



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: Biatorbágy Város helyi építési szabályzatának módosítása

MELLÉKLETEI: - Állami Főépítész záró szakmai véleménye

- helyi építési szabályzat módosításáról szóló rendeletervezet
- alátámasztó munkarészek

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselőtestület

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2022. május 26.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK: Főépítész

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Főépítészi Iroda

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Főépítészi Iroda

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Hajdu boglárka jegyző

dátum Biatorbágy, 2022 május 12.



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS **Biatorbágy Város helyi építési szabályzatának módosítására**

Tisztelt Képviselő-testület!

Biatorbágy hatályos **helyi építési szabályzatának** (HÉSZ) módosítási folyamata a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.) meghatározottaknak megfelelően elkészült és az egyeztetési, véleményezési eljárása (tárgyalásos eljárásban) lezárult.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete a korábbiakban a 236/2021. (IX.30.) és 237/2021. (IX.30.) határozatában döntött a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosításáról, melyek közül az első határozat szól a Forrás projekt kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról is. A Kormány a Budapest – Balaton kerékpáros útvonal kiépítését a 231/2016. (VII. 29.) Korm. rendeletben, az M1 autópálya Budapest és Tatabánya közötti szakasz 2×3 sávra bővítését a 236/2020. (V. 26.) Korm. rendeletben nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügyé nyilvánította. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. §-a alapján a településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárásban történt. A partnerségi egyeztetés a 16/2017. (VIII.11.) önk. rendelet szerint megtörtént. A környezet védelméért felelős szervek észrevételei alapján a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem volt szükséges.

A módosítások csak a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet érintik. Jelen eljárásban 4 tervezési terület került lehatárolásra:

- Forrás utcai 9285/2 hrsz-ú telek szabályozási vonal korrekciója
- BuBa kerékpárút külterületi szakaszának szabályozási vonalakkal való feltüntetése
- sz. főúti turbókörforgalom és a kapcsolódó sávbővítés kiszabályozása
- M1 autópálya – 1. sz. főút csomópont szabályozásának módosítása

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet alapján elkészült az államigazgatási szervek részére a „tárgyalásos eljáráshoz” szükséges dokumentáció, amelyek alapján az előírt egyeztető tárgyalás lefolytatásra került.

Az egyeztető tárgyalás eredményeként a tervező véglegesítette az állami főépítész záró véleményének megkéréséhez szükséges dokumentációt.

Az állami főépítész záró véleménye az előterjesztés megírásakor előtt már megérkezett, amely az előterjesztés mellékleteként olvasható. A HÉSZ módosítás jóváhagyandó munkarészei szintén az előterjesztés mellékleteként olvashatóak.

A fentiek és a mellékletek alapján javaslom a hatályos HÉSZ módosítására vonatkozó önkormányzati rendelet megalkotását.

Jelen előterjesztés mellékletei és jóváhagyandó dokumentáció elemei.

1. Állami főépítész záró szakmai véleménye.
2. Helyi Építési Szabályzat módosításáról szóló rendelettervezet, valamint annak mellékletei.
3. Alátámasztó munkarészek.

Biatorbágy, 2022. május 10.

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k.
polgármester

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
rendelet tervezet

BIATORBÁGY VÁROS
ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

.../2022. (.....) önkormányzati rendelete

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

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § (1) és (4) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével, valamint a településfejlesztési dokumentumok, településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2017. (VIII.11.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

- 1. §** Biatorbágy Város Képviselő-testületének 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Rendelet) 1. melléklete e rendelet 1. melléklete szerinti tervezési területek normatartalmával módosul.

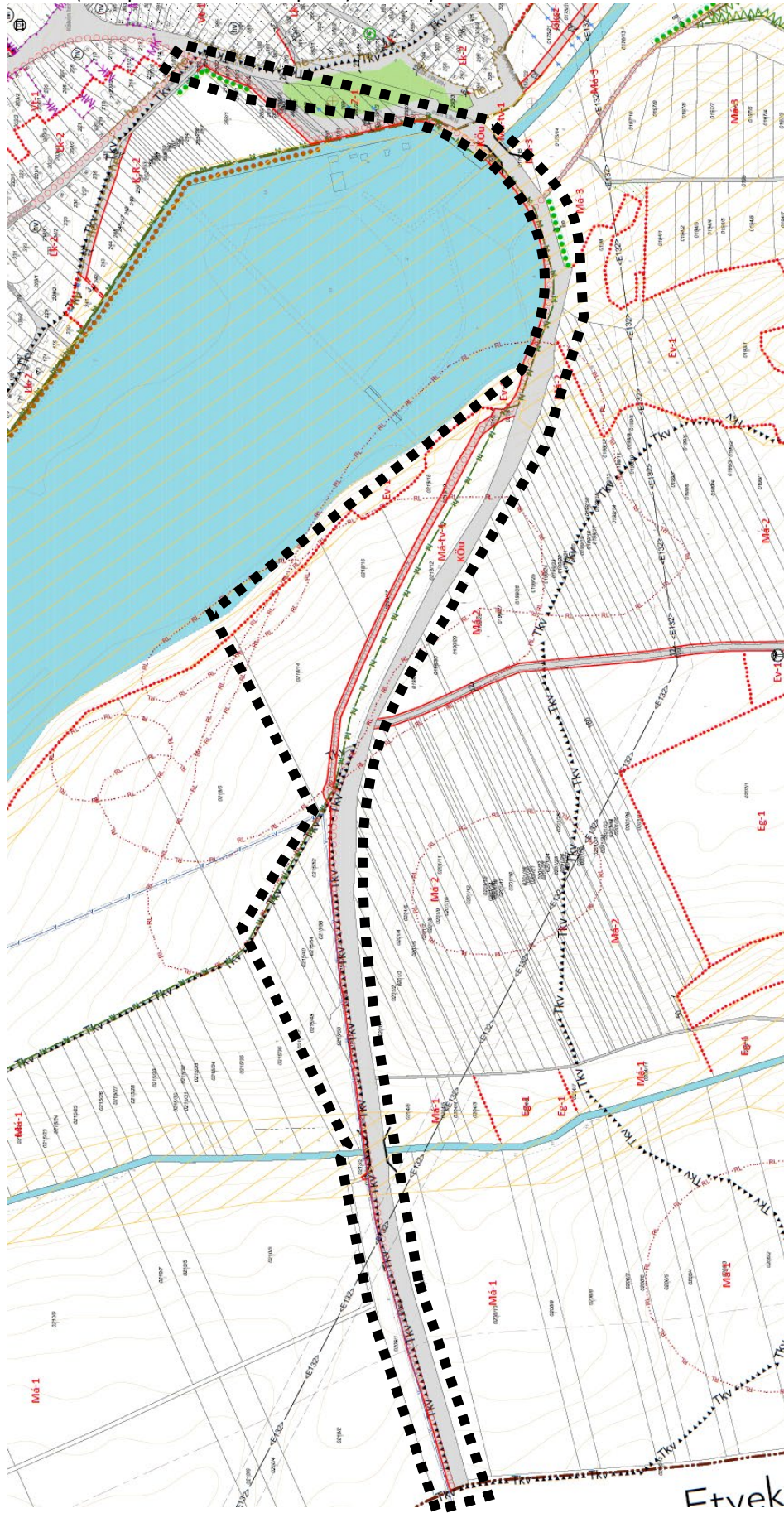
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 2. §** Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

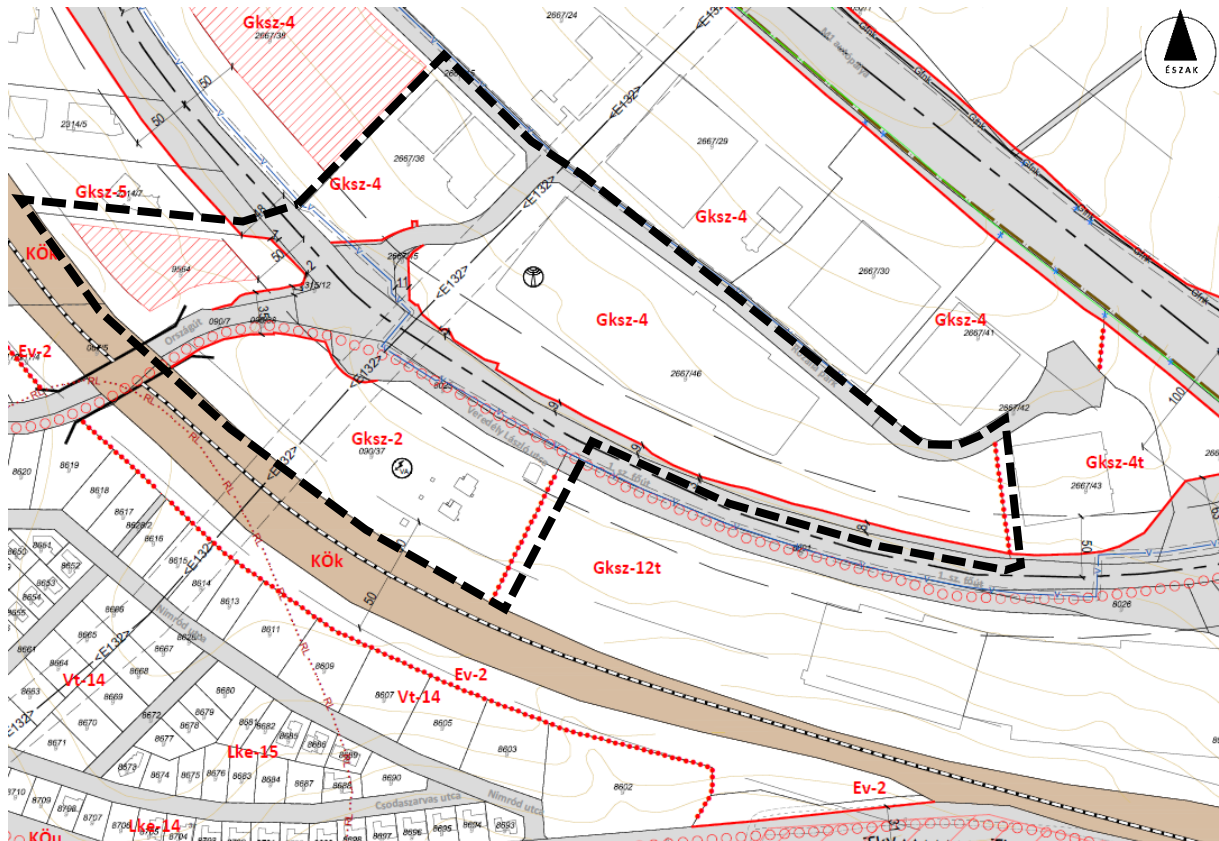
Tarjáni István
polgármester

dr. Hajdu Boglárka
jegyző

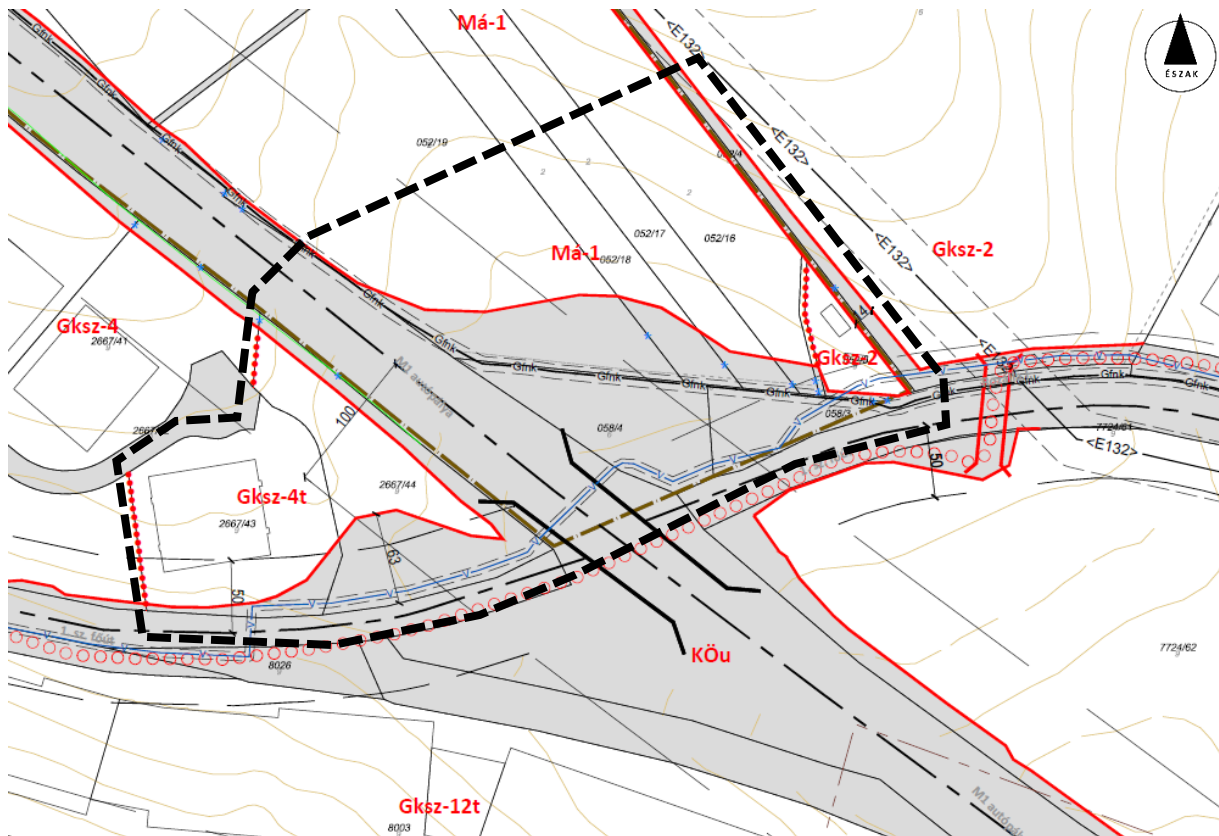
2. módosítás: BuBa (Budapest-Balaton kerékpárút) kiszabályozása



3. módosítás: 1. sz. főúti turbókörforgalom és a kapcsolódó sávbővítés kiszabályozása



4. módosítás: M1 autópálya – 1. sz. főút csomópont szabályozásának módosítása



BIATORBÁGY VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

ELFOGADÁSRA ELŐTERJESZTETT ANYAG

Város-Teampannon Kft. – 2022. április

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

ELFOGADÁSRA ELŐTERJESZTETT DOKUMENTÁCIÓ

MEGRENDELŐ: **BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.

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

TERVEZŐ: **VÁROS-TEAMPANNON KFT.**
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.
varos@varosteampannon.hu

Képviselője: **Koszorú Bálint** Ügyvezető

TERVEZŐK:

Koszorú Lajos	Vezető településtervező (TT/1É 01-1346)	Város-Teampannon Kft.
Tóth Helga	Településtervező	Város-Teampannon Kft.
Szekeres Petra	Településmérnök	Város-Teampannon Kft.

Állami alapadatok az Önkormányzat által szolgáltatott digitális földhivatali térkép (2022.02.03.)
Ez a terv a Város-Teampannon Kft. szellemi tulajdonát képezi. Védelméről a 1999. évi LXXVI. törvény rendelkezik.
A dokumentációban szereplő rajzi munkarészek AutoCAD MAP 3D szoftverrel készültek.

2022. április hó

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS.....	4
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	5
Helyi építési szabályzat módosítása	5
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	9
1. Vizsgálatok és településrendezési összefüggések	9
1. Forrás utcai 9285/2 hrsz-ú telek szabályozása	9
2. BuBa (Budapest-Balaton kerékpárút) kiszabályozása	11
3. 1. sz. főúti turbókörforgalom és a kapcsolódó sávbővítés kiszabályozása	16
4. M1 autópálya – 1. sz. főút csomópont szabályozásának módosítása	18
2. Közlekedés- és közműfejlesztési javaslat	20
3. Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi javaslat.....	20
4. Mellékletek.....	21

I. BEVEZETÉS

Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából a Város-Teampannon Kft. készíti a településrendezési eszközök módosítását, azon belül is csak a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 236/2021. (IX.30.) és 237/2021. (IX.30.) határozatában döntött a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosításáról (1. melléklet), melyek közül az első határozat szól a Forrás projekt kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról is. A Kormány a Budapest – Balaton kerékpáros útvonal kiépítését a 231/2016. (VII. 29.) Korm. rendeletben, az M1 autópálya Budapest és Tatabánya közötti szakasz 2x3 sávra bővítését a 236/2020. (V. 26.) Korm. rendeletben nemzetgazdasági szempontból kiemelt üggyé nyilvánította. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. §-a alapján a településrendezési eszközök módosítása **tárgyalásos eljárásban** történik. A partnerségi egyeztetés a 16/2017. (VIII.11.) önk. rendelet szerint megtörtént, a partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló Polgármesteri Nyilatkozat az 1. mellékletben található. A környezet védelméért felelős szervek észrevételei alapján a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges, melyet a beérkezett vélemények és az elfogadott 53/2022. (II.24.) határozat is megerősít (4. melléklet).

Biatorbágy hatályban lévő településrendezési eszközei a következő weboldalakon érhetők el:

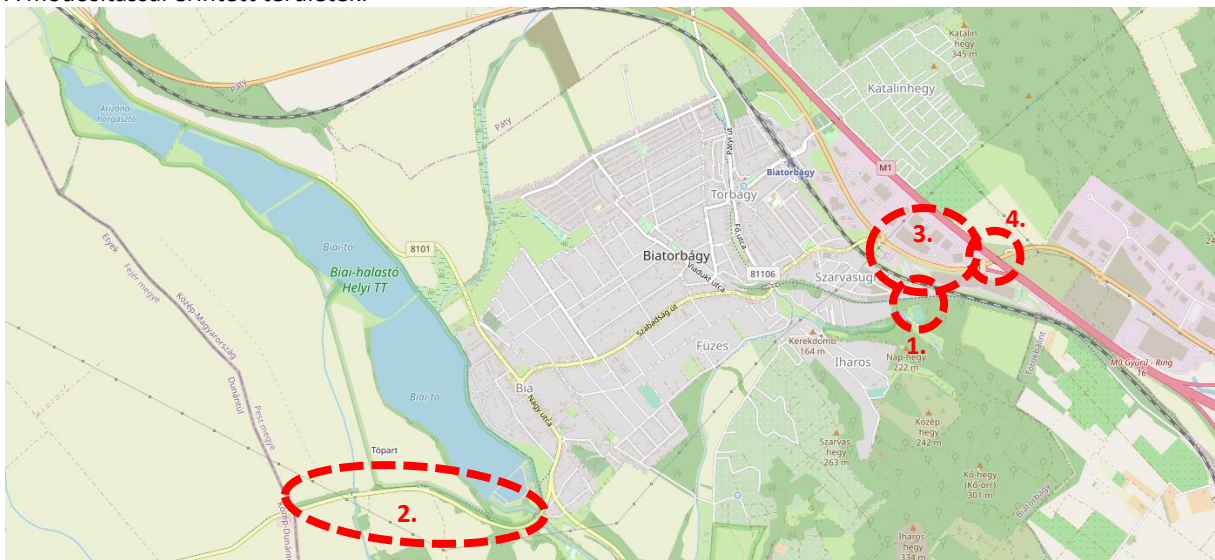
- Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 241/2019. (XI. 28.) határozata Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő testületének 152/2016. (VI. 30.) számú határozattal megállapított Településszerkezeti Terv módosításáról
https://biatorbagy.hu/system/files/biatorbagy_tszt_hatarozat_leiras_mod_vegleges.pdf
https://biatorbagy.hu/system/files/2_melleklet_biatorbagy_tszt_mod_vegleges.pdf
- Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelete Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről egységes szerkezetben a 9/2020. (V. 28.), valamint a 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendeletekkel
<https://biatorbagy.hu/system/files/hesz.pdf>
<https://biatorbagy.hu/system/files/mellekletek.pdf>

A településrendezési eszközök az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-ig hatályos követelményeinek figyelembevételével kerülnek módosításra.

A módosítások csak a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet érintik. Jelen eljárásban 4 tervezési terület került lehatárolásra:

- Forrás utcai 9285/2 hrsz-ú telek szabályozási vonal korrekciója
- BuBa kerékpárút külterületi szakaszának szabályozási vonalakkal való feltüntetése
- 1. sz. főúti turbókörforgalom és a kapcsolódó sávbővítés kiszabályozása
- M1 autópálya – 1. sz. főút csomópont szabályozásának módosítása

A módosítással érintett területek:



II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA rendelet tervezet

BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

.../2022. (.....) önkormányzati rendelete

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

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § (1) és (4) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével, valamint a településfejlesztési dokumentumok, településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2017. (VIII.11.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

- 1. §** Biatorbágy Város Képviselő-testületének 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Rendelet) 1. melléklete e rendelet 1. melléklete szerinti tervezési területek normatartalmával módosul.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 2. §** Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Tarjáni István
polgármester

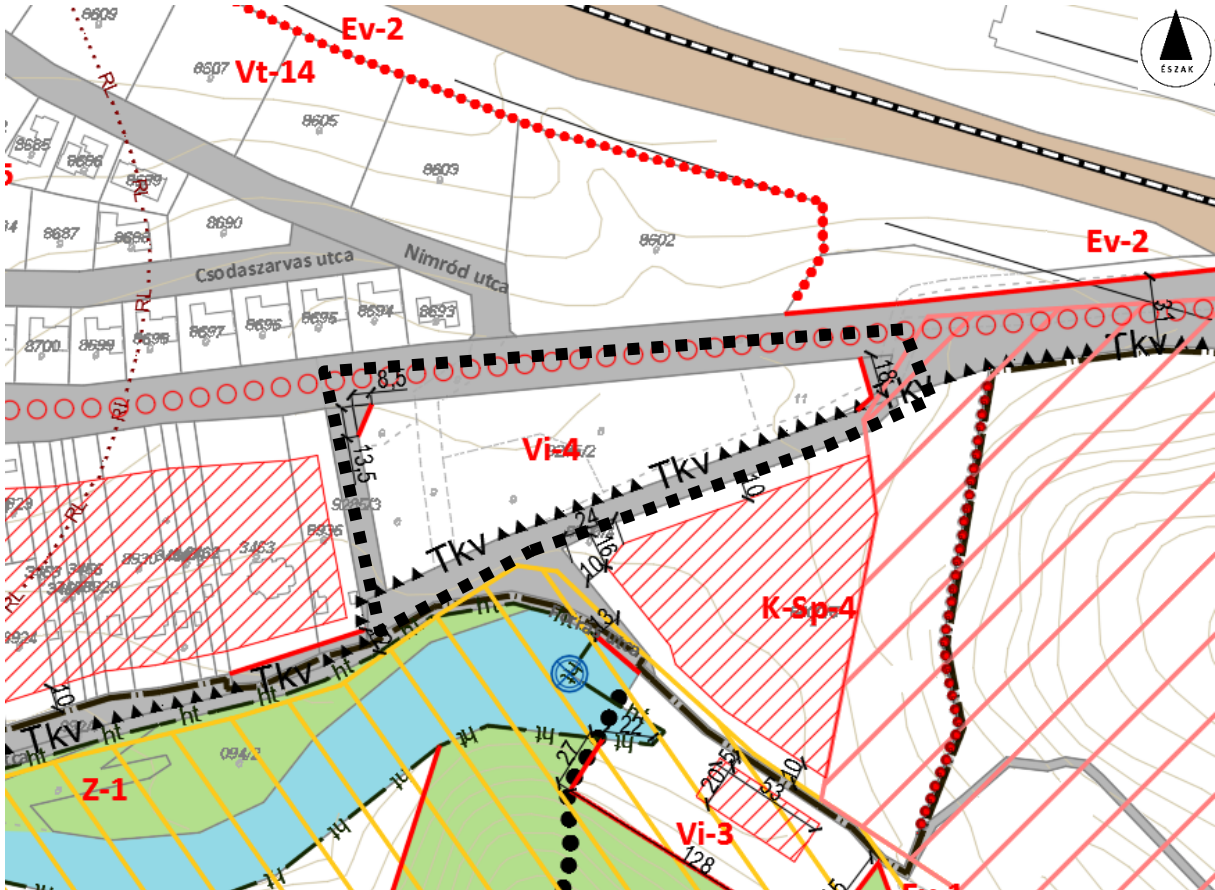
dr. Hajdu Boglárka
jegyző

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

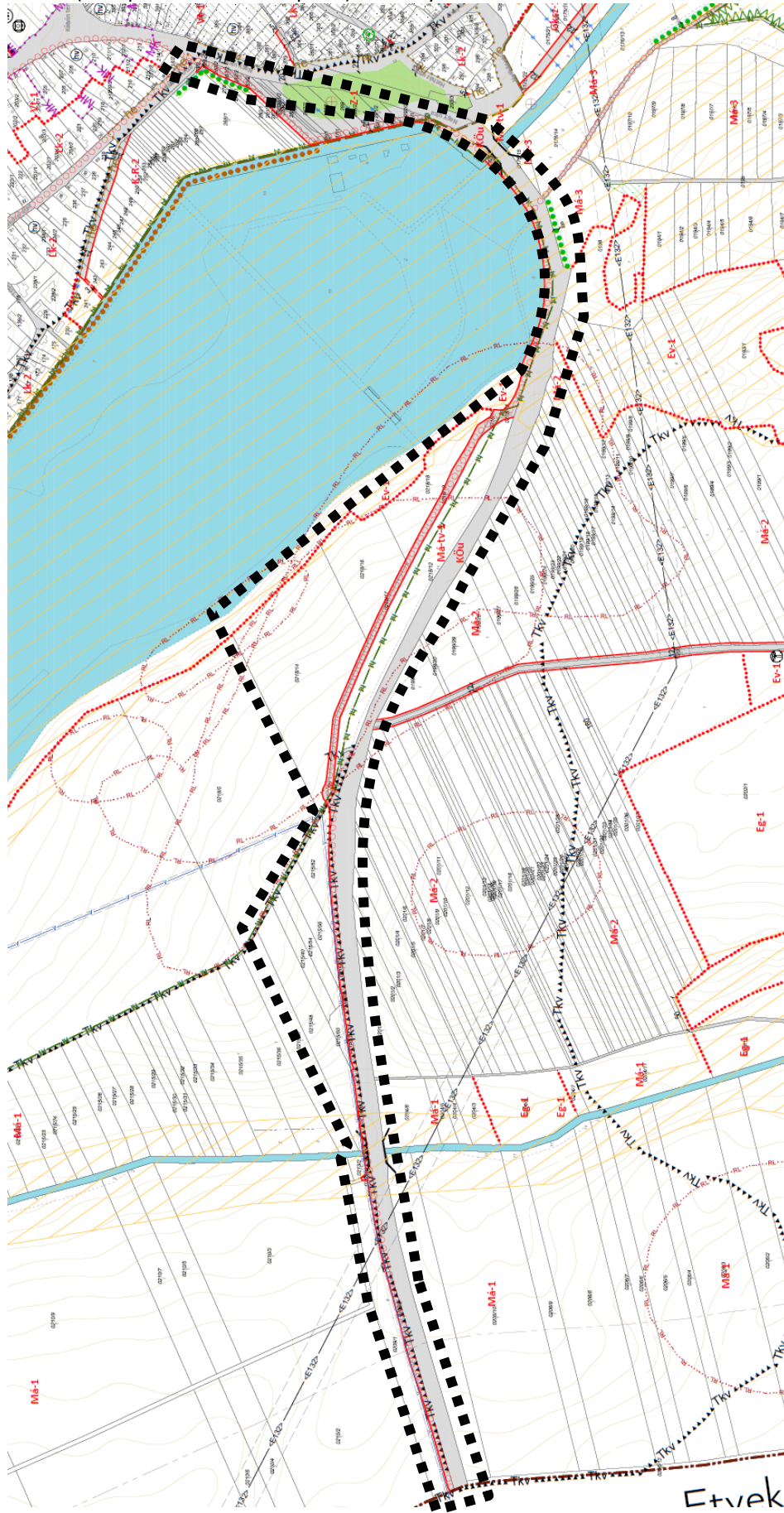
A HÉSZ 1. melléklet módosítása a módosítás területi hatály jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában

tervezési terület területi hatálya ■■■■■■

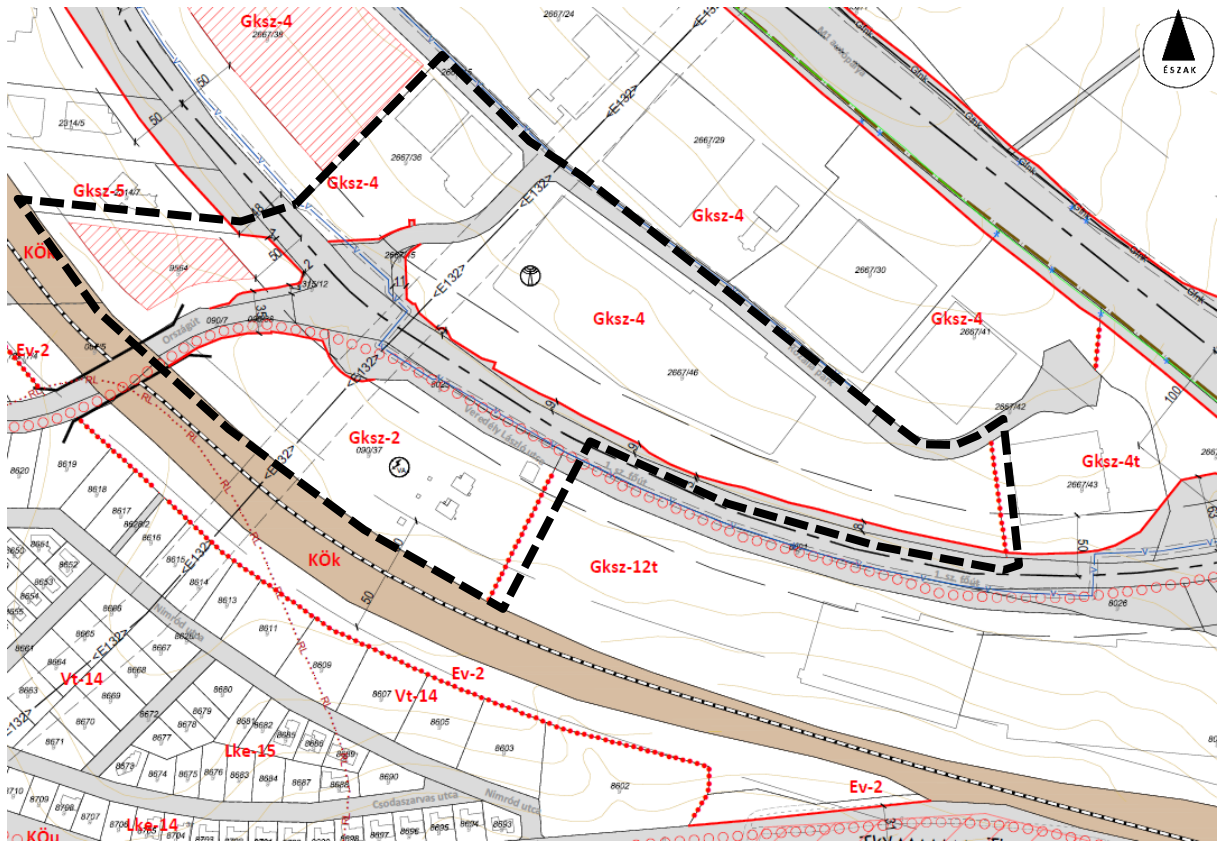
1. módosítás: Forrás utcai 9285/2 hrsz-ú telket érintő új szabályozási vonal



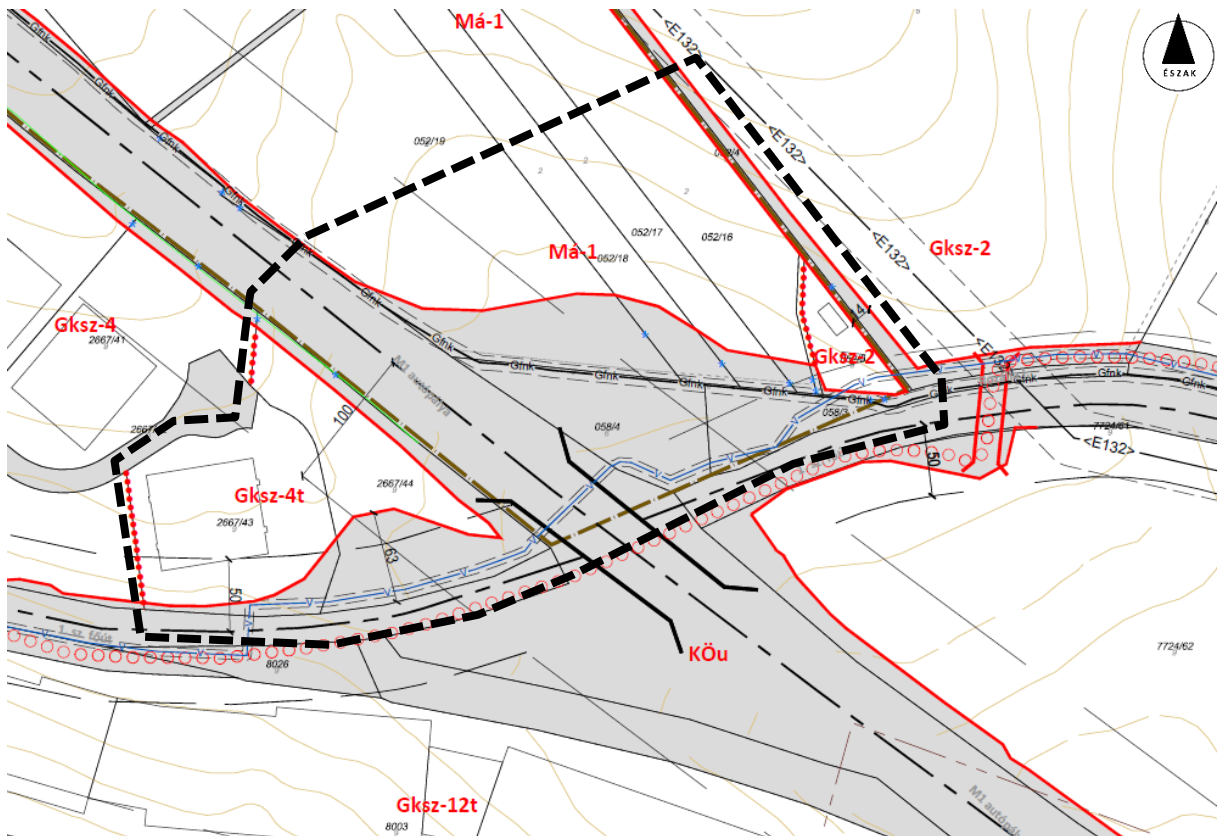
2. módosítás: BuBa (Budapest-Balaton kerékpárút) kiszabályozása



3. módosítás: 1. sz. főúti turbókörforgalom és a kapcsolódó sávbővítés kiszabályozása



4. módosítás: M1 autópálya – 1. sz. főút csomópont szabályozásának módosítása



III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. VIZSGÁLATOK ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEK

1.	FORRÁS UTCAI 9285/2 HRSZ-Ú TELEK SZABÁLYOZÁSA
-----------	--



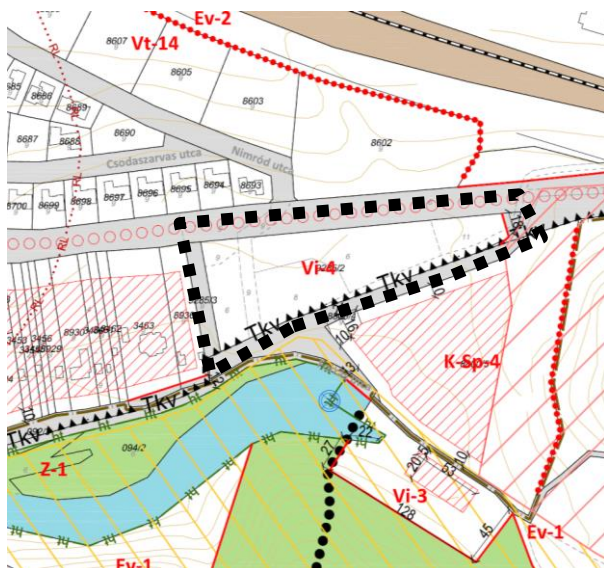
Légifotó a módosítással érintett területről
(terkepintra.biatorbagy.hu)

HELYSZÍN: A módosítással érintett terület a Forrás utca felől közelíthető meg, és Szarvasugrástól délre található. A bölcsőde tervezési területe.

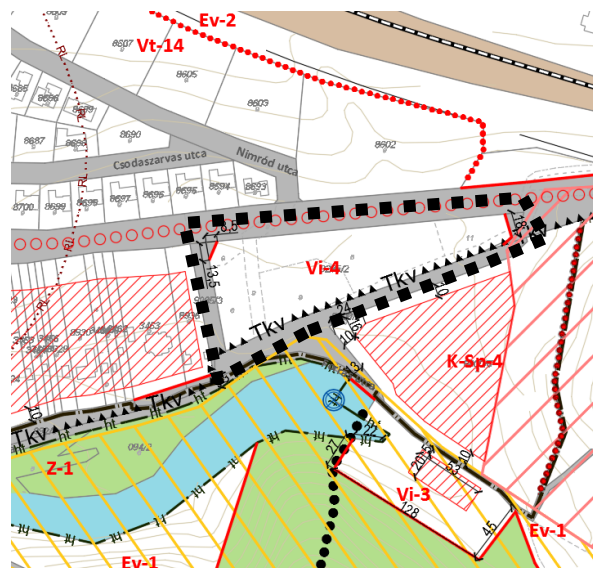
TERVEZÉSI TERÜLET: 9285/2 HRSZ.

TERVEZÉSI FELADAT: A 9285/1 hrsz-ú út kiépítésének és a 9285/3 hrsz-ú közterülethez való csatlakozás érdekében a 9285/2 hrsz-ú telek északnyugati sarkának leszabályozása szükséges.

VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT: A 9285/1 hrsz-ú telken megvalósuló közterület kialakítása és a Forrás utca irányába való lekanyarodáshoz szükséges ív biztosítása érdekében szükséges a szabályozási vonal. A Vi-4 építési övezetbe tartozó 9285/2 hrsz-ú telek területéből —, amely az önkormányzat bölcsőde fejlesztési területe— kb. 57 m² kerül KÖu övezetbe az észak-nyugati saroknál.

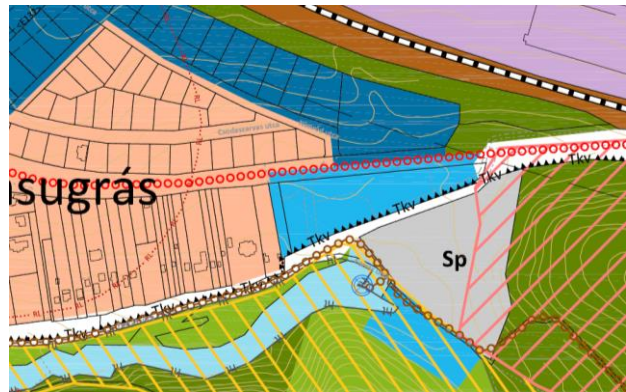


Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:
A Településszerkezeti Terv nem módosul.



HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY: A HÉSZ nem módosul.

SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG: A Szabályozási tervben az 1.5. melléklet Forrás utca menti része módosul, és csak szabályozási vonalat érint.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT



A szükséges közterületigény és a tervezett szabályozás
(Forrás: Biatorbágy Önkormányzat - 2021.10.20.)

TÁJRENDEZÉS: Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a módosítás során közterület céljára történő kiszabályozás történik.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER: Zöldfelületi rendszer szempontjából nem jelentős a módosítás.

KÖZLEKEDÉS: A módosítás a biztonságos közlekedés érdekében történik, hogy a 9285/1 hrsz-ú útról való lekanyarodás megfelelő íven történhessen.

KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS: Módosítás nem érinti.

KÖRNYEZETI HATÁSOK: Környezeti hatás nem jelentős.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM: A tervezési területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

2. BUBA (BUDAPEST-BALATON KERÉKPÁRÚT) KISZABÁLYOZÁSA

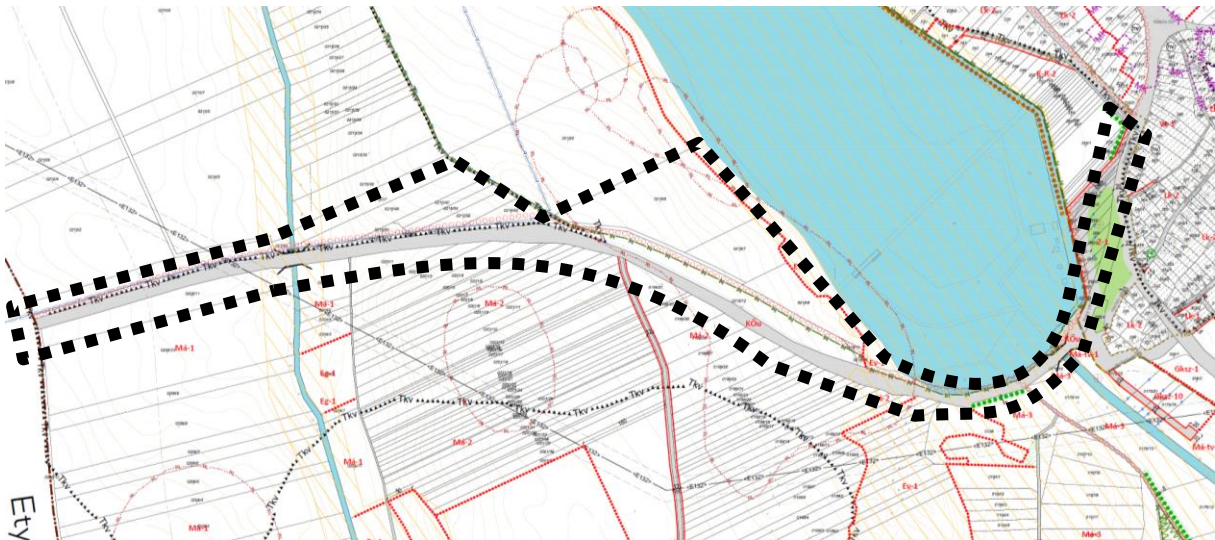


Légifotó a módosítással érintett területről
(terkepintra.biatorbagy.hu)

HELYSZÍN: A módosítással érintett terület a Biatótól délre található, a Rákóczi utcától egészen a település nyugati határáig tart.

TERVEZÉSI TERÜLET: 268/1-2, 278, 279/1-2, 280/1-2, 281/1-2, 282/1-2, 283/1-2, 284, 285/1-2, 286/1-2, 287/1-2, 288, 289, 290/1-2, 291/1-2, 292/1-2, 0208, 0209/1-2, 0210/25-26, 0213/2, 0214/1-2, 0215/48-57, 0216, 0218/9-19, 0219/3-4, 0220/1-3 HRSZ.

TERVEZÉSI FELADAT: A BuBa terület a Rákóczi utcától nyugatra eddig nem került kijelölésre a szabályozási tervben. A közterületbe való átsorolás érdekében a kerékpárút kiszabályozása szükséges szabályozási vonalakkal.



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT: A Kormány 2016. 07. 29.-én fogadta el az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal

összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet módosításáról szóló 231/2016. (VII. 29.) Korm. rendeletet, melyben nemzetgazdasági szempontból kiemelt üggyé nyilvánította a Budapest-Balaton kerékpáros útvonal (BuBa) kiépítését. A nyomvonal már bekerült a településrendezési eszközökbe, azonban a területigénye csak most került pontosításra az elkészült kiviteli tervek alapján. Az Önkormányzattól kapott kiviteli terveknek megfelelő kisajátítási vonalak mentén kijelölésre került a BuBa számára a közterület.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:

A Településszerkezeti Terv tartalmazza a kerékpárút nyomvonalat, a terv módosítása nem szükséges.



HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY: A HÉSZ nem módosul.

SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG: A Szabályozási tervben a 1.4. és 1.5. melléklet Biai-tó menti, valamint 8106 j. mellékút menti része módosul.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A kapcsolódó területigények ábrázolását részletesebben a 3. melléklet tartalmazza.

TÁJRENDEZÉS: Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a módosítás során közterület céljára történő kiszabályozás történik.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER: Zöldfelületi rendszer szempontjából nem jelentős a módosítás.

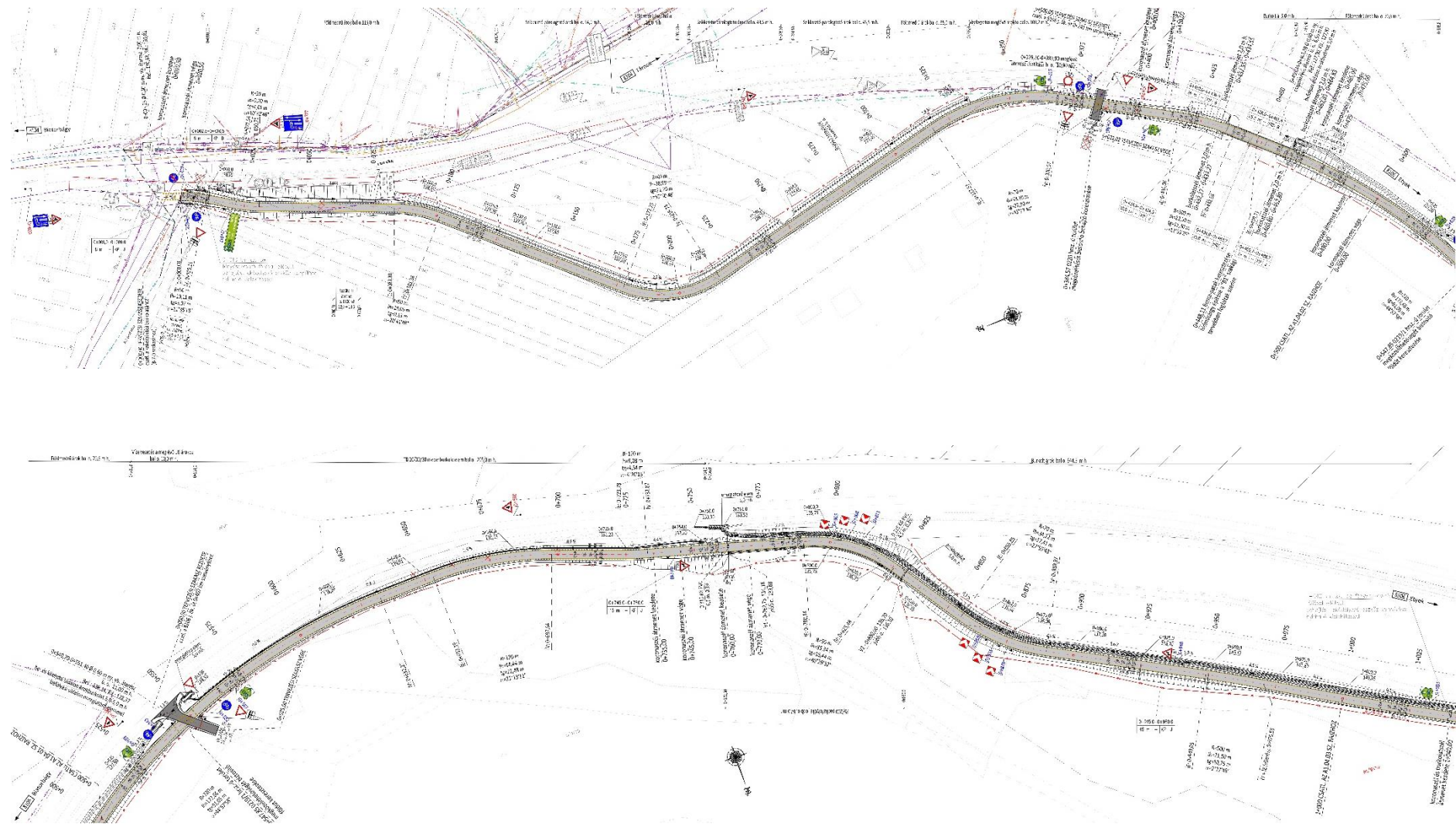
KÖZLEKEDÉS: A módosítás nemzetgazdasági szempontból kiemelt üggyé kapcsolódóan történik. A kerékpárút kiviteli tervei már készen vannak, egyes szakaszok építés alatt állnak. A kerékpárút része lesz a 7A országos jelentőségű kerékpáros nyomvonalnak is. Jelen szakasz a Biatorbágy belterületén futó kerékpársávot és az etyeki kerékpársávokat/kerékpárutakat hivatott összekötni. A megfelelő területbiztosítás érdekében a kerékpárút kiszabályozása szükséges.

KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS: Módosítás elsősorban külterületen halad, a kerékpárút mentén közvilágítás és egyéb közműhálózat kiépítése nem szükséges.

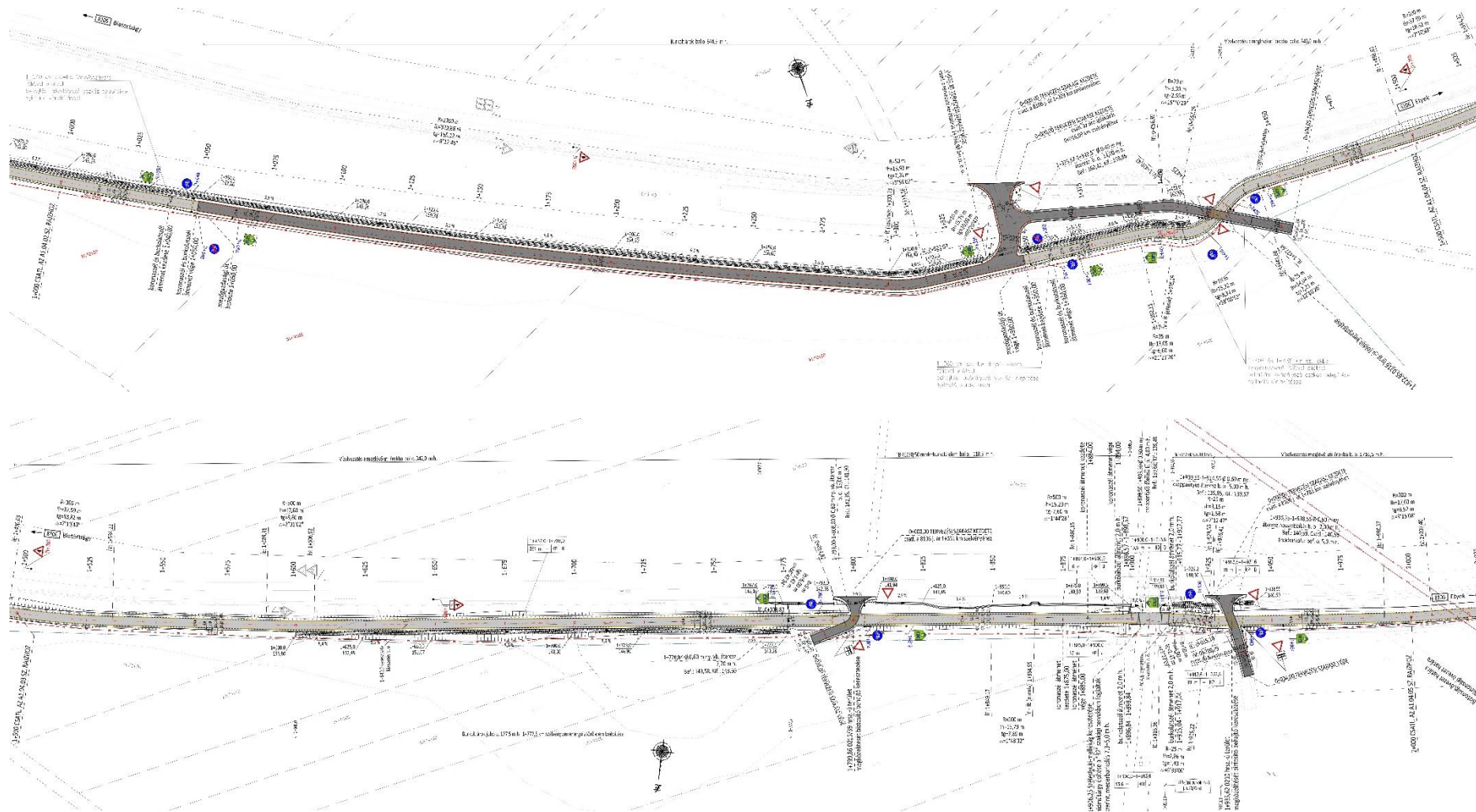
KÖRNYEZETI HATÁSOK: A BuBa végig a 8106 j. mellékút mellett halad, így környezeti hatása nem jelentős.

ÖRÖKSÉGVÉDELMELEM: A Budapest-Balaton kerékpárút Budapest – Etyek közötti szakaszára 2017-ben készített Előzetes Régészeti Dokumentációt (továbbiakban ERD) a Budavári Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Nonprofit Kft. A dokumentáció szerint a tervezési területet az Etyeki-domb (azonosító: 9984) lelőhely érinti, továbbá a felmért 250 m-es távolságon belül található a Biatorbágy-Tóparti-dűlő (azonosító: 9983) néven nyilvántartott régészeti lelőhely a Biai-tó partjának közelében. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály 2022. 02. 14.-én megküldött tájékoztatása alapján a tervezési területet érinti a 97959 azonosítójú lelőhely is, melyet azonban az ERD nem tartalmaz.

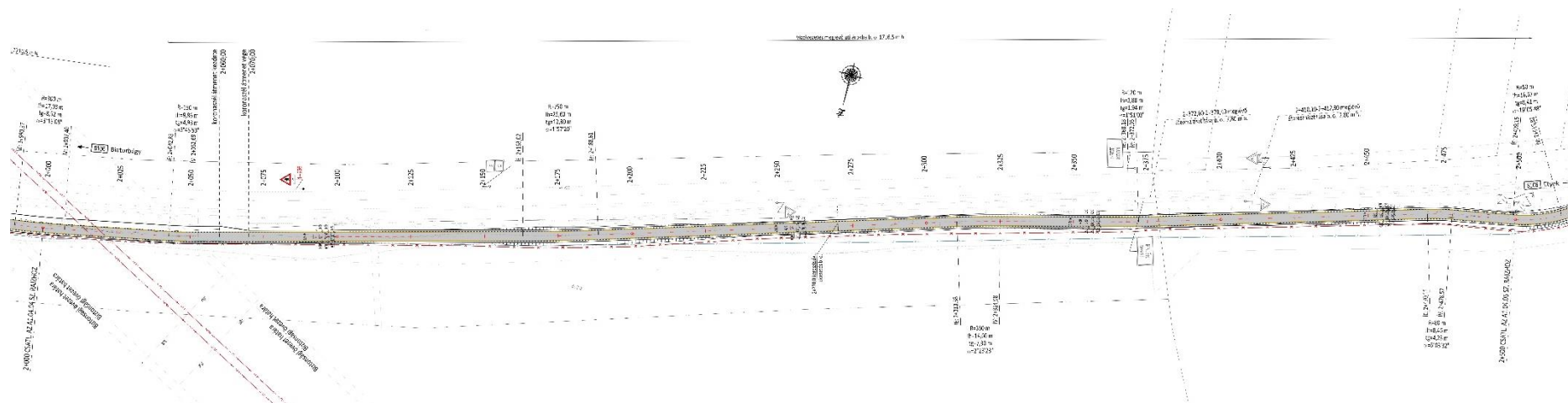
BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA



BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA



BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA



BuBa helyszínrajz kivágatok (Forrás: Biatorbágy város Önkormányzata - 2020.11.25.)

3.

1. SZ. FŐÚTI TURBÓKÖRFORGALOM ÉS A KAPCSOLÓDÓ SÁVBŐVÍTÉS KISZABÁLYOZÁSA

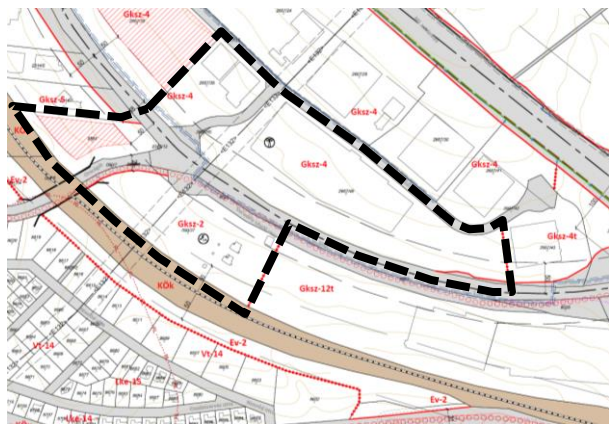


Légifotó a módosítással érintett területről (terkepintra.biatorbagy.hu)

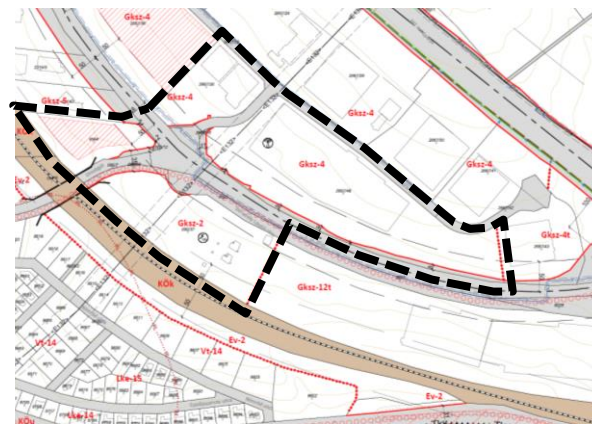
HELYSZÍN: Az 1. sz. főút Verebely László utca menti szakasza, valamint az 1. sz. főút – Ország út – Rozália park csomópontja.

TERVEZÉSI TERÜLET: 2667/36, 2667/46, 9564, 090/37 HRSZ.

TERVEZÉSI FELADAT: Az 1. sz. főút mentén a szabályozási szélesség bővítése szükséges turbókörforgalom kialakítása céljából.



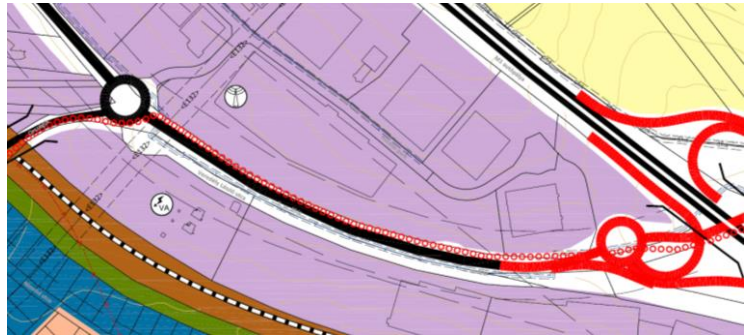
Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT: Az 1. sz. főút – Ország út – Rozália park kereszteződésénél található körforgalom átalakítása és turbókörforgalom kiépítése érdekében szükséges a közúti közterület bővítése. A körforgalomba való becsatlakozás miatt az 1. sz. főúton sávbővítés várható. A módosítás következtében a 2267/36 és a 9564 hrsz-ú telkek területéből kb. 163 m² és 686 m², valamint a 2667/46 és a 090/37 hrsz-ú telkek területéből a hatályos szabályozáshoz képest kb. 3553 m² és 177 m² kerül KÖu övezetbe.

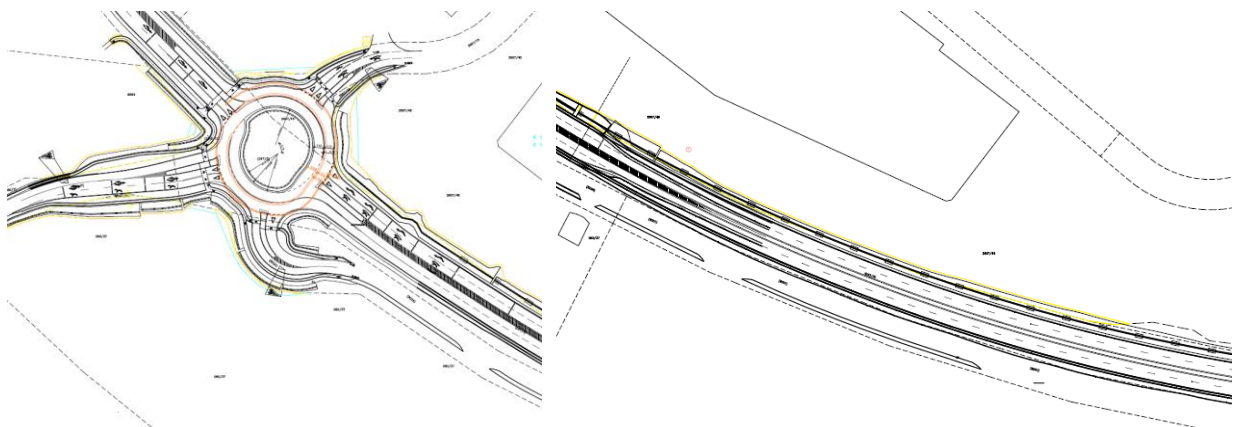
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:
A Településszerkezeti Terv nem módosul.



HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY: A HÉSZ nem módosul.

SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG: A Szabályozási tervben az 1.5. és 1.6. melléklet 1. sz. főút menti része módosul.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT



*A turbókörforgalom és a hozzá kapcsolódó sávbővítés helyszínrajza
(Forrás: NIF Zrt. - 2021.10.20.)*

A kapcsolódó területigények ábrázolását részletesebben a 3. melléklet tartalmazza.

TÁJRENDEZÉS: Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a módosítás során közterület céljára történő kiszabályozás történik.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER: Zöldfelületi rendszer szempontjából nem jelentős a módosítás.

KÖZLEKEDÉS: A módosítás a körforgalom bővítése érdekében szükséges, a megfelelő sávok és ívek kialakításával.

KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS: Módosítás nem érinti.

KÖRNYEZETI HATÁSOK: Környezeti hatás nem jelentős.

ÖRÖKSÉGVÉDELME: A tervezési területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

4. M1 AUTÓPÁLYA – 1. SZ. FŐÚT CSOMÓPONT SZABÁLYOZÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

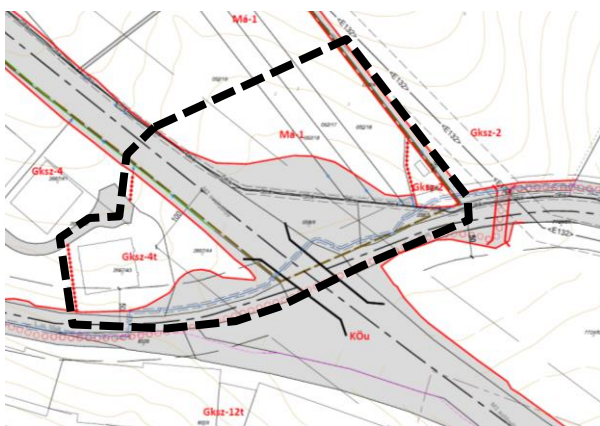


Légifotó a módosítással érintett területről
(terkepintra.biatorbagy.hu)

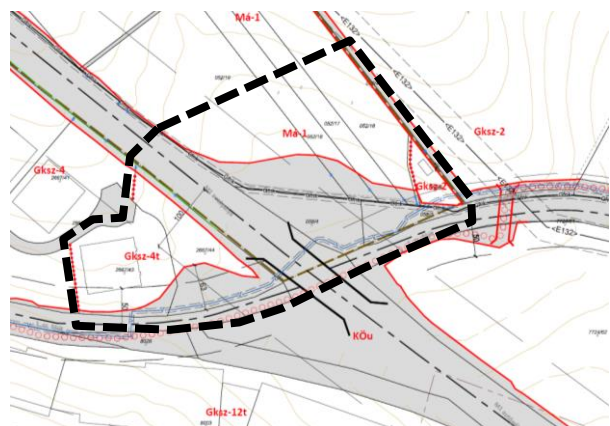
HELYSZÍN: A módosítás területe az M1 autópálya és az 1. sz. főút csomópontja a 17+843,74 km szelvénynél.

TERVEZÉSI TERÜLET: 2667/43, 2667/44, 052/4-5, 052/16-17 HRSZ.

TERVEZÉSI FELADAT: Az 1. sz. főút mentén a szabályozási szélesség bővítése szükséges turbókörforgalom kialakítása céljából.



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

A kapcsolódó területigények ábrázolását részletesebben a 3. melléklet tartalmazza.

VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT: Az M1 autópálya 2x3 sávra bővítése alkalmával kialakításra kerül egy csomópont az 1. sz. főúthoz, mely két körforgalom kiépítésével jár. Ezeket a csomópontokat egy korábbi terv alapján már tartalmazza a szabályozási terv, ezért a módosítás a hatályos szabályozási vonalak bővítési korrekcióját jelenti. A körforgalmak és a kapcsolódó sávok megfelelő kialakítása érdekében a közlekedési terület bővítése szükséges. A módosítás következtében a 2267/43 és a 2267/44 hrsz-ú telkek területéből összesen kb. 1075 m², valamint a 052/4-5 és 057/16-17 hrsz-ú telkek területéből a hatályos szabályozáshoz képest kb. 625 m² kerül KÖu övezetbe.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI

ÖSSZEFÜGGÉS:

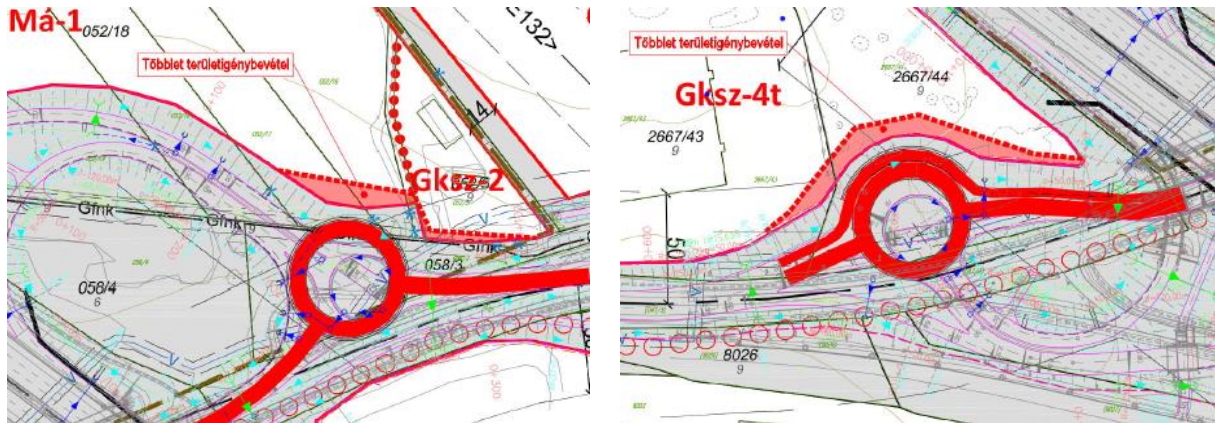
A Településszerkezeti Terv nem módosul.



HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY: A HÉSZ nem módosul.

SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG: Az 1.6. melléklet M1 autópálya – 1. sz. főút csomópontja és annak közvetlen környezete módosul.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT



*A turbókörforgalom és a hozzá kapcsolódó sávbővítés területi igényei
(Forrás: NIF Zrt. - 2021.11.22.)*

TÁJRENDEZÉS: Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a módosítás során közterület céljára történő kiszabályozás történik.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER: Zöldfelületi rendszer szempontjából nem jelentős a módosítás.

KÖZLEKEDÉS: A módosítás az autópálya le- és felhajtójához kapcsolódó körforgalmak bővítése érdekében szükséges, a megfelelő sávok és ívek kialakításával.

KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS: Módosítás nem érinti.

KÖRNYEZETI HATÁSOK: A szabályozási vonalak pontosítása, korrekciója történik, környezeti hatás nem jelentős.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM: A tervezési területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

2. KÖZLEKEDÉS- ÉS KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

Közlekedésfejlesztés

A közlekedési munkarészben az útkategóriák meghatározását, valamint a javasolt közúti elemek tervezését, paramétereinek kialakítását az e-UT 03.01.11 (ÚT-2-1.201:2008) számú, „Közutak tervezése (KTSZ)” című Útügyi Műszaki Előírásban, a csomópontok tervezését az e-UT 03.03.21 (ÚT 2-1.214:2004) számú „Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” című Útügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint végeztük el. A tervezés során betartottuk az e-UT 02.01.41 (ÚT 2-1.218:2003.) számú, a településrendezési tervek alátámasztó közlekedési munkarészeinek tartalmára vonatkozó Útügyi Műszaki Előírás rendelkezéseit.

A módosítások meglévő infrastruktúrához illeszkednek, illetve azokat kötik össze. Jelen eljárás szempontjából a tervezési területek megközelíthetősége nem releváns kérdés, hiszen jelenleg is használatban lévő közutak szélesítése és már átadásra került kerékpárút tervbe illesztése szükséges.

1. módosítás: helyi feltároltat érint a módosítás, mely esetében a kanyarodási ív miatt szükséges a szabályozás pontosítása. A módosítás során a 9285/2 hrsz-ú telek észak-nyugati részén közút kiépítése és használhatósága érdekében történik a kiszabályozás.

2. módosítás: a BuBa kerékpárút része lesz a 7A országos jelentőségű kerékpáros nyomvonalnak, mely Budapestet hivatott összekötni Etyeken és Székesfehérváron keresztül a Balatonnal. Jelen szakasz a Biatorbágy belterületén futó kerékpársávot és az etyeki kerékpársávokat/kerékpárutakat köti össze. A kiszabályozás a kisajátíthatóság és a megfelelő kialakíthatóság érdekében történik.

3. és 4. módosítás: az M1 gyorsforgalmi út és az 1. sz. főút csomópontjában a biztonság érdekében szükséges a közlekedési területek bővítése. Ehhez hozzá tartozik a gazdasági területek jelentős forgalma miatt az 1. sz. főút 2x2 sávra bővítése, valamint turbókörforgalom kialakítása is. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügyszámú tartozó engedélyezési terveket a Bonum Via Kft. (ügyvezető: Ajtay Szilárd) készítette 2021-ben.

Közműfejlesztés

A módosítás során területfelhasználás változás nem történik, új beépítésre szánt övezet nem kerül kijelölésre, kizárólag műszaki infrastrukturális elemek módosítása történik.

A belterületet érintő tervezési területek teljes közművel ellátottak, a Nagy utca külterületi szakaszán közművezeték nem található. A közterületi szélesítések mentén és a kerékpárút új szakaszán gondoskodni kell a csapadékvíz elvezetéséről és kezeléséről. Az érintett közművek védelmét minden esetben biztosítani szükséges, az esetleges közműérintések során a kiváltást helyben kell megoldani.

3. TÁJRENDEZÉSI, ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

Általánosan elmondható, hogy a tervezési területek környezeti állapota megfelelő. A tervezési területeken és környezetükben nincs környezetszennyező tevékenység. Területfelhasználás módosítás nem történik. HÉSZ előírások és a szabályozási terv egyes részterületein az övezeti paraméterek, szabályozási vonalak, övezethatár, egyéb szabályozási elemek korrekciója, pontosítása történik.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban Kvt.) előírásait kell figyelembe venni. A településrendezési eszközök módosítása során építési paraméterek változtatása nem történik, a közterületi szélesség bővítésének környezeti hatása nem jelentős. A bővítések olyan területeket vesznek igénybe, melyek ökológiai hálózat elemeivel nem érintettek, országos és helyi táji- és természetvédelmi oltalom alatt nem állnak. A BuBa kerékpárút a Biai-tó partján ökológiai hálózat ökológiai folyosóját érinti, valamint a tó körüli helyi jelentőségű természetvédelmi területen és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen halad keresztül. A BuBa szinte teljes szakaszán meglévő közút közvetlen közelében halad, a jelenlegi hatásokat várhatóan nem fokozza, ennek ellenére a kialakítás során javasolt a kerékpárút tájba illesztése, védőfásítás alkalmazása.

Az első fejezetben a módosítási tételknél található a környezeti hatások bemutatása. A 2/2005 (I.11.) Korm. rend. 1. § (3) bekezdése alapján a város részterületeire készül szabályozási terv, és helyi építési szabályzat módosításai kapcsán környezeti vizsgálat elkészítését a környezet védelméért felelős szervek nem tartják szükségesnek. A beérkezett véleményeket és az összefoglaló táblázatot a 4. melléklet tartalmazza.

4. MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET: ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK

K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. szeptember 30-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
236/2021.(IX. 30.) határozata**

A Forrás - projekt tanulmánytervével összefüggő kérdésekről

Kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete a Forrás - projekt tanulmánytervével összefüggő kérdések kapcsán a következő határozatot hozza:

- 1) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján a Biatorbágy Város Önkormányzatának tulajdonában álló, a fejlesztéssel érintett teljes területet és közvetlen környezetét (a Viadukt – a 9285/1 hrsz-ú telken megépült Budapest-Balaton kerékpárút – a 8800/5 hrsz-ú telek keleti határának vonala – az Ezüsthenyő utca – az Iharos út – a Turista út – a 0162/4 hrsz-ú földrészleten lévő gyalogút – és a Határkereszt sétány által közbezárt területet) kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja. A HÉSZ módosításnál a fejlesztés megvalósításához szükséges szabályozási elemek módosítását figyelembe kell venni.
- 2) Megbízta a polgármestert a teljes Forrás - projekt megvalósításához szükséges HÉSZ módosítás mielőbbi lebonyolításával.

Határidő: azonnali

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály; HÉSZ módosításért: Főépítész

Tarjáni István s.k.
polgármester



dr. Hajdu Boglárka s.k.
jegyző

a kiadmány hitelül:


Pénzesné Szép Anna
jegyzőkönyvvezető

K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. szeptember 30-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
237/2021.(IX. 30.) határozata**

**Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására, a NIF Zrt. részéről
érkezett telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés
megkötéséről**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testület megtárgyalta Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására érkezett telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről szóló előterjesztést, amelyről az alábbi döntést hozza:

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete befogadja a **NIF Zrt. által benyújtott, a HÉSZ módosításról szóló telepítési tanulmánytervet.**

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására irányuló településrendezési szerződés (TRSZ) tervezetet elfogadja.

Felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t a véglegesítését követően írja alá. A telepítési tanulmánytervben és TRSZ-ben meghatározott cél megvalósítását a HÉSZ módosítás programjában vegye figyelembe és tervezők bevonásával kezdje meg a településrendezési eszköz módosítási eljárását.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: jegyző, főépítész

Tarjáni István s.k.
polgármester



dr. Hajdu Boglárka s.k.
jegyző

a kiadmány hitelül:


Pénzesné Szép Anna
jegyzőkönyvvezető



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a · Telefon: 06 23 310-174/230, 229 mellék
Fax: 06 23 310-135 · E-mail: muszak@biatorbagy.hu · www.biatorbagy.hu

Iktatószám: MF/62/23/2022. Ügyintéző: dr. Barnáné Károsi Klára
Tárgy: Partnerségi vélemények elfogadásáról döntés

Nyilatkozat

Biatorbágy hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) 2022. évi tárgyalásos módosítási eljárása során megtartott partnerségi egyeztetést, - „ a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól” szülő Biatorbágy Önkormányzata Képviselőtestületének 16/2017. (VIII. 11.) sz. rendelet 10. § (2) bekezdése értelmében -, lezárom.

A partnerségi egyeztetésen 2022. január 07. és január 26. közötti időszakban jelen eljárást érintő HÉSZ módosításhoz észrevétel nem érkezett.

A fentiek alapján a továbbiakban gondoskodom a HÉSZ módosítás egyeztetési dokumentációjának a véglegesítéséről és gondoskodom az államigazgatási egyeztetési eljárás további lefolytatásáról.

Biatorbágy 2022. március 3.


Tarjányi István
polgármester



2. MELLÉKLET: FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT



VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a

Telefon: 06 23 310-174/243 mellék - Fax: 06 23 310-135

E-mail: foepitesz@biatorbagy.hu - www.biatorbagy.hu

Iktatószám: MF/ 62/ 18 /2022 Ügyintéző: dr. Barnáné Károsi Klára / Rumi Imre

Tárgy: HÉSZ módosítás (4-es tk) főépítészti nyilatkozat

FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

**BIATORBÁGY VÁROS – 4 RÉSZTERÜLETÉN A HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATBAN
KÉSZÍTENDŐ TERVDOKUMENTUM TERVEZETT TARTALMÁRÓL**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 3/A. §-a, a 9. § (6) bekezdése és a 11. § (4) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslatok elkészítésével kapcsolatban, a településrendezési feladatok jellegét és mértékét tekintve, a következőt nyilatkozom:

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat a szakági munkarészekkel együtt az érintett tervezési területekhez készüljenek, módosításonkénti szerkezetben, a jobb áttekinthetőség miatt.

A megalapozó- és alátámasztó tervi munkarészek egy ütemben készülnek, ezért az Eljr.1. és 3.sz. melléklet szerinti tartalmi követelmények egy dokumentumban szerepelnek. A szöveges és a rajzi munkarészek is a meglévő állapot mellett mutassák be a javaslatot.

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tervezett tartalma (Eljr.1. és 3.sz. melléklet alapján):

1. Helyszín
2. Tervezési terület
3. Tervezési feladat
4. Vizsgálat és javaslat
5. Településszerkezeti tervi összefüggés
6. Hész módosítási igény
7. Szabályozási tervi érintettség
8. Alátámasztó javaslat
9. Tájrendezés
10. Zöldfelületi rendszer
11. Közlekedés
12. Közművesítés és hírközlés
13. Környezeti hatások
14. Örökségvédelem

A településrendezési feladat nem tartalmazza a településszerkezeti tervi módosítást, ezért nem kell elvégezni a területrendezési tervekkel való összhang igazolást.

Megalapozó vizsgálatokban és az alátámasztó javaslatban csak olyan mértékben, mennyiségben szükséges ábrákat alkalmazni, hogy az alátámasztást elősegítse.

A tartalmi elemek összevonhatók, átcsoportosíthatók.

Biatorbágy, 2022. január 17.




Rumi Imre
városi főépítész

**3. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERVI JAVASLATOK ÉS TERÜLETIGÉNYEK
(A 2. ÉS A 3.-4. MÓDOSÍTÁSOK ESETÉBEN)**

4. MELLÉKLET: A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK EREDMÉNYE

K i v o n a t

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. február 24-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
53/2022.(II. 24.) határozata

Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási
Tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet 2022. évi tárgyalásos
módosítási eljárásához szükséges környezeti vizsgálatáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási Tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet 2022. évi tárgyalásos módosítási eljárásához szükséges környezeti vizsgálatról az alábbi döntést hozza:

- 1) A környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozóan a környezet védelméért felelős szervek véleményének kikérése megtörtént, a beérkezett vélemények alapján a településrendezési eszközök módosítása a környezetre káros hatással nem lesz. A környezeti hatás jelentőségének mérlegelési szempontjai:
 - a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre;
 - a módosítás nem érint átlagosnál jobb minőségű termőföldet;
 - a módosítás nem érint kiváló termőhelyi adottságú erdőterületet, országos szintű természetvédelmi oltalom alatt álló területet, ökológiai hálózatot;
 - a módosítás nem érint környezeti problémákkal terhelt területet;
 - a módosítás nem idéz elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek;
 - a módosítás természeti erőforrások igénybevételével nem jár;
 - a módosítás más tervekre, programokra hatással nem lesz, a környező területfelhasználások rendeltetésszerű használatát nem korlátozza;
 - a módosítást a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása nem érinti;
- 2) A 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 5. §-a szerinti felhatalmazás alapján a Képviselő-testület megállapítja, hogy környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

Határidő: a határozat közlésére - azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felel: Főépítész

Tarjáni István s.k.
polgármester



dr. Hajdu Boglárka s.k.
jegyző

a kiadmány hitelül:

Pénzesné Szép Anna
Pénzesné Szép Anna
jegyzőkönyvvezető

5. MELLÉKLET: TÁRGYALÁS JEGYZŐKÖNYV ÉS ZÁRÓVÉLEMÉNY