

## K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2015. december 3-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
220/2015. (XII. 3.) határozata**

**Biatorbágy Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Tervének módosítása a  
Tópark - Irodapark vonatkozásában -  
Biatorbágy helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 7/2002 (10.01.)  
Ör. sz. rendeletének módosításáról**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló módosítással kapcsolatos kérdésekről szóló előterjesztést és;

1. megállapítja, hogy Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeivel kapcsolatos módosítási szándékokat a Tópark - Irodapark közlekedési területeinek vonatkozásában megismerte;
2. a beérkezett vélemények alapján a „Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása a Tópark–Irodapark vonatkozásában záró véleményezési tervdokumentáció” figyelembe vételével az alábbi döntést hozza:
  - A képviselő-testület megállapítja, hogy a Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselőtestületének a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök készítésével, módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 51/2013. (03. 27.) számú önkormányzati határozat (a továbbiakban: Ph.) előírásai, továbbá a partnerségi felhívás alapján 2015. november 11. napján a véleményezési határidő lejárt, partnerségi vélemény nem érkezett, továbbá a partnerségi egyeztetést lezárja.
  - A képviselő-testület megállapítja, hogy az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41.§ paragrafusának megfelelően egyszerűsített eljárásban folytatott eljárás véleményezési szakaszában beérkezett véleményeket és államigazgatási véleményt megismerte, azokkal egyet ért.
  - A képviselő-testület megállapítja, hogy a beérkező véleményekkel kapcsolatban egyet nem értő véleménye nincs, ezért egyeztető tárgyalás összehívása nem szükséges.
  - A képviselő-testület megállapítja, hogy a véleményezési szakasz lezárul jelen döntés dokumentálásával és közzétételével.

Felkéri a Képviselő-testület a Polgármestert:

- a jelen döntésekkel kapcsolatos feladatok ellátására; továbbá

Felkéri a Képviselő-testület a jegyzőt és a főépítészt:

- a kapcsolódó szakmai feladatok előkészítésére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**Végrehajtásért felelős:** főépítész

Tarjáni István s.k.  
polgármester

dr. Kovács András s.k.  
jegyző

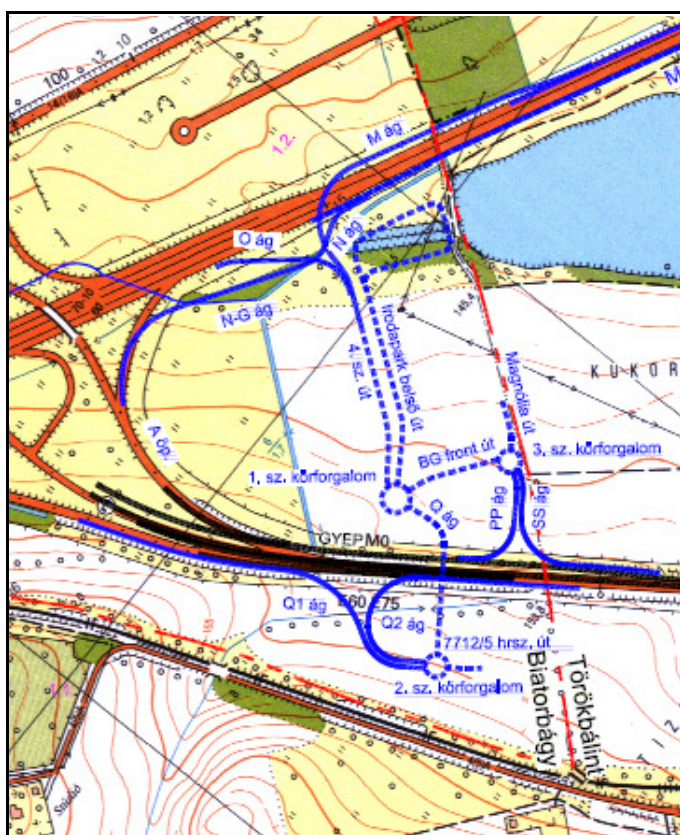
a kiadmány hiteléül:

Pénzesné Szép Anna  
jegyzőkönyvvezető

# BIATORBÁGY VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA A TÓPARK –IRODAPARK VONATKOZÁSÁBAN

## ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A 314/2012. (XI.8.) Kr. 41.§ szerinti Egyszerűsített véleményezési eljáráshoz



Budapest, 2015. november

**BIATORBÁGY VÁROS**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS**  
**SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**  
**A TÓPARK –IRODAPARK VONATKOZÁSÁBAN**

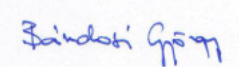


**ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**

*A 314/2012. (XI.8.) Kr. 41.§ szerinti Egyszerűsített véleményezési eljáráshoz*

**Generál tervező:** Város és Ház Bt.  
1149 Budapest, Várna utca 12-14.  
Telefon/fax: 06-1-340-2382  
email: varoseshaz@varoseshaz.hu  
www.varoseshaz.hu  
Ügyvezető: Bárdosi György

**Vezető településrendező tervező:**  
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073



Városrendezés :	Bárdosi Andrea Bárdosi György	Város és Ház Bt. Város és Ház Bt.	
Közlekedés:	Tóth Attila TKÖ 01-10559	TP-Terv Mérnöki Iroda Kft	
Közművek:	Bíró Attila	Infraplan Kft	
Munkatárs:	Szabó Csaba Balha Gabriella	Város és Ház Bt Város és Ház Bt	
Megbízó:	Biatorbágy Város Önkormányzata Tarjáni István polgármester		

Budapest, 2015. november

## TARTALOMJEGYZÉK

### I. BEVEZETÉS

### II. ELŐKÉSZÍTÉS, VIZSGÁLATOK

- 2.1 Tervi előzmények vizsgálata, értékelése, hatályos tervek
  - 2.1.1 Biatorbágy Településszerkezeti Terve
  - 2.1.2 Biatorbágy Szabályozási Terve
  - 2.1.3. Szomszédos területek településrendezési tervei
  - 2.1.4. Területrendezési tervek
- 2.2. Fejlesztési igények, változtatási szándékok
- 2.3. Településrendezési vizsgálatok

### III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása  
Szabályozási terv módosítása  
Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) kiegészítés (rendelettervezet)

### IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 4.1. Településrendezési javaslat
  - 4.1.1. Településszerkezeti összefüggések
  - 4.1.2. A szabályozás módosításának indokolása
- 4.3. Tájrendezés
- 4.4. Környezetalakítás
- 4.5. Közlekedésfejlesztési vizsgálat és javaslat
- 4.6. Közművesítési és hírközlési javaslat
- 4.6. Örökségvédelem

### MELLÉKLET

Beérkezett államigazgatási vélemények összefoglaló táblázata  
Beérkezett államigazgatási vélemények

## I. BEVEZETÉS

Biatorbágy Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervi mellékletének módosításával Biatorbágy Város Önkormányzata bízta meg a Város és Ház Bt. Tervező csoportját, 2015 júniusában. A munka az Önkormányzat és az ÚTNET ÉPÍTŐ Kft között kötött Településrendezési Szerződés alapján készül, melynek értelmében a cég tulajdonában álló területekre a szabályozási tervet a már engedélyezett úttervek alapján szükséges módosítani.

Részlet a Településrendezési Szerződésből:

„A TP-Terv Mémöki Iroda Kft. által készített Tópark M0-M1 számú építési és engedélyezési tervdokumentáció a célból készült, hogy a Biatorbágy, M0 autópálya meglévő 0+115-2+840 km sz. közötti szakasz autópályává bővítése és az M0-M1 csomópont rendszerhez új közúti kapcsolatok kialakítása és kapcsolódó közlekedési építményeinek építési engedélytől való eltérésre Fejlesztő kapjon utépítési engedélyt. Fentieknek megfelelően Felek kölcsönös egyeztetésének következményeképpen elhatározták Biatorbágy Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervi mellékletének módosítását, mint településrendezési eszköz módosítását (továbbiakban Terv.)”

**A módosítás célja:** A Biatorbágy Tópark-Irodapark megközelítését szolgáló tervezett és engedéllyel már rendelkező úthálózatnak megfelelő szabályozási terv módosítás, kizárólag a szabályozási vonalak és építési helyek felülvizsgálatával. A Településszerkezeti terv nem módosul.

**A módosítás hatásai:** A tervezett és már engedélyezett útterveknek megfelelő lesz a szabályozási terv. Tekintettel arra, hogy a tervezett és engedélyezett úthálózati elemek úthatósági és környezetvédelmi hozzájárulással rendelkeznek, a Szabályozási terv módosítása kapcsán további befolyásoló tényező nem merül fel.

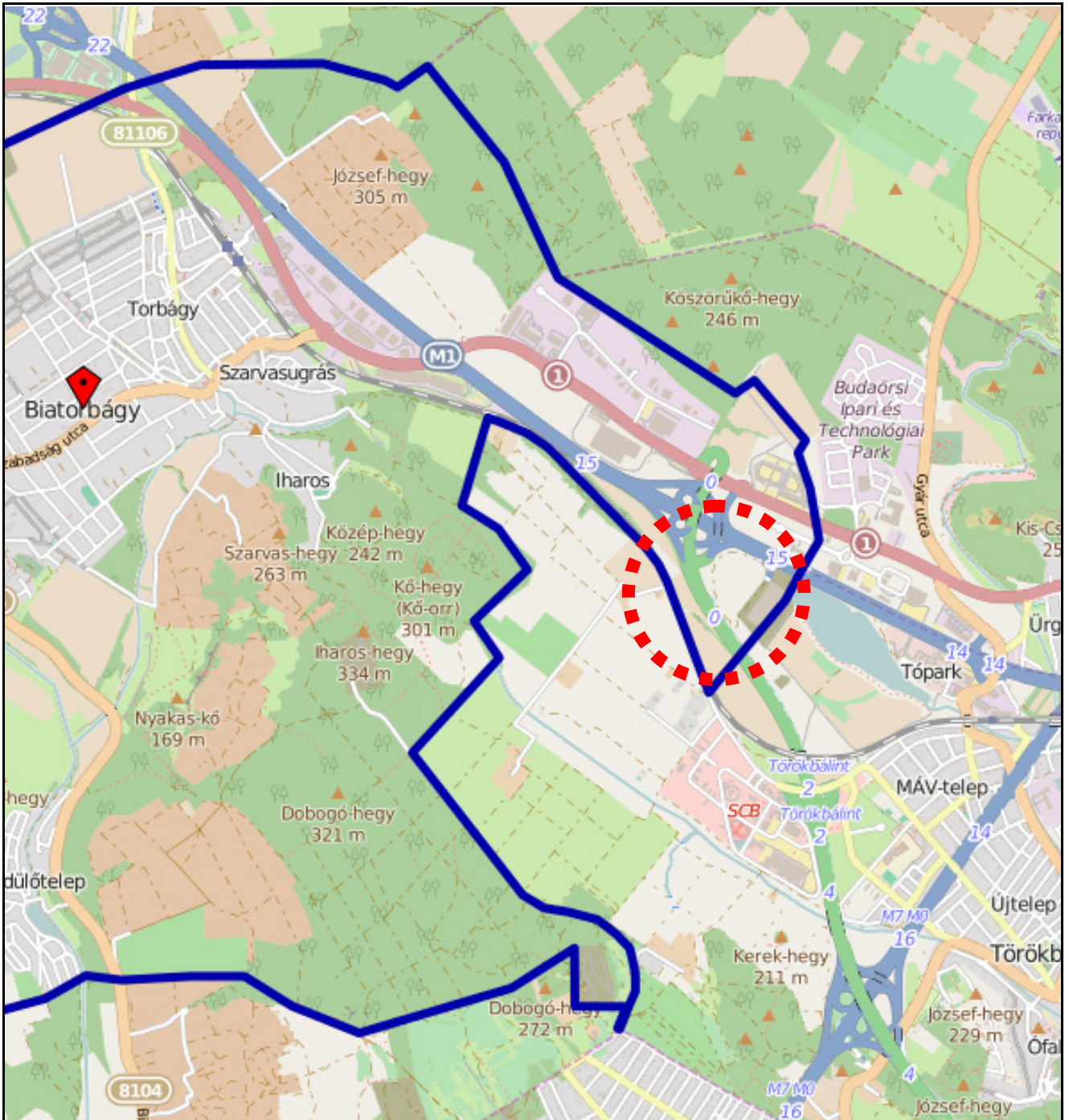
A Településrendezési szerződés megkötéséről Biatorbágy Város Képviselő-testülete 2015. április 30-i ülésén döntött a 87/2015. (IV.30.) sz. határozattal.

A módosítások a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet szerinti „Egyszerűsített eljárás” szabályai szerint került véleményezésre, majd a jóváhagyott terv a párhuzamosan folyó Biatorbágy Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során készülő Helyi Építési Szabályzatba illetve Szabályozási tervbe kerül beillesztésre.

**A módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet 45.§ (2) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készül.**

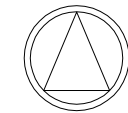
A munka a Megbízótól kapott 2015 júniusi földhivatali alaptérkép felhasználásával készül.

A véleményezési eljárás 2015 október-novemberében lezajlott. Kifogást emelő vélemény nem érkezett, így egyeztető tárgyalás összehívása nem volt indokolt. A beérkezett vélemények és az azokra adott válaszok a dokumentáció mellékletében találhatóak.





*A tervezési terület elhelyezkedése*

**A tervezési terület határai:** M1 autópálya – 079/4 hrsz-ú telek – 7717 hrsz-ú út – 7716/7 hrsz-ú út – 7716/6 hrsz-ú telek – 7715 hrsz-ú árok – közigazgatási határ. A lehatárolást lásd külön tervlapon.



**JELMAGYARÁZAT**

 tervezési terület határa

 <b>VÁROS ÉS HÁZ</b> ÉPÍTŐIPARI TERVEZŐ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT. 1146 BUDAPEST ABONYI UTCA 8. Tel/fax: 06-1-340-2382			
<b>BIATORBÁGY VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA</b>			
<b>TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP M= 1:6000</b>			
Ügyvezető: Bárdosi György	Vezető településrendező tervező: Bárdosi Andrea TT/1 01-4073	Munkatárs: Szabó Csaba	2015. augusztus



## II. ELŐKÉSZÍTÉS

### 2.1 TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA, ÉRTÉKELÉSE, HATÁLYOS TERVEK

#### 2.1.1 Biatorbágy Településszerkezeti Terve 2002

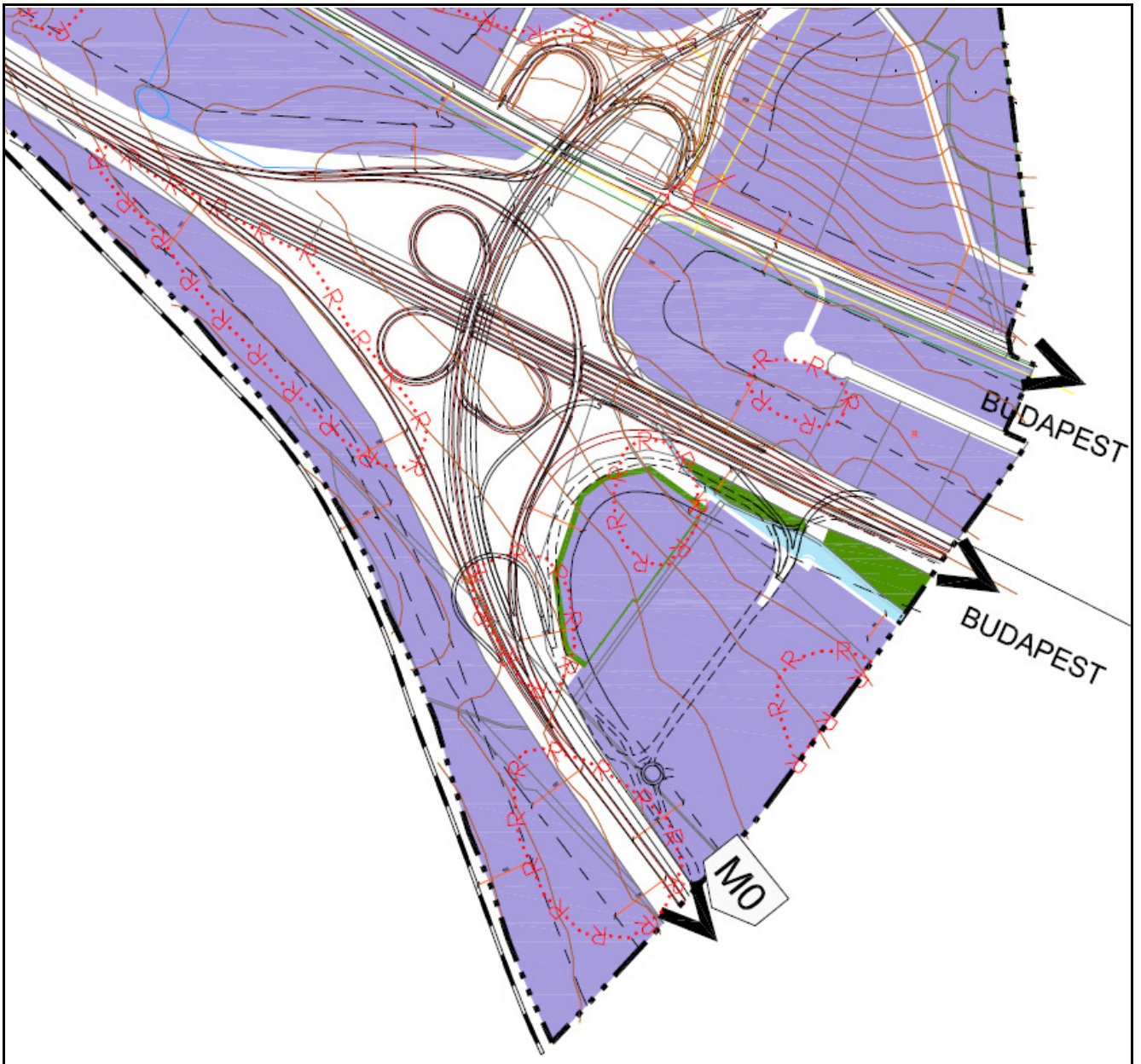
*Konstruma Mérnöki Iroda Kft – Planner-T kft – Tájéloterv Kft (Felelős tervezők: Zétényi Zsófia, Auer Jolán)*

A Településszerkezeti tervet Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 175/2002.(09. 05.) Öh. számú határozattal fogadta el. A tervet 2007-ben módosították ill. digitálisan átdolgozták, melyet a Képviselő-testület a 67/2006. (05.03.) határozattal fogadott el.

A hatályos Településszerkezeti terv az M1 és M0 autópálya, Törökbálint közigazgatási határ térségében egyöntetűen kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységeket határozott meg. Az autópályák által közrezárt területen az M1 autópálya mentén vizsgáldalkodási terület és erdőterületi sáv került kijelölésre.

A terv a területfelhasználásokon kívül feltünteti az akkori elképzeléseknek megfelelő belső úthálózatot.

A területen ill. a térségben több régészeti terület is található.



*Hatályos Településszerkezeti terv*

### 2.1.2. Biatorbágy Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata

Konstruma Mérnöki Iroda Kft – Planner-T kft – Tájéloterv Kft (Felelős tervezők: Zétényi Zsófia, Auer Jolán)

Biatorbágy Helyi Építési Szabályzatát ill. Szabályozási tervét a 7/2002. (10.01.) Ör. Sz. rendelettel fogadta el akkor még Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete (2007 július 1-től vált Biatorbágy várossá). A kül- és belterületre egységes szabályozási terv készült 1:4000 léptékben, mely A3 szelvényezésben (1-45) került dokumentálásra.

A tervezési területet a 25-26, 31-32 szelvények tartalmazzák. A hatályos szabályozási tervet az eredeti szelvényezésben szkennelve kaptuk meg a Megbízótól. A területre más szabályozási terv nem készült.

A tervezési területen belül az M1 és M0 autópályák és csomópontjait Köu övezetbe soroltak, a 100-100 m védőtávolságot feltüntetve a terv. A Köu övezetek közötti kereskedelmi-szolgáltató terület Gksz 7 jelű építési övezetként, az M0 autópályától nyugatra a közigazgatási határig Gksz9 építési övezetként került meghatározásra. Az M1 autópályamenti erdőterület Ev (védelmi erdő) övezetbe a mellette futó csatorna V jelű vízgazdálkodási terület övezetbe sorolt.



A tervezési terület beépítésre szánt területe (a teljes vonatkozó tervlapot ld. külön lapon)

A szabályozási terv a Gksz 7-es építési övezet területét 15 ill. 22 m széles úthálózattal tárja fel valószínűleg az akkori elképzelések szerint. A hatályos terv Alátámasztó munkarésze nem áll rendelkezésünkre, így ennek esetleges indoka nem ismert. Az építési helyeket a szabályozott utak mentén 10-10 m-re, az M1-M0 autópályák szabályozási tervén jelölt

tengelyétől 100-100 m-re határozta meg. Ez utóbbit tartalmazza a HÉSZ 11. § (8) bekezdés a) pontja is. (A vonatkozó előírásokat ld. alább). A szabályozási terv en nincs nyoma a szerkezeti terv en az M0 és M1 autópálya csomópontja mentén jelölt keskeny erdősávnak.

**A HÉSZ vonatkozó előírásai a tervezési területre vonatkozóan az alábbiak:**

**„11.§  
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület  
„Gksz”**

(1) Az övezetekben elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. Az övezetekben elhelyezhetők még, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a hasznáb és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási és egyéb irodaépületek, parkolóház, üzemanyagtöltő és sportlétesítmény is. Az övezetben kivételesen elhelyezhető még, az OTÉK 31.§ (2) bekezdésben előírtak figyelembe vételével egyéb közösségi szórakoztató épület is. Terepszint alatti építmények az övezetben, a településkép-védelem szempontját is figyelembe véve. Az övezetekben terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 30%-kal léphetik túl.

(2) A gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:<sup>1</sup>

Ovezeti jel	min.kialak. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. Arány (%)	min. zölkf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
Gksz-1	2000	20	30	30	SZ	7,5
Gksz-2	5000	50	30	30	SZ	12
Gksz-3	5000	50	30	30	SZ	9,0
Gksz-4	5000	60	30	30	SZ	15,0
Gksz-5	3000	50	30	30	SZ	9,0
Gksz-6	5000	60	30	30	SZ	15,0
<b>Gksz-7</b>	<b>10.000</b>	<b>50</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>13,5</b>
Gksz-8 <sup>2</sup>	10.000	50	35	30	SZ	15,0
<b>Gksz-9</b>	<b>20.000</b>	<b>80</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>15,0</b>
Gksz-10 <sup>3</sup>	650	10	40	30	SZ	7,5

SZ: szabadon álló beépítési mód, „

„(8) A Gksz-7 övezetben:

- a.) az M1 autópálya és M0 autót út csomópontjának jelölt ágainak tengelyétől az építési határvonallal legalább 100 m-t el kell maradni.
- b.) A terület az M1 autópálya felől a 078 hrsz. telken vezetett szervízútról közelíthető meg.
- c.) A területen belül, a csomóponti ág mentén, legalább 20 m-es zöldsáv telepítendő, esetleg két sávra bontva.
- d.) Szervízút tengelye a csomóponti ágakat legfeljebb 60 m-re közelítheti meg.
- e.) Az övezet telkeinek beépítésekor a 10-10 m-es elő- és oldalkertek minimális méreteit kell betartani, Az elő- és oldalkertekben legalább 3-3 m-es zöldsávot kell telepíteni. „

<sup>1</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. Sz. rendelet 11. §. (2)

<sup>2</sup> Módosította a 4/2009. (06. 26.) Ör. sz. rendelet 3. §

<sup>3</sup> Módosította az 1/2010. (02. 19.) Ör.sz. rendelet 3.§.

„(10) A Gksz-9 övezetben:

- a.) A beépített és a burkolt felületek együttes aránya nem lehet a telek 70 %-ánál több.
- b.) Az épületeket szabadonállóan, a szabályozási terven jelölt, az építési határvonalakkal határolt építési helyen belül kell elhelyezni.
- c.) Az M1 autópálya, az M0 autót és az 1 sz főút védőtávolságait a 25.§ előírásai szerint biztosítani kell.
- d.) Az M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-en, és az 1 sz főút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútközlekedési engedélyével lehetséges.
- e.) A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább átlag 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább átlag 10-10 m-es zóldsáv telepítendő.
- f.) A feltáró út felől legalább, a szabályozási terv szerinti, 5 m-es előkert biztosítandó.
- g.) A telkeknél az oldalkert mérete legalább a ténylegesen kialakított építménymagasság méretének a fele legyen.
- h.) 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.<sup>4</sup>
- i.) Az övezetekben épületek csak igényesen kialakított homlokzattal építhetők, 60 m-nél hosszabb homlokzat a funkcióhoz igazodó tagoltsággal alakítható ki.
- j.) Az övezetben kialakítandó épületek terepbeillesztésekor részüik kialakítása a (14) bekezdés j), k) pontok előírásai szerint történhet. „

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

- a.) Az egyes övezetekben az egyes telkek zöldfelületi borítottságának minimális mértékét a (2) bekezdés tartalmazza. A zöldfelületi arányba csak a legalább 50 m<sup>2</sup> nagyságú, összefüggő zöldfelület számítható be.
- b.) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb 1/3-át boríthatják.
- c.) Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét az oldalkertben, minimum 5 m szélességben, egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok menti növénytávolság többszintes (fasor alatta cserjesávval) növényzetből létesítendő.
- d.) A beültetési kötelezettségű területeken:
  - A Gksz-2 és a Gksz-3 övezetekben a szabályozási terven Ü3 jellel jelölt területeken 3 szintű növényzetből álló (együttesen gyep- cserje- és lombkoronaszint) zöldfelület telepítendő. Háromszintűnek tekintendő a növénytelepítés, ha a fák tőtávolsága legalább 10m, és 1db/1m<sup>2</sup> cserje kerül elültetésre.<sup>5</sup>
  - A Gksz-2 és a Gksz-3 övezetekben a szabályozási terven Ü2 jellel jelölt területeken 2 szintű növényzetből álló (együttesen gyep- és cserjeszint) zöldfelület telepítendő.
  - Beültetési kötelezettségű területek teljes területét a növényzettel kell betelepíteni, beültetési kötelezettségű területeken burkolt felületek nem alakíthatók ki.<sup>6</sup>
- e.) Gazdasági területen az egyes telkek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó terveket az engedélyezési terv részeként készülő kertépítészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök készíthet. Az engedélyezési terv részeként készülő kertépítészeti terveknek (M 1:200) legalább kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmazniuk.<sup>7</sup>
- f.) A gazdasági területeken a létesítmények használatbavételi engedélyének kiadása évében az előírt növénytelepítést meg kell valósítani.
- g.) A parkolók telken belül is fásítva alakíthatók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő. A 12 férőhelynél nagyobb parkolók merőleges és ferde beállású parkolóhelyeinek úttal párhuzamos túlsó oldalán legalább 1,5 m széles zöld sáv létesítendő. A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyep- és cserjeszintű való borítása.
- h.) A gazdasági terület kialakításra kerülő belső feltáró útjai mentén egységes (azonos korú és azonos fajból álló) kétoldali fasor telepítendő.
- i.) A telkek zöldfelülettel borított felületei között a gyephezagos burkolt felületeknek csak 50%-a vehető figyelembe.
- j.) A növényfajok megválasztásakor a honos fajok alkalmazása javasolt.
- k.) A 070/18 és a 071/7 hrsz. telkeken (Vendel Park 2.) a hátsókertekben a telekhatárok mentén az erdő felé legalább 30 m széles sávot kell beültetési kötelezettségű területként biztosítani. Az árok mentén, a hátsókertben kötelező védőfásítás telepítendő.<sup>8</sup>

<sup>4</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 11. §. (4)

<sup>5</sup> Módosította a 9/2008. (05.30.) Ör. sz. rendelet 2.§ (2)

<sup>6</sup> Módosította a 9/2008. (05.30.) Ör. sz. rendelet 2.§ (2)

<sup>7</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 11. §. (6)

<sup>8</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 11. §. (7)

l) A 052/3 hrsz. telken (Tulipánpark) az erdő (059/2 hrsz.) felé legalább 30 m széles sávot kell beültetési kötelezettségű területként biztosítani. A beültetési kötelezettségű terület háromszintű növényzet telepítésével alakítandó ki. A beültetési kötelezettségű terület a telek zöldfelületi borítottságának számításakor figyelembe vehető. Ezen beültetési kötelezettségű területen kizárólag őshonos, a temőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők. Az erdő felbéli telekhatármenti 20m széles területen a jelenlegi terep megtartandó, tereprendezés nem végezhető.<sup>9</sup>

#### **A közlekedési területekre vonatkozó általános előírások:**

### **25. §.**

#### **Közlekedési területek és létesítmények**

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A közlekedési területre illetve a védőtávolságba eső területre vonatkozó építésügyi hatósági engedély kiadása, reklámtáblák elhelyezése, a területen belüli építési tevékenység folytatása csak az illetékes közlekedési hatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének előírásai szerint és hozzájárulásával, valamint a vonatkozó szabványoknak és előírásoknak megfelelően történhet.
- (3) A közlekedési területek közül a Szabályozási Terven a KÖÜ jellel megkülönböztetett terület az országos utak, a KÖK jellel megkülönböztetett terület a vasút területe.<sup>10</sup>
- (4) Az M1 autópálya, az M0 autótűt és az 1sz. főút mellett tengelytől számított 100-100 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni. Az 1sz. főút és a 2399/4 és 2399/3 hrsz-ú út kereszteződésében körforgalom kialakítása szükséges.<sup>11</sup>  
A 2399/4 hrsz út tengelyétől az építési hely 50 méter.<sup>12</sup>
- (5) Az M0 tervezett autótűt elméleti tengelyétől 80-100 méter közötti területsávban Premier Outlets Center területén kizárólag kereskedelmi létesítmények raktár- és mellékhelyiség funkciói helyezhetők el. Út- és közműlétesítmény a főág tengelyétől 60 m-re, a felhajtó tengelyétől 30 m-re, reklámtáblák a főág tengelyétől 100 m-re, a felhajtó tengelyétől 50 m-re helyezhetők el.<sup>13</sup>
- (6) A településen áthaladó országos mellékutak mellett a beépítésre nem szánt területek menti szakaszain a tengelytől számított 50-50 méteres védőtávolság van érvényben.<sup>14</sup>
- (7)<sup>15</sup>
- (8) A Bp.-Hegyeshalom vasútvonal mellett a szélső vágánytól számított 100-100 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni. A vasúti védőtávolságon belül bármilyen létesítmény csak a MÁV hozzájárulásával helyezhető el. A védőtávolságon belül belüli építés esetén a zaj és rezgésterhelésből eredő károkért a MÁV-ot semmilyen kötelezettség nem terheli.<sup>16</sup>
- (9) Az 1 sz. főút védőtávolságán belül (ha az övezeten belül nincs külön szabályozva) kerítés általában a tengelytől minimum 30, épület a tengelytől minimum 50 méterre elhelyezhető.<sup>17</sup>
- (10) Az országos mellékutak védőtávolságán belül (ha az övezeten belül nincs külön szabályozva) kerítés általában a tengelytől mért minimum 20m távolságban helyezhető el épület minimum 30 méterre helyezhető el.<sup>18</sup>
- (11) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:<sup>19,20</sup>
  - M1 autópálya, M0 autótűt: K.I.B.
  - 1 sz. főút: K.III.B., B.III. a-B.
  - 8101 j. út: K.V.B., B.V. c-D.
  - 8104 j. út: K.V.B., B.V. c-D.
  - 8106 j. út: K.V.B., B.V. c-D.
  - 81106 j. út: K.V.B., B.V. c-D.
  - gyűjtőutak: B.V. c-D.
  - kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D.
  - önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
  - önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
  - helyi külterületi utak: K.VI.B.

<sup>9</sup> MÓDOSÍTTA A 9/2008. (05.30.) ÖR. SZ. RENDELET 2.§ (2)

<sup>10</sup> MÓDOSÍTTA A 4/2007. (05. 10.) ÖR. SZ. RENDELET 25. §. (1)

<sup>11</sup> MÓDOSÍTTA A 4/2007. (05. 10.) ÖR. SZ. RENDELET 25. §. (2)

<sup>12</sup> MÓDOSÍTTA A 4/2009. (06. 26.) ÖR. SZ. RENDELET 6.§.

<sup>13</sup> MÓDOSÍTTA A 4/2007. (05. 10.) ÖR. SZ. RENDELET 25. §. (3)

<sup>14</sup> MÓDOSÍTTA A 4/2007. (05. 10.) ÖR. SZ. RENDELET 25. §. (4)

<sup>15</sup> MÓDOSÍTTA A 4/2007. (05. 10.) ÖR. SZ. RENDELET 25. §. (7)

<sup>16</sup> MÓDOSÍTTA A 4/2007. (05. 10.) ÖR. SZ. RENDELET 25. §. (5)

<sup>17</sup> MÓDOSÍTTA A 4/2007. (05. 10.) ÖR. SZ. RENDELET 25. §. (6)

<sup>18</sup> MÓDOSÍTTA A 4/2007. (05. 10.) ÖR. SZ. RENDELET 25. §. (8)

<sup>19</sup> MÓDOSÍTTA A 4/2007. (05. 10.) ÖR. SZ. RENDELET 25. §. (9)

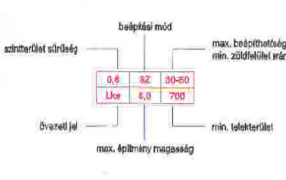
<sup>20</sup> MÓDOSÍTTA AZ 1/2010. (02. 19.) ÖR. SZ. RENDELET 12. §.


# JELMAGYARÁZAT

- Szabályozási vonal
- Építési övezet határa
- Vegyesforgalmi út
- Gyalogút
- Területegység határa
- Építési vonal
- Beütetési kötelezettségű terület határa
- Távvédelem
- Látványvédelem
- Helyi természetvédelmi terület határa
- Helyi természetvédelmi bővítési terület határa
- Régészeti terület határa
- Műemléki környezet határa
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Beépítésre és beépítésre nem szánt terület határa
- Közigazgatási határ
- Érvényes szabályozási terv határa
- Védőtávolság
- Irányadó telekhatár
- Építési hely határa
- Természeti terület határa
- Elektromos távvezeték és védőtávolsága
- Patak
- Vízvezető árok


- Hírközlési létesítmény
- Transzformátor állomás
- Vízmű
- Tájjelző
- Országos művelési jel
- Helyi művelési jel
- Temető
- Parkolóhely
- Autóbusz-pályaudvar
- Vasútállomás
- Szennyvíztisztító telep
- Autópálya
- Országos főút
- Országos mellékút
- Hídak
- Vasútvonal
- Földtani érték

<b>KÖu</b>	üzleti terület						
<b>V</b>	Vízgazdálkodási terület						
<b>Ev</b>	<table border="1"> <tr><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr><td>Ev</td><td>-</td><td>K</td></tr> </table>	-	-	-	Ev	-	K
-	-	-					
Ev	-	K					
<b>Gksz-2</b>	<table border="1"> <tr><td>0,8</td><td>8Z</td><td>30-30</td></tr> <tr><td>Gksz</td><td>12</td><td>5000</td></tr> </table>	0,8	8Z	30-30	Gksz	12	5000
0,8	8Z	30-30					
Gksz	12	5000					
<b>Gksz-3</b>	<table border="1"> <tr><td>0,8</td><td>8Z</td><td>30-30</td></tr> <tr><td>Gksz</td><td>9,0</td><td>5000</td></tr> </table>	0,8	8Z	30-30	Gksz	9,0	5000
0,8	8Z	30-30					
Gksz	9,0	5000					
<b>Gksz-6</b>	<table border="1"> <tr><td>0,9</td><td>8Z</td><td>30-30</td></tr> <tr><td>Gksz</td><td>15</td><td>6000</td></tr> </table>	0,9	8Z	30-30	Gksz	15	6000
0,9	8Z	30-30					
Gksz	15	6000					
<b>Gksz-7</b>	<table border="1"> <tr><td>0,9</td><td>8Z</td><td>30-30</td></tr> <tr><td>Gksz</td><td>13,5</td><td>10000</td></tr> </table>	0,9	8Z	30-30	Gksz	13,5	10000
0,9	8Z	30-30					
Gksz	13,5	10000					
<b>Gksz-9</b>	<table border="1"> <tr><td>0,9</td><td>8Z</td><td>30-30</td></tr> <tr><td>Gksz</td><td>15</td><td>20000</td></tr> </table>	0,9	8Z	30-30	Gksz	15	20000
0,9	8Z	30-30					
Gksz	15	20000					





**VÁROS ÉS HÁZ**  
ÉPÍTŐIPARI TERVEZŐ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT.  
1146 BUDAPEST ABONYI UTCA 8. Tel/fax: 06-1-340-2382



---

**BIATORBÁGY VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

---

**HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV**

Ügyvezető: Bárdosi György	Vezető településrendező tervező: Bárdosi Andrea TT/1 01-4073	Munkatárs: Balha Gabriella	2015. augusztus
------------------------------	---	-------------------------------	-----------------

### 2.1.3. Szomszédos területek Településrendezési tervei

A Törökbálint honlapján letölthető **Törökbálint Településszerkezeti terve** 2014 júliusában készült a Pestterv Kft által (a jóváhagyás dátumáról nincs információ). A terv lap feltünteti a Biatorbágyra is átmenő közlekedési tengelyeket (M0 és M1 autópálya és csomópontja) valamint a Tópark-irodapark belső úthálózatát is a korábbi tervek szerint, nyilvánvalóan mindezek tájékoztató jellegűek. A tervezési területre hatással van azonban a Törökbálint –Biatorbágy közigazgatási határ mellett húzódó vasút, mely kettős: egyrészt a meglévő Budapest-Hegyeshalom vasút vonal, másrészt a még nem pontos nyomvonalú tervezett Budapest-Bécs nagysebességű vasút vonal. Előbbinek a védőtávolsága a Biatorbágyi területre is átnyúlik, ez a hatályos terv és HÉSZ szerinti 100 m. a Törökbálinti TSZT tervlap 50 m-es védőtávolságot tüntet fel a saját területén. A tervezett vasút vonal melletti az „elővárosi vasút/metró megtervezendő nyomvonala” felirat szerepel. A meglévő vasút keleti oldalán egy tervezett kerékpáros útvonalat is ábrázol a terv lap.

Feltüntetésre került ezenkívül az M0 autópálya a tengelyétől 250 m-re lévő védőtávolság is

A szomszédos területfelhasználási egységek a nyugati oldalon vasúti terület, amellet általános mezőgazdasági terület, et, a délkeleti oldalon a tervezett Tóparki projektnek megfelelően kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület, intézmény terület, különleges beépítésre nem szánt terület (zöldfelületi és parki övezet), vízgazdálkodási terület (Törökbálinti –tó) és természetközeli terület (az M1 autópálya menti területésáv).

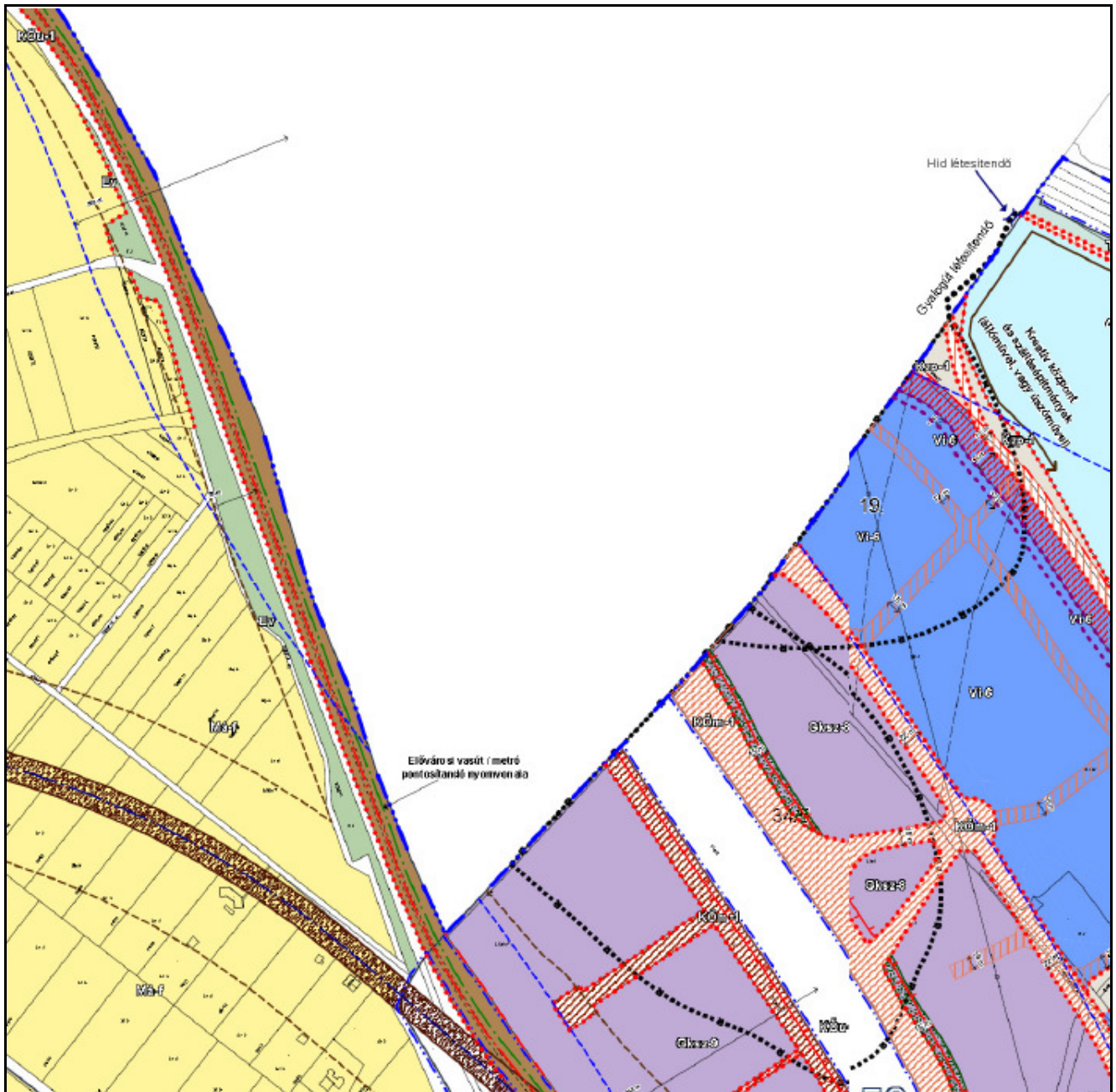
A terv lap feltüntet még két olyan régészeti területet, mely Biatorbágy területére is átnyúlik, azonban ebből csak az egyik egyezik Biatorbágy szerkezeti tervén ábrázolt régészeti területtel, a másik feltehetően új lelőhely.



Törökbálint Településszerkezeti terve 2014 július (véleményezési anyag)

A Helyi Építési Szabályzat (szintén 2014 júliusi dátummal szerepel a város honlapján) mellékletén, a **Szabályozási terv 2-es** tervlapján a Tópark projekt tervezett úthálózata több ponton csatlakozna a Biatorbágyi területre, egy gyalogút átvezetést már Biatorbágy területén tüntet fel a Hosszúréti patakon átvezető híddal egy útt. Az úthálózatot övezethatárral illetve egyedi jelöléssel jelöli a szabályozási terv, mint „javasolt közforgalom elől el nem zárt magánút területe”.

A védőtávolságok esetében az autópálya 100 m-es védőtávolságát csak a szerkezeti terv tünteti fel, a szabályozási terv lap nem.





### 2.1.3. Területrendezési tervek

Miután jelen módosítás által csak a Szabályozási terv módosul, a Településszerkezeti terv és a magasabb szintű tervek összhangját nem szükséges vizsgálni.

## 2.2. FEJLESZTÉSI IGÉNYEK, BEÉPÍTÉSI, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

Az ÚTNET Kft. mint a tervezési területen található telkek legnagyobb részének tulajdonosa és a Tópark projekt jelenlegi fejlesztője kezdeményezte a Szabályozási terv módosítását annak érdekében, hogy a területet feltáró illetve a terület megközelítését szolgáló, az országos közúthálózat részeként megvalósítandó úthálózati elemek a Helyi Építési Szabályozásba illetve a Szabályozási tervbe megfelelő módon beillesztésre kerülhessenek.

A fejlesztő részéről felmerültek a területfelhasználással és az építési övezettel kapcsolatos más módosítási igények is, ezek azonban a jelen szabályozási terv készítésével párhuzamosan, Telepítési tanulmánytervvel alátámasztottan kerülnek megfogalmazásra. Jelen tervmódosításnál ezek nem képezik a feladat tárgyát.

Az utak beillesztése során jelen Egyszerűsített eljárás keretében a Településszerkezeti terv nem módosul.

## 2.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

### *Térségi kapcsolatok, megközelítés*

A módosítással érintett térség Budapestről nyugatra az M1-es M0-ás autópályák kereszteződése mellett található, a megvalósítás alatt álló, illetve a tervezett csomóponti megközelítések révén a terület országos szinten is kiemelkedő közúti hálózati kapcsolatokkal rendelkezik.

A terület határában halad a Budapest-Hegyeshalom vasúti fővonal, a tervezett elővárosi vasúti fejlesztések a következő fejlesztési ciklusban tovább javítják a megközelíthetőséget.

A terület Biatorbágyon belül periférikusan helyezkedik el a Törökbálinti közigazgatási határ mellett, a központi belterülettől viszonylag távol, légvonalban is 4-4,5 km-re. Gyakorlatilag ez a terület illetve az M1 autópálya másik oldalán fekvő területekkel együtt Biatorbágy elkülönülő gazdasági területének tekinthető. A Településfejlesztési Konceptió Megalapozó vizsgálataiban a városrészi felosztás szerint a terület az ILK „Ipari, logisztikai, kereskedelmi negyed”-be tartozik, annak is a délkeleti határára esik.

A terület az ún. Tópark-projekt része a Törökbálinti tó környéki fejlesztési területekkel együtt. A közigazgatási határ kettévágja az egybefüggő területfejlesztést, ez nehézkessé teszi a terület szabályozását is.

### *Területhasználat*

A gazdasági területek korábbi ill. részben jelenlegi tulajdonosai 2008 után az ismert gazdasági körülmények okán felhagytak a tervezett fejlesztésekkel. A jelenlegi területhasználat – a 7702/31 hrsz-ú telek kivételével – lényegében beépítetlen gazdasági területek, illetve a közlekedési csomópontok részére fenntartott területek.

A Tervezési terület egy kis része a Szerkezeti tervben erdő ill. vízgazdálkodási terület (nagy részt szintén 7702/31 hrsz-ú telekre esően), a valóságban azonban beépítetlen területek, amelyek nem igazodnak a jelenlegi övezeti besoroláshoz, azonban ennek megváltoztatása csak a Településszerkezeti terv felülvizsgálata során lesz lehetséges. A területen – a mellékelt fotódokumentációban is bemutatva – az utak és kapcsolódó létesítmények kivitelezése, megvalósítása folyamatban van, az egész terület feltáró úthálózata és az autópályához tervezett kapcsolatok folyamatosan épülnek. A használatba vétel a jövő évi tavaszán tervezett.

A 7702/31 hrsz-ú telken egy szerkezeti kész állapotban lévő – elsősorban irodai funkcióra tervezett – épületegyüttes áll.

Jelen szabályozás csak a megközelíthetőségét biztosító fő közlekedési hálózati elemek szabályozásba történő beilleszthetőségét vizsgálja ill. tartalmazza, a fejlesztés, fejlesztetheység további elemeit a már említett komplex felülvizsgálat tartalmazhatja a tulajdonos, fejlesztő által készített, a Biatorbágyi Önkormányzat Képviselő-testülete elé döntésre előterjesztendő Telepítési Tanulmányterv alapján.



Légifelvétel a területen megépült szerkezetkész épületgyűttestről (Google Earth 3D)

### Tulajdonviszonyok

Az alábbi táblázatban részletezett tulajdoni viszonyok és az alapján készült rajzi melléklet (külön lapon) 2015 január-márciusi állapotú tulajdoni lapok alapján került feldolgozásra. Bemutatásra kerül a művelési ág szerinti vizsgálati lap is.

HRSZ	Művelési ág	Tulajdonos	telek-nagyság	Bejegyzések, egyéb jellemzők
047/2	Kivett országos közút (külterület)	Magyar Állam	6.3840	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ Vezetékjog: 107 m2 Elmű Hálózati Kft.
076/7	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam	1.1291	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ Vezetékjog: 73 m2 Elmű Hálózati Kft.
076/9	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam	4537	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ
076/11	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam	4451	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ
077/2	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam	407	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ
7702/19	Kivett beépítetlen terület (belterület)	IKK Iroda és Kutató Központ Ingatlanberuházó Kft. Törökbálint (2007)	2.3180	2006-ban: 7 701/2, 7702, 7705, 7706/2, 7707/2, 7708/2, 7710/2, 7711, 77 18 és 7719 hrsz-ek összevonva majd megosztva: 7702/1- 7702/3 1 hrsz-ig (E-43/06 sz. vázrajz) Jelzálogjog (2007): OTP Bank Nyrt.
7702/31	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	10.0097	2006-ban: 7 701/2, 7702, 7705, 7706/2, 7707/2, 7708/2, 7710/2, 7711, 77 18 és 7719 hrsz-ek összevonva majd megosztva: 7702/1- 7702/3 1 hrsz-ig (E-43/06 sz. vázrajz) A 7702/21- 7702/31 hrsz-ek összevonása a 7702/31 hrsz alatt (3-1019/2006 sz. vázrajz) Telekhatár rendezés (3-1503/2006 és E-72/2006 vázrajz) Vezetékjog: 699 m2 Elmű Hálózati Kft. (2010) Vezetékjog: 528 m2 Elmű Hálózati Kft. (2011)

HRSZ	Művelési ág	Tulajdonos	telek-nagyság	Bejegyzések, egyéb jellemzők
7702/32	Kivett beépítetlen terület (belterület)	NKIK Nemzetközi Kereskedelmi és Irodaközpont Ingatlanhasznosító Kft. Törökbálint (2007)	15.7070	2007-ben: Bejegyzés: 7702/20 2007-ben: A 7702/17 és 7702/32 hrsz. összevonása a 7702/32 alá (3-366/2007 sz. vázrajz)(2007) 2008-ban: A 7702/1, 7702/19 és 7702/32 hrsz-ek összevonva, majd megosztva 7702/19 és 7702/32 hrsz. ingatlanokra (3-19/2008 és E-3/2008 sz. vázrajz) Csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog: jogosult: Biatorbágy Külterület 047/2 hrsz (2005) Jelzálogjog: OTP Bank Nyrt. (2007) Vezetékjog: 911 m2 Elmű Hálózati Kft. (2009) Vezetékjog: 344 m2 Elmű Hálózati Kft. (2011)
7706/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	Magyar Állam	76	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ (2006) 2002-ben: Bejegyzés: 078/1 hrsz. belterületbe csatolása 2002-ben: megosztva (E-68/2001 sz. vázrajz) Vezetékjog: 10 m2 Elmű Hálózati Kft. (2009)
7707/1	Kivett saját használatú út (belterület)	Magyar Állam	128	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ 2002-ben: Bejegyzés: 080/4 hrsz. belterületbe csatolása 2002-ben: megosztva 7707/1 és 7707/2 hrsz-re (E-67/2001 sz. vázrajz) Vezetékjog: 9 m2 Elmű Hálózati Kft. (2009)
7708/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	Magyar Állam	3552	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ 2002-ben: Bejegyzés: 081/2 hrsz. belterületbe csatolása 2002-ben: megosztva 7708/1 és 7708/2 hrsz-re (E-66/2001 sz. vázrajz) Vezetékjog: 4 m2 Elmű Hálózati Kft. (2009)
7712/6	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	1.0000	2000-ben: Bejegyzés: 083 hrsz. belterületbe csatolása 2000-ben: megosztva 7712/1 - 9 hrsz-re Vízvezetési szolgalmi jog: 330 m2 Erd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. (2006)
7713	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	7056	1998-ban: Bejegyzés: 082 hrsz. belterületbe csatolása 2002-ben: művelési ág változás Vízvezetési szolgalmi jog: 245 m2 Erd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. (2006) Vezetékjog: 5 m2 Elmű Hálózati Kft. (2009)
7716/6	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	6952	2007-ben: Bejegyzés: 7716/2 hrsz. Vízvezetési szolgalmi jog: 657 m2 Erd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. (2007) Vezetékjog: 214 m2 Elmű Hálózati Kft. (2009)
7719	Kivett árok (belterület)	Biatorbágy Város Önkormányzata	2782	1998-ban: 077/1 hrsz. belterületbe csatolása 2006-ban: 7701/2, 7702, 7705, 7706/2, 7707/2, 7708/2, 7710/2, 7711, 7718 és 7719 hrsz-ek összevonva majd megosztva: 7702/1- 7702/3 1-ig (E-43/06. sz. vázrajz) Vezetékjog: 101 m2 Elmű Hálózati Kft. (2009) Vezetékjog: 9 m2 Elmű Hálózati Kft. (2011)
079/2	Kivett szántó (külterület)	Magyar Állam	17.6391	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ
079/7	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam	7636	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ

HRSZ	Művelési ág	Tulajdonos	telek-nagyság	Bejegyzések, egyéb jellemzők
080/3	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam	4.8039	Vagyonkezelő: Közlekedési, Hírközlési és Vízügyi Minisztérium Autópálya Igazgatóság
				Használati jog (Földmérési jelek elhelyezése): Pest Megyei Földhivatal (1981) Vezetékjog: 187 m2 Elmű Hálózati Kft. (2009)
7701/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	Magyar Állam	1052	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ 1997-ben: Belterületbe csatolva. 2002-ben: megosztva 7701/1 és 7701/2 hrsz-re
7702/33	Kivett út (belterület)	NKIK Nemzetközi Kereskedelmi és Irodaközpont Ingatlanhasznosító Kft. Törökbálint (2007)	594	2007-ben: Bejegyzés: 7702/20 hrsz.
				Jelzálogjog: OTP Bank Nyrt. (2007)
7709	Kivett árok (belterület)	Magyar Állam	25	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ 1998-ban: 080/5 hrsz. belterületbe csatolása
7710/1	Kivett árok (belterület)	Magyar Állam	98	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ 2002-ben: 078/2 hrsz. belterületbe csatolása 2002-ben: megosztva 7710/1 és 7710/2 hrsz-re
7712/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	1.0000	2000-ben: 083 hrsz. belterületbe csatolása 2000-ben: megosztva 7712/1-9 hrsz-re
7712/2	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	1.0000	2000-ben: 083 hrsz. belterületbe csatolása 2000-ben: megosztva 7712/1-9 hrsz-re
7712/3	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	1.0000	2000-ben: 083 hrsz. belterületbe csatolása 2000-ben: megosztva 7712/1-9 hrsz-re
7712/4	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	1.0000	2000-ben: 083 hrsz. belterületbe csatolása 2000-ben: megosztva 7712/1-9 hrsz-re
7712/5	Kivett út (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	7402	2000-ben: 083 hrsz. belterületbe csatolása 2000-ben: megosztva 7712/1-9 hrsz-re
				Vízvezeték szdgalmi jog: 34 m2 Erd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. (2006) Vezetékjog: 22 m2 Elmű Hálózati Kft. (2011)
7712/7	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	1.0000	2000-ben: 083 hrsz. belterületbe csatolása 2000-ben: megosztva 7712/1-9 hrsz-re
				Vízvezeték szdgalmi jog: 23 m2 Erd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. (2006)
7712/8	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	9999	2000-ben: 083 hrsz. belterületbe csatolása 2000-ben: megosztva 7712/1-9 hrsz-re
7712/9	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	1.0000	2000-ben: 083 hrsz. belterületbe csatolása 2000-ben: megosztva 7712/1-9 hrsz-re
				Vezetékjog: 57 m2 Elmű Hálózati Kft. (2011)
7714	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	9102	1998-ban: 081/1 hrsz. belterületbe csatolása 2002-ben: művelési ág változás
				Vízvezeték szdgalmi jog: 645 m2 Erd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. (2006) Vezetékjog: 48 m2 Elmű Hálózati Kft. (2009)

HRSZ	Művelési ág	Tulajdonos	telek-nagyság	Bejegyzések, egyéb jellemzők
7715	Kivett árok (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	634	1998-ban: 0 85 hrsz. belterületbe csatolása
				Vízvezeték szdgalmi jog: 11 m2 Erd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. (2006) Vezetékjog: 87 m2 Elmű Hálózati Kft. (2009)
7716/7	Kivett út (belterület)	M1 Autópálya Csomópont Kft. Törökbálint (2012)	3020	2007-ben: Bejegyzés: 7716/2 hrsz.
				Vízvezeték szdgalmi jog: 657 m2 Erd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. (2006)
7716/8	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	28	2007-ben: Bejegyzés: 7716/2 hrsz.
				Vízvezeték szdgalmi jog: 657 m2 Erd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. (2007)
7717	Kivett saját használatú út (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	2812	1998-ban: 0 80/1 hrsz. belterületbe csatolása
				Vízvezeték szdgalmi jog: 42 m2 Erd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. (2006)

### Ellentmondások

A részben már megvalósult épület és a hatályos szabályozási terv valamint a földhivatali nyilvántartás között ellentmondások vannak.

A 7702/31 hrsz-ú telken megépült szerkezetkész épület a földhivatali nyilvántartásban nem jelenik meg, a hatályos szabályozási tervnek ellentmondóan került elhelyezésre. Az épület ugyanis egy a törökbálinti közigazgatási határra merőleges szabályozási vonalon áll. Miután az építési hely a szabályozási vonaltól 10 m-re tervezett, így az épület az építési helyen is túl terjeszkedik. Az épület építési engedély alapján épült, de a szabályozási terv módosítása elmaradt.

Az épülethez tartozó tervezett felszíni parkoló vízgazdálkodási és erdőterület övezetében fekszik. A vízgazdálkodási terület, azaz a Hosszúrét patak medre mederkorrekció után az M1 autópálya mellé került, még a földhivatali térképen is csak a meder északkeleti határa egyezik meg a 7719 hrsz-ú árok telkének délnyugati határával. A szerkezeti és szabályozási terv azonban ezen a területen erdőterület Ev övezete szerepel és ettől csak 15-65 m-re található a vízgazdálkodási terület V övezetének határa. A pontos területfelhasználási lehatárolás tekintetében ezek a településrendezési eszközök felülvizsgálatakor rendezendők. Biatorbágy Településrendezési eszközeinek módosítása folyamatban van, a vonatkozó Képviselő-testületi döntések megszülettek.

Erdőterület gyakorlatilag nem található azon a helyen, ahol a szerkezeti és szabályozási terv jelöli, illetve a tervezett N-G ág mellett azonban igen. Az épülethez tartozó tervezett parkoló azonban az Ev és V övezet területén fekszik.

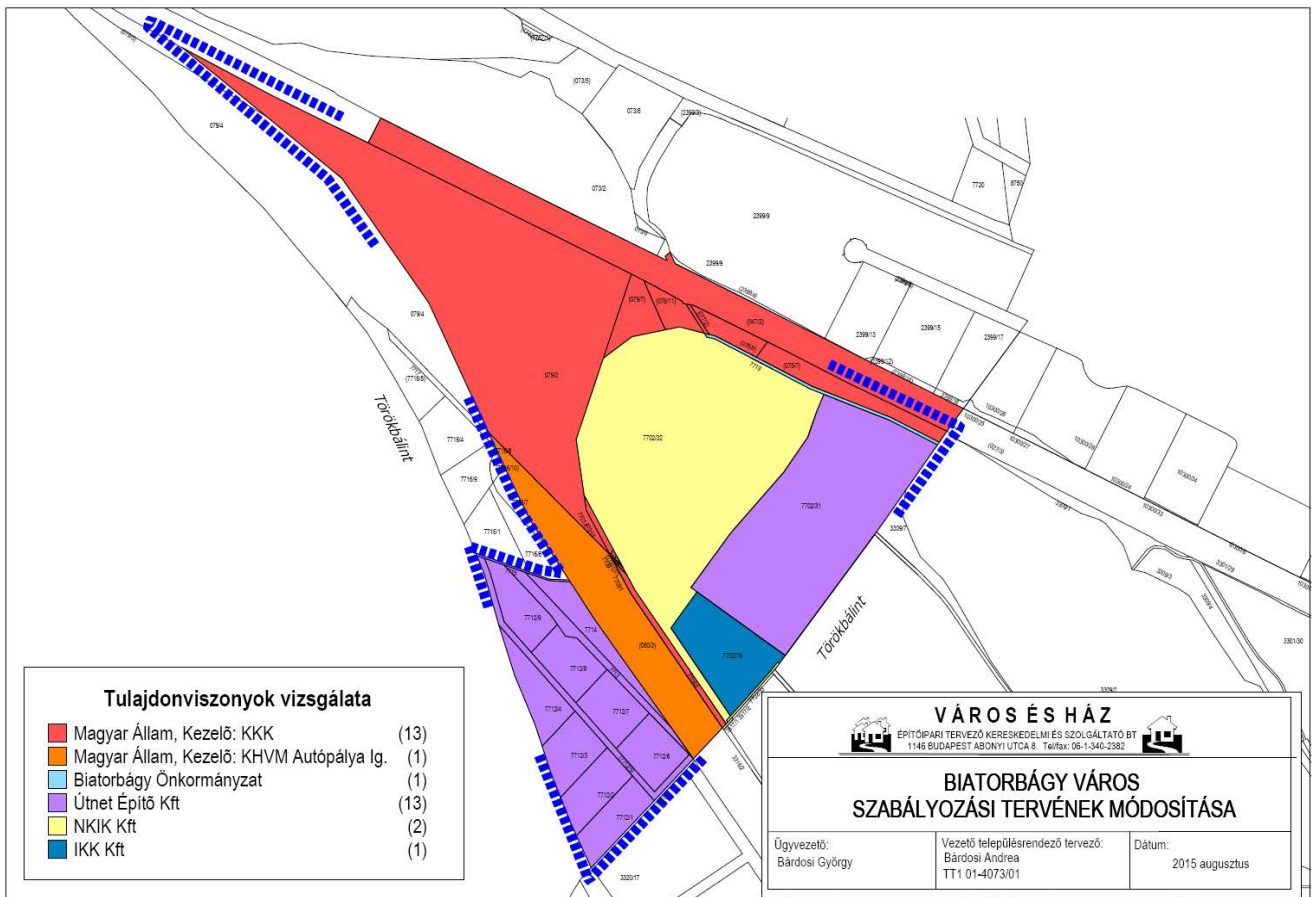
További ellentmondások a HÉSZ-ben, hogy a Gksz7 építési övezet vonatkozó előírások között több olyan is szerepel, ami értelmezhetetlen.

Ilyenek pl. a 11.§ (8) bekezdés b) pontja: „A terület az M1 autópálya felől a 078 hrsz. telken vezetett szervízútról közelíthető meg.” A legfrissebb földhivatali térképen, de a rendelkezésre álló korábbi terveken sem található 078 hrsz-ú telek. A „szervízút” kifejezés sem érthető, hiszen a szabályozási terv nem tüntet fel ilyet, a korábbi elképzelések sem tartalmaznak szervízutat.

A c) pontban is van értelmezhetetlen kifejezés: „A területen belül, a csomóponti ág mentén, legalább 20 m-es zölldsáv telepítendő, esetleg két sávra bontva.” Nem derül ki az előírásból, hogy milyen csomóponti ágra gondol, és hol lehetne megbontani.

A d) pont előírása is indokolatlan: „Szervízút tengelye a csomóponti ágakat legfeljebb 60 m-re közelítheti meg.” Szervízút nem tervezett.

Az ingatlan nyilvántartás és a valós használat közötti ellentmondás, hogy az M1 és M0 autópálya csomópont szántó művelési ágban van.



## Fotódokumentáció



Az épülő le-és felhajtó az ÉNy- felé vezető M0-hoz (PP és SS ág)



Az épülő M0 híd és a Q ág le-és felhajtója



Az M1 keleti le-és felhajtója (N ág) és az épülő parkoló



Az M1 K-i lehajtója (O ág) alatt az N-G ág és a Hosszú-réti-patakátvezetése



Rávezetés az M0- feletti hídra az 1. sz. körforgalom felől



A Q-ági híd az M0 felett és a 3. sz. körforgalom Törökbálint felől





Az M1 K-i és Ny-i lehajtójának (O és Mág) találkozása



Az N-G ág és az M1 közötti véderdő



Az Mág hídja és az N ág rávezetése az M1-re



Hosszú-réti-patak a tó irányába



Belső út az 1. sz. körforgalom felől



Az 1. sz. körforgalom irányából a 7702/31 hrsz telek



A Q ág épülő le- és felhajtó ága



Épülő Q ági M0 híd

### III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**Biatorbágy város Önkormányzatának Képviselő-testületének  
../2015 (.....) önkormányzati rendelete  
Biatorbágy Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló  
7/2002 (10.01.) Ör. sz. rendeletének módosításáról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 314/2012. Kr. 28.§ (1) és a 41.§-ban foglaltak szerint, a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével Biatorbágy Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 7/2002 (10.01.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban Rendelet) a következők szerint módosítja:

**1.§** Jelen rendelet területi hatálya a jelen rendelet 1. melléklete szerinti szabályozási tervi részlet területi hatálya alá tartozó területre terjed ki, amely területekre jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Biatorbágy Város Szabályozási tervének 25, 26, 31 és 32 szelvényei hatályon kívül kerülnek.

**2. § (1)** A Rendelet 11. § (8) bekezdés helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(8) A Gksz-7 övezetben:

a.) *A szabályozási terven feltüntetett közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítása esetén:*

- *a magánút céljára igénybe vett terület méretével az érintett építési telek területe a szabályozási tervnek megfelelően csökkenthető,*
- *a magánút telkének mérete az övezetben kialakítható minimális telekmérettől eltérhet.*

b.) *az M1 autópálya és M0 autótűt csomópontjának jelölt ágainak tengelyétől az építési határvonallal legalább 100 m-t el kell maradni.*

~~b.) A terület az M1 autópálya fölöl a 078 hrsz. telken vezetett szervizútól közölíthető meg.~~

c.) *Az területen belül, a csomóponti ág mentén legalább 20 m-es zöldsáv telepítendő, esetleg két sávra bontva.*

~~d.) Szervizút tengelye a csomóponti ágakat legfeljebb 60 m-re közölítheti meg.~~

e.) *Az övezet telkeinek beépítésekör 10-10 m-es elő- és oldalkertek minimális méreteit kell betartani.*

f.) *Az elő- és oldalkertekben legalább 3-3 m-es zöldsávot kell telepíteni.”*

(2) A Rendelet 11. § (10) bekezdése kiegészül az alábbi ponttal:

„k) *A szabályozási terven feltüntetett közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítása esetén:*

- *a magánút céljára igénybe vett terület méretével az érintett építési telek területe a szabályozási tervnek megfelelően csökkenthető,*
- *a magánút telkének mérete az övezetben kialakítható minimális telekmérettől eltérhet.*

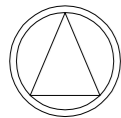
**3.§ (1)** E rendelet 2015 .....-én lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Biatorbágy, 2015.

Tarjáni István  
polgármester

dr. Kovács András  
jegyző



### JELMAGYARÁZAT

#### Kötelező szabályozási elemek

- szabályozási vonal
- ... építési övezet, övezet határa

Gksz-7	SZ	30	30
	13,5	10000	

övezet jele	beépítési mód	beépítési %	zöldfelületi fedettség
	építmény-magasság	telek-terület	

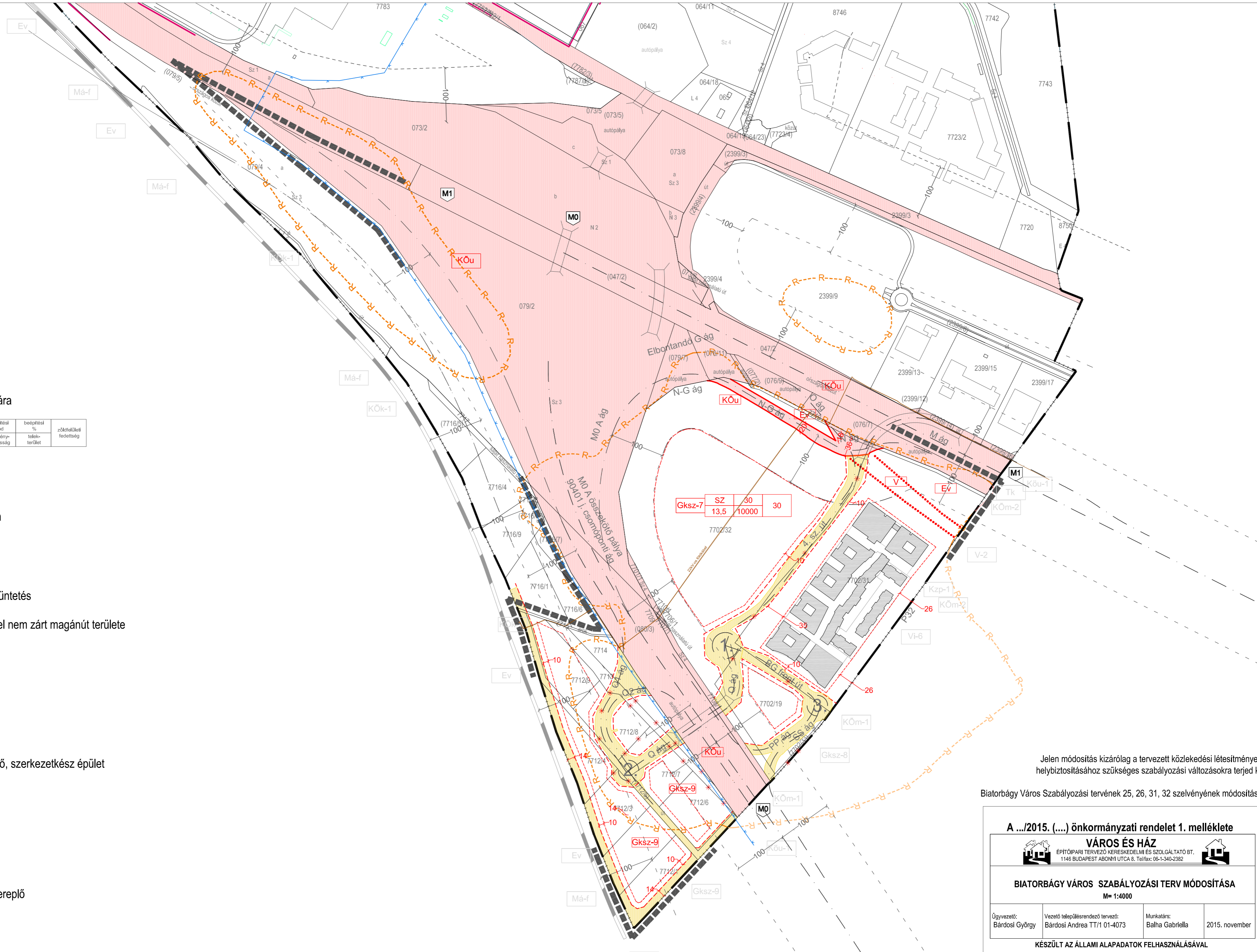
- - - építési hely határvonala
- közlekedési terület
- szabályozott terület határa

#### Javasolt szabályozási elemek

- - - javasolt telekhatár
- \* javasolt telekhatár-megszüntetés
- javasolt közforgalom elől el nem zárt magánút területe

#### Tájékoztató elemek

- védőtávolság
- R- régészeti lelőhely
- tengelyvonal
- alaptérképen nem szereplő, szerkezetkész épület
- közigazgatási határ
- híd
- regionális vízvezeték
- földkábel 22kV
- M0 ág közlekedési tervekben szereplő elnevezés



Jelen módosítás kizárólag a tervezett közlekedési létesítmények helybiztosításához szükséges szabályozási változásokra terjed ki.

Biatorbágy Város Szabályozási tervének 25, 26, 31, 32 szelvényének módosítása

**A .../2015. (...)** önkormányzati rendelet 1. melléklete

**VÁROS ÉS HÁZ**  
ÉPÍTŐIPARI TERVEZŐ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT.  
1146 BUDAPEST ABONYI UTCA 8. Tel/fax: 06-1-340-2382

**BIATORBÁGY VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**  
M= 1:4000

Ügyvezető: Bárdosi György	Vezető településrendező tervező: Bárdosi Andrea TT/1 01-4073	Munkatárs: Balha Gabriella	2015. november
------------------------------	---	-------------------------------	----------------

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

## IV. ALÁTAMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### 4.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

#### 4.1.1. Településszerkezeti összefüggések

A meglévő és tervezett hálózati településszerkezeti elemek nyomvonal módosítása jelen tervmódosítás keretében nem szükséges. A Településrendezési eszközök párhuzamosan folyó felülvizsgálatának keretében azonban a Településszerkezeti terven is átvételre kerülhetnek az M0–M1 autópálya csomópontokhoz kapcsolódó közlekedési létesítmények illetve a településszerkezeti terven megjelenő belső úthálózat is módosítható.

#### 4.1.2. A szabályozás módosításának indoklása

A jelen módosítás a Településszerkezeti terv módosításával nem jár. A terület jelentős részben már **beépítésre szánt terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület**. Az M1 autópálya mentén **erdőterületi** sávot és **vízgazdálkodási területet** jelölt ki a Településszerkezeti terv, melyet kis részben érint a megvalósulás alatt álló közlekedési hálózat, azonban a módosítás során a Településszerkezeti terv területfelhasználása nem változik.

A gazdasági terület a hatályos szabályozási terven **Gksz-7, ill. Gksz 9 jelű építési övezetbe** tartozik.

Gksz 7 építési övezet a város más területein nem található, Gksz 9 építési övezet azonban az M1-M0 csomóponttól északnyugatra is található az M1 autópálya és az 1-es út között. A hatályos szabályozási terv a terület megközelítését a két autópálya felől nem tartalmazza, ellenben belső feltáró utakat szabályoz ki 16 illetve 22 m szélességgel.

A 7702/31 hrsz-ú telken a szabályozási tervtől kissé eltérően valósult meg a Tópark-irodapark megépült szerkezetkész épületegyüttese azaz a szabályozási terven ábrázolt szabályozási vonalak és építési helyek a beépítés tervezésénél nem kerültek maximálisan figyelembe vételre. Az épület így a közigazgatási határra merőleges, Törökbálintra vezető tervezett feltáró útra is rátelepült, illetve a szabályozási terv módosítása az épület építési engedélyének kiadása előtt elmaradt. Szintén elmaradt a Településszerkezeti és szabályozási terven jelölt erdőterület (Ev övezet) és vízgazdálkodási terület (V övezet) leválasztása a telekből, így a tervezett parkoló ezeken a területfelhasználási egységekre illetve övezetek területén kerül el. Miután jelen terv keretében a Településszerkezeti terv nem módosul, ezért ezt csak a párhuzamosan folyó Településrendezési eszközök felülvizsgálata során lehet figyelembe venni.

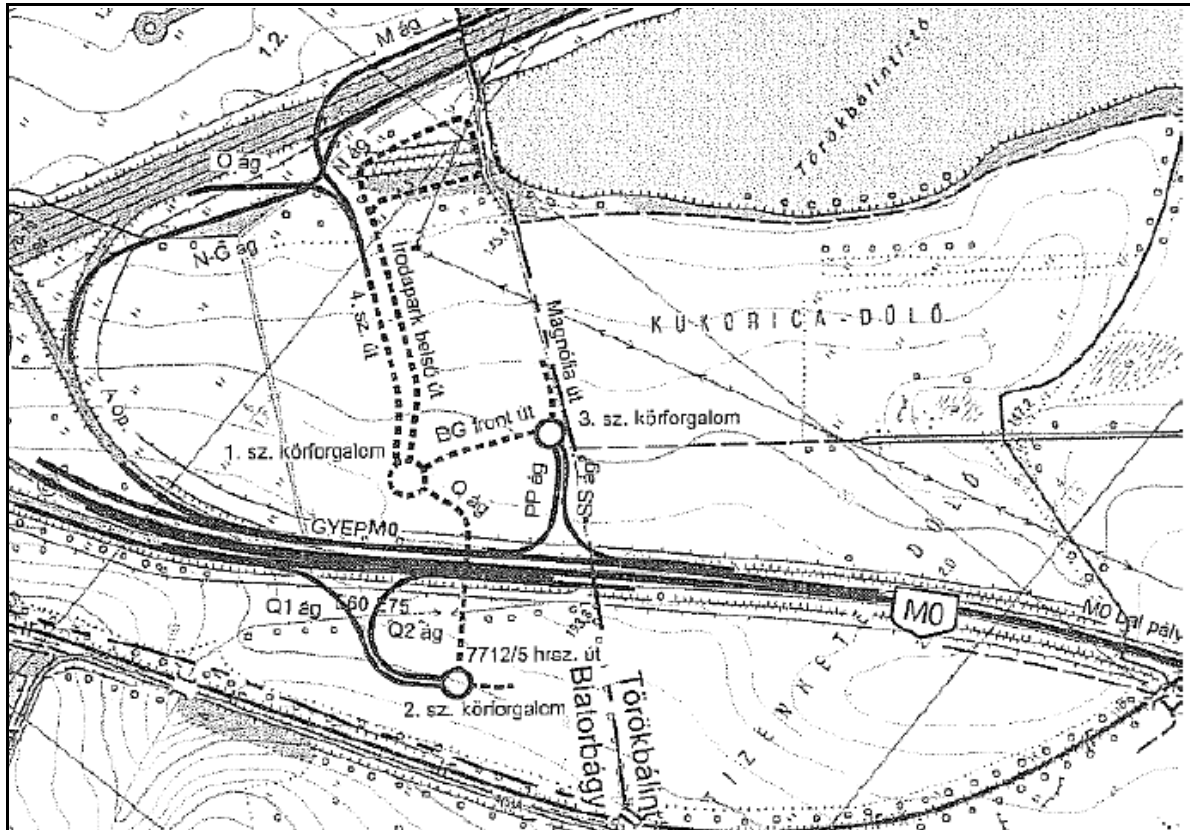
**Jelen terv feladata a tervezett, megvalósulás alatt álló közlekedési létesítmények helybiztosítása és az azzal kapcsolatos szabályozók módosítása. Nem tartalmazhat jelen terv a Településrendezési szerződés szerint a „a vonatkozó építési övezeteket érintő az építési tevékenységet, módot, intenzitást, vagy rendeltetést (építési övezeti előírást, vagy paramétert) megváltoztató módosító elemet”.**

A tervezett közlekedési létesítmények helybiztosításának szabályozási tervbe történő átvételéhez rendelkezésünkre állnak az Tópark, M0-M1 csomópont építés engedélyezési és kiviteli tervei, illetve az Irodapark megközelítését szolgáló úthálózat engedélyezési és kiviteli tervei (Tervező: TP-Terv Mérnöki Iroda Kft). Szintén rendelkezésre áll az M0 autópálya meglévő 0+115 – 2+840 km szelvények közötti szakasza autópálya bővítésének, valamint az új M0-M1 csomópont rendszerhez új közúti kapcsolatok kialakításának és kapcsolódó közlekedési építményeinek építési engedélyétől való 5. eltérési engedélye, mely 2015 június 9-én került kiadásra a Nemzeti Közlekedési Hatóság Ütügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal részéről (UVH/UH/263/49/2015. ikt. sz.)

Az eredeti útépitési engedély 2005-ben került kiadásra, de egyes elemeinek koncepciója azóta változott, 2009 óta kerültek kiadásra az 1-4 számú eltérési engedélyek.

Az 5. sz. eltérési engedély az M0-M1 csomópont rendszerhez új közúti kapcsolatok kialakításának és kapcsolódó közlekedési építményeinek építési engedélyétől való eltérési engedélyezési eljárására vonatkozik az alábbiak vonatkozásában: N-G ág, O ág, M ág, Q1 ág, Q2 ág, SS ág, PP ág, Q ági híd.

Ezek elhelyezkedését a következő átnézeti ábra mutatja be:



Atnézeti térkép

Az eltérési engedély jogosultja, az építető és a Q ági hid kivételével a fenti közlekedési építmények kezelője: az ÚTNET Építő Kft. A Q ági hid kezelője a Magyar Közút NZrt.

A jelen 5. sz. eltérési engedélyben foglalt útépitési, vízépítési, forgalomtechnikai, híd- és támfalépítési, közművesítési, környezetvédelmi, növénytelepítési és egyéb előírások és feltételek az eredeti engedély feltételeit egészítik ki, melyeket nem részletezünk, hiszen ezeket a kivételi terv készítés illetve kivitelezés során kell betartani, a szabályozási tervre illetve a Helyi Építési szabályzatra kihatásuk nincsen.

Az NKH feltételein kívül szakhatósági észrevételeket tettek az alábbi szervek:

- a Közlekedésfejlesztési és Koordinációs Központ (M1/141-8/2015 sz. kelt 2015 április 14.-én)
- a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (FKI-KHO, 4082-2/2015. kelt 2015 április 20.-án)
- Pest-megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedés-rendészeti Osztály (13000-3534-2/2015 kelt 2015 április 2.-án)
- Magyar Közút Nzrt. (KOZ-5875/1/2015. sz. kelt 2015 május 12.-én)
- ELMŰ Hálózati Kft (213134/1 sz. kelt 2015 március 16.-án)
- TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft Területi üzemeltetési egység Gödöllő (2015 – 418 sz. kelt 2015 március 25.-én)
- Fővárosi Vízművek Zrt Műszaki Szolgálati Osztály (FV/5910/2015/765-4 sz. kelt 2015. április 29.-én)
- Pest megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (PE/KTF/15382-4/2015) kelt 2015 április 13.-én)
- Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ (M1/141-8/2015 sz. kelt 2015 április 14.-én)
- Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság Országos Tűoltósági Főfelügyelőség (35000/3457-1/2015. ált. sz. kelt 2015 április 16.-án)
- Pest megyei Kormányhivatal Budakeszi Járási Hivatal Budakörnyéki Járási Földhivatal (10-191-3/2015. sz. kelt 2015 április 9.-én)
- **Biatorbágy Város Önkormányzat jegyzője – a településrendezési követelmények vonatkozásában: „... a helyi építési szabályzatot a tervezett közlekedési létesítményeket tartalmazóan a teljes területre módosítani szükséges legkésőbb az utak forgalomba helyezéséig.„ (E-161-2/2015. sz. kelt 2015 április 8.-án)**

Feltétel nélkül hozzájárulásukat adták a tervhez az egyéb előírások tekintetében az alábbi szervek:

- Pest megyei Kormányhivatal, Erdészeti Igazgatóság (XIV-G-033/5743-2/2015. sz. 2015. kelt 2015. március 30-án)
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal (HHZ/1895-1/2015. sz. kelt 2015. március 27-én)
- Törökbálint Város jegyzője (VI/576-4/2015. sz. kelt 2015. május 18-án és VI/629-3/2015. sz. kelt 2015. április 17-én)
- Biatorbágy Város Önkormányzat jegyzője E 161-2/2015. sz. kelt 2015. április 8-án)
- Budaörs Város jegyzője (X/1492-2/2015. sz. kelt 2015. május 19-én)

Hatáskör hiányában a szakhatósági eljárást megszüntette:

- Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság (BBK/663-3/2015. Kelt 2015. március 31.-én)
- Pest megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény és Talajvédelmi Osztály (PEF/TO/383-5/2015 kelt 2015. május 5.-én)

**A fenti terveknek és a kiadott építési engedélynek megfelelően a szabályozási terv az alábbiak szerint módosul:**

- Törlésre kerül a szabályozási terven jelölt 16 illetve 22 m-es szabályozási szélességű belső úthálózat és a hozzá tartozó építési határvonalak egy része.

A terület az engedélyezési tervek szerint az M1 autópálya a felől - a szabályozási terven is tájékoztató feliratként jelölt – „M” és „O” ág felől közelíthető meg. Az „M” és „O” ág folytatása a három sávú 4. sz. út, ami az 1. sz. körforgalomba érkezik. A körforgalomból az Irodapark belső úton át érhető el az épületek mélygarázsai és a „Konferencia parkoló”. Az Irodapark délnyugati oldalán található „BG front út” az 1.sz. körforgalmat és a 3. sz. körforgalmat köti össze. A 3. sz. körforgalomba csatlakozik be az M0 autótú felől a „PP” és az „SS” ág, valamint az Irodapark észak-keleti oldalán húzódó Magnólia út. Az 1. sz. és 2. sz. körforgalom között a „Q” ág biztosítja a kapcsolatot. A 2. sz. körforgalomba csatlakozik be az M0 autótú felől a „Q1” és „Q2” ág, valamint a 7712/5 hrsz. út. A 4 sz. út az „M” és „O” ág folytatása, a terület „gyűjtőútja.” Elhalad a gyalogos aluljáró felett, majd az 1. sz. körforgalomban folytatódik.

A tervezett utak a közforgalom számára megnyitott magánutak, így a szabályozási terven nem szabályozási vonallal, hanem javasolt telekhatárral kerülnek feltüntetésre. A terven megjelenik a tervezett magánút felülettel is, de a javasolt telekhatár sok esetben a magánút szükséges területe mellett (mely az útervekből lett átvéve) néhány m-el halad, sokkal egyenesebb, kevesebb töréspontot tartalmaz. (Általános szabály, hogy kerülni kell az indokolatlan töréspontok beiktatását a földrésztetek határvonalába.) A javasolt telekhatár így is nehezen kótázható, mivel egyértelmű, hogy a tervezett magánutakhoz kapcsolódnak. A Gksz 7 építési övezet esetében a 4. sz. út, az 1-es és 3-as körforgalom, a BG front út valamint a PP és SS ágak kerülnek akár egy, akár több javasolt telekként kialakításra. Ehhez a Gksz 7 építési övezetre vonatkozó előírásokban javasoljuk előírni, hogy a magánút kialakításához az előírt minimális telekmérettől el lehet térni. A telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet ugyan tartalmazza már ezt a szabályt (3.§ (3) „Magánút céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.”) azonban a kapcsolódó kialakuló telkek miatt javasoljuk az előírások között az egyértelműség kedvéért szerepeltetni.

Az egyértelműség kedvéért – legalább a véleményezési terv dokumentációban – tájékoztató elemként feltüntetjük az egyes utak és csomópontok útervek szerinti elvezetését és számát, valamint a tengelyvonalakat.

- A Gksz9 építési övezetben a Q1 és Q2 ágak valamint a 2. sz. körforgalom kerül külön javasolt telekként jelölésre, azonban itt a közrezárt területet is javasoljuk még építési telekként megtartani, melyen az autópálya kezelőjének hozzájárulásával lehet épületet elhelyezni. A felülvizsgálat már jelölheti akár közlekedési területként, vagy esetleg erdőterületként is, mert valójában beépíthetősége vagy inkább használhatósága erősen kérdéses.
- Megtartásra kerül a 2. sz. körforgalomból kiinduló meglévő 7712/5 hrsz-ú út, jelenlegi szélességével (kb. 11,4 m), de emellett a Gksz 9 építési övezetben a terület feltáráására új utat szükséges kijelölni. Célszerűen a törökbálinti közigazgatási határ mellé javasolt magánútként szabályozni az új utat, javasolt telekhatárral és 14 m szélességgel.
- A védőtávolságok tekintetében a szabályozási terv a hatályos szabályozási tervvel megegyezően feltünteti az autópályák 100-100 m-es védőtávolságát, valamint a Törökbálint közigazgatási területén lévő (a Törökbálint honlapján lévő szabályozási tervről átvett) meglévő vasútvonal 100 m-es védőtávolságát. Ugyanakkor megjegyezzük, hogy a törökbálinti szabályozási terv 50 m-es védőtávolságot ábrázol, Biatorbágy Helyi Építési Szabályzata azonban 100 m-es védőtávolságot ír elő. A vasúti védőtávolságon belül bármilyen létesítmény csak a MÁV hozzájárulásával helyezhető el.

- Az építési hely határvonalainak tekintetében a módosítás a következő elveket tartalmazza:
  - a) a hatályos szabályozási terv az M0 és M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-es védőtávolságvonalára teszi az építési határvonalát, ez a Gksz 7 és a Gksz 9 építési övezetben sem változik.
  - b) A közforgalom számára megnyitott magánutak esetében jogszabály szerint nem szükséges védőtávolságot tartani. Még akkor sem, ha az történetesen az M0 autópálya egyik lehajtója. Ebben az esetben is elegendő a 10 m-es távolság a telekhatártól. A véleményezés során az illetékes államigazgatási szervek és egyéb véleményezők ettől eltérő távolságot is javasolhatnak, de jogszabály hiányában az önkormányzat dönt.
  - c) A többi magánút esetében általában 10 m-es előkert-oldalkert, hátsókert méretet javasol a szabályozás, kivéve a meglévő épületegyüttes esetében, itt az épületegyüttes kontúrját illetve attól néhány m-re javasoltjuk az építési határvonalat meghatározni.
- A beépítés mértéke a Gksz 7 és a Gksz9 építési övezetben egyaránt 30 %. Ezen jelen terv nem változtathat.

### 4.3. TÁJRENDEZÉS

A módosítás során csak a szabályozási terv módosul kizárólag a már engedélyezett közlekedési létesítmények beillesztése érdekében, a módosítás területfelhasználás változással nem jár, az építési övezetek beépítési paraméterei nem változnak. A módosítás **védett és védelemre érdemes természeti területeket nem érint.**

Az „M0 autótú meglevő 0+115 – 2+840 km szelvények közötti szakasza autópálya bővítésének, valamint az új M0-M1 csomópont rendszerhez új közúti kapcsolatok kialakításának és kapcsolódó közlekedési építményeinek építési engedélyétől való 5. eltérési engedélyéhez”, (Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal (UVH/UH/263/49/2015. kt. sz. kelt 2015 június 9-én.) a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és természetvédelmi Főosztálya a PE/KTF/15382-4/2015 sz., 2015 április 13-án kiadott véleménye a következőket tartalmazza:

*A beruházással érintett terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében alapján ex lege védett természeti területet, illetve természeti értéket nem érint. Továbbá a terület nem képezi részét az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének, illetve a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezete sem érinti. Nem képezi részét az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetének sem.*

Ugyanebben az engedélyben Biatorbágy jegyzője a következőket nyilatkozta:

*„... Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testületének „A természeti értékek helyi védelméről” szóló 5/2006. (05. 25.) Ör. sz. rendeletében meghatározott helyi védett természeti értéket a tárgyi beruházás nem érint.*

Miután jelen tervmódosítás az építési övezetekkel, paraméterekkel nem foglalkozik, azokat nem módosítja valamint a hatályos HÉSZ 11.§ (13) bekezdése a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben meghatározza az zöldfelületek kialakításának feltételeit, ezért a tájrendezési, zöldfelületi szempontból a HÉSZ kiegészítése nem szükséges.

**Összefoglalóan megállapítható, hogy a jelen módosítások természetvédelmi, tájvédelmi, ökológiai érdekeket nem sértenek, a vonatkozó jogszabályokkal nem ellentétesek.**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVII. Törvény 7.§ 3/b pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. „

Mivel a módosítás során beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a BA érték számítását nem kell elvégezni. A fentiek miatt külön részletes Tájrendezési javaslat kidolgozása nem szükséges.

#### 4.4. KÖRNYEZETALAKÍTÁS

A jelen módosítás a hatályos településszerkezeti terv területfelhasználást nem változtatja meg, új beépítésre szánt terület nem keletkezik. A módosítás során csak a szabályozási terv módosul kizárólag a már engedélyezett közlekedési létesítmények beillesztése érdekében. A módosítással érintett terület beépítésre szánt területe már kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként szabályozott. **A módosítás feladata csupán a már engedélyezett és kivitelezés alatt álló közlekedési létesítmények átvezetése a szabályozási tervbe.** A területen a hatályos szabályozási terv en kizabályozott utak helyett magánútként, javasolt telekhatárral kerülnek ábrázolásra a terület megközelítését és feltárását biztosító utak.

A fenti utak megépítését lehetővé tevő engedélyhez (ld. 4.3. fejezet) a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és természetvédelmi Főosztálya a PE/KTF/15382-4/2015 sz., 2015. április 13-án kiadott véleményében feltételekkel szakhatósági hozzájárulását a feltételeinek betartása mellett kiadta.

**II.6.1. A Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály** (jogelődje a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség) PE/KTF/15382-4/2015. számú, 2015. április 13-án kelt szakhatósági állásfoglalásában foglaltakat be kell tartani:

- „1. *Az építési tevékenység során keletkező, a helyszínen nem beépíthető, illetve nem felhasználható építési-bontási anyagokat a továbbiakban hulladékként kell kezelni, és a hulladék jegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet alapján azonosító kód szerint be kell sorolni és az adott hulladékfajta kezelésére jogosult hulladékkezelő szervezetnek adhatók át.*
2. *A forgalomba helyezési engedély kérelemmel együtt be kell nyújtani a felelős műszaki vezető nyilatkozatát arról, hogy az építőipari kivitelezési tevékenységet a jogerős építési engedélynek és a jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentációnak stb. megfelelően végezték, illetve, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendeletben [a továbbiakban: 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet] előírt mértéket.*
3. *A felelős műszaki vezető nyilatkozatának ki kell térnie arra is, hogy az építési-bontási hulladékokat az előírások szerint kezelték, és legkésőbb az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor a munkaterületről – engedéllyel rendelkező szervezet által engedéllyel rendelkező kezelőnek – hasznosításra, illetve ártalmatlanításra elszállították.*
4. *A kivitelezés során kialakított ideiglenesen nyitott gödrökbe és árokba bekerült, csapdázódott védett állatokat (kisemiősök, kétéltűek, hüllők stb.) naponta és betemetés előtt ki kell menteni és megfelelő helyen szabadon kell engedni.*
5. *Az építés során az elérhető legjobb technikán alapuló műszaki intézkedések végrehajtásával kell a levegőterhelési megelőzni, illetőleg a legkisebb mértékűre csökkenteni.*
6. *A diffúz levegőszennyezés elkerülése érdekében gondoskodni kell az építési terület megfelelő karbantartásáról, és tisztításáról.*
7. *Építési anyagok szállítása, szabadtéri tárolása esetén takarással, csomagolással kell gondoskodni arról, hogy az anyag levegőszennyezést ne okozzon.*
8. *A forgalomba helyezési engedély kérelemhez csatolni kell a műszaki átadás-átvételi eljáráson felvett jegyzőkönyvet, vagy annak másolatát.*
9. *A kivitelezési munkák befejezése után a területet rendezetten kell hátrahagyni.”*



A hatályos HÉSZ 11.§ (14) bekezdése részletesen felsorolja a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetében az építményelhelyezés környezetvédelmi feltételeit. Az előírások a párhuzamosan folyó Településrendezési eszközök felülvizsgálata keretében automatikusan aktualizálásra kerülnek.

A termőföld védelme szempontjából fontos, hogy a módosítással érintett terület már beépítésre szánt terület. Az már szabályozott építési övezetek területe már művelésből kivett beépítetlen területek így a termőföld, mint természeti erőforrás, mennyiségi és minőségi védelmére a módosítás hatással nem lesz. (Megjegyezzük, hogy az M0-M1 autópálya csomópontjának 079/2 hrsz-ú 17, 6 ha-os területe ma is szántó művelési ágú terület).

#### 4.5. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

##### **Közlekedésvizsgálat**

A közlekedési vizsgálat és fejlesztési javaslat az „a településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei – tartalmi követelmények” megnevezésű, e-ut 02.01.41 sz. Ütügyi műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az e-ut 03.01.11 közutak tervezése útügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

##### **A település tágabb térsége közlekedési kapcsolatainak vizsgálata**

Biatorbágy Budapesttől nyugatra, a Biai-tó partján fekszik. A településen halad át az M1 autópálya, az 1 sz. főút, a 8101 j., a 8104 j. és a 81106 j. mellékút, továbbá érinti az M0 autót és a 8106 j. mellékút. A vizsgált terület a Biatorbágy és Törökbálint határán, a Törökbálinti-tó mellett elterülő Tópark.

A keleti és nyugati irányú gyorsforgalmi kapcsolatot az 1 sz. elsőrendű főutat tehermentesítő M1 autópálya biztosítja. Az M1 autópálya nemzetközi út, száma E60, E75 Budapest és az osztrák határátkelő, Hegyeshalom között halad Budapestről, Tatabányán és Győrön át az északi országrészben. Biatorbágyról az autópálya az 1. sz. főútról érhető el.

További gyorsforgalmi kapcsolatot biztosít a Budapestet körbevevő M0 autót déli szektor. Az M0 autót nemzetközi út, száma E60, Budapesttől északra, a 11 sz. főúttól halad az M1 autópálya íg a főáros mellett. Biatorbágyról az autót az 1. sz. főútról érhető el.

A település jelentős útja az 1 sz. főút mely északról kerüli meg a települést. A főút Budapestről indulva halad Hegyeshalom országhatárig Tatabányáig, Komáromig, Győr, Mosonmagyaróvár nagyvárosokat érintve.

A településről és a Tóparkról is elmondható, hogy jól kiépített útkapcsolatokkal rendelkezik a környező térség felé minden irányban.

Biatorbágy területén halad át a MÁV 1. sz. Budapest – Hegyeshalom – Rajka vasúti fővonal. A településnek saját vasúti vasútállomása van a vonalon, mely az 1 sz. főút mellett található Biatorbágy északi részén.

A településtől kelet-északkeletre található a Farkashegyi repülőtér, keletre az M7 autópálya mellett pedig a Budaörsi repülőtér.

A tervezési terület az M1 autópálya és az M0 autót által közrezárt, a Törökbálinti-tó-tól nyugatra eső terület. A tervek szerint az M0 autótúthoz és az M1 autópálya-árhoz építendő le- illetve felhajtók biztosítják majd a közötti kapcsolatot.

##### **A település belső közlekedési hálózatának és létesítményei**

A település belterületi úthálózatának gerincét a 8101 j. mellékút, valamint a rá merőleges 81106 j. mellékút valamint a gyűjtőutak adják.

A gyűjtőutakhoz kapcsolódnak a település mellékutcai, ill. található néhány ezekkel párhuzamos utca is. Az országos közutakon kívül a gyűjtőutak és a lakóutcák jellemzően szűkek, szabályozási szélességük kicsi.

##### **Csomópontok kialakítása**

A település belterületén a csomópontok szintbeni kiépítésűek. Az M1 autópálya csomópontja külön szintű kiépítésű.

A csomópontok a forgalmat megfelelően bonyolítják.

A csatlakozó utak a főút felé lámpás keresztezéssel illetve körforgalmú csomóponttal, a gyűjtőutak és lakóutcák csomópontjai a gyűjtőutak felé elsőbbségadással szabályozottak.

A lakóutak egymással egyenrangú keresztezéseket alkotnak, az elsőbbségadás jobbkéz-szabály alapján szabályozott, a főút felé elsőbbségadás kötelező.

Az utcák kis forgalmúak, a csomópontok megfelelő kapacitástartalékkal rendelkeznek. Beavatkozást csak a geometriailag nem megfelelő, szűk csomópontok indokolhatnak.

A tervezési területen jelenleg nincs kiépült úthálózat.

### A település forgalmi vizsgálata

A forgalmi vizsgálatot az országos forgalomszámlálási adatokból az e-UT 03.01.11 és e-UT 02.01.31 műszaki előírás szerint számított várható forgalmak segítségével végeztük el. A forgalmi vizsgálat alapja a 2013. évi országos forgalomszámlálási adatok. A települést érintő, illetve a fontosabb térségi utak forgalmát a „Biatorbágy térségének forgalmi vizsgálata” című táblázat mutatja.

Biatorbágy esetében a település helyi cél forgalma mellett jelentős átmenő forgalom jelentkezik.

A szomszédos települések többsége közvetlenül elérhető. A település közigazgatási határán belül ér véget az M0 autópályán és M5 autópályák közötti szakasza. Az M0 autópályán éves és heti forgalomlefordítás szerinti forgalomjegye 'B' tranzit és regionális kapcsolatok üdülő vagy turista jelleg nélkül (M1, M3, M5, M6, M7 autópályák főárossal bevezető szakaszai, M0 autópályán déli szektor, M31, M60 autópályák, főutak nagyobb városokhoz közeli és átkelési szakaszai ( Debrecen, Nyíregyháza, Kecskemét, Szombathely), 405 és 510 sz. főutak, alföldi főutak szakaszai (45, 46, 47, 471, 474 sz. főutak) ) a júliusi, illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,1, a nyári vasárnapi és nyári hétköznapi forgalom hányadosa 0,7-0,8 közötti. A napi forgalomlefordítás szerinti forgalomjegye „1”, az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapokon jelentős, nagyobb mint 25%.

A területen halad az M1 autópályán. Az M0 autópályáig tartó szakaszának éves és heti forgalomlefordítás szerinti forgalomjegye 'B' tranzit és regionális kapcsolatok üdülő vagy turista jelleg nélkül (M1, M3, M5, M6, M7 autópályák főárossal bevezető szakaszai, M0 autópályán déli szektor, M31, M60 autópályák, főutak nagyobb városokhoz közeli és átkelési szakaszai ( Debrecen, Nyíregyháza, Kecskemét, Szombathely), 405 és 510 sz. főutak, alföldi főutak szakaszai (45, 46, 47, 471, 474 sz. főutak)) a júliusi, illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,1, a nyári vasárnapi és nyári hétköznapi forgalom hányadosa 0,7-0,8 közötti. A napi forgalomlefordítás szerinti forgalomjegye „2”, az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapokon átlagos, 18-25% közötti.

Az M1 autópályán M0 utáni szakaszának éves és heti forgalomlefordítás szerinti forgalomjegye 'E' tranzit jelleg, határozott nyári üdülő vagy turista jelleggel (M1, M3, M5, M43 autópályák szakaszai, M15, M70 autópályák, 11, 33, 55, 84 sz. főutak szakaszai, határhoz vezető utak, határközeli szakaszai (2, 3, 5, 37, 42, 43, 44 és 53 sz. főutak)), a júliusi, illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest 1,2-1,4 közötti. A napi forgalomlefordítás szerinti forgalomjegye „1”, az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapokon jelentős, nagyobb mint 25%.

A területet érintő térségi utak forgalmát a „Biatorbágy (Tópark) térségének forgalmi vizsgálata” című táblázat mutatja. A térségben rendkívül magasnak számító forgalma van az M0 autópályának (40658 E/nap), illetve az M1 autópályának (43626 E/nap és 62225 E/nap) van. A teherforgalom aránya is jelentős az említett közutakon, 21-26%.

Biatorbágy forgalmi vizsgálata

2015																		
Út száma	Fekvés	Szelvények		ÁNF [E/nap]	ÁNF [j/nap]	Személy- gépkocsi [j/nap]	Kisteher- gépkocsi [j/nap]	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor- kerék- pár [j/nap]	Kerék- pár [j/nap]	Lassú járművek [j/nap]	Teher- gépkocsi forgalom aránya
								egyed.	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót- kocsi	nyerges	speci- ális				
M0	K	0+000	- 4+322	40658	29150	16944	4313	211	18	844	2275	485	3847	18	195	0	0	26%
M1	K	13+598	- 16+360	43626	39189	31193	4959	207	7	933	967	188	650	15	70	0	0	7%
M1	K	16+630	- 26+704	62225	46396	28574	7162	642	18	434	2834	408	6192	37	95	0	0	21%

2018																		
Út száma	Fekvés	Szelvények		ÁNF [E/nap]	ÁNF [j/nap]	Személy- gépkocsi [j/nap]	Kisteher- gépkocsi [j/nap]	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor- kerék- pár [j/nap]	Kerék- pár [j/nap]	Lassú járművek [j/nap]	Teher- gépkocsi forgalom aránya
								egyed.	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót- kocsi	nyerges	speci- ális				
M0	K	0+000	- 4+322	43309	30833	17766	4522	215	19	917	2470	527	4177	19	201	0	0	26%
M1	K	13+598	- 16+360	45982	41186	32707	5200	211	7	1013	1050	204	706	16	72	0	0	7%
M1	K	16+630	- 26+704	66116	48995	29961	7509	654	19	471	3077	443	6723	40	98	0	0	22%

### Utak állapota

Biatorbágy területén az országos közutak burkolatának minősége megfelelő, a település egyéb burkolata közepes ill. rossz minőségű.

A rossz állapotú burkolat forgalmi hatásai még nem jelentkeznek, azonban ennek elkerülése miatt kiemelt figyelmet kell fordítani a burkolat állapotának javítására.

Kiemelt figyelmet kell fordítani az utak folyamatos karbantartására, és a csapadékvízlevezető rendszer karbantartására, csak a kettő együttes jó állapota előzheti meg a burkolat tönkremenetelét.

### Közösségi közlekedés

Biatorbágy területén távolsági és helyközi buszjáratoknak egyaránt található megállóhelye. Budapest buszjáratokkal 30-40 perc alatt elérhető. Autóbusz pályaudvar Budapesten és Érden található. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, a menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható.

Biatorbágy területén halad át a MÁV 1. sz. Budapest – Hegyeshalom – Rajka vasúti fővonal. A településnek saját vasúti vasútállomása van a vonalon, mely az 1. sz. főút mellett található Biatorbágy északi részén. A vonalon ütemes menetrend van érvényben, Budapestre napközben félóránként, este óránként közlekednek vonatok, valamint kétóránként indulnak a belföldi gyorsvonatok és a nemzetközi InterCity, EuroCity, EuroNight és Railjet járatok. A tervezési terület jelenleg tömegközlekedéssel nem megközelíthető.

### **Gyalogos és kerékpáros közlekedés**

A gyalogosközlekedés számára a település útjainak egy része egy oldalon, helyenként két oldalon járdával kiépült, van azonban, ahol a gyalogos forgalom a közúton bonyolódik. A járda állapota közepes vagy rossz minőségű, több helyen a szélessége nem elegendő.

A településen a helyi közlekedést sokan kerékpárral oldják meg. Legtöbb esetben a gépjármű forgalom nem zavarja a közúton folyó kerékpárforgalmat. A településen egy összefüggő kerékpárút található.

Biatorbágy térségében halad az országos jelentőségű 7A jelű kerékpárút nyomvonala.

A térségben található még Biatorbágy – Telki – Perbál - Piliscsaba jelentőségű kerékpárút nyomvonala.

### **Parkolás**

A lakóterületek parkolási igényei többnyire telken belül kielégítettek. A főbb útvonalak mentén és a városközpontban parkolókat alakítottak ki. Több helyen betonburkolatú, egyszerű közterületi parkoló működik.

A településen található térségi jelentőségű P+R parkoló a vasútállomás mellett.

### **Országos közlekedéshálózati fejlesztések**

A település és a térség közlekedési adottságai, településfejlesztési lehetőségei és jellemzői alapján határoztuk meg a város közlekedési rendszerének fejlesztési javaslatát, figyelembe véve a megyei és országos terveket. A részletes program javaslat egyes elemei olyan fejlesztési feladatok, melyek kezdeményezője vagy végrehajtója más és más szervezet, néhány fejlesztés feltétlenül szükséges, mások egyéb, bizonytalan időpontban megvalósuló beruházásokhoz kötődnek.

Az M0 autópályafolytatása érinti a térséget. Tervezik a környékűrű befejezését az M1 autópálya és a 11-es út összekötésével a budai hegyeken keresztül.

A tágabb térséget érinti a nagysebességű Budapest–Győr–Hegyeshalom vasútvonal kiépítése, mely a nemzetközi Európai magisztrál nevezetű vasúti tengely eleme. A Magistrale fo Europe vasútvonal terv a Transzeurópai közlekedési hálózat eleme. A vonal a tervek szerint Párizst kötné össze Budapesttel illetve Pozsonnyal Németországon és Ausztrián keresztül.

### **Helyi közlekedéshálózati fejlesztések**

A település fejlesztésének egyik fontos eszköze a közlekedés komfortjának javítása.

A fejlesztési területek szerkezetét a meglévő kiszolgáló utakhoz kapcsolódóan kell meghatározni.

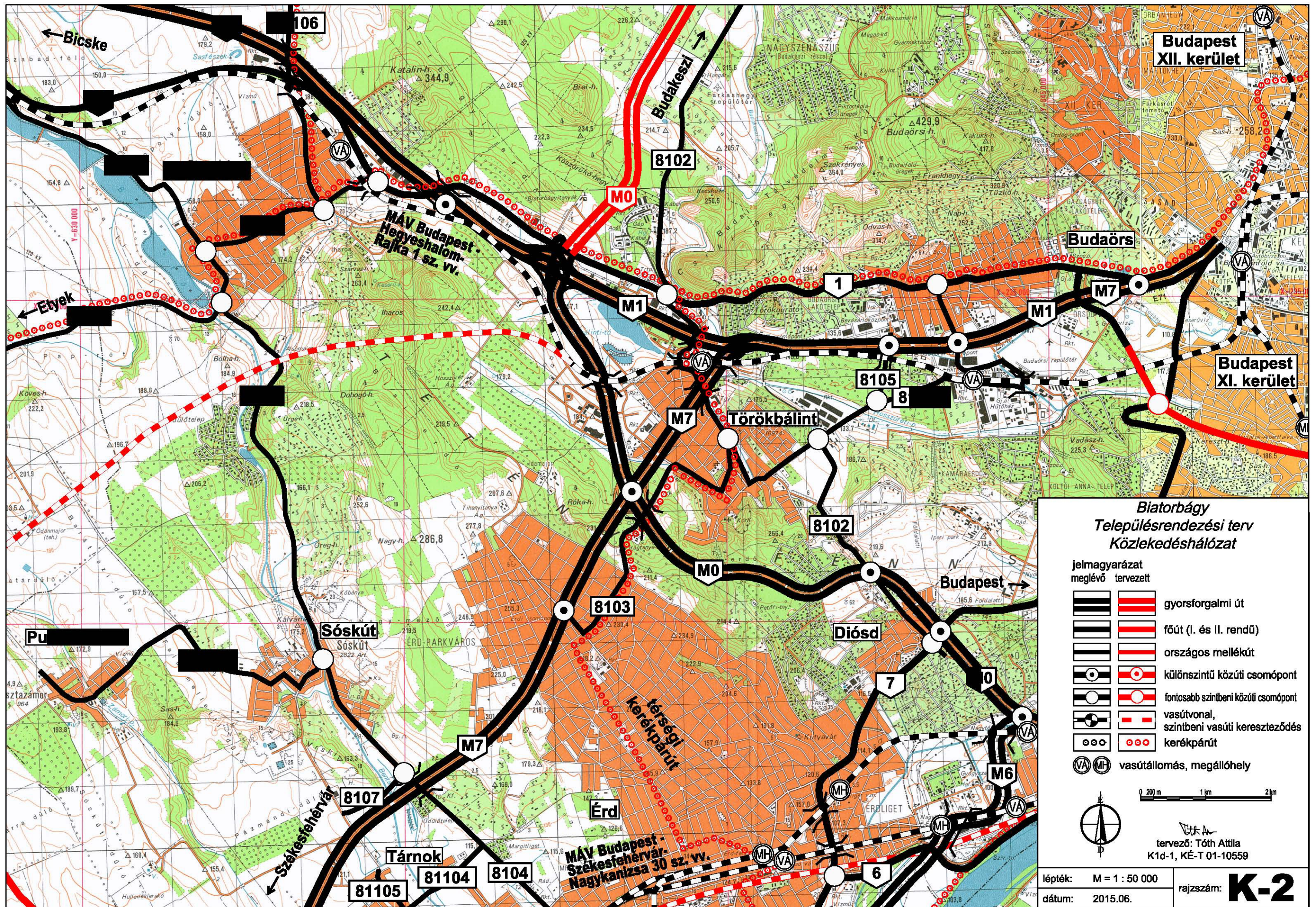
A tervezési terület az M1-M0 csomópont mellett elterülő Tópark. A terület megközelíthetősége miatt szükséges fel- illetve lehajtók, valamint csomópontok kiépítése az autópálya és az autópályá felé is.

A BIA RT. megbízásából 2005-ben a ARGON GEO Kft. elkészítette a M0-M1 csomóponti rendszer és M0 útgyűrű bővítése a 2+840 km sz.-ig (P.V.K. M0-M1 autópálya csatlakozások) engedélyezési tervét. A terv 2005. márciusában útépitési engedélyt kapott.

A Deutsche Architekt Kft. elkészítette az engedélyezési terv, az építési engedély, és az ügyi műszaki előírások alóli felmentések alapján az M0 - M1 csomópont és M0 bővítés a 2+840 km szelvényig Útépités kivitelezési tervét, ill. elkészítette az engedélytől való eltérési engedélyezési terv dokumentációt és beszerezte az engedélytől való eltérési engedélyt. Az útépitési tervhez kapcsolódó szakági tervek is elkészültek.

A Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (1134 Budapest, Váci út 45.), megbízásából 2013-ban az UVATERV-UNITÉF Konzorcium elkészítette az "M0 autópályafolytatás 0+115-2+840 km sz. közötti szakaszának autópályává bővítése, valamint új közúti kapcsolatok kialakítására az M0-M1 autópályafolytatás csomópont rendszerhez" tervét, tsz.: 52.195/501.

2015-ben az ÚTNET ÉPÍTŐ Kft. megbízásából a TP-Terv Mérnöki Iroda Kft. elkészítette a Tópark, M0-M1 csomópont építés útépitési engedélyezési és kivitelezési tervét, mely a jogerős építési engedélyel bíró M0-M1 csomópont ágainak eltérési engedélyezési eljárási dokumentációja tsz.: 14-103. A terv UVH/UH/26349/2015. iktatószámú határozaton az építési engedélytől való eltérési engedélyt megkapta. Várhatóan 2016. tavaszára elkészülnek a kivitelezési munkák. A használatbavételi engedély is ekkora várható.



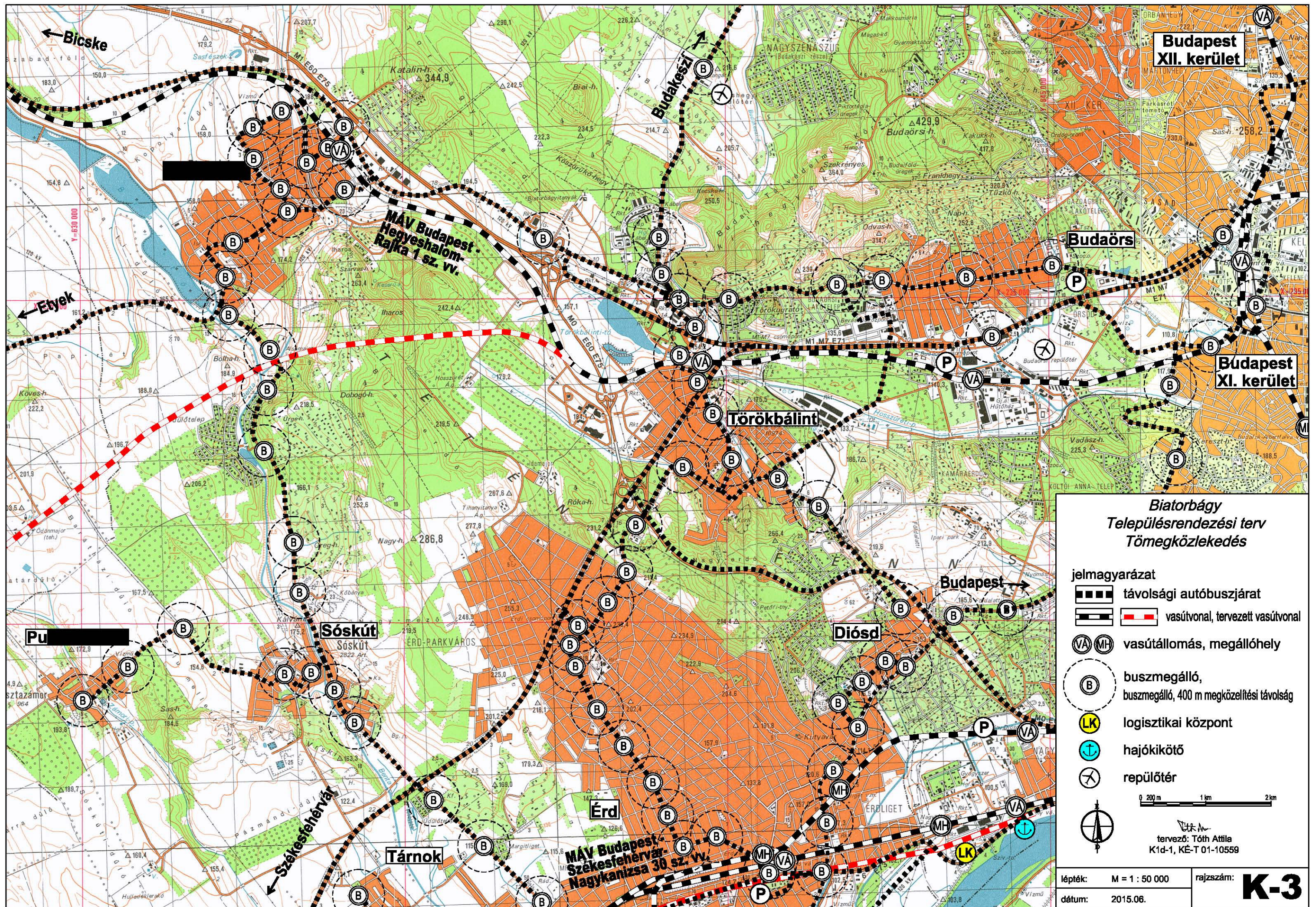
**Biatorbágy  
Településrendezési terv  
Közlekedéshálózat**

- jelmagyarázat  
meglévő tervezett
- gyorsforgalmi út
  - főút (I. és II. rendű)
  - országos mellékút
  - külső szintű közúti csomópont
  - fontosabb szintbeni közúti csomópont
  - vasútvonal, szintbeni vasúti kereszteződés
  - kerékpárút
  - vasútállomás, megállóhely

0 200 m 1 km 2 km

tervező: Tóth Attila  
K1d-1, KÉ-T 01-10559

lépték: M = 1 : 50 000  
rajzszám: **K-2**  
dátum: 2015.06.



**Budapest XII. kerület**

**Budaörs**

**Budapest XI. kerület**

**Törökbálint**

**Budapest**

**Diósd**

**Sósokút**

**Érd**

**Tárnok**

**MÁV Budapest-Székesfehérvár Nagykanizsa 30 sz. vv.**

**Biatorbágy  
Településrendezési terv  
Tömegközlekedés**

- jelmagyarázat**
- távolsági autóbuszjárat
  - vasútvonal, tervezett vasútvonal
  - vasútállomás, megállóhely
  - buszmegálló, buszmegálló, 400 m megközelítési távolság
  - logisztikai központ
  - hajó kikötő
  - repülőtér

0 200 m 1 km 2 km



tervező: Tóth Attila  
K1d-1, KÉ-T 01-10559

lépték: M = 1 : 50 000

rajzszám: **K-3**

dátum: 2015.06.

A tervezett utak a közforgalom számára megnyitott magánutak, így a szabályozási terven nem szabályozási vonallal, hanem javasolt telekhatárral kerülnek feltüntetésre.

A leajtást biztosító Q1 ág az M0 autót jobb összekötő pályával párhuzamosan indul, és tér le déli irányban a 2. sz. körforgalomig. A Q2 ág a 2. sz. körforgalomból indul a Q1 ággal párhuzamosan, majd visszafordulva csatlakozik az M0 autót meglévő jobb pályához, így biztosítva a felajtást az M0 autóra Budapest felé. A Q1 ág és a Q2 ág is egyirányú egy forgalmi sáv os, 6,00 m burkolatszélességű, 8,00 m koronaszélességű út.

A 7712/5 hrsz. út a 2. sz. körforgalomba köti be a meglévő földutat. Az út kétirányú, irányonként egy sáv os, 4,50-8,00 m burkolatszélességgel.

A Q ág az autótól északra és délre található területek közt teremt kapcsolatot. Az 1. sz. körforgalomból indulva halad az autót felett átvívelő híddal a 2. sz. körforgalomig. A Q ág kétirányú, irányonként egy forgalmi sáv os út. Burkolatszélessége 8,00-10,25 m.

Az M0 autóról Budapest felől jövőknek leajtást biztosító SS ág az M0 bal oldali gyűjtő-elosztó pályától északra kitérve a 3. sz. körforgalomig tart. A párhuzamos PP ágról a körforgalomból indulva lehet felajtani az M0 autót bal oldali gyűjtő-elosztó pályájára. Az SS ág és a PP ág is egyirányú egy forgalmi sáv os, 6,00 m burkolatszélességű út.

A BG front út az 1. sz. és a 3. sz. körforgalom közt biztosítja a kapcsolatot a meglévő épület déli oldalán. Az út 8,00-14,50 m burkolatszélességű, kétirányú irányonként egy forgalmi sáv os út.

A komplexum kiszolgálását az 1. sz. körforgalomból, az épület nyugati oldalán futó, és a konferenciaparkolóban visszaforduló Irodapark belső út biztosítja. A belső út kétirányú, egy-két forgalmi sáv os, változó szélességű út.

Az N-G ág az M0 A és az M1 autópálya, ill. annak gyűjtő-elosztó sávja között létesít kapcsolatot. Az út az M0 A összekötő pályától indul északi irányban, majd kelet felé fordulva a terület északi határán végighalad, és ott éri el a Budapestre tartó M1 autópálya K (bal) gyűjtő-elosztó pályáját. Az N-G ág egyirányú, egy forgalmi sáv os, 6,00 m burkolatszélességű út.

A főváros felől az autópályáról való leajtást a Tóparkra az M ág biztosítja. Az út az M1 autópálya J (jobb) gyűjtő-elosztó pályától indulva halad át az autópálya feletti hídon, majd csatlakozik a 4. sz. úthoz. Az M ág egyirányú, egy-két forgalmi sáv os, 6,00-8,00 m burkolatszélességű út.

Az O ág az M1 bal oldali gyűjtő-elosztó pályából ágazik le, és csatlakozik az M ághoz. Az O ág egyirányú, egy forgalmi sáv os, 6,00 m burkolatszélességű út.

A 4. sz. út az M és O ág folytatásaként halad párhuzamosan az Irodapark belső úttal az 1. sz. körforgalomig, így biztosítva a kapcsolatot az M1 autópálya és fel- és leajtóihoz. A 4. sz. út egy-három sáv os, egyirányú 4,50-10,00 m burkolatszélességű út.

A Magnólia út az épület keleti oldalán húzódó kiszolgáló út, mely az épület behajtóit köti össze a 3. sz. körforgalommal. Az út burkolatszélessége 4,50-7,00 m, kétirányú, irányonként egy sávval.

Az 1.sz. körforgalom a Q ág, a 4. sz. út, az Irodapark belső út valamint a BG front út csomópontja. A körforgalom egysáv os kialakítású, külső sugara 28,25 m. Három kijárat, a Q ág, a BG front út és az Irodapark belső út, valamint négy bejárat, a Q ág, a BG front út, az Irodapark belső út valamint a 4. sz. út csatlakozik hozzá.

A 2.sz. körforgalom a Q1, Q2 és a Q ág valamint a 7712/5 hrsz. út csomópontja. A körforgalom egysáv os kialakítású, külső sugara 23,00 m. Három kijárat, a Q2 ág, Q ág és a 7712/5 hrsz. út, valamint három bejárat, a Q1 ág, Q ág és a 7712/5 hrsz. út csatlakozik hozzá.

A 3. sz. körforgalom az SS és a PP ág, a BG front út és a Magnólia út csomópontja. A körforgalom egysáv os kialakítású, külső sugara 23,00 m. A körforgalomhoz három kijárat, a PP ág, a BG front út és a Magnólia út, valamint három bejárat, az SS ág, a BG front út és a Magnólia út csatlakozik.

A Tópark parkolási igényei építész adatszolgáltatás alapján:	2586 db
Biztosított parkolók száma:	
Mélygarázsban:	1 717 db
Parkolóházban (terepszint felett)	240 db
Térszínen, felszíni parkoló:	636 db
Összesen	<b>2 593 db</b>
Ebből mozgáskorlátozott parkoló:	56 db

Az épületektől északra tervezett konferenciaparkoló, valamint a komplexum délkeleti oldalán húzódó Magnólia út mellett további parkolókat építenek. A konferencia parkolóban összesen 479 db merőleges parkoló kialakítására van lehetőség. A Magnólia út mellett 50 db merőleges és 31 db párhuzamos parkoló alakítható ki. Így összesen **3153 db** parkolóhely áll majd rendelkezésre.

A Tóparkot jelenleg nem szolgálja ki semmilyen tömegközlekedési eszköz. A buszforgalom számára az épületegyüttestől délre, a BG front úton mindkét irányban, a konferenciaparkolóban, valamint a 4. sz. úton buszöblök épülnek a jövőben várható autóbussz forgalom számára.

A gyalogosforgalom számára az autóbusszöblöktől és a parkolóktól járdák, illetve gyalogos felüljárók biztosítják az összeköttetést az épületekkel.

Kerékpáros infrastruktúra kiépítését nem tervezik.

#### A HÉSZ vonatkozó előírásai:

### 25. §.

#### **Közlekedési területek és létesítmények**

- (1) *A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.*
- (2) *A közlekedési területre illetve a védőtávolságba eső területre vonatkozó építésügyi hatósági engedély kiadása, reklámtáblák elhelyezése, a területen belüli építési tevékenység folytatása csak az illetékes közlekedési hatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének előírásai szerint és hozzájárulásával, valamint a vonatkozó szabványoknak és előírásoknak megfelelően történhet.*
- (3) *A közlekedési területek közül a Szabályozási Terven a KÖÜ jellel megkülönböztetett terület az országos utak, a KÖk jellel megkülönböztetett terület a vasút területe.<sup>21</sup>*
- (4) *Az M1 autópálya, az M0 autótűt és az 1sz. főút mellett tengelytől számított 100-100 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni. Az 1sz. főút és a 2399/4 és 2399/3 hrsz-ú út kereszteződésében körforgalom kialakítása szükséges.<sup>22</sup>  
A 2399/4 hrsz út tengelyétől az építési hely 50 méter.<sup>23</sup>*
- (5) *Az M0 tervezett autótűt elméleti tengelyétől 80-100 méter közötti területsávban Premier Outlets Center területén kizárólag kereskedelmi létesítmények raktár- és mellékhelyiség funkciói helyezhetők el. Út- és közműlétesítmény a főág tengelyétől 60 m-re, a felhajtó tengelyétől 30 m-re, reklámtáblák a főág tengelyétől 100 m-re, a felhajtó tengelyétől 50 m-re helyezhetők el.<sup>24</sup>*
- (6) *A településen áthaladó országos mellékutak mellett a beépítésre nem szánt területek menti szakaszain a tengelytől számított 50-50 méteres védőtávolság van érvényben.<sup>25</sup>*
- (7)<sup>26</sup>
- (8) *A Bp.-Hegyeshalom vasútvonal mellett a szélső vágánytól számított 100-100 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni. A vasúti védőtávolságon belül bármilyen létesítmény csak a MÁV hozzájárulásával helyezhető el. A védőtávolságon belül belüli építés esetén a zaj és rezgésterhelésből eredő károkért a MÁV-ot semmilyen kötelezettség nem terheli.<sup>27</sup>*
- (9) *Az 1 sz. főút védőtávolságán belül (ha az övezeten belül nincs külön szabályozva) kerítés általában a tengelytől minimum 30, épület a tengelytől minimum 50 méterre elhelyezhető.<sup>28</sup>*

<sup>21</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (1)

<sup>22</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (2)

<sup>23</sup> Módosította a 4/2009. (06. 26.) Ör. sz. rendelet 6.§.

<sup>24</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (3)

<sup>25</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (4)

<sup>26</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (7)

<sup>27</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (5)

(10) Az országos mellékutak védőtávolságán belül (ha az övezeten belül nincs külön szabályozva) kerítés általában a tengelytől mért minimum 20m távolságban helyezhető el épület minimum 30 méterre helyezhető el.<sup>29</sup>

(11) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása.<sup>30,31</sup>

- M1 autópálya, M0 autóút: K.I.B.
- 1 sz. főút: K.III.B., B.III. a-B.
- 8101 j. út: K.V.B., B.V. c-D.
- 8104 j. út: K.V.B., B.V. c-D.
- 8106 j. út: K.V.B., B.V. c-D.
- 81106 j. út: K.V.B., B.V. c-D.
- gyűjtőutak: B.V. c-D.
- kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D.
- önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
- önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
- helyi külterületi utak: K.VI.B.

#### 4.6. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A tervezési területet határoló gazdasági- illetve lakóterületek esetében a teljes közműellátás különböző közmű szakági hálózatai rendszerei kiépültek.

A tervezési területen belül a közműellátó hálózati rendszerek egy része kiépült, egy része építés alatt van, illetve a beruházás megvalósítási ütemezésével összhangban a későbbiek során kerül kiépítésre. A tervezési területen áthaladnak környékbeli területeket kiszolgáló vezetékek. Ilyen vezeték egy NÁ 300-as méretű regionális vízvezeték az M0 autópályá mentén és egy, a tervezett M0 és M1 autópályát összekötő út mentén megépített 22 kV-os villamos kábel, valamint a csapadékvíz levezetést szolgáló, áthelyezett nyomvonalú Hosszúréti patak.

A településrendezési javaslat az autópályá csomópontok és a tervezett M0 és M1 autópályát összekötő út telkének kiszabályozására tesz javaslatot.

Kimondottan a jelen tervezési feladathoz kapcsolódóan a tervezett utak telkének kiszabályozásának és az utak megépítése következtében többlet közműigények nem lépnek fel.

#### Vízellátás

Biatorbágy város vízellátásának bázisát korábban a Bicskei Regionális Vízművek (BIRV) rendszere adta. A BIRV regionális ellátó hálózata Tatabányától keleti irányban, több ágon Biatorbágy nyugati széléig van kiépítve, itt a regionális kövezeték magas pontján egy 2x500 m<sup>3</sup>-es, ellennyomó tározóként funkcionáló térszíni tározó üzemel, korábban az ellátás innen történt. Jelenleg EDV BIRV rendszerről való betáplálás lehetősége csak tartalékként fenntartott. A tározók a Vendel park zóna vízellátó rendszerén keresztül tudnak igény esetén csatlakozni a biatorbágyi ellátó hálózati rendszerhez. A kapcsolat fenntartására NÁ 200-as PVC vezeték áll rendelkezésre.

A BIRV rendszer bázis szerepét az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (ÉTV) rendszeréről kiépített NÁ 300-as vízvezetékkel Törökbálint és Budaörs felől érkező vízbetáplálás vette át, először az iparterületi fogyasztók ellátására, majd 2000-ben továbbépítve a Rozália park ellátására épített 200 m<sup>3</sup>-es tározóig, majd innen tovább NÁ 200-as vezetékkel a Baross Gábor utcai tározóig. Az ÉTV rendszerén keresztül az összekötés a Fővárosi vízellátó rendszerrel is kiépítésre került, amelyről a vízellátáshoz szükséges víz vételezése szintén megoldott. A Fővárosi Vízművek a vizet a Csepel-szigeti, szigetcsépi telepéről szolgáltatja, a szigetről NÁ 600-as meder alatti átvetéssel kerül át az ivóvíz a budai oldalra.

A hálózat üzemeltetője korábban az Érd és Térsége Vízközmű kft volt, a 2011. évi CCIX. számú, a vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvény teljesítésére a közműves vízellátás szolgáltatását 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A tervezési területen a tervezett utak megvalósulása miatt nem lépnek fel többlet vízigények.

A tervezési területen Biatorbágy ellátására a Törökbálinti hálózati rendszer felől az M0 autópályá délnyugati oldalán épült ki az ÉTV NÁ 300-as regionális vízvezetéke. A vezeték védőtávolsága a palástjától mindkét irányban számolt 3-3 m. A

<sup>28</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (6)

<sup>29</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (8)

<sup>30</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (9)

<sup>31</sup> Módosította az 1/2010. (02. 19.) Ör. sz. rendelet 12. §.



vezeték üzemeltetője a biatorbágyi területeken a Fővárosi Vízművek Zrt. A vezetékről várhatóan a biatorbágyi Tó Park számára bekötő vezeték fog kiépülni.

### **Szennyvízelvezetés**

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

A 90-es évek elején épült telep elvéniszapos technológiájú, mechanikai, biológiai és kémiai fokozattal rendelkezik. Tisztító kapacitása 2000 m<sup>3</sup>/nap és +10 % szippantott szennyvíz fogadására is alkalmas. A tisztított szennyvíz szétválasztása Dorr típusú utóülepítőben történik. A tisztított víz befogadója a Benta-patak. A keletkező szennyvíziszapot iszapcentrifugával víztelenítik.

A 2011. évi CCIX. számú, a vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvény teljesítésére a közműves szennyvízelvezetés szolgáltatását 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A tervezett utak megvalósulása esetén a területen többlet szennyvíz elvezetésére nem lesz szükség, a területen szennyvizek nem keletkeznek.

### **Csapadékvízvezetés**

A jelenlegi tervezési terület Hosszúréti patak a vízgyűjtőjéhez tartozik, a patak a tervezési terület és az M1 autópálya telke között folyik le a Törökbálinti Tó, majd a Duna irányába.

A tervezési területen az utak megvalósulása esetén a területen a burkolt felületek aránya nő, így nő a róluk gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége is. A csapadékvizeket az utak töltései mellett kialakítandó nyílt árkokba vezetik, ezek a vizeket a Hosszúréti patakba juttatják.

### **Villamosenergia ellátás**

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ Hálózati Kft.

A település fogyasztóinak villamosenergia ellátásának bázisa a Budaörsi 132/22 kV-os és a Biatorbágyi 132/25/22 kV-os alállomás. A két alállomástól induló 22 kV-os gerinchálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A tervezési terület telke az M1 és az M0 autópálya között fekszik, a két autópályát összekötő tervezett út nyomvonala mellett épült ki egy 22 kV-os földkábel.

A tervezési területen az utak építése miatt többlet villamosenergia igények nem lépnek fel.

A tervezési terület környezetében építendő közép- és kisfeszültségű villamosenergia ellátó hálózatokat földkábelekkel, térszín alá helyezve kell kivitelezni.

A tervezési terület környezetében a telken belüli feltáró utak és a parkolók nyomvonalán a tévillágítást is ki kell építeni. A tévillágításnak nemcsak közlekedésbiztonsági, hanem vagonbiztonsági és figyelemfelkeltő szerepet is szolgálni kell. Az intenzívebb megvilágítás a nagyobb megvilágítást nyújtó, ill. a sűrűbben szerelt lámpákkal, lámpatestekkel biztosítható. Nagyon fontos, hogy energiatakarékos lámpatestek kerüljenek elhelyezésre. A közvilágításnak a terület arculatformálásában is jelentős a szerepe.

### **Földgázellátás**

Biatorbágyon a földgázellátás szolgáltatója a TIGÁZ DSO Földgázelosztó kft.

A tervezési területen az új utak létesítése miatt többlet gázigények nem lépnek fel.

### **Vezetékes elektronikus hírközlés**

Biatorbágyon, így a tervezési terület környezetében is a vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a vezetékes távközlési hálózat bázisa. Biatorbágy 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A tervezési terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága teljes körűnek tekinthető, azaz valamennyi távközlési igény kielégített.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A fejlesztések során fellépő vonaligény kielégíthető.

A tervezett utak megvalósulása miatt többlet vezetékes elektronikus hírközlési igény nem lép fel.

A vezetékes távközlési hálózatot a tervezési területen belül kizárólag földkábelekkel lehet kiépíteni.

### Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

## 4.7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó előírásai a hatályos településrendezési eszközök készítése óta több alkalommal megváltozott. A tv. korábbi Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó 66.§-át hatályon kívül helyezte a 2014. évi CVI. törvény 81. § (1) d) pontja, Hatálytalan: 2015. I. 1-től. Ugyanakkor új előírásként beiktatta az Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó előírásokat ugyanaz a 2014. évi CVI. törvény 71. §. Hatályos: 2015. I. 1-től. Eszerint:

*„85/A. §(1) Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.*

*(2) Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési eszközöket.”*

A párhuzamosan folyó Településrendezési eszközök felülvizsgálatához jelenleg készítés alatt áll új Örökségvédelmi Hatástanulmány, de korábban a hatályos Településrendezési eszközökhöz is készültek örökségvédelmi munkarészek.

A hatályos Településrendezési terv a tervezéssel érintett területen több régészeti terület található. A Forster Központ a Településrendezési eszközök felülvizsgálatához adott adatszolgáltatása szerint a hatályos terv készítése óta a nyilvántartott régészeti lelőhelyek száma nőtt.

A tervezési területen található régészeti lelőhelyeket a Forster Központ adatszolgáltatása alapján jelöltük a Szabályozási terv lapon, az egyes lelőhelyek határait összevonva a egységes régészeti területként.

A tervezési területen található régészeti lelőhelyek száma, megnevezése:

azonosító	Lelőhelyszám	Lelőhely neve	Helyrajzi szám
10001	40	Tyúk-berek	7709, 7702/1, 7706/1, 7710/1, 7707/1, 7708/1, 7712/8, 7713, 7712/7, 7714, 7712/5, 7712/6, 7712/3, 7712/9, 7712/4, 080/3, 7712/2, 7702/32, 7702/19
10002	41	Tyúk-berek	7702/1, 7702/32, 7716/9, 7716/10, 7716/7, 7717, 7716/8, 7701/1, 7716/6, 7716/4, 079/2, 080/3
10003	42	Hosszú-rétek	029, 079/2, 079/4, 079/5
10015	54	Hosszú-rétek	7702/1, 7702/32, 079/7, 076/11
57703	57	Biatorbágy-Törökbálint-Kukorica-dűlő	7702/32, 7702/31, 7702/19, 7709, 7719, 7702/1, 7706/1, 7710/1, 7701/1, 7707/1, 7708/1, 7702/33, 076/7, 7712/8, 7713, 7712/7, 7714, 7712/5, 7712/6, 079/7, 079/2, 080/3, 076/9, 3311/2, 3317, 3309/7, 3316, 3320/1, 3308/2, 3319, 012/5, 3310

A tervezési területen belül a régészeti területek lehatárolása a térképi adatszolgáltatás alapján:



A régészeti lelőhelyek elhelyezkedése a Forster Központ adatszolgáltatása alapján

A település **változtatási szándékainak** részletes megjelenítését jelen tervdokumentáció 4.1.2. fejezete részletesen tartalmazza. Területfelhasználás változás nem tervezett, az övezeti besorolás nem módosulnak, a paraméterek nem változnak. Jelen tervmódosítás feladata a Tópark-Irodapark megközelítését és feltárását biztosító mér engedélyezett közlekedési létesítmények beillesztése a szabályozási tervbe.

A tervezési terület legnagyobb részére a beruházó ÚTNET Kft. megbízásából a FORSTER Központ (régészet: Kovács Lóránd Olivér) elkészítette a Beruházás engedélyezési eljárásához szükséges „**Előzetes Régészeti Dokumentáció az M0 autópályán meglévő 0+005-2+840 Kmsz. közötti szakasz autópályává bővítésének, valamint az M0-M1 csp. rendszerhez új közúti kapcsolatok kialakításának és kapcsolódó közlekedési építményei; Batorbágy Tópark irodapark belső úthálózat és műtárgyberuházás**” c. tanulmányt (ERD).

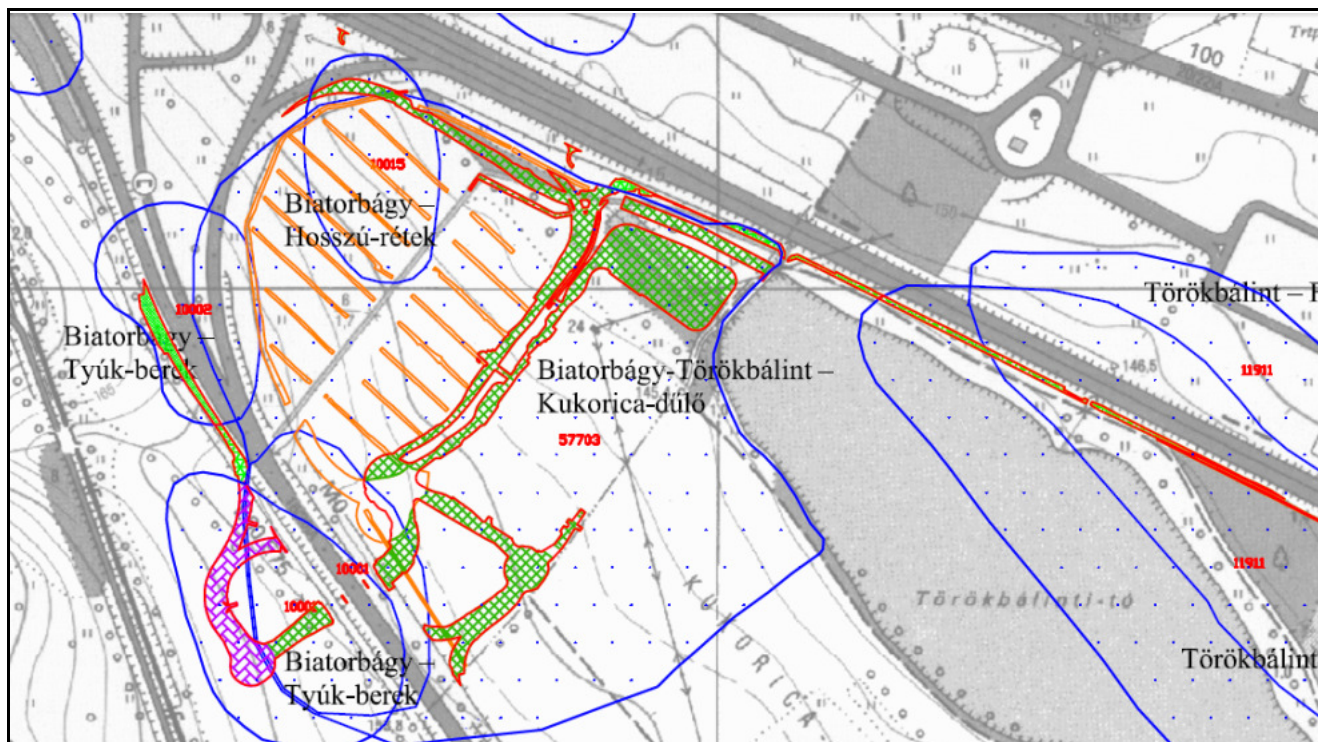
Az ERD előzményként megemlíti, hogy a közelmúltban több régészeti tanulmány is készült, legutóbb 2013-ban az „M0 déli szektor rekonstrukciója” nevű ERD kapcsán végeztek adatgyűjtést és terepbejárást, de előtte is több feltárást végzett a Budapest Történelmi Múzeum, a Ferenczy Múzeum és a Kulturális Örökségvédelmi Szakszolgálat.

#### **Az ERD értékvédelmi eredményeinek összefoglalása**

A 2013-ban elvégzett adattári, szakirodalmi, térképészeti, levéltári adatgyűjtés és a terepbejárás során, valamint a közhiteles lelőhely-nyilvántartás adatait figyelembe véve a beruházással érintett területen, valamint annak 250 méteres puffer zónájában összesen 7 (hét) régészeti lelőhelyet azonosítottak.

A beruházás tervezett területén és 250 m-es pufferterületén a következő lelőhelyeket azonosították:

Sorszám	Név	Nyilvántartási szám	Az adat forrása
1	Batorbágy – Tyúk-berek	10001	Közhiteles nyilvántartás
2	Batorbágy – Tyúk-berek	10002	Közhiteles nyilvántartás
3	Batorbágy – Hosszú-rétek	10015	Közhiteles nyilvántartás
4	Törökbálint – Fekete-dűlő	11911	Közhiteles nyilvántartás
5	Batorbágy-Törökbálint – Kukorica-dűlő	57703	Közhiteles nyilvántartás Adatgyűjtés
6	Batorbágy – Hosszú-rétek	9997	Közhiteles nyilvántartás
7	Batorbágy – Hosszú-rétek	10003	Közhiteles nyilvántartás



Helyszínrajz

	Régészeti lelőhely határa		Beruházás határvonala
	Régészeti lelőhely területe		
	Teljes felületű feltárássra javasolt terület határa		
	Teljes felületű feltárássra javasolt terület		
	Régészeti megfigyelésre javasolt terület határa		
	Régészeti megfigyelésre javasolt terület		
	Régészeti megfigyelésre, szükség esetén bontómunkára javasolt terület határa		
	Régészeti megfigyelésre, szükség esetén bontómunkára javasolt terület		
	Korábbi régészeti kutatások határa a Tópark területén		

**Az ERD Örökségvédelmi hatáselemzés, örökségvédelmi hatáscsökkentő javaslatok c. fejezet legfontosabb megállapításai:**

„A jelenlegi területhasználat (szántóföldi művelés és félbehagyott építési terület) kis mértékben veszélyezteti a régészeti örökség elemeinek állapotát azzal együtt, hogy a tervezett belső utak és parkoló esetében a terület előző tulajdonosa valamilyen munkát végzett, ezért a lelőhelyet (57703) védő földréteg hiányos lehet. A beruházás során tervezett földmunkák veszélyeztethetik a régészeti örökség elemeinek állapotát. Az elvégzett régészeti értékvizsgálat alapján megállapítottuk, hogy a beruházás tervezett földmunkái régészeti lelőhelyeket veszélyeztetnek, ezért a Kötv. 22. § (1) bekezdésében foglaltak alapján nyilvántartott régészeti lelőhelyek földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni. Ennek javasolt formája a beruházás műszaki paramétereinek alapján részben teljes felületű feltárással (10001, 57703), részben régészeti megfigyeléssel, szükség esetén régészeti bontómunkával (10002, 10015, 11911, 57703). Javasolt a megelőző feltárással részben próbafeltárással kezdeni a régészeti feladatellátást a térképmellékletben jelzett területen a Kötv. 21. § (1) d) alapján.

A Korm. R. 17. § (1) bekezdése alapján, ha a régészeti megfigyelés során régészeti bontómunka válik szükségessé, akkor – legalább a beruházási földmunkával érintett mélységig – az előkerült régészeti jelenség vonatkozásában a régészeti bontómunkát és az elsődleges leleltárást a régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni.

Kiemelten fontos a területen folyamatos régészeti megfigyelést biztosítani a kivitelezés során, mivel a korábban más, nem jogelőd beruházó által félbehagyott munkaterületen található régészeti lelőhelyrészek állapota nem ismert!

A Korm. R. 24. § (3) bekezdésben foglaltak alapján, a kivitelezés során a földmunkákkal érintett, és egyéb feltárási módszerekkel fel nem tárt területen régészeti megfigyelést kell biztosítani.”

A hatályos Helyi Építési Szabályzat a nyilvántartott 34.§. a régészeti területek vonatkozásában az alábbiakat tartalmazza:

- (8) A régészeti érdekű területek minősülő területeken minden földmunkával járó behúzás, fejlesztés megkezdése előtt régészeti szempontú állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában minden egyes földmunkához régészeti megfigyelést kell biztosítani. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal.<sup>32 33</sup>
- (9) A szabályozási terven jelölt helyi védettség alatt álló területeken a 4/2006. (05. 25.) Ör. sz. rendeletében foglaltakat kell alkalmazni.<sup>34</sup>
- (10) A régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló eljárásokban – a 308/2006. (XII. 23.) sz. Korm. rend. (a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalról) 1. § (2) bekezdésének a) pontja alapján, az ugyanezen Korm. rend. 2. sz. mellékletének A pontjában felsorolt szakkérdésekben – az örökségvédelmi hatóságot szakhatóságként kell megkeresni.<sup>35 36</sup>

A fenti előírások tartalmilag megfelelnek az ERD-ben foglalt megállapításoknak, így külön módosításra csak szervezeti megjelölések, illetve jogszabályi hivatkozások tekintetében lenne szükség, azonban a párhuzamosan folyó Településrendezési eszközök felülvizsgálata során új – a jelenlegi jogszabályi környezetnek megfelelő - előírások kerülnek megfogalmazásra.

**A tervezett módosítások műemléki érdeket nem érintenek.** A módosítással érintett terület környezetében sem műemlék, sem műemléki környezet nem található.

---

<sup>32</sup> Módosította a 8/2006. (05. 25.) Ör. sz. rendelet 3. §.

<sup>33</sup> Módosította az 1/2010.(02.19.) Ör. sz. rendelet 14.§.

<sup>34</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 27. §. (1)

<sup>35</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 27. §. (1)

<sup>36</sup> Módosította az 1/2010.(02.19.) Ör. sz. rendelet 15.§.

## **MELLÉKLET**

**Beérkezett államigazgatási szervek véleményeinek összefoglaló táblázata**  
**Beérkezett államigazgatási szervek véleményei**

**BIATORBÁGY HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYTÁNAK (TÓPARK-IRODAPARK) MÓDOSÍTÁSA VÉLEMÉNYEZÉSI  
ELJÁRÁSÁBAN MEGKERESETT VÉLEMÉNYEZŐK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

Államigazgatási szervek és egyéb véleményezők		Véleményt adott	Vélemény
1	<b>Pest megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály</b>	x	Az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban észrevételt nem tesz. HÉSZ jóváhagyandó munkarészeivel kapcsolatos észrevétel: A településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata során javasolják a Gksz-7 övezetre vonatkozó kötelező zöldsáv telepítésekre vonatkozó előírások felülvizsgálatát. <b>Válasz: a Felülvizsgálat során a Gksz 7 építési övezet felülvizsgálata több ponton is indokolt, azonban jelen tervnek ez nem volt feladata.</b> Kérik, hogy a HÉSZ tervezet ki legyen egészítve a jóváhagyás előtt a R. hatályba léptető előírása figyelembevételével. <b>Válasz: A HÉSZ tervezet hatálybaléptető időpontja a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet szerinti határidő figyelembevételével kerül meghatározásra.</b>
2	<b>Pest megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály</b>	x	A tervezett módosítás országos jelentőségű védett természeti területet és ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érint. Kifogást nem emel. Környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.
3	<b>Duna-Ipoly Nemzeti Park igazgatóság</b>	x	A tervezési terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület, országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érint. Módosítással kapcsolatban észrevételt nem tesz, jóváhagyása ellen kifogást nem emel.
4	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály Területi Vízvédelmi Hatóság		<i>Nem válaszolt</i>
5	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály Területi Vízügyi Hatóság		<i>Nem válaszolt</i>
6	Országos Vízügyi Főigazgatóság		<i>Nem válaszolt</i>
7	<b>Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b>	x	Kifogást nem emel.
8	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály</b>	x	A módosítási javaslatot elfogadja, környezet-egészségügyi szempontból észrevételt nem tesz.
9	<b>Nemzeti Közlekedési Hatóság Út- és Hídügyi Főosztály Engedélyezési és Forgalomszabályozási Osztály</b>	x	Észrevételt nem tesz, elfogadását támogatja, tekintettel arra, hogy a dokumentáció a Hivatal által adott UVH/Uh/263/46/2015. eltérési engedélyben foglaltak figyelembevételével készült.
10	Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala		<i>Nem válaszolt</i>
11	<b>Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési ügyi Osztály</b>	x	A Tópark területére útépitési engedélyt adott a Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztálya, amely jogerős és végrehajtható. Az egyeztetési eljárásban állásfoglalásra jogosult hatóság a Nemzeti Közlekedési Hatóság A településrendezési eszközök módosítása során a tervezett közúti infrastruktúrát figyelembe kell venni. <b>Válasz: a szabályozási terv a már engedélyezett úttervek figyelembe vételével készült</b> Felhívja a figyelmet több jogszabályi követelményre is. <b>Válasz: A terv a vonatkozó jogszabályokat figyelembe vette.</b>

			A véleményezési eljárásba az érintett közutak kezelőit is be kell vonni. <b>Válasz: A Magyar Közút Kht a véleményezésbe megkeresésre került, határidőben nem válaszolt.</b>
12	Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ		Nem válaszolt
13	Pest megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály		Nem válaszolt
14	<b>Pest megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály</b>	x	A módosítás Biatorbágy külterületén fekvő 079/2 hrsz-ú, körülbelül 17,6 ha nagyságú települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterületet érint. Az érintett területre termőföld más célú hasznosítását engedélyező határozat nem került kiadásra, így az engedély hiányában megkezdett beruházás engedély nélküli más célú hasznosításnak minősül. Ez esetben földvédelmi bírság fizetendő. Figyelembe véve, hogy a tervezett beruházás egy már meglévő beruházáshoz szorosan köthető, így a tervezett módosítás ellen kifogást nem emel. Felhívja a figyelmet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. Tv-re. <b>Válasz: A 079/2 hrsz-ú telek az M1 és M0 autópályák csomópontjával érintett terület, mely ugyan a tervezési terület része, de a konkrét módosítás nem érint.</b>
15	<b>Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály</b>	x	A Tópark-Irodaparkként jelölt területen erdő nincs. Ellenben Biatorbágyon igen nagy területen van, ezért a további eljárásban részt kíván venni. Felhívja a figyelmet a jogszabályok betartására. <b>Válasz: a tervezési területen valóban nincs erdő művelési ágú telek, csak egy vékony tervezett erdősáv szerepel a Településszerkezeti terv szerint az M1 autópályára mentén.</b>
16	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal	x	Külön észrevételt nem tesz. További véleményezési eljárásban nem kíván részt venni.
17	<b>Pest Megyei Rendőr-főkapitányság Gazdasági igazgatóság, Műszaki Osztály</b>	x	Tudomásul veszik.
18	<b>Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztálya</b>	x	Kifogást nem emel, környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek. A módosítás nem érinti a Bányafelügyelet hatáskörét.
19	Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság	x	Kifogást nem emel.
20	Magyar Közút Nonprofit Zrt		Nem válaszolt
21	<b>KKK</b>	x	A település térségében a közeljövőben országos közúthálózati fejlesztés nem várható. A módosítások ellen kifogást nem emel. Azonban felhívja a figyelmet arra, hogy egyes területek átminősítése következtében a térség forgalmi viszonyai megváltozhatnak. A várost a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal érinti, ahol két projekt megvalósítását is tervezik. Felhívja a figyelmet, hogy a közlekedéssel kapcsolatos munkarészeket, csak a Magyar Mérnöki Kamara által nyilvántartott, érvényes jogosultsággal rendelkező tervezheti. <b>Válasz: az alátámasztó munkarész közlekedési munkarész forgalmi vizsgálatot tartalmaz. A közreműködő közlekedéstervező megfelel az említett elvárásoknak.</b>
22	Fővárosi Vízművek Zrt.		Nem válaszolt
23	TIGÁZ Földgázelosztó Kft.		Nem válaszolt
24	<b>Budapesti Elektromos Művek Zrt.</b>	x	
25	Magyar Telekom Nyrt.		Nem válaszolt
26	Törökbálint Polgármesteri Hivatal		Nem válaszolt
27	Budakeszi Város Jegyzője		Nem válaszolt



28	Pest Megyei Önkormányzat		<i>Nem válaszolt</i>
----	--------------------------	--	----------------------



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PED/ÁF/256-2/2015

Ügyintéző: Mohácsikné Takács Sarolta

Telefon: (06 1) 269 4550/2102

Tárgy: **Biatorbágy – HÉSZ, SZT módosításra**  
vonatkozó vélemény a 314/2012. (XI.8.)  
Korm. rendelet alapján, egyszerűsített  
eljárásban.

Hiv.szám: 99/4/2015

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala**

**Tarjáni István polgármester részére**

**2051 Biatorbágy**

**Baross u. 2/a.**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 41.§ (2) bekezdése alapján az alábbi véleményt adjuk:

1. Tudomásul vesszük, hogy a R. 32.§ (4) bekezdése alapján a 41. § paragrafusnak megfelelően, egyszerűsített eljárást kíván az önkormányzat lefolytatni.
2. Tájékoztatjuk, hogy a R. 37.§ (4) bekezdés bc) pontja szerinti előzetes adatszolgáltatási kötelezettséget az állami főépítész tekintetében a R. 9. melléklete nem állapít meg.
3. Véleményünk szerint a jelzett módosítási célokat figyelembe véve a 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben előírt környezeti vizsgálat lefolytatása – az épített környezet védelmére irányulóan – nem szükséges.

**Az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban észrevételt nem teszünk.**

**A HÉSZ jóváhagyandó munkarészeivel kapcsolatos észrevételünk:**

4. Javasoljuk, hogy a település településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálata során *(amely ismereteink szerint folyamatban van)* a Gksz-7 övezetre vonatkozó kötelező zöldsáv telepítésére vonatkozó előírásokat is vizsgálják felül, a rendelet megszövegezése egyértelmű és ellentmondásmentes legyen, ha szükséges, azokat a SZT tervlapon is ábrázolva. (pl. a HÉSZ 11.§ (8) b); c) e), stb.)
5. Kérjük, hogy a HÉSZ tervezetet jóváhagyás előtt kiegészíteni szíveskedjenek a R. hatályba léptető előírása figyelembevételével.

---

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:**

6. Külön felhívjuk a figyelmet a lakosság, az érdekképviselői szervek stb. egyeztetési eljárásba történő bevonására, melyet a R. 29.§-a alapján – partnerségi egyeztetés keretében, a helyben megalkotott szabályok szerint – kell lefolytatni.
7. A településrendezési tervek egyeztetési eljárásának további rendjével kapcsolatban jelzem, hogy az esetlegesen eltérő vélemények tisztázása a R. 39.§ (1) bekezdése alapján történhet.
8. A R. 39.§ (2) bekezdése előírja, hogy a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.
9. Előzetesen jelezzük, hogy a R. 28. fejeztében meghatározott végső szakmai véleményezési szakaszban a R. 40.§ (1) bekezdésében rögzített összes dokumentum megküldése szükséges Irodánk részére. Ezen dokumentumokhoz csatolni kell a polgármester nyilatkozatát, melyben rögzítésre kerül, hogy R. 29.§-ában rögzített partnerségi egyeztetés a helyi szabályokban megállapított eljárásrend szerint, megfelelően lefolytatásra került és a partnerségi egyeztetés eredménye a településrendezési eszközökben megfelelő módon figyelembevételre kerültek.
10. Felhívjuk szíves figyelmét, hogy a R. 28.§ (2) bekezdése szerint a koncepció, stratégia, településrendezési eszköz, vagy azok módosítása, véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentétes előírás hatályon kívül helyezése esetén.
11. A településrendezési eszköz elfogadásáról és hatályba léptetéséről a R. 43.§-a rendelkezik. Ezzel kapcsolatban tájékoztatjuk, hogy az elfogadott településrendezési eszköz, az elektronikus adathordozó mellett, hitelesített papír alapú dokumentáción történő megküldése is szükséges. Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidők betartását.

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

Budapest, 2015. november 13.

Tisztelettel:

**Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott**  
nevében és megbízásából:





PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

BIATORBÁGY VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Ügyiratszám: 13991  
2015 NOV 03  
F 99/1109  
2015

Ügyiratszám: PE/KTF/39550-1/2015.	Tárgy: Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek módosítása, egyszerűsített eljárás
Ügyintéző: Németh Orsolya	Hiv. szám: 99/4/2015
Telefon: (06-1) 478-4400	Melléklet: -

FŐELNÖK  
J

Tarjáni István úr részére  
polgármester

Biatorbágy Város Polgármestere

Biatorbágy  
Baross Gábor utca 2/a  
2051

Tisztelt Polgármester Úr!

**Biatorbágy Város Önkormányzat településrendezési eszközeinek részleges módosítása tárgyában**

a Pest Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] 41. §, valamint a *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése c) pontja alapján

az alábbi véleményt adja:

A tervezett módosítás egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érint.

A módosítás által érintett terület az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része, valamint a *barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érinti.

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály  
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.  
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520

E-mail: kozepdunavolgyi@zoldhatosag.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-a alapján Biatorbágy Város Önkormányzat településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatban a környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró Kormányhivatal **kifogást nem emel.**

*Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését táj- és természetvédelmi szempontból nem tartom szükségesnek.*

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályának bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

Kérjük, az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét, valamint a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése értelmében a jóváhagyott terv egy példányát digitális, valamint nyomtatott formátumban az ügyiratszámra hivatkozva szíveskedjenek megküldeni a Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya részére.

Budapest, 2015. október 30.

**Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott**  
nevében és megbízásából:

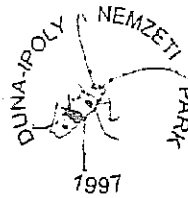


*P. L. J.*

**Papp Lajosné**  
osztályvezető

Kapják:

1. Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal  
(112051 Biatorbágy, Baross utca 2/a); (polgarmester@biatorbagy.hu) HK+E-mail  
BIATORBAGY
2. Irattár



POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkezési száma: *M. 263* 2015 NOV 12

Küldési ideje: *12. 11.*

Küldőszám: *F. 33/25/2015*

Ügyintéző: *L. L. L.*

Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság  
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☐ 1525 Budapest, Pf. 86.  
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.  
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168  
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: 2833/4/2015.

Ü.int.: Garamszeginé Németh Mónika

Tárgy: Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek (HÉSZ és SZT) módosítása  
Tópark-Irodapark megközelítését szolgáló úthálózat kiszabályozása, környezeti értékelés szükségessége – egyszerűsített eljárás - véleményezés

Hiv.sz.: 99/4//2015

Tarjáni István,  
polgármester  
Biatorbágy Város  
Polgármesteri Hivatal

Biatorbágy  
Baross Gábor utca 2/a  
2051

*Tisztelt Polgármester Úr!*

Igazgatóságunk Biatorbágy településrendezési eszközeinek módosításával, valamint a tervekhez kapcsolódó környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességével kapcsolatban, a megküldött véleményezési dokumentáció alapján táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adja:

- A tervezési terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 terület), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érint.
- Tekintettel a tervezési terület természeti adottságaira, továbbá a tervekészítés céljára, valamint az azzal összefüggésben megalkotott szabályozásra **Igazgatóságunk a tárgyi településrendezési eszközök benyújtott dokumentáció szerinti módosításával kapcsolatban észrevételt nem tesz, annak jóváhagyása ellen kifogást nem emel. Jelezzük továbbá, hogy Igazgatóságunk az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdésében meghatározott környezeti vizsgálat lefolytatását a tárgyi tervek vonatkozásában nem tartja szükségesnek.**

Állásfoglalásunkat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § (3) bekezdése, továbbá a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37.§ d) pontja és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2015. november 10.

Üdvözlettel:



Füri András  
igazgató megbízásából

*[Handwritten signature]*  
dr. Kézdy Pál  
szakmai igazgatóhelyettes





**Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság**  
**Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály**

H-1149 Budapest, Mogyoródi út 43. ☒: 1903 Budapest, Pf.: 314  
Tel: (36-1) 469-4105 Fax: (36-1) 469-4353 e-mail: pest.mki@katved.gov.hu



603/0975(3)-900(3)

**Szám:** 36300/3465-1/2015.ált.

**Tárgy:** Biatorbágy Város Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosításának véleményezése

**Hiv. szám:** 99/4/2015. (Tamás Gábor)

**Ügyintéző:** Szendy Viktória tű. fhdgy.

**Telefon:** 20/8200-923

**Tarjáni István**  
polgármester

**Biatorbágy Város Polgármestere**

**Biatorbágy**

Baross Gábor utca 2/A.  
2051

13903  
11.2015. NOV. 06.  
T-99/16/2015  
Latslmi

***Tisztelt Polgármester Úr!***

Értesítem, hogy Biatorbágy Város területére vonatkozó Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosításának véleményezésével kapcsolatban küldött levelét megkaptam, a csatolt dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbiakról tájékoztatom.

A Biatorbágy Város területére vonatkozó Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosításához, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a szerint az alábbi véleményt adom:

**tűz- és polgári védelmi szempontból kifogást nem emelek.**

Tájékoztatom továbbá, hogy a véleményezési eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Budapest, 2015. október 29.

***Tisztelettel:***

**P.H.**

**Branyiczky Márk tű. ezredes**  
tűzoltósági tanácsos  
igazgató  
nevében és megbízásából:

**Ördög Tamás tű. őrnagy**  
hatósági osztályvezető

**Készült:** 2. péld. – 1 példány: 1 oldal

**Kapja:** ① Címzett  
2. Irattár

**Gépelte:** .....  
Szendy Viktória tű. fhdgy.





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

KORMÁNYMEGBÍZOTT

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma:	13904 2015 NOV 05.
Elkészítés ideje:	11 06
Hivatkozási szám:	F: 99/15/2.01
Ügyintéző:	

hatolni

Ügyiratszám: PER/102/04056-2/2015  
Ügyintéző: Dr. Homor Zsuzsanna  
Telefon: +36 (1) 465-3866  
E-mail: kozeg@kmr.antsz.hu

Tárgy: Biatorbágy hatályos Helyi Építési  
Szabályzatának és Szabályozási Tervének  
módosítása  
Hivatkozási szám: 99/4/2015

Tarjáni István  
polgármester

Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal

Biatorbágy

Baross Gábor utca 2/a.  
2051

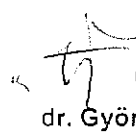
Tisztelt Polgármester Úr!

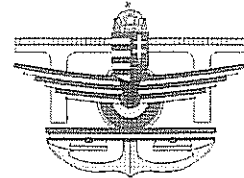
A Biatorbágy Tópark-Irodapark megközelítését szolgáló tervezett és engedéllyel már rendelkező úthálózattal kapcsolatosan a településrendezési eszközök javasolt módosítását tartalmazó dokumentációt áttanulmányoztam. A módosítási javaslatot elfogadom, környezet-egészségügyi szempontból észrevételt nem teszek.

Állásfoglalásomat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében foglalt hatáskörben, valamint az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálatról, a népegészségügyi szakigazgatási feladatok ellátásáról, valamint a gyógyszerészeti államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 323/2010. (XII.27.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdésében meghatározott illetékességem alapján alakítottam ki.

Budapest, 2015. november 02.

Üdvözlettel:

  
dr. György István  

Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal



NKH30093052

**Biatorbágy Város Polgármestere**

**Tarjáni István**

**Biatorbágy**

Baross Gábor u. 2/a.  
2051

ELŐZETES VÉLEMÉNY	
Előzetes szám: 13631	2015. NOV. 02
Előzetes dátum: 11. 02	
Ügyintéző: F-22/10/2015	

**Tárgy:** Biatorbágy Város településrendezési eszközei részleges módosításának véleményezése

**Iktatószám:** UVH/UH/33/18/2015.

**Hiv. szám:** 99/4/2015.

**Ügyintéző:** Balassa András

**Telefon:** +36 1 474 1712

**E-mail:** balassa.andras@nkh.gov.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek, egyszerűsített eljárás keretében történő részleges módosításával kapcsolatos megkeresésére a Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal részéről az alábbi véleményt adom.

A levele mellékleteként elektronikus adathordozón megküldött – a Város és Ház Bt. által 2015 októberében készített – dokumentáció alapján a Tópark - Irodaparkhoz kapcsolódó módosításokkal kapcsolatban – tekintettel arra, hogy a dokumentáció a Hivatalom által adott UVH/UH/263/49/2015. eltérési engedélyben foglaltak figyelembevételével készült – észrevételt nem teszek, annak elfogadását támogatom.

Érintett államigazgatási szervként fenti véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdése b) pontja alapján, a rendelet 9. melléklet 9. pontja szerinti véleményezési jogkörömben adtam.

Budapest, 2015. október 27.

**Bíró József**

Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal vezető  
elnökhelyettes nevében és megbízásából:

**Szalai György**  
osztályvezető h.



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

1397 7  
7-99/28/2815

Ügyiratszám: UT/146/6/2015.

Előzményi ügyiratszám: UT/2081/3/2014.

Ügyintéző: Szegő Géza

☎: 460-2208

@: szego.geza@nkh.gov.hu

Tárgy: Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek (HÉSZ és SZT) módosítási eljárása.

Melléklet: -

Hivatkozási szám: 54-2/2015.

*Hatósági*

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ügyfél: Biatorbágy Város Polgármestere, 2051 Biatorbágy Baross G. utca 2/a.

Az eljárás megindulásának napja: 2015. október 22.

**Biatorbágy Város Polgármestere**

**2051 Biatorbágy Baross G. utca 2/a.**

Tisztelt Polgármester Úr!

Az 99/4/2015. számú megkeresésére, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. melléklet 9. pontja alapján megállapítottam, hogy a tárgyi eljárásban a Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztálya véleményezési jogkörrel nem rendelkezik. Az egyeztetési eljárásban állásfoglalásra jogosult hatóság, a Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala.

Felhívom azonban a figyelmet, hogy a „Tó park” területére útépitési engedélyt adott a Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztálya, amely jogerős és végrehajtható. A településrendezési eszközeinek módosítási eljárása során a tervezett közúti infrastruktúrát figyelembe kell venni.

Felhívom továbbá a figyelmet, az alábbi jogszabályon alapuló követelményekről:

- A közlekedési munkarész kidolgozása során az új és meglévő utakat a forgalmi vizsgálat, az útszakasz hálózatban betöltött szerepe, az igénybe vehető közlekedési terület szélessége (OTÉK 26.§) és a környezet terhelhetősége figyelembevételével úthálózati szempontok szerinti útkategóriába kell sorolni a közutak igazgatásáról szóló módosított 19/1994.(V.31.) KHVM rendelet szerint.
- Az utak főbb paramétereit úgy kell megválasztani, hogy azok maradéktalanul elégséges ki a hatályos „Műszaki Előírás”-okban foglaltakat, különös tekintettel az UT 2-1.201. számú Közutak tervezése útügyi műszaki előírás, valamint az ÚT 2-1.115 Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útcsatlakozása útügyi műszaki előírásaiban foglaltakat. Meglévő utak esetében az út osztályba sorolását úthálózati és tervezési kategória szerint is felül kell vizsgálni.
- Az építmények megközelíthetőségének és a járművek elhelyezésének tervezése során figyelembe kell venni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 41. és 42. §-ában foglaltakat.
- A térképi ábrázoláson fel kell tüntetni annak a területnek a határát, amelyen belül egyes tevékenységek végzését a közúti közlekedésről szóló többször módosított 1988. évi I. törvény a 42/A. § (1) bek. illetve annak végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV. 21.) MT rend R31. § (3) bek. közút kezelőjének előzetes hozzájárulásához köti.

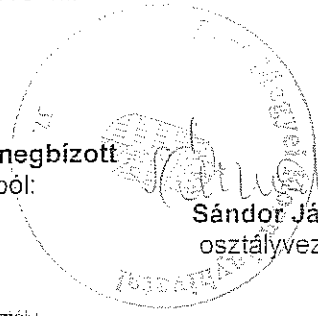
A véleményezési eljárásba az érintett közutak kezelőit is célszerű bevonni.

Az eljárásban megfigyelőként részt kívánunk venni.

Budapest, 2015. november 3.

**Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott**  
nevében és megbízásából:

**Sándor János**  
osztályvezető



*Sándor János*

Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály  
1141 Budapest, Kornóczy u. 17-19.

Telefon: (06-1) 460-2220 Fax: (06-1) 460-2285

E-mail: ut-pesti@nkh.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

*[Handwritten mark]*



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

14242  
2015. 11. 13.  
F-99/24/2015  
Köszönet  
Köszönet

---

Tárgy: Biatorbágy, Tópark-Irodapark megközelítését szolgáló úthálózattal érintett területre vonatkozó Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosításának véleményezése

Ügyiratszám: 10.259-2/2015.  
Hiv. szám: 99/4/2015.  
Ügyintéző: Fülöpp Éva  
Telefon: (06 1) 269 4550  
Melléklet: Tájékoztató

---

Tarjáni István polgármester úrnak  
Biatorbágy Polgármesteri Hivatala  
Biatorbágy  
Baross Gábor u. 2/A.  
2051

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet**, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: *Étv.*), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet** (a továbbiakban: *OTÉK*) vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

A véleményezésre benyújtott tervdokumentációt megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a jelen szabályozási terv módosítás a Biatorbágy külterületén fekvő 079/2 hrsz-ú, megközelítően 17,6 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterületet érinti. A dokumentációban foglaltak alapján a megvalósítani kívánt úthálózat engedéllyel rendelkezik. Mindezekre tekintettel megkereséssel fordultam a területileg illetékes járási földhivatali osztályhoz a termőföld más célú hasznosítását engedélyező határozat bekérése érdekében. A járási földhivatali osztály azonban arról tájékoztatót, hogy nyilvántartása szerint az érintett 079/2 hrsz-ú területre termőföld más célú hasznosítását engedélyező határozat nem került kiadásra. Ezzel kapcsolatban fel kívánom hívni a figyelmet arra, hogy amennyiben a hivatkozott termőföld más célú hasznosítására vonatkozó engedély hiányában megkezdtek a beruházást és termőföld igénybevételére már sor került, az engedély nélküli más célú hasznosításnak minősül. Ez esetben a termőföld igénybevételéért fizetendő földvédelmi járulékon felül annak háromszoros összegét földvédelmi bírsággként meg kell fizetni. Figyelembe véve azonban, hogy a tervezett beruházás - és ezzel a szabályozási terv módosítás is - egy már meglévő beruházáshoz szorosan köthető, a tervezett módosítások ellen kifogást nem emelek.

**Biatorbágy Város területe összesen 4411,59 hektár, amelynek 72,3 %-a termőterület.** Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület **1792,80 hektár** (ez a teljes terület 40,6 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	2	36,50	226,8021	33,25
kert	1	45,20	1,9962	23,16
	2	36,50	48,9354	
szántó	1	50,40	5,1632	30,78
	2	45,20	34,2828	
	3	41,70	202,4778	
	4	34,80	244,6949	
szőlő	1	125,10	0,0974	45,89
	2	97,30	1,6130	
	3	78,20	7,8169	
	4	46,90	41,2881	
gyep (legelő)	2	9,70	2,4407	3,40
	3	5,20	81,2393	
gyep (rét)	3	38,20	10,8007	34,45
	4	34,80	18,2497	

A **termőföld védelméről** szóló **2007. évi CXXIX. törvény** (Tfv.) tartalmazza a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

**Felhívom figyelmét**, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései **szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket**, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során **legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire**, hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogköre mellett – e törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület. Ezzel kapcsolatban tájékoztatom, hogy **Biatorbágy Város belterületén 718 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 219,2345 ha. Mindezeket figyelembe véve újabb beépítésre szánt területek kijelölése termőföldvédelmi szempontból nem támogatható!**

A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a **földvédelmi eljárásra**, valamint az **Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat**.

A Tfv. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása **külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag**. Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak **kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen** abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A földvédelmi eljárás a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

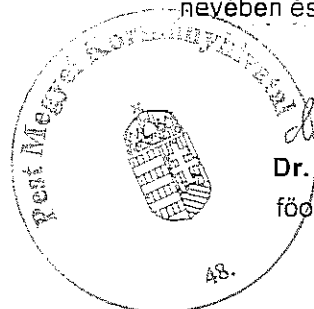
Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek a Tfv.18. §-a alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

Az Önkormányzatok vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag** az Önkormányzatok terjeszthetik elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon **igazolni** kell. A kérelem elbírálásánál **elutasítási ok lehet**, ha a kérelemmel érintett termőföldterület **nem szomszédos a belterülettel**, valamint, ha a földrészlet(ek) **átlagosnál jobb minőségűek** és a **belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak**. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet **el kell utasítani**, ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.

Budapest, 2015. október 3.

Üdvözlettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott  
nevében és megbízásából:



Dr. Kiss Balázs  
főosztályvezető

**Tájékoztatásul kapja:**

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya

szempontok mérlegelése alapján, indokolt esetben – kérelemre a más célú hasznosítás folytatásához hozzájárul. A más célú hasznosítás folytatására irányuló kérelmet az engedély nélküli más célú hasznosítással kapcsolatos első földhivatali intézkedés közlésétől számított 30 napon belül lehet előterjeszteni. Az igénybevevőnek a kérelemhez mellékelnie kell a tulajdonos, illetőleg hasznélvezet fennállása esetén a hasznélvező hozzájáruló nyilatkozatát. Termőföld engedély nélküli hasznosításának minősül, ha a más célú hasznosítás megkezdésekor az engedélyezés még nem történt meg, vagy az igénybevevő az engedély előírásaitól eltérően hasznosítja más célra a termőföldet. Amennyiben a fenti két eset 10 éve bekövetkezett, mellőzni kell az engedély nélküli más célú hasznosítással kapcsolatos eljárás lefolytatását, azzal a kiegészítéssel, hogy a 10 éves időtartam beálltának bizonyítása az igénybevevőt, illetőleg a tulajdonost (hasznélvezőt) terheli. A földhivatal az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről, illetőleg a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulásról szóló határozatát tájékoztatás céljából közli a talajvédelmi hatósággal és az illetékes önkormányzattal is. Az eredeti állapot helyreállításának elrendelése vagy a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulása esetén a földvédelmi bírságot és a termőföld időleges vagy végleges más célú hasznosításáért a földvédelmi járulékot meg kell fizetni.

Ha az azonnali intézkedés megtételét igénylő veszélyhelyzet (havaria) esetén történő termőföld-igénybevétel alapján az eredeti állapot nem állítható helyre, a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulás mellett az ingatlanügyi hatóság kizárólag a termőföld végleges más célú hasznosításáért fizetendő földvédelmi járulék kiszabásáról rendelkezik.

A jelenleg mezőgazdasági hasznosítású területek tervezett más célú hasznosításánál, illetve a fejlesztési irányok és arányok meghatározása során – az általános jogszabályi követelmények érvényre juttatása mellett – figyelemmel kell lenni az adott településre egyedileg jellemző helyi adottságokra is. Az fenti törzskönyvi adatok ehhez szolgálnak kiindulási alapul, a tervezésnél ezekre mindenféleképpen tekintettel kell lenni.

A fentiekén túl kérem, hogy a tervek készítése során az OTÉK 4. § (4) bekezdését is vegyék figyelembe, mely szerint: „A szabályozási terv jóváhagyandó munkarészét az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatának felhasználásával kell elkészíteni.” Ezen rendelkezés szigorú betartása egyébként – a könnyebb beazonosíthatóság miatt – a szabályozás alá vont területek helyrajzi számait is tartalmazó egyeztetési tervanyagok véleményezhetőségét is jelentősen elősegíti.



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

14237  
2015. NOVEMBER 3.  
T- 99/23/2015  
L. G. G.

Ügyiratszám: XIV-G-013/14376-2/2015.  
Ügyintéző: Hunya László  
Telefon: +36 28 532-323  
Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett  
hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Tárgy: Biatorbágy TRE módosítás  
Hivatkozási szám: 99/4/2015. (Tamás Gábor)  
Melléklet: -  
Az eljárás megindulásának napja: -

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

## Biatorbágy Város Polgármestere

Biatorbágy  
Baross G. u. 2/a.  
2051

Köszönettel megkaptam hivatkozott számú levelét, amelyben a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletre hivatkozva az erdészeti hatóságtól állásfoglalást, valamint a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre hivatkozva nyilatkozatot kért környezeti vizsgálatához. Mellékelten megküldte hozzá CD adathordozón a Város és Ház Bt által 2015 októberben készített Biatorbágy helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása a Tópark-Irodapark vonatkozásában” elnevezésű véleményezési tervdokumentációt.

A megyei kormányhivatalok mezőgazdasági feladatainak meghatározásáról szóló 68/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 12. § (1) bekezdésében biztosított hatáskörben eljárva, a rendelet 2. § (2) bekezdése és 1. számú melléklete szerinti illetékességi szabályok figyelembevételével a hatáskörünkbe tartozó jogszabályokon alapuló követelmények a következők:

1. Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 4. §-ában meghatározza az Evt. hatálya alá tartozó részeket és a 6., 13. és 15. §-aiban definiálja azokat. Felhívom a figyelmet arra, hogy a törvény természetbeni állapothoz köti az erdő fogalmát, nem pedig az ingatlan-nyilvántartásban szereplő erdő művelési ághoz. Ez sok félreértésre ad okot, hiszen az ingatlan-nyilvántartási állapotból kiinduló tervező gyakran az Evt.-vel ellentétes övezeti besorolást tervez meg. A térség erdeit ábrázoló térképet az adat kiadására jogosult erdészeti hatóság elkészíti. Kérésével annak jellege szerint a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztályához vagy a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal Erdészeti Igazgatóságához fordulhat. Az Országos Erdőállomány Adattár térképi állománya egyébként a <http://erdoterkep.nebih.gov.hu/> linken keresztül elérhető.
2. Szintén előforduló probléma, hogy a tervekészítés során a tervezők egyes erdőterületek rendeltetését önkényesen megváltoztatják. A rendeltetésváltozás az Evt. 27.§ (1) bekezdése alapján az erdészeti hatóság hatásköre, melyhez a tulajdonos, illetve közös tulajdon esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított 2/3 részének hozzájárulása szükséges. Új erdő telepítésekor is az elsődleges rendeltetést az Evt. 23. §-a szerint az erdészeti hatóság állapítja meg. A helyi rendelet tehát a fennálló jogi szabályozás értelmében nem változtathatja meg az erdőterületek rendeltetését.
3. Az Evt. 78. § (1) bekezdése szerint erdőterületet igénybe venni csak különösen indokolt esetben lehet, és általában csak közérdekből, de az Evt. 79. § (4) bekezdése értelmében hasonlóan kell eljárni az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület igénybevétele esetén is. Ezek miatt kérem, hogy erdőt érintő igénybevételeket ne, vagy csak közérdekből és valóban kivételesen indokolt esetben tervezzenek, de az egyéb területekkel kapcsolatos terveiket is úgy alakítsák ki, hogy a



folytatásra is gondoljanak, az Evt. hatálya alá tartozó részek más célú hasznosítására igény közvetlenül se jelentkezzen, azért se, mert a beépítkezések az erdő határáig megvalósultak már és a folytatás csak így lenne megoldható. Felhívom figyelmüket, hogy a fentiek figyelembe vételével olyan szabályozásokat tervezzenek, amely a további infrastrukturális létesítmények (út, víz, gáz, elektromos áram, csatorna, kábel TV, stb) elhelyezésére az erdő igénybevétele nélkül biztosít lehetőséget. A rendezési tervek készítése során az épületek elhelyezésénél a meglévő erdőt is vegyék figyelembe úgy, hogy nem generál a jövőben a már meglévő erdő mellé kerülő építmények védelme érdekében fakivágást, az erdő megszüntetését. Ez az erdő mellett 1 fahossznyi sáv beépítetlenül hagyásával biztosítható.

4. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. (OTÉK) 28. § alapján a tervezők gyakran az erdőterületek bizonyos fokú beépíthetőségét határozzák meg. Az OTÉK azonban ezen a ponton ellentétes az Evt. 77-85. §-aiban foglaltakkal, melyek alapján erdőterületen építmény csak kivételesen indokolt esetben, az erdőterület igénybevétele mellett helyezhető el. Ennek indokoltsága viszont csak egyes erdőgazdálkodást szolgáló létesítmények elhelyezése esetében jöhet szóba.
5. Felhívom figyelmét, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. tv. 6.§ (2) bekezdése értelmében az egyes településeken lévő, **erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága** – a település közigazgatási területére vetítve – összességében **nem csökkenhet**. Amennyiben erdőterület igénybevétele tervezik, úgy az annak ellentételezéseként létrehozandó erdőterületet is meg kell jeleníteni a rendezési tervben.
6. Erdő és erdőterületként besorolt terület beépítése esetében figyelemmel kell lenni az Étv. 8.§ (2) bekezdés b) pontja szerint arra, hogy a beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.
7. Erdők védelem alá helyezését (országos és helyi) külön eljárás keretében lehet engedélyezni, így a szerkezeti tervben való esetleges feltüntetés nem jelenti a hozzájárulás megadását.
8. Az esetlegesen tervezendő erdőtelepítésekkel kapcsolatban az erdészeti hatóság felhívja a figyelmet, hogy az erdőtelepítést az Evt. 44. §-a alapján az erdészeti hatósággal jóvá kell hagyatni. A telepítést azonban természetesen a termőhelyi viszonyok is befolyásolják.

A fenti követelmények a jogszabályi hierarchiában a helyi rendeletnél magasabb szintű jogszabályokból következnek, mellyel az alacsonyabb szintű jogszabály nem lehet ellentétes. Ezért kérjük ezek figyelembe vételét, ellenkező esetben olyan helyzet állna elő, amelyet az erdészeti hatóság későbbi véleményében nem tudna támogatni.

A megkereséseiben nem jelölte meg egyértelműen térképen a tervezéssel érintett részt, az vélelmezhetően az egész községet érinti, de a megküldött anyagban **Tópark-Irodaparkként jelölt területen** viszont **erdő nincs**. Ellenben Biatorbágyon igen nagy területen van erdő és a további megkeresések nem tudom mely területeket érinthetik még ezért az ezzel kapcsolatos további eljárásban részt kívánok venni.

A jelenleg rendelkezésünkre álló adatokból viszont 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.

A jelen eljárás hatósági hatáskörünkbe tartozó szakkérdéseiben kialakított állásfoglalásunkat az Evt. 1. §-a, 4. §-a, 6. § (1) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) és (3) bekezdései, valamint a módosított 274/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 22. § (5) bekezdés *h)-i)* pontja figyelembevételével adtuk meg.

Gödöllő, 2015. november 4.



Dr. Tarnai Richárd  
kormány megbízott  
névében és megbízásából:

Dobos Páter  
vezető

Kapják:

1. Címzett
2. Hunya László erdőfelügyelő
3. Irattár

HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
HATÓSÁGI HIVATAL

1135 Budapest, Lehel utca 35-37. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.  
Telefon: 06 (1) 237-5556 • HM 27-933 • Fax: 06 (1) 237-5557 • HM 27-945  
e-mail: hatosagihivatal@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

Nyt. szám: HHI/7075-1/2015  
Hiv. szám: 99/4/2015

I. számú példány

**Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala**

**2051 Biatorbágy**  
Baross G. u. 2/a

Tárgy: Biatorbágy településrendezési eszközeinek módosítása -  
véleményezés

**Tisztelt Cím!**

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Tájékoztatom, hogy a további véleményezési eljárásban nem kívánok részt venni.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 17. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Budapest, 2015. október 27.

P.H.

Tisztelettel:

**Dr. Gulyás András ezredes**  
HM Hatósági Hivatal főigazgató  
nevében és megbízásából

**Tölgyesi József ezredes**  
honvédelmi hatósági igazgató

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Lehoezki Zsuzsanna tanácsos (tel.:+36 (1) 474-1111/26-626; HM 022-26-626; fax: +36 (1) 237-5557)

Kapják: 1. sz. pld.: Címzett  
2. sz. pld.: Irattár



BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezési szám: 13074	2015 OKT 30.
Beküldés ideje: 14 02	
Beküldés szám: F-99/8/2015	

PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG  
GAZDASÁGI IGAZGATÓSÁG  
MŰSZAKI OSZTÁLY

Szám: 13000/5941 29/2015. ált.

Tárgy: Településfejlesztés  
Hivatkozási szám: 99/4/2015  
Előadó: Hetényi Miklós  
Tel. 237 4336/21681

Tarjáni István Polgármester  
Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal  
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u 2/a

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Igazgatóságra küldött 99/4/2015 számú átiratában előzetes tájékoztatást küldött Biatorbágy Város Településfejlesztési Koncepciójának módosításáról. Szíves megkeresését köszönjük, a tárgyal kapcsolatos módosításokat tudomásul vesszük, munkájukhoz további sok sikert kívánunk.

Budapest, 2015. október 29.

Tisztelettel:



Hegedűs Tamás  
osztályvezető



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BBK/2551-2/2015.

Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde

Telefon: (06 1) 373 1812

Tárgy: Szakvélemény, Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek (HÉSZ és SZT) módosítási eljárása

Iktatószámuk: 99-4/2015

Ügyintézőjük: Tamás Gábor

Melléklet: -

**Biatorbágy Város Polgármestere**

2051 Biatorbágy  
Baross Gábor utca 2/a

A Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztálya (a továbbiakban: Bányafelügyelet) Biatorbágy Város Polgármesterének megkeresésére a tárgyi módosításhoz kiadja az alábbi

**szakvéleményt.**

A Bányafelügyelet a tervezet ellen

**kifogást nem emel,**

környezeti vizsgálat készítését

**nem tartja szükségesnek.**

**INDOKOLÁS**

A módosítás nem érinti a Bányafelügyelet hatáskörét.

A Bányafelügyelet szakvéleményét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva, a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet alapján adja ki. A Bányafelügyelet illetékességi területéről a Magyar Bányászati és Földtani Hivatalról szóló 267/2006. Korm. rendelet 1. melléklete rendelkezik.

Budapest, 2015. november 9.

**Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott**  
nevében és megbízásából:

**Pályi György**  
bányakapitány



## Építmény Engedélyezési Osztály

Iktatószám: EE/32382-2/2015  
Tárgy: Biatorbágy HÉSZ és SZT módosítás  
véleményezése  
Ügyintéző: dr. Papp Zoltán  
Tel.: 468 0604  
E-mail: [papp.zoltan@nmhh.hu](mailto:papp.zoltan@nmhh.hu)  
Hiv. szám: 99/4/2015

Trajáni István

Biatorbágy

Baross Gábor u. 2/a.  
2051

1355/10  
2015. OKT. 20.  
F. 99/4/2015  
L. 11  
L. 11

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Biatorbágy HÉSZ és SZT módosításának részünkre megküldött egyeztetési anyagát megvizsgálta.

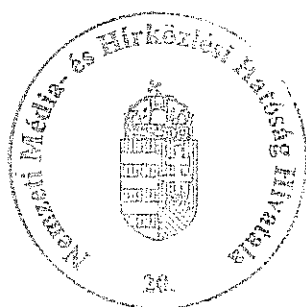
A Hatóság felhívja a figyelmet, hogy folyamatban van a „Digitális Nemzet Fejlesztési Program” **megvalósítása** – szélessávú internet elérés biztosítása – melyhez kapcsolódó beruházások, fejlesztések megvalósításának biztosítása befolyásolhatja településrendezési eszközök készítését, módosításait is.

A Hatóság a módosítások elfogadása ellen kifogást nem emel.

Fenti véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján lefolytatott **egyeztetés** során adta a Hatóság.

Budapest, 2015. október 20.

Tisztelettel:



dr. Rajnai Judit  
osztályvezető



KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI  
KOORDINÁCIÓS  
KÖZPONT

1024 Budapest, Lövház utca 39. • telefon: +36 (1) 336-8100 • fax: +36 (1) 336-1522 • e-mail: kkk@kkk.gov.hu

Válaszlevelükben szíveskedjenek az alábbi iktatószámra hivatkozni!

IKTATÓSZÁM: M-1/ *G - 265* /2015  
HIVATKOZÁSI SZÁM: 99-4/2015.  
TÁRGY: Biatorbágy Város új TSZT és HÉSZ készítése  
ELŐADÓ NEVE: Fekete Zsolt  
ELŐADÓ TELEFONSZÁMA: 3368-138  
MELLÉKLET: -

Biatorbágy Város Önkormányzat  
Polgármestere  
**Tarjáni István úr**

Biatorbágy  
Baross Gábor utca 2/a.  
2364

10233  
2015. JÚLIUS 13.  
F-99/2015/2011  
László


**Tisztelt Polgármester Úr!**

A fenti tárgyban és hivatkozási számon megküldött kérelemmel kapcsolatosan állásfoglalásunkat a közlekedési szempontok és érdekek egységes érvényesíthetősége miatt korábban a Nemzeti Közlekedési Hatóság Út- és Hídügyi Főosztály Engedélyezési és Forgalm szabályozási Osztály UVH/UH/33/4/2015. számon 2015. május 11-i dátummal beérkezett megkeresése alapján az NKH részére 2015. május 22-én kelt M-1/6-124/2015. sz. levelünkben már kiadtuk. Az NKH véleményünket az általa kiadott összegző jellegű állásfoglalásába foglalta bele.

Mellékeljük korábbi levelünk másolatát, illetve kérjük az abban foglaltak figyelembe vételét.

Budapest, 2015. november „*04*”.

Tisztelettel:

  
Zeman László  
főosztályvezető



KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI  
KOORDINÁCIÓS  
KÖZPONT



I02398KKK2015

1024 Budapest, Lövőház utca 39. • telefon: +36 (1) 336-8100 • fax: +36 (1) 336-1522 • e-mail: kkk@kkk.gov.hu

Válaszlevelükben szíveskedjenek az alábbi iktatószámra hivatkozni !

IKTATÓSZÁM: M-1/ 6 - 124 /2015.  
HIVATKOZÁSI SZÁM: NKH: UVH/UH/33/4/2015., PMH: 54-2/2015.  
TÁRGY: Biatorbágy város TSZT és HÉSZ készítésével kapcsolatos előzetes tájékoztatási szakasz  
ELŐADÓK NEVE: Fekete Zsolt, Köller László  
ELŐADÓK TELEFONSZÁMA: 3368-138, 3368-115  
MELLÉKLET: -

Nemzeti Közlekedési Hatóság  
Út- és Hídügyi Főosztály  
Engedélyezési és Forgalm szabályozási Osztály  
**Szalai György úr**  
osztályvezető

Budapest 62  
Pf.: 30.  
1387

### Tisztelt Osztályvezető Úr !

A Biatorbágy város TSZT és HÉSZ készítésével kapcsolatos, előzetes tájékoztatási szakaszra vonatkozó, Biatorbágy Város Polgármesterének 2015 áprilisában kelt 54-2/2015. számú kérelme tárgyában írt levelüket köszönettel megkaptuk. Az országos közút- és vasúthálózat fejlesztését érintően az alábbi állásfoglalást adjuk, és kérjük, hogy a város polgármesterének adandó összegző véleményüket a következők szem előtt tartásával szíveskedjenek kialakítani:

### Közút:

A város területét vagy közvetlen környezetét az alábbi országos közutak érintik:

- M1 autópálya és csomóponti ágai
- 1. sz. Budapest-Tatabánya-Győr-Hegyeshalom elsőrendű főút
- 8101 jelű Biatorbágy-Tatabánya összekötő út
- 8104 jelű Biatorbágy-Tárnok összekötő út
- 8106 jelű Biatorbágy-Etyek-Alcsútdoboz összekötő út
- 81106 jelű Biatorbágy-Páty bekötő út

Figyelembe véve az Országos Területrendezési Tervről (OTrT) szóló 2003. évi XXVI. törvényt, a módosított 1222/2011. (VI.29.) Kormányhatározatnak a közúthálózat nagytávú tervéről szóló szakaszait, a közép-magyarországi régió ROP programját és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt, a Nemzeti Közlekedési Infrastruktúra-fejlesztési Stratégiáról szóló 1486/2014. (VIII. 28.) Kormányhatározatot, a 2014-2020-as programozási időszak országos jelentőségű

közúti, vasúti és vízi közlekedési, városi és elővárosi közlekedési fejlesztéseinek indikatív listáját tartalmazó 1696/2014. (XI.26.) Kormányhatározatot, valamint a központi költségvetésből finanszírozott kiemelt közúti beruházásokról szóló 1010/2015. (I.20.) Kormányhatározatot megállapítható, hogy a település térségében a **közeljövőben országos közúthálózati fejlesztés nem várható.**

Általánosságban az egyes övezeteket érintő esetleges módosítások ellen kifogást nem emelünk. Nem hagyható azonban figyelmen kívül, hogy egy-egy terület esetleges átminősítése következtében a környező térség forgalmi viszonyai is megváltozhatnak, különös tekintettel az új övezetekben megjelenő forgalomra. Emiatt akár a meglévő – országos közúti elemekre történő – csatlakozási lehetőségek is kimerülhetnek, a hálózat – azon belül is elsőként a csomópontok – felülvizsgálata válhat szükségessé. Erre a későbbi tervezések során feltétlenül tekintettel kell lenni. Felhívjuk továbbá a figyelmet az útkategóriától függő védőtávolságokra.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a közúti közlekedésről szóló többször módosított 1988. évi I. törvény 42/A. §-a (1) bekezdése szerint „a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges:

- a. külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, valamint
- b. belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a szabályozási tervben szereplő közlekedési, közműépítési területen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez.”

### **Vasút:**

Biatorbágy várost a Budapest–Hegyeshalom kétvágányú, villamosított TEN-T vasútvonal érinti. A 2014-2020-as uniós ciklusban a hegyeshalmi vasútvonal érintett, itt két kiemelt projekt megvalósítását tervezzük:

- Biatorbágy–Tata vonalszakasz komplex rekonstrukcióját, és
- a teljes hegyeshalmi vasútvonalon a jelenlegi ETCS1 vonatbefolyásoló rendszer ETCS2 szintre emelését az interoperabilitás (vasúti átjárhatóság) biztosítása érdekében.

Mindkét projektet közös CEF pályázat keretében tervezzük finanszírozni.

Megjegyezzük, hogy a településrendezési eszközök közlekedéssel kapcsolatos munkarészeit csak a Magyar Mérnöki Kamara által nyilvántartott, vonatkozó érvényes jogosultsággal rendelkező tervező készítheti.



Jelezzük továbbá, hogy a véleményezési eljárás későbbi szakaszában is részt kívánunk venni. Kérjük, hogy az elkészített dokumentációkat részünkre elektronikus adathordozón „pdf” formátumban szíveskedjenek továbbküldeni. Papír alapú dokumentációra nem tartunk igényt.

Kérjük a fentiek szíves figyelembe vételét.

Budapest, 2015. május „ 22 ”.

Üdvözlettel:



Fekete Zsolt

2015. 05. 20.



Köllér László

2015. 05. 20.

2015. 05. 20.  
Fekete Zsolt



Simon Attila  
műszaki igazgató



Zeman László  
05. 22.

Zimbra

szep.anna@biatorbagy.hu

---

**Fwd: HÉSZ módosítás - 99/4/2015 levelük alapján**


---

**Feladó :** Tarjáni István <polgarmester@biatorbagy.hu>

H, 2015 nov. 09, 11:36

**Tárgy :** Fwd: HÉSZ módosítás - 99/4/2015 levelük alapján**Címzett :** Polgármesteri Hivatal <hivatal@biatorbagy.hu>

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma:	1408! 2015 NOV 09
Hatás ideje:	11.11
Határozatszám:	T-99/19/2015
Ügyintéző:	<i>Kiss József</i>

**Feladó:** "Kiss József (HCSO) (15-52) -KissJ05" <jozsef.kiss.05@elmu.hu>**Címzett:** polgarmester@biatorbagy.hu**Másolatot kap:** "Bouhouhou Janet" <janet.bouhouhou@elmu.hu>**Elküldött üzenetek:** Péntek, 2015 November 6 11:33:28**Tárgy:** HÉSZ módosítás - 99/4/2015 levelük alapján

Tisztelt Önkormányzat,

Köszönettel vettük tárgyi megkeresésüket.

Jelezzük, hogy az alábbi hivatkozás pontosítását javasoljuk:

A megküldött anyagban szereplő szöveg:

„Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ-ÉDÁSZ Elosztóhálózati Kft.”

Pontosított, javasolt szöveg:

„Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia elosztóhálózatának üzemeltetője az ELMŰ Hálózati Kft.”

Üdvözlettel:

Kiss József

Műszaki szakértő

Hálózat csatlakozási osztály

ELMŰ Hálózati Kft.

1132 Budapest, Váci út 72-74.

Tel.: (+36) 1/238-1552

Mobil: (+36) 20/312-5232

E-mail: [jozsef.kiss.05@elmu.hu](mailto:jozsef.kiss.05@elmu.hu)



PEST MEGYEI FŐÉPÍTÉSZ

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – TEL: 06 1 233-6861 – FAX: 06 1 233-6884 – MOBIL: 06-20-9369-607  
PANYIZ@PESTMEGYE.HU

13955  
F-95/17/2011  
FŐÉPÍTÉS

FŐÉPÍTÉS  
ly

**Tarjáni István**  
polgármester úr részére

**Biatorbágy Város**  
**Önkormányzata**  
**Polgármesteri Hivatal**

Ikt. szám: 177-9/2015  
Hiv. szám: 99/4/2015  
Ügyintéző: Szabóné Pányi Zsuzsanna  
Tel: 06-1-233-68-60  
Fax: 06-1-233-68-90  
Email: panyiz@pestmegye.hu

**2051 Biatorbágy**  
**Baross Gábor u. 2/a.**

**Tárgy:** Biatorbágy város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41. §-ának megfelelő vélemény és tájékoztatás a környezeti vizsgálat szükségességéről

**Tisztelt Polgármester Úr!**

**Biatorbágy város településrendezési eszközeinek a Tópark-Irodapark területére vonatkozó módosításáról** tájékoztató, hivatkozott iktatószámú, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 41. § (2) bekezdése szerinti véleménykérő levelét köszönettel megkaptam, amelyre a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 13/A. § (3)-(5) bekezdésének, valamint a főépítési tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rend. 9. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően az alábbi nyilatkozatot teszem.

Mivel a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv jelenleg tervezett módosítása nem jár területfelhasználás-váltással, így az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény előírásainak megfelel, ezért a **tervmódosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.**

Egyben tájékoztatom, hogy a Pest Megyei Önkormányzati Hivatal **nem illetékes a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, valamint az ennek alapján hozott 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben meghatározott „környezeti vizsgálat” szükségességének megítélésében** a Kormányrendelet 4. § (2) bekezdése, illetve 3. sz. melléklete alapján.

Kérem fentiek szíves figyelembe vételét!

Budapest, 2015. november 6.



Üdvözléttel:

Szabóné Pányi Zsuzsanna