

**Biatorbágy Város Polgármesterének
166/2021.(VI.8.) határozata**

Biatorbágy Város hatályos helyi építési szabályzatának (HÉSZ) 2021. évi módosítási eljárása során megtartott államigazgatási egyeztetés lezárásáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) kormányrendeletre való hivatkozással a képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva a Biatorbágy Város helyi építési szabályzatának (HÉSZ) 2021. évi módosítási eljárása során megtartott államigazgatási egyeztetés lezárásáról az alábbi döntést hozom:

- 1) Az államigazgatási egyeztetés során beérkezett jelen eljárást érintő HÉSZ módosításhoz tartozó észrevételekre adott, 1. számú mellékletben foglalt válaszokkal az előterjesztést elfogadom.
- 2) A jelen eljárásban folytatott HÉSZ módosítást nem érintő észrevételek a településrendezési eszközök későbbi módosítása során külön eljárásban kerülnek megtárgyalásra.
- 3) A fentiek alapján a HÉSZ módosításának államigazgatási egyeztetését lezárom. A HÉSZ módosítás záró véleményezési dokumentációjának a fentiek szerint, a határozat mellékleteiben foglaltakra tekintettel történő elkészítéséről és az állami főépítésznek megküldéséről gondoskodom.

Határozat mellékletei:

- 1. Biatorbágy_HESZ_Allamig_szervek_velemenye_tablazat
- 2. Biatorbágy_HESZ_rendelet_modositas_tervezete
- 3. HESZ_mod_tervezet_1_MELLEKLET_SZT

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Főépítész, Műszaki Osztály

Tarjáni István
polgármester

BIATORBÁGY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
VÉLEMÉNYEK-VÁLASZOK

VÁROS-TEAMPANNON KFT.

2021. május

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

VÉLEMÉNYEK-VÁLASZOK

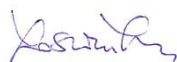
MEGRENDELŐ: **Biatorbágy Város Önkormányzata**
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.

Képviselője: **Tarjáni István** polgármester
Rumi Imre Főépítész

GENERÁLTERVEZŐ: **Város-Teampannon Kft.**
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7. varos@varosteampannon.hu

Képviselője: **Koszorú Lajos** Ügyvezető

TERVEZŐK:




Koszorú Lajos Vezető településtervező Város-Teampannon Kft.
(TT/1É 01-1346)




Tóth Helga Településtervező Város-Teampannon Kft.

SZAKÁGI TERVEZŐK:

Közlekedés: **Macsinka Klára** Közlekedésépítómérnök Mobil City
 Mérnöki Tanácsadó Bt.

Boldizsár Attila okl. infrastruktúra Mobil City
-építómérnök Mérnöki Tanácsadó Bt.

Közművek:  **Hanczár Zsoltné** okl. gépészmérnök KÉSZ Közmű Kft.
(MK 01-2418)

Szolóczki Bálint műszaki menedzser KÉSZ Közmű Kft.

Hanczár Gábor okl. építómérnök KÉSZ Közmű Kft.

Tájérendezés: **Móricz Anna** okl. tájépítésmérnök Egyéni vállalkozó
 TK 13-1323

MUNKATÁRSAK:

Szekeres Petra Településmérnök Város-Teampannon Kft.



Koszorú Bálint Településmérnök Város-Teampannon Kft.

Szász Szabolcs Településmérnök Város-Teampannon Kft.

1. VÉLEMÉNYEK-VÁLASZOK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ (2021.március – 2021. április)

A 314/2012 (XI. 8.) KORM. REND. SZERINTI VÉLEMÉNYEZŐ SZERVEK		VÉLEMÉNYADÁS	ÉSZREVÉTEL	VÁLASZ	TERV JAVÍTÁS
1.	Pest Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda	IGEN	IGEN	+	+
2.	Pest Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	NEM			
3.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	NEM			
4.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	IGEN	IGEN	+	+
5.	Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	IGEN	IGEN	+	+
6.	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	IGEN	Tájékoztatást adott		
7.	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	NEM			
8.	Budapest Főváros Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály	IGEN	Nem emel kifogást		
9.	ITM –Hajózási Hatósági Főosztály	NEM			
10.	ITM – Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály	IGEN	Nem emel kifogást		
11.	Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	NEM			
12.	Pest Megyei Kormányhivatal, Közlekedésselügyeleti Főosztály Útügyi Osztály	NEM			
13.	Budapest Főváros Kormányhivatal, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Magyar Közút, NIF Zrt.	IGEN	Tájékoztatást adott	+	
14.	Pest Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	NEM			
15.	Pest Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály	IGEN	Nem emel kifogást Tájékoztatást adott		
16.	PMKH Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály	IGEN	IGEN	+	
17.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal	IGEN	Nem emel kifogást		
18.	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	IGEN	Nem emel kifogást		
19.	Pest Megyei Rendőr-főkapitányság	IGEN	Nem emel kifogást		
20.	PMKH Bányafelügyeleti Főosztály	IGEN	Nem emel kifogást		
21.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	NEM			
22.	Országos Atomenergia Hivatal	IGEN	Nem emel kifogást		
23.	Pest Megyei Főépítész	IGEN	Nem emel kifogást		

2. VÉLEMÉNYEK – VÁLASZOK

VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS (2021. március-2021. április)

1. PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL, ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

1. ÉSZREVÉTEL:

Felhívjuk a figyelmet, hogy nem került megküldésre az állami főépítész részére a környezeti vizsgálat szükségességéről szóló megkeresés. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kvszr.) 4.§ (2) bekezdés alapján a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez ki kell kérni a környezet védelméért felelős szervek véleményét, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál. A Kvszr. 5. § (1) bekezdése alapján, „Ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel.” Kérjük figyelembe venni azt, hogy a végső szakmai véleményezési szakaszban az eljárásban keletkező összes dokumentum megküldése szükséges lesz, beleértve a környezeti vizsgálat szükségességéről szóló döntést, vagy az alátámasztó javaslat részeként elkészítendő környezet értékelést.

Tervezői válasz: Tekintettel arra, hogy a HÉSZ módosítása kisebb pontosításokat és korrekciókat tartalmaz, az önkormányzat és a tervező előzetesen nem tartotta szükségesnek környezeti értékelés elkészítését. A beérkezett vélemények és az elvégzett vizsgálatok alapján a tervjavaslat nem idéz elő jelentős környezeti hatásokat.

A Kvszr. 5. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat kikéri a környezet védelméért felelős szervek véleményét, mely véleménykérelemnek mellékleteként a véleményezési tervanyag kiküldésre kerül. A beérkező vélemények alapján az önkormányzat döntést hoz a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről, a végső szakmai véleményezési szakasz elindításáig.

2. ÉSZREVÉTEL:

Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 32. § (4) c) pontja alapján településrendezési eszköz egyeztetése akkor történhet egyszerűsített eljárásban, ha azzal nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. Jelen tervdokumentációban közlekedési területek javára a 3415. Hrsz-ú ingatlan közterületi kapcsolatának kialakítására erdőterület kerül igénybevitelre. A Katalin út szabályozásának a meglévő állapothoz történő igazítása, az Ürge-hegyi út szabályozási szélességének módosítása erdőterület igénybevitelével jár. A Katalin út szabályozási szélességének megváltoztatásával a 30 m széles zöldfelület 25 m szélességre való csökkentése, a szerkezeti terv települési területi mérlegében a települési zöldfelületek m² arányát is csökkenti, ez méretétől függően befolyásolhatja a biológiai aktivitás érték eredményét is. A területi mérleg számításánál, a területfelhasználási egységek területlehatárolás módját R. 9. § (8) bekezdés szabályozza. Zöldterület megszüntetését irányzó településrendezési eszköz módosítása nem történhet egyszerűsített eljárásban. Az eljárás típusának meghatározása az R. 32. § (2) szerint történhet.

Tervezői válasz: A HÉSZ módosítások közül a 3415 hrsz-ú ingatlan közterületi kapcsolatának biztosítása olyan alsórendű kiszolgáló út kiszabályozását jelenti, mely településszerkezeti tervi módosítást nem érint. Az érintett erdőterület a kiszolgáló út kiszabályozása érdekében csökken, mely szerkezeti tervben nem jeleníthető meg. A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, jogszabály szerinti biológiai aktivitásérték pótlási kötelezettség nem áll fenn. A részben erdőterületbe sorolt 9285/1 hrsz-ú régi vasút teljes területének művelés alóli kivonását elindította a NIF Zrt. Így a hatalmas önkormányzati telek 8. alrészlet erdő művelése is kivett területre fog változni nemsokára. A kivonásról szóló határozatot mellékeljük az alátámasztó munkarészekhez.

Az önkormányzati döntés értelmében a Katalin út szabályozási szélességének módosítása kikerül a módosítási tételek közül, az érintett szakaszon marad a hatályos szabályozási szélesség (12 m).

Az önkormányzati döntés értelmében az erdőterületet érintő Ürgehegyi út (Akácos út) nyomvonalának, szabályozási vonalának módosítása kikerül a módosítási tételek közül, az érintett szakaszon marad a hatályos szabályozási vonal.

3. ÉSZREVÉTEL:

Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv

Felhívjuk a figyelmet, hogy a településrendezési eszköz módosítása során a R. rendelkezéseiben foglaltaknak meg kell felelni.

Felhívjuk a figyelmet, hogy Biatorbágy helyi építési szabályzatának (a továbbiakban: Hész.) illeszkedni kell az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) foglaltakba.

1. Felhívjuk a figyelmet, hogy a meglévő állapot nem írható körül kizárólag a földhivatali alaptérképi feltűntetéssel és azzal, hogy az épület rendelkezik-e engedéllyel. A Hész. 15. § (6) bekezdéssel való kiegészítés, a szabályosan létesített meglévő épületek körét kívánja megfogalmazni, mely szabályosságot az építésügyi hatóság eljárásai során vizsgál az építési törvényben rögzítettek szerint. A rendelkezés a szabályosan létesített meglévő épületek – amennyiben a hatályos beépítési módnak nem felelnek meg – a hatályos beépítési mód szerinti, építési helyen belüli építési tevékenységgel való érintettségét kívánja szabályozni. Kérjük az egyértelmű, pontos szabályozás érdekében a megfogalmazás átdolgozását.

Tervezői válasz: Az észrevételnek megfelelően a rendelkezés törlésre kerül a Hész módosítás rendeletben.

4. ÉSZREVÉTEL

2. Felhívjuk a figyelmet, hogy az övezeti paraméterek meghatározásánál az OTÉK 7. § (3) bekezdése szerint, az övezetben a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét kell meghatározni az épületmagasság, a homlokzatmagasság vagy a párkánymagasság alkalmazásával, az épületmagasság legkisebb mértéke nem szükséges.

Tervezői válasz: Az észrevétel általánosan fogalmaz. A módosítással érintett K-Sp-4 és K-Szf-1 építési övezetekben, ahol a minimális épületmagasság meg van határozva, annak oka van. A módosítás nem terjedt ki az övezetek épületmagasságának felülvizsgálatára, ezeket jelen eljárásban nem kívánja módosítani az önkormányzat.

5. ÉSZREVÉTEL

3. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Furmint utca (5144. hrsz) szabályozásánál, az út szélességének kiszabályozása helyett alkalmazott telek be nem építhető részének jelölésekor a távlati út szélességének megadása nem egyértelmű szabályozás, mert a korlátozás nem a leendő utat, hanem a szomszédos ingatlanokat érinti. A telek be nem építhető részét – annak szélességét – a be nem építhetőséggel érintett telken kell jelölni a megfelelő szélesség megadásával (kótázással).

Tervezői válasz: Az önkormányzat nem kívánja kiszabályozni a távlati út szélességét, ezért alkalmazza a telek be nem építhető része szabályozást. Ez a szabályozási elem a legtöbb volt zártkerti területen megtalálható a hatályos tervben. A kótázást javítjuk.

6. ÉSZREVÉTEL

4. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Hész szabályozási tervén magánút jelölése javaslat szintű, kötelezőséget célzó joghatás kiváltására nem alkalmas, ezért a szabályozási terven megadott magánút szélesség nem tekinthető kötelező szabályozási elemnek. Magánút nem szabályozható ki, csak a magánút céljára szolgáló telekszélesség mérete szabályozható a telekalakítási rendelkezések között. Fentiekre tekintettel kérjük a Hész. 47. § (7) bekezdés módosítás átdolgozását.

Tervezői válasz: Az észrevételnek megfelelően átdolgozásra kerül a Hész 47. § (7) bekezdése.

7. ÉSZREVÉTEL

5. Átgondolandónak tartjuk a Katalin-hegyi 2499/1. hrsz ingatlant érintő módosítást. A továbbiakban megjegyezzük, hogy a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 3. § (1) bekezdése alapján telket úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetők legyenek, mely rendelkezés összhangban áll az építési telek fogalmával.

Tervezői válasz: A szabályozási terv módosítása során a 2499/1 hrsz-ú teleknél csak a szürke közút alászínezés szűnik meg, a jelenlegi magánút státusz nem. A 2499/1 hrsz-ú ingatlan területén épületek állnak és nem kívánja az önkormányzat kisajátítani, közterületnek kiszabályozni. A terv javaslatot tett magánút kialakítására a 2500 hrsz-ú telken, mely a 2501 hrsz-ú ingatlan közterületi kapcsolatát jelentené, mivel jelenleg nem a 2499/1 hrsz-ú ingatlanon keresztül történik a megközelítése. Ez a szaggatott vonallal jelölt magánút kialakítási javaslat az önkormányzat kérésére törlésre kerül. Véleményünk szerint a tulajdonosoknak kell a jogi elrendezést megoldania magánúttal vagy szolgalmi jog bejegyzéssel, mint ahogy ez több Katalin-hegyi ingatlannál is megtörtént.

8. ÉSZREVÉTEL

6. Felhívjuk a figyelmet, hogy a 3415. hrsz ingatlan megközelítését szabályozási vonallal ábrázolták, ami az OTÉK 1. melléklet 107. alapján a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó vonal, ugyanakkor a hozzá tartozó alátámasztó szövegrész félreérthetően, a magánút kialakítás szabályozási rendelkezésein módosít.

Tervezői válasz: Az alátámasztó szövegrészben a magánút kialakításra tett javaslat nem pont erre a módosításra vonatkozik, ezért azt töröljük onnan.

9. ÉSZREVÉTEL

7. Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 26.- 27. § alapján a zöldterület és a gyalogút is közterület, ezért azok között szabályozási vonal nem jelölhető. Javasoljuk figyelembe venni, hogy az OTÉK 27. § (3) alapján, a zöldterületen elhelyezhető, a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény (...). A gyalogút, mint egyéb szabályozási elem az R. 6. melléklet 2. B 2.2.4 alapján jelölhető (nincs alternatív jelölési lehetőség), szélességét az OTÉK 26. § (2) g) pontja szabályozza. Kérjük fentiek figyelembe vételét a sportpályák közötti gyalogút, szabályozási terven való ábrázolásánál.

Tervezői válasz: A zöldterület, ahol a gyalogút kerülne kialakításra, magántulajdonban van, ezért találta szükségesnek az önkormányzat a gyalogutat szabályozási vonallal jelölni. Tekintettel arra, hogy erre nincs lehetőség, törlésre kerül a szabályozási vonal a zöldterületen, és ott csak a gyalogút jelölés marad a tervben.

10. ÉSZREVÉTEL

8. Felhívjuk a figyelmet, hogy a szabályozási terven Forrás utcai sportcentrum módosításánál kótázni szükséges az építési telek észak-nyugati sarkánál az új építési hely határvonalát az egyértelmű szabályozás érdekében.

Tervezői válasz: Az észrevételnek megfelelően kótázzuk az építési helyet.

11. ÉSZREVÉTEL

9. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Hész. 54. § (6) bekezdés módosításában az „egyéb előírás” megfogalmazás pontosítása szükséges. (pl: övezeti előírás másként nem rendelkezik) Ugyan ezen módosításban nem egyértelmű a „környezeti adottságok lehetővé teszik” megfogalmazás, mely a rendelkezés szubjektív alkalmazását teszi lehetővé.

Tervezői válasz: Az észrevételnek megfelelően átdolgozásra kerül az érintett bekezdés.

9. § A Rendelet 54. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Mk jelű övezetben új épületek (terepszint alatti és feletti építmények) a közterületi telekhatártól legalább 6 m távolságra helyezhetők el, amennyiben övezeti előírás másként nem rendelkezik.”

12. ÉSZREVÉTEL

Felhívjuk a figyelmet, hogy a módosító rendelet készítésekor alkalmazni kell a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: JsZR.) foglaltakat.

1. Javasoljuk, hogy a jogszabály bevezető részének tartalmát a JsZR. 52. § (2)-(3) bekezdései alapján építsék fel: Bevezető rész: „Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:”

Tervezői válasz: Az észrevételnek megfelelően javítjuk a bevezető részt.

13. ÉSZREVÉTEL

2. Javasoljuk a rövid megjelölés bevezetésénél a JsZR. 5. § (2) bekezdés szerinti alkalmazást, továbbá, hogy a rendelet kiegészítő módosító rendelkezéseit a JsZR. 1. melléklet 14.2. szerinti formában fogalmazzák meg. (pl.: 1. § Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki: „(8) ...)

Tervezői válasz: Az észrevételnek megfelelően javítjuk az előírást.

14. ÉSZREVÉTEL

3. Javasoljuk, hogy az újraszabályozó módosító rendelkezések formai követelményeit a JsZR. 1. melléklet 14.1. szerint fogalmazzák meg. (pl.: 2. § A Rendelet 10. § (3) és (4) *bekezdése* helyébe a következő *rendelkezések* lépnek: „(3) ...). Továbbá a rendlettervezet 4. § úgy kell megfogalmazni a JsZR. 107. § (1) c) alapján, hogy az alpontot módosító rendelkezés nyitó szövegrésznek, a szerkezeti egységek megjelölését nem kell tartalmaznia.

Tervezői válasz: Az észrevételnek megfelelően javítjuk az újraszabályozó rendelkezéseket a jelzett formai követelmények szerint.

15. ÉSZREVÉTEL

4. Felhívjuk a figyelmet, hogy hiányzik az Hész. 38. § (2) bekezdést módosító újraszabályozó rendelkezés megfogalmazása.

Tervezői válasz: Az újraszabályozó rendelkezést pótoljuk.

16. ÉSZREVÉTEL

5. Felhívjuk a figyelmet, hogy Jat. 2. § (2) bekezdése kimondja, hogy jogszabály a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, ezért kérjük, törölje a tervezet 11.§ (3) bekezdését.

Tervezői válasz: Az észrevételnek megfelelően törlésre kerül az előírás.

17. ÉSZREVÉTEL

6. Felhívjuk a figyelmet, hogy a szabályozási tervet az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával kell elkészíteni. A szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy „Készült az állami alapadatok felhasználásával”, és legalább a R. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott tartalommal kell rendelkezzen. A

módosító tervlap mellékleteknek tartalmaznia kell a jelmagyarázati elemeket (módosítással érintett terület határa jelkulcs), legalább a módosítandó terület vonatkozásában.

Tervezői válasz: Az észrevételnek megfelelően feltüntetjük a kért szövegezést.

18. ÉSZREVÉTEL

7. Javasoljuk, hogy a mellékletet a Jszer. 129. § (2) alapján és az 1. melléklet 18.3. szerinti formában tagolják. (pl.: 1. melléklet: A Hész. 1. melléklet módosítása a módosítás területi hatály jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában. / 1.1. Antenna Hun...)

Tervezői válasz: Az észrevételnek megfelelően kiegészítjük a mellékletek sorszámozását.

19. ÉSZREVÉTEL

8. Javasoljuk a hatályos Hész. felülvizsgálatát, hogy megfeleljen a Jszer. 127. § (4) és 130. §-ban foglaltaknak, mely a táblázatok mellékletben való elhelyezését mondja ki és formai követelményeit írja le.

Tervezői válasz: Köszönjük szépen az észrevételt, az önkormányzat tervezi, hogy a későbbiekben felülvizsgálhatja a Hész-t.

20. ÉSZREVÉTEL

Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jat. 2. § (1) bekezdés alapján a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie és Jszer. 2. § alapján a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.

Tervezői válasz: Köszönjük szépen az észrevételt, az önkormányzat tervezi, hogy a későbbiekben felülvizsgálhatja a Hész-t és erre vonatkozóan is fókuszálni fog.

21. ÉSZREVÉTEL

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

- A településrendezési tervek egyeztetési eljárásának további rendjével kapcsolatban jelzem, hogy az esetlegesen eltérő vélemények tisztázása az R. 39.§ (1) bekezdése alapján történhet. (Amennyiben a tervezet jelentős mértékű megváltoztatása történik és a fenti egyeztetési lehetőséggel nem élnek, akkor a módosított tervezetet az eljárásban résztvevő összes érintettel egyeztetni kell, vagyis a véleményezési eljárás újbóli megindítása szükséges.)

Tervezői válasz: Az önkormányzat úgy korrigálta a tervet, hogy ne maradjon eltérő vélemény. A tervezet jelentős mértékű átdolgozására nem volt szükség. A kifogásoló véleményt adó államigazgatási szerveknek elküldésre kerül ez a dokumentum, és kikérjük az elfogadó nyilatkozataikat a véleményezési eljárás lezárásához.

22. ÉSZREVÉTEL

- Az R. 39.§ (2) bekezdése előírja, hogy a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

Tervezői válasz: Köszönjük szépen az észrevételt, az önkormányzat így fog eljárni.

23. ÉSZREVÉTEL

- Előzetesen jelzem, hogy az R. 28. fejeztében meghatározott végső szakmai véleményezési szakaszban az R. 40. § (1) bekezdésében rögzített összes dokumentum megküldése szükséges hivatalunk részére papír alapon, optikai lemez (CD, DVD) melléklettel. Ezen dokumentumokhoz csatolni kell a polgármester nyilatkozatát,

melyben rögzítésre kerül, hogy az R. szerinti partnerségi egyeztetést a helyi rendeletben megállapított eljárásrend szerint lefolytatták és a partnerségi egyeztetés eredménye a településrendezési eszközökben megfelelő módon figyelembevételre került.

Tervezői válasz: Köszönjük szépen az észrevételt, az önkormányzat így fog eljárni.

24. ÉSZREVÉTEL

- Felhívom szíves figyelmét, az R. 28.§ (4) bekezdése szerint településrendezési eszköz, vagy azok módosítása, véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve, ha a módosításra a magasabb szintű jogszabállyal ellentétes helyi önkormányzati előírás hatályaon kívül helyezése miatt van szükség.

Tervezői válasz: Köszönjük szépen az észrevételt.

2. DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

1. ÉSZREVÉTEL

A gazdasági területeken több esetben történik a beépítési lehetőségek intenzitásának növelése, mely a zöldterületek csökkenését hozza magával. Az egyes telkekre vonatkozó, feltétel nélküli változtatások véleményünk szerint további telkek beépítési intenzitásának növelését, a hatályos rendelet figyelembevétele helyett annak megváltoztatási igényét fogják okozni. Az intenzívebb beépítések ellensúlyozására megjelenik a HÉSZ-ben a 4.§ (8) bekezdés, mely két szintű növényállomány telepítését írja elő, ez azonban általánosságban érvényes. Megfontolásra javasoljuk, hogy a megnövelt beépítési paraméterekkel rendelkező gazdasági területeken további, a kondicionáló zöldfelületekre vonatkozó előírások kerüljenek be a HÉSZ-be, melyek a zöldfelületek intenzitásának növelését, a területek tájba illesztését szolgálják. Ilyen előírások lehetnek pl. a 3 szintű növénytelepítések meghatározott arányú előírása, zöldtető alkalmazásának szükségessége.

Tervezői válasz: Köszönjük az észrevételt, a háromszintű növénytelepítés előírását a tervezők és az önkormányzat is támogatja, ezért ennek megfelelően kiegészítésre kerül a módosító rendelet.

31. § (6) bekezdés kiegészül a következő c) ponttal:

„a minimum zöldfelület háromszintű növényzet telepítésével alakítandó ki és tartandó fenn, a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló jogszabály alapján.”

2. ÉSZREVÉTEL

A 3. számú módosítás az ALDI telkének intenzívebb beépítését célozza. A megalapozó munkarészben korlátozó tényezőként kezelik a területen átfolyó patak mentén található ökológiai folyosót, ugyanakkor a jóváhagyandó munkarész nem tartalmaz erre vonatkozó korlátozást. Kérjük, hogy a jóváhagyandó munkarészben szerepeljen építési hely, mely az alátámasztó munkarészben jeletteknek megfelelően korlátozza az építés helyét.

Tervezői válasz: Az építési hely helyett a telek be nem építhető része jelölést javasoljuk a tervben ábrázolni. A patakra vonatkozó ökológiai hálózat ökológiai folyosó jelkulcsi elemet a terv tartalmazza. A tervezett beépítési terv alapján a bővítés területei nem érintik az adott részt.

3. ÉSZREVÉTEL

A 12. számú módosítás a sportpálya területén a beépítési százalék csökkentése mellett javasol kisebb zöldfelületi arányt. A területen a zöldfelületek további csökkentése Igazgatóságunk véleménye szerint nem kívánatos, mivel a lefolyási viszonyok nagymértékű megváltoztatása, a burkolt felületek miatt megváltozó vízháztartás káros hatást gyakorolhat a terület mellett található ex lege védett forrásra, mely egyben helyi jelentőségű védett természeti terület.

Semmiképpen nem kívánatos, hogy a mesterséges burkolatokon összegyűlő vizek a forrás vízgyűjtőjébe tisztítás nélkül bekerülhessenek. Szükségesnek tartjuk, hogy a sportpályák, az esetleges parkolók és a forrás között minél nagyobb kiterjedésű többszintes zöldfelület kerüljön kialakításra. A terület természeti környezetbe való beékelődése miatt Igazgatóságunk javasolja a sportpálya kialakításával kapcsolatosan jelentkező többlet igények felülvizsgálatát.

Tervezői válasz: A forrás melletti meglévő parkolók méretét nem növeli a terv. Az új parkolók az út túloldalán, távolabb kerülnek elhelyezésre. Az Önkormányzat megbízásából komplex környezetrendezési terv készül a környezetalakításra vonatkozólag (csapadékvízvezetésre, víztisztításra is kiterjedően). A vízminőség-védelmi szempontokra figyelemmel plusz előírást javasolunk a csapadékvizek tisztítására vonatkozóan.

Új 37. § (10) bekezdés: „(10) K-Sp-4 jelű övezetben a burkolt felületekről lefolyó csapadékvizek komplex tisztításáról gondoskodni kell.”

4. ÉSZREVÉTEL

A Katalin út szabályozási szélességének módosítását előirányzó 13. számú változtatást Igazgatóságunk elfogadja. Kérjük, hogy az ökológiai hálózat magterület övezetének lehatárolása kerüljön pontosításra olyan módon, hogy a határa az út szabályozásának határáig húzódjon, tekintettel az erdőtümb egységességére.

Tervezői válasz: A Katalin út szabályozási szélességének növelésétől visszalép az önkormányzat, ez a módosítás törlésre kerül a jelen eljárásban.

5. ÉSZREVÉTEL

A 21. számú módosítás az Akácos utca szabályozásának megváltoztatására irányul. A tervezett szabályozás érinti az Érd-Tétényi plató kiemelt jelentőségű természetmegőrzési (Natura 2000) területet, egyben a Nyakaskő - Ürgehegy helyi jelentőségű Természetvédelmi Területet. Az út a kertés mezőgazdasági ingatlanok kiszolgálásához szükséges, természetvédelmi érdeket nem szolgál. Az út kialakítására - a jelenleg hatályos szabályozásnak megfelelően - lehetőség van azoknak a telkeknek a területéből, melyek kiszolgálása érdekében az útra szükség van. Az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet* 4. § (1) bekezdése szerint a Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1-3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása. Ennek megfelelően a területen a természetes állapotok helyreállítása, a természetesség javítása tekinthető célnak, az, hogy az út részben valóban a Natura 2000 területen fut, nem ad okot az út kiszabályozására, a létrejött út utólagos legalizálása nem szolgál természetvédelmi célt. A fentiek értelmében Igazgatóságunk a szabályozás módosításával nem ért egyet.

Tervezői válasz: Elfogadjuk az észrevételt, a terv nem fog rászabályozni a Natura területre. Az Akácos út nyomvonalának, szabályozási vonalainak módosítása kikerül a tervből, marad a hatályos terv szerint.

6. ÉSZREVÉTEL

A 23. módosítással érintett 241-282 hrsz-ú ingatlanok jelentős része mélyfekvésű, nádas terület, mely számos védett faj számára jelent élőhelyet. A szabályozási terv 4. § tartalmazza, hogy a védett fajok élőhelyét meg kell óvni, azonban a területi lehatárolás nem szerepel a szabályozási terven. Korábban, a településrendezési eszközök 2019. évi véleményezése során javasoltuk a jelenleg náddal borított területre a „*védett, fokozottan védett állatok élőhelye*” tájékoztató elem feltüntetését. Ezt a véleményünket továbbra is fenntartjuk, illetve szintén megfelelő megoldás lenne, ha építési hely kerülne kijelölésre a magasabban fekvő, nem nádasos részen. Így a terület tulajdonosai és potenciális beruházók számára a rendezési terv egyértelműen jeleznék a beépítés lehetőségének helyét. A beépítési százalék növelését Igazgatóságunk nem támogatja, mivel az intenzívebb beépítés nagyobb zavarást jelent a környező élőhelyekre. Tekintettel arra, hogy lakó funkció elhelyezését az Önkormányzat sem támogatja, javasoljuk a terület különleges beépítésre nem szánt övezetbe történő átsorolását a hatályos tervnek megfelelő funkciókkal, a beépítési százalék megtartása mellett. A *természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény* 43. § (1) szerint tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása.

Tervezői válasz: A hatályos szabályozási tervben szereplő K-R építési övezetnél a beépítési százalék változik 5,5%-ról 10%-ra, a beépítésre szánt terület beépítettségi minimumára (OTÉK 6.§ (1)a). A beépítésre szánt K-R övezet kijelöléséhez korábban hozzájárult a Nemzeti Park Igazgatóság - a vizsgált terület a területrendezési tervekben települési térség.

Az építési helyre vonatkozóan szöveges szabályozás javasolt, tekintettel arra, hogy a nádas kiterjedése dinamikusan változik, pontosan nem lehatárolható a tervben. Ezért egyedi elbírását javasolunk a rajzi kötött szabályozás helyett, új Hész rendelkezéssel:

Új 38. § (5) bekezdés: „A K-R-2 építési övezetbe sorolt telkek építési hely megállapítása a 4. § (3) bekezdésére tekintettel történhet.”

A hatályos Hész 4. § (3) bekezdése:

(3) A K-Szf, K-R, K-E, K-Műt, Kb-R övezetekben építmény elhelyezése során biztosítani kell a területen előforduló védett, fokozottan védett fajok élőhelyeinek megtartását és védelmét a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével.

Tájékoztatásul közöljük, hogy az önkormányzat kérésére a kiszolgáló út 10 m helyett 12 m -re módosul, ahogy a hatályos tervben szerepel.

7. ÉSZREVÉTEL

A Biatorbágy 9201 és 9202 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan - korábbi, a településrendezési eszközök készítéséhez adott véleményeinknek megfelelően - továbbra is javasoljuk a „*védett, fokozottan védett állatok élőhelye*” lehatárolás tájékoztató elemként. történő feltüntetését a szabályozási terven, az előző pontnál jelzett indoklás alapján. Sajnálatosan a területen töltést létesítettek, mely jelentős természetvédelmi kárt okozott, ugyanakkor a betöltést bírósági döntés alapján a tulajdonosnak meg kell szüntetnie.

Tervezői válasz: A terv nem változtat a hatályos terven, nem változik a terület besorolása, szabályozása.

3. KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG

1. ÉSZREVÉTEL

A 15. módosítási helyszínen belül a Vadrózsa utca, a Nyúl utca, valamint az Emese utcától az Adrienn utcáig mindegyik zsákutca (Emese utca, Venyige utca, Őz utca, Józán utca, Adrienn utca) nyílt karsztot érint, így a **219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet** 2. mellékletének 1. b) pontja alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület.

Tervezői válasz: Köszönjük szépen a tájékoztatást. A tervlapok jelölik a nyílt karszt területeket, mint korlátozó tényezőt, és ott külön övezetek és előírások vonatkoznak.

2. ÉSZREVÉTEL

A 16. módosítási helyszínen megadott „Meggyfa utcai közkút” nyilvántartásunkban nem szerepel, azaz ezen a helyen felszín alatti vizet feltáró műtárgyról nincs tudomásunk, továbbá a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat fúrásponttérképén sem jelölik. (Amennyiben mégis fúrt vagy ásott kútról van szó, úgy annak megszüntetése csak vízjogi megszüntetési engedély birtokában lehetséges, melyhez a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság vagyongazdálkodási hozzájárulása is szükséges.)

Tervezői válasz: Köszönjük szépen a tájékoztatást. A Meggyfa utcai kutat nem kívánja megszüntetni az önkormányzat, csak tulajdonviszony változás történik, és a kút fennmaradását fogja kérni az önkormányzat.

3. ÉSZREVÉTEL

A 20. módosítási helyszínen, azaz a DNy-ÉK irányú 3155 hrsz. telek DNy-i kb. 60 m hosszú része nyílt karsztot érint, így a **219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet** 2. mellékletének 1. b) pontja alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület.

Tervezői válasz: Köszönjük szépen a tájékoztatást. A szennyvíztisztítási alprogram alapján a felülvizsgálat során kerül pontosításra a nyílt karszt terület határa.

4. ÉSZREVÉTEL

A 23. módosítási helyszínen (241-282 hrsz.) kerékpáros kapcsolat biztosítását tervezik a Biai-tó partjára, valamint az itt elhelyezkedő telkeken a minimális beépíthetőség (a szöveg alapján legfeljebb 10%) megmaradna. Mivel a terület vizenyős, így a talajvíz **várhatóan** magas helyzetű. A talajvíz akadálytalan áramlását beépítés esetén is biztosítani kell. Felhívjuk a figyelmet arra is, hogy a **219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet** 10.§ (2) aa) pontja alapján tilos a rendelet 1. melléklete szerinti szennyező anyagnak, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlásuk esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyagnak a felszín alatti vízbe való közvetlen bevezetése. Ezért amennyiben a beruházásokhoz kapcsolódó talajmechanikai vizsgálatok a talajvíz magas helyzetét igazolják, úgy a szénhidrogénnel esetlegesen szennyeződő csapadékvizeket el kell vezetni a területről.

Tervezői válasz: Köszönjük szépen a tájékoztatást.

5. ÉSZREVÉTEL

A 24. módosítási helyszín („Schulteis-kanyar”) szintén változtatási tilalom felülvizsgálatával érintett, a jövőben beruházási helyszíneként jön szóba, pl. esküvők megtartása céljából. A területre vonatkozóan a 23. helyszínhez hasonló előírásokat kérjük figyelembe venni.

Tervezői válasz: Köszönjük szépen a tájékoztatást.

6. ÉSZREVÉTEL

A 26. módosítási helyszín, azaz a 416 hrsz.-ú ingatlan (Csokonai utca) nyílt karsztot érint, így a **219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet** 2. mellékletének 1. b) pontja alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület.

Tervezői válasz: Köszönjük szépen a tájékoztatást, tudomásul vettük.

7. ÉSZREVÉTEL

Kérjük figyelembe venni a HÉSZ módosítással érintett 10. §-nál a következőket:

- A felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területeken a **219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet** 10.§ (2) ad) pontja alapján tilos a rendelet 1. melléklete szerinti szennyező anyagnak, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlásuk esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyagnak a felszín alatti vízbe való nemcsak közvetlen, hanem közvetett bevezetése is. A szénhidrogén-származékokkal szennyeződő csapadékvizek ebbe a kategóriába tartoznak, ezért itt a tiszta (tetőfelületi) csapadékvizeken kívül mindennemű csapadékvíz szikkasztása tilos.

- A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken a **219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet** 13.§ (1) d) pontja alapján szennyező anyagnak a felszín alatti vízbe való közvetlen bevezetése – így szénhidrogén-származékokkal szennyeződő csapadékvizek szikkasztása – engedélyköteles tevékenység. Kérjük, hogy ezeket szikkasztás előtt olajfogóval tisztítsák. Locsolásra csak tiszta, nem szennyeződő csapadékvizeket javasolunk.

Tervezői válasz:

A megfogalmazottak és a telefonon történt egyeztetés alapján a HÉSZ kérdéses 9. § (4) bekezdés úgy fogadható el számukra, hogy:

- a település fokozottan érzékeny területein csak a tiszta tetőfelületi csapadékvíz szikkasztható el, vagyis a tetőn kívüli burkolt felületekről származó vizek még megtisztítás után sem szikkaszthatóak el. A tetőfelületen kívül bárholnan származó vizeket esetleg egy burkolt árokkal el lehet vezetni a fokozottan érzékeny területen kívülre, és ott már olajfogón keresztülvetés után, valamint az esetleg egyéb vegyi anyagoktól is megszabadítva a csapadékvíz elszikkasztható, ha a vízjogi engedély rendelkezésre áll hozzá.

- a település "csak" érzékeny besorolású területein a tiszta tetőfelületi csapadékvíz minden további nélkül elszikkasztható, míg a talajba szikkasztani szándékozott egyéb vizeket meg kell tisztítani olajfogóval, valamint az esetleg vegyianyag-szennyeződést is el kell távolítani belőlük.

Ennek alapján a HÉSZ szöveg módosítására a következő a javaslat:

A HÉSZ 10. § (3) és (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(3) Az ingatlanon összegyűlt csapadékvíz idegen ingatlanra nem vezethető át, annak tárolásában, kezelésében új beépítés, valamint a tetőfelület, vagy burkolt felület növekedésével járó egyéb építési tevékenység esetén az (4)-(4b) bekezdésekben foglaltak szerint kell eljárni.

(4) A telek burkolt felületeiről származó vizeket elsősorban a telken belül kell elhelyezni:

- a) A település felszín alatti víz állapota alapján fokozottan érzékeny területein csak a tiszta tetőfelületi csapadékvíz szikkasztható el, az egyéb vizek szürkevízként, illetve a szénhidrogén-származékoktól megtisztítást követően kertészeti célra használhatóak fel.**
- b) A település felszín alatti víz állapota alapján érzékeny területein a vizeket az esetleges szénhidrogén-származékoktól és más vegyi anyagoktól megtisztítást követően a talajba lehet szikkasztani.**

(4a) A szikkasztóakna az épületektől és a telekhatártól minimum 2 méter távolságban létesíthető. A csapadékvíz tárolására a használaton kívüli, megfelelő módon tisztított, fertőtlenített egykori szennyvíztároló akna is használható. A felszín alatti vizek település alatti állapotának meghatározásában a 3. melléklet szennyvízszikkasztásra lehetőséget adó területi lehatárolását kell figyelembe venni.

A korábbi tervezetben javasolt (4a) bekezdés számozása (4b) bekezdésre módosul.

8. ÉSZREVÉTEL

Továbbá az egyértelműség érdekében – hivatkozva az idézett **219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet** 4. §-ára – kérjük a HÉSZ 9. § (1) bekezdés cseréjét az alábbira:

„A település felszíni és felszín alatti vizeinek vízminőség védelme érdekében a tisztított és a tisztítatlan szennyvizek bármilyen szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.”

Tervezői válasz:

A 9. § (1) bekezdéshez írt észrevételre a következőket javasoljuk:

A 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 25. és 26. §-a határozza meg az egyedi szennyvíztisztítók létesítésének a feltételeit, és a biatorbágyi szennyvízkezelési program kapcsán is a 25. § (3) bekezdés alapján határozták le Biatorbágy területén a „tiltott” övezeteket. A 26. § szerint ha lehet „magántisztító”, akkor milyen feltételekkel lehet. A megtisztult szennyvízből a mintavétel lehetőségét a (3) bekezdés írja elő, vagyis az a megoldás szabályos, ha abból szabadon, közterületről lehet mintát venni, és a kisberendezésből nem jut közvetlenül a talajba a tisztított szennyvíz. A (4) bekezdés pedig előírja az egyedi szennyvíztisztító vízjogi engedélyében szereplő határértékek állandó monitorozását. A 27. § további kötelezettségeket is előír az üzemeltető/tulajdonos számára.

A Települési Szennyvízkezelési Programot (TSP) Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete 195/2020.(X.1.) határozattal fogadta el, melynek vonatkozó része a következő:

„Egyedi szennyvízkezelési megoldások alkalmazása a jelenleg szennyvízközmű-hálózattal el nem látott településrészekben

...A TSP a rendezési tervben rögzítettek veszi alapul: a MÁFI földtani térképe alapján a település egyes részeit a rendezési terv „nyílt karsztos területnek” minősíti, ezeken a helyeken szikkasztani nem szabad. A szakirodalmi adatok és a rendezési tervben foglaltak alapján a Peca-tó környékét földtani és vízföldtani okok miatt szikkasztásra alkalmatlannak minősíti a tanulmány. A Katalin-hegy a nyíltkarsztos terület környezetének kivételével szikkasztásra alkalmas lehet, de szikkasztási vizsgálatot kellene készíteni. Az egyedi szennyvízkezelő berendezések telepítését megelőzően egyedi, in situ vizsgálatok végzése szükséges, hogy a szikkasztás valóban lehetséges-e illetve az milyen módon történhet. Mivel nincs kiépítve ezen településrészekben a víziközmű hálózat, így a szükséges vizigényt ástott és fűrt kútból biztosítják az egyes háztartások. A telekméretek miatt kérdéses a védőtávolságok megléte, melyet a szikkasztómező határaitól szükséges fenntartani, mely miatt is kérdéses az egyedi szennyvízkezelés (szikkasztás) alkalmazhatósága. **Tehát a fenti szikkasztásos vizsgálatok elvégzésével sem javasolja a TSP az egyedi szennyvíztisztító berendezéseket...**”

A Képviselő-testület által is elfogadott települési szennyvíztisztítási program nem javasolja egyedi tisztító berendezések engedélyezését Biatorbágy város közigazgatási területén. Az elfogadott programmal összhangban javasoljuk a Vízügyi Igazgatóság teljes tiltást tartalmazó előírás javaslatát pontosítani, azzal a

módosítással, hogy a tiltás csak a települési szennyvízkezelési programban lehatárolt területeken kívül érvényes.

Hész 9. § (1) módosítása: A település felszíni és felszín alatti vizeinek vízminőség védelme érdekében a tisztított és a tisztítatlan szennyvizek bármينemű szikkasztása a 3. melléklet szerinti települési szennyvízkezelési programban lehatárolt szikkasztásra alkalmas területeken kívül tilos.

Ennek megfelelően a Hész-be bekerül egy új 3. mellékletként a potenciális szikkasztási területek lehatárolása.

9. ÉSZREVÉTEL

Fokozottan felhívjuk a figyelmet, hogy a **Biatorbágy 0307/12, 9202 és 9201 hrsz.-ú** területek a településrész legmélyebben fekvő pontjain helyezkednek el. A környező településrészekre hulló csapadék és a felszín alatti vizek ezen a területen gyülekeznek össze, mely okok miatt a beépítését **nem javasoljuk**.

Tervezői válasz: Köszönjük szépen a tájékoztatást. A felsorolt földrészek építési övezetének módosítását nem tudja az önkormányzat befogadni, mivel azok magántulajdonban vannak és komoly kártalanítási kötelezettséget jelentene a beépítés megtiltása. A tájékoztatást köszönjük, az érintett magántulajdonos részére átadjuk.

4. PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDMŰVELÉSÜGYI ÉS ERDÉSZETI FŐOSZTÁLY

1. ÉSZREVÉTEL

A megküldött dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a **tervezett módosítás érintene az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény** (továbbiakban Evt.) 6. §-a szerinti erdőt:

Helység	Ingtalan (hrsz.)	Erdőrészlet azonosító
Biatorbágy	0105/2	16 F
Biatorbágy	095	61 A
Biatorbágy	096/8	116 F, 116 J
Biatorbágy	9285/1	60 C 1, 60 C 2, 60 D 1
Biatorbágy	041	71 A
Biatorbágy	0132/24	37 A, B, C, E, CE, TN; 38 A, B, C, D, E, F, H, CE 1, ÉP, NY; 39 A, B, D, G, F, H

Erdő esetleges igénybevételét külön eljárás keretében bírálja el hatóságunk.

A módosítási eljárásban erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását – a táblázatban felsorolt ingatlanok kivételével - nem látom veszélyeztetve, érintve.

A fentiek figyelembevételével a véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Tervezői válasz: Köszönjük szépen a tájékoztatást. Ha jól értelmezzük, akkor a vélemény a településrendezési eszközök módosítását nem kifogásolja, és külön eljárásban bírálja el az erdő igénybevételét. Az erdő igénybevétele előtt az igénybevételi eljárásokat le kell folytatni a jogszabályok szerint, amit az önkormányzat tudomásul vett.

5. BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATAL, ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY, MAGYAR KÖZÚT, NIF ZRT.

A Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. az alábbi észrevételeket fogalmazta meg:

(Budapest-Balaton) Budapest – Etyek kerékpárút előkészítése és kivitelezése

A projekt célja, Budapest-Balaton kerékpáros útvonal teljes hosszából (108,992 km), Budapest és Etyek közötti mintegy 23,1 km hosszú szakasz tervezése és kivitelezése. A fejlesztés jellemzően új kerékpárút építést, forgalomtechnikai beavatkozást és részben meglévő földút burkolást tartalmaz. A szakasz Budaörs, Törökbálint, Biatorbágy és Etyek településeket érinti.

Jelezzük, hogy a Biatorbágy átkelési szakaszon, a kivitelezési munkák jelenleg szünetelnek.

Jelezzük továbbá, hogy a véleményezési anyagban vizsgált részterületi módosítások, a fent megnevezett projektet, a rendelkezésre álló adatok alapján közvetlenül nem érintik, azonban a 12. sz. módosításban (Biatorbágy_Megalapozo_Alatamaszto_munkareszek_2021_03_allig_vel, 26. old) látható szabályozási tervi kivágaton, a Nimród utca és a volt MÁV terület találkozásánál, a földrészletvonal nem egyezik a rendelkezésre álló terveinkkel, ezért a projekt műszaki tervének szerkeszthető állományát elérhetővé tettük az alábbi elérhetőségen:

Link: <https://cloud.nif.hu/index.php/s/PJEtExXPT3d2ixK>

Jelszó: **A7u4bMWv**

Lejárat dátum: 2021.05.27.

Tervezői válasz: Köszönjük szépen az észrevételt. A jelenlegi módosítási eljárásban a tervezési területen kívül jelzett eltérést megvizsgáltuk. A telefonos egyeztetés során megbeszéltek szerint — tekintettel arra, hogy a jelzeten kívül több módosítási szándék is lesz, és ezek egyike sem érinti a jelenlegi tervezési területeket, illetve a véleményezési eljárás előrehaladott állapotban van — egy következő módosítási eljárás során tudjuk az adatszolgáltatások alapján az eltéréseket részletesen megvizsgálni és a terveket összehangolni. Az önkormányzat értesíteni fogja Önöket, ha új eljárást indít.

Javasoljuk a fent megnevezett projekteken kívül, a jelenleg Biatorbágy Város Önkormányzata előkészítése alatt álló **1. sz. főút 2x2 sávós bővítésének és 1. sz. főút - 8101 j. út csomópont turbókörforgalommá való átépítése projektet-** további előkészítése és megvalósítása érdekében - a soron következő településrendezési eszközök módosításában figyelembe venni.

Tervezői válasz: Köszönjük szépen a tájékoztatást. Az önkormányzat értesíteni fogja Tisztelt Véleményezőt a legközelebbi településrendezési eszközök módosítási eljárásáról.

BIATORBÁGY VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

__/2021. (__.__.)

önkormányzati rendelete

**a Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervéről
szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármestere, figyelemmel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésére és a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletre Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladatait és hatáskörét gyakorolva az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (2) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

„c) 3. melléklet: települési szennyvízkezelési program potenciális szikkasztási területeinek lehatárolása

2. § A Rendelet 4. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A telekre előírt minimális zöldfelületnek legalább kétszintűnek kell lennie, amibe a gyepráccsal fedett területek nem számolhatók bele. Kétszintűnek minősül a zöldfelület a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló rendeletben foglaltak szerint. Az övezeti előírások szerinti, kötelezően megvalósítandó zöldfelület minimum 50%-át egybefüggően kell kialakítani.”

3. § A Rendelet 9. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A település felszíni és felszín alatti vizeinek vízminőség védelme érdekében a tisztított és a tisztítatlan szennyvizek bármilyen szikkasztása a 3. melléklet szerinti települési szennyvízkezelési programban lehatárolt szikkasztásra alkalmas területeken kívül tilos.”

4. § (1) A Rendelet 10. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Az ingatlanon összegyűlt csapadékvíz idegen ingatlanra nem vezethető át, annak tárolásában, kezelésében új beépítés, valamint a tetőfelület, vagy burkolt felület növekedésével járó egyéb építési tevékenység esetén az (4)-(4b) bekezdésekben foglaltak szerint kell eljárni.”

„(4) A telek burkolt felületeiről származó vizeket elsősorban a telken belül kell elhelyezni:

a) A település felszín alatti víz állapota alapján fokozottan érzékeny területein csak a tiszta tetőfelületi csapadékvíz szikkasztható el, az egyéb vizek szürkevízként, illetve a szénhidrogén-származékoktól megtisztítást követően kertészeti célra használhatóak fel.

b) A település felszín alatti víz állapota alapján érzékeny területein a vizeket az esetleges szénhidrogén-származékoktól és más vegyi anyagoktól megtisztítást követően a talajba lehet szikkasztani.”

(2) A Rendelet 10. §-a a következő (4a) és (4b) bekezdésekkel egészül ki:

„(4a) A szikkasztóakna az épületektől és a telekhatártól minimum 2 méter távolságban létesíthető. A csapadékvíz tárolására a használaton kívüli, megfelelő módon tisztított, fertőtlenített egykori szennyvíztároló akna is használható. A felszín alatti vizek település alatti állapotának meghatározásában a 3. melléklet szennyvízszikkasztásra lehetőséget adó területi lehatárolását kell figyelembe venni.”

„(4b) Amennyiben a csapadékvíz helyben való gyűjtése, szikkasztása nem megoldható, az a közterületen lévő, illetőleg közcélú csapadékvíz csatornába, nyílt vízelvezető, vagy szikkasztó árokba, csak befogadói nyilatkozat, és az út kezelőjének hozzájárulása birtokában vezethető ki. Ez esetben legkésőbb a használatbavételig a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, műszaki előírásokon alapuló, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli átmeneti tároló/záportároló kialakítása szükséges. A közterületi vízgyűjtőbe való kivezetés csak a járda burkolata alatt valósítható meg.”

5. § A Rendelet 16. § (5) bekezdés b) pont ba) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az építési övezetekben, ha övezeti előírás másképp nem rendelkezik:

melléképítmények és melléképületek építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:]

„ba) elő- és oldalkertben a közmű-becsatlakozási műtárgy, gáznyomás-szabályozó, hulladéktartály tároló kerti építmény, **amelynek felszíni építményrészének vetülete 2,0 m²-nél nem nagyobb;**”

6. § A Rendelet 31. § (6) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

„c) a minimum zöldfelület háromszintű növényzet telepítésével alakítandó ki és tartandó fenn, a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló jogszabály alapján.”

7. § (1) A Rendelet 32. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„32. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépít és módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	sztintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
Gksz-1	SZ	2000	20	30	60	30	0,80	8,0
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5
Gksz-2t	SZ	5000	50	50	60	20	0,80	12,5
Gksz-2tt	SZ	5000	50	35	60	30	1,20	12,5
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	0,90	9,5
Gksz-3t	SZ	5000	50	40	60	30	0,90	12,5

Gksz-4	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-4t	SZ	5000	60	40	60	25	1,50	15,5
Gksz-5	SZ	3000	50	30	60	30	1,90	9,5
Gksz-6	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-7	SZ	10000	50	30	60	30	1,90	(3,0) 21,0
Gksz-7t	SZ	70000	50	40	45	25	0,60	15,0
Gksz-8	SZ	6000	50	40	65	30	1,75	15,5
Gksz-9	SZ	20000	80	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-9t	SZ	20000	80	40	60	25	1,5	17,0
Gksz-10	SZ	650	10	40	70	30	1,00	8,0
Gksz-11	SZ	5000	50	40	60	30	1,50	15,5
Gksz-12t	SZ	5000	50	40	45	25	0,60	15
Gksz-13t	SZ	5000	50	45	60	25	1,20	15,0
Gksz-14t	SZ	5000	50	45	60	30	1,20	12,5
Gksz-to1	SZ	20000	50	30 (+5*)	40	30	0,80	14,5
Gksz-to2	SZ	10000	50	45	60	30	2,00	14,5
Gksz-to3	SZ	5000	20	40	40	30	0,80	14,5
Gksz-to4	SZ	20000	50	40	40	30	1,00	17,0

Sz: Szabadonálló

*a beépítettség 5% növekménye kizárólag meglévő belső udvar lefedésére, és meglévő épületek közötti összekötő szárny megvalósítására, valamint hitéleti építmény elhelyezésére használható fel. A +5% beépíthetőség meglévő épület, épületrészek bővítése esetén akkor is kihasználható, amennyiben a beépítettség már meghaladja az övezetben megadott legnagyobb beépítettség alapértékét.”

(2) A Rendelet 32. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Gksz-2, Gksz-3, **Gksz-2t** övezetekben az erdő felőli telekhatár menti 20,0 m széles területen a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető. **A Gksz-3t övezetben az erdő felőli telekhatár mentén 10,0 m szélességben a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető.**”

(3) A Rendelet 32. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A Gksz-9 **és a Gksz-9t** jelű építési övezetben:

- A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.
- A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m
- 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.”

8. § (1) A Rendelet 37. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A különleges sport területek építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK	AZ ÉPÜLETEK
-------------------------	--------------------

Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-Sp-1	SZ	2000	0	15	22,5	70	0,30	(3,0) 6,0
K-Sp-2	SZ	2000	0	10	20	18	0,20	(3,0) 6,0
K-Sp-3	SZ	6000	50	10	20	70	0,20	(3,0) 6,0
K-Sp-4	SZ	5000	30	10	22,5	45	0,3	(3,0) 8,0

Sz: Szabadonálló”

(2) A Rendelet 37. §-a a következő (9) és (10) bekezdéssel egészül ki:

„(9) K-Sp-4 jelű övezetben a telek zöldfelületként kialakítandó, fenntartandó telekrészének minimum 30%-át elkerítés nélkül, közforgalom számára megnyitottan kell kialakítani, területén élőhelyrehabilitáció keretében honos növényállományt kell telepíteni.”

„(10) K-Sp-4 jelű övezetben a parkoló felületeket a lehető legtávolabb kell kialakítani az Iharos-forrástól. A burkolt felületekről lefolyó csapadékvizek tisztításáról olyan tisztítóberendezéssel kell gondoskodni, melyek az olajos szennyezésen kívül, a vegyi anyagokat, gumi granulátumokat is megszürik.”

9. § (1) A Rendelet 38. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A különleges rekreációs területek építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-R-1	SZ	3000	20	30	22,5	40	0,40	7,5
K-R-2	SZ	3000	20	10	0	85	0,15	7,5

Sz: Szabadonálló

(2) A Rendelet 38. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A K-R-2 építési övezetbe sorolt telek építési hely megállapítása a 4. § (3) bekezdésére tekintettel történhet.”

(3) A Rendelet 38. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) K-R-2 övezetben területet feltölteni nem szabad.”

10. § (1) A Rendelet 47. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Magánút csak közterületről nyílóan alakítható ki.”

(2) A Rendelet 47. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Új magánút céljára szolgáló telek 8,0 m szélesség alatt nem alakítható ki, kivéve ha a szabályozási tervben ettől eltérően van meghatározva.”

11. § A Rendelet 54. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Mk jelű övezetben új épületek (terepszint alatti és feletti építmények) a közterületi telekhatártól legalább 6 m távolságra helyezhetők el, amennyiben egyéb előírás ettől eltérően nem rendelkezik.”

12. § A Rendelet 1. melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint, a tervezési terület jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában módosul.

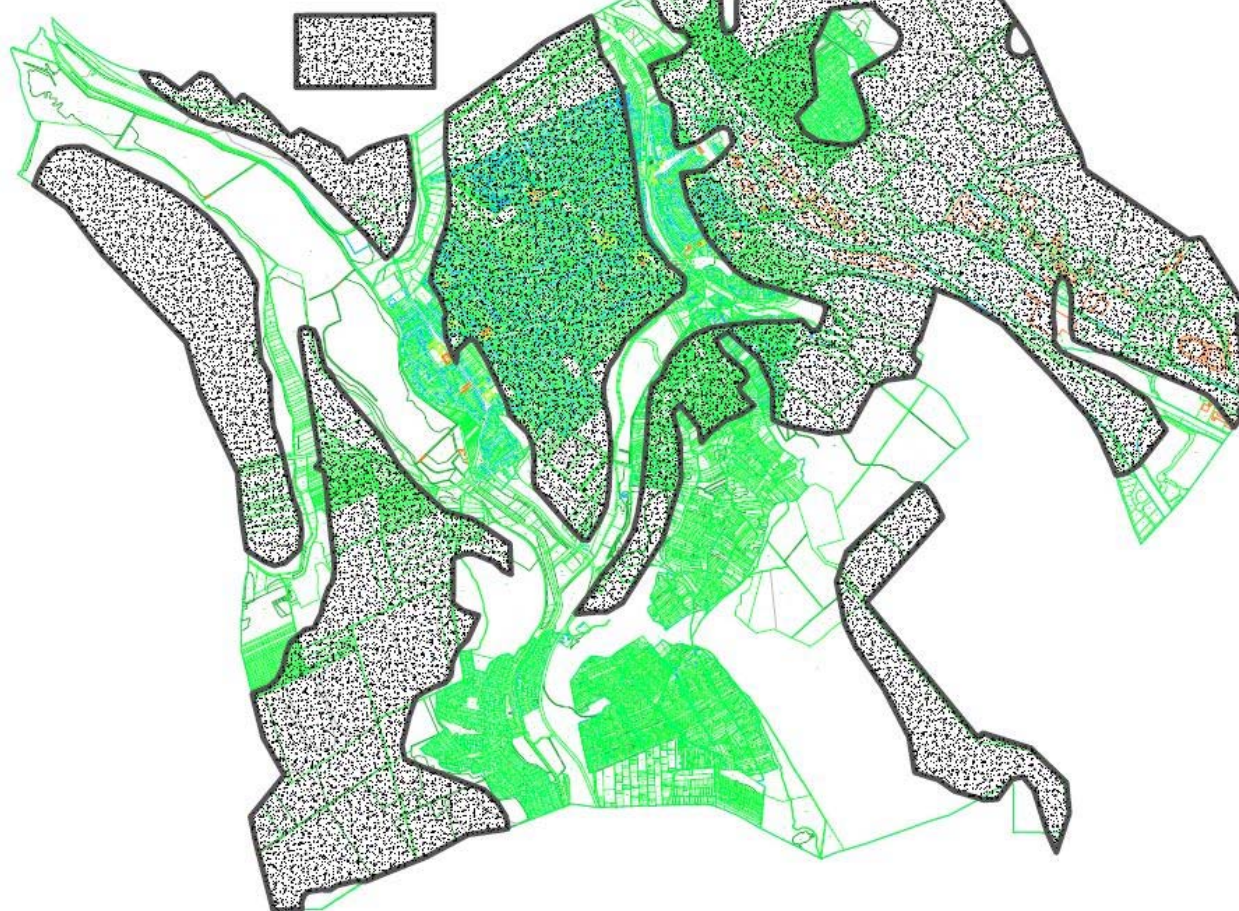
13. § (1) Ez a rendelet az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Rendelet 2. § (1) bekezdés 6. pont d) alpontja, a 38. § (9) bekezdése.

dr. Hajdú Boglárka
jegyző

Tarjáni István
polgármester

Potenciális szikkasztási terület
(településhatáron belül)

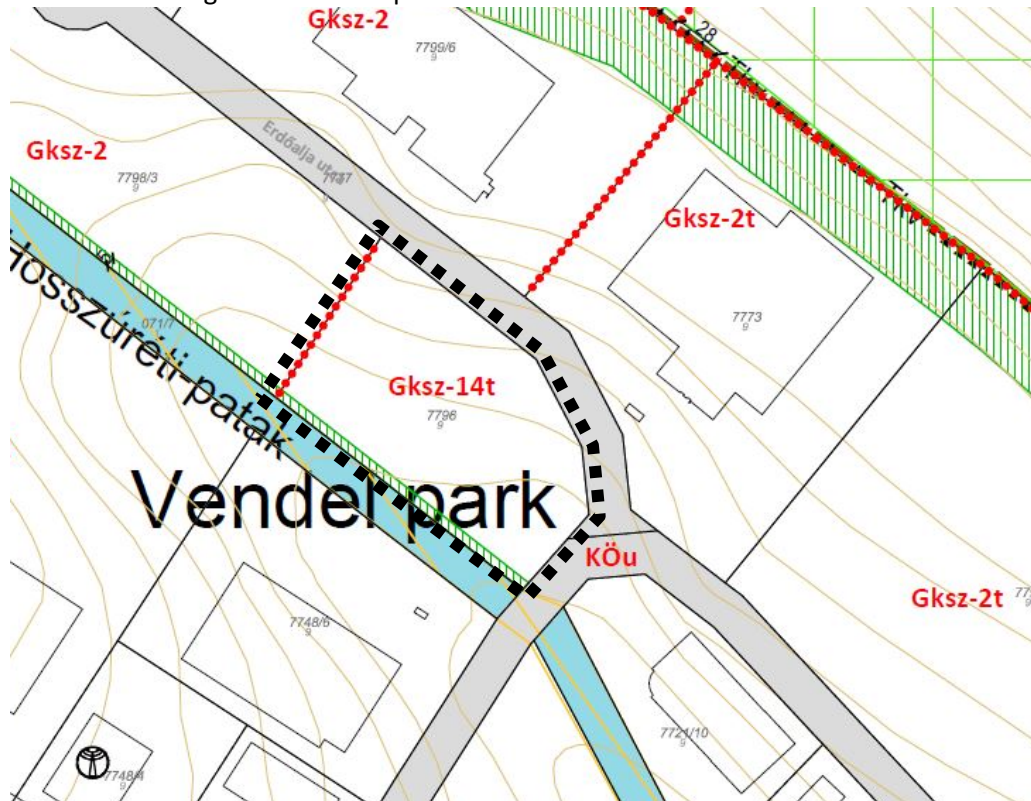


1. melléklet ../2021. (__.__.) önkormányzati rendelethez

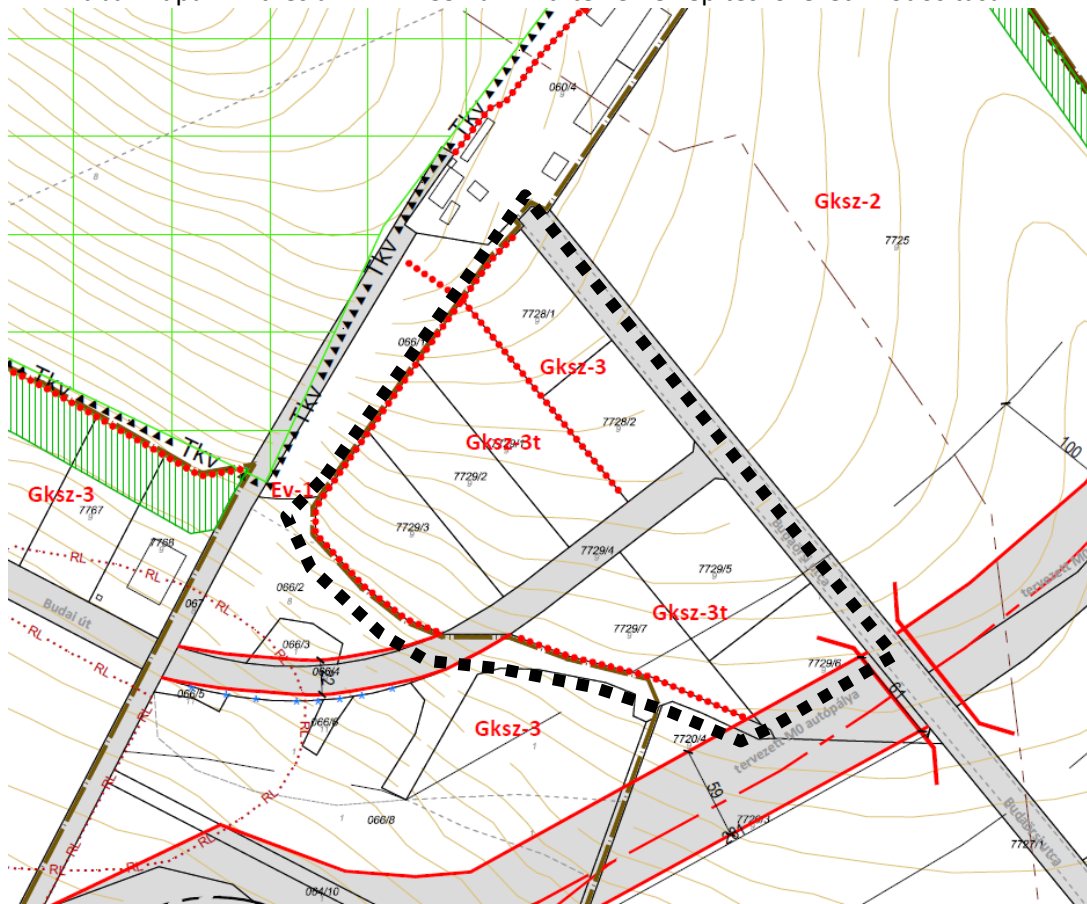
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

A HÉSZ 1. melléklet módosítása a módosítás területi hatály jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában
M=1:4000
tervezési terület ■■■■■■■■

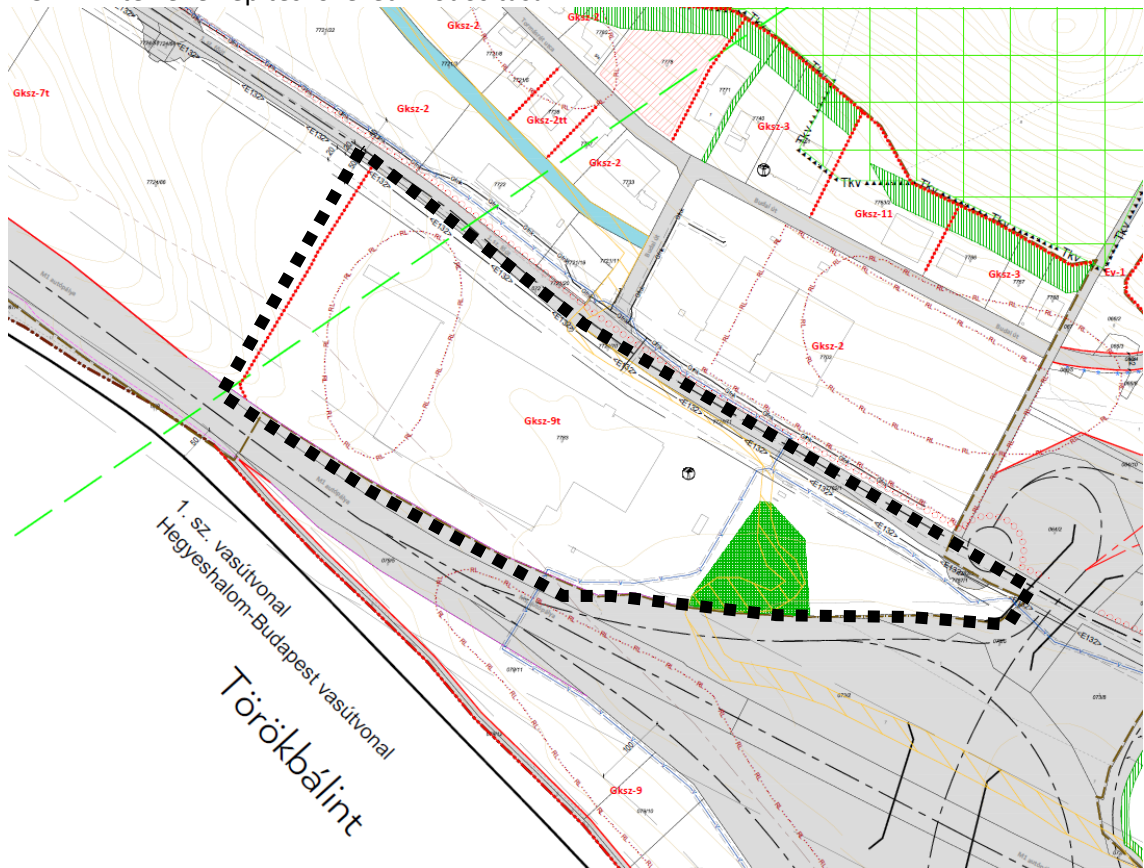
1.1. Antenna Hungaria telkének építési övezeti módosítása



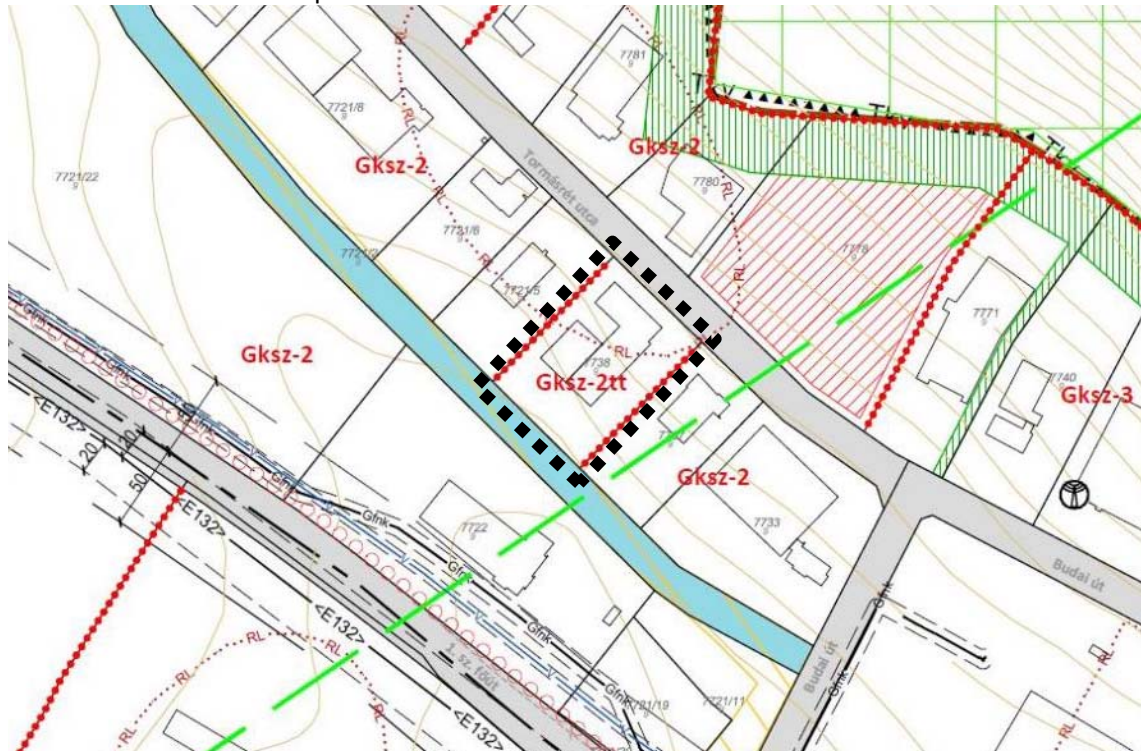
1.2. Bia Járműpark Kft. és a LIMITLESS Park Kft. telkeinek építési övezeti módosítása



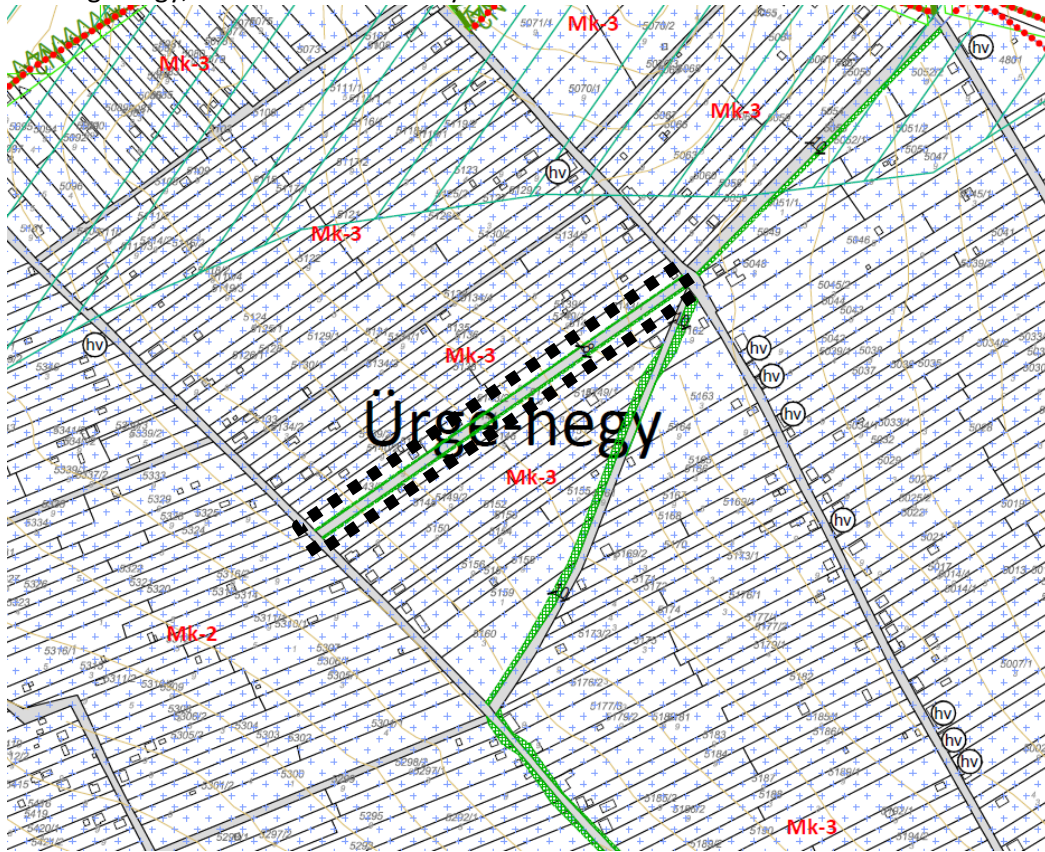
1.3. ALDI telkének építési övezeti módosítása



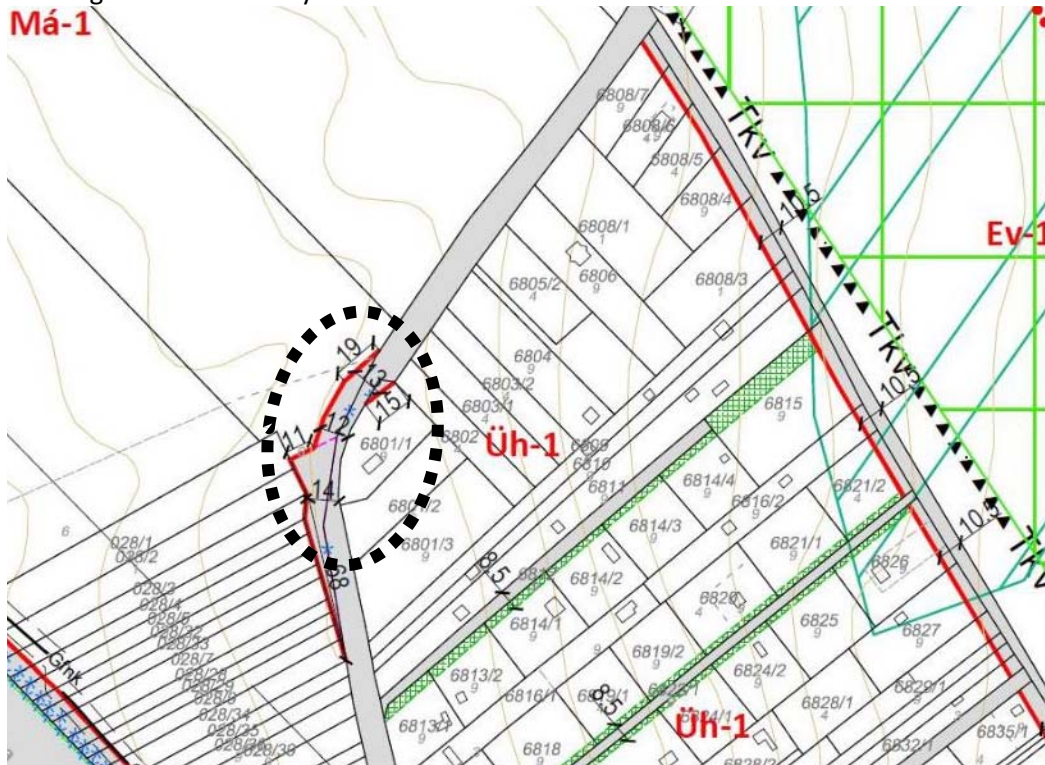
1.4. Ferme Kft. telkének építési övezeti módosítása



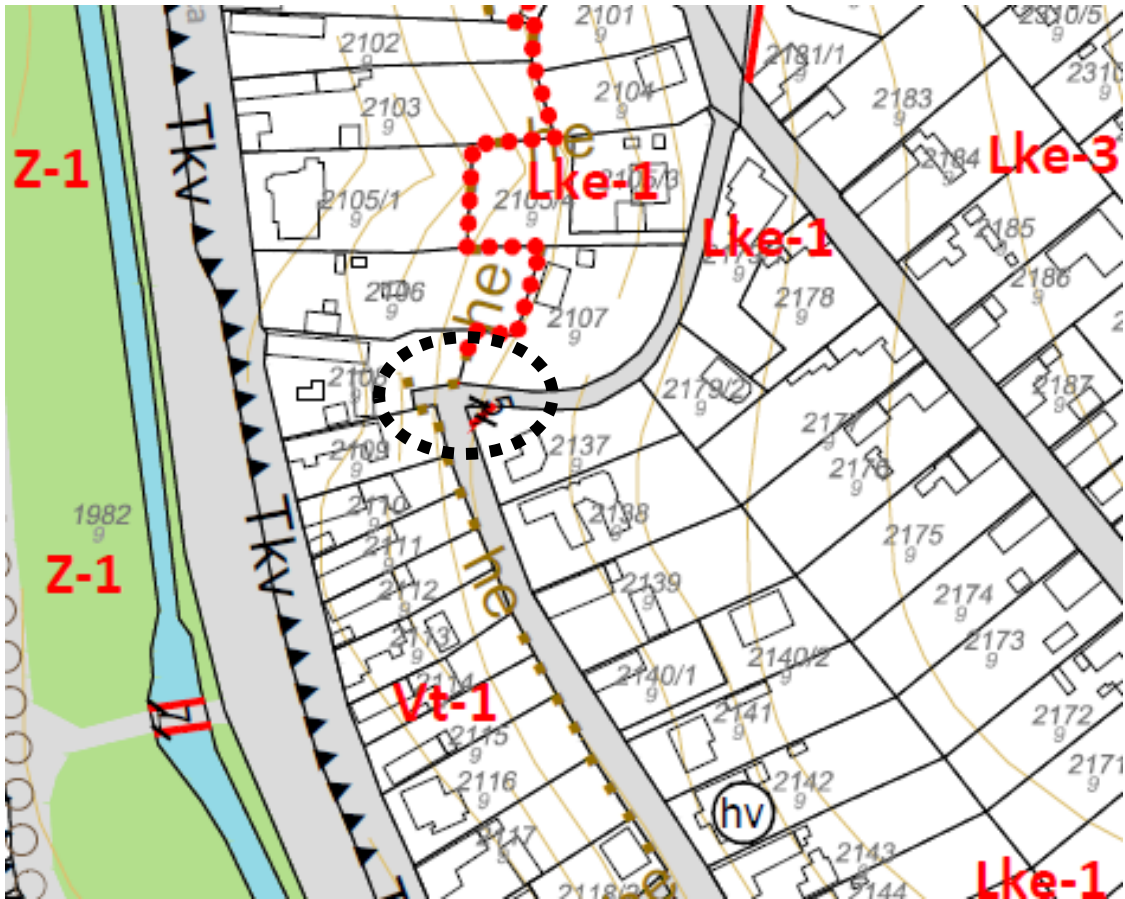
1.5. Ürge-hegy, Furmint utca kiszabályozása



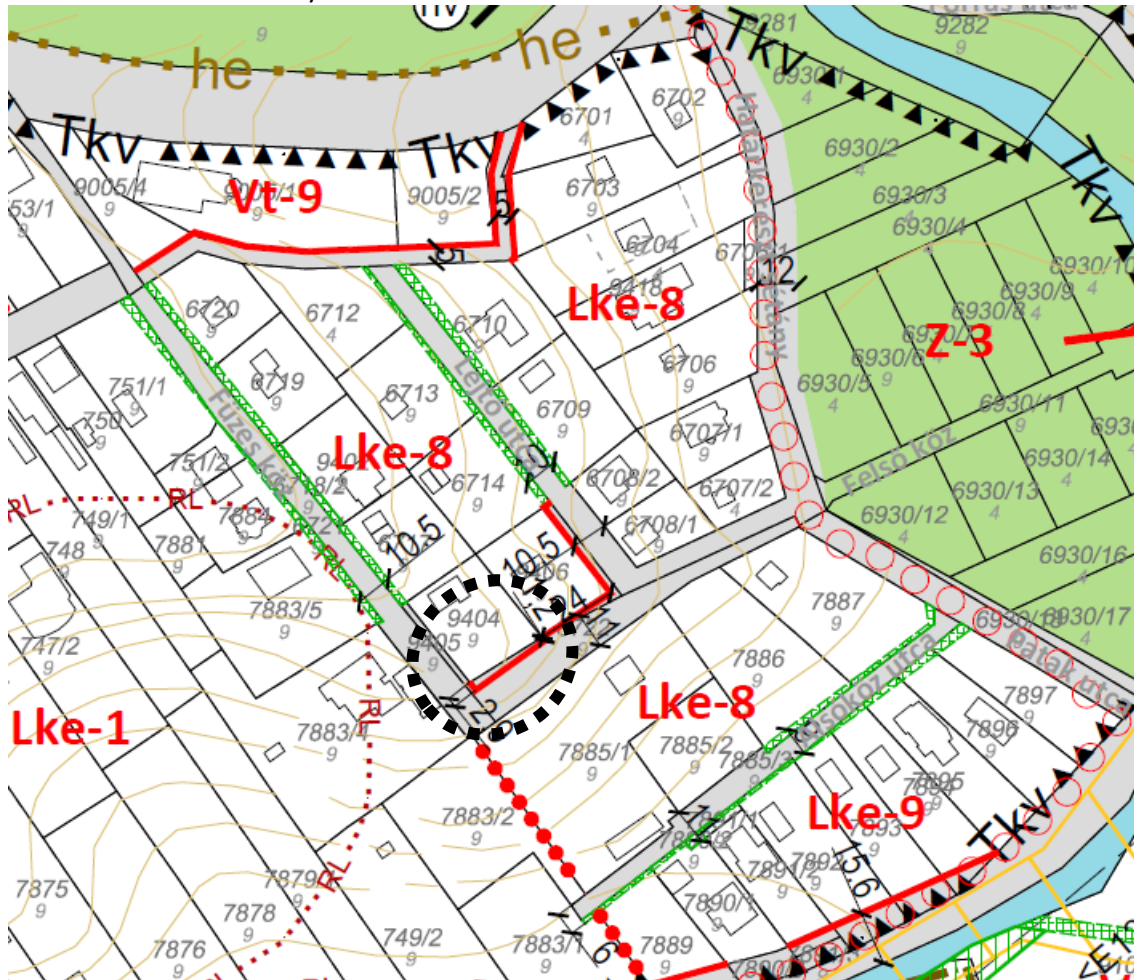
1.6. Boglárka utca szabályozásának módosítása



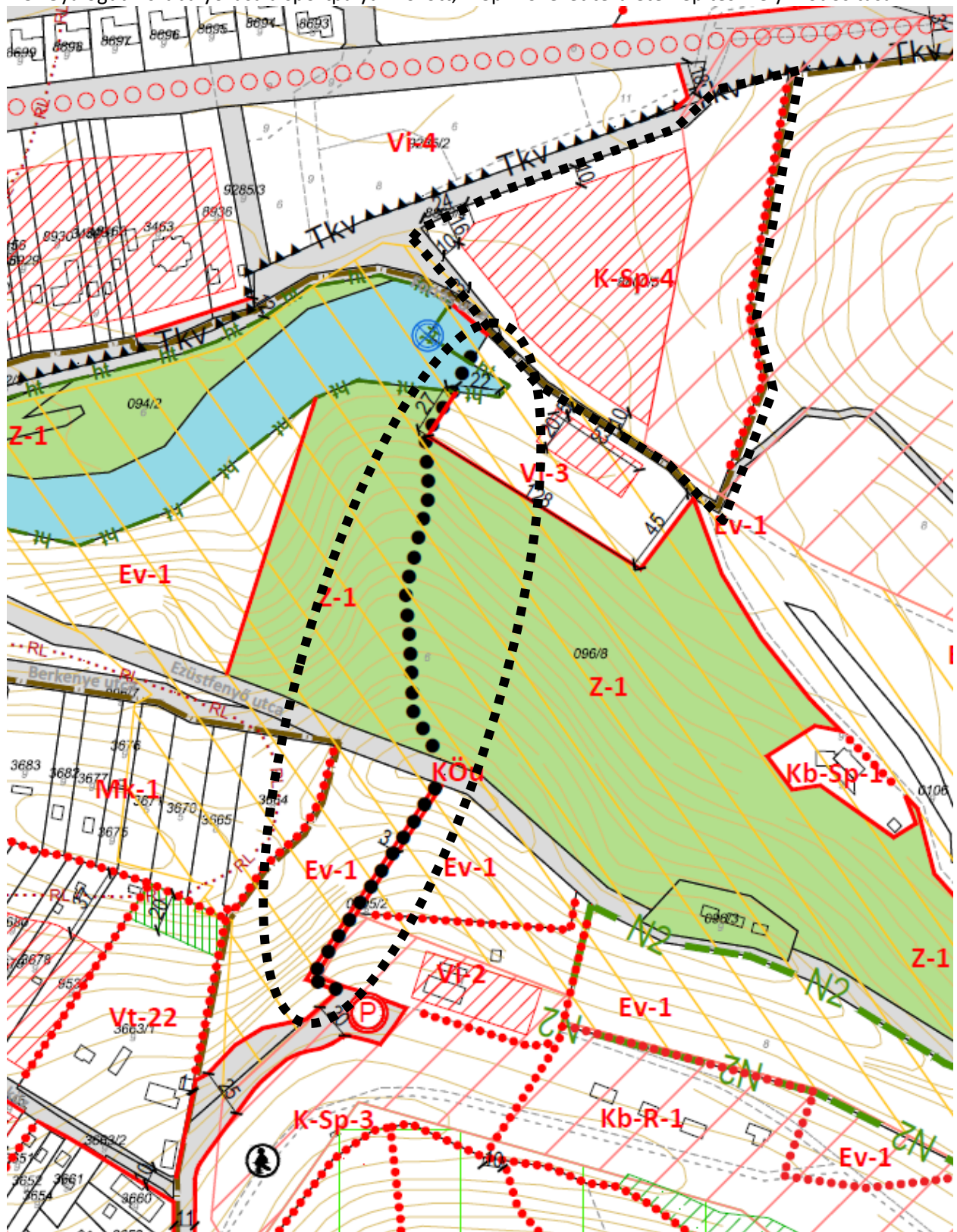
1.7. Kossuth Lajos utcai kanyar módosítása



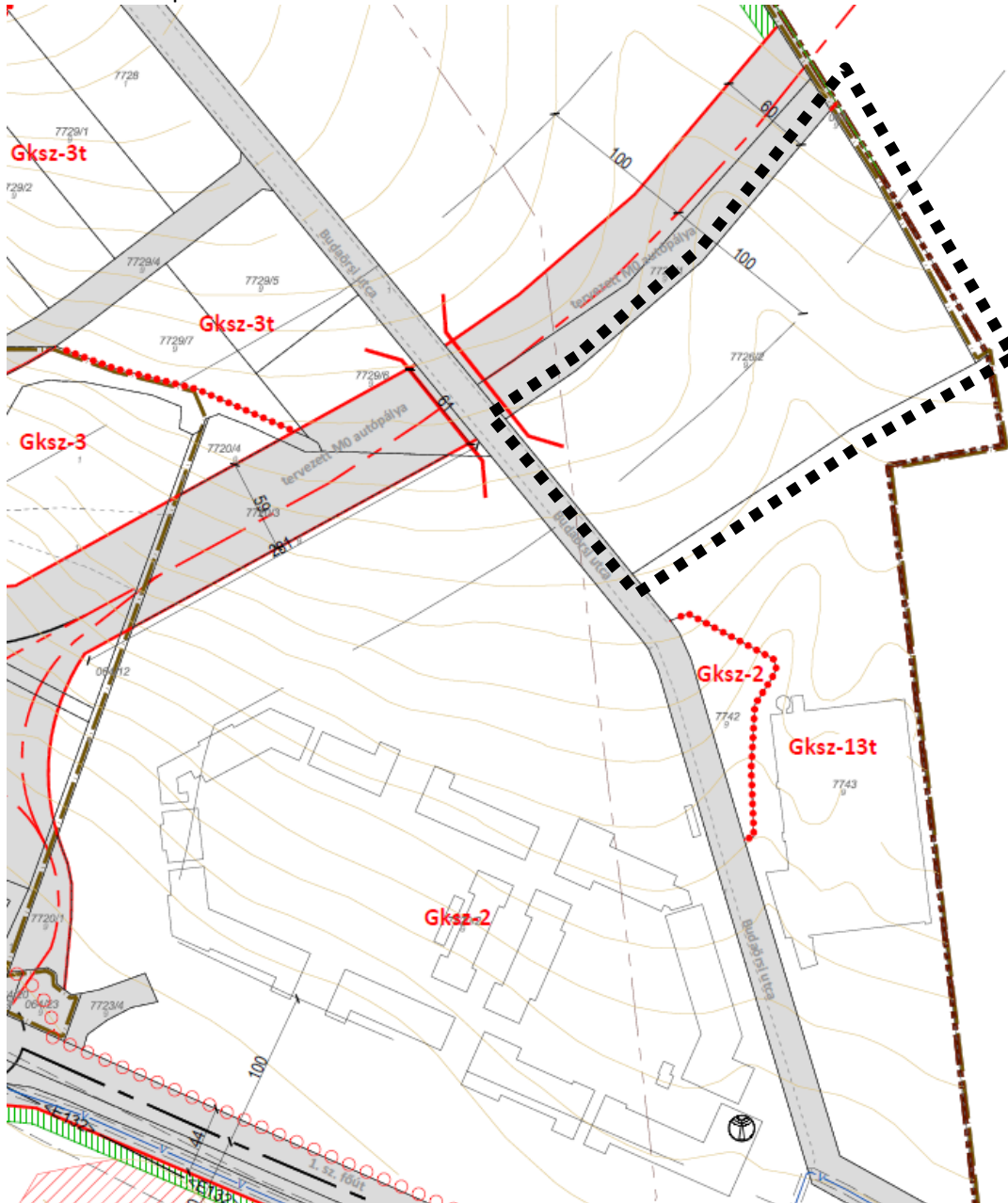
1.8. Meredek utca szabályozásának módosítása



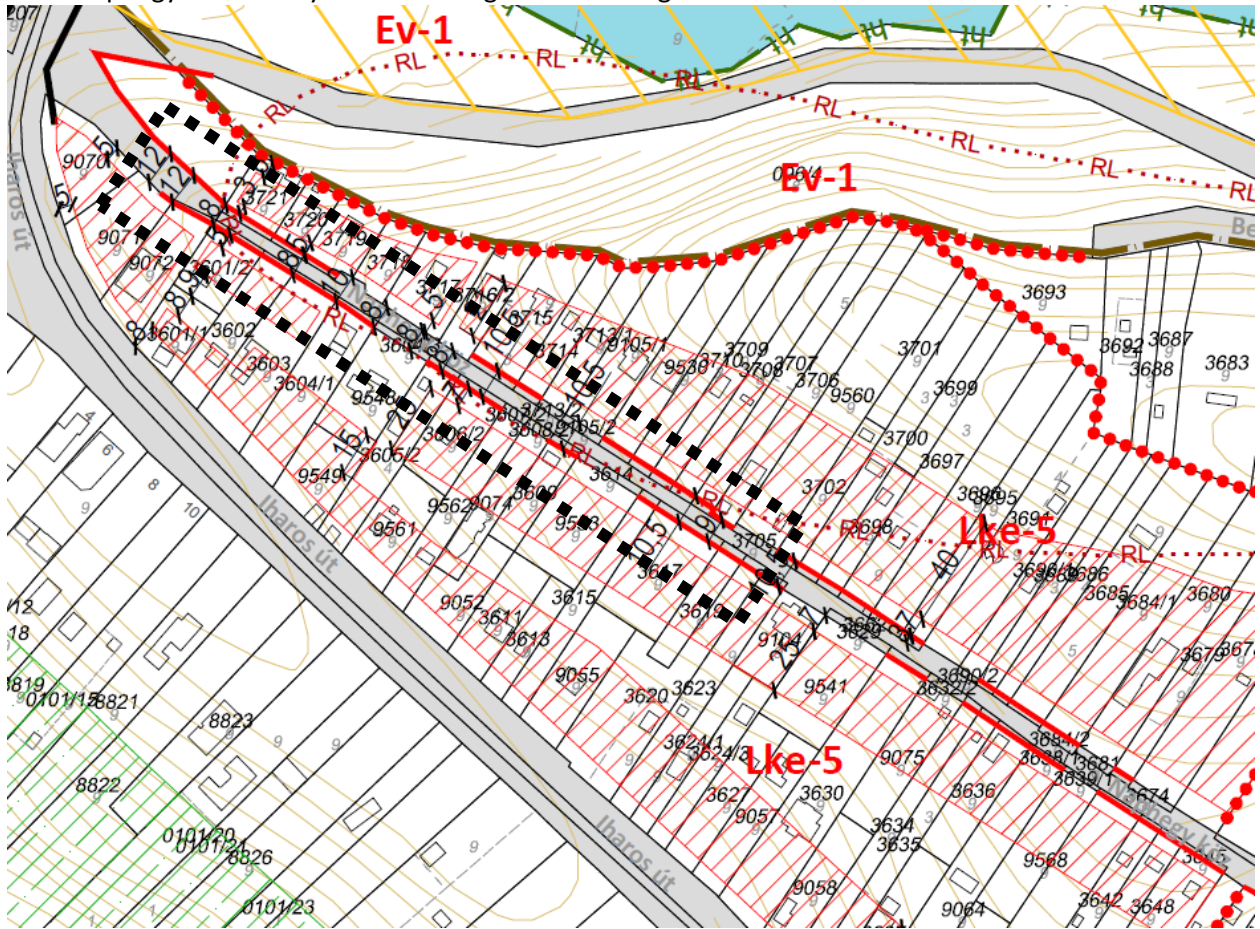
1.9. Gyalogút kiszabályozása a sportpályák között, K-Sp-4 övezet területén építési hely módosítása



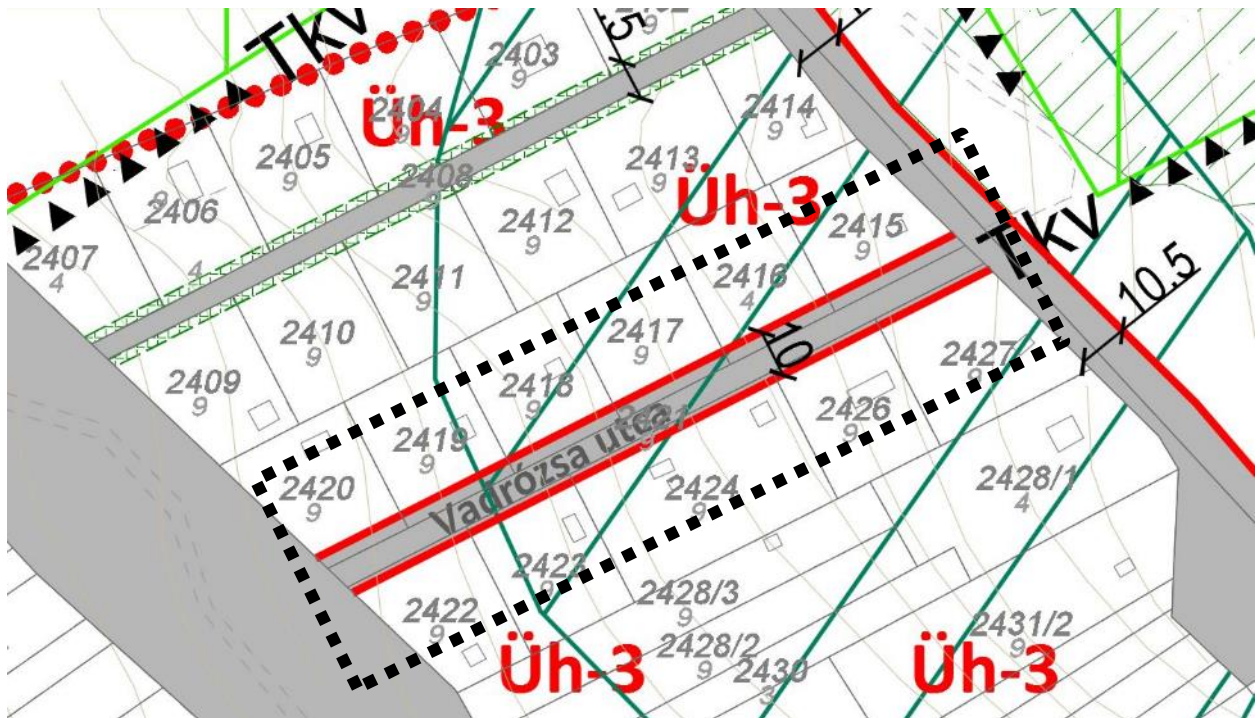
1.11. UTT Europe Kft. bővítési telkén Gksz övezet módosítása



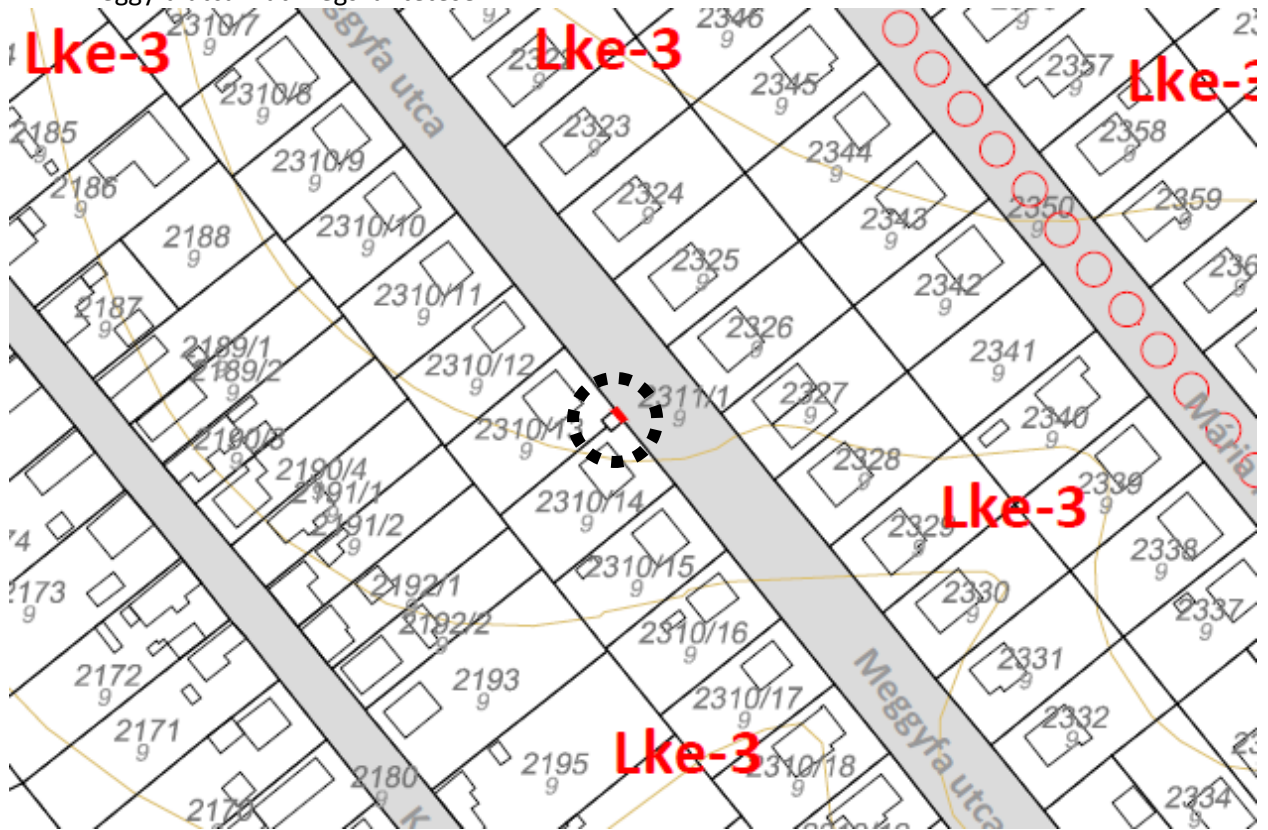
1.12. Naphegy-köz szabályozási szélességének felülvizsgálata



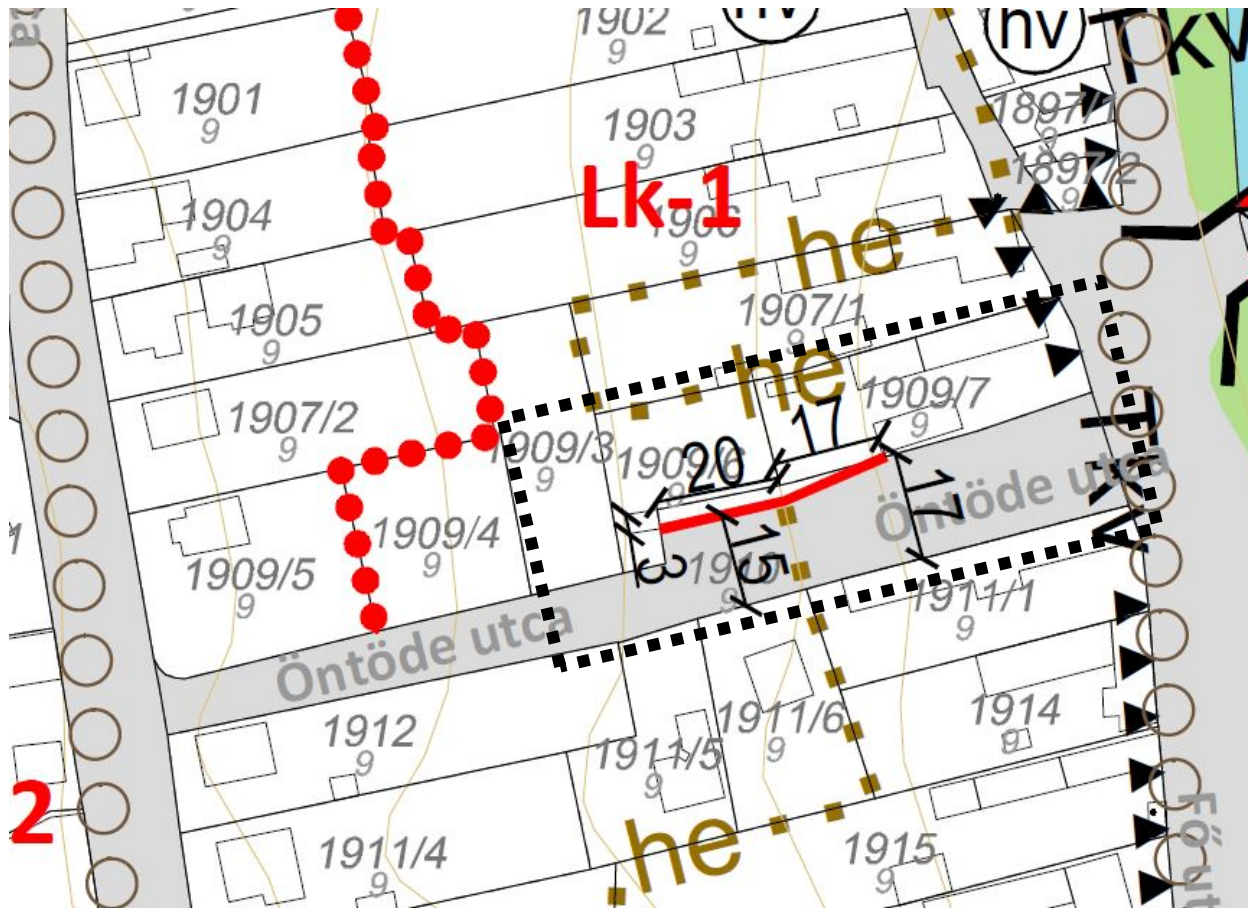
1.13. Katalin-hegy, Rózsa utca szabályozási vonalának felülvizsgálata



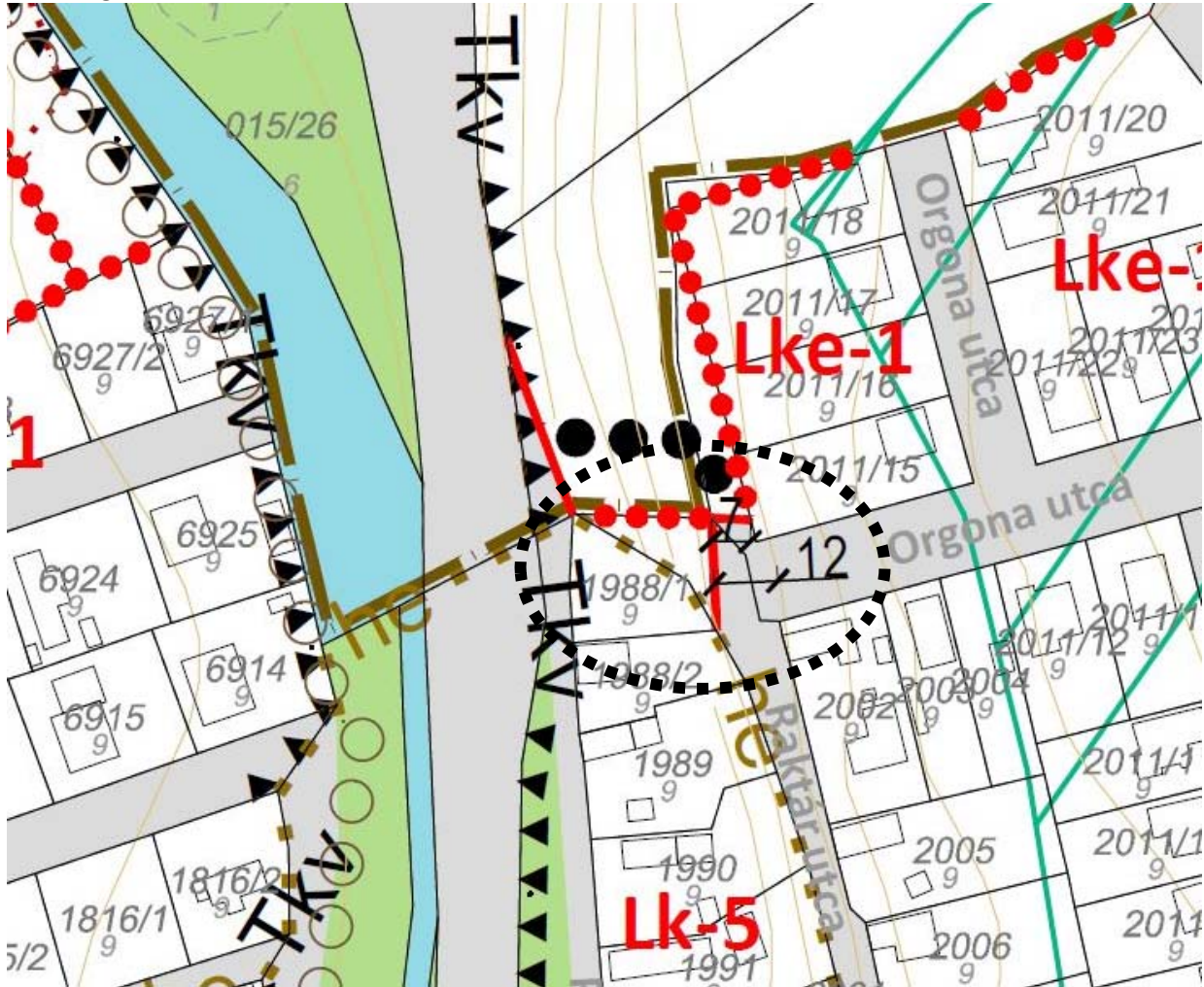
1.14. Meggyfa utcai kút megszüntetése



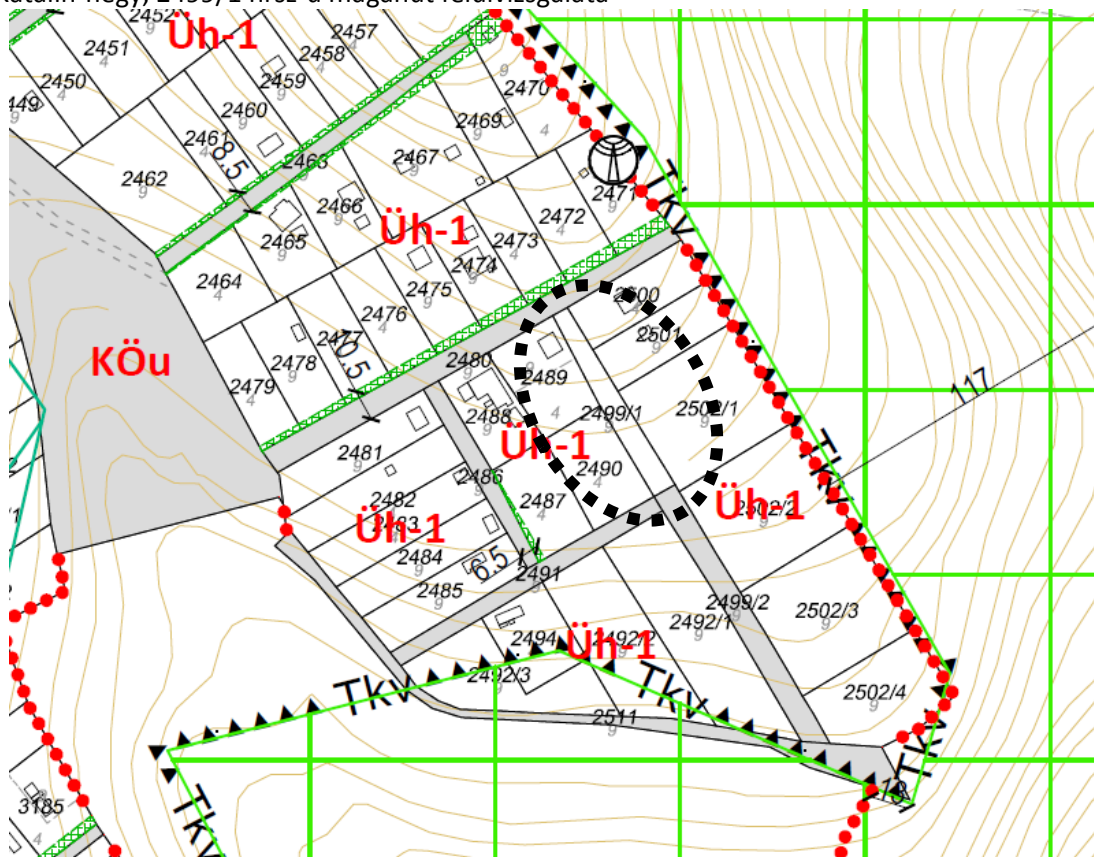
1.15. Öntöde utca szabályozási szélességének korrekciója



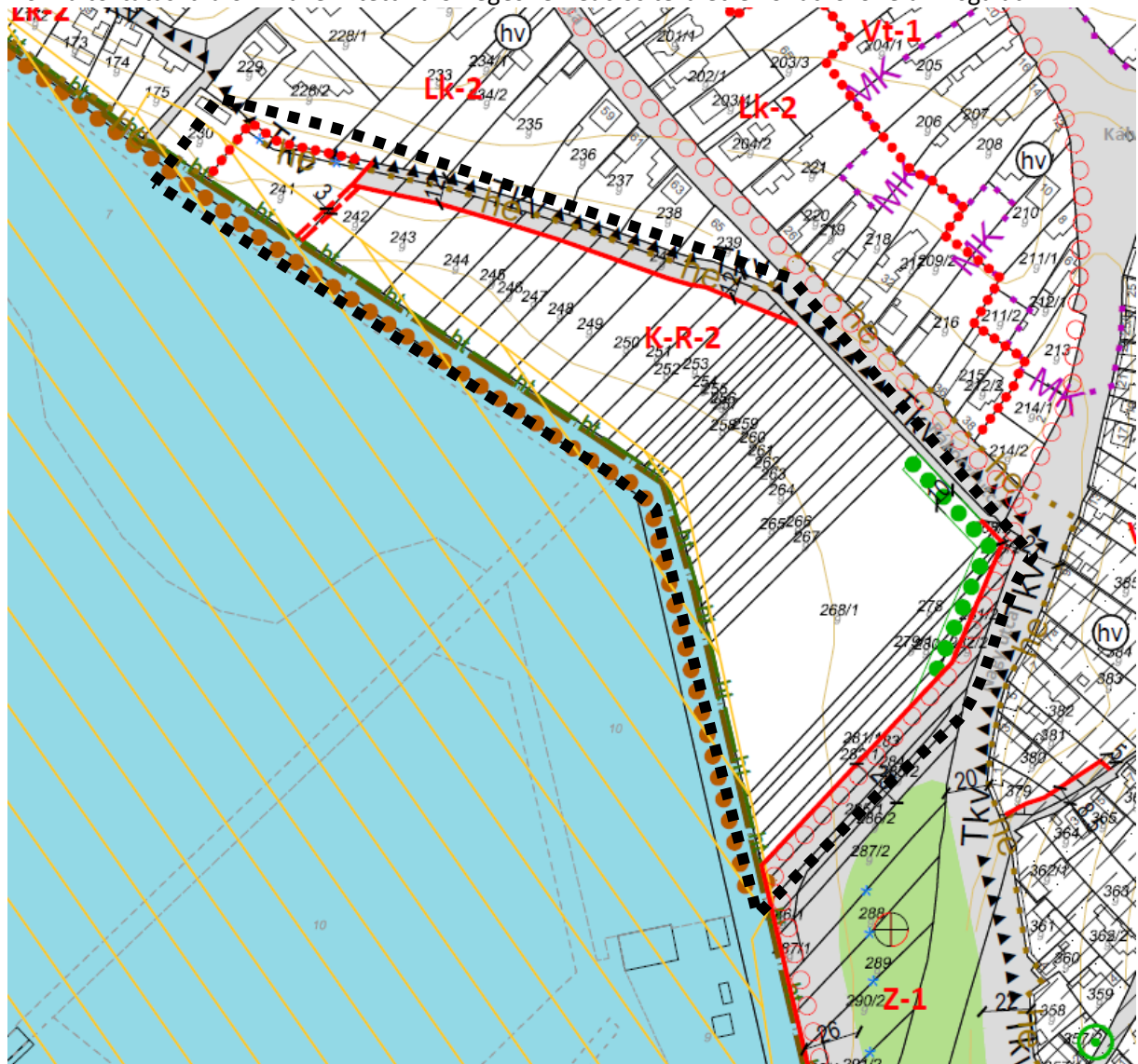
1.16. Orgona utca és Raktár utca sarkának módosítása



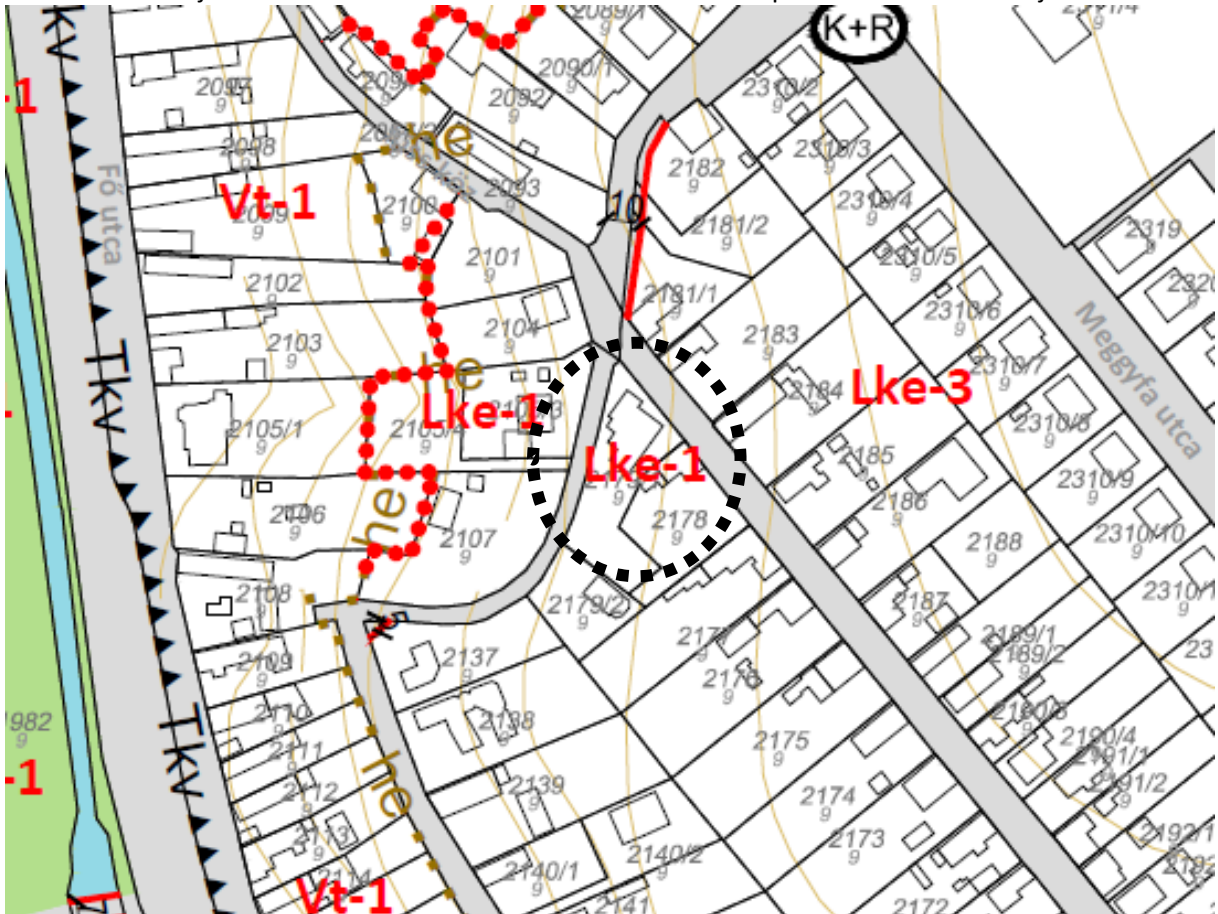
1.17. Katalin-hegy, 2499/1 hrsz-ú magánút felülvizsgálata



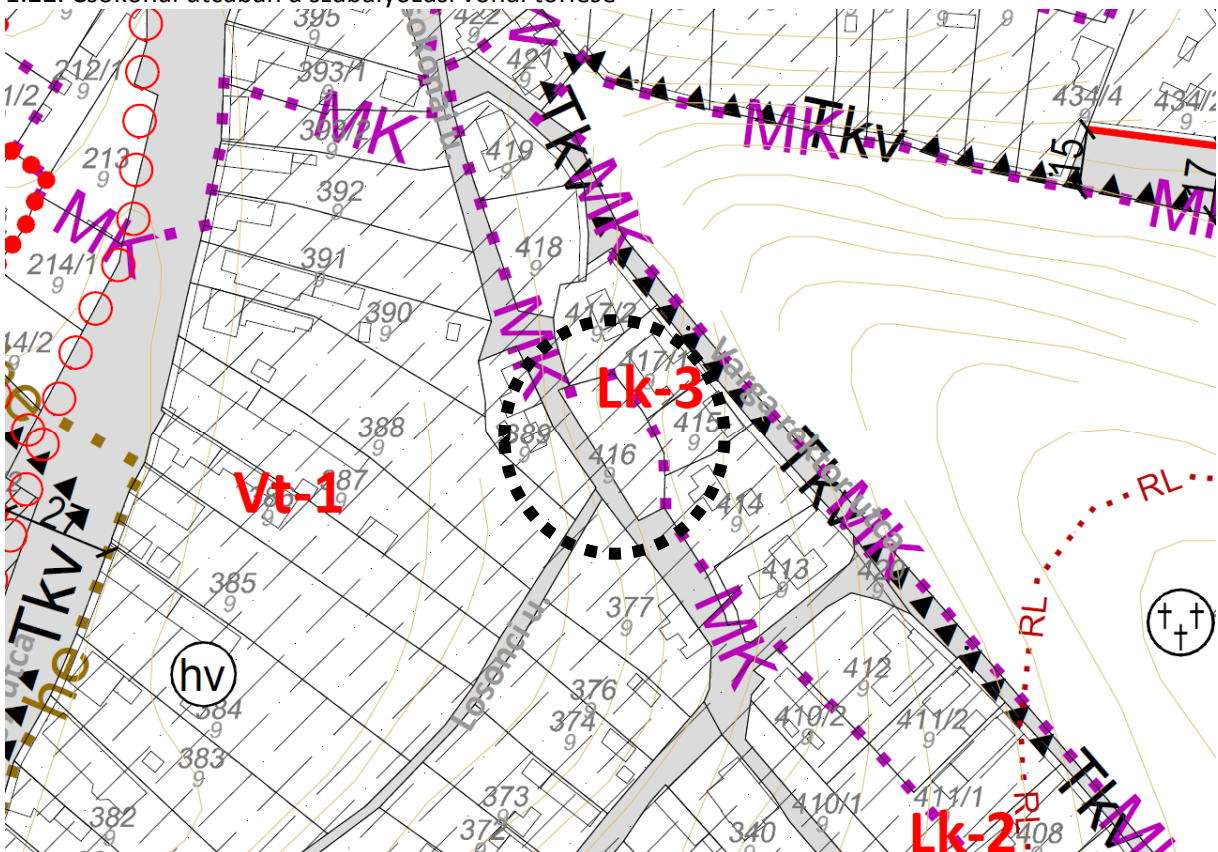
1.20. Változtatási tilalommal érintett Különleges rekreációs területre vonatkozó felülvizsgálat



1.21. Kossuth Lajos utca és a Kossuth Ferenc utca közötti tömb építési övezetének hibajavítása



1.22. Csokonai utcában a szabályozási vonal törlése



BIATORBÁGY VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

__/2021. (__.__.)

önkormányzati rendelete

**a Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervéről
szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármestere, figyelemmel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésére és a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletre Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladatait és hatáskörét gyakorolva az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A telekre előírt minimális zöldfelületnek legalább kétszintűnek kell lennie, amibe a gyeppráccsal fedett területek nem számolhatók bele. Kétszintűnek minősül a zöldfelület a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló rendeletben foglaltak szerint. Az övezeti előírások szerinti, kötelezően megvalósítandó zöldfelület minimum 50%-át egybefüggően kell kialakítani.”

2. § (1) A Rendelet 10. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Az ingatlanon összegyűlt csapadékvíz idegen ingatlanra nem vezethető át, annak tárolásában, kezelésében új beépítés, valamint a tetőfelület, vagy burkolt felület növekedésével járó egyéb építési tevékenység esetén az (4)-(4b) bekezdésekben foglaltak szerint kell eljárni.”

„(4) A telek burkolt felületeiről származó vizeket elsősorban a telken belül kell elhelyezni:

a) A település felszín alatti víz állapota alapján fokozottan érzékeny területein csak a tiszta tetőfelületi csapadékvíz szikkasztható el, az egyéb vizek szürkevízként, illetve a szénhidrogén-származékoktól megtisztítást követően kertészeti célra használhatóak fel.

b) A település felszín alatti víz állapota alapján érzékeny területein a vizeket az esetleges szénhidrogén-származékoktól és más vegyi anyagoktól megtisztítást követően a talajba lehet szikkasztani.”

(2) A Rendelet 10. §-a a következő (4a) és (4b) bekezdésekkel egészül ki:

„(4a) A szikkasztóakna az épületektől és a telekhatártól minimum 2 méter távolságban létesíthető. A csapadékvíz tárolására a használaton kívüli, megfelelő módon tisztított, fertőtlenített egykori szennyvíztároló akna is használható.”

„(4b) Amennyiben a csapadékvíz helyben való gyűjtése, szikkasztása nem megoldható, az a közterületen lévő, illetőleg közcélú csapadékvíz csatornába, nyílt vízvezető, vagy szikkasztó árokba, csak befogadói nyilatkozat, és az út kezelőjének hozzájárulása birtokában vezethető ki. Ez esetben legkésőbb a használatbavételig a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, műszaki előírásokon alapuló, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli átmeneti tároló/záportároló kialakítása szükséges. A közterületi vízgyűjtőbe való kivezetés csak a járda burkolata alatt valósítható meg.”

3. § A Rendelet 16. § (5) bekezdés b) pont ba) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az építési övezetekben, ha övezeti előírás másképp nem rendelkezik:

melléképítmények és melléképületek építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:]

„ba) elő- és oldalkertben a közmű-becsatlakozási műtárgy, gáznyomás-szabályozó, hulladéktartály tároló kerti építmény, **amelynek felszíni építményrészének vetülete 2,0 m²-nél nem nagyobb;**”

4. § A Rendelet 31. § (6) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

„c) a minimum zöldfelület háromszintű növényzet telepítésével alakítandó ki és tartandó fenn, a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló jogszabály alapján.”

5. § (1) A Rendelet 32. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„32. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépít és módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
Gksz-1	SZ	2000	20	30	60	30	0,80	8,0
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5
Gksz-2t	SZ	5000	50	50	60	20	0,80	12,5
Gksz-2tt	SZ	5000	50	35	60	30	1,20	12,5
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	0,90	9,5
Gksz-3t	SZ	5000	50	40	60	30	0,90	12,5
Gksz-4	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-4t	SZ	5000	60	40	60	25	1,50	15,5
Gksz-5	SZ	3000	50	30	60	30	1,90	9,5
Gksz-6	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-7	SZ	10000	50	30	60	30	1,90	(3,0) 21,0
Gksz-7t	SZ	70000	50	40	45	25	0,60	15,0
Gksz-8	SZ	6000	50	40	65	30	1,75	15,5
Gksz-9	SZ	20000	80	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-9t	SZ	20000	80	40	60	25	1,5	17,0

Gksz-10	SZ	650	10	40	70	30	1,00	8,0
Gksz-11	SZ	5000	50	40	60	30	1,50	15,5
Gksz-12t	SZ	5000	50	40	45	25	0,60	15
Gksz-13t	SZ	5000	50	45	60	25	1,20	15,0
Gksz-14t	SZ	5000	50	45	60	30	1,20	12,5
Gksz-to1	SZ	20000	50	30 (+5*)	40	30	0,80	14,5
Gksz-to2	SZ	10000	50	45	60	30	2,00	14,5
Gksz-to3	SZ	5000	20	40	40	30	0,80	14,5
Gksz-to4	SZ	20000	50	40	40	30	1,00	17,0

Sz: Szabadonálló

*a beépítettség 5% növekménye kizárólag meglévő belső udvar lefedésére, és meglévő épületek közötti összekötő szárny megvalósítására, valamint hitéleti építmény elhelyezésére használható fel. A +5% beépíthetőség meglévő épület, épületrészek bővítése esetén akkor is kihasználható, amennyiben a beépítettség már meghaladja az övezetben megadott legnagyobb beépítettség alapértékét.”

(2) A Rendelet 32. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Gksz-2, Gksz-3, **Gksz-2t** övezetekben az erdő felőli telekhatár menti 20,0 m széles területen a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető. **A Gksz-3t övezetben az erdő felőli telekhatár mentén 10,0 m szélességben a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető.**”

(3) A Rendelet 32. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A Gksz-9 és a **Gksz-9t** jelű építési övezetben:

- A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.
- A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m
- 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.”

6. § (1) A Rendelet 37. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A különleges sport területek építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
K-Sp-1	SZ	2000	0	15	22,5	70	0,30	(3,0) 6,0
K-Sp-2	SZ	2000	0	10	20	18	0,20	(3,0) 6,0
K-Sp-3	SZ	6000	50	10	20	70	0,20	(3,0) 6,0
K-Sp-4	SZ	5000	30	10	22,5	45	0,3	(3,0) 8,0

Sz: Szabadonálló”

(2) A Rendelet 37. §-a a következő (9) és (10) bekezdéssel egészül ki:

„(9) K-Sp-4 jelű övezetben a telek zöldfelületként kialakítandó, fenntartandó telekrészének minimum 30%-át elkerítés nélkül, közforgalom számára megnyitottan kell kialakítani, területén élőhelyrehabilitáció keretében honos növényállományt kell telepíteni.”

„(10) K-Sp-4 jelű övezetben a burkolt felületekről lefolyó csapadékvizek komplex tisztításáról gondoskodni kell. **A tisztított csapadékvíz bevezetése az ex lege forrás alatt legalább 20 m-rel történhet.**”

7. § (1) A Rendelet 38. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A különleges rekreációs területek építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-R-1	SZ	3000	20	30	22,5	40	0,40	7,5
K-R-2	SZ	3000	20	10	0	85	0,15	7,5

Sz: Szabadonálló

(2) A Rendelet 38. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A K-R-2 építési övezetbe sorolt telkek építési hely megállapítása a 4. § (3) bekezdésére tekintettel történhet.”

(3) A Rendelet 38. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) K-R-2 övezetben területet feltölteni nem szabad.”

8. § (1) A Rendelet 47. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Magánút csak közterületről nyílóan alakítható ki.”

(2) A Rendelet 47. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Új magánút céljára szolgáló telek 8,0 m szélesség alatt nem alakítható ki, kivéve ha a szabályozási tervben ettől eltérően határozza meg a magánút kialakítási javaslat.”

9. § A Rendelet 54. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Mk jelű övezetben **új** épületek (terepszint alatti és feletti építmények) a **közterületi** telekhatártól legalább 6 m távolságra helyezhetők el, amennyiben egyéb előírás ettől eltérően nem rendelkezik.”

10. § A Rendelet 1. melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint, a tervezési terület jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában módosul.

11. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Rendelet 2. § (1) bekezdés 6. pont d) alpontja, a 38. § (9) bekezdése.

dr. Hajdú Boglárka
jegyző

Tarjáni István
polgármester

1. melléklet ../2021. (__.__.) önkormányzati rendelethez

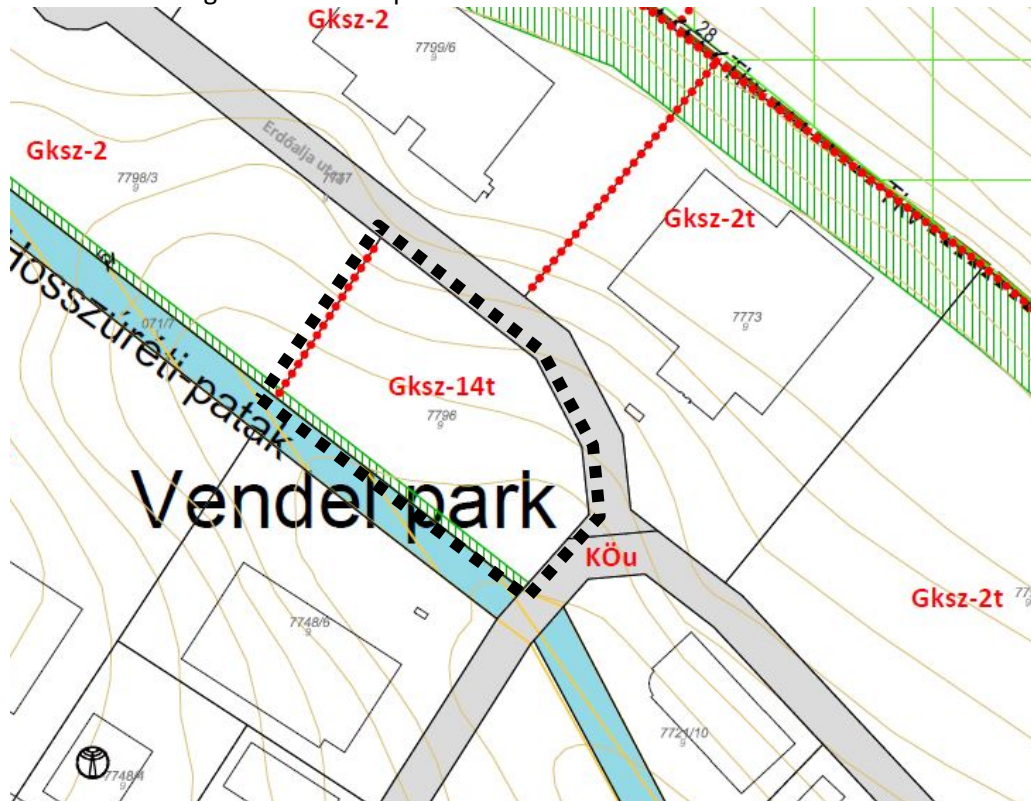
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

A HÉSZ 1. melléklet módosítása a módosítás területi hatály jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában

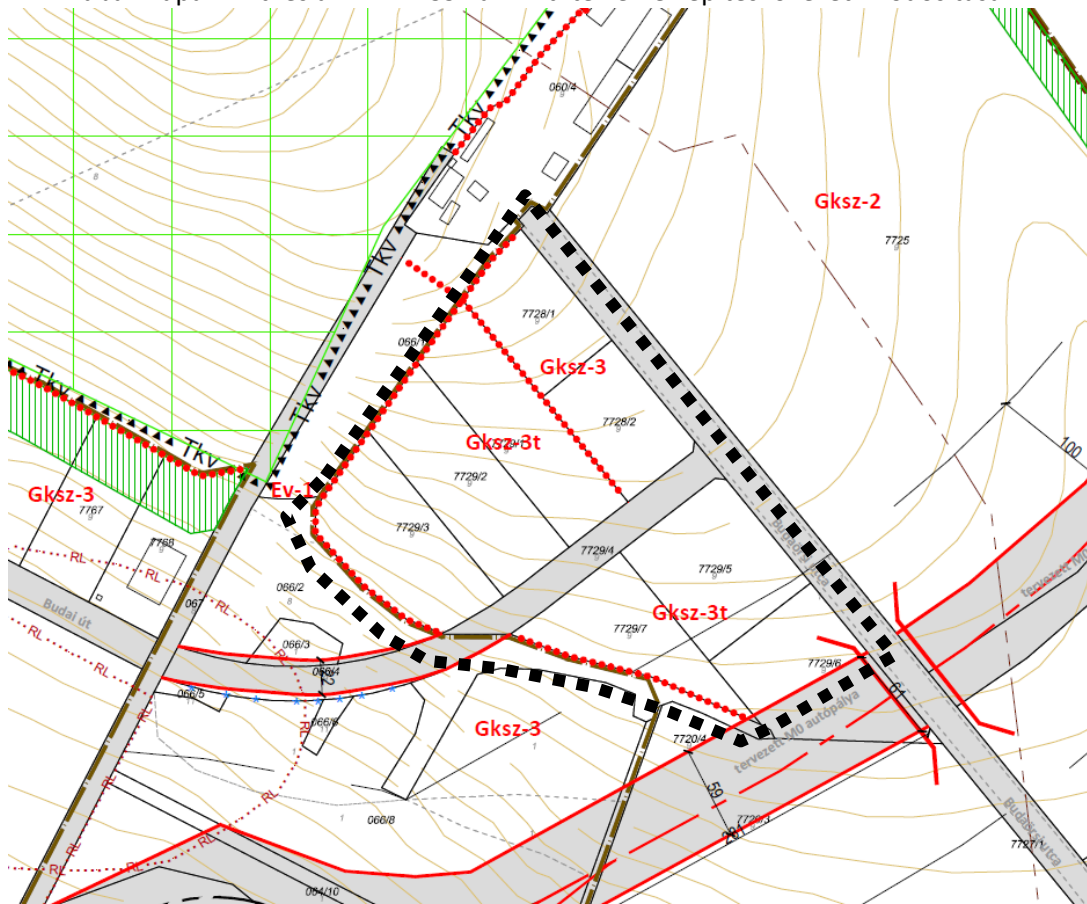
M=1:4000

tervezési terület ■■■■■■■■

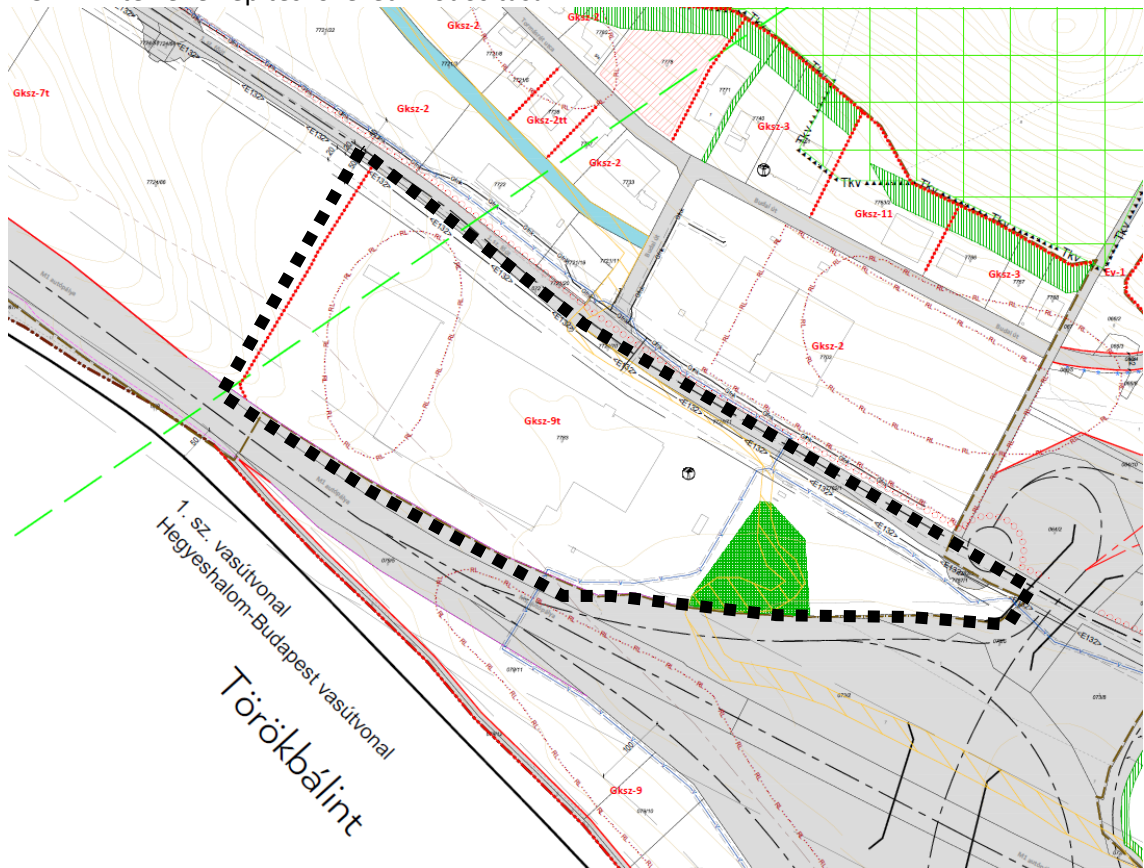
1.1. Antenna Hungaria telkének építési övezeti módosítása



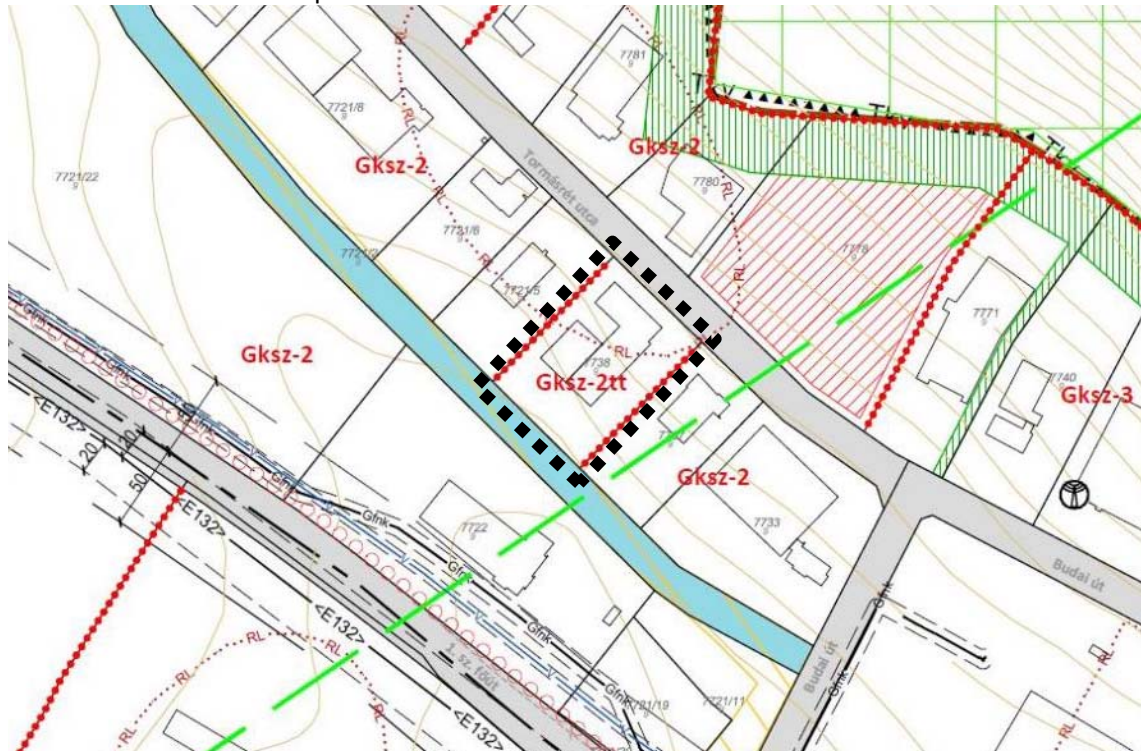
1.2. Bia Járműpark Kft. és a LIMITLESS Park Kft. telkeinek építési övezeti módosítása



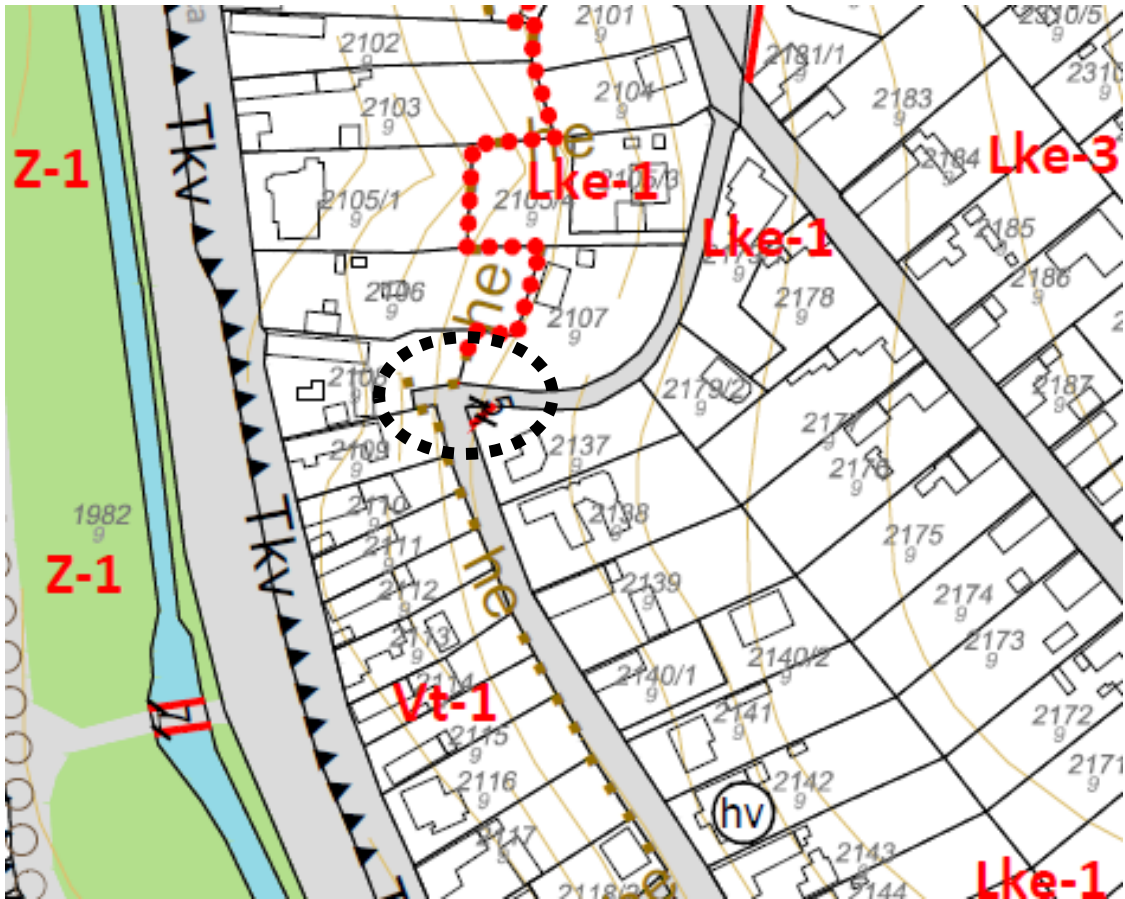
1.3. ALDI telkének építési övezeti módosítása



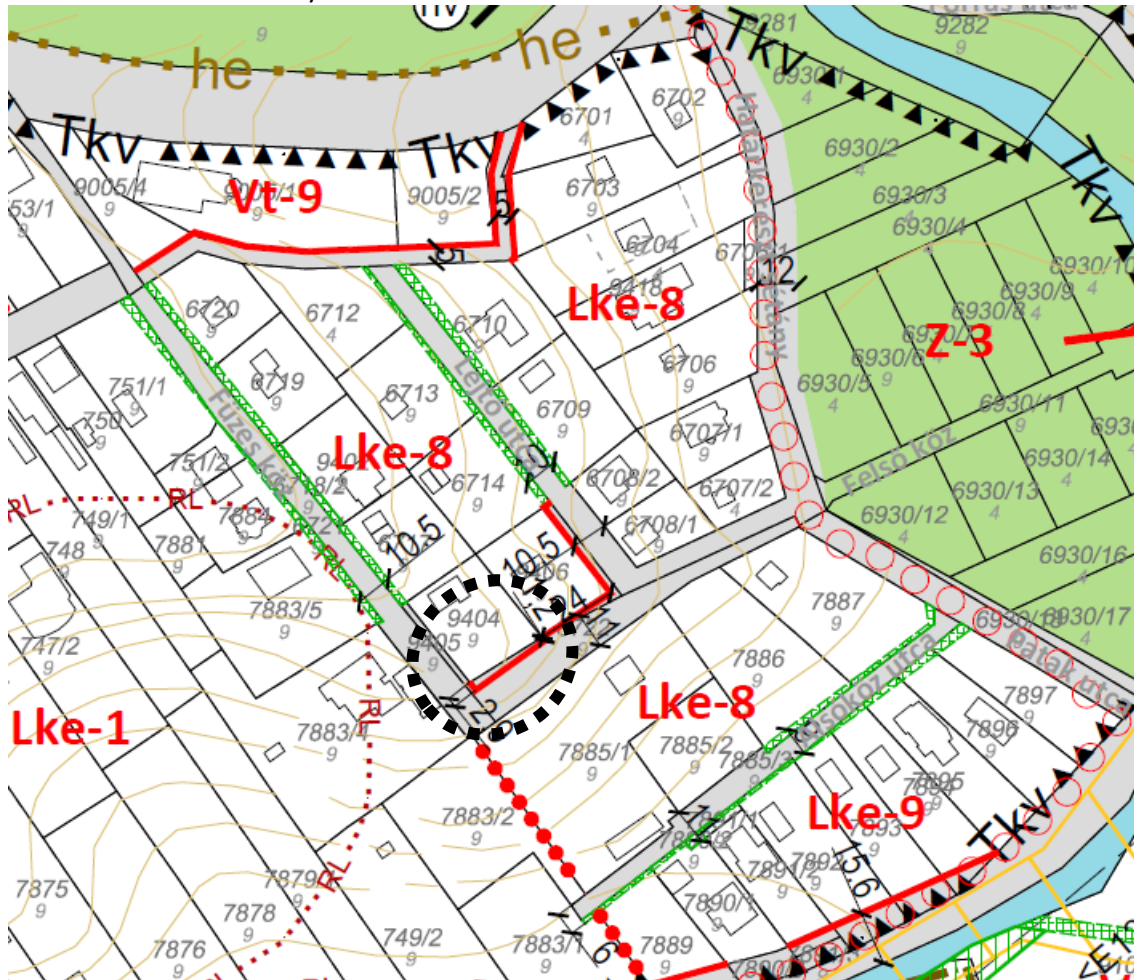
1.4. Ferme Kft. telkének építési övezeti módosítása



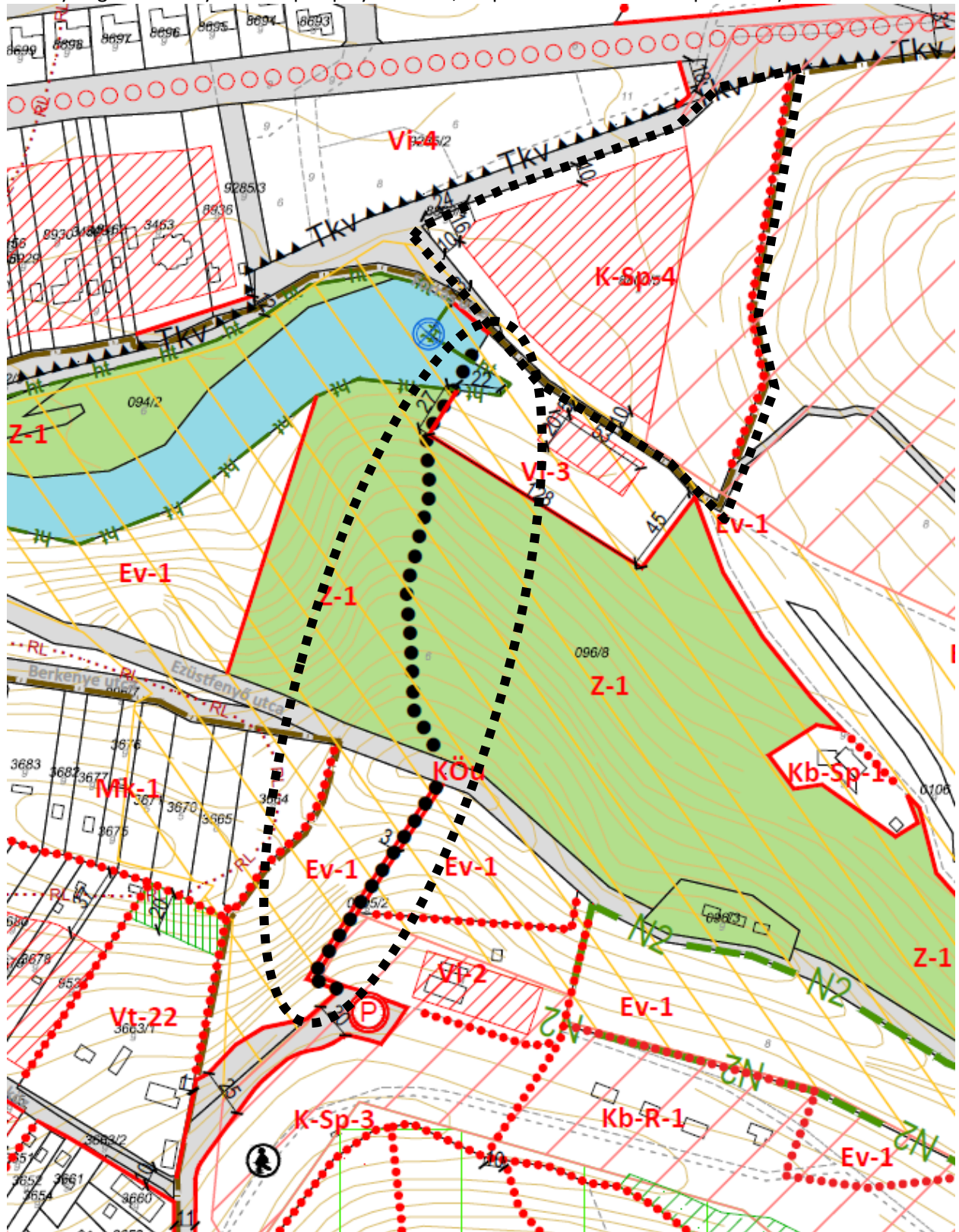
1.7. Kossuth Lajos utcai kanyar módosítása



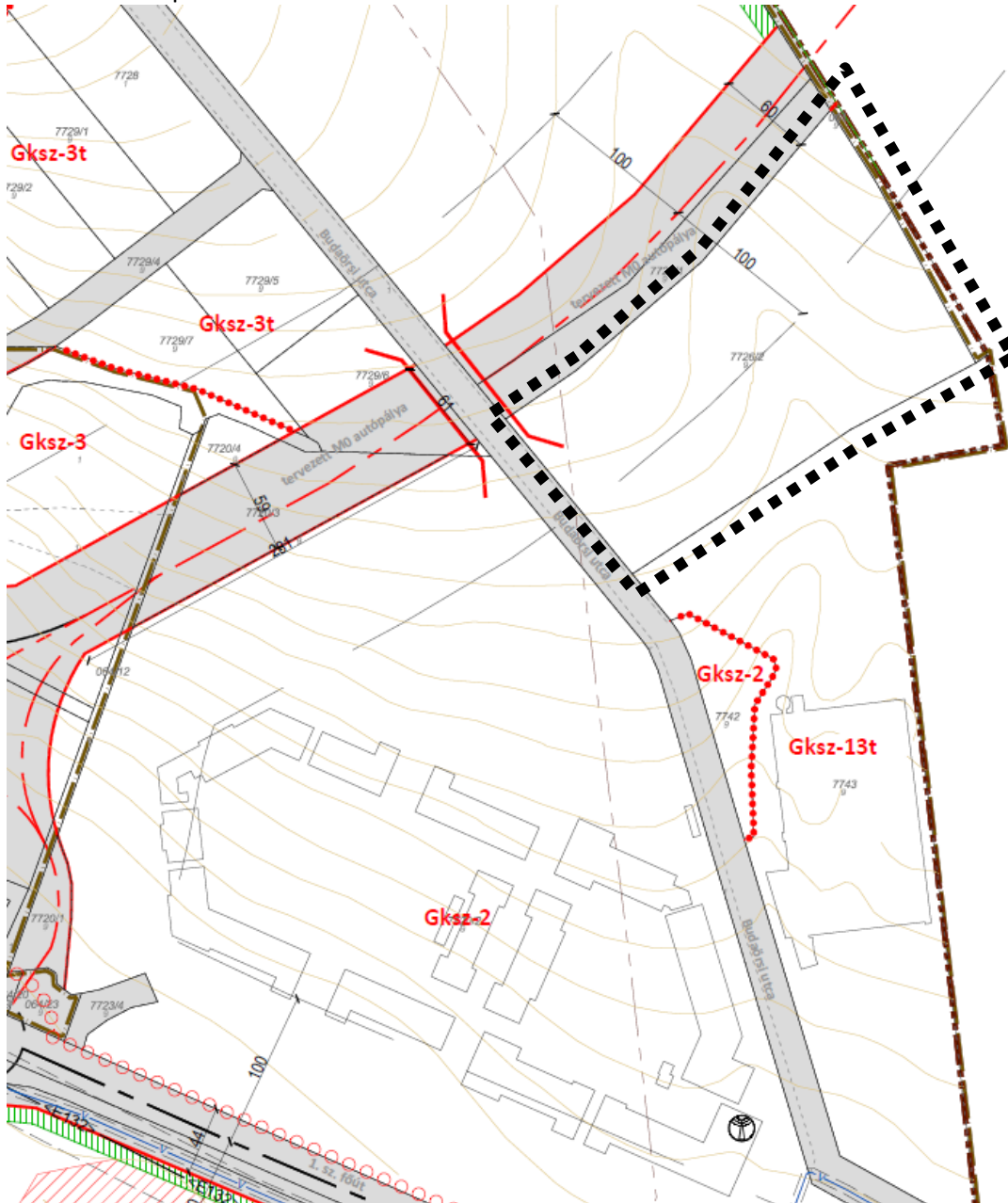
1.8. Meredek utca szabályozásának módosítása



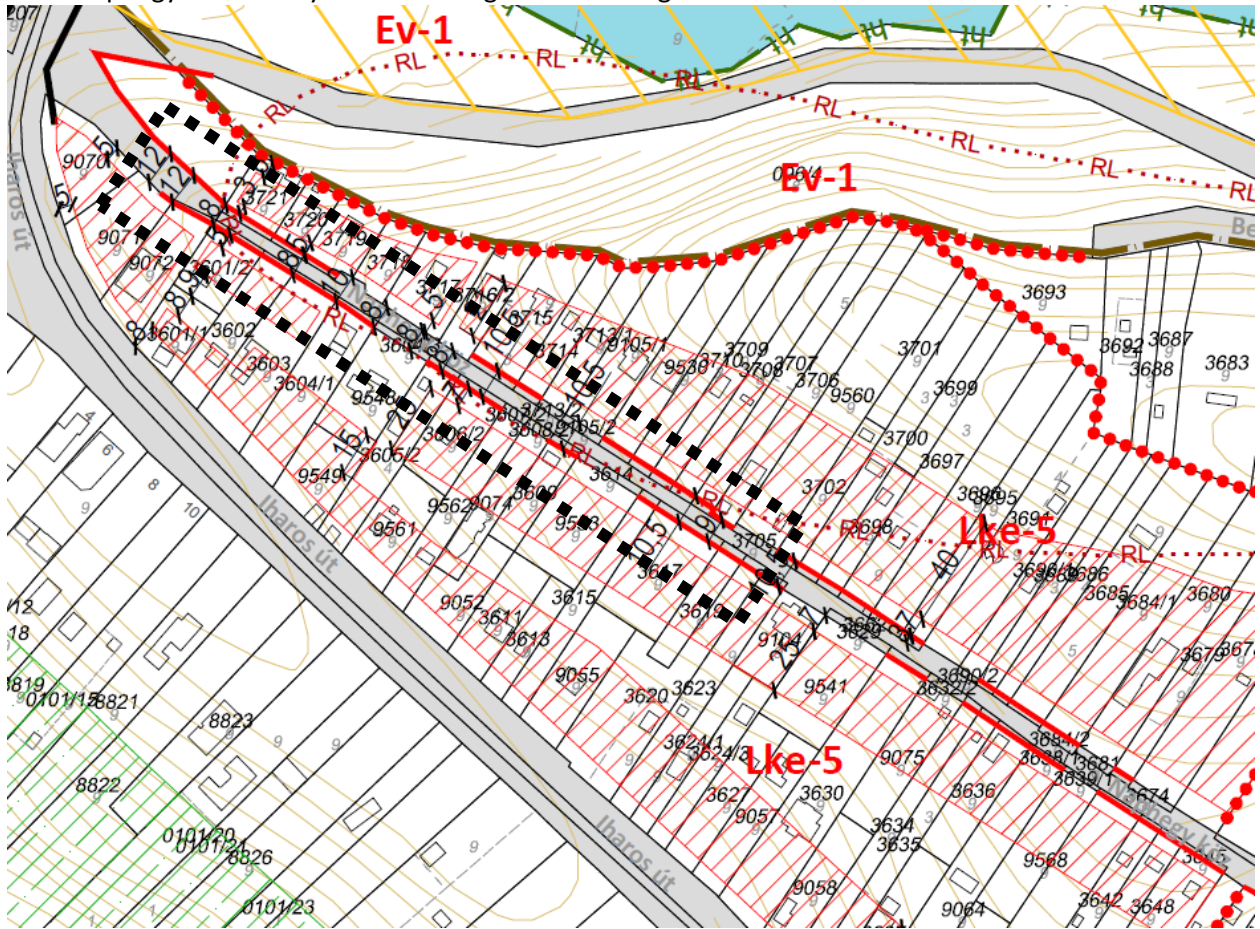
1.9. Gyalogút kiszabályozása a sportpályák között, K-Sp-4 övezet területén építési hely módosítása



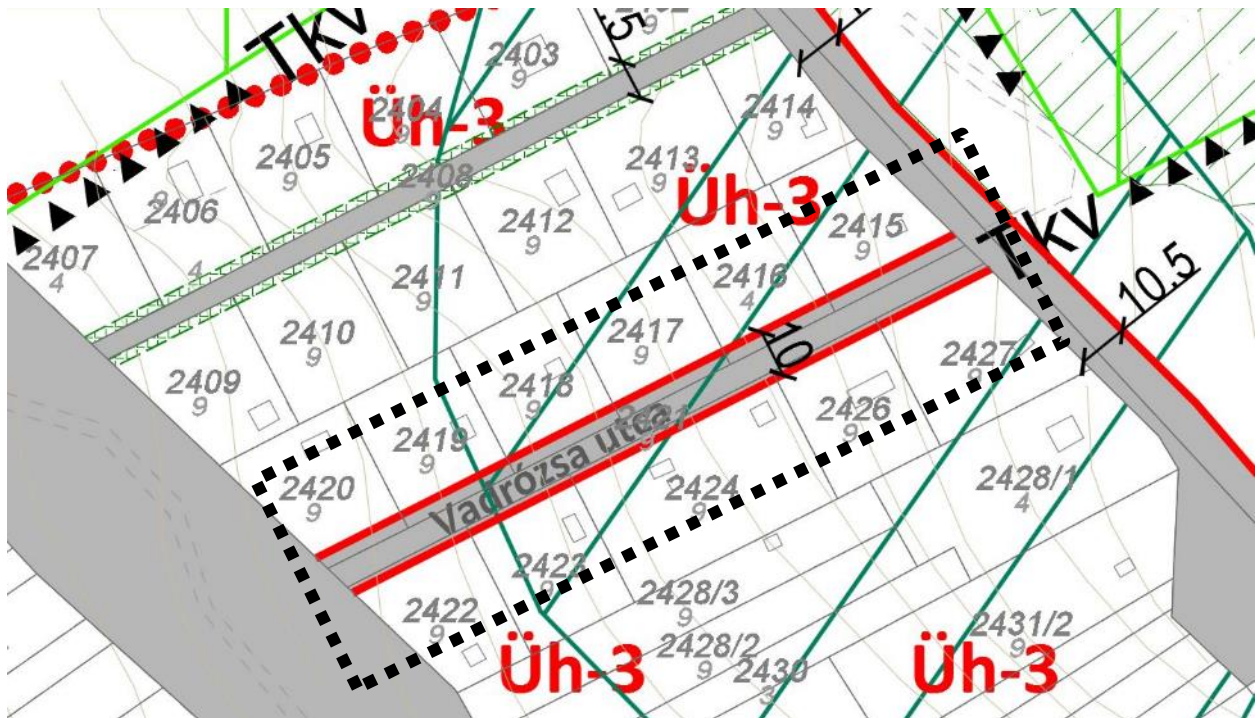
1.11. UTT Europe Kft. bővítési telkén Gksz övezet módosítása



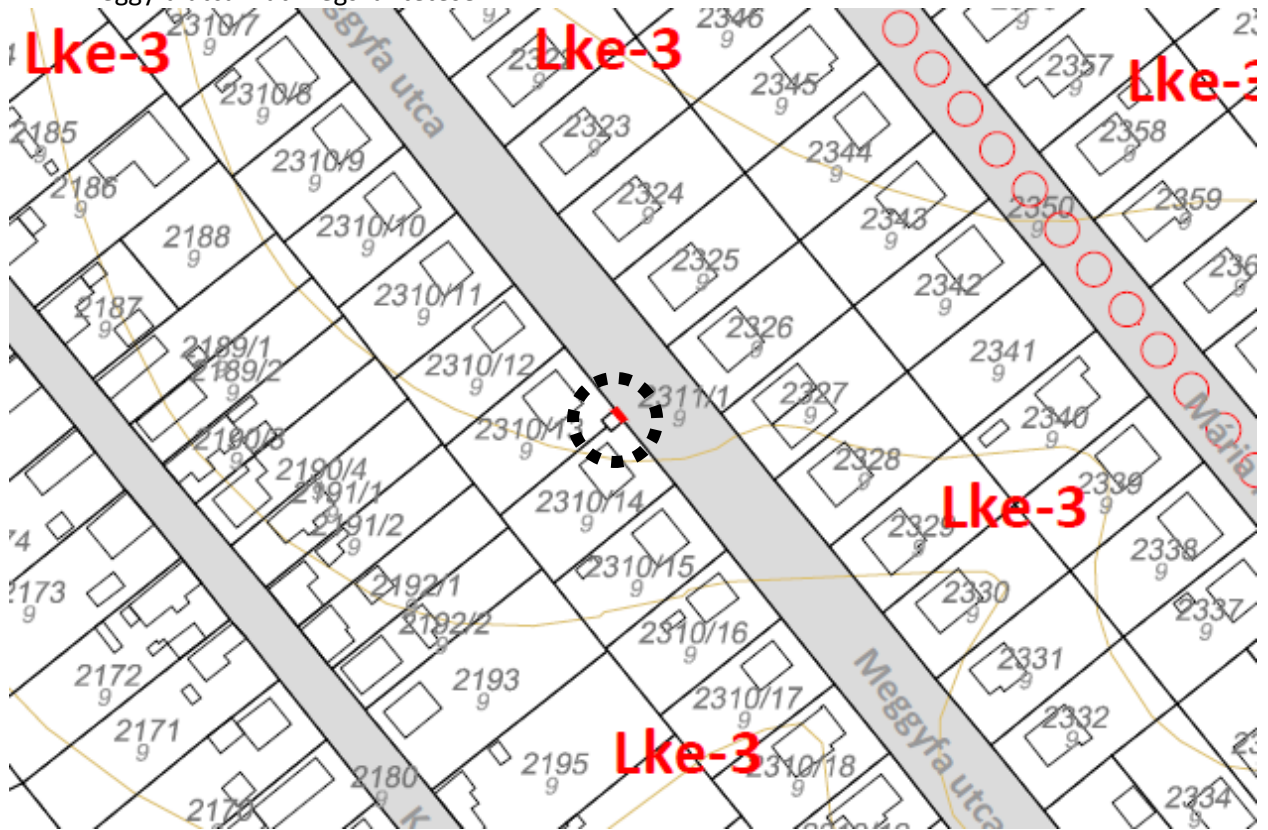
1.12. Naphegy-köz szabályozási szélességének felülvizsgálata



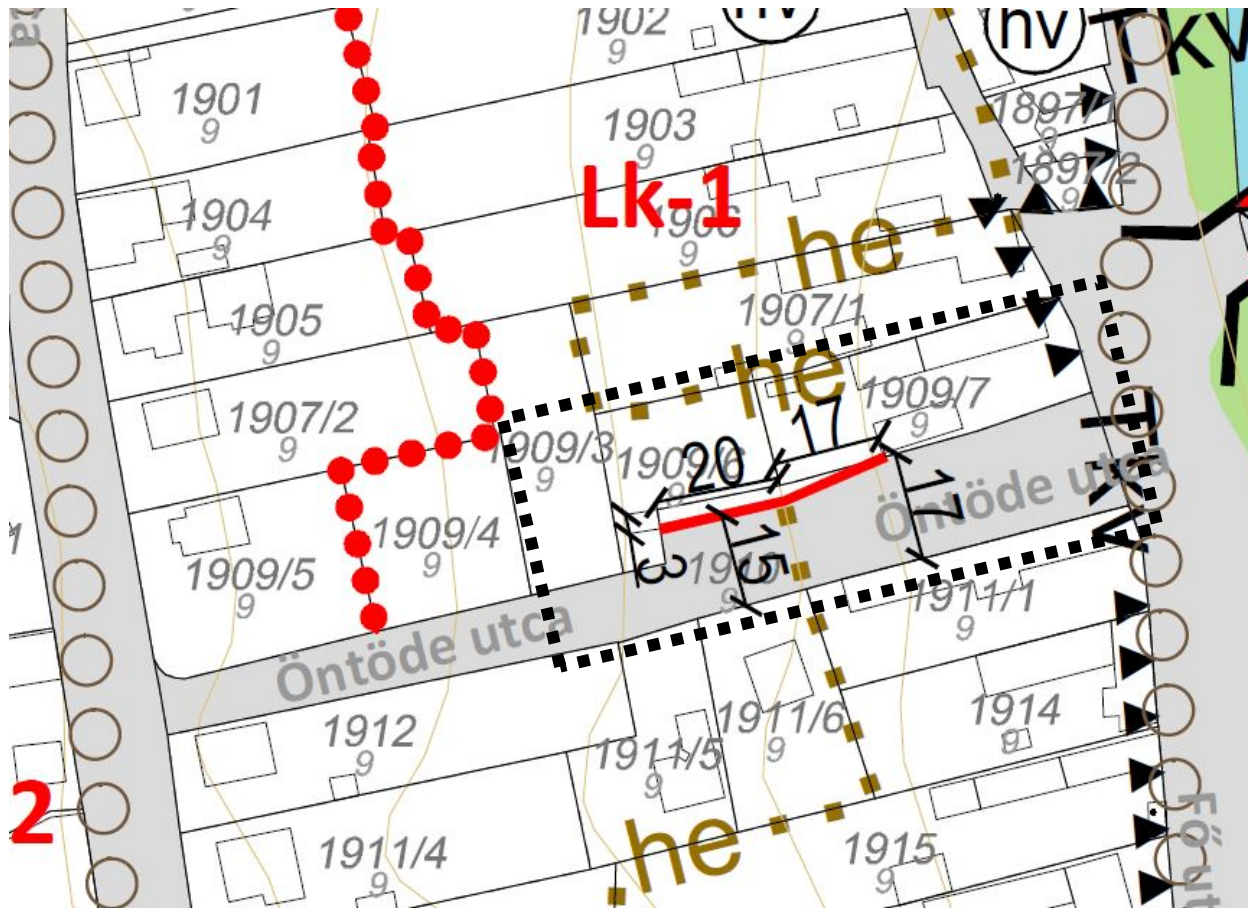
1.13. Katalin-hegy, Rózsa utca szabályozási vonalának felülvizsgálata



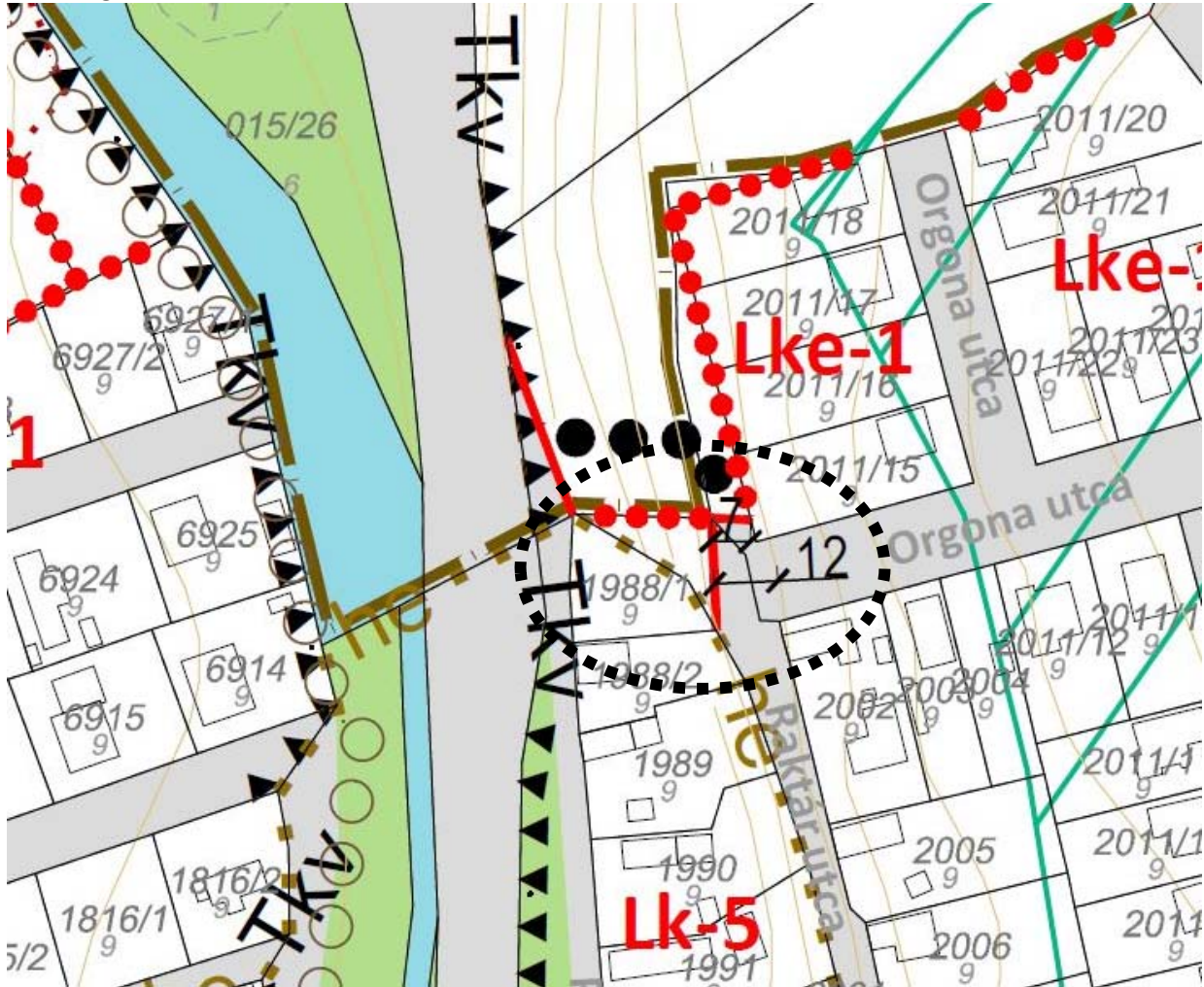
1.14. Meggyfa utcai kút megszüntetése



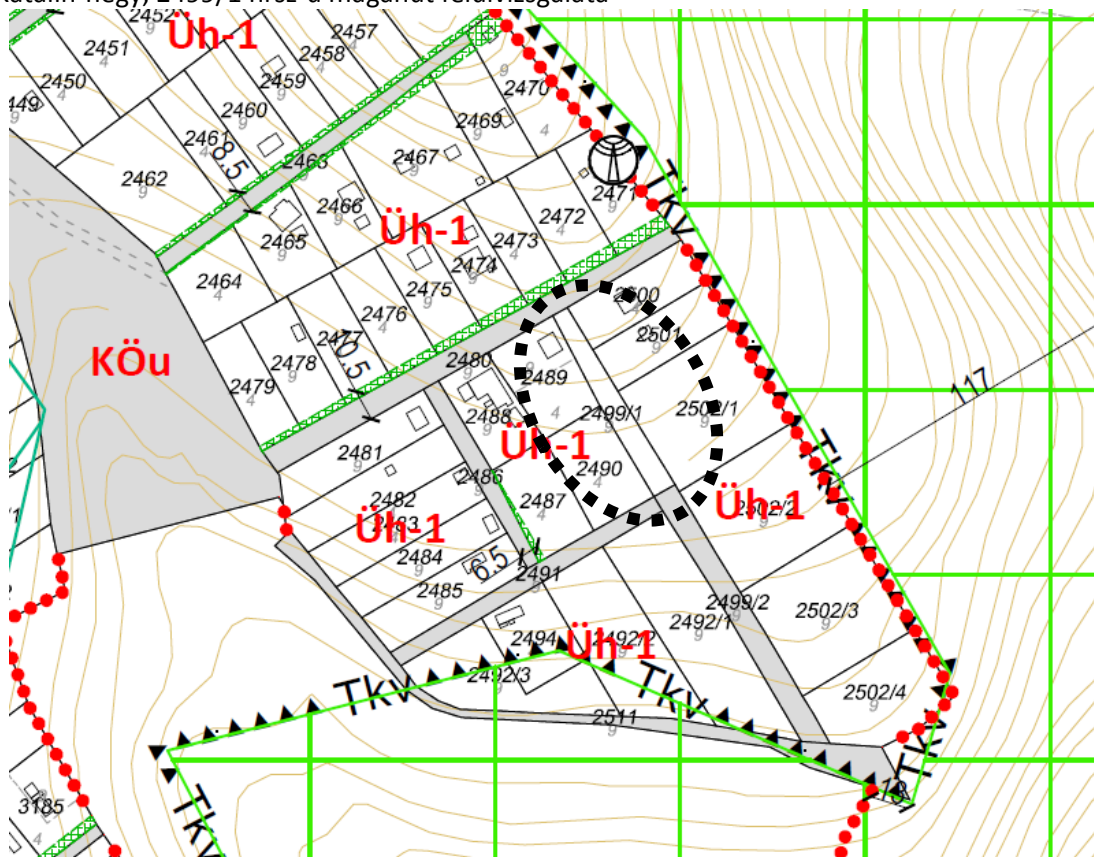
1.15. Öntöde utca szabályozási szélességének korrekciója



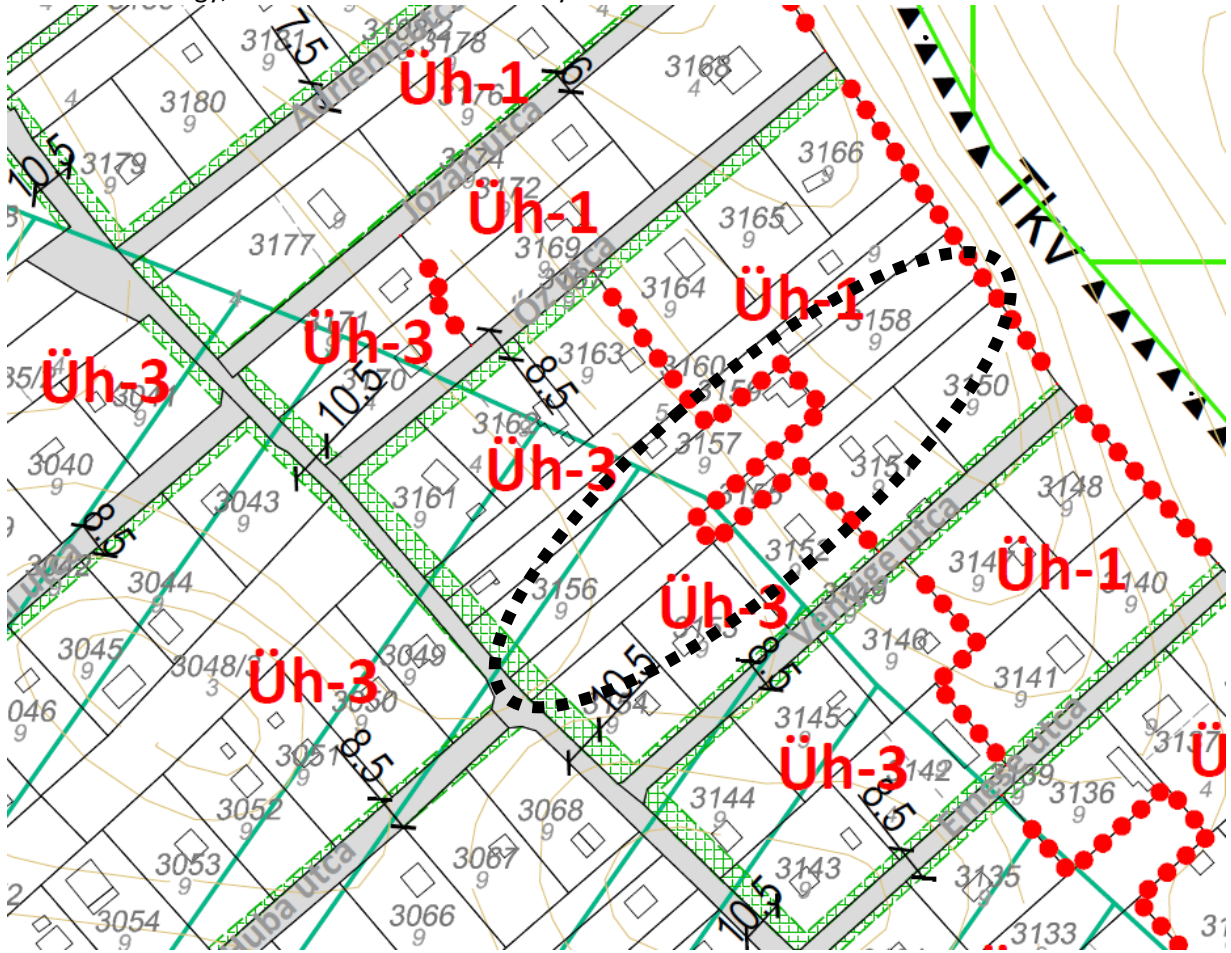
1.16. Orgona utca és Raktár utca sarkának módosítása



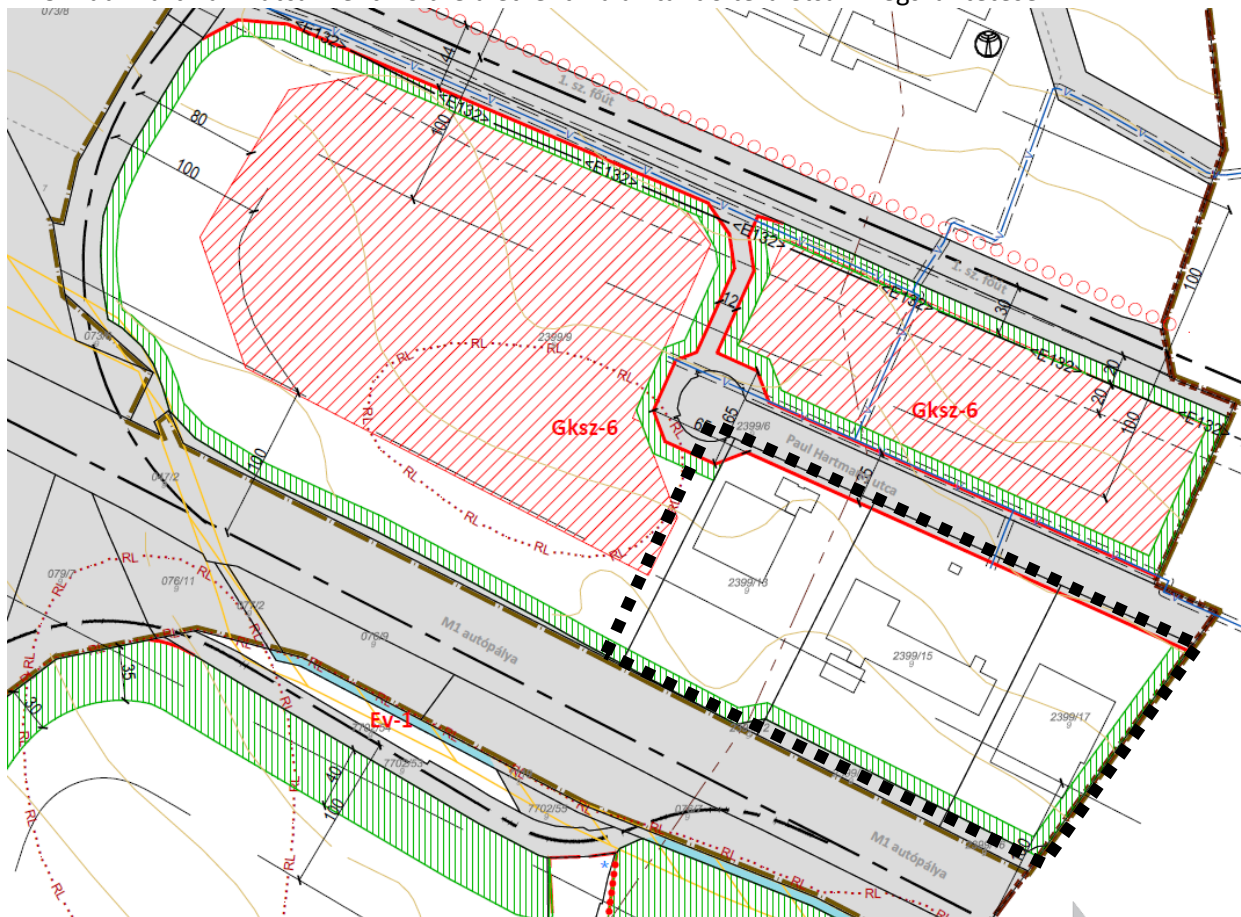
1.17. Katalin-hegy, 2499/1 hrsz-ú magánút felülvizsgálata



1.18. Katalin-hegy, 3155 hrsz-ú telken a szabályozási vonal törlése



1.19. Paul Hartmann utca menti zöldfelületként kialakítandó területsáv megszüntetése



1.20. Változtatási tilalommal érintett Különleges rekreációs területre vonatkozó felülvizsgálat

