

BIATORBÁGY

HATHÁZ UTCA ÉS KÖRNYÉKÉNEK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



2009. november

Biatorbágy, Hatház utca és környékének Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosításához készült Egyeztetési anyagra érkező az OTÉK 3. sz melléklet szerinti államigazgatási szervek észrevételeinek összefoglalása

<u>Sor-szám</u>	<u>címzett</u>	<u>állásfogl. érk.</u>	<u>állásfoglalás, vélemény, megjegyzés</u>	<u>válasz</u>													
1.	<p>Pest Megyei Földhivatal Földvédelmi és Földértékelési Osztály 1051 Budapest Sas u. 19. Üisz.: 10.311-2/2009. Üi: Boros Zoltán Tel.:269-4550</p>	2009. 05. 26.	<ul style="list-style-type: none"> Tárgyi ügyben tett megkeresésére az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörében az alábbi előzetes véleményt adja: A véleményezésre megküldött dokumentációt megvizsgálta és megállapította, hogy a terv által érintett ingatlanokkal kapcsolatban a Pest Megyei Földhivatal 10.220-6/2008. számon már adott ki előzetes véleményt, melyben számelírás miatt nem a 0175/18-22 hrsz-ú terület, hanem az ingatlan nyilvántartásban nem szereplő 0178/18-22 hrsz-ú ingatlanok szerepeltek, azonban az általános véleményezés során ismertetésre kerültek a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény rendelkezései. A tervezés által érintett 0175/18-22 hrsz-ú terület az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint szántó és gyeper (rét) művelési ágban nyilvántartott, 2. és 3. minőségi osztályba sorolt, 3,6 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföld. Tekintettel a fent hivatkozott és korábban ismertetett törvény 11. § (2) bekezdésében foglaltakra – mely szerint: Átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött beruházás céljára lehet – a Pest Megyei Földhivatal jelen eljárás keretei között a törvényi előírásokat figyelembe véve nem támogatja az érintett terület tervezett övezetei átsorolását. Biatorbágy Város területe összesen 1516,97 hektár, amelynek 52,8 %-a termőterület. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület 450,23 hektár (ez a teljes terület 29,7 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Művelési ág</th> <th>Minőségi osztály</th> <th>AK érték</th> <th>Területnagyság (ha)</th> <th>Átlagos AK érték</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">gyümölcsös</td> <td>1</td> <td>45,20</td> <td>0,1650</td> <td rowspan="2">34,69</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>36,50</td> <td>206,5930</td> </tr> </tbody> </table>	Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték	gyümölcsös	1	45,20	0,1650	34,69	2	36,50	206,5930	<ul style="list-style-type: none"> Választ nem igénylő megjegyzések. 2009. június 29-én történt személyes egyeztetés során PMFH képviselője észrevételüket felülvizsgálta (lásd. Emlékeztető a mellékletben) Választ nem igénylő észrevétel.
Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték													
gyümölcsös	1	45,20	0,1650	34,69													
	2	36,50	206,5930														

Biatorbágy, Hatház utca és környékének

Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása

			Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték	
			kert	1	45,20	2,0245		
				2	36,50	48,9082	23,13	
			szántó	1	50,40	5,1632		
				2	45,20	34,2828		
				3	41,70	229,6941		
				4	34,80	269,2861	31,02	
			szőlő	1	125,1	0,0974		
				2	97,30	1,6130		
				3	78,20	8,0407		
				4	46,90	42,1125	45,93	
			gyep(legelő)	2	9,70	2,4407		
				3	8,20	84,9489	3,41	
			gyep (rét)	3	38,20	10,8007		
				4	34,80	6,8790	34,26	
								<ul style="list-style-type: none"> • 2008. január 1-én lépett hatályba a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. Törvény (Tfvt.), mely tartalmazza a termőföldről szóló 1994. évi LV. Törvényből kiemelt, a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket. • Az alábbiakban részletezett új jogszabályi előírásokból fontosnak tartja kiemelni a földvédelmi eljárásra, valamint az Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat. A földvédelmi eljárás a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart. • Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek 15.000 Ft. Igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.
								<ul style="list-style-type: none"> • Választ nem igénylő észrevételek.

			<ul style="list-style-type: none"> • Az Önkormányzatok vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX Törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az Önkormányzatok terjeszhetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alábbi részletezett módon igazolnia kell. A kérelem elbírálásánál elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldterület nem szomszédos a belterülettel, valamint, ha a földrészlet(ek) átlagosnál jobb minőségűek és a belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet el kell utasítani, ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez. 	<ul style="list-style-type: none"> • Választ nem igénylő megjegyzések.
<p>2.</p>	<p>Nemzeti Közlekedési Hatóság Közlekedési Alágazatok Főosztály 1141 Budapest Komócsy u. 17-19. Ikt.sz.: KA/6414/1/2009. Üi.: Szegő Géza Tel.: 460-2208</p>	<p>2009. 06. 11.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • A TO-5-13/2009. számú megkeresésére tájékoztat, hogy a helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításával általánosságban egyetért. • Felhívja a figyelmet az alábbiakra: <ol style="list-style-type: none"> 1. Az érintett 8106. jelű út jobb ívében a jobb oldalon a szabályozási vonal belemetsz az út területébe, különösen a vízvezető rendszerébe, így az az útterületén kívül esik. Módosítását szükségének tartja. 2. A 8104. jelű út és a 8106. jelű út körforgalmú csomópontjának szabályozási területen való kialakíthatósága igazolására, a meglévő magassági viszonyok miatt, célszerű vázlattervet készíteni helyszínrajzi, hossz-szelvényi és kereszt-szelvényi munkarésszel. 3. A tervezési terület közútjainak osztályba sorolását elfogadja, azzal a megjegyzéssel, hogy a 8104. jelű út és a 8106. jelű út környezeti körülményének „D”-ről „C”-re való emelésének lehetőségét célszerű megvizsgálni. 4. A Hatház utca Sóskút felőli szakaszán az út területének jobb- és baloldali határa között a szintkülönbség jelentős, ezért vagy két egymástól elválasztott útpályával oldható meg mind a két oldal kiszolgálása, vagy csak a lakóházak oldala szolgálható ki, az építőanyag kereskedés telepe kiszolgálását más közterületről kell kialakítani. 	<ul style="list-style-type: none"> • A megjegyzés szerint a szabályozási vonal módosításra került. • A körforgalmú csomópont kialakítására a NEFRIT Tervező és Vállalkozó Kft, illetve szaktervezőként a PLANING Mérnökiroda Kft. (Dél-Buda térségi kerékpárút hálózat) engedélyezési tervet készített, a szabályozási terv ennek figyelembe vételével készült. • A 8104. és 8106. jelű utak érintett szakasza természetvédelmi terület, valamint lakókörnyezet közelében húzódik, ezért nem javasoljuk a tervezési osztályba sorolás környezeti körülményének „D”-ről „C”-re való módosítását. • Az építőanyag kereskedés kiszolgálása a tervezett telekalakítás szerint a Sóskúti útról történik, így a Hatház utcáról csak a lakóingatlanok megközelítését kell biztosítani.

Biatorbágy, Hatház utca és környékének

Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása

			<p>5. A közút szabályozási szélességének OTÉK szerinti meghatározását elfogadja, azonban a 2. pontban jelzett magassági körülmény miatt célszerű ezen az útszakaszon a közútra vázlattervet készíteni helyszínrajzi, hossz-szelvényi és kereszt-szelvényi munkarésszel, annak igazolására, hogy a tervezett kialakítás megvalósítható a szabályozási területen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • A Hatház utca szabályozási szélessége megfelelő műszaki és forgalomtechnikai megoldások alkalmazásával lehetővé teszi a szükséges keresztmetszeti elemek elhelyezését. Szükség szerint az utca egy irányú kialakításával az útpálya szélessége csökkenthető, járda építése elegendő csak a lakó ingatlanok felőli oldalon, az útpályától magasságilag is elválasztva. A konkrét megoldás kidolgozása engedélyezési terv részét képezi.
3.	<p>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 2059 Esztergom Strázsa-hegy 1021 Budapest Költő u. 21. Üi.sz.:376/2/2009 Üint.: Mike Eszter Tel.: 391-4610</p>	<p>2009. 06. 19.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Biatorbágy Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének a Hatház utca és környékére vonatkozó módosításával kapcsolatban a Flon-Ogon Kft. által készített egyeztetési tervdokumentáció alapján táj- és természetvédelmi szempontból az alábbiakat állapították meg: • Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek tárgyi területre vonatkozó módosításával kapcsolatban előzetes állásfoglalásukban jelezték, hogy a tervezési terület érinti az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben megjelent országos ökológiai hálózat övezetét. Az ökológiai hálózat övezete a Benta-patak (Kígyós-patak) menti területeket foglalja magában, mint az ökológiai folyosó övezte. • A benyújtott módosított településszerkezeti terv és a szabályozási terv nem tartalmazza az országos ökológiai hálózat övezetét, tervdokumentáció nem foglalkozik az országos övezet érintettségével. Felhívják a figyelmet, hogy az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 18. § (1) bekezdése szerint az ökológiai folyosó övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési terület esetében a települési területet az ökológiai folyosó övezete nem zárja körül, a jogszabályban említett kivétel nem érvényesíthető. Így a fentiek értelmében az ökológiai folyosó övezetén belül beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. 	<ul style="list-style-type: none"> • A Benta-patak (Kígyós-patak) mentén meglévő ökológiai hálózat övezete a tervlapokon jelölésre került. • Az ökológiai folyosó területén a terv a továbbiakban nem tartalmaz beépítésre szánt övezetet. A javasolt övezet „Mkv” védendő tájhasználatú kertes mezőgazdasági terület.

		<ul style="list-style-type: none"> • Mellékelt térképen csatolják az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben megjelölt országos ökológiai hálózat övezetének határát figyelembe véve a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 23/A. § (2) bekezdése szerinti pontosítási lehetőséget a tényleges ökológiai viszonyoknak megfelelően. • Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény ökológiai folyosó övezetére vonatkozó előírások értelmében kérik a tervek átdolgozását. Igazgatóságuk az ökológiai folyosó övezetén belül beépítésre szánt terület kijelölésével nem ért egyet, ott csak olyan övezet kijelölésével értenek egyet, amelyben épület, építmény nem létesíthető, biztosítja a jelenlegi gyepterület hosszú távú megőrzését (javasolt természetközeli terület vagy nem beépíthető mezőgazdasági terület szabályozása). • Nem értenek egyet az ökológiai hálózat övezetéhez tartozó gyepterületen belül új közművek létesítésével, mert azok megvalósítása a szintén a jelenlegi ökológiai kapcsolatokat biztosító gyepterületek megszüntetését eredményezi. • Szükségesnek tartják továbbá a tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen belül az ökológiai hálózat övezetéhez tartozó területek felől védő puffersáv kialakítását, legalább 1 fa- és cserjesor szélességű kötelezően beültetendő terület szabályozásával, ahová kizárólag őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők. • Javasolják továbbá a tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet kialakítandó zöldfelületeire vonatkozóan részletesebb előírások megfogalmazását. A gazdasági területek esetében a gazdasági létesítmények megjelenése tájhasználati konfliktust okozhat. A tervezett gazdasági területen kialakításra kerülő művi létesítmények tájba illesztésére, a feltáruló látvány kedvezőbbé tételére van szükség, amely egyrészt az épületek anyagainak, arányainak, színeinek helyes megválasztásával, másrészt a zöldfelületek kialakításával, a táji adottságoknak megfelelő növényfajok megválasztásával érhető el. Mivel a gazdasági területeken a minimális zöldfelületi borítottság 30 %-ban lett meghatározva, szükségesnek tartják a kötelezően kialakítandó zöldfelületek ökológiai értékének növelése érdekében a zöldfelülettel borított területek legalább 1/3-án háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet telepítésének előírását. A többszintes növényzet ökológiai értéke többszöröse a csak gyepszintből álló növényzetnek, ami jobban pótolja az épületek és burkolatok által elvett felületeket. Kizárólag egyszintű (gyepszint) növényzettel borított felületek az előírt zöldfelület legfeljebb 1/3-án javasolható. 	<ul style="list-style-type: none"> • A kapott térkép alapján az ökológiai hálózat övezete lehatárolásra került, a pontosítás alapján. • Az ökológiai folyosó övezetén belül nem beépíthető mezőgazdasági övezet található a továbbiakban (Mkv), az észrevételnek megfelelően. • Az ökológiai hálózat övezetén belül út, illetve új közművek kiépítése sem történik a módosított szabályozási terv szerint. • A kiszolgáló út szabályozási vonala az ökológiai hálózat határán kezdődik. Az ökológiai hálózat övezetét a tervezett gazdasági terület felől az út mentén javasolt fasor (lsd. Környezetalkítási terv) és a megtartandó cserjesáv elválasztja a beépítésre szánt területtől. • Gazdasági területen a zöldfelületek kialakítására a - 7/2002. (10. 01.). Ör. sz. rendelet - HÉSZ 11. § (13) bekezdés a)-b) és h) pontjai tartalmazzák a kért részletesebb előírásokat. Ezek az előírások a tervmódosítás elfogadását követően is érvényesek maradnak.
--	--	--	--

Biatorbágy, Hatház utca és környékének

Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása

			<ul style="list-style-type: none"> • A növények elhelyezésével az épületek, létesítmények antropogén hatása enyhíthető, a növények az épületek helyenkénti eltakarásával elősegítik a gazdasági területek beilleszkedését a tájba. Ennek érdekében a gazdasági területekre előírt zöldfelületek egy részét a telekhatár mentén javasolt kialakítani, lehetőleg legalább 5 méter szélességben. A táj karakterének megőrzése a táj jellegének megfelelő növényfajok telepítésével érhető el, ezért javasolják a zöldfelületek kialakításához az őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazását. A gazdasági terület kialakításra kerülő belső feltáró útjai mentén kétoldali fasor telepítése javasolt. • Állásfoglalásukat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) bekezdése, valamint a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 37. § c) pontja alapján adták ki. • Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (8) bekezdése értelmében a jóváhagyott településrendezési terv egy nyomtatott példányát Igazgatóságuknak ügyiratszámukra hivatkozva kéri megküldeni. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gazdasági területen a zöldfelületek kialakítására a - 7/2002. (10. 01.). Ör. sz. rendelet - HÉSZ 11. § (13) bekezdés c) és j) pontjai tartalmazzák a kért előírásokat. Ezek az előírások a tervmódosítás elfogadását követően is érvényes maradnak. • Választ nem igénylő megjegyzések.
4.	<p>Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész 1052 Budapest V. Városház u. 7. 1364 Budapest Pf. 90. Sz.: 0910327 Üi.: Kovács Bea Tel: 485-6923</p>	2009. 06. 30.	<ul style="list-style-type: none"> • Köszönettel vette tárgyi terveket és dokumentációt, melyet áttanulmányozva az Étv. 9. § (3) bek. alapján az alábbi véleményt adja. • <i>TSZT módosítás</i> Az OTÉK meghatározza, hogy a TSZT-k és módosításaik alátámasztó munkarésze a területrendezési terv összhangját igazoló térkép, leírás és számítás. A műleírásban szereplő megállapítás, miszerint a számításhoz „szükséges alapadatok a tervdokumentáció összeállításakor nem álltak rendelkezésre” nem fogadható el, hiszen a tervező feladata ezen számítások elvégzése. A dokumentációban kéri a hiányosság mielőbbi pótlását, az OTrT vonatkozó tervkivonatainak és előírásainak, illetve a BATrT vonatkozó tervlapjai értékelhető méretarányú kivonatainak és előírásainak szerepeltetését egyaránt. A szóban forgó terület nagy része az országos ökológiai hálózat eleme, a Tftv. 23. § (2) c) pontjában a kérdéskörrel kapcsolatban egyértelműen szabályoz: Területrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek által érintett területeket az érdekelt államigazgatási szervek állásfoglalása alapján kell lehatárolni oly módon, hogy a kiemelt térségi és a megyei övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb +/- 5 %-kal változhat. 	<ul style="list-style-type: none"> • A dokumentáció kiegészítésre került a BATrT tervlapjaival, térképpel és leírással. • Az egyeztetési anyagra érkező vélemények alapján átdolgozott módosított szabályozási terv tartalmazza az ökológiai hálózat övezetének „pontosított” lehatárolását, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal történt egyeztetés alapján.

		<p>Ezen övezetek „pontosított” lehatárolását a TSZT módosítás tervjavaslata nem tartalmazza, sőt a hatályos TSZT-ben megállapított ökológiai folyosó területét törli. Ezen tervezői javaslattal nem értenek egyet, kérik a Tftv és az egyéb természet- és a környezetvédelmet meghatározó jogszabályokban foglaltak szerint eljárni és a szükséges a természet- és környezetvédelmet szolgáló elemeket a TSZT-ben (is) maradéktalanul szerepeltetni. (A szükséges számításokat a térségi övezetekkel kapcsolatban is kérik bemutatni.)</p> <p>A BIA érték számítással kapcsolatban, az egyazon területre vonatkozó differenciált számítási mód együttes alkalmazása nem megengedett, így a 2. sz. táblázatban szereplő „növekmény” érték nem vehető figyelembe, törlését kérik. Ugyanakkor felhívják a figyelmet a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 4. § (1) bekezdésében foglalt előírásra.</p> <p>Többek között a fentiekben részletezett hiányosságok miatt, a TSZT módosítást jelenlegi formájában nem tartják elfogadhatónak.</p> <ul style="list-style-type: none"> • HÉSZ és SZT módosítás <i>Alátámasztó munkarészek</i> A tervdokumentációt kérik kiegészíteni környezetalakítási terv (rajzi) munkarésszel. <i>Rendelet-tervezet</i> <i>ad. 1.§ 2.§</i> A tervezetet a jogalkotás szabályainak megfelelően kell összeállítani, pl. rendelkezni szükséges arról, hogy jelen rendelet melléklete módosítja a hatályban lévő SZT vonatkozó részletét. <p><i>ad.3. §</i> A javaslat csak abban az esetben fogadható el, amennyiben a Gksz-10 építési övezet csak a tervezési területre vonatkozik.</p> <p><i>ad.7. §</i> Kérik meghatározni a Z-5 jelű övezetben a minimális zöldfelület mértékét.</p> <p><i>ad. 9. § (32)</i> Önkormányzati rendeletben magasabb szintű jogszabályban meghatározott országos érvényű jogi norma (pl. építési engedélyezési eljárás) nem szabályozható, így kérik a bekezdés törlését.</p> <p><i>Szabályozási terv</i> Az OTÉK alapján zöldterület csak közterület lehet, így az SZT-n jelölt, a tervezett zöldterületet határoló tervezett szabályozási vonal csak övezethatár lehet. A zöldfelület javaslaton jelölt zöldfelületi elemek szabályozási terven történő megjelenítését átgondolásra javasolják (pl. megtartandó cserje, sövény; meglévő, megtartandó fasor, telepítendő fasor, kötelező zöldfelület stb.). A továbbtervezésnél kérik fentiek figyelembe vételét.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Felhívja a figyelmet a 2/2005. (I. 11.) Kormány rendeletben meghatározott eljárás lefolytatásának szükségességére. 	<ul style="list-style-type: none"> • A megjegyzésben hiányolt természet- és környezetvédelmet szolgáló elemek a TSZT--n is feltüntetésre kerültek. • A biológiai aktivitás érték számítás az észrevétel alapján módosításra került. • A tervdokumentáció környezetalakítási tervvel kiegészítésre került. • A HÉSZ módosítás tervezet 1.-2. §-ok módosításra kerültek a megjegyzésnek megfelelően. • A Gksz-10 építési övezet csak a tárgyi tervezési területre vonatkozik. • A Z-5 jelű övezet minimális zöldfelület értéke 50 %. • A 9. § (32) bekezdése módosításra került. • Az észrevétel szerint a szabályozási tervlap javításra került. • A zöldfelületi elemek a szabályozási terven is megjelennek a megjegyzésnek megfelelően.
--	--	---	--

<p>5.</p>	<p>Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, mint I. fokú hatóság 1072 Budapest Nagydiófa u. 10-12. Sz.: KTVF: 5891-3/2009 Ea.: Szabó László, Kiss Enikő, Bánhidi Krisztina, Zsille L. Ákosné dr., Fülöp Júlia, Kajcsa Mária Tel: 478-44-00</p>	<p>2009. 08. 24.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Biatorbágy Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének a „Hatház utca és környéke” területre vonatkozó módosításával kapcsolatban környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint vízügyi szempontból az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) bekezdése, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5. § (3) bekezdése, valamint a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 34. § (1) bekezdés c) pontja alapján az alábbi véleményt adja: <u>Táj- és természetvédelmi szempontból</u> • A tervezési terület érinti az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvény (a továbbiakban: OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény által kijelölésre került országos ökológiai hálózat övezetét, annak Benta- (Kígyós) patak mentén húzódó ökológiai folyosó övezetét. A benyújtásra került módosított TSZT-n és SZT-n nem került feltüntetésre az országos ökológiai hálózat övezete. • Az OTrT 18. § (1) bekezdése értelmében az ökológiai folyosó övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, csak abban a kivételes esetben, ha a települési területet az ökológiai folyosó területe körülzárja, és a kijelölést más jogszabály nem tiltja. A tárgyi tervezési területet az ökológiai folyosó övezete nem zárja körül, tehát jelen esetben nem érvényesíthető a jogszabályban foglalt kivétel, vagyis az ökológiai folyosó övezetében nem jelölhető ki beépítésre szánt terület. A Felügyelőség nem ért egyet az ökológiai folyosó övezetén belül beépítésre szánt terület kijelölésével, csak olyan övezetet tart elképzelhetőnek, amelyben építmény, épület nem helyezhető el, és amely biztosítja a jelenlegi gyepterületek hosszú távú megőrzését. A gyepterületeken tervezett közműfejlesztések meg fogják akadályozni, hogy a gyepterület betöltse az ökológiai kapcsolatrendszerbeli funkcióját, hiszen a fejlesztések következtében ezek lényegében megsemmisülnek, ezért a jelen tervben szereplő közművesítési elképzeléssel nem értenek egyet. • A tervezett gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területen belül, az ökológiai hálózat felé eső területeken szükséges védő puffersáv kialakítása beültetési kötelezettség előírásával, őshonos, a termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazásával. 	<ul style="list-style-type: none"> • A Benta-patak (Kígyós-patak) mentén meglévő ökológiai hálózat övezete a tervlapokon jelölésre került. • Az ökológiai folyosó területén a terv a továbbiakban nem tartalmaz beépítésre szánt övezetet. Az övezet „Mkv” védendő tájhasználatú kertés mezőgazdasági terület. • Az ökológiai hálózat övezetén belül út, illetve új közművek kiépítése sem történik a módosított szabályozási terv szerint. A kiszolgáló út szabályozási vonala az ökológiai hálózat határán kezdődik. • Az ökológiai hálózat övezetét a tervezett gazdasági terület felől az út mentén javasolt fasor (Isd. Környezetalkítási terv) és a megtartandó cserjesáv elválasztja a beépítésre szánt területtől.
------------------	---	--------------------------	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Javasolt a tervezett Gksz övezet zöldfelületi előírásainak részletesebb kidolgozása, tekintettel arra, hogy a megjelenő gazdasági építmények, épületek tájhasználati problémákat okozhatnak. A gazdasági jellegű létesítmények tájba illesztése, a feltároló látvány kedvezőbbé tétele az épületek színének, arányainak, anyagainak, valamint a gazdasági terület zöldfelületeinek helyes megválasztásával érhető el (a táji adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazása). A Gksz-10 jelölésű építési övezet előírásaiban 30 %-os minimális zöldfelületi arány szerepel, ezért fontos, hogy e zöldfelület ökológiai értéke viszonylagosan magas legyen. Ennek érdekében a zöldterületek legalább 1/3-án háromszintű növényzet telepítését javasolják, a csak egyszintű növényzettel borított felületek aránya pedig a teljes zöldfelületen belül maximálisan 1/3 arányú legyen. • A növények a gazdasági létesítmények részbeni takarásával segítik azok tájba illesztését. E cél érdekében javasolt a zöldfelületek egy részét a telekhatárok mentén kialakítani, a lehetőségekhez mérten legalább 5 m szélességben. Javasolják továbbá a gazdasági terület belső feltároló útjainak fásítását mindkét oldalon. <p><u>Hulladékgazdálkodási szempontból</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • A tervezett építkezések és útépitések során keletkező építési-bontási hulladékok kezelésének feltételeit az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet és a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló, módosított 213/2001. (XI. 14.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) határozza meg. Az építési és használatbavételi engedélyezéshez szakhatósági hozzájárulás csak a kért dokumentációk (az építési hulladék terv és nyilvántartó lap, a keletkezett hulladékot kezelő átvételi igazolása) benyújtása után adható. <p>A fejlesztési-építési munkák során esetlegesen szükséges feltöltések csak hulladéknak nem minősülő, inert anyaggal végezhető. Környezetet szennyező tevékenység a területen nem végezhető. A tervezett építkezések során keletkező építési hulladékok kezelését a környezet veszélyeztetését kizáró módon kell megoldani és további kezelésre csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezeteknek adhatók át. A települési szilárd és folyékony hulladékok, ill. veszélyes hulladékok kezelésének feltételeit a rendelet, ill. a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló, módosított 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet határozza meg. A szabályozási területen az esetlegesen előforduló illegális hulladéklerakást fel kell számolni. Az elhagyott hulladékok kezelésénél a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvényben foglalt előírásokat kell betartani.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gazdasági területen a zöldfelületek kialakítására a - 7/2002. (10. 01.). Ör. sz. rendelet - HÉSZ 11. § (13) bekezdés a)-c) és h)-j) pontjai tartalmazzák a kért részletesebb előírásokat. Ezek az előírások a tervmódosítás elfogadását követően is érvényesek maradnak. • A telekhatárok mentén min. 3,75 m szélességben (min. oldalkert mérete) tervezett a zöldfelület. (Isd. T-1 Környezetalakítási terv) • A HÉSZ 11. § (14) bekezdése kiegészül a megjegyzések szerinti előírásokat tartalmazó s) ponttal a Gksz-10 gazdasági övezetre vonatkozóan. • A megjegyzés szerinti dokumentációk külön előírása a HÉSZ-ben nem szükséges, mivel minden esetben kötelező. • A HÉSZ 11. § (14) bekezdése kiegészül a megjegyzések szerinti előírásokat tartalmazó s) ponttal a Gksz-10 gazdasági övezetre vonatkozóan.
--	--	--	---

		<p><u>Zajvédelmi szempontból</u></p> <ul style="list-style-type: none"> A tervdokumentációban szereplő számítás szerint a Sóskúti út mentén a közlekedéstől származó zajterhelés nappal és éjjel is jelentős mértékben meghaladja a zajterhelési határértékeket (éjjel a túllépés 10 dBA). A tervek alátámasztó munkarésze nem tartalmaz előzetes akusztikai számítást, amely bizonyítja, hogy a gazdasági terület tervezett további bővítése esetén a zajtól védendő területen a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. és 3. számú mellékletében előírt zajterhelési határértékek teljesülnek. A gazdasági terület további bővítése a tervezési terület környezetében a már jelen állapot szerint is jelentős zaj- és rezgésterhelési határérték túllépést tovább növelheti, amely a tervezési területen belülről eső Lk kisvárosias lakóterületen, de a Sóskúti út mentén máshol is – elsősorban a várható forgalomnövekedés miatt – távolilag zajproblémákat okoz(hat). Kéri a terv kiegészítését egy részletes zaj- és rezgésvédelmi szempontú vizsgálattal, ami a fentiekben leírtak figyelembe vételével készül. <p><u>Vízügyi szempontból</u></p> <ul style="list-style-type: none"> A felszíni vízrendezésre tervet kell készíteni. Ezzel kapcsolatban a következőkre hívja fel a figyelmet: <ul style="list-style-type: none"> Közterületi csapadécsatorna kialakítása, élővízi csapadékvíz bevezetés létesítése vízjogi engedély köteles. Út melletti árokba történő csapadékvíz bevezetés csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehetséges. A vízjogi létesítési engedélyt a Felügyelőségtől külön eljárásban kell megkérni a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről szóló 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendeletben előírt mellékletek csatolásával. Vízkiút a felszín alatti vizekből csak vízjogi engedéllyel lehetséges. A vízjogi engedélyket rendezni kell a már fennálló tevékenységek esetében is. A területfelhasználás során ügyelni kell arra, hogy a felszín alatti vizek ne szennyeződhetnek. A területen új építési engedély csak közcsatornára való rákötés mellett adható ki. Amennyiben azt az előző terület felhasználás módja indokolja, (potenciális szennyező forrás üzemelt a területen) a bontások, tereprendevezések és építkezések során kitermelt talaj minőségét meg kell vizsgálni. A vizsgálati eredmények alapján dönthető el a kitermelt talaj elhelyezésének módja, illetve az, hogy szükség van-e kármentesítésre. A felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a területen potenciális szennyezési veszélyt jelentő tevékenység nem folytatható. A telepítendő technológiák és tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet (továbbiakban: favR.) előírásainak megfelelően kell eljárni. Az építendő, szénhidrogén szennyezésnek kitett nagyméretű burkolt felületek (pl. nagyobb kapacitású parkolók) elfolyó csapadékvizeinek megfelelő tisztításáról gondoskodni szükséges. 	<ul style="list-style-type: none"> A Sóskúti út mentén a hatályos tervek szerint is gazdasági terület található. A gazdasági terület továbbfejlesztése esetén, az egyes telkeken megvalósítandó gazdasági épület létesítését megelőzően készítenő akusztikai számítás. HÉSZ 14. § s) pontja ezen előírással kiegészítendő. A továbbtervezés során figyelembe veendő teendők. A HÉSZ 11. § (14) bekezdése kiegészül a megjegyzések szerinti előírásokat tartalmazó s) ponttal a Gksz-10 gazdasági övezetre vonatkozóan. Az előző területfelhasználás mezőgazdasági terület volt, nem indokolja a talaj minőség előzetes vizsgálatát.
--	--	--	---

Biatorbágy, Hatház utca és környékének

Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása

		<ul style="list-style-type: none">• Tájékoztatásul közli, hogy a terület szennyeződés érzékenysége a favR. 7. §-a és a 2. számú melléklete szerint, a 7. § (4) pontjában meghatározott 1:100 000 méretarányú országos érzékenységi térkép alapján érzékeny.• Jelen állásfoglalásuk nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyezési eljárások során megkérendő hozzájárulásukat.• Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (8) bekezdése értelmében a jóváhagyott településrendezési terv egy nyomtatott példányát Felügyelőségüknek ügyiratszámukra hivatkozva kérik megküldeni.	<ul style="list-style-type: none">• A HÉSZ 11. § (14) bekezdése s) pont utolsó bekezdése kiegészül a terület szennyeződés érzékenységevel a tájékoztatás szerint.• A továbbtervezés során figyelembe veendő teendők.
--	--	--	---

MELLÉKLETEK

1. EMLÉKEZTETŐ - Pest Megyei Földhivatal Földvédelmi és Földértékelési Osztály
2. 7/2002. (10. 01.) számú Önkormányzati rendelet javasolt módosítása
3. Biológiai aktivitásérték számítás
4. TSZT/M Településszerkezeti Terv módosítás
5. SZ-1/M Szabályozási Terv módosítás
6. T-1 Környezetalakítási terv
7. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény és a szóban forgó terület kapcsolata

1. EMLÉKEZTETŐ

Tárgy:	Biatorbágy, Hatház u. és környékére vonatkozó Településszerkezeti Terv módosítás, Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítás
Ideje:	2009. június 29.
Helyszín:	Pest Megyei Földhivatal Földvédelmi és Földértékelési Osztály hivatalos helyisége
Jelen vannak:	Kovács László – PMF Földvédelmi és Földértékelési Osztály osztályvezető Csarkóné Kelemen Ágnes településrendezési tervező - FLON-OGON Kft. képviselője

A tárgyalásra Biatorbágy, Hatház u. és környékére vonatkozó Településszerkezeti Terv módosítás, Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítás készítésével kapcsolatban PMF Földvédelmi és Földértékelési Osztály 2009. május 26-án kelt 10.311-2/2009. ügyiratszámú állásfoglalásában foglaltak miatt került sor. A megbeszélésen az alábbiak hangzottak el:

- PMF képviselője elmondta, hogy a fent említett véleményező levelükben közölt területi adatokat tartalmazó táblázat a település közigazgatási területén mezőgazdasági művelésüként nyilvántartott területek Pest Megyei Földhivatal nyilvántartása szerinti kimutatását foglalja magában.
- Tervező ismertette, hogy tárgyi tervezési területre jelenleg hatályos településrendezési tervek szerint a szóban forgó terület már korábban is belterületbe vonásra javasolt volt. A jelenleg még külterületi helyrajzi számú ingatlanok (0175/18-22 hrsz.) nagy része a hatályos településszerkezeti terv szerint is gazdasági terület besorolású, illetve a hatályos szabályozási terv szerint kiszolgáló út, és a patak védőtávolságán belül beépítetlen terület.
- A jelenlegi szabályozási terv módosítását a Sós-kúti és Etyeki utak csomópontjában tervezett körforgalom kialakítása indokolja, valamint a 0175/18-22 hrsz-ú jelenleg már kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen lévő ingatlanokra vonatkozó területfelhasználás pontosítása és a kiszolgálásukat biztosító út szabályozási vonalának módosítása. A tárgyi területen lévő ingatlanok még ugyan fel nem használt, de már a korábbi tervek szerint is beépítésre szánt területnek minősítettek, nem ezen eljárás keretei között történik meg átsorolásuk.
- A 0175/18-22 hrsz-ú ingatlanok Sz 2 minőségi osztályú szántó területrészei a hatályos tervek szerint már gazdasági terület, illetve út kialakítására szolgáló területrészek. Az R 3 gyep (rét) művelési ágban nyilvántartott területek egy része szintén már korábban gazdasági terület, illetve út kialakítására szolgáló területrészek voltak. A tervmódosítás szerint a szóban forgó területen a patak melletti sávban javasolt területfelhasználás változás, a kiszolgáló út szabályozási vonalának áthelyezésével, illetve a hatályos terv szerinti út terület gazdasági területként történő átminősítésével.
- Tervező a jelenleg hatályos és a tervezett módosítást tartalmazó terlapokat bemutatva elmondta, hogy a jelzett ingatlanok a Hatház utca és Sós-kúti út mentén közvetlenül kapcsolódnak a jelenlegi belterülethez, meglévő lakóterülethez és már meglévő belterületi gazdasági területhez.

Az érintettek a fentiek ismeretében és azok figyelembe vételével a következőkben állapodtak meg: PMF képviselője a továbbiakban nem emel kifogást tárgyi terület településszerkezeti tervének és szabályozási tervének módosítása ellen, korábbi véleményét fentiek ismeretében módosítja.

Budapest, 2009. június 29.

Az emlékeztetőt összeállította:
Cs. Kelemen Ágnes



2. 7/2002. (10. 01.) számú Önkormányzati rendelet javasolt módosítása

Biatorbágy Önkormányzat Képviselő-testület
..... számú önkormányzati rendelete
Biatorbágy Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2002. (X. 01.) számú önkormányzati
rendelet módosításáról

Biatorbágy Önkormányzat Képviselőtestülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés c) pontja, 13. § (4) bekezdése, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve a Biatorbágy, Hatház utca és környéke területre készített szabályozási terv módosítást a 7/2002. (X. 01.) számú Kt. Biatorbágy Helyi Építési Szabályzat SZ-1/M sz. mellékleteként jóváhagyja.

- 1. §.** Jelen rendelet hatálya Biatorbágy, Hatház utca környékére terjed ki e rendelet mellékletét képező SZ-1/M szabályozási terv lehatárolása szerint.
- 2. §** Jelen rendelet SZ-1/M melléklete módosítja a hatályban lévő Szabályozási Terv a jelen rendelet 1. §-ban lehatárolt területére vonatkozó részletét.
- 3. §.** A 7/2002. (X. 01.) sz. önk. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 11. § (2) bekezdés táblázata Gksz-10 építési övezetre vonatkozó paraméterek a következőre módosulnak:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. Arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.m ag. (m)
Gksz-10	650	10	40	30	SZ	7,5

SZ: szabadon álló beépítési mód

- 4. §.** A HÉSZ 11. § (3) bekezdése a következő rendelkezéssel egészül ki:
„A 308/1-2 hrsz-ú telkek megközelítése kizárólag a Sós-kúti útról történhet..”
- 5. §.** A HÉSZ 11. § (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„A Gksz-10 jelű építési övezetben bármilyen építmény a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság hozzájárulásával létesíthető.”
- 6. §.** A HÉSZ 11. § (14) bekezdése a következő rendelkezéssel egészül ki:
„s) Gksz-10 építési övezetre vonatkozó további előírások:
 - Vízkivétel a felszín alatti vizekből csak vízjogi engedéllyel lehetséges. A vízjogi engedélyeket rendezni kell a már fennálló tevékenységek esetében is.
 - A területfelhasználás során ügyelni kell arra, hogy a felszín alatti vizek ne szennyeződhetnek. A területen új építmény csak közcsontra való rákötés mellett létesíthető.
 - A felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a területen potenciális szennyezési veszélyt jelentő tevékenység nem folytatható. A telepítendő technológiák és tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek védelméről szóló hatályos jogszabály¹ előírásainak megfelelően kell eljárni.

¹ 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet (továbbiakban: favR.)

- Az építendő, szénhidrogén szennyezésnek kitett nagyméretű burkolt felületek (pl. nagyobb kapacitású parkolók) elfolyó csapadékvizeinek megfelelő tisztításáról gondoskodni szükséges.
- A terület szennyeződés érzékenysége a hatályos jogszabály alapján: érzékeny.
- A tervezett építkezések és útépitések során keletkező építési-bontási hulladékok kezelésének feltételeit az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló²és a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló³rendelet határozza meg.
- A fejlesztési-építési munkák során esetlegesen szükséges feltöltések csak hulladéknak nem minősülő, inert anyaggal végezhetők.
- Környezetet szennyező tevékenység a területen nem végezhető.
- A tervezett építkezések során keletkező építési hulladékok kezelését a környezet veszélyeztetését kizáró módon kell megoldani és további kezelésre csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezeteknek adhatók át.
- A települési szilárd és folyékony hulladékok, ill. veszélyes hulladékok kezelésének feltételeit a Rendelet, ill. a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló⁴hatályos jogszabály határozza meg.
- A szabályozási területen az esetlegesen előforduló illegális hulladéklerakást fel kell számolni. Az elhagyott hulladékok kezelésénél a hulladékgazdálkodásról szóló⁵hatályos jogszabály foglalt előírásokat kell betartani.
- Az egyes telkeken megvalósítandó gazdasági épület létesítését megelőzően részletes zaj- és rezgésvédelmi szempontú vizsgálat készítendő.”

7. § A HÉSZ 20. § (2) bekezdése a következő „e)” ponttal egészül ki:
 „e) Z-5 : Hatház utca – Sósikúti út – Etyeki út által határolt zöldterület

8. §. A HÉSZ 20. § (3) bekezdés táblázata a Z-5 övezet paramétereivel kiegészítésre kerül:

övezet jele	min.kialakítható és beépíthető telek ter. /m ² /	min.telek szélesség /m/	építési mód	max.beépítési arány /%/	max építmény magasság /m/
Z-5	5000	30	SZ	2, max. 300 m ²	4,5

Az övezet területének min. 50 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani.

9. §. A HÉSZ 23. §. (1) bekezdésének táblázata a következővel egészül ki:

övezet jele	elhelyezhető épület-típusok	min. kialakítható és beépíthető telek ter. /m ² /	min. telek szélesség /m/	építési mód	max. beépítési arány /%/	min. előkert/ min. hátsókert /m/	max építmény magasság /m/
Mkv	-	350	10	-	-	-	-

Mkv – Védett tájhasználatú kertés mezőgazdasági terület

² 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet

³ módosított 213/2001. (XI. 14.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet)

⁴ módosított 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet

⁵ 2000. évi XLIII. törvény

10. §. A HÉSZ 25.§. (11) bekezdése a következők szerint módosul:

(11) A település köztútjainak tervezési osztályba sorolása:

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

11. §. A HÉSZ 25.§. kiegészül a következő bekezdésekkel:

- (30) A 8104 sz. és 8106 sz. utak kereszteződésében körforgalmú csomópont kialakítása szükséges.
- (31) Az új kerékpárutak szabályozási szélessége minimum az OTÉK szerinti 3,00 méter.
- (32) Az új vállalkozások, jelentősebb forgalomkeltő létesítmények megvalósítása esetén alátámasztó forgalmi méretezést kell készíteni.
- (33) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető építmény.

12. §. A HÉSZ 34/A. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A Békás-patak, a Füzes-patak, a Disznólápa-patak (Szárastói-ág), a Biai-árok (Széleslyuki-ág) partjaitól számított 50-50 m-en belül, továbbá a Biai-halastavak partjától számított 100 m-en belül új épületek, építmények nem helyezhetők el. A Benta-patak (Kígyós-patak) partjaitól számított 50-50 m-en belül új épületek, építmények a területileg illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával létesíthetők.

A kialakult telekosztás és beépítés változtatásához, építmények korszerűsítéséhez, új építmények elhelyezésének engedélyezéséhez a területileg illetékes természetvédelmi hatóság szakhatóságként bevonandó.”

13. §. Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

14. §. E rendelet előírásait a rajzi mellékletét képező SZ-1/M Szabályozási Terv módosítással együtt kell alkalmazni.

.....
polgármester

.....
jegyző

Kihirdetve:
Biatorbágy, 2009.

3. Biológiai aktivitásérték számítás

Hatályos településszerkezeti terv szerint meglévő állapot

Az egyes területfelhasználási egységek biológiai aktivitásértékének mutatói alapján

Területfelhasználás	Terület nagyság (ha)	Biológiai aktivitásérték mutató	Terület biológiai aktivitás értéke
<i>Beépítésre szánt területek:</i>			
Kisvárosias lakóterület	0,94	1,5	$0,94 \times 1,5 = 1,316$
Különleges – szállás-férőhely terület	0,35	0,7	$0,35 \times 0,7 = 0,245$
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	1,24	0,3	$1,24 \times 0,3 = 0,372$
<i>Beépítésre nem szánt területek:</i>			
Védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület	1,18	6,0	$1,18 \times 6,0 = 7,080$
Zöldterület	-	-	-
Közlekedési terület – gyűjtőút, kiszolgáló út	3,17	1,4	$3,17 \times 1,4 = 4,438$
Összesen:	6,88		13,451

Településszerkezeti terv módosítás szerinti tervezett állapot

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerint Biatorbágy, Hatház utca és környékére vonatkozó településszerkezeti terv módosításában tervezett területfelhasználási egységekre a számítás részletezése a következő táblázat szerint foglalható össze. A vonatkozó rendelet Melléklete 1. sz. táblázata alapján az egyes területfelhasználási egységek biológiai aktivitásérték mutatói felhasználásával a számítás elvégezhető.

1. sz. táblázat

Az egyes területfelhasználási egységek biológiai aktivitásértékének mutatói alapján

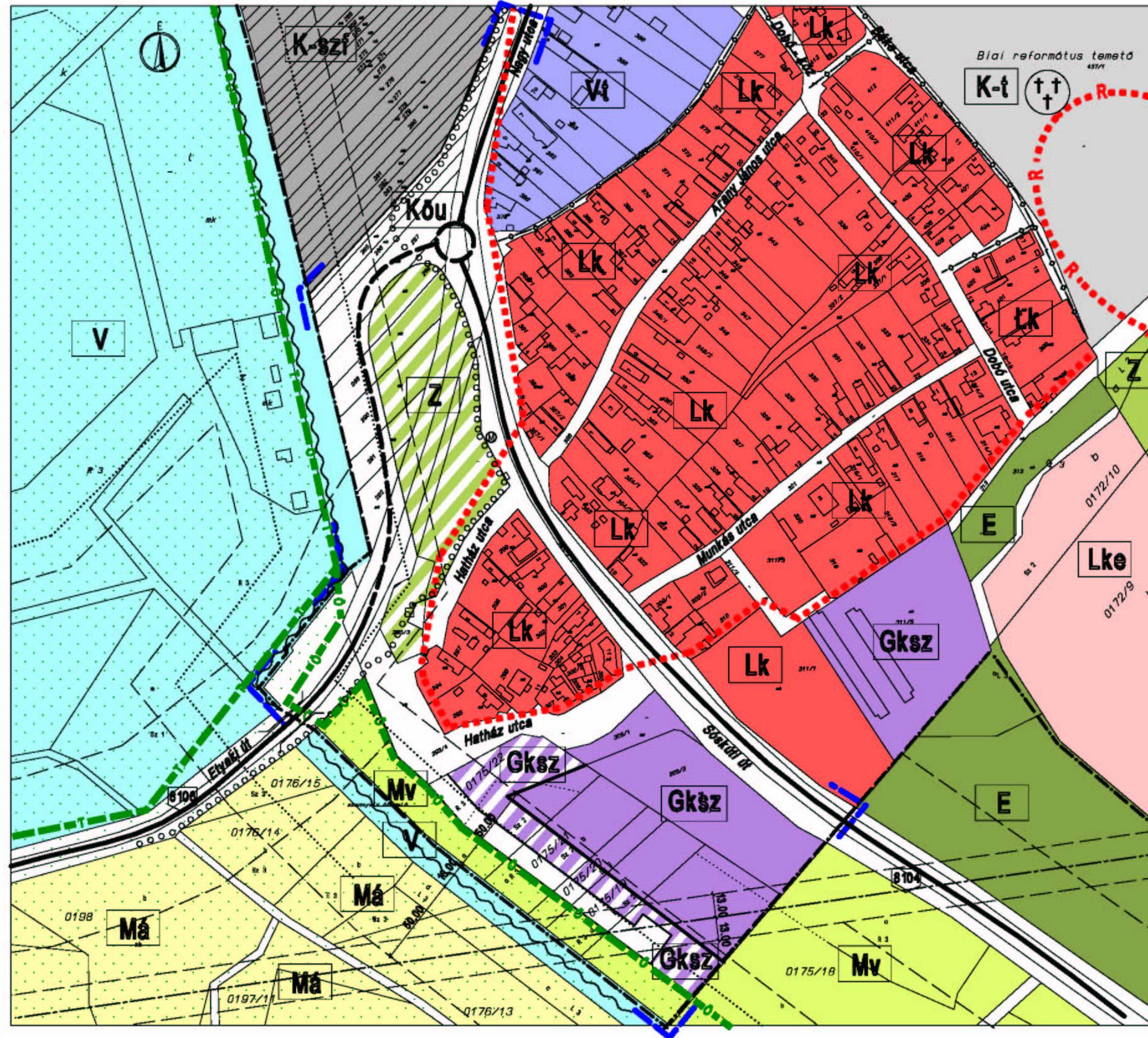
Területfelhasználás	Terület nagyság (ha)	Biológiai aktivitásérték mutató	Terület biológiai aktivitás értéke
<i>Beépítésre szánt területek:</i>			
Kisvárosias lakóterület	0,84	1,5	$0,84 \times 1,5 = 1,260$
Különleges – szállás-férőhely terület	-	-	-
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	1,66	0,3	$1,66 \times 0,3 = 0,498$
<i>Beépítésre nem szánt területek:</i>			
Védendő tájhasználatú kertés mezőgazdasági terület	0,55	6,0	$0,55 \times 6,0 = 3,300$
Zöldterület	0,93	8,0	$0,93 \times 8,0 = 7,440$
Közlekedési terület – gyűjtőút, kiszolgáló út	2,90	1,4	$2,90 \times 1,4 = 4,060$
Összesen:	6,88		16,558

A biológiai aktivitásérték számítás eredménye:

	Biológiai aktivitás értéke
Meglévő állapot összesen:	13,451
Tervezett állapot:	
1. sz. táblázat	16,558
Tervezett állapot összesen:	16,558

A tervezési területre vonatkozóan a tervezett Településszerkezeti Terv módosítás alapján számított, tervezett állapot biológiai aktivitásértéke: 16,558 nagyobb, mint 13,451 – a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke a meglévő területhasználatokra vonatkozóan.

Tehát a fentiekből következően Biatorbágy, Hatház utca és környékén a tervezett településszerkezeti terv módosításában az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest a tervezett kiegészítést is figyelembe véve nem csökkent, így a településrendezési terv ebből a szempontból megfelel a vonatkozó előírásoknak.



BIATORBÁGY
HATHÁZ UTCA ÉS KÖRNYÉKÉNEK
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV,
SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS
TSZT/M M = 1:2000
KÉSZULT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSAVAL

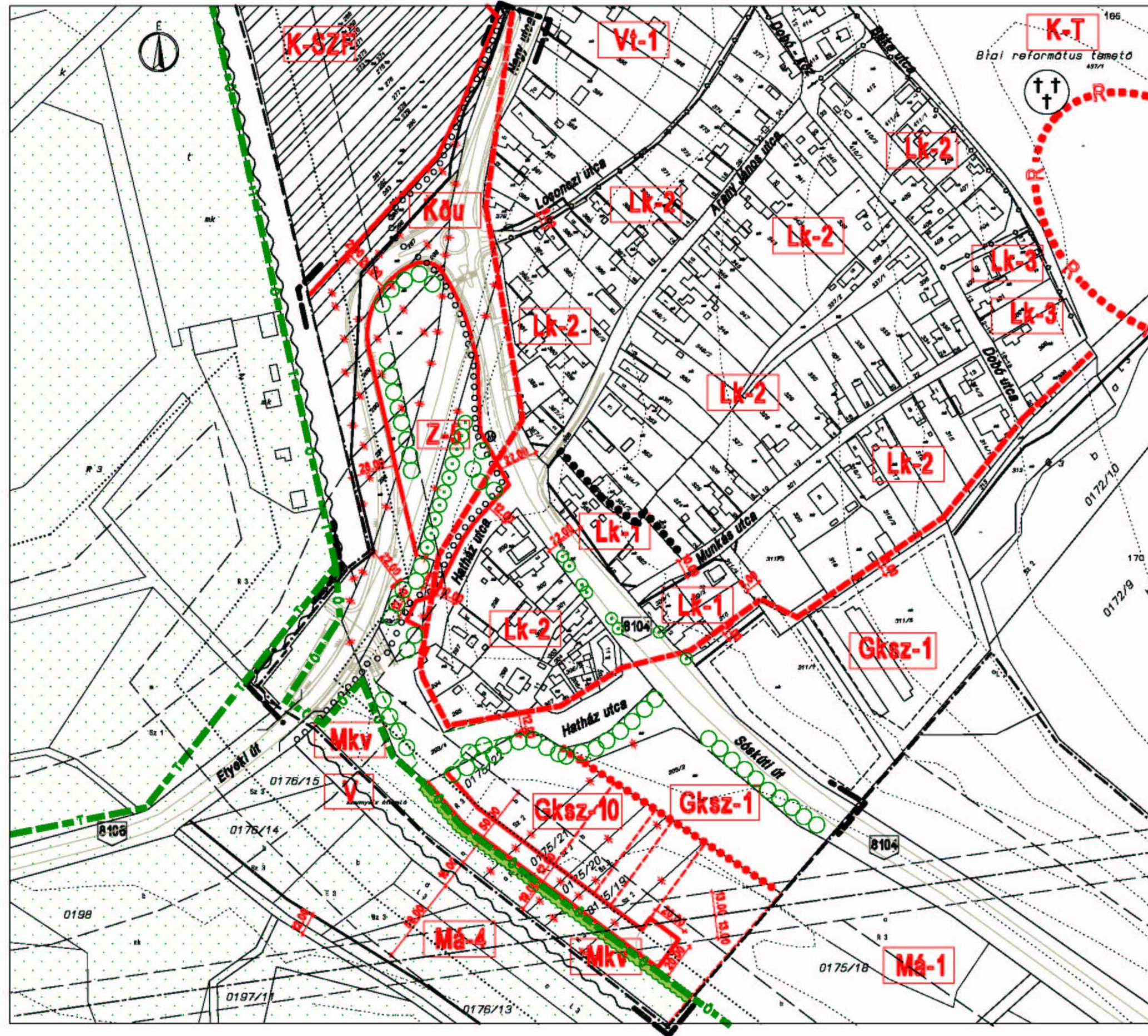
JELMAGYARÁZAT:

[Blue dashed line]	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
[Black dashed line]	BELTERÜLET HATÁRA
[Diagonal lines]	ORSZÁGOS MELLÉKÜT (MEGLEVŐ/TERVEZETT)
[Circle with arrow]	TERVEZETT KÖRFORGALMI CSOMÓPONT
[Red box]	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
[Light red box]	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
[Purple box]	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
[Green box]	MEGLEVŐ / TERVEZETT KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
[Yellow box]	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZÁLLÁSFERŐHELY TERÜLETE
[Light green box]	KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ
[Green box]	ERŐTERÜLET
[Light green box]	MEGLEVŐ / TERVEZETT ZÖLDTERÜLET
[Yellow box]	MEZOGAZDASÁGI TERÜLET - ÜZEMI JELLEGŰ GAZDÁLKODÁSI TERÜLETE
[Light yellow box]	MEZOGAZDASÁGI TERÜLET - VÉDENDŐ TALAJHASZNÁLATI TERÜLET
[Light blue box]	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
[Blue box]	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
[Red dashed line]	RÉGÉSZETI LELOHÉLY HATÁRA
[Green dashed line]	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT HATÁRA ÉS TERÜLETE
[Green dashed line]	TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
[Red dashed line]	ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
[Dotted line]	TALAJVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
[Circle with dot]	VEGYES HASZNÁLATI ÖT
[Circle with dot]	KERÉKPÁRÓT NYOMVONALA
[Dashed line]	VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA

TERVEZŐK:
TELEPÜLÉSRENDEZÉS: CS. KELEMEN AGNES
TT1 01-0780/08
ZÖLDFELÜLETEK, MNE GYURKOVICS KATALIN
KÖRNYEZETVÉDELMEK: K2 01-5212/08
KÖZLEKEDÉS: HUSZÁR DEZSŐ
TRK-T 01-7830
KÖZMÖLLÁTÁS: FODOR SÁRILTA
TE-T, IV-T 01-4018

FLON-OGON KFT.
1136 BUDAPEST HOLLÁN E. U. 8.
TEL: 359 3110

2009. NOVEMBER



BIATORBÁGY
HATHÁZ UTCA ÉS KÖRNYÉKÉNEK
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV,
SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
SZ - 1/M M = 1:2000
KÉSZULT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSAVAL

JELMAGYARÁZAT:

	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA		
	BELTERÜLET HATÁRA		
	ALAPTÉRKEPI JELEK:		
	MEGLÉVŐ TELEKHATÁR		MEGLÉVŐ ÉPÜLET
	SZINTVONALAK		
VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK:			
	SZABÁLYOZÁSI VONAL MEGLÉVŐ / TERVEZETT		ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA MEGLÉVŐ / TERVEZETT		TALAJVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	JAVASOLT IRÁNYADÓ TELEKHATÁR		VEGYES HASZNÁLATÓ ÖT HATÁRA
	RÉGISZTERI LELOHÉLY HATÁRA		VEDŐTÁVOLSÁG HATÁRA
	TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA		
	ÖKOLOGIAT HALOZAT HATÁRA ÉS TERÜLETE		
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK:			
	BUSZMÉGÁLLÓ		MEGTARTANDÓ CSERJE
	JAVASOLT MÉRSZUNTETÉS		MEGTARTANDÓ FA
	KERÉKPÁRÓT		TERVEZETT FA, FASOR
ÖVEZETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK:			
Lk-2	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET		
Gksz-1	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET		
Gksz-10	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET		
Z-5	ZÖLDTERÜLET, KÖZPARK ÖVEZETE		
Mkv	VEDETT TÁJHASZNÁLATÓ KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE		
V	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET		
Kőu	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET		
TERVEZŐK:			
TELEPÜLÉSRENDEZÉS: CS. KELEMEN AGNES TT1 01-0780/08 <i>Cs. Kelemen Agnes</i>			
ZÖLDFELÜLETEK, MNE GYURKOVICS KATALIN KÖRNYEZETVÉDELMELEM: K2 01-5212/08 <i>Ullai György Katalin</i>			
KÖZLEKEDÉS: HUSZÁR DEZSŐ TRk-T 01-7830 <i>Huszár Dezső</i>			
KÖZMÖELLÁTÁS: FODOR SÁRDLTA TE-T, TV-T 01-4018 <i>Fodor Sárdlta</i>			

FLON-OGON KFT.
1138 BUDAPEST HOLLÁN E. U. 8.
TEL: 359 3110

2009. NOVEMBER



BIATORBÁGY
HATHÁZ UTCA ÉS KÖRNYÉKÉNEK
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV,
SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

KÖRNYEZETALKÍTÁSI JAVASLAT
T - 1 M = 1:2000
KÉSZULT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSAVAL

JELMAGYARÁZAT:

	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
	BELTERÜLET HATÁRA
	MEGLÉVŐ TELEKHATÁR
	MEGLÉVŐ ÉPÜLET
	TERVEZETT ÉPÜLET
	ÖTBURKOLAT, PARKOLÓ
	KERÉKPÁRÓT
	GYALOGÓT
	ZÖLDTERÜLET
	MEGTARTANDÓ CSERJE, SOVÉNY
	MEGLÉVŐ FA, FA CSOPORT
	TERVEZETT FA, FA CSOPORT
	VÍZFOLYÁS
	SZEMÉLY BEJÁRAT
	GAZDASÁGI BEJÁRAT
	SZGK. PARKOLÓ

TERVEZŐK:
TELEPÜLÉSRENDEZÉS: CS. KELEMEN ÁGNES
TT1 01-0780/08 *(Cs. Kelemen Ágnes)*
ZÖLDFELÜLETEK, MNE GYURKOVICS KATALIN
KÖRNYEZETVÉDELME: K2 01-5212/08 *(Mné Gyurkovics Katalin)*
KÖZLEKEDÉS: HUSZÁR DEZSŐ
TRk-T 01-7830 *(Huszár Dezső)*
KÖZMÖLLÁTÁS: FODOR SÁRDLTA
TE-T, TV-T 01-4018 *(Fodor Sárdlta)*

FLON-OGON KFT.
1138 BUDAPEST HOLLÁN E. U. 8.
TEL: 359 3110

2009. NOVEMBER

7. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény és a szóban forgó terület kapcsolata

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény 2. sz. (a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve – Térségi szerkezeti terv) és 3. sz. melléklete (övezeti tervlapok) a szóban forgó – Biatorbágy, Hatház utca és környéke területre vonatkozóan a következőket tartalmazza.

2005. évi LXIV. törvény

a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. § (1) A törvény hatálya Budapestre és Pest megyének a Budapesti Agglomerációhoz tartozó településeire, illetve települési önkormányzataira (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki. A Budapesti Agglomeráció területéhez tartozó települések felsorolását az *1/1. számú melléklet* tartalmazza.

(2) Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (a továbbiakban: OTTrT) rendelkezéseit az e törvényben foglalt eltérésekkel kell a Budapesti Agglomeráció területén alkalmazni.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

2. § A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

a) a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét (a továbbiakban: Szerkezeti Terv), valamint

b) a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervét (a továbbiakban: Övezeti Terv) tartalmazza.

II. Fejezet

Szerkezeti Terv

3. § (1) A Szerkezeti Terv a településrendszert, valamint a térségi területfelhasználásnak és a műszaki infrastruktúra-rendszereknek térbeli rendjét határozza meg, M = 1:50 000 méretarányban.

(2) A Szerkezeti Tervet a *2. számú (térképi) melléklet* tartalmazza.

A Budapesti Agglomeráció térségi területfelhasználási kategóriái

4. § A Budapesti Agglomeráció térségi területfelhasználási kategóriái a következők:

a) települési térség, ezen belül:

aa) városias települési térség,

ac) hagyományosan vidéki települési térség,

b) erdőgazdálkodási térség,

c) mezőgazdasági térség.

d) zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség,

f) egyéb rendeltetésű terület.

A Budapesti Agglomeráció térségi területfelhasználási kategóriái közül Biatorbágyot a következők érintik:

- városias települési térség
- hagyományosan vidéki települési térség
- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség

A tárgyi tervezési terület egy része települési térség és a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség területére esik. A települési térségre eső területen jelen Településszerkezeti Terv módosítás nem változtat. Zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségbe sorolt a tervezési terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területi átsorolásra javasolt része, amely terület 0,42 ha nagyságú. (Lsd. Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve - Térségi szerkezeti terv)

Települési térség

5. § (1) Települési térség nem beépített területe abban az esetben minősíthető át beépítésre szánt területté, ha a településszerkezeti tervben, a helyi építési szabályzatban, vagy szabályozási tervben a beépítésre szánt, és már jellemzően beépített területeken, vagy a már korábban kijelölt területek hasznosításával az adott területfelhasználás számára már nincs lehetőség.

(2) A település szerkezeti tervében beépítésre tervezett lakó-, vegyes, gazdasági és üdülőterület akkor vehető igénybe, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,

b) nem sért táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi érdeket, és

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki (közmű, közúti és tömegközlekedési) infrastruktúra egyidejűleg létrehozható.

(3) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 m-nél közelebb nem jelölhető ki, kivéve, ha a külön jogszabályban meghatározott területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat az ettől való eltérést indokolja.

(5) A városias települési térség részét képező nagy kiterjedésű zöldterület az 5 hektárnál nagyobb összefüggő olyan városi és települési jelentőségű zöldterület, valamint zöldfelület jellegű intézményterület, amely megkülönböztetett védelmet és szabályozást igényel, és amely a települések szerkezetének meghatározó jelentőségű eleme.

Erdőgazdálkodási térség

6. § (1) Az erdőgazdálkodási térség legalább 90%-át erdőterület kategóriába kell sorolni. Legfeljebb 10%-án egyéb beépítésre nem szánt terület alakítható ki, amelynek során a meglévő védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületek kiterjedése nem csökkenhet.

(2) Az egyes településeken lévő erdőterület nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet.

Mezőgazdasági térség

7. § (1) A mezőgazdasági térség legalább 75%-át mezőgazdasági terület kategóriába kell sorolni. Legfeljebb 15%-án erdőterület és legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.

(2) A mezőgazdasági térségnek a települési közigazgatási területre vonatkoztatott területén a beépítésre szánt területek növekménye nem haladhatja meg az adott település érvényes településrendezési tervében rögzített összes beépítésre szánt terület 3%-át.

(3) A mezőgazdasági térségben és a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben sportolás céljára a külön jogszabály szerinti különleges terület kijelölhető. A terület nagysága nem haladhatja meg a település közigazgatási területe 3%-át és a területkijelölés nem lehet átfedésben az országos és a térségi ökológiai hálózat övezetének területével. (3/2. sz. melléklet)

Zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség

8. § (1) A zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség a zöldövezetnek az erdőgazdálkodási térségen és a zöldterületen kívüli területe.

(2) A zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség legalább 95%-át beépítésre nem szánt terület kategóriába kell sorolni. Legfeljebb 5%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.

A Biatorbágy, Hatház utca és környékére vonatkozó Településszerkezeti Terv módosítás a zöldfelület részét képező mezőgazdasági térségből 0,42 ha nagyságú területet javasol át sorolni kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területté. (Lsd, TSZT/M rajz)

Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére szolgáló terület

9. § (1) Az országos és a térségi jelentőségű közlekedési infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és az építmények elhelyezkedését a 2. számú (térképi) melléklet, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig az 1/2. számú melléklet tartalmazza.

(2) Az országos és a térségi jelentőségű közlekedési infrastruktúra-hálózatok kialakítását az OTrT 1/1-8. számú, valamint e törvény 1/2. számú mellékletében megjelölt települések közigazgatási területének érintésével és a 2. számú (térképi) melléklet figyelembevételével kell meghatározni.

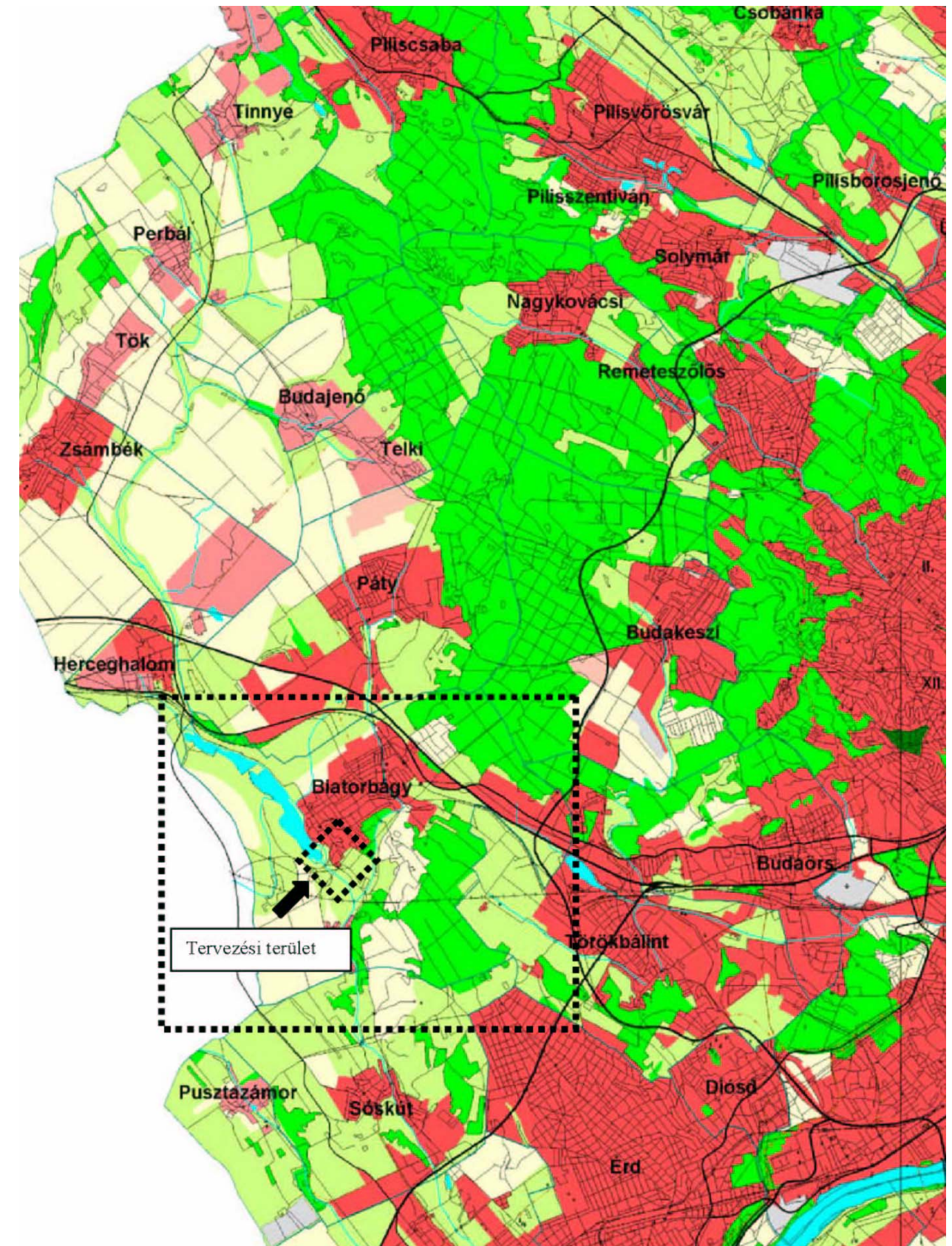
(3) Budapesten a Kelenföldi pályaudvart alkalmassá kell tenni a nagysebességű vonatok, valamint az elővárosi vasúti hálózat fogadására.

(4) Az M0 gyorsforgalmi út 10-es főút és az M1 autópálya közötti szakasza, az M2 gyorsforgalmi út Váctól az országhatárig tartó szakasza, a Pomáz és Szentendre településeket elkerülő út, valamint a Váci híd (Nagy-Duna) és a Szigetmonostori híd (Szentendrei-Duna) tekintetében a nyomvonal kijelöléséhez a külön jogszabályban meghatározott területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálatot is el kell készíteni.

Egyéb rendeltetésű terület

10. § (1) Az egyéb rendeltetésű területbe olyan települési (közlekedési vagy különleges területek) területek tartoznak, amelyek - nagy kiterjedésük révén - térszerkezeti jelentőségűek.

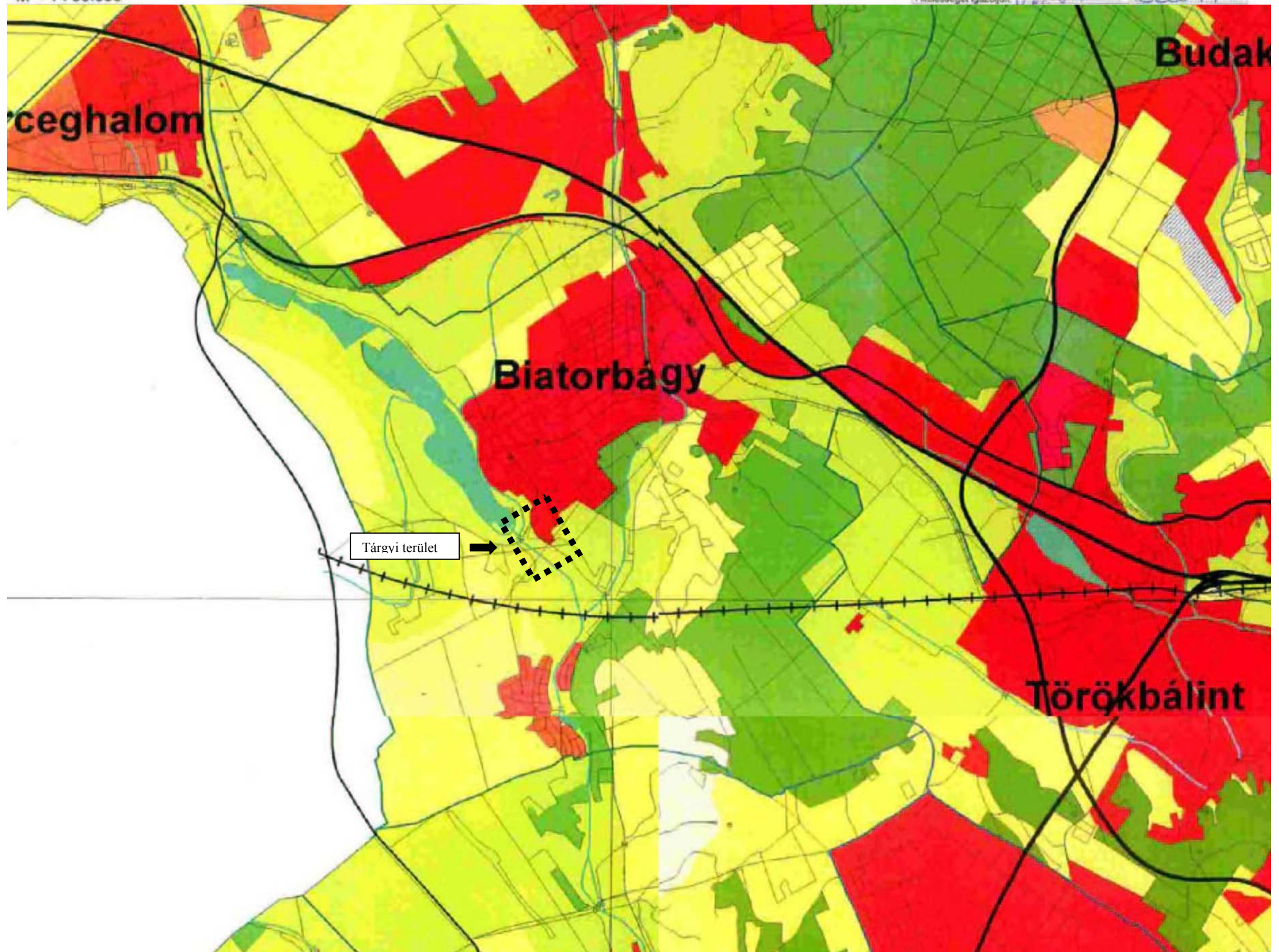
Részlet a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve – Térségi szerkezeti tervéből



Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve
Térségi szerkezeti terv 2. sz. melléklet
M = 1 : 50.000

1014

VATI Magyar Regionális Fejlesztési és Urbanisztikai Képzési Társaság
H-1016 Budapest, Cellerthegy u. 30-32. tel: (1)224-3100 fax: (1)224-3105
A 2006. évi LXXV. törvény tervlapjának eredeti méretaránya 2005. OKT. 24.
sorszámú másolat. Budapest
Hitelességét igazoljuk: [Signature]



III. Fejezet

Övezeti Terv

11. § (1) Az Övezeti Terv a Budapesti Agglomerációban érvényesítendő sajátos területrendezési szabályok érvényesítésére kijelölt kiemelt térségi övezeteket M = 1:50 000 méretarányban határozza meg.

(2) Az Övezeti Tervet a *3. számú (térképi) melléklet* tartalmazza, amely 3/1-10. jelű övezeti tervlapokból áll.

Kiemelt térségi övezetek

12. § A kiemelt térségi övezetek a következők:

- a) zöldövezet,
- b) az országos és térségi ökológiai hálózat, ezen belül
 - ba) védett természeti területek,
 - bb) védett természeti területek védőövezete,
 - bc) természeti területek,
 - bd) ökológiai zöldfolyosó,
- c) térségi tájrehabilitációt igénylő területek,
- d) kertgazdasági területek,
- e) tájképvédelmi területek,
- f) vizek védelme érdekében védendő területek,
- g) komplex környezeti rehabilitációt igénylő területek,
- h) térségi hulladékkezelő létesítmények kijelöléséhez vizsgálat alá vonható területek,
- i) kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek,
- j) honvédelmi és katasztrófavédelmi területek.

A kiemelt térségi övezetek közül az alábbiak érintik Biatorbágy közigazgatási területét:

- 3/1. sz. melléklet Zöldövezet
- 3/2. sz. melléklet Az országos és térségi ökológiai hálózat övezete
- 3/4. sz. melléklet Kertgazdasági területek övezete
- 3/5. sz. melléklet Tájképvédelmi területek övezete
- 3/9. sz. melléklet Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete

Fenti öt kiemelt térségi övezet közül a tárgyi területet a Zöldövezet, Az országos és térségi ökológiai hálózat övezete és a Tájképvédelmi területek övezete érinti.

Zöldövezet

13. § (1) A zöldövezetet a térség olyan (védett és nem védett) területei alkotják, amelyek biológiailag aktív, rendszeresen növényzettel fedett területek.

(2) A zöldövezethez tartozik:

- a) az erdőgazdálkodási térség egy része, amely legalább 90%-ban erdőterület;
- b) a mezőgazdasági térség egy része, amely legalább 90%-ban távlatban is mezőgazdasági, illetve erdőterület;
- c) a térszerkezeti jelentőségű, a beépítésre szánt területbe ékelődő erdő- és zöldterület.

(3) A zöldövezeten a „zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség”-be tartozó területek kivételével beépítésre szánt települési terület nem jelölhető ki.

(4) A zöldövezet a bányászati tevékenységről szóló 1993. évi XLVIII. törvény alkalmazásában kivett helynek minősül.

Országos és térségi ökológiai hálózat

14. § Az „országos és térségi ökológiai hálózat” részét képező védett természeti területek övezetébe az országos és a helyi jelentőségű védett természeti területek tartoznak. Az övezetben a kialakult hagyományos beépítési módot megváltoztatni nem szabad.

A Benta-patak (Kígyós-patak), valamint a Halastó menti területek részét képezik az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben megjelent országos ökológiai hálózat övezetének. Tárgyi terven pontos lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján történt.

Kertgazdasági területek övezete és a Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete Biatorbágy közigazgatási területét igen, de tárgyi területet nem érinti.

A kiemelt térségi övezetek közül az alábbiak nem érintik Biatorbágy területét, így a tervezési területet sem:

- 3/3. sz. melléklet A térségi tájrehabilitációt igénylő területek övezete
- 3/6. sz. melléklet A vizek védelme érdekében védendő területek övezete
- 3/7. sz. melléklet Komplex környezeti rehabilitációt igénylő területek övezete
- 3/8. sz. melléklet Térségi hulladékkezelő létesítmények kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete
- 3/10. sz. melléklet Honvédelmi és katasztrófavédelmi területek övezete

1/1. számú melléklet a 2005. évi LXIV. törvényhez

A Budapesti Agglomeráció területéhez tartozó települések

3. Biatorbágy

1/2. számú melléklet a 2005. évi LXIV. törvényhez

A műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények OTrT-ét kiegészítő elemei

1. Gyorsforgalmi utak

1.2. Egyéb hazai gyorsforgalmi utak

M0 Budapest körüli gyűrű	Az OTrT szerinti nyomvonal kiegészül Bp. III. ker.*, IV. ker.*, XV. ker.* és Biatorbágy területével.
--------------------------	--

2. Főutak

2.1. A főúthálózat elemei

1. sz. főút	Budapest-Budaörs-Biatorbágy-Herceghalom-OTrT szerint
-------------	--

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

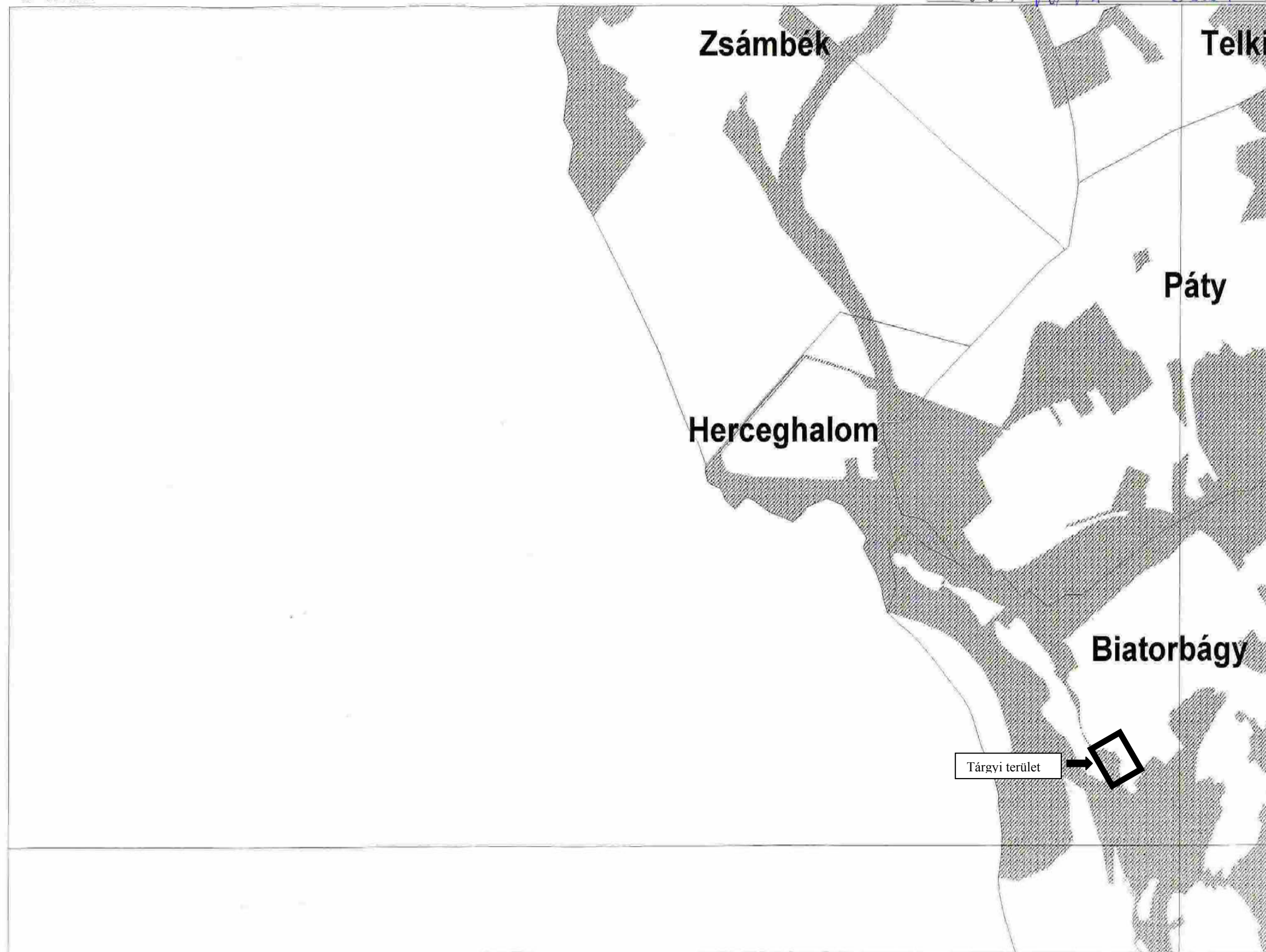
Térségi övezeti terv 3/1. sz. melléklet

M = 1 : 50.000

Zöldövezet

1014

VÁTI Magyar Regionális Fejlesztési és Urbanisztikai Közhasznú Társaság
H-1016 Budapest, Gellérthegy u. 30-32. tel. (1)224-3100 fax (1)224-3105
A 2005. évi LXIV. törvény tervlapjainak eredeti méretarányú 2005. OKT 24.
sorszámú másolata Budapest
Hitelességét igazoljuk: *Vörösi* *Óllósi*



A tervet a PESTTERV Kft. készítette 2005-ben

szelvény: 11

Biatorbágy, Hatház utca és környékének
Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve
Térségi övezeti terv 3/2. sz. melléklet
M = 1 : 50.000 Az országos és térségi ökológiai hálózat övezete

Védett természeti területek
Védett természeti területek védőövezete
Természeti területek
Ökológiai zöldfolyosó

1014

VÁTI Magyar Regionális Fejlesztési és Urbanisztikai Közhasznú Társaság
H-1016 Budapest, Gellérthegy u. 30-32. tel: (1)224-3100 fax: (1)224-3105
A 2006. évi LXIV. törvény tervlapjainak eredeti méretarányú 2005. OKT 24.
..... sorszámu masolata Budapest,
Hitelességét igazoljuk:



A tervet a PESTTERV Kft. készítette 2005-ben

szelvény: 11

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

Térségi övezeti terv 3/3. sz. melléklet

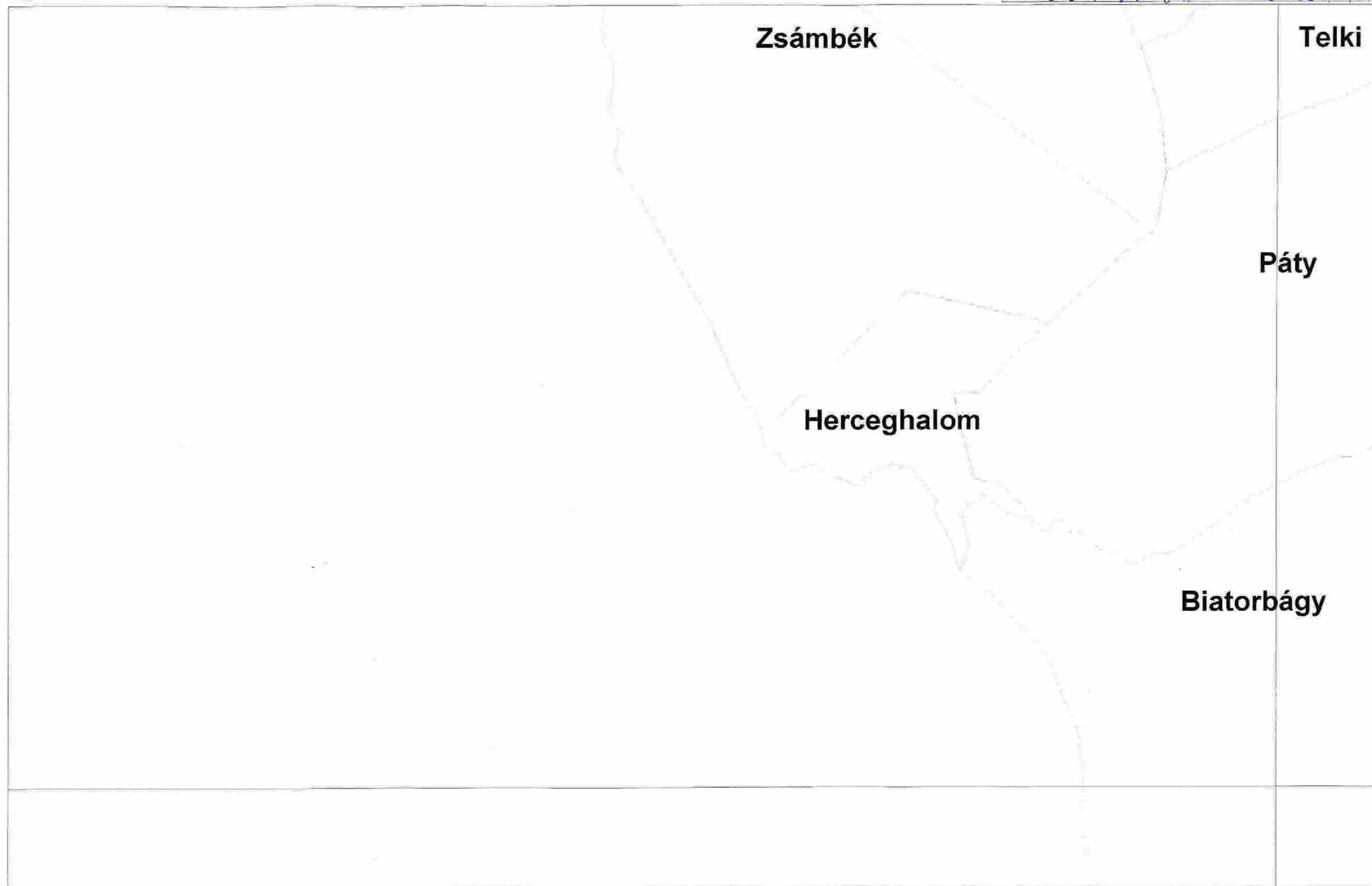
M = 1 : 50.000



A térségi tájrehabilitációt
igénylő területek övezete

1014

VÁTI Magyar Regionális Fejlesztési és Urbanisztikai Közhasznú Társaság
H-1016 Budapest, Gellérthegy u. 30-32. tel: (1)224-3100 fax: (1)224-3105
A 2005. évi LXIV. törvény tervlapjainak eredeti méretarányú 2005 OKT 24
..... sorszámú másolata Budapest
Hitelességét igazoljuk: *[Signature]* *[Signature]*



A tervet a PESTTERV Kft. készítette 2005-ben

szelvény: 11

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

Térségi övezeti terv 3/4. sz. melléklet

M = 1 : 50.000

 Kertgazdasági területek övezete

1014

VÁTI Magyar Regionális Fejlesztési és Urbanisztikai Közhasznú Társaság
H-1016 Budapest, Gellérthegy u. 30-32. tel. (1)224-3100 fax (1)224-3105
A 2005. évi LXIV. törvény tervlapjainak eredeti méretarányú 2005. OKT 24.
..... sorszámú másolata Budapesti
Hitelességét igazoljuk: *Vincent* *Dellner T.*



A tervet a PESTTERV Kft. készítette 2005-ben

szelvény: 11

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

Térségi övezeti terv 3/5. sz. melléklet

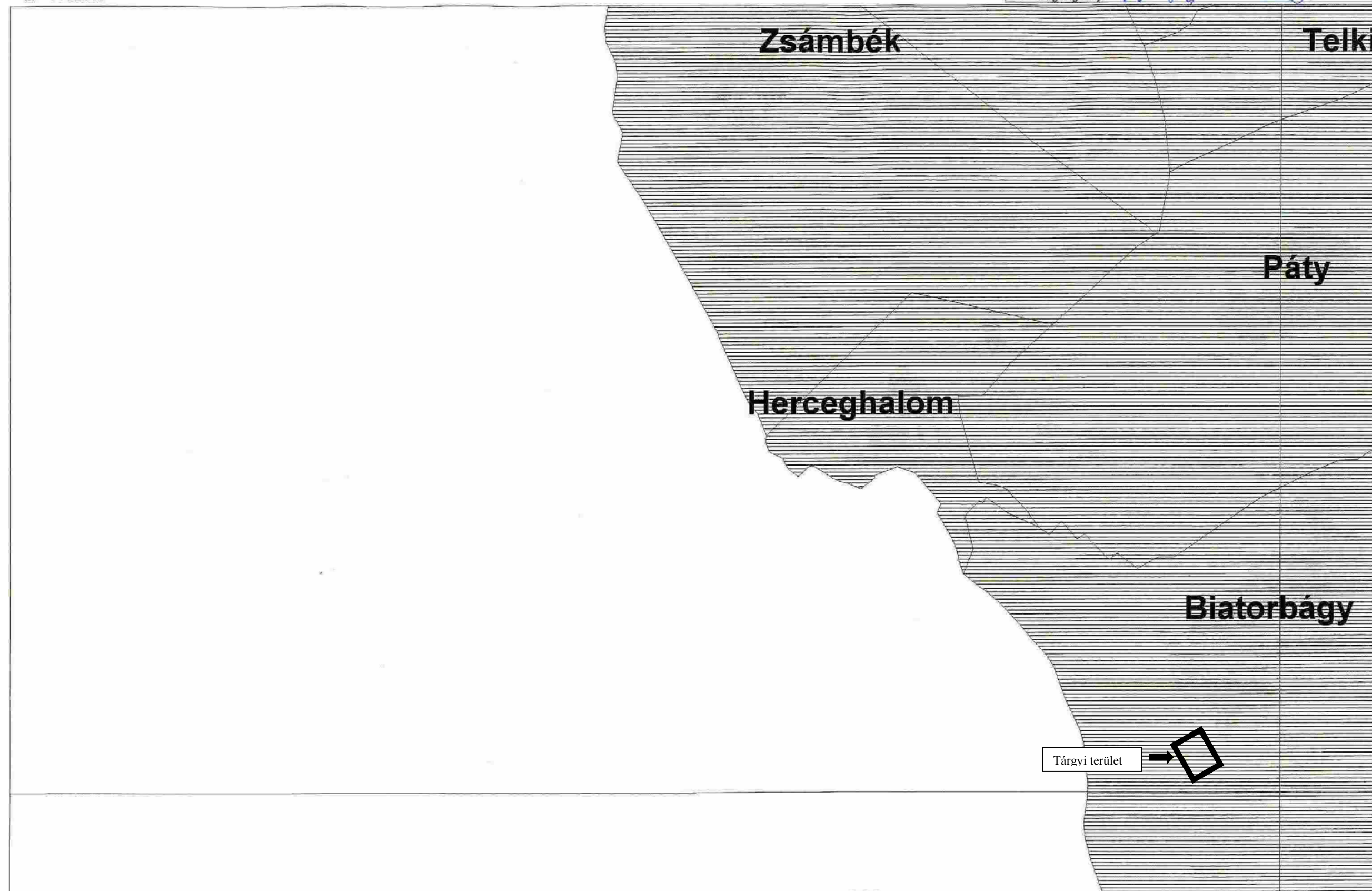
M = 1 : 50.000



Tájképvédelmi területek övezete

1014

VATI Magyar Regionális Fejlesztési és Urbanisztikai Közhasznú Társaság
H-1016 Budapest, Gellérthegy u. 30-32. tel: (1)224-3100 fax: (1)224-3105
A 2005. évi LXIV. törvény területeinek eredeti méretarányú 2005. OKT. 24.
..... sorszámú/másolata Budapest
Hitelességét igazoljuk: *[Signature]*




A tervet a PESTTERV Kft. készítette 2005-ben

szelvény: 11

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

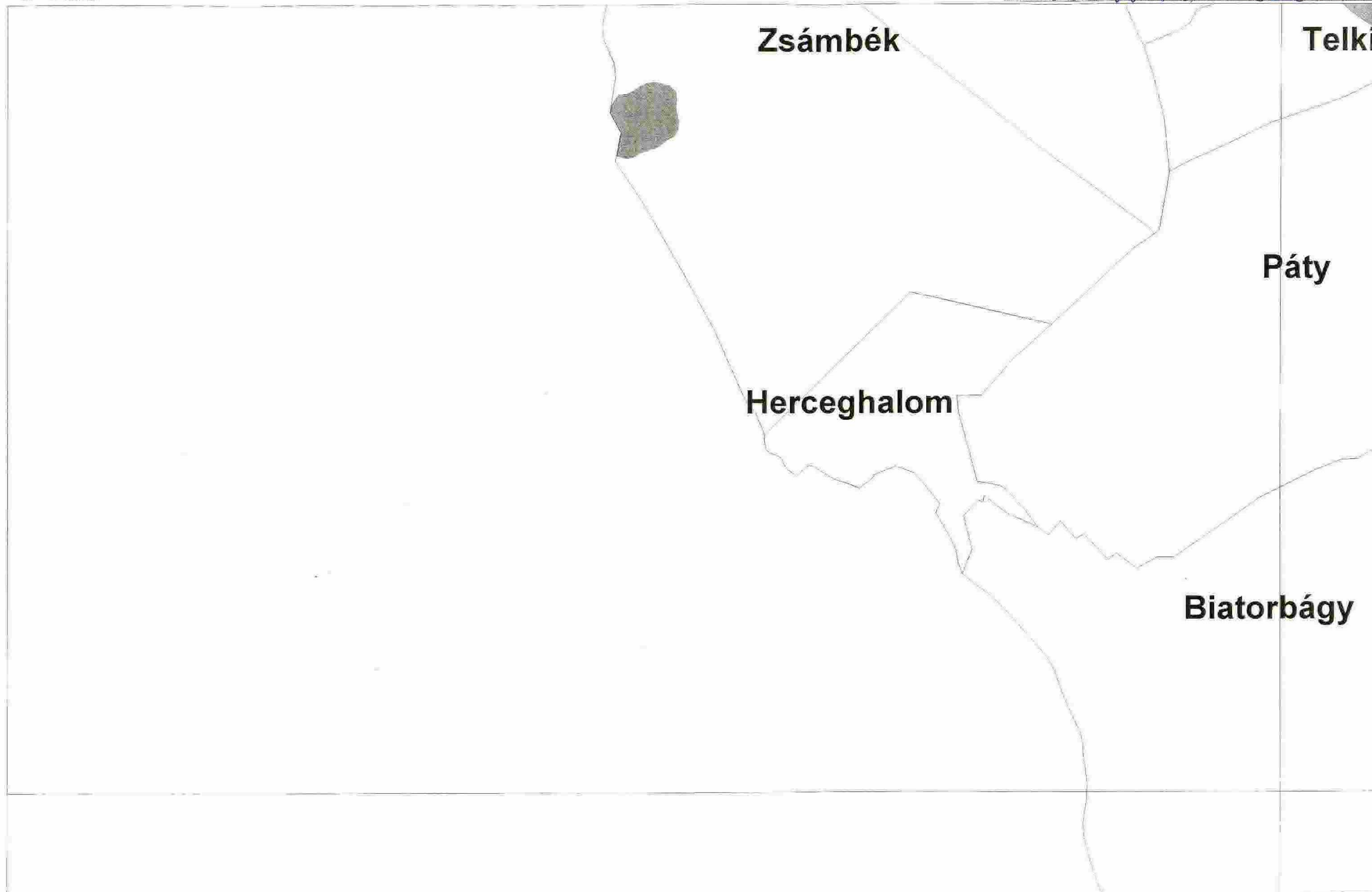
Térségi övezeti terv 3/6. sz. melléklet

M = 1 : 50.000

 A vizek védelme érdekében
védendő területek övezete

1014

VATI Magyar Regionális Fejlesztési és Urbanisztikai Közhasznú Társaság
H-1016 Budapest, Gellérthegy u. 30-32 tel: (1)224-3100 fax: (1)224-3105
A 2005. évi LXIV. törvény tervlapjainak eredeti méretarányú 2005. OKT 24.
..... sorszámú másolata Budapest,
Hitelességét igazoljuk: *[Signature]* *[Signature]*



Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

Térségi övezeti terv 3/7. sz. melléklet

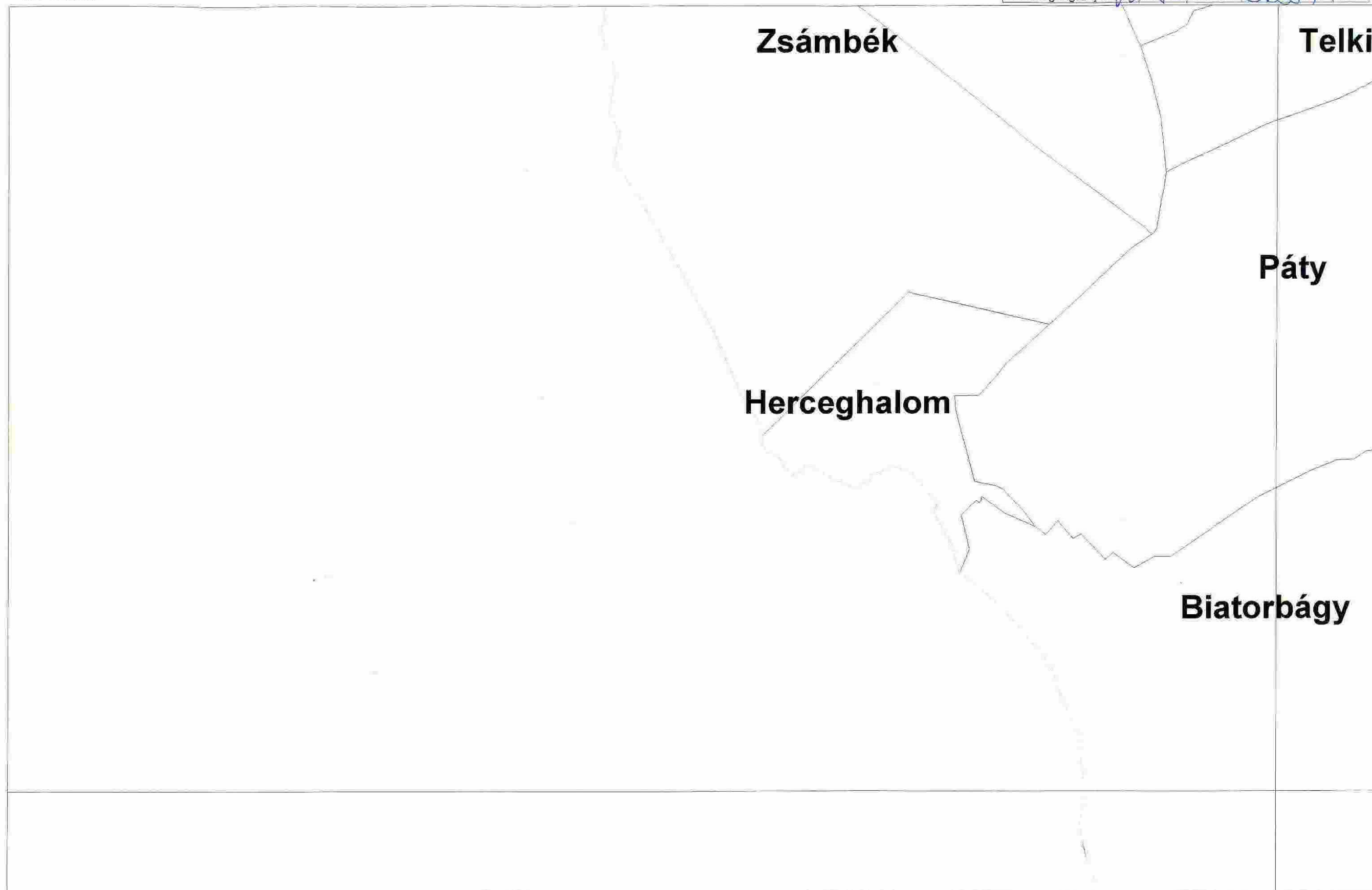
M = 1 : 50.000



Komplex környezeti rehabilitációt
igénylő területek övezete

1014

VATI Magyar Regionális Fejlesztési és Urbanisztikai Közhasznú Társaság
H-1016 Budapest, Gellérthegy u. 30-32. tel: (1)224-3100 fax: (1)224-3105
A 2005. évi LXIV. törvény tervlapjainak eredeti méretarányú 2005. OKT 24.
..... sorszáma/másolata Budapest
Hitelességét igazoljuk: *V. Nagy* *Abonyi T.*



Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

Térségi övezeti terv 3/8. sz. melléklet

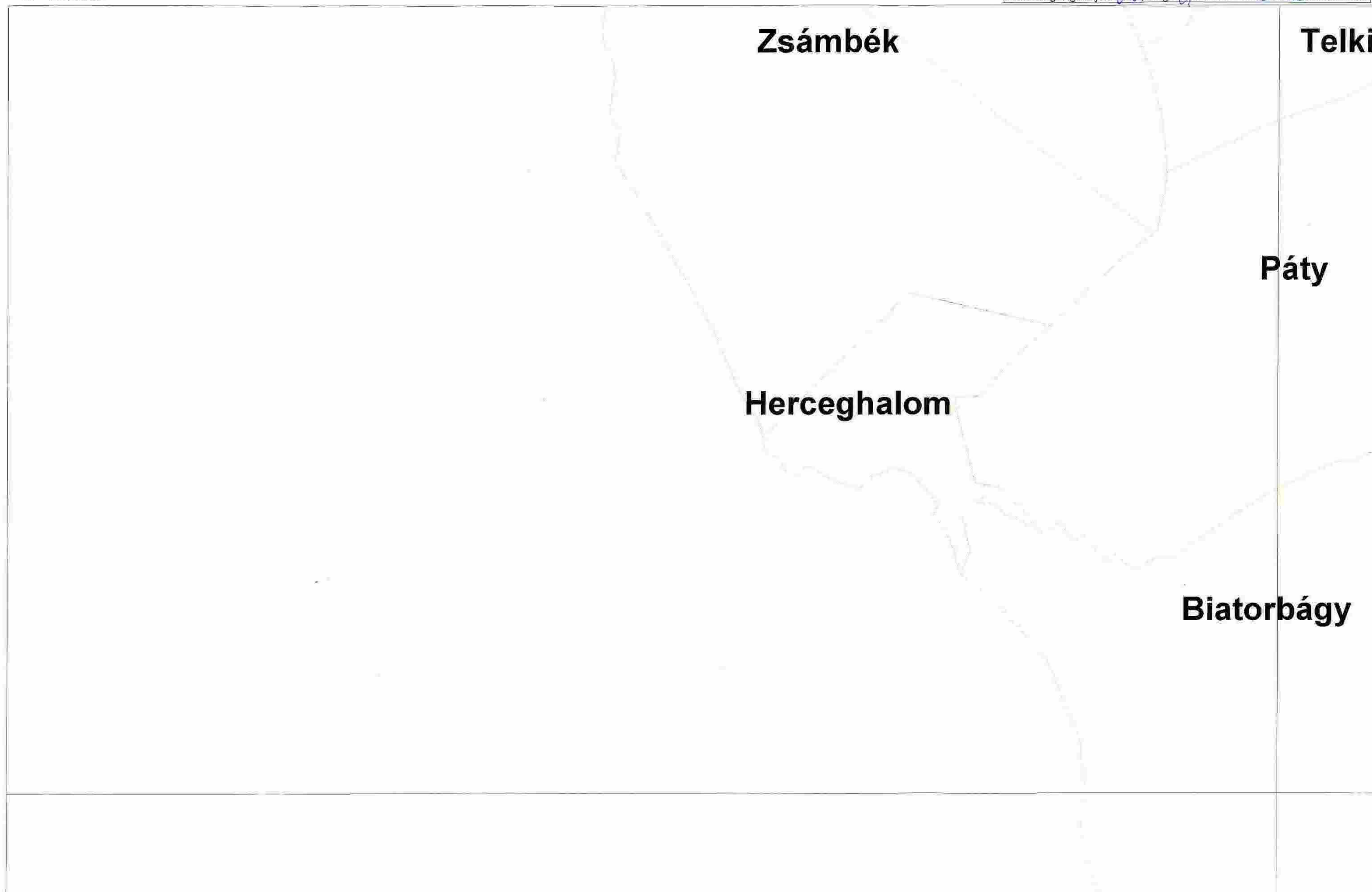
M = 1 : 50.000



Térségi hulladékkezelő létesítmények kijelöléséhez
vizsgálat alá vonható terület övezete

1014

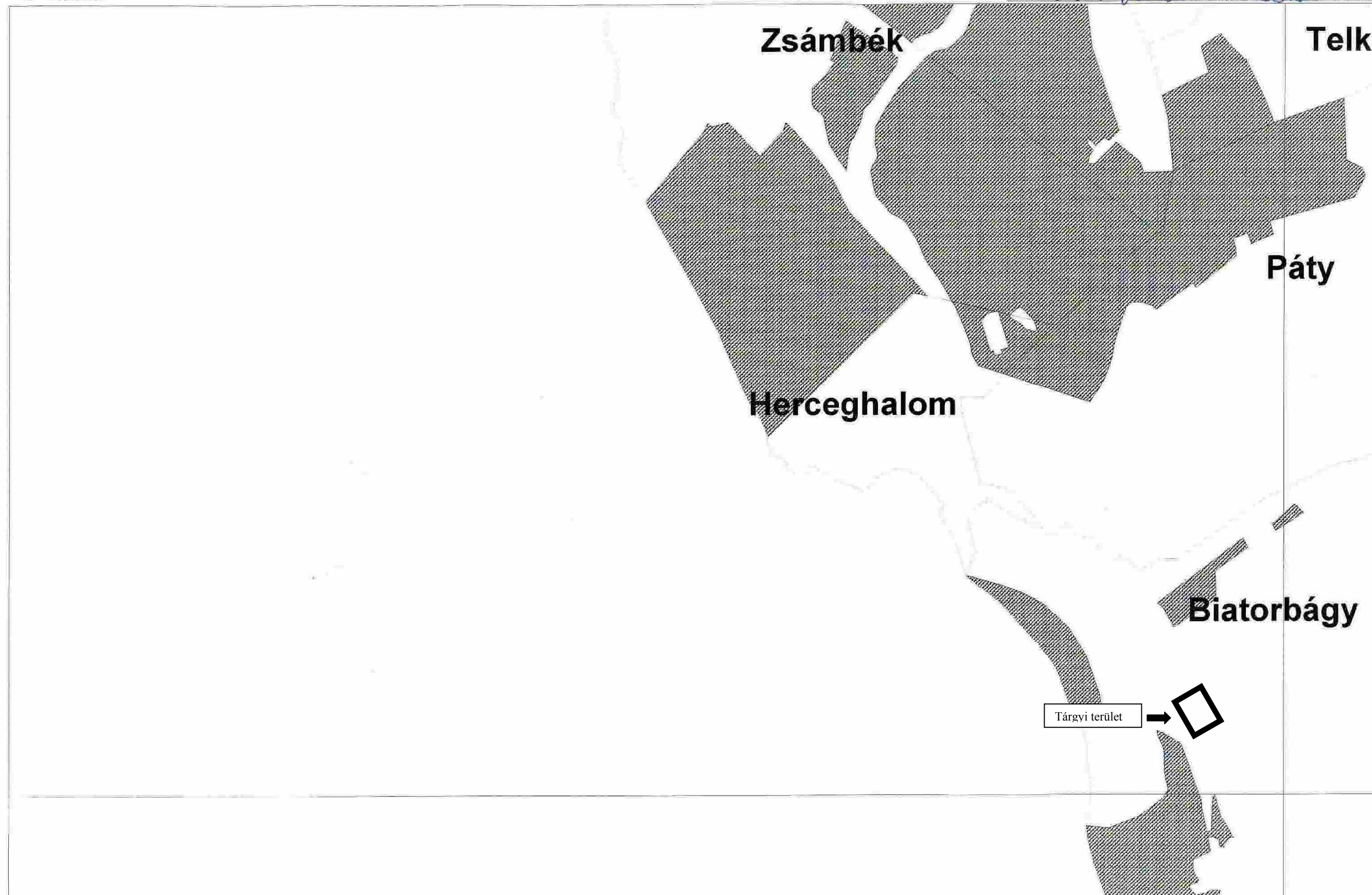
VÁTI Magyar Regionális Fejlesztési és Urbanisztikai Közhasznú Társaság
H-1016 Budapest, Gellérthegy u. 30-32. tel: (1)224-3100 fax: (1)224-3105
A 2005. évi LXIV. törvény tervlapjainak eredeti méretarányú 2005. OKT 24.
..... sorszámú másolata Budapest.
Hitelességét igazoljuk: *[Signature]*



 Kiváló termőhelyi adottságú
szántóterületek övezete

1014

VATI Magyar Regionális Fejlesztési és Urbanisztikai Közhasznú Társaság
H-1016 Budapest, Gellérthegy u. 30-32. tel: (1)224-3100 fax: (1)224-3105
A 2005. évi LXIV. törvény tervlapjainak eredeti méretarányú 2005 OKT 24
..... sorszámú másolata Budapest,
Hitelességét igazoljuk *Vásáry* *Óbion*



Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

Térségi övezeti terv 3/10. sz. melléklet

M = 1 : 50.000

Honvédelmi és katasztrófavédelmi területek

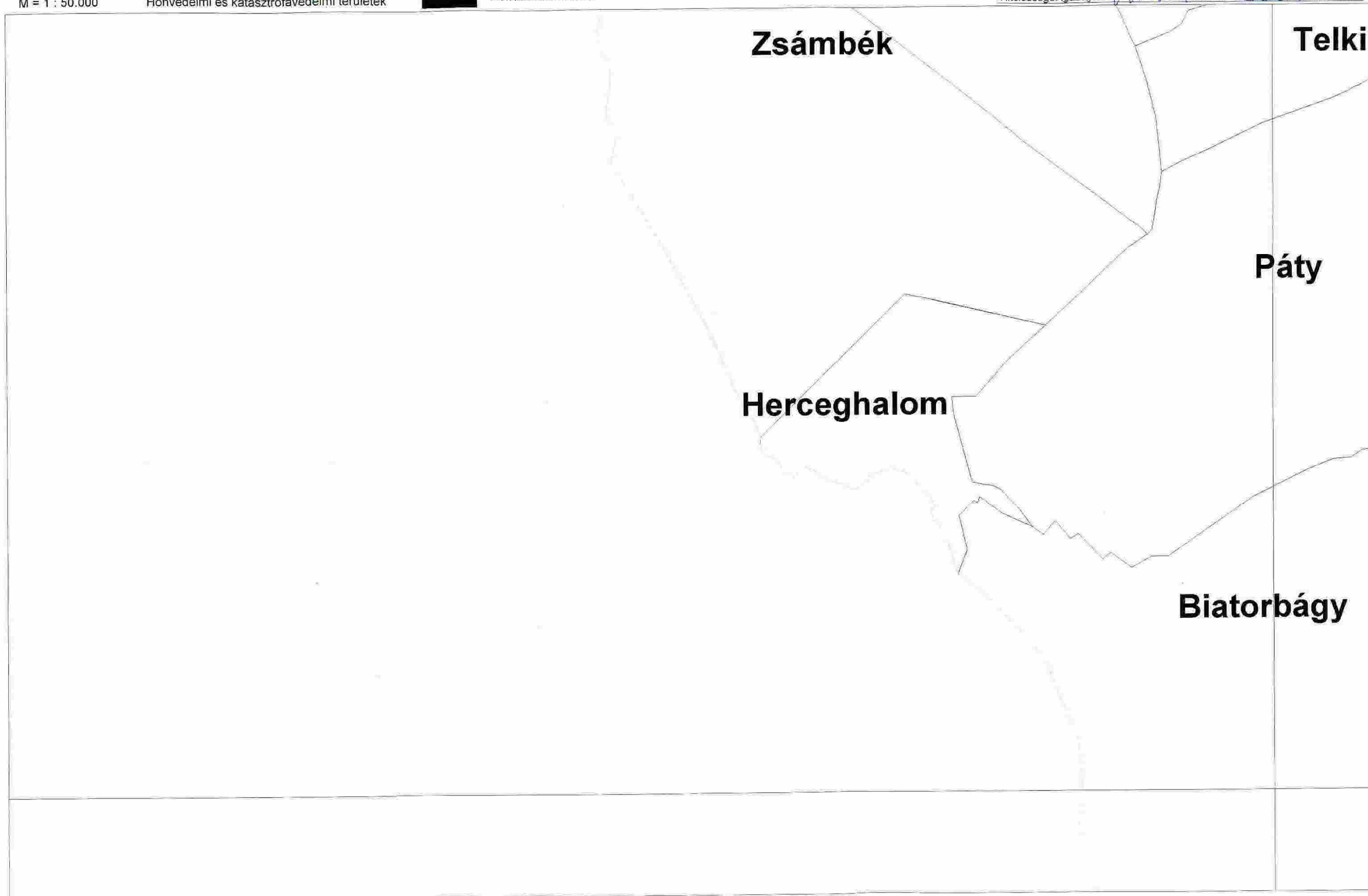


Katasztrófavédelmi területek:
polgári védelmi szempontból I. és II. csoportba besorolt település

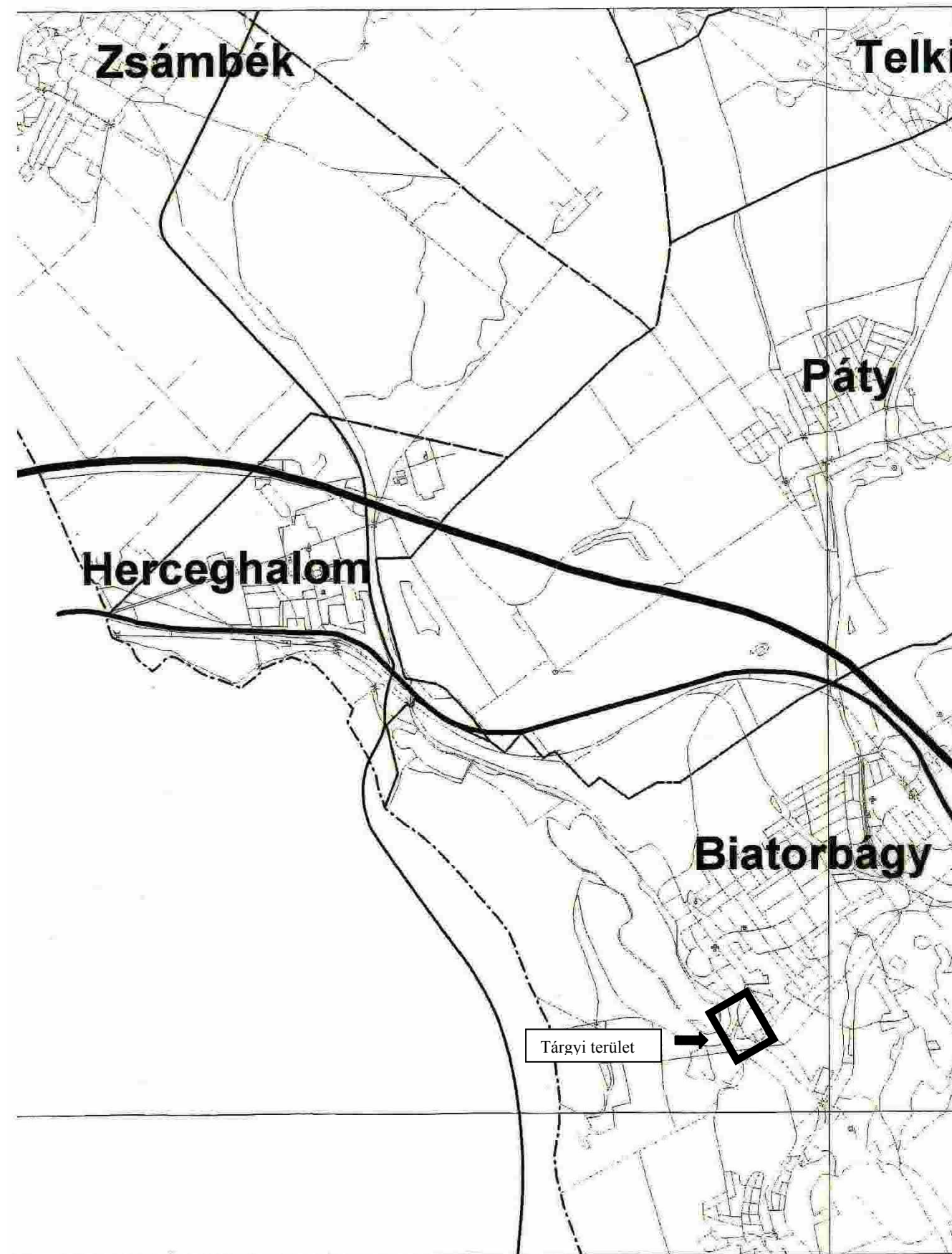
Honvédelmi terület

1014

VÁTI Magyar Regionális Fejlesztési és Urbanisztikai Közhasznú Társaság
H-1016 Budapest, Gellérthegy u. 30-32. tel: (1)224-3100 fax: (1)224-3105
A 2005. évi LXIV. törvény tervlapjainak eredeti méretarányú 2005. OKT. 24.
..... sorszámú másolata Budapest,
Hitelességét igazoljuk: *[Signature]* *[Signature]*



1014



szelvény: 11