

**Biatorbágy Város Polgármesterének
48/2021.(III.16.) határozata**

**Biatorbágy hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) 2021. évi módosítási eljárása
során megtartott partnerségi egyeztetés lezárásáról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletre való hivatkozással a képviselő-testület feladat-, és hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom:

- 1) A partnerségi egyeztetésen beérkezett jelen eljárást érintő HÉSZ módosításhoz tartozó észrevételekre adott, 1. számú mellékletben foglalt válaszokat 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 partnerségi egyeztetését lezárom, gondoskodom a HÉSZ módosítási egyeztetési dokumentációjának a fentiek szerinti, a határozat mellékleteiben foglaltakra tekintettel való véglegesítéséről és gondoskodom az államigazgatási egyeztetési eljárás lefolytatásáról.

Határozat mellékletei:

- 1. Bia_Partnersegi_egyeztetes_tablázat_2021_Dontes
- 2. Biatorbágy_HESZ_rendelet_modositas_tervezete
- 3. HESZ_mod_tervezet_1_MELLEKLET_SZT

Határidő: azonnal




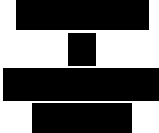
Felelős: polgármester

Végrehajtásért felel: Főépítész



Tarjáni István
polgármester

	Név	Lakcím, e-mail, telefon	HRSZ	Partnerségi észrevétel, vélemény	Közös tervezői és Önkormányzati válasz
1	[REDACTED]	[REDACTED]	3720/ 3721	<p>A jelenlegi vizsgálat és javaslat 8 méteres szűkítést ír elő a 3721 Hrsz-tól kezdődően. Szeretnénk kérni a jelenlegi terv 7 méterre való módosításának megfontolását a 3720 és 3721 Hrsz-ú telkek vonalában. Korábban az Önkormányzat figyelembe vette a már meglévő építményeket, azonban arra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre semmiféle információ, hogy a különböző telekszélességek is figyelembe lettek-e véve. A Naphegy köz Viadukthoz közel eső telkei jóval keskenyebbek a fentebb lévő telkekhez képest, így nagyobb mértékű telek leadás exponenciálisan nagyobb mértékű értékcsökkenéssel járna a szélesebb telkek-hez képest. Ráadásul a tervezett nyomvonal (ill. út) sokkal közelebb lesz az épület ablakaihoz. Úgy véljük, hogy a jelenleg is meglévő villanyoszlopok vonalához lehetne igazítani a tervezett nyomvonalat és ezáltal a mi oldalunkon 1 métert nyerhetnénk a két telek teljes hosszában, (ami összesen 33 métert jelentene). A jelenleg rendelkezésre álló útszakasz (Viadukt irányából) is a villanyoszlopok vonalához lett igazítva, így egy későbbi rendezés esetén folytatólagosan lehetne tovább vinni.</p>	<p>A kiszolgáló út 10,5 m-ről 8 m szélességre szűkítése is már a legalsó határ, azt már nem lehet tovább csökkenteni, mivel az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 53/1997. (XII.20.) Korm.rendelet ezt nem teszi lehetővé.</p> <p>Közlekedés szakági szempontból a 8 méter széles közterület is rendkívül kevés, azt figyelembe véve, hogy a kétirányú forgalomhoz szükséges közúti pályán kívül még a gyalogos forgalom, a csapadékvíz elvezetés és egyéb közművek (pl. közvilágítás) számára is további területeket kell biztosítani. Amennyiben nem jár épületbontással, akkor nincs lehetőségünk tovább csökkenteni a szabályozási szélességet.</p> <p>A hatályos szabályozási terv szerint a 3720 és 3721 hrsz-ú telkek 3 m szélességben érintettek közút céljára leadással. Ez a jelen módosításban lecsökken 2,4 m-re. A 3721 hrsz-ú telek jelenleg túlkerített, így lehetséges, hogy a kerítés vonalához képest a szabályozási tervben előírtaktól eltérő mértékű leadás lesz szükséges. A lakóépületek a telkek túloldalán találhatóak, tehát a módosítás által kedvezőbb helyzet jön létre. Mivel építményt nem érint a szabályozási vonal, plusz 1 méter csökkentés nem indokolt, és szakmailag nem támogatott. Láthatóan a 3721 hrsz-ú telek túlkerített. Mivel a kerítést mindenképpen bontani kell, célszerű azonnal a javasolt szabályozási vonalra helyezni.</p>
2	[REDACTED]	[REDACTED]		<p>FORRÁS UTCAI SPORTCENTRUM ÖVEZETI PARAMÉTERÉNEK MÓDOSÍTÁSA</p> <p>A focipálya mellett további épületek, kondipark, strandröplabda pálya építését tervezik. A tervezett parkolók száma véleményem szerintem nem elegendő. Kb 70-100 db parkoló kellene legalább ekkora létesítményhez. A zöldterület aránya tovább csökken, nem elfogadható. Javasolom a strandröplabda, kondipark tervezésének elvetését. (így ez a telek túlszűfolt, nem élhető)</p> <p>Helyette további gyeptéglás parkolót javaslok, hiszen olyan messze van mindentől, hogy oda csak kocsival fognak járni az emberek.</p> <p>ALDI TELKÉNEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI MÓDOSÍTÁSA</p> <p>Örülök a beruházásnak, természetesen akkor támogatnám is</p>	<p>FORRÁS UTCAI SPORTCENTRUM:</p> <p>A sportlétesítményhez tervezett parkolók számát az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet (továbbiakban: OTÉK) követelményei (42. § és 4. melléklet) alapján tervezik meg, és telken belül kell biztosítani a helyet hozzá szilárd burkolaton. A gyepphézagos parkolót költséges és nehéz fenntartani, és a minimális zöldfelületbe nagyon korlátozottan lehet beleszámítani, illetve 10 db parkoló felett olajfogókat is be kell építeni a csapadékvíz-elvezetéshez. Ha több parkolót szeretne a lakos, akkor az telken belül további zöldfelület csökkenéssel járna. Ezt senki nem támogatja, szakmailag indokolatlan. A telken belüli kötelezően kialakítandó parkolókon kívül közforgalmú parkolókat a közút területén ki lehet alakítani.</p> <p>ALDI, UTT EUROPE KFT., ANTENNA HUNGARIA:</p>



Biatorbágy Hész módosítás Partnerségi egyeztetése

				<p>ha az 5%-nyi zöldterületet csökkenést az Aldi kompenzálja. Javaslat 12.500nm-es park létrehozásának előírása a városban. Enélkül ez egy adomány az Aldinak több száz millió Ft értékben. Ez a többszintes növényállomány sokat nem ér.</p> <p>UTT EUROPE KFT. BŐVÍTÉSI TELKÉN GKSZ ÖVEZET MÓDOSÍTÁSA Szintén csökken a zöldterület, ismét adakozik a város. Zöldterület kompenzációt javaslom, ahogy Aldinál.</p> <p>ANTENNA HUNGARIA TELKÉNEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI MÓDOSÍTÁSA Telekspekuláció. Kompenzáció nélkül nem elfogadható.</p> <p>ORGONA UTCA – RAKTÁR UTCA SARKÁNAK MÓDOSÍTÁSA Szintén egy telekspekuláció támogatása. Kompenzáció nélkül nem elfogadható.</p>	<p>A településrendezési szerződéssel történő termvmódosítások (Aldi, UTT és Antenna Hung.) a szerződésben foglaltak szerint kompenzálnak. A telkeken az építési határértékek módosítását lehetővé teszi az OTÉK a Gksz építési övezetben, a zöldfelület mértéke is csak olyan mértékben csökken, amennyit a jogszabályok engednek. Az intenzitás növelés már kivett, beépített gazdasági telephelyen történik, amely nem jár új termőföld igénybevételével. Ezek a gazdasági övezetek alkalmasak az intenzívebb beépítésre, melynek hatására elkerülhetők újabb zöldmezős beruházások, és a termőföldek indokolatlan igénybe vétele. Fontos a földvédelem és a jó területgazdálkodás, mely szerint ott kell intenzitást növelni, ahol már egyébként is lehetővé teszik a jogszabályok, eleve már intenzív a beépítés. A beépítésre szánt területek pont arra valók, hogy azokon minél gazdaságosabban legyen kihasználva a terület (meglévő műszaki infrastruktúra miatt), és azt csak intenzitás növeléssel lehet elérni.</p> <p>ORGONA UTCA: Az Orgona utcai termvmódosítás olyan közterületi területet érint, mely bozótos, használaton kívül van, illegális szemétkerakás potenciális területe, fenntartása nem indokolt. Kompenzáció a telekrész megvásárlása.</p>
3			416	<p>Kérem, hogy a tervezők, a 416 Hrsz telken lévő szabályozási vonal levételét vizsgálják meg.</p>	<p>A Csokonai utca (zsákutca) kialakult, jelenlegi használatának megfelelően csak a 389 és 416 hrsz-ú lakóingatlanokat szolgálja ki, majd a két ingatlan között gyalogútként halad tovább a Losonci, majd az Arany János utcáig. A 414 hrsz-ú telek a 413 hrsz-ú ingatlan melletti nyélen keresztül közelíthető meg gépjárművel az Arany János utca irányából. A jelenleg hatályos szabályozási tervben szereplő (a Kálvin teret és az Arany János utcát) összekötő út megvalósítása közlekedés szakági szempontok alapján nem szükséges, mivel a környező lakóingatlanok jelenleg is megközelíthetőek gépjárművel a szomszédos közterületek irányából és a terepadottságok miatt csak rendkívül nagy beruházási költség mellett lehetne kiépíteni (támfalakkal). A szabályozási vonal módosításra kerül a jelenlegi használatnak megfelelően.</p>
4			8800/ 5	<p>Az egyeztetésre kiadott anyag 12-es pontjában szereplő, 8800/5 HRSZ helyrajzi számú területet érintően határozottan ellenzem a legkisebb zöldterület mértékének csökkentését.</p>	<p>Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet lehetőséget ad különleges területen a 40% minimális zöldfelület kialakítására. Az észrevétellel egyetértve és az önkormányzattal egyeztetve a</p>

Biatorbágy Hész módosítás Partnerségi egyeztetése

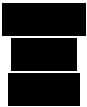
			<p>Amikor a környéken élő biatorbágyi polgárok kifejezték elégedetlenségüket a tervezett sportcentrum miatt, mind a Városvezetés, mind Ön többször arra hivatkoztak, hogy el kellett volna olvasniuk a Helyi Építési Szabályzatot, mielőtt arról döntöttek, hogy ideköltöznek, hiszen a terület besorolása szerint sport és szabadidős célokat szolgál, semmi meglepő nincs tehát abban, hogy sportcentrum épül erre a telekre.</p> <p>Ha Önök elvárják a lakosságtól, hogy elolvassa a HÉSZ-t, az ott lefektetett szabályokat tudomásul vegye és tiszteletben tartsa, akkor nyomatékosan kérem, hogy Önök is tartsák tiszteletben ezt a szabályozást.</p> <p>Úgy vásároljanak területet, úgy tervezzenek és építsenek új létesítményt, hogy betartják a szabályokat, és ne utólag módosítsák azokat.</p> <p>Határozottan kérem, hogy a jövőben sokkal átgondoltabban tervezzenek és döntsenek bármilyen beruházással kapcsolatban, mert a településnek szüksége van a kiszámítható szabályokra, szabályozásokra, a stabilitásra és a kölcsönös bizalomra.</p>	<p>legkisebb zöldfelület arányát 40% helyett 45%-ban határozzuk meg, és a 15 % legnagyobb beépítettséget 10 %-ra csökkentjük (2000 m² nagyságú beépítést jelent), ezzel táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőbb szabályozási környezet, szabályozási paraméterek kerülnek a HÉSZ tervezetbe. A 45% min. zöldfelület kialakítására vonatkozóan további kiegészítő rendelkezés javasolt: a telek zöldfelületként kialakítandó, fenntartandó telekrészének minimum 30%-átelkerítés nélkül, közforgalom számára megnyitottan kell kialakítani, területén élőhelyrehabilitáció keretében honos növényállományt telepíteni. Felhívjuk a figyelmét a Hész rendelet tervezetébe bekerülő új bekezdésre is, mely az egybefüggő zöldfelület kialakítását szabályozza, fásításra kötelez: „2. § A telekre előírt minimális zöldfelületnek legalább kétszintűnek kell lennie, amibe a gyepráccsal fedett területek nem számolhatók bele. Kétszintűnek akkor minősül a zöldfelület, ha a beültetési kötelezettségű, illetve a fásításra kijelölt telekrészen kívüli kialakítandó zöldfelület minden 150m²-ére legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombosfa és a telek nem burkolt teljes területén gyeper vagy egyéb talajtakaró növényzet telepítése megtörtént. Az övezeti előírások szerinti, kötelezően megvalósítandó zöldfelület minimum 50%-át egybefüggően kell kialakítani.”</p> <p>A beérkezett lakossági véleményekre tekintettel a hatályos terv szerinti építési helyet csökkentett méretben visszaállítjuk. A legnagyobb épületmagasság értékét 6,5 méterről 8 méterre növeljük, mivel a beépítettség 15%-ról 10%-ra lecsökken, és a környező területen is hasonló magasság van meghatározva (Vi-4 övezetben). A módosítási javaslatban szereplő 16 m magas fényforrás tartó lámpaoszlop elhelyezési lehetőség előírást töröljük. (A hatályos HÉSZ szerinti 16.§-ban szabályozott technológiai építmény magassága fog vonatkozni erre az építési övezetre is.)</p>	
5			3161	<p>A biatorbagy.hu honlapon megjelent Partnerségi egyeztetés a Helyi Építési Szabályzat módosításáról tájékoztatójára szeretnénk fellebbezni, és újból kijelenteni, hogy a tájékoztató táblázatban olvasott válaszai számunkra még mindig nem kielégítőek, illetve nem egyértelműek a jelenlegi, a közeljövő és távlati jövőre nézve.</p> <p>MF/166-37/2020 hivatkozási számú válasza alatt Ön arról beszél, hogy a Töhötöm utca felől az ingatlant nem érinti a</p>	<p>A telek be nem építhető része nem kötelező szabályozási vonal, mely alapján át kellene adni az önkormányzatnak a területet. Ennek a szabályozásnak az a lényege, hogy beépítetlen maradjon az a területsáv, ahová esetleg a konkrét úttervek függvényében valamennyi terület közterület céljára kell majd. Most nem lehet egészen pontosan megmondani mekkora területre van szükség. Az úttervezés során fog ez kiderülni. Most nem javasolt a telek be nem építhető részének módosítása, pláne nem egy-egy telket érintően, mert azt az egész</p>

Biatorbágy Hész módosítás Partnerségi egyeztetése

				<p>szabályozási vonal, csak be nem építhető telekrész van jelölve, így a telek területe nem fog csökkenni. Ennek értelmében, sem a közel jövőben, sem a távlati jövőben nem terveznek 10.5 méter szélességű utat, vagyis a jelenleg be nem építhető telekrészt nem váltja fel a jövőben a szabályozási vonal. Vagy a válaszuk nem teljesen egyenes és következetes, és mégiscsak a jövőben a Töhötöm utca szélességét 10.5 méterre tervezik, amely tényleges terület csökkentést kérne és eredményezne, ha....Ezúton újra nyomatékosan szeretnénk kijelenteni, hogy méltánytalannak tartjuk, hogy telkünkől több mint 5 métert várnának el leadni a Töhötöm utca felől, és 4 métert az Őz utca felől, ellenben a szomszédos telkek minimálisan érintettek. Tisztában vagyunk azzal, hogy a teljes Katalin-hegy közmű-fejlesztés érdekében az itt lakóknak hozzá kell járulni, ellenben aránytalanul nagy mértékben érintett a telkünk, amit nem ellensúlyozna a közművesítés hozadéka és a vele járó költségek. Továbbra is szeretnénk jelezni, hogy a Töhötöm utca felől a mostani területünkől maximum 2 méteres sáv biztosításáról megállapodhatunk. Őz utca felől (MF/166-16/2020) 0 méter, tehát semmilyen mértékű telek leadásról vagy ezzel egyenértékű bármilyen megfogalmazású folyamatról nem lehet szó. (Véleményünk szerint az Őz utca mostani természetes szélességében kiszolgálja az itt lakókat). Pénzes Katalin Asszony lenti válaszában a tulajdonunkban lévő ingatlant 255 m2-rel szeretnék a jövőben csonkolni a két utca felől. Ez teljesen elfogadhatatlan számunkra most és a jövőben is. Ezt a tervet mindig határozottan el fogjuk utasítani. Nyomatékosan szeretnénk újból kérni, hogy ezt a tervet még egyszer felülvizsgálják, kérésünk figyelembevételével és alkalmazásával.</p>	<p>utcára vizsgálni kell. Útszűkítések csak akkor támogathatók, ha épületeket építményeket érintene az út szélesítése. A következő HÉSZ felülvizsgálat részeként a Katalin-hegyi utak vizsgálatára is sor kerül.</p>
6			4317	<p>1-4. módosítani kívánt pont:</p> <p>Az 1-4 pontokhoz tartozó HÉSZ módosításokban kivétel nélkül a Biatorbágy ipari parkjaiban meglévő vállalkozások a megengedett legnagyobb beépítettség növelését kéri. Mi „városlakók” hajlamosak vagyunk kizárólag a lakóövezeteinket</p>	<p>Kérjük olvassa el a korábbi 4. pont válaszát.</p> <p>Az 1-4. módosítási pontok az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek megfelelnek, attól intenzívebb beépítést nem tesznek lehetővé.</p>

			<p>érintő szabályokat és azok változásait „észrevenni” és azokat így vagy úgy minősíteni. Ugyanakkor tudomásul kell vennünk, hogy a lakóövezetek mellett ugyan úgy felelősek vagyunk Biatorbágy teljes területéért, köztük a gazdasági övezetekben zajló – sok esetben környezetromboló tevékenységekért. Mind a négy pont tájrendezési javaslatában szerepel a következő megjegyzés: „Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre” megjegyzés. Ez sajnos a szó szoros értelmében nem igaz, ugyanis az ingatlan beépítettségének növelésével a beépítésre szánt terület is növekszik. Lehet, hogy nem a zöld terület rovására, hanem más, burkolt felületek területének csökkenése mellett. Ráadásul ez az Aldi esetében fokozottan érvényes, habár ők nem titkoltan a minimális zöldfelületet is kérik csökkenteni. Javaslom a T. Képviselő Testületnek, hogy a kért beépítettségi növeléseket ne támogassa. Egy ingatlan beépítettsége meghatározza a környezet terheltségét. A nagyobb beépítettségnek olyan hatása is van, ami nagyban befolyásolja a szűkebb és a tágabb környezet használhatóságát, az ott dolgozók munkahelyi környezetét, a közelben élők életminőségét. Ebben a tekintetben szintén az Aldit emelném ki, hiszen a további bővítéssel a gépjárműforgalom jelentős növekedése miatti fokozott légszennyezést tovább növeli a zöldterület csökkentésével. Még egy észrevétel. Véleményem szerint az alátámasztó javaslat minden esetben „részhajló” a vállalkozások felé. A változtatások várható környezeti, közlekedési, légszennyezési, stb. hatásait elbagatellizálja, a vállalkozások által tervezett esetleges „kompenzáló terveket” kész tényként közli. Ez semmiféleképpen nem szolgálja Biatorbágy közép és hosszú távú érdekeit.</p> <p>14. Iharos út menti lakóterület megtartandó fás területének csökkentése</p> <p>A tervezett HÉSZ módosítás alátámasztó javaslata egyenlő „értékű” zöld területnek tekinti a fás területeket az egyéb (mondjuk füves) területekkel. A javaslatot tevő szerint a fás</p>	<p>A 14. módosítás: Iharos fás területe: A most beérkezett vélemények és az eredeti kérelem újbóli felülvizsgálata alapján a kérelem elutasításra került, nem módosul a terv.</p>
--	--	--	--	--

			<p>terület és az egyéb zöld terület közötti különbség „nem jelentős”. Talán az ilyen hozzáállás miatt is Biatorbágy fás területeinek aránya évről évre csökken. A módosítással érintett ingatlanok jelentős része az Iharos utcától egy lankásabb szakaszt követően meglehetősen meredeken tart fel a Szarvas hegy felé. A fás területek elsősorban a hegyoldali részek, ami szinte semmi másra nem használhatóak. Az érintett ingatlanok nagy része a HÉSZ szerinti építési telek minimum szélességi korlátját nem éri el, így ezeken a telkeken jelentősebb építkezés nem várható. Ezek az ingatlanokon a fás terület csökkentésének következménye lehet pl. a nagyarányú talajerózió, mely további problémákat okozhat a tulajdonosoknak és az Önkormányzatnak. Javaslom a kért módosítást telkenként külön kérésre, egyedi elbírálás alapján megadni (vagy nem).</p> <p>15. Naphegy köz szabályozási vonalának felülvizsgálata A tervezet a Naphegy köz szélességét (belterület) helyenként 8 m-ben kívánja szabályozni. A Katalin-hegy (üdülő övezet) közműépítése feltételeként az Önkormányzat minimum 10 m széles utakat határozott meg a közművek kiépítésének helyigénye miatt. (Lásd a 16. javaslatot) Itt egy kis következtelenséget látok a döntés előkészítők részéről.</p> <p>17. Meggyfa utcai kút megszüntetése</p> <p>Véleményem szerint az ilyen „egyedi” műtárgyakat nem megszüntetni, hanem felújítani kellene. Az ilyen és ehhez hasonló egyediségek tudnak egy települést különleges hangulatúvá varázsolni.</p> <p>20-21. Katalin-hegyi „magán” utak</p> <p>A magán utak „eltörlésével” lesznek olyan ingatlanok, amelyek utca kapcsolat nélkül maradnak. Az ilyen ingatlanok értéke csökken, a tulajdonosok kártérítési igényt nyújthatnak be. Ezen telkek utca kapcsolatának későbbi megteremtése további költségeket jelenthet mind a tulajdonosoknak, mind az Önkormányzatnak. (lásd 10. módosítási javaslat)</p>	<p>15. Naphegy köz: Már meglévő lakóterületen az épületbontással, közműlétesítmény bontással járó szabályozási vonalak kerültek felülvizsgálatra és csak útszűkületként jelenik meg a 8 m szélesség, melyet elég jól kihangsúlyoz a tervezet. Kérjük olvassa el figyelmesen. A Katalin-hegy üdülőterület, és messze nincs annyi épület és közműépítmény, amit érinthet az útszélesítés, ezért nem indokolt azokat csökkenteni. A 10 m széles szabályozási vonalak egyáltalán nem érintenek építményeket.</p> <p>17. Meggyfa utcai kút: Polgármesteri határozat van a kút megszüntetéséről. Területe a szomszédos telkekhez kerül.</p> <p>20-21. Katalin-hegyi „magán” utak: A tervi indoklásból kiderül, hogy ezeken az út telkeken épületek állnak és nem útként funkcionálnak. Az utak építési telekbe átsorolása a tulajdonosok kérése, és a jelenlegi és későbbi telekhasználatot rendezi (21. területnél telekösszevonás miatt). Magánúttal és szolgálmi joggal lehet rendezni a közterület kapcsolat nélküli telek átjárását. Egyedül a 20. módosítás esetén marad egy ilyen telek, mely közterületi kapcsolat nélkül marad, a 2501 hrsz-ú telek, de a tulajdonos gondoskodhat magánút kialakításáról. Ehhez segítségül javaslatot teszünk a szabályozási tervben (magánút kialakítási javaslat).25. Az Építési törvény szerint a változtatási tilalom a következőhelyi építési szabályzat elkészítéséig tartható fenn. Az önkormányzat elvileg dönthet úgy a későbbiekben, hogy újra elrendeli. Az adott területen elsődleges cél a természeti környezet megőrzése.</p>
--	--	--	--	--





			<p>25. Változási tilalommal érintett K-Szf-1 övezet területének felülvizsgálata</p> <p>A terület – vagy annak jó része - adottsága megegyezik a K-R-2 és K-R-3 területek természeti adottságaival. Ugyanúgy előfordulnak védett állat és növényfajok, melyek védelme mindannyiunk érdeke. Javasolom a terület megosztását a mélyebb jelenleg nádas és a dombon lévő jelenleg szántó föld területre. A Nádas lehetne természetvédett terület, míg a domboldalon lehetne a jelenlegi szabályokat „puhítani. Véleményem szerint ez a tulajdonosnak és a város polgárainak is egy elfogadható kompromisszum lehet. Addig is a terület változtatási tilalom alóli feloldása teljes mértékben indokolatlan és elfogadhatatlan.</p> <p>További javaslatok</p> <p>1. Elektromos hálózat és szolgáltatások vezetékezése a külterületeken földben, földkábelrel történjen.</p> <p>A külterületi utak nagy része évszázadok alatt alakult ki, jellemzően lovaskocsi forgalomra. Ezek szélessége 4-6 m közötti, mely a jelenlegi gyalogos, kerékpáros és gépjármű forgalomnak valamint az esetleges vezetékes szolgáltatásoknak nem biztosít elég helyet. A szűk utcákba elhelyezett beton, ill. faoszlopok tovább szűkítik a közlekedési útvonalakat és számtalan balesetveszélyt okoznak. Javasolom, hogy több más környékbeli településhez hasonlóan a külterületen szolgáltató cégek szolgáltatásukat a földben, földkábelrel biztosíthassák.</p>	<p>További javaslatok: Településképi rendeletre vonatkozó észrevétel, nem tárgya jelen módosításnak.</p>
7			<p>A Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 26/2019.(XI.29.) számú önkormányzati rendelet módosítása tárgyában 2021. január 15-én kiírt partnerségi egyeztetésre mellékelten küldjük az állásfoglalásunkat. Állásfoglalásunkat és kérésünket az alátámasztó munkarész 17. pontjával kapcsolatban tesszük. A Biatorbágyi Értéktár Bizottság 2021. január 21-i ülésén úgy foglalt állást, hogy nem ért egyet a Meggyfa utca 24. és 26. szám előtt lévő utcai kút megszüntetésével, hanem annak felújítását, megőrzését, a környezete kulturált átalakítását kéri és javasolja. Az erre</p>	<p>Polgármesteri határozat értelmében a kút megszüntetésre kerül, a területe a szomszédos telkekkel kerül összevonásra.</p>

Biatorbágy Hész módosítás Partnerségi egyeztetése


				<p>vonatkozó szakmai érveit a Biatorbágyi Értéktár Bizottság már a 2020. február 19-én benyújtott javaslatában is részletesen megfogalmazta, ezt erősítette most meg újabb döntésével a Bizottság.</p> <p>Kérjük javaslatunk figyelembevételét, bármilyen kérdés, egyeztetés kapcsán szívesen állunk a rendelkezésükre.</p>	
8			2500	<p>Egy kérdésem lenne a biatorbágy_hesz_mod_alatamaszto_2021_partnerségi_0114.pdf fájlban található tájékoztató 20. pontjával kapcsolatban: Jogilag milyen módon rögzítik a tájékoztatóban lévő, lent idézett átjárási megoldást, illetve, ha erre van több mód is, akkor mik ezek?</p> <p>"A 2500 és 2501 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai rokoni viszonyban vannak, a 2501 hrsz-ú telek megközelítése így biztosítva van a 2500 hrsz-ú telken át.</p>	<p>Magánút kialakításával lehetséges a telek megközelítése, amennyiben erre nincs lehetőség, szolgalmi jog bejegyzésével biztosítható a telken/telkeken történő átjárás. A 2500 hrsz-ú telken a magánút kialakítási javaslattal kiegészül a szabályozási terv.</p>
9				<p>12. számú „Forrás utcai sportcentrum övezeti paraméterének módosítása” tárgyában az alábbiakat adjuk elő:</p> <p>A sportcentrum számos jogszabályi előírást sértő módon épül. A ténylegesen végzett építési munkálatok egyrészt építési engedélyköteles tevékenységet tartalmaz (természetes terepszint 1 métert meghaladó megváltoztatása), másrészt sérti a jelenleg hatályos HÉSZ előírásait (építési hely, terepalakítás), valamint az alkalmazott pályaborítás (műanyag granulátum), valamint a környezetbe való súlyos beavatkozás (föld bevágások, feltöltések, növényirtás) súlyos környezetvédelmi következményeket generálnak (talajszennyezés, vízforrás szennyezés). Az ügyben az illetékes Hatóságoknál bejelentéseket, feljelentéseket tettünk, melyek vizsgálata részben jelenleg folyamatban vannak.</p> <p>Az előterjesztésben szereplő „építési hely törlése” módosítási javaslat nyilvánvalóan a bejelentésünkben szereplő jogsértés (a tervezett létesítmény az építési helyen túlterjeszkedik) orvoslását kívánja elérni, így közvetlenül is beismerése az általunk hivatkozott jogsértésnek, tiltakozunk ellene.</p> <p>Szintén az eredeti bejelentésünkben jeleztük a pályavilágító lámpák maximális magasságának kérdését. A jelenleg hatályos előírás szerint maximum 13 méter magasak lehetnek. Miért</p>	<p>A tervezett sportpályára és környezetére az önkormányzat tájékoztatása szerint komplex környezetvédelmi, környezetrendezési terv készül.</p> <p>Javasoljuk, hogy a tervezett használatokra a környezeti hatások részletes becslését is végezzék el, és határozzák meg a szükséges kompenzációkat, a környezeti kockázatokat csökkentő intézkedéseket.</p> <p>Az önkormányzat tájékoztatása szerint a beruházáshoz tereprendezési terv készült, mely benyújtásra került az építés-hatósághoz.</p> <p>Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet lehetőséget ad különleges területen a 40% minimális zöldfelület kialakítására.</p> <p>Az észrevétellel egyetértve és az önkormányzattal egyeztetve a legkisebb zöldfelület arányát 40% helyett 45%-ban határozzuk meg, és a 15 % legnagyobb beépítettséget 10 %-ra csökkentjük (2000 m2 nagyságú beépítést jelent), ezzel táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőbb szabályozási környezet, szabályozási paraméterek kerülnek a HÉSZ tervezetbe.</p> <p>A 45% min. zöldfelület kialakítására vonatkozóan további kiegészítő rendelkezés javasolt: a telek zöldfelületként kialakítandó, fenntartandó telekrészének minimum 30%-át elkerítés nélkül, közforgalom számára megnyitottan kell kialakítani, területén élőhelyrehabilitáció keretében honos növényállományt telepíteni.</p>

			<p>akarják 16 méterre emelni ezt a maximális méretet? Tiltakozunk ellene, a még nagyobb természeti fényszennyezés miatt. A zöldterületi mutató csökkentése teljesen indokolatlan, és jellemzi a városvezetés környezetvédelemhez való viszonyulását. A környék a Város egyik legfontosabb zöldterülete, melyet óvni kéne, ehelyett ennek kárára kívánnak jogszerűsíteni egy olyan beruházást, létesítményt, amely abszolút nem közérdek (a pálya nem nyilvános, azt csak a sportegyesület tagjai használhatják, valamint versenyhelyszínként kíván funkcionálni), valamint a megvalósítása környezeti károkat okozott (nagy méretű terepszint változtatások, növényirtás) és okozni fog (talaj és vízforrás szennyezés). A módosítási javaslat ellen tiltakozunk. Az egész beruházással kapcsolatban igen jellemző az ami az alátámasztó munkarészben is szerepel: „a környezeti hatás jelentős” és „a szomszédos ökológiai hálózat övezeteinek élőhely zavarásával fog járni (zajterhelés, fényszennyezés).”, vagyis az egész létesítmény fölösleges, nem közérdekű, és természetkárosító. A „2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” 4§ 36. pontja szerint : „<i>ökológiai hálózat pufferterületének övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azon tevékenységek negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek;</i>” A tervezett műfüves labdarúgó pálya, a tervezett lelátó, mint műszaki létesítmény, és a vele járó 300 fő környezetterhelése (300 ember ökológiai „lábnyoma”) ezzel teljes mértékben ellentétes és sérti ezen előírást. A tervezett beruházás szintén sérti ugyanezen Törvény 27§ (2) bekezdését, miszerint „(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településszerkezeti terv</p>	<p>Felhívjuk a figyelmét a Hész rendelet tervezetében bekerült másik új bekezdésre, mely az egybefüggő zöldfelület kialakítását szabályozza, fásításra kötelez: „2. § A telekre előírt minimális zöldfelületnek legalább kétszintűnek kell lennie, amibe a gyepráccsal fedett területek nem számolhatók bele. Kétszintűnek akkor minősül a zöldfelület, ha a beültetési kötelezettségű, illetve a fásításra kijelölt telekrészen kívüli kialakítandó zöldfelület minden 150m²-ére legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombosfa és a telek nem burkolt teljes területén gyeppel vagy egyéb talajtakaró növényzet telepítése megtörtént. Az övezeti előírások szerinti, kötelezően megvalósítandó zöldfelület minimum 50%-át egybefüggően kell kialakítani.” A beérkezett lakossági véleményekre tekintettel a hatályos terv szerinti építési helyet csökkentett méretben visszaállítjuk. A legnagyobb épületmagasság értékét 6,5 méterrel 8 méterre növeljük, mivel a beépítettség 15%-ról 10%-ra lecsökken, és a környező területen is hasonló magasság van meghatározva (Vi-4 övezetben). A módosítási javaslatban szereplő 16 m magas fényforrás tartó lámpaoszlop elhelyezési lehetőség előírást töröljük. (A hatályos HÉSZ szerinti 16.§-ban szabályozott technológiai építmény magassága fog vonatkozni erre az építési övezetre is.)</p>
--	--	--	--	--

Biatorbágy Hész módosítás Partnerségi egyeztetése

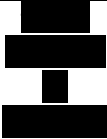
				<p><i>beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.</i>" Mint ahogy már a jogellenesen folyó építési munkálatok mutatják ezt az előírást is több helyen megsértették: a kb.4-5 méter magas földbevágás a területen, a kivágott, kiirtott fák, növényzet, illetve meg fogják sérteni : műanyag granulátum talaj és vízforrás szennyezése, parkolók olaj és benzin talajszennyezése.</p> <p><u>A fentiekben foglaltak szerint mind összességében a teljes beruházás, mind a HÉSZ módosítással kapcsolatos módosítási javaslatok ellen tiltakozunk, azok elutasítását követeljük !</u></p>	
10				<p>Az alátámasztó munkarész „9. Gyalogút kiszabályozása a sportpályák között” szerint egy új 3 méter széles gyalogösvény kerülne kiszabályozásra a tulajdonomban lévő hrsz.096/8 ingatlanon. Mint az ingatlan tulajdonosa rögzítem, hogy erről előzetesen nem bírtam tudomással, nem adtam hozzájárulásomat, és nem is kívánom megadni, mivel a tervezett gyalogút kettévágja nevezett ingatlant, ellehetleníti, súlyosan korlátozza az ingatlan hasznosíthatóságát, így kártalanítási jogalapot jelent. A két focipálya között már jelenleg is van közterületi kapcsolat (Iharos – Forrás utca), és a jelenlegi 18 perces gyalogút rövidítése 10 percre egyrészt önmagában nem közérdek, valamint semmiképpen nem olyan közérdek, amely ennyire súlyosan korlátozza a magántulajdon használatosságát. Kérem a 9. pont szerint módosítást törölni a HÉSZ módosításból.</p>	<p>A zöldterületi besorolású ingatlanon a tervezett gyalogút városrendezési szempontból összhangban van.</p> <p>A gyalogút kialakítás közérdek, az átközlekedési lehetőséget biztosítja. Kijelölése a zöldterületi használatot nem korlátozza, a terület fizikai elválasztása (kerítés építése) nem kötelező és a természetvédelmi szempontokra tekintettel nem is ajánlott (ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete).</p>
11			3719	<p>Előzőleg kérelmet nyújtottunk be a Hész módosításával kapcsolatban. Családi házunk a Naphegy köz 6-ban található. Hrsz 3719. Elolvastam a szabályozási vonal változásait az utcánkban. A kisméretű telkünkben az 1,8 m leadását nagyon soknak találom, mivel hogy nem tudom megoldani az autók elhelyezését az udvarban.</p> <p>Szeretnénk, ha a szűkítés 8 m-ről 7 m lehetne, mert legfeljebb 0,8 - 1 m leadását tudom biztosítani az utca szélesítéséhez.</p>	<p>A kiszolgáló út 10,5 m-ről 8 m szélességre szűkítése is már a legalsó határ, azt már nem lehet tovább csökkenteni, mivel az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet ezt nem teszi lehetővé.</p> <p>Közlekedés szakági szempontból a 8 méter széles közterület is rendkívül kevés, azt figyelembe véve, hogy a kétirányú forgalomhoz szükséges közúti pályán kívül még a gyalogos forgalom, a csapadékvíz elvezetés és egyéb közművek (pl. közvilágítás) számára is további területeket kell biztosítani.</p>

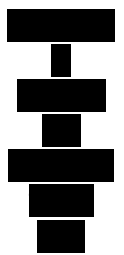
Biatorbágy Hész módosítás Partnerségi egyeztetése

					Mivel a 8 m-re szűkítés nem érint építményt, nem jár épületbontással, így nincs lehetőség tovább csökkenteni a szabályozási szélességet.
12			242	<p>24. módosítás: A K-R övezettel kapcsolatos módosítási területen szükséges még egy gyalogos és kerékpáros utat kijelölni 3m szélességben. A terület bejárása alapján a jelölt területen lenne célszerű.</p> 	<p>A 241 és a 242 hrsz-ú telkek határán 3 m szélességben javasolt szabályozási vonallal határolt gyalogút kerül kijelölésre, melynek nyomvonala mozgatható, módosítható (rugalmas, de kötelező szabályozási elem).</p> <p>Közlekedés szakági szempontból támogatjuk a tó partján futó gyalogos és kerékpáros felület és a 240 hrsz.-ú út közötti gyalogos és kerékpáros kapcsolat létesítését.</p>
13			2039	<p>Köszönettel olvasom válaszát a Biatorbágy Dózsa György út 10 (hrsz.:2039) kapcsán, mely a következő volt: "A vizsgálataink szerint tetőtérbővítése helyett az udvarban lehetséges az épület bővítése. Az épületmagasság növelését az önkormányzat nem támogatja. A tervezett bővítéssel járó plusz gépjárműveket ingatlanon belül kell elhelyezni." Ez számunkra pozitív hír, de a jelenlegi szabályozás mellett sajnos erre sincs lehetőség, mert az övezetben (VT-1) kialakítható maximális lakó rendeltetési egységek száma 2 (jelenleg 6 lakásos a társasház). A fentiek alapján tehát bővítésre jelenleg nincs lehetőségünk az idézett formában sem. Ha és amennyiben erre tudnánk megoldást találni, az nagy könnyebbséget jelentene számunkra a továbbiakban. A telek 2896 m², beépíthetősége 50%, jelenlegi lakó rendeltetési egységek alapterülete 289 m² (nem számolva a tárolókat és garázsokat), melyet a telek hátuljában körülbelül</p>	<p>Az ingatlanhoz tartozó HÉSZ módosítás csak az épület ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése után hajtható végre. A jelenlegi meglévő 6 lakó rendeltetés mellé további 4 lakó rendeltetés elhelyezése támogatott, mivel építési paraméter módosítással nem jár. A bővítésnek nincs közlekedés szakági akadálya, amennyiben az ingatlanon belül el tudják helyezni az OTÉK-ban meghatározott számú gépjárművet.</p>

Biatorbágy Hész módosítás Partnerségi egyeztetése

			<p>meg lehetne duplázni, így kialakítva további 4 lakást. A kérdésem tehát az, hogy van arra mód, hogy erre a telekre a HÉSZ-től eltérően, 10 lakó rendeltetési egység kerüljön kialakításra?</p>	
14	<p>██████ ██████ ██████ ██████ ██████ ██████</p>	<p>██████████ ██████████ ██████████</p>	<p>Ezúton szeretnénk Önt kérni, hogy a partnerségi egyeztetéssel kapcsolatban legyen kedves a válaszadási időpont-ot 2021.02.01. helyett változtassa meg 2021.03.01-re! Emellett kérem, küldessen ki szórólapot a témába a lakosoknak és jelentessenek meg egy közleményt is ezzel kapcsolatban Biatorbágy Önkormányzatának lapjában a Biatorbágyi Körképben. Ezzel a változtatással hozzájárul ahhoz, hogy Biatorbágy lakosságának szélesebb köre élhessen véleményezési lehetőségével, ne csak az interneten tájékozódóak! Mindemellett, kérem szervezzenek ezzel kapcsolatban egy lakossági fórumot is februárra amely megtartása függhet az akkor aktuális szabályozásoktól!</p>	<p>Az észrevétel a tervezetre vonatkozóan nem fogalmaz meg véleményt. Nincs mód a válaszadási időpont módosítására, és ezen eljárás keretében a további kérések teljesítésére sem.</p>
15	<p>██████ ██████</p>	<p>██████████ ██████ ██████████ ██████████ ██████</p>	<p>Telefoni egyeztetésünkre hivatkozva kérem a honlapjukon található dokumentumban az alábbiak ellenőrzését (20. oldal): 11. UTT EUROPE KFT. BŐVÍTÉSI TELKÉN GKSZ ÖVEZET MÓDOSÍTÁSA: a tervezési feladat részletezésben szereplő „Közterületi kapcsolat biztosítása a 3415 hrsz-ú telek számára.” mondat nem releváns a fent említett telek kapcsán, mivel a 3415 hrsz telek a városban van és nem a 7726/2 telek szomszédja. Kérem szíveskedjenek ennek felülvizsgálatát elvégezni. Egyúttal tájékoztatom, hogy az Együttműködési Szerződéssel kapcsolatos egyeztetéssel továbbra sem kerestt minket ügyvédjük.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt, az elírást javítottuk.</p>
16	<p>██████ ██████ ██████ ██████ ██████</p>	<p>██████████ ██████████</p>	<p>Tisztelt Polgármester úr, Főépítész úr és Képviselő Testület! Biatorbágy város honlapján megjelent felhívásra hivatkozva az abban szereplő anyagokban található információk alapján Egyesületünk, a BIKE Biatorbágyi Természetbarát és Kerékpáros Egyesület nevében ezúton teszem meg észrevételeinket, javaslatainkat:</p>	<p>A tervezett sportpályára és környezetére az önkormányzat tájékoztatása szerint komplex környezetvédelmi, környezetrendezési terv készül. Javasoljuk, hogy a tervezett használatokra a környezeti hatások részletes becslését is végezzék el, és határozzák meg a szükséges kompenzációkat, a környezeti kockázatokat csökkentő intézkedéseket.</p>

			<p>Határozottan tiltakozunk a 8800/5 hrsz telek (tervezett Forrás utcai sportcentrum) zöldfelületi mutatójának szándékozott csökkentése ellen!</p> <p>A sportpálya a jelenlegi szabályozási terv szerint „Tájképileg védett” területen létesülne, a műfüves kialakításból adódóan a meglévő zöldfelület már így is csökken. Az építési terület mellett látható anyagok alapján a tervezett világítás teljesen idegen a tájtól és a város más pontján lévő létesítmények esetén tapasztalt fényhatások alapján elfogadhatatlan a területen!</p> <p>Ezúton kérjük, hogy a városvezetés térjen vissza a beadványunk mellékletét képező 2016-ban a főépítész bevezetőjével és a polgármester ajánlásával megjelent „VÁROS ÉS TÁJ KAPCSOLATA” című kiadványban leírt irányhoz:</p> <p>https://biatorbagy.hu/system/files/biatorbagy_varos_es_taj_kapcsolata.pdf</p> <p>Szeretnénk felhívni a figyelmet, hogy az egyes pontszerű módosítások környezeti hatásvizsgálatai külön-külön elkészültek és feltüntetésre kerültek, de több esetben nem és a változtatások összességének környezeti hatásának vizsgálatára nem utal semmi!</p> <p>Ezért javasoljuk, hogy a változtatások együttes környezeti hatásainak vizsgálatát is végezzék el. Végül, de nem utolsó sorban ezúton kérjük a város vezetését, hogy legalább a műfüves pályára szánt összegeknek megfelelő nagyságú pénzösszegeket fordítsanak a természeti értékeink megóvására és a természetben egészségmegőrzés céljából mozogni, sportolni kívánó emberek számára a feltételek javítására.</p> <p>Az elmúlt évben kezdődött és a jelenben is tartó korlátozások következtében jól tapasztalható volt, hogy milyen nagy az igény erre! Hétfégenként akár ezer fős nagyságrendben fordulnak meg kiránduló családok és túrázók minden korszályból az Iharosban és a Nyakas-kő környékén Továbbá jelentős és növekszik a rendszeresen futó biatorbágyi lakosok létszáma is.</p>	<p>Az önkormányzat tájékoztatása szerint a beruházáshoz tereprendezéstervezés készült, mely benyújtásra került az építés-hatósághoz.</p> <p>Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet lehetőséget ad különleges területen a 40% minimális zöldfelület kialakítására.</p> <p>Az észrevétellel egyetértve és az önkormányzattal egyeztetve a legkisebb zöldfelület arányát 40% helyett 45%-ban határozzuk meg, és a 15 % legnagyobb beépítettséget 10 %-ra csökkentjük (2000 m² nagyságú beépítést jelent), ezzel táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőbb szabályozási környezet, szabályozási paraméterek kerülnek a HÉSZ tervezetbe.</p> <p>A 45% min. zöldfelület kialakítására vonatkozóan további kiegészítő rendelkezés javasolt: a telek zöldfelületként kialakítandó, fenntartandó telekrészének minimum 30%-át elkerítés nélkül, közforgalom számára megnyitottan kell kialakítani, területén élőhelyrehabilitáció keretében honos növényállományt telepíteni.</p> <p>Felhívjuk a figyelmét a Hész rendelet tervezetébe bekerült másik új bekezdésre, mely az egybefüggő zöldfelület kialakítását szabályozza, fásításra kötelez: „2. § A telekre előírt minimális zöldfelületnek legalább kétszintűnek kell lennie, amibe a gyepráccsal fedett területek nem számolhatók bele. Kétszintűnek akkor minősül a zöldfelület, ha a beültetési kötelezettségű, illetve a fásításra kijelölt telekrészen kívüli kialakítandó zöldfelület minden 150m²-ére legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombosfa és a telek nem burkolt teljes területén gyeper vagy egyéb talajtakaró növényzet telepítése megtörtént. Az övezeti előírások szerinti, kötelezően megvalósítandó zöldfelület minimum 50%-át egybefüggően kell kialakítani.”</p> <p>A beérkezett lakossági véleményekre tekintettel a hatályos terv szerinti építési helyet csökkentett méretben visszaállítjuk. A legnagyobb épületmagasság értékét 6,5 méterről 8 méterre növeljük, mivel a beépítettség 15%-ról 10%-ra lecsökken, és a környező területen is hasonló magasság van meghatározva (Vi-4 övezetben).</p> <p>A módosítási javaslatban szereplő 16 m magas fényforrás tartó lámpaoszlop elhelyezési lehetőség előírást töröljük. (A hatályos HÉSZ szerinti 16.§-ban szabályozott technológiai építmény magassága fog vonatkozni erre az építési övezetre is.)</p>
--	---	--	--	---

17			<p>Egy település Helyi Építési Szabályzatát időnként szükséges a felmerült igények és problémák megoldása érdekében felülvizsgálni. A jó változtatások figyelembe veszik az adott város hosszú távú érdekeit, nem áldozzák fel őket napi bevételek, egyéni érdekek kiszolgálására. Így hosszú távú érdek a természeti értékek, a táj megóvása, ezen belül a zöldfelületi arány kötelezettségének megtartása, a zöldfelületek intenzitásának növelése a település minden területén, a kompakt város létrehozása.</p> <p>Jó kezdeményezésnek tartjuk a csapadékvíz ingatlanon belüli kezeléséhez kapcsolódó szabályozását, az iparterületeken a zöldfelületi előírások kétszintes növénytelepítési előírását. Itt akár a 120 m²/fa elvárást is jogosnak tartjuk. Az előbbi fásítási törekvéseknek viszont ellentmond, egy be nem váltott fásítási vállalás HÉSZ módosítással való elengedése. Városunk területén jelentős mennyiségű ingatlan van, ami HÉSZ szerint beépíthető, de még nem épült be. Ezek beépítésével Biatorbágy meglévő zöldfelületei nagymértékben csökkeni fognak, további változtatások nélkül is! Többek között ezért is károsnak tartjuk HÉSZ-ben foglalt zöldfelületi arányok további csökkentését!</p> <p>Természeti értékek, a táj roncsolásának kompenzálására a város számára átadott anyagi eszközöket nem tartjuk megfelelő megoldásnak. A költségvetés kiegészítésének lehetősége a zöld értékek kiárusítására csábítja a döntéshozókat. Az ilyen pénz útja nem követhető, a kompenzálás, ha teljesül, nem helyben történik. Miért kell bármilyen befektetést „arra nevelni”, ha megvesz egy bizonyos területet, ismert korlátozásokkal, kikötésekkel (akkori HÉSZ ismeretében), majd, pár év múlva azt gondolhatja, hogy ha a vállalkozásának gyarapodnia kell, akkor megváltoztatjuk az addig jónak vélt szempontokat? A TRSZ némi anyagi támogatás a városnak, de az elveszett területek, növényzet, a zsúfoltság, a szennyezés növekedése pénzzel nem kifizethető!</p> <p>Egy adott helyen kivágott fát onnan közel 4 km távolságban, egy másik tájegységben ültetett fa, aligha pótol.</p>	<p>A vélemény várospolitikai szempontokat ölel fel.</p> <p>Az OTÉK által meghatározott kereteket a tervezet nem lépi túl.</p> <p>Megelőző tervezői válaszok érintik az észrevételeket.</p> <p>Az 1-3. és 11. módosítások az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek megfelelnek, attól intenzívebb beépítést nem tesznek lehetővé. A kompenzálásokat a TRSZ tartalmazza.</p>
----	---	--	--	---

			<p>Vajon az eddigi beépíthetőségi korlátok a táj megóvását szolgálták, vagy csupán alkupozíciót adtak a döntéshozóknak? Van-e határa a beépíthetőség fokozásának?</p> <p>A természet, a táj kárára megvalósított változtatások ellentételezését az adott helyhez minél közelebb javasoljuk megvalósítani!</p> <p>2020. 01. 20. Keller Ferenc https://biatorbagy.hu/system/files/bia4_logisztikai_csarnok_engedelyezesi_terve.pdf?fbclid=IwAR02a_9a5l-zlFo2BBrgBteSow09N9HQz9VFN-txryZaf50Rdf2SWw9ejXE</p> <p>G.Lenzsér Ágnes építész https://biatorbagy.hu/system/files/bia8_logisztikai_csarnok_engedelyezesi_terve.pdf?fbclid=IwAR1H162in7_B0pHpSuNzZmCZgMTaR-DFpBTr8O6yEXufiN4Hv_7y90ECUM8</p> <p>1 / 7796 hrsz. A területen beépíthetősége 50 %-al, 30 ról 45 %ra változna, ami plusz 2325 m2 terület beépíthetőségét jelenti. Ez jelentős változás a környezetben. A változtatás kompenzálása fontos. Erre utaló adatot a közzétett anyagban nem találtunk</p> <p>2/ 7728,7729, hrsz. A beépíthetőség jelentősen, 30-ról 40% -ra változhat. Az építménymagasság növelése, a beépíthetőség fokozása az eddigi szabályok erős változtatása, ami a város szempontjából nem indokolt. A környezetben okozott hatások kompenzálása nem követhető.</p> <p>3/ 7783, hrsz. A 25,5 ha terület 5% -os zöldfelület elvárás csökkentése 12750 m2 zöldfelület elvesztését jelentheti Biatorbágy számára! Ez több mint két nagyméretű foci pályára területe. Ilyen nagyméretű területek elvesztését csak megfelelő ellentételezéssel lehetne elfogadni, nagy és közepes fák intenzív ültetése és megfelelő mennyiségű zöldtető alkalmazása, stb. A beépíthetőség növelésével jelentősen változik a táj.</p> <p>9/ Gyalogút kialakítása A tervezett gyalogút használhatósága erősen kétséges. A</p>	<p>9/ Gyalogút A gyalogút kialakítása közérdek, a zöldterület használhatóságát nem korlátozza.</p> <p>11/ A 11. módosítás az országos településrendezési és építési</p>
--	--	--	---	--

			<p>Madár-forrás irányából kialakítandó út 200 méter megtétele közben erősen emelkedik, közel 50 métert, majd a naphegy túloldalán ugyanennyit lejt. Az 50 méteres magasság kb. 15 emeletnyi magasság, a viadukt magasságának kétszerese. Az ilyen emelkedőt autók számára (ha egyenletes lenne) 25 %-os tábla jelezne. Hétköznapi használata nem életszerű, ezért megvalósítását nem javasoljuk. A kijelölt fásítási hely 3,5 km, ami a helyben okozott kárt nem enyhíti.</p> <p>11/ 7726/ 061 hrsz.</p> <p>De, azon kívül, hogy 2,5 méterrel magasabbat lehet építeni, a beépíthetősége is jóval nagyobb (50%), míg a másik 30% és a legkisebb zöldfelület is kisebb. A leírásból ezek apró változtatásoknak látszanak, pedig a beépíthetőség arányában 66%-al nő, és a zöldfelület is jelentősen csökken! 38780 m2 méretű teleknél ezek 1939 m2 zöldfelület csökkenést jelent. Az ilyen változtatások bagatelizálása kikezdi a helyi építési szabályozás komolyságát.</p> <p>12/ 8800/5 Forrás utcai sportcentrum</p> <p>A meglévő szabályozás zöldfelületi elvárása a környezet, a természet megóvása, jegyében lett kialakítva. A város ennek a szabályozásnak az ismeretében ítélte alkalmasnak a területet a megvásárlásra. A besorolás ilyen mértékű átalakításának szándéka a természeti értékeinkre való érzéketlenségre utal. A HÉSZ változtatással olyan intenzitású használatra nyílna lehetőség, ami ilyen környezetben nem kívánatos. A pálya kivilágítása, a késő esti használatkor tapasztalható zaj nem csak az ingatlanra, hanem annak nagyobb környezetére is hatással lesz. Az erdei állatok életterének fontos része a forrás és környezete, az éjszakai fénnel és zajjal távol tartjuk és ellehetetlenítjük őket! Ők nem tudnak levelet írni, vagy táblákkal tüntetni, nekünk, szintén itt lakóknak a felelőssége, hogy tekintettel legyünk rájuk!</p> <p>Egyesületünk tiltakozik a HÉSZ 8800/5-re vonatkozó módosítása ellen!</p> <p>17/ Meggyfa utcai kút</p> <p>BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE 2. MELLÉKLET</p>	<p>követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek megfelel, attól intenzívebb beépítést nem tesz lehetővé. A kompenzálásokat a TRSZ tartalmazza. Mivel az M0 fejlesztési területe miatt erősen korlátozott az építési hely, így 5%-kal csökkentve, 45%-ban határozzuk meg a maximális beépítettséget.</p> <p>12/ Sportcentrum</p> <p>Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet lehetőséget ad különleges területen a 40% minimális zöldfelület kialakítására.</p> <p>Az észrevétellel egyetértve és az önkormányzattal egyeztetve a legkisebb zöldfelület arányát 40% helyett 45%-ban határozzuk meg, és a 15 % legnagyobb beépítettséget 10 %-ra csökkentjük (2000 m2 nagyságú beépítést jelent), ezzel táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőbb szabályozási környezet, szabályozási paraméterek kerülnek a HÉSZ tervezetbe.</p> <p>A 45% min. zöldfelület kialakítására vonatkozóan további kiegészítő rendelkezés javasolt: a telek zöldfelületként kialakítandó, fenntartandó telekrészének minimum 30%-át elkerítés nélkül, közforgalom számára megnyitottan kell kialakítani, területén élőhelyrehabilitáció keretében honos növényállományt telepíteni. Felhívjuk a figyelmét a Hész rendelet tervezetbe bekerült másik új bekezdésre, mely az egybefüggő zöldfelület kialakítását szabályozza, fásításra kötelez: „2. § A telekre előírt minimális zöldfelületnek legalább kétszintűnek kell lennie, amibe a gyepráccsal fedett területek nem számolhatók bele. Kétszintűnek akkor minősül a zöldfelület, ha a beültetési kötelezettségű, illetve a fásításra kijelölt telekrészen kívüli kialakítandó zöldfelület minden 150m²-ére legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombosfa és a telek nem burkolt teljes területén gyepráccsal vagy egyéb talajtakaró növényzet telepítése megtörtént. Az övezeti előírások szerinti, kötelezően megvalósítandó zöldfelület minimum 50%-át egybefüggően kell kialakítani.”</p> <p>A beérkezett lakossági véleményekre tekintettel a hatályos terv szerinti építési helyet csökkentett méretben visszaállítjuk. A legnagyobb épületmagasság értékét 6,5 méterről 8 méterre növeljük, mivel a beépítettség 15%-ról 10%-ra lecsökken, és a környező területen is hasonló magasság van meghatározva (Vi-4 övezetben).</p>
--	--	--	---	---

			<p>A 21/2018. (X.26.) ÖNK. RENDELETHEZ-ben szerepel, hogy a Meggyfa u. védett utcakép.</p> <p>Miért szerepel ez, már mint megállapodás a "BEÉRKEZETT MÓDOSÍTÁSI KÉRELMEKRE ADOTT VÁLASZOK ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK "-táblázatában, ha a HÉSZ m. javaslat még partnerségi egyeztetés alatt áll? Miért lehet megegyezni olyanról, ami ellentmond az eddigi szabályozásnak, (Településképi rendeletben védett utcakép pl.), csak egyéni érdek, és értékromboló?</p> <p>Az Önkormányzat milyen értékrend mentén, milyen szakértőkre hallgatva tehet ilyet? Az Értéktár bizottság már régebben felhívta a figyelmet arra, hogy a még meglévő értékeinkhez a megőrzés, megújítás szándékával közelítsünk, pont ennek a kútnak kapcsán is! Volt más védelemre javasolt kút abban az utcában, (Meggyfa u.8.) és eltűnhetett a semmibe? Igaz, hogy az utcában már mindenkinek van vezetékes vize, de ha felújítanánk a kút, a vezetékre csatlakoztatva, nagyon hasznos szomszéd lehetne nyáron, szépen kialakított (rendben tartott) környezetével pedig az utca díszé is lehetne, megőrizve, egy most még nem túl rég múlt fejezetét... Természetesen, így, tudatosan elhanyagolva, beszemetelve nem vágnak rá az ott lakók sem.</p> <p>Ha az a nézet, hogy hagyni kell mindent növekedni, mert ez az általános kívánalom, elvárás, akkor egészen felesleges értékvesztésekkel, védelmi rendeletekkel, arculati könyvekkel és egyéb szabályozásokkal bajlódni! Lehet törvényi kötelezettség, de felesleges teleírní képmutatóan, ha folyamatosan szembe megyünk vele.</p> <p>23/ 2399/13 hrsz.</p> <p>A telek tulajdonosa bővítést tervez a telek utcafronti oldalán (mely bővítés a megengedett övezeti paramétereknek megfelel), ahol a már meglévő épületet érinti a „telek zöldfelületként kialakítandó része”, így a bővítést akadályozza a korlátozás. A telkek utca menti részén jelenleg is kevés a zöldfelület a parkolók és gépjárműbehajtók miatt, így a jelölés megszüntethető...? Ehhez a táblázatban hibajavítás van írva, de ha nem régi elírás, hanem valóban volt</p>	<p>A módosítási javaslatban szereplő 16 m magas fényforrás tartó lámpaoszlop elhelyezési lehetőség előírást töröljük. (A hatályos HÉSZ szerinti 16.§-ban szabályozott technológiai építmény magassága fog vonatkozni erre az építési övezetre is.)</p> <p>17/ Polgármesteri határozat alapján a kút megszüntetésre kerül. Területe összevonásra kerül a szomszédos telkekkel.</p> <p>23/</p> <p>A zöldsáv meglévő épületet érint, a 2019. évi szabályozási terv ezt nem vette figyelembe. A 2016. évi terv pedig nem tartalmazta a zöldsávot. Az előkertet és oldalkertet egyébként is részben zöldfelületként kell kialakítani.</p> <p>24/</p> <p>A tulajdonosnak jogában áll az OTÉK által meghatározott legkisebb 10 %-os beépíthetőséget kérni. A két övezet összevonásra kerül. Az 5,5 %-</p>
--	--	--	--	---

			<p>ilyen kikötés, akkor miért kell elfogadni? Ilyesmik után miért kellene bárkinek is komolyan vennie akármilyen szabályt, szabályozást? Az előírttól eltérően építkeztek anno, s ez nem, hogy büntetést, elmarasztalást hozott volna, hanem, kis idő múlva nyugodtan és hivatalosan, törvényessé válik, még akkor is, ha a város célja az iparterületek fásítása?</p> <p>24/ Változtatási tilalommal érintett különleges rekreációs területre vonatkozó felülvizsgálat helyszín Biai-tó partján a Rákóczi Ferenc utcáról nyíló különleges rekreációs terület. tervezési terület: k-r-2 és k-r-3 övezetbe tartozó telkek, 241 - 282 HRSZ</p> <p>Nagyon szimpatikus az utolsó bekezdés, követendő lenne; Örömmel láttuk, hogy a KR 3 övezeti besorolás megszűnik, egységesen Kr2 terület lesz. A „Tájrendezési” bekezdésben írtakkal is egyetértünk, annak kivételével, hogy meg kell adni a Kr2 - ben a min.10% beépíthetőséget. Mi azt javasolnánk, hogy maradjon a beépíthetőség max.5.5% (Az OTÉK 25. §-a általában minden terület felhasználási egység esetében től-ig határok között állapítja meg az építési használat határértékeit. Az új lakóterületi egység esetében a beépíthetőség mértékét az önkormányzat ezen határértékek alatt és között minden további nélkül megállapíthatja, azok felett csak az OTÉK-tól — — eltérő szabályozáshoz való minisztériumi hozzájárulás mellett („111. § *(1) *” Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat” Jelen esetben miért ne tennénk? Érvük be az 5,5%-kal, hogy " olyan beruházást, mely az élővilág (és a környékbeli lakók) erős zavarásával járna, „véletlenül" se csábítson a terület!</p> <p>25/ VÁLTOZTATÁSI TILALOMMAL ÉRINTETT K - S Z F - 1 ÖVEZET TERÜLETÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA A változtatási tilalom a Biai-tó partján a Schulteisz-kanyar megnevezésű, K-Szf-1 különleges szállásférőhely területre vonatkozóan. TERVEZÉSI TERÜLET: 0307/12, 9202, 9201</p>	<p>os beépíthetőség megtartása korlátozásnak minősül a területre vonatkozóan. Továbbra is fenntartjuk a 10 %-os maximális beépíthetőség megadását.</p> <p>25/ A változtatási tilalom az Étv. alapján csak a következő HÉSZ módosításáig tart. Az önkormányzat a későbbiekben szükség szerint dönthet arról, hogy elrendeli-e újból a tilalmat. Az adott területen elsődleges cél a természeti környezet megőrzése, így a területre vonatkozó szabályozás nem enyhíthető, ugyanakkor a lehetséges kártalanítási kötelezettségre tekintettel nem is szigorítható. Az önkormányzat a területre vonatkozó szabályozást fenntartja.</p>
--	--	--	---	---

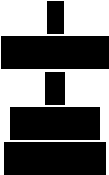
			<p>Nem kellene tovább hitegetni/bíztatni a tulajdonost! Adott területen, a felsorolt paraméterekkel beruházva, nem tudná biztosítani az ott kialakult élővilág zavartalan életét. Az önkormányzati alátámasztó anyagban is szerepelnek ide vonatkozó szabályok; A vizsgálatok alapján a változtatási tilalom törlésre kerül. „ - ???? Miért? Azért, mert a HÉSZ felülvizsgálatra került? De akkor majd csak az új HÉSZ hatályba léptekor „törlődik el” a tilalom? A jogszabály miatt? 1997. évi LXXVIII. törvény [Étv.] 20. § <u>*</u> (1) <u>*</u> Az érintett területre a) <u>*</u> változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig) Attól még a területen ott maradt a nádas élőhely, védett és fokozottan védett lényeivel, s bármilyen további építés-előkészítő munka a terület károsodást fokozza. (Főleg, ha a cél a minél nagyobb terület kiszárítása) A „válaszos táblázat” megfogalmazása miatt a „javasol” szót használja.” A területen található nagy kiterjedésű nádas természetes élőhely beépítése továbbra sem javasolt”. Nem lehet kötelezően előírni (vagyis megtiltani)? Inkább szigorítani kellene a HÉSZ ezen pontját (KSzf.1.), vagy még ideálisabb az övezeti átsorolás lenne, hogy ne kérhesse számon semmilyen tulaj az elhúzódó „áltatást” Mivel ez a terület ökológiai egységben áll a helyi védelmet élvező Biai halastóval, elindítunk egy természetvédelmi terület kiterjesztési folyamatot. (És, bár ökológiailag egység, nem azonosak az adottságai a tóéval, emiatt nem „várható el” az ottani élőlényektől, hogy „kicsit odébb költözzenek.” Ennek a nádasnak vannak olyan fokozottan védett lakói, akik a tó más részein nem találnak megfelelő életkörülményekre, - vagy, mert a vaddisznók már kiszorították őket, vagy, mert pl. a Vöröshasú unkáknak nem a tó 1-1,5 méteres hidegebb vizére van szükségük, hanem a sekély, tocsogós nádasra. Természetesen indítványunkban pontos adatokkal (fajok, egyedszám,) fogunk szolgálni, valamint, a DINPI (Duna-Ipoly Nemzeti Park) kérésünk jogosságát alátámasztó véleményével...)</p> <p>Mindezt azért érzem szükségesnek most, a HÉSZ egyeztetéshez hozzátenni, mert úgy tartanám korrektnek a</p>	
--	--	--	---	--

			<p>terület mindenkori gazdájával, hogy ebben a tudatban tervezhetne csak hosszútávon.</p>	
<p>18</p>	<p>■■■■ ■■■■</p>	<p>■■■■■■■■ ■■■■■■■■</p>	<p>A lista elején erősen szembe tűnő dolog, a gazdasági területeken igényelt intenzitásnövelés. Nem értem, miért kell bármilyen befektetést „arra nevelni”, ha megvesz egy bizonyos területet, ismert korlátozásokkal, kikötésekkel (akkori HÉSZ ismeretében), majd, pár év múlva azt gondolhatja, hogy ha a vállalkozásának gyarapodnia kell, akkor megváltoztatjuk az addig jónak vélt szempontokat? (Értem, hogy a TRSZ némi anyagi támogatás a városnak, de az elveszett területek, növényzet, a zsúfoltság, a szennyezés növekedése pénzzel nem kifizethető! Telkenként néha „csak” 10-15 százalékról van szó, de, mivel sok ilyen terület vesz minket közre, erősen összeadódik a hatása. Közlekedéssel kapcsolatban; nem kell nagyon túlgondolnunk, hogy láthassuk a HÉSZ nem is túl áttételes hatását a közlekedésre (A bővítésekkel járó megnövekedett forgalom fokozza a szennyezést (zaj, levegő), a baleseti kockázatot, stresszt, eljutási időket, (és lerövidíti az utak jó állapotú életszakaszát)</p> <p>Nem vesézném ki pontonként a további növekedésre vágyókat (ALDI, Antenna Hungária, Carhívum) Minden növekedésük zöldfelület csökkenéssel jár, valamint a forgalom erősödésével, a terhelések növekedésével (A válaszos táblázatokban pedig csak azt láthatjuk, hogy nincs akadályuk, (mert a jog megengedi) ☺</p> <p>Amit kiemelnék, az inkább „etikai kérdés” a HÉSZ módosítás szerkesztésében;</p> <p>11.pont VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT: Az UTT Europe Kft. tulajdonában lévő 7726/2 és a 7743 hrsz-ú telkek összevonásra kerülnek, a beépítetlen 7726/2 hrsz-ú ingatlan területére egy magasraktár létesítését tervezik. A két telek egyesítése miatt célszerű egy övezetbe sorolni a telkeket. A tervezett beruházás számára a 7743 hrsz-ú már beépített telekre vonatkozó nagyobb épületmagasságot biztosító Gksz-13t építési övezet paraméterei kedvezőbbek, így a teljes terület ebbe az övezetbe kerül átsorolásra, így 2,5 m magasabb raktárépületet lehet építeni.” –De, azon kívül, hogy 2,5 méterrel magasabbat lehet építeni, a beépíthetősége is</p>	<p>A véleménye nagyon sok hasonlóságot mutat az előző véleménnyel, ezért kérjük, hogy olvassa el az előző válaszokat is. Megelőző tervezői válaszok érintik az észrevételeket.</p> <p>Az OTÉK által meghatározott kereteket a tervezet nem lépi túl.</p> <p>Az 1-3. módosítások az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek megfelelnek, attól intenzívebb beépítést nem tesznek lehetővé. A kompenzálásokat a TRSZ tartalmazza.</p> <p>A 11. módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek megfelel, attól intenzívebb beépítést nem tesznek lehetővé. A kompenzálásokat a TRSZ tartalmazza. Mivel az M0 fejlesztési területe miatt erősen korlátozott az építési hely, így 5%-kal csökkentve 45%-ban határozzuk meg a maximális beépítettséget.</p>

			<p>jóval nagyobb (50%) , míg a másik 30% És a legkisebb zöldfelület is kisebb. Ezt nem említik a leírásban, csak a táblázatból látszik. Ha csak a magassági paraméter fontos, miért nem ír a javaslattevő egy új övezeti besorolási változatot az összevont területre? (több ilyesmi szerepel a HÉSZ javaslatban)</p> <p>Másik „furcsaság” számomra;</p> <p>48.oldal Paul Hartmann..."TERVEZÉSI FELADAT: A közterület menti „telek zöldfelületként kialakítandó része” jelölés megszüntetése VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT: A terület Budaörsről közelíthető meg, az 1. sz. főútról. A telkek gazdasági épülettel beépítettek, kialakult terület. A 2399/13 hrsz-ú telek tulajdonosa bővítést tervez a telek utcafronti oldalán (mely bővítés a megengedett övezeti paramétereknek megfelel), ahol a már meglévő épületet érinti a „telek zöldfelületként kialakítandó része”, így a bővítést akadályozza a korlátozás. A telkek utca menti részén jelenleg is kevés a zöldfelület a parkolók és gépjárműbehajtók miatt, így a jelölés megszüntethető.??? Ehhez a táblázatban hibajavítás van írva, de ha nem egy régi elírás, hanem valóban volt ilyen kikötés, akkor nem értem! (Nem akarom elfogadni!) Ilyesmik után miért kellene bárkinek is komolyan vennie akármilyen szabályt, szabályozást? Az előírttól eltérően építkeztek anno, s ez nem, hogy büntetést, elmarasztalást hozott volna, hanem kis idő múlva nyugodtan és hivatalosan, törvényesen tehetnek azt, amit csak szeretnének...? 😞</p> <p>9.Gyalogút kiszabályozása a két sportpálya között; TERVEZÉSI TERÜLET: 0105/2, 093, 095, 096/8 Ha megvalósulna, csakis burkolat nélkül, igazi kis ösvényként szabadna GYALOG használni! Mivel a „Forrás sportközpont” műfüves pályával továbbra sem élvezi a támogatásomat, az ösvény akár feleslegesnek is tűnhet.</p> <p>12. FORRÁS UTCAI SPORTCENTRUM ÖVEZETI PARAMÉTERÉNEK MÓDOSÍTÁSA Lásd fentebb; nem tartom megfelelőnek azon a helyszínen egy műfüves pálya létét, akár sportközpontnak keresztelve sem. Nem tudhatjuk pontosan, hogy mekkora terheléssel jár majd a</p>	<p>Paul Hartmann: A zöldsáv meglévő épületet érint, a 2019. évi szabályozási terv ezt nem vette figyelembe. A 2016. évi terv pedig nem tartalmazta a zöldsávot. Az előkertet és oldalkertet egyébként is részben zöldfelületként kell kialakítani.</p> <p>9. Gyalogút: ez gyalogösvény lesz, burkolat nélkül, mely később tanösvénnyé válhat.</p> <p>12. A tervezett sportpályára és környezetére az önkormányzat tájékoztatása szerint komplex környezetvédelmi, környezetrendezési terv készül. Javasoljuk, hogy a tervezett használatokra a környezeti hatások részletes becslését is végezzék el, és határozzák meg a szükséges kompenzációkat, a környezeti kockázatokat csökkentő intézkedéseket.</p>
--	--	--	---	---

			<p>forrásra és környezetére? ...Ezekből kifolyólag nem szeretném, hogy ott tovább csökkenjen a zöldfelületi minimum... (Itt nem részletezném most, látom, a javaslat író a projekt környezeti hatásra már elismerte, hogy jelentős (Nagyon szomorú, hogy a különböző tanulmányok csak utólag, az események után kullogva készülnek el ☹)</p> <p>24. és 25. Változtatási tilalmak: Vélemény megegyezik az előző Biatorbágyi Tájvédő Kör Egyesület véleményével.</p> <p>17. Meggyfa utcai kút megszüntetése (Meggyfa 24-26) Evvel kapcsolatban az alábbiakat szeretném „elővenni”; BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE 21/2018. (X.26.) ÖNK. RENDELET-ben olvasható; 1. § (1) A rendelet célja Biatorbágy város településszerkezeti, területi, egyedi építészeti köztéri alkotásainak, sajátos nevezetességeinek és természeti értékeinek meghatározásával és a védelmüket biztosító szabályok megállapításával a védett értékek fenntartása, a városkép javítása, az épített környezetben meglévő jó példák terjedésének elősegítése. 2. § (1) A védett értékek, a sajátos környezeti elemek és karakteres együttesek a város kulturális kincseinek meghatározó része, ezért fenntartásuk, méltó használatuk és gazdagításuk, valamint megőrzésük és megfelelő bemutatásuk közérdek. A város közösségének kötelessége a helyi védett értékek védelme, megőrzése, karbantartása, fenntartása. (2) A helyi településkép védelem feladata különösen: a) az oltalmat igénylő a helyi értékek településszerkezeti, városképi, építészeti, történeti, helytörténeti, régészeti, művészeti, műszaki szempontból védelemre érdemes területek, építmények, épületrészek, épületegyüttesek, műtárgyak, (együtt: védett érték) körénekszámbevétele és meghatározása, forráskutatása, nyilvántartása, dokumentálása és a helyi közvéleménnyel történő megismertetése és elfogadtatása, b) a védetté nyilvánított értékek károsodásának megelőzése, elhárítása, fennmaradásának támogatása, / 31. védett érték károsítása: minden olyan beavatkozás, ami a helyi védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, megrongálását, átalakítását, építészeti karakterének részleges vagy teljes</p>	<p>Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet lehetőséget ad különleges területen a 40% minimális zöldfelület kialakítására.</p> <p>Az észrevétellel egyetértve és az önkormányzattal egyeztetve a legkisebb zöldfelület arányát 40% helyett 45%-ban határozzuk meg, és a 15 % legnagyobb beépítettséget 10 %-ra csökkentjük (2000 m2 nagyságú beépítést jelent), ezzel táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőbb szabályozási környezet, szabályozási paraméterek kerülnek a HÉSZ tervezetbe.</p> <p>A 45% min. zöldfelület kialakítására vonatkozóan további kiegészítő rendelkezés javasolt: a telek zöldfelületként kialakítandó, fenntartandó telekrészének minimum 30%-át elkerítés nélkül, közforgalom számára megnyitottan kell kialakítani, területén élőhelyrehabilitáció keretében honos növényállományt kell telepíteni.</p> <p>24.</p> <p>A tulajdonosnak jogában áll az OTÉK által meghatározott legkisebb 10 %-os beépíthetőséget kérni, mivel a két övezet összevonásra kerül. Az 5,5 %-os beépíthetőség megtartása korlátozásnak minősül a területre vonatkozóan.</p> <p>Továbbra is fenntartjuk a 10 %-os maximális beépíthetőség megadását.</p> <p>25.</p> <p>A változtatási tilalom az Étv. alapján csak a következő HÉSZ módosításáig tart. Az önkormányzat a későbbiekben szükség szerint dönthet arról, hogy elrendeli-e újból a tilalmat.</p> <p>Az adott területen elsődleges cél a természeti környezet megőrzése, így a területre vonatkozó szabályozás nem enyhíthető, ugyanakkor a lehetséges kártalanítási kötelezettségre tekintettel nem is szigorítható.</p> <p>Az önkormányzat a területre vonatkozó szabályozást fenntartja.</p> <p>17.</p> <p>Polgármesteri határozat alapján a kút megszüntetésre kerül. Területe összevonásra kerül a szomszédos telkekkel.</p>
--	--	--	--	---

			<p>megváltoztatását, általános esztétikai hatásának, szerkezeteinek, eredetiségének értékcsökkenését eredményezi; 4. § (1) A helyi védelem célja a város képe, karaktere és története szempontjából meghatározó helyileg védett értékek, az épített környezeti örökség jellegének, arculatának, valamint természeti és zöldfelületi értékeknek a védelme, a jövő nemzedékek számára való megtartása BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE 2. MELLÉKLET A 21/2018. (X.26.) ÖNK. RENDELETHEZ- ben szerepel, hogy a Meggyfa u. védett utcakép</p> <p>Miért szerepel ez, a téma már, mint megállapodás a “BEÉRKEZETT MÓDOSÍTÁSI KÉRELMEKRE ADOTT VÁLASZOK ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK “-táblázatában, ha a HÉSZ m. javaslat még partnerségi egyeztetés alatt áll? Miért lehet megegyezni olyanról, ami ellentmond az eddigi szabályozásnak, (Településképi rendeletben védett utcakép pl.), csak egyéni érdek, és értékromboló?” Településképi rendelet szabályozza a kút megszüntetését. A önkormányzat megállapodása alapján a szabályozást végrehajtjuk, átvezetjük a tervben a 2311/1 hrsz-ú Meggyfa utca közterületi telkét képező kút megszüntetését.”????? Az Önkormányzat milyen értékrend mentén, milyen szakértőkre hallgatva tehet ilyet? Ha jól tudom, az Értéktár bizottság már régebben felhívta a figyelmet arra, hogy a még meglévő értékeinkhez a megőrzés, megújítás szándékával közelítsünk, pont ennek a kútnak kapcsán is! Volt más védelemre javasolt kút abban az utcában, (Meggyfa u.8.) és eltűnhetett a semmibe? Igaz, hogy az utcában már mindenkinek van vezetékes vize, de ha felújítanánk a kútát, a vezetékre csatlakoztatva, nagyon hasznos szomszéd lehetne nyáron, szépen kialakított (rendbentartott) környezetével pedig az utca díszé is lehetne, megőrizve, egy most még nem túl rég múlt fejezetét... Természetesen, így, tudatosan elhanyagolva, beszemetelve nem vágnak rá az ott lakók sem.</p> <p>Ugyanígy nem értem, ha már megkötött TRSZ-ek vannak, miért utólag véleményezünk módosítási javaslatokat, és igazítjuk hozzá a szabályzást? (Tudom, a szerződések nem csak pénzt hoznak a településnek, hanem további fejlesztések ígéretét, akár úthálózat bővítésével. De biztos hasznára válik</p>	
--	--	--	---	--

			<p>ez az itt élőknek? (És utódaiknak?)</p> <p>Véleményem szerint, ha az a nézet, hogy hagyni kell mindent növekedni, mert ez az általános kívánalom, elvárás, akkor egészen felesleges értékataszterekkel, védelmi rendeletekkel, arculati könyvekkel és egyéb szabályozásokkal bajlódni (Jó, tudom, törvényi kötelezettség. De felesleges teleírni képmutatóan, ha folyamatosan szembemegyünk vele)</p> <p>Örvendetes, ami a csapadékvíz kezeléssel kapcsolatban megfogalmazásra /előírásra került, jól lehetne illeszteni egy aktív klímastratégiával is, s közben nem terhelődne túl a szennyvíztisztító telep sem. Ehhez „csak” az emberek folyamatos tájékoztatására, tanítására, (példamutatással is!) lenne szükség, valamint arra, hogy láthassák, hogy érdemes az előírásokat betartani (ill. nem érdemes megszegni őket.) Ezt a többi területen is aktívabban kellene tennie a városnak, nem sajnálva rá némi plusz erőforrást (akár tüzelés, akár a védett értékek megismertetése, megóvásuk számonkérése. Tudnak róla a lakók, ha ők mondjuk egy „védett utcaképző helyen laknak?)</p>	
<p>19</p> 			<p>Állásfoglalás Biatorbágy bel- és külterületén található kutak a város helyi értékei, melyeket meg kell őrizni! A kutak a településen belül elfoglalt helyzetük, vizük minősége, a víz származási helye, a víz felszínre juttatásának a módja alapján nagyon különbözőek, így sorsuk is többféle lehet, javasoljuk a kutakat egyenként felmérni és egyedi, helyspecifikus terveket készíttetni az egyes kutakra és környezetükre!</p> <p>Javaslat a Meggyfa utcai kúttal kapcsolatban: A Meggyfa utca az új vasútállomás építésekor szanált lakóépületek tulajdonosainak épült, egységes karakterű házsor. Véleményünk szerint megfontolandó ennek az egységes karakternek a megőrzése, talán éppen az utolsó pillanatban vagyunk, hiszen gőzerővel zajlik ennek a korábban egységes utcaszakasznak a szétesése... talán a kerítések még menthetőek lennének. A hosszú utca súlypontjában (éppen a közepén) került</p>	<p>Polgármesteri határozat alapján a kút megszüntetésre kerül. Területe összevonásra kerül a szomszédos telkekkel.</p>

kialakításra az épületekkel azonos időben a kerekas kút, melynek fémszerkezete a felirat szerint a Kispesti Vas-Fém Ktsz-ben készült.

A közkutak környezete hagyományosan közösségépítő térként működött, az utcabeliek itt találkozhattak, a kút körüli beszélgetésekre jól emlékeznek azok, akik a vezetékes víz megérkezése előtti időkből rendelkeznek biai és torbágyi emlékekkel.

A vezetékes víz megérkezése után a közkutak feleslegessé váltak. A Meggyfa utcai kút környezete, melyet korábban a kút mellett lakók gondoztak, elhanyagolt lett, a mai kút-szomszédok számára csak bosszúságok forrása.

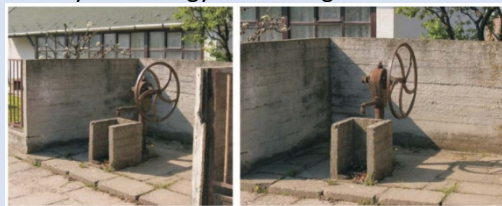
A fentiek alapján javasoljuk:

- a kút megtartását; az eredeti fúrt kút lefedését, a kútszerkezet felújítását és ivókútként (vezetékes vízről) történő hasznosítását
- a kút környezetét alkotó beton falak elbontását, új közterületi öböl kialakítását, melynek méretezése tekintettel van a szomszédban lakók nagyobb helyigényére
- a felújított kút, a háttérét alkotó új, félköríves fallal (pl. bontott téglából) a Meggyfa utca meghatározó pontja, díszé legyen

Felhívjuk az Illetékesek figyelmét, hogy a M-TeamPannon iroda (Koszorú Lajos) által készített **Értékkataszter** eredeti lajstromozásában a városi (belterületi) kutak szerepelnek, a **Meggyfa utcai kút (Meggyfa u. 8.) helyi védelemre javasolt.**

A pillanatnyilag érvényes településképi rendelet ennek ellenére említést sem tesz róla, a belterületi kutak közül csak 3 viszonylag jó állapotban lévő kutat tart számon.

Felhívjuk továbbá a figyelmet arra is, hogy a 2004-es adatfelvételkor készített fotók és a jelen állapot között komoly eltérés figyelhető meg:





A fotókon látható kút, mely a Meggyfa utca 24. előtti kúttal teljesen azonos szerkezetű, a Meggyfa u. 8. szám alatt található, az Értékkataszter 2004-ben helyi védelemre javasolta.

Ma nem látható, meg sem közelíthető, a ma érvényes rendezési terven a kút és környezete magánterületként szerepel.

Az Értékkataszter a **Meggyfa utca 24.** előtti kútról nem tesz említést, annak ellenére, hogy a **szerkezete azonos a másik kútéval, környezetének kialakítása is hasonló.**



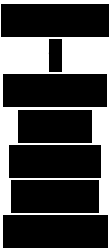
Aggályosnak tartjuk azt a gyakorlatot, miszerint egy helyi védelemre javasolt érték 15 év alatt, a szakmai javaslatok ellenére eltűnhet a helyi szabályozásból, eltűnhet a térképről.

Javasoljuk, hogy legalább a még meglévő értéinkhez a megőrzés, megújítás szándékával közelítsünk!


A kutak megőrzése érdekében, kérjük a kutak és források helyi védetté nyilvánítását!

A Biatorbágyi Értéktár Bizottság fontosnak tartja a kutak megőrzését, az egyes kutakról rendelkezésünkre álló ismeretekkel és a témába vágó szakirányú tudásunkkal, ismereteinkkel, javaslatainkkal szívesen segítjük az Önkormányzat és Hivatal munkáját.

Biatorbágy Hész módosítás Partnerségi egyeztetése

20			<p>Az ügyi hatóság a partnerségi egyeztetés ideje alatt egy telekalakítási hiánypótlásban jelezte, hogy pontatlanság, ellentmondás van a HÉSZ-ben a magánút szabályozásával kapcsolatban.</p>	<p>Korábban megküldött 805050/1/2021. sz. hiánypótlási felhívás 2. pontja hivatkozik Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) előírásaira, amely alapján a következő HÉSZ módosítást javasoljuk, zárójelben az új szövegrésszel:</p> <p>47.§ (7) Új magánút (a szabályozási tervben nem jelölt esetben) 8,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.</p>
----	---	--	--	---

Jelen módosítási eljárásban nem szereplő területekre érkezett vélemények:

			HRSZ	Partnerségi észrevétel, vélemény	Közös tervezői és önkormányzati válasz (egyeztetés eredménye)
1			2962/ 2	<p>A HÉSZ-t, és a terkep.biatorbagy.hu-t tanulmányozva meglepődve vettem észre, hogy a tervezett úttest nyomvonala gyakorlatilag a házunkon keresztül haladna, ami praktikusán azt jelenteni, hogy amennyiben a terv megvalósul, a teljes kerítést a két autóbeállóval, előkerttel, és a házzal együtt gyakorlatilag el kéne bontanunk. Mindezekon túl számomra az sem érthető, miért abba az irányba lett az utca kiszélesítése tervezve, ahol a telek határtól 2 méteren belül a jelenlegi utca, és az ingatlan közti szintkülönbség nagyjából 4 méter. Nem vagyok szakember, de azt gondolom, hogy ha az út a jelenlegi terv szerint épülne fel az jelentősen, és hátrányosan változtatná meg a mostani állapotokat. A ház a legjobb esetben is utcafrontossá válna, ami ennek a területnek abszolút nem tartozik a jellegéhez. Képném ezért, a tervezett útszélesítés közterületi határvonalának módosítását, lévén hogy nincsenek szemben lévő ingatlanok, és így bőven van hely ahhoz, hogy ott lehessen kijelölni a majdani már kiszélesített utca nyomvonalát.</p>	<p>Az ingatlan-nyilvántartásban (állami alapadatokban) nem szereplő, vagy nem megfelelően szerepeltetett épületek a településrendezési eszközök készítése során nem vehetők figyelembe, ugyanakkor a 10 évnél régebben épült ingatlanok nem bontathatók el.</p> <p>Kérelmét szíveskedjen benyújtani az önkormányzat részére, mely a következő módosítási csomagban lehet az útszélesítési lehetőségek vizsgálata tárgya az adott szakaszon.</p> <p>A hatályos szabályozási tervben a Töhötöm utcában is a "telek be nem építhető területe" zöld sraff jelzi, hogy az a területsáv beépítetlen kell maradjon. Ez nem szabályozási vonal, és nem jelenti azt, hogy bontani kell most bármit is. A terv a földhivatali alaptérképre készült, mely alapján az Önök telkén jelenleg egy, már nem létező gazdasági épület található, a kérelemben említett épületek nincsenek benne az ingatlan nyilvántartásban. Mielőtt módosításra kerülne a terv, javasoljuk bejegyeztetni a megépült építményeket, hogy a tervezés alapját szolgáló alaptérképen láthatók legyenek.</p> 
2			1988/ 1	<p>Szeretném a véleményét kérni a Pátyi utca 37 alatt található, 1988/1 helyrajzi számmal rendelkező telek kapcsán. A telek Lk-5 övezeti besorolással rendelkezik, azonban ezen felül beletartozik a "Városközponttá alakult történeti városrész" területébe is, mint utolsó telek a sorban. Véleménye szerint van lehetőség arra, hogy a helyi védettséget a TKR-ben</p>	<p>Jelen módosítási eljárásnak nem része a településképi rendelet módosítása. Nincs megbízása a tervezőnek a védettségek felülvizsgálatára.</p>

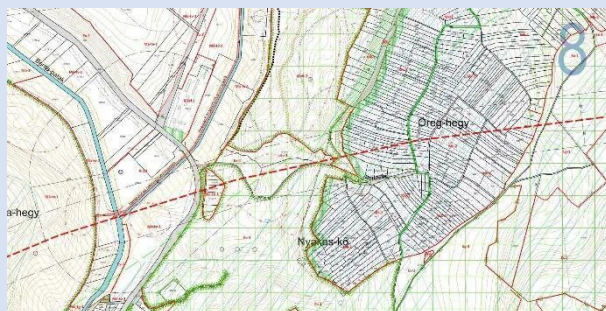
Biatorbágy Hész módosítás Partnerségi egyeztetése

				található formanyomtatvány beadásával megszüntessük a telekre? Indoklasként Ön szerint lehetne a telek mellett található két ház stílusára hivatkozni? Az utca jellege már itt csorbul véleményem szerint. Amennyiben a védettség nem szüntethető meg véleménye szerint, úgy az adott telekre történő ingatlan tervezésénél mennyire kell szigorúan ragaszkodni a TKR-hez? Mi az esetleg, amiben merőben el lehet térni figyelembe véve a telek adottságait? Pl. az oldalhatáros beépítés, a nyeregtető alkalmazása, homlokzat szélessége, a kereszt szárnyra vonatkozó előírás, a homlokzat elemeire vonatkozó előírások, a kerítésre vonatkozó előírások	
3	██████ ██████	██████████ ██████████ ██████████		Egy hibára szeretném felhívni a figyelmét. A Szabályozási Terv 85-ös szelvénye helyett véletlenül a 82-eset mentették le, ami most így kétszer szerepel, a 85-ös pedig egyszer sem.	A hibát az önkormányzat a honlapján és az njt.hu oldalon is javítja. A jelzett szelvények a 2016. évi, már nem hatályos terv részei. A hatályos terv a terkep.biatorbagy.hu oldalon érhető el.
4	██████ ██████	██████████ ██████████	Szabadság utca 71/a	A Biatorbágy Levél u. 822/3 hrsz.-ú ingatlanunk a 2016 évi HÉSZ módosítás során kikerült az Lke-1- es lakóövezeti besorolásból. A 2019. évi HÉSZ módosítás során az ingatlan csak egy része került vissza az említett besorolásba. Kérem a jelenlegi HÉSZ módosítás során az ingatlan teljes területét visszatorolni az Lke-1-es lakóövezetbe. A korábbi módosítások következtében családunkat jelentős anyagi kár érte, így az eredeti állapot visszaállításának elmulasztása esetén, Biatorbágy Város Önkormányzatának kártérítésére tartunk igényt.	Az észrevétel jelen módosítási eljárásra nem vonatkozik. Kérelmét szíveskedjen benyújtani az önkormányzat részére. Kérelme a következő módosítási csomagban vizsgálható. Az 1700 m2 nagyságú beépítetlen telek mellett 3 lakótelek fekszik, és a középső 821/3 hrsz-ú teleknek közterületi kapcsolata nincs. Ha levesszük a szabályozási vonalat, akkor egyáltalán nem lesz. A hatályos szabályozási tervben szereplő szabályozási vonal a jelenlegi kerítés vonalával megegyezik.

5			<p>Biatorbágy város honlapján található HÉSZ módosítással kapcsolatos tájékoztatót átfutva felmerült bennem, hogy az alábbi levelezés (és csatolmány) szerinti módosításról tudna-e esetleg bővebb felvilágosítást adni, van-e remény ennek megvalósíthatósága kapcsán (ahogy korábban biztattak vele)?</p> <p>Bő két évvel ezelőtti megkeresésemre ("grundfoci pálya létesítése a Herbrechtingen téren") Polgármester úr bizalomkeltő választ adott azzal, hogy előbb a területet "besorolását - közútról") kellene módosítani, de a felvetésnek egyebekben van létjogosultsága.</p> <p>Fentiekre figyelemmel lenne esetleg mód egy csokorban a módosításokkal most megejteni a változtatást, hogy amikor majd lenne pénz valamikor a közeljövőben egy ilyen beruházásra, ne kelljen a HÉSZ módosításra várni?</p>	<p>A véleményben szereplő terület rendezése megtörtént. A Herbrechtingen tér a hatályos szabályozás szerint zöldterületi besorolásban van (Z-1), ahol sportpálya, tornapálya is elhelyezhető. Közterület alakítási terv javasolt, a helyi közösség bevonásával.</p>	
6			<p>0171/4 HRSZ</p> <p>Az ingatlannal kapcsolatban a tavalyi év végén–ez év elején lefolyt egy építési engedélyezési eljárás, melynek kapcsán az építési engedély kiadásra került. Az eljárás során becsatolásra került –az Önkormányzat Településképi véleményében is hivatkozott- környezetvédelmi szakértői anyag a közeli szennyvíztisztító védőtávolságának meghatározására. Az építési engedély ez alapján került kiadásra.</p> <p>A fentiek ismeretében kérni szeretném a HÉSZ-ből kivezetni a szennyvíztisztító védőtávolságát.</p>	<p>A következő észrevételek jelen módosítási eljárásra nem vonatkoznak. Kérelmét szíveskedjen benyújtani az önkormányzat részére. Kérelme a következő módosítási csomagban vizsgálható részletesen.</p> <p>0171/4 hrsz</p> <p>A szennyvíztisztító védőtávolságának megszüntethetőségét a környezetvédelmi szakértői vélemény alapján az illetékes hatóság fogja megvizsgálni.</p>	

Hrsz 0171/1 és a 0136/2.

A két ingatlan a tulajdonomban van, együtt is szeretném hasznosítani. A két ingatlan között található a Fűzes-patak. A két ingatlan közötti vízfolyás mentén a 0171/1 ingatlanon – a tudtom nélkül 6 méter szélességben – jelez a szabályozási terv egy bicikliutat. Ellehetetleníti a működést ez az átközlekedés, korlátozza az ingatlanok hasznosíthatóságát, és jogalapot teremt a kártalanításhoz. Ezt a bicikliutat át kellene helyezni más nyomvonalra.



Hrsz.0109:

A jelenleg hatályos HÉSZ ezen erdőt „Eg-1” övezetbe sorolja. A korábbi szabályozási terv szerint ennek az ingatlannak a besorolása „Ek” volt. Az övezet módosítása megváltoztatta a területre vonatkozó szabályozási értékeket, jelentősen korlátozza a korábbi besoroláshoz képest a beépíthetőséget, ebből kifolyólag a hasznosíthatóságot, mely kártalanítási helyzetet idéz elő.

Kérdezem, hogy – mivel a területen hosszú ideje semmilyen változás nem történt- hogy mi indokolta a módosítást, korlátozást, esetlegesen milyen más szervezet kezdeményezte a változtatást? Kérem, hogy álljon vissza az eredeti övezeti besorolás.

0171/1 és 0136/2 hrsz

A tervezett kerékpárút közlekedési szempontok alapján nem akadályozza a jogilag és fizikailag is elválasztott két telek között kialakítható kapcsolatot, műszakilag megtervezhető.
A Fűzes-patak mentén kötelezően fenntartandó 6 m széles kezelési sáv megegyezik a kiszabályozott kerékpárút nyomvonalával, valamint a szennyvízcsatorna gerincvezeték is ebben a 6 méterben kerül elhelyezésre.
Ezen a területen a Fűzes-patak, mint ökológiai folyosó az elsődleges korlátozó tényező.

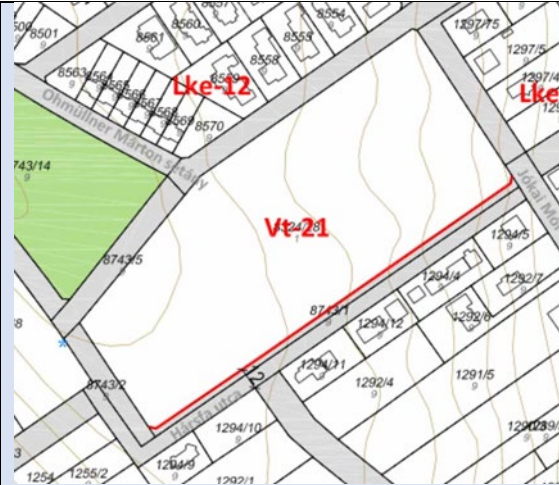
0109 hrsz

A terkep.biatorbagy.hu oldalon található szabályozási tervek szerint a telek nem volt korábban Ek övezetben.
65. sz. szelvény hibát az önkormányzat az njt.hu oldalon javítani fogja. A hatályos terv a terkep.biatorbagy.hu oldalon érhető el.



Hrsz. 8324/28:

Az ingatlan dél-keleti hosszoldalán leszabályozásra került egy sáv utcaszélesítés céljából. Tudomásom szerint a rövid oldalon is van egy ilyen terv. Ez valóban szándék és milyen fázisban van? A telek területének csökkenése maga után vonja a beépíthető alapterület csökkenését is.



Hrsz. 096/8 :

Az ingatlan jelenlegi formáját egy 2010. évi telekalakítással nyerte el, a korábbi 096/2 ingatlan ezen egyesített ingatlan „b” alrészlete lett. Az így kialakult területen a meglévő épület 2007-2008-ban építési engedéllyel továbbépítésre került, melyre 2008-ban használatbavételi engedély került kiadásra. Így a „b” alrészlet tényleges beépítési mutatója 16% lett. A 2016-os HÉSZ módosításban ezen „b” alrészletre meghatározásra került egy külön övezet, a „Kb-Sp-1”, mely szerint a terület maximális beépítettség mértéke 5%. Ezen kitétel messzemenően nem egyezik az akkor már évek óta kialakult állapottal. Kérem, hogy a HÉSZ-ben a tényleges, kialakult állapotnak megfelelően kerüljön módosításra az övezetre előírt maximális beépíthetőséget 16%-ra, egyfelől a formai megfelelőségnek, másrészt egy esetleges későbbi félreértés megelőzése céljából.



8324/28 hrsz

Ez a szabályozási vonal 2016. óta benne van a tervben. A Hársfa utca ezen szakasza 8 m, a Hársfa utca keleti szakasza min. 14 m széles. A telek rövid oldalán nincs szabályozási vonal. A telek nyugati oldalán a 8743/2 hrsz-ú telek közforgalom elől el nem zárt magánút művelési ágban van, és közlekedési terület övezet. A terület rendezett, ezen nem indokolt módosítani.

096/8 hrsz:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 53/1997. (XII.20.) Korm.rendelet nem ad lehetőséget különleges beépítésre nem szánt területen 10%-nál nagyobb beépítettségre. A kérést nem lehet teljesíteni. Más módon kell a tényleges beépítési százalékot meghatározni, de ehhez további vizsgálatok szükségesek. Telepítési tanulmány elkészítését javasolja az önkormányzat, melyben egyben kezelhető a kérelmező tulajdonában lévő több telek rendezésének kérdése. A tanulmány kidolgozását követően településrendezési szerződés keretében az egyéni és közösségi érdekek közelíthetők.



Biatorbágy Hész módosítás Partnerségi egyeztetése

7				<p>Fenntartásomat fejezem ki az M1-es autópálya Partnerségi egyeztetés tervezettel kapcsolatban.</p> <p>A panaszom oka a 052/9 földparcellán tervezett átmenő kiegészítő közút. Ez, ami a hármas dűlőutat kötné össze egyenesen a 100-as úttal, melyet a tudtomon és beleegyezésemem kívül terveztek meg. Kizárólagos tulajdonosa vagyok az érintett ingatlanak.</p> <p>A tervezett út a megművelt földterületet vágja ketté. Mivel ez a földterület művelés alatt áll így az odajutás is problematikusává válik.</p> <p>Erről a birtokomat érintő tervezett útról semmilyen formában nem kaptam tájékoztatást, információt.</p> <p>Erről a tervezetről véletlenül szereztem tudomást.</p> <p>Így a 2021. 01.14-én kihirdetett tervezet ellen fellebbezéssel élek.</p> <p>Javaslatom, vagy az autópálya mellett (052/1), vagy a szóban forgó terület felső részén vezessék az utat.</p> <p>Várom mielőbbi válaszukat.</p>	<p>Az észrevétel jelen módosítási eljárásra nem vonatkozik.</p> <p>Kérelmét szíveskedjen benyújtani az önkormányzat részére. Kérelme a következő módosítási csomagban vizsgálható.</p> <p>Az Ön által sérelmezett új kiszolgáló út a 2019. évi településszerkezeti terv (TSZT) és helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítás során került be a szabályozási tervbe. A most folyó HÉSZ módosítás a TSZT-t nem érinti, így ennek felülvizsgálata jelen eljárásban nem végezhető el. Egyben jelzem, hogy a jelenlegi HÉSZ módosítás során - amely egy önkormányzati rendeletalkotási eljárás - a fellebbezés nem értelmezhető.</p>
8			0198	<p>Mint a Biatorbágy külterület 0198 hrsz ingatlan tulajdonosai a kérelemmel fordulunk Önökhöz, hogy a hatályba lépett Biatorbágyi Helyi Építési Szabályzatot felülvizsgáltatni és módosíttatni szíveskedjenek. A korábbi 2017 es beadványunkat kiegészítve. A jelenlegi HÉSZ az ingatlant két övezetre bontotta. A 0198 hrsz-ú ingatlant a 96. és 97. szelvény tartalmazza. Az ingatlan egy része Má-2 övezetbe, egy része Ev övezetbe sorolt. Az övezetre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 55. illetve 56. és 58. §-a részletezi.</p> <p>Az ingatlan területe: kivett udvar: 9.723 m² + legelő: 5,063 m² + erdő: 9.683 m² = összesen: 23.469 m²</p> <p>A fentiek értelmében a beépíthetőség: 9.723*0,03 +</p>	<p>Az észrevétel jelen módosítási eljárásra nem vonatkozik.</p> <p>Kérelmét szíveskedjen benyújtani az önkormányzat részére. Kérelme a következő módosítási csomagban vizsgálható.</p> <p>Az igényelt 10% beépíthetőség akkor teljesíthető, amennyiben az összhangban van az OTÉK követelményeivel: 1500 m² -nél nagyobb kivett telek esetében 10%-os beépíthetőség engedélyezhető.</p> <p>Ha egy telek két eltérő övezetben van, akkor az építésügy általános szabályai szerint övezetenként elhatárolva kell a területen a használatot és beépítettséget biztosítani. Az egybeszámításra nincs lehetőség.</p>

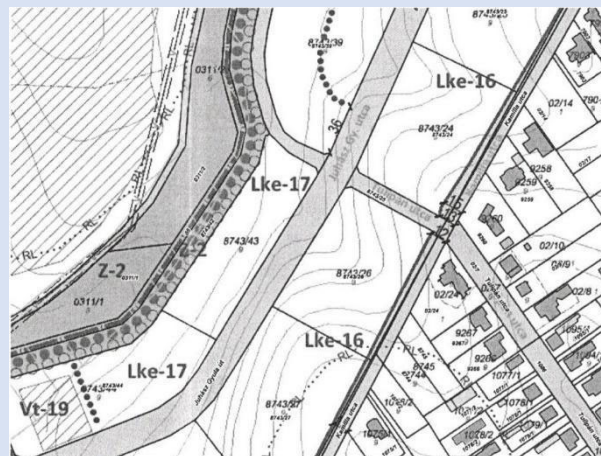
Biatorbágy Hész módosítás Partnerségi egyeztetése

			<p>14.746*0,005=291,69+73,73=365,42 m²</p> <p>A tervezett hasznosítás beépítési igénye összesen 1300m². Kérjük segítsenek abban, hogy az övezeti besorolás ill. a beépítési % meghatározása a telek terület figyelembevételével a beépítési koncepció megvalósítását lehetővé tegye. A beépítési paraméterekről beadványunkhoz egy beépítési vázrajzot mellékelünk. Fontos lenne továbbá, hogy a terület besorolása „Különleges beépítésre nem szánt sport területek övezete „Kb-Sp” módosuljon, mert a tervezett sportegyesületi munkák mezőgazdasági területen nem kivitelezhetőek.</p> <p>A tárgyban jelölt 0198 Hrsz. terület tulajdonukat képezi. Annak hasznosítását a közeljövőben tervezzük. Ennek kapcsán kérelemmel fordulunk Önhöz és Önökhöz, hogy a területet a Hész módosítása alkalmából a jelenleg érvényben lévő rendelet mezőgazdasági övezettel jelölt része alapján Má-3 övezetbe sorolni szíveskedjenek. És ezt jelöljék meg a szerkezeti tervben, valamint kérjük, hogy a földterület térképi megjelenítésén jelöljék meg az alrészleteket. Már a 47460/ 1983 számú Országos Földhivatali felmérésben is a Budapesti Geodéziai és Térképészeti Vállalat is így jelölte ezt a helyrajzi számú területet : kivett udvar, legelő és fásított terület. Továbbá szeretnénk, ha a terület egészét venné alapul az 5%-os beépíthetőség számításánál. A fentiek alátámasztására küldünk a legutóbbi időszakokból vázrajzot, melyek alapján a kérés nyomon követhető.</p>	
9	<p>██████</p> <p>██████</p> <p>██████</p> <p>██████</p> <p>██████</p>	<p>██████████</p> <p>██████</p> <p>██████</p> <p>██████████</p> <p>██████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p>	<p>0132/2 Franke Zsolt és Franke Róbert közös tulajdonát képezi a Biatorbágy, külterület 0132/2 hrsz alatt nyilvántartott 5999 m2 területű kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlan. A területet édesapjuktól örökölték. A terület a közel száz éve beépített.</p> <p>0132/9 Franke Zsolt és Franke Róbert tulajdonát képező terület mellett helyezkedik el Kozel József tulajdonát képező, Biatorbágy, külterület 0132/9 hrsz alatt nyilvántartott</p> <p>0132/10</p>	<p>Az észrevétel jelen módosítási eljárásra nem vonatkozik. Kérelmét szíveskedjen benyújtani az önkormányzat részére. Kérelme a következő módosítási csomagban vizsgálható. Településszerkezeti tervi módosítást jelent, ezért most ebbe az eljárásba nem tudjuk befogadni.</p>

Biatorbágy Hész módosítás Partnerségi egyeztetése

			<p>1549 m2 kivett étterem ingatlan, és a 0132/10 hrsz alatt nyilvántartott 1078 m2 területtel kivett út megnevezésű ingatlan. A területek szintén közel száz esztendeje beépítettek.</p> <p>Az ingatlanokon álló épületek több évtizeddel ezelőtt kerültek felépítésre. Felépítésük idején teljesen más szabályok vonatkoztak a területek beépíthetőségére. A területek jelenleg külterületi voltunk miatt eleve korlátozott beépíthetőségűek lennének, de azok kivett volta miatt nem minősülnek mezőgazdasági területnek, így a külterületi besorolásuk ténye nem korlátozná az ingatlanok beépítését.</p> <p>Biatorbágy Város Önkormányzata 26/2019.(X1.29.) számú Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet 46.§ (1) bekezdésének c) alapján az ingatlanok Erdő terület övezet, ezen belül pedig a cb) alapján gazdasági terület (Eg) övezeti besorolásúak.</p> <p>A Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet VII. fejezet 45. pontja alapján az (Eg) övezeti besorolású területek beépítésre nem szánt területnek minősülnek. Azzal a tiszteletteljes kéréssel fordulunk a Polgármester úrhoz, és a Tisztelt Képviselő-testülethez szíveskedjen a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletet úgy módosítani, hogy a tulajdonunkat képező Biatorbágy külterület 0132/2, 0132/9 es 0139/10 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolása az (Eg) erdő terület övezeti besorolásból kikerüljenek, és így fejleszthető legyen a terület. Szándékaink szerint családunk számára szeretnénk lakhatást biztosítani, így egy kb. 10 %-os beépíthetőséggel már igényeinket ki tudnánk elégíteni.</p>	
10			<p>A honlapon meghirdetett településrendezési eszközök munkaközi tájékoztató szakaszának partnerségi egyeztetése keretén belül az alábbi véleményt, illetve módosítási javaslatot teszem.</p> <p>A jelenleg hatályos szabályozási terv a Nyugati Lakópark</p>	<p>Az észrevétel jelen módosítási eljárásra nem vonatkozik. Kérelmét szíveskedjen benyújtani az önkormányzat részére. Kérelme a következő módosítási csomagban vizsgálható. Tekintettel arra, hogy a kérelemben leírt javaslatban nincs meg az egyensúly a Tulipán utca és az új magánút szélessége/területnagysága</p>

fejlesztés III. ütemének területen a Tulipán utca folytatását
Jelenleg 8743/25 hrsz.) az alábbiak szerint jelöli ki:





között, nem támogatható. Javasoljuk településrendezési szerződés megkötését.

Közlekedés szakági szempontok szerint a Tulipán utca jelenleg kijelölt folytatása a vonatkozó Útügyi Műszaki Előírásban szereplő paramétereknek eleget téve megtervezhető, azonban ez geodéziai felmérés és részletes tervek készítése során jelenthető ki biztosan. Bár a javasolt déli irányú eltolás eredményeképpen biztosan egy laposabb területre kerülne a tervezett út, azonban ezzel a csomópont is eltolódna, akadályozva a tervezett lakópark megközelítését, mivel az egyenes áthaladás helyett többszöri kanyarodásra kényszerítené az ott közlekedőket.



Az utca kedvezőbb lejtés viszonyainak kialakítása es a csapadékvíz elvezetésének megfelelő megoldása érdekében azonban lényegesen célszerűbb lenne, ha a mellékelt telekalakítási helyszínrajzon piros színnel jelöltek alapján került kijelölésre ez az utca (egyelőre pontos mérések hiányában nagyjából berajzolva). Amint a rajzon is látható, a telek alakításhoz igazodva a jelölt 6 db. telek (a telekosztás szerinti 9877, 9878, 9879, 9880, 9881 és 9882 helyrajzi számú telkek) csúszna feljebb. Az így kialakuló új telekosztással az utca esésviszonyai a fenntartás, Üzemeltetés szempontjából nagyban javulnának, a majdani közterület és a kialakuló telkek mérete viszont

Biatorbágy Hész módosítás Partnerségi egyeztetése

			<p>változatlan maradhatna.</p> <p>Fentiek alapján kérem, hogy a Tulipán utca nyomvonalának ekképpen történő módosítását a településrendezési eszközökben átvezetni szíveskedjenek.</p>	
11			<p>Kisvasút -- HÉSZ módosításba 2021: Több mint 10 év telt el az első ilyen témájú felvetésünk óta, és az évek alatt egyszer sem sikerült érdemben ezzel foglalkoznia Biatorbágy képviselő testületének. Számos ígéretet kaptunk ezelőtt, Hogy a BUBA BI-1 szakasz kerékpárút nyomvonala mellett, egy kisvasúti nyomvonal is húzva lesz, de ezzel kapcsolatban semmi nem történt.</p> <p><i>6 oldalas mellékelt vélemény (idézett szöveg nélkül):</i></p> <p>Vannak olyan építési, város alakítási elképzelések, amelyek valamilyen titokzatos okból évtizedek alatt sem jutnak el a Helyi Építési Szabályzat soron következő alakításának alkotói szakaszába. Ilyen mulasztása városunknak a Biatorbágy– Törökbálint–Budaörs -Budafok nyomvonalra álmódott és számtalan fórumon tárgyalt, támogatott és turisztikai fejlesztési programjaink integráns részeként említett “Kisvasút építési program”, amelynek részére megfelelő helyszükségletet, teret szükséges mindenekelőtt biztosítani.</p> <p>Sajnálatosan főépítész Úr sem építette be ezt a nagyszerű és nagyívű elképzelést a már összeállított anyagba, holott az utóbbi években ezt minden turisztikai fejlesztési gondolat, jégcsarnok, kerékpárút, borturizmus, helytörténeti összeállítás, a jelenleg épülő Forrás utcai sportközpont, vagy éppen az Értéktár bizottság szinte minden programja folyamatosan sugározta. Itt a lehetőség, hogy főépítész Úr pótolja ezt az évtizedes mulasztást.</p> <p>Éppen ezért javaslom, hogy ezúttal ne maradjon el, ne veszítsük el a mostani lehetőséget, annál is inkább, mert a BuBa kerékpárút városunkba érkező nyomvonala is éppen azon a “rég, felhagyott vasúti nyomvonalon “érkezik</p>	<p>Az észrevétel jelen módosítási eljárásra nem vonatkozik, nem kapcsolódik a véleményezhető tervi javaslatokhoz.</p> <p>Kérelmét akkor szíveskedjen benyújtani az önkormányzat részére, amikor a településrendezési eszközök módosításának indítását meghirdeti. Jelen HÉSZ módosítás esetében ez 2020. augusztusában volt.</p> <p>Kérelme a következő módosítási csomagban vizsgálható.</p> <p>Részletesebb szakmai állásfoglalás:</p> <p>A kisvasút nyomvonala egy kötött pályás közlekedési eszköz szerkezeti és szabályozási terven való megjelenését alapos (a szabályozási terv mélységét meghaladó) vizsgálatok és egy részletes tanulmányterv, valamint megvalósíthatósági terv kidolgozásának és egyeztetésének kell megelőzni. A szabályozási terv a már egyeztetett nyomvonal helyigényét tudja kezelni.</p> <p>Javasoljuk, hogy először egy tanulmányterv készüljön a kisvasút elképzelt nyomvonaláról, amely részletesen vizsgálja a vasút helyigényét, magassági vonalvezetését és a tervezett kerékpárúttal való párhuzamos haladását, így a következő szabályozási tervmódosítás során a nyomvonal megjelenhet a szerkezeti és szabályozási tervlapokon, amennyiben úgy dönt az önkormányzat.</p>

			<p>városunkba, amelyen az említett "Kisvasút" nyomvonal elhelyezhető és a megfelelő tervezés, illesztés esetén mindkettő megvalósítható.</p> <p>Az elmúlt évben többszöri kísérletet tettem több helyi lakó, önkormányzati képviselő, Mester László kommunikációs szakember bevonásával, (2020.06.23-i emlékeztető), dr. Cserniczky Tamás alpolgármester úr (2020.07.7-i tájékoztató levél) bevonásával, hogy a BuBa tervezés során a valamikor kétirányú nagyvasúti közlekedést lebonyolító úrszelvényen kerüljön lehatárolásra a jelenlegi úrszelvény kb. 50%-a a jövőben Biatorbágy turisztikai közlekedési gerincoszlopát jelentő "Kisvasút" részére. Tarjáni István polgármester úr is többször jelentette ki, hogy a BuBa tervezőkkel tárgyalt és a lehatárolás megtörténik.</p> <p>További emlékeztetőül felhozom a Biatorbágy Integrált Turisztikai Stratégiáját még 2009-ből.</p> <p>...</p> <p>A fentiekhez kapcsolódik a Kisvasút gondolatának megjelenése az alábbi 2.2.2. fejezetben.</p> <p>...</p> <p>A fentiek alapján nyilvánvalóan megalapozott Tisztelt Főépítész Úr, ha arra kérem – a Kisvasút baráti Kör tagjai nevében -- , hogy az alábbi nyomvonal mentén történjen meg egy területi lehatárolás a most induló HÉSZ-ben egy Biatorbágyi Helyi Kisvasút Építési program számára az alábbi nyomvonal mentén!</p> <p>Tervezett Helyi Kisvasút nyomvonal I-es szakasz: Biatorbágy –Törökbálint határvonalnak a régi vasúti nyomvonal által metszett pontjától a töltésen a városközpont felé indulva, a tervezett BuBa kerékpár úttal egy szakaszon egymás melletti nyomvonalon haladva, majd a jelenleg még felújítatlan Viadukt hídon áthaladva érne el a Faluház (JFMK) területét, majd az Ybl sétányon haladna tovább a Nyugati lakópark irányába,</p>	
--	--	--	--	--

			<p>végállomásként a lakópark nyugati széléig. Helyszükséglet, területi úrszelvény biztosítás ! Ezzel összekapcsolná kelet-nyugati irányban a városközpontot érintve a város új lakóterületeit, a Nyugati lakóparkot és a Tópark-ot. A Tóparból az új vasúti pályák alatt megépített alagúton való találkozási ponton, a nyugati végponton pedig a az új lakópark lakosainak illetve az épülő középiskola és a jövőben épülő létesítmények számára. Ezt a területet kellene megfelelő előkészítéssel, tehát némi tervezői munkával lehatárolni a HÉSZ- ben! Ezen felül, nem feledve az eredeti célt, Törökbálint és Budaörs–korábbi érdeklődésük alapján -- be tudna kapcsolódni a Biatorbágyról induló kisvasút programba úgy, hogy tovább építik azt Budaörs Kamaraerdőre, ahova már régóta kijár a 41-es villamos Budafokról. Tehát a biatorbágyi "mag" szakasz mindkét irányban lehetőséget kínálhat a folytatásra, hiszen Biatorbágy Nyugati településhatáráig megépített nyomvonal kínálja Herceghalom, Páty, Etyek számára is a későbbi csatlakozás lehetőségét. Mindezekről a lehetőségektől függetlenül magának Biatorbágynek ez a kisvasút szakasz értékes gazdagítását jelentené, hiszen további bővülési szakaszként adódik a helyi domborzati viszonyainkból, hogy a Viadukt alatti átszállással innen indíthatnának egy II-es szakaszt a Fűzes patak nyomvonalával párhuzamosan és a kiadódó távolságban a Szarvas-hegy – Üрге hegy vonulat turisztikai értékeinek bekapcsolására a város szívébe. Az első szakasz helyszükségletének műszaki alapjait képezi Kormos Endre vasútépítő mérnök előtanulmánya, amelyet már 2020 nyarán ajánlottam Cserniczky Tamás alpolgármester úr figyelmébe 2020.07.07-én az alábbiak szerint. "...figyelmedbe ajánlanám a mellékelt "Kisvasút megvalósítási ütemtervet" is, amelynek első változatát a</p>	
--	--	--	---	--

			<p>szerző, Kormos Endre vasútépítő mérnök még 2016-ban küldte át nekem. Most, amikor legutóbb bejárásom találkozunk, és amiről írtam neked, kérem, hogy frissítse meg ezt az anyagot, ami mostanra készült el és mellékelem. Javasolnám, hogy iktassad be, mint hivatalos önkormányzatnak szóló levelet.“</p> <p>Az alábbiakban ezt a megvalósítási ütemtervet ismertetem, hátha főépítész Úr is rácsodálkozik! Arra kérem Továbbá, ha a nyomvonal biztosítása, lehatárolása szükségessé teszi a “szerkezeti és a szabályozási terv” módosítását, akkor kérésemben azt is bele kell érteni!</p> <p>Biatorbágy, „Viadukt” keskeny nyomtávolságú vasút tervezése, létesítése, használatbavétele és üzemeltetése</p> <p>1.Feladat előkészítő tárgyalás 2016. decemberben megtörtént Szakadati László alpolgármester úr vezetésével.</p> <p>2.Anyaggyűjtés (Régi tervek: nyomvonal helyszínrajz és egyébek, viadukt, közművek, földhivatali helyszínrajz és egyéb fellelhető anyagok: pl.: geotechnika, műszaki leírás)</p> <p>3.Anyagok feldolgozása</p> <p>4.Előterjesztés</p> <p>5.Képviselő testületi döntés szükséges a projekt indítására.</p> <p>6.Beruházási célok meghatározása (műszaki tartalom, ütemezés, érintettek megkeresése; költségbecslés: tervezés, engedélyeztetés, kivitelezés, járműbeszerzés, infrastruktúra és jármű üzemeltetés,)</p> <p>7.Megvalósíthatósági tanulmány készítése (EU-s források pályázása esetén)</p> <p>8.Környezetvédelmi hatástanulmány készítése</p> <p>9.Engedélyezési tervezés, hatósági építési engedélyeztetés megrendelése.</p> <p>10.Engedélyezési terv készítéséhez:</p> <p>10.1.Geodéziai felmérés</p> <p>10.2.Talajmechanikai helyszíni és laborvizsgálat</p> <p>10.3.Viadukt (bal vágány) hídvizsgálat,</p>	
--	--	--	---	--

Biatorbágy Hész módosítás Partnerségi egyeztetése

				A vasúti építmények építésügyi hatósági engedélyezési eljárásainak részletes szabályairól szóló 289/2012.(X.11.) Korm. rendelet 1. melléklete	
--	--	--	--	---	--

BIATORBÁGY VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

__/2021. (__.__.)
önkormányzati rendelete

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

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében 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 28. § (1) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, valamint a településfejlesztési dokumentumok, településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 16/2017. (VIII.11.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról szóló 26/2019. (XI. 29.) rendeletének (továbbiakban Rendelet) 1. melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint, a tervezési területeken belül módosul.

2. § A Rendelet 4. § 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 akkor minősül a zöldfelület, ha a beültetési kötelezettségű, illetve a fásításra kijelölt telekrészen kívüli kialakítandó zöldfelület minden 150 m²-ére legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombosfa és a telek nem burkolt teljes területén gyep vagy egyéb talajtakaró növényzet telepítése megtörtént. Az övezeti előírások szerinti, kötelezően megvalósítandó zöldfelület minimum 50%-át egybefüggően kell kialakítani.”

3. § (1) A Rendelet 10. § (3) és (4) bekezdés helyébe a következő (3) és (4) bekezdés lép:

(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)-(4a) bekezdésekben foglaltak szerint kell eljárni.

(4) A csapadékvizet elsősorban a telken belül kell elhelyezni és azt a talajba szikkasztáson túl szűrkevízként, illetve kertészeti célra is fel lehet használni. 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.

(2) A Rendelet 10. § a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) 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.”

4. § (1) A Rendelet 15. § a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Ha az építési övezetekben meghatározott beépítési mód nem felel meg a meglévő állapotnak, akkor a meglévő, földhivatali alaptérképen feltüntetett, illetve engedéllyel készült beépítés megtartható, átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, homlokzata megváltoztatható, beépítettséget növelő bővítése, valamint új épület elhelyezése csak az előírt beépítési módnak megfelelően történhet.”

(2) A Rendelet 15. § a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Melléképület elhelyezésére vonatkozó szabályok:

- a) Már beépített telken melléképületet az adott építési övezetre vonatkozó elő- és oldalkert- előírásainak megfelelően lehet elhelyezni.
- b) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül az OTÉK által előírt építményeken kívül a 2. § 6. d-i) melléképület a telekhatártól legalább 1,5 méterre építhető.”

5. § (1) A Rendelet 32. § (1) bekezdés 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 bekezdés lép:

„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 bekezdés 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) bekezdés 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	sintterületi mutató maximuma	az épület-magasság 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

7. § (1) A Rendelet 38. § (2) bekezdés 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	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-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. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

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

„(7) Új magánút **(a szabályozási tervben nem jelölt esetben)** 8,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.”

9. § A Rendelet 54. § a következő (14) bekezdéssel egészül ki:

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

10. § Hatályát veszti a Rendelet

1. 38. § (5) bekezdése
2. 38. § (9) bekezdése.

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

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést megelőzően indult folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

dr. Hajdú Boglárka

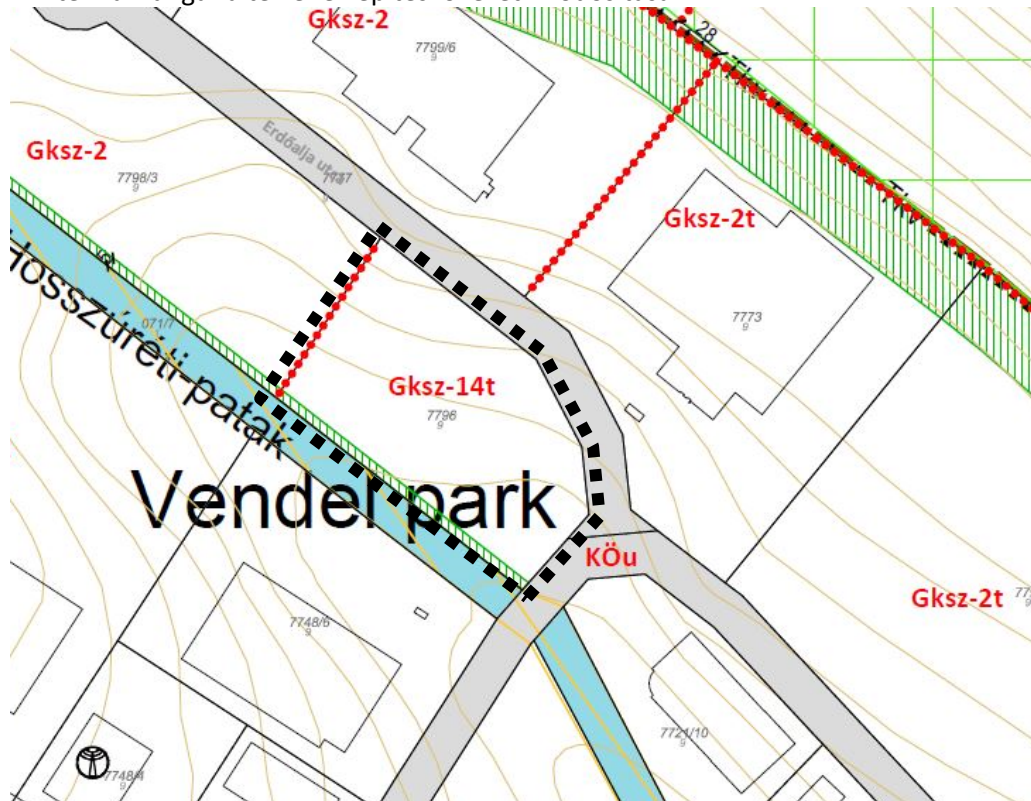
jegyző

Tarjáni István

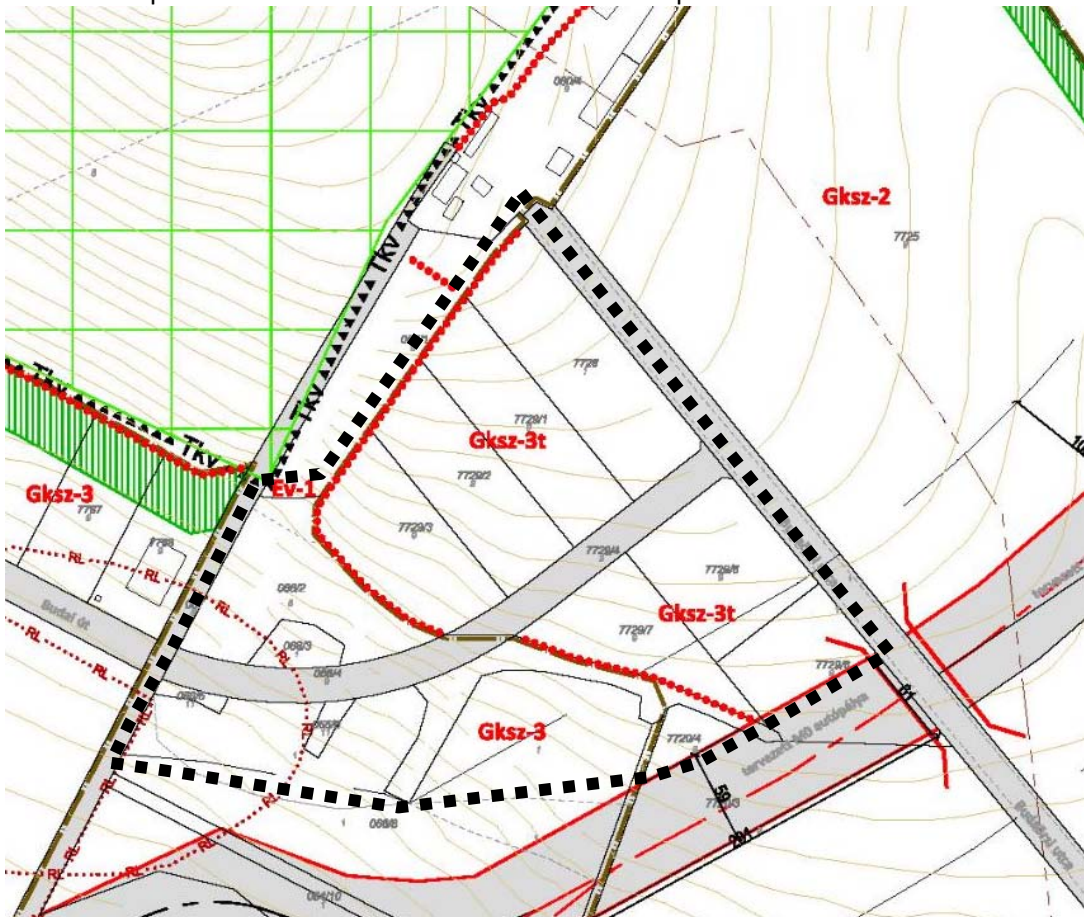
polgármester

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

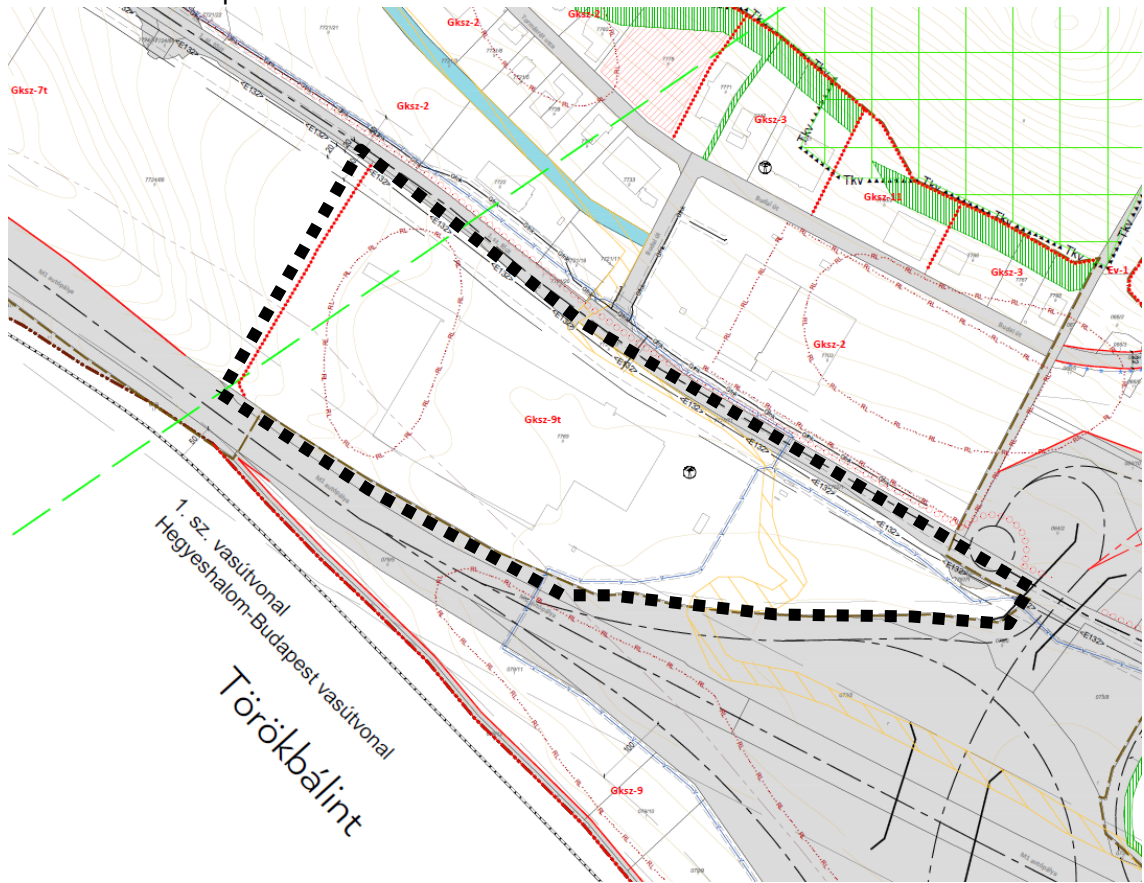
1. Antenna Hungaria telkének építési övezeti módosítása



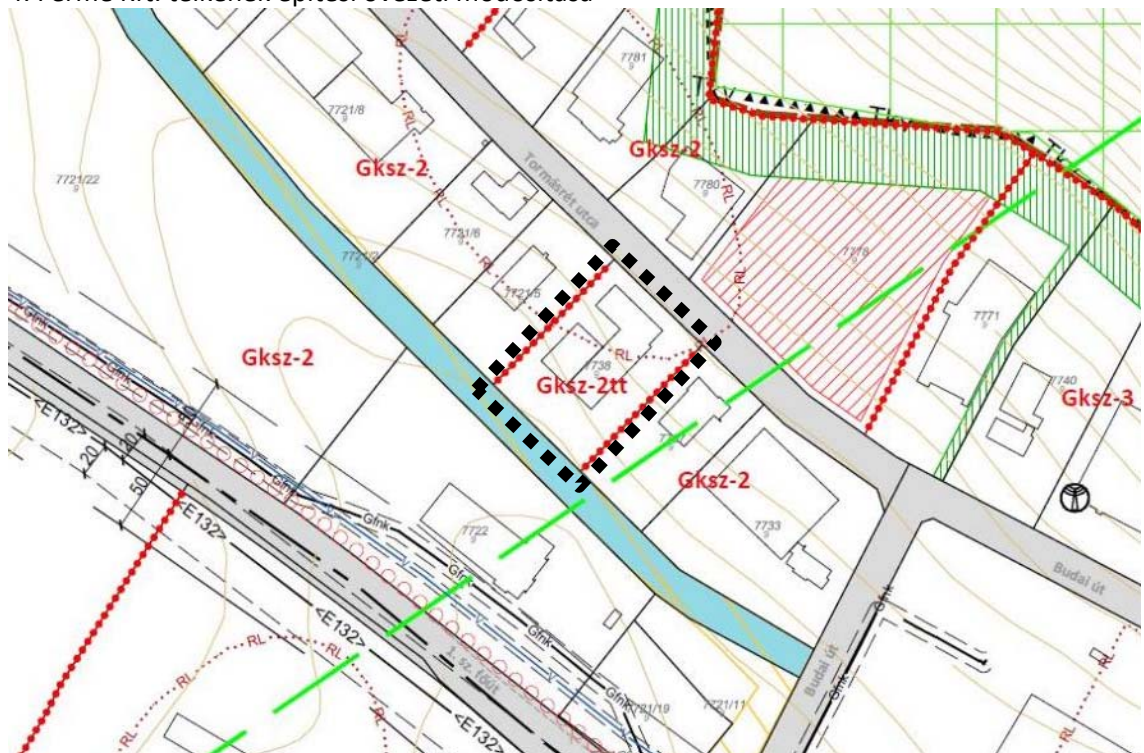
2. Bia Járműpark Kft. és a LIMITLESS Park Kft. telkeinek építési övezeti módosítása



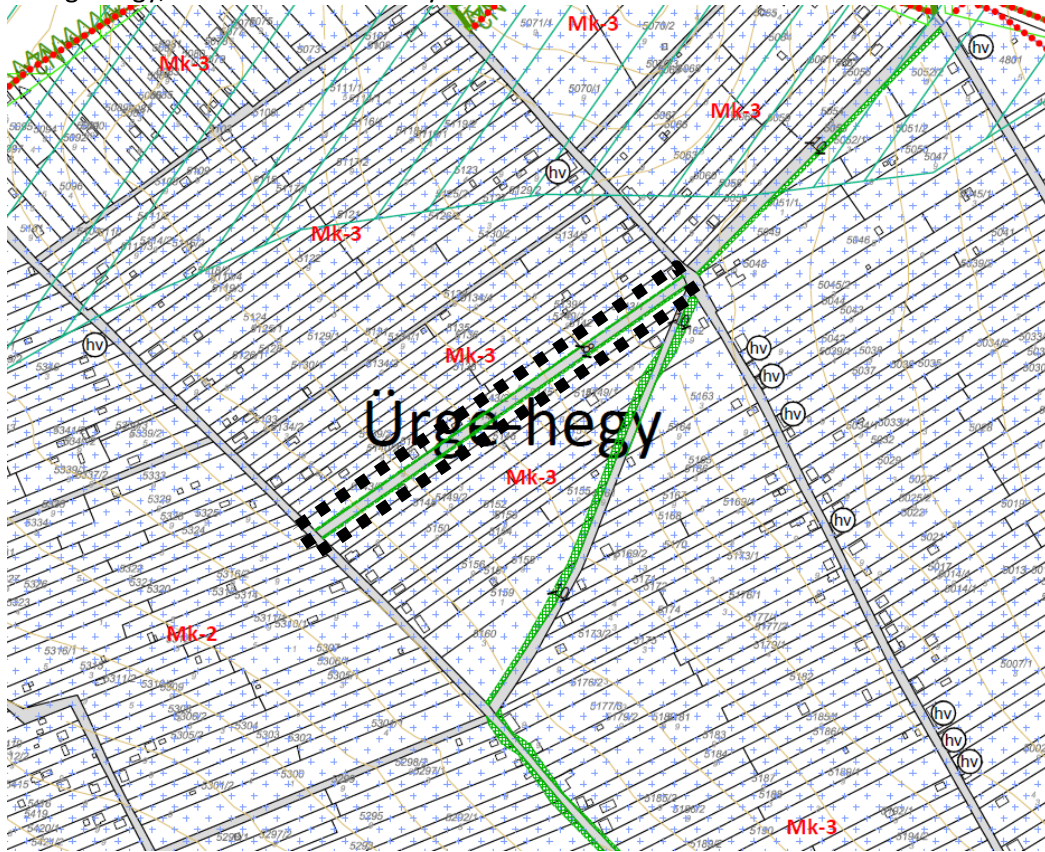
3. ALDI telkének építési övezeti módosítása



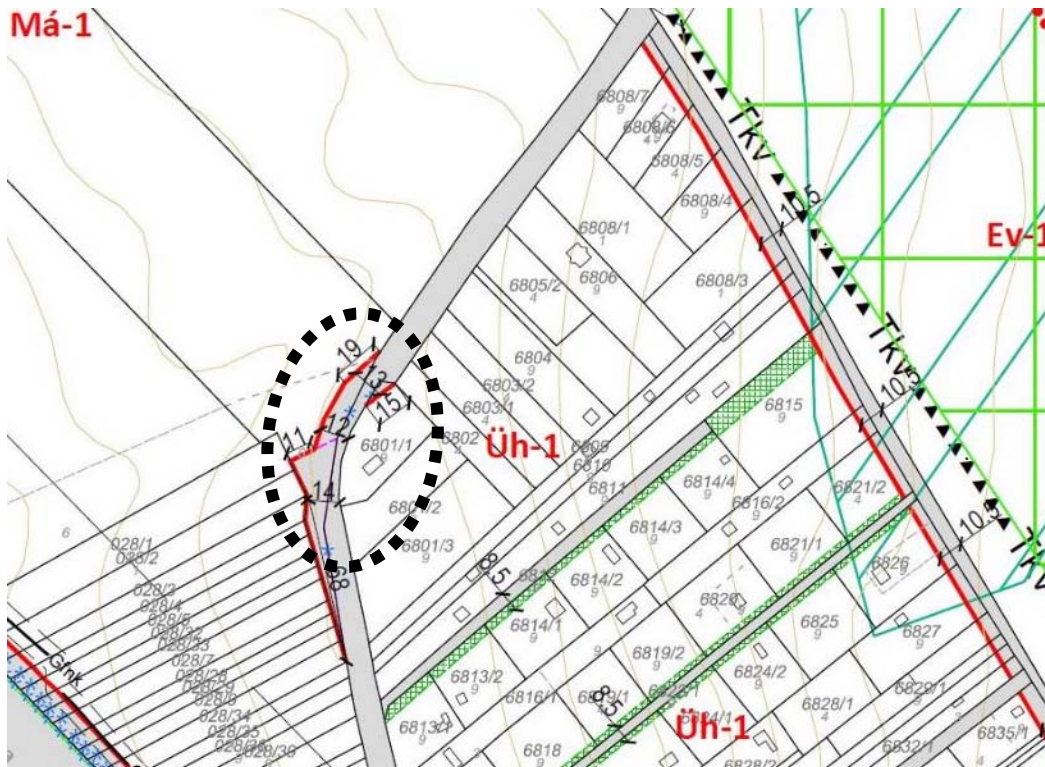
4. Ferme Kft. telkének építési övezeti módosítása



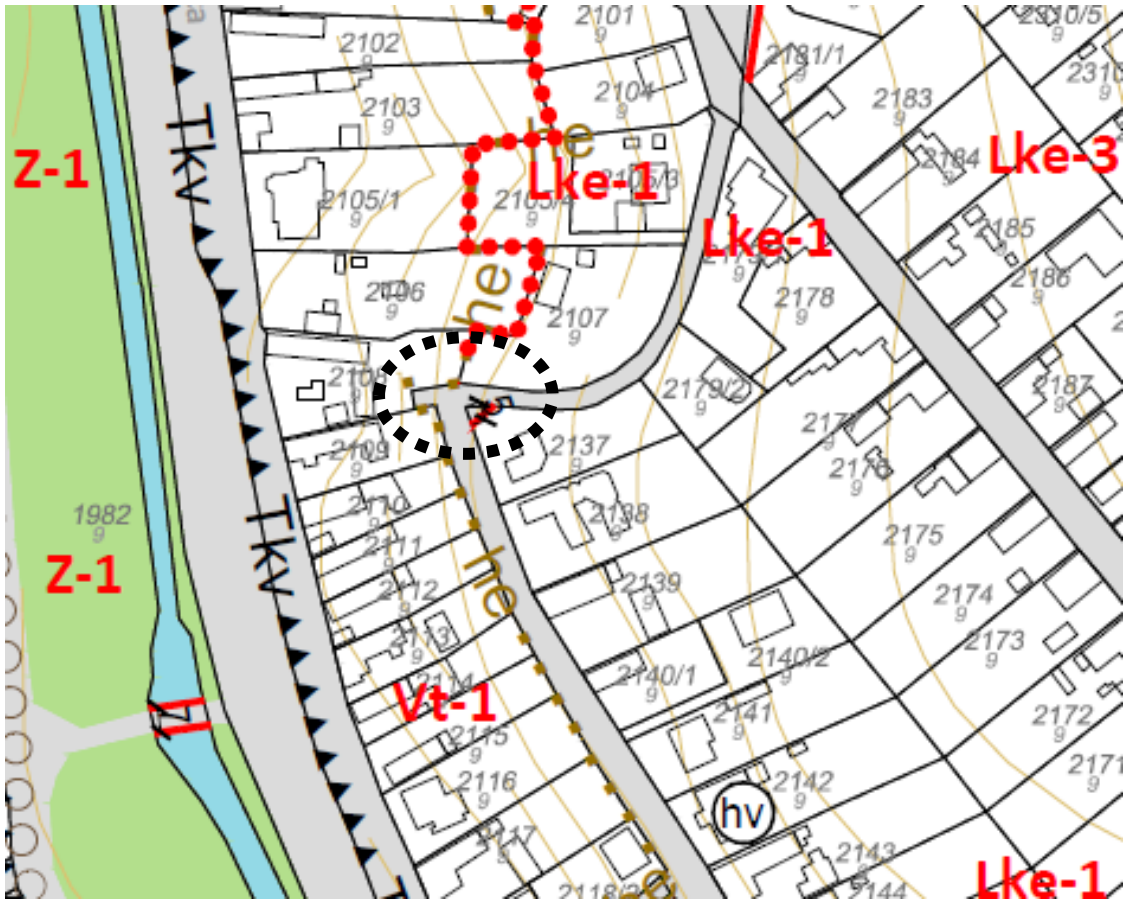
5. Ürge-hegy, Furmint utca kiszabályozása



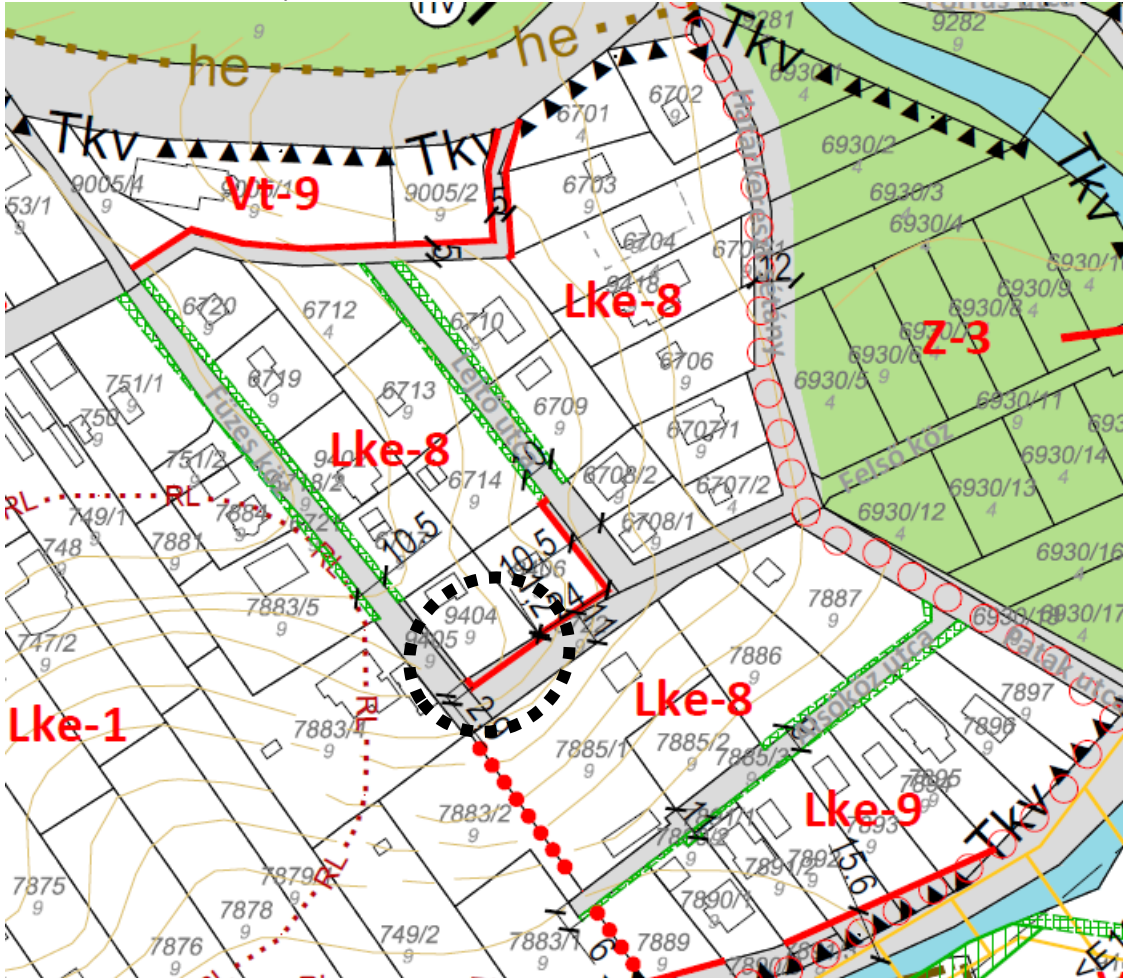
6. Boglárka utca szabályozásának módosítása



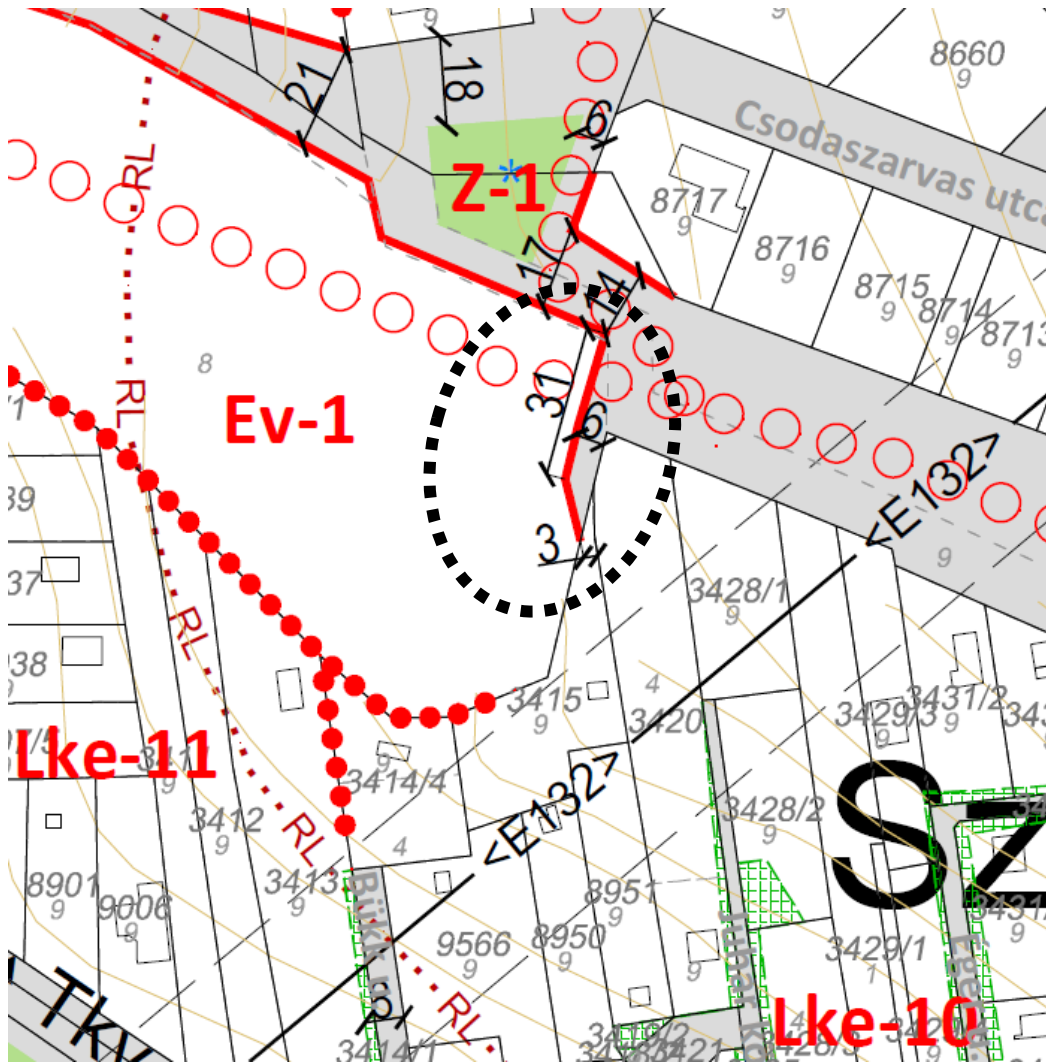
7. Kossuth Lajos utcai kanyar módosítása



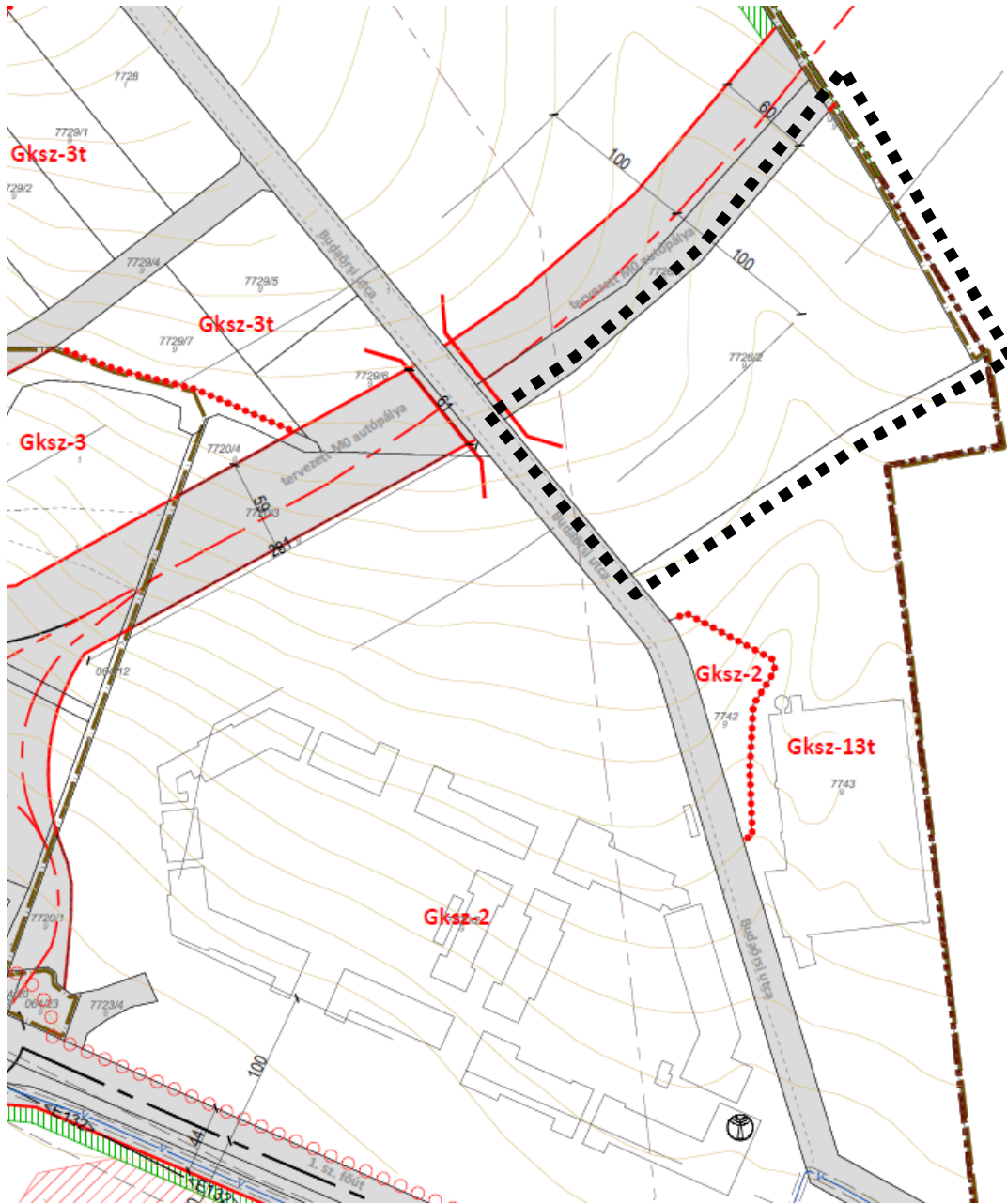
8. Meredek utca szabályozásának módosítása



10. 3415 hrsz-ú ingatlan közterületi kapcsolatának kialakítása



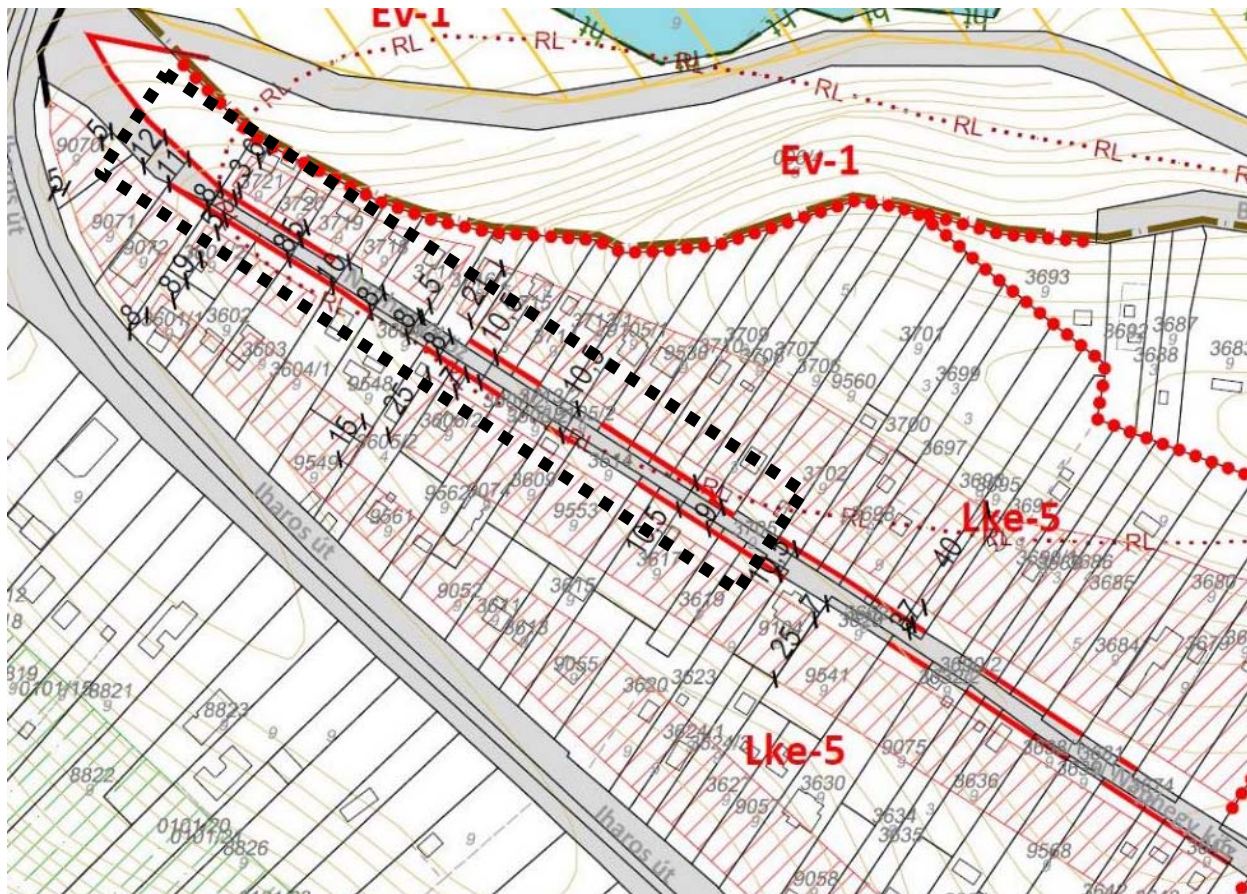
11. UTT Europe Kft. bővítési telkén Gksz övezet módosítása



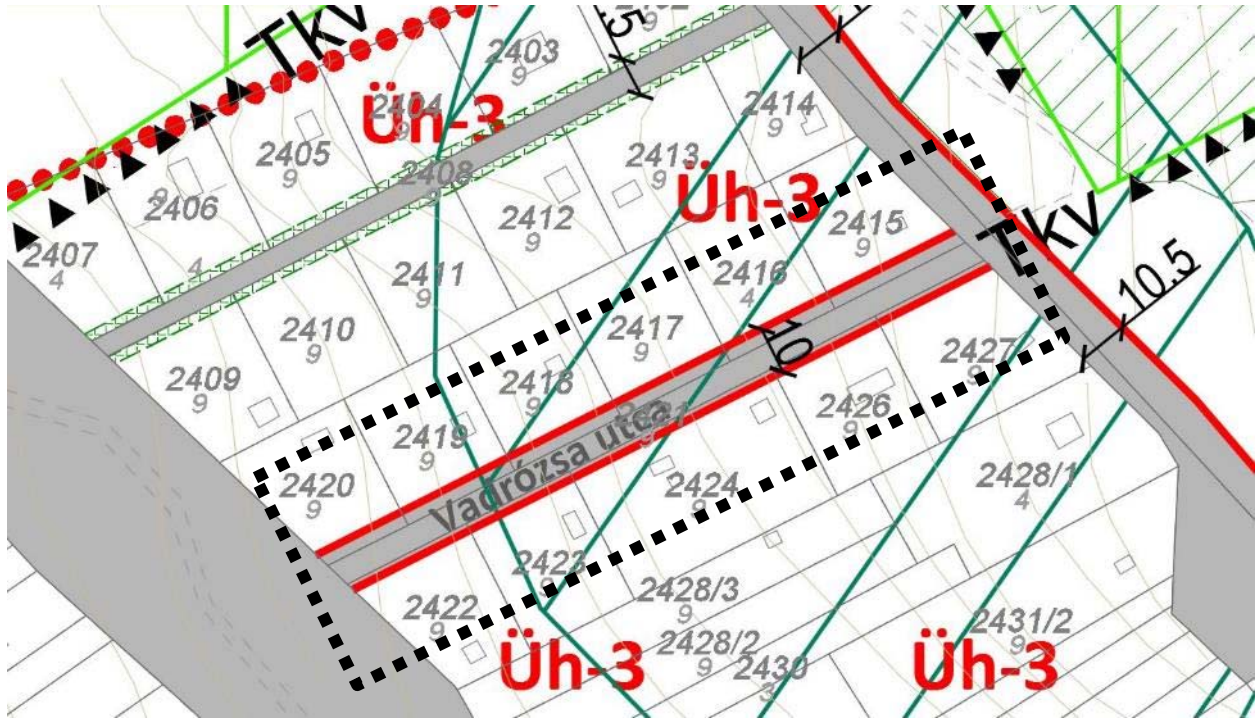
12. Katalin út szabályozási szélességének felülvizsgálata



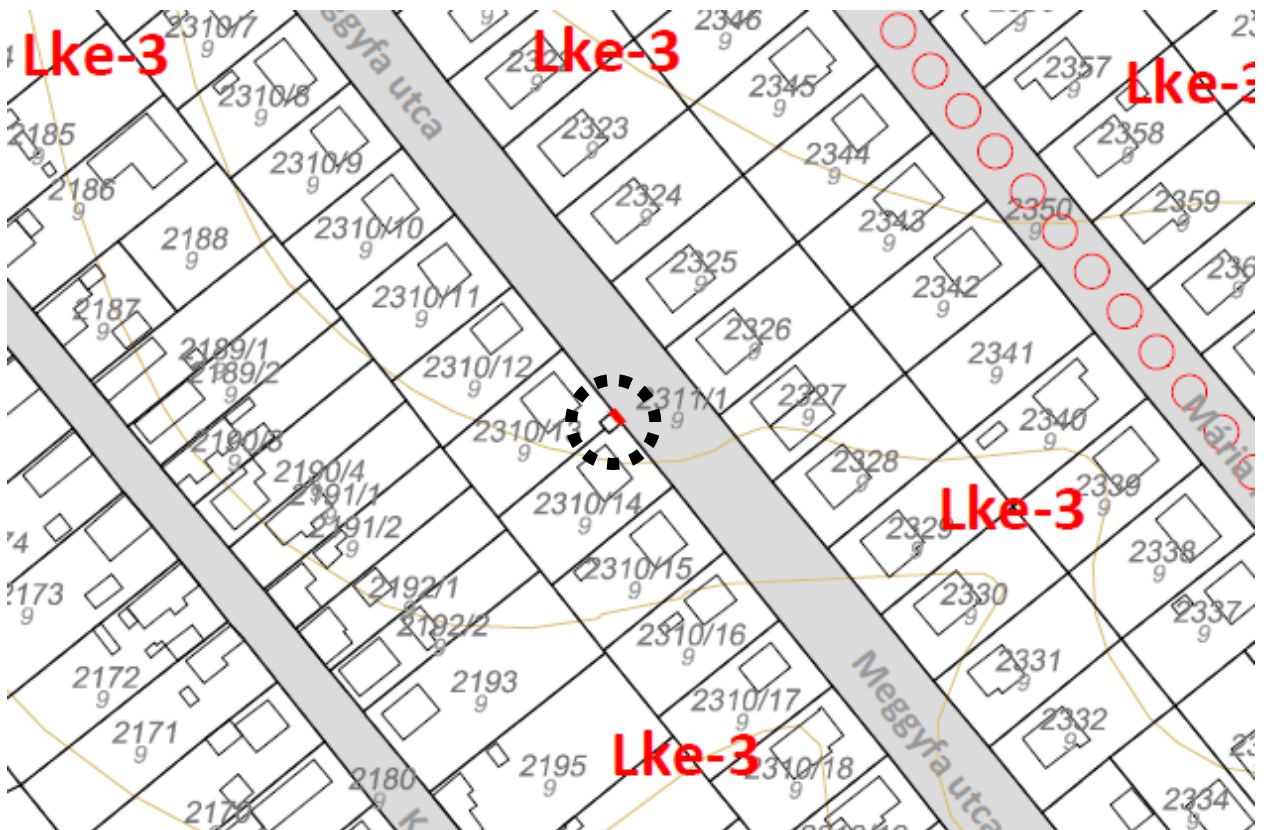
13. Naphegy-köz szabályozási szélességének felülvizsgálata



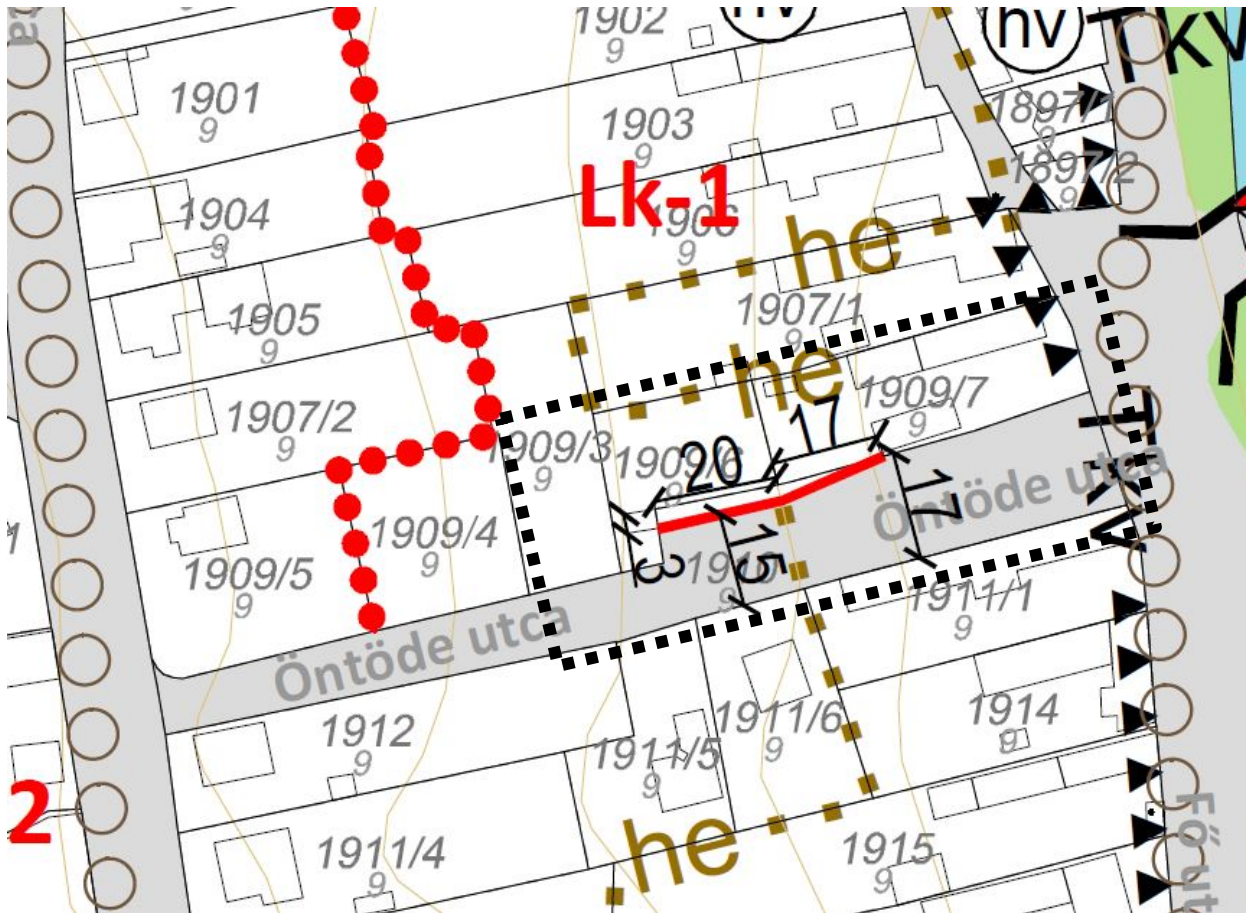
14. Katalin-hegy, Rózsa utca szabályozási vonalának felülvizsgálata



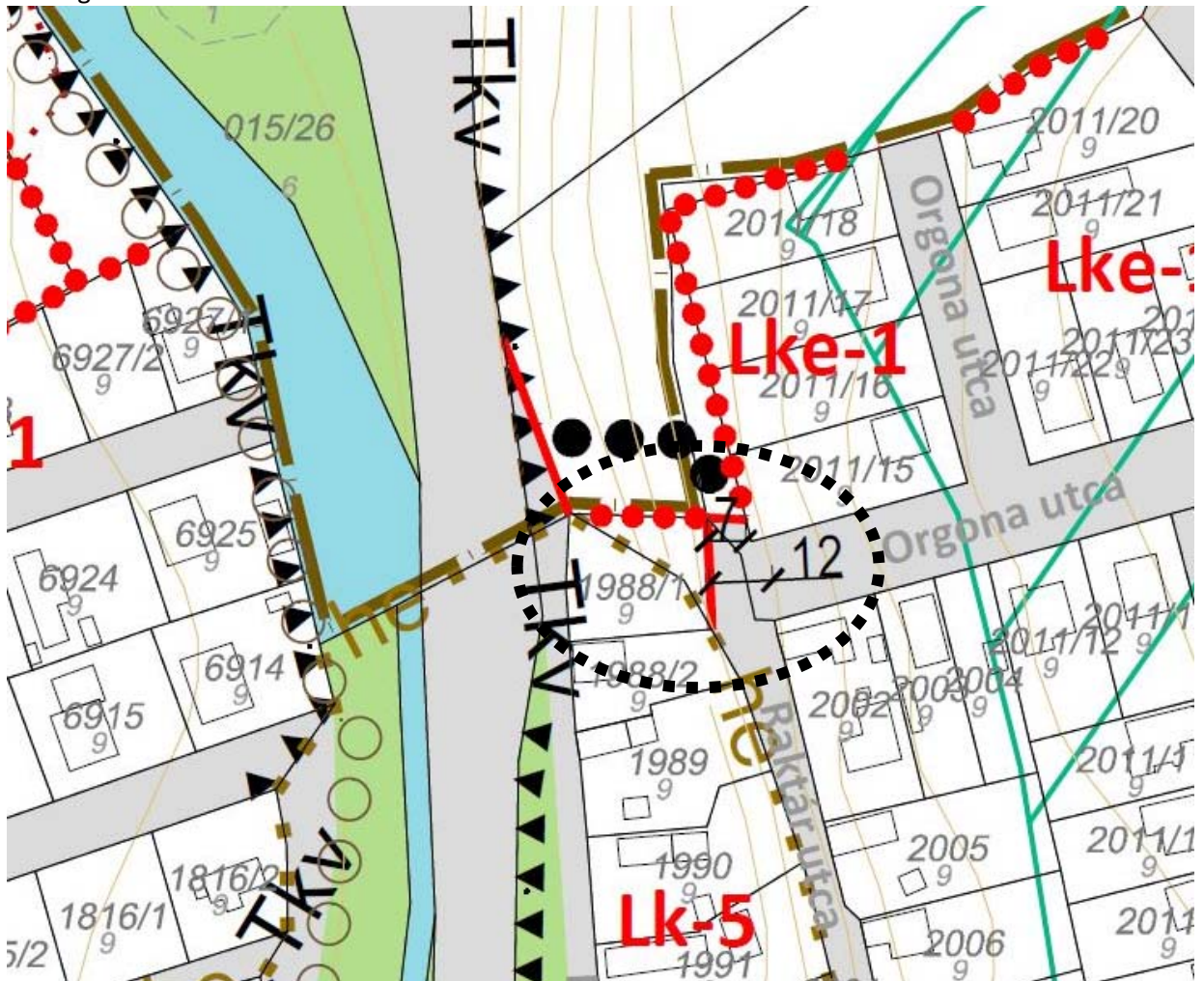
15. Meggyfa utcai kút megszüntetése



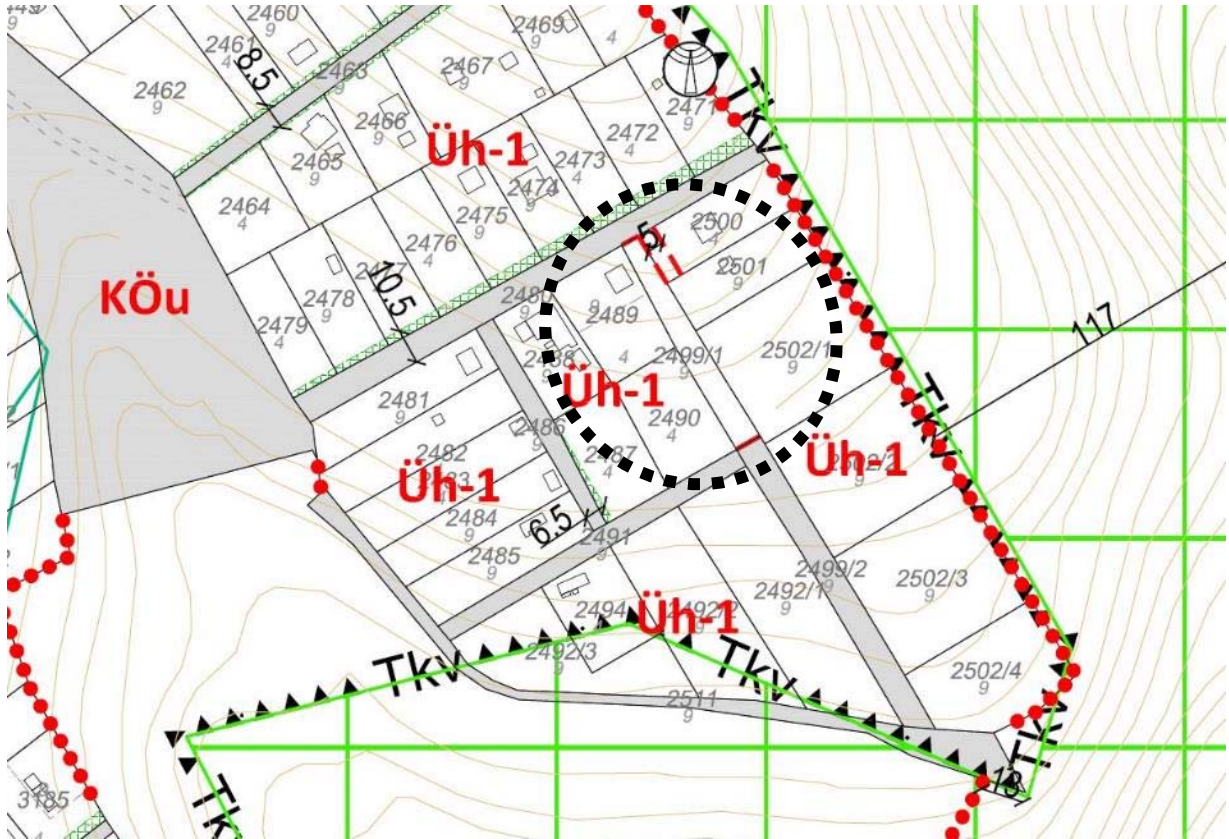
16. Öntöde utca szabályozási szélességének korrekciója



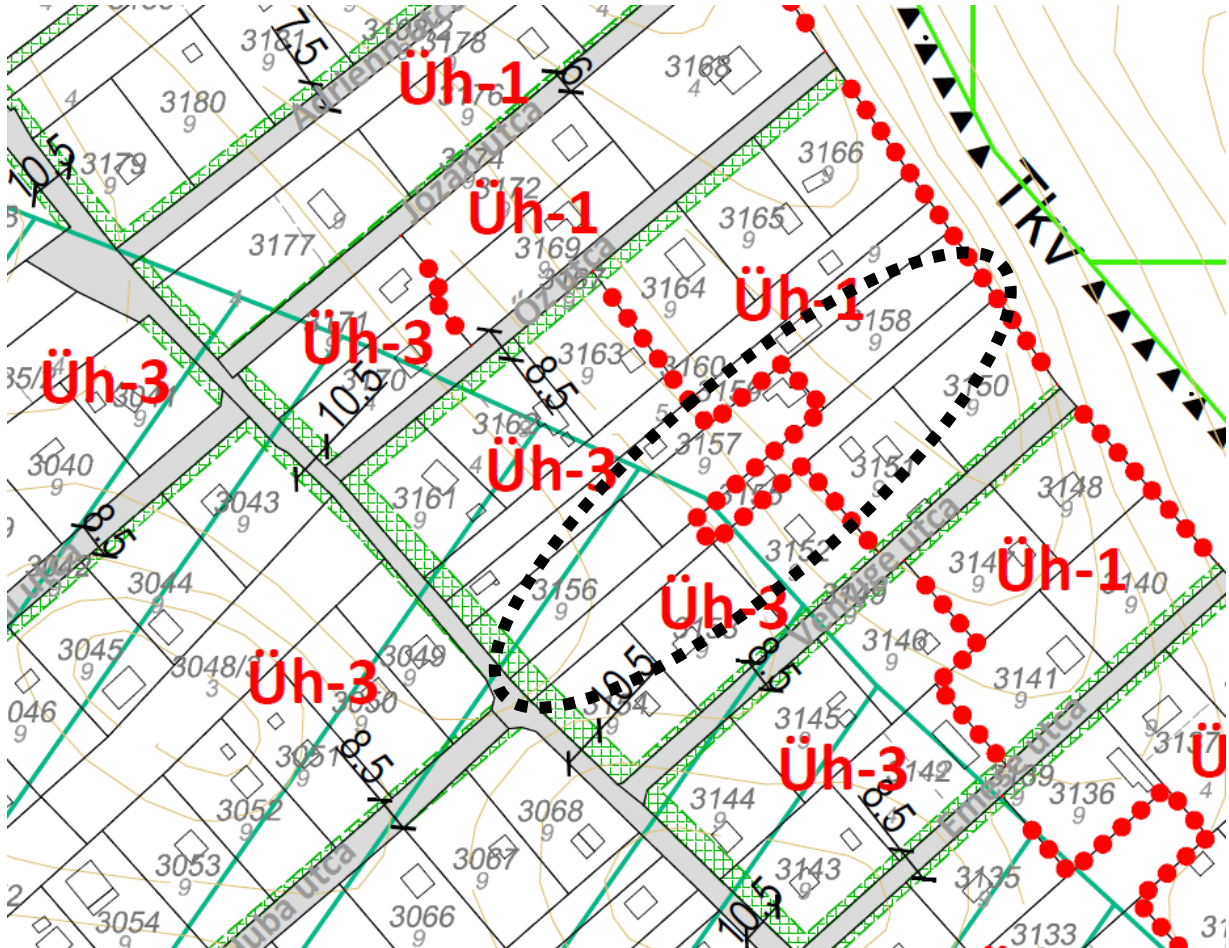
17. Orgona utca és Raktár utca sarkának módosítása



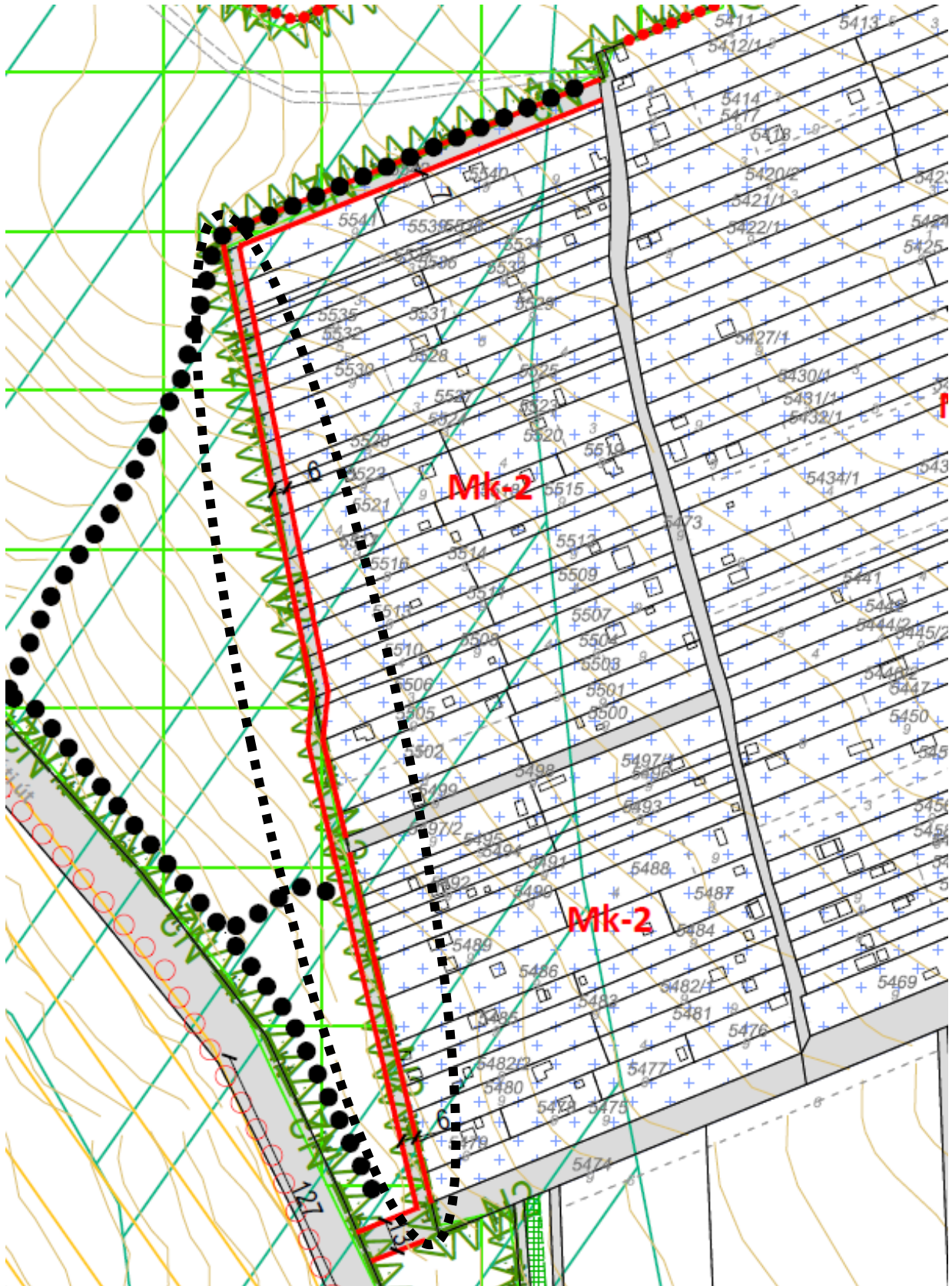
18. Katalin-hegy, 2499/1 hrsz-ú magánút felülvizsgálata



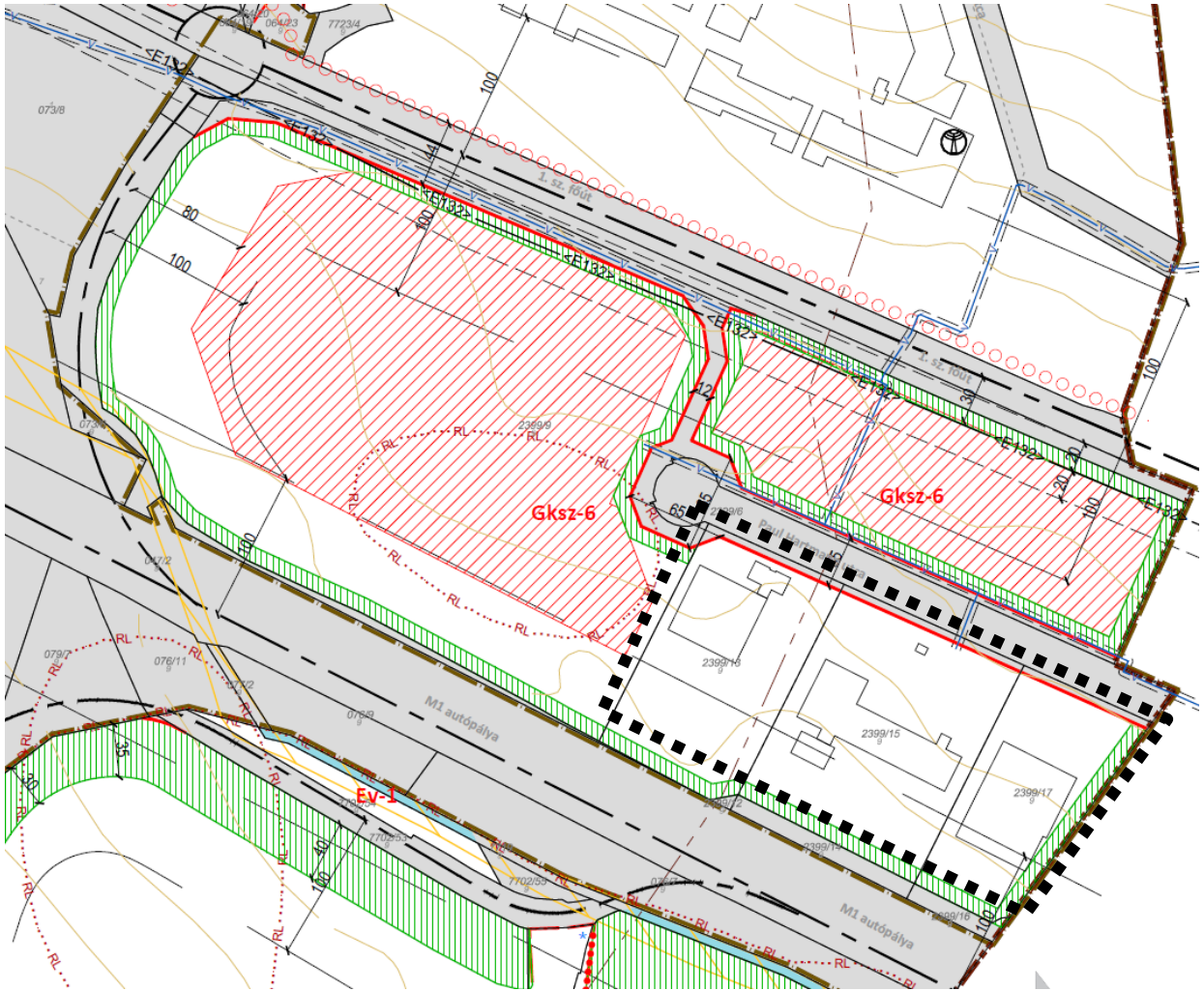
19. Katalin-hegy, 3155 hrsz-ú telken a szabályozási vonal törlése



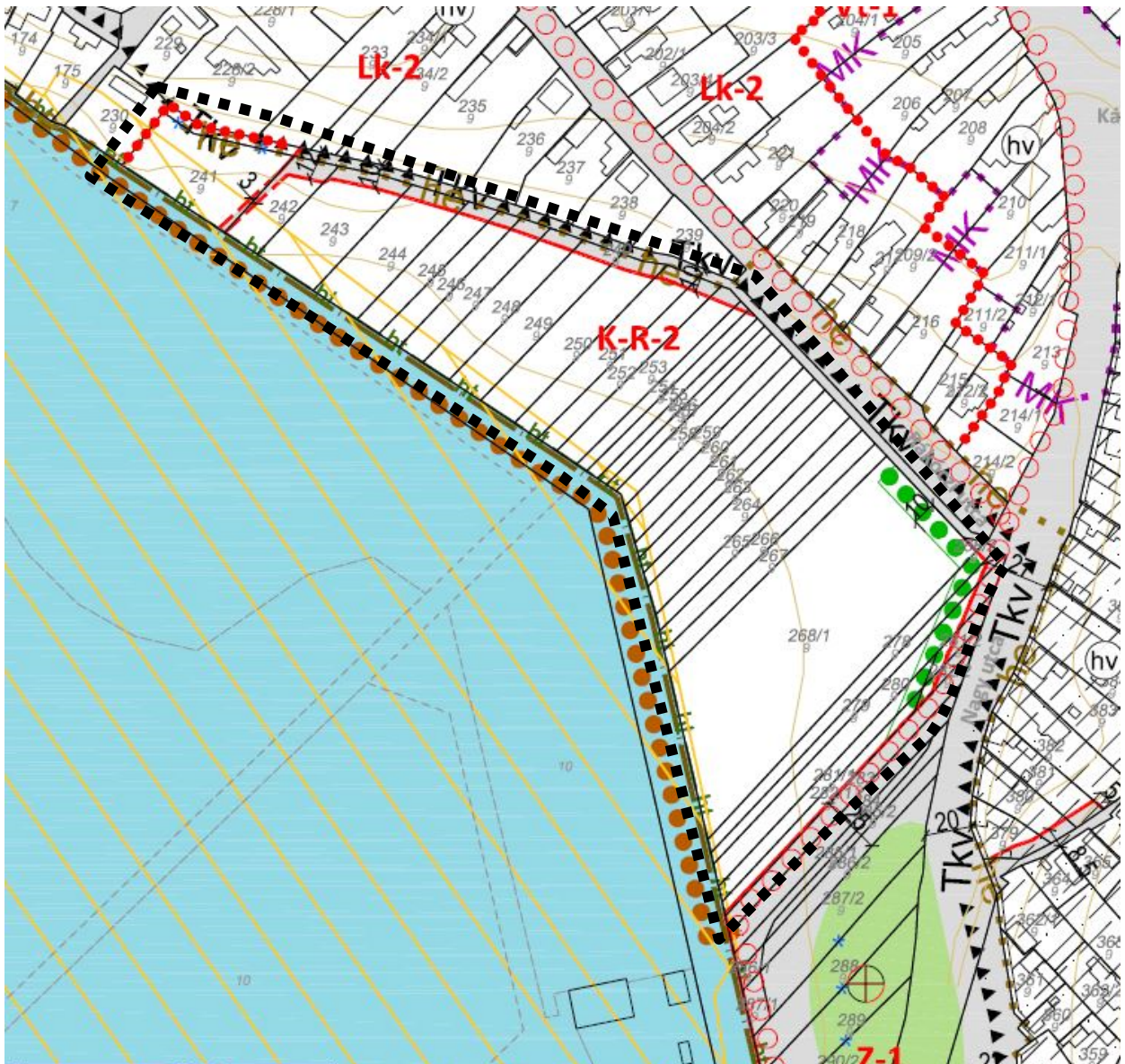
20. Ürge-hegyi út szabályozási vonalának módosítása



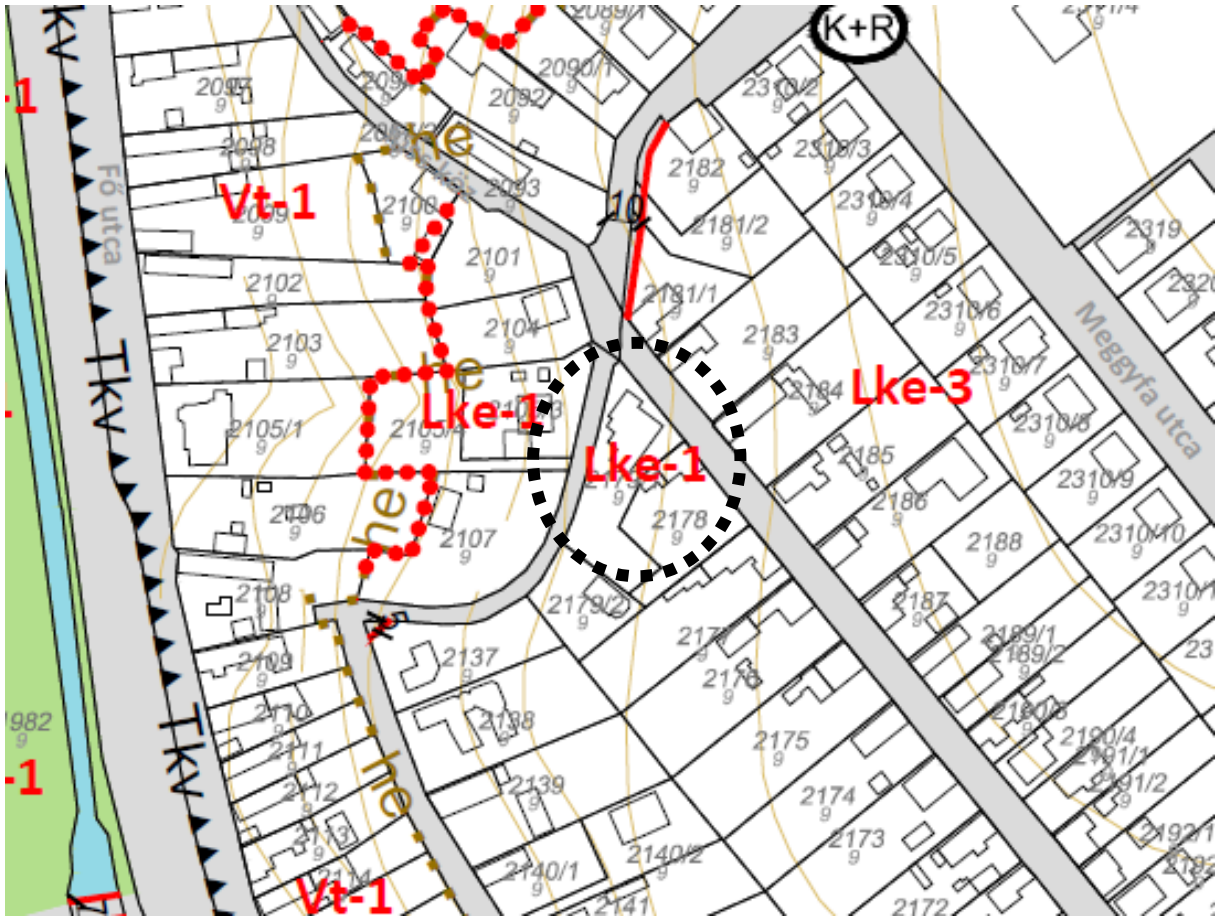
21. Paul Hartmann utca menti zöldfelületként kialakítandó területsáv megszüntetése



22. Változtatási tilalommal érintett Különleges rekreációs területre vonatkozó felülvizsgálat



23. Kossuth Lajos utca és a Kossuth Ferenc utca közötti tömb építési övezetének hibajavitása



24. Csokonai utcában a szabályozási vonal törlése

