



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

**Biatorbágy Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Tervének módosítása a Tópark - Irodapark vonatkozásában –
Biatorbágy helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 7/2002 (10.01.)
Ör. sz. rendeletének módosításáról**

Biatorbágy hatályos Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása folyamatban van a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.) meghatározottaknak megfelelően.

A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztálya a PED/ÁF/256-4/2015 számon kiadta záró szakmai véleményét. A vélemény alapján a záró véleményezésre megküldött dokumentáció javítása nem szükséges.

Az előterjesztés mellékletei:

1. *melléklet:* Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása a Tópark–Irodapark vonatkozásában jóváhagyandó tervdokumentáció
2. *melléklet:* A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztálya a PED/ÁF/256-4/2015 számon kiadta záró szakmai vélemény

Kérem a tisztelt Képviselő – testületet, hogy a mellékletekben szereplő dokumentumok alapján hozzon döntést a hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításáról.

Biatorbágy, 2015. december 16.

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k.
polgármester

Biatorbágy város Önkormányzatának Képviselő-testületének
../2015 (.....) önkormányzati rendelete
Biatorbágy Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
7/2002 (10.01.) Ör. sz. rendeletének módosításáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 314/2012. Kr. 28.§ (1) és a 41.§-ban foglaltak szerint, a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével Biatorbágy Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 7/2002 (10.01.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban Rendelet) a következők szerint módosítja:

1.§ Jelen rendelet területi hatálya a jelen rendelet 1. melléklete szerinti szabályozási tervi részlet területi hatálya alá tartozó területre terjed ki, amely területekre jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Biatorbágy Város Szabályozási tervének 25, 26, 31 és 32 szelvényei hatályon kívül kerülnek.

2. § (1) A Rendelet 11. § (8) bekezdés helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(8) A Gksz-7 övezetben:

a.) A szabályozási terven feltüntetett közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítása esetén:

- a magánút céljára igénybe vett terület méretével az érintett építési telek területe a szabályozási tervnek megfelelően csökkenthető,
- a magánút telkének mérete az övezetben kialakítható minimális telekmérettől eltérhet.

b) az M1 autópálya és M0 autótűt csomópontjának jelölt ágainak tengelyétől az építési határvonallal legalább 100 m-t el kell maradni.

c.) Az területen belül, a csomóponti ág mentén legalább 20 m-es zöldsáv telepítendő, esetleg két sávra bontva.

d.) Az övezet telkeinek beépítésekor 10-10 m-es elő- és oldalkertek minimális méreteit kell betartani.

e) Az elő- és oldalkertekben legalább 3-3 m-es zöldsávot kell telepíteni.”

(2) A Rendelet 11. § (10) bekezdése kiegészül az alábbi ponttal:

„k) A szabályozási terven feltüntetett közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítása esetén:

- a magánút céljára igénybe vett terület méretével az érintett építési telek területe a szabályozási tervnek megfelelően csökkenthető,
- a magánút telkének mérete az övezetben kialakítható minimális telekmérettől eltérhet.

3.§ (1) E rendelet 2015-én lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

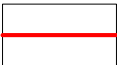
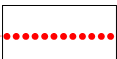
Biatorbágy, 2015.

Tarjáni István
polgármester

dr. Kovács András
jegyző

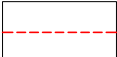
JELMAGYARÁZAT

Kötelező szabályozási elemek

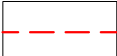
-  szabályozási vonal
-  építési övezet, övezet határa

Gks-7	SZ	30	30
	13,5	10000	

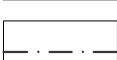
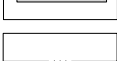
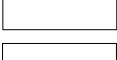
Övezet jele	beépítési mód	beépítési %	zöldfelületi fedettség
	építmény-magasság	telek-terület	

-  építési hely határvonala
-  közlekedési terület
-  szabályozott terület határa

Javasolt szabályozási elemek

-  javasolt telekhatár
-  javasolt telekhatár-megszüntetés
-  javasolt közforgalom elől el nem zárt magánút területe

Tájékoztató elemek

-  védőtávolság
-  régészeti lelőhely
-  tengelyvonal
-  alaptérképen nem szereplő, szerkezetkész épület
-  közigazgatási határ
-  híd
-  regionális vízvezeték
-  földkábel 22kV

M0 ág
közlekedési tervekben szereplő elnevezés

Jelen módosítás kizárólag a tervezett közlekedési létesítmények helybiztosításához szükséges szabályozási változásokra terjed ki.

Biatorbágy Város Szabályozási tervének 25, 26, 31, 32 szelvényének módosítása

A .../2015. (...) önkormányzati rendelet 1. melléklete



VÁROS ÉS HÁZ
ÉPÍTŐIPARI TERVEZŐ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT.
1146 BUDAPEST ABONYI UTCA 8. Tel/fax: 06-1-340-2382

BIATORBÁGY VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

M= 1:4000

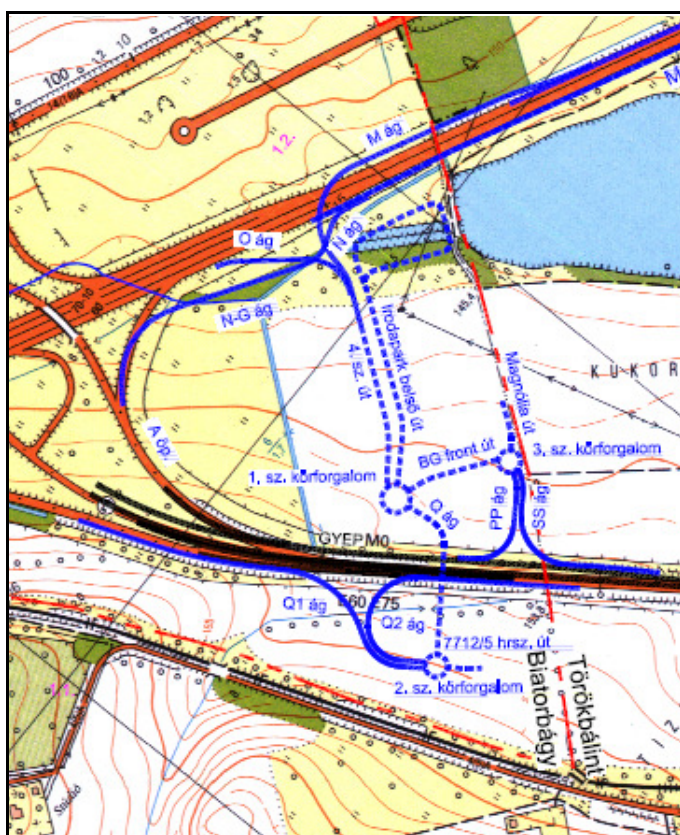
Ügyvezető: Bárdosi György	Vezető településrendező tervező: Bárdosi Andrea TT/1 01-4073	Munkatárs: Balha Gabriella	2015. november
------------------------------	---	-------------------------------	----------------

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSAVAL

BIATORBÁGY VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA A TÓPARK –IRODAPARK VONATKOZÁSÁBAN

JÓVÁHAGYÁSRA ELŐKÉSZÍTETT TERVDOKUMENTÁCIÓ

A 314/2012. (XI.8.) Kr. 41.§ szerinti Egyszerűsített véleményezési eljárással egyeztetve



Budapest, 2015. december

BIATORBÁGY VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
A TÓPARK –IRODAPARK VONATKOZÁSÁBAN

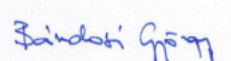
JÓVÁHAGYÁSRA ELŐKÉSZÍTETT TERVDOKUMENTÁCIÓ

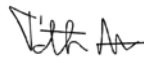
A 314/2012. (XI.8.) Kr. 41.§ szerinti Egyszerűsített véleményezési eljárással egyeztetve

Generál tervező: Város és Ház Bt.
1149 Budapest, Várna utca 12-14.
Telefon/fax: 06-1-340-2382
email: varoseshaz@varoseshaz.hu
www.varoseshaz.hu
Ügyvezető: Bárdosi György

Vezető településrendező tervező:
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073



Városrendezés :	Bárdosi Andrea	Város és Ház Bt.	
	Bárdosi György	Város és Ház Bt.	

Közlekedés:	Tóth Attila	TP-Terv Mérnöki Iroda Kft	
	TKÖ 01-10559		

Közművek:	Bíró Attila	Infraplan Kft	

Munkatárs:	Szabó Csaba	Város és Ház Bt.
	Balha Gabriella	Város és Ház Bt.

Megbízó: Bátorbágy Város Önkormányzata
Tarjáni István polgármester

Budapest, 2015. december

TARTALOMJEGYZÉK**I. BEVEZETÉS****II. ELŐKÉSZÍTÉS, VIZSGÁLATOK**

- 2.1 Tervi előzmények vizsgálata, értékelése, hatályos tervek
 - 2.1.1 Biatorbágy Településszerkezeti Terve
 - 2.1.2 Biatorbágy Szabályozási Terve
 - 2.1.3. Szomszédos területek településrendezési tervei
 - 2.1.4. Területrendezési tervek
- 2.2. Fejlesztési igények, változtatási szándékok
- 2.3. Településrendezési vizsgálatok

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása
Szabályozási terv módosítása
Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) kiegészítés (rendelettervezet)

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 4.1. Településrendezési javaslat
 - 4.1.1. Településszerkezeti összefüggések
 - 4.1.2. A szabályozás módosításának indokolása
- 4.3. Tájrendezés
- 4.4. Környezetalakítás
- 4.5. Közlekedésfejlesztési vizsgálat és javaslat
- 4.6. Közművesítési és hírközlési javaslat
- 4.6. Örökségvédelem

MELLÉKLET

Beérkezett államigazgatási vélemények összefoglaló táblázata tervezői válaszokkal
Állami Főépítész záróvéleménye

I. BEVEZETÉS

Biatorbágy Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervi mellékletének módosításával Biatorbágy Város Önkormányzata bízta meg a Város és Ház Bt. Tervező csoportját, 2015 júniusában. A munka az Önkormányzat és az ÚTNET ÉPÍTŐ Kft. között kötött Településrendezési Szerződés alapján készül, melynek értelmében a cég tulajdonában álló területekre a szabályozási tervet a már engedélyezett úttervek alapján szükséges módosítani.

Részlet a Településrendezési Szerződésből:

„A TP-Terv Mémőki Iroda Kft. által készített Tópark M0-M1 számú építési és engedélyezési tervdokumentáció a célból készült, hogy a Biatorbágy, M0 autópályát megközelítő 0+115-2+840 km sz. közötti szakasz autópályává bővítése és az M0-M1 csomópont rendszerhez új közúti kapcsolatok kialakítása és kapcsolódó közlekedési építményeinek építési engedélytől való eltérésre Fejlesztő kapjon építési engedélyt. Fentieknél megfelelően Felek kölcsönös egyeztetésének következményeképpen elhatározták Biatorbágy Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervi mellékletének módosítását, mint településrendezési eszköz módosítását (továbbiakban Terv.)”

A módosítás célja: A Biatorbágy Tópark-Irodapark megközelítését szolgáló tervezett és engedéllyel már rendelkező úthálózathoz megfelelő szabályozási terv módosítás, kizárólag a szabályozási vonalak és építési helyek felülvizsgálatával. A Településszerkezeti terv nem módosul.

A módosítás hatásai: A tervezett és már engedélyezett útterveknek megfelelő lesz a szabályozási terv. Tekintettel arra, hogy a tervezett és engedélyezett úthálózati elemek úthálózati és környezetvédelmi hozzájárulással rendelkeznek, a Szabályozási terv módosítása kapcsán további befolyásoló tényező nem merül fel.

A Településrendezési szerződés megkötéséről Biatorbágy Város Képviselő-testülete 2015. április 30-i ülésén döntött a 87/2015. (IV.30.) sz. határozattal.

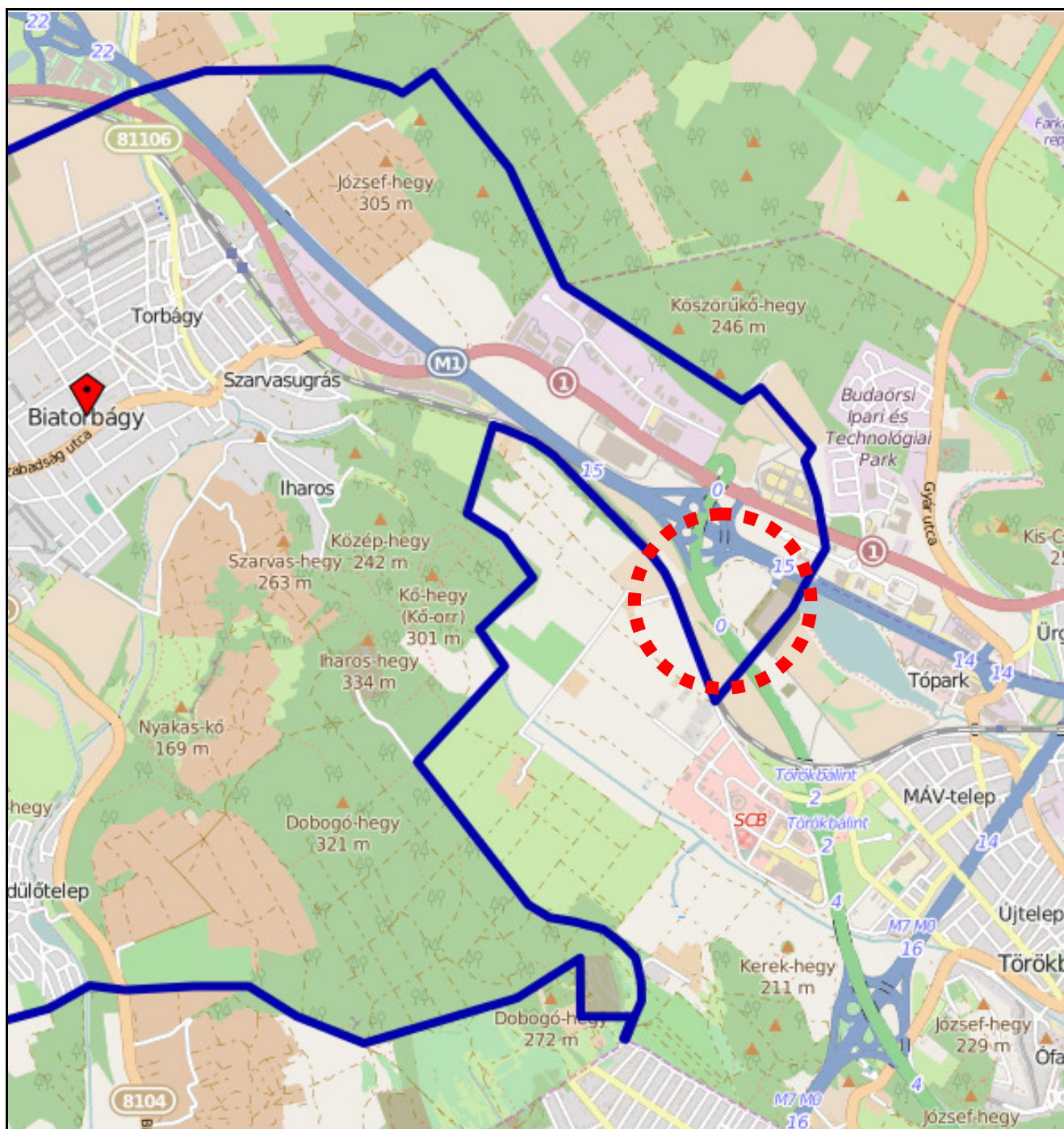
A módosítások a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet szerinti „**Egyszerűsített eljárás**” szabályai szerint került véleményezésre, majd a jóváhagyott terv a párhuzamosan folyó Biatorbágy Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során készülő Helyi Építési Szabályzatba illetve Szabályozási tervbe kerül beillesztésre.

A módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet 45.§ (2) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készül.

A munka a Megbízótól kapott 2015 júniusi földhivatali alaptérkép felhasználásával készül.

A véleményezési eljárás 2015 október-novemberében lezajlott. Kifogást emelő vélemény nem érkezett, így egyeztető tárgyalás összehívása nem volt indokolt. A beérkezett véleményekre adott válaszok a dokumentáció mellékletében találhatóak.

Az Állami Főépítész 2015 december 9-én kelt levelével adta meg a Záró véleményt, mely szintén a Mellékletben található.



A tervezési terület elhelyezkedése

A tervezési terület határai: M1 autópálya – 079/4 hrsz-ú telek – 7717 hrsz-ú út – 7716/7 hrsz-ú út – 7716/6 hrsz-ú telek – 7715 hrsz-ú árok – közigazgatási határ. A lehatárolást lásd külön tervlapon.

II. ELŐKÉSZÍTÉS

2.1 TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA, ÉRTÉKELÉSE, HATÁLYOS TERVEK

2.1.1 Biatorbágy Településszerkezeti Terve 2002

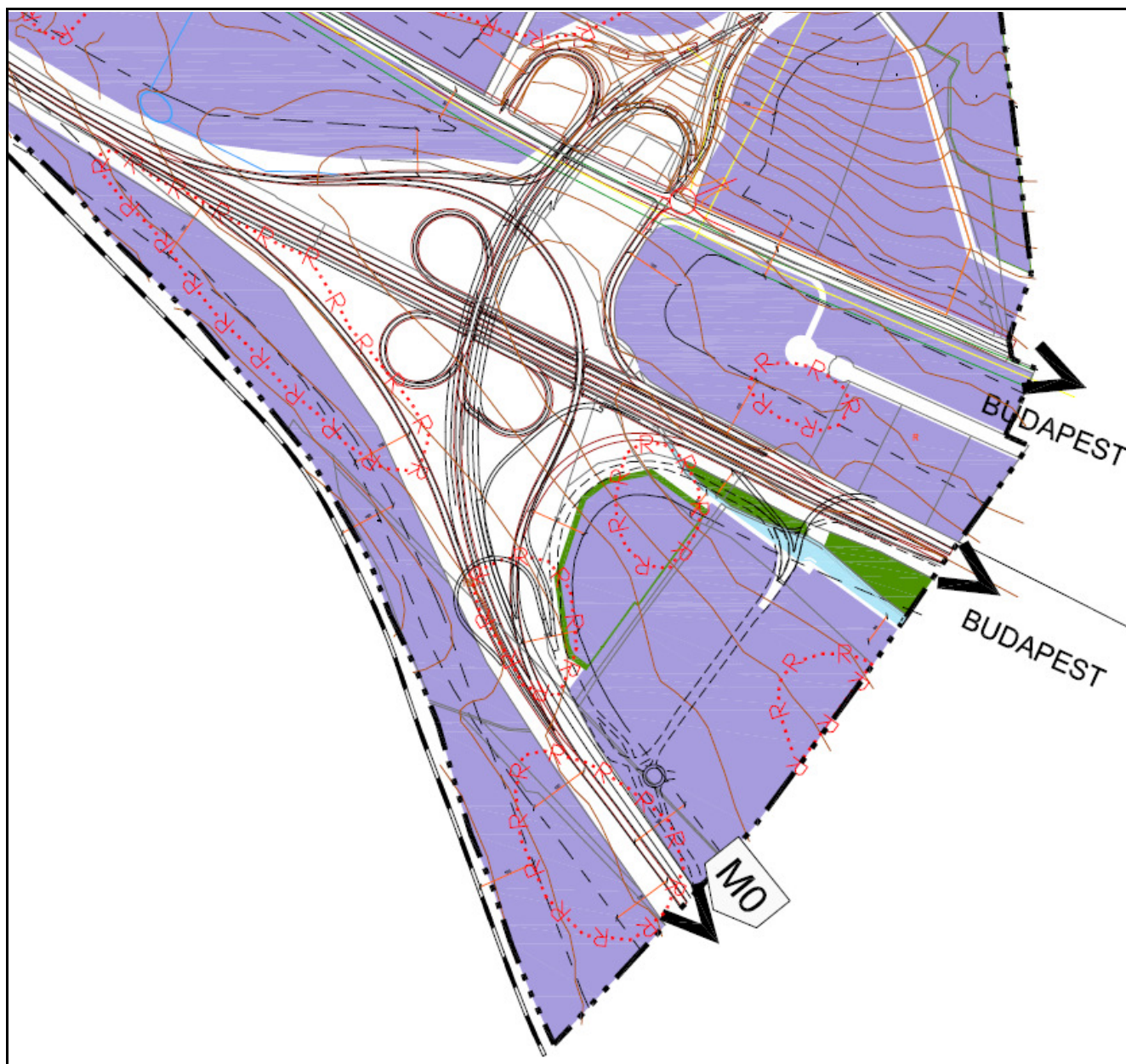
Konstruma Mérnöki Iroda Kft – Planner-T kft – Tájéolóterv Kft (Felelős tervezők: Zétényi Zsófia, Auer Jolán)

A Településszerkezeti tervet Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 175/2002.(09. 05.) Öh. számú határozattal fogadta el. A tervet 2007-ben módosították ill. digitálisan átdolgozták, melyet a Képviselő-testület a 67/2006. (05.03.) határozattal fogadott el.

A hatályos Településszerkezeti terv az M1 és M0 autópálya, Törökbálint közigazgatási határ térségében egyöntetűen kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységeket határozott meg. Az autópályák által közrezárt területen az M1 autópálya mentén vizsgáldalkodási terület és erdőterületi sáv került kijelölésre.

A terv a területfelhasználásokon kívül feltünteti az akkori elképzeléseknek megfelelő belső úthálózatot.

A területen ill. a térségben több régészeti terület is található.



Hatályos Településszerkezeti terv

2.1.2. Biatorbágy Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata

Konstruma Mérnöki Iroda Kft – Planner-T kft – Tájéloterv Kft (Felelős tervezők: Zétényi Zsófia, Auer Jolán)

Biatorbágy Helyi Építési Szabályzatát ill. Szabályozási tervét a 7/2002. (10.01.) Ör. Sz. rendelettel fogadta el akkor még Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete (2007 július 1-től vált Biatorbágy várossá). A kül- és belterületre egységes szabályozási terv készült 1:4000 léptékben, mely A3 szelvényezésben (1-45) került dokumentálásra.

A tervezési területet a 25-26, 31-32 szelvények tartalmazzák. A hatályos szabályozási tervet az eredeti szelvényezésben szkennelve kaptuk meg a Megbízótól. A területre más szabályozási terv nem készült.

A tervezési területen belül az M1 és M0 autópályák és csomópontjait Köu övezetbe soroltak, a 100-100 m védőtávolságot feltüntetve a terv. A Köu övezetek közötti kereskedelmi-szolgáltató terület Gksz 7 jelű építési övezetként, az M0 autópályától nyugatra a közigazgatási határig Gksz9 építési övezetként került meghatározásra. Az M1 autópályamenti erdőterület Ev (védelmi erdő) övezetbe a mellette futó csatorna V jelű vízgazdálkodási terület övezetébe sorolt.



A tervezési terület beépítésre szánt területe (a teljes vonatkozó tervlapot ld. külön lapon)

A szabályozási terv a Gksz 7-es építési övezet területét 15 ill. 22 m széles úthálózattal tárja fel valószínűleg az akkori elképzelések szerint. A hatályos terv Alátámasztó munkarésze nem áll rendelkezésünkre, így ennek esetleges indoka nem ismert. Az építési helyeket a szabályozott utak mentén 10-10 m-re, az M1-M0 autópályák szabályozási tervén jelölt

tengelyétől 100-100 m-re határozta meg. Ez utóbbit tartalmazza a HÉSZ 11. § (8) bekezdés a) pontja is. (A vonatkozó előírásokat ld. alább). A szabályozási terven nincs nyoma a szerkezeti terven az M0 és M1 autópálya csomópontja mentén jelölt keskeny erdősávnak.

A HÉSZ vonatkozó előírásai a tervezési területre vonatkozóan az alábbiak:

**„11.§
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
„Gksz”**

(1) Az övezetekben elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. Az övezetekben elhelyezhetők még, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a hasznáb és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási és egyéb irodaépületek, parkolóház, üzemanyagtöltő és sportlétesítmény is. Az övezetben kivételesen elhelyezhető még, az OTÉK 31.§ (2) bekezdésben előírtak figyelembe vételével egyéb közösségi szórakoztató épület is. Terepszint alatti építmények az övezetben, a településkép-védelem szempontját is figyelembe véve. Az övezetekben terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 30%-kal léphetik túl.

(2) A gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:¹

Ovezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. Arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
Gksz-1	2000	20	30	30	SZ	7,5
Gksz-2	5000	50	30	30	SZ	12
Gksz-3	5000	50	30	30	SZ	9,0
Gksz-4	5000	60	30	30	SZ	15,0
Gksz-5	3000	50	30	30	SZ	9,0
Gksz-6	5000	60	30	30	SZ	15,0
Gksz-7	10.000	50	30	30	SZ	13,5
Gksz-8 ²	10.000	50	35	30	SZ	15,0
Gksz-9	20.000	80	30	30	SZ	15,0
Gksz-10 ³	650	10	40	30	SZ	7,5

SZ: szabadon álló beépítési mód, „

„(8) A Gksz-7 övezetben:

- a.) az M1 autópálya és M0 autót csomópontjának jelölt ágainak tengelyétől az építési határvonallal legalább 100 m-t el kell maradni.
- b.) A terület az M1 autópálya felől a 078 hrsz. telken vezetett szervízútról közelíthető meg.
- c.) A területen belül, a csomóponti ág mentén, legalább 20 m-es zöldsáv telepítendő, esetleg két sávra bontva.
- d.) Szervízút tengelye a csomóponti ágakat legfeljebb 60 m-re közelítheti meg.
- e.) Az övezet telkeinek beépítésekor a 10-10 m-es elő- és oldalkertek minimális méreteit kell betartani. Az elő- és oldalkertekben legalább 3-3 m-es zöldsávot kell telepíteni. „

¹ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. Sz. rendelet 11. §. (2)

² Módosította a 4/2009. (06. 26.) Ör. sz. rendelet 3. §

³ Módosította az 1/2010. (02. 19.) Ör.sz. rendelet 3.§.

„(10) A Gksz-9 övezetben:

- a.) A beépített és a burkolt felületek együttes aránya nem lehet a telek 70 %-ánál több.
- b.) Az épületeket szabadonállóan, a szabályozási terven jelölt, az építési határvonalakkal határolt építési helyen belül kell elhelyezni.
- c.) Az M1 autópálya, az M0 autót és az 1 sz főút védőtávolságait a 25.§ előírásai szerint biztosítani kell.
- d.) Az M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-en, és az 1 sz főút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútkészítő engedélyével lehetséges.
- e.) A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább átlag 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább átlag 10-10 m-es zóldsáv telepítendő.
- f.) A feltáró út felől legalább, a szabályozási terv szerinti, 5 m-es előkert biztosítandó.
- g.) A telkeknél az oldalkert mérete legalább a ténylegesen kialakított építménymagasság méretének a fele legyen.
- h.) Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 75 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.⁴
- i.) Az övezetekben épületek csak igényesen kialakított homlokzattal építhetők, 60 m-nél hosszabb homlokzat a funkcióhoz igazodó tagoltsággal alakítható ki.
- j.) Az övezetben kialakítandó épületek terepbeillesztésekor részüik kialakítása a (14) bekezdés j), k) pontok előírásai szerint történhet. „

„(13) Gazdasági területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a.) Az egyes övezetekben az egyes telkek zöldfelületi borítottságának minimális mértékét a (2) bekezdés tartalmazza. A zöldfelületi arányba csak a legalább 50 m² nagyságú, összefüggő zöldfelület számítható be.
- b.) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb 1/3-át boríthatják.
- c.) Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét az oldalkertben, minimum 5 m szélességben, egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok menti növénytávolság többszintes (fasor alatta cserjesávval) növényzetből létesítendő.
- d.) A beültetési kötelezettségű területeken:
 - A Gksz-2 és a Gksz-3 övezetekben a szabályozási terven Ü3 jellel jelölt területeken 3 szintű növényzetből álló (együttesen gyep- cserje- és lombkoronaszint) zöldfelület telepítendő. Háromszintűnek tekintendő a növénytelepítés, ha a fák tőtávolsága legalább 10m, és 1db/1m² cserje kerül elültetésre.⁵
 - A Gksz-2 és a Gksz-3 övezetekben a szabályozási terven Ü2 jellel jelölt területeken 2 szintű növényzetből álló (együttesen gyep- és cserjeszint) zöldfelület telepítendő.
 - Beültetési kötelezettségű területek teljes területét a növényzettel kell betelepíteni, beültetési kötelezettségű területeken burkolt felületek nem alakíthatók ki.⁶
- e.) Gazdasági területen az egyes telkek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó terveket az engedélyezési terv részeként készülő kertépítészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök készíthet. Az engedélyezési terv részeként készülő kertépítészeti terveknek (M 1:200) legalább kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmazniuk.⁷
- f.) A gazdasági területeken a létesítmények használatbavételi engedélyének kiadása évében az előírt növénytelepítést meg kell valósítani.
- g.) A parkolók telken belül is fásítva alakíthatók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő. A 12 férőhelynél nagyobb parkolók merőleges és ferde beállású parkolóhelyeinek úttal párhuzamos túlsó oldalán legalább 1,5 m széles zöld sáv létesítendő. A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyeprácskövel való borítása.
- h.) A gazdasági terület kialakításra kerülő belső feltáró útjai mentén egységes (azonos korú és azonos fajból álló) kétoldali fasor telepítendő.
- i.) A telkek zöldfelülettel borított felületei között a gyephézagos burkolt felületeknek csak 50%-a vehető figyelembe.
- j.) A növényfajok megválasztásakor a honos fajok alkalmazása javasolt.
- k.) A 070/18 és a 071/7 hrsz. telkeken (Vendel Park 2.) a hátsókertekben a telekhatárok mentén az erdő felé legalább 30 m széles sávot kell beültetési kötelezettségű területként biztosítani. Az árok mentén, a hátsókertben kötelező védőfásítás telepítendő.⁸

⁴ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 11. §. (4)

⁵ Módosította a 9/2008. (05.30.) Ör. sz. rendelet 2.§ (2)

⁶ Módosította a 9/2008. (05.30.) Ör. sz. rendelet 2.§ (2)

⁷ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 11. §. (6)

⁸ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 11. §. (7)

l) A 052/3 hrsz. telken (Tulipánpark) az erdő (059/2 hrsz.) felé legalább 30 m széles sávot kell beültetési kötelezettségű területként biztosítani. A beültetési kötelezettségű terület háromszintű növényzet telepítésével alakítandó ki. A beültetési kötelezettségű terület a telek zöldfelületi borítottságának számításakor figyelembe vehető. Ezen beültetési kötelezettségű területen kizárólag őshonos, a temőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők. Az erdő felőli telekhatár menti 20m széles területen a jelenlegi terep megtartandó, tereprendezés nem végezhető.⁹

A közlekedési területekre vonatkozó általános előírások:

25. §.

Közlekedési területek és létesítmények

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A közlekedési területre illetve a védőtávolságba eső területre vonatkozó építésügyi hatósági engedély kiadása, reklámtáblák elhelyezése, a területen belüli építési tevékenység folytatása csak az illetékes közlekedési hatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének előírásai szerint és hozzájárulásával, valamint a vonatkozó szabványoknak és előírásoknak megfelelően történhet.
- (3) A közlekedési területek közül a Szabályozási Terven a KÖÜ jellel megkülönböztetett terület az országos utak, a KÖK jellel megkülönböztetett terület a vasút területe.¹⁰
- (4) Az M1 autópálya, az M0 autótűt és az 1.sz. főút mellett tengelytől számított 100-100 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni. Az 1.sz. főút és a 2399/4 és 2399/3 hrsz.-ú út kereszteződésében körforgalom kialakítása szükséges.¹¹
A 2399/4 hrsz út tengelyétől az építési hely 50 méter.¹²
- (5) Az M0 tervezett autótűt elméleti tengelyétől 80-100 méter közötti területsávban Premier Outlets Center területén kizárólag kereskedelmi létesítmények raktár- és mellékhelyiség funkciói helyezhetők el. Út- és közműlétesítmény a főág tengelyétől 60 m-re, a felhajtó tengelyétől 30 m-re, reklámtáblák a főág tengelyétől 100 m-re, a felhajtó tengelyétől 50 m-re helyezhetők el.¹³
- (6) A településen áthaladó országos mellékutak mellett a beépítésre nem szánt területek menti szakaszain a tengelytől számított 50-50 méteres védőtávolság van érvényben.¹⁴
- (7)¹⁵
- (8) A Bp.-Hegyeshalom vasútvonal mellett a szélső vágánytól számított 100-100 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni. A vasúti védőtávolságon belül bármilyen létesítmény csak a MÁV hozzájárulásával helyezhető el. A védőtávolságon belül belüli építés esetén a zaj és rezgésterhelésből eredő károkért a MÁV-t semmilyen kötelezettség nem terheli.¹⁶
- (9) Az 1.sz. főút védőtávolságán belül (ha az övezeten belül nincs külön szabályozva) kerítés általában a tengelytől minimum 30, épület a tengelytől minimum 50 méterre elhelyezhető.¹⁷
- (10) Az országos mellékutak védőtávolságán belül (ha az övezeten belül nincs külön szabályozva) kerítés általában a tengelytől mért minimum 20m távolságban helyezhető el épület minimum 30 méterre helyezhető el.¹⁸
- (11) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:¹⁹²⁰
 - M1 autópálya, M0 autótűt: 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.

⁹ Módosította a 9/2008. (05.30.) Ör. sz. rendelet 2.§ (2)

¹⁰ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (1)

¹¹ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (2)

¹² Módosította a 4/2009. (06. 26.) Ör. sz. rendelet 6.§.

¹³ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (3)

¹⁴ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (4)

¹⁵ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (7)

¹⁶ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (5)

¹⁷ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (6)

¹⁸ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (8)

¹⁹ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (9)

²⁰ Módosította az 1/2010. (02. 19.) Ör. sz. rendelet 12. §.

2.1.3. Szomszédos területek Településrendezési tervei

A Törökbálint honlapján letölthető **Törökbálint Településszerkezeti terve** 2014 júliusában készült a Pestterv Kft által (a jóváhagyás dátumáról nincs információ). A tervlap feltünteti a Biatorbágyra is átmenő közlekedési tengelyeket (M0 és M1 autópálya és csomópontja) valamint a Tópark-irodapark belső úthálózatát is a korábbi tervek szerint, nyilvánvalóan mindezek tájékoztató jellegűek. A tervezési területre hatással van azonban a Törökbálint –Biatorbágy közigazgatási határ mellett húzódó vasút, mely kettős: egyrészt a meglévő Budapest-Hegyeshalom vasútvonal, másrészt a még nem pontos nyomvonalú tervezett Budapest-Bécs nagysebességű vasútvonal. Előbbinek a védőtávolsága a Biatorbágyi területre is átnyúlik, ez a hatályos terv és HÉSZ szerinti 100 m. a Törökbálinti TSZT tervlap 50 m-es védőtávolságot tüntet fel a saját területén. A tervezett vasútvonal melletti az „elővárosi vasút/metró megtervezendő nyomvonala” felirat szerepel. A meglévő vasút keleti oldalán egy tervezett kerékpáros útvonalat is ábrázol a tervlap.

Feltüntetésre került ezenkívül az M0 autópálya a tengelyétől 250 m-re lévő védőtávolság is. A szomszédos területfelhasználási egységek a nyugati oldalon vasúti terület, amellet általános mezőgazdasági terület, et, a délkeleti oldalon a tervezett Tóparki projektnek megfelelően kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület, intézmény terület, különleges beépítésre nem szánt terület (zöldfelületi és parki övezet), vízgazdálkodási terület (Törökbálinti –tó) és természetközeli terület (az M1 autópálya menti területsáv).

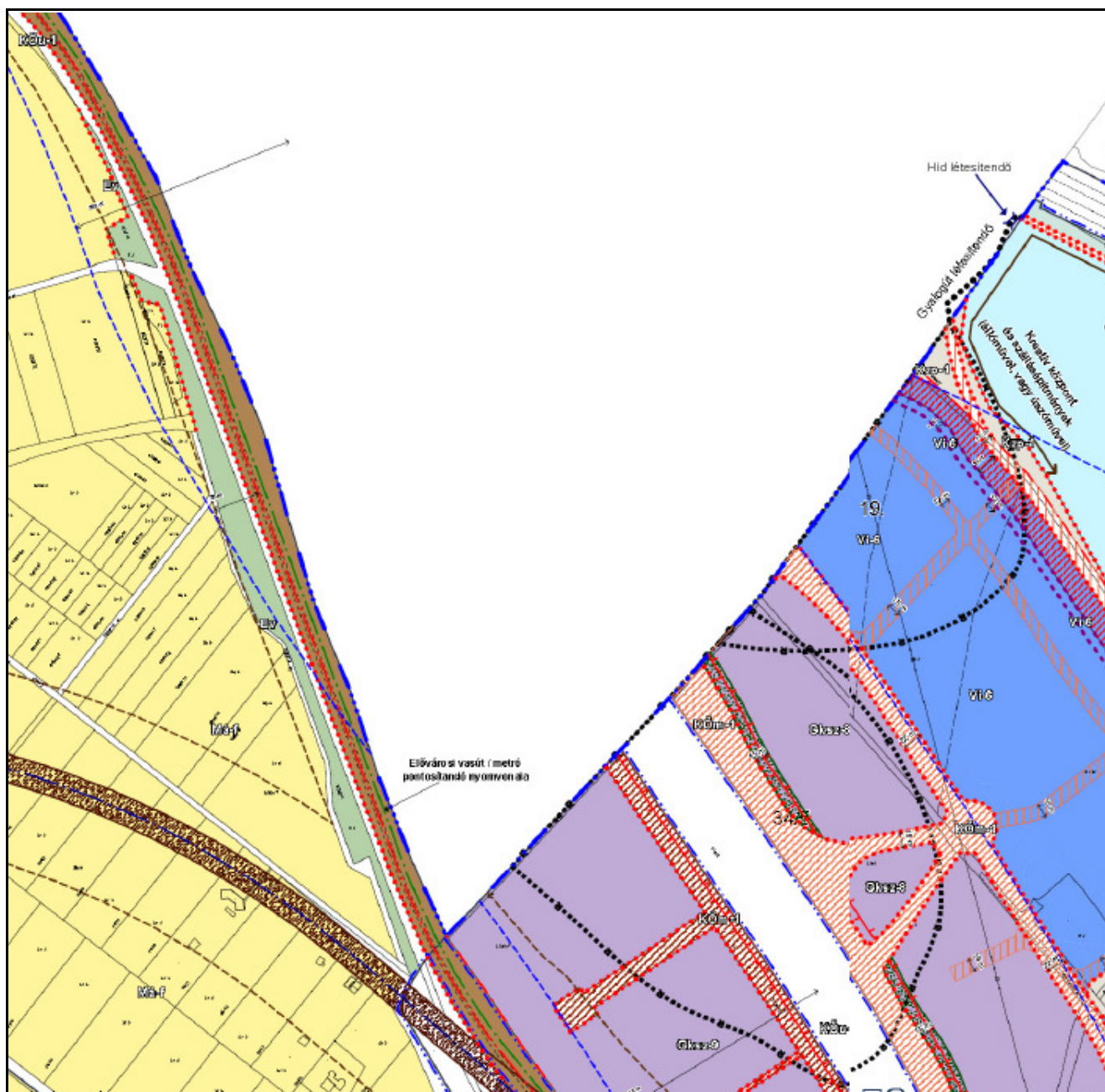
A tervlap feltüntet még két olyan régészeti területet, mely Biatorbágy területére is átnyúlik, azonban ebből csak az egyik egyezik Biatorbágy szerkezeti tervén ábrázolt régészeti területtel, a másik feltehetően új lelőhely.



Törökbálint Településszerkezeti terve 2014 július (véleményezési anyag)

A Helyi Építési Szabályzat (szintén 2014 júliusi dátummal szerepel a város honlapján) mellékletén, a **Szabályozási terv 2-es** tervlapján a Tópark projekt tervezett úthálózata több ponton csatlakozna a Biatorbágyi területre, egy gyalogút átvezetést már Biatorbágy területén tüntet fel a Hosszúréti patakon átvezető híddal egy útt. Az úthálózatot övezethatárral illetve egyedi jelöléssel jelöli a szabályozási terv, mint „javasolt közforgalom elől el nem zárt magánút területe”.

A védőtávolságok esetében az autópálya 100 m-es védőtávolságát csak a szerkezeti terv tünteti fel, a szabályozási tervlap nem.



Törökbálint Szabályozási terve 2014 július (véleményezési anyag)



A Törökbálinti Tó-park Bátorbágy felől

2.1.3. Területrendezési tervek

Miután jelen módosítás által csak a Szabályozási terv módosul, a Településszerkezeti terv és a magasabb szintű tervek összhangját nem szükséges vizsgálni.

2.2. FEJLESZTÉSI IGÉNYEK, BEÉPÍTÉSI, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

Az ÚTNET Kft. mint a tervezési területen található telkek legnagyobb részének tulajdonosa és a Tópark projekt jelenlegi fejlesztője kezdeményezte a Szabályozási terv módosítását annak érdekében, hogy a területet feltáró illetve a terület megközelítését szolgáló, az országos közúthálózat részeként megvalósítandó úthálózati elemek a Helyi Építési Szabályozásba illetve a Szabályozási tervbe megfelelő módon beillesztésre kerülhessenek.

A fejlesztő részéről felmerültek a területfelhasználással és az építési övezettel kapcsolatos más módosítási igények is, ezek azonban a jelen szabályozási terv készítésével párhuzamosan, Telepítési tanulmánytervvel alátámasztottan kerülnek megfogalmazásra. Jelen tervmódosításnál ezek nem képezik a feladat tárgyát.

Az utak beillesztése során jelen Egyszerűsített eljárás keretében a Településszerkezeti terv nem módosul.

2.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

Térségi kapcsolatok, megközelítés

A módosítással érintett térség Budapestről nyugatra az M1-es M0-ás autópályák kereszteződése mellett található, a megvalósítás alatt álló, illetve a tervezett csomóponti megközelítések révén a terület országos szinten is kiemelkedő közúti hálózati kapcsolatokkal rendelkezik.

A terület határában halad a Budapest-Hegyeshalom vasúti fővonal, a tervezett elővárosi vasúti fejlesztések a következő fejlesztési ciklusban tovább javítják a megközelíthetőséget.

A terület Biatorbágyon belül periférikusan helyezkedik el a Törökbálinti közigazgatási határ mellett, a központi belterülettől viszonylag távol, légvonalban is 4-4,5 km-re. Gyakorlatilag ez a terület illetve az M1 autópálya másik oldalán fekvő területekkel együtt Biatorbágy elkülönülő gazdasági területének tekinthető. A Településfejlesztési Konceptió Megalapozó vizsgálataiban a városrészi felosztás szerint a terület az ILK „Ipari, logisztikai, kereskedelmi negyed”-be tartozik, annak is a délkeleti határára esik.

A terület az ún. Tópark-projekt része a Törökbálinti tó környéki fejlesztési területekkel együtt. A közigazgatási határ kettévágja az egybefüggő területfejlesztést, ez nehézkessé teszi a terület szabályozását is.

Területhasználat

A gazdasági területek korábbi ill. részben jelenlegi tulajdonosai 2008 után az ismert gazdasági körülmények okán felhagytak a tervezett fejlesztésekkel. A jelenlegi területhasználat – a 7702/31 hrsz-ú telek kivételével – lényegében beépítetlen gazdasági területek, illetve a közlekedési csomópontok részére fenntartott területek.

A Tervezési terület egy kis része a Szerkezeti tervben erdő ill. Vízgazdálkodási terület (nagy részt szintén 7702/31 hrsz-ú telekre esően), a valóságban azonban beépítetlen területek, amelyek nem igazodnak a jelenlegi övezeti besoroláshoz, azonban ennek megváltoztatása csak a Településszerkezeti terv felülvizsgálata során lesz lehetséges. A területen – a mellékelt fotódokumentációban is bemutatva – az utak és kapcsolódó létesítmények kivitelezése, megvalósítása folyamatban van, az egész terület feltáró úthálózata és az autópályához tervezett kapcsolatok folyamatosan épülnek. A használatba vétel a 2016 év augusztus végére tervezett.

A 7702/31 hrsz-ú telken egy szerkezetkész állapotban lévő – elsősorban irodai funkcióra tervezett – épületegyüttes áll.

Jelen szabályozás csak a megközelíthetőségét biztosító fő közlekedési hálózati elemek szabályozásba történő beilleszthetőségét vizsgálja ill. tartalmazza, a fejlesztés, fejlesztetheység további elemeit a már említett komplex felülvizsgálat tartalmazhatja a tulajdonos, fejlesztő által készített, a Biatorbágyi Önkormányzat Képviselő-testülete elé döntésre előterjesztendő Telepítési Tanulmányterv alapján.



Légifelvétel a területen megépült szerkezetkész épületgyűjtésről (Google Earth 3D)

Tulajdonviszonyok

Az alábbi táblázatban részletezett tulajdoni viszonyok és az alapján készült rajzi melléklet (külön lapon) 2015 január-márciusi állapotú tulajdoni lapok alapján került feldolgozásra. Bemutatásra kerül a művelési ág szerinti vizsgálati lap is.

HRSZ	Művelési ág	Tulajdonos	telek-nagyság	Bejegyzések, egyéb jellemzők
047/2	Kivett országos közút (külterület)	Magyar Állam	6.3840	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ Vezetékjog: 107 m2 Elmű Hálózati Kft.
076/7	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam	1.1291	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ Vezetékjog: 73 m2 Elmű Hálózati Kft.
076/9	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam	4537	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ
076/11	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam	4451	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ
077/2	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam	407	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ
7702/19	Kivett beépítetlen terület (belterület)	IKK Iroda és Kutató Központ Ingatlanberuházó Kft. Törökbálint (2007)	2.3180	2006-ban: 7701/2, 7702, 7705, 7706/2, 7707/2, 7708/2, 7710/2, 7711, 7718 és 7719 hrsz-ek összevonva majd megosztva: 7702/1- 7702/31 hrsz-ig (E-43/06 sz. vázrajz) Jelzálogjog (2007): OTP Bank Nyrt.
7702/31	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	10.0097	2006-ban: 7701/2, 7702, 7705, 7706/2, 7707/2, 7708/2, 7710/2, 7711, 7718 és 7719 hrsz-ek összevonva majd megosztva: 7702/1- 7702/31 hrsz-ig (E-43/06 sz. vázrajz) A 7702/21- 7702/31 hrsz-ek összevonása a 7702/31 hrsz alatt (3-1019/2006 sz. vázrajz) Telekhatár rendezés (3-1503/2006 és E-72/2006 vázrajz) Vezetékjog: 699 m2 Elmű Hálózati Kft. (2010) Vezetékjog: 528 m2 Elmű Hálózati Kft. (2011)

HRSZ	Művelési ág	Tulajdonos	telek-nagyság	Bejegyzések, egyéb jellemzők
7702/32	Kivett beépítetlen terület (belterület)	NKIK Nemzetközi Kereskedelmi és Irodaközpont Ingatlanhasznosító Kft. Törökbálint (2007)	15.7070	2007-ben: Bejegyzés: 7702/20 2007-ben: A 7702/17 és 7702/32 hrsz. összevonása a 7702/32 alá (3-366/2007 sz. vázrajz)(2007) 2008-ban: A 7702/1, 7702/19 és 7702/32 hrsz-ek összevonva, majd megosztva 7702/19 és 7702/32 hrsz. ingatlanokra (3-19/2008 és E-3/2008 sz. vázrajz) Csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog: jogosult: Biatorbágy Külterület 047/2 hrsz (2005) Jelzálogjog: OTP Bank Nyrt. (2007) Vezetékjog: 911 m2 Elmű Hálózati Kft. (2009) Vezetékjog: 344 m2 Elmű Hálózati Kft. (2011)
7706/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	Magyar Állam	76	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ (2006) 2002-ben: Bejegyzés: 078/1 hrsz. belterületbe csatolása 2002-ben: megosztva (E-68/2001 sz. vázrajz) Vezetékjog: 10 m2 Elmű Hálózati Kft. (2009)
7707/1	Kivett saját használatú út (belterület)	Magyar Állam	128	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ 2002-ben: Bejegyzés: 080/4 hrsz. belterületbe csatolása 2002-ben: megosztva 7707/1 és 7707/2 hrsz-re (E-67/2001 sz. vázrajz) Vezetékjog: 9 m2 Elmű Hálózati Kft. (2009)
7708/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	Magyar Állam	3552	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ 2002-ben: Bejegyzés: 081/2 hrsz. belterületbe csatolása 2002-ben: megosztva 7708/1 és 7708/2 hrsz-re (E-66/2001 sz. vázrajz) Vezetékjog: 4 m2 Elmű Hálózati Kft. (2009)
7712/6	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	1.0000	2000-ben: Bejegyzés: 083 hrsz. belterületbe csatolása 2000-ben: megosztva 7712/1 - 9 hrsz-re Vízvezetési szolgalmi jog: 330 m2 Erd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. (2006)
7713	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	7056	1998-ban: Bejegyzés: 082 hrsz. belterületbe csatolása 2002-ben: művelési ág változás Vízvezetési szolgalmi jog: 245 m2 Erd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. (2006) Vezetékjog: 5 m2 Elmű Hálózati Kft. (2009)
7716/6	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	6952	2007-ben: Bejegyzés: 7716/2 hrsz. Vízvezetési szolgalmi jog: 657 m2 Erd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. (2007) Vezetékjog: 214 m2 Elmű Hálózati Kft. (2009)
7719	Kivett árok (belterület)	Biatorbágy Város Önkormányzata	2782	1998-ban: 077/1 hrsz. belterületbe csatolása 2006-ban: 7701/2, 7702, 7705, 7706/2, 7707/2, 7708/2, 7710/2, 7711, 7718 és 7719 hrsz-ek összevonva majd megosztva: 7702/1- 7702/3 1-ig (E-43/06. sz. vázrajz) Vezetékjog: 101 m2 Elmű Hálózati Kft. (2009) Vezetékjog: 9 m2 Elmű Hálózati Kft. (2011)
079/2	Kivett szántó (külterület)	Magyar Állam	17.6391	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ
079/7	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam	7636	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ

HRSZ	Művelési ág	Tulajdonos	telek-nagyság	Bejegyzések, egyéb jellemzők
080/3	Kivett autópálya (külterület)	Magyar Állam	4.8039	Vagyonkezelő: Közlekedési, Hírközlési és Vízügyi Minisztérium Autópálya Igazgatóság Használati jog (Földmérési jelek elhelyezése): Pest Megyei Földhivatal (1981) Vezetékjog: 187 m2 Elmű Hálózati Kft. (2009)
7701/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	Magyar Állam	1052	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ 1997-ben: Belterületbe csatolva. 2002-ben: megosztva 7701/1 és 7701/2 hrsz-re
7702/33	Kivett út (belterület)	NKIK Nemzetközi Kereskedelmi és Irodaközpont Ingatlanhasznosító Kft. Törökbálint (2007)	594	2007-ben: Bejegyzés: 7702/20 hrsz. Jelzálogjog: OTP Bank Nyrt. (2007)
7709	Kivett árok (belterület)	Magyar Állam	25	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ 1998-ban: 080/5 hrsz. belterületbe csatolása
7710/1	Kivett árok (belterület)	Magyar Állam	98	Vagyonkezelő: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ 2002-ben: 078/2 hrsz. belterületbe csatolása 2002-ben: megosztva 7710/1 és 7710/2 hrsz-re
7712/1	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	1.0000	2000-ben: 083 hrsz. belterületbe csatolása 2000-ben: megosztva 7712/1-9 hrsz-re
7712/2	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	1.0000	2000-ben: 083 hrsz. belterületbe csatolása 2000-ben: megosztva 7712/1-9 hrsz-re
7712/3	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	1.0000	2000-ben: 083 hrsz. belterületbe csatolása 2000-ben: megosztva 7712/1-9 hrsz-re
7712/4	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	1.0000	2000-ben: 083 hrsz. belterületbe csatolása 2000-ben: megosztva 7712/1-9 hrsz-re
7712/5	Kivett út (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	7402	2000-ben: 083 hrsz. belterületbe csatolása 2000-ben: megosztva 7712/1-9 hrsz-re Vízvezeték szdgalmi jog: 34 m2 Erd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. (2006) Vezetékjog: 22 m2 Elmű Hálózati Kft. (2011)
7712/7	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	1.0000	2000-ben: 083 hrsz. belterületbe csatolása 2000-ben: megosztva 7712/1-9 hrsz-re Vízvezeték szdgalmi jog: 23 m2 Erd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. (2006)
7712/8	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	9999	2000-ben: 083 hrsz. belterületbe csatolása 2000-ben: megosztva 7712/1-9 hrsz-re
7712/9	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	1.0000	2000-ben: 083 hrsz. belterületbe csatolása 2000-ben: megosztva 7712/1-9 hrsz-re Vezetékjog: 57 m2 Elmű Hálózati Kft. (2011)
7714	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	9102	1998-ban: 081/1 hrsz. belterületbe csatolása 2002-ben: művelési ág változás Vízvezeték szdgalmi jog: 645 m2 Erd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. (2006) Vezetékjog: 48 m2 Elmű Hálózati Kft. (2009)

HRSZ	Művelési ág	Tulajdonos	telek-nagyság	Bejegyzések, egyéb jellemzők
7715	Kivett árok (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	634	1998-ban: 0 85 hrsz. belterületbe csatolása
				Vízvezeték szdgalmi jog: 11 m2 Erd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. (2006) Vezetékjog: 87 m2 Elmű Hálózati Kft. (2009)
7716/7	Kivett út (belterület)	M1 Autópálya Csomópont Kft. Törökbálint (2012)	3020	2007-ben: Bejegyzés: 7716/2 hrsz.
				Vízvezeték szdgalmi jog: 657 m2 Erd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. (2006)
7716/8	Kivett beépítetlen terület (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	28	2007-ben: Bejegyzés: 7716/2 hrsz.
				Vízvezeték szdgalmi jog: 657 m2 Erd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. (2007)
7717	Kivett saját használatú út (belterület)	ÚTNET ÉPÍTŐ Kereskedelmi Kft. Budapest (2015)	2812	1998-ban: 0 80/1 hrsz. belterületbe csatolása
				Vízvezeték szdgalmi jog: 42 m2 Erd és Térsége Regionális Víziközmű Kft. (2006)

Ellentmondások

A részben már megvalósult épület és a hatályos szabályozási terv valamint a földhivatali nyilvántartás között ellentmondások vannak.

A 7702/31 hrsz-ú telken megépült szerkezetkész épület a földhivatali nyilvántartásban nem jelenik meg, a hatályos szabályozási tervnek ellentmondóan került elhelyezésre. Az épület ugyanis egy a törökbálinti közigazgatási határra merőleges szabályozási vonalon áll. Miután az építési hely a szabályozási vonaltól 10 m-re tervezett, így az épület az építési helyen is túl terjeszkedik. Az épület építési engedély alapján épült, de a szabályozási terv módosítása elmaradt.

Az épülethez tartozó tervezett felszíni parkoló vízgazdálkodási és erdőterület övezetében fekszik. A vízgazdálkodási terület, azaz a Hosszúréti patak medre mederkorrekció után az M1 autópálya mellé került, még a földhivatali térképen is csak a meder északkeleti határa egyezik meg a 7719 hrsz-ú árok telkének délnyugati határával. A szerkezeti és szabályozási terv azonban ezen a területen erdőterület Ev övezete szerepel és ettől csak 15-65 m-re található a vízgazdálkodási terület V övezetének határa. A pontos területfelhasználási lehatárolás tekintetében ezek a településrendezési eszközök felülvizsgálatokor rendezendők. Biatorbágy Településrendezési eszközeinek módosítása folyamatban van, a vonatkozó Képviselő-testületi döntések megszülettek.

Erdőterület gyakorlatilag nem található azon a helyen, ahol a szerkezeti és szabályozási terv jelöli, illetve a tervezett N-G ág mellett azonban igen. Az épülethez üttes melletti tervezett parkoló azonban az Ev és V övezet területén fekszik.

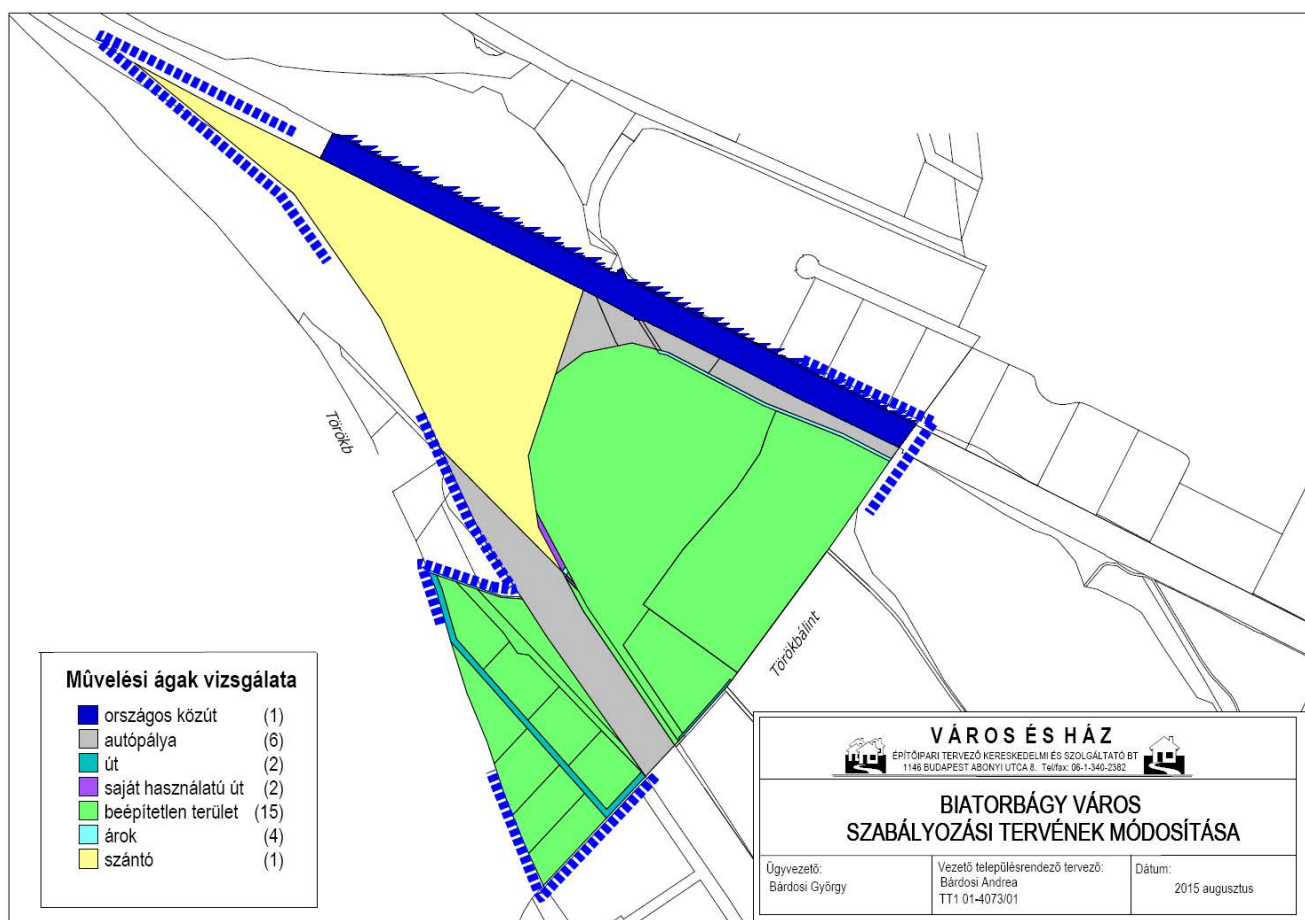
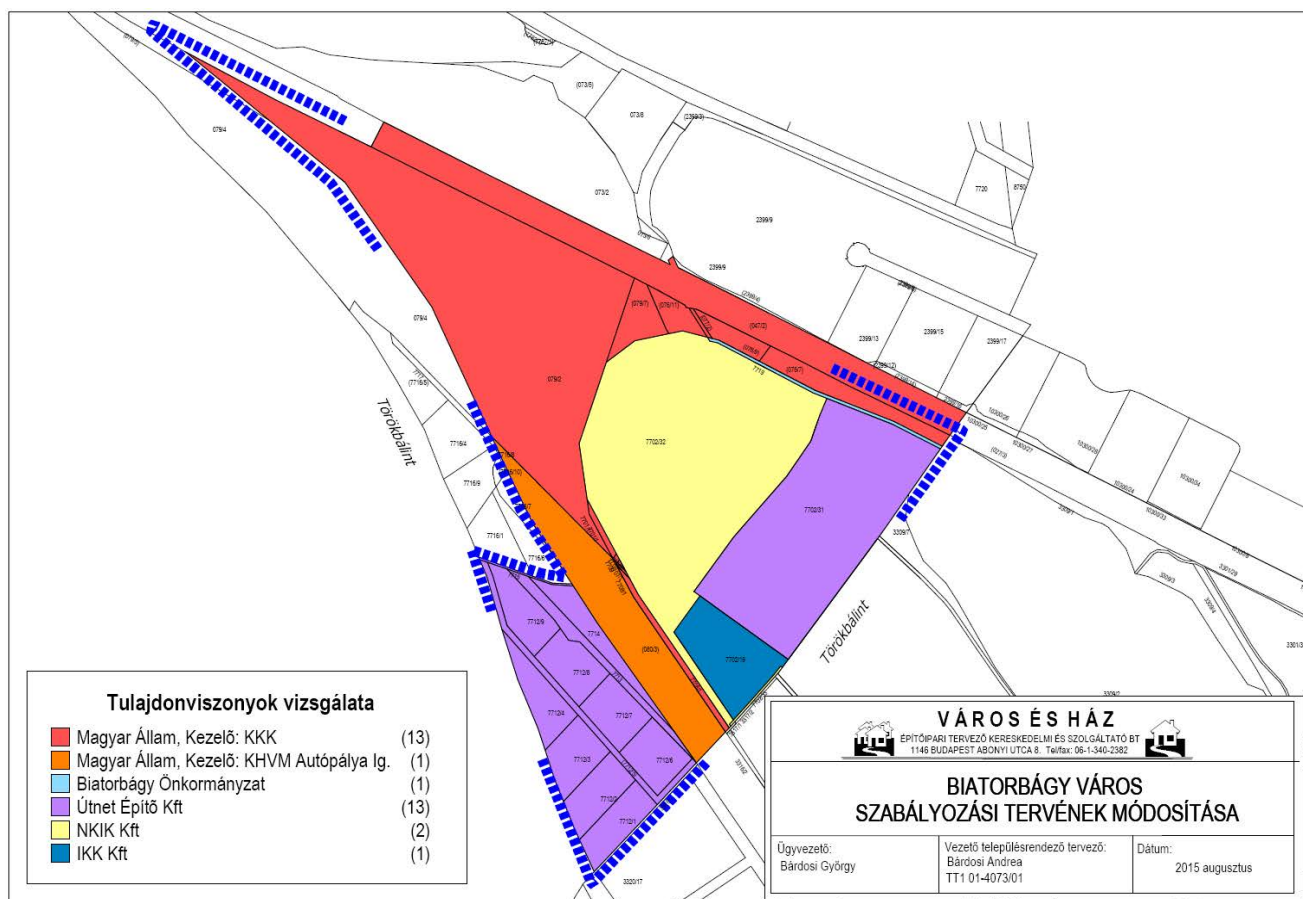
További ellentmondások a HÉSZ-ben, hogy a Gksz7 építési övezetre vonatkozó előírások között több olyan is szerepel, ami értelmezhetetlen.

Ilyenek pl. a 11.§ (8) bekezdés b) pontja: „A terület az M1 autópálya felől a 078 hrsz. telken vezetett szervízútról közelíthető meg.” A legfrissebb földhivatali térképen, de a rendelkezésre álló korábbi terveken sem található 078 hrsz-ú telek. A „szervízút” kifejezés sem érthető, hiszen a szabályozási terv nem tüntet fel ilyet, a korábbi elképzelések sem tartalmaznak szervízutat.

A c) pontban is van értelmezhetetlen kifejezés: „A területen belül, a csomóponti ág mentén, legalább 20 m-es zöldsáv telepítendő, esetleg két sávra bontva.” Nem derül ki az előírásból, hogy milyen csomóponti ágra gondol, és hol lehetne megbontani.

A d) pont előírása is indokolatlan: „Szervízút tengelye a csomóponti ágakat legfeljebb 60 m-re közelítheti meg.” Szervízút nem tervezett.

Az ingatlan nyilvántartás és a valós használat közötti ellentmondás, hogy az M1 és M0 autópálya csomópont szántó művelési ágban van.



III. JÖVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**Biatorbágy város Önkormányzatának Képviselő-testületének
../2015 (.....) önkormányzati rendelete
Biatorbágy Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
7/2002 (10.01.) Ör. sz. rendeletének módosításáról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 314/2012. Kr. 28.§ (1) és a 41.§-ban foglaltak szerint, a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével Biatorbágy Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 7/2002 (10.01.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban Rendelet) a következők szerint módosítja:

1.§ Jelen rendelet területi hatálya a jelen rendelet 1. melléklete szerinti szabályozási tervi részlet területi hatálya alá tartozó területre terjed ki, amely területekre jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Biatorbágy Város Szabályozási tervének 25, 26, 31 és 32 szelvényei hatályon kívül kerülnek.

2. § (1) A Rendelet 11. § (8) bekezdés helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(8) A Gksz-7 övezetben:

a.) A szabályozási terven feltüntetett közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítása esetén:

- a magánút céljára igénybe vett terület méretével az érintett építési telek területe a szabályozási tervnek megfelelően csökkenthető,
- a magánút telkének mérete az övezetben kialakítható minimális telekmérettől eltérhet.

b.) az M1 autópálya és M0 autótűt csomópontjának jelölt ágainak tengelyétől az építési határvonallal legalább 100 m-t el kell maradni.

c.) Az területen belül, a csomóponti ág mentén legalább 20 m-es zöldsáv telepítendő, esetleg két sávra bontva.

d.) Az övezet telkeinek beépítésekor 10-10 m-es elő- és oldalkertek minimális méreteit kell betartani.

e.) Az elő- és oldalkertekben legalább 3-3 m-es zöldsávot kell telepíteni.”

(2) A Rendelet 11. § (10) bekezdése kiegészül az alábbi ponttal:

„k) A szabályozási terven feltüntetett közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítása esetén:

- a magánút céljára igénybe vett terület méretével az érintett építési telek területe a szabályozási tervnek megfelelően csökkenthető,
- a magánút telkének mérete az övezetben kialakítható minimális telekmérettől eltérhet.

3.§ (1) E rendelet 2015-én lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Biatorbágy, 2015.

Tarjáni István
polgármester

dr. Kovács András
jegyző

JELMAGYARÁZAT

Kötelező szabályozási elemek

- szabályozási vonal
- építési övezet, övezet határa

Gks-7	SZ	30	30
	13,5	10000	
Övezet jele	beépítési mód	beépítési %	zöldfelületi fedettség
	építmény-magasság	telek-terület	

- építési hely határvonala
- közlekedési terület
- szabályozott terület határa

Javasolt szabályozási elemek

- javasolt telekhatár
- javasolt telekhatár-megszüntetés
- javasolt közforgalom elől el nem zárt magánút területe

Tájékoztató elemek

- védőtávolság
- régészeti lelőhely
- tengelyvonal
- alaptérképen nem szereplő, szerkezetkész épület
- közigazgatási határ
- híd
- regionális vízvezeték
- földkábel 22kV

M0 ág
közlekedési tervekben szereplő elnevezés

Jelen módosítás kizárólag a tervezett közlekedési létesítmények helybiztosításához szükséges szabályozási változásokra terjed ki.

Biatorbágy Város Szabályozási tervének 25, 26, 31, 32 szelvényének módosítása

A .../2015. (...) önkormányzati rendelet 1. melléklete



BIATORBÁGY VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

M= 1:4000

Ügyvezető: Bárdosi György	Vezető településrendező tervező: Bárdosi Andrea TT/1 01-4073	Munkatárs: Balha Gabriella	2015. november
------------------------------	---	-------------------------------	----------------

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSAVAL

IV. ALATÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

4.1.1. Településszerkezeti összefüggések

A meglévő és tervezett hálózati településszerkezeti elemek nyomvonal módosítása jelen tervmódosítás keretében nem szükséges. A Településrendezési eszközök párhuzamosan folyó felülvizsgálatának keretében azonban a Településszerkezeti terven is átvételre kerülhetnek az M0–M1 autópálya csomópontokhoz kapcsolódó közlekedési létesítmények illetve a településszerkezeti terven megjelenő belső úthálózat is módosítható.

4.1.2. A szabályozás módosításának indoklása

A jelen módosítás a Településszerkezeti terv módosításával nem jár. A terület jelentős részben már **beépítésre szánt terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület**. Az M1 autópálya mentén **erdőterületi** sávot és **vízgazdálkodási területet** jelölt ki a Településszerkezeti terv, melyet kis részben érint a megvalósulás alatt álló közlekedési hálózat, azonban a módosítás során a Településszerkezeti terv területfelhasználása nem változik.

A gazdasági terület a hatályos szabályozási terven **Gksz-7, ill. Gksz 9 jelű építési övezetbe** tartozik.

Gksz 7 építési övezet a város más területein nem található, Gksz 9 építési övezet azonban az M1-M0 csomóponttól északnyugatra is található az M1 autópálya és az 1-es út között. A hatályos szabályozási terv a terület megközelítését a két autópálya felől nem tartalmazza, ellenben belső feltárási utakat szabályoz ki 16 illetve 22 m szélességgel.

A 7702/31 hrsz-ú telken a szabályozási tervtől kissé eltérően valósult meg a Tópark-irodapark megépült szerkezetkész épületegyüttese azaz a szabályozási terven ábrázolt szabályozási vonalak és építési helyek a beépítés tervezésénél nem kerültek maximálisan figyelembe vételre. Az épület így a közigazgatási határra merőleges, Törökbálintra vezető tervezett feltárási útra is rátelepült, illetve a szabályozási terv módosítása az épület építési engedélyének kiadása előtt elmaradt. Szintén elmaradt a Településszerkezeti és szabályozási terven jelölt erdőterület (Ev övezet) és vízgazdálkodási terület (V övezet) leválasztása a telekből, így a tervezett parkoló ezeken a területfelhasználási egységekre illetve övezetek területén kerül el. Miután jelen terv keretében a Településszerkezeti terv nem módosul, ezért ezt csak a párhuzamosan folyó Településrendezési eszközök felülvizsgálata során lehet figyelembe venni.

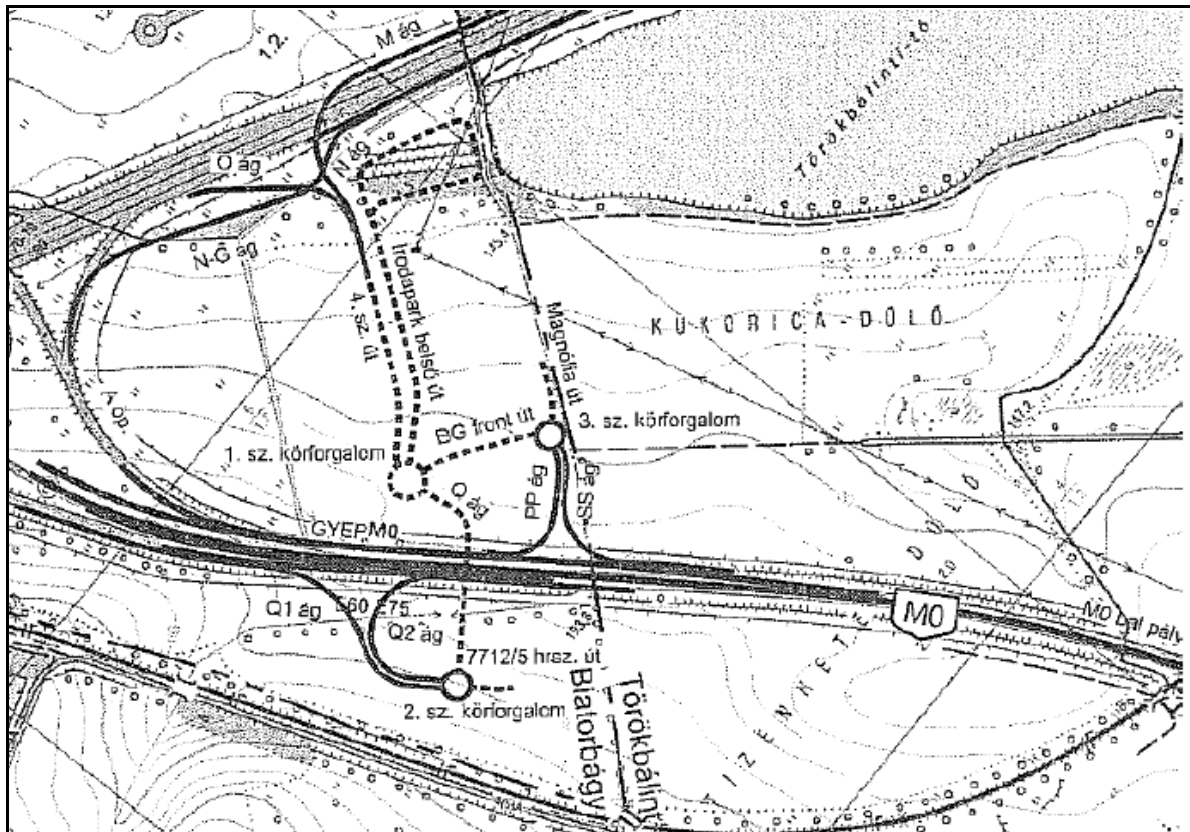
Jelen terv feladata a tervezett, megvalósulás alatt álló közlekedési létesítmények helybiztosítása és az azzal kapcsolatos szabályozók módosítása. Nem tartalmazhat jelen terv a Településrendezési szerződés szerint a „a vonatkozó építési övezeteket érintő az építési tevékenységet, módot, intenzitást, vagy rendeltetést (építési övezeti előírást, vagy paramétert) megváltoztató módosító elemet”.

A tervezett közlekedési létesítmények helybiztosításának szabályozási tervbe történő átvételéhez rendelkezésünkre állnak az Irodapark, M0-M1 csomópont építés engedélyezési és kiviteli tervei, illetve az Irodapark megközelítését szolgáló úthálózat engedélyezési és kiviteli tervei (Tervező: TP-Terv Mérnöki Iroda Kft). Szintén rendelkezésre áll az M0 autópálya meglévő 0+115 – 2+840 km szelvények közötti szakasza autópálya bővítésének, valamint az új M0-M1 csomópont rendszerhez új közúti kapcsolatok kialakításának és kapcsolódó közlekedési építményeinek építési engedélyétől való 5. eltérési engedélye, mely 2015 június 9-én került kiadásra a Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal részéről (UVH/UH/263/49/2015. ikt. sz.)

Az eredeti útépítési engedély 2005-ben került kiadásra, de egyes elemeinek koncepciója azóta változott, 2009 óta kerültek kiadásra az 1-4 számú eltérési engedélyek.

Az 5. sz. eltérési engedély az M0-M1 csomópont rendszerhez új közúti kapcsolatok kialakításának és kapcsolódó közlekedési építményeinek építési engedélyétől való eltérési engedélyezési eljárására vonatkozik az alábbiak vonatkozásában: N-G ág, O ág, M ág, Q1 ág, Q2 ág, SS ág, PP ág, Q ági híd.

Ezek elhelyezkedését a következő átnézeti ábra mutatja be:



Atnézet térkép

Az eltérési engedély jogosultja, az építető és a Q ági hid kivételével a fenti közlekedési építmények kezelője: az ÚTNET Építő Kft. A Q ági hid kezelője a Magyar KözútNzrt.

A jelen 5. sz. eltérési engedélyben foglalt útépitési, vízépitési, forgalomtechnikai, híd- és támfalépítési, közművesítési, környezetvédelmi, növénytelepítési és egyéb előírások és feltételek az eredeti engedély feltételeit egészítik ki, melyeket nem részletezünk, hiszen ezeket a kivételi tervezés illetve kivitelezés során kell betartani, a szabályozási tervre illetve a Helyi Építési szabályzatra kihatásuk nincsen.

Az NKH feltételein kívül szakhatósági észrevételeket tettek az alábbi szervek:

- a Közlekedésfejlesztési és Koordinációs Központ (M1/141-8/2015 sz. kelt 2015 április 14.-én)
- a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (FKI-KHO, 4082-2/2015. kelt 2015 április 20.-án)
- Pest-megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedés-rendészeti Osztály (13000-3534-2/2015 kelt 2015 április 2.-án)
- Magyar Közút Nrt. (KOZ-5875/1/2015. sz. kelt 2015 május 12.-én)
- ELMŰ Hálózati Kft (213134/1 sz. kelt 2015 március 16.-án)
- TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft Területi üzemeltetési egység Gödöllő (2015 – 418 sz. kelt 2015 március 25.-én)
- Fővárosi Vízművek Zrt Mérnökszolgálati Osztály (FV/5910/2015/765-4 sz. kelt 2015. április 29.-én)
- Pest megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (PE/KTF/15382-4/2015) kelt 2015 április 13.-én)
- Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ (M1/141-8/2015 sz. kelt 2015 április 14.-én)
- Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság Országos Tűzoltósági Főfelügyelőség (35000/3457-1/2015. ált. sz. kelt 2015 április 16.-án)
- Pest megyei Kormányhivatal Budakeszi Járási Hivatal Budakörnyéki Járási Földhivatal (10-191-3/2015. sz. kelt 2015 április 9.-én)
- **Bátorbágy Város Önkormányzat jegyzője – a településrendezési követelmények vonatkozásában: „... a helyi építési szabályzatot a tervezett közlekedési létesítményeket tartalmazóan a teljes területre módosítani szükséges legkésőbb az utak forgalomba helyezéséig. „ (E-161-2/2015. sz. kelt 2015 április 8-án)**

Feltétel nélkül hozzájárulásukat adták a tervhez az egyéb előírások tekintetében az alábbi szervek:

- Pest megyei Kormányhivatal, Erdészeti Igazgatóság (XIV-G-033/5743-2/2015. sz. 2015. élt 2015 március 30-án)
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal (HHZ/1895-1/2015. sz. élt 2015 március 27-én)
- Törökbálint Város jegyzője (VI/576-4/2015. sz. élt 2015 május 18-án és VI/629-3/2015 sz. élt 2015 április 17-én)
- Biatorbágy Város Önkormányzat jegyzője E 161-2/2015. sz. élt 2015 április 8-án)
- Budaörs Város jegyzője (X/1492-2/2015. sz. élt 2015 május 19.-én)

Hatáskör hiányában a szakhatósági eljárást megszüntette:

- Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság (BBK/663-3/2015. Élt 2015 március 31.-én)
- Pest megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény és Talajvédelmi Osztály (PEF/TO/383-5/2015 élt 2015 május 5.-én)

A fenti terveknek és a kiadott építési engedélynek megfelelően a szabályozási terv az alábbiak szerint módosul:

- Törlésre kerül a szabályozási terven jelölt 16 illetve 22 m-es szabályozási szélességű belső úthálózat és a hozzá tartozó építési határvonalak egy része.

A terület az engedélyezési tervek szerint az M1 autópálya a felől - a szabályozási terven is tájékoztató feliratként jelölt – „M” és „O” ág felől közelíthető meg. Az „M” és „O” ág folytatása a három sávú 4. sz. út, ami az 1. sz. körforgalomba érkezik. A körforgalomból az Irodapark belső úton át érhető el az épületek mélygarázsai és a „Konferencia parkoló”. Az Irodapark délnyugati oldalán található „BG front út” az 1.sz. körforgalmat és a 3. sz. körforgalmat köti össze. A 3. sz. körforgalomba csatlakozik be az M0 autótút felől a „PP” és az „SS” ág, valamint az Irodapark észak-keleti oldalán húzódó Magnólia út. Az 1. sz. és 2. sz. körforgalom között a „Q” ág biztosítja a kapcsolatot. A 2. sz. körforgalomba csatlakozik be az M0 autótút felől a „Q1” és „Q2” ág, valamint a 7712/5 hrsz. út. A 4 sz. út az „M” és „O” ág folytatása, a terület „gyűjtőútja.” Elhalad a gyalogos aluljáró felett, majd az 1. sz. körforgalomban folytatódik.

A tervezett utak a közforgalom számára megnyitott magánutak, így a szabályozási terven nem szabályozási vonallal, hanem javasolt telekhatárral kerülnek feltüntetésre. A terven megjelenik a tervezett magánút felülettel is, de a javasolt telekhatár sok esetben a magánút szükséges területe mellett (mely az útervekből lett átvéve) néhány m-el halad, sokkal egyenesebb, kevesebb töréspontot tartalmaz. (Általános szabály, hogy kerülni kell az indokolatlan töréspontok beiktatását a földrészletek határvonalába.) A javasolt telekhatár így is nehezen kótázható, mivel egyértelmű, hogy a tervezett magánutakhoz kapcsolódnak. A Gksz 7 építési övezet esetében a 4. sz. út, az 1-es és 3-as körforgalom, a BG front út valamint a PP és SS ágak kerülnek akár egy, akár több javasolt telekként kialakításra. Ehhez a Gksz 7 építési övezetre vonatkozó előírásokban javasoljuk előírni, hogy a magánút kialakításához az előírt minimális telekmérettől el lehet térni. A telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet ugyan tartalmazza már ezt a szabályt (3.§ (3) „Magánút céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.”) azonban a kapcsolódó kialakuló telkek miatt javasoljuk az előírások között az egyértelműség kedvéért szerepeltetni.

Az egyértelműség kedvéért – legalább a véleményezési terv dokumentációban – tájékoztató elemként feltüntetjük az egyes utak és csomópontok útervek szerinti elvezetését és számát, valamint a tengelyvonalakat.

- A Gksz9 építési övezetben a Q1 és Q2 ágak valamint a 2. sz. körforgalom kerül külön javasolt telekként jelölésre, azonban itt a közrezárt területet is javasoljuk még építési telekként megtartani, melyen az autópálya kezelőjének hozzájárulásával lehet épületet elhelyezni. A felülvizsgálat már jelölheti akár közlekedési területként, vagy esetleg erdőterületként is, mert valójában beépíthetősége vagy inkább használhatósága erősen kérdéses.
- Megtartásra kerül a 2. sz. körforgalomból kiinduló meglévő 7712/5 hrsz-ú út, jelenlegi szélességével (kb. 11,4 m), de emellett a Gksz 9 építési övezetben a terület feltárására új utat szükséges kijelölni. Célszerűen a törökbálinti közigazgatási határ mellé javasolt magánútként szabályozni az új utat, javasolt telekhatárral és 14 m szélességgel.
- A védőtávolságok tekintetében a szabályozási terv a hatályos szabályozási tervvel megegyezően feltünteti az autópályák 100-100 m-es védőtávolságát, valamint a Törökbálint közigazgatási területén lévő (a Törökbálint honlapján lévő szabályozási tervről átvett) meglévő vasútvonal 100 m-es védőtávolságát. Ugyanakkor megjegyezzük, hogy a törökbálinti szabályozási terv 50 m-es védőtávolságot ábrázol, Biatorbágy Helyi Építési Szabályzata azonban 100 m-es védőtávolságot ír elő. A vasúti védőtávolságon belül bármilyen létesítmény csak a MÁV hozzájárulásával helyezhető el.

- Az építési hely határvonalainak tekintetében a módosítás a következő elveket tartalmazza:
 - a) a hatályos szabályozási terv az M0 és M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-es védőtávolságvonalára teszi az építési határvonalát, ez a Gksz 7 és a Gksz 9 építési övezetben sem változik.
 - b) A közforgalom számára megnyitott magánutak esetében jogszabály szerint nem szükséges védőtávolságot tartani. Még akkor sem, ha az történetesen az M0 autópálya egyik lehajtója. Ebben az esetben is elegendő a 10 m-es távolság a telekhatártól. A véleményezés során az illetékes államigazgatási szervek és egyéb véleményezők ettől eltérő távolságot is javasolhatnak, de jogszabály hiányában az önkormányzat dönt.
 - c) A többi magánút esetében általában 10 m-es előkert-oldalkert, hátsókert méretet javasol a szabályozás, kivéve a meglévő épületegyüttes esetében, itt az épületegyüttes kontúrját illetve attól néhány m-re javasoltjuk az építési határvonalat meghatározni.
- A beépítés mértéke a Gksz 7 és a Gksz9 építési övezetben egyaránt 30 %. Ezen jelen terv nem változtathat.

4.3. TÁJRENDEZÉS

A módosítás során csak a szabályozási terv módosul kizárólag a már engedélyezett közlekedési létesítmények beillesztése érdekében, a módosítás területfelhasználás változással nem jár, az építési övezetek beépítési paraméterei nem változnak. A módosítás **védett és védelemre érdemes természeti területeket nem érint.**

Az „M0 autótú meglevő 0+115 – 2+840 km szelvények közötti szakasza autópálya bővítésének, valamint az új M0-M1 csomópont rendszerhez új közúti kapcsolatok kialakításának és kapcsolódó közlekedési építményeinek építési engedélyétől való 5. eltérési engedélyéhez”, (Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal (UVH/UH/263/49/2015. kt. sz. kelt 2015 június 9-én.) a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és természetvédelmi Főosztálya a PE/KTF/15382-4/2015 sz., 2015 április 13-án kiadott véleménye a következőket tartalmazza:

A beruházással érintett terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében alapján ex lege védett természeti területet, illetve természeti értéket nem érint. Továbbá a terület nem képezi részét az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének, illetve a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezete sem érinti. Nem képezi részét az Országos Területrendezési Törvényről szóló 2003. évi XXVI. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetének sem.

Ugyanebben az engedélyben Biatorbágy jegyzője a következőket nyilatkozza:

„... Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testületének „A természeti értékek helyi védelméről” szóló 5/2006. (05. 25.) Ör. sz. rendeletében meghatározott helyi védett természeti értéket a tárgyi beruházás nem érint.

Miután jelen tervmódosítás az építési övezetekkel, paraméterekkel nem foglalkozik, azokat nem módosítja valamint a hatályos HÉSZ 11.§ (13) bekezdése a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben meghatározza az zöldfelületek kialakításának feltételeit, ezért a tájrendezési, zöldfelületi szempontból a HÉSZ kiegészítése nem szükséges.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a jelen módosítások természetvédelmi, tájvédelmi, ökológiai érdekeket nem sértenek, a vonatkozó jogszabályokkal nem ellentétesek.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVII. Törvény 7.§ 3/b pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. „

Mivel a módosítás során beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a BA érték számítását nem kell elvégezni.

A fentiek miatt külön részletes Tájrendezési javaslat kidolgozása nem szükséges.

4.4. KÖRNYEZETALAKÍTÁS

A jelen módosítás a hatályos településszerkezeti terv területfelhasználást nem változtatja meg, új beépítésre szánt terület nem keletkezik. A módosítás során csak a szabályozási terv módosul kizárólag a már engedélyezett közlekedési létesítmények beillesztése érdekében. A módosítással érintett terület beépítésre szánt területe már kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként szabályozott. **A módosítás feladata csupán a már engedélyezett és kivitelezés alatt álló közlekedési létesítmények átvezetése a szabályozási tervbe.** A területen a hatályos szabályozási terven kiszabályozott utak helyett magánútként, javasolt telekhatárral kerülnek ábrázolásra a terület megközelítését és feltárását biztosító utak.

A fenti utak megépítését lehetővé tevő engedélyhez (ld. 4.3. fejezet) a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és természetvédelmi Főosztálya a PE/KTF/15382-4/2015 sz., 2015. április 13-án kiadott véleményében feltételekkel szakhatósági hozzájárulását a feltételeinek betartása mellett kiadta.

II.6.1. A Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (jogelődje a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség) PE/KTF/15382-4/2015. számú, 2015. április 13-án kelt szakhatósági állásfoglalásában foglaltakat be kell tartani:

- „1. Az építési tevékenység során keletkező, a helyszínen nem beépíthető, illetve nem felhasználható építési-bontási anyagokat a továbbiakban hulladékként kell kezelni, és a hulladék jegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet alapján azonosító kód szerint be kell sorolni és az adott hulladékfajta kezelésére jogosult hulladékkezelő szervezetnek adhatók át.
2. A forgalomba helyezési engedély kérelemmel együtt be kell nyújtani a felelős műszaki vezető nyilatkozatát arról, hogy az építőipari kivitelezési tevékenységet a jogerős építési engedélynek és a jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentációnak stb. megfelelően végezték, illetve, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendeletben [a továbbiakban: 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet] előírt mértéket.
3. A felelős műszaki vezető nyilatkozatának ki kell térnie arra is, hogy az építési-bontási hulladékokat az előírások szerint kezelték, és legkésőbb az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor a munkaterületről – engedéllyel rendelkező szervezet által engedéllyel rendelkező kezelőnek – hasznosításra, illetve ártalmatlanításra elszállították.
4. A kivitelezés során kialakított ideiglenesen nyitott gödrökbe és árkokba bekerült, csapdázódott védett állatokat (kisemlősök, kétélűek, hüllők stb.) naponta és betemetés előtt ki kell menteni és megfelelő helyen szabadon kell engedni.
5. Az építés során az elérhető legjobb technikán alapuló műszaki intézkedések végrehajtásával kell a levegőterhelési megelőzni, illetőleg a legkisebb mértékűre csökkenteni.
6. A diffúz levegőszennyezés elkerülése érdekében gondoskodni kell az építési terület megfelelő karbantartásáról, és tisztításáról.
7. Építési anyagok szállítása, szabadtéri tárolása esetén takarással, csomagolással kell gondoskodni arról, hogy az anyag levegőszennyezést ne okozzon.
8. A forgalomba helyezési engedély kérelemhez csatolni kell a műszaki átadás-átvételi eljáráson felvett jegyzőkönyvet, vagy annak másolatát.
9. A kivitelezési munkák befejezése után a területet rendezetten kell hátrahagyni.”

A hatályos HÉSZ 11.§ (14) bekezdése részletesen felsorolja a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetiben az építményelhelyezés környezetvédelmi feltételeit. Az előírások a párhuzamosan folyó Településrendezési eszközök felülvizsgálata keretében automatikusan aktualizálásra kerülnek.

A termőföld védelme szempontjából fontos, hogy a módosítással érintett terület már beépítésre szánt terület. Az már szabályozott építési övezetek területe már művelésből kivett beépítetlen területek így a termőföld, mint természeti erőforrás, mennyiségi és minőségi védelmére a módosítás hatással nem lesz. (Megjegyezzük, hogy az M0-M1 autópálya csomópontjának 079/2 hrsz-ú 17, 6 ha-os területe ma is szántó művelési ágú terület).

4.5. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

Közlekedésvizsgálat

A közlekedési vizsgálat és fejlesztési javaslat az „a településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei – tartalmi követelmények” megnevezésű, e-ut 02.01.41 sz. Ütügyi műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az e-ut 03.01.11 közutak tervezése útügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

A település tágabb térsége közlekedési kapcsolatainak vizsgálata

Biatorbágy Budapesttől nyugatra, a Biai-tó partján fekszik. A településen halad át az M1 autópálya, az 1 sz. főút, a 8101 j., a 8104 j. és a 81106 j. mellékút, továbbá érinti az M0 autót és a 8106 j. mellékút. A vizsgált terület a Biatorbágy és Törökbálint határán, a Törökbálinti-tó mellett elterülő Tópark.

A keleti és nyugati irányú gyorsforgalmi kapcsolatot az 1 sz. elsőrendű főutat tehermentesítő M1 autópálya biztosítja. Az M1 autópálya nemzetközi út, száma E60, E75 Budapest és az osztrák határátkelő, Hegyeshalom között halad Budapestről, Tatabányán és Győrön át az északi országrészben. Biatorbágyról az autópálya az 1. sz. főútról érhető el.

További gyorsforgalmi kapcsolatot biztosít a Budapestet körbevevő M0 autót déli szektor. Az M0 autót nemzetközi út, száma E60, Budapesttől északra, a 11 sz. főúttól halad az M1 autópályaig a főváros mellett. Biatorbágyról az autót az 1. sz. főútról érhető el.

A település jelentős útja az 1 sz. főút mely északról kerüli meg a települést. A főút Budapestről indulva halad Hegyeshalom országhatárig Tatabánya, Komárom, Győr, Mosonmagyaróvár nagyvárosokat érintve.

A településről és a Tóparkról is elmondható, hogy jól kiépített útkapcsolatokkal rendelkezik a környező térség felé minden irányban.

Biatorbágy területén halad át a MÁV 1. sz. Budapest – Hegyeshalom – Rajka vasúti fővonal. A településnek saját vasúti vasútállomása van a vonalon, mely az 1 sz. főút mellett található Biatorbágy északi részén.

A településtől kelet-északkeletre található a Farkashegyi repülőtér, keletre az M7 autópálya mellett pedig a Budaörsi repülőtér.

A tervezési terület az M1 autópálya és az M0 autót által közrezárt, a Törökbálinti-tó-tól nyugatra eső terület. A tervek szerint az M0 autótúthoz és az M1 autópálya-hoz építendő le- illetve felhajtók biztosítják majd a közötti kapcsolatot.

A település belső közlekedési hálózatának és létesítményei

A település belterületi úthálózatának gerincét a 8101 j. mellékút, valamint a rá merőleges 81106 j. mellékút valamint a gyűjtőutak adják.

A gyűjtőutakhoz kapcsolódnak a település mellékutcai, ill. található néhány ezekkel párhuzamos utca is. Az országos közutakon kívül a gyűjtőutak és a lakóutcák jellemzően szűkek, szabályozási szélességük kicsi.

Csomópontok kialakítása

A település belterületén a csomópontok szintbeni kiépítésűek. Az M1 autópálya csomópontja különbszintű kiépítésű.

A csomópontok a forgalmat megfelelően bonyolítják.

A csatlakozó utak a főút felé lámpás kereszteződéssel illetve körforgalmú csomóponttal, a gyűjtőutak és lakóutcák csomópontjai a gyűjtőutak felé elsőbbségadással szabályozottak.

A lakóutak egymással egyenrangú kereszteződéseket alkotnak, az elsőbbségadás jobbkéz-szabály alapján szabályozott, a főút felé elsőbbségadás kötelező.

Az utcák kis forgalmúak, a csomópontok megfelelő kapacitástartalékkal rendelkeznek. Beavatkozást csak a geometriailag nem megfelelő, szűk csomópontok indokolhatnak.

A tervezési területen jelenleg nincs kiépült úthálózat.

A település forgalmi vizsgálata

A forgalmi vizsgálatot az országos forgalomszámlálási adatokból az e-UT 03.01.11 és e-UT 02.01.31 műszaki előírás szerint számított várható forgalmak segítségével végeztük el. A forgalmi vizsgálat alapja a 2013. évi országos forgalomszámlálási adatok. A települést érintő, illetve a fontosabb térségi utak forgalmát a „Biatorbágy térségének forgalmi vizsgálata” című táblázat mutatja.

Biatorbágy esetében a település helyi cél forgalma mellett jelentős átmenő forgalom jelentkezik.

A szomszédos települések többsége közvetlenül elérhető. A település közigazgatási határán belül ér véget az M0 autópályát és M5 autópályát közötti szakasza. Az M0 autópályát éves és heti forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege 'B' tranzit és regionális kapcsolatok üdülő vagy turista jelleg nélkül (M1, M3, M5, M6, M7 autópályák főárbosba bevezető szakaszai, M0 autópályát déli szektor, M31, M60 autópályák, főutak nagyobb városokhoz közeli és átkelési szakaszai (Debrecen, Nyíregyháza, Kecskemét, Szombathely), 405 és 510 sz. főutak, alföldi főutak szakaszai (45, 46, 47, 471, 474 sz. főutak)) a júliusi, illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,1, a nyári vasárnapi és nyári hétköznapi forgalom hányadosa 0,7-0,8 közötti. A napi forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege „1”, az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapokon jelentős, nagyobb mint 25%.

A területen halad az M1 autópályát. Az M0 autópályáig tartó szakaszának éves és heti forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege 'B' tranzit és regionális kapcsolatok üdülő vagy turista jelleg nélkül (M1, M3, M5, M6, M7 autópályák főárbosba bevezető szakaszai, M0 autópályát déli szektor, M31, M60 autópályák, főutak nagyobb városokhoz közeli és átkelési szakaszai (Debrecen, Nyíregyháza, Kecskemét, Szombathely), 405 és 510 sz. főutak, alföldi főutak szakaszai (45, 46, 47, 471, 474 sz. főutak)) a júliusi, illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,1, a nyári vasárnapi és nyári hétköznapi forgalom hányadosa 0,7-0,8 közötti. A napi forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege „2”, az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapokon átlagos, 18-25% közötti.

Az M1 autópályát M0 utáni szakaszának éves és heti forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege 'E' tranzit jelleg, határozott nyári üdülő vagy turista jelleggel (M1, M3, M5, M43 autópályák szakaszai, M15, M70 autópályák, 11, 33, 55, 84 sz. főutak szakaszai, határhoz vezető utak, határközeli szakaszai (2, 3, 5, 37, 42, 43, 44 és 53 sz. főutak)), a júliusi, illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest 1,2-1,4 közötti. A napi forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege „1”, az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapokon jelentős, nagyobb mint 25%.

A területet érintő térségi utak forgalmát a „Biatorbágy (Tópark) térségének forgalmi vizsgálata” című táblázat mutatja. A térségben rendkívül magasnak számító forgalma van az M0 autópályának (40658 E/nap), illetve az M1 autópályának (43626 E/nap és 62225 E/nap) van. A teherforgalom aránya is jelentős az említett közutakon, 21-26%.

Biatorbágy forgalmi vizsgálata

2015																		
Út száma	Fekvés	Szelvények		ÁNF	ÁNF	Személy- gépkocsi	Kisteher- gépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor- kerék- pár	Kerék- pár	Lassú járművek	Teher- gépkocsi forgalom aránya
								egyed.	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót- kocsi	nyerges	speci- ális				
[E/nap]	[J/nap]	[E/nap]	[J/nap]	[E/nap]	[J/nap]	[E/nap]	[J/nap]	[E/nap]	[J/nap]	[E/nap]	[J/nap]	[E/nap]	[J/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[J/nap]	[E/nap]	[J/nap]
M0	K	0+000 - 4+322	40658	29150	16944	4313	211	18	844	2275	485	3847	18	195	0	0	0	26%
M1	K	13+598 - 16+360	43626	39189	31193	4959	207	7	933	967	188	650	15	70	0	0	0	7%
M1	K	16+630 - 26+704	62225	46396	28574	7162	642	18	434	2834	408	6192	37	95	0	0	0	21%

2018																		
Út száma	Fekvés	Szelvények		ÁNF	ÁNF	Személy- gépkocsi	Kisteher- gépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor- kerék- pár	Kerék- pár	Lassú járművek	Teher- gépkocsi forgalom aránya
								egyed.	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót- kocsi	nyerges	speci- ális				
[E/nap]	[J/nap]	[E/nap]	[J/nap]	[E/nap]	[J/nap]	[E/nap]	[J/nap]	[E/nap]	[J/nap]	[E/nap]	[J/nap]	[E/nap]	[J/nap]	[E/nap]	[E/nap]	[J/nap]	[E/nap]	[J/nap]
M0	K	0+000 - 4+322	43309	30833	17766	4522	215	19	917	2470	527	4177	19	201	0	0	0	26%
M1	K	13+598 - 16+360	45982	41186	32707	5200	211	7	1013	1050	204	706	16	72	0	0	0	7%
M1	K	16+630 - 26+704	66116	48995	29961	7509	654	19	471	3077	443	6723	40	98	0	0	0	22%

Utak állapota

Biatorbágy területén az országos közutak burkolatának minősége megfelelő, a település egyéb burkolata közepes ill. rossz minőségű.

A rossz állapotú burkolat forgalmi hatásai még nem jelentkeznek, azonban ennek elkerülése miatt kiemelt figyelmet kell fordítani a burkolat állapotának javítására.

Kiemelt figyelmet kell fordítani az utak folyamatos karbantartására, és a csapadékvízvezető rendszer karbantartására, csak a kettő együttes jó állapota előzheti meg a burkolat tönkremenetelét.

Közösségi közlekedés

Biatorbágy területén távolsági és helyközi buszjáratoknak egyaránt található megállóhelye. Budapest buszjáratával 30-40 perc alatt elérhető. Autóbusz pályaudvar Budapesten és Érden található. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, a menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható.

Biatorbágy területén halad át a MÁV 1. sz. Budapest – Hegyeshalom – Rajka vasúti fővonal. A településnek saját vasúti vasútállomása van a vonalon, mely az 1. sz. főút mellett található Biatorbágy északi részén. A vonalon ütemes menetrend van érvényben, Budapestre napközben félóránként, este óránként közlekednek vonatok, valamint kétóránként indulnak a belföldi gyorsvonatok és a nemzetközi InterCity, EuroCity, EuroNight és Railjet járatok. A tervezési terület jelenleg tömegközlekedéssel nem megközelíthető.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A gyalogosközlekedés számára a település útjainak egy része egy oldalon, helyenként két oldalon járdával kiépült, van azonban, ahol a gyalogos forgalom a közúton bonyolódik. A járda állapota közepes vagy rossz minőségű, több helyen a szélessége nem elegendő.

A településen a helyi közlekedést sokan kerékpárral oldják meg. Legtöbb esetben a gépjármű forgalom nem zavarja a közúton folyó kerékpárforgalmat. A településen egy összefüggő kerékpárút található.

Biatorbágy térségében halad az országos jelentőségű 7A jelű kerékpárút nyomvonala.

A térségben található még Biatorbágy – Telki – Perbál - Piliscsaba jelentőségű kerékpárút nyomvonala.

Parkolás

A lakóterületek parkolási igényei többnyire telken belül kielégítettek. A főbb útvonalak mentén és a városközpontban parkolókat alakítottak ki. Több helyen betonburkolatú, egyszerű közterületi parkoló működik.

A településen található térségi jelentőségű P+R parkoló a vasútállomás mellett.

Országos közlekedéshálózati fejlesztések

A település és a térség közlekedési adottságai, településfejlesztési lehetőségei és jellemzői alapján határoztuk meg a város közlekedési rendszerének fejlesztési javaslatát, figyelembe véve a megyei és országos terveket. A részletes program javaslat egyes elemei olyan fejlesztési feladatok, melyek kezdeményezője vagy végrehajtója más és más szervezet, néhány fejlesztés feltétlenül szükséges, mások egyéb, bizonytalan időpontban megvalósuló beruházásokhoz kötődnek.

Az M0 autópályát folytatása érinti a térséget. Tervezik a környékűrű befejezését az M1 autópálya és a 11-es út összekötésével a budai hegyeken keresztül.

A tágabb térséget érinti a nagysebességű Budapest–Győr–Hegyeshalom vasútvonal kiépítése, mely a nemzetközi Európai magsztrál nevezetű vasúti tengely eleme. A Magistrale fo Europe vasútvonal a Transzeurópai közlekedési hálózat eleme. A vonal a tervek szerint Párizst kötné össze Budapesttel illetve Pozsonnyal Németországon és Ausztrián keresztül.

Helyi közlekedéshálózati fejlesztések

A település fejlesztésének egyik fontos eszköze a közlekedés komfortjának javítása.

A fejlesztési területek szerkezetét a meglévő kiszolgáló utakhoz kapcsolódóan kell meghatározni.

A tervezési terület az M1-M0 csomópont mellett elterülő Tópark. A terület megközelíthetősége miatt szükséges fel- illetve lehajtók, valamint csomópontok kiépítése az autópálya és az autópályára.

A BIA RT. megbízásából 2005-ben a ARGON GEO Kft. elkészítette a M0-M1 csomóponti rendszer és M0 útgyűű bővítése a 2+840 km sz.-ig (P.V.K. M0-M1 autópálya csatlakozások) engedélyezési tervét. A terv 2005. márciusában útépitési engedélyt kapott.

A Deutsche Architekt Kft. elkészítette az engedélyezési terv, az építési engedély, és az üggyi műszaki előírások alóli felmentések alapján az M0 - M1 csomópont és M0 bővítés a 2+840 km szelvényig Útépités kivitei tervét, ill. elkészítette az engedélytől való eltérési engedélyezési terv dokumentációt és beszerezte az engedélytől való eltérési engedélyt. Az útépitési tervhez kapcsolódó szakági tervek is elkészültek.

A Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (1134 Budapest, Váci út 45.), megbízásából 2013-ban az UVATERV-UNITIF Konzorcium elkészítette az "M0 autópályát 0+115-2+840 km sz. közötti szakaszának autópályára bővítése, valamint új közúti kapcsolatok kialakítására az M0-M1 autópálya csomópont rendszerhez" tervét, tsz.: 52.195/501.

2015-ben az ÚTNET ÉPÍTŐ Kft. megbízásából a TP-Terv Mérnöki Iroda Kft. elkészítette a Tópark, M0-M1 csomópont építés útépitési engedélyezési és kivitei tervét, mely a jogerős építési engedéllyel bíró M0-M1 csomópont ágainak eltérési engedélyezési eljárási dokumentációja tsz.: 14-103. A terv UVH/UH/263/49/2015. iktatószámú határozaton az építési engedélytől való eltérési engedélyt megkapta. Várhatóan 2016. 08.31-re elkészülnek a kivitelezési munkák. A használatbavételi engedély is ekkora várható.

A tervezett utak a közforgalom számára megnyitott magánutak, így a szabályozási terven nem szabályozási vonallal, hanem javasolt telekhatárral kerülnek feltüntetésre.

A leajtást biztosító Q1 ág az M0 autót jobb összekötő pályával párhuzamosan indul, és tér le déli irányban a 2. sz. körforgalomig. A Q2 ág a 2. sz. körforgalomból indul a Q1 ággal párhuzamosan, majd visszafordulva csatlakozik az M0 autót meglevő jobb pályához, így biztosítva a felajtást az M0 autóra Budapest felé. A Q1 ág és a Q2 ág is egyirányú egy forgalmi sáv os, 6,00 m burkolatszélességű, 8,00 m koronaszélességű út.

A 7712/5 hrsz. út a 2. sz. körforgalomba köti be a meglevő földutat. Az út kétirányú, irányonként egy sáv os, 4,50-8,00 m burkolatszélességgel.

A Q ág az autótól északra és délre található területek közt teremt kapcsolatot. Az 1. sz. körforgalomból indulva halad az autót felett átvívelő híddal a 2. sz. körforgalomig. A Q ág kétirányú, irányonként egy forgalmi sáv os út. Burkolatszélessége 8,00-10,25 m.

Az M0 autóról Budapest felől jövőknek leajtást biztosító SS ág az M0 bal oldali gyűjtő-elosztó pályától északra kitérve a 3. sz. körforgalomig tart. A párhuzamos PP ágról a körforgalomból indulva lehet felajtani az M0 autót bal oldali gyűjtő-elosztó pályájára. Az SS ág és a PP ág is egyirányú egy forgalmi sáv os, 6,00 m burkolatszélességű út.

A BG front út az 1. sz. és a 3. sz. körforgalom közt biztosítja a kapcsolatot a meglevő épület déli oldalán. Az út 8,00-14,50 m burkolatszélességű, kétirányú irányonként egy forgalmi sáv os út.

A komplexum kiszolgálását az 1. sz. körforgalomból, az épület nyugati oldalán futó, és a konferenciaparkolóban visszaforduló Irodapark belső út biztosítja. A belső út kétirányú, egy-két forgalmi sáv os, változó szélességű út.

Az N-G ág az M0 A és az M1 autópálya, ill. annak gyűjtő-elosztó sávja között létesít kapcsolatot. Az út az M0 A összekötő pályától indul északi irányban, majd kelet felé fordulva a terület északi határán végighalad, és ott éri el a Budapestre tartó M1 autópálya K (bal) gyűjtő-elosztó pályáját. Az N-G ág egyirányú, egy forgalmi sáv os, 6,00 m burkolatszélességű út.

A főváros felől az autópályáról való leajtást a Tóparkra az M ág biztosítja. Az út az M1 autópálya J (jobb) gyűjtő-elosztó pályától indulva halad át az autópálya feletti hídon, majd csatlakozik a 4. sz. úthoz. Az M ág egyirányú, egy-két forgalmi sáv os, 6,00-8,00 m burkolatszélességű út.

Az O ág az M1 bal oldali gyűjtő-elosztó pályából ágazik le, és csatlakozik az M ághoz. Az O ág egyirányú, egy forgalmi sáv os, 6,00 m burkolatszélességű út.

A 4. sz. út az M és O ág folytatásaként halad párhuzamosan az Irodapark belső úttal az 1. sz. körforgalomig, így biztosítva a kapcsolatot az M1 autópálya és fel- és leajtóihoz. A 4. sz. út egy-három sáv os, egyirányú 4,50-10,00 m burkolatszélességű út.

A Magnólia út az épület keleti oldalán húzódó kiszolgáló út, mely az épület behajtóit köti össze a 3. sz. körforgalommal. Az út burkolatszélessége 4,50-7,00 m, kétirányú, irányonként egy sávval.

Az 1.sz. körforgalom a Q ág, a 4. sz. út, az Irodapark belső út valamint a BG front út csomópontja. A körforgalom egysáv os kialakítású, külső sugara 28,25 m. Három kijárat, a Q ág, a BG front út és az Irodapark belső út, valamint négy bejárat, a Q ág, a BG front út, az Irodapark belső út valamint a 4. sz. út csatlakozik hozzá.

A 2.sz. körforgalom a Q1, Q2 és a Q ág valamint a 7712/5 hrsz. út csomópontja. A körforgalom egysáv os kialakítású, külső sugara 23,00 m. Három kijárat, a Q2 ág, Q ág és a 7712/5 hrsz. út, valamint három bejárat, a Q1 ág, Q ág és a 7712/5 hrsz. út csatlakozik hozzá.

A 3. sz. körforgalom az SS és a PP ág, a BG front út és a Magnólia út csomópontja. A körforgalom egysáv os kialakítású, külső sugara 23,00 m. A körforgalomhoz három kijárat, a PP ág, a BG front út és a Magnólia út, valamint három bejárat, az SS ág, a BG front út és a Magnólia út csatlakozik.

A Tópark parkolási igényei építész adatszolgáltatás alapján:	2586 db
Biztosított parkolók száma:	
Mélygarázsban:	1 717 db
Parkolóházban (terepszint felett)	240 db
Térszínen, felszíni parkoló:	636 db
Összesen	2 593 db
Ebből mozgáskorlátozott parkoló:	56 db

Az épületektől északra tervezett konferenciaparkoló, valamint a komplexum délkeleti oldalán húzódó Magnólia út mellett további parkolókat építenek. A konferencia parkolóban összesen 479 db merőleges parkoló kialakítására van lehetőség. A Magnólia út mellett 50 db merőleges és 31 db párhuzamos parkoló alakítható ki. Így összesen **3153 db** parkolóhely áll majd rendelkezésre.

A Tóparkot jelenleg nem szolgálja ki semmilyen tömegközlekedési eszköz. A buszforgalom számára az épületegyüttestől délre, a BG front úton mindkét irányban, a konferenciaparkolóban, valamint a 4. sz. úton buszöblök épülnek a jövőben várható autóbusz forgalom számára.

A gyalogosforgalom számára az autóbuszöblöktől és a parkolóktól járdák, illetve gyalogos felüljárók biztosítják az összeköttetést az épületekkel.

Kerékpáros infrastruktúra kiépítését nem tervezik.

A HÉSZ vonatkozó előírásai:

25. §.

Közlekedési területek és létesítmények

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A közlekedési területre illetve a védőtávolságba eső területre vonatkozó építésügyi hatósági engedély kiadása, reklámtáblák elhelyezése, a területen belüli építési tevékenység folytatása csak az illetékes közlekedési hatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének előírásai szerint és hozzájárulásával, valamint a vonatkozó szabványoknak és előírásoknak megfelelően történhet.
- (3) A közlekedési területek közül a Szabályozási Terven a KÖÚ jellel megkülönböztetett terület az országos utak, a KÖk jellel megkülönböztetett terület a vasút területe.²¹
- (4) Az M1 autópálya, az M0 autótűt és az 1.sz. főút mellett tengelytől számított 100-100 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni. Az 1.sz. főút és a 2399/4 és 2399/3 hrsz-ú út kereszteződésében körforgalom kialakítása szükséges.²²
A 2399/4 hrsz út tengelyétől az építési hely 50 méter.²³
- (5) Az M0 tervezett autótűt elméleti tengelyétől 80-100 méter közötti területsávban Premier Outlets Center területén kizárólag kereskedelmi létesítmények raktár- és mellékhelyiség funkciói helyezhetők el. Út- és közműlétesítmény a főág tengelyétől 60 m-re, a felhajtó tengelyétől 30 m-re, reklámtáblák a főág tengelyétől 100 m-re, a felhajtó tengelyétől 50 m-re helyezhetők el.²⁴
- (6) A településen áthaladó országos mellékutak mellett a beépítésre nem szánt területek menti szakaszain a tengelytől számított 50-50 méteres védőtávolság van érvényben.²⁵
- (7)²⁶
- (8) A Bp.-Hegyeshalom vasútvonal mellett a szélső vágánytól számított 100-100 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni. A vasúti védőtávolságon belül bármilyen létesítmény csak a MÁV hozzájárulásával helyezhető el. A védőtávolságon belül belüli építés esetén a zaj és rezgésterhelésből eredő károkért a MÁV-ot semmilyen kötelezettség nem terheli.²⁷
- (9) Az 1.sz. főút védőtávolságán belül (ha az övezeten belül nincs külön szabályozva) kerítés általában a tengelytől minimum 30, épület a tengelytől minimum 50 méterre elhelyezhető.²⁸

²¹ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (1)

²² Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (2)

²³ Módosította a 4/2009. (06. 26.) Ör. sz. rendelet 6.§.

²⁴ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (3)

²⁵ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (4)

²⁶ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (7)

²⁷ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (5)

(10) Az országos mellékutak védőtávolságán belül (ha az övezeten belül nincs külön szabályozva) kerítés általában a tengelytől mért minimum 20m távolságban helyezhető el épület minimum 30 méterre helyezhető el.²⁹

(11) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása.³⁰³¹

- M1 autópálya, M0 autóút: 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.

4.6. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A tervezési területet határoló gazdasági- illetve lakóterületek esetében a teljes közműellátás különböző közmű szakági hálózatai rendszerei kiépültek.

A tervezési területen belül a közműellátó hálózati rendszerek egy része kiépült, egy része építés alatt van, illetve a beruházás megvalósítási ütemezésével összhangban a későbbiek során kerül kiépítésre. A tervezési területen áthaladnak környékbeli területeket kiszolgáló vezetékek. Ilyen vezeték egy NÁ 300-as méretű regionális vízvezeték az M0 autópályá mentén és egy, a tervezett M0 és M1 autópályát összekötő út mentén megépített 22 kV-os villamos kábel, valamint a csapadékvíz levezetést szolgáló, áthelyezett nyomvonalú Hosszúréti patak.

A településrendezési javaslat az autópályá csomópontok és a tervezett M0 és M1 autópályát összekötő út telkének kiszabályozására tesz javaslatot.

Kimondottan a jelen tervezési feladathoz kapcsolódóan a tervezett utak telkének kiszabályozásának és az utak megépítése következtében többlet közműigények nem lépnek fel.

Vízellátás

Biatorbágy város vízellátásának bázisát korábban a Bicskei Regionális Vízművek (BIRV) rendszere adta. A BIRV regionális ellátó hálózata Tatabányától keleti irányban, több ágon Biatorbágy nyugati széléig van kiépítve, itt a regionális kövezeték magas pontján egy 2x500 m³-es, ellennyomó tározóként funkcionáló térszíni tározó üzemel, korábban az ellátás innen történt. Jelenleg EDV BIRV rendszerről való betáplálás lehetősége csak tartalékként fenntartott. A tározók a Vendel park zóna vízellátó rendszerén keresztül tudnak igény esetén csatlakozni a biatorbágyi ellátó hálózati rendszerhez. A kapcsolat fenntartására NÁ 200-as PVC vezeték áll rendelkezésre.

A BIRV rendszer bázis szerepét az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (ÉTV) rendszeréről kiépített NÁ 300-as vízvezetékekkel Törökbálint és Budaörs felől érkező vízbetáplálás vette át, először az iparterületi fogyasztók ellátására, majd 2000-ben továbbépítve a Rozália park ellátására épített 200 m³-es tározóig, majd innen tovább NÁ 200-as vezetékekkel a Baross Gábor utcai tározóig. Az ÉTV rendszerén keresztül az összekötés a Fővárosi vízellátó rendszerrel is kiépítésre került, amelyről a vízellátáshoz szükséges víz vételezése szintén megoldott. A Fővárosi Vízművek a vizet a Csepel-szigeti, szigetcsépi telepéről szolgáltatja, a szigetről NÁ 600-as meder alatti átvetéssel kerül át az ivóvíz a budai oldalra.

A hálózat üzemeltetője korábban az Érd és Térsége Víziközmű kft volt, a 2011. évi CCIX. számú, a vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvény teljesítésére a közműves vízellátás szolgáltatását 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A tervezési területen a tervezett utak megvalósulása miatt nem lépnek fel többlet vízigények.

A tervezési területen Biatorbágy ellátására a Törökbálinti hálózati rendszer felől az M0 autópályá délnyugati oldalán épült ki az ÉTV NÁ 300-as regionális vízvezetéke. A vezeték védőtávolsága a palástjától mindkét irányban számolt 3-3 m. A

²⁸ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (6)

²⁹ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (8)

³⁰ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (9)

³¹ Módosította az 1/2010. (02. 19.) Ör. sz. rendelet 12. §.

vezeték üzemeltetője a biatorbágyi területeken a Fővárosi Vízművek Zrt. A vezetékről várhatóan a biatorbágyi Tó Park számára bekötő vezeték fog kiépülni.

Szennyvízelvezetés

Biatorbágyon elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A hálózattal elvezetett szennyvizek a település déli részén, a Benta és a Füzes patak mellett megépített szennyvíztisztító telepen kezelik. A szennyvízhálózat és szennyvíztisztító telep üzemeltetését a Vízgazdálkodás és vízellátás fejezetben leírtakkal megegyezően 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A 90-es évek elején épült telep eleveniszapos technológiájú, mechanikai, biológiai és kémiai fokozattal rendelkezik. Tisztító kapacitása 2000 m³/nap és +10 % szippantott szennyvíz fogadására is alkalmas. A tisztított szennyvíz szétválasztása Dorr típusú utóülepítőben történik. A tisztított víz befogadója a Benta-patak. A keletkező szennyvíziszapot iszapcentrifugával víztelenítik.

A 2011. évi CCIX. számú, a vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvény teljesítésére a közműves szennyvízelvezetés szolgáltatását 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A tervezett utak megvalósulása esetén a területen többlet szennyvíz elvezetésére nem lesz szükség, a területen szennyvizek nem keletkeznek.

Csapadékvízvezetés

A jelenlegi tervezési terület Hosszúréti patak a vízgyűjtőjéhez tartozik, a patak a tervezési terület és az M1 autópálya telke között folyik le a Törökbálinti Tó, majd a Duna irányába.

A tervezési területen az utak megvalósulása esetén a területen a burkolt felületek aránya nő, így nő a róluk gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége is. A csapadékvizeket az utak töltései mellett kialakítandó nyílt árkokba vezetik, ezek a vizeket a Hosszúréti patakba juttatják.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ Hálózati Kft.

A település fogyasztóinak villamosenergia ellátásának bázisa a Budaörsi 132/22 kV-os és a Biatorbágyi 132/25/22 kV-os alállomás. A két alállomástól induló 22 kV-os gerinchálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A tervezési terület telke az M1 és az M0 autópálya között fekszik, a két autópályát összekötő tervezett út nyomvonala mellett épült ki egy 22 kV-os földkábel.

A tervezési területen az utak építése miatt többlet villamosenergia igények nem lépnek fel.

A tervezési terület környezetében építendő közép- és kisméretű villamosenergia ellátó hálózatokat földkábelekkel, térszín alá helyezve kell kivitelezni.

A tervezési terület környezetében a telken belüli feltáró utak és a parkolók nyomvonalán a térvilágítást is ki kell építeni. A térvilágításnak nemcsak közlekedésbiztonsági, hanem vagyonbiztonsági és figyelemfelkeltő szerepet is szolgálni kell. Az intenzívebb megvilágítás a nagyobb megvilágítást nyújtó, ill. a sűrűbben szerelt lámpákkal, lámpatestekkel biztosítható. Nagyon fontos, hogy energiatakarékos lámpatestek kerüljenek elhelyezésre. A közvilágításnak a terület arculatformálásában is jelentős a szerepe.

Földgázellátás

Biatorbágyon a földgázellátás szolgáltatója a TIGÁZ DSO Földgázelosztó kft.

A tervezési területen az új utak létesítése miatt többlet gázigények nem lépnek fel.

Vezetékes elektronikus hírközlés

Biatorbágyon, így a tervezési terület környezetében is a vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a vezetékes távközlési hálózat bázisa. Biatorbágy 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A tervezési terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága teljes körűnek tekinthető, azaz valamennyi távközlési igény kielégített.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A fejlesztések során fellépő vonaligény kielégíthető.

A tervezett utak megvalósulása miatt többlet vezetékes elektronikus hírközlési igény nem lép fel.

A vezetékes távközlési hálózatot a tervezési területen belül kizárólag földkábelekkel lehet kiépíteni.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. A tervezési területen valamennyi vezetékek nélküli táv- (T-COM, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

4.7. ÖRÖKSÉGVÉDELME

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó előírásai a hatályos településrendezési eszközök készítése óta több alkalommal megváltozott. A tv. korábbi Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó 66.§-át hatályon kívül helyezte a 2014. évi CVI. törvény 81. § (1) d). pontja, Hatálytalan: 2015. I. 1-től. Ugyanakkor új előírásként beiktatta az Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó előírásokat ugyanaz a 2014. évi CVI. törvény 71. §. Hatályos: 2015. I. 1-től. Eszerint:

„85/A. §(1) Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.

(2) Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési eszközöket.”

A párhuzamosan folyó Településrendezési eszközök felülvizsgálatához jelenleg készítés alatt áll új Örökségvédelmi Hatástanulmány, de korábban a hatályos Településrendezési eszközökhöz is készültek örökségvédelmi munkarészek.

A hatályos Településrendezési terv a tervezéssel érintett területen több régészeti terület található. A Forster Központ a Településrendezési eszközök felülvizsgálatához adott adatszolgáltatása szerint a hatályos terv készítése óta a nyilvántartott régészeti lelőhelyek száma nőtt.

A tervezési területen található régészeti lelőhelyeket a Forster Központ adatszolgáltatása alapján jelöltük a Szabályozási terv lapon, az egyes lelőhelyek határait összevonva egységes régészeti területként.

A tervezési területen található régészeti lelőhelyek száma, megnevezése:

azonosító	Lelelőhelyszám	Lelelőhely neve	Helyrajzi szám
10001	40	Tyúk-berek	7709, 7702/1, 7706/1, 7710/1, 7707/1, 7708/1, 7712/8, 7713, 7712/7, 7714, 7712/5, 7712/6, 7712/3, 7712/9, 7712/4, 080/3, 7712/2, 7702/32, 7702/19
10002	41	Tyúk-berek	7702/1, 7702/32, 7716/9, 7716/10, 7716/7, 7717, 7716/8, 7701/1, 7716/6, 7716/4, 079/2, 080/3
10003	42	Hosszú-rétek	029, 079/2, 079/4, 079/5
10015	54	Hosszú-rétek	7702/1, 7702/32, 079/7, 076/11
57703	57	Biatorbágy-Törökbálint-Kukorica-dűlő	7702/32, 7702/31, 7702/19, 7709, 7719, 7702/1, 7706/1, 7710/1, 7701/1, 7707/1, 7708/1, 7702/33, 076/7, 7712/8, 7713, 7712/7, 7714, 7712/5, 7712/6, 079/7, 079/2, 080/3, 076/9, 3311/2, 3317, 3309/7, 3316, 3320/1, 3308/2, 3319, 012/5, 3310

A tervezési területen belül a régészeti területek lehatárolása a térképi adatszolgáltatás alapján:



A régészeti lelőhelyek elhelyezkedése a Forster Központ adatszolgáltatása alapján

A település **változtatási szándékainak** részletes megjelenítését jelen tervdokumentáció 4.1.2. fejezete részletesen tartalmazza. Területfelhasználás változás nem tervezett, az övezeti besorolás nem módosulnak, a paraméterek nem változnak. Jelen tervmódosítás feladata a Tópark-Irodapark megközelítését és feltárását biztosító mér engedélyezett közlekedési létesítmények beillesztése a szabályozási tervbe.

A tervezési terület legnagyobb részére a beruházó ÚTNET Kft. megbízásából a FORSTER Központ (régészet: Kovács Lóránd Olivér) elkészítette a Beruházás engedélyezési eljárásához szükséges „**Előzetes Régészeti Dokumentáció az M0 autópályán meglévő 0+005-2+840 Km sz. közötti szakasz autópályává bővítésének, valamint az M0-M1 csp. rendszerhez új közúti kapcsolatok kialakításának és kapcsolódó közlekedési építményei; Bátorbágy Tópark irodapark belső úthálózat és műtárgyberuházás**” c. tanulmányt (ERD).

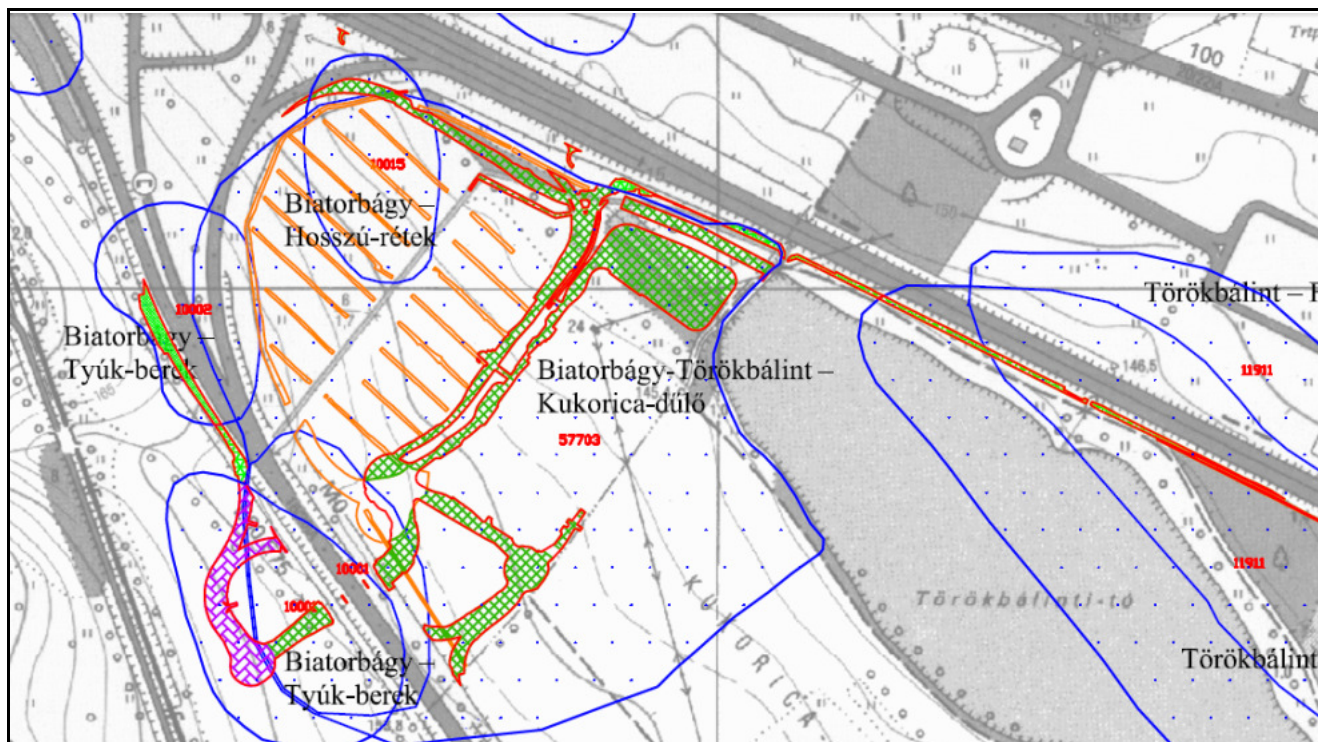
Az ERD előzményként megemlíti, hogy a közelmúltban több régészeti tanulmány is készült, legutóbb 2013-ban az „M0 déli szektor rekonstrukciója” nevű ERD kapcsán végeztek adatgyűjtést és terepbejárást, de előtte is több feltárást végzett a Budapest Történeti Múzeum, a Ferenczy Múzeum és a Kulturális Örökségvédelmi Szakszolgálat.

Az ERD értékvédelmi eredményeinek összefoglalása

A 2013-ban elvégzett adattári, szakirodalmi, térképészeti, levéltári adatgyűjtés és a terepbejárás során, valamint a közhiteles lelőhely-nyilvántartás adatait figyelembe véve a beruházással érintett területen, valamint annak 250 méteres puffer zónájában összesen 7 (hét) régészeti lelőhelyet azonosítottak.

A beruházás tervezett területén és 250 m-es pufferterületén a következő lelőhelyeket azonosították:

Sorszám	Név	Nyilvántartási szám	Az adat forrása
1	Bátorbágy – Tyúk-berek	10001	Közhiteles nyilvántartás
2	Bátorbágy – Tyúk-berek	10002	Közhiteles nyilvántartás
3	Bátorbágy – Hosszú-rétek	10015	Közhiteles nyilvántartás
4	Törökbálint – Fekete-dűlő	11911	Közhiteles nyilvántartás
5	Bátorbágy-Törökbálint – Kukorica-dűlő	57703	Közhiteles nyilvántartás Adatgyűjtés
6	Bátorbágy – Hosszú-rétek	9997	Közhiteles nyilvántartás
7	Bátorbágy – Hosszú-rétek	10003	Közhiteles nyilvántartás



Helyszínrajz

	Régészeti lelőhely határa		Beruházás határvonala
	Régészeti lelőhely területe		
	Teljes felületű feltárássra javasolt terület határa		
	Teljes felületű feltárássra javasolt terület		
	Régészeti megfigyelésre javasolt terület határa		
	Régészeti megfigyelésre javasolt terület		
	Régészeti megfigyelésre, szükség esetén bontómunkára javasolt terület határa		
	Régészeti megfigyelésre, szükség esetén bontómunkára javasolt terület		
	Korábbi régészeti kutatások határa a Tópark területén		

Az ERD Örökségvédelmi hatáselemzés, örökségvédelmi hatáscsökkentő javaslatok c. fejezet legfontosabb megállapításai:

„A jelenlegi területhasználat (szántóföldi művelés és félbehagyott építési terület) kis mértékben veszélyezteti a régészeti örökség elemeinek állapotát azzal együtt, hogy a tervezett belső utak és parkoló esetében a terület előző tulajdonosa valamilyen munkát végzett, ezért a lelőhelyet (57703) védő földréteg hiányos lehet. A beruházás során tervezett földmunkák veszélyeztethetik a régészeti örökség elemeinek állapotát. Az elvégzett régészeti értékvizsgálat alapján megállapítottuk, hogy a beruházás tervezett földmunkái régészeti lelőhelyeket veszélyeztetnek, ezért a Kötv. 22. § (1) bekezdésében foglaltak alapján nyilvántartott régészeti lelőhelyek földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni. Ennek javasolt formája a beruházás műszaki paramétereinek alapján részben teljes felületű feltárás (10001, 57703), részben régészeti megfigyelés, szükség esetén régészeti bontómunkával (10002, 10015, 11911, 57703). Javasolt a megelőző feltárás részeként próbafeltárással kezdeni a régészeti feladatellátást a térképmellékletben jelzett területen a Kötv. 21. § (1) d) alapján.

A Korm. R. 17. § (1) bekezdése alapján, ha a régészeti megfigyelés során régészeti bontómunka válik szükségessé, akkor – legalább a beruházási földmunkával érintett mélységig – az előkerült régészeti jelenség vonatkozásában a régészeti bontómunkát és az elsődleges leletfeldolgozást a régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni.

Kiemelten fontos a területen folyamatos régészeti megfigyelést biztosítani a kivitelezés során, mivel a korábban más, nem jogelőd beruházó által félbehagyott munkaterületen található régészeti lelőhelyrészek állapota nem ismert!

A Korm. R. 24. § (3) bekezdésben foglaltak alapján, a kivitelezés során a földmunkákkal érintett, és egyéb feltárási módszerekkel fel nem tárt területen régészeti megfigyelést kell biztosítani.”

A hatályos Helyi Építési Szabályzat a nyilvántartott 34.§. a régészeti területek vonatkozásában az alábbiakat tartalmazza:

- (8) *A régészeti érdekű területek minősülő területeken minden földmunkával járó beházas, fejlesztés megkezdése előtt régészeti szempontú állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában minden egyes földmunkához régészeti megfigyelést kell biztosítani. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal.*^{32 33}
- (9) *A szabályozási terven jelölt helyi védettség alatt álló területeken a 4/2006. (05. 25.) Ör. sz. rendeletében foglaltakat kell alkalmazni.*³⁴
- (10) *A régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló eljárásokban – a 308/2006. (XII. 23.) sz. Korm. rend. (a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalról) 1. § (2) bekezdésének a) pontja alapján, az ugyanezen Korm. rend. 2. sz. mellékletének A pontjában felsorolt szakkérdésekben – az örökségvédelmi hatóságot szakhatóságként kell megkeresni.*^{35 36}

A fenti előírások tartalmilag megfelelnek az ERD-ben foglalt megállapításoknak, így külön módosításra csak szervezeti megjelölések, illetve jogszabályi hivatkozások tekintetében lenne szükség, azonban a párhuzamosan folyó Településrendezési eszközök felülvizsgálata során új – a jelenlegi jogszabályi környezetnek megfelelő - előírások kerülnek megfogalmazásra.

A tervezett módosítások műemléki érdeket nem érintenek. A módosítással érintett terület környezetében sem műemlék, sem műemléki környezet nem található.

³² Módosította a 8/2006. (05. 25.) Ör. sz. rendelet 3. §.

³³ Módosította az 1/2010.(02.19.) Ör. sz. rendelet 14.§.

³⁴ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 27. §. (1)

³⁵ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 27. §. (1)

³⁶ Módosította az 1/2010.(02.19.) Ör. sz. rendelet 15.§.

MELLÉKLET

Beérkezett államigazgatási szervek véleményeinek összefoglaló táblázata
Állami Főépítész Záró véleménye

**BIATORBÁGY HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYATÁNAK (TÓPARK-IRODAPARK) MÓDOSÍTÁSA VÉLEMÉNYEZÉSI
ELJÁRÁSÁBAN MEGKERESETT VÉLEMÉNYEZŐK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

Államigazgatási szervek és egyéb véleményezők		Véleményt adott	Vélemény
1	Pest megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály	x	Az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban észrevételt nem tesz. HÉSZ jóváhagyandó munkarészeivel kapcsolatos észrevétel: A településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata során javasolják a Gksz-7 övezetre vonatkozó kötelező zöldsáv telepítésekre vonatkozó előírások felülvizsgálatát. Válasz: a Felülvizsgálat során a Gksz 7 építési övezet felülvizsgálata több ponton is indokolt, azonban jelen tervnek ez nem volt feladata. Kérjük, hogy a HÉSZ tervezet ki legyen egészítve a jóváhagyás előtt a R. hatályba léptető előírása figyelembevételével. Válasz: A HÉSZ tervezet hatálybaléptető időpontja a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet szerinti határidő figyelembevételével kerül meghatározásra.
2	Pest megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	x	A tervezett módosítás országos jelentőségű védett természeti területet és ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érint. Kifogást nem emel. Környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.
3	Duna-Ipoly Nemzeti Park igazgatóság	x	A tervezési terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület, országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érint. Módosítással kapcsolatban észrevételt nem tesz, jóváhagyása ellen kifogást nem emel.
4	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály Területi Vízügyi Hatóság		Nem válaszolt
5	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály Területi Vízügyi Hatóság		Nem válaszolt
6	Országos Vízügyi Főigazgatóság	x	Általános tájékoztatást ad a vonatkozó jogszabályokról. Felhívja a figyelmet arra, hogy a tervezett utak vízelvezető árkaiból és a zárt csapadék csatornából érkező, olajjal szennyeződött csapadékvizek előtisztítást követően vezethető a befogadóba. Válasz: ez utóbbi előírást a HÉSZ már tartalmazza.
7	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	x	Kifogást nem emel.
8	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	x	A módosítási javaslatot elfogadja, környezet-egészségügyi szempontból észrevételt nem tesz.
9	Nemzeti Közlekedési Hatóság Út- és Hídügyi Főosztály Engedélyezési és Forgalomszabályozási Osztály	x	Észrevételt nem tesz, elfogadását támogatja, tekintettel arra, hogy, hogy a dokumentáció a Hivatal által adott UVH/Uh/263/46/2015. eltérési engedélyben foglaltak figyelembevételével készült.
10	Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala		Nem válaszolt
11	Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési útügyi Osztály	x	A Tópark területére útépitési engedélyt adott a Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztálya, amely jogerős és végrehajtható. Az egyeztetési eljárásban állásfoglalásra jogosult hatóság a Nemzeti Közlekedési Hatóság A településrendezési eszközök módosítása során a tervezett közúti infrastruktúrát figyelembe kell venni.

			Válasz: a szabályozási terv a már engedélyezett úttervek figyelembe vételével készült Felhívja a figyelmet több jogszabályi követelményre is. Válasz: A terv a vonatkozó jogszabályokat figyelembe vette. A véleményezési eljárásba az érintett közutak kezelőit is be kell vonni. Válasz: A Magyar Közút Kht a véleményezésbe megkeresésre került.
12	Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ		Nem válaszolt
13	Pest megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	x	A településrendezési eszközök módosítását nem kifogásolja.
14	Pest megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	x	A módosítás Biatorbágy külterületén fekvő 079/2 hrsz-ú, körülbelül 17,6 ha nagyságú települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterületet érint. Az érintett területre termőföld más célú hasznosítását engedélyező határozat nem került kiadásra, így az engedély hiányában megkezdett beruházás engedély nélküli más célú hasznosításnak minősül. Ez esetben földvédelmi bírság fizetendő. Figyelembe véve, hogy a tervezett beruházás egy már meglévő beruházáshoz szorosan köthető, így a tervezett módosítás ellen kifogást nem emel. Felhívja a figyelmet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. Tv-re. Válasz: A 079/2 hrsz-ú telek az M1 és M0 autópályák csomópontjával érintett terület, mely ugyan a tervezési terület része, de a konkrét módosítás nem érint.
15	Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály	x	A Tópark-Irodaparkként jelölt területen erdő nincs. Ellenben Biatorbágyon igen nagy területen van, ezért a további eljárásban részt kíván venni. Felhívja a figyelmet a jogszabályok betartására. Válasz: a tervezési területen valóban nincs erdő művelési ágú telek, csak egy vékony tervezett erdősáv szerepel a Településszerkezeti terv szerint az M1 autópálya mentén.
16	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal	x	Külön észrevételt nem tesz. További véleményezési eljárásban nem kíván részt venni.
17	Pest Megyei Rendőr-főkapitányság Gazdasági igazgatóság, Műszaki Osztály	x	Tudomásul veszik.
18	Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztálya	x	Kifogást nem emel, környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek. A módosítás nem érinti a Bányafelügyelet hatáskörét.
19	Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság	x	Kifogást nem emel.
20	Magyar Közút Nonprofit Zrt		Elvi kifogást nem emel. Kéri a reklámhordozó berendezésekre, a védőtávolságokra vonatkozólag a dokumentáció felülvizsgálatát. Felhívja a figyelmet, hogy a Tópark kiviteli munkáinak befejezése várhatóan 2016.08.31-re tehető. Felhívja az önkormányzat figyelmét, a belterületbe vonás tilalmára a külterületi autópálya, autótút, főút 100 m-es védőtávolságában. Tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy a gyorsforgalmi utak mellett megvalósuló különböző létesítményekhez, a gyorsforgalmi utakról és csomóponti ágairól közvetlenül (a jelenleg engedéllyel rendelkezőkön kívül) további útsatlakozás nem létesíthető. Felhívja a figyelmet a közútkezelői hozzájárulással kapcsolatos jogszabályi előírásokra és kihangsúlyozza, hogy a közúti közlekedésből eredő negatív környezeti hatások elleni védelemről az építetőnek kell gondoskodni saját területén belül az ismertetett jogszabályi esetekben. Kéri a jogszabályi előírások figyelembe vételét a gépkocsi elhelyezéssel kapcsolatban a tervezés során. Válasz: Jelen szabályozási terv feladata kizárólag csak az engedélyezett úthálózat szabályozási tervben történő beillesztése volt, más elemek felülvizsgálatára nem térhet ki. A hatályos HÉSZ

			közlekedési előírásai a felülvizsgálat alatt módosulnak, korszerűsödnek.
21	KKK	x	A település térségében a közeljövőben országos közúthálózati fejlesztés nem várható. A módosítások ellen kifogást nem emel. Azonban felhívja a figyelmet arra, hogy egyes területek átminősítése következtében a térség forgalmi viszonyai megváltozhatnak. A várost a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal érinti, ahol két projekt megvalósítását is tervezik. Felhívja a figyelmet, hogy a közlekedéssel kapcsolatos munkarészeket, csak a Magyar Mérnöki Kamara által nyilvántartott, érvényes jogosultsággal rendelkező tervezheti. Válasz: az alátámasztó munkarész közlekedési munkarésze forgalmi vizsgálatot tartalmaz. A közreműködő közlekedéstervező megfelel az említett elvárásoknak.
22	Fővárosi Vízművek Zrt.	x	A tervezett módosítással kapcsolatban kifogást nem emel.
23	TIGÁZ Földgázelosztó Kft.	x	A tervezett módosítással kapcsolatban kifogást nem emel.
24	Budapesti Elektromos Művek Zrt.	x	Az alátámasztó munkarészben kéri pontosítani a nevüket. Válasz: az alátámasztó munkarész e tekintetben javításra kerül.
25	Magyar Telekom Nyrt.		Nem válaszolt
26	Törökbálint Polgármesteri Hivatal		Kéri a közigazgatási határon csatlakozó út nyomvonalának szükség szerinti hozzáigazítását Törökbálint hatályos terveiben feltüntetett nyomvonalhoz. A törökbálinti tó körüljárhatósága érdekében kéri Biatorbágyon a sétány folytatását- és a híd jelölését a patakmeder felett- és nyomvonalának feltüntetését. Kéri megfelelő kapacitású csapadékvíz tározó építésére vonatkozó előírás kidolgozását. Kéri az összhang megteremtése érdekében a Törökbálinthoz csatlakozó övezetekben a legkisebb zöldfelületi arány növelését. Tájékoztatásul jelzi, hogy Törökbálint csatlakozó övezeteiben a zöldfelületi arány 40%. Kéri az eredeti szabályozási terv EV övezet védelmi hatásainak biztosítását a törökbálinti Tó-Park és más építési övezeteinek védelme érdekében. A tó körüli fejlesztés érdekében egyeztetést javasolnak a két város között. A dokumentáció 4.5. részét kéri pontosítani a Budapest-Balaton kerékpárút vonatkozásában. Kéri, hogy a Tópark biatorbágyi projektjeinek lezárása után a törökbálinti önkormányzat kezelésében lévő Őrház és Régivasútsor utak helyreállítási feladatait a beruházóval végeztesse el az Önkormányzat. Válasz: Köszönjük észrevételeit, melyek többsége a településrendezési eszközök felülvizsgálatánál vehető figyelembe. Jelen szabályozási tervnek kizárólag csak az engedélyezett úthálózat szabályozási tervben történő beillesztése volt, az egyes építési övezetekre vonatkozó paraméterek ill. más szabályozási elemek nem változnak. A közigazgatási határon kívüli területek szabályozása csak tájékoztatói elemként került feltüntetésre, a készítés idején a honlapon található szabályozási terv szerint. A jóváhagyott terv a párhuzamosan készülő felülvizsgált szabályozási tervbe kerül beillesztésre, mely ezt a tájékoztató elemet már nem tartalmazza.
27	Budakeszi Város Jegyzője		Nem válaszolt
28	Pest Megyei Önkormányzat	x	Kifogást nem emel.



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PED/ÁF/256-4/2015

Ügyintéző: Mohácsikné Takács Sarolta

Telefon: (06 1) 269 4550/2102

Tárgy: **Biatorbágy – HÉSZ, SZT módosításra**
vonatkozó **záró szakmai vélemény** a
314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján,
egyszerűsített eljárásban.

Hiv.szám: 99/38/2015

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala

Tarjáni István polgármester részére

2051 Biatorbágy

Baross u. 2/a.

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: R.) rögzített egyszerűsített eljárás keretében a R. 40.§ (2) bekezdése szerint az alábbi záró szakmai véleményt adjuk.

A korábbi véleményünk szerint eszközölt módosításokat köszönjük, a megküldött dokumentációval kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatjuk:

- A HÉSZ jóváhagyandó munkarészével kapcsolatban kérjük a 2.§ (8) bekezdés alpontjait rendezni *(a d) pont hiányzik a sorrendből).*
- Javasoljuk a HÉSZ magánút telkének méretére vonatkozó előírásokat törölni, mivel a 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet 3.§ (3) bekezdése szabályozza annak kialakítását: *„Magánút céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni”*.
- Felhívjuk figyelmüket, hogy a R. 43.§ (1) b) szerint *az egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadásától számított 15. napon* léphet hatályba. Javasoljuk továbbra is a hatályba léptetést a HÉSZ záró rendelkezésében szerepeltetni.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó egyéb megjegyzéseink:

- Az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum megküldésre került.
- A megküldött polgármesteri nyilatkozat alapján a partnerségi egyeztetés megtörtént.

- Kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékkű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján „a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.”
- A R. 43.§ (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.
- Jelezzük, hogy a jóváhagyás feltétele, hogy minden, az államigazgatási szervek által tett jogszabályon alapuló észrevétel kiküszöbölésre kerüljön.

Budapest, 2015. december 9.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
osztályvezető





PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PED/ÁF/256-4/2015

Ügyintéző: Mohácsikné Takács Sarolta

Telefon: (06 1) 269 4550/2102

Tárgy: **Biatorbágy** – HÉSZ, SZT módosításra
vonatkozó **záró szakmai vélemény** a
314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján,
egyszerűsített eljárásban.

Hiv.szám: 99/38/2015

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala

Tarjáni István polgármester részére

2051 Biatorbágy

Baross u. 2/a.

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: R.) rögzített egyszerűsített eljárás keretében a R. 40.§ (2) bekezdése szerint az alábbi záró szakmai véleményt adjuk.

A korábbi véleményünk szerint eszközölt módosításokat köszönjük, a megküldött dokumentációval kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatjuk:

- A HÉSZ jóváhagyandó munkarészével kapcsolatban kérjük a 2.§ (8) bekezdés alpontjait rendezni *(a d) pont hiányzik a sorrendből).*
- Javasoljuk a HÉSZ magánút telkének méretére vonatkozó előírásokat törölni, mivel a 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet 3.§ (3) bekezdése szabályozza annak kialakítását: „*Magánút céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni*”.
- Felhívjuk figyelmüket, hogy a R. 43.§ (1) b) szerint *az egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon* léphet hatályba. Javasoljuk továbbra is a hatályba léptetést a HÉSZ záró rendelkezésében szerepeltetni.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó egyéb megjegyzéseink:

- Az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum megküldésre került.
- A megküldött polgármesteri nyilatkozat alapján a partnerségi egyeztetés megtörtént.

- Kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékkű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján „a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.”
- A R. 43.§ (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.
- Jelezzük, hogy a jóváhagyás feltétele, hogy minden, az államigazgatási szervek által tett jogszabályon alapuló észrevétel kiküszöbölésre kerüljön.

Budapest, 2015. december 9.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
osztályvezető

