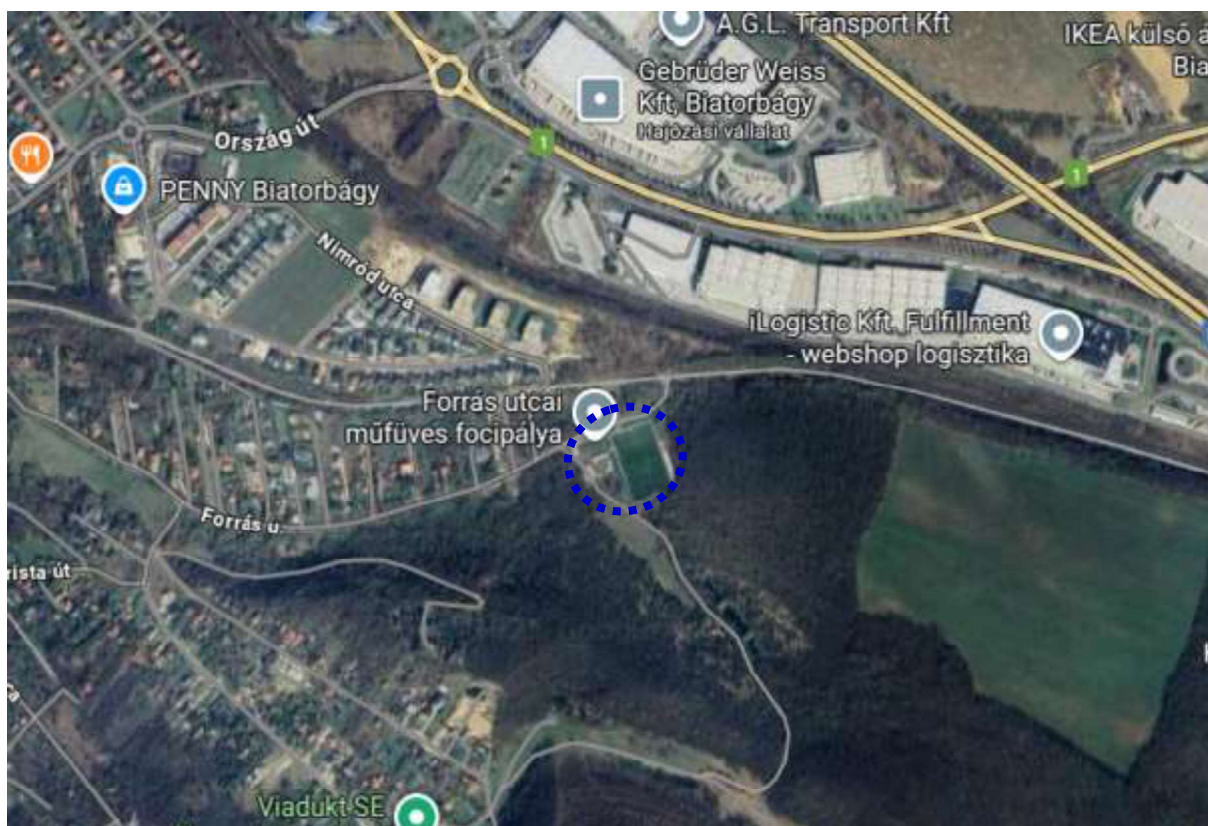


**BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA,
A FORRÁS UTCA MENTÉN LÉVŐ 8800/4, 8800/5, 9701 HRSZ-Ú
TERÜLETEKRE**

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ



2 0 2 5 . A U G U S Z T U S H Ó

Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.

TEL: 06-20-397-0610

E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z.É. Műhely Kft. Czene Éva 	ügyvezető
Településtervezés	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
	Farkas Szilvia 	településtervező
Közlekedés	Heckenast Judit 	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Műszaki grafika	Farkas Szilvia 	településtervező

Z. É. MŰHELY KFT.

E-mail: ze.muhely@gmail.com

Tel.: 06-20-397-0610

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet egyszerűsített egyeztetési eljárás

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. ELŐZMÉNYEK	4
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	5
III: ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	18

ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése
FA	Földhivatali alaptérkép kivonat részterület
TSZT, SZT	Biatorbágy Város Településszerkezeti terv, Szabályozási terv – kivonat részterület

JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Biatorbágy Város Településszerkezeti tervének módosítása – Határozat-tervezet.....

Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet.....

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT/M...	Településszerkezeti Terv módosítása a 8800/4, 8800/5, 9701 hrsz-ú területekre	M=1:1 000

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT/M...	Szabályozási terv módosítása a 8800/4, 8800/5, 9701 hrsz-ú területekre	M=1:1 000

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. ELŐZMÉNYEK

TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVMÓDOSÍTÁS CÉLJA

Biatorbágy Város Önkormányzatának megbízásából, a Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft. készíti, Biatorbágy Város Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének a Forrás utca melletti, a 8800/4, 8800/5 és a 9701 hrsz-ú területeken történő termódosítását, amely a Forrás utca szabályozási szélességének módosítását - **közterületi határok korrekcióját** - foglalja magában, úttervek alapján.

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete **102/2025. (III. 27.) számú határozatával döntött a területeken történő termódosításról**, az alábbiak szerint:

Biatorbágy Város Önkormányzat településrendezési eszközeinek (a továbbiakban: TRE) egy részterületre vonatkozóan történő módosításának elkészítése, a Forrás utcai bölcsőde, óvoda, konyha (a továbbiakban: Forrás utcai projekt) épületegyüttesének önkormányzati beruházásban történő megépítéséhez szükséges **közterületi határok korrekciójára. A tervezéssel érintett ingatlanok, tervezési szerződés és a KT döntés értelmében: 8800/4, 8800/5 és 9701 helyrajzi számú ingatlanok, melyek közül jelen módosítás során a 9701 hrsz-ú terület azonban érintetlen marad! Csupán a 8800/5 hrsz-ú területből kerül a bővítési terület kiszabályozásra, kisajátításra!**

A módosítással új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor! A különleges sport területből kerül szélesítésre a közlekedési terület.

A TRE módosítás tartalmi elemei a Településrendezési eszközök, a Településszerkezeti terv (TSZT) - ábrázolástechnikai módosítása -, Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási tervlap (SZT) módosítása.

A TRE módosítása, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 68. § szerinti, egyszerűsített eljárás keretében történő lefolytatása, a Kormányrendelet által meghatározott tartalommal, szöveges és rajzi munkarészekkel. Az eljárás rövid eljárásban került megindításra, viszont a Forrásutca TSZT tervlapon lévő ábrázolása okán, a Pest Vármegyei Állami Főépítész Irodával történő egyeztetést követően, egyszerűsített eljárásban került lefolytatásra. A TSZT tervlap következetes ábrázolásmódjával összhangban készül, a termódosítás, amely rajzi javítás ugyan, de csak egyszerűsített eljárásban folytatható le.

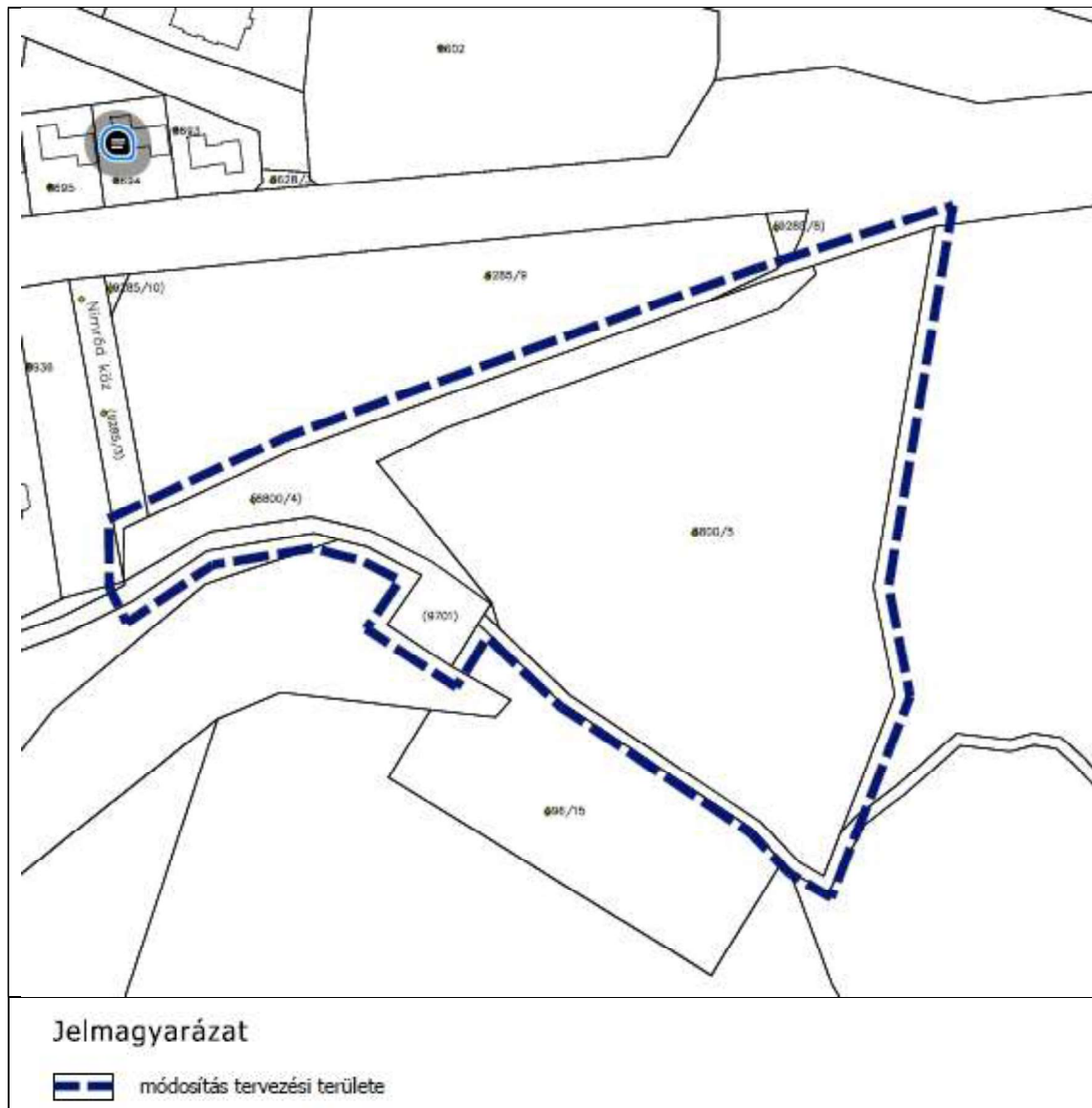
A TSZT, HÉSZ és az SZT módosítása, Biatorbágy Város Képviselő-testületének hatásköre. A településfejlesztési célok megvalósítására az Önkormányzat településrendezési szerződést kötött a fejlesztéssel érintett telkek tulajdonosával.

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1. A tervezési területek elhelyezkedése, a tervezési területek városi és térségi kapcsolatai

Tervezési terület és tervezési feladat:



1. Biatorbágy, Forrás utca melletti, 8800/4, 8800/5 és 9701 helyrajzi számú ingatlanok.

A Forrás utcai bölcsőde, óvoda, konyha (a továbbiakban: Forrás utcai projekt) épületegyüttesének önkormányzati beruházásban történő megépítéséhez szükséges közterületi határok korrekciójára, a Forrás utca szélesítése a sportterület igénybevételével. A tervezéssel érintett ingatlanok: 8800/4, 8800/5 és 9701 helyrajzi számú ingatlanok. **A 8800/5 hrsz-ú területből kerül a bővítési terület kiszabályozásra, kisajátításra!**



Jelmagyarázat:



Tervmódosítással érintett területrészek

1.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (A TOVÁBBIAKBAN: OTrT)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) II. fejezete tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (a továbbiakban: OTrT), amely magában foglalja az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat.

OTrT ORSZÁG SZERKEZETI TERVE VONATKOZÓ RÉSZLETE

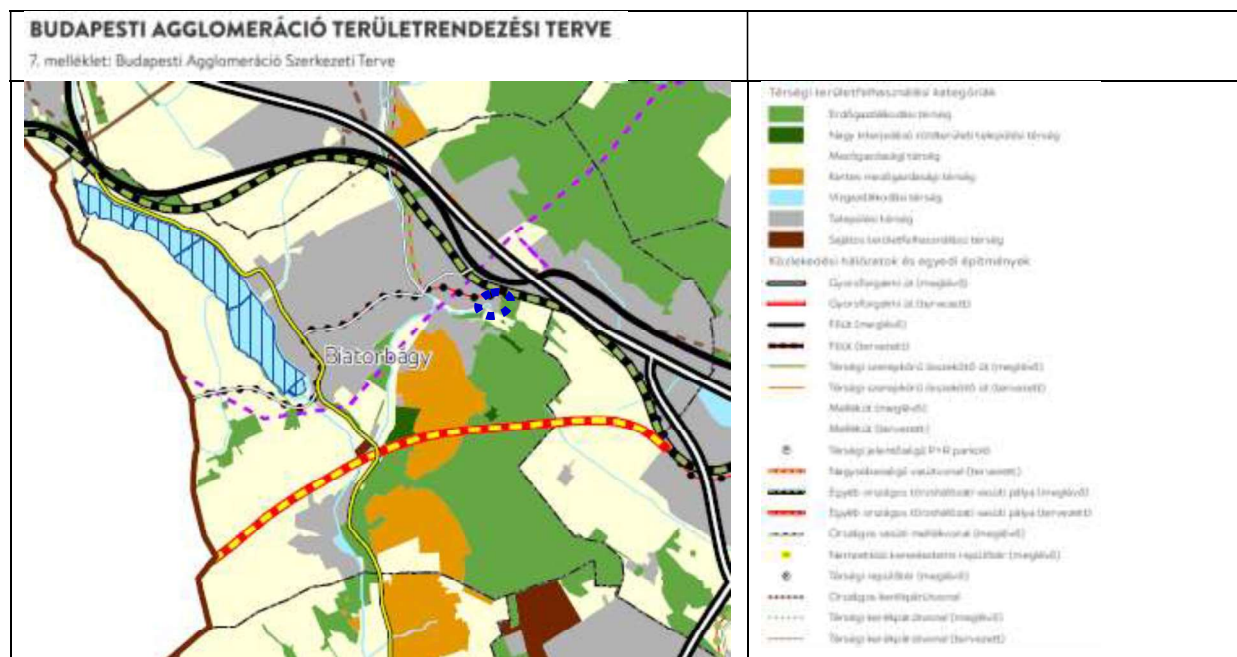


Az OTrT Szerkezeti tervlapja szerint, Bátorbágy Város közigazgatási területe, az erdőgazdasági, a mezőgazdasági és a vízgazdálkodási térség részét képezi, a település belterületi és a külterületi fekvésű, beépítésre szánt területei, a **települési térségbe tartoznak. A tervezési terület települési térségben található.**

Bátorbágy Város közigazgatási területét az OTrT 3. mellékletében meghatározott Országos Övezeti Terv alábbi térségi övezetei érintik:

- 3/1. melléklet – Ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffer területének övezete – **a tervezési területet érinti az ökológiai hálózat puffer területének övezete, de a konkrét módosítás területét nem érinti**
- 3/2. melléklet – Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete – **települést nem érinti**
- 3/3. melléklet – Erdők övezete – **települést érinti, a tervezési területet nem érinti,**
- 3/4. melléklet - Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete – **települést nem érinti**
- 3/5. melléklet – Honvédelmi és katonai célú terület övezete – **települést nem érinti**

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERV (BATrT) – SZERINTI BESOROLÁSA:



Budapesti Agglomeráció Területrendezési terv (BATrT) – szerinti besorolása:

A BATrT térségi szerkezeti terve, a település térségi területfelhasználásának és a műszaki infrastruktúra-hálózatnak térbeli rendjét határozza meg. A szerkezeti terv rögzíti a településen áthaladó 1 sz. főutat, az M1-es autópályát, továbbá egy országos törzshálózati vasútvonalat is, valamint tervezett térségi kerékpárútvonalat is.

A BATrT térségi szerkezeti terve alapján, Budaörs Város közigazgatási területe az erdőgazdálkodási, a mezőgazdasági, a kertés mezőgazdasági, a vízgazdálkodási, a települési és a sajátos területfelhasználású térség részét képezi.

„1/3. számú melléklet a 2005. évi LXIV. törvényhez

Területi mérleg

	Település	Térségi területfelhasználási kategóriák	Térségi területfelhasználási kategória terület (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
11.	Budaörs	városias települési térség	1328,05	30,11
12.		erdőgazdálkodási térség	1131,35	25,60
13.		mezőgazdasági térség	1707,25	38,71
14.		építmények által igénybe vett térség	17,65	0,40
15.		vízgazdálkodási térség	226,39	5,13

A Trtv. 11. § - ának figyelembevételével, a települési területfelhasználási egységek kijelölése során, Piliscsaba településen a BATrT által meghatározott térségi területfelhasználási kategóriákat kell figyelembe venni, a térségi övezeti szabályok együttes figyelembevétele mellett.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM Korm. rend.) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 19. § (4) és a 42. § (1)

bevezetésével összhangban, a **Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében** alkalmazott országos és **kiemelt térségi övezetek érintettsége a következő:**

1. ökológiai hálózat magterületének övezete: a települést érinti, de **a tervezési területet nem érinti** (OTrT szerint),
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: a települést érinti, de **a tervezési területet nem érinti** (OTrT szerint),
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete: a települést érinti, de **a tervezési területet érinti, de a konkrét módosítások területeit nem érinti** (OTrT szerint),
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete: **a települést nem érinti** (OTrT szerint),
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete: **a települést érinti**, a tervezési területet nem érinti (miniszteri rendelet szerint),
6. erdők övezete: a települést érinti, de **a tervezési területet nem érinti** (OTrT szerint),
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete: **a települést nem érinti** (miniszteri rendelet szerint),
8. tájképvédelmi terület övezete: **a települést érinti, de a tervezési területet nem érinti** (miniszteri rendelet szerint),
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete: **a települést nem érinti** (OTrT szerint),
10. vízminőség-védelmi terület övezete: **a települést érinti, de a tervezési területet nem érinti** (miniszteri rendelet szerint),
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete: **a települést nem érinti** (miniszteri rendelet szerint),
12. nagyvízi meder övezete: **a települést nem érinti** (miniszteri rendelet szerint),
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések: **a települést nem érinti** (miniszteri rendelet szerint),
14. földtani veszélyforrás terület övezete: **a települést nem érinti** (miniszteri rendelet szerint),
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete: **a települést nem érinti**, (OTrT szerint).

PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Pest vármegye területrendezési tervéről a Pest Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének Pest Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) Önkormányzati rendelete rendelkezik. A vármegyei területrendezési terv alapvető célja, hogy meghatározza a vármegye egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a térség területi, táji, természeti adottságaira. Az OTrT előírásait a Budapest Agglomeráció Területrendezési Terv (BATrT) és Pest Vármegyei Területrendezési Terve (PMTTrT) értelmezi, pontosítja.

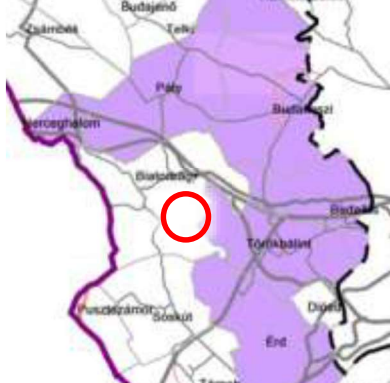
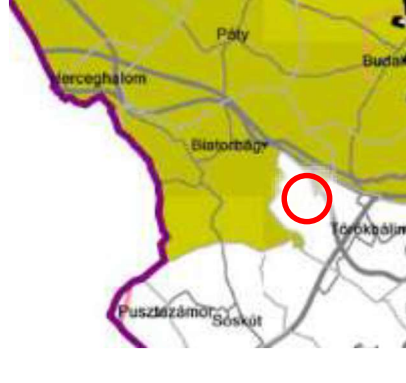
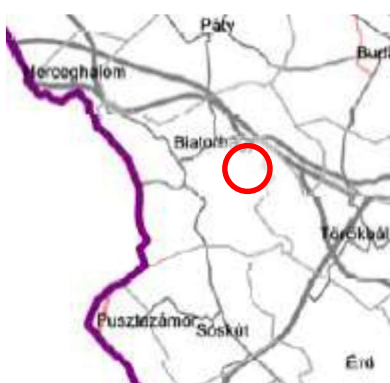
PEST VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Pest Vármegye Területrendezési Terve módosítását a Pest Vármegye Önkormányzata Közgyűlése a 10/2020. (VI. 30.) Önkormányzati rendelettel fogadta el.

Piliscsaba Város a Budapesti agglomeráció területrendezési terve (BATrT) és Pest Vármegye Területrendezési Terve (Pamírt) hatálya alá tartozó település.

A vármegyei területrendezési terv nagyjából csak a budapesti agglomeráción kívüli településekre vonatkozó előírásokat fogalmaz meg, de a terv tartalmaz néhány olyan egyedileg meghatározott megyei övezetet is, amelyek az agglomerációs településekre is vonatkoznak. Ezek a következők:

- az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete;
- a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete;
- a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete;
- a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (Homokhátság a szomszédos érintett megyékkel összehangolt tartalommal).

		
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete PmTrT 3.13.1. melléklet részlet	Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település PmTrT 3.13.2. melléklet részlet	Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település PmTrT 3.13.3. melléklet részlet
	Az alábbi megyei övezetek érintik Batorbágy területét, illetve az övezetben kijelölt település Batorbágy: • a Logisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezete • a Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település,	
Klímaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település PmTrT 3.13.5. melléklet részlet		

1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

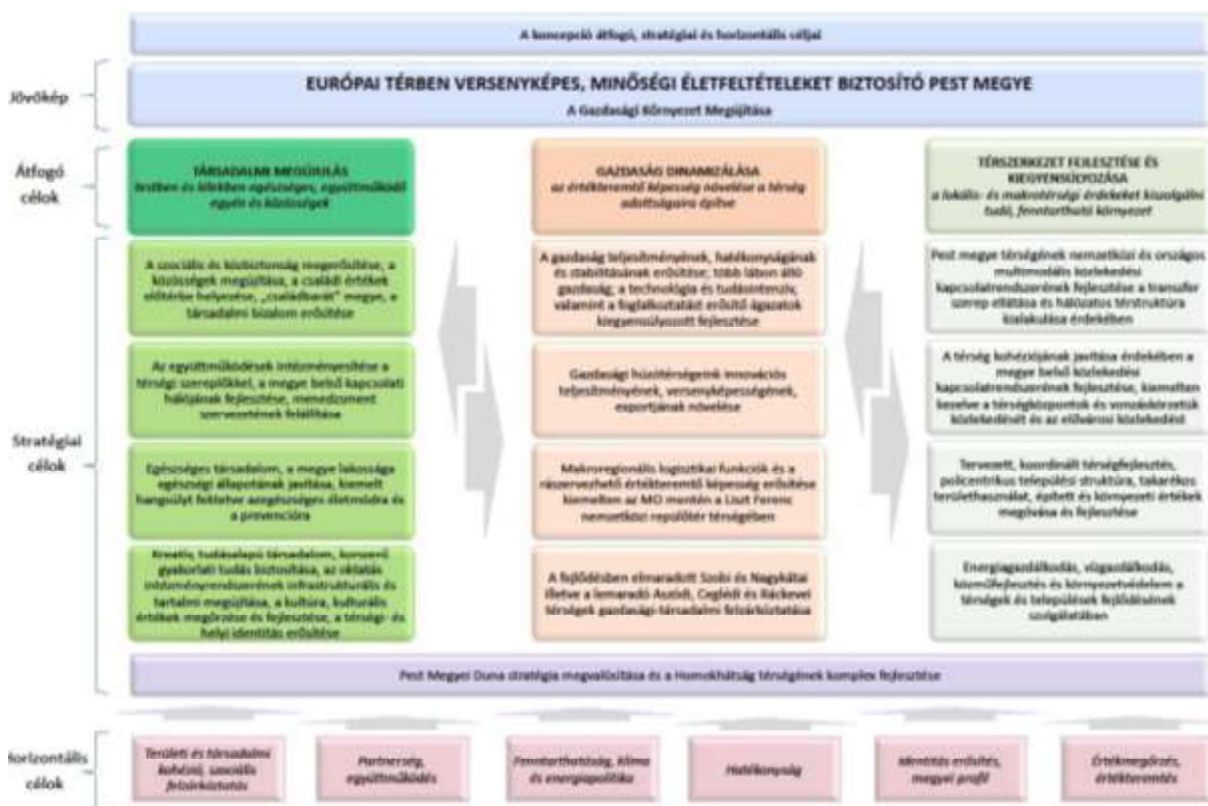
1.3.1. A hatályos településfejlesztési koncepció, és integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

Pest Vármegyei Területfejlesztési Koncepció (2014-2030.) a Pest Vármegye Közgyűlésének 12/2013. (XII.10.) PMÖ rendeletével elfogadva,

Pest Vármegye területfejlesztési stratégiája és operatív programja, a Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése 29/2014. (VIII.22.) PMÖ határozatával elfogadva.

Pest megye területfejlesztési koncepció 2014-2030 (PMTFK)

Az elfogadott Pest Vármegyei Területfejlesztési Koncepció - a jogszabályokkal összhangban - megfogalmazza a vármegye hosszútávra szóló (14 év) horizontális, illetve átfogó céljait, valamint hosszútávra és azon túlmutatóra (20-25 év) szóló jövőképét, amelyet az alábbi ábra szemléltet:



Pest megye célrendszere (Forrás: Pest Megye TFK 2014-2030)

Pest Vármegye TFK-ja 2030-ig az alábbi jövőképet és fő célkitűzést jelöli meg: „Európai térben versenyképes, minőségi életfeltételeket biztosító Pest vármegye”, amelyet az alábbi szempontok teljesülésével kíván megvalósítani:

„8. PEST VÁRMEGYE TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK ÁTFOGÓ CÉLKITŰZÉSEI

8.1. Társadalmi megújulás – testben és lélekben egészséges, önmaga sorsáért felelős egyén, együttműködés a közösségek, valamint az egyén és közösségek között (TM)”

A fejlesztési területen megvalósítani tervezett rekreációs fejlesztések összhangban állnak a Pest Vármegye Területfejlesztési Koncepciójában foglalt, közép- és hosszútávú célkitűzésekkel, azok megvalósulását támogatják, melyet alátámaszt az is, hogy a Pest Vármegyei Területrendezési

Tervben Biatorbág az egészséges társadalom, egészséges életmód célterületének övezetében szerepel.

Biatorbág Településfejlesztési Konceptióját 2/2015. (I.29.) számú határozattal fogadta el, Biatorbág Város Képviselő-testülete, mellyel a tervezett módosítások nem ellentétesek.

1.4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

1.4.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Biatorbág Településrendezési Eszközeinek felülvizsgálata 2019-ben történt meg, melynek keretében elkészült a Város új Településfejlesztési Konceptiója, Településszerkezeti terve és Helyi Építési Szabályzata, és annak mellékleteként a Szabályozási Terve.

- Településfejlesztési Konceptió 2/2015. (I.29.) számú határozattal került jóváhagyásra
- Településszerkezeti Terv 241/2019. (XI.28.) számú határozattal került jóváhagyásra
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv 26/2019. (XII. 29.) számú Önkormányzati rendelet

A TERÜLETEKRE ÉS KÖRNYEZETÜKRE VONATKOZÓ, HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

1.4.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

Biatorbág Város hatályos Településszerkezeti terve (TSZT):

Biatorbág Város Képviselő-testülete 2019-ben alkotta meg az 241/2019. (XI.28.) Kt. határozattal, Biatorbág Településszerkezeti tervét, amely azóta több módosításon esett tá.

1. Biatorbág, Forrás utca menti területe módosítása, a 8800/4, 8800/5 és 9701 helyrajzi számú ingatlanok érintettségével.

Biatorbág Város Önkormányzat településrendezési eszközeinek (a továbbiakban: TRE) egy részterületre vonatkozóan történő módosításának elkészítése, a Forrás utcai bölcsőde, óvoda, konyha (a továbbiakban: Forrás utcai projekt) épületegyüttesének önkormányzati beruházásban történő megépítéséhez szükséges közterületi határok korrekciójára. A tervezéssel érintett ingatlanok: 8800/4, 8800/5 és 9701 helyrajzi számú ingatlanok. A módosítással érintett terület Biatorbág délkeleti szélén, a Forrás völgy mellett van. A területet a Forrás utca és a Nimród utca kapcsolja a városi úthálózathoz.

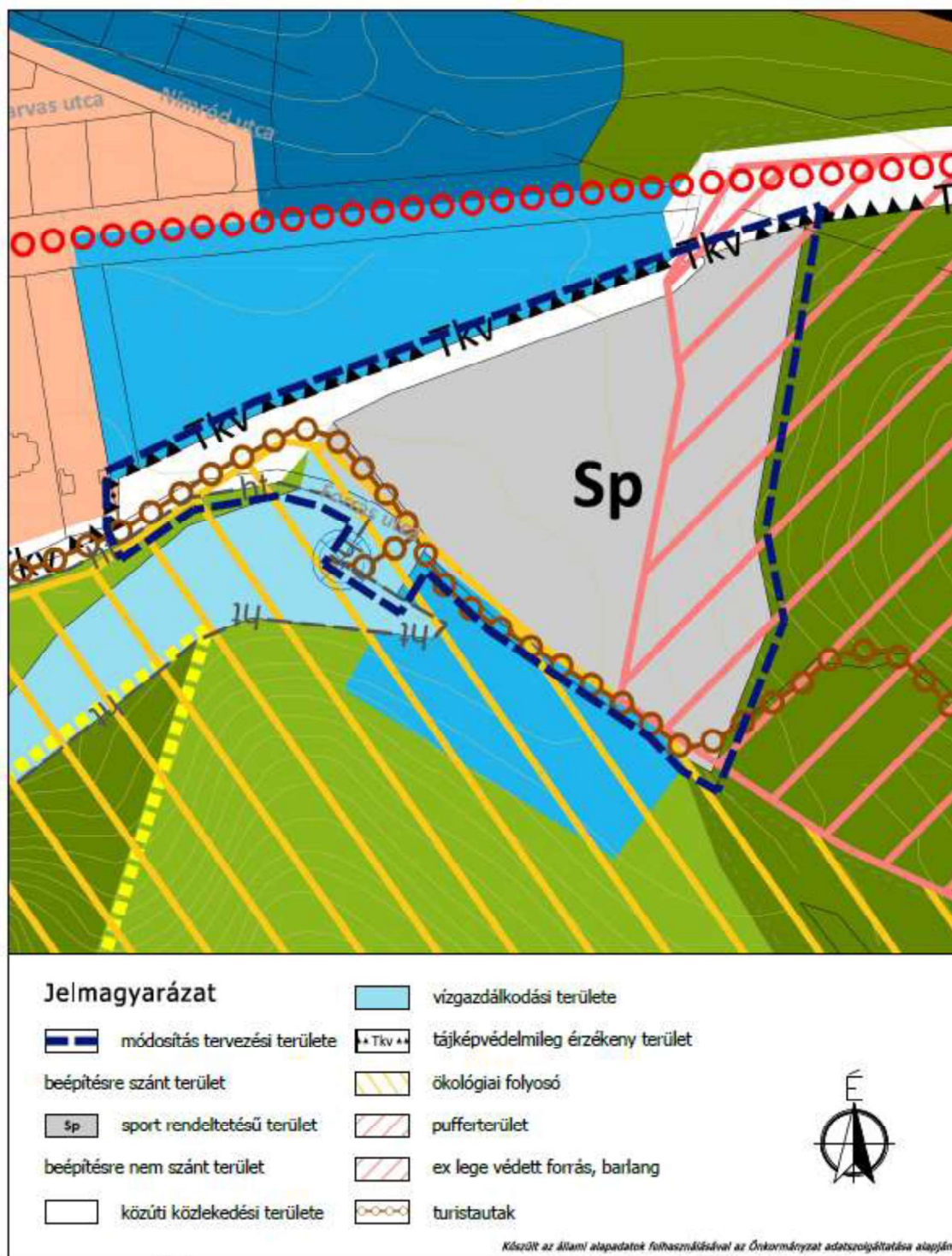
A TSZT módosítással érintett terület nagysága, amely különleges beépítésre szánt sport terület felhasználásból kerül közlekedési területfelhasználásba 802 m² terület nagyságú a 8800/5 hrsz telek északi oldalán.

A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

Az érintett 8800/5 hrsz-ú telek településszerkezeti terven lévő besorolása különleges sportterület területfelhasználás (Sp).

A Forrás utca a sportterület északi oldalán közlekedési területként szerepel (fehéren van hagyva), míg az utca déli szakasza a mellette lévő területek területfelhasználásának megfelelően van leszínezve, sport és

vízgazdálkodási területfelhasználásba, így ezen a szakaszon nem szükséges a TSZT tervlapjának módosítása.



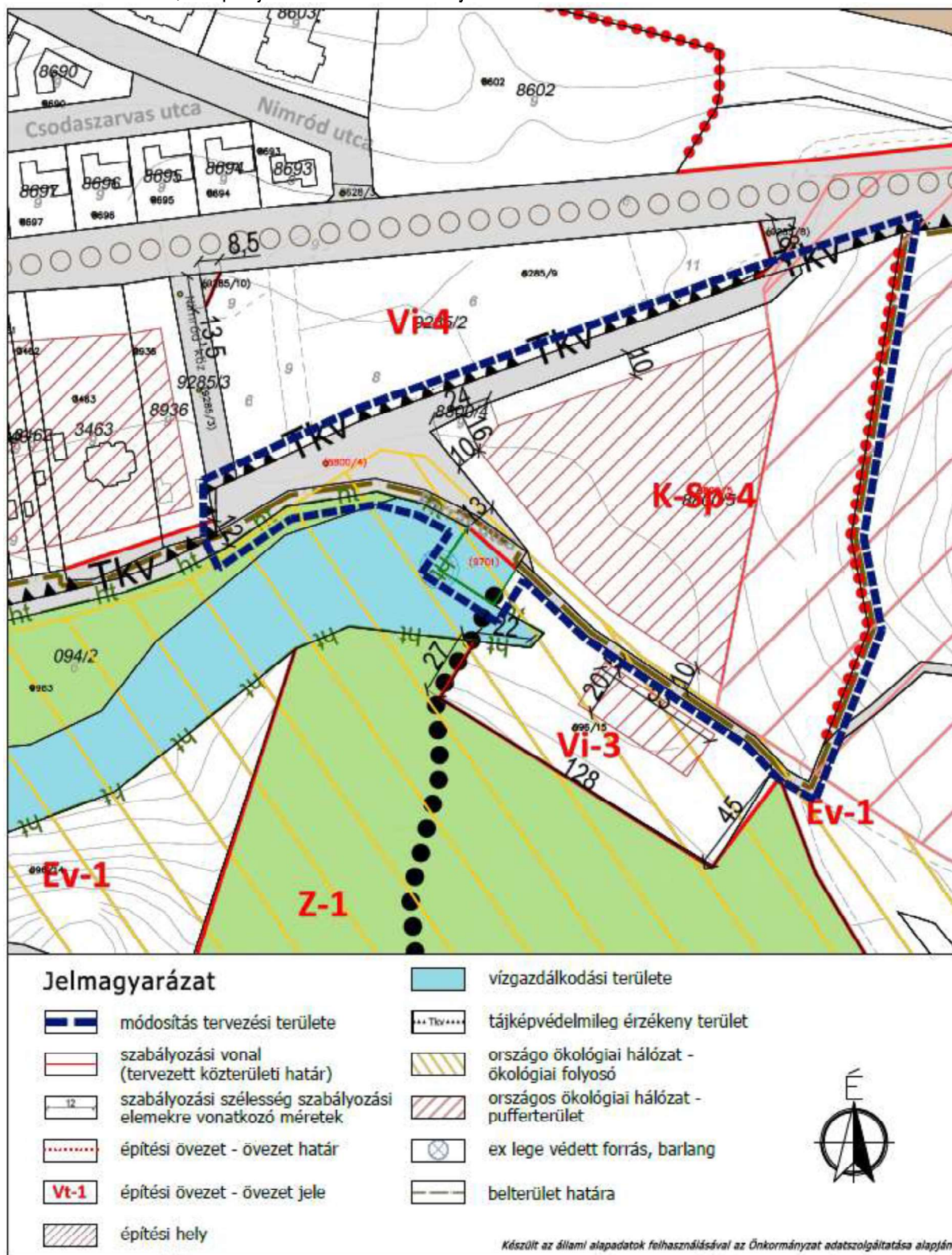
4.melléklet A település területi mérlege

Közigazgatási terület	4410,69
Beépítésre szánt terület	1135,73
Beépítésre nem szánt terület	3274,96

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		TERÜLETI MÉRLEG (2019) (Ha)
ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINT	SAJÁTOS HASZNÁLAT SZERINT	
Lakóterületek	Kisvárosias lakóterület	49,04
	Kertvárosias lakóterület	348,39
Vegyes területek	Településközpont terület	113,52
	Intézmény terület	6,28
Gazdasági területek	Kereskedelmi, szolgáltató terület	373,57
Üdülőterület	Hétfélig házas terület	161,47
Különleges területek	Temető terület	9,55
	Romtemplom terület	0,49
	Sport terület	6,65
	Rekreációs terület	16,58
	Oktatási terület	18,05
	Szállásférőhely területe	13,39
	Beépítésre szánt egyéb erdőterület	3,38
	Szennyvíztisztító telep terület	4,86
	Közművek elhelyezésére szolgáló terület	0,88
	Távlati fejlesztési terület	4,87
	Művésztelep	4,76
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
Közlekedési terület	Közüti közlekedési terület	180,20
	Kötőtpályás közlekedési terület	27,33
Zöldterület		36,41
Erdőterület		1169,63
Mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	837,43
	Általános mezőgazdasági terület, gyümölcsös	224,16
	Kertes mezőgazdasági terület	320,54

1.4.3. A hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv megállapításai, megvalósult elemek

A hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSz), az érintett 8800/5 hrsz-ú telket sportterület övezetbe sorolja, az alábbiak szerint, K-Sp-4 jelű övezetben szabályozva:



1.5. A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

A módosítás elkészítése, a Forrás utcai bölcsőde, óvoda, konyha épületegyüttesének önkormányzati beruházásban történő megépítéséhez szükséges **közterületi határok korrekciójára**. A tervezéssel érintett ingatlanok: 8800/4, 8800/5 és 9701 helyrajzi számú ingatlanok. A módosítás a 8800/5 hrsz-ú területből kerül kisajátításra, a parkolók kialakításához.

1.6. TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A területen épített örökségi érték nem található. A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nincs.

A terület természetvédelmi szempontból nem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt.

A terület nem része az országos ökológiai hálózat magterület és az ökológiai folyosó övezetének, de az ökológiai hálózat pufferterület övezeteként meghatározott, a 8800/5 hrsz terület módosítással nem érintett keleti részét érinti. Nem része a NATURA 2000 kijelölésű területeknek, természeti értékek nem találhatók rajta.

A BATrT Szerkezeti terve alapján, a módosítás „települési térség” része.

1.7. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A módosítás nincs hatással a település kialakult meglévő és a tervezett zöldfelületi elemeire, azok rendszerére.

A módosítás kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A módosítás nem okoz kedvezőtlen változásokat a táji, környezeti adottságokban. A tervezett módosítás eredményeként a terület tényleges biológiai aktivitásértéke nem változik.

1.8. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

2.8.1. Területfelhasználás vizsgálata

Jelenleg a 8800/5 hrsz-ú területen található Biatorbágy műfüves focipályája.

2.9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

A tervmódosítással érintett tervezési területet nem érinti műemlék, sem helyi épített örökség, sem régészeti lelőhely.

2.10. KÖZLEKEDÉS

A módosítással érintett terület Biatorbágy délkeleti szélén, a Forrás völgy mellett van. A területet a Forrás utca és a Nimród utca kapcsolja a városi úthálózathoz. A közvetlen megközelítést helyi kiszolgálóútként a Forrás utca biztosítja. Az utcának gyenge aszfalt burkolata van, ami tulajdonképpen épp a módosítás területéig tart.

A hatályos településrendezési eszközök a Forrás utcát változatlanul helyi kiszolgálóút szerepben tartják, egy-egy rövidebb szakaszon az utca közterületének kismértékű szélesítését tartalmazzák.

1.12. KÖRNYEZETVÉDELEM

A módosítás kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A módosítással új rendeltetés nem kerül meghatározásra. A fejlesztés következtében a forgalom várhatóan nem nő meg jelentősen. A tervezett létesítmények megvalósítása kapcsán tett szabályozási módosításoknak nem várható negatív hatása a környezetre, zöldterületi hálózatra.

A tervezett fejlesztés a településképi megjelenését, látványát nem zavarja.

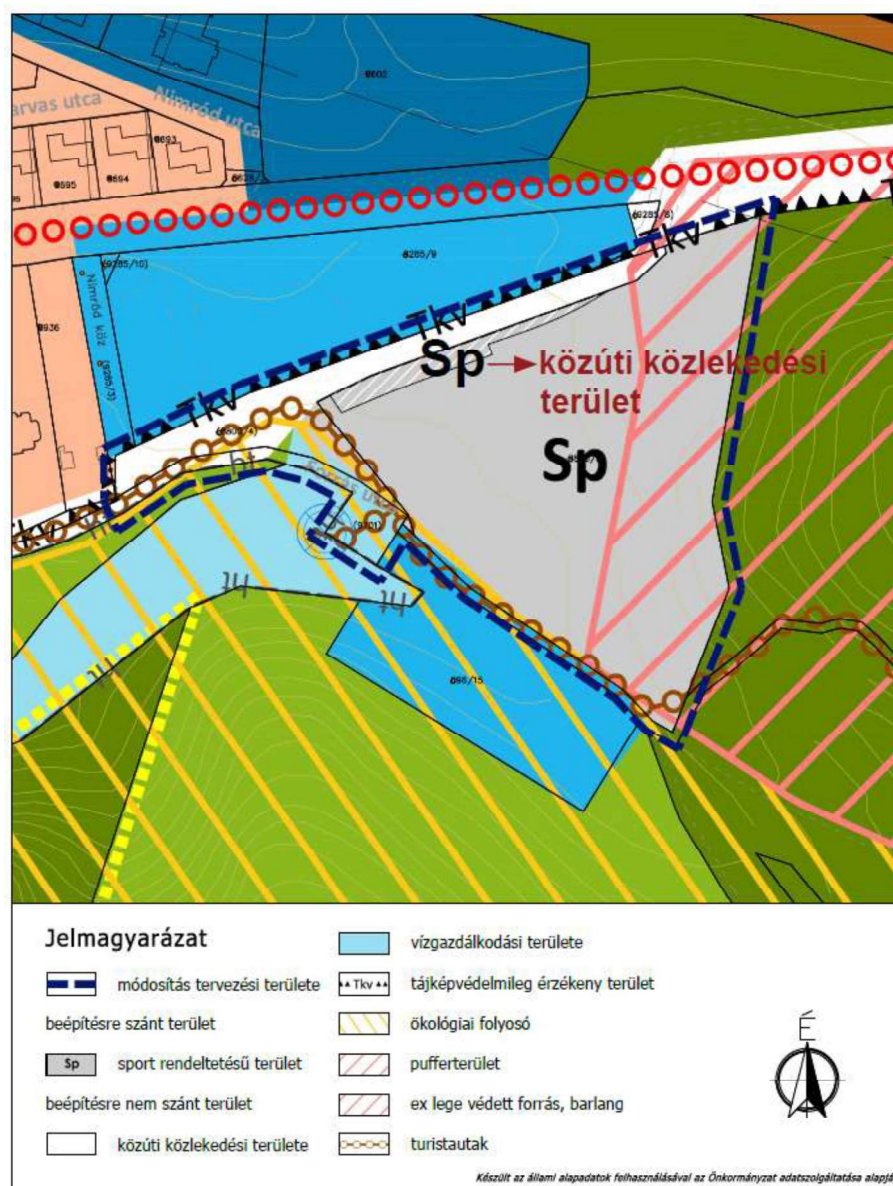
III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MUNKARÉSZEI

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A településszerkezeti tervben szükséges módosítás az alábbiak szerint:

A TSZT tervlap következetes ábrázolásmódjával összhangban készül, a tervmódosítás, amely rajzi javítás ugyan, de szükséges hozzá a TSZT tervlap módosítása, az alábbiak szerint a 8800/5 hrsz-ú terület északi részén:



TSZT módosítás:

terület	TSZT jelenlegi területhasználat		TSZT tervezett területhasználat
8800/5 hrsz-ú terület egy része hrsz	Sp sportterület	→	Kök közúti közlekedési terület

A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE (Útterv):

A módosítás kapcsán a település hálózati kapcsolatai, közösségi közlekedése, gyalogos és kerékpáros kapcsolatai, illetve a parkolás elve egyáltalán nem változik. Csak a település belső kiszolgáló úthálózatának a szabályozási szélessége, területe módosul egy rövid szakaszon a Forrás utca keleti vége környezetében. A hatályos HÉSZ közlekedési előírásain jelen módosítás miatt nem kell változtatni. A magasabb szintű tervek az egész környéket érintően csak a Törökbálint felé vezető országos kerékpárutat tartalmazzák tervezett közlekedési fejlesztésként. A kerékpárút az egykori vasútvonal helyén halad majd, a módosításban ezzel kapcsolatban nincs tennivaló.

A tervezett fejlesztés a Forrás utca még ki nem épített szakaszának és arról nyíló parkolóknak a megépítésével, a délre forduló szakaszon pedig burkolatszélesítéssel és merőleges parkolók létesítésével számol. A hatályos településrendezési eszközök is tartalmazzák a Forrás utcának és az egykori vasútvonal területének a közúti összekapcsolását és kerékpáros útvonalként történő meghosszabbítását Törökbálint felé, ami egy-egy rövidebb szakaszon a közterület kismértékű szélesítésével jár. Most, az útépitési tervek szerinti burkolatépítés, de főképp a parkolók kialakítása kicsit nagyobb területigénybevételt tesz szükségessé. **A tervezett kisajátítás a 8800/5hrsZ telek rovására történik.**



3.3. A TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉSEK IGAZOLÁSA;

3.3.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁT IGAZOLÓ TÉRKÉP ÉS LEÍRÁS

A módosítás települési térség területfelhasználásban van.

Mivel a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető, a módosítás **igazolást nem igényel.**

A Trtv. feltételekhez köti továbbá az új beépítésre szánt területek településrendezési tervben való kijelölését, **ugyanakkor jelen tervmódosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.**

3.4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

3.4.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítások kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A módosítás nem okoz kedvezőtlen változásokat a táji, környezeti adottságban, a kialakult tájhasználatban.

3.4.2. Biológiai aktivitás érték

Az 2023. évi C tv., a magyar építészetről szerint, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg, a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani. A módosítás kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, így a biológiai aktivitásérték számítása nem szükséges.

3.4.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A tervezett módosítás, a jellege és nagyságrendje figyelembevételével, tájképvédelmi szempontból és a településképp védelme szempontjából sem kifogásolható.

3.5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

3.5.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai 3.5.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A módosítás, a település lakosságának zöldfelületi ellátottságára nincs kihatással.

3.6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A módosítás kapcsán a település hálózati kapcsolatai, közösségi közlekedése, gyalogos és kerékpáros kapcsolatai, illetve a parkolás elve egyáltalán nem változik. Csak a település belső kiszolgáló úthálózatának a szabályozási szélessége, területe módosul egy rövid szakaszon a Forrás utca keleti vége környezetében. A hatályos HÉSZ közlekedési előírásain jelen módosítás miatt nem kell változtatni. A magasabb szintű tervek az egész környéket érintően csak a Törökbálint felé vezető országos kerékpárutat tartalmazzák tervezett közlekedési fejlesztésként. A kerékpárút az egykori vasútvonal helyén halad majd, a módosításban ezzel kapcsolatban nincs tennivaló.

A tervezett fejlesztés a Forrás utca még ki nem épített szakaszának és arról nyíló parkolóknak a

megépítésével, a délre forduló szakaszon pedig burkolatszélesítéssel és merőleges parkolók létesítésével számol. A hatályos településrendezési eszközök is tartalmazzák a Forrás utcának és az egykori vasútvonal területének a közúti összekapcsolását és kerékpáros útvonalként történő meghosszabbítását Törökbálint felé, ami egy-egy rövidebb szakaszon a közterület kismértékű szélesítésével jár. Most, az útépitési tervek szerinti burkolatépítés, de főképp a parkolók kialakítása kicsit nagyobb területigénybevételt tesz szükségessé. A tervezett kisajátítás a 8800/5 hrsz telek rovására történik.

3.7. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

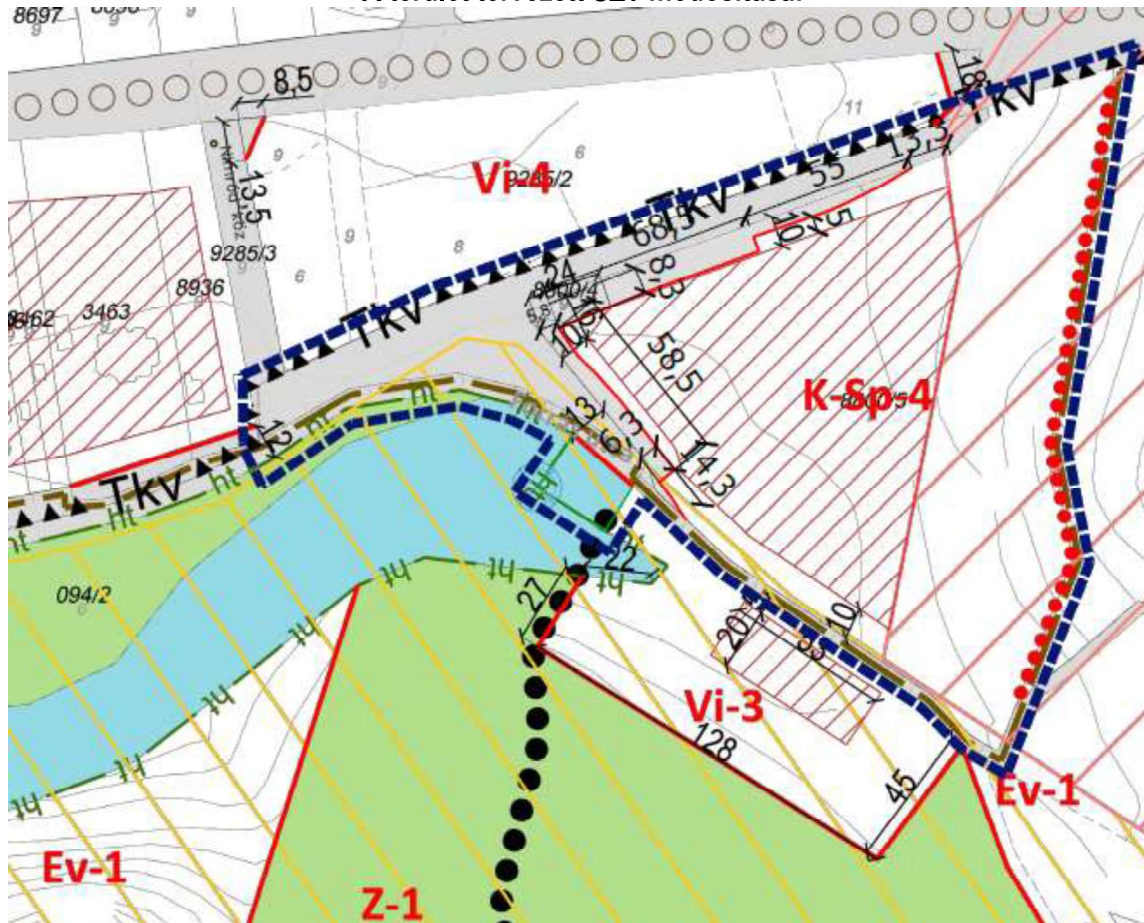
A hatályos településrendezési eszközökhöz a teljes közigazgatási területre elkészültek az alátámasztó és jóváhagyásra kerülő (rajzi és szöveges) közművesítési munkarészek. A jelen módosítási feladat nem teszi szükségessé a közművesítési javaslatok megváltoztatását, a hatályos TSZT, HÉSZ és SZT közművesítési munkarészei nem változnak.

4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A SZABÁLYOZÁS CÉLJAINAK ÉS ESZKÖZEINEK ISMERTETÉSE, AZOK ÖSSZEFÜGGÉSEI, A SZABÁLYOZÁS ALAPELVE, A VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK JAVASLATA, A SZABÁLYOZÁS ESZKÖZEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

- A Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ) és az annak mellékletét képező Szabályozási terven (SZT) az alábbi módosítások szükségesek:

A terület tervezett SZT módosítása:



5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A tervmódosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló, 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá tartozik. A KV. Rendelet 1. § (3) bekezdés szerint, a terv megvalósításának várható környezeti hatása jelentőségének alapján dönthető el, a környezeti vizsgálat szükségessége. A terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét, a környezeti vizsgálat készítésének szükségességét KV. Rendelet 4. § (1) bekezdése szerint, a rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével kell vizsgálni.

A KV. Rendelet 4.§ (3) bekezdésében foglaltak figyelembevételével, a 2. sz. mellékletben foglalt szempontok alapján értékelve a változtatásokat, **a terv kidolgozója a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló, 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 1. § (3) a), 4. § (2) bekezdése, valamint 3. számú melléklet II. pontja alapján, a vélemény kérés megtörtént, hogy a tárgyi területre, előzetes tájékoztatásban foglalt változtatási szándékok ismeretében, a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően, a megítélésük szerint, a tervezett változtatások következtében várható-e jelentős környezeti hatás, valamint arra vonatkozóan nyilatkozat kérés, hogy szükségesnek tartják-e, a 2/2005. (I.11.) kormányrendelet szerinti, környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését. **A válaszadók nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.**

A településrendezési eszközök részterületekre kiterjedő módosításának megvalósulása következtében, nem várható jelentős, kedvezőtlen környezeti hatás. A területfelhasználás megváltoztatása (1. sz. tervezési terület) nem jelent többletterhelést a környezetre.

A terv megvalósulásával a meglévő és tervezett létesítmények környezeti viszonyaiban nem történik érdemi, jelentős mértékű változás. A módosítások nem érintenek környezeti problémákkal terhelt területeket.

A változás nem érinti a településszerkezetet meghatározó fő műszaki infrastruktúra hálózatot, a területfelhasználási elemek alapvető rendszerét.

A fentiek alapján, a módosítás megvalósulása következtében, nem várható jelentős, kedvezőtlen környezeti hatás. A változtatások környezeti hatásainak hatásterülete, a módosítással érintett lehatárolt területeken belül határozható meg.

A terv megvalósulásával a meglévő és tervezett létesítmények környezeti viszonyaiban nem történik kedvezőtlen változás. A módosítások nem érintenek környezeti problémákkal terhelt területeket.

A várható környezeti hatások

A terv, a tervezett változtatások megvalósítása egyszeri. A meglévő környezeti hatások jellege, nagyságrendje nem változik a módosítás következtében.

A változtatások más tevékenységeket, a szomszédos és távolabbi területek használatát várhatóan nem korlátozzák, nem szabnak keretet más tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek, amennyiben a vonatkozó környezetvédelmi előírások teljesülnek. A tervezett változtatások várható környezeti hatása nem jelentős. A tervezett módosítások megvalósítása nem idéz elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

A módosítási terület nem áll táj- és természetvédelmi szempontú védettség alatt. A tervmódosítással érintett területen természeti és kulturális érték nincs. A hatályos településrendezési eszközök elfogadása idején, aktuális adatszolgáltatás alapján, nyilvántartott régészeti lelőhely a módosítási területet nem érinti.

A vonatkozó hatályos értékvédelmi és környezetvédelmi előírások betartása mellett, a tárgyi módosítás várható környezeti hatása, a közvetlen és tágabb, épített és táji-, természeti környezetben sem lesz

jelentős, nem lesz kedvezőtlen.

A területen nincs a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség.

A tervezett változtatás nem eredményez a környező területek hasznosításában meghatározó nagyságrendű változást.

Az ismertett környezeti következmények alapján a következők állapíthatók meg:

A terv módosítása megfeleltethető a vonatkozó környezetvédelmi, értékvédelmi jogszabályokban foglalt előírásoknak. A terv megvalósulásának várható környezeti hatása, a megfelelő intézkedések érvényesítésével várhatóan nem jelentős és nem kedvezőtlen.

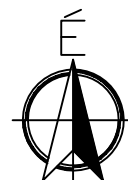
A tervezett változtatás várható környezeti hatásai jelentéktelenek, a környezeti hatások hatásterülete, a tervmódosítással érintett lehatárolt területen belül határozható meg.



Jelmagyarázat

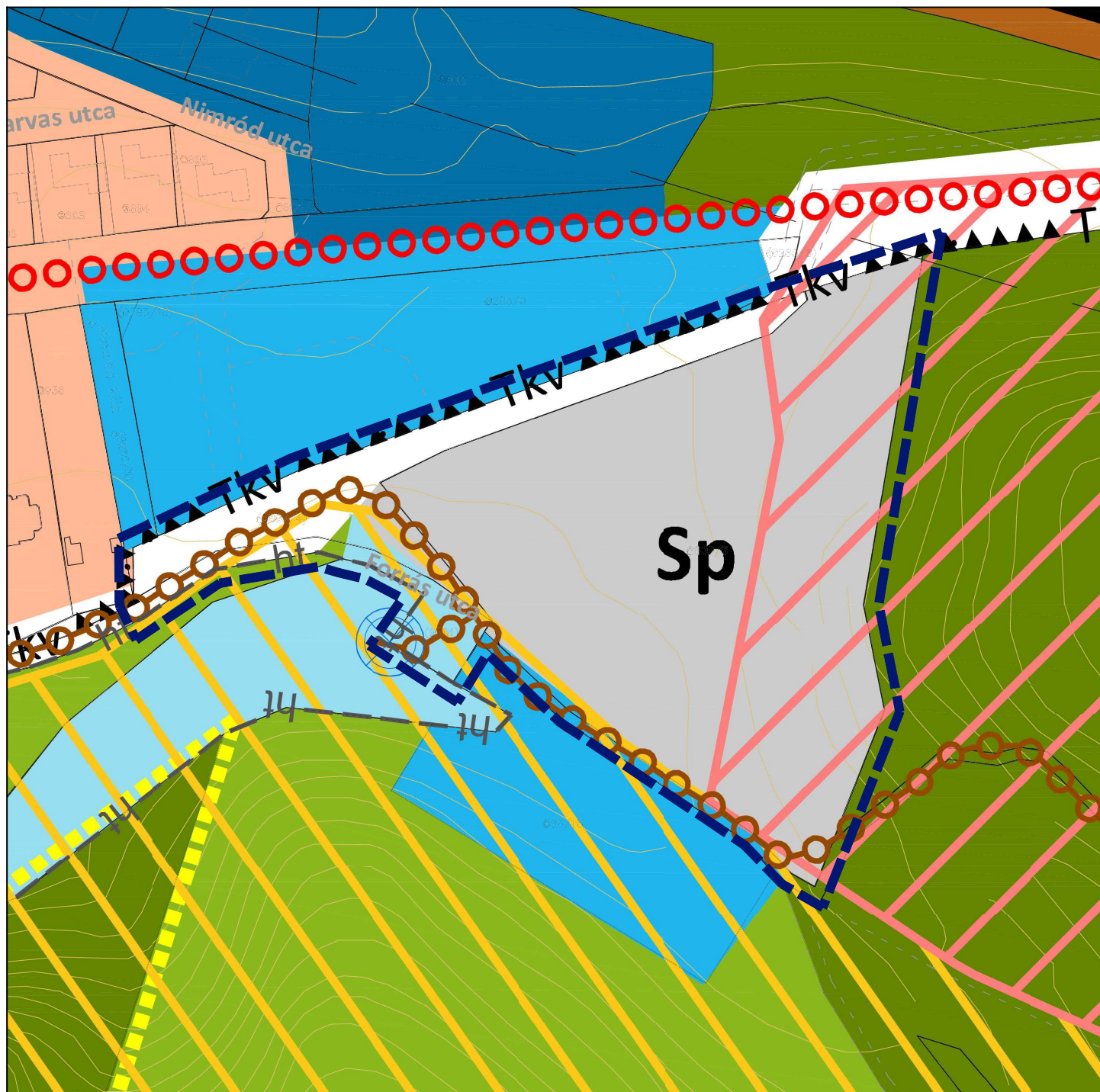


módosítás tervezési területe



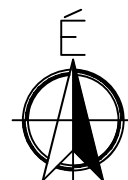
Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: Bátorbágy Város településrendezési eszközeinek módosítása részterületre		Lépték: M=1: 1 000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás
	Rajz megnevezése: Földhivatali alaptérkép kivágat - 8800/4; 8800/5; 9701 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan		Dátum: 2025. augusztus hó	FA
	Tervező: Czene Éva városrendezési vezető tervező TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia okl. településtervező	Közlekedés tervező: Heckenast Judit közlekedésmérnök MMK 01-5295, Ké. 1	



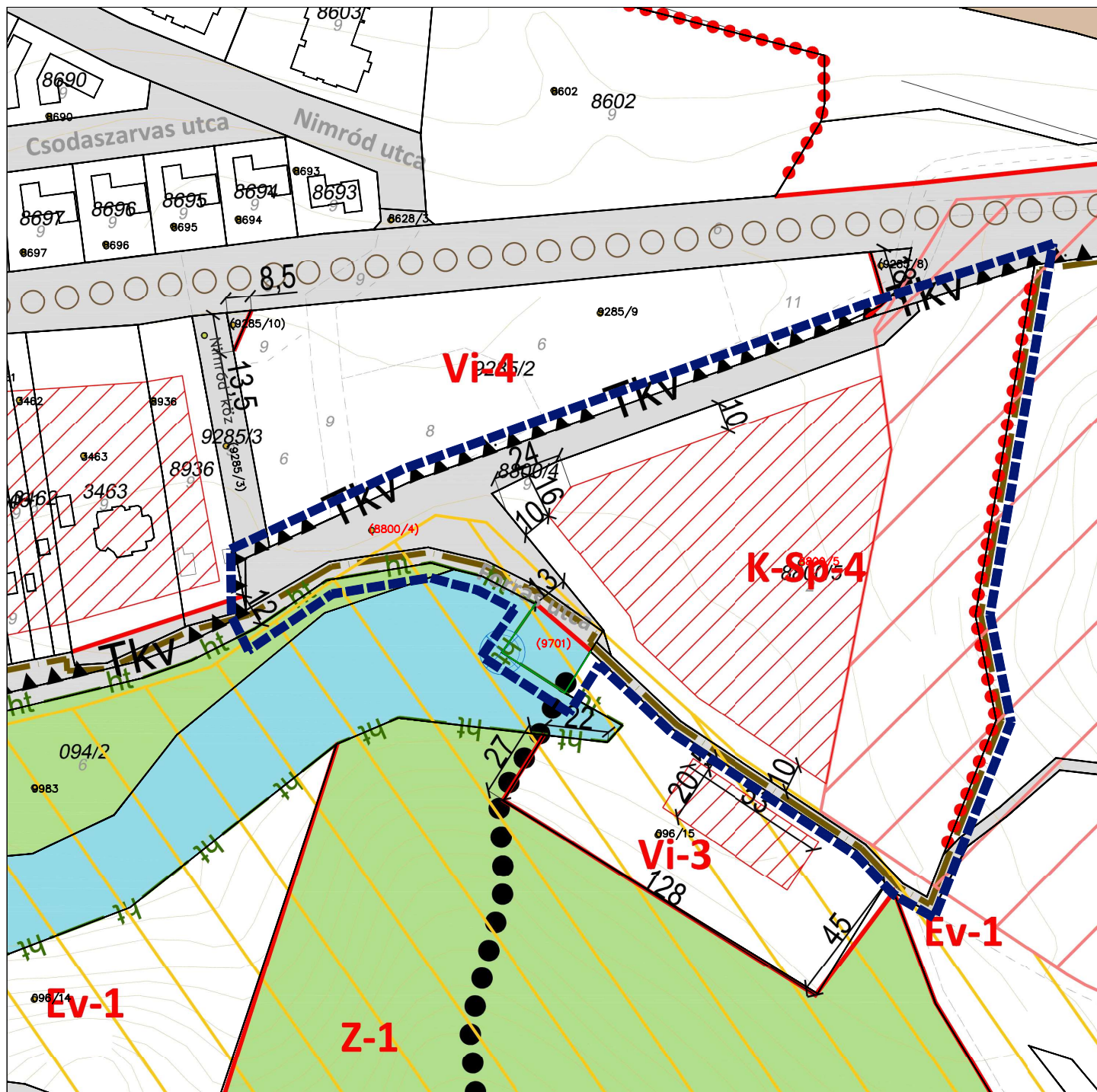
Jelmagyarázat

	módosítás tervezési területe		vízgyűjtőterület
	beépítésre szánt terület		tájképvédelmileg érzékeny terület
	Sp sport rendeltetésű terület		ökológiai folyosó
	beépítésre nem szánt terület		pufferterület
	közüti közlekedési területe		ex lege védett forrás, barlang
			turistautak



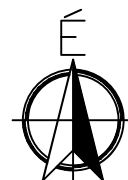
Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek módosítása részterületre	Lépték: M=1: 1 000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás
	Rajz megnevezése: Hatályos településrendezési terv kivágat - 8800/4; 8800/5; 9701 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan	Dátum: 2025. augusztus hó	TSZT
	Tervező: Czene Éva városrendezési vezető TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia okl. településtervező	



Jelmagyarázat

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | módosítás tervezési területe | | vízgazdálkodási területe |
| | szabályozási vonal
(tervezett közterületi határ) | | tájképvédelmileg érzékeny terület |
| | szabályozási szélesség szabályozási
elemekre vonatkozó méretek | | országos ökológiai hálózat -
ökológiai folyosó |
| | építési övezet - övezet határ | | országos ökológiai hálózat -
pufferterület |
| | építési övezet - övezet jele | | ex lege védett forrás, barlang |
| | építési hely | | belterület határa |



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek módosítása részterületre	Lépték: M=1: 1 000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás
	Rajz megnevezése: Hatályos szabályozási terv kivágat - 8800/4; 8800/5; 9701 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan	Dátum: 2025. augusztus hó	SZT
	Tervező: Czene Éva városrendezési vezető TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia okl. településtervező	

HATÁROZATI JAVASLAT:

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete
.../2025. (.....) számú határozata
Biatorbágy Város Településszerkezeti terve módosításáról

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 241/2019. (XI.28.) Kt. határozattal elfogadott Biatorbágy Város Településszerkezeti Tervét (továbbiakban: TSZT) az alábbiak szerint módosítja.

- 1.) A TSZT szerkezeti tervi leírása a tervezett területfelhasználás tekintetében az 1. melléklet szerinteknek megfelelően módosul.
- 2.) A jelen határozat 1. pontja szerinti tervezett területfelhasználást a TSZT szerkezeti tervi leírásában át kell vezetni, és egységes szerkezetbe kell foglalni.
- 3.) A TSZT szerkezeti tervlapja szerint megállapított területhasználatok hatályukat veszítik, és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervével összhangban a 2. melléklet szerinteknek megfelelően módosul, valamint a helyükbe lép a jelen határozat mellékletét képező TSZT/M... jelű szerkezeti tervlap szerinti új területhasználatok.
- 4.) A jelen határozat 2. pontja szerinti részterületre vonatkozó területhasználati módosításokat a TSZT szerkezeti tervlapján át kell vezetni, és egységes szerkezetbe kell foglalni.
- 5.) A határozat mellékletét képezik:
 1. melléklet: A TSZT tervezett területfelhasználása
 2. melléklet: A TSZT szerkezeti tervlapja szerinti új területhasználatok
 3. melléklet: TSZT/M... jelű tervlap

E határozat a kihirdetését követő napon 2025.-én lép hatályba.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

1.melléklet.

BIATORBÁGY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE LEÍRÁSA AZ ALÁBBIK SZERINT MÓDOSUL:
Tervezett TSZT területfelhasználása módosulása

4.melléklet A település területi mérlege

Közigazgatási terület	4410,69
Beépítésre szánt terület	1135,73
Beépítésre nem szánt terület	3274,96

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		TERÜLETI MÉRLEG (2019) (Ha)
ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINT	SAJÁTOS HASZNÁLAT SZERINT	
Lakóterületek	Kisvárosias lakóterület	49,04
	Kertvárosias lakóterület	348,39
Vegyes területek	Településközpont terület	113,52
	Intézmény terület	6,28
Gazdasági területek	Kereskedelmi, szolgáltató terület	373,57
Üdülőterület	Hétvégi házas terület	161,47
Különleges területek	Temető terület	9,55
	Romtemplom terület	0,49
	Sport terület	6,57
	Rekreációs terület	16,58
	Oktatási terület	18,05
	Szállásférőhely területe	13,39
	Beépítésre szánt egyéb erdőterület	3,38
	Szennyvíztisztító telep terület	4,86
	Közművek elhelyezésére szolgáló terület	0,88
	Távlati fejlesztési terület	4,87
	Művésztelep	4,76
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
Közlekedési terület	Közúti közlekedési terület	180,28
	Kötőtpályás közlekedési terület	27,33
Zöldterület		36,41
Erdőterület		1169,63
Mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	837,43
	Általános mezőgazdaság	224,16

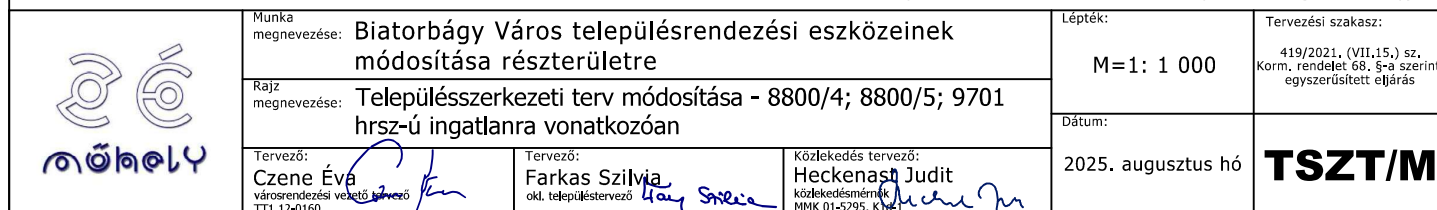
	gi terület, gyümölcsös	
	Kertes mezőgazdasági terület	320,54

2.melléklet.

A Településszerkezeti Terv tervlapja az alábbiak szerint módosul:

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervével összhangban.

terület	TSZT jelenlegi területhasználat		TSZT tervezett területhasználat
8800/5 hrsz-ú terület egy része hrsz	Sp sportterület	➔	Kök közúti közlekedési terület



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../... (...) önkormányzati rendelete

**a helyi építési szabályzatról szóló 26/2019. (XII. 29.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

1] Kiemelt jogalkotói cél a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvénynek történő megfelelés.

[2] Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, illetve a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § -ban biztosított véleményezési jogkörben eljáró államigazgatási véleményező szervek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

2. §

(1) A HÉSZ. 1. melléklete a jelen rendelet 1. melléklet szerint módosul.

Biatorbágy,

.....

Kocsis József

polgármester

.....

dr. Kassai Annamária

jegyző

„1.melléklet

a .../... (...) ... Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelethez:

Az 1. melléklet módosítása, a módosítási terület által lehatárolt területen.

(A melléklet szövegét a(z)pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Rajzsám	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT/M...	Biatorbágy Szabályozási tervének módosítása a 8800/4, 8800/5, 9701 hrsz-ú területekre	M=1:1 000

