó rendeltetésű épületMá-1 és Má-2 övezetben legalább 9 ha területű telken létesíthető.

(4) Má-3 övezetben önálló lakóépület legalább 1 ha telekterületen létesíthető.

Má-gyü jelű, Gyümölcsös általános mezőgazdasági területek

53. § (1) A gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

A telek					Az épület
Övezet jele	Beépítési módja	legkisebb kialakítható területe	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m^2	%	%	m
Má-gyü-1	SZ	300000 (30 ha)	1	1	6,0
Má-gyü-2	SZ	10000 (1 ha)	1,5	1,5	6,0

SZ: Szabadonálló

(2) Má-Gyü jelű övezetekben a gyümölcstermesztéshez, gyümölcstároláshoz és feldolgozáshoz szükséges építmények helyezhetők el.

(3) Épület elhelyezhető, amennyiben a telek területének legalább 80 %-a gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott, ténylegesen így művelt és a telek területe:

b) Má-Gyü-1 jelű övezetben legalább 10 ha,

c) Má-Gyü-2 jelű övezetben legalább 3 ha.

(4) Má-Gyü jelű övezetekben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

Mk jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

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

A telek						**Az épület**
Övezeti jele	Beépítési módja	legkisebb kialakítható területe	Legnagyobb beépítettsége	Legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m2	%	%	%	m
Mk-1	SZ	3000	3	10	85	5,0
Mk-2	SZ	1500	3	10	85	5,0
Mk-3	SZ	1500	3+1*	20	80	5,0

* beépítettségi bónusz

(2) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területen erdőművelési ágban nyilvántartott telkeken épületnem helyezhető el.

(3) Új gazdasági épület 1500 m2-nél kisebb telken nem helyezhető el.

(4) A kertes mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem létesíthető.

(5) Mk jelű övezetekben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(6) Mk jelű övezetben épületek (terepszint alatti és feletti építmények) a telekhatároktól legalább 6 m távolságra helyezhetők el, amennyiben egyéb előírás ettől eltérően nem rendelkezik.

(7) Mk jelű kertes mezőgazdasági területen a közterületi telekhatártól (szabályozási vonaltól) a hátsókerti építési határvonal 40 m mélységig terjed.

(8) Mk-1 jelű övezetekbena földrészlet megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas szállás jellegű részt, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló – legfejlebb 100 m2 alapterületű gazdasági épület helyezhető el.

(9) Az Mk-1 jelű övezetben a(8) bekezdésben meghatározott rendeltetésen túl elhelyezhető állattartást, állattenyésztést kiszolgáló és állattartással összefüggő szolgáltató építmény. Az állattartó épület, építmény alapterülete nem haladhatja meg a nettó 45 m^2-t.

(10) Mk-2 és Mk-3 jelű övezetben, az Etyek-Budai borvidék szőlőtermesztő dűlőire eső telkeken csak a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló gazdasági épület és földdel borított boltpince építhető, a legalább 80 %-ban szőlőművelési ágban nyilvántartott és ténylegesen így művelt telkeken.

(11) Mk-3 övezetben:

a) átmenő telek esetén építési hely a lejtő oldali közterülethez kapcsolódik,
b) hegyoldali telek esetén az előkert mérete min. 10 m,
c) völgyoldali telek esetén előkert mérete max. 3 m.

(12) Az Mk-3 övezetben a +1%-os beépítettségi bónusz a helyi védelem alatt álló pince, présház értékőrző felújítása esetén alkalmazható.

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

Megjegyzés [TH14]: ezt visszatettük hatályosból, kiegészítve Mk-3-al.

Vízgazdálkodási terület
„V”

55. §(1)A vízgazdálkodási övezetben csak a vízgazdálkodással összefüggő építmények (vízgazdálkodási, vízkár-elhárítási,halgazdálkodási létesítmények és ismeretterjesztést szolgáló létesítmények) helyezhetők el a külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően.

(2) Az övezetben építmények elhelyezése kizárólag a természeti értékek, valamint a kialakult értékes faállomány védelmével lehet.

(3) A Biai-halastó területénkizárólag a halgazdálkodással összefüggő létesítmények helyezhetők el 1%-os beépítettséggel, oly módon, hogy a természeti értékek védelme biztosított legyen.

Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírásai
„Kb - ”

56. §(1)A különleges beépítésre nem szánt területek övezeteiben elhelyezhető rendeltetésekről az adott övezet előírásai rendelkeznek.

(2) A Kb jelű övezetekben telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el a főrendeltetésű épületben.

(3) A Kb jelű övezetekben épületek (terepszint alatti és feletti építmények) a telekhatároktól legalább 5 m távolságra helyezhetők el.

(4) A Kb jelű területek övezetei:

a) Különleges beépítésre nem szánt sportterület Kb-Sp,

b) Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület Kb-R.

Különleges beépítésre nem szánt sport területek övezete
„Kb-Sp”

57. §(1) A Különleges beépítésre nem szánt sport területekövezetében alkalmazandó telekalakításra és beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

A telek							**Az épület**
Övezeti jele	Beépítési módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	Legnagyobb beépítettsége	Legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m^2	m	%	%	%	m
Kb-Sp-1	SZ	2000	20	5	5	70	5,5

(2) Az övezet területének megfelelően telek alakítandó.

(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.

Különleges beépítésre nem szánt rekreációs területek övezetei
„Kb-R”

58. §(1)A Kb-R jelű övezetek elsősorban a nagyobb területigényű, a természet- és tájvédelemmel összhangban lévő rekreációs és szabadidős tevékenység létesítményei helyezhetők el.

(2) A Különleges beépítésre nem szánt rekreációs területekövezeteiben alkalmazandó telekalakításra és beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

A telek							Az épület
Övezet jele	Beépítési módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m^2	m	%	%	%	m
Kb-R-1	SZ	30000 (3 ha)	20	5	0	80	(3,0) 6,0
Kb-R-2	SZ	190000 (19 ha)	-	1,5	1	90	(3,0) 5,0

SZ: Szabadonálló

(3) Az övezet területén elhelyezhető:

a) fenntartó tájgazdálkodás, állattartás építményei,

b) a pihenést, rekreációs célokat szolgáló építmények, ismeretterjesztést szolgáló tanösvény.

HARMADIK RÉSZ

Záró rendelkezések

59. §E rendelet2019 ……..én lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

60. § A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Biatorbágy VárosTópark Projekt területére – Biatorbágy belterület 7702/31, 32 7702/19, 7712/1-9, 7713-15, 7716/1, 7716/4-10, valamint 7717 hrsz.-ú telkek és az általuk közbezárt terület - a Biatorbágy Város helyi építési szabályzatáról szóló 7/2002. (X.1.) Ör. sz. rendelet, és az azt módosító 4/2007. (V.10.), 9/2008. (V.30.), 4/2009. (VI.26.), 1/2010. (II.19.), 19/2012. (VIII.1.) rendeletek.

61. § E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Tarjáni István sk. dr. Kovács András sk.

polgármester jegyző

Záradék:

A rendeletet kihirdettem 2019…….

RENDELET MELLÉKLETEI

1. melléklet SZABÁLYOZÁSI TERV

2. melléklet a ./2019. (…….) önkormányzati rendelethez

Közutak besorolása a Településszerkezeti Terv úthálózati hierarchiájának megfelelően:

A települési úthálózat rendszerének 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) Meglévő, megmaradó Országos főutak:

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

d) Meglévő, megmaradó országos mellékutak:

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)
- A déli tehermentesítő út és a Szabadság út összekötése gyűjtőúttal a Forrás utca nyomvonalán.
- 1. sz. főút és a Pátyi út közötti összekötés egy új aluljáró kiépítésével a vasútvonal alatt, a Szily utcai csomóponttal szemben.

Déli gyűjtőút: régi vasútvonal (1. sz. vasútvonal nyugati oldalán) és a Sóskúti út között

- Sóskúti út - Füzes-patak nyugati oldala - Barackvirág utca - Géza fejedelem út - Patak utca - Forrás utca - Szabadság út és Ország út csomópontja között
- Turista út – Forrás utca – régi vasút menti terület - (M1 Törökbálinti csomópont)

1. számú függelék a ../2019. (.....) önkormányzati rendelethez

Helyi rendeletek listája:

- 21/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól
- 5/2006. (05.25.) önkormányzati rendelet a természeti értékek helyi védelméről.

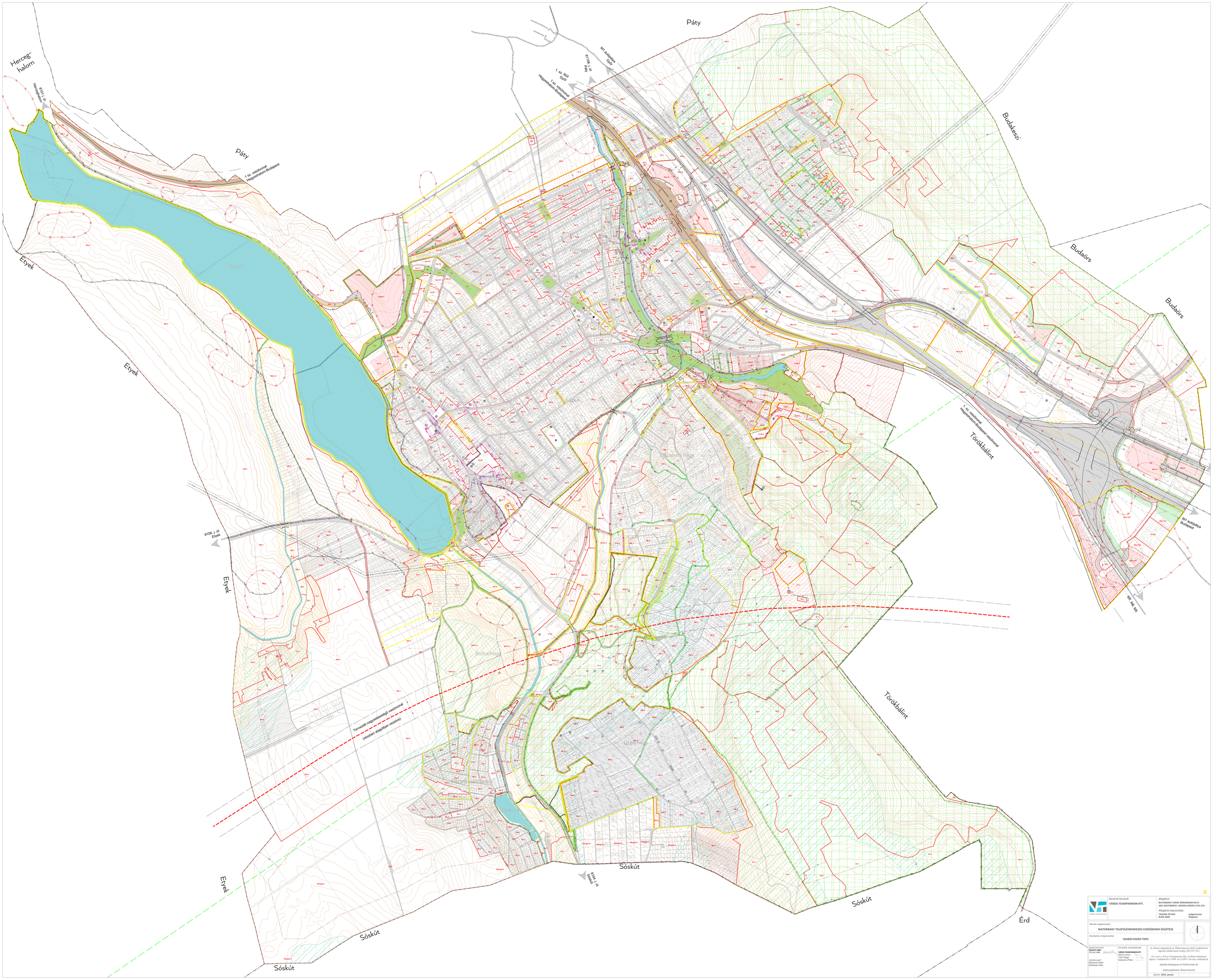
Egyéb tervek, rendeletek:

- 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

2. számú függelék *a ../2019. (.....) önkormányzati rendelethez*

Jelen rendelettel hatályon kívül helyezett szabályozási tervek (SZT) azonosítószáma és lehatárolása

ÖNKORMÁNYZATI RENDELET SZÁMA:	*TÉMAKÖR:*
12/2016. (VII.15.)	*Biatorbágy Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről*
16/2016. (VII.20.)	*Biatorbágy Tópark helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről*



Generál tervező:
VÁROS-TEAMPANNON KFT.

Megbízó:
BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2051 BIATORBÁGY, BAROSS GÁBOR UTCA 2/A

Megbízó képviselője:
TARJÁNI ISTVÁN polgármester
RUMI IMRE főépítész

Munka megnevezése:
BIATORBÁGY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK KÉSZÍTÉSE

Munkaterület megnevezése:
SZABÁLYOZÁSI TERV

Vezető tervező:
Rózsová Lajos
(TÉSZ-01-1346)

Szaktervező:
Macsinka Klára
Sinkóczki Attila

Tervezők, munkatársak:
VÁROS-TEAMPANNON KFT.
Márkó Anna
Tóth Helga
Szekeres Petra

Az állami alapadatok az Önkormányzat által szolgáltatott digitális térképrészletek térkép (2015.07.29.).

Ez a terv a Város-Teampannon Kft. szellemi tulajdonát képezi. Védelmével a 1999. évi LXXVI. törvény rendelkezik.

Digitális feldolgozás AUTOCAD Map 3D

Adatszolgáltatók: Önkormányzat

Dátum: 2019. január