



## ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Barnamezős beruházásokról**

MELLÉKLETEI:

- BARNAMEZŐS területek térkép
- Biatorbágy barnamezős területek lehatárolása\_1019
- Rozsdaövezeti akcióterület\_ADATLAP\_BIATORBAGY2020\_10\_19

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság (PVB)

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2020. október 29.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI:

MEGHÍVOTTAK:

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: -

ELŐTERJESZTŐ: Polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Rumi Imre

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: Rumi Imre

2020. október 20.



## VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Batorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

### ELŐTERJESZTÉS

#### **Biatorbágy barnamezős területeinek lehatárolásáról**

Idei évben országos szinten indult kormányprogram a barnamezős területek, továbbá azon belül az úgynevezett rozsdáövezetek lehatárolásáról. 2020 nyarán Korm. határozat született a rozsdáövezetekben megvalósuló „Városi Otthonteremtés Program” elindításához szükséges intézkedésekről. Ezzel egyidejűleg jogszabály módosítások határozták meg a barnamezős területek hasznosításának kedvezményeit és azok lehatárolását.

A barnamezős területek lehatárolására az önkormányzatok javaslatot tehetnek, amelyekről kormányzati döntés születik.

Biatorbágy történeti fejlődése során nagy, „klasszikus” ipari rozsdáövezetek nem alakultak ki a városban, azonban vasúti közlekedési, mezőgazdasági üzemi (ipari termelési), valamint honvédelmi célú felhasználást követően vannak olyan terület egységek, melyek felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá váltak és ahol indokolt a barnamezős területek lehatárolása, azok értéknövelt, fejleszthető területté alakítása.

Biatorbágy közigazgatási területén a településrendezési eszközöket készítő tervezők átfogó vizsgálatot végeztek. Munkájuk összefoglalóját a mellékelt tanulmány tartalmazza.

A tanulmányban látható, hogy Batorbágy esetében is van lehetőség „azonnali rozsdáövezeti akcióterület” és „rozsdáövezeti akcióterület” kijelölésére is, amelyek felvételét az országos rozsdáövezeti nyilvántartásba kezdeményezhetjük.

Javaslom a Képviselő-testületnek az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Biatorbágy, 2020. október 20.

Tarjáni István s.k.  
polgármester

#### **Mellékletek:**

- Barnamezős területek tanulmánya
- Határozati javaslat



## VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Batorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

### Határozati Javaslat Batorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének /2020.( ) határozata

#### Batorbágy barnamezős területeinek lehatárolásáról

Batorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testület megtárgyalta Batorbágy barnamezős területeinek lehatárolásáról szóló előterjesztést, amelyről az alábbi döntést hozza:

1. Batorbágy közigazgatási területén e határozat mellékletében lehatárolt területek esetében kezdeményezi a barnamezős területek országos nyilvántartásába vételét.

A határozat mellékletében jelölt módon az „azonnali rozsdavezeti akcióterület” és „rozsdavezeti akcióterület” kijelölését kezdeményezi.

2. Felkéri a Polgármestert, hogy Batorbágy barnamezős területeinek országos nyilvántartásba vételét kezdeményezze a kormányzati szerveknél.

**Határidő:** folyamatos  
**Felelős:** polgármester  
főépítész  
**Melléklet:** rozsdavezeti térkép

Tarjáni István  
polgármester

dr. Hajdu Boglárka  
jegyző



# **BIATORBÁGY**

## BARNAMEZŐS TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA



VÁROS-TEAMPANNON

VÁROS - TEAMPANNON KFT.

2020



## BIATORBÁGY VÁROS – BARNAMEZŐS TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

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




**Képviselője:** Tarjáni István Polgármester  
Rumi Imre Főépítész

**TERVEZŐ:** Város-Teampannon Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.

**Képviselője:** Koszorú Lajos ügyvezető


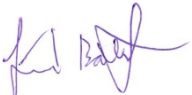
### TERVEZŐK:

---

|   |                       |   |                       |
|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | <b>Koszorú Lajos</b>  | Vezető településtervező<br>TT1-01 1346/01 | Város-Teampannon Kft. |
|  | <b>Móricz Anna</b>    | Tájépítésmérnök<br>TK 13-1323             | egyéni vállalkozó     |
|  | <b>Szász Szabolcs</b> | Településtervező                          | Város-Teampannon Kft. |
|  | <b>Tóth Helga</b>     | Településtervező                          | Város-Teampannon Kft. |
|  | <b>Könyves Anett</b>  | Településtervező                          | Város-Teampannon Kft. |

### MUNKATÁRSÁK:

---

|   |                       |   |                       |
|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | <b>Tábori Attila</b>  | Településtervező,<br>Területrendező tervező<br>TR 01-0402 | Város-Teampannon Kft. |
|  | <b>Koszorú Bálint</b> | Településtervező  | Város-Teampannon Kft. |

## TARTALOMJEGYZÉK

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | BEVEZETÉS.....   | 3  |
| 2.  | JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET .....  | 4  |
| 3.  | ELŐZMÉNYEK.....  | 6  |
| 4.  | VIZSGÁLAT ALÁ VONT TERÜLETEK BIATORBÁGY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉN..... | 6  |
| 4.1 | VASÚTVONALAK – VASÚTI TERÜLETEK .....                                | 8  |
| 4.2 | IPARI ÉS GAZDASÁGI JELLEGŰ KORÁBBI TERÜLETHASZNÁLATOK .....          | 12 |
| 4.3 | RÉGI VASÚT ÉS MAGASFESZÜLTSGŰ TÁVVEZETÉK LAKÓTERÜLETEN .....         | 18 |
| 4.4 | VOLT HONVÉDSÉGI TERÜLETEK .....                                      | 22 |
| 5.  | ÖSSZEGZÉS .....  | 26 |
| 6.  | FELHASZNÁLT ADATOK FORRÁSAI .....                                    | 27 |
| 7.  | MELLÉKLET .....  | 28 |

## 1. BEVEZETÉS

**2020-ban kormányprogram indult országos szinten a barnamezős területek, szűkebben az úgynevezett rozsdáövezetek (1369/2020. (VII. 6.) Korm. határozat a rozsdáövezetekben megvalósuló „Városi Otthonteremtés Program” elindításához szükséges intézkedésekről) hasznosítására.**

**Biatorbágy történeti fejlődése során** nagy ipari rozsdáövezetek nem alakultak ki a városban, azonban **vasúti közlekedési, mezőgazdasági üzemi (ipari termelési), valamint honvédelmi célú felhasználást követően vannak olyan területegységek, melyek felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá váltak és ahol indokolt a barnamezős területek lehatárolása, azok értéknövelt, fejleszhető területté alakítása.**

Jelen tanulmány célja, hogy megalapozottan tárja fel a városi barnamezős területeket, ezen belül a lehetséges rozsdáövezeti akcióterületeket. **A tanulmány nyomán a barnamezős területek a településrendezési eszközökben lehatárolásra kerülhetnek.**

## 2. JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

A **barnamezős terület fogalma** az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) fogalom meghatározásaiba 2019-ben került beiktatásra.

*„Étv. 2. § 43. **Barnamezős terület:** olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely **elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú** felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.”*

A fogalom mellett az **Étv. a települési önkormányzatok részére előírta**, hogy azokat a településrendezési eszközökben le kell határolni, továbbá a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia felülvizsgálata során a fejlesztési és újrahasonosítási lehetőségeit meg kell határozni. Ennek jogszabályban meghatározott határideje: 2021. december 31-e.

A 2020 júniusában meghirdetett **„Városi Otthonteremtés Program”** (1. melléklet) **előre hozza az önkormányzatok feladatait** a barnamezőként azonosítható területeken belül, **a rozsdáövezeti akcióterületek meghatározását, azok javaslati alátámasztását.** Az akcióterületeket a Kormány rendeletben állapítja meg, az illetékes önkormányzatok véleményének kikérésével.

*„Étv. 4. § (5) A rozsdáövezeti akcióterület, az azonnali rozsdáövezeti akcióterület, valamint a közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület lehatárolását a Kormány – a települési önkormányzat, a fővárosban az illetékes kerületi önkormányzat véleményének kikérésével – rendeletben állapítja meg.”*

A kijelölésre kerülő **rozsdáövezeti akcióterületek** „Városi Otthonteremtés Program” céljának megfelelően **lakó- és más rendeltetés kialakítására** alkalmas, jellemzően barnamezős területek. Definícióját az Étv.-be az 2020. LXXVII. törvény 1. §-a iktatta be:

*„Étv. 2.§ 45. **Rozsdáövezeti akcióterület:** az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben kijelölt, közlekedési, közmű- és intézményi infrastruktúrával ellátott vagy fenntartható módon ellátható, lakó- és más rendeltetés kialakítására alkalmas, jellemzően barnamezős területeket is magában foglaló terület, függetlenül attól, hogy a barnamezős területek 8. § (7) bekezdése szerinti lehatárolása megtörtént-e.”*

| BARNAMEZŐS TERÜLETEK                |  |   |
|-------------------------------------|--|---|
| Rozsdáövezeti akcióterület          |  | Barnamezős terület, amely nem felel meg a rozsdáövezeti akcióterület fogalmainak (Közép- és hosszú távú fejlesztési koncepciók alapján fejlesztendő, más rendeltetések céljára) |
| Azonnali rozsdáövezeti akcióterület | Közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület |   |

*„Étv. 2.§ 46. **Azonnali rozsdáövezeti akcióterület:** olyan rozsdáövezeti akcióterület, amelyen a megvalósítani kívánt építési **beruházások megindításához szükséges előkészítő munkák elvégzése nem szükséges**, illetve azok folyamatban vannak vagy rövid időn belül elvégezhetőek, és amely tekintetében engedélyezett vagy előkészítés alatt álló építési beruházás megvalósítását tervezik a tulajdonosok, építetők, és a kapcsolódó kedvezmények bevezetése gyors építkezéskezdést eredményezhet.*

**47. Közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület:** olyan rozsdáövezeti akcióterület, amely tekintetében összetett előkészítő munkák, adott esetben környezeti kármentesítés, bontás, közműrendezés és infrastruktúra-fejlesztés, tulajdonrendezés, telekalakítás és településrendezési

*feladatok elvégzése szükséges, és amely fejlesztési célú területként való rendelkezésre állása kormányzati koordinációt, jelentős anyagi ráfordítást és **többéves előkészítő időszakot igényel.***

**Kiemelten fontos közérdekű célként került meghatározásra: „az egészséges lakó- és munkakörülmények javítása, a környezet- és a természetvédelem szempontjainak figyelembevétele, az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználása, a rozsdáövezeti akcióterületek alkalmassá tétele a lakhatási feltételek biztosítására és városszövetbe integrálása, a munkahelyek megőrzése és új munkahelyek teremtése érdekében”<sup>1</sup>.**

A jogszabályi rendelkezések értelmében a kijelölésre kerülő rozsdáövezeti akcióterületek lakó- és más rendeltetés kialakítására alkalmas, jellemzően barnamezős területek lehetnek. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a lehatárolásra kerülő barnamezős területek nem mindegyike, csak a lakó funkcióra alkalmas területei kerülhetnek az akcióterületek közé.

A barnamezős területek kijelölésének és azok lehatárolásainak településrendezési eszközökben történő szerepeltetésének célja a leromlott állapotú területek újrahasznosításának elősegítése. A lehatárolásra kerülő barnamezős területek fejlesztési és újrahasznosítási lehetőségeit a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia felülvizsgálata során kell meghatározni. A koncepcionális döntéseket követően kerülhet csak sor a településrendezési eszközök szükség szerinti módosítására.

Jelen tanulmány a barnamezős területek kijelölését és lehatárolását alapozza meg, a településrendezési eszközökben szereplő területfelhasználások módosítását nem támasztja alá.



*Biatorbágy identitását meghatározó Viadukt (sf)*

<sup>1</sup> Étv. 4/A. § (1)

### 3. ELŐZMÉNYEK

Az Agrárminisztérium Környezettechnológiai és Kármentesítési Főosztálya 2019. július elején megkereste – országos felmérés keretében - Biatorbágy Önkormányzatát. Az Agrárminisztérium kérte, hogy az EBR<sub>42</sub> Önkormányzati Információs Rendszeren belül, az "Egyedi Adatgyűjtések" között a "**Barnamezős ingatlanok felmérése - 2019**" néven elérhetővé vált barnamezős területek listáját az önkormányzatok nézzék át, és szükség esetén pontosítsák. Az Agrárminisztérium által összeállított listában már szerepeltek azok az ingatlanok, amelyet barnamezős területnek minősített.

Az EBR<sub>42</sub> rendszer barnamezős területek listájában Biatorbágy város közigazgatási területén nem szerepelt kijelölt ingatlan. A tavaly nyári megkeresés keretében az Önkormányzat pontosítási kérelemmel nem élt.

2020 szeptemberében a „Városi Otthonteremtés Program” meghirdetett céljával összefüggésben **Budapest és a fővárosi agglomeráció fejlesztéséért felelős államtitkár**, kiemelt budapesti fejlesztésekért és nemzetközi sporteseményekért felelős kormánybiztos megkereste Biatorbágy Önkormányzatát. A felkérés célja, hogy a megadott Adatlap kitöltésével az Önkormányzat „adja meg azokat a közigazgatási határaikon belül található, a Törvényben rögzített kritériumoknak megfelelő területeket, amelyek tekintetében lehetségesnek tartja<sup>2</sup> a rozsdáövezeti akcióterületi besorolást”.

### 4. VIZSGÁLAT ALÁ VONT TERÜLETEK BIATORBÁGY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉN

Vizsgálat alá vont<sup>3</sup> és javasolt barnamezős területek:

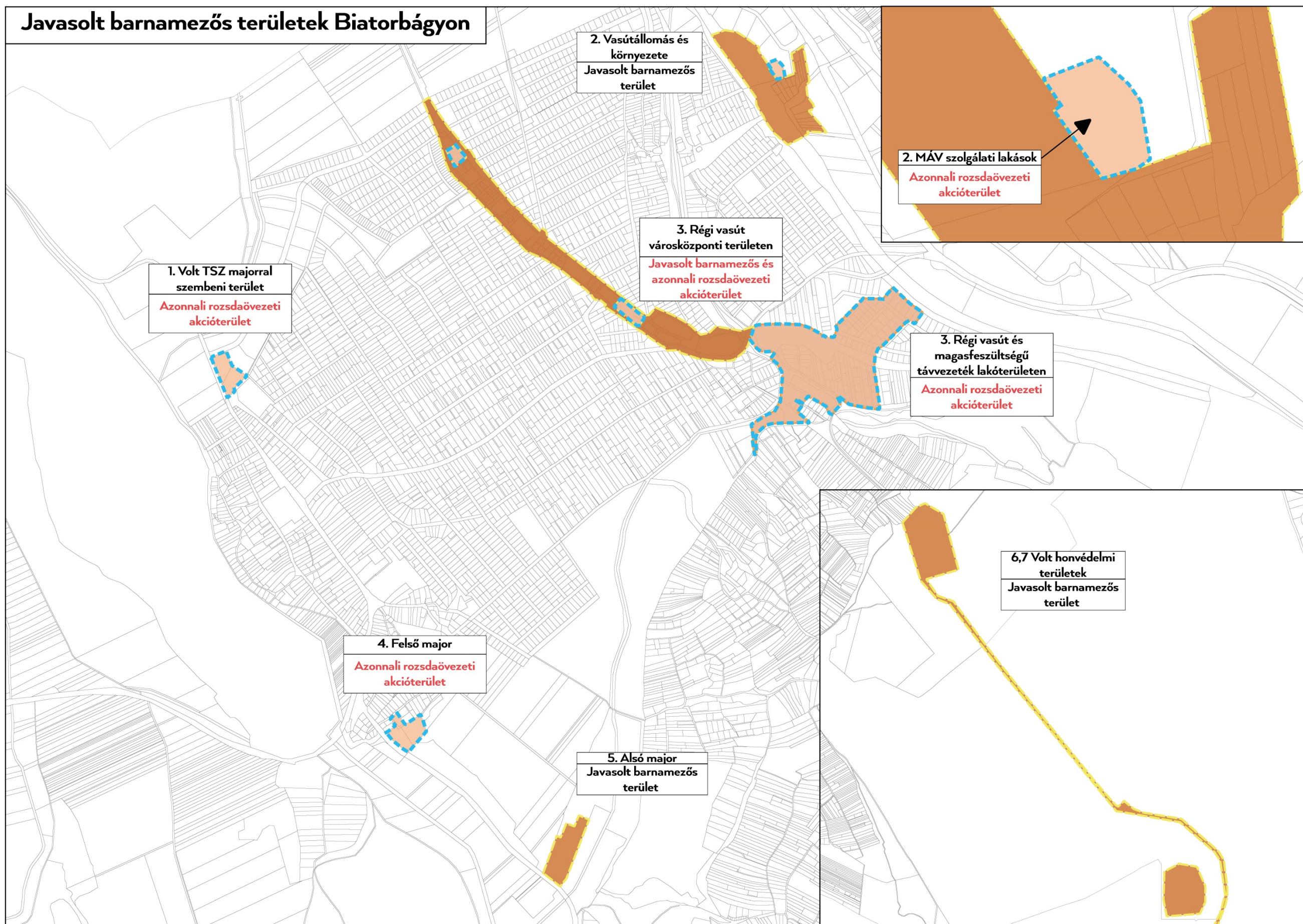
1. Volt TSZ majorról szembeni terület, Szent István utca *(azonnali rozsdáövezeti akcióterületi javaslat)*
2. Vasútállomás és környezete *(azonnali rozsdáövezeti akcióterületi javaslat)*
3. Régi vasút és magasfeszültségű távvezeték lakóterületen és városközponti területen *(azonnali rozsdáövezeti akcióterületi javaslat)*
4. Felső major *(azonnali rozsdáövezeti akcióterületi javaslat)*
5. Alsó major
- 6.7. Volt honvédelmi területek

---

<sup>2</sup> Az akcióterületi javaslat külön eljárásban került benyújtásra a Budapest és a fővárosi agglomeráció fejlesztéséért felelős államtitkár részére.

<sup>3</sup> Önkormányzat előzetes útmutatása alapján





Az egyes javasolt barnamezős területek bemutatását történeti fejlődésük és típusaik szerint mutatjuk be. A területek számozása követi a javasolt önkormányzati rozsdadövezeti akcióterületi számozást (benyújtott Adatlap alapján).

#### 4.1 VASÚTVONALAK – VASÚTI TERÜLETEK

**1884-ben** adták át a **Budapest-Bécs vasúti fővonalat**, mely a Buda – Bécs egykori országúttól merőlegesen elfordulóan Bia és Torbágy települések közötti nyomvonalra került. **1977-re a vasúti fővonalat új nyomvonalra helyezték** - a torbágyi településrész belterületének északi peremére. A régi, részben kettős nyomvonal<sup>4</sup> megszűnt, területe a vasúti funkció alól felszabadult.

*A régi vasút nyomvonalán kiépült a torbágyi városközpont, illetve a Viadukt látogathatóságát biztosító parkoló és feltáró közlekedési területek. A Viadukt hídfőinek környezetében a rehabilitáció csak részben valósult meg – a tervezett Eurovelo 6 kerékpárút kiépítése mellett a tervezett zöldterületek minőségi fejlesztése (helyi értékvédelmi terület) is szükséges még a jövőben. A régi vasút területe közvetlenül határos a magasfeszültségű távvezeték hatásaival érintett lakóterülettel, ezért azzal egy területegységben javasolt a barnamezős lehatárolása (3. sz. javasolt barnamezős terület).*

**Az új vasúti fővonalat kísérően a vasútállomás környezetében is jelentős kiterjedésű vasúti területek kerültek hasznosításra. A vasútállomás és környezetének fejlesztése 2011-től kezdődően megindult (vasútállomás P+R és B+R parkoló, autóbusz megálló, belső és úthálózatok, közúti, kerékpáros és gyalogos kapcsolat kialakítása), azonban a teljes környezeti rehabilitáció<sup>5</sup> még nem zajlott le (2. sz. javasolt barnamezős terület).**

A **019/13 hrsz.-ú telken** a törzshálózati vasútvonalak mellett a MÁV pályafenntartási főnökség - PFT SZAKASZ BIATORBÁGY – működik (a telek területének egy részét raklapokkal foglalkozó bérlő hasznosítja). A **019/14 hrsz.-ú telken, a vasútterület ÉK-i oldalán leromlott állapotú társasházi lakóingatlan található (volt MÁV szolgálati lakások).** A süllyedő lakóépülethez garázsok és életveszélyes állapotban lévő pincék kapcsolódnak.

<sup>4</sup> A vasúti fővonal kétvágányúsítása 1898-ban valósult meg.

<sup>5</sup> Biatorbágy Város Integrált Településfejlesztési Stratégia, 2014-2020 a vasútállomás környezetében kisvállalkozások fejlesztését javasolja a tervezett intermodális csomópont mellett.

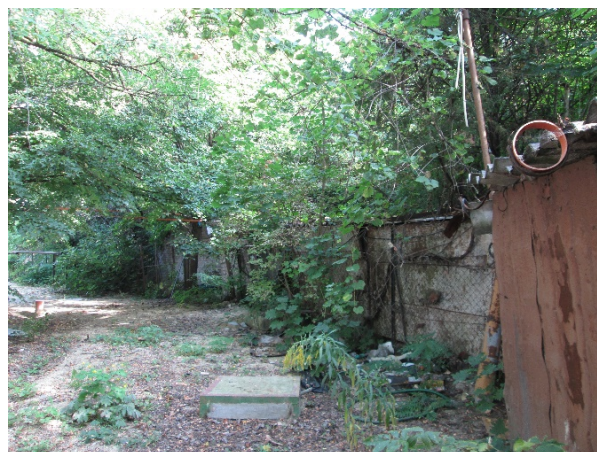




*Leromlott állapotú MÁV szolgálati lakások (saját felvétel)*



*Telekhatáron álló lakásokhoz tartozó garázsok (sf)*



*Épület mögötti használaton kívüli pincék (sf)*

A **vasútállomás és környezete barnamezős terület lehatárolási javaslata** magába foglalja a 2065 hrsz.-ú telket is, mely a vasúti aluljárótól DK-re fekszik. A telek a történeti adatok alapján egykor lepra temető volt (az 1884-es kataszteri térkép alapján itt állt az Antónia kápolna). A telek felszámolás alatt áll<sup>6</sup>, kb. 30 éve készült el területén egy tervezett lakóépület alapja.

A **vasúti barnamezős rehabilitációs területbe javasolt továbbá bevonni a vasútvonal keleti oldalán fekvő, településszerkezeti besorolt lakóingatlanokat** (2059 – 2063 hrsz.-ú ingatlanokig tartó telekcsoport, 2013 - 2021 hrsz.-ú ingatlanokig tartó telekcsoport).

<sup>6</sup> Forrás: Nem hiteles tulajdoni lap



## BIATORBÁGY VÁROS – BARNAMEZŐS TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

A vasútvonal és az 1. sz. főút, valamint M1 autópálya közötti zóna a környezeti adottságok nyomán, **hosszú távon települési szolgáltatási, gazdasági rendeltetések részére javasolt.**



*Drónfotó a vasútállomás és környéke javasolt barnamezős területéről, narancs-sárga határvonallal jelölve az infrastrukturális hálózatok közé beszorult lakóingatlanokat (saját felvétel)*

2.



*Javasolt barnamezős terület lehatárolása, külön kiemelve az azonnali rozsdáövezeti akcióterületi 019/14 hrsz.-ú telket*



*Hatályos településszerkezeti terv a vasútállomás és környezetéről*

## Vasútállomás és környezete javasolt barnamezős terület telekcsoport adatai

| Barnamezős területen belüli jellemző telekcsoport, hatályos területfelhasználás | Érintett hrsz., művelési ág  | Tulajdonos  | Terület mérete (ha) | Javaslat barnamezős területre /akcióterületi kategóriára | Javasolt fejlesztési irányok  |
|---|--|---|---------------------|--|---|
| Vasúti pályaudvar, vasútterület   | 019/3 (kivett)   | Állami tulajdon   | 4,8                 | Barnamezős terület                                       | Vasútüzem fejlesztése, közlekedési területek kialakítása  |
| MÁV szolgálati lakások, településközponti vegyes terület                        | 019/4 (kivett)   | Gazdasági társaságok területe                                       | 0,4                 | Azonnali akcióterület barnamezős területen belül         | Új lakások építése a fennálló közlekedési zajterhelésre méretezve   |
| Lakóingatlanok településközpont vegyes terület besorolásban                     | 2021/2,2019/1, 2018/2,2021/1, 2020,2018/4,2016/2 2017/1,2016/1,2015, 2014,2013,2017/2 (kivett) | Magántulajdon   | 1,57                | Barnamezős terület                                       | Hosszú távon települési szolgáltatási, gazdasági rendeltetések, kisvállalkozások                                |
| Lakóingatlanok kereskedelmi, szolgáltatási gazdasági terület besorolásban       | 2065,2063,2062, 2061/1,2059 (kivett)   | Magántulajdon, gazdasági társaságok területe, önkormányzati terület | 1                   | Barnamezős terület                                       | Hosszú távon települési szolgáltatási, gazdasági rendeltetések, P+R, B+R parkolók kialakítása, kisvállalkozások |



## 4.2 IPARI ÉS GAZDASÁGI JELLEGŰ KORÁBBI TERÜLETHASZNÁLATOK

A településen a 19. sz. közepétől (második katonai felméréstől azonosíthatóan) működtek a Sós-kúti út menti majorok: az Alsó-major és a Felső-major.

Az **Alsó-majorban** egykor jelentős számú szarvasmarha és sertés állatállományt tartottak (5. sz. javasolt barnamezős terület). Az állattartást követően még a tanácsi időben kapott engedélyt egy társulás arra, hogy a majorban bőrgyári bőrhulladékot tároljon, későbbi feldolgozás szándékával. Több mint 4000 tonnabőrgyári veszélyes hulladékot, krómozott bőrt és iszapot halmoztak fel az egykori állattartó épületekben és környékén.

Pályázat útján a Dorogi Hulladékégető Kft. nyerte el a Környezetvédelmi minisztériumtól a kármentesítési megbízást. A cég a területen lévő istállókban **felhalmozott hulladékot és 7 db aknából a felhalmozódott szennyezett vizet és iszapot kitermelte és a Dorogi Hulladékégetőben égetéssel ártalmatlanította**. A major területéről összesen 4061 tonna mennyiségű veszélyes hulladékot szállítottak el. A terület teljes kármentesítése 2000-ben fejeződött be.<sup>7</sup>

Az épületállomány jelentős részét elbontották, a meglévők rossz állapotban vannak. A terület a szennyvíztisztító teleppel szemben, annak előzetes szaghatásvédelmi védőtávolságában keresi megfelelő hasznosítását. **A korábbi területhasználat alapján a 0171/4 hrsz.-ú telek barnamezős területként történő lehatárolása javasolt.**



*Drónfotó az Alsó-major területéről, az ingatlan kármentesítése megtörtént, de továbbra is alulhasznosított, leromlott állapotú (sf)*

<sup>7</sup> Forrás: BIATORBÁGYI KRÓNKA, 2000. október



Alulhasznosított, hulladékokkal terhelt ingatlan, lakókkal (sf)

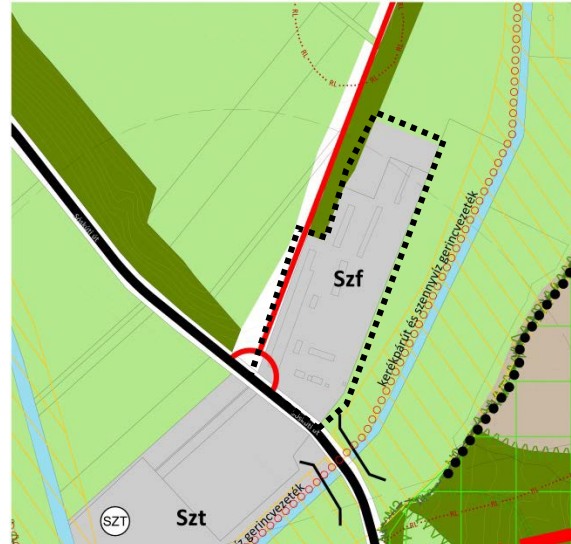


Az Alsó-major és a szennyvíztisztító viszonya, a 0171/4 hrsz. - ú telek egésze érintett az előzetes szaghatásvédelmi védőtávolsággal (sf)

5.



Javasolt barnamezős terület lehatárolása



Hatályos településszerkezeti terv az Alsó-majorra és környezetére

| Barnamezős területen belüli jellemző telekcsoport, hatályos területfelhasználás | Érintett művelési ág | hrsz., | Tulajdonos                    | Terület mérete (ha) | Javaslat barnamezős területre /akcióterületi kategóriára | Javasolt fejlesztési irányok             |
|---|----------------------|--------|-------------------------------|---------------------|--|--|
| Alsó-major, különleges szállásférőhely terület                                  | 0171/4 (kivett)      |        | Gazdasági társaságok területe | 2,6                 | Barnamezős terület                                       | Agrárturisztika, hagyományos állattartás |



A **Felső-major** területén baromfitenyésztést folytattak a termelőszövetkezeti időkből. Két hosszú gazdasági épületben tartották a szárnyasokat, mely épületek leromlott állapotban, de ma is állnak (a déli épület Munkás utca felőli traktusa felújításra került). A telekcsoport a Biatorbágy Sós-kúti út felőli, déli településrészén van, szervesen illeszkedik a településszerkezethez. (4. sz. javasolt barnamezős terület)

A **311/3-5 hrsz.-ú felső telekcsoport**<sup>8</sup> újrahasznosítása megindult: Munkás utca felőli bejárással lakóépületet létesítettek a telkek legmagasabb pontján. Az egyik istállóépület egyik traktusát felújították, napelemes rendszerrel látták el. A felső telekcsoporton lovakat is tartanak.

311/5 hrsz.-ú telek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásban van, míg a többi telek kisvárosias lakóterület területfelhasználásban.



Újronnan létesített lakóépület a 311/5 hrsz.-ú telken (sf)



Volt baromfi istálló a Felső-major területén (sf)



Felújított épületraktus és a 311/1 hrsz.-ú telken anyagnyerés nyomai (sf)

<sup>8</sup> Nem hiteles tulajdoni lapok alapján egy tulajdonosi csoport birtokolja.



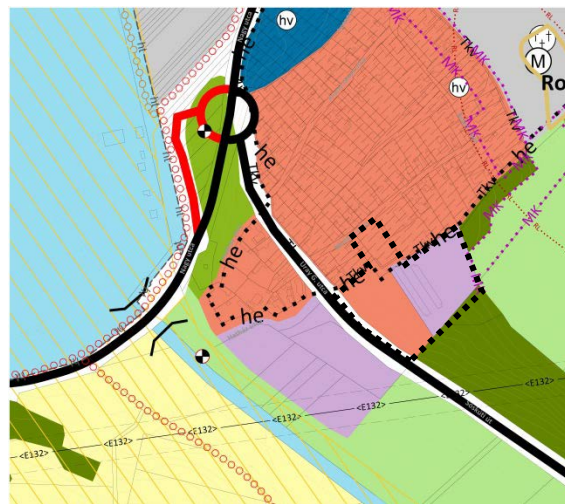


*Felső-major területe, háttérben Bia lakóterületeivel, előtérben az újonnan létesített lakóépülettel, kerti tóval (sf)*

4.



*Javasolt barnamezős terület lehatárolása, teljes egészében azonnali akcióterületként is javasolt*



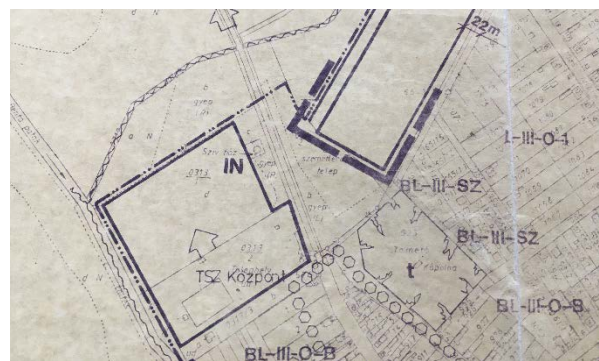
*Hatályos településszerkezeti terv a Felső-majorra és környezetére*

| Barnamezős területen belüli jellemző telekcsoport, hatályos területfelhasználás   | Érintett művelési ág | Tulajdonos                    | Terület mérete (ha) | Javaslat barnamezős területre /akcióterületi kategóriára | Javasolt fejlesztési irányok  |
|---|----------------------|-------------------------------|---------------------|--|---|
| Felső telekcsoport, lakó és gazdasági területfelhasználás (hasznosítás), lótartás | 311/3-5 (kivett)     | Gazdasági társaságok területe | 0,9                 | Azonnali rozsdáövezeti akcióterület, barnamezős terület  | Tulajdonos fejlesztési szándékait figyelembe véve lakó-ingatlanok fejlesztése |
| Alsó telek, kisvárosias lakóterület területfelhasználás                           | 311/1 (kivett)       | Magán                         | 0,6                 | Azonnali rozsdáövezeti akcióterület, barnamezős terület  | Lakó-ingatlanok fejlesztése   |

**A volt TSZ majorról szembeni terület (Szent István utca vége), a Kakukkfű utcai temető szomszédságában, az úgynevezett Halál-domb aljában egykor anyaggyűjtőhelyként volt hasznosítva. A lakosság a kitermelést követően hulladéklerakóként illegálisan vette igénybe a területet, melynek helyi elnevezése a „Prindli” volt. (1. sz. javasolt barnamezős terület)**



Topográfiai térképről azonosítható anyaggyűjtő-hely a volt TSZ majorról szemben (forrás: Mepar)



Szemétkerakóként nyilvántartott ingatlan az 1993. évi ÁRT-ben

Az 1993. évi ÁRT (Biatorbágy Nagyközség 19/1993. (XII.16.) önkormányzati rendelete) rögzíti, hogy a „meglévő szeméttelép megszüntetendő, területe rekultiválandó”. A 2006-os környezetvédelmi program számon tartja az egykori szemétkerakót: „a korábbi helyi hulladéklerakó („Prindli”) is potenciális veszélyforrást jelent a vele szomszédos Disznólápa területére. Erre is fokozottan oda kell figyelni.”

A Biatorbágyi Agrár-Gazda Szövetkezet (egykori TSZ) tájékoztatása alapján a „Prindli” mindig is lakossági hasznosítású volt, a termelőszövetkezet nem tevékenykedett a területen. **Adatközlésük alapján** az anyaggyűjtő sekély volt (2-3 m), így kb. 2,5 m vastagságban lehet a területen hulladék. Az egykori szeméttelép lezárásként a területet vastagon betertettek földdel kb. 20 évvel ezelőtt<sup>9</sup>.

A barnamezős területnek javasolt telkeken jelenleg környezetvédelmi engedéllyel rendelkező telephely működik, ahol anyagtárolást (nem veszélyes hulladékok) és munkagépek tárolását végzik<sup>10</sup>. A Herceghalom

<sup>9</sup> A települési környezetvédelmi programok alapján nem bizonyítható a szeméttelép rekultivációja. A 2006-os dokumentumban ez áll továbbá: "Biatorbágy település közigazgatási területén belül nem található rekultiválandó hulladéklerakó, így annak talajvíz-szennyező hatásával nem kell számolnunk. "

<sup>10</sup> 14/004273-007/2018 sz. határozattal 2023-ig

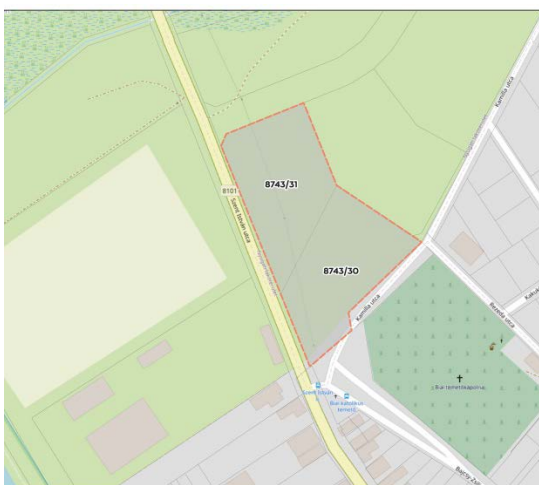


felőli településkapuban a jelenlegi tevékenység településképi szempontból kedvezőtlen, **javasolt a terület mielőbbi funkcióváltása** a hatályos településrendezési eszközök szerint, melynek előfeltétele, hogy az ingatlanok megnyugtatóan rendezésre/rekultivációra kerüljenek.

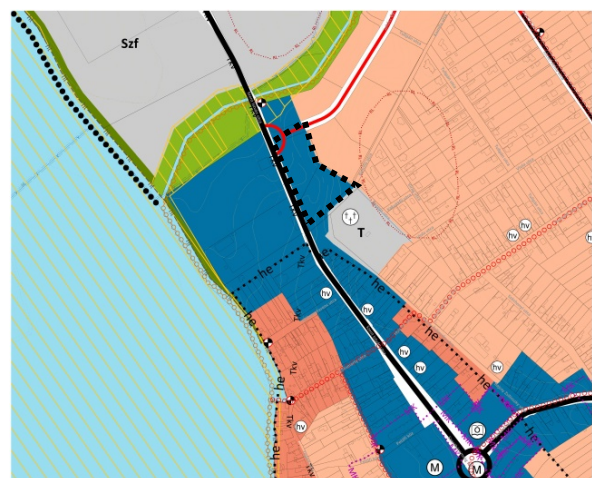


*A javasolt barnamezős terület jelenlegi hasznosítása (sf)*

1.



*Javasolt barnamezős terület lehatárolása, teljes egészében azonnali akcióterületként is javasolt*



*Hatályos településszerkezeti terv a területre és környezetére*

| Barnamezős területen belüli jellemző telekcsoport, hatályos területfelhasználás | Érintett hrsz., művelési ág | Tulajdonos                    | Terület mérete (ha) | Javaslat barnamezős területre /akcióterületi kategóriára | Javasolt fejlesztési irányok                    |
|---|-----------------------------|-------------------------------|---------------------|--|---|
| Volt anyagnyerőhely, szeméttelep, településközpont vegyes területfelhasználás   | 8743/30, 31 (kivett)        | Gazdasági társaságok területe | 2,149               | Azonnali rozsdáövezeti akcióterület, barnamezős terület  | településközpont vegyes terület, településkapu! |



Anyagtárolás az érintett ingatlanokon (sf)



A telkek magaslati része felőli rálátás a jelenleg működő telephelyre (sf)



Településkapu szerepet betöltő ingatlanok (sf, Google Maps)



#### 4.3 RÉGI VASÚT ÉS MAGASFESZÜLTSGŰ TÁVVEZETÉK LAKÓTERÜLETEN ÉS VÁROSKÖZPONTI TERÜLETEN

A régi vasút nyomvonalán kiépült a torbágyi városközpont, illetve a Viadukt látogathatóságát biztosító parkoló és feltáró közlekedési területek. A Viadukt hídfőinek környezetében a rehabilitáció csak részben valósult meg (nyugati oldalon) – a keleti oldalon a tervezett Eurovelo 6 kerékpárút kiépítése mellett a tervezett zöldterületek minőségi fejlesztése (helyi értékvédelmi terület) is szükséges még a jövőben. A régi vasút területe közvetlenül határos a magasfeszültségű távvezeték hatásaival érintett lakóterülettel, ezért azzal egy területegységben javasolt a barnamezős lehatárolása (3. sz. javasolt barnamezős terület).





*Dronfotó a régi vasút és a távvezeték által érintett területekről (sf)*

Biatorbágy településen jelentős környezeti terhelést jelent a **magasfeszültségű távvezeték infrastruktúra** (132 kV-os elektromos távvezeték, biztonsági sáv: 18-18 m), mely a Fűzes-patak völgyén keresztül fut be a vasúterület melletti transzformátor-telepre (és onnan tovább), lakóingatlanok felett átívelve. Az elektromos hálózati infrastruktúra **korlátozza** a kialakult **lakóingatlanok** mellett, a Turista út és a Fűzes patak közti beszorult területen lévő telkek, valamint a Szarvasugrás területén a tervezett **lakótelkek hasznosítását, zöldterületek kialakítását**. A magasfeszültségű távvezeték a **területhasználati korlátozás mellett káros egészségügyi<sup>11</sup> és káros településképi hatásokat** idéz elő.

<sup>11</sup> A WHO (Egészségügyi Világszervezet) állásfoglalása szerint a nagyfeszültségű vezetékek környezetében lévő elektromágneses sugárzás az egészségügyi határérték alatt is növelhet betegségkockázatot. A WHO által megállapított intenzitás gyakran előforduló érték nagyfeszültség közelében. (Forrás: <https://elektroszmog-meres.hu/>)





*Fűzes-patak völgyéből érkező magasfeszültségű távvezeték (sf)*



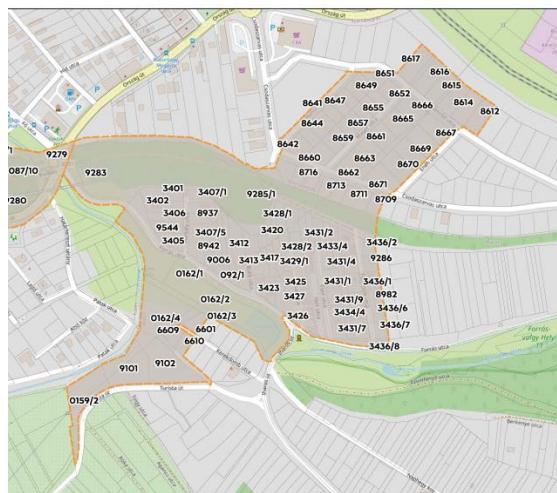
*Zöldterület felett átívelő távvezeték (sf)*



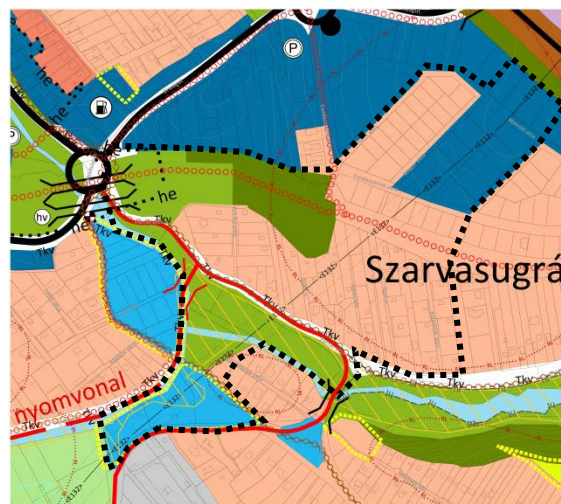
*Lakó és vegyes terület felett átívelő távvezeték (sf)*

Az **elektromos hálózat jelenleg is ellátást biztosít** (a tartóoszlopoknak nincsen önálló telke, a létesítményt szolgálmi jog biztosítja). Az Önkormányzat által az azonnali akcióterületbe javasolt területen a tájrehabilitáció keretében javasolt a távvezeték érintett szakaszán annak föld alá helyezése. A javasolt beruházással a területhasználati korlátok és a káros településképi hatások, egészségügyi negatívumok megszűnnének.

3.



Javasolt barnamezős terület lehatárolása, teljes egészében azonnali akcióterületként is javasolt, régi vasút déli szakasz



Hatályos településszerkezeti terv a területre és környezetére

| Barnamezős területen belüli jellemző telekcsoport, hatályos területfelhasználás                                  | Érintett hrsz., cím, művelési ág                                   | Tulajdonos                           | Terület mérete (ha) | Javaslat barnamezős területre /akcióterületi kategóriára | Javasolt fejlesztési irányok                                |
|--|--|--------------------------------------|---------------------|--|---|
| Régi vasút területe, zöldterület, erdőterület, közlekedési területfelhasználásokban                              | 9285/1 (kivett, erdő, mocsár)                                      | önkormányzati terület                | 8,76                | Azonnali rozsdáövezeti akcióterület, barnamezős terület  | zöldterület, kerékpáros minőségi infrastruktúra fejlesztése |
| Füzes-patak menti zöldterületek, zöldterületi területfelhasználás  | 0162/1, 0162/2, 0162/3, 0162/4 (legelő)                            | önkormányzati terület, magán         | 2,41                | Azonnali rozsdáövezeti akcióterület, barnamezős terület  | zöldterület minőségi fejlesztése                            |
| Intézményterület, intézményi vegyes területfelhasználás  | 9101, 9102, 0159/2 (kivett, szántó)                                | magán                                | 1,29                | Azonnali rozsdáövezeti akcióterület, barnamezős terület  | alközponti funkciók fejlesztése a településrészen           |
| Egykori zártkertből kialakult lakóterület, kertvárosias lakóterület területfelhasználás                          | Bükk u.-Fülemüle u.<br>Harkály u.-Bükk u.<br>Kerekdomb u. (kivett) | magán, önkormányzati terület         | 5,46                | Azonnali rozsdáövezeti akcióterület, barnamezős terület  | környezet- és klímabarát lakóépületek építése               |
| Újonnan kialakuló vegyes és lakóterület, kertvárosias lakóterület, településközpont vegyes területfelhasználások | Csodaszarvas, Hunor, Magor u.<br>Magor u. Nimród u.(kivett)        | gazdasági társaságok területe, magán | 4,39                | Azonnali rozsdáövezeti akcióterület, barnamezős terület  | környezet- és klímabarát lakóépületek építése               |

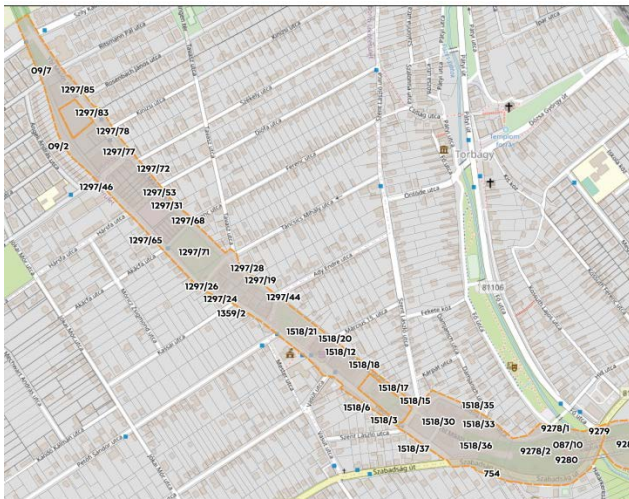


A régi vasút nyomvonalán a városközpontban a rehabilitáció részben valósult meg: a régi vasúti ingatlanok egy része megújult, egy része átépült, zöldterületek jöttek létre. Két telekcsoport megújulása azonban nem valósult meg, ezek kerültek azonnali rozsdavezetési akcióterületbe a településközpont városiasodása érdekében.

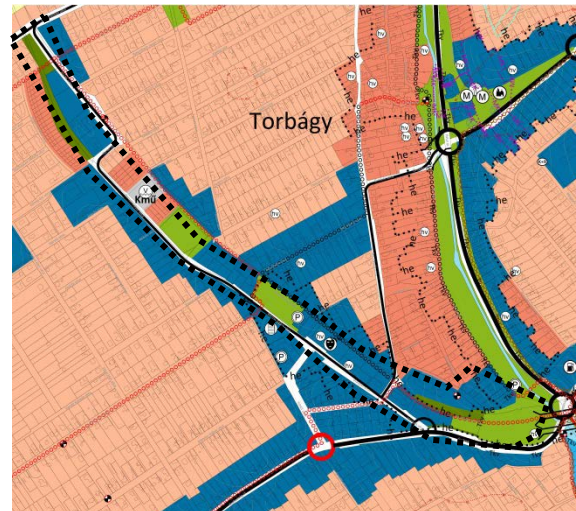


Régi vasút nyomvonala a városközpontban, az Ybl Miklós sétány, Szent László utca, Viadukt utca, piac által határolt javasolt déli akcióterületi tömb (sf, Mártonffy Gábor)

3-



Javasolt barnamezős terület lehatárolása, benne a javasolt két akcióterületi tömb



Hatályos településszerkezeti terv a területre és környezetére

BIATORBÁGY VÁROS – BARNAMEZŐS TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

| Barnamezős területen belüli jellemző telekcsoport, hatályos területfelhasználás   | Érintett hrsz., művelési ág   | Tulajdonos  | Terület mérete (ha) | Javaslat barnamezős területre /akcióterületi kategóriára | Javasolt fejlesztési irányok   |
|---|---|---|---------------------|--|--|
| Ybl Miklós sétány, északi telek, településközpont vegyes területfelhasználás  | 1297/83   | gazdasági társaságok területe                       | 0,38                | Azonnali rozsdáövezeti akcióterület, barnamezős terület  | lakóépületek, erdei sétány a Baross Gábor utcán                        |
| Ybl Miklós sétány, Szent László utca, Viadukt utca, piac által határolt tömb, településközpont vegyes területfelhasználás | 1518/17, 1518/15, 1518/3  | önkormányzati terület                               | 0,59                | Azonnali rozsdáövezeti akcióterület, barnamezős terület  | környezettudatos lakóépületek, közösségi szolgáltatások, zöldfelületek |
| A régi vasút nyomvonalának egyéb tömbjei  | Ybl Miklós sétány, Viadukt utca, Baross Gábor utca által határolt terület | önkormányzati, magán, gazdasági társaságok területe | 12,8                | Barnamezős terület                                       | fenntartható környezetminőség fejlesztése                              |



#### 4.4 VOLT HONVÉDSÉGI TERÜLETEK

Az 1978-1982-es légvédelmi osztályok átalakítása során alakult meg a **biatorbágyi rakéta osztály**, mely megközelítése Érd irányából volt biztosított. Az itteni rakéta osztály az S-125 Nyeva típusú légvédelmi rakétával védte Budapestet nyugati irányból. Az alakulat 1996-ban szűnt meg.<sup>12</sup>

A volt honvédelmi terület két területrészből állt, a fenti „Holdfény” hívójelű RD-HM bázisból és a lenti RD-HM bázisból. Érd, Sósút irányából, a lenti bázisról kiépített szilárd burkolatú út vezetett fel a „Holdfény” bázishoz. A lepusztult, lepusztított katonai objektumok ma sokak által kedvelt kirándulóhelyet képviselnek. A részben romos állapotú építmények mellett jelentős probléma a kirándulók szemetelése. Az illegális hulladéklerakás ellen a ma már csak erdészeti útként használt út lezárásával védekeznek.

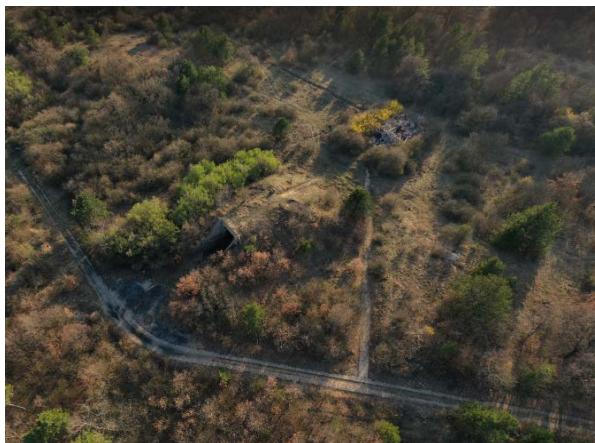


© Benedek Levente



© Benedek Levente

Fenti „Holdfény” bázis (Forrás: <https://kameraaltal.blog.hu>, 2012.)



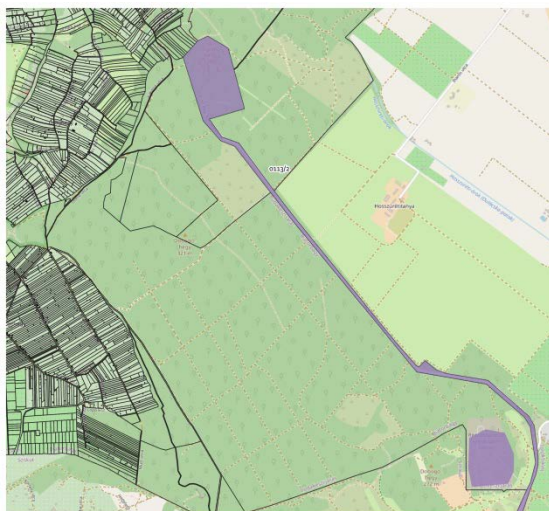
forrás: Google Earth, Bertalan Eőry, 2019.

A hadtörténeti örökségként is értelmezhető volt katonai objektumokat a barnamezős területi lehatárolásban javasolt szerepeltetni. A bázisok újrahasznosítását megalapozottan, térségi idegenforgalmi program keretében javasolt tervezni.

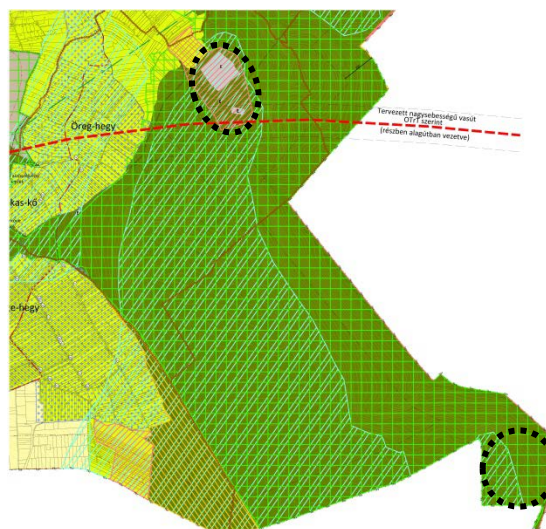
<sup>12</sup> Forrás: [https://kameraaltal.blog.hu/2012/03/20/biatorbagy\\_11\\_11\\_legvedelmi\\_raketa\\_osztaly](https://kameraaltal.blog.hu/2012/03/20/biatorbagy_11_11_legvedelmi_raketa_osztaly)



6,7.



Volt honvédségi területek barnamezős területként történő lehatárolási javaslata



Hatályos településszerkezeti terv a területre és környezetére

| Barnamezős területen belüli jellemző telekcsoport, hatályos területfelhasználás | Érintett hrsz., művelési ág | Tulajdonos     | Terület mérete (ha) | Javaslat barnamezős területre akcióterületi kategóriára | Javasolt fejlesztési irányok   |
|---|-----------------------------|----------------|---------------------|---|--|
| Fenti bázis, különleges beépítésre szánt egyéb erdőterület területfelhasználás  | 0113/2 (erdő)               | Állami terület | 19                  | Barnamezős terület                                      | Hatályos településrendezési eszközök szerinti idegenforgalom, természetjárás, örökségvédelem |
| Lenti bázis, védelmi rendeltetésű erdőterület                                   | 0120/3 (erdő)               | Állami terület | kb. 8               | Barnamezős terület                                      | Idegenforgalom, természetjárás, örökségvédelem   |

## 5. ÖSSZEGRZÉS

A biatorbágyi barnamezős területek vizsgálata során a teljes közigazgatási terület potenciális területei áttekintésre kerültek.

A barnamezős területek fogalma alapján azonban a mező- és erdőgazdasági területek nem vizsgálhatók. Ez alapján a biatorbágyi kertgazdasági területek (vagy kertgazdasági területekből alakuló hétvégi házas üdülőterületek) környezeti konfliktusokkal terhelt területei nem határolhatók le barnamezős területi kategóriában.

A tanulmányban kijelölt barnamezős területek lehatárolását javasoljuk a településrendezési eszközökben szerepeltetni, az alábbiak szerint:

| BARNAMEZŐS TERÜLETEK ›  | Ezen belül:<br>Azonnali rozsdáövezeti akcióterület  |
|---|---|
| 1. Volt TSZ majossal szembeni terület, Szent István utca ›<br>2. Vasútállomás és környezete ›<br>3. Régi vasút és magasfeszültségű távvezeték lakóterületen és városközponti területen ›<br>4. Felső major ›<br>5. Alsó major<br>6.7. Volt honvédelmi területek | 1. Volt TSZ majossal szembeni terület, Szent István utca<br>2. Vasútállomás és környezete barnamezős területen a 019/17 hrsz.-ú ingatlan<br>3. Régi vasút és magasfeszültségű távvezeték lakóterületen, városközponti területen: 1518/3, 1518/15, 1518/17, 1297/83 hrsz.-ú ingatlanok<br>4. Felső major |

Az új EU-s pénzügyi tervezési ciklusra is tekintettel szükségessé válik a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia felülvizsgálata, melyek során kiemelt figyelemmel javasolt a lehatárolásra kerülő barnamezős területek fejlesztési és újrahatszósítási lehetőségeit is tervezni.

## 6. FELHASZNÁLT ADATOK FORRÁSAI

- földhivatali alaptérkép, 2019. március,
- Agrárminisztériumi adatszolgáltatás, és az erre adott Önkormányzati válasz,
- önkormányzati adatszolgáltatás,
- nem hivatalos tulajdoni lapok,
- Biatorbágy hatályos településrendezési eszközei,
- települési környezetvédelmi programok (2006, 2013, 2019),
- 1993. évi ÁRT, Biatorbágy Nagyközség 19/1993. (XII.16.) önkormányzati rendelete,
- topográfiai alaptérkép, MEPAR,
- Biatorbágyi Krónika,
- helyszínelési adatok, fotók, 2020.09.16.,
- drónfotók, 2020.09.16. (készítette: Szász Szabolcs),
- egyéb külön megjelölt források.

sf – saját felvételek

## 7. MELLÉKLET

1369/2020. (VII. 6.) Korm. határozat a rozsdaovezetekben megvalósuló „Városi Otthonteremtés Program” elindításához szükséges intézkedésekről

### A Kormány

„1. **egyért** azzal, hogy „Városi Otthonteremtés Program” néven városi rozsdaovezetekben új lakások elérhető áron való megvásárlását lehetővé tevő, adókedvezménnyel támogatott – kereskedelmi banki hitelezéssel magánfejlesztők által felépítendő lakások magánügyletek keretében történő adásvételén keresztül megvalósuló – lakásfejlesztési program (a továbbiakban: Program) induljon, amelyhez a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram Hajrá konstrukciója elérhető finanszírozást biztosít;

2. **támogatja**, hogy a Program keretében – a lakásbérbeadás tárgyi általános forgalmi adó mentességének fenntartásával – kijelölendő városi rozsdaovezetekben felépülő új lakások értékesítésének általános forgalmi adója 5% mértékű legyen;

3. **célja a Programmal**, hogy

a) akár saját tulajdonú, akár bérelt lakásban segítse az első vagy új otthon megteremtését a városi lakosság számára,

b) a gazdaságélénkítő, beruházásösztönző hatás révén támogassa a munkahelyek megőrzését, új munkahelyek létrejöttét és vállalkozások stabil működését,

c) a környezettudatos várostervezés jegyében, környezet- és klímabarát lakóépületek építésének ösztönzésével – az ipari műemlékek védelme szem előtt tartásával – előmozdítsa a kihasználatlan és elhanyagolt városi rozsdaovezetek megújítását;

4. **egyért** azzal, hogy a Program megvalósításának céljára közlekedési, közmű és intézményi infrastruktúrával ellátott vagy fenntartható módon ellátható, lakó- és más rendeltetés kialakítására alkalmas, jellemzően barnamezős területeket is magában foglaló területek legyenek rozsdaovezeti akcióterületekként kijelölve [függetlenül attól, hogy a barnamezős területek lehatárolása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (7) bekezdése szerint megtörtént-e], továbbá azzal, hogy e területek két különböző típusú besorolást kapjanak az alábbi szempontok alapján:

a) **azonnali rozsdaovezeti akcióterületek**: olyan rozsdaovezeti akcióterület, amelyen a megvalósítani kívánt építési beruházások megindításához szükséges előkészítő munkák elvégzése nem szükséges, vagy azok ütemezhetően elvégezhetőek, és amelyek tekintetében engedélyezett vagy előkészítés alatt álló beruházások megvalósítását tervezik a tulajdonosok, építetők, és amelyeken a kapcsolódó kedvezmények bevezetése gyors építkezéskezdést eredményezhet,

b) **közép- és hosszú távú rozsdaovezeti akcióterületek**: olyan rozsdaovezeti akcióterület, amely tekintetében összetett előkészítő munkák, adott esetben környezeti kármentesítés, bontás, közműrendezés és infrastruktúrafejlesztés, tulajdonrendezés, telekalakítás és településrendezésifeladatok, elvégzése szükséges, és amelyek fejlesztési célú területként való rendelkezésre állása kormányzati koordinációt, jelentős anyagi ráfordítást és több éves előkészítő időszakot igényel;

5. **felhívja** a Miniszterelnökséget vezető minisztert, hogy a pénzügyminiszter, az innovációért és technológiáért felelős miniszter, az agrárminiszter, az emberi erőforrások minisztere, valamint a nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli miniszter bevonásával készítsen előterjesztést a Kormány részére

a) a közép- és hosszú távú rozsdaovezeti akcióterületek fejlesztésre való jogi (átlátható, a Program megvalósítását támogató tulajdon- és használati viszonyok megteremtése, telekszabályozás, településrendezés és várostervezés) és fizikai (környezeti kármentesítés, bontás, romeltakarítás, közműrendezés, mestertervezés, infrastruktúrafejlesztés) alkalmasságának megteremtését szolgáló rozsdaovezeti konszolidációs akciótervről,

*b) a fejlesztésre alkalmassá tett köztulajdonban lévő rozsdaovezeti akcióterületeknek a magánfejlesztők részére való átadásának átlátható, városfejlesztési célokat figyelembe vevő és pályázatalapú jogi és pénzügyi konstrukciójáról, az ilyen átadást célzó eljárások szervezeti és felelősségi rendjéről, azzal, hogy biztosítani kell, hogy az ilyen átadás alapján megépülő lakóépületek környezettudatos, klímabarát és a hosszú távú fenntarthatóságot szolgáló technológiák alkalmazásával épüljenek meg,*

*c) a rozsdaovezeti akcióterületeken a Program keretében felépülő lakóépületek egyedi építési követelményeiről és a településrendezési szabályokról (egyebek között parkolók száma, lakásméret), különös tekintettel a zöldfelület minimális mértékére;”*



## Javasolt barnamezős területek Biatorbágyon

