

K i v o n a t

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2016. június 30-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 152/2016. (VI.30.) határozata

Biatorbágy város településszerkezeti tervéről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában rögzített felhatalmazás alapján, az Étv. A 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 45.§ (2) bb) és 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, a Pest megyei Főépítész és a partnerek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében:

- 1) elfogadja Biatorbágy Város Településszerkezeti tervét,
- 2) Biatorbágy város közigazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja Településszerkezeti tervét (továbbiakban TSZT) az 1. sz. mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló melléklet szerinti leírásnak, valamint a TSZT (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terven és a TSZT „védelmek és korlátozások” tervlapon ábrázoltaknak megfelelően,
- 3) A határozat érvénye Biatorbágy város egész közigazgatási területére kiterjed,
- 4) A határozat mellékletei
 - a) 1/a. melléklete Biatorbágy közigazgatási területére készült településszerkezeti terv M=1:10.000,
 - b) 1/b. melléklete Biatorbágy közigazgatási területére készült településszerkezeti terv „védelmek és korlátozások” tervlap M=1:10.000,
 - c) 2. melléklete a településszerkezeti terv leírása,
 - d) 3. melléklete a változások, ütemezések
 - e) 4. melléklete a település területi mérlege
 - f) 5. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása
 - g) 6. melléklete a biológiai aktivitásérték számításának eredménye,
- 5) E határozat hatályba lépése után a közigazgatási területen belül készülő terveket a Településszerkezeti tervvel összhangban kell elkészíteni. Amennyiben a határozatban és a tervlapban foglaltaktól eltérés válik szükségessé, úgy a Településszerkezeti tervet a határozat és a tervlap egyidejű módosításával, a jogszabályokban előírt módon, a szükséges egyeztetések után határozattal módosítani kell.

Határidő: 2016. július 31. napjáig a kihirdetésre
Végrehajtásért felelős: Főépítész

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Kovács András s.k.
jegyző

a kiadmány hitelül:

Pénzesné Szép Anna
jegyzőkönyvvezető

Biatorbágy Város Településrendezési eszközei



Településszerkezeti terv

JÓVÁHAGYÁSRA

2016. június hó

OBELISZK Stúdió Tervező és Szolgáltató Kft.

H-1056 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12. 3/1A

FŐVÁROSI BÍRÓSÁG CÉGBÍRÓSÁGA: CG. 01-09-692698

TEL.: (+36 1) 266 5581, (+36 1) 338 4802 MOBILE: (+36) 30 8517362 FAX: (+36 1) 318 9756

E-MAIL: OFFICE@OBELISZK.HU

Megrendelő: Biatorbágy Város Önkormányzata

Generáltervező OBELISZK Stúdió Kft.

Tervezők

Településrendezés		
Máyer Andrea okl. építészmérnök, vezető településtervező	Obeliszk Stúdió Kft 	TT/ 1É 01-1521
Kotsis István okl. építészmérnök, vezető településtervező		TT/1 01-1348
TÁJ- TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETVÉDELEM		
Auer Jolán vezető településtervezési zöldfelületi és tájrendező tervező,	TÁJOLÓTERV Kft 	TK/1 01-5003
M. András Ágnes okl. tájépítészmérnök	TÁJOLÓTERV Kft. 	
KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS		
Bíró Attila	INFRAPLAN Kft 	
Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök okl. városépítési-városgazdasági szakmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft 	MK-01-2418
Csima-Takács Judit okl. tájépítészmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	
Hanczár Gábor okl. infrastruktúra-építőmérnök		
KÖZLEKEDÉS		
Macsinka Klára vezető tervező	MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt. 	KÉ-T, K1d-1, kamarai szám: 13-1017

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviselő-testületének

../.... (...) önkormányzati határozata
Biatorbágy város településszerkezeti tervéről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában rögzített felhatalmazás alapján, az Étv. A 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 45.§ (2) bb) és 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, a Pest megyei Főépítész és a partnerek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja Biatorbágy Város Településszerkezeti tervét.

1. Biatorbágy város közigazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja Településszerkezeti tervét (továbbiakban TSZT) az 1.sz. mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló melléklet szerinti leírásnak, valamint a TSZT (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terven és a TSZT „védelmek és korlátozások” tervlapon ábrázoltaknak megfelelően.

2. A határozat érvénye Biatorbágy város egész közigazgatási területére kiterjed.

3. A határozat mellékletei

- a) 1. a. melléklete Biatorbágy közigazgatási területére készült településszerkezeti terv M=1:8000, ,
- b) 1.b. melléklete Biatorbágy közigazgatási területére készült településszerkezeti terv „védelmek és korlátozások” tervlap M=1:8000, ,
- c) 2. melléklete a településszerkezeti terv leírása,
- d) 3. melléklete a változások, ütemezések
- e) 4. melléklete a település területi mérlege
- f) 5. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása
- g) 6. melléklete a biológiai aktivitásérték számításának eredménye

4. E határozat hatályba lépése után a közigazgatási területen belül készülő terveket a Településszerkezeti tervvel összhangban kell elkészíteni. Amennyiben a határozatban és a tervlapban foglaltaktól eltérés válik szükségessé, úgy a Településszerkezeti tervet a határozat és a tervlap egyidejű módosításával, a jogszabályokban előírt módon, a szükséges egyeztetések után határozattal módosítani kell.

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 hétvégházazs üdülőterület. Katalin-hegy területét az M1-es autópálya és az 1-es út is elválasztja a város belterületétől. Az egykori kertés mezőgazdasági terület egy részén a telekalakítások, beépítések megtörténtek. Ennek gátja a területen a csatornázás megoldatlansága. Peca-tó üdülőterületének rendezett tömbjeiben közel egyforma telkeket alakítottak ki, azok egy része beépült.

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 település-központi területeket jelöltek ki korábban, ezeken a tervezett intézményi fejlesztés (oktatás, intézmények) nem valósult meg.

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

GAZDASÁGI TERÜLETEK

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

A történeti településmag szomszédságában a Sós-kúti 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
- bevásárló központ területe K-Ker,
- szállásférőhelyek területe K-SZF,
- különleges beépítésre szánt egyéb erdőterület K-E
- hulladékkezelők és lerakók területei K-SZT.
- közmű terület K-Kmű

A temetők jelenlegi, teljes területének hosszú távú megtartása javasolt.

Új különleges beépítésre szánt sportterület javasolt a Szilvamac területén, a természet és víz védelmének figyelembevételével. A területen ütemezett területfelhasználás javasolt. Kismértékben bővül az Iharosi sportterület, amelynek egyik oka a kialakult, kiépített állapot.

A Biai-tó dél-keleti végén a korábban Különleges Szállásférőhely besorolású területe Különleges – rekreációs besorolást kap, változatlan 5%-os beépítési intenzitás fenntartása mellett.

A Hegylábi területeken 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 szabályozási paraméterek finomításával.

A jelenlegi „Különleges szállásférőhely” területfelhasználási kategória megtartása javasolt a Biai-tó északi részén a Sultész kanyarnál és az Alsómajor területén, megtartva annak jelenlegi építési paramétereit.

A Nyugati lakóterülettől északra új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ahol a város új komplex oktatási intézményt kíván létesíteni. Az un. „Háromszög iskola” területén a komplex oktatási funkció megvalósítását az Önkormányzat közérdekű, helyhez kötött beruházása.

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

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	JELE	SŰRŰSÉGE
Kisvárosias lakóterület	Lke	0,6
Kertvárosias lakóterület	Lk	1,5
Településközponti vegyes terület	Vt	1,5
Intézményterület	Vk	1,0
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,5
Hétvégi házas üdülő terület	Ü	0,6
Temető	K-T	0,02
Sportterület	K-SP	0,5
Rekreációs terület	K-R	0,5
Különleges oktatási terület	K-okt	0,6
Bevásárló központ	K-Ker	1,0
Szállás-férőhely	K-Szf	1,0
Beépítésre szánt erdőterület	K-E	1,0
Szennyvíztisztító telep	K-SZT	1,0
Különleges távlati fejlesztési terület	K-Tf	1,0
Különleges, beépítésre szánt erdőterület	K-E	0,5

Beépítésre nem szánt területek

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A meglévő és tervezett közutak, és vasutak nyomvonalát 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.

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.
- Füzes-patak völgye, Füzes játszótér: a patak völgye az ökológiai folyosó része, a belterületi szakaszt gyepes, ligetes, változó ökológiai-esztétikai értékű zöldsáv kíséri. A játszótér kerítéssel körülvett, egyedi játszóeszközökkel rendelkezik.
- 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.

A tervezett közpark területek módosulnak:

- közpark helyett különleges beépítésre nem sportterületbe kerül a viadukt alatti „szilvamag” terület,
- közpark helyett különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt rekreációs területbe kerül az Iharos terület
- a Forrás-völgyben a tervezett közpark egy része erdőtervezett erdőterület lett.

Korlátozottan közhasználatú zöldfelületek

- Temető
- Sportpálya

Biatorbágyon két sportterület található: a Kolozsvári utcai és az Iharosi sportpálya. A TSZT felülvizsgálat során a tervezett sportterületek változatlan funkcióval szerepelnek.

Közhasználat elől elzárt, jelentős zöldfelülettel rendelkező egyéb zöldfelületek

- Családi házas területek lakókertjei: Biatorbágy lakóterületeinek nagy része kertvárosias lakóterület, ahol jellemzően a telek legalább felét zöldfelület borítja. Ezen zöldfelületek a települési zöldhálózat fontos elemét képezik, településökológiai szerepük jelentős.
- Történelmi kertek

ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületeket a Településszerkezeti terv felülvizsgálat során az erdőtervekkel összhangban

- védelmi –,
- gazdasági- és
- közzélzeti erdőterületbe sorolja.

védelmi erdők (Ev)

Védelmi rendeltetésű erdőterületbe az erdőterv szerinti védelmi rendeltetésű erdőterületek kerültek. A TSZT elfogadása óta védelmi rendeltetésű erdőterületek kerültek erdőtervezésre a település több területén, többek közt az Iharosban, és az Etyekre vezető úttól délre.

közzélzeti erdők (Ek)

Közzélzeti erdők funkciójukat tekintve a korábbi egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületeknek (Ee) felelnek meg, az erdőterv módosította elnevezésüket.

Az erdőtervezett erdők között nyilvántartott közzélzeti erdőterületeken túlmenően közzélzeti erdőterületbe nem sorol területet a Településszerkezeti terv.

gazdasági erdők (Eg)

A gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg) besorolásba az erdészeti üzemterv szerint elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőterületbe sorolt területek kerültek. E területeken kilátó, sétaút, illetve egyéb, az erdőgazdálkodáshoz, vadgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, építmény helyezhető el.

Az erdőtervek Natura 2000 területeken levő erdőterületek nagy részét nem védelmi, hanem gazdasági erdőterületbe sorolja. A Településszerkezeti terv szükségesnek és indokoltnak tartja a természetvédelmi és tájvédelmi szempontok érvényesítését az erdészeti üzemtervezés során, oly módon, hogy Natura 2000 területen és védett természeti területen elhelyezkedő erdőterületek elsődleges rendeltetése védelmi rendeltetés legyen. Ennek érdekében a szabályozás külön övezetbe sorolja ezeken a területeken az elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőterületeket, előírásaiban érvényesítve a természetvédelmi érdekeket.

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.

korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek (Má-tv)

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe tartoznak a korábban „védendő tájhasználatú mezőgazdasági területek”-be sorolt területek. Korlátozott funkciójú 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. E területeken a mezőgazdálkodási tevékenység csak a természeti értékek, védett vagy jelölőfajok és élőhelyek megőrzésével folytathatók.

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. (A szabályozás szintjén majd megkülönböztetésre kerülnek e területek, az általános mezőgazdasági terület övezeteiként)

Az általános mezőgazdasági területeken továbbra is cél a gazdaságos 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 területfelhasználású területekként, ahol a gyümölcstermesztésnek hagyományai vannak Biatorbágyon, sajátos tájkaraktert képviselnek. E területek lehatárolása a Településszerkezeti tervben nem változik.

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

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

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

Az Iharos völgy területe **különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület**ként való kijelölése támogatott. A terület felhasználás során figyelembe kell venni, hogy a területet több fajta védendő ökológiai érték érinti.

A Nyakas-kő alatti önkormányzati legelő területén a jelenlegi beépítettség fenntartásával, és a jelenleg is megengedett lótartás kihasználásával az iskolai oktatásban a lósport megjelenését segíti elő a kijelölt **különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület** kerül kijelölésre.

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

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.)

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 Sósút 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 hosszban alagútban haladjon.

Kisvasút építése - turisztikai célból tervben az önkormányzat tervei között szerepel egy Biatorbágy – Budafok útvonalon haladó kisvasút építése a régi vasút nyomvonalán, ennek biatorbágyi szakaszát feltüntettük a szerkezeti terven.

SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ, TAGOLÓ EGYÉB NYOMVONALAS ELEMELK

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 megőrizendő, fejlesztendő. Amely patakokat nem kíséri növényzet, ott az pótlandó.

Fasorok, zöldsávok

Biatorbágyon alig van olyan utca, mely ne rendelkezne fasorral. Az új telepítésű fasorok egységesekek, 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, valamint a szabályozási terven.

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 szennyvízáttemelő műtárgyak és azok 20, illetve 150 m-es védőtávolság igényét,
- a szennyvíz nyomóvezeték nyomvonalát.

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

- a település nyílt karszt ,
- vízfolyásainak, árkainak, tavainak területigényét és karbantartó sávját,

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 ELEMELK, 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

Közigazgatási területen helyi jelentőségű védett természeti területek:

(lehatárolásra került a Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 5/2006.(05.25.)Ör. sz. rendeletének mellékleteiben)

- 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 történeti kert található:

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

3. melléklet Változások, ütemezések

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszám	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre szánt terület marad)			
1	Szily kastély melletti 455/2 hrsz-ú telek	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
2	Nagy utca 28. (201/2 hrsz) Óvoda építés fejlesztési területe,	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
3	Szent István utca menti terület Városképi és települési szempontból az adottságaikban azonos tömbök azonos területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolása javasolható a Szent István utca mentén.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
4	Ybl Miklós sétány 2. (1297/20 hrsz) A teljes tömb átkerül Vt településközponti vegyes területfelhasználásba, a szabályozási terven azonban két övezet kerül meghatározásra a kialakult állapot figyelembe vételével.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
5	Vasútállomás északi oldalán lévő lakóterületek A vasút és a gazdasági, illetve közlekedési területek közé ékelődő lakóterületek hosszú távú fenntartása szakmailag nem indokolt.	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
6	Gazdasági területek fejlesztése a vasútállomás környezetében	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
7	Dózsa Gy. út melletti terület Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.	Kertvárosias lakóterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
8	Dózsa Gy. út melletti	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	terület Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.		terület
9	Szarvasugrás A hatályos szabályozási terv átsorolta a területet	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
10	Biai tó déli részén lévő K-SZF területek A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
11	Hegylábi K-SZF területek A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
12	Barackvirág terület A terület Különleges beépítésre szánt távlati fejlesztési terület területfelhasználásba kerül átsorolásra, amely az Önkormányzat távlati fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását jobban szolgálja. A területen ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a jelenlegi művelési ágaknak megfelelő övezet kialakításával.	Kertvárosias lakóterület	Különleges, beépítésre szánt távlati fejlesztési terület
13	Volt honvédelmi terület, részben beépített. Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz.	Honvédelmi terület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	<p>Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület. Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező területégeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő” övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.</p>		



3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszám	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre nem szánt terület)			
I. II.	Pátyi út menti terület A hatályos szabályozási tervben szabályozási vonallal kijelölt út és csomópont területe közlekedési területfelhasználásba kerül. (Főút és gyűjtőút) A beépítésre szánt terület csökken.	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
III.	Barackvirág terület A terület átlagosnál jobb minőségű szántóterület, amely a területcsere eljárásba kerül bevonásra.	Kertvárosias lakóterület	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
IV.	Iharos, Naphegy köz térsége A központi vegyes terület kiszabályozott területének és a hatályos területfelhasználásnak megfelelő területfelhasználás kialakítása javasolt.	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
V.	Forrás utca A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
VI.	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Bevásárlóközpont területe	Közúti közlekedési terület
VII.	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
VIII.	Tervezett M0 térsége A hatályos szabályozás	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület

3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	miatt az M0 határának rendezése		
IX.	Premier Outlet terület térsége A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését biztosító csomópont kiépített állapot szerinti területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
X.	1-es út déli oldala A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését únt területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület



3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre szánt terület területfelhasználással			
A	Háromszög iskola Tervezett oktatási funkció elhelyezése az oktatási program megvalósítása érdekében	Általános mezőgazdasági terület	Különleges, beépítésre szánt oktatási központ
B	Gazdasági területek a vasút és a M1 ap között mezőgazdasági területeken vasút és M1 autópálya, 1-es út közötti mezőgazdasági területek mezőgazdasági termelésre nem hasznosíthatók, a tervezett szervizútról, illetve a hatályos tervek szerint a gazdasági célú fejlesztésre már kijelölt terület déli oldalán tervezett csomópont felől megközelítésük megoldható. A terület hosszú távú fejlesztési terület, ütemezett területfelhasználással. A terület egy része a településhatártól 200 m-en belül van, ezért térségi területfelhasználási engedély birtokában jelölhető ki beépítésre szánt terület.	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
C	Szilvamag területe A területen sportfunkció megvalósíthatósága érdekében javasolt a területfelhasználás megváltoztatása. A terület vonatkozásában az ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a meglévő művelésnek és a hatályos szabályozási	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszama	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	tervnek megfelelő övezet kialakításával.		
D	9101 hrsz.-ú terület térsége Hatályos szabályozási terv szerint sportterületbe sorolt terület, amely átsorolása a megszerzett építési jogok miatt szükséges	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület
E	Szarvasugrás A hatályos TSZT és a hatályos szabályozás közötti ellentmondás miatt szükséges átsorolás	Közúti közlekedési terület	Kertvárosias lakóterület
F	Szarvasugrás A hatályos TSZT-ben közparknak kijelölt, valójában beépített településközponti terület átsorolása	Zöldterület, közpark	Településközponti vegyes terület
G	Iharos, sportterület A hatályos tervek eltérése és a kialakult állapot - a sportpályák elhelyezése, megközelítése – indokolják a településszerkezeti terv módosítását.	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt sportterület
H	Forrás utca A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése, áthelyezése miatt szükséges átsorolás.	Zöldterület, közpark	Intézményterület
I	Peca-tó mellett található üdülőterület A kialakult és beépített állapotnak megfelelően a Peca-tó térségének legészakibb elhelyezkedésű telke üdülőterület besorolást kap.	Közúti közlekedési terület	Hétvégiházás üdülőterület
J	1-es út menti gazdasági terület bővítése (Torbágykert)	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	Üzemelő telephely átsorolása, amely a csatlakozó gazdasági területtel egységet alkot.		
K	7763/2 hrsz-ú telek A telek összevonásra került egy erdőterületi besorolású telekkel. Ökológia hálózat érintettsége miatt térségi területfelhasználási engedély függvényében kijelölhető terület.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
L	Premier Outlet terület térsége A hatályos szabályozás és a terület kiépített állapotának megfelelő területfelhasználás	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
M	Tópark térsége Hatályos településszerkezeti terv és szabályozás közötti ellentmondás feloldása miatt javasolt átsorolás.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
N	Tópark térsége A Tópark területére	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
O	kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások. A	Vízgazdálkodási terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
P	Hosszúrét-patak áthelyezése megtörtént.	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
R	Vadászház területe Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület. Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező terület egységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő” övezetbe sorolni, amelyen a kialakult	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	beépítettség fenntartható, bővíthető.		
S	Iharos sportterület Kialakult állapotnak (alrészleteknek) megfelelő területfelhasználás.	Közúti közlekedési terület	Különleges, beépítésre szánt sportterület



3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre nem szánt terület területfelhasználással			
a	0135 hrsz-ú ingatlan (Legelő)	Védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület	Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület
b	Iharos A terület különleges beépítésre szánt rekreációs övezetbe sorolása 80%-os legkisebb zöldfelületi arány megtartásával javasolt. A rekreációs funkció nem zárja ki a természeti és tájképi értékek megőrzését.	Zöldterület,	Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület
c	Pátyi út menti terület A hatályos szabályozási tervben kiszabályozott út kialakítása miatt szükséges változás.	Közúti közlekedési terület	Védelmi erdőterület
d	Viadukt Hatályos szabályozás, és az épülő csomópont miatt történő változás.	Zöldterület	Közúti közlekedés területe
e	Viadukt környezete Szabályozási terven a terület közpark övezetébe sorolt. Erdőtervezett erdőterület-védelmi célú-, ezért erdőterületbe sorolása javasolt.	Zöldterület,	Védelmi erdőterület
f	Forrás utca térsége 095 hrsz.-ú telken lévő vízfolyás és tó területfelhasználása a tényleges állapotnak, a vízjogi létesítési engedélynek megfelelően Z közpark területfelhasználásból V vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül. A források környezete beerdősült, nyilvántartott erdőállomány. Ez a területrész az előírások alapján erdőterületbe sorolandó. Szaktervezői	Zöldterület,	Vízgazdálkodási terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszama	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	álláspont szerint a források területének vízgazdálkodási területbe sorolása javasolt.		
g	Tópark térsége	Erdőterület	Vízgazdálkodási terület
h	A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások. A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Erdőterület	Közúti közlekedés területe
i		Közúti közlekedési terület	Védelmi erdőterület
j		Vízgazdálkodási terület	Közúti közlekedés területe
k	Tópark térsége A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások. A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Vízgazdálkodási terület	Közúti közlekedés területe
n	0196 hrsz.-ú terület A terület a valóságban nem erdőterület, az erdőterv nem tartalmazza. Erdőterületi besorolása nem indokolt.	Erdőterület	Általános mezőgazdasági terület
o	Barackvirág terület A terület átlagosnál jobb minőségű szántóterület, amely a területcsere eljárásba kerül bevonásra.	Zöldterület	Korlátozott mezőgazdasági terület
p	Peca-tó A Pecató területének déli része a hatályos településszerkezeti terven közparknak jelölt, a szabályozási terv vízgazdálkodási övezetbe sorolta.	Zöldterület	Vízgazdálkodási terület



4. A település területi mérlege

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

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		TERÜLETE
MEGNEVEZÉSE	JELE	HA
Beépítésre szánt területek		
Kisvárosias lakóterület	Lk	52,66
Kertvárosias lakóterület	Lke	351,68
Településközponti vegyes terület	Vt	105,57
Intézményterület	Vi	3,53
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	GKSZ	352,91
Hétfélgázás üdülő terület	Ü	172,18
Temető	K-T	10,06
Sportterület	K-SP	10,89
Rekreációs terület	K-R	17,01
Különleges oktatási terület	K-okt	18,07
Bevásárló központ	K-Ker	27,73
Szállás-férőhely	K-Szf	13,82
Beépítésre szánt erdőterület	K-E	3,60
Szennyvíztisztító telep	K-SZT	4,87
Különleges távlati fejlesztési terület	K-Tf	4,89
Különleges közműterület	K-Kmű	
Beépítésre nem szánt területek		
Zöldterület, közpark	Z	40,88
Erdőterület – gazdasági erdő	Eg	629,17
Erdőterület – Közjóléti erdő	Ek	4,50
Erdőterület – védelmi erdő	Ev	532,29
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mtv	216,42
Általános mezőgazdasági terület	Má	832,71
Gyümölcsös mezőgazdasági terület	Mgyü	224,50
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	324,41
Vízgazdálkodási terület	V	239,95
Közlekedési terület	Köu	162,16
Vasúti terület	Kök	30,89
Különleges beépítésre nem szánt sport terület	Kb-Sp	0,22
Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület	Kb-R	23,12
Összesen		4410,69

A Biatorbágy területén a BATrT megengedett 2% mértékű települési térség növekményéből 11,09 ha kerül kijelölésre.

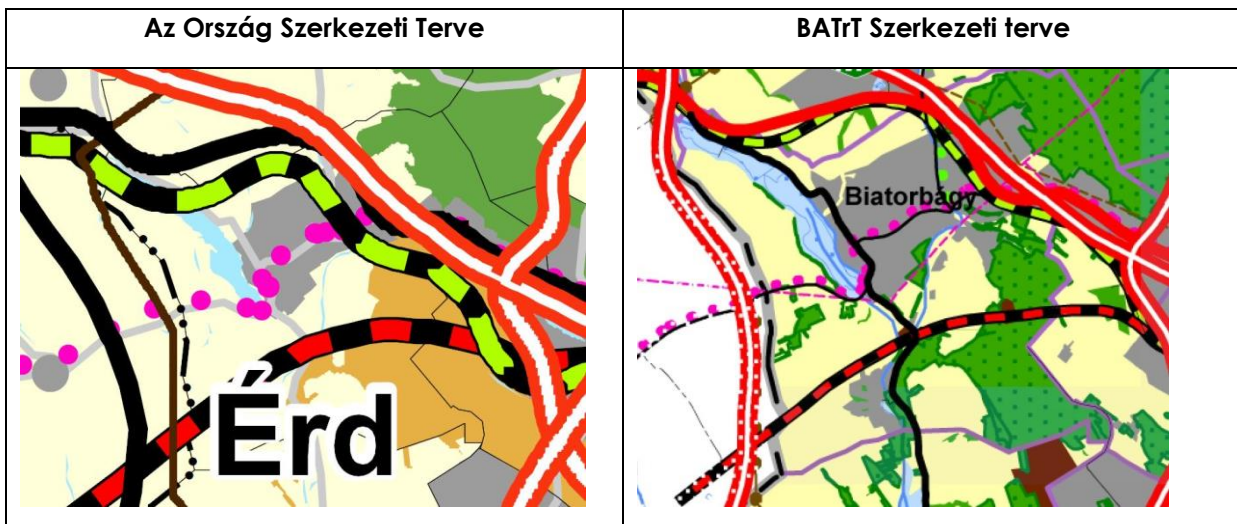
5. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

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

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

- a térségi szerkezet és térségi területfelhasználás vonatkozásában a BATt-et,
- az országos és „felülírt” térségi övezetek vonatkozásában az OTt-et,
- a műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában az OTt-et kell figyelembe venni.

Térszerkezeti terveknek való megfelelés igazolása



Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök készítése esetében (továbbiakban a megfelelés igazolásnál: TSZT felülvizsgálat) a térszerkezeti terveknek való megfelelést az előbbieken ismertetettek szerint a térségi területfelhasználások tekintetében a **BATt Szerkezeti tervének való megfelelés** kerül értékelésre, a műszaki infrastruktúra-hálózatok tekintetében az OTt-nek való megfelelés kerül igazolásra.

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>Erdőgazdálkodási térség Területe a BATrT-ban: 1131,35 ha, 25,65%</p> <p>Az Országos Erdőállomány Adattár szerint az erdőterületek nagysága: 1139,13 ha</p>	<p>Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni.</p>	<p>A TSZT felülvizsgálat során BATrT-ban erdőgazdálkodási térségbe tartozó területek nem kerültek átsorolásra más területfelhasználási egységekbe. Megfelel.</p>
	<p>A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.</p>	<p>Védelmi rendeltetésű erdőterületből 1,91 ha került átsorolásra más területfelhasználásba, azonban 19,78 ha terület került védelmi rendeltetésű erdőterületbe, tehát a közigazgatási területen +17,87 ha-ral nőtt a védelmi rendeltetésű erdőterületek nagysága, tehát megfelel.</p>
	<p>A TSZT-ben erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága a közigazgatási területen nem csökkenhet.</p>	<p>A TSZT-ben erdőterületként besorolt területek közül 3,12 ha ha terület került átsorolásra más területfelhasználásba, azonban 19,78 ha terület került erdőterületbe, tehát a közigazgatási területen +17,51 ha-ral nőtt a védelmi rendeltetésű erdőterületek nagysága, tehát megfelel.</p>
	<p>Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni</p>	<p>A TSZT készítése során az lharosban 2,56 ha erdőtervezett erdő került átsorolásra különleges rekreációs területbe, de a szabályozási tervben ebből 0,93 ha erdőterületként megtartandó területként szerepel. Az átsorolásra kerülő 2,56 ha a közigazgatási területen lévő erdőtervezett erdőterületek 0,22 %-a. 0,22 % < 5%, tehát megfelel</p>
<p>Mezőgazdálkodási térség Területe a BATrT-ban: 1707,25 ha, 38,71%</p>	<p>A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység</p>	<p>A TSZT felülvizsgálat során a THT engedély kérelemmel engedélyezett területeken túlmenően további a BATrT-ban mezőgazdálkodási térségbe tartozó területek nem kerültek átsorolásra más területfelhasználási</p>

	kialakítható.	egységekbe. Megfelel.
Városias települési térség Területe a BATrT-ban: 1328,05 ha, 30,11%	A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség növekménye nem haladhatja meg a BATrT mellékletében található területi mérleg szerinti városias települési térség területének 2%-át.	A területcsere és beépítésre szánt terület kivételes kijelölése magterületen és közigazgatási határtól 200 m-nél közelebbi területen térségi területfelhasználási engedélyben kért területeken kívül más városias települési térség növekménynek tekinthető területek nem kerültek kijelölésre. Ennél fogva a BATrT-ban városias települési térségbe sorolt területként figyelembe vehető területek nagysága nem változott. A változás mértéke: 0 % < 2%, tehát megfelel.
	Városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.	A TSZT felülvizsgálat során a BATrT-ban települési térségbe tartozó területek módosulnak. Megfelel.
	Városias települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha: — a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez, — táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül	Új beépítésre szánt lakóterület nem került kijelölésre. Megfelel.
	Városias települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás	Új beépítésre szánt terület kijelölésre került. Térségi területfelhasználás engedélykérelem folyamatban van.

	<p>során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p>	
	<p>Városias települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.</p>	<p>Új lakóterület, illetve vegyes terület nem került kijelölésre. Megfelel.</p>
	<p>Városias települési 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötöttpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.</p>	<p>Új lakóterület, illetve vegyes terület nem került kijelölésre. Megfelel.</p>
	<p>Városias települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.</p>	<p>Új beépítésre szánt lakóterület, illetve vegyes terület nem került kijelölésre. Megfelel.</p>
<p>Építmények által igénybe vett térség Területe a BATrT-ban: 17,65 ha, 0,4 %</p>	<p>az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni</p>	<p>A TSZT felülvizsgálat során a BATrT-ben építmények által igénybe vett térségbe tartozó területek változnak. A módosuló területek a megfelelő területfelhasználásba kerültek besorolásra. Megfelel.</p>
<p>Vízgazdálkodási térség Területe a BATrT-ban: 226,19 ha, 5,13%</p>	<p>A vízgazdálkodási térséget legalább 95%-ban vízgazdálkodási terület, illetve természet-közeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A fennmaradó részen olyan terület-felhasználási egység jelölhető ki, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.</p>	<p>TSZT felülvizsgálat során a Peca-tó területe változott, nagyobb terület került vízgazdálkodási területbe. Megfelel</p>

Egyéb, a térségi területfelhasználással összefüggő előírásoknak való megfelelések igazolása:

Területrendezési követelmények		Megfelelés igazolása		
Szőlő termőhelyi kataszter				
Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.		Biatorbágy közigazgatási területén jelenleg nincs szőlő termőhelyi kataszterbe tartozó terület. Megfelel.		
Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter (továbbiakban: OGYTK)				
A NÉBIH-től és NAIK-tól az alábbi adatszolgáltatást kaptuk:				
hrs.	területe			általunk mért területe
	teljes	alkalmas	feltételesen alkalmas	
052/1, 8-15	34	34		
052/6	2	2		8,9
9251	33	33		
0129/5-53	7	7		
0131/3-91	21	21		
0182/1	58	46		
0184/1	70	60		15,6
0187/1-2	55	55		
0187/1-2	50	50		
0188/1-77	60	60		
0190/1-32	30	3		
0191/3	28	21		
0192/2-6	20	12		
0199/1-25	17	6		
0202/1	12	12		
0206	4	4		39,4
0210	185	132		232
Térképi adatszolgáltatást nem kaptunk. Ennélfogva azon hrsz.-ok esetében, ahol nem a teljes terület tartozik az OGYTK-ba, nem megítélhető, hogy a terület mely része érintett. A kapott adatszolgáltatásban egyes hrsz.-ok területe lényegesen eltér az általunk mért területnagyságoktól. Ezen kérdésköröket többszöri adatkérés után sem sikerült „tisztázni”.				
Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.		Az adatszolgáltatás alapján Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterbe tartozó területeken új beépítésre szánt területek nem kerültek kijelölésre. . Megfelel.		

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

A műszaki-infrastuktúra-hálózatok közül az OTRT térszerkezeti terve, „Az Ország Szerkezeti Terve” Biatorbágy közigazgatási területén az országos közút- és vasúthálózat, valamint az országos kerékpárút törzhálózat elemeit tünteti fel. Biatorbágy Településszerkezeti terve ugyanazon a nyomvonalon tartalmazza ezen elemeket, mint az OTRT, **nincs eltérés, tehát megfelel.**

Térségi övezeteknek való megfelelés igazolása

Az OTrT 2014-ben életbe lépő módosításai után az alábbi övezetknél az OTrT **módosult térségi övezeti** tervlapjait kell figyelembe venni a BATrT kiemelt térségi övezeti tervlapjai helyett:

- Országos ökológiai hálózat övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete (kis mértékben megváltozott az elnevezése, korábban kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület volt az elnevezése)

Az OTrT módosítás **új övezeteket** is bevezetett, amelyek az alábbiak:

- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (a korábbi országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete és térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete helyett egy övezet)
- Világörökség- és világörökség-várományos terület övezete
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete (tartalmában a korábbi kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetét váltotta fel.)
- Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete

Az OTrT országos övezetei	Biatorbágy közigazgatási területén érintettség
3.1 Az országos ökológiai hálózat övezete	igen
3.2 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen
3.3 Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen
3.4 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	igen
3.5 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	igen
3.6 Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem
3.7 Országos vízminőség védelmi terület	igen
3.8 Nagyvízi meder területének övezete	nem
3.8 Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	nem
3.9 Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete	nem

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy BATrT mellékletei szerint Biatorbágy közigazgatási területét melyik térségi övezetek érintik:

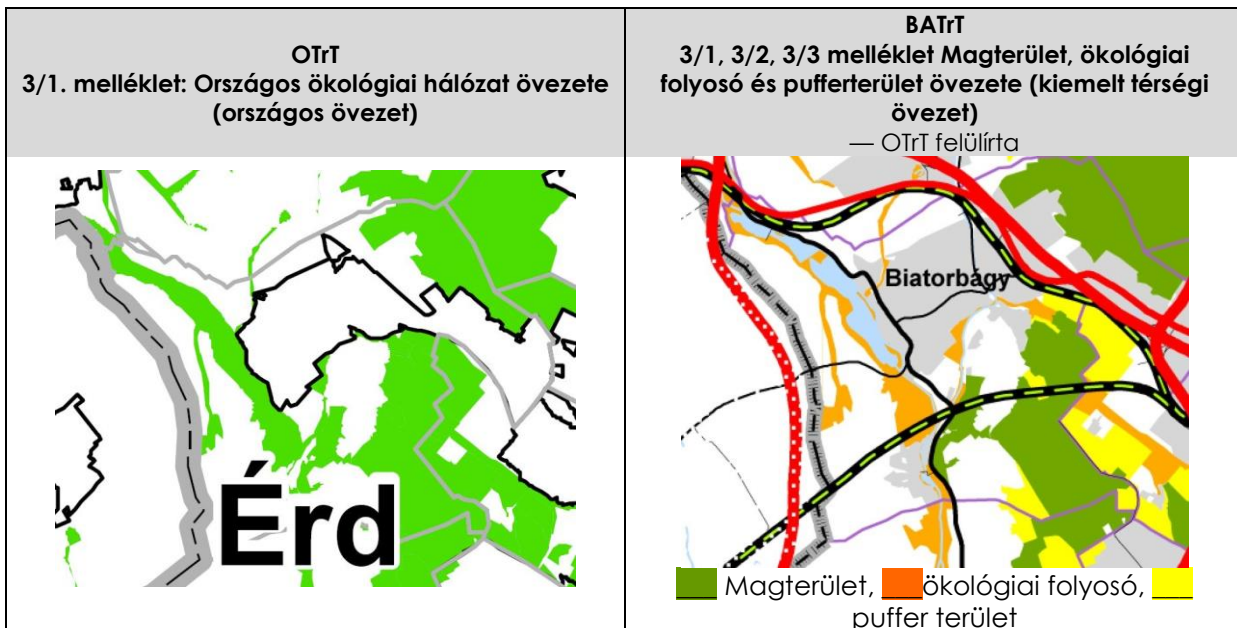
- **kékkel** alászínezve jelölve azon térségi övezeteket, amelyek érintik Biatorbágy közigazgatási területét, de az OTrT felülírta,
- **halvány narancssal** alászínezve azon övezeteket, amelyek érintik Biatorbágy közigazgatási területét, de az OTrT megszüntette,
- **zölddel** alászínezve azon övezeteket, amelyek a **BATrT melléklete szerinti változatlan** tartalommal érintik Biatorbágy közigazgatási területét,

A BATrT kiemelt térségi övezetei	Biatorbágy közigazgatási területén érintettség
3/1 Magterület övezete (OTrT felülírta)	+
3/2 Ökológiai folyosó övezete (OTrT felülírta)	+
3/3 Puffer terület övezete (OTrT felülírta)	+
3/4 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (OTrT felülírta)	+
3/5 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (OTrT felülírta)	+
3/6 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/7 Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület (OTrT megszüntette)	—
3/8 Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	—
3/9 Országos jelentőségű tájképvédelmi terület (OTrT megszüntette)	—
3/10 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/11 Világörökség és világörökség-várományos terület övezete (OTrT felülírta)	—
3/12 Történeti települési terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/13 Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/14 Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete (OTrT megszüntette)	+
3/15 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (OTrT átnevezte)	—
3/16 Rendszeresen belvízjárta terület	—
3/17 Nagyvíz meder övezete (OTrT felülírta)	—
3/18 Földtani veszélyforrás területének övezete	+
3/19 Vízérőzióknak kitett terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/20 Szélerőzióknak kitett terület (OTrT megszüntette)	—
3/21 Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (OTrT részben átnevezte)	—
3/22 Honvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	—

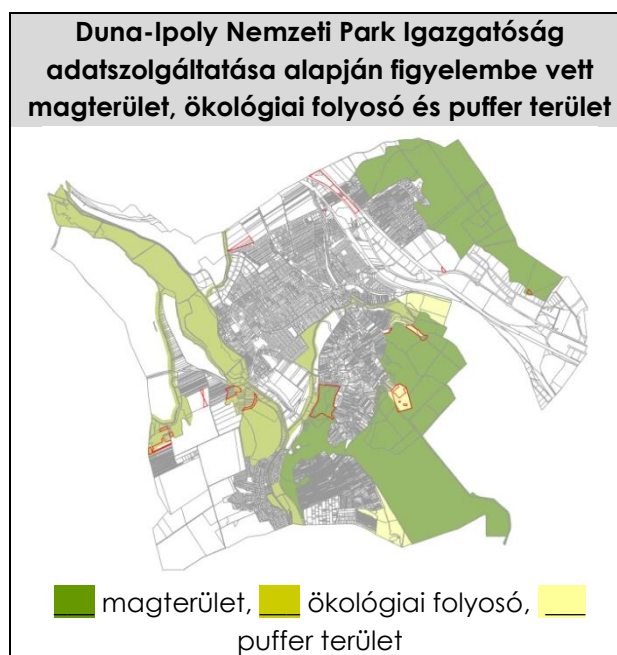
A módosuló területfelhasználású területeket a TSZT felülvizsgálatáról szóló határozat 3. melléklete mutatja be. A határozat 3. melléklete 3.1. pont mutatja be a TSZT felülvizsgálat keretében módosuló beépítésre szánt területeket. A TSZT felülvizsgálat során módosuló beépítésre szánt területek a BATrT Szerkezeti tervén „városias települési térségbe” tartoznak, ebből következően a térségi övezeti tervlapokon „települési terület” tájékoztató jellel szerepelnek. A határozat 3. melléklete 3.2. pont mutatja be a TSZT felülvizsgálat keretében módosuló beépítésre nem szánt területeket. Az előbbiekből következően a térségi övezeteknek való megfelelés igazolásakor ezen területek megfelelése kerül igazolásra.

AZ 2013-BAN MÓDOSÍTOTT OTrT ÁLTAL „FELÜLÍRT” TÉRSÉGI ÖVEZETEK”

Alábbiakban párhuzamosan mutatjuk be az érintett OTrT országos övezeteit és a BATrT hasonló tartalmú, az OTrT 2013. évi módosítása során felülírt kiemelt térségi övezeteit, a változások szemléltetése miatt. A megfelelést csak azon térségi övezetek esetében értékeljük, amelyek érintik Biatorbágy közigazgatási területét. Az OTrT újonnan bevezetett országos övezetei a 2.3. pontban kerülnek értékelésre.

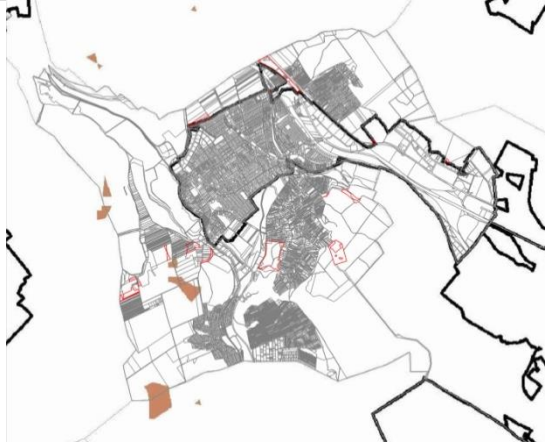
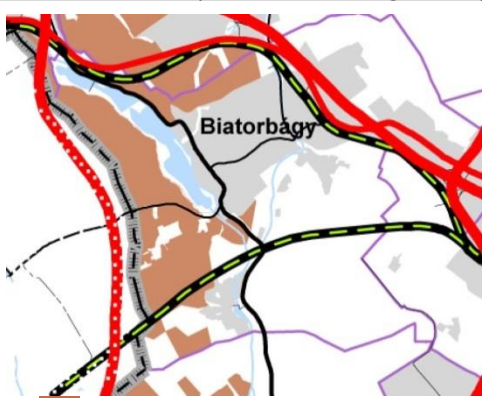


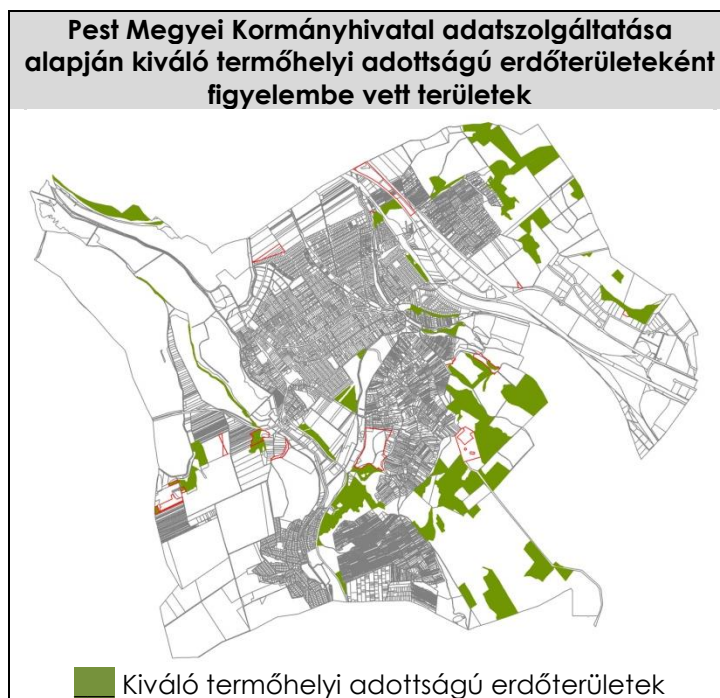
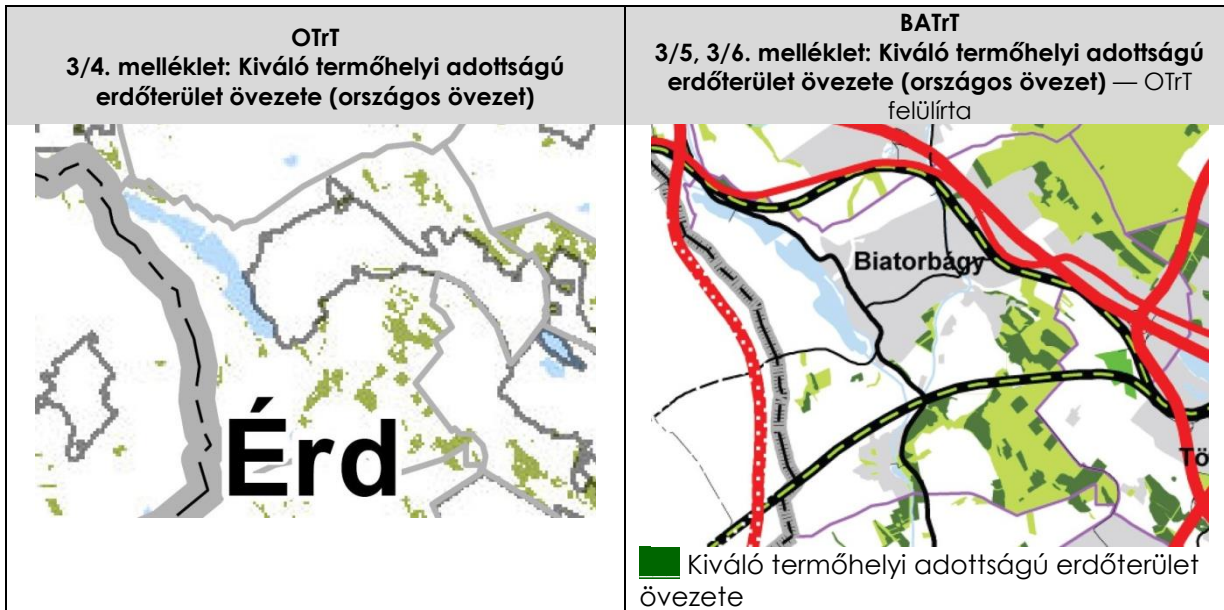
Az országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területeket a kiemelt térségek területi tervei tovább bontják magterület, ökológiai folyosó és pufferterület kiemelt térségi övezetekre. A településrendezési tervek esetében ezen övezeteknek való megfelelés igazolandó. Mivel az OTrT felülírta az országos ökológiai hálózat övezetét, ezért a BATrT magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetekbe tartozó területeket —a BATrT OTrT-vel összhangba hozó módosításáig— az illetékes nemzeti park igazgatóság adatszolgáltatása alapján kell figyelembe venni.



Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>Magterület Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:</p> <p>a) települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és</p> <p>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja</p> <p>A fenti kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az övezetben közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni</p> <p>Az övezetben a közlekedési infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.</p> <p>Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében elő kell írni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok és építmények megőrzését és ezek követelményeit</p> <p>Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.</p>	<p>A településszerkezeti terv felülvizsgálat kijelöl új beépítésre szánt területet az övezeten belül. A térségi területfelhasználási engedélykérelem folyamatban van.</p> <p>A mezőgazdasági területeken elhelyezkedő magterületeket a TSZT korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe (Mtv) sorolja, ezzel is jelezve a területen a természetvédelmi érdekek elsőbbségét.</p> <p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre. Egy db meglévő bányatelek található az övezetben, melynek 2022. december 31-ig van jóváhagyott műszaki üzemi terve. Jelenleg a kitermelés szünetel. 2022. után a bánya működése, bővítése nem megengedett.</p> <p>Megfelel.</p>
<p>Ökológiai folyosó Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha</p> <p>a) a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és</p> <p>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p> <p>A fenti kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>Az övezetben közmű vezetékeket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki</p>	<p>Az övezet területe nem módosul a TSZT-ben. A településszerkezeti terv nem jelöl ki új beépítésre szánt területet az övezeten belül.</p> <p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre, meglévő bányatelek nincs az övezet területén.</p> <p>Megfelel</p>

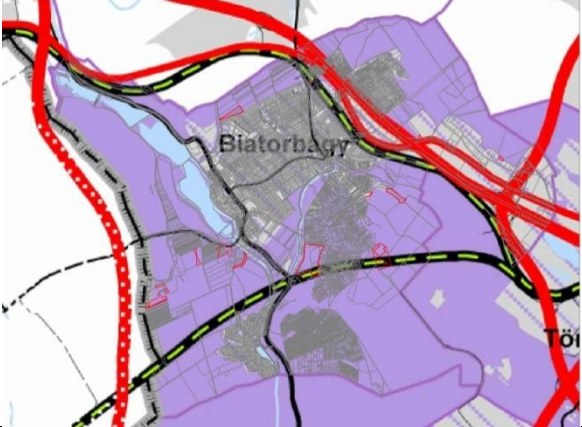
<p>megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni. Az övezetben a közlekedési infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el. Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.</p>	
<p>Pufferterület Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.</p>	<p>A településszerkezeti terv felülvizsgálat új beépítésre szánt területet jelöl ki az övezeten belül, a volt honvédségi terület beépített részén. Megfelel</p>

<p>OTrT 3/4. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (országos övezet)</p>	<p>BATrT 3/4melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (országos övezet) — OTrT felülírta (<i>nincs adatszolgáltató</i>)</p>
	 <p>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p>
<p>Területrendezési követelmények</p>	<p>Megfelelőség igazolása</p>
<p>OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az övezetben külszíni bányatelek megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p>	<p>A TSZT felülvizsgálat keretében módosuló területek nem érintik az övezetet. Megfelel.</p>



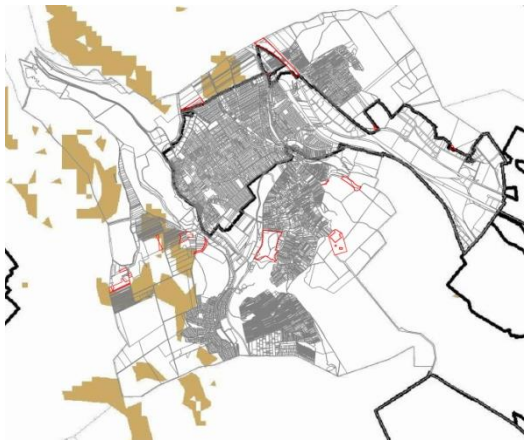
<p>Területrendezési követelmények</p>	<p>Megfelelőség igazolása</p>
<p>OTrT Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete Az övezetben beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.</p>	<p>Az övezet területén a TSZT felülvizsgálat során nem került kijelölésre új, beépítésre szánt terület. Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre, meglévő bányatelek nem található az övezet területén. Megfelel.</p>

VÁLTOZATLAN TARTALOMMAL HATÁLYOS BATRT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZET



BATrT 3/18. melléklet: Földtani veszélyforrás területének övezete	
	
Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>OTrT Földtani veszélyforrás területének övezete</p> <p>A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.</p> <p>Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p>	<p>Az adatszolgáltatás szerint Batorbágy közigazgatási területén a földtani veszélyforrással érintett terület nincs.</p> <p>Megfelel.</p>

AZ 2013-BAN MÓDOSÍTOTT OTrT „ÚJ” TÉRSÉGI ÖVEZETEI

Ebben a fejezetben, mivel „új övezetekről” van szó, azon övezetek is bemutatásra kerülnek, amelyek nem érintik Batorbágy közigazgatási területét.

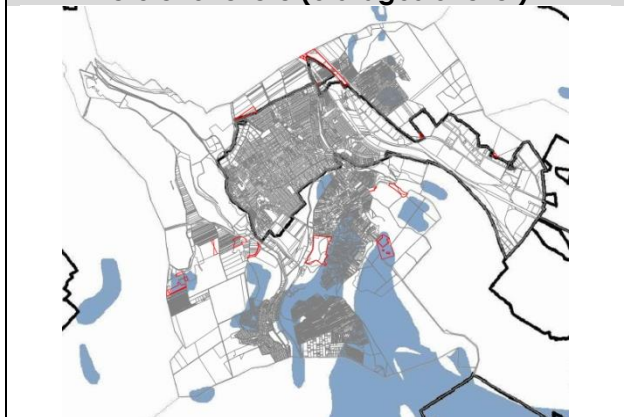

OTrT 3/4. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete (országos övezet)


Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>OTrT Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p> <p>A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.</p>	<p>A TSZT felülvizsgálat keretében módosuló területek érintik az övezetet, azonban a módosítások a valós területhasználathoz igazodnak.</p> <p>Megfelel.</p>

<p>OTrT 3/5. melléklet: Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete (országos övezet)</p>	<p>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága adatszolgáltatása és vizsgálataink alapján országos jelentőségű tájképvédelmi területként figyelembe vett területek</p>
	

Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>OTrT Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete</p> <p>A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.</p> <p>A pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>A pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.</p> <p>A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására</p>	<p>A településszerkezeti terv készítése során lehatárolásra kerültek tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek</p> <p>A tájvizsgálatok során lehatárolásra a közigazgatási területen jellemző tájkarakterek, a tájjelleg megőrzendő elemei. A Megalapozó vizsgálatok alapján pontosításra került DINPI adatszolgáltatása.</p> <p>A tájkarakterek megőrzése érdekében differenciált területfelhasználási és övezeti rendszer került meghatározásra a településrendezési eszközökben elsősorban a mezőgazdasági területek tekintetében. A HÉSZ-ben az egyes mezőgazdasági és erdő övezetek tekintetében a tájkarakter megőrzését biztosító szabályokat fogalmazott meg.</p>

<p>látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.</p> <p>Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.</p> <p>Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.</p>	<p>Megfelel.</p>
--	-------------------------

<p style="text-align: center;">OTrT</p> <p>3/7. melléklet: Országos vízminőség-védelmi terület övezete (országos övezet)</p> 	<p style="text-align: center;">Az övezet lehatárolása az adatszolgáltatás alapján</p> 
---	--

<p style="text-align: center;">Területrendezési követelmények</p> <p>OTrT Országos vízminőség-védelmi terület övezete:</p> <p>Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.</p> <p>Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.</p>	<p style="text-align: center;">Megfelelőség igazolása</p> <p>A településrendezési eszközök lehatárolják az országos vízminőség-védelmi területeket.</p> <p>Az övezetben bányászati tevékenység nem folyik, és nem is tervezett.</p> <p>Megfelel.</p>
---	--

Biatorbágy közigazgatási területét nem érintő „új övezetek”:



Térségi területfelhasználási kategóriák „igénybe vett területe” Biatorbágy közigazgatási területén, adatok a további tervezések számára

Biatorbágy Város Önkormányzata 2015-ben a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm.rend. 1.§. (1) g) pont szerinti összhang igazolása területrendezési hatósági eljárást kezdeményezett három terület tekintetében. Pest Megyei Kormányhivatal PED/ÁF/193-15/2015 ügyiratszámú határozatában két terület esetében a kért térségi területfelhasználási engedélyt (kikötéssel) megadta.

2015-ben még egy területrendezési hatósági eljárást kezdeményezett az Önkormányzat beépítésre szánt terület kivételes kijelölése magterületen és közigazgatási határtól 200 m-nél közelebbi területen, valamint területcsere vonatkozásában. Pest Megye Kormányhivatala a PE/AF/29-2/2016 ügyiratszámú határozatában adott engedélyt, az erdőkre vonatkozó területcserék kivételével.

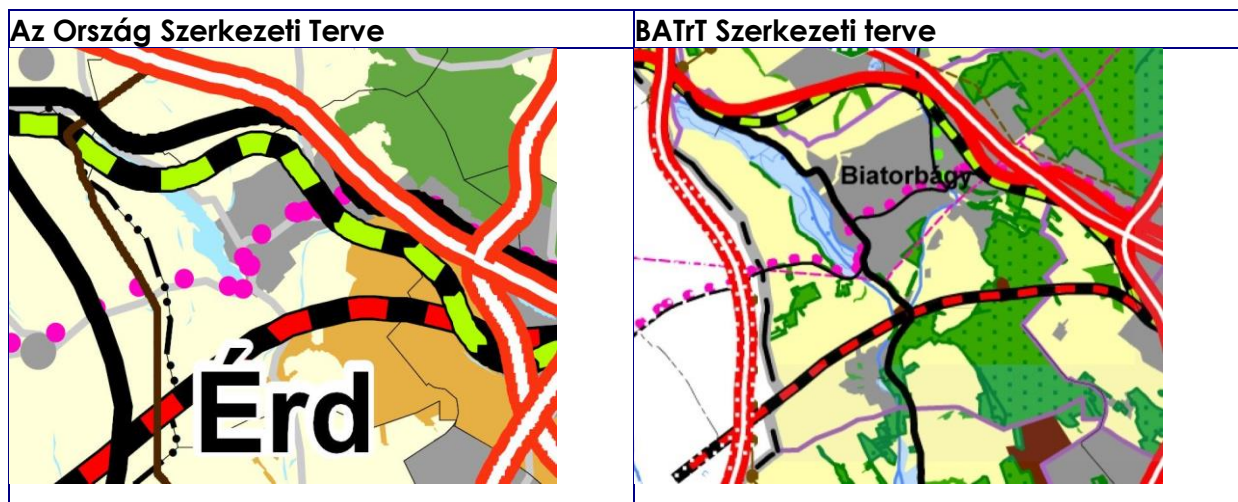
Az alábbi táblázatban az I. térségi területfelhasználási engedély birtokában Biatorbágy közigazgatási területén a BATrT Szerkezeti tervén az egyes térségi területfelhasználási kategóriába tartozó területek az alábbi táblázat C oszlopában. A II. térségi területfelhasználási engedély kiadása utáni területi mérleget a D oszlop tartalmazza. Az E és F oszlopok tartalmazzák jelen módosítás során „igénybe vett” térségi területfelhasználás változásokat. A G oszlop tartalmazza a további tervezések során még „igénybe vehető” területi mértékeket.

2011. óta Biatorbágy közigazgatási területére vonatkozóan nem volt olyan településrendezési eszköz módosítás, amely a BATrT 5—10.§-aiban megengedett mértékek „igénybe vételével” járt volna.

A jelen tervezés során az egyes térségi területfelhasználási kategóriák „igénybe vétele”, valamint a további tervezések során „igénybe vehető mértékek”:

Térségi területfelhasználási kategória	Területe a BATrT-ban (ha)	Területe térségi területfelhasználási engedéllyel (PED/ÁF/193-15/2015) (ha)	Területe a II. térségi területfelhasználási engedéllyel (PE/AF/29-2/2016) (ha)	jelen településrendezési eszközök készítése során „igénybe vett” területe		további „igénybe vételek” lehetősége %-ban
				ha-ban	%-ban	
városias települési térség	1328,05	1351,90	1356,54	11,08	00,81	+1,19%
mezőgazdasági térség	1707,25	1683,40	1679,60	0	0	—10%
erdőgazdálkodási térség	1131,35	1131,35	1130,49	0	0	—15%
vízgazdálkodási térség	226,19	226,19	17,65	0	0	—15%

építmények által igénybe vett térség	17,65	17,65	226,19			nincs előírás
--------------------------------------	-------	-------	--------	--	--	---------------



Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök készítése esetében (továbbiakban a megfelelés igazolásnál: TSZT felülvizsgálat) a térszerkezeti terveknek való megfelelést az előbbiekben ismertetettek szerint a térségi területfelhasználások tekintetében a BATrT Szerkezeti tervének való megfelelés kerül értékelésre, a műszaki infrastruktúra-hálózatok tekintetében az OTrT-nek való megfelelés kerül igazolásra.

6. Biológiai aktivitásértéke 20775,99

Biológiai aktivitásérték változása

A hatályos településszerkezeti terv feldolgozása alapján számított biológiai aktivitás értéke 20194,62

A településszerkezeti terv javaslata alapján számított biológiai aktivitás értéke 20775,99

Biatorbágy területén a biológiai aktivitás érték nem csökken.

Hatályos településszerkezeti terv alapján számított

Területfelhasználási egység		Biológiai aktivitás értékmutató	Számított érték
megnevezése	területe		
		ha	Pont/ha
Beépítésre szánt területek			
Kisvárosias lakóterület	50,21	1,2	60,25
Kertvárosias lakóterület	312,11	2,7	842,7
Településközponti vegyes terület	92,70	0,5	46,35
Központi vegyes terület	2,72	0,5	1,36
Kereskedelmi szolgáltató terület	324,73	0,4	129,89
Hétvégi házas üdülő terület	148,64	3,0	445,92
Szennyvíztisztító telep	5,22	0,1	0,52
Honvédelmi terület	12,16	1,5	18,24
Bevásárló központ terület	27,05	1,5	40,58
Temető	9,49	3,0	28,47
Sportterület	6,47	3,0	19,41
Szállás-férőhely	28,81	1,5	43,22
Különleges oktatási terület	14,47	3,0	43,41
Beépítésre nem szánt területek			
Zöldterület, közpark 3 ha alatt	27,28	6,0	163,68
Zöldterület, közpark 3 ha felett	15,43	8,0	123,44
Erdőterület	1142,72	9,0	10284,48
Védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület	226,29	3,7	837,27
Árutermelő mezőgazdasági terület I.	728,68	3,7	2696,12
Árutermelő mezőgazdasági terület II.	109,49	3,7	405,11
Üzemi jellegű mezőgazdasági terület	13,83	0,7	9,68
Gyümölcsös mezőgazdasági terület	224,02	3,7	828,87
Kertés mezőgazdasági terület	321,19	5,0	1605,95
Vízgazdálkodási terület	234,42	6,0	1406,52
Közlekedési terület	188,63	0,6	113,18
Autópályák, autóutak, valamint főutak	114,96	0,5	57,48
Vasúti terület	28,97	0,6	17,38
Összesen			20194,62

Településszerkezeti tervjavaslat alapján számított

Területfelhasználási egység		Biológiai aktivitás értékmutató	Számított érték
megnevezése	területe		
	ha	Pont/ha	pont
Beépítésre szánt területek			
Kisvárosias lakóterület	52,66	1,2	60,73
Kertvárosias lakóterület	351,68	2,7	963,82
Településközponti vegyes terület	105,57	0,5	51,37
Intézményterület	3,53	0,5	1,79
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	352,91	0,4	141,58
Hétvégi házas üdülő terület	172,18	3,0	516,57
Temető	10,06	3,0	30,18
Sportterület	10,89	3,0	32,46
Rekreációs terület	17,01	3,0	51,03
Különleges oktatási terület	18,07	3,0	54,21
Bevásárló központ	27,73	1,5	41,6
Szállás-férőhely	13,82	1,5	20,13
Beépítésre szánt erdőterület	3,60	1,5	5,4
Szennyvíztisztító telep	4,87	0,1	0,49
Különleges távlati fejlesztési terület	4,89	1,5	7,34
Különleges közműterület	0,67	0,1	0,07
Beépítésre nem szánt területek			
Zöldterület, közpark 3 ha alatt	20,61	6,0	123,66
Zöldterület, közpark 3 ha felett	20,27	8,0	162,16
Erdőterület – gazdasági erdő	629,07	9,0	5661,63
Erdőterület – Közjóléti erdő	4,5	9,0	40,5
Erdőterület – védelmi erdő	532,44	9,0	4791,96
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	216,42	3,7	800,75
Általános mezőgazdasági terület	832,34	3,7	3079,66
Gyümölcsös mezőgazdasági terület	224,5	3,7	830,65
Kertés mezőgazdasági terület	324,41	5,0	1622,05
Vízgazdálkodási terület	239,95	6,0	1439,7
Közlekedési terület	47,1	0,6	28,26
Autópályák, autóutak, valamint főutak	114,96	0,5	57,48
Vasúti terület	31,21	0,6	18,73
Különleges sport terület	0,22	6,0	1,32
Különleges rekreációs terület	23,12	6,0	138,72
Összesen			20775,99

