



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 államigazgatási véleményezés 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 lefolytattuk a partnerségi egyeztetést. Tekintettel arra, hogy az előzetes államigazgatási szervi véleményekben környezeti vizsgálat lefolytatását is szükségesnek tartották az érintettek, így a környezeti vizsgálati munkarészeket is kiküldtük véleményezésre, amely összesítő anyagát csatoltuk az előterjesztéshez.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet alapján elkészült az államigazgatási szervek részére a véleményezési dokumentációt, amelyekre beérkezett eltérő véleményt tartalmazó észrevételeket megválaszoltuk és azokról egyeztető tárgyalást tartottunk. Az eltérő véleményeket és válaszokat, valamint az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét a mellékletek tartalmazzák.

Az egyeztető tárgyalás eredményeként a tervező véglegesítette az állami főépítész záró véleményének megkéréséhez szükséges dokumentációt, amelynek jóváhagyó munkarészei szintén a mellékletben láthatóak.

A legjelentősebb változást az üdülőterületek közművesítési előírásai tartalmazzák.

Az állami főépítész záró véleményének beszerzését követően, várhatóan még az idei évben, a Képviselő-testület elé terjeszthető lesz a hatályos településrendezési eszközök módosítása.

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

Biatorbágy, 2019. június 20.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Melléklet:

1. Államigazgatási szervek véleményeinek összefoglalója, környezeti vizsgálat összefoglalója
2. Államigazgatási egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve
3. Településrendezési eszközök javított jóváhagyandó munkarészei

Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2019. (VI. 27.) határozata

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

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

- 1) A Képviselő-testület az **államigazgatási véleményezés** során beérkezett jelen eljárást érintő **Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek (*településszerkezeti terv (TSZT)* és *helyi építési szabályzat (HÉSZ)*)** módosításhoz tartozó észrevételekre adott válaszokat elfogadja, az egyeztetést és a hozzá kapcsolódó környezeti vizsgálatot lezárja.
- 2) A Képviselő-testület a fentiek alapján **Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek (*településszerkezeti terv (TSZT)* és *helyi építési szabályzat (HÉSZ)*)** módosításának jóváhagyandó munkarészeit a melléklet szerint véglegesíti záró véleményezési dokumentációban és felkéri a polgármestert, hogy küldje meg az állami főépítésznek.

Melléklet:

1. Államigazgatási szervek véleményeinek összefoglalója, környezeti vizsgálat összefoglalója
2. Államigazgatási egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve
3. Településrendezési eszközök javított jóváhagyandó munkarészei

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Főépítész, Műszak

JEGYZŐKÖNYV

felvéve: Biatorbágy – Polgármesteri Hivatal (Baross Gábor u. 2/a.) első emeleti kis tárgyaló
ideje: 2019. június 14. 10:00
tárgy: Biatorbágy Város teljes területére készülő Településszerkezeti Terv (TSZT), Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT) módosítás és felülvizsgálat eltérő vélemények egyeztető tárgyalása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (kormányrendelet) 39. § (1) bekezdés szerint
jelenlévők: a mellékelt jelenléti ív szerint

Rumi Imre (Biatorbágy Főépítésze)

Köszönti a településrendezési eszközök készítésével kapcsolatban az egyeztetési tárgyaláson megjelenteket.

Megkéri a jelenlévőket, hogy mutatkozzanak be.

Elmondja, hogy azért volt szükség egyeztető tárgyalás összehívására, mert több államigazgatási szerv nem nyilatkozott írásban, vagy a határidőn túl nyilatkozott, illetve hogy nyilatkozzanak a kifogást emelő államigazgatási szervek a válaszokkal kapcsolatban, elfogadják-e azokat. Ezzel ellentétben a meghívóra és a kiküldött válaszokra nem reagáltak és nem jelentek meg a tárgyaláson a kifogást emelő véleményezők, kivéve a Duna-Ipolya Nemzeti Park Igazgatóság képviselője.

A válaszok elfogadásának tisztázása érdekében ezért javasolja, hogy az eltérő véleményeket tisztázó egyeztető tárgyalás első pontjaként olvassa fel Koszorú Lajos tervező az eltérő véleményeket és az arra adott válaszokat, hogy a jelenlévők egyetértenek-e azokkal.

Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

Pétsch Nóra (Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság)

A meghívóhoz mellékelt válaszokat elfogadják táji, természeti szempontból kifogást nem emelnek.

Az alátámasztó munkarészben említett Papsapka utca folytatását nem támogatja. A Nyakaskő szirt tetején a különleges beépítésre nem szánt területen lényeges lenne még egy olyan előírás a Hész-ben, amely szabályozza az elhelyezhető építmények körét, hogy például közutat ne lehessen építeni a területen.

Móricz Anna tájépítész (tervező a Város-Teampannon Kft. képviseletében)

A Nyakaskő szirt területén a javaslatnak megfelelően akkor még kiegészítjük a Hész 58. § Kb-R-2 övezetre vonatkozó új előírást azzal, hogy itt csak a terület bemutatását szolgáló építmények helyezhetők el:

„(4) A Nyakas-kő földtani alapszelvény természeti emlék területén (4417 hrsz.) épület nem létesíthető, legfeljebb a természetvédelmi bemutatást célzó építmények helyezhetők el.”

PMKH ÉJH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály

Rumi Imre elmondja, hogy a meghívó kiküldése után küldte meg véleményét a Főosztály, ezért most szóban reagálnak a jelenlévők a kifogást emelő észrevételekre.

Pétsch Nóra

Az észrevételek megegyeznek a DINPIG véleményével. Két olyan észrevételük van, mely még nem hangzott el:

1.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A Füzes patak mentén a Barackvirág utcától a Benta patakig a Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT) új tervezett kerékpárutat jelöl. A Szabályozási Terv a kerékpárutat 6 méterben szabályozza ki. A tervezett nyomvonal érintett a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével. A Járási Hivatal fontosnak tartja a kerékpárút továbbtervezése során, hogy a Füzes-patakot kísérő kisebb, maradvány foltokban előforduló füzes-nyaras foltok megőrzése kiemelt figyelmet kapjon.

2.

Környezetvédelmi szempontból a Biatorbágy 0175/2 hrsz. alatti szennyvíztisztító telep méretéből adódóan nem tartozik a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá, ezért a bűzterhelőnek védelmi övezetet nem kell kialakítani. A Helyi Építési Szabályzatban meghatározott és annak mellékletét képező Szabályozási Terven jelölt védőtávolság esetleges fenntartása, módosítása Biatorbágy Város Önkormányzat hatáskörébe tartozik.

Pétsch Nóra

A Füzes-patak mellett tervezett 6 m széles kerékpárút burkolata milyen szélességgel tervezett?

Rumi Imre

A tervezett kerékpárút burkolatszélessége maximum 3 m, a telek pedig 6 m széles lesz.

Pétsch Nóra

Felhívja a figyelmet, hogy a Füzes-patak ökológiai folyosójában a 6 m széles közterület kiszabályozott területén belül lehetőleg a legszükségesebb burkolat méreteket kell tervezni és az Önkormányzat által említett 3 m helyett a 2 m rögzítését kéri a HÉSZ-ben előírni. A kivitelezésnél a vízáteresztő burkolatot javasolja megépíteni, a patak menti élőhely legkisebb zavarásának elkerülésére és hogy még véletlenül se tudja igénybe venni gépjármű.

Móricz Anna

A Füzes-patak menti 6 m széles kiszabályozott területsávban kerül kialakításra a tervezett kerékpárút és a tervezett szennyvíz gerincvezeték. A burkolat szélességére és nyomvonalára vonatkozó előírással kiegészítjük a HÉSZ-t, hogy a vízfolyás menti értékes társulások fennmaradhassanak:

HÉSZ 47. § (11) A Füzes-patak menti kerékpárút nyomvonala biztosítsa a vízfolyás menti gyepes-füzes-nyaras élőhelyek megőrzését, melyre tekintettel a szabályozási vonaltól történő eltérés megengedett. A kerékpárút vízáteresztő burkolattal és legfeljebb 2 méter szélességben létesíthető.

Pétsch Nóra

A TSZT-ben új déli gyűjtőút alternatív nyomvonalaként szerepel a Patak utca. A tervezett nyomvonal a Füzes-patak mentén halad. Ahogy a Főosztály, úgy mi is érdeklődünk a megvalósítása iránt.

Rumi Imre

A Patak utca szélesítését a hatályos HÉSZ szerint tartalmazza a szabályozási terv, mely nem érinti a patak telkét, nem a patak irányában van kijelölve, ezen nem kíván változtatni az Önkormányzat. A nem alternatív folytonos piros vonallal jelölt tervezett déli gyűjtőút nyomvonala a Partnerségi egyeztetés eredménye alapján került a tervbe, mely a patak keresztezésével meglévő hidak és utcák nyomvonalán halad a 0157 hrsz - Turista út- Iharosi út - Forrás utca területén belül kissé kanyargós nyomvonalon.

Koszorú Lajos (Város-Teampannon Kft. vezető tervezője)

Szeretném felolvasni a közmű szakági tervezőnk (KÉSZ Kft. Hanczár Zsoltné vezető tervező) véleményét a védőtávolság kérdésében, mert a különleges szállásférőhely építési övezetben lévő szomszédos Alsómajor új tulajdonosa készített egy szakértői véleményt a védőtávolság csökkentése miatt. Valószínűleg ennek ismeretében reagált a Főosztály.

„Alapvetően nem javasoljuk, hogy a szennyvíztisztító szaghatásvédelmi területét csökkentse az önkormányzat, mert a mellékelt szakvélemény 8. oldalán kijelölt hatásterület is csak "furcsán" tudja kikerülni a major területét.

- az önkormányzat fenntarthatja a védőterület kijelölését, mert a jogszabály nem megtiltja a védőterület fenntartását, csak nem írja elő kötelező elemként.
- a szennyvíztisztító telepet egyébként is fejleszteni tervezik, amivel a hatásterülete is bővül, hacsak nem állítják át a telepet egy drágább technológiára. A medence lefedése nem több látszattmegoldásnál, a medencét attól még szellőztetni kell. A bemutatott szakvélemény még a fejlesztés előtt állapot alapján készült. A fejlesztés hatásaival kapcsolatban pedig a szakértő a neki kedvező verziót feltételezi, hogy a jelenlegi szennyvíztelep területben nem bővül semmit, a nagyobb részben fedett medencékből pedig a nagyobb kapacitás mellett sem jut ki több szennyezőanyag.
- a védőterület felszámolásával a szennyező forrás (szennyvíztelep) nem szűnne meg, így a szaghatás megmaradna. A védőterület hasznosításával a lakossági panaszok megjelenének, amit az önkormányzatnak kezelnie kellene, mert a települési szennyvíz kezelése önkormányzati feladat, a szolgáltatót csak felkéri az önkormányzat a feladat elvégzésére, de az önkormányzat fizet érte. A panaszok kezeléséhez szükséges extra forrásokat is az önkormányzatnak kellene biztosítania a szolgáltató számára, mert a szolgáltató saját költségen nyilván nem fog bővíteni.”

Tarjáni István (polgármester)

A szennyvíztisztító telep védőtávolságával kapcsolatban tájékoztatja a jelen lévőket, hogy folyamatban van a szennyvíztisztító telep bővítésének az előkészítése. Tekintettel arra, hogy még pontosan nem ismert a létesítmény bővítésének nagysága és iránya, nem javasolt a védőtávolság módosítása.

Dr. Kovács András (város jegyzője)

Megerősíti a polgármester javaslatát, a tervek ismerete nélkül nem kívánja az Önkormányzat módosítani a védőtávolságot. Ha már lehet tudni az új létesítmény elhelyezkedését, akkor javasolja felülvizsgáltatni a védőtávolságot, figyelemmel Biatorbágy város hosszú távú fejlődésére is.

Közép – Duna – völgyi Vízügyi Igazgatóság

A jogszabályon alapuló (a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 4. § (1) és (2) bekezdése) kifogásoló véleményében leírta, hogy nem csak a nyílt karszt területeken nem lehet szikkasztani a szennyvizet, hanem a beépítésre szánt területeken sem. Jogszabályra hivatkozva új épületek elhelyezését csak a közüzemi ivóvízellátás és szennyvízelvezetés biztosítása mellett tartják megengedhetőnek.

A vonatkozó jogszabály szerint a csapadékvíz szikkasztás a fokozottan érzékeny területeken nem megengedett. Ezeken a területeken (Katalin-hegy, Madár-szirt) a felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetés is (azaz pl. parkolók elfolyó csapadékvizeinek szikkasztása nem engedélyezhető) tilos.

Rumi Imre

Jelenleg a HÉSZ tervezetben az üdülőterületeken belül (Katalin-hegy, Peca-tó) csak a nyílt karszt területeken van előírva a teljes közművesítés. A HÉSZ tervezet 7. § (9) bekezdését a jogszabályi alapon írt vélemény miatt kibővítjük a teljes üdülőterületre. A hétvégi házas üdülőterület közművesítési előírásai is módosulnak ezáltal (33. § (6) és (7) bekezdések).

HÉSZ 7. § (9) módosítása:

Hétvégi házas üdülőterületen (Katalin-hegy és Peca-tó) csak a teljes közművesítés megléte esetén lehet új épületet elhelyezni/építeni, ettől eltérni csak jóváhagyott települési szennyvíztisztítási program alapján lehet.

Dr. Kovács András

Jelenleg folyamatban van a 7. § (9) bekezdésben említett környezetvédelmi program részét képező települési szennyvíztisztítási program készítése.

Simon Ágnes (Biatorbágy műszaki osztály vezetője)

A csapadékvíz elvezetés és szikkasztás szabályainak betartása a volt zártkerti üdülőterületeken nem reális. Az olajfogó betervezése minden parkoló felületnél enyhén szólva is túlzás.

Rumi Imre

A szabályok csak a közterületi parkolókra vonatkoznak, mert azok létesítése engedélyköteles, a magántelkeken parkolás nem. Üdülőterületen nem jellemző a közterületi parkoló, hely se nagyon van a létesítésére.

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Örökségvédelmi Osztály

Kéri kiegészíteni a 2016-ban készült hatástanulmányt az örökségi értékeket érintő módosításokkal kapcsolatban.

Rumi Imre

Telefonon egyeztetett az előadóval, és megegyeztek, hogy a záróvéleményezési dokumentáció tartalmazni fogja a hatástanulmány kiegészítését.

PMKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály, Földügyi és Földmérési Osztály

A módosítások ellen kifogást nem emel, azonban megjegyzi, hogy erdő telepítésére az átlagosnál gyengébb minőségű termőföld kijelölése termőföldvédelmi szempontból támogathatóbb.

Móricz Anna

A 26-os számú módosítás érint átlagosnál jobb minőségű termőföldön erdő kijelölését. Ez tulajdonképpen területcsere, hogy a szélerózió miatt szükséges véderdősáv közelebb kerüljön a lakóterülethez. Az elkészült környezeti értékelés alapján az erdőterület helyének meghatározása további vizsgálatokat igényel, ezért a

hatályos terv szerinti, a közigazgatási határ menti erdőterület kijelölés marad a tervben, a módosítás elvetésre kerül.

PMKH Érdi Járási Hivatal, Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály

A véleményében több erdőrészletet említett, mely a tervben nem erdőterület besorolású.

Móricz Anna

A válaszukban említett hiányzó 44 jelű erdőrészlet időközben beazonosításra került a Főosztály segítségével. Az erdőterület ábrázolását átvezettük a tervben a többi megjelölt erdőrészlet mellett, a tervezői válaszok szerint.

Megemlítjük, hogy a környezeti értékelés külön eljárásban történő egyeztetése során a Főosztály további erdőrészleteket is erdőterületbe kért átsorolni, például a Katalinhegy tetején a különleges művésztelep területén belül (hatályos tervben hétvégi házaspár üdülőterület), illetve a volt rakétabázis területén. Utóbbi területet a vizsgálataink alapján korrigáltuk, azonban a Művésztelep hatályos terv szerint is beépítésre szánt területén belüli erdő alrészletek erdőterületbe sorolását nem javasoljuk, mivel a szabályozási tervben ezek a területek továbbra sem építhetők be, mint megtartandó fás terület védelmük biztosított a hatályos településrendezési tervekkel megegyezően (az alrészletek alapján a szabályozási elem pontosításra került).

Pest Megyei Főépítész

Szabóné Pányi Zsuzsa (Pest Megyei Főépítész)

A véleményében foglaltakhoz képest annyi változást történt, hogy többszöri levélváltást követően elfogadja azt a tervezői javaslatot, hogy a területrendezési tervekkel való összhang igazolása a 2018. március 15-től hatályos új törvény alapján történik.

Móricz Anna

Az új Agglomerációs törvény alapján elvégeztük a terv megfeleltetését, melyet megküldtünk ellenőrzésre. A visszajelzés alapján még egy-két kiegészítést kell tenni, és akkor megfelel a jogszabályi követelményeknek az igazolás.

Törökbálint

A Tópark melletti területen a Gksz-to4 övezetben történő legnagyobb beépítettség növelését nem tartja támogathatónak, mert a Törökbálinti-tó nem képes többlet csapadékvizek befogadására. A többlet víz megemeli a tó és a Hosszúréti-patak vízszintjét, áradással veszélyeztetve a törökbálinti lakóterületeket.

Koszorú Lajos

A Hész tervezet előírásai kezelik az említett problémát. A válaszban leírtuk, hogy a záportározókból lehetne eleget előírni és beépíteni az adott telken. A HÉSZ tervezete tartalmazza a csapadékvíz visszatartására vonatkozó és tározók kiépítésére vonatkozó előírást.

Fővárosi Vízművek Zrt.

A volt zártkerti területeken a víziközmű ellátás fejlesztésére van szükség, komplett víztermelési/vízellátási rendszer (gépház, medence) bővítésre/fejlesztésre.

Koszorú Lajos

Mint a válaszokban is írtuk, a terv is tartalmazza ezt a szükséges fejlesztési igényt, melyet meg kell oldani.

TIGÁZ DSO-Földgáz

Utcaszélesítés esetén, ha a gáz leágazó vezetékek csomópontjait beljebb kell helyezni, vagy a közterület magáningatlanra történő átminősítésének következtében a magáningatlanra kerülő gázelosztó vezetékek kiváltási költségei is az Önkormányzatot terhelik.

Koszorú Lajos

Mint a válaszokban is írtuk, a terv is tartalmazza ezt a szükséges fejlesztési igényt, melyet meg kell oldani.

Rumi Imre

Több észrevétel, kifogásoló vélemény nem érkezett. Ezért a terv az elhangzottak alapján kerül kiegészítésre és javításra.

Felkéri a tervezőket, hogy a szerződésben vállaltak alapján írják meg a jegyzőkönyvet és a határozat tervezetét. Tájékoztatja a jelenlévőket, hogy június 27-én kerül Testület elé a záróvéleményezési anyag és az alapján a véleményezési eljárás lezárásra kerül.

Felkéri a tervezőket, hogy készítsék el legkésőbb június 20-ára a záróvéleményezési anyagot, melyhez csatolják a környezeti értékelésre érkezett vélemények feldolgozását is, a szokásos táblázatos formában.

Megkérdezi, hogy a jelenlévők egyetértenek-e az elhangzott válaszokkal.

A jelenlévők az elhangzott válaszokat egyhangúan elfogadták.

A jegyzőkönyvet elkészítette: Tóth Helga

Biatorbágy város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata és módosítása
Véleményezői észrevételek és válaszok

I.	ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK	LEVELET ÁTVETTE	KIFOGÁST NEM EMEL	ÉSZREVÉTEL ÉS VÁLASZ	DOKUMENTÁCIÓ JAVÍTÁSRA KIEGÉSZÍTÉSRE KERÜL
1	PMKH Állami Főépítész	2019.03.29.	Határidő eltelt		
2	Pest Megyei Kormányhivatal, Érdi Járási Hivatal, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály(környezetvédelem, természetvédelem, tájvédelem)	2019.04.01.	Határidő eltelt		
3	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága	2019.04.01.		IGEN	IGEN
4	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (vízbázis)	2019.03.29.	X	NEM	
5	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (tűzvédelem, polgári védelem)	2019.04.01.	X	NEM	
6	Országos Vízügyi Főigazgatóság	2019.03.29.	X	IGEN	
7	Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság				
8	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (közegészségügy)	2019.04.01.	X	Természetes gyógytényező nincs, véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	
9	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium	2019.04.01.	Határidő eltelt		
11	PMKH Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési Ütügyi Osztály	2019.04.01.	Határidő eltelt		
12	Budapest Főváros Kormányhivatala, Közlekedési Főosztály	2019.03.29.	Határidő eltelt		
13	Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkár(világörökség)	2019.03.29.	Határidő eltelt		
14	PMKH Érdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (kulturális örökségvédelem)	2019.04.01.		IGEN	

15	PMKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály, Földügyi és Földmérési Osztály	2019.04.01. +kérésre 05.03-án CD		IGEN	
16	PMKH Érdi Járási Hivatal, Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály (erdőrendezés, erdővédelem)	2019.04.01.		IGEN	IGEN
17	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (honvédelem)	2019.04.01.	X	NEM	
18	Országos Rendőr-főkapitányság	2019.03.29.			
19	Pest Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság	-	X	határrendészeti szakterület érintettség esetén vesz részt	
20	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Médiatanácsa (hírközlés)	2019.03.29.	Határidő eltelt		
21	Országos Atomenergia Hivatal	2019.03.29.	X	NEM	
II.	MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT ÉS SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK	LEVELET ÁTVETTE	KIFOGÁST NEM EMEL	ÉSZREVÉTELT TESZ	DOKUMENTÁCIÓ JAVÍTÁSRA KIEGÉSZÍTÉSRE KERÜL
22	Pest Megyei Főépítész	2019.04.01.		IGEN	IGEN
24	Páty Község Önkormányzatának Polgármestere	2019.04.01.	Határidő eltelt		
26	Budaörs Város Polgármestere	2019.03.29.	X	NEM	
27	Törökbálint Város Polgármestere	2019.04.01.		IGEN	
28	Etyek Nagyközség Polgármestere	2019.04.01.	Határidő eltelt		
29	Sóskút Község Önkormányzata	2019.04.01.	Határidő eltelt		
III.	EGYÉB VÉLEMÉNYEZŐK				
30	Fővárosi Vízművek Zrt. Mérnökszolgálati Osztály	2019.04.10.	X	IGEN	
31	ELMŰ Hálózati Kft.	2019.04.10.	Határidő eltelt		
32	TIGÁZ DSO-Földgáz	2019.04.09.	X	IGEN	további eljárásban nem kíván részt venni
33	Biatorbágyi Kábel TV	2019.04.09.	Határidő eltelt		

1. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága

1. észrevétel

Az Önkormányzat és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság korábbi (2018. április 11.) egyeztetésén elhangzottaknak megfelelően került megfogalmazásra a HÉSZ 4.§ (3) bekezdése, mely szerint 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 Biatorbágy 9201 és 9202 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan – mint azt korábban is jeleztük – szükségesnek tartanánk a „*védett, fokozottan védett állatok élőhelye*” lehatárolás tájékoztató elemként történő feltüntetését a szabályozási terven, a fenti szabályozás területi hatályának értelmezhetősége és a minél teljesebb körű tájékoztatás érdekében. 2018. április 16-án Igazgatóságunk megküldte az Önkormányzat részére a javasolt lehatárolást.

A 269-273 hrsz-ú területek K-R-3 övezetbe kerülnek besorolásra. Tekintettel arra, hogy a terület jelenleg is rekreációs övezetként szabályozott, a terület övezeti előírásait elfogadjuk. A tervezett K-R-3 övezetben elhelyezhető funkciók a nádas, valamint az ökológiai folyosó részét képező halastó élővilága számára zavaró hatásúak lehetnek. Ennek mérséklése érdekében szükségesnek tartjuk telken belüli védőfásítás kialakítását az építési hely tó felé eső határán.

Fontosnak tartjuk, hogy ezen a területen, és a szomszédos K-R-2 övezet telkein (241-268 hrsz) a meglévő természetközeli, számos védett madár és kételtű faj számára élő- szaporodó- és táplálkozó helyet jelentő nádas megóvása biztosított legyen. Ennek érdekében javasoljuk a jelenleg náddal borított területre a „*védett, fokozottan védett állatok élőhelye*” tájékoztató elem feltüntetését.

VÁLASZ

A K-Szf, K-R, K-E, K-Műt, Kb-R övezetekre javasolt előírás mellett az Igazgatóság kérelmére javasoljuk K-Szf, K-R vízparti övezetekben a „*védett, fokozottan védett állatok élőhelye*” tájékoztató elem rajzi feltüntetését. (A hatályos terv szabályozási elemként tartalmazta a természetközeli állapotában megtartandó vizes élőhely rajzi elemet.)

A K-R-3 övezetben az építési hely és a tó között a telken belüli védőfásítás szabályozása helyett javasoljuk új Hész előírását a 38. §-ban: *Az építési hely és a vízpart közötti terület környezetalakítása során legalább 20 m szélességben extenzív fenntartású, vízparti társulásokat alkotó növényzet (nádas, bokorfűzes, fűzes) telepítendő mozaikos formában az ökoszisztémák zavarásának csökkentésére.*

2. észrevétel

A 4417 hrsz-ú ingatlan része a Biatorbágyi Nyakas-kő védett földtani alapszelvény Természeti Emlék területének. Ezen a területen nagy számban fordul elő a fokozottan védett magyar gurgolya (*Seseli leucospermum*), valamint több védett növényfaj, pl. pusztai meténg (*Vinca herbaceae*), fehér csúdfű (*Astragalus vesicarius* ssp. *albidus*), csinos árvalányhaj (*Stipa pulcherrima*). A terület táji szempontból is rendkívül érzékeny. Amennyiben a terület a tervezett szabályozásnak megfelelően Kb-R-2 övezetbe kerül, úgy a területen 1,5 %-os beépítésre nyílna lehetőség. Véleményünk szerint a területen semmilyen beépítés nem kívánatos a természeti és tájképi értékek megóvása érdekében. Kérjük a területre olyan szabályozás megfogalmazását, amely épület elhelyezését nem teszi lehetővé.

Egyetértünk a védett terület környezetében tervezett „*megtartandó fás terület*” és „*telek zöldfelületként kialakítandó része*” lehatárolásokkal.

Az alátámasztó munkarészben említik, hogy tervi változatként lehetséges a terület közútként történő szabályozása a Papsapka utca folytatásaként. Ez a lehetőség természetvédelmi szempontból nem elfogadható.

VÁLASZ

Az észrevételnek megfelelően a Kb-R-2 övezet előírásainak kiegészítését javasoljuk:

„(4) A Nyakas-kő földtani alapszelvény természeti emlék területén (4417 hrsz.) épület nem helyezhető el.”

3. észrevétel

A Szabadság úttal párhuzamosan tervezett gyűjtőút Patak utcát érintő nyomvonala a Füzes-patak mellett halad. A nyomvonalat abban az esetben tartjuk elfogadhatónak, ha a kialakítás a patak földrészletének igénybevétele nélkül megvalósítható.

VÁLASZ

A tervezett szabályozás és az út kialakítása a patak telkét nem érinti.

2. Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság

1. észrevétel

Felhívjuk azonban a figyelmet, hogy „*a felszín alatti vizek védelméről*” szóló 219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet 4. § (1) és (2) bekezdése érdekében elengedhetetlen a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe való bejutásának megakadályozása, a keletkező szennyvizek és tisztított szennyvizek ártalommentes, nem szikkasztással történő elhelyezésének megoldása, ezért **beépítésre szánt területek esetében új épületek elhelyezését csak a közüzemű ivóvízellátás és szennyvízelvezetés biztosítása mellett tartunk megengedhetőnek.**

VÁLASZ

A Közműfejlesztési fejezetben a teljes település területére vonatkozóan írtuk, hogy a keletkező szennyvíz talajba szikkasztását meg kell szüntetni, a módosuló területeknél pedig ahol szennyvíz keletkezett, ott a szennyvíz szakszerű kezelését írtuk elő. A hatóság észrevétele csak a Katalin-hegy és a Madár-szirt esetében írta elő a szennyvíz földbe szikkasztásának a tiltását, így a fejlesztési szövegünk túl is mutat a hatósági előírásokon.

Jelezzük, hogy az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet egyértelműen szabályozza a lakáshoz szükséges közműveket, tehát a lakások építéséhez biztosítani kell a közműpótlás lehetőségét.

2. észrevétel

Tájékoztatjuk, hogy a település nyílt karsztos területei a **219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet 2. mellékletének 1. b) pontja** értelmében a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területnek minősülnek. Ezeken a területeken (Katalin-hegy, Madár-szirt) a **Korm. rendelet 10. § (2) a) ad)** értelmében tilos a **Korm. rendelet 1. számú melléklet** szerinti szennyező anyagnak, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlásuk esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyagnak a felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetése is (azaz pl. parkolók elfolyó csapadékvizeinek szikkasztása nem engedélyezhető).

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken (definíciójukat lásd a Korm. rendelet 2. mellékletének 2. pontjában) a csapadékvíz-szikkasztás szabályai az alábbiak. A csapadékvíz elvezetésénél a befogadótól függetlenül olajfogó betervezése szükséges, mely a víz szénhidrogén-tartalmát csak egy adott koncentrációig tudja lecsökkenteni. Ezért amennyiben ezen, szennyezőanyagot tartalmazó csapadékvizek szikkasztását terveznék, úgy felhívjuk a figyelmet, hogy a **Korm. rendelet 13. § (1) bekezdés b) és c) pontja** értelmében szennyező anyagnak a földtani közegbe történő közvetlen bevezetése, illetve a felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetése, beleértve az időszakos vízfolyásokba történő bevezetést is, engedélyköteles tevékenység. Az (5) bekezdés alapján az engedélyköteles tevékenység folytatójának az (1) bekezdésben szereplő engedély megszerzése céljából elővizsgálatot kell végeznie, melynek keretében vízfolyásba történő bevezetés esetén vizsgálni kell a vízfolyás időszakosságát is. Az elővizsgálati dokumentációt a vízjogi létesítési engedélyes tervhez mellékelni kell, és tartalmaznia kell a felszín alatti víz és a földtani közeg alapállapot-vizsgálatát. A vízjogi létesítési engedély megszerzéséhez szükséges Igazgatóságunk vagyongazdálkodási hozzájárulása is!

VÁLASZ

Köszönjük a tájékoztatást. A HÉSZ tervezet 10. § rendelkezik a csapadékvíz elvezetés szabályairól. A hatóság csapadékvíz kezelésével kapcsolatos megállapításokat a tényleges kivitelezési feladatok során kell majd figyelembe venni. (csapadékvíz-elvezetési terv engedélyeztetése) Településrendezési tervezés szintjén az elvezethetőséget kell csak vizsgálni. A Fűzes-patak mellé tervezett kerékpárút tényleges tervezésekor kell majd a hatóságtól a vagyongazdálkodási hozzájárulást megkérni.

Javítást igénylő észrevétel nem szerepelt a hatóság véleményében, valószínűleg ezért sem éltek kifogással a tervvel szemben, csak tájékoztattak a jövőbeli feladatokat illetően.

3. PMKH Érdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

1. észrevétel

Elsőként is meg kell említsük, hogy az egyes munkarészek közötti összhang hiánya nehézkessé teszi a változtatási szándékok áttekintését. Ezen belül is feltűnő, hogy míg a megalapozó munkarészek 83 ilyen tételt tartalmaznak, addig az alátámasztó munkarészekben már csak 28-at találunk, hozzátéve, hogy ebből fakadóan az egyes tételek számozása is eltérő.

VÁLASZ

A megalapozó munkarészek 5. fejezete tartalmazza a városrendezési programjavaslatot és szabályozási koncepciót, melynek során a beérkezett összes kérelem feldolgozásra került, függetlenül attól, hogy

szabályozási tervet és szerkezeti tervet érint-e. Ebben a listában az összes szabályozási tervi módosítási igény is benne van, melyeket az alátámasztó munkarész településszerkezeti tervi változások nem tartalmaznak, mert azok nem jelennek meg a szerkezeti tervlapon. Ebből adódik az eltérés.

2. észrevétel

A településrendezési eszközök módosításának előkészítő szakaszában jeleztük, hogy a tervezett beavatkozásoknak a védett örökségi elemekre gyakorolt hatásának vizsgálatára leginkább alkalmas eszközként, szükségesnek tartjuk az Örökségvédelmi Hatástanulmány aktualizálását. Sajnálatos módon ez nem történt meg, mindössze az *Alátámasztó javaslat – 6. Örökségvédelem* fejezete az, ami rendkívül szűkszavúan nyilatkozik ebben a kérdéskörben. Ami ezen belül a műemléki vonatkozásokat illeti, alapvetően téves ezen fejezet megállapítása, hiszen a változtatási szándékok közül kettő is közvetlenül műemléki érintettségű. Ezek között a 6. számú a Római katolikus templom és a Sándor-Metternich-kastély műemléki környezetét érinti. Itt fontos lenne tisztázni, hogy a változtatásnak mi a célja, hogy mik az ettől várt hatások, és mik a műemlékekre gyakorolt hatásuk. A 7. számú tétel a műemléki védettségű templomrom területe, amely egyúttal régészeti védelem alatt is áll. A változtatás során a templomrom környezete önálló, különleges övezetbe kerül át. Ennek elsődleges céljaként a templomrom rekonstrukciója kerül megnevezésre, amely műemlékvédelmi szempontból alapvető kérdéseket vet fel. Ennek megfelelően az önálló övezet kialakítását elfogadjuk, ugyanakkor annak célját a településrendezési eszközök módosításának elfogadása előtt tisztázni javasolt.

VÁLASZ

A műemléki környezetet érintő 6. sz. módosítás, mely a településszerkezeti tervben kertvárosias lakóterület átsorolása településszépítő területbe a megalapozó munkarész programjavaslatában is szerepel 16. sorszámú módosításként. Itt le van írva, hogy a Levente utca, mint zsákutca tervezett kikötése meglévő csomópontokhoz kapcsolódik. És az érintett 474, 475, 479 hrsz.-ú hátsó telekrészek Vt övezetbe kerülnének átsorolásra, melyek most két övezetbe tartoznak. Ennek az átsorolásnak így igazából csak korrekciós jelentősége van, mivel telekhatáron belül egységesen Vt övezetbe kerül a 3 telek, és nem lesz hatással a műemléki környezetre. A Levente utcának a Szabadság utcára való kivezetését nem kötelezővé téve, javaslatként, magánút kialakításaként szerepel a Szabályozási tervben.

A 7. sz. módosítás is szerepel a programjavaslatban 69. sorszámmal. Itt le van írva, hogy a feltárt templomrom és környezetének különleges övezetbe sorolása a rekonstrukció lehetőségeinek megteremtése érdekében történik, mely lehetőséget ad a középkori templom bemutatására, amely Biatorbágy egyik legjelentősebb látnivalója, attrakciója lehet. A HÉSZ nem kívánja eldönteni a rekonstrukció módját, szakmai részleteit. Azt majd a rekonstrukció tervezésénél kell egyeztetni az érintettekkel.

3. észrevétel

A változtatási szándékok közül több is érint régészeti védettségű területet, ahogy azt az alátámasztó javaslat fenti fejezete is említi. Ugyanakkor a változtatások hatásvizsgálatát elengedhetetlennek tartjuk, hiszen ezen keresztül fogalmazódhatnak meg olyan felvetések, amelyek a régészeti örökség védelmével kapcsolatos konkrét, helyi feladatokat határoznak meg. Ezen belül különösen az érintett tulajdonosok kellő mélységű tájékoztatását tartjuk fontosnak arra vonatkozóan, hogy a régészeti védettségből fakadóan milyen kötelezettségeknek kell eleget tenniük.

Mindezeknek megfelelően javasoljuk, hogy a régészeti és a műemléki értékekre gyakorolt hatásra vonatkozóan pótlólag készüljön el az előkészítő tanulmány kiegészítése, akár az Örökségvédelmi Hatástanulmány aktualizálásán keresztül.

VÁLASZ

Az alátámasztó munkarészben bemutattuk, hogy a szerkezeti tervi módosítással részben, kis mértékben érintett régészeti lelőhelyeken elsősorban beépítésre nem szánt területeken és már beépítésre szánt

területeken belüli változások történnek. Egyetlen új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 17. sz. módosításnál önkormányzati tulajdonú területen, ahol az 1900 m² nagyságú zöldterület kerül kertvárosias lakóterületbe és 95 m² nagyságban érinti a lelőhelyet, mely egyébként is nagyrészt már beépített kertvárosias lakóterületen található. A módosítás véleményünk szerint annyira kis területen érinti a lelőhelyet, hogy emiatt nem tartottuk szükségesnek a hatástanulmány készítését. Továbbá mivel ez önkormányzati terület, a kötelezettségével tisztában van. A 2 évvel ezelőtt készült hatástanulmány tartalmazza mindazt az információt és lelőhelyet, melyek az érintett tulajdonosokat kellő mértékben tájékoztatják, azt kiegészíteni tovább nem tudjuk.

4. PMKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály, Földügyi és Földmérési Osztály

1. észrevétel

26-os számmal jelölt, erdő övezetbe sorolni kívánt a 04/12 és 04/25 hrsz-ú, megközelítően 6 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Tekintettel arra, hogy az erdő telepítéssel a termőföld nem veszíti el a jellegét, az átsorolás ellen nem emelek kifogást, azonban megjegyezni kívánom, hogy erdő telepítésére az átlagosnál gyengébb minőségű termőföld kijelölése termőföldvédelmi szempontból támogathatóbb. A 012/43-44 hrsz-ú terület az ingatlan-nyilvántartás szerint nem létező helyrajzi számok, így övezeti átsorolásukkal kapcsolatban véleményt adni nem áll módomban.

VÁLASZ

A 26-os számmal jelölt módosítás táblázatában az érintett helyrajzszámok elírásra kerültek, a 012/43-44 hrsz. helyett a 012/13-14 hrsz. a helyes, javítjuk. A 012/12-14 hrsz-ú terület is hasonlóan a szomszédos 04/12 és 04/25 hrsz-ú termőföldhöz, az átlagosnál jobb minőségű, 1-es minőségi osztályú.

2. észrevétel

28-as számmal jelölt, különleges szállásférőhely övezetbe sorolni kívánt a 0171/3 hrsz-ú, megközelítően 4,25 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület 0,26 ha nagyságú részterülete. Tekintettel arra, hogy az övezeti átsorolással a 0171/4 hrsz-ú területen azonos övezetben szereplő terület bővítésére kívánnak lehetőséget biztosítani, az ellen kifogást nem emelek, azonban elengedhetetlennek látom felhívni a figyelmet a Tftv. 11. § (2) és (3) bekezdésében foglaltakra.

VÁLASZ

A 28-as számú módosítás a sósokúti út menti Alsómajor területén a hatályos tervben kijelölt övezethatárnak megfelelő területcsere, mely a 0171/4 hrsz-ú területen új beépítésre szánt területet jelent. Ennek az oka, hogy a 0171/3 hrsz-ú termőföldterületet üzemtervezett erdő érinti a már kijelölt különleges szállásférőhely területen, és ez a telekrész védelmi rendeltetésű erdőterület besorolást kap.

5. PMKH Erdi Járási Hivatal, Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály

A tervben feltüntetik az erdőket több térképen, de az némelyiken eltér a valós állapottól, az Országos Erdőállomány Adattár térképi állományától. Jellemző eltérés a Biatorbágy 44, 116 és 157 erdőtagok esetében az erdő nem feltüntetése helyenként. Kérem, hogy az erdőket lehetőség szerint mindenütt erdő övezeti besorolásban is jelenítsék meg. Mivel az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 78. § (1) bekezdése szerint erdőterületet igénybe venni csak különösen indokolt esetben lehet, és általában csak közérdekből, ezért erdőt érintő igénybevételeket ne, vagy csak közérdekből és valóban kivételesen indokolt esetben tervezzenek. Az egyéb területekkel kapcsolatos terveiket is úgy alakítsák ki, hogy a folytatásra is gondoljanak; az Evt. hatálya alá tartozó részek más célú hasznosítására igény közvetetten se jelentkezzen, azért se, mert a beépítkezések az erdő határáig megvalósultak már és a folytatás csak így lenne megoldható. Az erdőterületek erdőként történő megmaradásához az erdészeti hatóság ragaszkodik.

VÁLASZ

Biatorbágy közigazgatási területén a 44 jelű erdőrészlet az erdőterkep.nebih.gov.hu oldal alapján nem található. A 157-es erdőtagban, a 157/O erdőrészlettel kiegészítve az erdő területfelhasználás korrigálásra kerül.

A 116F erdőrészletet a hatályos terv zöldterületbe sorolta. **Javasoljuk az észrevételnek megfelelően az erdőrészlet védelmi rendeltetésű erdőterületbe sorolását**, összhangban a 2018-ban elfogadott Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervével, mely az érintett területet erdőgazdálkodási térségként ábrázolja.

6. Pest Megyei Főépítész

1. Térszerkezeti terveknek való megfelelés igazolása című fejezetben nem a 2015-ben történt összhangigazolással és a 2016-ban történt területcserével változott BATrT térségi szerkezeti tervlap látható, valamint nem az új területi mérlegnek való megfeleltetés történik, ezért mind a tervrészlet, mind a térségi mérleget biztosító adatok javítandók.

Megjegyzem még a táblázat vonatkozásában, hogy a védelmi rendeltetésű erdőterületek pozitív nagyságának változására két érték szerepel a táblázatban (17,87, illetve 17,51 ha), amelyek közül az egyik bizonyára elírás.

Az új beépítésre szánt területek leírása folyamatban lévőknek tekinti a 2016-ban lefolytatott területrendezési hatósági eljárást. (számozott 24. oldal)

2. Az OTrT felülírta a BATrT vízgazdálkodási térségre vonatkozó előírásait (31/B. § cb) pontja): 85 %-ban kell a TSZT-ben vízgazdálkodási területet kijelölni a térségen belül. Ennek megfelelően szükséges javítani a megfelelést. A vízgazdálkodási térségre vonatkozóan is be kell mutatni, melyik térség kárára (mezőgazdasági vagy erdőgazdálkodási), esetleg települési térségen belül történt a plusz kijelölés.

3. A FÖMI VinGis adatszolgáltatás alapján (http://fish.fomi.hu/letoltes/nyilvanos/vingis/08_Etyek_OEM_Oldal_01_2017.jpg) – Biatorbágy az Etyeki borvidék borvidéki települése, és jelentős I-II. szőlőkataszteri területekkel is érintett, amely földrészletek használatát korlátozza a

szőlőtermesztésről és a borgazdálkodásról szóló 2004. évi XVIII. törvény (Bortörvény) is. Ez alapján javítandó a vonatkozó OTrT-nek való megfeleltetés.

4. A „Térségi övezeteknek való megfelelés igazolása” című fejezet is javítandó az OTrT 12/A. § (4) bekezdése szerint: „A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb $\pm 5\%$ -kal változhat.” Ennek értelmében a BATrT és az OTrT összhangba hozataláig az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása alapján lehatárolt övezetek esetében a $\pm 5\%$ eltérés nem érvényesíthető. Segítségül:
 - a) A 2016. évi FÖMI adatszolgáltatása alapján a település nem érintett a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetével, a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével igen. (Az adatszolgáltatást kell figyelembe venni.)
 - b) A település érintett az erdőtelepítésre javasolt övezetekkel is. Ez az övezet szintén eltér a BATrT-ben lévő, OTrT által megszüntetett erdőtelepítésre alkalmas terület övezetétől.

5. Szükséges még javítani A jelen tervezés során az egyes térségi területfelhasználási kategóriák „igénybe vétele”, valamint a további tervezések során „igénybe vehető mértékek” című táblázatot is a PED/ÁF/193-15/2015 sz. és a PE/AF/29-2/2016 sz. határozat alapján:

- a) A területcsere a városias települési térség kiterjedése bővítésének és a mezőgazdasági térség javára történő egyidejű csökkentésének térbeli meghatározásával történik, azaz „a területcsere során a városias települési térség és a hagyományosan vidéki települési térség területének nagysága a település közigazgatási területén nem változik” (76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 3. § (4) d)-dc) pontok).
- b) Beépítésre szánt terület kivételes kijelölése a közigazgatási határától számított 200 m-nél közelebbi területen – ha az nem települési (városias) térségben történik – új beépítésre szánt terület kijelölésének számít, azaz alkalmazni kell rá a BATrT 7. § (2) bekezdés előírásait, mely szerint a települési térség növekménye nem haladhatja meg a területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. Az új beépítésre szánt terület kijelölése azonban nem módosítja a városias települési térség megállapított mértékét, csupán az igénybe vehető növekményből használja fel a település az adott területnagyságot.

6. A mezőgazdasági, az erdőgazdálkodási és a vízgazdálkodási térség vonatkozásában nem került bemutatásra a TSZT és a BATrT PED/ÁF/193-15/2015 sz. határozattal módosított térségi szerkezeti terv eltérésének mértéke. Ezeket szükséges pótolni.

VÁLASZ

Tekintettel arra, hogy 2019. március 15-től új Agglomerációs törvény van hatályban, javasoljuk az annak való megfeleltetést. Ez a hatályos és hatályba lépő jogszabályok között jogi koherenciát teremt és megkönnyíti a későbbi módosítási eljárásoknál is a számításokat és az összhang bemutatását.

7. Törökbálint Város Polgármestere

A Gksz-to4 övezetben a megengedhető legnagyobb beépítettség mértékének 30%-ról 40%-ra történő, jelentős mértékű növelését nem tartjuk támogatható törekvésnek, mivel a Törökbálinti -tó nem képes többlet csapadékvizek befogadására. A klímaváltozás következtében egyre gyakrabban előforduló hatalmas esőzések esetén az előírt záportározók csak késleltető funkciót tudnak betölteni, a többlet víz megemeli a tó és a Hosszúréti-patak vízszintjét, áradással veszélyeztetve a törökbálinti lakóterületeket.

VÁLASZ

A törökbálinti önkormányzat véleménye a Tópark intenzívebb beépítésével kapcsolatban látszólag nem indokolt, mert a záportározókból elméletileg lehetne eleget előírni és beépíteni az adott telken, így az nem igazán gond. A HÉSZ előírhatja, hogy a tóba nem szabad csapadékvizet vezetni, és a probléma megoldva. A HÉSZ tervezet tartalmazza ilyen esetben a szabályozást: 10. § több előírása is:

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

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

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

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

Tekintettel arra, hogy érvényes településrendezési szerződést kötött az Önkormányzat a terület tulajdonosával és fejlesztőjével, a beépítési paraméterek módosítása új önkormányzati döntést igényel.

8. Fővárosi Vízművek Zrt. Mérnökszolgálati Osztály

Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy az egyes területfejlesztési fázisokhoz külön megkeresésre minden esetben meghatározzuk a közmű igényekhez tartozó ivóvíz hálózati és szennyvízhálózati teendőket. Amennyiben a tervezett fejlesztések vízigényei (kiemelten az oltóvíz igények) és a szennyvízhozamai a víziközművek fejlesztését igénylik, a nyilatkozatunkat megadjuk, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően. Nyilatkozatunkhoz szükséges a meglévő és a tervezett állapotot ábrázoló helyszínrajzok (ingatlan határok, közterületek feltüntetésével) továbbá a tervezett létesítmények használati- (m^3/nap) és oltóvíz igényeinek ($l/perc$), valamint szennyvízhozamainak rendelkezésre bocsátása.

Előzetesen felhívjuk szíves figyelmüket, hogy az esetleges létesítendő víziközmű törzsvezetékek számára az MSZ 7487/2-80 szabvány szerinti, közterületen történő elhelyezési- és üzemelési feltételek biztosítása szükséges, továbbá kérjük a tervezett beépítéseknél a víz-nyomóvezetésektől és szennyvízvezetésektől e szabványban előírt védőtávolságok betartását.

Előzetesen jelezni kívánjuk, hogy Biatorbágy, Öreg-hegy - József-hegy - Katalin-hegy területének vízellátásához komplett víztermelési/vízellátási rendszer (gépház, medence) bővítésre/fejlesztésre van szükség.

VÁLASZ

A Fővárosi Vízművek a véleményében megerősíti a közműfejlesztési fejezetben is rögzített tényt, hogy a jelenleg legfeljebb villamos energia ellátással rendelkező Katalin-hegy, Öreg-hegy és József-hegy területének víziközművel történő ellátása bár műszakilag megoldható, de minden ágra kiterjedő víziközmű-infrastruktúrafejlesztést igényelne. Ezzel a költségvonzattal számolni kell a területek beépítési intenzitásának növelésekor.

Az egyes fejlesztési területek ivóvíz- és tűzvíz-ellátásához, valamint szennyvízelvezetéséhez szükséges hálózati kapacitások fejlesztési igényeit a továbbtervezés során kell pontosítani.

9. TIGÁZ DSO-Földgáz

Utcaszélesítés esetén, ha annak következtében a gáz leágazó vezetékek csomópontjait az utcafronti telekhatárok módosítása miatt beljebb kell helyezni, illetve ha útkorrekció miatt a gázelosztó vezetéket ki kell váltani, vagy nyomvonalukat módosítani kell, az azzal kapcsolatos építési költségek az Önkormányzatot terhelik.

Közterületet magáningatlanra történő átminősítésként következtében magáningatlanra kerülő gázelosztó vezeték kiváltási, építési költségei szintén az Önkormányzatot terhelik.

Ha a gázelosztó vezeték védőövezetén belül bármilyen építmény kerül utólag elhelyezésre és emiatt kell a gázelosztó vezeték nyomvonalát megváltoztatni, vagy a gázelosztó vezetéket védelembe helyezni, annak költségei az építményt építtetőt terhelik.

A gázelosztó hálózat bővítésével kapcsolatos konkrét igények esetén kérjük, hogy Társaságunk fejlesztési csoportját (2100 Gödöllő, Kenyérgyár u. 2. , levelezési cím: 2101 Gödöllő, Pf.: 443) szíveskedjenek keresni!

VÁLASZ

A TIGÁZ válaszában említett esetleges közműkiváltások költségvonzata magától értetődően azt terheli, akinek az érdekében történt.

I.	ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK	KIFOGÁST NEM EMEL	ÉSZREVÉTEL ÉS VÁLASZ	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS DOKUMENTÁCIÓ JAVÍTÁSRA KIEGÉSZÍTÉSRE KERÜL
1	PMKH Állami Főépítész	Határidő eltelt		
2	Pest Megyei Kormányhivatal, Érdi Járási Hivatal, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály(környezetvédelem, természetvédelem, tájvédelem)	X	NEM	
3	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (tűzvédelem, polgári védelem)	X	NEM	
4	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (közegészségügy)	X	Természetes gyógytényező nincs, véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	
5	PMKH Érdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (kulturális örökségvédelem)		IGEN	IGEN
6	PMKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály	X	NEM	
7	PMKH Érdi Járási Hivatal, Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály (erdőrendezés, erdővédelem)		IGEN	
8	Biatorbágy Város jegyzője	X		

1. PMKH Érdi Járási Hivatal, Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály (erdőrendezés, erdővédelem)

1. észrevétel

A jelenleg rendelkezésünkre álló adatokból nem állapítható meg olyan, amely a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletében említett akkora nagyságú erdő esetleges igénybevétele (30 és 50 ha) érintene, amelyik felett kötelező a hatásvizsgálati eljárást lefolytatni ezért azt nem tartom szükségesnek, így a jelen megkeresés tárgyát képező környezeti értékelés ellen kifogást nem emelek.

Ellenben felhívom a figyelmet a terv többi részét érintően az alábbiakra:

A tervben feltüntetik az erdőket több térképen, de az némelyiken eltér a valós állapottól, az Országos Erdőállomány Adattár térképi állományától. Jellemző eltérés a Biatorbágy 70 és 47 erdőtagok esetében az erdő nem feltüntetése helyenként művésztelep és volt rakétabázis helyén, környékén. Kérem, hogy az erdőket lehetőség szerint mindenütt erdő övezeti besorolásban is jelenítsék meg. Mivel az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 78. § (1) bekezdése szerint erdőterületet igénybe venni csak különösen indokolt esetben lehet, és általában csak közérdekből, ezért erdőt érintő igénybevételeket ne, vagy csak közérdekből és valóban kivételesen indokolt esetben tervezzenek. Az egyéb területekkel kapcsolatos terveiket is úgy alakítsák ki, hogy a folytatásra is gondoljanak; az Evt. hatálya alá tartozó részek más célú hasznosítására igény közvetetten se jelentkezzen, azért se, mert a beépítkezések az erdő határáig megvalósultak már és a folytatás csak így lenne megoldható. Az erdőterületek erdőként történő megmaradásához az erdészeti hatóság ragaszkodik ezen esetekben is.

VÁLASZ

A környezeti értékelésre adott véleményében más erdőrészeket említ, melyek nem erdőként vannak feltüntetve a tervben. Az itt említett 70 és 47 erdőtagok közül a 47A erdőtag eddig kimaradó része a javaslatuknak megfelelően erdőterületbe kerül a különleges egyéb erdőterület (47/CE) helyett. A 70 erdőtaga hatályos tervben is beépítésre szánt hétvégi házas üdülőterületbe sorolt, övezeten belül megtartandó erdőterületként. Akülönleges Művésztelep hatályos terv szerint is beépítésre szánt területén belüli erdő alrészletek erdőterületbe sorolását nem javasoljuk, mivel a szabályozási tervben ezek a területek továbbra sem építhetők be, mint megtartandó fás terület védelmük biztosított a hatályos településrendezési tervekkel megegyezően (az alrészletek alapján a szabályozási elem pontosításra került).

2. észrevétel

A térképi rész tervezi nagysebességű vasútvonal kialakítását, ami Biatorbágyon valószínűsíthetően jelentős területen erdő más célú hasznosítását jelentené és összességében az erdők jelentős igénybevétele lenne csak megvalósíthatók. A felszínen nagyterületű erdőt érintő beruházásokkal az erdészeti hatóság nem ért egyet, amit más fórumokon, így a többi község rendezési terveinek véleményezésénél is hangoztatok. Ilyen beruházás engedélyezésére csak más magasabb jogszabály előírása alapján kerülhet sor.

VÁLASZ

Az Országos Területrendezési Terv, mint törvény, tartalmazza a nagysebességű vasútvonal nyomvonalát, melyet kötelező a települési tervekben is ábrázolni. Vagyis más jogszabály előírás alapján került a tervbe.

2. PMKH Érdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

1. észrevétel

a *Környezeti értékelés* (készítette: Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft., készült: 2019. április havában) hiányos, kérjük az alábbiak szerinti kiegészítését:

A környezeti értékelésnek a 2/2005. (I. 11.) Korm. rend. 4. számú mellékletének 3.6.1.1. pontjában előírtaknak megfelelően ki kell terjednie a környezeti elemeken belül a műemléki és régészeti örökségre. Fenti Környezeti értékelés, amely a város honlapjáról, a megkereső levelükben hivatkozott elérési út helyett, a http://biatorbagy.hu/system/files/biatorbagy_tre_kornyezeti_vizsgalat_ertekeles_04_09.pdf címen tölthető le, azonban nem tartalmaz semmilyen információt a műemléki és régészeti örökséggel kapcsolatban. Ugyanakkor megállapítottam, hogy a Véleményezési szakasz, Alátámasztó munkarészek dokumentum (készítette: Város-TeamPannon Kft, készült: 2019. márciusában) tartalmaz egy örökségvédelmi fejezetet. Az örökségvédelmi fejezet adatai helyesek, ezért azt kérjük, hogy ezeket integrálják a Környezeti értékelésbe és egészítsék ki a jogszabályi kötelezettségnek megfelelően.

Tájékoztatom, hogy a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 84. § (4) bekezdése szerint: A településrendezési eszköz kidolgozása során további beépítés céljára szolgáló beépítésre szánt területnek kijelölt területen az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészét régészeti terepbejárás alkalmazásával kell elkészíteni, amennyiben a terület alkalmas terepbejárással történő kutatásra. A 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 84. § (2) b) pontja szerint a helyi építési szabályzat kidolgozása során a gyűjtőterületén érintett régészeti gyűjtőkörrel rendelkező múzeum, amely az újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület terepbejárását térítésmentesen, 60 feltárással alkalmas nap alatt végzi el.

A kiegészített környezeti értékelést – ügyszámunkra hivatkozással – kérjük véleményezésre újból megküldeni.

VÁLASZ

A javaslatnak megfelelően kiegészítésre kerül a dokumentáció.