

BIATORBÁGY VÁROS

BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
241/2019. (XI.28.) HATÁROZATA ÉS MELLÉKLETEI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

VÁROS-TEAMPANNON KFT.
2019. november

BIATORBÁGY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

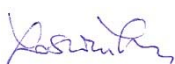



MEGRENDELŐ: Biatorbágy Város Önkormányzata
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a

Képviselője: Rumi Imre Főépítész


GENERÁLTERVEZŐ: Város-Teampannon Kft.
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7. varos@teampannon.hu

Képviselője: Koszorú Lajos Ügyvezető

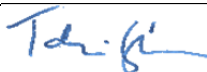

TERVEZŐK:

	Koszorú Lajos	Vezető településtervező (TT/1É 01-1346)	Város-Teampannon Kft.
	Tóth Helga	Településtervező	Város-Teampannon Kft.
	Móricz Anna	Tájépítésmérnök (TK 13-1323)	egyéni vállalkozó
	Szekeres Petra	Településtervező	Város-Teampannon Kft.

SZAKÁGI TERVEZŐK:

Közlekedés:	Macsinka Klára	Közlekedésépítőmérnök (TKö 13-1017)	Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.
Közművek: 	Hanczár Zsoltné	okl. gépészmérnök (MK 01-2418)	KÉSZ Közmű Kft.
	Szolóczki Bálint	műszaki menedzser	KÉSZ Közmű Kft.
	Hanczár Gábor	okl. építőmérnök	KÉSZ Közmű Kft.

MUNKATÁRSAK:

	Tokai Gábor	Tájépítésmérnök	Város-Teampannon Kft.
	Koszorú Bálint	Településmérnök	Város-Teampannon Kft.
	Szász Szabolcs	Településmérnök	Város-Teampannon Kft.
	Boldizsár Attila	Gyakornok	Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.
Drónfotó:	Mártonffy Gábor	okl. építésmérnök	egyéni vállalkozó

K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2019. november 28-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
241/2019.(XI. 28.) határozata**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő- testületének 152/2016. (VI.30.)
számú határozattal megállapított Településszerkezeti Terv módosításáról**

- 1) Biatorbágy Város Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában biztosított feladatkörében eljárva módosítja a 152/2016. (VI.30.) határozattal megállapított Településszerkezeti Tervet, ennek során a határozat mellékleteként az alábbi dokumentumokat fogadja el:
 1. számú melléklet: Biatorbágy közigazgatási területére készült településszerkezeti terv módosítás M=1:10000,
 2. számú melléklet: Településszerkezeti tervleírása,
 3. számú melléklet: Változások, ütemezések
 4. számú melléklet: Település területimérlege
 5. számú melléklet: Területrendezési tervvel való összhang igazolása
 6. számú melléklet: Biológiai aktivitásérték számításának eredménye
- 2) A Biatorbágy város településszerkezeti tervéről szóló 152/2016. (VI.30.) határozat 1/b. melléklet "védelmek és korlátozások" tervlapot hatályon kívül helyezi, mivel az 1. melléklet tartalmazza a 152/2016. (VI.30.) határozat 1/b. mellékleten ábrázoltakat is.
- 3) A településszerkezeti terv módosítása 2019. december 30-án lép hatályba.

Határidő: 2019. december 31.

Felelős: polgármester

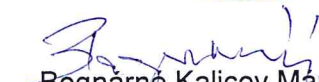
Végrehajtásért felelős: főépítész

Tarjáni István s.k.
polgármester



dr. Kovács András s.k.
jegyző

a kiadmány hiteltelű!


Bognárné Kalicov Mária
jegyzőkönyvvezető

1. melléklet Településszerkezeti terv

2. melléklet Településszerkezeti terv leírása

Beépítésre szánt területek

LAKÓTERÜLETEK

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

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

ÜDÜLŐTERÜLETEK

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

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

VEGYES TERÜLETEK

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

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

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

Településközpont vegyes terület a Tópark lakónegyede.

A Szilvamag területe intézményi vegyes területfelhasználásba kerül a Viadukthoz kapcsolódóan.

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

GAZDASÁGI TERÜLETEK

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

A történeti településmag szomszédságában a Sósúti út mentén, a belterület határán található egy viszonylag kis tömbnyi gazdasági terület, amely még nem valósult meg. A tervezett közlekedési csomópont -körforgalom - kiépülésével várható a használatának megváltozása.

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

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

A Tó-park területén kialakult állapothoz igazodik a területfelhasználás korrekciója, amely részben új beépítésre szánt terület kijelölését is jelenti. A Tópark területén a jelenleg hatályban lévő, többször módosított építési engedély a hatályos településszerkezeti terven vízgazdálkodási és erdőterületeknek jelölt területekre a létesítményekhez szükséges parkolóterület kialakítására adott engedélyt. A hatályos szabályozási terv a településszerkezeti terven az M0 lehajtó ága mellett kijelölt erdőterületet nem tartalmazta. A terület egy része gazdasági területfelhasználású marad, míg az autópályák 250 m-es védőterületén kívül - figyelembe véve a megépült szerkezetkész épületeket- településközponti vegyes terület kerül kijelölésre.

A gazdasági terület kismértékben bővül a Rozália park területén, ahol a kialakított telkek és beépítés részben érintett az ökológiai hálózat magterületével. Ezen a területen a beépítésre szánt terület kijelölése a terület vonatkozásában megkért „beépítésre szánt terület kivételes kijelölése magterületben” térségi területfelhasználási engedély függvényében történik.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- temetők K-T,
- sportpályák területei K-Sp,
- rekreációs területek K-R,
- oktatási terület K-Okt,
- szállásférőhelyek területe K-Szf,
- tartalék fejlesztési terület K-
- különleges beépítésre szánt egyéb erdőterület K-E
- művésztelep K-Műt,
- szennyvíztisztító telep terület K-Szt,
- közművek elhelyezésére szolgáló terület K-Kmű,
- romtemplom K-Rom.

A temetők jelenlegi, teljes területének hosszú távú megtartása javasolt.

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

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

A Hegylábi területeken a 2002-es tervben a telekhatárookra igazított K-SZF „Különleges szállásférőhely” területfelhasználási kategóriákba sorolt területeken nem indult meg a tervezett átalakulás. A területek „Különleges, beépítésre szánt rekreációs” területfelhasználási egységbe kerülnek. A jelenlegi „Különleges szállásférőhely” területfelhasználási kategória megtartása javasolt a Biai-tó északi részén a Sultész kanyarnál és az Alsómajor területén.

A Nyugati lakóterülettől északra 2016-ban új különleges oktatási terület kijelölt kijelölésre, ahol a város új komplex oktatási intézményt kíván létesíteni. Az un. „Háromszög iskola” területén a komplex oktatási funkció megvalósítása közérdekű, helyhez kötött beruházás.

Az un. „Barackvirág” terület részleges fenntartása különleges - tartalék fejlesztési terület, illetve közpark területfelhasználási kategóriában javasolt. A terület kijelölése a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedély függvényében jelölhető ki.

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

Különleges szennyvíztisztító telep területfelhasználási egységbe tartozik a meglévő térségi szennyvíztisztító és bővítési területe, melynek a korábban meghatározott 300m-es védőtávolsága mint előzetesen meghatározott védőtávolság szerepel. A védőtávolság mértékét csak szakértői vélemény alapján lehet módosítani.

A Katalin-hegy tetején a Dóra köz menti több hektáros, üzemtervezett erdőterülettel mozaikosan érintett terület új Különleges-Művésztelep besorolásba kerül közösségi ház és műterem lakások kialakítása céljából, ahol fontos a nyílt karszt terület érintettség miatt a teljes közművesítés kiépítésének megoldása.

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

Területfelhasználási egység	jele	Beépítési sűrűsége
<i>Lakóterületek</i>	L	
Kisvárosias lakóterület	Lk	1,5
Kertvárosias lakóterület	Lke	0,6
<i>Vegyes területek</i>	V	
Településközpont terület	Vt	1,5
Intézmény terület	Vi	1,0
<i>Gazdasági terület</i>	G	
Kereskedelmi szolgáltató terület	Gksz	1,5
<i>Üdülőterület</i>	Ü	
Hétvégi házas terület	Üh	0,6
<i>Különleges terület</i>	K	
Különleges Temető terület	K-T	0,02
Különleges Sportterület	K-Sp	0,5
Különleges Rekreációs terület	K-R	0,5
Különleges Oktatási terület	K-Okt	0,6
Különleges Szállás-férőhely	K-Szf	1,0
Különleges Szennyvíztisztító telep terület	K-Szt	1,0
Különleges Távlati fejlesztési terület	K-Tf	1,0
Különleges, beépítésre szánt erdőterület	K-E	0,5
Különleges Művésztelep	K-Műt	0,2
Különleges Romtemplom	K-Rom	0,2
Különleges Közművek elhelyezésére szolgáló terület	K-Kmű	1,0

Beépítésre nem szánt területek

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

A meglévő és tervezett gyűjtőutak és azoktól magasabb rendű utak, vasutak nyomvonalát, és a távlati főbb feltáró utakat a településszerkezeti tervlap tartalmazza. Biatorbágy területét jelentős mértékben érintik az M1, M0 autópályák és az 1-es főút területe. A M0 autópálya 1. sz főúttól északra haladó szakaszának helybiztosításának fenntartása a távlati megvalósítás miatt jelölésre került.

Az országos mellékutak 8101. j. Biatorbágy - Tatabánya összekötő út, 8104. j. Biatorbágy - Tárnok összekötő út, 8106. j. Biatorbágy – Etyek – Alcsútdoboz összekötő út, 81106. j. Biatorbágy - Páty bekötőút mellett a település gyűjtőútjai által alkotott hálózat vonalas elemként került feltüntetésre.

A meglévő 1. sz. Budapest – Hegyeshalom – országhatár vasútvonal mellett jelölésre került az Országos Területrendezési Terv (OTRT) vonatkozó tervlapja szerint a tervezett nemzetközi nagysebességű vasút Bécs-Budapest szakasza, Biatorbágy külterületén. A tervezett vasútvonal környezetvédelmi szempontból érzékeny területen halad, ezért javasoljuk, hogy a lakott területek védelme, a terepviszonyok figyelembe vétele és a környezeti szempontok miatt a Biatorbágyon áthaladó szakasz jelentős hosszban alagútban kerüljön kiépítésre. Ez összhangban van a vasútvonal szomszédos Törökbálint területén jelölt nyomvonalával. A Biatorbágy déli részén javasolt újonnan kialakítandó gyűjtőutak, valamint a külterületi fontosabb kiszolgáló utak az egyes településrészek jobb kiszolgálása mellett a forgalmas városközponti Szabadság út tehermentesítésére, valamint az egyes városrészek között új kapcsolatok nyitására törekszik. A kialakuló új úthálózat a Katalin-hegy, Peca-tó, Iharos, Szarvashegy, Ürgehegy és Öreghegy területeinek a feltárását is segíti.

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

ZÖLDTERÜLETEK

Biatorbágy közparkjai és játszóterei

- Kodály téri díszpark és játszótér: a település északi felén található, elsősorban a pihenést szolgálja az igényesen kialakított, szökőkúttal és pergolákkal rendelkező közösségi tér. A játszótér némileg elkülönítve került kialakításra.
- Dózsa György úti történelmi zöldterület, Torbágy történelmi központja.
- Fűzes-patak völgye, Fűzes játszótér: a patak völgye az ökológiai folyosó része, a belterületi szakaszt gyepes, ligetes, változó ökológiai-esztétikai értékű zöldsáv kíséri. A játszótér kerítéssel körülvett, egyedi játszóeszközökkel rendelkezik.
- Forrás-patak völgye: helyi természetvédelmi oltalom alatt álló zöldterület, mely kapcsolódik a Fűzes-patak menti zöldfolyosó hálózathoz.
- Viadukt menti zöldterületek: a Szarvasugrás városrész zöldfelületi ellátottságát szolgálja, átvezet a régi vasúti nyomvonalon szakaszosan kialakított zöldterületek irányába.
- Fő téri díszpark és játszótér: a tervezett városközpontban található tér ad otthont a legtöbb rendezvénynek, a település legjelentősebb közösségi találkozóhelye.

- Szent-Erzsébet tér – kamasz játszótér, KRESZ park, gördeszka park: a város legtöbb funkciót betöltő parkja a legtöbb korosztály kiszolgálását teszi lehetővé. Az aktív kikapcsolódás mellett a park idős fái alatti padok a pihenést szolgálják.
- Herbrechtingen tér, Tavasz játszótér: speciális közösségi tér, az aktív testvérvárosi kapcsolatoknak emléket állító díszpark elsősorban a pihenést teszi lehetővé a Nyugati Lakóterületen.
- Ohmüllner sétány menti zöldterületek kijelölése a mélyfekvésű területen a településrész kiszolgálására, összekapcsolódóan a Disznólápa kisvízfolyás menti zöldterületekkel.
- Géza fejedelem úti zöldterület és játszótér a déli kertvárosias városrész ellátására.

Tervezett zöldterületek:

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

ERDŐTERÜLETEK

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

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

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

kertes mezőgazdasági területek (Mk)

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

korlátozott használatú mezőgazdasági területek (Má-tv)

Korlátozott használatú mezőgazdasági területbe tartoznak a korábban „védendő tájhasználatú mezőgazdasági területek”-be sorolt területek. Korlátozott használatú mezőgazdasági területbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol az ökológiai hálózat, a táji –természeti értékek és a környezeti elemek védelme érdekében csak olyan építmények helyezhetők el, amelyek a más jogszabályban meghatározott védelmi célokkal összhangban vannak, vagy azok megvalósítását szolgálják.

általános mezőgazdasági területek (Má)

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

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

gyümölcsös mezőgazdasági területek (Má-gy)

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

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

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

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Különleges beépítésre nem szánt

- Sportterület a Forrás-völgy végénél („Erdészház”),
- Rekreációs terület az Iharos völgy erdőterületek közé ékelődő részén és a Madárszirt alatti helyi természetvédelmi oltalom alatt álló gyepen.

Különleges beépítésre nem szánt sportterület Kb-Sp kerül kijelölésre a Forrás-völgy végi jelenlegi „Erdészház” területén, tekintettel a terület természeti védettségre, és az összhang tekintetében település területére megkapott térségi területfelhasználási engedély alapján, amely beépítésre szánt terület kijelölését nem teszi lehetővé.

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

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

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

Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

SZERKEZETALKOTÓ ÉS TAGOLÓ KÖZLEKEDÉSI ELEMELK,

Gyorsforgalmi utak

- **Meglévő, megmaradó:**
 - M0 autóút (körgyűrű): útkategória: K.II.B.
 - M1 autópálya (Budapest – Hegyeshalom): útkategória: K.I.B.
- **Tervezett:**
 - M0 autóút (körgyűrű): 1. sz. főúttól északra haladó szakasz, útkategória: K.II.B.

Országos főutak

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

Országos mellékutak

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

Települési úthálózat

Főúthálózat

- **Meglévő, megmaradó:**
 - Az országos mellékutak településen áthaladó szakaszai:
 - K. rendű főút:
 - 1. sz. elsőrendű főút átkelési szakasza

II. rendű főutak:

Az országos összekötő és bekötő utak településen áthaladó szakaszai:

- Ország út – Szabadság út – Szent István utca nyomvonal (8101.j. út)
- Nagy utca – Sóskúti út (8104. j. út)
- Nagy utca (8106. j. út)
- Fő utca – Felsőpátyi út (81106. j. út)

Mellékúthálózat

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

- **Meglévő, megmaradó:**
 - József Attila utca

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

● Tervezett:

A fentiekben leírt, a város belterületén kívül haladó térségi fejlesztések mellett, a városi úthálózat kibővítését, a déli lakó- és üdülőterületek megközelítését és feltárását szolgáló új gyűjtőút tervezett a város déli részén. A gyűjtőutat részletes tervezése során olyan kialakításúvá kell tenni, hogy ne legyen vonzó az átmenő forgalom számára (forgalomcsillapítás).

• Déli gyűjtőút

A városi úthálózat régi hiányosságát, a déli városrészek feltárását, az országos úthálózati elemekhez kapcsolódását segíti a vasútvonal és a Sós-kúti út között átvezető nyomvonal. Belterületi szakaszai gyűjtőútként, külterületi szakaszai tehermentesítő, feltáró útként üzemelnének. Szabályozási szélességet, hogy a járdák, zöldsávok, esetleges kerékpáros infrastruktúra, a csapadékvíz-elvezetés elemei és a várható földmunkák helyigényére javasolt meghatározni.

A tervezett gyűjtőút nyomvonalaként (M megbízónk kérésére) két útvonalat vizsgáltunk és tüntettünk fel:

- A tervlapon folyamatos vonallal jelölt nyomvonal:

A Sós-kúti úthoz a Fűzes-patak közelében, a belterületektől távol csatlakozik, vonzónak érezheti a Budapest irányába haladó forgalom. Az útvonal a Barackvirág utca - Géza fejedelem utca - Patak utca nyomvonalon folytatódik és bár a Csermely utca közelében, a patakot keresztezve, a külterületi részen éri el a Forrás utcát, fennáll a veszélye annak, hogy az átmenő forgalom a lakóutcákon keresztül próbál majd rövidíteni az M1 autópálya felé. Megfelelő forgalomtechnikai tervezéssel, forgalomlassító elemekkel, útburkolat szűkítéssel az átmenő forgalom kizárására van lehetőség akkor is, ha ez a nyomvonal valósul meg. Előnye az útvonalnak, hogy feltárást biztosít a délnyugati külterületeknek és a Patak utca keleti szakaszát nem érinti, eredeti állapotában hagyja. Bár a Patak utca helyenként erősen emelkedik, a Kolozsvári utcai sportpálya jobb megközelíthetősége mindenképpen a gyűjtőút ezen nyomvonalának megvalósítása mellett szól.

- A tervlapon alternatívaként feltüntetett gyűjtőúti nyomvonal:

Kapcsolódási pontjai és nyomvonalvezetése (belterületi csatlakozás a Nagy utcához, egyirányú, szűk útszakaszok) már a belépési ponton elbizonytalanítják az átmenő

forgalmat. További forgalomcsillapítás, megfelelő forgalomtechnikai elemek beépítése (sebességcsökkentő bordák, szegély-elhúzások, térkőburkolatú szakaszok) segítenek az átmenő forgalom teljes kizárásában, ugyanakkor a déli lakóterületeket a mai állapothoz képest sokkal jobb helyzetbe hozzák.

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

A Juhász Gyula út új nyomvonala a Felsőpátyi út és a Szent István utca közvetlen kapcsolatát fogja létrehozni.

A Juhász Gyula utca meghosszabbítása a tervezett "Háromszög iskola" megközelíthetőségét is javítja majd nyugati irányból. Az iskola mellett egy kiszolgáló út is tervezett, amely helyet ad a bejáratoknak, a rövid idejű várakozásra alkalmas (K+R) parkolóhelyeknek, valamint a személyzeti parkolóállásoknak.

Főbb feltáró utak:

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

Főbb feltáró út még a Peca tónál a Peca tó – Estike utca – Horhos utca nyomvonal, valamint a Patak utca és a Sós-kúti út között haladó, a Szarvas hegy, Ürge hegy és Öreghegy feltárását szolgáló nyomvonal (Szüretelők útja – Ezerjő utca - Csókaszőlő köz – Patak utcához vezető kiszolgáló út).

Kötőpályás közösségi közlekedés

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

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

Kerékpáros közlekedés

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

Meglévő megmaradó nyomvonalak:

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

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

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

Ezen a nyomvonalon halad az EuroVelo nemzetközi kerékpáros hálózat egy szakasza, amely kiemelt szolgáltatást kell biztosítson a hálózaton belül. Az e-ÚT 03.04.11 „Kerékpárforgalmi létesítmények tervezése” című Útügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint az országos jelentőségű kerékpárút a 8101. j. összekötő út mentén csak elválasztott nyomvonallal építhető ki, kétirányú kerékpárútként minimális szélessége 2,50 m (EuroVelo-hálózati elemként minimum 3 m), közös gyalog- és kerékpárútként minimális szélessége: 4,25 m kell legyen. A város beépített részein áthaladó útszakasz mentén (Ország út – Szabadság út) az elválasztott kerékpárút csak az egyik oldali nyílt árok lefedésével építhető ki a jelenlegi beépítettség megtartása mellett.

- A Budapest-Balaton kerékpárút fejlesztésének Budapest-Etyek szakasza Törökbálint közigazgatási határ – Nimród utca – Viadukt – Ybl Miklós sétány – Szent László utca – Vasút utca – Szabadság út – Nagy utca – Etyek közigazgatási határ mentén meghatározott nyomvonalon halad majd.
- Térségi jelentőségű nyomvonal az előző kerékpárúthoz kapcsolódó, a 81106. j. országos mellékút mentén (Fő utca – Felsőpátyi út) haladó kerékpárút, amely Páty irányába teremt kerékpáros kapcsolatot. „B” hálózati szerepű hálózati elem, a Budapest – Telki – Perbál – Piliscsaba kerékpárút. A Fő utca – Felsőpátyi út nyomvonalán a zöldsávban elfér a kerékpárút, de jelenleg is van egy kijelölt nyomvonal a Pátyi utcában, amely a Fűzes-patak mentén egy elválasztott kerékpárúttal folytatódik a Szily Kálmán útig.

Helyi jelentőségű nyomvonalak:

- Fűzes patak mentén, az országos hálózati elemmel párhuzamosan, a Szabadság úttól déli irányban. (Helyi jelentőségű, $v < 20$ km/h tervezési sebességnél a kétirányú kerékpárút szélessége: minimum 2 m.) Az országos és a helyi jelentőségű kerékpárút két eltérő kerékpáros csoport igényeit szolgálja ki: a főút mellett a hivatásforgalom, a patak mellett inkább a helyi és turisztikai jelentőségű kerékpárút haladhat.
- Szily Kálmán út – Juhász Gyula út – József Attila utca kerékpáros nyomvonal a Pátyi út és a Szabadság út mentén haladó kerékpárutakat köti össze a város nyugati lakóterületeinek feltárásával.
- Benta-patak menti kerékpárút (kerékpáros nyomvonal) a rekreációs kerékpározást szolgálja majd, összekötve a Biai tavat és a Peca tavat.
- A József Attila utcai kerékpáros hálózati elem és a Biai tó összekötését szolgálja a Hunyadi utca – Vörösmarty utca nyomvonalon haladó kerékpáros nyomvonal.

Gyalogos közlekedés

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

SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ, TAGOLÓ EGYÉB NYOMVONALAS ELEMÉK

132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózat

SZERKEZETALKOTÓ ZÖLDFELÜLETI RENDSZEREK, VÍZFOLYÁSOK

Vízfolyások

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

Fasorok, zöldsávok

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

Védelmi és korlátozó elemek

VÉDŐTÁVOLSÁGOK

A védőtávolságok lehatárolásra kerültek a Településszerkezeti terv „Védelmek, korlátozások” tervlapján.

Közlekedés

- forgalmi utak és autópályák védőtávolsága, (100 m)
- vasút védőtávolsága, (50m)

Szennyvízelvezetés területén:

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

Felszíni és felszín alatti vizek védelme vonatkozásában:

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

Villamosenergia ellátás vonatkozásában:

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

Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:

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

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMEK, TERÜLETEK

Közigazgatási területen országos jelentőségű védett természeti területek:

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

Közigazgatási területen helyi jelentőségű védett természeti területek:

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

Biatorbágy közigazgatási területén két egykori történeti kert található:

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

TSZT VÁLTOZÁSOK JAVÍTOTT TÁBLÁZATA ÉS TÉRKÉPE

3. melléklet Változások, ütemezések

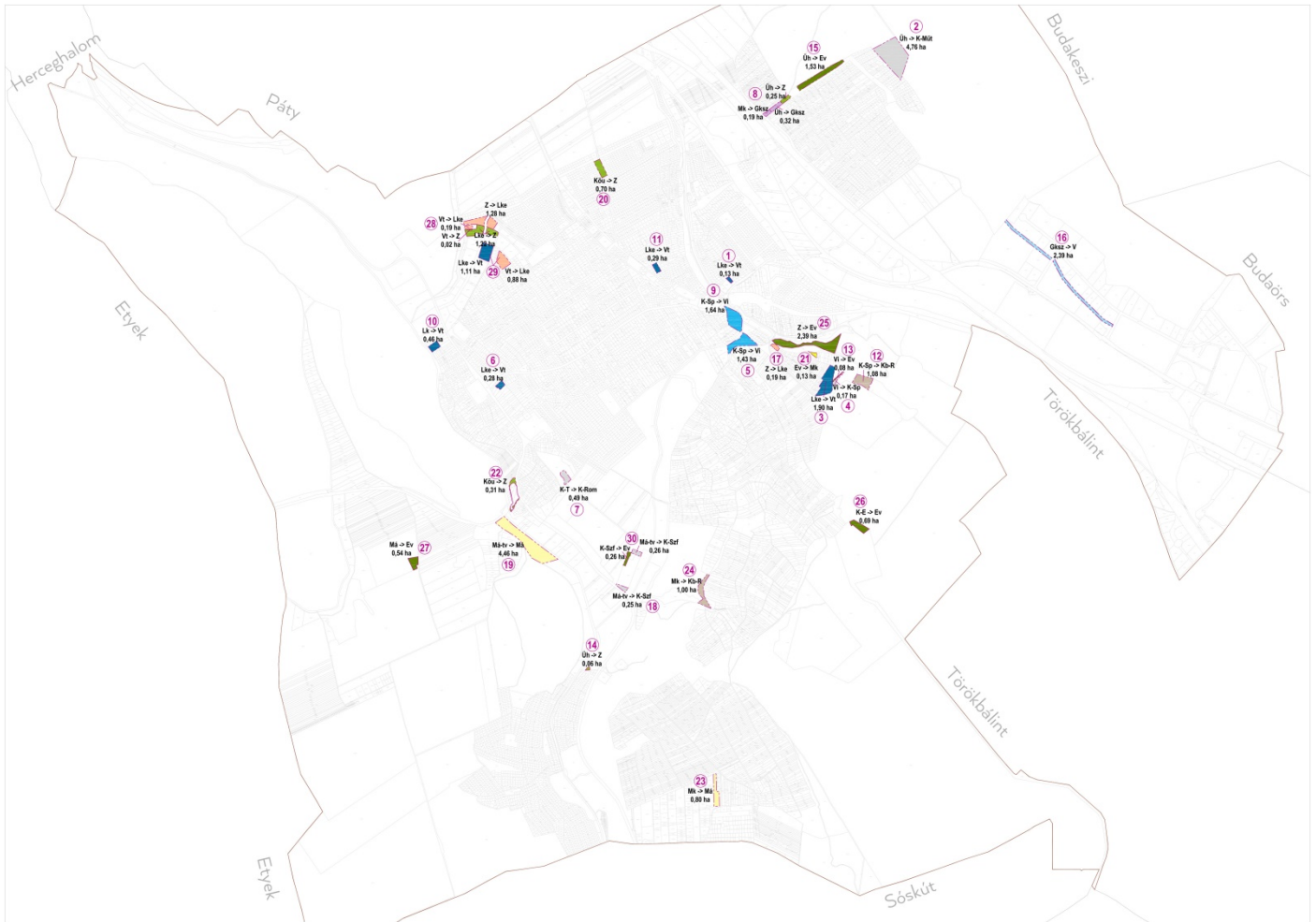
TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK				
Terület sorszáma	Megnevezés	Területfelhasználás a hatályos TSZT szerint	Tervezett területfelhasználás	Beavatkozás és ütemezés ¹
Beépítésre szánt területen belüli változások				
1	Híd utca sarok A cukrászda mellett, ahhoz kapcsolódóan többlakásos társasház épül a területen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

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

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK				
Terület sorszáma	Megnevezés	Területfelhasználás a hatályos TSZT szerint	Tervezett területfelhasználás	Beavatkozás és ütemezés ¹
7	Romtemplom Különleges területfelhasználás kijelölése a templom rekonstrukciójára, bemutatására.	Különleges temető terület	Különleges Romtemplom terület	I. ütem
8	Katalin-hegy A településrész ellátását szolgáló gazdasági terület és zöldterület kijelölése.	Hétfélig házas terület	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Zöldterület	I. ütem
9	„Szilvavag” területének átsorolása intézmény területbe a Viadukthoz kapcsolódóan többféle rendeltetés elhelyezhetőség érdekében.	Különleges sportterület	Intézmény terület	II. ütem szabályozási tervben zöldterület marad
10	Biai-tó partján kisvárosias lakóterület átsorolás vegyes területbe a változatosabb funkciók elhelyezésére.	Kisvárosias lakóterület	Településközpont terület	I. ütem
11	Városközpont Március 15. utcában a vegyes terület bővítése	Kertvárosias lakóterület	Településközpont terület	I. ütem
Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt terület változások				
12	Iharos a Különleges sportterület csökkentése	Különleges sportterület	Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület	I. ütem
13	Iharos Iharosi út áthelyezése következtében az erdőterület bővítése szükséges.	Intézmény terület	Erdőterület	I. ütem
14	Peca-tó városrész üdülőterületén hiányzó közösségi tér, közpark kijelölésre kerül a Benta-patak híd közelében.	Hétfélig házas üdülőterület	Zöldterület	I. ütem
15	Katalin-hegy Katalin út mentén erdőterület átsorolás üzemtervezet erdő miatt	Hétfélig házas terület	Erdőterület	I. ütem

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK				
Terület sorszáma	Megnevezés	Területfelhasználás a hatályos TSZT szerint	Tervezett területfelhasználás	Beavatkozás és ütemezés ¹
16	Vendelpark Hosszúréti-patak átsorolása	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Vízgazdálkodási terület	I. ütem
Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt terület változások				
17	Naphegy köz és az Ezüstoffenyő utca sarkán önkormányzati terület átsorolása lakóterületté.	Zöldterület	Kertvárosias lakóterület	I. ütem
18	Alsó major tekén belül egységes területfelhasználás biztosítása	Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület	Különleges szállásférőhely	I. ütem
Beépítésre nem szánt területen belüli változások				
19	Bolha utca, lovarda A jelenlegi területhasználatnak megfelelően a területfelhasználás javítása.	Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	I. ütem
20	Herbrechtingen tér A közterület közparkba sorolása a tényleges funkciójának megfelelően.	Közlekedési terület	Zöldterület	I. ütem
21	Berkenye utca 3693 hrsz-ú telek átsorolása a jelenlegi funkciójának megfelelően	Erdőterület	Kertes mezőgazdasági terület	I. ütem
22	Sóskút-Etyek csomópontban a zöldterület bővítése	Közlekedési terület	Zöldterület	I. ütem
23	Ürgehegy Kutyapanzió lehetséges helyszíne (5254 hrsz.)	Kertes mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	I. ütem
24	Madárszirt 4417 hrsz.-ú kertes mg-i területén a szirtszakasz különleges területbe kerül, ahol turistaút vezethető.	Kertes mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület	I. ütem
25	Iharos erdészeti hatóság állásfoglalása alapján pontosítás (Országos Erdőállomány Adattára szerinti 116/F erdőtag)	Zöldterület	Erdőterület	I. ütem
26	Iharos-hegy (volt rakétaállomás)	Különleges beépítésre szánt	Erdőterület	I. ütem

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK				
Terület sorszáma	Megnevezés	Területfelhasználás a hatályos TSZT szerint	Tervezett területfelhasználás	Beavatkozás és ütemezés ¹
	erdészeti hatóság állásfoglalása alapján pontosítás (Országos Erdőállomány Adattára szerinti 47/CE erdőtag)	egyéb erdőterület		
27	Köves-dűlő erdészeti hatóság állásfoglalása alapján pontosítás (Országos Erdőállomány Adattára szerinti 157/O erdőtag)	Általános mezőgazdasági terület	Erdőterület	I. ütem
Területcsere				
28	Ohmüllner sétány A sétány környezetében a mélyfekvésű területek figyelembe vételével a zöldterületek és a lakóterületek arányos cseréje.	Zöldterület	Kertvárosias lakóterület	I. ütem
		Kertvárosias lakóterület	Zöldterület	I. ütem
		Településközpont terület	Zöldterület Kertvárosias lakóterület	I. ütem
29	Biai Gáspár utca településközpont terület lakóterületté sorolása	Településközpont terület	Kertvárosias lakóterület	I. ütem
	Juhász Gyula utca lakóterület vegyes területté minősítése, az előző Biai úti vegyes terület áthelyezése.	Kertvárosias lakóterület	Településközpont terület	I. ütem
30	Sóskúti út menti major (Alsómajor) területénél a telekhatárok és üzemtervezett erdő miatti igazítások.	Különleges szállásférőhely	Erdőterület	I. ütem
		Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület	Különleges szállásférőhely	



4.melléklet A település területi mérlege

Közigazgatási terület	4410,69
Beépítésre szánt terület	1135,73
Beépítésre nem szánt terület	3274,96

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		TERÜLETI MÉRLEG (2019) (Ha)
ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINT	SAJÁTOS HASZNÁLAT SZERINT	
Lakóterületek	Kisvárosias lakóterület	49,04
	Kertvárosias lakóterület	348,39
Vegyes területek	Településközpont terület	113,52
	Intézmény terület	6,28
Gazdasági területek	Kereskedelmi, szolgáltató terület	373,57
Üdülőterület	Hétfélig házas terület	161,47
Különleges területek	Temető terület	9,55
	Romtemplom terület	0,49
	Sport terület	6,65
	Rekreációs terület	16,58
	Oktatási terület	18,05
	Szállásférőhely területe	13,39
	Beépítésre szánt egyéb erdőterület	3,38
	Szennyvíztisztító telep terület	4,86
	Közművek elhelyezésére szolgáló terület	0,88
	Távlati fejlesztési terület	4,87
	Művésztelep	4,76
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
Közlekedési terület	Közúti közlekedési terület	180,20
	Kötőtpályás közlekedési terület	27,33
Zöldterület		36,41
Erdőterület		1169,63
Mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	837,43
	Általános mezőgazdasági terület, gyümölcsös	224,16
	Kertes mezőgazdasági terület	320,54

	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	210,86
Vízgazdálkodási terület		243,00
Különleges beépítésre nem szánt terület	Sport és szabadidő rendeltetésű területe	0,20
	Rekreációs terület	25,20
Összesen:		4410,69

5. melléklet A területrendezési tervvel való összhang igazolása

Biatorbágy településrendezési eszközeinek módosítása során a településszerkezeti terv nem került felülvizsgálatra, hanem csak egyes területeken módosításra. Az Országos Területrendezési terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve térségi megfeleltetést a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MoTrT) szerint végeztük el.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve a 2016-ban területrendezési hatósági határozatokkal elfogadott településszerkezeti tervét vette figyelembe a települési térség kijelölése során.

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

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

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

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

A **MoTrT 12.§ (3) bekezdése szerinti zöldterületi pótlás** a Naphegy köz esetében a Herbechtingen tér zöldterületbe sorolásával (6993 m²) történik (a területkijelölés 5%-a 97 m²), mely biztosított és az

előírással összhangban van, mivel a terület adottságaiból következően a kapcsolódó zöldterületi pótlás nem lehetséges.

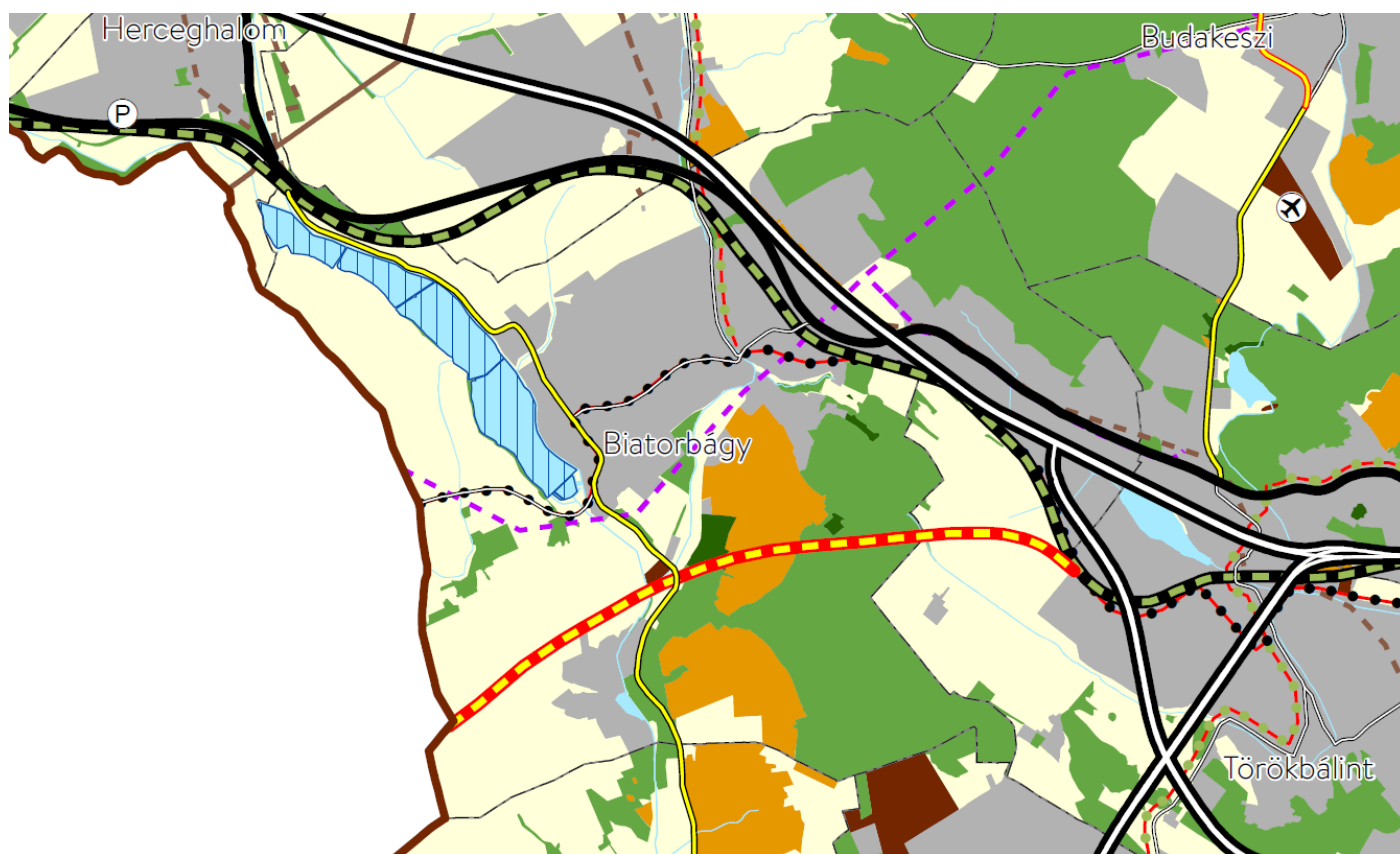
Az Alsó-major területén a különleges terület kijelölésével egyidejűleg területcserével védelmi rendeltetésű erdőterület került kiszabályozásra (adattári erdő, 2630 m²), amely kapcsolódik a különleges építési övezethez (a területkijelölés 5%-a 126 m²), és az előírással összhangban van.

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

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

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


Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve



A Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve, amelyet az Országgyűlés a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel fogadott el



BATrT Térségi területfelhasználási kategória neve	BATrT Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Biatorbágy TSZT megfeleltetése
erdőgazdálkodási térség	1131,74	Erdő területfelhasználás területe az erdőgazdálkodási térség területén – 1120,3 ha 98,99% MoTrT 11.§ a) előírásnak megfelel.
mezőgazdasági térség	1376,43	Általános és korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználások területe a mezőgazdasági térség területén- 1266,2ha 91,99% MoTrT 11.§ b) előírásnak megfelel.
kertes mezőgazdasági térség	326,26	Kertes mezőgazdasági területfelhasználás területe a kertes mezőgazdasági térség területén- 317,34 ha (97,26%)Új beépítésre szánt területkijelölés a térség területén nem történt.
vízgazdálkodási térség	200,46	Vízgazdálkodási területfelhasználás területe a vízgazdálkodási térség területén – 198,38 ha (98,96%). MoTrT 11.§ c) előírásnak megfelel.
települési térség	1344,45	Beépítésre szánt területfelhasználások a települési térség területén - 1163,9 ha ² (86,6%) A települési térség szerkesztett területe 1297,35 ha.

² Szerkezeti jelentőségű közlekedési területek nem szerepelnek benne.




		 <p>A települési térség szerkesztett területe (saját szerkesztés)</p>
sajátos területfelhasználású térség	5,40	<p>Különleges Szennyvíztisztító telep területe és a Beépítésre szánt egyéb erdőterület a sajátos területfelhasználású térség területén- 4,88 ha (90,37%).</p> <p>MoTrT 11.§ e) előírásnak megfelel.</p>
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	25,95	<p>Beépítésre szánt egyéb erdőterület, Beépítésre nem szánt Sport és szabadidő rendeltetésű területe, Beépítésre nem szánt Rekreációs terület a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség területén- 25,03 ha (96,45%)</p>
Összesen:	4410,69	

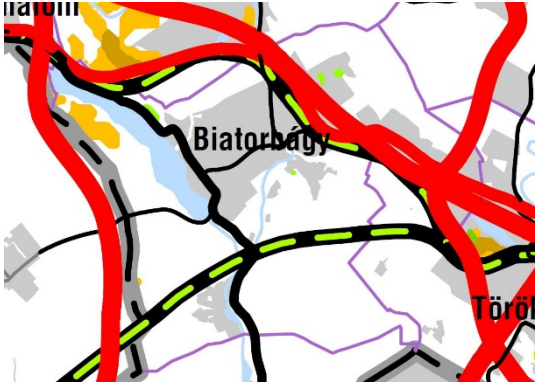
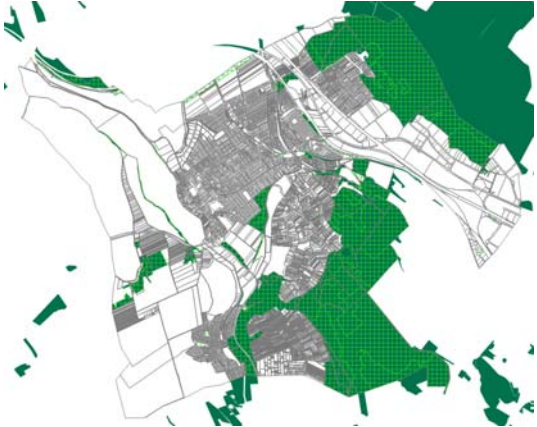

Biatorbágy közigazgatási területe a BATrT országos és térségi kiemelt övezetekkel nem érintett:

- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- nagyvízi meder övezete,
- ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- földtani veszélyforrás terület övezete³,
- honvédelmi és katonai célú terület övezete.

BATrT országos és térségi kiemelt övezetek neve és területe	BATrT országos és térségi kiemelt övezetek területe (ha), érintettsége	Biatorbágy településrendezési eszközeinek megfeleltetése
<p>ökológiai hálózat magterületének övezete</p> <p>986,45 ha</p>		<p>A magterület a kapott adatszolgáltatás szerint, az övezettel megegyezően került feltüntetésre a TSZT-ben.</p> <p>Az övezeti előírásoknak a terv megfelel. A magterület beépítésre szánt területi érintettsége a 2016-ban elfogadott településrendezési eszközökhöz képest nem változott (különleges művésztelep, Budai úti kereskedelmi gazdasági terület).</p>
<p>ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete</p> <p>532,06 ha</p>		<p>Az ökológiai folyosó területe a Szedresút sétány mentén korrekcióra került, melyet az érintett államigazgatási szervek nem kifogásoltak.</p> <p>Az övezet korigált területe 532,07 ha.</p> <p>Az övezeti előírásoknak a terv megfelel.</p>

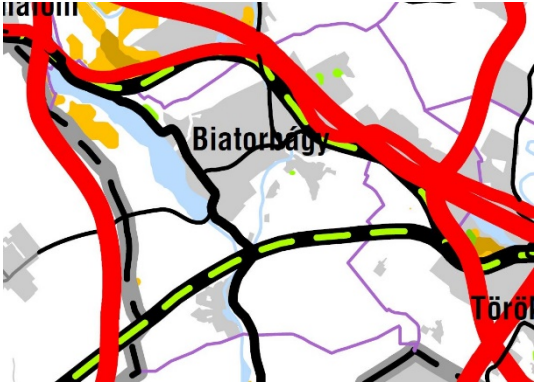


³ A településszerkezeti terv továbbra is felszínmozgásveszélyes területnek ábrázolja a Nagy utca, Sándor utca, Varga rektor utca és Uray Géza utca által határolt tömböt korábban előforduló jelenségek alapján.

		 <p>A természeti adottságokhoz igazodó korrekció nem minősül új beépítésre szánt területkijelölésnek</p>
<p>ökológiai hálózat pufferterületének övezete 61,06 ha</p>		<p>A pufferterület a kapott adatszolgáltatás szerint, az övezettel megegyezően került feltüntetésre a TSZT-ben. Az övezeti előírásoknak a terv megfelel.</p>
<p>kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete 6,38 ha</p>		<p>A MoTrT 28.§ övezeti előírásainak a terv megfelel, az övezet területe általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt.</p>

<p>jó termőhelyi adottságú szántók övezete 82,98⁴</p>	 <p>Narancs szín – jó termőhelyi adottságú szántók övezete⁵</p>	<p>A jó termőhelyi adottságú szántóterületek a Biai-halastavak DNy-i oldalán helyezkednek el.</p> <p>Az övezettel érintett terület általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt Biatorbágy településszerkezeti tervében, mely az övezet célkitűzéseinek megfelel.</p>
<p>erdők övezete 1139,13 ha</p>	 <p>Erdők övezete – sötétzöld és a településszerkezeti tervben erdő területfelhasználásba sorolt területek – világos zöld sraff</p>	<p>Az erdők övezetébe tartozó erdő területfelhasználásba sorolt telkek területe összesen 1124,32 ha, mely a MoTrT 29.§ (1) bekezdés szerint korrigált övezet területének (1130,12 ha) 99,48%-a.</p> <p>A MoTrT 29.§ előírásainak a terv megfelel.</p>  <p>Erdők övezete a települési térségben szereplő területek figyelmen kívül hagyásával – zöld sraff; a piros szaggatott vonallal jelölt területeken történő korrekcióval</p>



⁴ Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása

⁵ Pest Megyei Főépítész adatszolgáltatása, forrás: FÖMI, 2016.

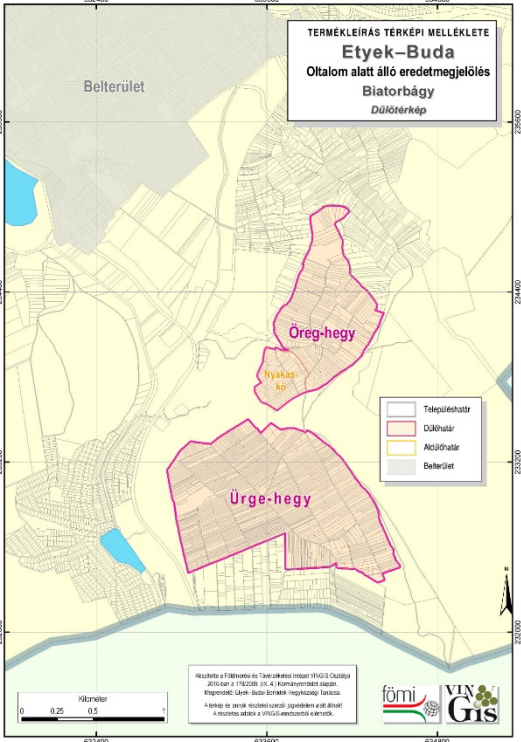

<p>erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p> <p>- nincs adat -</p>	 <p>Narancs szín – jó termőhelyi adottságú szántók övezete⁶</p>	<p>Az erdőgazdálkodási térség területe 1131,74 ha, míg az erdők övezete az adatszolgáltatás szerint 1139,13 ha. A területi adatokból következően erdőtelepítésre javasolt terület lehatárolása a miniszteri rendeletben nem várható a településen.</p> <p>A FÖMI adatszolgáltatás szerinti kivágaton két folt látszik a Katalin-hegyi üdülőterületen, itt az erdősítés lehetősége nem reális. A Herceghalmi út mellett, valamint a Szarvas-hegyen előirányzott területen az erdőtelepítés lehetősége biztosított a mezőgazdasági területfelhasználásokban.</p>
<p>tájképvédelmi terület övezete</p> <p>2042,38 ha⁷</p>	 <p>Tájképvédelmi terület a DINPI adatszolgáltatása szerint – sárga - 2077,24 ha, kék sraff a 2016-ban jóváhagyott településrendezési eszközök szerint</p>	<p>A tájképvédelmi terület övezetét a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.</p> <p>A településszerkezeti terv a 2016-ban elfogadott településrendezési eszközökben szereplő tájképvédelmi szempontból kiemelt területet és a kapott adatszolgáltatás szerinti tájképvédelmi területet összevontan ábrázolja, mely összhangban van a miniszteri rendelettervezet lehatárolásával.</p>  <p>Tájképvédelmi terület övezete (2017.</p>

⁶ Pest Megyei Főépítész adatszolgáltatása, forrás: FÖMI, 2016.

⁷ Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása

<p>vízminőség-védelmi terület övezete⁸ 654,22 ha</p>	 <p>Nyílt karszt területek a 2016-ban jóváhagyott településrendezési eszközök szerint</p>	<p>OGY előterjesztés)</p> <p>A vízminőség-védelmi terület övezetét a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.</p> <p>A településszerkezeti terv a 2016-ban elfogadott településrendezési eszközökben szereplő nyílt karszt területeket tünteti fel – korrigálva a Biai-erdő területén - összhangban a miniszteri rendelettervezet lehatárolásával.</p>  <p>Vízminőségvédelmi terület övezete (2017. OGY előterjesztés)</p>
---	--	--

⁸ Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása

<p>Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területei</p>	 <p>TERMEKLEIRÁS TÉRKÉPI MELLÉKLETE Etyek-Buda Oltalom alatt álló eredetmegjelölés Biatorbágy Dűlőtérkép</p> <p>Forrás: http://fish.fomi.hu/letoltes/nyilvanos/vingis/</p>	<p>A településszerkezeti terv ábrázolja az Etyek-Buda borvidék szőlőtermesztő dűlőterületeit. Az oltalom alatt álló dűlők kertés mezőgazdasági területfelhasználásba soroltak.</p> <p>A MoTrT 13.§ (1) előírásnak a terv megfelel.</p>
<p>Országos Gyümölcs Termőhelyi Katazster I. és II. osztályú területei</p>	<p>Biatorbágy az országos gyümölcs-termőhelyi adatbázisaiban (NAIK, NÉBIH⁹) nyilvántartott, 1981-ben adatfelvétellel.</p>	<p>Az elavult nyilvántartás miatt nem megállapíthatók a kataszteri területbe sorolt telkek (hrs.-ek változása). Gyümölcs művelési ágú telken beépítésre szánt terület kijelölés nem történt. A MoTrT 13.§ (2) előírásnak a terv megfelel.</p>  <p>Gyümölcs művelési ágú telkek Biatorbágy területén</p>

⁹ <https://portal.nebih.gov.hu/adatbazisok-noveny>

6. melléklet Biológiai aktivitásértéke 20780,64

Biológiai aktivitásérték változása

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

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

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