



BIATORBÁGY

VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/A · Telefon: 06 23 310-174/143 mellék

Fax: 06 23 310-135 · E-mail: foepitesz@pmh.biatorbagy.hu · www.biatorbagy.hu

Tájékoztatás a pátyi golfpálya beruházásról.

A tervezett beruházás Páty-Telki közigazgatási határa mentén húzódó 120 ha nagyságú, jelenleg mezőgazdasági terület.

A helyszínre jelenleg érvényes szabályozás 2006 áprilisában lépett életbe, ez a területet Ksp beépítésre szánt különleges területbe sorolja. A terv szerint golfpálya és azt kiszolgáló létesítmények elhelyezésére ad lehetőséget. Ennek módosítását kezdeményezte Páty község önkormányzata 2008. júliusában. A szóbanforgó ingatlanok által lefedett terület közvetlenül határos a szomszédos Telki községgel, ahol kervárosias lakóterület és az UEFA edzőközpont található.

A tervezett módosítás a spanyol beruházó cég által finanszírozott francia Jean Nouvel építésziroda nagyszabású tervei alapján készült.

A terület megközelítésére a 1103-as Perbál-Budakeszi úton két újonnan kiépítendő körforgalmi csomópont szolgál. A terület nyugati oldalán kiépítésre kerül egy É-D irányú gyűjtőút, mely, mely dél felé Páty belterületével, észak felé Telkivel teremt kapcsolatot.

A projekt kapcsán kiépítésre kerül két ÉK-DNY irányú gyűjtőút egyik a Páty-Telki közigazgatási határon, másik Páty lakóterületének határán.

A projekt megvalósítás feltétele, hogy a Sasfészek-tónál az autópálya felhajtóra vezető kapcsolat is kiépüljön.

A szabályozási terv készítése előtt forgalom-szimulációs vizsgálat készült a várható forgalomnövekedés hatásairól a térség úthálózatára. A tanulmány szerint a tervezett útfejlesztések megfelelően levezetik a térség várható forgalmát. Mindhárom gyűjtő út 2x1 sávú kialakításban a terv szerinti tervezett körforgalmakkal és az autópálya felhajtóra vezetett úttal megfelelnek a megnövekvő forgalom levezetésének.

A terület felén (60ha-on)továbbra is beépítésre nem szánt golfpálya kerül elhelyezésre. Itt 2%-os lehet a beépítés, 4,5 m-es építménymagassággal.

A terület Telki felé eső, és az országos út mentén végig olyan településközponti vegyes terület szegélyezi, ahol 7,5 méteres a megengedett építménymagasság, 35%-os a beépíthetőség és lakóépület is elhelyezhető. A terület belseje felé, az előbbi sávot követve üdülőterületek helyezkednek el, 6,0 méteres építménymagassággal, 30%-os beépíthetőséggel.

A terület két pontján leginkább kereskedelmi funkciót magába foglaló létesítmény épülhet, 60-os beépíthetőséggel, 15 m építménymagassággal. A terület közepén gyógyszálló és golf klubház került elhelyezésre, 60%-os beépítéssel, 12,5 m építménymagassággal.

A terület déli részén középen laza 30%-os beépítéssel lakó és azokat ellátó épületek épülhetnek, 12,5 magassággal.

A pátyi belterülettel összekötő út mentén elsősorban oktatási intézmények elhelyezésére alkalmas tömb lett kialakítva, laza, 20%-os beépíthetőséggel, 10,5 m építménymagassággal.

Összes beépíthető szintterület 450.000 m², ebből, 295 üdülőegység és 1500 lakás építhető.

Összességében megállapítható, hogy a közlekedésfejlesztés terén Pátynak, Budajenőnek, Budakeszinek, Telkinek vissza nem térő lehetőséget kínál ez a projekt, amely az M1 autópálya melletti pátyi gazdasági terület fejlesztését is beindíthatja. Páty már régóta nem tudta kihasználni azt az adottságát, közvetlen lehajtó híján, amelyet az M1 autópálya és az 1.sz. főút biztosított számára, és ez Biatorbágyot is keményen érinti, a torbágyi Fő utca forgalma által. Az állami utak kiépítésére korábban tett, Biatorbágy által is támogatott önkormányzati összefogás sikertelen volt. A tervezett pátyi golfpálya beruházás az a lépték melynek megvalósulása esetén megteremtődik a lehetőség, hogy a térség közlekedés fejlesztésében tapasztalható hiányok felszámolásra kerüljenek, mert ez egyúttal a projekt megvalósulásának is alapfeltétele.

A most kiépítendő közlekedési kapcsolat abszolút helyzetbe hozza Pátyot ki lehet iktatni jelentős mértékben olyan lakott településrészeket (Biatorbágy, Páty), amelyek régóta szenvedtek az átmenő forgalom környezetszennyezési ártalmaitól, amely ellehetetlenítette Páty központjának életét.

Telki elhelyezkedéséből adódóan inkább tekinthető zsáktelepülésnek, ezért a fejlődésnek más útját kell választania, mint a területi növekedést, a befelé építkezés, a minőségi életmód újraértelmezésében találhatja meg az új irányát fejlődésének. Telki számára viszont elengedhetetlen szintén, a térségi közlekedés minőségi javítása. Ebben viszont csak Pátyra számíthat. Neki már nincsenek olyan fejlesztési lehetőségei, amely a közlekedési infrastruktúra fejlesztését térben és költségben lehetővé tenné, ezért Telkinek nagy előrelépést jelentene a pátyi közlekedésfejlesztés, amely pl. a futball-akadémia létesítményének elérését még egyszerűbbé és gyorsabbá tenné, javítva versenyképességét a hasonló típusú projektek sorában.

Biatorbágy, 2010. február 12.

Összeállította:

Körmendi Judit
főépítész