



## ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Biatorbágy Város helyi építési szabályzatának módosítása**

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

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő-testület

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2021. június 24.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK:-

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Főépítész, Műszaki Osztály

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Rumi Imre Főépítész

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Hajdu Boglárka jegyző

Biatorbágy, 2021. június 17.



## VÁROSPOLGÁRMESTERE

2051 Batorbágy, BarossGáborutca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

### ELŐTERJESZTÉS

#### Biatorbágy Város helyi építési szabályzatának módosítása

#### 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 a egyeztetési, véleményezési eljárása (egyszerűsített eljárásban) lezárult.

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete több alkalommal is döntött a hatályos településrendezési eszközök módosítására irányuló telepítési tanulmányok befogadásáról és azok alapján településrendezési szerződések megkötéséről. A TRSZ-be foglalt módosítási kezdeményezések, a városlakók változtatási javaslataival együtt bekerültek a tervezési programba. A partnerségi egyeztetések szabályairól szóló, Batorbágy Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2017.(VIII.11.) önkormányzati rendelete alapján lefolytattuk a partnerségi egyeztetést.

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 véleményezési dokumentáció, amelyekre beérkezett eltérő véleményt tartalmazó észrevételeket megválaszoltuk és elektronikus úton egyeztető tárgyalást tartottunk.

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

Az állami főépítész záró véleménye 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, 2021. június 16.

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k.  
Polgármester

**BIATORBÁGY VÁROS**  
**ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

\_\_/2021. (\_\_.\_\_.)  
önkormányzati rendelete

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4b) Amennyiben a csapadékvíz helyben való gyűjtése, szikkasztása nem megoldható, az a közterületen lévő, illetőleg közcélú csapadékvíz csatornába, nyílt 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.”

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

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

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

„ba) elő- és oldalkertben a közmű-becsatlakozási műtárgy, gáznyomás-szabályozó, hulladéktartály tároló kerti építmény, amelynek felszíni építményrészének vetülete 2,0 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb.”

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

(A gazdasági területeken)

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

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

„(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	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	sztintterületi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	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
<b>Gksz-2tt</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>35</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>1,20</b>	<b>12,5</b>
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	0,90	9,5
<b>Gksz-3t</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>0,90</b>	<b>12,5</b>
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
<b>Gksz-9t</b>	<b>SZ</b>	<b>20000</b>	<b>80</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>25</b>	<b>1,5</b>	<b>17,0</b>
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	<b>45</b>	60	25	1,20	15,0
<b>Gksz-14t</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>45</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>1,20</b>	<b>12,5</b>
Gksz-to1	SZ	20000	50	30 (+5*)	40	30	0,80	14,5



Gksz-to2	SZ	10000	50	45	60	30	2,00	14,5
Gksz-to3	SZ	5000	20	40	40	30	0,80	14,5
Gksz-to4	SZ	20000	50	40	40	30	1,00	17,0

Sz: Szabadonálló

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

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

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

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

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

- A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.
- A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m
- Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 75 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.”

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

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	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	<b>10</b>	22,5	<b>45</b>	0,3	(3,0) <b>8,0</b>

Sz: Szabadonálló”

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

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

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

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

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

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

Sz: Szabadonálló”

**(2) A Rendelet 38. § (5) és (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:**

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

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

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

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

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

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

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

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

**10. § A Rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.**

**11. § Hatályát veszti a Rendelet**

- a) 2. § (1) bekezdés 6. pont d) alpontja,
- b) a 38. § (9) bekezdése.

**12. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

dr. Hajdu Boglárka  
jegyző

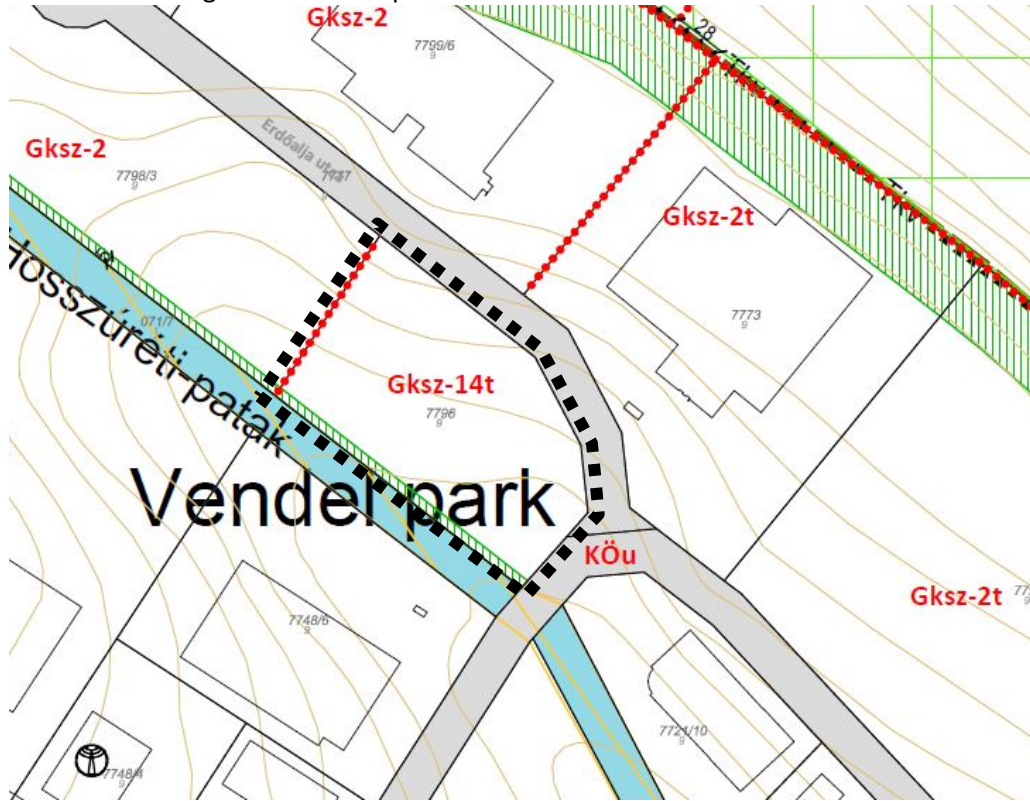
Tarjáni István  
polgármester

1. melléklet ../2021. (\_\_.\_\_.) önkormányzati rendelethez

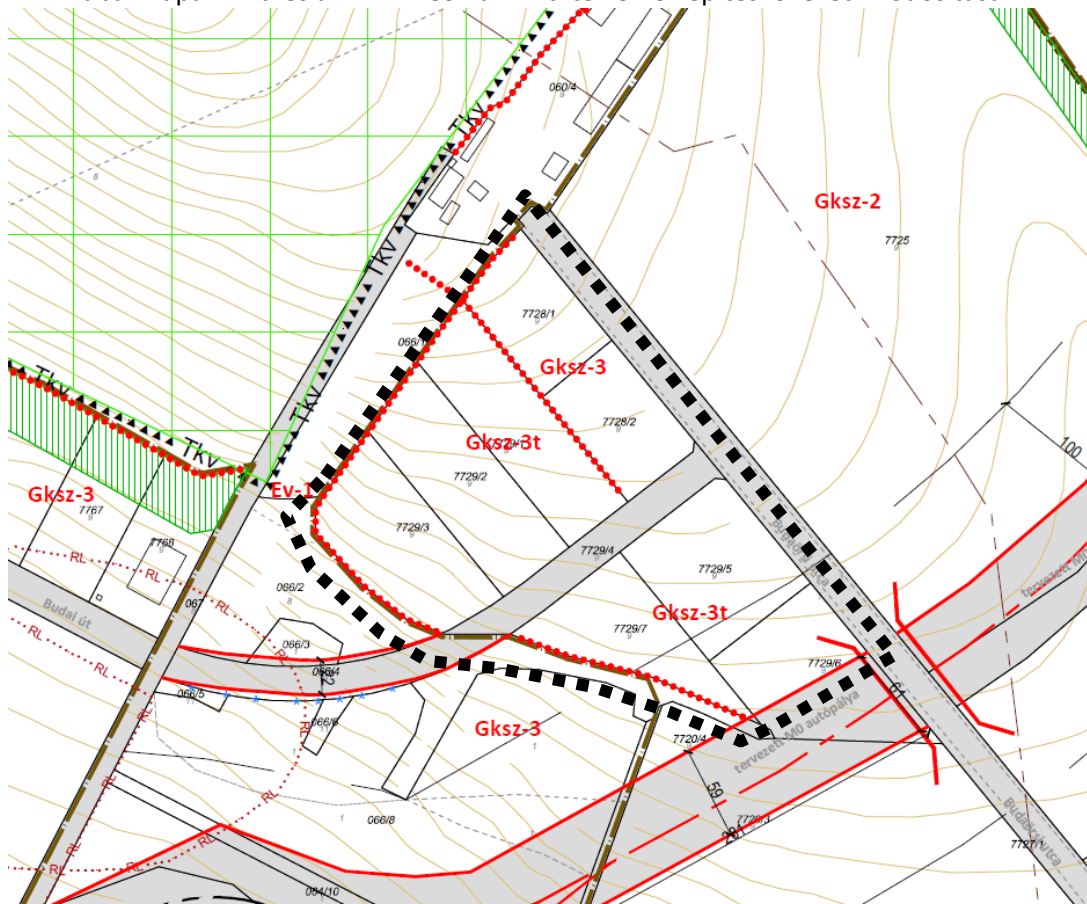
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

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

1.1. Antenna Hungaria telkének építési övezeti módosítása

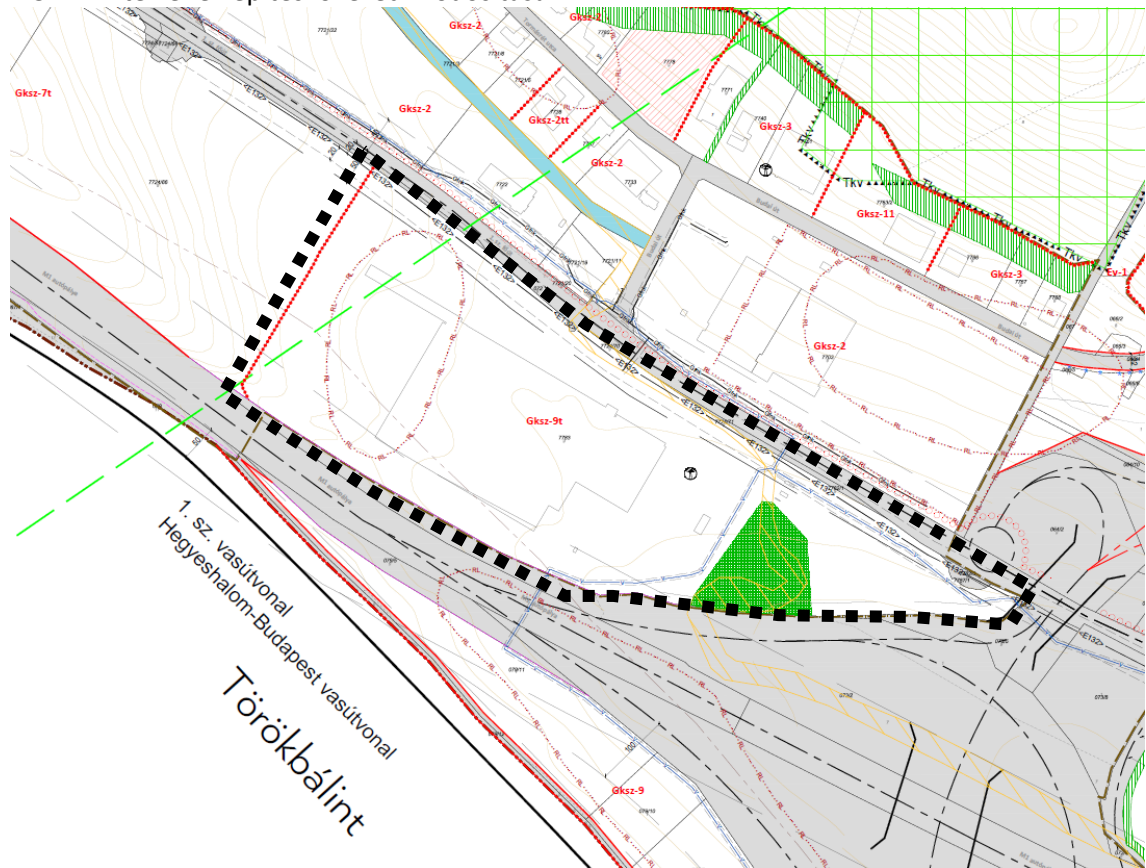


1.2. Bia Járműpark Kft. és a LIMITLESS Park Kft. telkeinek építési övezeti módosítása

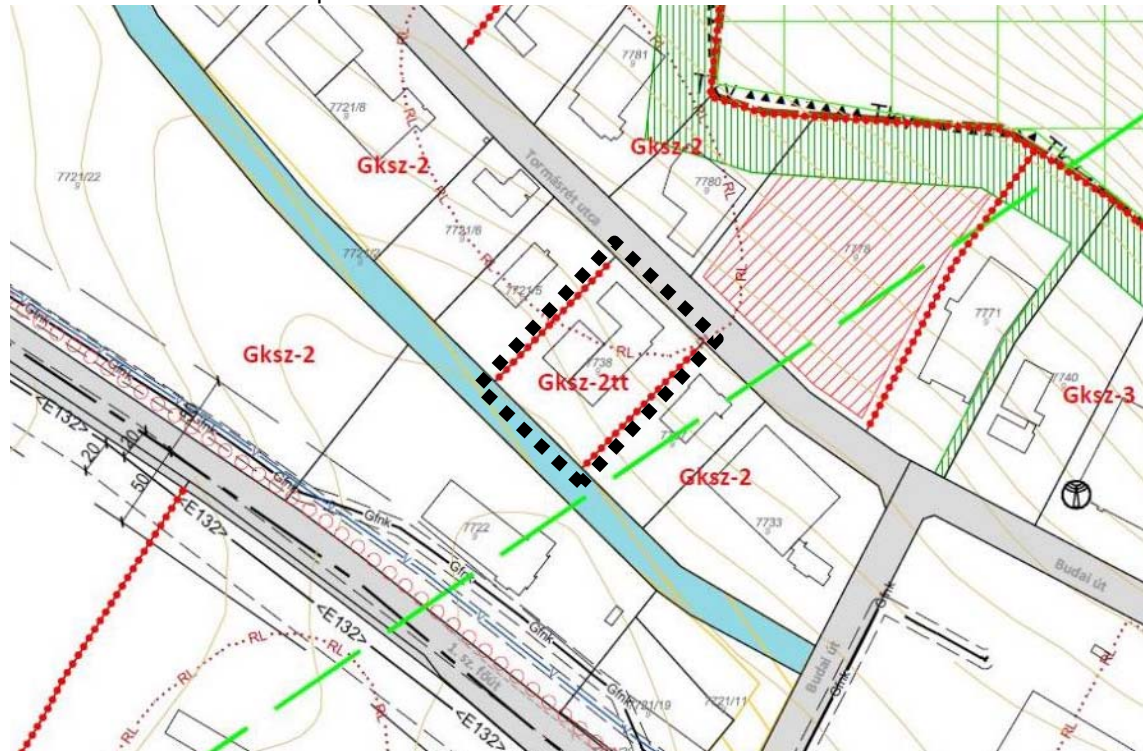




1.3. ALDI telkének építési övezeti módosítása

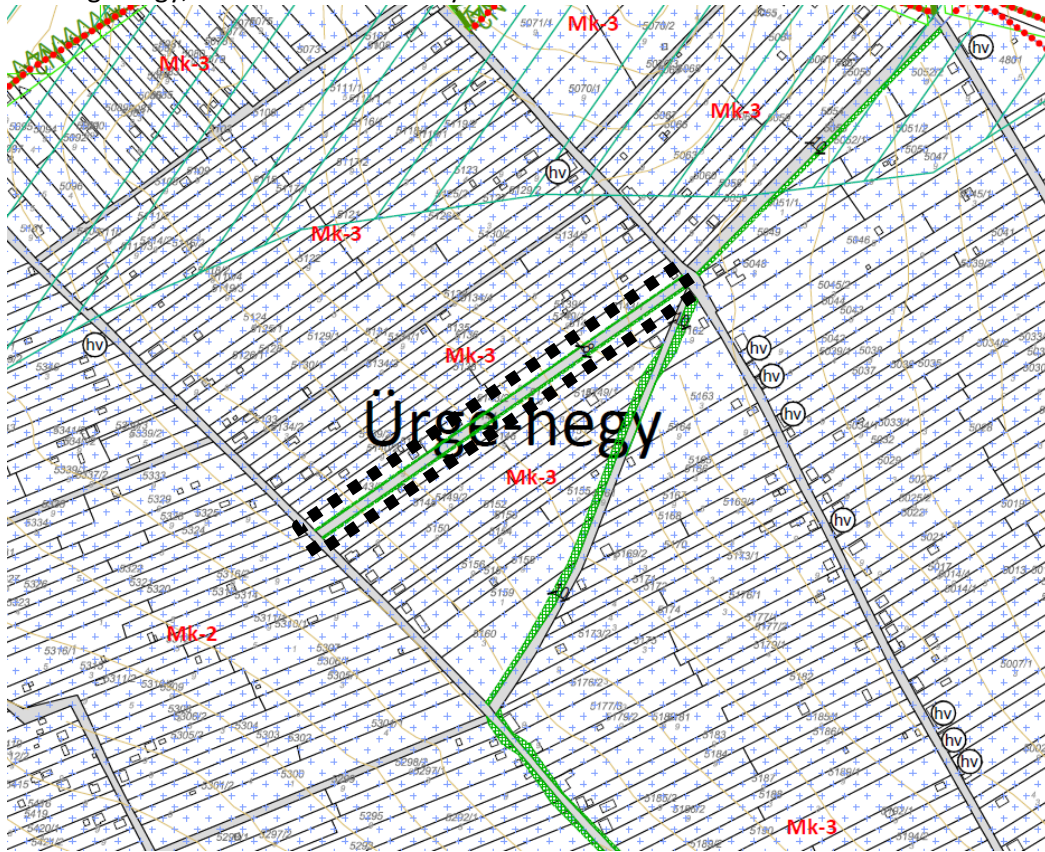


1.4. Ferme Kft. telkének építési övezeti módosítása

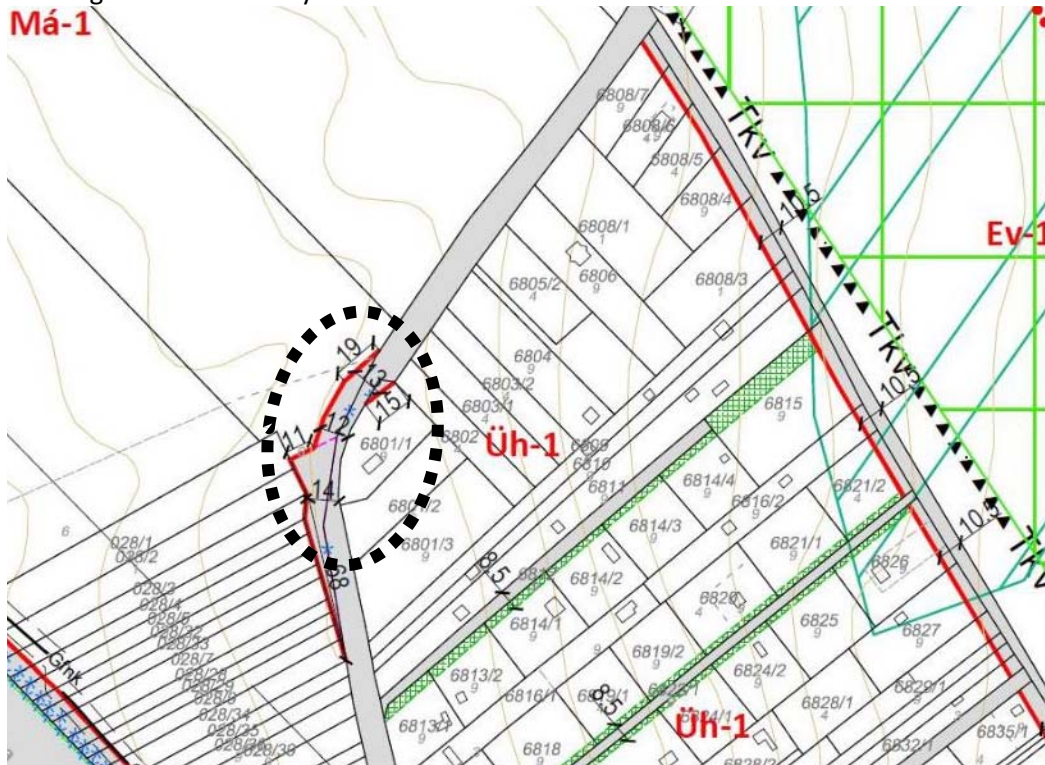




1.5. Ürge-hegy, Furmint utca kiszabályozása

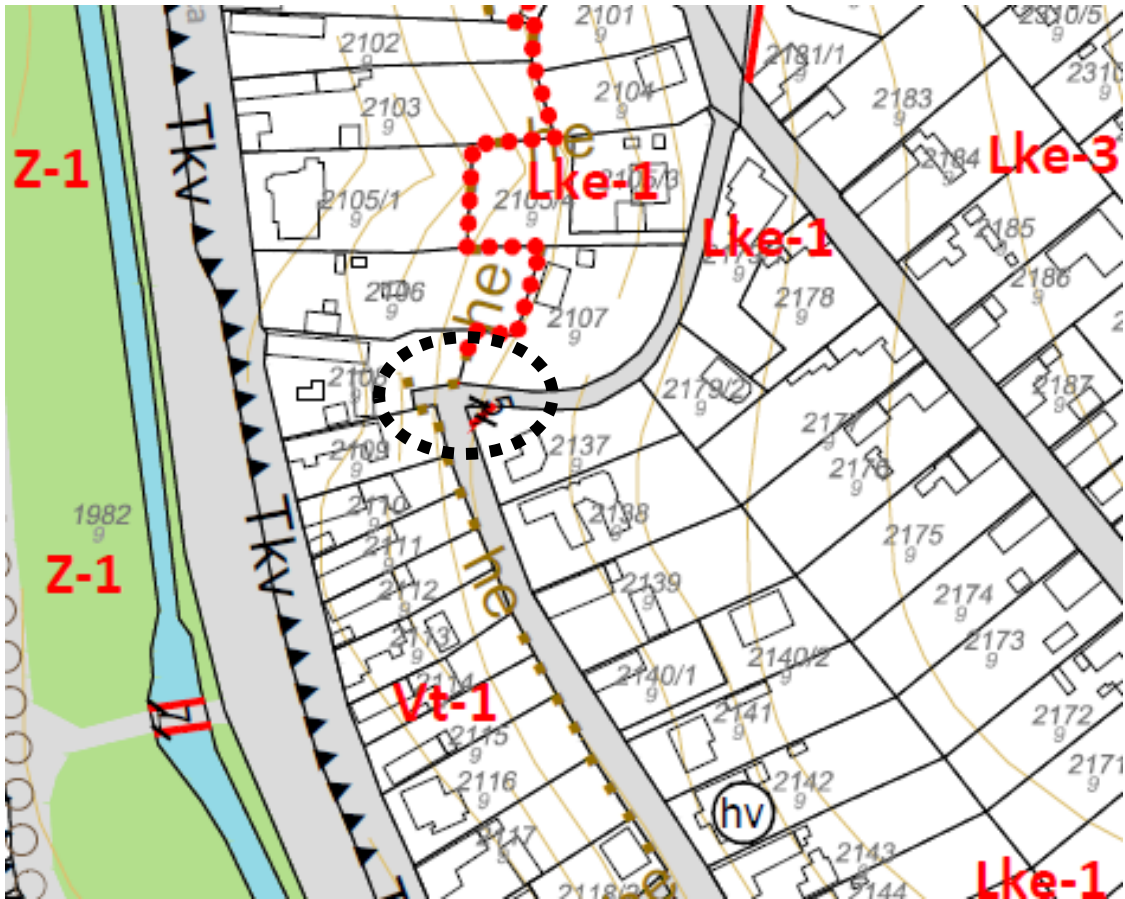


1.6. Boglárka utca szabályozásának módosítása

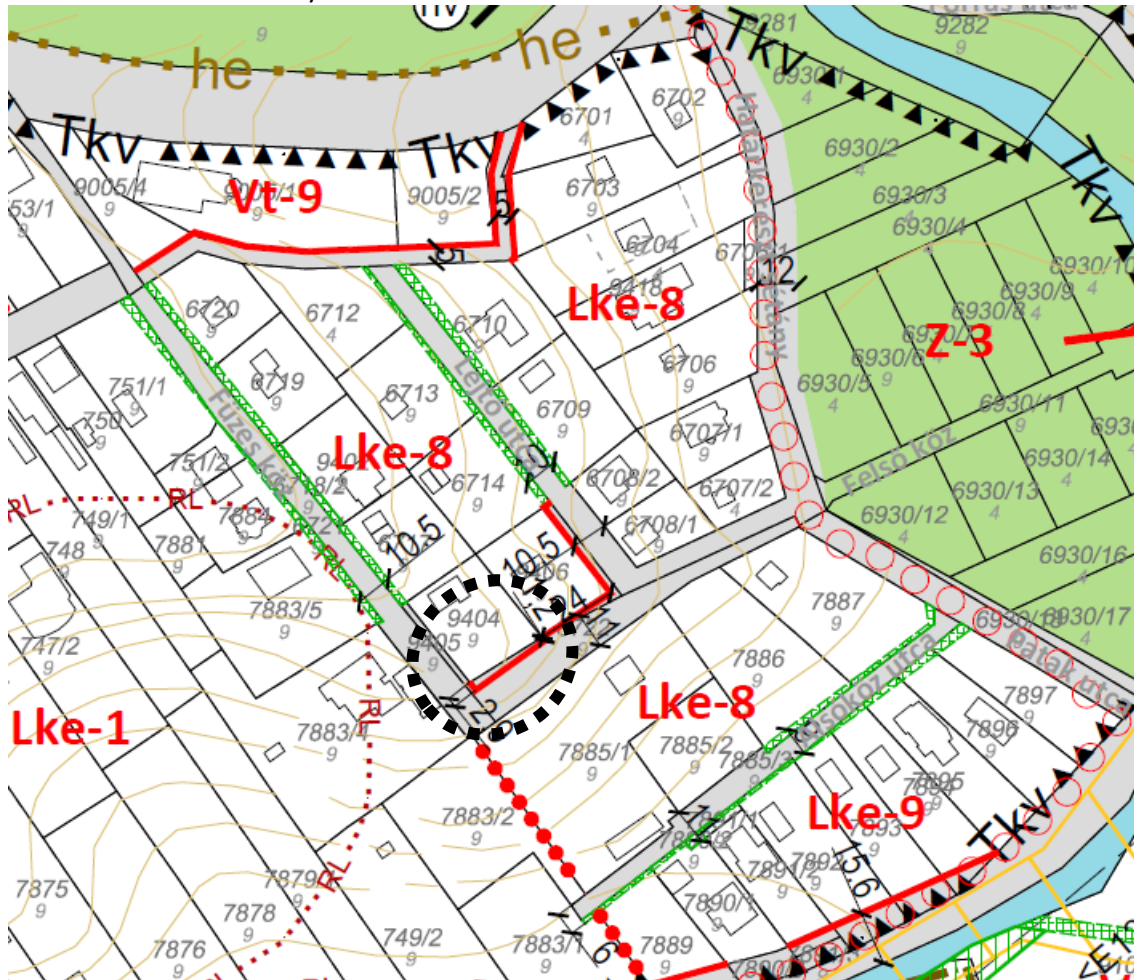




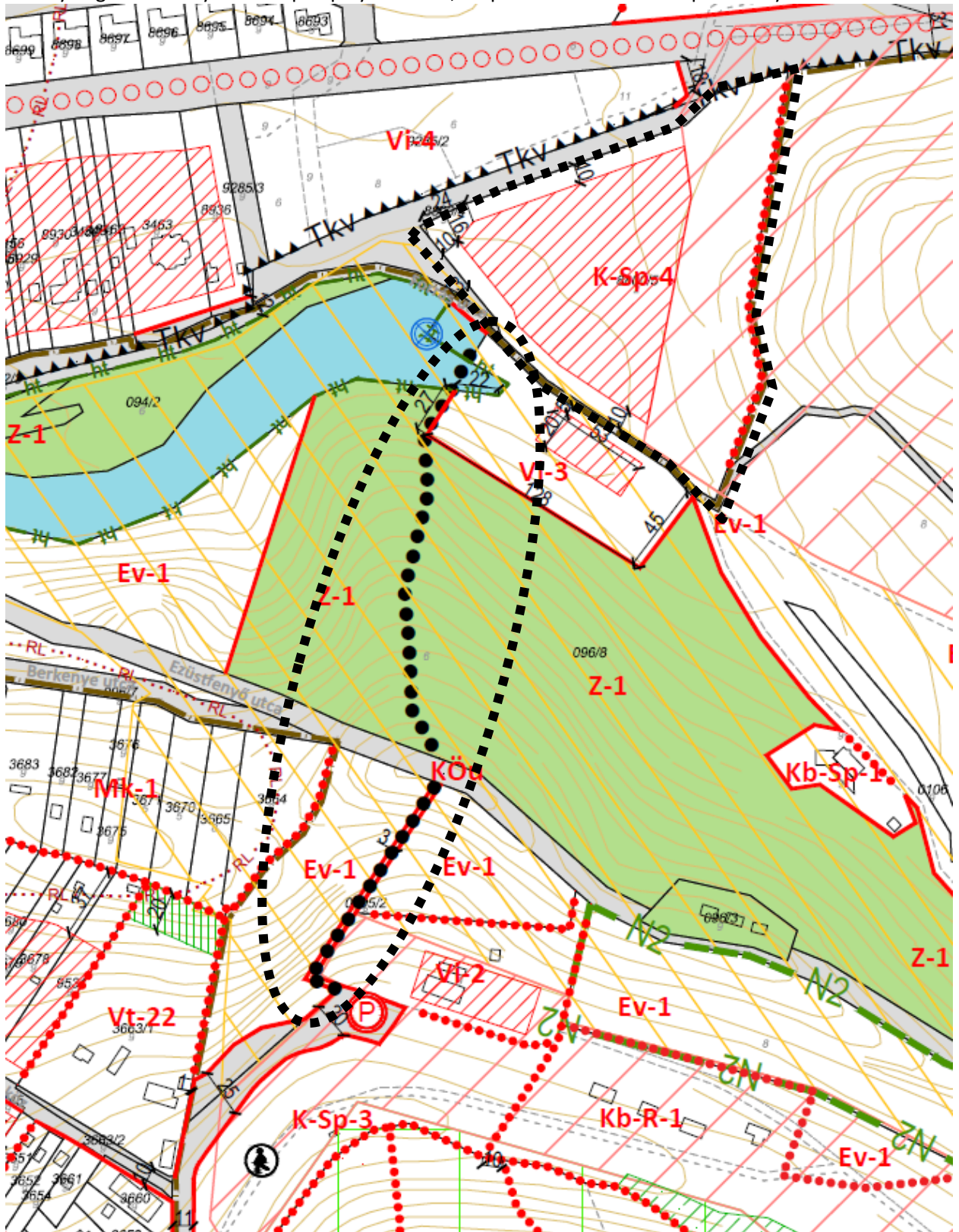
1.7. Kossuth Lajos utcai kanyar módosítása



1.8. Meredek utca szabályozásának módosítása

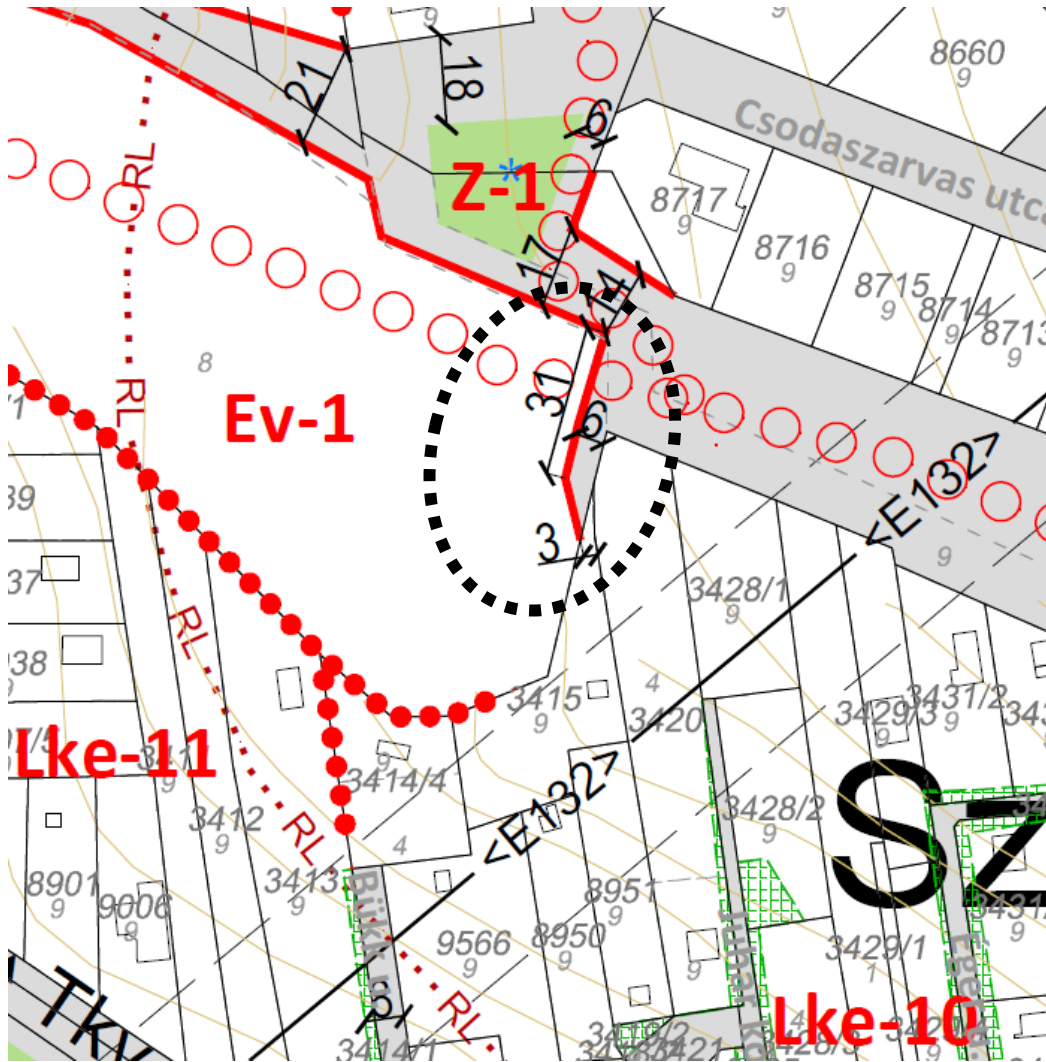


1.9. Gyalogút kiszabályozása a sportpályák között, K-Sp-4 övezet területén építési hely módosítása



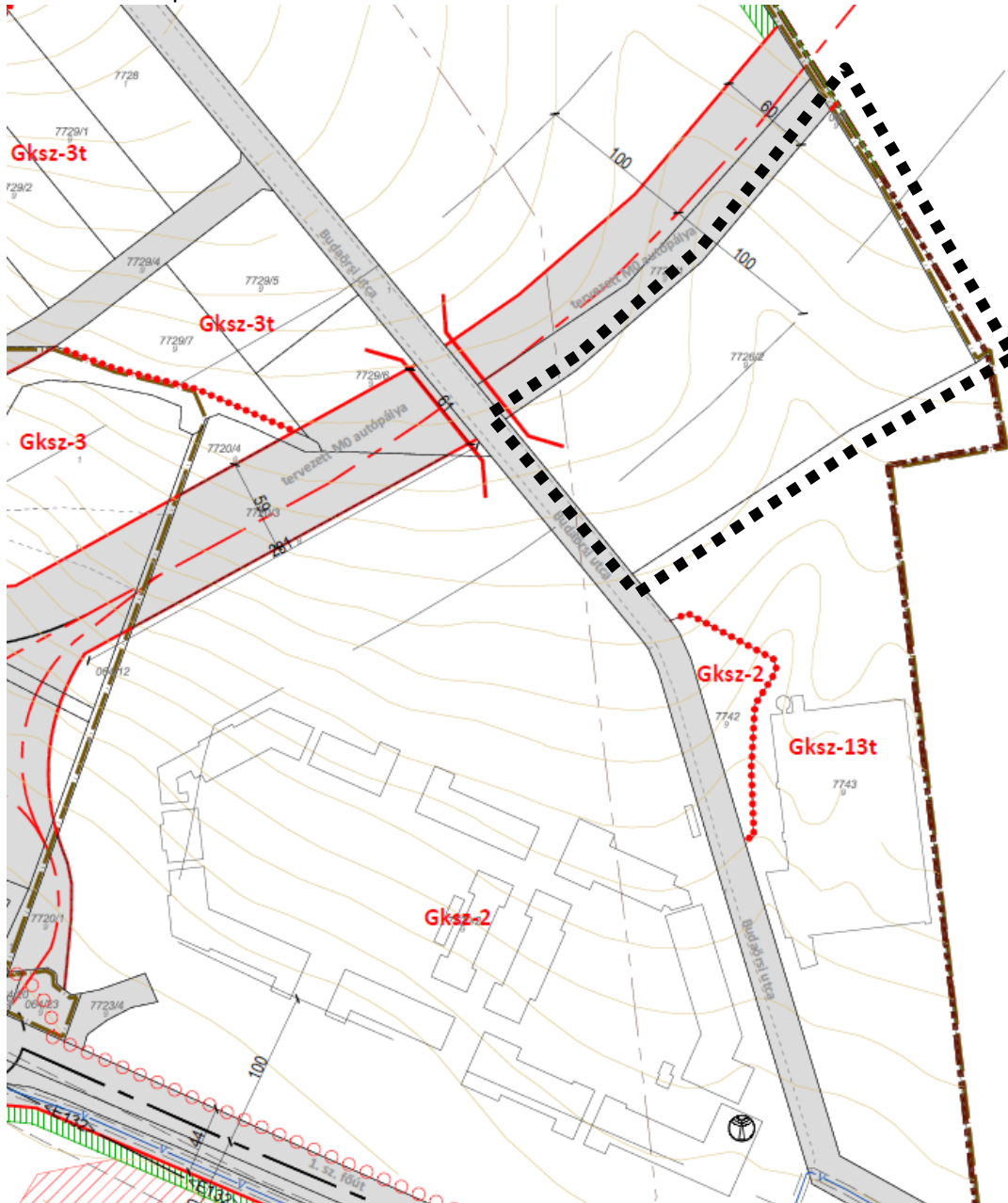


1.10. 3415 hrsz-ú ingatlan közterületi kapcsolatának kialakítása

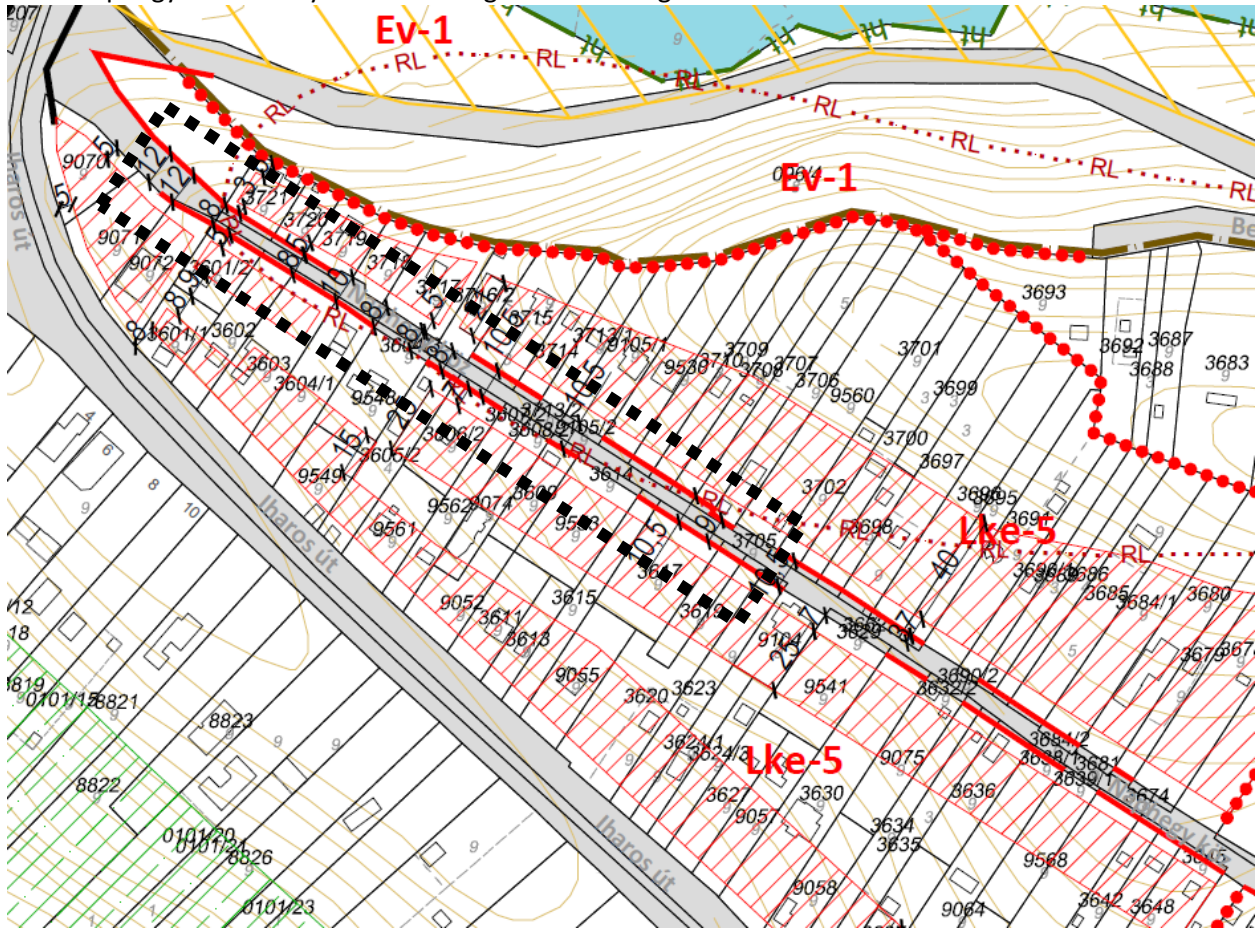




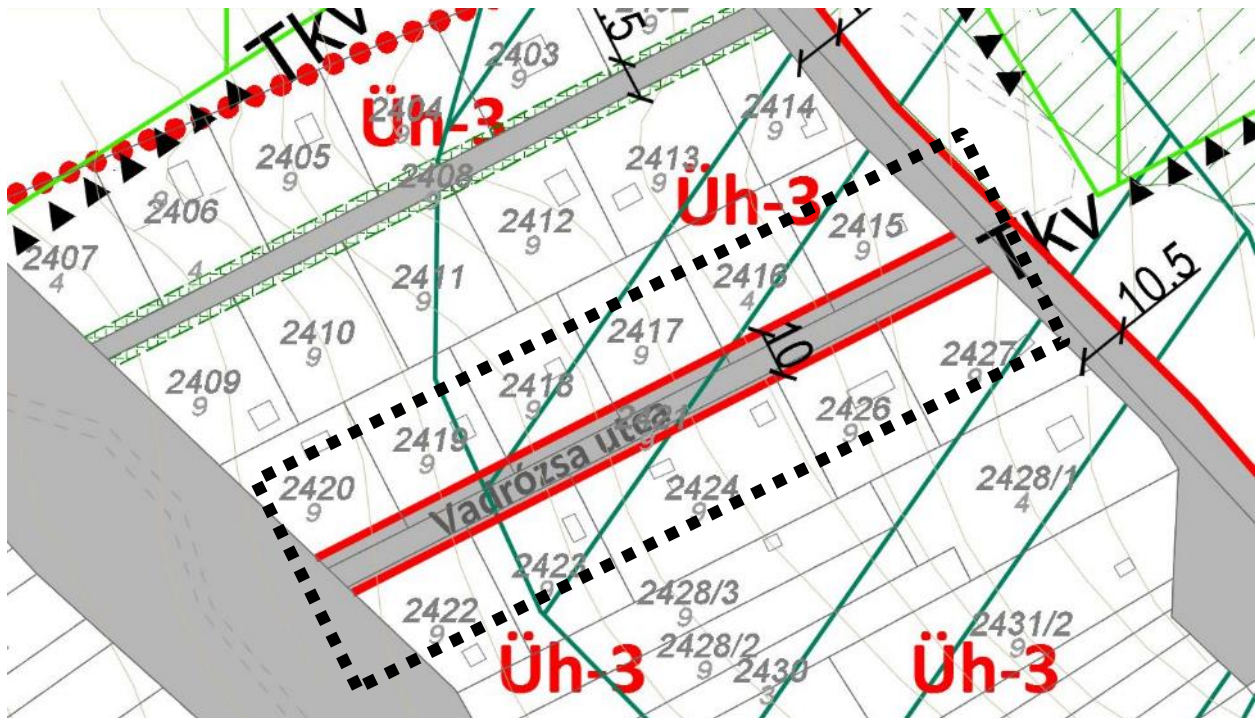
1.11. UTT Europe Kft. bővítési telkén Gksz övezet módosítása



1.12. Naphegy-köz szabályozási szélességének felülvizsgálata

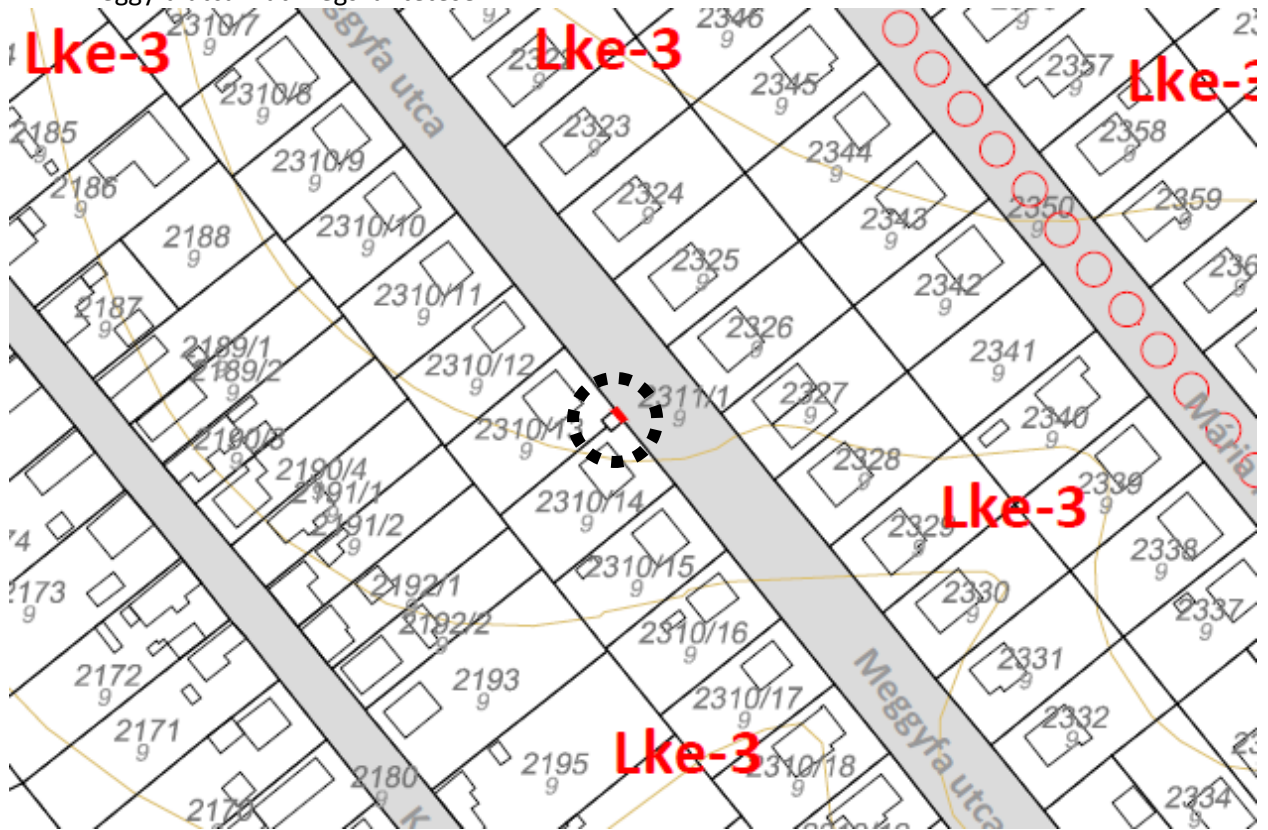


1.13. Katalin-hegy, Rózsa utca szabályozási vonalának felülvizsgálata

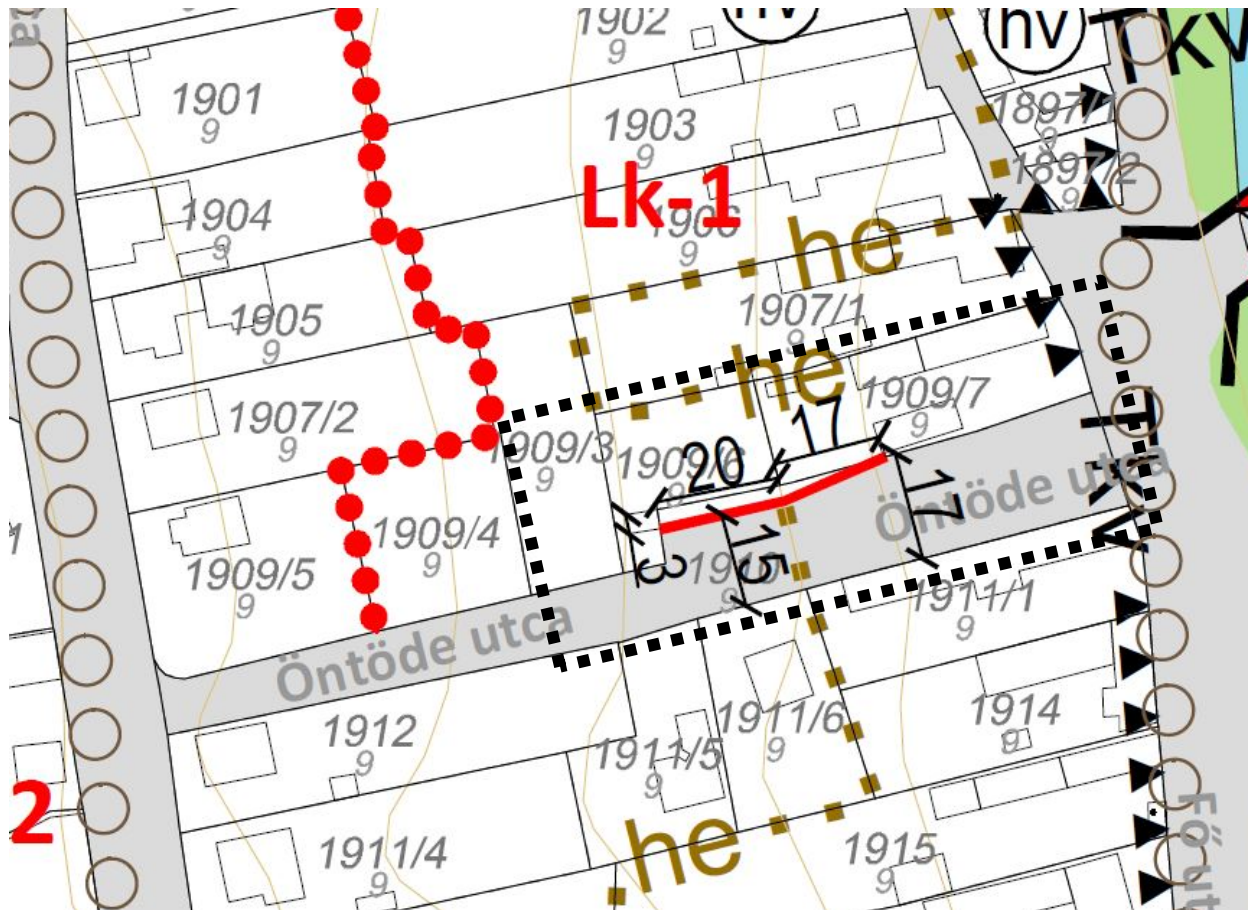




1.14. Meggyfa utcai kút megszüntetése

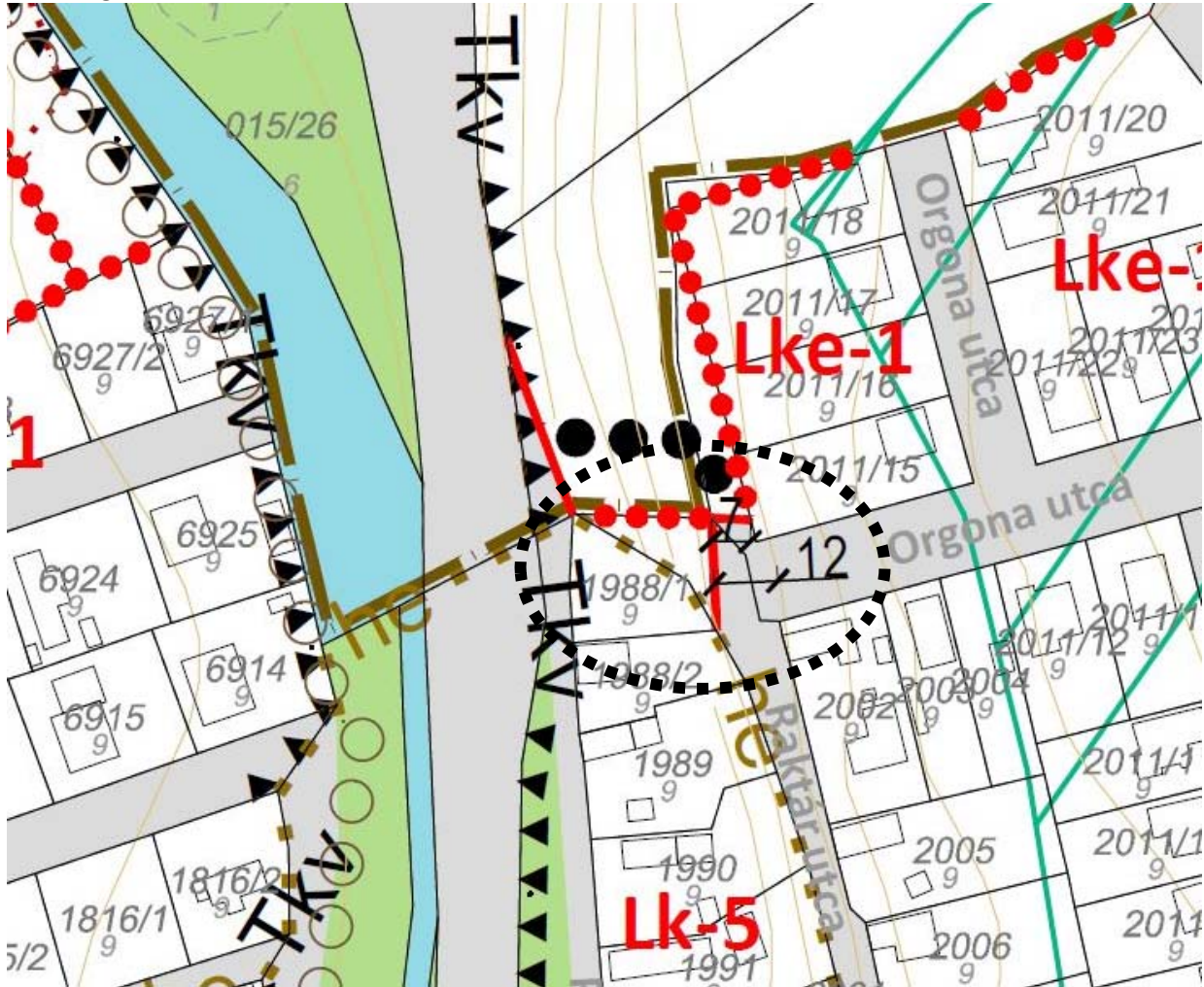


1.15. Öntöde utca szabályozási szélességének korrekciója

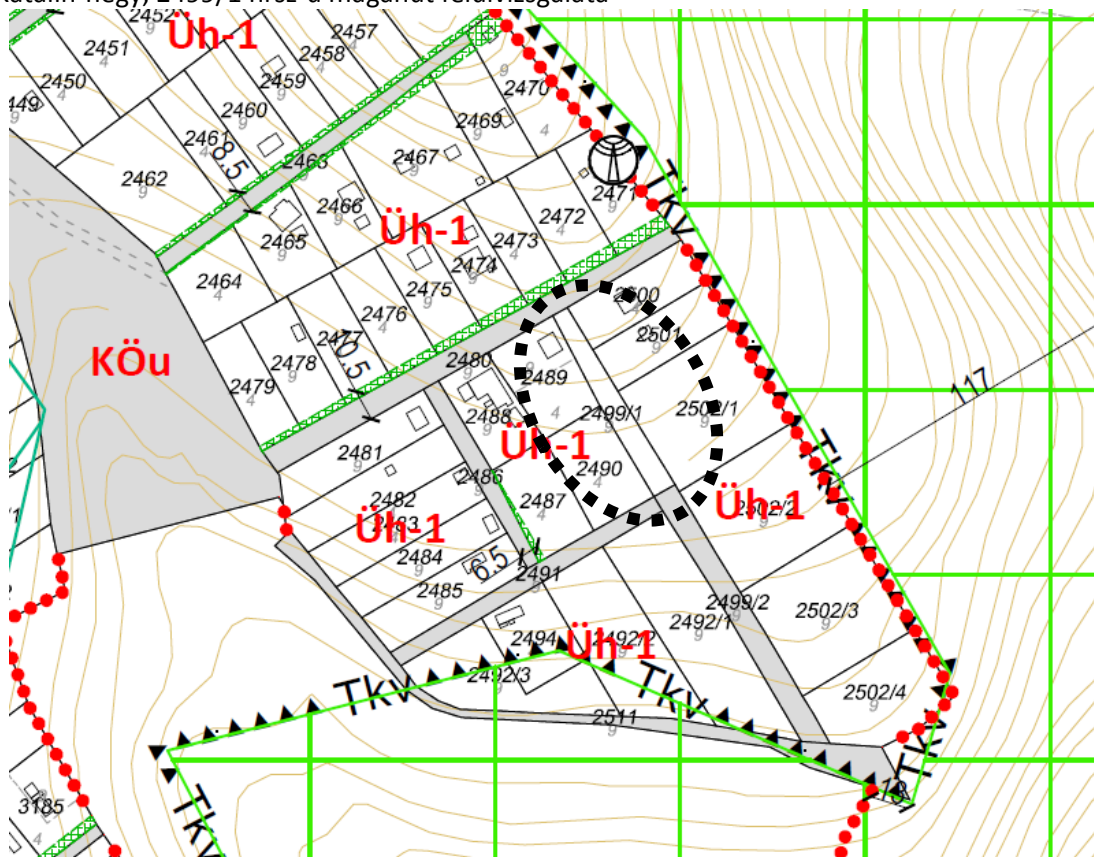




1.16. Orgona utca és Raktár utca sarkának módosítása

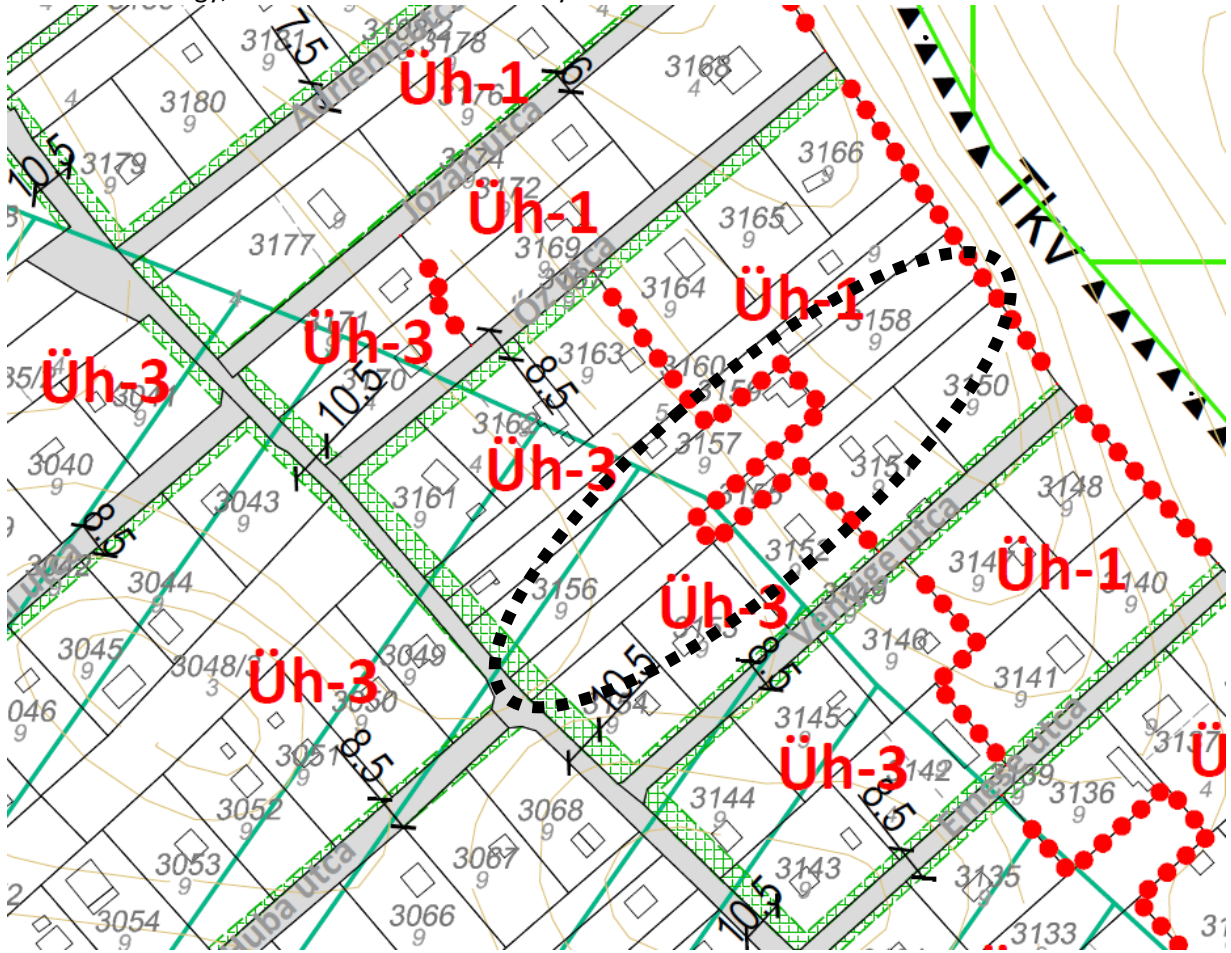


1.17. Katalin-hegy, 2499/1 hrsz-ú magánút felülvizsgálata

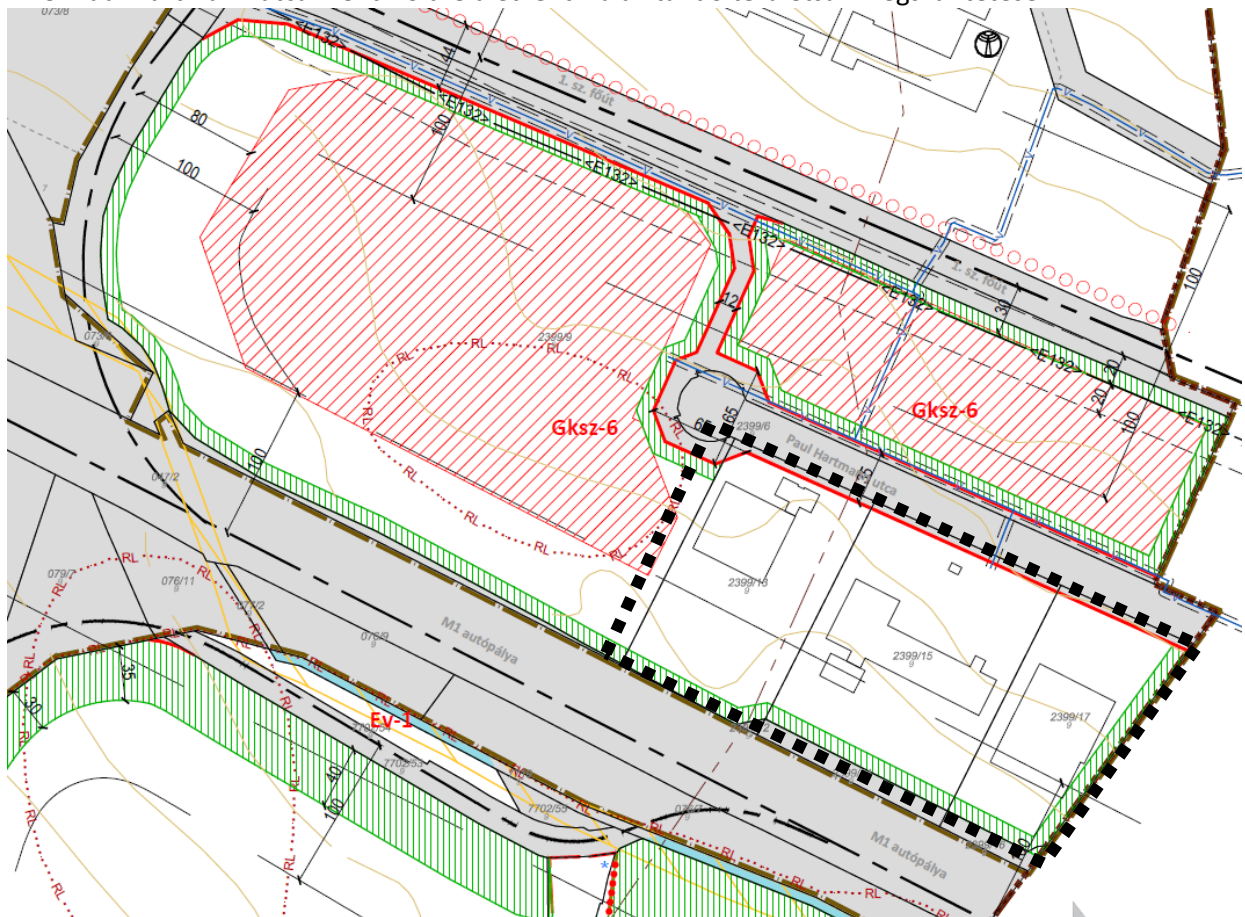




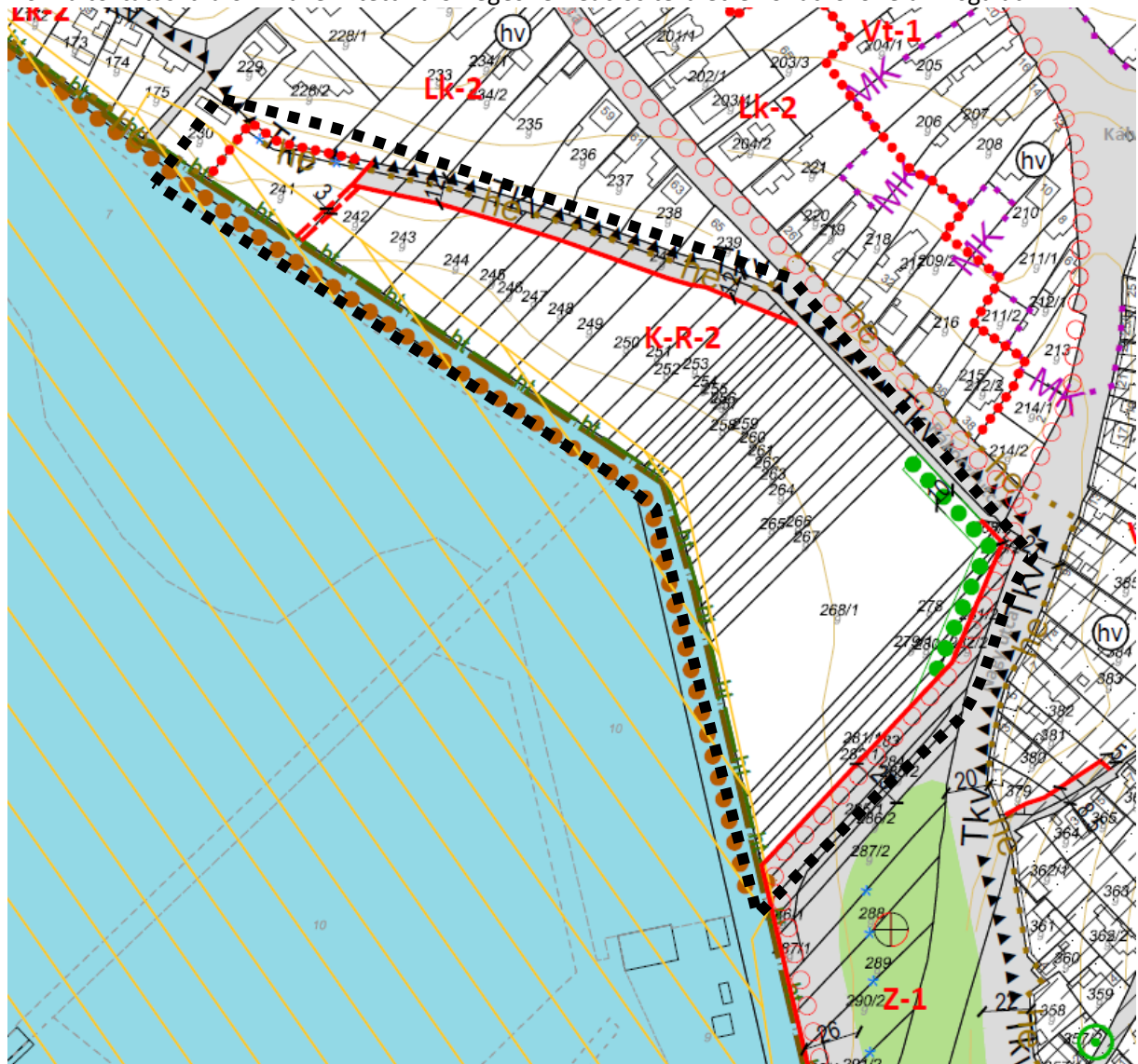
1.18. Katalin-hegy, 3155 hrsz-ú telken a szabályozási vonal törlése



1.19. Paul Hartmann utca menti zöldfelületként kialakítandó területsáv megszüntetése

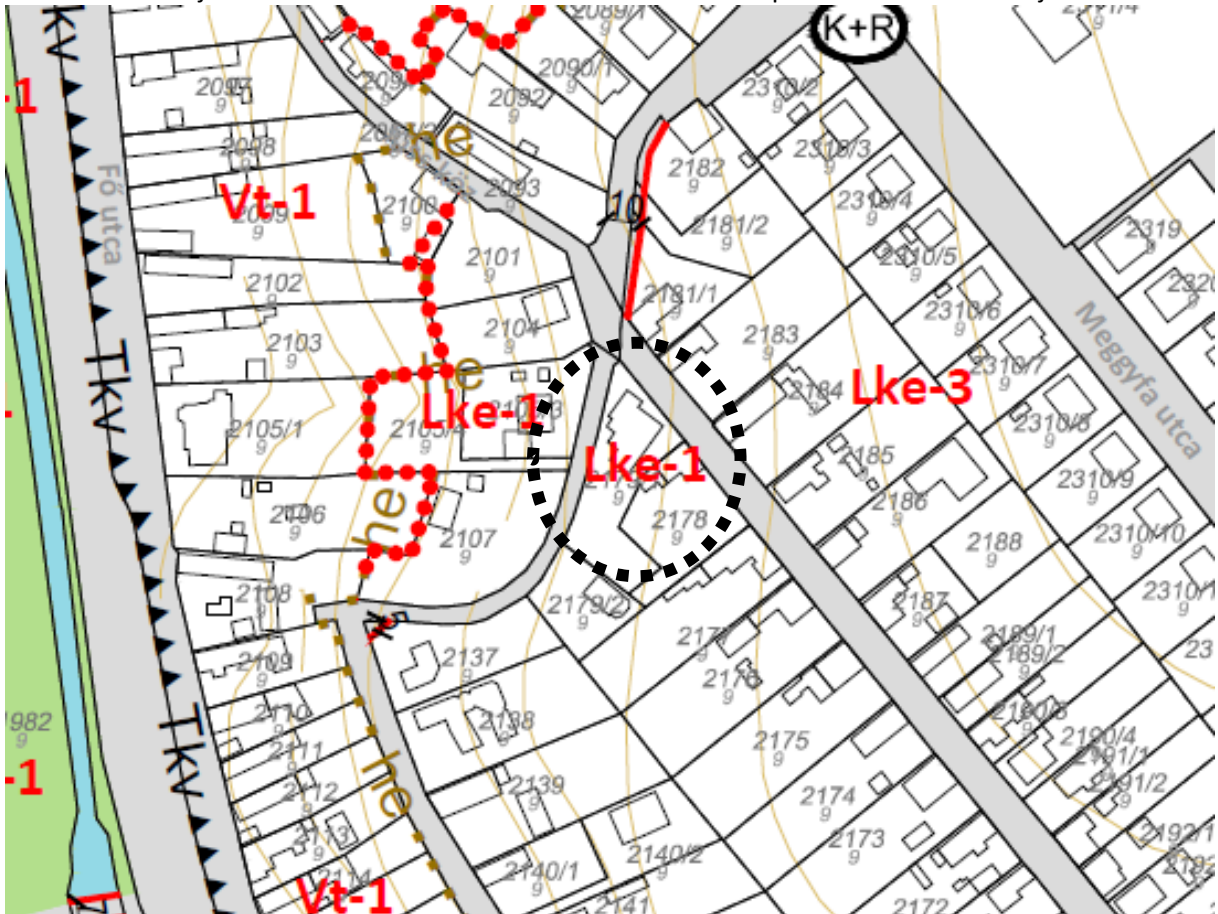


1.20. Változtatási tilalommal érintett Különleges rekreációs területre vonatkozó felülvizsgálat

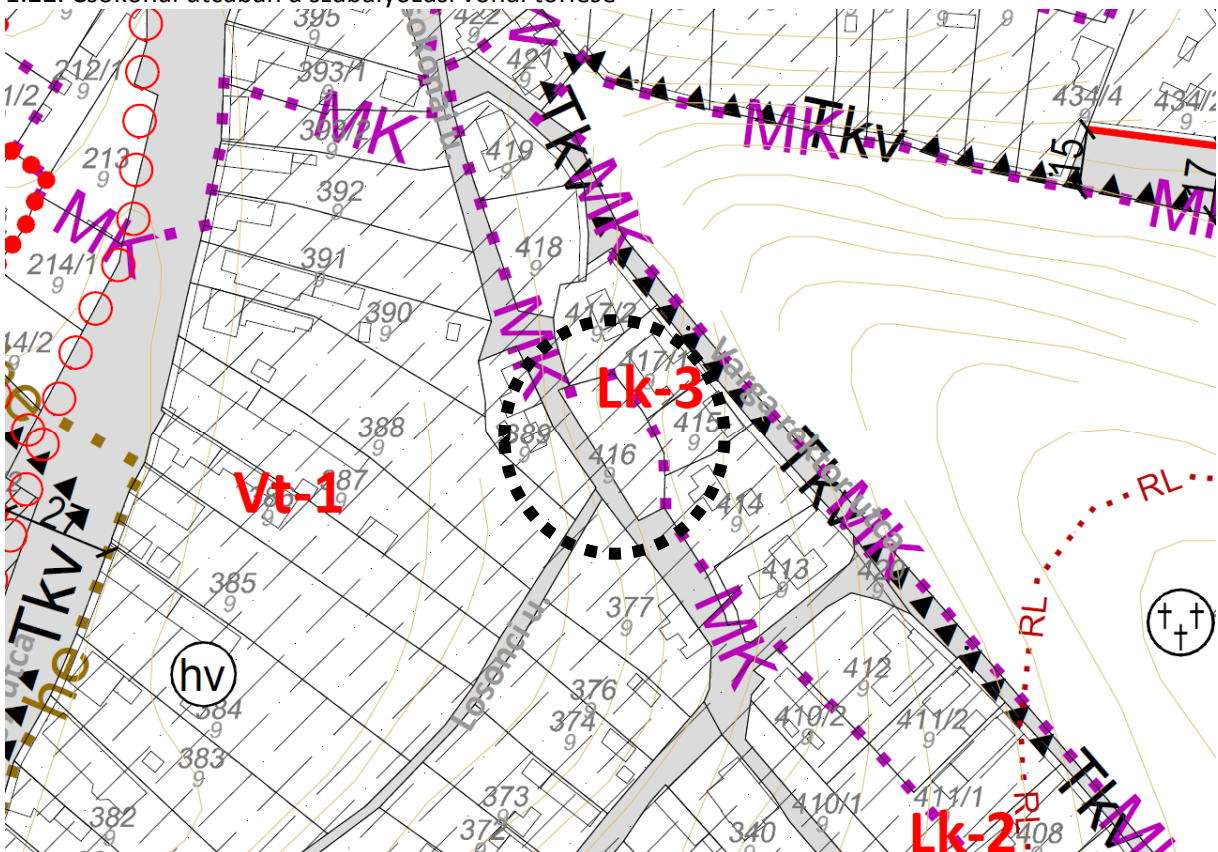




1.21. Kossuth Lajos utca és a Kossuth Ferenc utca közötti tömb építési övezetének hibajavítása



1.22. Csokonai utcában a szabályozási vonal törlése



# BIATORBÁGY VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS  
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT ÉSZREVÉTELEK ALAPJÁN JAVÍTOTT DOKUMENTÁCIÓ

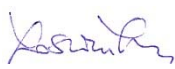





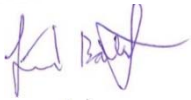

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ  
MUNKARÉSZEK

Város-Teampannon Kft. – 2021. június



# BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN  
MEGALAPOZÓ és ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

<b>MEGRENDELŐ:</b>	<b>Biatorbágy Város Önkormányzata</b> 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.		
<b>Képviselője:</b>	<b>Tarjáni István</b>	polgármester	
	<b>Rumi Imre</b>	Főépítész	
<b>GENERÁLTERVEZŐ:</b>	<b>Város-Teampannon Kft.</b> 1053 Budapest, Veres Pálné u. 7. varos@varosteampannon.hu		
<b>Képviselője:</b>	<b>Koszorú Lajos</b>	Ügyvezető	
<b>TERVEZŐK:</b>			
	<b>Koszorú Lajos</b>	Vezető településtervező (TT/1É 01-1346)	Város-Teampannon Kft.
	<b>Tóth Helga</b>	Településtervező	Város-Teampannon Kft.
<b>SZAKÁGI TERVEZŐK:</b>			
<b>Közlekedés:</b>	<b>Macsinka Klára</b>	Közlekedéscsoportmérnök (Tkö 13-1017)	Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.
	 <b>Boldizsár Attila</b>	okl. infrastruktúra -építőmérnök	Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.
<b>Közművek:</b>	 <b>Hanczár Zsoltné</b>	okl. gépészmérnök (MK 01-2418)	KÉSZ Közmű Kft.
	<b>Szolóczi Bálint</b>	műszaki menedzser	KÉSZ Közmű Kft.
	<b>Hanczár Gábor</b>	okl. építőmérnök	KÉSZ Közmű Kft.
<b>Tájrendezés:</b>	<b>Móricz Anna</b>	okl. tájépítésmérnök TK 13-1323	Egyéni vállalkozó
			
<b>MUNKATÁRSÁK:</b>			
 <b>Szekeres Petra</b>	<b>Szekeres Petra</b>	Településmérnök	Város-Teampannon Kft.
 <b>Koszorú Bálint</b>	<b>Koszorú Bálint</b>	Településmérnök	Város-Teampannon Kft.
 <b>Szász Szabolcs</b>	<b>Szász Szabolcs</b>	Településmérnök	Város-Teampannon Kft.

Állami alapadatok az Önkormányzat által szolgáltatott digitális földhivatali térkép (2020.12.07.)  
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.

2021. június hó

# TARTALOMJEGYZÉK

<b>BEVEZETÉS .....</b>	<b>4</b>
<b>I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....</b>	<b>5</b>
1. Antenna Hungaria telkének építési övezeti módosítása .....	5
2. Bia Járműpark Kft. és a LIMITLESS Park Kft. telkeinek építési övezeti módosítása .....	7
3. ALDI telkének építési övezeti módosítása .....	9
4. Ferme Kft. telkének építési övezeti módosítása .....	13
5. Furmint utca kiszabályozása .....	15
6. Boglárka utca szabályozásának módosítása .....	17
7. Kossuth Lajos utcai kanyar módosítása .....	18
8. Meredek utca szabályozásának módosítása.....	19
9. Gyalogút kiszabályozása és kijelölése a sportpályák között .....	20
10. 3415 hrsz-ú ingatlan közterületi kapcsolatának kialakítása .....	22
11. UTT Europe Kft. bővítési telkén Gksz övezet módosítása.....	24
12. Forrás utcai sportcentrum övezeti paraméterének módosítása .....	26
<del>13. Katalin út szabályozási szélességének felülvizsgálata.....</del>	<del>29</del>
14. Naphegy köz szabályozási vonalának felülvizsgálata.....	30
15. Katalin-hegyi kiszolgáló utak szélességének ismételt felülvizsgálata .....	35
16. Meggyfa utcai kút megszüntetése.....	38
17. Öntöde utca szabályozásának módosítása .....	39
18. Orgona utca – Raktár utca sarkának módosítása .....	40
19. Katalin-hegyi magánút módosítása .....	42
20. Katalin-hegyi 3155 hrsz-ú telek módosítása .....	44
<del>21. Ürge hegyi út szabályozásának módosítása .....</del>	<del>46</del>
22. Paul Hartmann utca menti zöldfelületként kialakítandó területsáv megszüntetése.....	47
23. Változtatási tilalommal érintett Különleges rekreációs területre vonatkozó felülvizsgálat.....	48
24. Változtatási tilalommal érintett K-Szf-1 övezet területének felülvizsgálata.....	52
25. Közműellátással kapcsolatos előírások felülvizsgálata .....	54
26. Csokonai utcában a szabályozási vonal törlése .....	57
27. Hibajavítás.....	59
28. Egyéb HÉSZ előírás pontosítása, kiegészítése.....	60
<b>II. Közlekedés .....</b>	<b>62</b>
<b>III. Elektronikus hírközlés .....</b>	<b>69</b>
<b>IV. Környezeti hatások és feltételek .....</b>	<b>69</b>
<b>V. Környezeti vizsgálat szükségessége .....</b>	<b>71</b>
<b>VI. Örökségvédelem .....</b>	<b>71</b>

## 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 hatályos HÉSZ módosítását a korábbi Képviselő-testületi döntések figyelembevételével „egyszerűsített eljárás” keretében indította meg az önkormányzat 2020 júliusában. A partnerségi egyeztetés a 16/2017. (VIII.11.) önk. rendelet szerint megtörtént.

Első lépésként 2020.07.09-én jelent meg a felhívás, hogy a város lakói 2020.08.14-ig tegyenek javaslatot a HÉSZ-t érintő kezdeményezéseikről. A beérkezett észrevételek és kezdeményezések, valamint a korábbi döntések alapján történő változtatási tilalom felülvizsgálatok és megkötött településrendezési szerződések szerinti HÉSZ módosítás partnerségi dokumentációja 2021.01.15-én került közzétételre. A partnerségi véleményezésre közzétett tervi dokumentáció tartalmazta mindazt a módosítási igényt, melyet ebben az egyszerűsített eljárásban le lehet folytatni. Egy külön táblázatban pedig összefoglalásra került tételesen megválaszolva, hogy mely módosítási igények, hogyan kerültek befogadásra, és melyek azok, amik egy későbbi felülvizsgálat vagy módosítási eljárásban orvosolhatók. A partnerségi egyeztetési dokumentációban foglaltakra 2021. február 1-ig várta az önkormányzat az észrevételeket. A beérkezett észrevételek között több új kezdeményezés is szerepelt, melyeket ebben az eljárásban nem lehetett figyelembe venni, mivel azokra nem készült tervezői vizsgálat, illetve településszerkezeti módosítás vonzata volt. A munkaközi tervdokumentációra érkezett összes észrevétel táblázatos formában került feldolgozásra és megválaszolásra a tervezők és az önkormányzat közös szakmai válaszaival. A válaszok jóváhagyásával a partnerségi egyeztetés lezárult, melyről a 48/2021. (III.16.) polgármesteri határozata született, és a mellékletben megtalálható.

A módosítás a véleményezési szakaszban összesen 28 részterületet, témakört érintett, melyek tartalmazzák az önkormányzati és vállalkozói, lakossági fejlesztési igényeket is. A beérkezett vélemények alapján 2 részterület módosítás nem kerül bele a végső szakmai véleményezési dokumentációba, melyek erdőterületet érintenek, a 13. Katalin út és 21. Ürge-hegyi út szabályozása. A következő módosítások pedig pontosításra, korrekcióra kerülnek az észrevételekre adott válaszok szerint: 3. ALDI telkének építési övezeti módosítása, 9. Gyalogút a sportpályák között, 12. Forrás utcai sportpálya, 19. Katalin-hegyi magánút, 23. Változtatási tilalommal érintett K-R övezet területe, 25. Közműellátással kapcsolatos előírások felülvizsgálata, 28. Egyéb Hész előírások.

A településrendezési tervek készítésére és módosítására vonatkozó véleményezési eljárásokat a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: TFR rendelet) határozza meg. Mivel a módosítások közül egyik sem érint zöld-, vízgazdálkodási, erdőterületet, ezért a TFR rendelet 32. § (3) bekezdése értelmében a változtatások egyszerűsített eljárás keretében kerülnek módosításra.

Biatorbágy hatályban lévő településrendezési eszközei a következők:

Biatorbágy város településszerkezeti tervéről szóló 152/2016. (VI.30.) önkormányzati határozat (módosítva 241/2019. (XI.28.) és 109/2020. (V.28.) határozattal)

Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet

A hatályos településrendezési eszközök a település honlapján is megtekinthetők a következő honlapcímen:  
<http://biatorbagy.hu>

### **A módosítások csak a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet érintik.**

Az Önkormányzat a településrendezési eszközeit az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet hatályos településrendezési követelményeinek figyelembe vételével módosítja.

Jelen dokumentum tartalmazza a vizsgálatokat és alátámasztó munkarészeket szakáganként az egyes módosítási tételeknél. Mellékletben található a főépítési nyilatkozat a tervdokumentáció tervezett tartalmáról.

# I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## 1. ANTENNA HUNGARIA TELKÉNEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI MÓDOSÍTÁSA

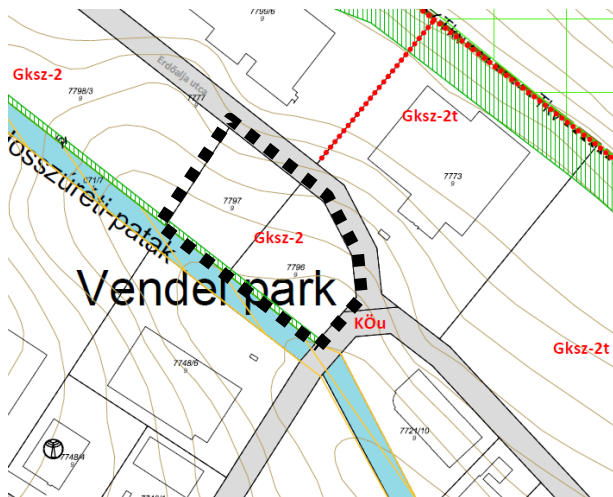


Ortofotó a módosítással érintett területről (terkepintra.biatorbagy.hu)

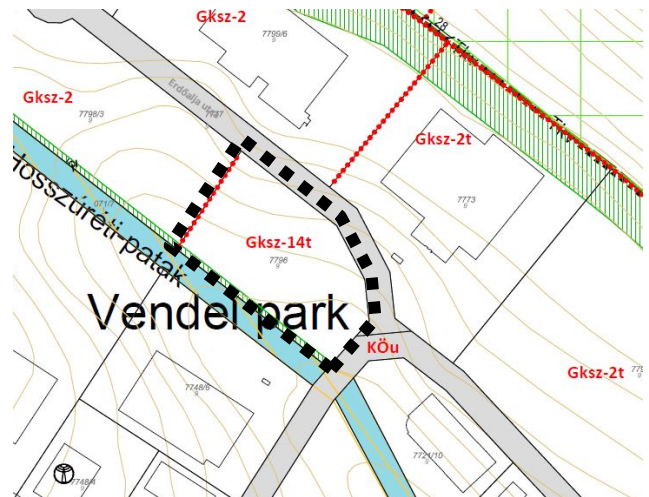
**HELYSZÍN:** A módosítással érintett terület az Erdőálja utca Tormásrét utcai csatlakozásánál található. A telek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Gksz-2 építési övezetbe tartozik.

**TERVEZÉSI TERÜLET:** 7796 HRSZ.

**TERVEZÉSI FELADAT:** A telek beépíthetőségének növelése, melyhez szükséges egy új gazdasági övezet bevezetése.



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** Az Antenna Hungaria Zrt. a 2019. augusztus hó során elkészített telepítési tanulmányterve szerint az 1,55 hektár nagyságú kivett beépítetlen területen kívánja megvalósítani a műsorgyártási célú gépjárművek részére szolgáló tároló csarnokot és rendezvénytechnikai eszközök részére készülő raktárépületet. A telken egy 6915 m<sup>2</sup> alapterületű épületet szeretnének megvalósítani, ami 44,4%-os beépítettséget eredményez. A hatályos Gksz-2 építési övezet jelenlegi 30%-os beépíthetőségét szeretné a tulajdonos 45%-ra növelni. A többi övezeti paraméter megtartásra javasolt (min. 30% zöldfelület és 12,5 épületmagasság és az 1,2 szintterületi mutató is tartható), így egy új övezet bevezetése szükséges. A 7797 hrsz-ú és a 7796 hrsz-ú telek időközben összevonásra került 7796 hrsz-ú telekké. A módosítás az AH-00843/2019 számú Településrendezési szerződés alapján történik.

Hatályos Gksz-2 építési előírások a HÉSZ 32. § (1) bek. táblázatában:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

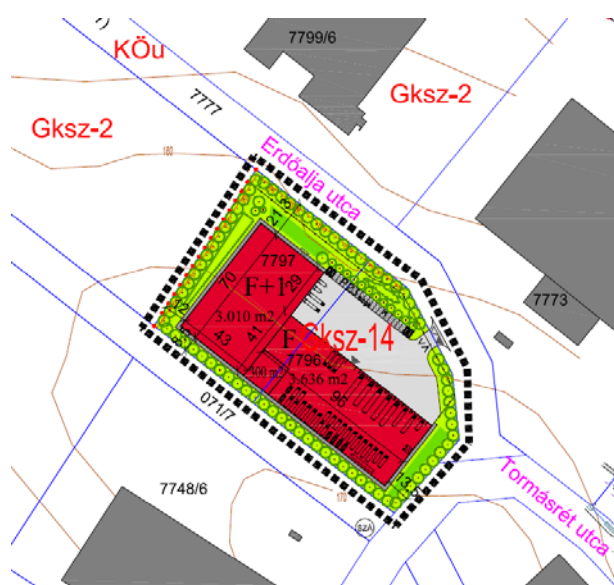
**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** Az új Gksz-14t övezet bevezetése miatt módosul a HÉSZ 32. § (1) bekezdése. Egyéb előírás nem kerül a Hész-be.

32. § (1) bekezdése kiegészül a Gksz-14t övezetre vonatkozó paraméterekkel:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Gksz-14t	SZ	5000	50	45	60	30	1,20	12,5

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Az 1.3. és az 1.6. melléklet Vendel-parki része módosul.

#### ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT



Kivágat a Beépítési tervjavaslatból  
(REND-ENG-TERV Építész Iroda – 2019.08.)

**TÁJRENDEZÉS:** Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a módosítás meglévő beépítésre szánt területen történik (települési térségben), ezáltal összhangban van a felsőbb jogszabályokkal, a módosítás jogszerű.

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A minimálisan kialakítandó zöldfelület mérete nem csökken, a zöldfelület szempontjából nem jelentős módosítás.

**KÖZLEKEDÉS:** A 7796 hrsz-ú ingatlanon tervezett beépíthetőség növelésének közlekedési szakági szempontok alapján nincs akadálya, az ingatlan az Erdőalja utca felől rendelkezik közterületi kapcsolattal, amely a szomszédos gazdasági területeket is kiszolgálja, kellő kapacitástartalékkal rendelkezik akár nagyobb volumenű gazdasági célforgalom kiszolgálásához is. A Tormásréti utca és az 1. sz. főút csomópontjában üzemelő körforgalom jó kapcsolatot biztosít az országos közlekedési hálózat és a környező gazdasági területek között.

**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** Módosítás nem érinti.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** Környezeti hatás nem jelentős.



**2. BIA JÁRMŰPARK KFT. ÉS A LIMITLESS PARK KFT. TELKEINEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI MÓDOSÍTÁSA**

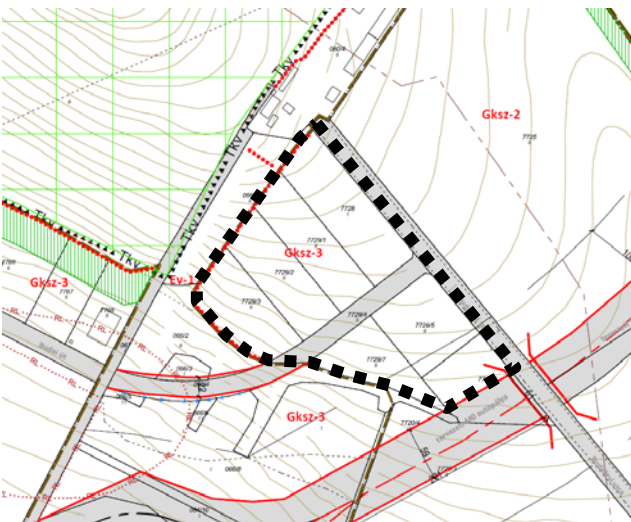


Ortofotó a módosítással érintett területről (terkepintra.biatorbagy.hu)

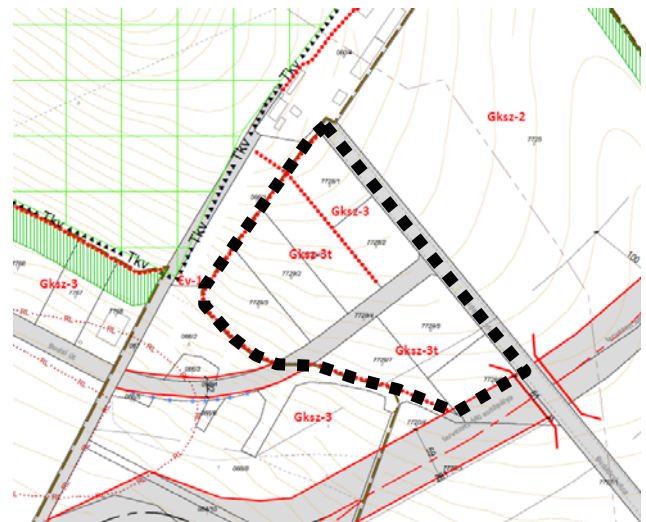
**HELYSZÍN:** A terület a Budaörsi utca mentén található, jelenleg beépítetlen területen. A telkek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Gksz-3 építési övezetbe tartoznak.

**TERVEZÉSI TERÜLET:** 7728, 7729/1, 2, 3, 5, 6, 7 HRSZ.

**TERVEZÉSI FELADAT:** A telkek beépíthetőségének növelése, és a legnagyobb épületmagasság növelése, melyhez szükséges egy új kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet bevezetése.



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** A Bia Járműpark Kft. és a Limitless Park Kft. is készített telepítési tanulmánytervet, mely szerint hasonló építési paraméter módosításokat kérnek. A hatályos Gksz-3 építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettség 30%-os értékének 40%-ra növelése a fejlesztők kérése. A most megengedett legnagyobb épületmagasság 9,5 m, ezt szeretnék 3 m-rel növelni, 12,5 m-re. A beruházás megvalósíthatósága miatt egy új övezet bevezetése szükséges a Hész-ben. A telkek közötti közterület szélessége és nyomvonala nem változik. A Limitless Kft. ezen kívül szeretné, ha a szomszédos Ev-1 övezet felőli oldalon 20 m terepalakítási korlátozás 10 m-re csökkenne, ugyanis a 20 m széles sávban terepet megmozgatni, rendezni limitálva lehet. Ez ugyan nem építési korlátozás, de az épület elhelyezését csak tereprendezeése útján tudják megvalósítani, a telkek adottságai miatt. A módosítás Településrendezési szerződés alapján történik.

Hatályos Gksz-3 építési előírások a HÉSZ 32. § (1) bek. táblázatában:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	síntterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	0,90	9,5

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Települészerkezeti Terv nem módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** Az új Gksz-3t övezet bevezetése miatt módosul a HÉSZ 32. §-a:

32. § (1) bekezdése kiegészül a Gksz-3t övezetre vonatkozó paraméterekkel:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	sztintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Gksz-3t	SZ	5000	50	40	60	30	0,90	12,5

32.§ (2) bekezdése kiegészítésre és pontosításra kerül:

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

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Az 1.6. melléklet Budaörs menti gazdasági területének részlete módosul.

#### ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

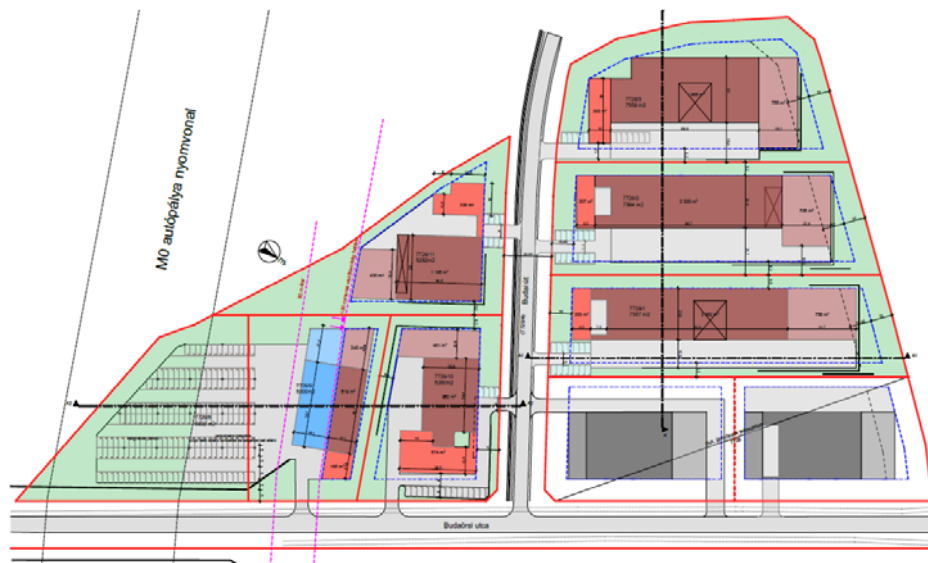
**TÁJRENDEZÉS:** Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a módosítás meglévő beépítésre szánt területen történik (települési térségben), ezáltal összhangban van a felsőbb jogszabályokkal, a módosítás jogszerű. A javasolt Gksz-3t jelű övezettel akácok állományú erdőrészek szomszédosak (149/A, D, elsődleges rendeltetésük szerint talajvédelmi erdőrészek), ezért a tereprendezésre vonatkozó módosítást elfogadhatónak ítéljük az övezetre vonatkozóan. Az erdőrészek nem állnak természetvédelmi oltalom alatt.

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A minimálisan kialakítandó zöldfelület aránya nem csökken. A zöldfelületi rendszer szempontjából a módosítás nem jelentős.

**KÖZLEKEDÉS:** Az érintett 7728, 7729/1, 2, 3, 5, 6, 7 hrsz-ú ingatlanok beépíthetőség és legnagyobb épületmagasság növelésének közlekedési szakági szempontok alapján nincs akadálya, az ingatlanok a Budaörsi út felől rendelkezik közterületi kapcsolattal, amely a szomszédos gazdasági területeket is kiszolgálja, kellő kapacitástartalékkal rendelkezik akár nagyobb volumenű gazdasági célforgalom kiszolgálásához is. A kapcsolódó közutak két körforgalmú csomópontban is csatlakoznak az 1. sz. főúthoz, amely jó kapcsolatot biztosít az országos közlekedési hálózat és a környező gazdasági területek között.

**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** Módosítás nem érinti.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** Környezeti hatás nem jelentős.



Kivágat a LIMITLESS Park Konceptiótervből  
(ART-HITECHT BP Építészeti Tervező Kft. – 2020.)

## 3.

## ALDI TELKÉNEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI MÓDOSÍTÁSA

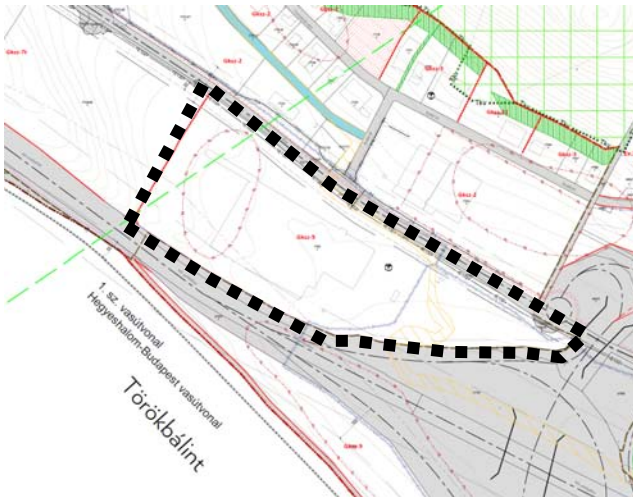


Ortofotó a módosítással érintett területről (terkepintra.biatorbagy.hu)

**HELYSÍN:** A terület az M1 autópálya és az 1. sz. főút között helyezkedik el. A telek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Gksz-9 építési övezetbe tartozik.

**TERVEZÉSI TERÜLET: 7783 HRSZ.**

**TERVEZÉSI FELADAT:** Intenzitásnövelés, a telek beépíthetőségének növelése, és a minimális zöldfelület csökkentése. A legnagyobb épületmagasság növelése. Egy új kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet bevezetése szükséges.



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** A telek tulajdonosa, az ALDI kérelmezte az intenzívebb paraméterek meghatározását, a Logisztikai Központ 25,5 hektár nagyságú telephelyén a közép- és hosszútávú raktárkapacitásai kialakításához szükséges bővítése érdekében, további raktárépületek elhelyezése miatt. A raktár-csarnok bővítése keretében további irodabővítésre is van lehetőség. A csarnoképület kamionos gazdasági bejáratainál a rámpák feletti rész ezért kétszintesen kerül kialakításra, ahol a második szinten irodarész, öltözők, szociális helyiségek is elhelyezhetők. A tervezési területen jelenleg az ALDI 60 777 m<sup>2</sup> alapterületű épületegyüttese áll, amelynek a keleti oldalán 9066 m<sup>2</sup> nagyságú hűtőházzal való bővítése jelenleg folyamatban van. Az összesen 69 843 m<sup>2</sup> alapterület kerül majd bővítésre további csarnokokkal, 21 000 m<sup>2</sup>-ben a nyugati oldalon, és 5000 m<sup>2</sup>-ben a déli épületrészénél. A fejlesztés során összesen 95 843 m<sup>2</sup> alapterület beépítettség alakul ki. A hatályos terv szerint a Gksz-9 építési övezetben jelenleg legnagyobb megengedett beépítettséget 30%-ról 40%-ra szeretné növelni a tulajdonos, míg a legkisebb zöldfelületi arányt 30 %-ról 25 %-ra csökkentené.

A jelenlegi 15,5 m legnagyobb épületmagasság nem elég a raktárépület bővítéséhez, ezért 17 m-re kérik azt növelni. Az új csarnoképületek automatizálása érdekében az épületmagasság 20 m körül lesz, hogy a hasznos belmagasság 18 m-ben megvalósuljon. Ezért szükséges átlagértéknek a 1,5 m épületmagasság növelése. A terepadottságok miatt a szomszédos beépítések felé a tervezett lépcsőzetes épületmagasságok nem jelentenek jelentős érzékelhető különbséget, a szintkülönbségek és fasorok miatt az autópályáról sem lesz feltűnő az intenzitásnövekedés.

A telek több korlátozó tényezővel is érintett a keleti területrészen, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója és a település regionális vízvezetéke halad keresztül a telken, ezért valósul meg a bővítés a nyugati irányba. A beruházás megvalósíthatóságához egy új övezet bevezetése szükséges, a Gksz-9t jelű új építési övezet. A Nemzeti Park véleménye alapján a szabályozási terv kiegészül a telek be nem építhető része jelöléssel a területen átfolyó patak mentén található ökológiai folyosóval összhangban. A tervezett beépítési terv alapján a bővítés területei nem érintik az adott telekrészt. A



patakra vonatkozó ökológiai hálózat ökológiai folyosó jelkulcsi elemet a terv tartalmazza. A módosítás Településrendezési szerződés alapján történik.

A tervezési terület környezetében, az M1 autópálya és 1-es számú főút közötti tömbben, a szomszédos telken a korábban megkötött településrendezési szerződés alapján megtörtént a HÉSZ módosítása a Gksz-7t övezet 40% legnagyobb beépíthetősége és 25%-os legkisebb zöldfelülete tekintetében, ezért az itt folytatódó intenzitásnövekedésnek akadálya nincs.

Hatályos Gksz-9 építési előírások a HÉSZ 32. § (1) bek. táblázatában:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Gksz-9	SZ	20000	80	30	60	30	1,50	15,5

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** Az új Gksz-9t övezet bevezetése miatt módosul a HÉSZ 32. §-a:

32. § (1) bekezdése kiegészül a Gksz-9t övezetre vonatkozó paraméterekkel:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Gksz-9t	SZ	20000	80	<b>40</b>	60	<b>25</b>	1,50	<b>17</b>

32. § (8) bekezdése kiegészítésre kerül:

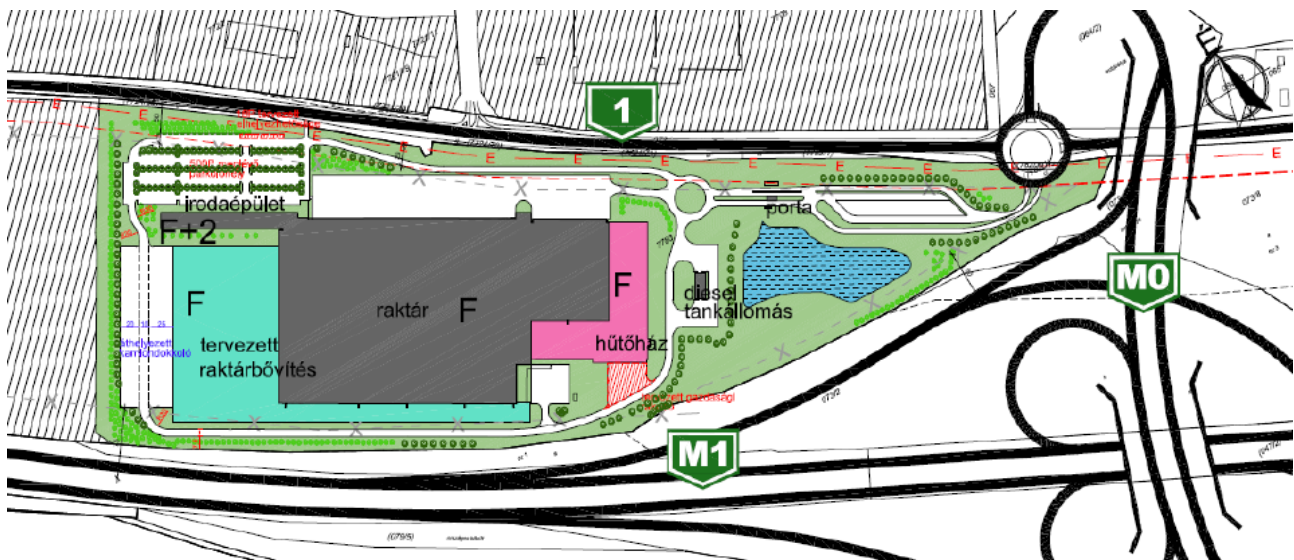
(8) A Gksz-9 és a Gksz-9t jelű építési övezetben:

- 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.

A 31. § (6) bekezdése a következő c) ponttal kerül kiegészítésre:

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

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Az 1.6. melléklet autópálya menti területének részlete módosul.



Kivágat a Beépítési tervből (HA TERVSTÚDIÓ Kft. – 2020.)

#### ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

**TÁJRENDEZÉS:** Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a módosítás meglévő beépítésre szánt területen történik (települési térségben), ezáltal összhangban van a felsőbb jogszabályokkal, a módosítás jogszerű. A tervezési területen belül, a keleti részen található az ökológiai hálózat ökológiai folyosója, mely területet nem érinti az épületbővítés.

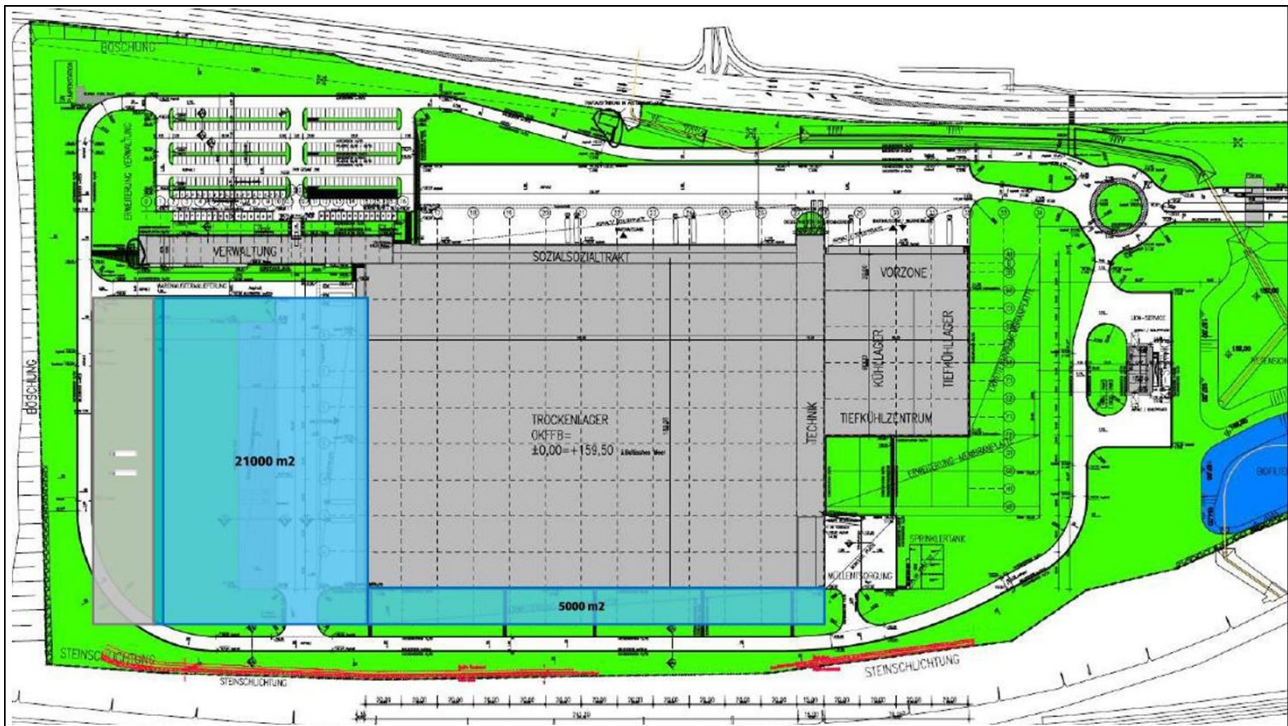
**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A tervezési terület az M1 autópálya és a telekhatárok mentén fasorral takart, illetve az 1. főút mentén szakaszosan fasortelepítés történt. A minimálisan kialakítandó zöldfelület mérete csekély mértékben csökken, a zöldfelületi rendszer szempontjából nem jelentős a módosítás. A 9,5 hektár nagyságú 37,55%-os beépítettség mellett 6,38 ha nagyságú zöldfelület biztosítható. A telken belül meglévő parkosított területek fasorok találhatóak, melynek bővítése a hiányzó helyeken tervezett, valamint tervezett kétsoros fasor telepítése magasra növő fajtákkal a feltáró út mentén. Ezek a fasor telepítések összhangban vannak a települési arculati kézikönyv követelményeivel az „elővárosi logisztikai zóna területén”. Általánosan javasoljuk a Gksz övezetekre, vagy a min. zöldfelületi aránnyal rendelkező övezetekre a háromszintű növényállomány kialakításának követelményként történő meghatározását.

#### Javasoljuk a Hész 4. §-át kiegészíteni a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírással:

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

**KÖZLEKEDÉS:** A 7783 hrsz-ú ingatlanon tervezett beépíthetőség növelésének közlekedési szakági szempontok alapján nincs akadálya, az ingatlan jelenleg is közvetlen kapcsolattal rendelkezik az 1. sz. főúttal egy meglévő körforgalmon keresztül. A tervezett raktárbővítés által generált többletforgalom befogadására képes a meglévő körforgalmú csomópont. A telek megközelíthetősége nem változik, kizárólag magánút létesítése lehetséges a területen. Az M1 autópálya és az 1. sz. főút szabályozása nem módosul. A telepítési tanulmánytervben foglaltak alapján a telken belül biztosítható az épület bővítéséhez tartozó megépítendő parkolószám, mely jelen esetben 18 parkolóállást jelent. Ezen kívül a kerékpártárolók bővítése is szükséges, melynek száma az OTÉK előírásai szerint a raktározás, logisztikai egység funkció estén 10 000 m<sup>2</sup> alapterület után 1 db, így a bővítéshez 3 db szükséges. Javasolt azonban kerékpártárolók számát az igények szerint növelni, mivel az 1. főút mentén kerül sor a kerékpáros infrastruktúra fejlesztésére. A kerékpártárolók elhelyezése fedett helyen javasolt a bejáratok közelében.

A Magyar Közút Zrt.-től az M1 autópálya 250 m-es védőtávolságától való eltérés (75 m-re csökkentés) kapcsolatos elvi hozzájárulás megkérése folyamatban van. A hatályos Hész 32. § (8) bek. c) pontja az övezetben 75 m védőtávolságot szabályoz. Az elvi hozzájáruláshoz a NIF Zrt. hozzájárulása is szükséges az M1 autópálya 2x3 sávú bővítése miatt. Előzetesen úgy nyilatkozott a NIF Zrt. és a tervező UNITEF Zrt., hogy a 75 m védőtávolság elfogadható, az autópályabővítést nem akadályozza.



*Kivágat a közlekedési tervből (HA TERVSTÚDIÓ Kft. – 2020.)*

**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** A logisztikai terület teljes közművel ellátott. A hűtőház bővítés miatt a villamosenergia hálózat fejlesztésére volt szükség, melyet az ELMŰ egy új transzformátorállomás elhelyezésével biztosít. A tervezett szárazáru-raktár épületének bővítése és a raktár automatizálása jellemzően a villamosenergia ellátáshoz és a földgázellátáshoz szükséges kapacitásigényeket növeli meg. Az iroda és szociális helyiségek kis mértékben a víz- és szennyvíz igényeket növelik meg. A kibővített közműigények ellátására a meglévő közmű-infrastruktúra kapacitás rendelkezésre áll az ingatlanon belül, külső hálózatfejlesztés nélkül is.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** Környezeti hatás nem jelentős. A tanulmányterv szerint az új parkolófelületek is olajfogókkal kerülnek kiépítésre. Az újonnan telepítésre kerülő fasorok környezeti zaj és porszennyezés szempontjából is pozitívan hatnak a meglévő beépítésre.

**ÖRÖKSÉGVÉDELME:** A tervezési terület északi része érintett nyilvántartott régészeti lelőhellyel, melyet a szárazáru raktár bővítés nagyrészt érint. A 2015-ben elkészült Örökségvédelmi hatástanulmányban az érintett Mocsaras dűlő a 10000 számú lelőhely. Próbafeltárással megkutatott terület. A régészeti lelőhelyek, ill. földmunkák során előkerülő leletanyag védelméről az országos örökségvédelmi jogszabályok rendelkeznek.



**4. FERME KFT. TELKÉNEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI MÓDOSÍTÁSA**

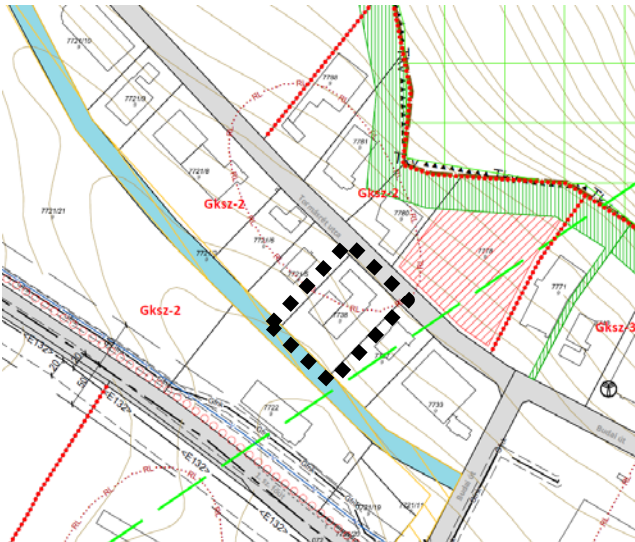


Ortofotó a módosítással érintett területről (terkepintra.biatorbagy.hu)

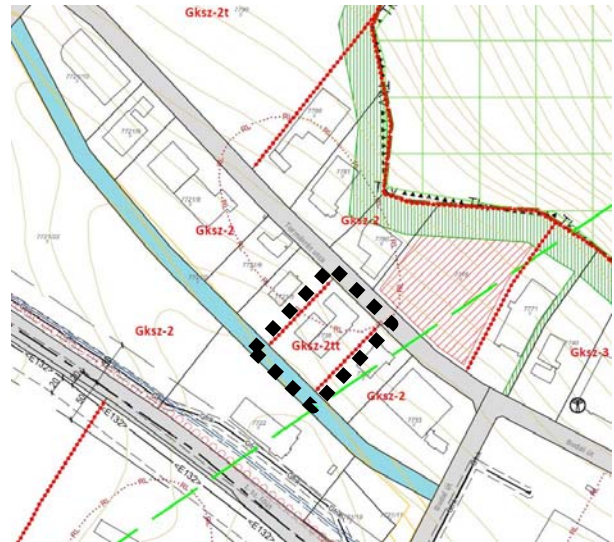
**HELYSZÍN:** A tervezési terület a Vendel-parkban a Tormásrét utcában található. A telkek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetébe tartoznak.

**TERVEZÉSI TERÜLET: 7738 HRSZ.**

**TERVEZÉSI FELADAT:** A telek beépíthetőségének növelése, melyhez szükséges egy új kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet bevezetése.



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** A tulajdonos kérelme a telepítési tanulmányterv szerint a jelenlegi Gksz-2 építési övezetben 30%-os megengedett legnagyobb beépítettség növelése 34%-ra. Tervezői javaslat kerekítve 35%. Tekintettel arra, hogy több Gksz-2 építési övezet található a tervezési terület mellett, új övezet bevezetése szükséges. A tömbben ez az egy telek Gksz-2tt építési övezetbe fog tartozni. A módosítás Településrendezési szerződés alapján történik.

Hatályos Gksz-2 építési előírások a HÉSZ 32. § (1) bek. táblázatában:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	sztinterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Települészerkezeti Terv nem módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** Az új Gksz-2tt övezet bevezetése miatt módosul a HÉSZ 32. §-a:

32.§ (1) bekezdése kiegészül a Gksz-2tt övezetre vonatkozó paraméterekkel:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Gksz-2tt	SZ	5000	50	35	60	30	1,20	12,5

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Az 1.6. melléklet Vendel-park területének részlete módosul.

#### ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

**TÁJRENDEZÉS:** Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a módosítás meglévő beépítésre szánt területen történik (települési térségben), ezáltal összhangban van a felsőbb jogszabályokkal, a módosítás jogszerű.

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A minimálisan kialakítandó zöldfelület mérete nem csökken, a zöldfelületi rendszer szempontjából nem jelentős módosítás.

**KÖZLEKEDÉS:** A 7738 hrsz-ú ingatlanon tervezett beépíthetőség növelésének közlekedési szakági szempontok alapján nincs akadálya, az ingatlan jelenleg is közvetlen kapcsolattal rendelkezik a Tormásrét utcára. A Budai úti járműosztályozós (balra kanyarodó sávval ellátott) csomóponton keresztül adott a kapcsolat az 1. sz. főúttal, amely jó kapcsolatot biztosít az országos közlekedési hálózat és a környező gazdasági területek között.

**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** Módosítás nem érinti.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** Környezeti hatás nem jelentős.



## 5.

## FURMINT UTCA KISZABÁLYOZÁSA



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

**HELYSZÍN:** Az utca az Ürge-hegyen található, a Borbarátok útja - Ezerjő utca csomópontból az Oportó utcáig tart. A telek jelenleg kertés mezőgazdasági rendeltetésű terület övezetébe tartozik.

**TERVEZÉSI TERÜLET:** 5144 HRSZ.

**TERVEZÉSI FELADAT:** A telket közterületként szükséges kijelölni, mert a jelenlegi telekhasználat ezt indokolja. A közút jól járhatósága miatt távlatosan 8 m széles közterületet szükséges biztosítani.



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** Az 5144 hrsz-ú telek kivett közút és önkormányzati tulajdonban van. A jelenlegi használatnak megfelelően a Furmint utcát közúti közterületként szükséges kijelölni. Ezzel egyidőben javasolt a minimálisan szükséges szélességének biztosítása, az Ürge-hegy többi útjához hasonlóan a *telek be nem építhető részének* kijelölésével. A meglévő gazdasági épületek miatt az út távlati szélessége legfeljebb 8 m-re tervezhető.



Furmint utca nyomvonala az Oportó utca felől és a Furmint utca-Borbarátok útja-Ezerjő utcai csomópont (saját felvétel 2020. november)

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Az 1.8. melléklet Üрге-hegyi részlete módosul.

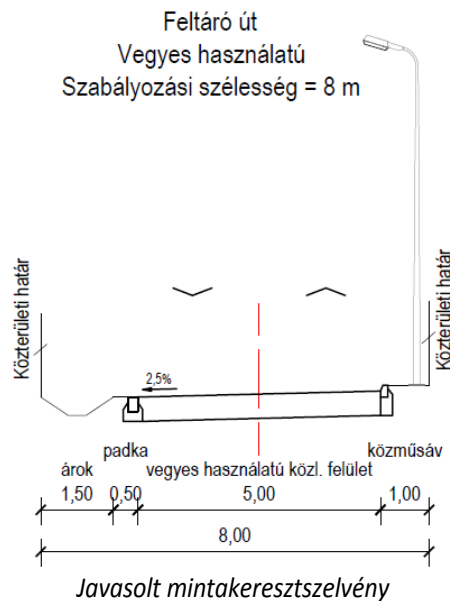
**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A HÉSZ nem módosul.

#### ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

**TÁJRENDEZÉS:** Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a módosítás során helyi jelentőségű közút kijelölése történik, ezáltal összhangban van a felsőbb jogszabályokkal, a módosítás jogszerű.

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A területet eddig is közlekedési céllal használták, így a zöldfelületi rendszer szempontjából nem releváns módosítás.

**KÖZLEKEDÉS:** Az 5144 hrsz-ú ingatlant, a Furmint utcát a jelenlegi használatának megfelelően közúti közterületként javasoljuk kijelölni a szabályozási tervben, mivel kivett közút és önkormányzati tulajdonban van. Javasolt továbbá a minimálisan szükséges szélességének biztosítása, az Üрге-hegy többi útjához hasonlóan legalább a telek be nem építhető részének kijelölésével. Ez azért is szükséges, mert az Üрге-hegy fő feltárását biztosító útszakasz része. A meglévő gazdasági épületek miatt az út távlati szélessége legfeljebb 8 m-re tervezhető, az alábbi mintakeresztszelvény alapján javasolt az útszakasz kialakítása. A kis volumenű gépjármű- és gyalogos forgalom miatt vegyes használatú közlekedési felület kiépítését javasoljuk olyan szélességben, hogy kétirányú gépjármű forgalom egyidejűleg biztonságosan elhaladjon egymás mellett. Az érintett útszakaszok forgalmának korlátozása szükséges forgalomtechnikai eszközökkel, hogy biztonságosan használható legyen minden közlekedési módot használó számára. Javasoljuk rázóburkolat (pl. térkő) kiépítését, ezzel is felhívva a gépjárművezető figyelmét a közlekedési felület vegyes használatára.



**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** Módosítás nem érinti.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** Környezeti hatás nem jelentős.



6.

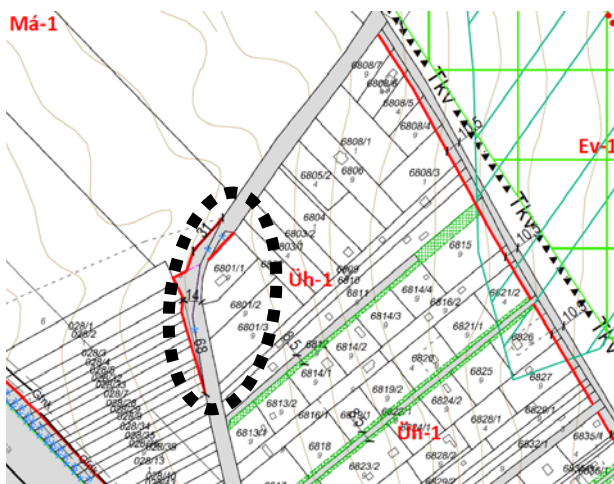
**BOGLÁRKA UTCA SZABÁLYOZÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

**HELYSZÍN:** Az utca a Katalin-hegyen található, a hétvégi házas üdülőterület legnyugatibb utcája. Az utcában található kanyar jelenleg is szabályozott.

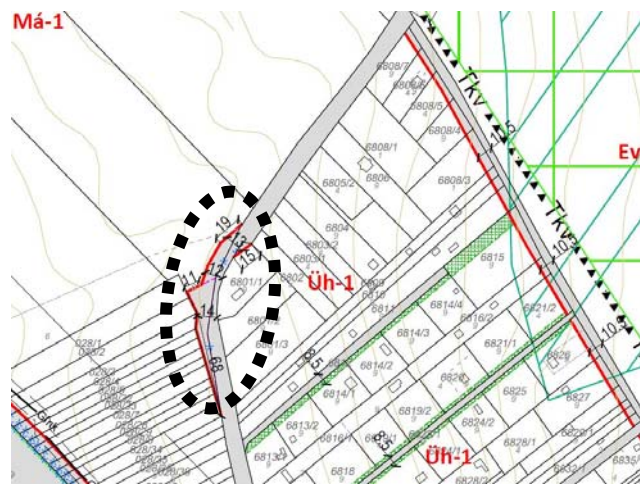
**TERVEZÉSI TERÜLET:** 6822/2, 6801/1, 027/5 HRSZ.

**TERVEZÉSI FELADAT:** A Boglárka utca kanyarjának újraszabályozása, a 6801/1 hrsz-ú telek minél kisebb mértékű érintésével.

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



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** A Boglárka utcának érintett kanyarjában a saroktelek minél kisebb területen történő kisajátítása érdekében javasoljuk az utca ezen szakaszán a 12-13 m szélességet, így a legelő termőföld területéből sem kell nagyobb területet kisajátítani.

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Az 1.2. melléklet Katalin-hegyi részlete módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A HÉSZ nem módosul.

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

**TÁJRENDEZÉS:** Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a módosítás során helyi jelentőségű közút szabályozásának módosítása történik, ezáltal összhangban van a felsőbb jogszabályokkal, a módosítás jogszerű. A tervezett kisajátítás gyepterületen (valóságban szántóként, illetve útként hasznosított) területen történik.

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A területet jelenleg is közlekedési céllal használják, így a zöldfelületi rendszer szempontjából nem releváns módosítás.

**KÖZLEKEDÉS:** A 6801/1 hrsz-ú ingatlan érintő szabályozási szélesség csökkentése közlekedés szakágilag elfogadható, mivel a közúti ív kialakítható kisebb mértékű sebességcsökkentés (40 km/ó) alkalmazásával (jelenlegi szabályozási szélesség sem alkalmas 50 km/ó tervezési sebesség kialakítására). Az útszakasz oly módon alakítható ki egy R=62 m és egy R=80 m sugarú ívek kombinációjával (6 méteres burkolatszélességet feltételezve), hogy a tervezett szabályozási szélességben még megfelelő szélességű felületek maradjanak akár egyoldali árok és gyalogjárda kialakítására is, vagy kétoldali árok számára. Az út szabályozási szélessége a módosítással érintett szakaszán 12-13 méteres a legszűkebb pontjain.

**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** Módosítás nem érinti.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** Környezeti hatás nem jelentős.



7.

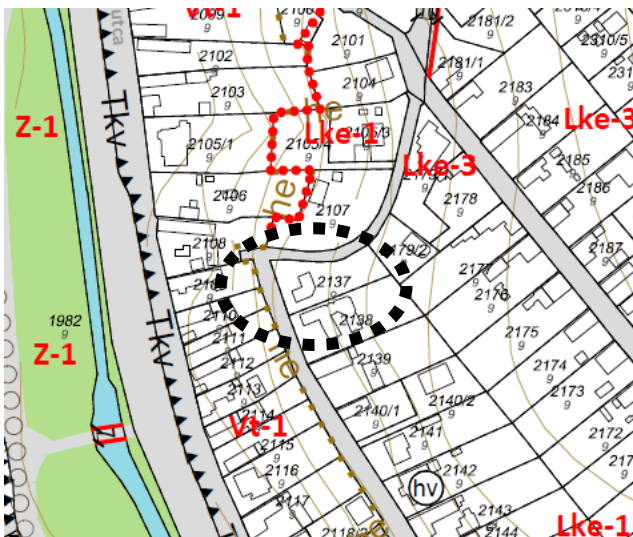
**KOSSUTH LAJOS UTCAI KANYAR MÓDOSÍTÁSA**

**HELYSZÍN:** A Kossuth Lajos utca a Kiss köz - Karinthy utca kereszteződéséből ered és az Ország útig tart. A módosítással érintett szakasz a Fő utcával párhuzamos.

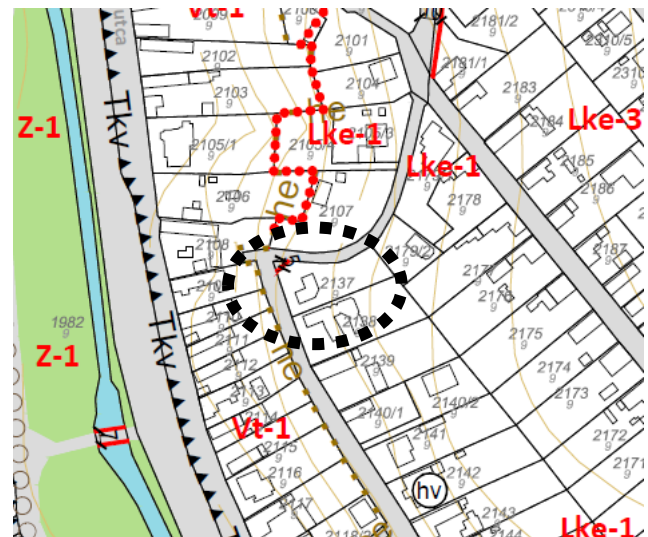
**TERVEZÉSI TERÜLET:** 2137 HRSZ.

**TERVEZÉSI FELADAT:** A 2137 hrsz-ú telek sarkánál a közterületi szélesség módosítása, a jelenlegi használathoz igazodva a telek sarkának közötti közterületi leszabályozása.

Ortofotó a módosítással érintett területről ([terkepintra.biatorbagy.hu](http://terkepintra.biatorbagy.hu))



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** A jelenlegi használatnak megfelelően a Kossuth Lajos utca kanyarodásánál szükséges a közterület szélességének növelése, mert olyan éles szögben törik az út, hogy közlekedézbiztonsági szempontból szükség van a beláthatóságra. A sarkoknál a telek vonalából 5-5 m kerül levágásra.

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Az 1.2. és az 1.5. melléklet Fő utca menti részlete módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A HÉSZ nem módosul.

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

**TÁJRENDEZÉS:** Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a módosítás során helyi jelentőségű közút szabályozásának módosítása történik, ezáltal összhangban van a felsőbb jogszabályokkal, a módosítás jogszerű.

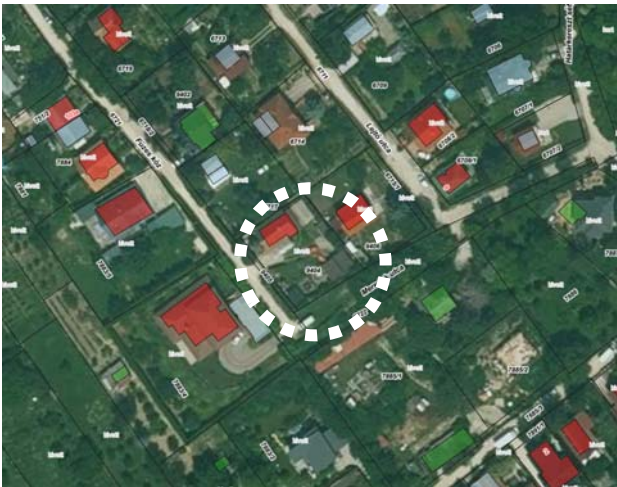
**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A területet jelenleg is közlekedési céllal használják, így a zöldfelületi rendszer szempontjából nem releváns módosítás.

**KÖZLEKEDÉS:** A 2137 hrsz-ú ingatlan északnyugati sarkának szabályozása szükséges a Kossuth Lajos utca kialakult állapota miatt. A jelenleg is közútként üzemelő kis terület rész meglévő állapot szerinti kiszabályozása közlekedés szakági szempontok alapján elfogadható és szükséges.

**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** Módosítás nem érinti.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** Környezeti hatás nem jelentős.

8.

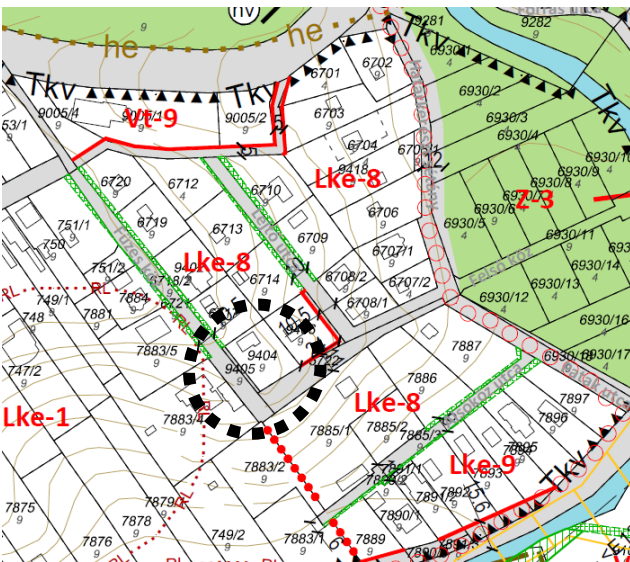
**MEREDEK UTCA SZABÁLYOZÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

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

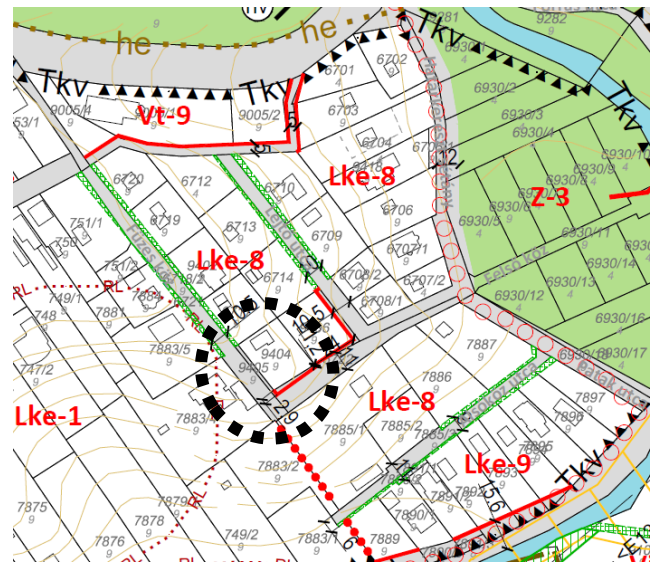
**HELYSZÍN:** A Meredek utca a belvárosban található, a Lejtő közt és a Füzes közt köti össze.

**TERVEZÉSI TERÜLET:** 9405, 9404, 6722 hrsz.

**TERVEZÉSI FELADAT:** A 9404 hrsz-ú telek bővítése a Meredek utca rovására.



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** Telekalakítási tervnek megfelelően a Meredek utcából leszabályozásra kerül egy keskeny szakasz, mely a 9404 hrsz-ú telekhez fog tartozni jogilag.

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Az 1.5. melléklet belvárosi részlete módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A HÉSZ nem módosul.

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

**TÁJRENDEZÉS:** Tájrendezési vonatkozása a javasolt módosításnak nincs.

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** Minimálisan módosul a közterületi szélesség, így a zöldfelületi rendszer szempontjából nem releváns módosítás.

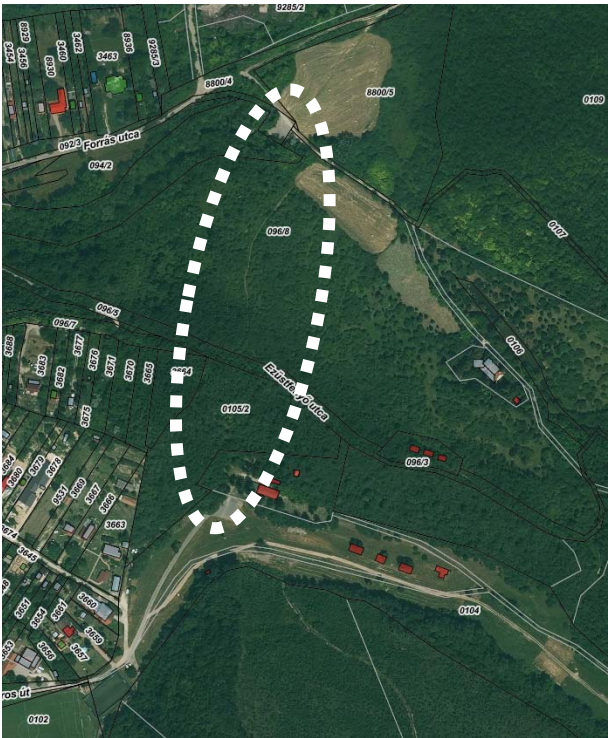
**KÖZLEKEDÉS:** A 9404 hrsz-ú ingatlan bővítésének a Meredek utca (6722 hrsz.) rovására beérkezett módosítási igény közlekedés szakági szempontok alapján elfogadható, mivel az érintett közút a Füzes köz felé haladva egyre szélesedik. Az érintett szakaszán a kismértékű kisajátítás (1,6-2,8 m) után is megmarad min. 10,5 méter közterületi szélesség, amely elegendő a kialakult közlekedési felület és kapcsolódó csapadékvíz-elvezetés számára. Az út nyomvonalában nem történik módosítás, a csatlakozó utcák szabályozása nem módosul.

**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** Módosítás nem érinti.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** Környezeti hatás nem jelentős.



**9. GYALOGÚT KISZABÁLYOZÁSA ÉS KIJELÖLÉSE A SPORTPÁLYÁK KÖZÖTT**

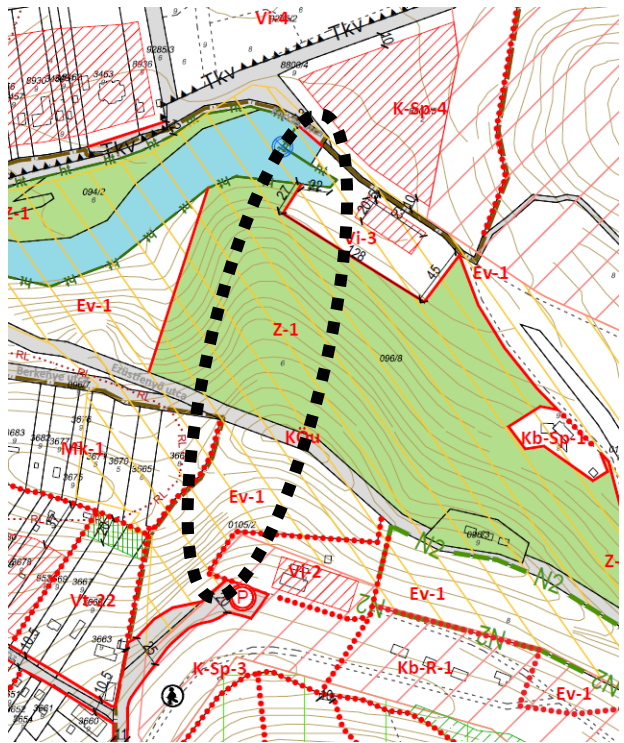


Ortofotó a módosítással érintett területről (terkepintra.biatorbagy.hu)

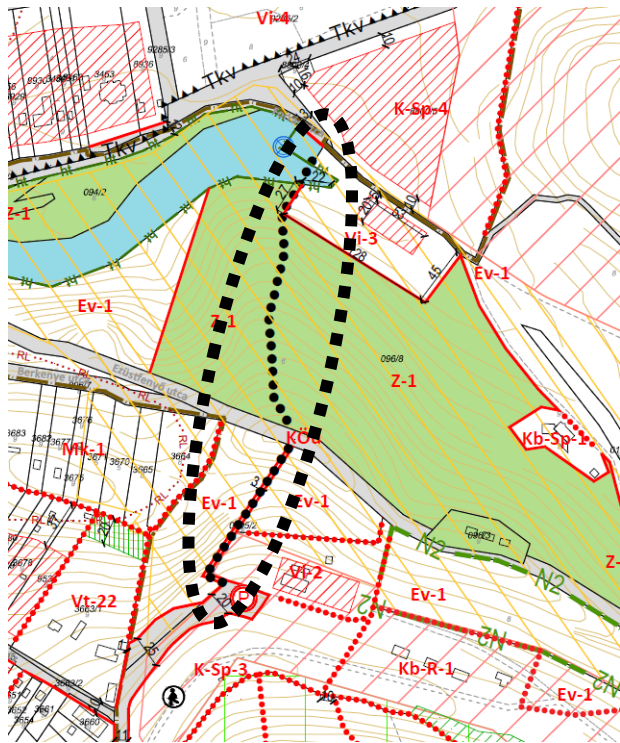
**HELYSZÍN:** A Forrás utca és az Iharos utca mentén meglévő és építés alatt lévő sportpályák közötti terület. Az érintett négy telek Z-1 zöldterület, Ev-1 erdőterület és vízgazdálkodási övezetbe tartozik.

**TERVEZÉSI TERÜLET:** 0105/2, 093, 095, 096/8 HRSZ.

**TERVEZÉSI FELADAT:** 3 m széles gyalogút kiszabályozása erdő-, valamint kijelölése zöldterületen, a vízgazdálkodási terület menti kikötéssel.



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** A gyalogút az iharosi sportpályák tervezett parkolójától fog indulni, a Vi-2 építési övezet kerítése és a 16/F jelű erdőrészlet (akácus kultúrerdő, elsődlegesen talajvédelmi rendeltetéssel, állami tulajdon) határán. Az Ezüsfenyő utcát keresztezve az ösvény Z-1 jelű zöldterületen (természetes személy tulajdona) – a domborzati viszonyokat és a kijárt nyomvonalat figyelembe véve – a Naphegy legmagasabb pontját érintve, majd a zöldterületen keresztül a Vi-3 övezet északi oldalán köt ki a Forrás utcára. Az erdőterületen közterületként a teljes hosszon 3 m szélességben kiszabályozásra, zöldterületen közterület kiszabályozása nélkül kijelölésre került a gyalogút. A vízgazdálkodási területen nem javasolt kiszabályozni a gyalogutat, mert az önkormányzati terület. Az erdőterületet érintő gyalogút kiszabályozást az



önkormányzat szükségesnek tartja a tiszta jogállás megteremtése érdekében, a csereerdősítést vállalja. A gyalogút közcélú, az erdő rendeltetésével összhangban lévő létesítmény.

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Az 1.5. melléklet belvárosi részlete módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A HÉSZ nem módosul.

#### **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

---

**TÁJRENDEZÉS:** Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A kijárt nyomvonalon a gyalogút kijelölése nem jár káros környezeti következményekkel. Erdőterület igénybevétele a javasolt szabályozás során a közterület kiszabályozása miatt történik, ezért csereerdősítési eljárást kell lefolytatni. Az önkormányzat csereerdősítésre kijelölt területe a 0202/1 hrsz-ú Eg-1 övezetben lévő telek.

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A módosítás során funkcióbővítés történik, a zöldfelületi rendszer szolgáltatásainak bővítésével. A gyalogút kialakítása erdei útként (természetes anyaghasználattal) javasolt, elkerítés nélkül. A gyalogösvényre szervezeten a későbbiekben tanösvény is kialakítható. Javasoljuk, hogy a gyalogút kezdő és végpontján hulladékgyűjtők kerüljenek kihelyezésre.

**KÖZLEKEDÉS:** A sportpályák között tervezett gyalogút nyomvonala és 3 méter szélességű kiszabályozása közlekedés szakági szempontok alapján elfogadható, a csatlakozó utcák szabályozása nem módosul. Érintett gyalogút a hegyi környezetben mind a gyerekek, mind a felnőttek számára jó, akár rekreációs helyszíneként szolgálhatna, bizonyos szakaszain akár tanösvényként is üzemelhetne. A gyalogos kapcsolat kiépülése esetén a kapcsolódó lakóterületekről az érintett sportpályák megközelítésének fő eszközeként szolgálhatna a gyalogos közlekedés, ezzel csökkentve a gépjárművek használatát.

**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** Módosítás nem érinti.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** A tervezett módosítás környezeti hatása nem jelentős. A tervezett gyalogút az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

10.

## 3415 HRSZ-Ú INGATLAN KÖZTERÜLETI KAPCSOLATÁNAK KIALAKÍTÁSA

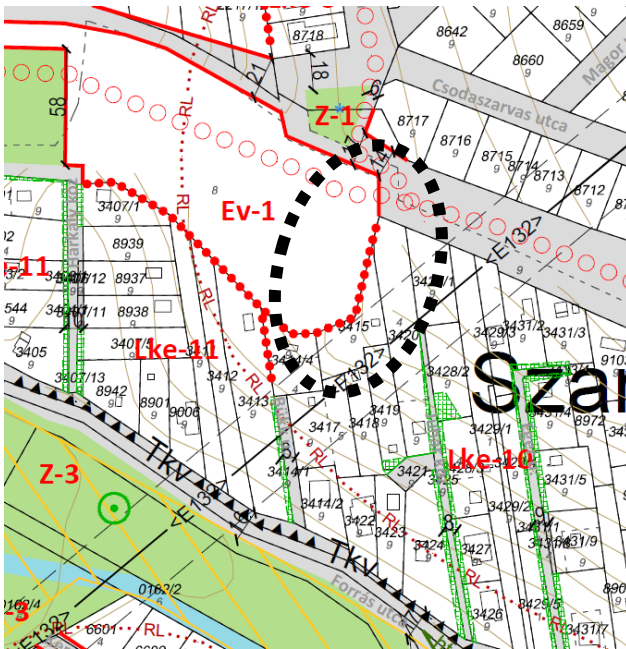


**HELYSZÍN:** A 3415 hrsz-ú telek a Szarvasugrás területén helyezkedik el, a Forrás utca és a Csodaszarvas utca közötti tömbben.

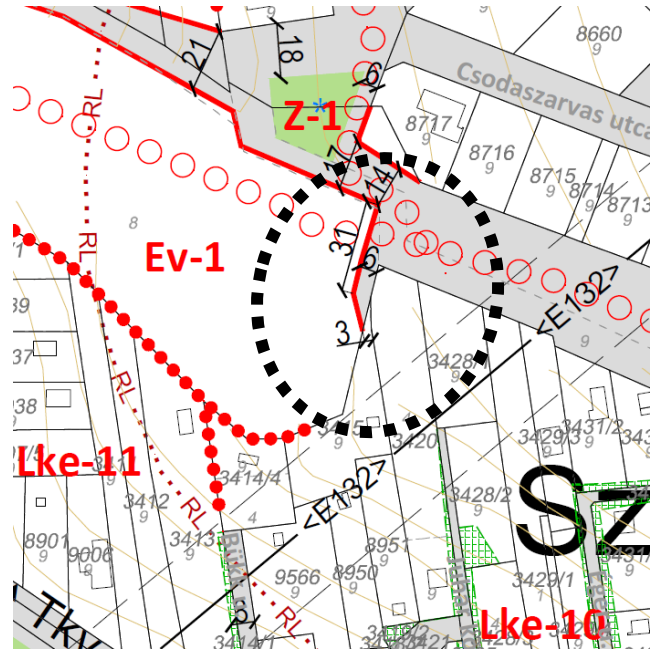
**TERVEZÉSI TERÜLET:** 3420, 3415, 9285/1 HRSZ.

**TERVEZÉSI FELADAT:** Közterületi kapcsolat biztosítása a 3415 hrsz-ú telek számára.

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



Hatólyos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

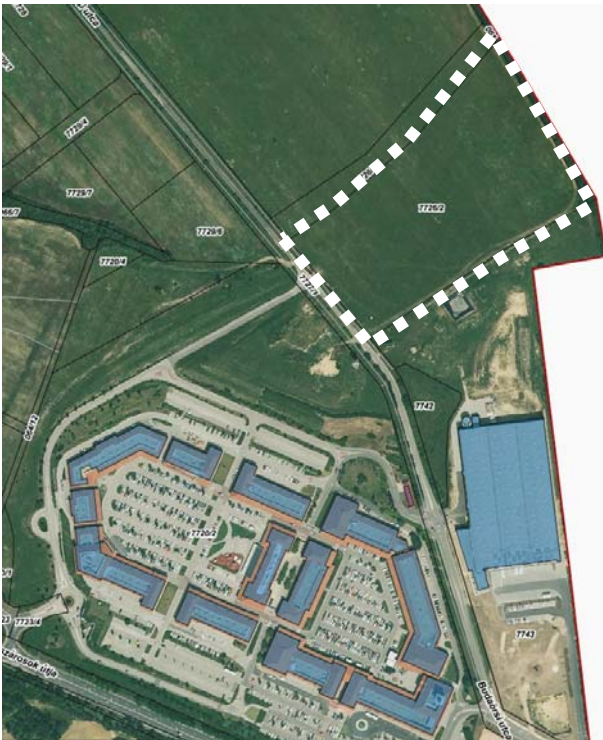
**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** A 3415 hrsz-ú teleknek nincs közterületi kapcsolata, ezt biztosítani a Csodaszarvas utca irányából, északról lehetséges. A 3415 hrsz-ú hétvégi ház és udvar művelési ágban lévő ingatlan Lke-10 építési övezetben van. A közterület nélküli építési telket Nyugatról a 9285/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlan határolja, azon belül erdő művelési ágban található alrészlete Ev-1 védelmi célú erdőterület övezetben van. A 3415 hrsz-ú telek Keleti szomszédja a 3420 hrsz-ú hétvégi ház és udvar művelési ágban lévő ingatlan, melynek két közterületi kapcsolata van. Északról a 9285/1 hrsz-ú telken belüli út alrészlet határolja (utca megnevezése nincs), Délről a Juhar utca határolja, innen van a tényleges bejárata a teleknek. A 3415 hrsz-ú telek adottságai nem kedvezőek, mert a szomszéd telkeken található az ELMŰ 132 kv-os átviteli szabadvezetéke, melynek védőtávolsága szinte teljesen lefedi a 3415 hrsz-ú telket. Jelenleg egy épület található a védőtávolságon belül. A Budapest-Balaton országos kerékpárút a 3420 telket határoló 9258/1 hrsz-ú közterületen fog haladni és keresztezni fogja a kiszabályozott utat.





11.

## UTT EUROPE KFT. BŐVÍTÉSI TELKÉN GKSZ ÖVEZET MÓDOSÍTÁSA

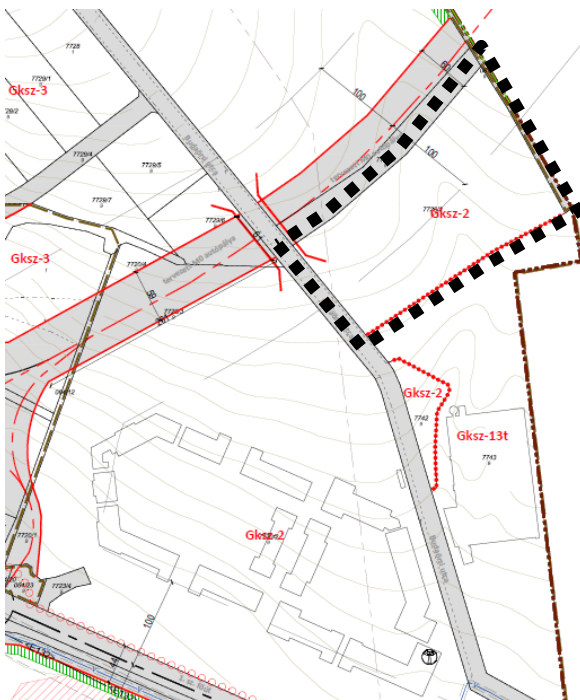


Ortofotó a módosítással érintett területről (terkepintra.biatorbagy.hu)

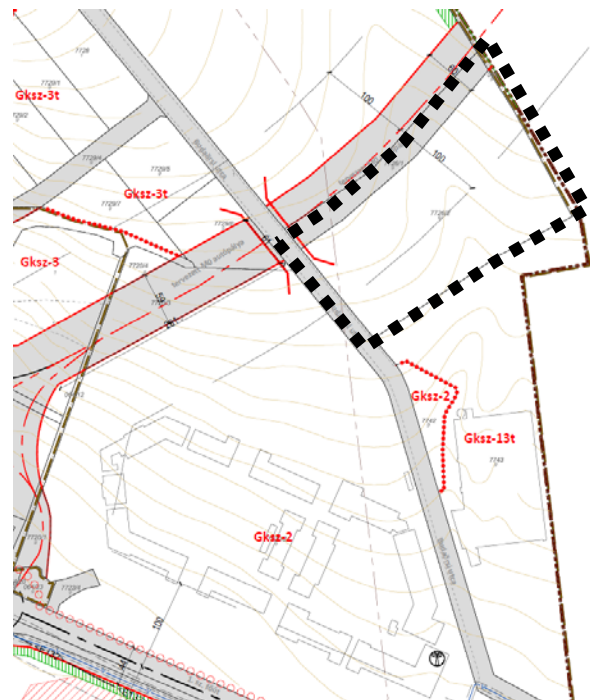
**HELYSZÍN:** Az UTT Europe Kft. 7743 hrsz-ú beépített telke melletti bővítési területe, a biatorbágyi Premier Outlet Center mögött található, a Budaörsi út mellett.

**TERVEZÉSI TERÜLET:** 7726/2, 061 HRSZ.

**TERVEZÉSI FELADAT:** Övezeti besorolás módosítása elsősorban az épületmagasság paraméter miatt.



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**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. A közigazgatási határ mentén található 061 hrsz-ú kivett út tervezési területtel határos része feleslegessé vált, mint saját használatú önkormányzati kivett út, ezért javasolt a közterület megszüntetése, és a szürke sraff levétele.

A két különböző Gksz övezet hatályos építési előírásai összehasonlításképp bemutatásra kerülnek:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5
Gksz-13t	SZ	5000	50	50	60	25	1,20	15,0

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Az 1.6. melléklet Budaörs felőli része módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A HÉSZ nem módosul.

#### ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

**TÁJRENDEZÉS:** Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a módosítás meglévő beépítésre szánt területen történik (települési térségben), ezáltal összhangban van a felsőbb jogszabályokkal, a módosítás jogszerű.

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A módosítás során a kialakítandó zöldfelületi arány minimális mértékben 30 %-ról 25%-ra csökken, zöldfelületi rendszer szempontjából nem jelentős a módosítás.

**KÖZLEKEDÉS:** A 7726/2 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó épületmagassági paraméter növelésének nincs közlekedés szakági szempontok szerinti akadálya, a telek közúti kapcsolata a Budaörsi úton keresztül adott. A 061 hrsz-ú saját használatú önkormányzati út megszüntetésének akadálya nincs, mivel már elvesztette a funkcióját.

**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** Módosítás nem érinti.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** Környezeti hatása nem jelentős.

12.

## FORRÁS UTCAI SPORTCENTRUM ÖVEZETI PARAMÉTERÉNEK MÓDOSÍTÁSA



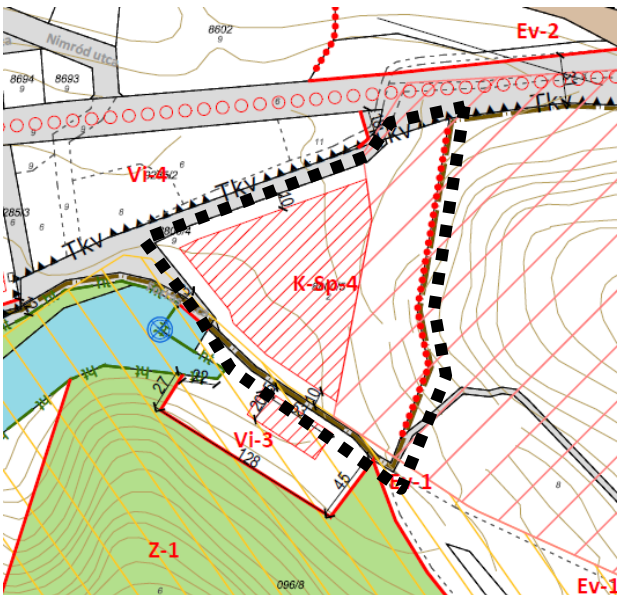
Ortofotó a módosítással érintett területről (terkepintra.biatorbagy.hu)

**HELYSZÍN:** A terület a Forrás utca végén, a Nimród utcai csomópont mellett található. A telek különleges sportterület építési övezetbe tartozik.

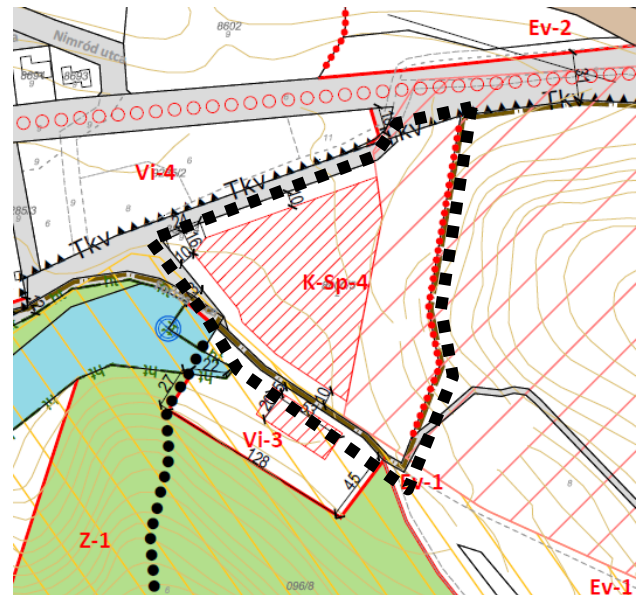
**TERVEZÉSI TERÜLET: 8800/5 HRSZ.**

**TERVEZÉSI FELADAT:** A telek területén a legkisebb zöldfelület arányának csökkentése a meglévő övezet paramétereinek módosításával, hogy a város sportközpontja megvalósítható legyen.

A tervezett létesítmények: 1 db szabványos nagy műfüves pálya, 300 fős lelátó, 1 db MLSZ öltöző, 2db strandröplabda pálya, 200m<sup>2</sup> felnőtt kondipark, térkő burkolat, pályák.



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** A TAO forrásból megvalósuló sportcentrum beruházás előzményeihez tartozik, hogy az MLSZ Országos Pályaépítési Programján belül tervezett nagyméretű műfüves labdarúgópálya az önkormányzat eredeti elképzelése alapján a 2020. május végén elfogadott településrendezési eszközökben a „Tudáspark” elnevezési fejlesztési területen valósult volna meg, melyet a biatorbágyi lakosok a lakóterülethez közeli elhelyezés miatt elleneztek. Az önkormányzat ezért megkereste az erre alkalmasabb helyet a városban, ahol távolabb a lakóterületektől, a legkevesebb konfliktust okozhatja egy szabadtéri sportpálya társadalmi szempontból. A Forrás utca végén lévő ingatlan ugyan jobban megfelel a sportközpont kialakításának, azonban a terület viszonylag behatárolt, bővítésre alkalmatlan adottságai (közút, ökológiai hálózat) miatt ugyancsak a Hész módosítását igényli. A több sportágat is kiszolgáló városi sportközpont kialakíthatósága érdekében az eddigi minimum 60%-os zöldfelületi arány 45%-ra csökkentését kéri a beruházó önkormányzat a sportközpont építész tervezői javaslatára. Az építési telek észak-nyugati sarkánál az építési hely csökkentését, és a legnagyobb beépítettség mértékének 15%-ról 10%-ra csökkentését irányozza elő a terv, miközben az épületmagasságot 6,5 m-ről 8,0 m-re növeli, a beépíthetőség csökkentése miatt és a technológiai építmények elhelyezhetősége érdekében (lámpatestek).

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Az 1.5. melléklet Forrás utca menti része módosul.



**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:**

A K-Sp-4 övezetekre vonatkozó 37. § (2) bekezdésében szereplő övezeti paramétereket tartalmazó táblázat K-Sp-4 jelű övezetre vonatkozó sora a következőképp módosul:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
K-Sp-4	SZ	5000	30	<b>10</b>	22,5	<b>45</b>	0,3	(3,0) <b>8,0</b>

A K-Sp-4 építési övezet előírásai kiegészítésre kerülnek a zöldfelület kialakítására vonatkozóan egy új (9) bekezdésben:

**Új 37. § (9) K-Sp-4 jelű övezetben a telek zöldfelületként kialakítandó, fenntartandó telekrészének minimum 30%-át elkerítés nélkül, közforgalom számára megnyitottan kell kialakítani, területén élőhelyrehabilitáció keretében honos növényállományt kell telepíteni.**

A Nemzeti Park véleménye alapján a vízminőség-védelmi szempontokra figyelemmel plusz előírást javasolunk a csapadékvizek tisztítására vonatkozóan:

**Új 37. § (10) bekezdés: (10) K-Sp-4 jelű övezetben a burkolt felületekről lefolyó csapadékvizek komplex tisztításáról gondoskodni kell. A tisztított csapadékvíz bevezetése az ex lege forrás alatt legalább 20 m-rel történhet.**

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

**TÁJRENDEZÉS:** Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

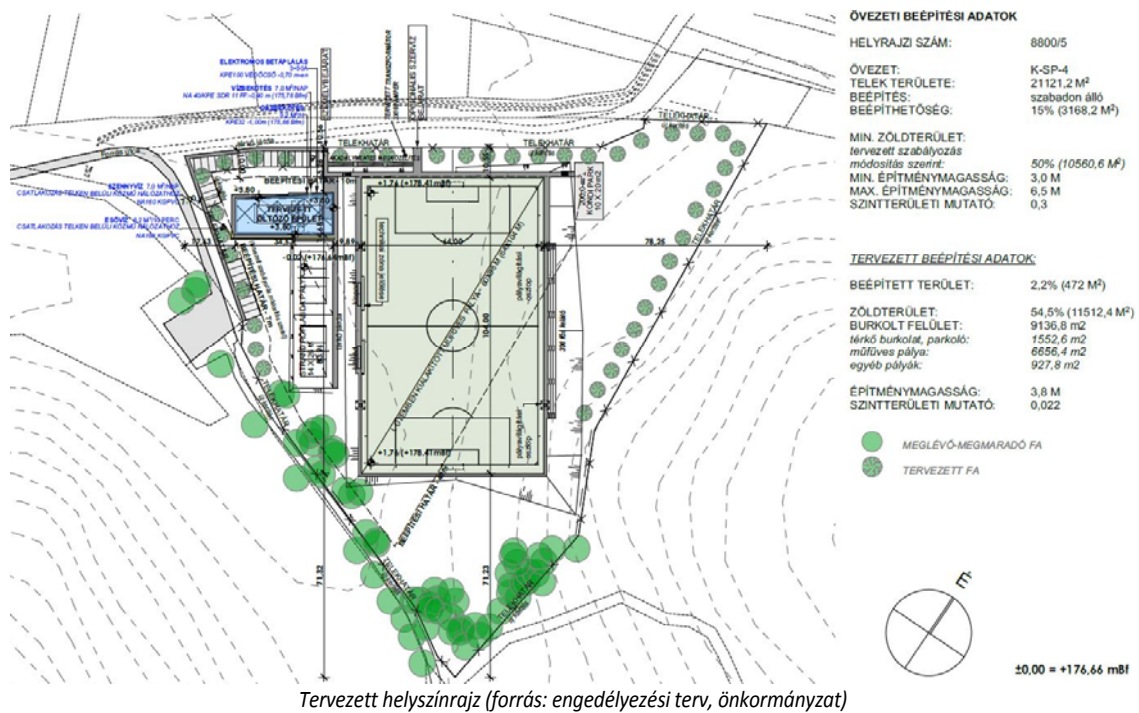
A különleges beépítésre szánt területen a tervezett műfüves nagypálya terület-előkészítését, tereprendezését (bevágás, feltöltés) megkezdték. A tereprendezés nyomán a hatályos településrendezési eszközökben is feltüntetett országos ökológiai hálózat pufferterületének élőhelyei is érintettek. A tervezett beruházás megvalósítása során az ökológiai hálózat pufferterületének élőhely-rekonstrukciója (keleti teleksáv) javasolt.

A tervezett beruházást javasolt a természetvédelmi, környezetvédelmi hatósággal egyeztetni.



*Tereprendezés a módosítással érintett területen (pufferterületet is érintő bevágás) (saját felvétel)*

A tervezett sportcentrum az Iharosi sportpályával szoros együttműködésben üzemelne a Viadukt SE és a lakosság használatában. A tervezett gyalogút (9. módosítás) a két sportpálya összekapcsolását célozza meg. A Forrás utcai sportcentrum ugyan távolabb lesz a lakóterületektől, azonban a szomszédos ökológiai hálózat övezeteinek élőhely zavarásával járhat (zajterhelés, fényszennyezés).



**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A minimálisan kialakítandó zöldfelület mérete 15%-kal csökken. A tervezett módosítás során a burkolt felületek (részben vízáteresztő) aránya nő, a beépíthetőség 5%-kal, kis mértékben csökken. A városi korlátozottan közhasználatú tervezett zöldfelületi rendszer kismértékben gyengül.

**KÖZLEKEDÉS:** A 8800/5 hrsz-ú ingatlan övezeti paramétereinek módosításának nincs közlekedés szakági szempontok szerinti akadálya. Az ingatlan kiszolgálása a Forrás utca irányából adott, szabályozása nem módosul. Az Iharos-forrás melletti meglévő parkolók méretét nem növeli a terv. Az új parkolók az út túloldalán, a forrástól távolabb kerülnek elhelyezésre.

**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** A közműhálózatot a módosítás nem érinti.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** A sporttelep használatától függően a környezeti hatások eltérőek lehetnek. A káros hatások csökkentése érdekében körültekintő tervezés szükséges. Az Önkormányzat megbízásából komplex környezetrendezési terv készül a környezetalakításra vonatkozólag (csapadékvízvezetésre, víztisztításra is kiterjedően). A fejlesztési terület mellett található az ex lege védett forrás, mely egyben helyi jelentőségű védett természeti terület. A beruházáshoz tervezett új parkolók az út túloldalán, a forrástól távolabb kerülnek elhelyezésre. Erre vonatkozóan a Nemzeti Park javaslatára bekerül a Hész-be új előírásaként a 37. § (10) bekezdésbe, hogy a K-Sp-4 jelű övezetben a burkolt felületekről lefolyó csapadékvizek komplex tisztításáról gondoskodni kell. A tisztított csapadékvíz bevezetése az ex lege forrás alatt legalább 20 m-rel történhet.

**13.****KATALIN ÚT SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA**

A véleményezési szakaszban beérkezett vélemények alapján ez a módosítási tétel törlésre kerül.



**14.**

**NAPHEGY KÖZ SZABÁLYOZÁSI VONALÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA**

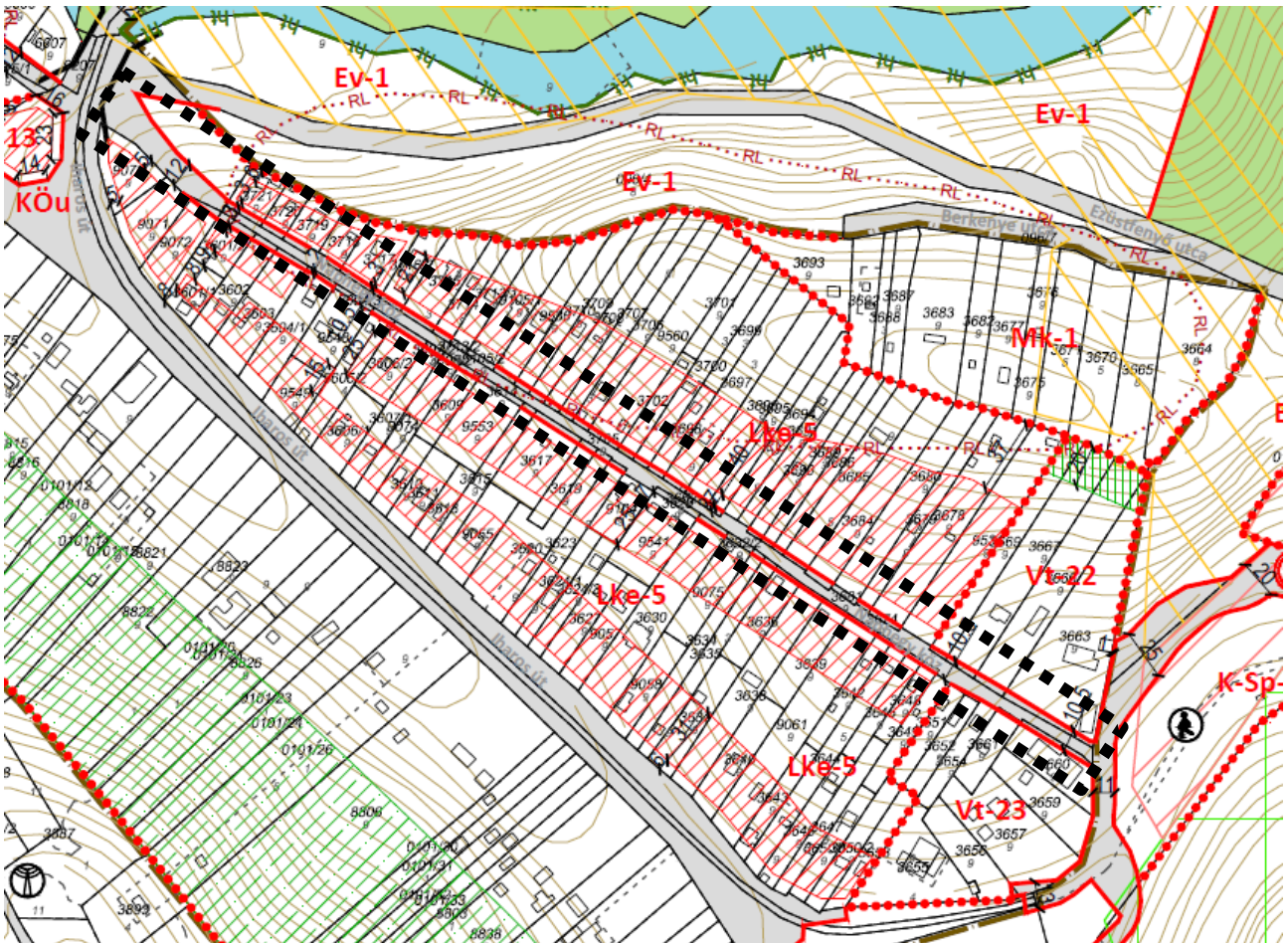


Ortofotó a módosítással érintett területről (terkepintra.biatorbagy.hu)

**HELYSZÍN:** Az utca Biatorbágy iharosi részén található, a tervezett iharosi sportpálya és az Iharos út Forrás utcai leágazása között.

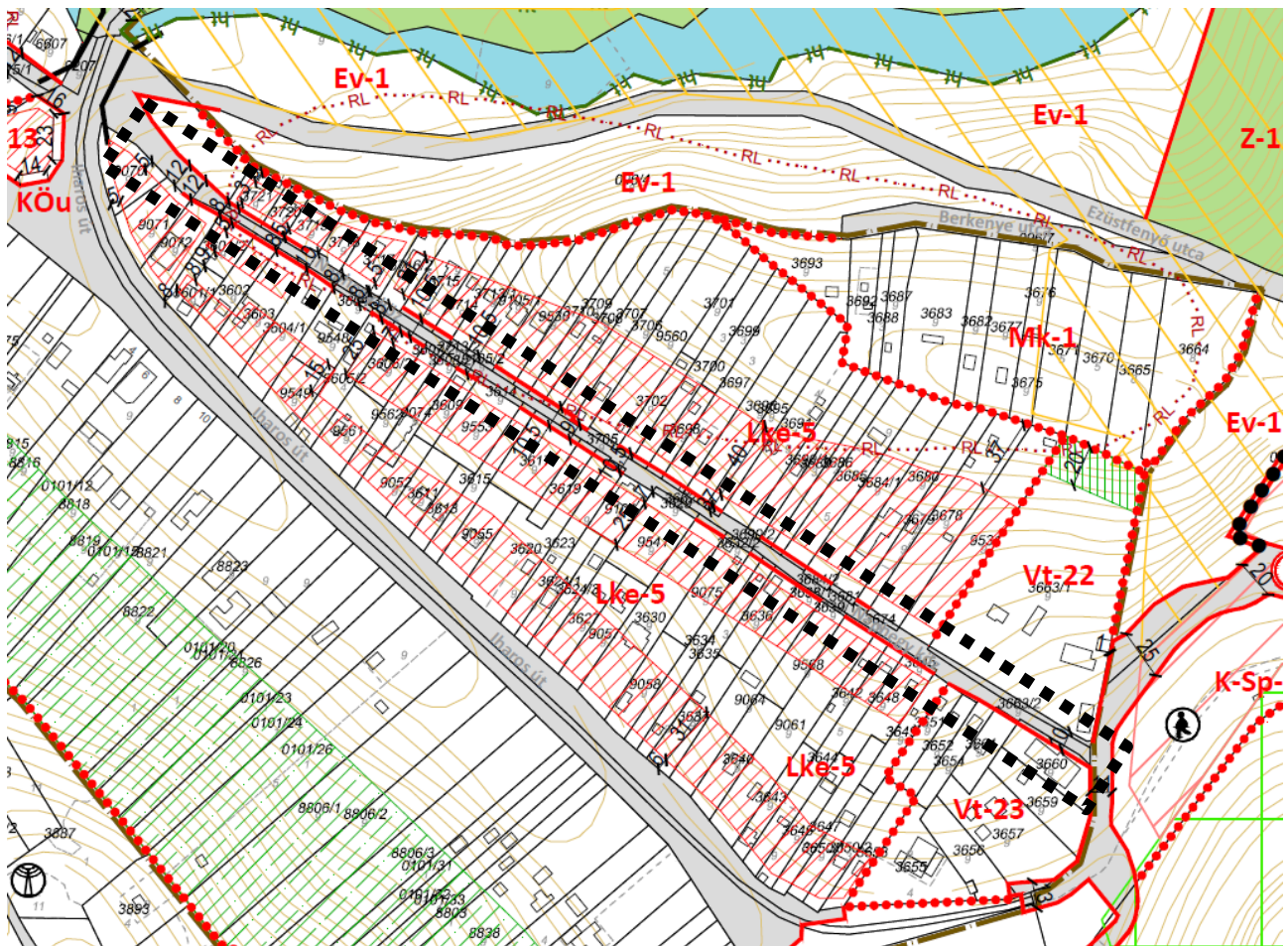
**TERVEZÉSI TERÜLET:** NAPHEGY KÖZ

**TERVEZÉSI FELADAT:** A közterületi szélesség felülvizsgálata.

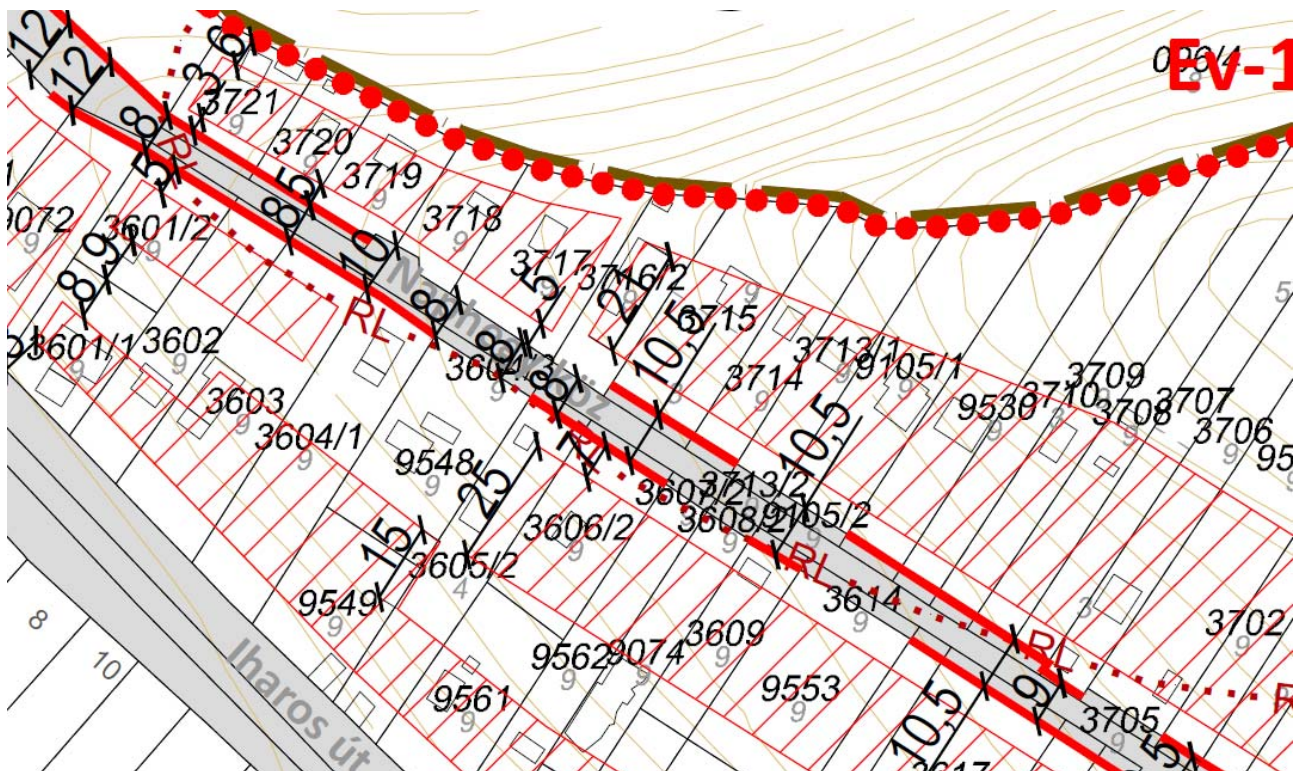


Hatályos Szabályozási terv részlet





Javaslat a Szabályozási terv módosítására



Javaslat a Szabályozási terv módosítására nagyobb méretarányban

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** A Naphegy köz a 2019-ben jóváhagyott terv készítésekor felülvizsgálatra került, az azóta megtörtént telekosztásokhoz és a korábban épült építményekhez, közműlétesítményekhez (támfalgarázs, garázs, kocsibeálló, szennyvízakna, ciszterna, pince), igazodva a szabályozási vonalak pontosítása szükséges. Azoknál a telkeknél,



ahol építményt, épületet érint a szabályozási vonal, ott 8 és 9 m-re kerül csökkentésre az út szélessége. A szabályozási vonal változások a 9072 és 3721 hrsz-ú telektől kezdődően a 3716/2 hrsz-ú telek területéig bezárólag 8 m út szűkítést, majd a 3706 hrsz-ú teleknél egy 9 m-es szűkítést jelent. A többi teleknél nincs változás.



*Naphegy köz az Iharosi út felől (saját felvétel 2020. november)*



*Naphegy köz szűkebb szakaszai (saját felvétel 2020. november)*

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Az 1.5. melléklet iharosi része módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A HÉSZ nem módosul.

#### **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

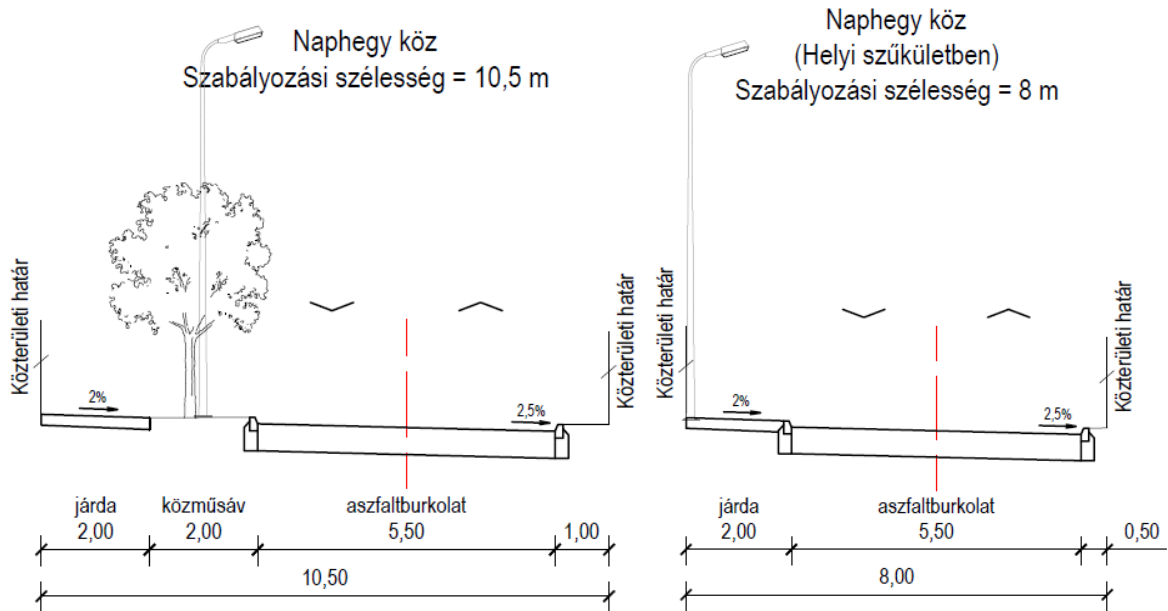
**TÁJRENDEZÉS:** A tervezett módosításnak tájrendezési vonatkozása nincs.



**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A módosítás során a lakóterületen kialakítandó zöldfelületi arány nem változik. Az utcafásítás a hatályos szabályozás szerinti szélességben sem volt biztosított. Javasoljuk a közterületi zöldfelületek pótlására növényzettel kialakított kerítések létesítését.

**KÖZLEKEDÉS:**

A Naphegy köz szabályozási szélességének korrekciója szükséges a kialakult helyzetnek megfelelően, ahol meglévő építmények, épületek akadályozzák a 10,5 méter szélességű szabályozást, azokon a szakaszokon 8, illetve 9 méteres helyi szűkületek kialakítása szükséges a közterületben. Ez egy kialakult állapot, amelyhez igazodva kell a legjobb közterületi kialakítást kiépíteni.



Az alábbi ábrákon nyugatról kelet felé haladva részletesen láthatók a szabályozási vonallal érintett telkek (sárga alászínezés), és a telket érintő szabályozási vonal szélessége (kék számozás).







15.

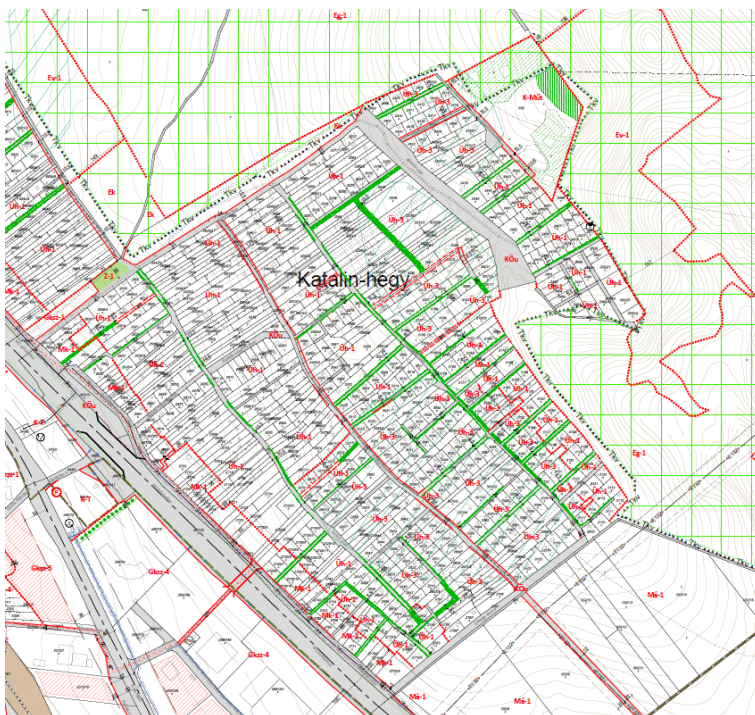
**KATALIN-HEGYI KISZOLGÁLÓ UTAK SZÉLESSÉGÉNEK ISMÉTELT FELÜLVIZSGÁLATA**

**HELYSZÍN:** A Katalin-hegyen található kiszolgáló utak, az Emese utcától az Adrienn utcáig, a Nyúl utca, a Gréta utca és a Vadrózsa utca.

**TERVEZÉSI TERÜLET:** KATALIN-HEGY

**TERVEZÉSI FELADAT:** A közterületi szélességek és a telkek be nem építhető részeinek felülvizsgálata.

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



**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** A Katalin-hegy a korábbi terv készítésekor felülvizsgálatra került. A Vadrózsa utca kivételével a rövid, keskeny utcák jelenleg és korábbi tervekben sem szabályozási vonallal, kötelező közterület kialakítási kötelezettséggel vannak korlátozva, és továbbra sem tervezett a hasonló módon való szabályozásuk. A tervben szereplő telkek be nem építhető területsávjai tulajdonképpen egy távlati közmű- és útfejlesztési szándék az önkormányzat részéről, melyet most nem kell végrehajtani. Az itt élők és nyaralók érdekében történik mindez, hogy egy élhetőbb, és teljes közműhálózattal, burkolt kiszolgáló utakkal ellátott terület jöhessen létre. Minden út- és közműfejlesztés a terület és telkek felértékelődését jelenti, így kell tekinteni erre a szabályozási elemre.

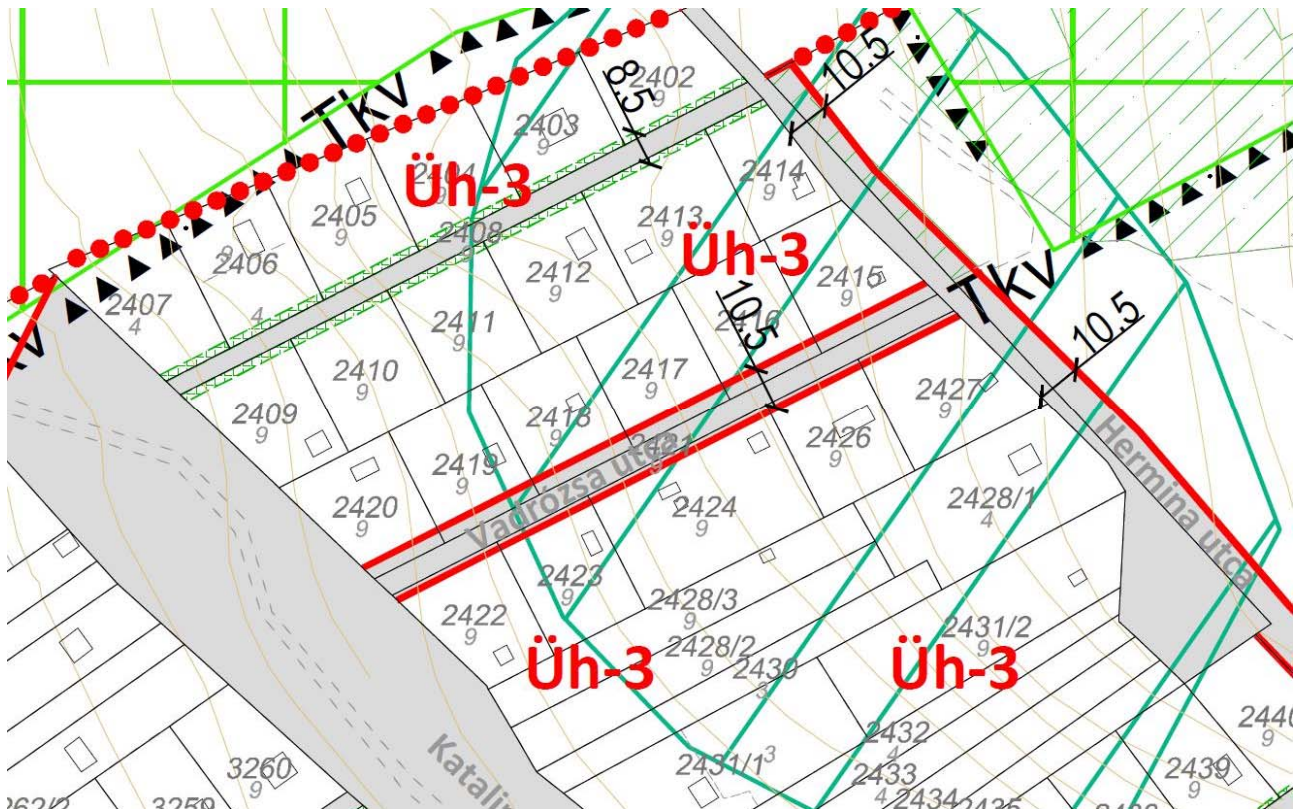
*Hatályos Szabályozási terv részlet*



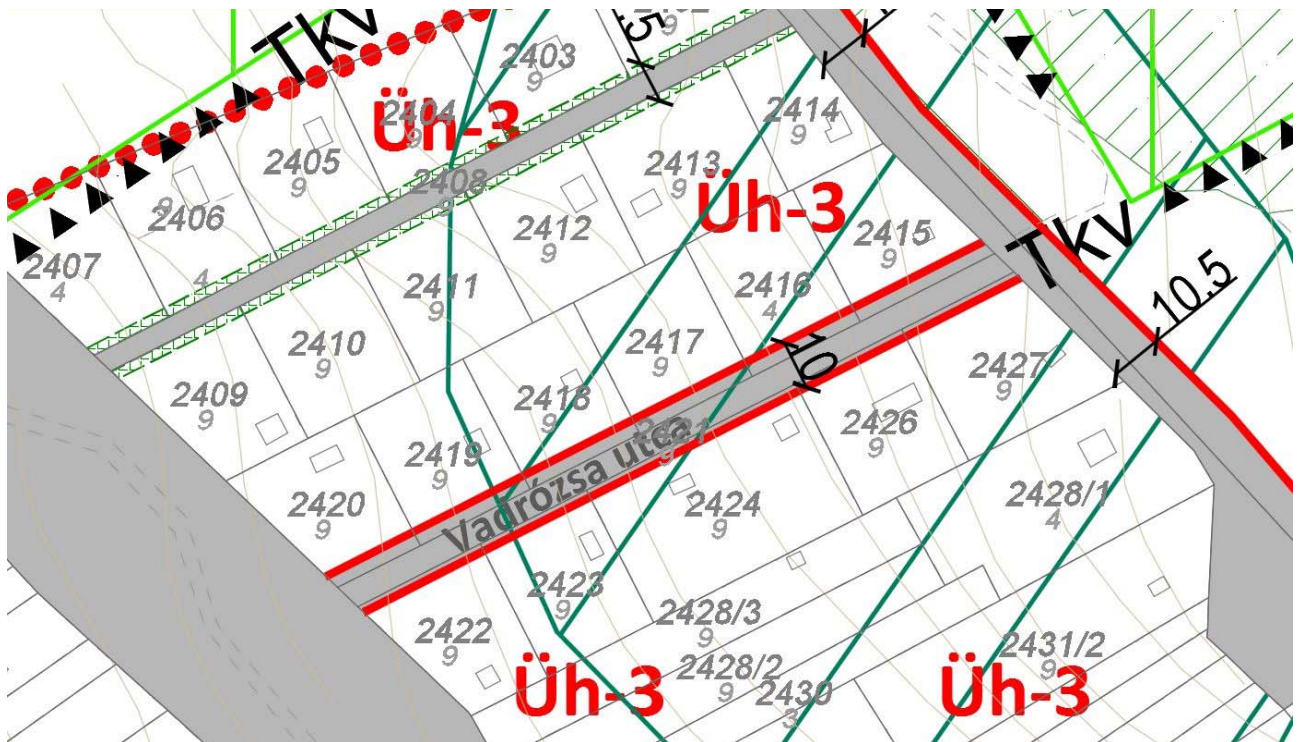
Töhötöm utca nyomvonala Katalin utca felől és a Vadrózsa utca (saját felvétel 2020. november)



A Vadrózsa utca szabályozási vonallal érintett, jelenleg 10,5 m szélességben. A szabályozási vonal épületet, építményt nem érint. Ezt a szélességet 10 m szélességre tudjuk csökkenteni.



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** A Szabályozási terv a Vadrózsa utcát érintően módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A HÉSZ nem módosul.

#### **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

---

**TÁJRENDEZÉS:** Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a szabályozásra vonatkozó módosítás nem kerül beépítésre.

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A kialakítandó zöldfelületi arány nem változik.

**KÖZLEKEDÉS:** A Katalin-hegyen található kiszolgáló utak szélességének felülvizsgálata a teljes területen megtörtént a legutóbbi szabályozási terv módosításakor. Jelen beérkezett módosítási kérelmek a szabályozási vonalak levételére irányulnak, azonban a Vadrózsa utca kivételével (amelyen 10,5 méterről 10 méterre csökkentjük a szabályozási szélességet), a többi útszakasz menti ingatlan nem terhel szabályozási vonal, csak a be nem építhető telekrészek vannak jelölve, amelyek azért szükségesek, hogy egy távlati út és közműfejlesztés esetén ne akadályozzák azt az oda épülő építmények.

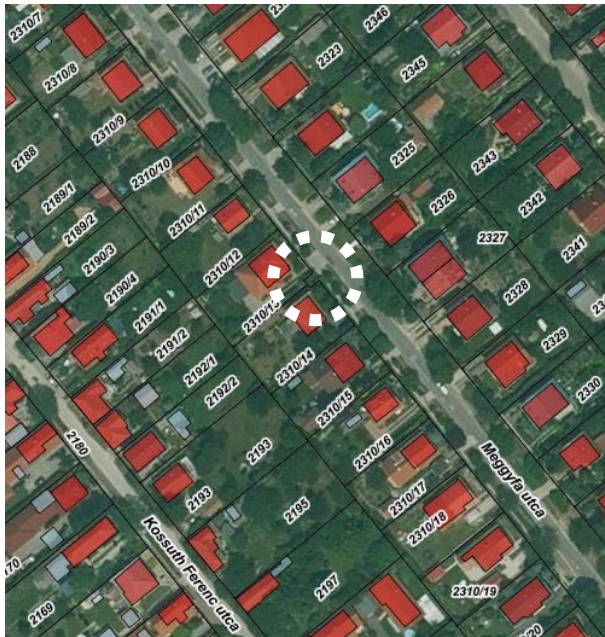
**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** Módosítás nem érinti.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** Környezeti hatása nem jelentős.



16.

## MEGGYFA UTCAI KÚT MEGSZÜNTETÉSE



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

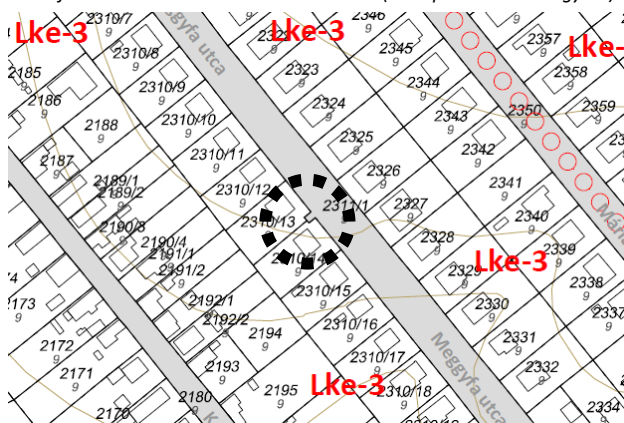
**HELYSZÍN:** A központban található Meggyfa utca a Karinthy utcát és az Ország utat köti össze. A kút az utca közepén, a Meggyfa utca 24 és 26 előtt található.

**TERVEZÉSI TERÜLET:** 2310/13-14, 2311/1 HRSZ.

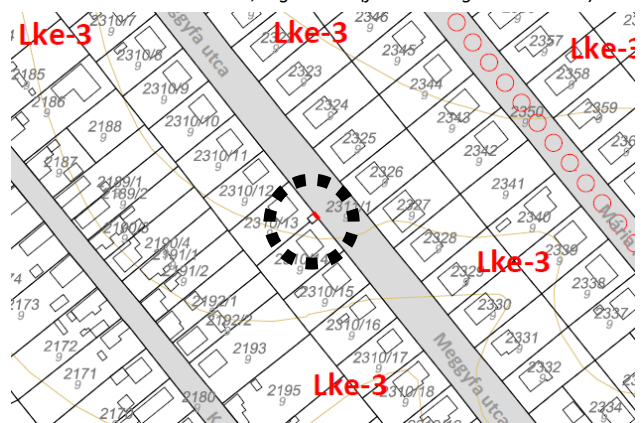
**TERVEZÉSI FELADAT:** A közterületi kút megszüntetése, a közlekedési terület szabályozásának korrigálása.



Betonkerítéssel határolt, régi közkút (forrás: Google Street View)



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** A közterület határának egyszerűsítése a 2310/13 és 14 hrsz-ú telkek javára. Mivel a Szabályozási tervben nincs javasolt telekhatár szabályozási elem, így a megszüntető jelet sem javasoljuk jelezni a tervben.

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A HÉSZ nem módosul.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Az 1.5. melléklet részlete módosul.

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

**TÁJRENDEZÉS:** A módosítás egy alig 13 m<sup>2</sup>-es területet érint, a módosítás meglévő beépítésre szánt területen történik (települési térségben). A településképi rendelet alapján a kút megszüntetését településképi bejelentéssel is kezdeményezni szükséges.

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A zöldfelület szempontjából nem jelentős módosítás.

**KÖZLEKEDÉS:** A módosítási igénynek nincs közlekedés szakági akadálya, a Meggyfa utca csak az adott keresztmetszeti szakaszon módosul az azt megelőző és azt követő szakaszokhoz igazodva, a közlekedési felület nyomvonala és a teljes utca szabályozási szélessége nem módosul.

**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** Módosítás nem érinti.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** Környezeti hatás nem jelentős.



17.

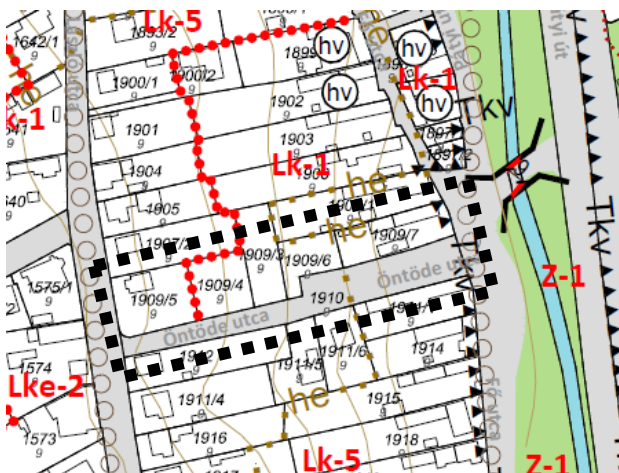
**ÖNTÖDE UTCA SZABÁLYOZÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

Ortofotó a módosítással érintett területről (terkepindra.biatorbagy.hu)

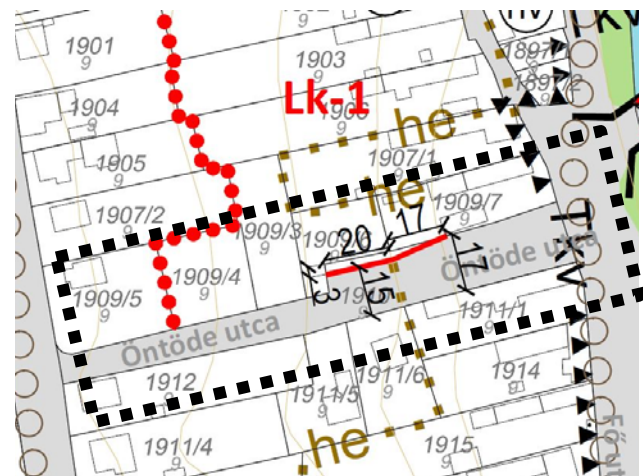
**HELYSZÍN:** A módosítással érintett utca a Fő utcát és a Szt. László utcát köti össze. Az érintett telkek az utca Fő utca felé eső végén található, kisvárosi lakóterület Lk-1 építési övezetébe tartoznak.

**TERVEZÉSI TERÜLET:** 1910, 1909/6-7 HRSZ.

**TERVEZÉSI FELADAT:** Az utca közterületi szélességének csökkentése a magántelkek javára.



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** Az Öntöde utca változó szélességű, az érintett szakaszon jelenleg zöldsáv található. A kerítés egyenes vonalú megépítése érdekében a közterületből 80,7 m<sup>2</sup>-nyi terület kerül elvételre.

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A HÉSZ nem módosul.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Az 1.2. melléklet torbágyi része módosul.

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

**TÁJRENDEZÉS:** Tájrendezési vonatkozás a javasolt módosításnak nincs.

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A közterület szélessége csak minimális mértékben módosul, a zöldfelület szempontjából nem jelentős a módosítás.

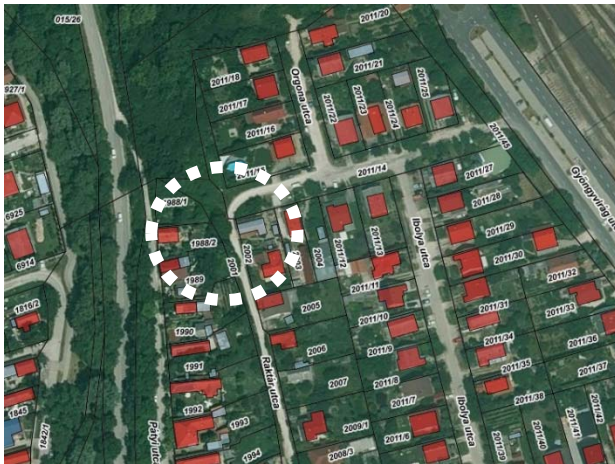
**KÖZLEKEDÉS:** Az 1910 hrsz-ú Öntöde utca telkéből az 1909/6-7 hrsz-ú ingatlanok mentén összesen 37 méter hosszon 0-3 méter szélességben a magáningatlanok javára történő kiszabályozásnak nincs közlekedés szakági akadálya. Mivel a kialakult közlekedési felületeket (6 méter széles aszfaltburkolat és kétoldali gyalogjárda) a terület elvétele nem érinti, a forgalom lefolyását és a csapadékvíz elvezetését (zárt csapadékcatorna van kiépítve) nem akadályozza. A terület elvétel az út északi oldalán lévő kb. 8 méter széles zöldsávból történik, amelyben fasor található.

**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** Módosítás nem érinti.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** Környezeti hatás nem jelentős.

18.

## ORGONA UTCA – RAKTÁR UTCA SARKÁNAK MÓDOSÍTÁSA

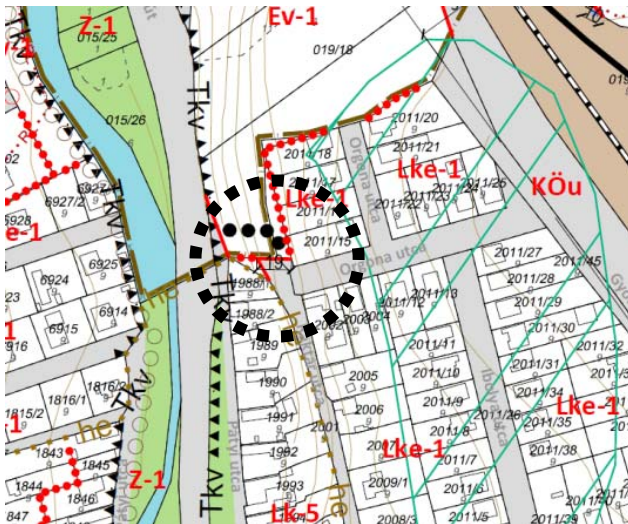


Ortofotó a módosítással érintett területről (terkepintra.biatorbagy.hu)

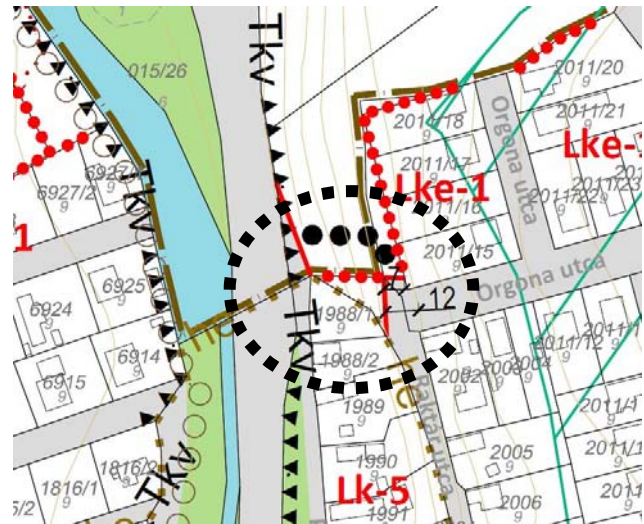
**HELYSZÍN:** A módosítással érintett terület a vasútállomáshoz közel helyezkedik el. Az Orgona utca a Gyöngyvirág utcából nyílik, és kb. 100-130 m után a Raktár utcában folytatódik.

**TERVEZÉSI TERÜLET: 1988/1, 2001, 2011/14 HRSZ.**

**TERVEZÉSI FELADAT:** Az utca közterületi szélességének csökkentése a 1988/1 hrsz-ú telkek javára.



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** Az Orgona utca és a Raktár utca csomópontja igen széles, a domborzati adottságok miatt közlekedési céllal csak a keleti része használható. A közterület szűkítésével a 1988/1 hrsz-ú telek bővítése lehetséges. A 1988/1 hrsz-ú lakótelek az Lk-5 építési övezetbe tartozik és jelenleg 409 m<sup>2</sup> nagyságú. Fekvését tekintve saroktelek, Ev-1 övezettel határos északi oldalán, és a Raktár és Orgona utca találkozásánál található. A közterület beszűkítésével a lakóingatlan telke 120 m<sup>2</sup>-rel tud növekedni az út telkéből, mely által közel 616 m<sup>2</sup> lehet a telekmérete. Az Lk-5 építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 700 m<sup>2</sup>. Ez itt nem teljesül, azonban szabályozási vonal miatt érvényes a területre a 13. § (7) bekezdés: „(7) Az övezeti paraméterekben előírt legkisebb telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók közterület kialakítására, közműépítmények, köztárgyak elhelyezése érdekében (például szennyvízátelő, transzformátorház, vízgépház stb.), továbbá magánút számára.”

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A HÉSZ nem módosul.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Az 1.2. melléklet vasútállomás menti része módosul.

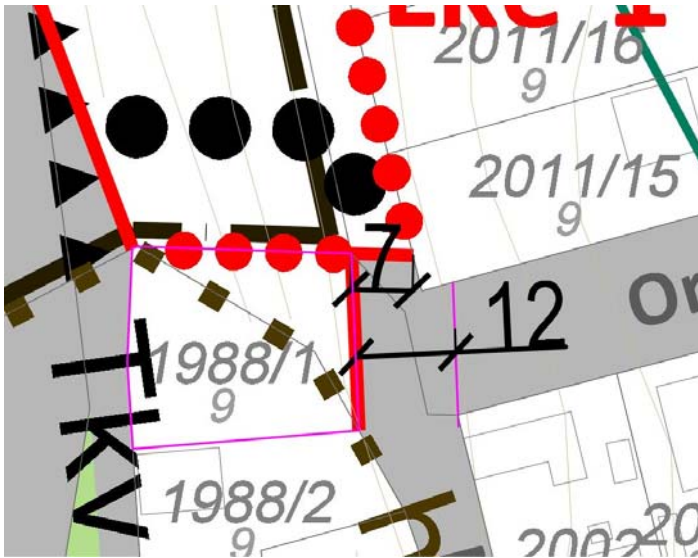
## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

**TÁJRENDEZÉS:** Tájrendezési vonatkozás a javasolt módosításnak nincs.

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A közterület szélessége csak minimális mértékben módosul, a zöldfelület szempontjából nem jelentős a módosítás.

**KÖZLEKEDÉS:** Az Orgona utca, később Raktár utca közötti ív a kialakult módon, akadály nélkül képes az azt terhelő közúti forgalmat át bocsájtani. A Raktár utca hatályos szabályozási tervében látható, 1988/1 ingatlan melletti kiszélesedése jelenleg sem üzemel közlekedési felületként, a terület domborzati viszonyai miatt későbbiek során sem alkalmazható annak megfelelően, ezért közlekedés szakági szempontok szerint nincs akadálya az érintett terület 1988/1 hrsz-ú telekhez csatolásának.

Az alábbi ábrán részletesen látható a változás. Az Orgona utca Raktár utca torkolatában a közterület szélessége 12 m marad.



**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** Módosítás nem érinti.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** Környezeti hatás nem jelentős.



19.

## KATALIN-HEGYI MAGÁNÚT MÓDOSÍTÁSA

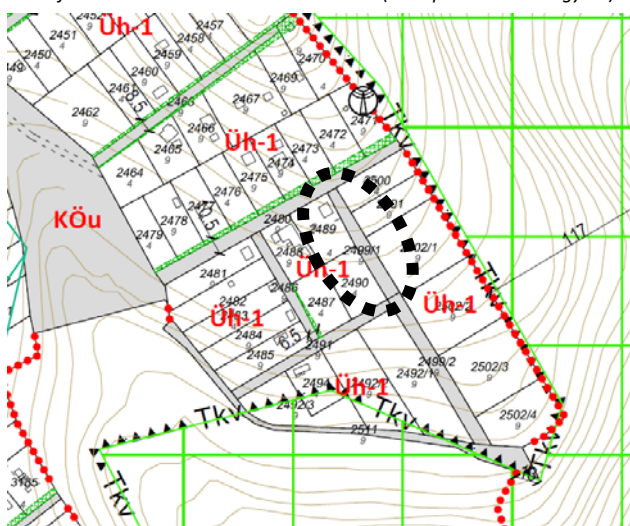


Ortofotó a módosítással érintett területről (terkepintra.biatorbagy.hu)

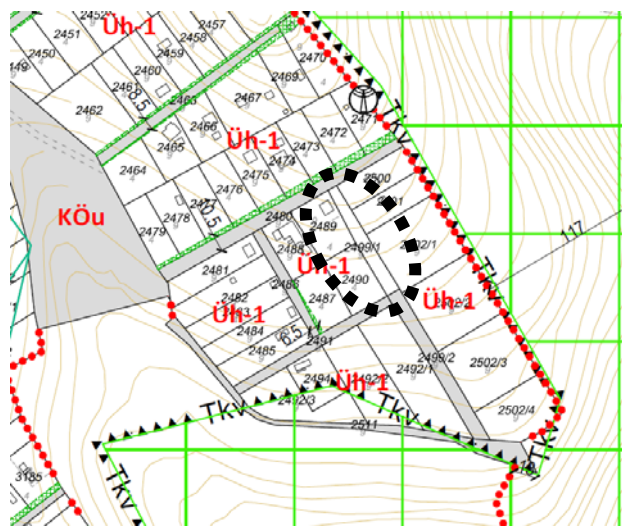
**HELYSZÍN:** A módosítással érintett terület a Katalin-hegy tetején található, a 2499/1 hrsz-ú telek a Galamb utcából nyílik, és a Veronika utcáig tart.

**TERVEZÉSI TERÜLET:** 2499/1 HRSZ.

**TERVEZÉSI FELADAT:** A közterületi jelölés megszüntetése.



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** A földhivatali alaptérkép szerint a 2499/1 hrsz-ú telek kivett út, beépítetlen, 508 m<sup>2</sup>. A keskeny, 5-6 méter széles telken jelenleg épületek találhatóak, út szerepét egyáltalán nem tölti be. Az útról nyíló telkek valószínűsíthetően máshol közlekednek. A Galamb utcából nyíló telken jelenleg nincs átközlekedés, magántulajdonban van, egy személy birtokolja 2020. szeptember óta, így a közterületi jelölés (szürke sraff) megszüntetése a kérelmező javaslatára elvégezhető. A közterületi kapcsolat nélkül maradt 2501 hrsz-ú ingatlan megközelítésére javasoljuk magánút kialakítását. Javasoljuk törölni a hatályos Hész 47. § (5) bekezdésének második mondatát, mely a négynél kevesebb telek megközelítésére tiltotta a magánút kialakítását.

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A HÉSZ nem módosul.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Az 1.3. melléklet Katalin-hegyi része módosul.

## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

**TÁJRENDEZÉS:** Tájrendezési vonatkozás a javasolt módosításnak nincs.

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A zöldfelület szempontjából nem releváns a módosítás.

**KÖZLEKEDÉS:** A földhivatali alaptérkép szerint a 2499/1 hrsz-ú telek kivett út (magántulajdonban van), 508 m<sup>2</sup>, azonban a keskeny, 5-6 méter széles telken jelenleg épületek találhatóak, út szerepét egyáltalán nem tölti be. A kérelemben szereplő

magánterület hatályos szabályozási tervi közúti jelölésének levételének abban az esetben nincs akadálya, ha az így közterületi kapcsolat nélkül maradó 2501 hrsz-ú ingatlan a 2500 hrsz-ú ingatlan délnyugati részén keresztül kap egy legalább 5 méter széles magánúti kapcsolatot a 2480 hrsz-ú Galamb utca irányába. Javasoljuk törölni a hatályos Hész 47. § (5) bekezdésének második mondatát, mely a négynél kevesebb telek megközelítésére tiltotta a magánút kialakítását.

**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** A telken nem található közművezeték. A telek épülettel beépített, jelenleg vezetékes közműhálózattal ellátatlan, nincs elektromos energia bekötése sem. A tervezési területen a környező telkek elektromos energia ellátása megoldott.



ekozmu.hu

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** Környezeti hatás nem jelentős.



20.

## KATALIN-HEGYI 3155 HRSZ-Ú TELEK MÓDOSÍTÁSA

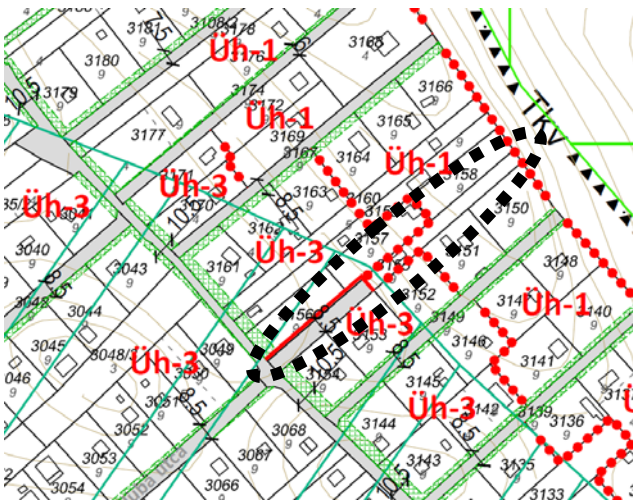


Ortofotó a módosítással érintett területről (terkepintra.biatorbagy.hu)

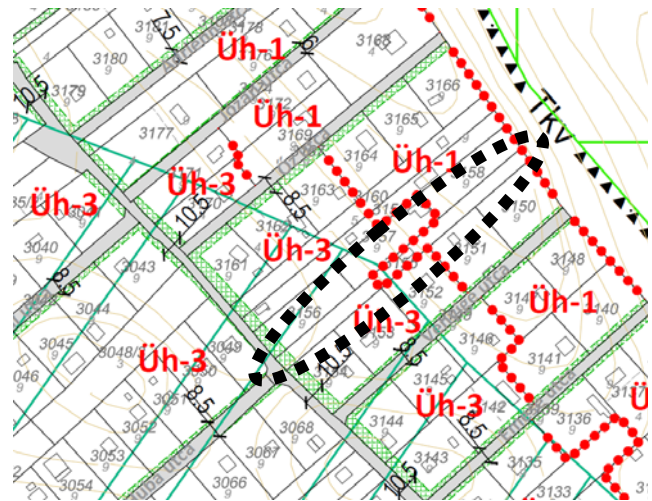
**HELYSZÍN:** A módosítással érintett terület a Katalin-hegy tetején található, a Venyige utca és az Őz utca közötti tömbben. A 3155 hrsz-ú telek a Töhötöm utcáról közelíthető meg.

**TERVEZÉSI TERÜLET:** 3155 HRSZ.

**TERVEZÉSI FELADAT:** A közterületi jelölés, szabályozási vonal megszüntetése, mely aktualitását veszítette a tervezett telekösszevonások miatt.



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** A földhivatali alaptérkép szerint a 3155 hrsz-ú telek zártkerti művelés alól kivett terület, hétvégi ház. A kb. 1000 m<sup>2</sup>-es, 7,5 m keskeny telken jelenleg egy gazdasági épület található, út szerepét egyáltalán nem tölti be. Az útról nyíló telkek valószínűsíthetően máshol közlekednek. A Töhötöm utcából nyíló telken jelenleg nincs átközlekedés, magántulajdonban van, így a közterületi jelölés (szürke sraff) megszüntetése a kérelmező javaslatára elvégezhető. A szomszédos 3156 és 3154 hrsz-ú telkeken a Töhötöm utca menti szabályozásához igazodva, a 3155 hrsz-ú telek déli végén „telek be nem építhető része” kerül kijelölésre. Az Üh-1 és Üh-3 övezet határa igazodik a nyílt karst terület határához.

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A HÉSZ nem módosul.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Az 1.3. melléklet Katalin-hegyi része módosul.

## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

**TÁJRENDEZÉS:** Tájrendezési vonatkozás a javasolt módosításnak nincs.

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A zöldfelület szempontjából nem releváns a módosítás.

**KÖZLEKEDÉS:** A 3155 hrsz-ú ingatlan a földhivatali alaptérkép szerint zártkerti művelés alól kivett terület, hétvégi ház, amelyen egy gazdasági épület is található. A hatályos szabályozási tervben az ingatlan délnyugati fele közterületként jelölt. A telek tulajdonosa szeretné a közterületi jelölést levetetni a telekről, mivel az már nem aktuális a hatályos szabályozási tervben. További igény még a 3150, 3157 és 3158 hrsz-ú ingatlanok összevonása a 3155 hrsz-ú ingatlannal. Az említett



módosításoknak nincs közlekedés szakági szempontok szerinti akadálya.

**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** A telek épülettel beépített, jelenleg a vezetékes közműhálózatok közül csak villamosenergia bekötése van. A tervezési területen a környező telkek elektromos energia ellátása is megoldott.



**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** Környezeti hatás nem jelentős.

**21.****ÜRGE-HEGYI ÚT SZABÁLYOZÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

A véleményezési szakaszban beérkezett vélemények alapján ez a módosítási tétel törlésre kerül.

22.

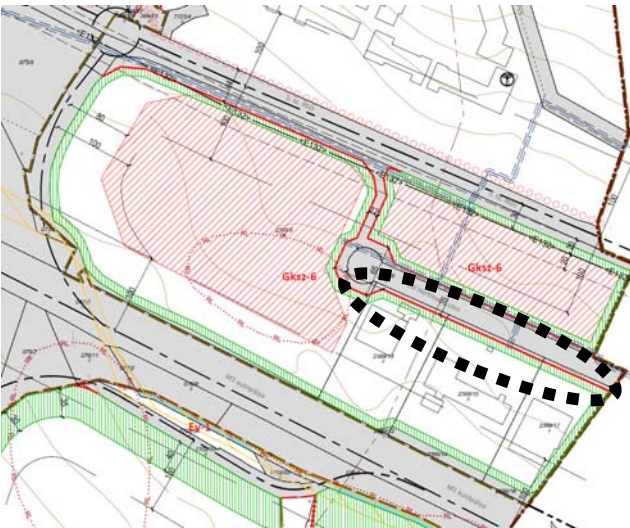
**PAUL HARTMANN UTCA MENTI ZÖLDFELÜLETKÉNT KIALAKÍTANDÓ TERÜLETSÁV MEGSZÜNTETÉSE**

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

**HELYSZÍN:** A Paul Hartmann utca az M0 és az M1 csomópontjától keletre található. A terület Budaörs irányából közelíthető meg, az 1. sz. főútról.

**TERVEZÉSI TERÜLET:** 2399/6, 2399/17, 2399/15, 2399/13 HRSZ.

**TERVEZÉSI FELADAT:** A közterület menti „telek zöldfelületként kialakítandó része” jelölés megszüntetése.



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**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 megfelelő), 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.

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A HÉSZ nem módosul.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Az 1.6. melléklet M1 autópálya menti része módosul.

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

**TÁJRENDEZÉS:** Tájrendezési vonatkozás a javasolt módosításnak nincs. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A zöldfelület szempontjából nem releváns a módosítás, mivel a területen jelenleg sincs nagy zöldfelületi borítás. Javasoljuk homlokzati zöldfelületek kialakítását.

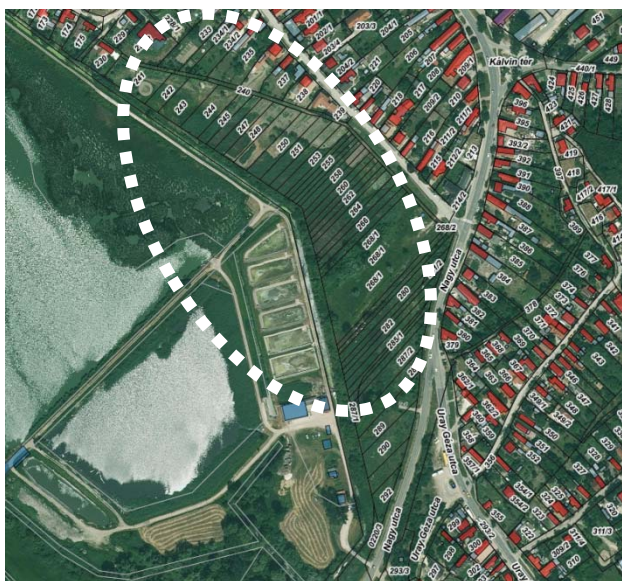
**KÖZLEKEDÉS:** A módosítási igény közlekedés szakági szempontok alapján nem érintett.

**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** A módosítás nem befolyásolja a közműveket.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** Környezeti hatás nem jelentős.



23.

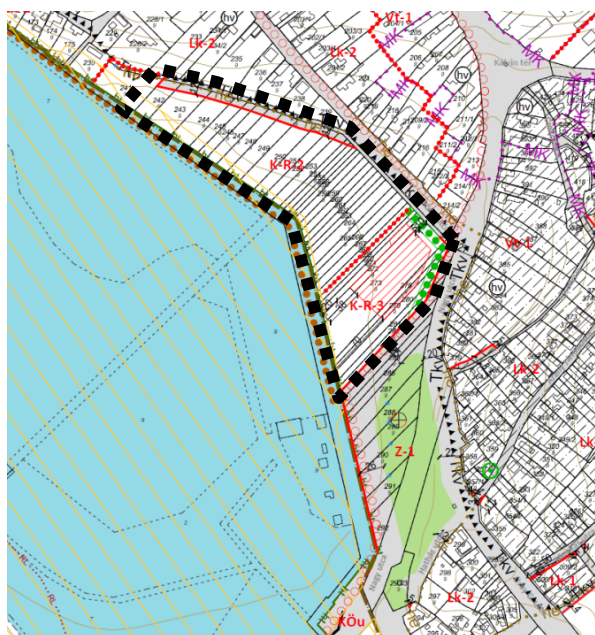
**VÁLTOZTATÁSI TILALOMMAL ÉRINTETT KÜLÖNLEGES REKREÁCIÓS TERÜLETRE VONATKOZÓ FELÜLVIZSGÁLAT**


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

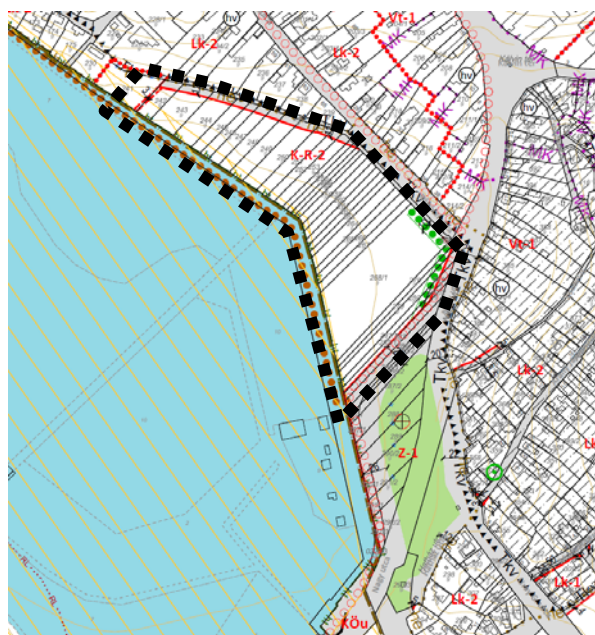
**HELYSZÍN:** A változtatási tilalom a Biai-tó partján a Rákóczi Ferenc utcáról nyíló különleges rekreációs terület K-R-2 és K-R-3 építési övezeteire terjed ki.

**TERVEZÉSI TERÜLET:** K-R-2 és K-R-3 övezetbe tartozó telkek, 241-282 HRSZ.

**TERVEZÉSI FELADAT:** A szabályozás felülvizsgálata, gyalogos, kerékpáros kapcsolat biztosítása a tópartra.



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** A hatályos szabályozás két övezetet tartalmaz a vonatkozó területre: a K-R-2 övezet (5,5% beépíthetőség), mely a korábbi tervekől tovább vitt szabályozás, illetve a K-R-3 övezet (12% beépíthetőség), mely az előző módosítás során bekerült szabályozási elem, konkrét beruházási tervhez kapcsolódóan (Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft.). A változtatási tilalom elrendelését az indokolta, hogy három telkre vonatkozóan 15%-os beépíthetőséget kértek a tulajdonosok lakó rendeltetés elhelyezését is kérve. Információink alapján a korábban feltöltött telkekre (K-R-3 övezet) tervezett beruházás is kérdésessé vált.

A mélyfekvésű területre javasolt módosítás:

A beruházó elállt a K-R-3 övezet rendezvényterem célú beépítésétől, ezért annak visszasorolása javasolt K-R-2 övezetbe. A teljes tömbre vonatkozóan (azonos jogállású telkek) K-R-2 övezet kerül meghatározásra, legfeljebb 10%-os beépíthetőséggel, hogy a beépítésre szánt területek OTÉK szerinti minimális beépíthetőségét megadja a terv. Lakófunkció továbbra sem támogatott az önkormányzat részéről. Az önkormányzat részére elővásárlási jog bejegyzését javasoljuk.

Hatályos Hész előírások az övezetekre:

„38. § (1) Különleges rekreációs területek építési övezeteiben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(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 beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	sztinterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
K-R-2	SZ	3000	20	5,5	0	85	0,15	7,5
K-R-3	SZ	4000	20	12	0	65	0,4	7,5

(3) Az övezetben az utcai kerítések kizárólag áttört kialakításúak lehetnek. Nem utcai kerítés lábazat nélkül létesíthető.

(4) A K-R-1 és K-R-2 jelű építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- üdülő,
- szállás jellegű,
- kereskedelmi, szolgáltató, a pihenést, a testedzést és a rekreációt szolgáló építmény.

(5) A K-R-3 jelű építési övezetben kulturális, közösségi szórakoztató, szállás és vendéglátó, oktatási, természetismereti rendeltetés helyezhető el.

(6) K-R-2 és K-R-3 övezetekben területet feltölteni nem szabad.

(9) K-R-3 övezetben az építési hely és a vízpart közötti terület környezetalakítása során legalább 20 m szélességben extenzív fenntartású, vízparti társulásokat alkotó növényzet (nádas, bokorfűzes, fűzes) telepítendő mozaikos formában az ökoszisztémák zavarásának csökkentésére.”

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

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A HÉSZ 38. § módosul. A K-R-3 építési övezet és előírásai törlésre kerülnek: (5) és (9) bekezdés. Az egész tervezési terület K-R-2 építési övezetbe kerül, megadva a beépítésre szánt terület OTÉK szerinti min. 10% beépíthetőségét.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	sztinterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
K-R-2	SZ	3000	20	10	0	85	0,15	7,5
K-R-3	SZ	4000	20	12	0	65	0,4	7,5

A Nemzeti Park véleményében írt építési helyre vonatkozóan szöveges szabályozás javasolt, tekintettel arra, hogy a nádas kiterjedése dinamikusan változik, pontosan nem lehatárolható a tervben. Ezért egyedi elbírását javasolunk a rajzi kötött szabályozás helyett, új Hész rendelkezéssel az (5) bekezdés helyére: **A K-R-2 építési övezetbe sorolt telkek építési hely megállapítása a 4. § (3) bekezdésére tekintettel történhet.**

A hatályos Hész 4. § (3) bekezdése: (3) A K-Szf, K-R, K-E, K-Műt, Kb-R övezetekben építmény elhelyezése során biztosítani kell a területen előforduló védett, fokozottan védett fajok élőhelyeinek megtartását és védelmét a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** A Szabályozási terv módosul. Az egész tervezési terület K-R-2 építési övezetbe kerül. A területet feltáró út szabályozási szélessége nem változik, marad 12 m., viszont egy 3 m széles magánút kialakítási



javaslat szerepel a tervben, hogy a tópart megközelíthető legyen.



*Változtatási tilalommal érintett terület a Rákóczi utcától ÉNY-ra (forrás: saját felvétel 2020. november)*



*Bia történeti településrésze a Biai tó partján, a Rákóczi út mentén az egykori kertségek (forrás: saját felvétel 2020. november)*



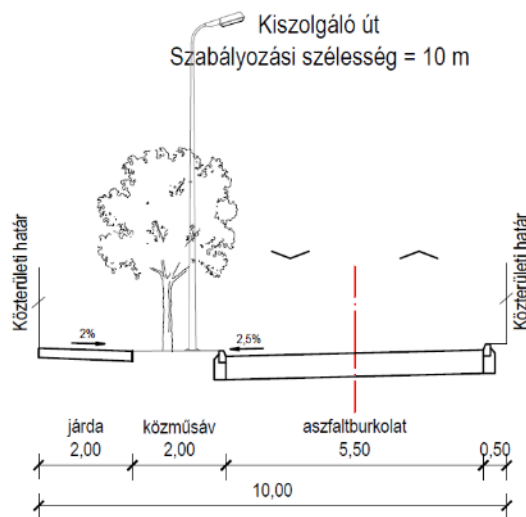
## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

**TÁJRENDEZÉS:** A tervezési terület művelés alól kivett, korábban kertes művelést folytattak rajta. A gazdálkodás fokozatos visszaszorulásával a mélyebb, tocsogós, magas vízállásos területeken kiterjedt nádas állomány alakult ki, mely védett növények és állatok élőhelye. A településrendezési eszközöktől függetlenül a természeti értékekre a természet védelméről szóló törvény vonatkozik. A nádas kiterjedését légifelvétel alapján is rendszeresen javasoljuk nyomon követni.

A tervezési terület nem része az országos ökológiai hálózatnak. A teljes területre vonatkozó 10%-os beépíthetőség a beépítésre szánt státusz legalacsonyabb beépíthetősége, mely tájrendezési szempontból kedvezőtlen, de hatását még elviselhető mértékűnek becsüljük (területfoglalás, zavarás).

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A települési zöldfelületi rendszerben a mélyfekvésű zöldfelület extenzív szerepet tölt be, természetes élőhelyként funkcionál. Az út felőli magasabban fekvő területrészeken még kisebb arányban kertgazdálkodást is folytatnak. A zöldfelületi rendszer és a természetvédelmi érdekek szempontjából a terület extenzív használatának fenntartása indokolt.

**KÖZLEKEDÉS:** Az érintett 241-282 hrsz-ú ingatlanok kiszolgálására a hatályos szabályozási tervben is egy kiszolgáló út van jelölve 12 méter szélességben. A 241 és 242 hrsz-ú ingatlanok között a tó partján futó kerékpáros felülethez kapcsolódóan egy 3 méter széles kerékpáros átkötés tervezett. A Rákóczi utcához csatlakozó 12 méter széles kiszolgáló út forgalomcsillapított kiépítése szükséges, hogy a rekreációs céllal a tóhoz érkező kerékpárosok is biztonságosan használhassák annak közlekedési felületét.



**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** Módosítás nem érinti.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** A tervezési terület környezeti érzékenysége magas, ugyanakkor a helyi társadalom számára is értéket képvisel.

A terület megnyugtató irányba történő rendezése ezért véleményünk szerint széles körű egyeztetési, tervezési együttműködés keretében valósítható meg, figyelemmel a széles tulajdonosi körre is.

24.

**VÁLTOZTATÁSI TILALOMMAL ÉRINTETT K-SZF-1 ÖVEZET TERÜLETÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA**


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



Hatályos Szabályozási terv részlet

**HELYSZÍN:** A változtatási tilalom a Biai-tó partján a Schulteisz-kanyar megnevezésű, K-Szf-1 különleges szállásférőhely területre vonatkozóan.

**TERVEZÉSI TERÜLET:** 0307/12, 9202, 9201 HRSZ.

**TERVEZÉSI FELADAT:** A településrendezési eszközök felülvizsgálata.

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** A településrendezési eszközök felülvizsgálatára vonatkozóan nem érkezett tulajdonosi, beruházói vagy önkormányzati kérelem. A hatályos szabályozási terv további puhítása a tervezői vélemény alapján nem lehetséges.

Mivel a beruházási szándékok nem ismertek, nem javasolunk módosítani a terven. A lehetséges rentábilis, az adottságokat tiszteletben tartó beruházási lehetőségek feltárására javasoljuk telepítési tanulmányterv készítését. (Adott esetben esküvői helyszínek is alkalmas lehet az övezet.)

A vizsgálatok alapján a változtatási tilalom törlésre kerül.

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A HÉSZ nem módosul.

Hatályos Hész előírások az övezetre:

„40. § (1) Különleges szállásférőhely területek építési övezeteiben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) A K-Szf-1 jelű építési övezetben elhelyezhető épület, építmény

- a. üdülő,
- b. szállás jellegű,
- c. vendéglátó

rendeltetést tartalmazhat.

(3) A K-Szf jelű építési övezetben a főrendeltetésű épületen belül főrendeltetési egységként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el.



(4) A különleges szállásférőhely 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 beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
K-Szf-1	SZ	3000	20	30	60	40	0,8	(3,5) 8,0

(5) A K-Szf-1 jelű építési övezetben a 8101 j. út felé az előkert mértéke 25,0 m, az oldalkert mértéke a Benta-patak felé 50,0 m.

(6) A K-Szf-1 övezetben a (2) bekezdésben túlmenően 6000 m<sup>2</sup> telekterület fölött a lovasturizmus és a lótartáshoz kapcsolódó létesítmények is elhelyezhetők, az élővizek védelmének mindenkor hatályos jogszabályainak figyelembevételével.”

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

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** A Szabályozási terv nem módosul.

#### ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

**TÁJRENDEZÉS:** Módosítás nem történik, ezért tájrendezési vonatkozás nincs. A nádas kiterjedését légifelvételek alapján is rendszeresen javasoljuk nyomon követni.

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** Módosítás nem történik, ezért a zöldfelületi vonatkozás nincs.

**KÖZLEKEDÉS:** Az érintett területre vonatkozó változási tilalom törlésének nincs akadálya közlekedés szakági szempontok szerint. A terület közúti kapcsolatát a 8101. j. Biatorbágy-Tatabánya összekötő út külterületi szakasza biztosítja. A terület fejlesztése esetén javasoljuk telepítési tanulmányterv elkészítését, amelyben megvizsgálják az útszakaszt terhelő várható forgalomnövekedést és a csatlakozási pontok, csomópontok helyzetét.

**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** Módosítás nem érinti.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** Későbbiekben becsülhetők.

**25.****KÖZMŰELLÁTÁSSAL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK FELÜLVIZSGÁLATA**

**HELYSZÍN:** A teljes közigazgatási terület.

**TERVEZÉSI TERÜLET:** A VÁROS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETE

**TERVEZÉSI FELADAT:**

**Önkormányzati kérés:**

1. Közmű gerincvezeték kiépítése esetén az ingatlanokra történő bekötés is kerüljön kialakításra.
2. Csapadékvíz kezelése: telken belül szikkasztandó, közterületi árokba bevezetni csak engedéllyel; közterületi árok nem elvezető, hanem szikkasztó.
3. „HÉSZ 8. § (1) Új közüzemű vízellátó hálózat (legalább egy utcahossz közművesítésekor) csak a szennyvízgyűjtő hálózattal együtt építhető.”

---

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:**

**Tervezői javaslat az 1. ponthoz**

Energiaközművek kiépítési módját a HÉSZ nem szabályozhatja.

Az energiaközműveket és a hírközlő hálózatot a szolgáltató építi ki saját hatáskörben és kivitelezési módon az igénybejelentés kiszolgálására. Az utcában haladó gerincvezeték persze szeretik a víziközművekkel együtt kiépíteni, hogy utána nem kelljen feltörni a burkolatot, de a telkekre a bekötést már csak akkor építik ki, ha van mit ellátni az adott telken. A szolgáltatónak csak a gerincvezeték kell kiépítenie. Az egyes ingatlanokat ellátó bekötések paramétere az adott ingatlan közműigényének a függvénye. Ez egy még üresen álló telek esetén előre nem ismert.

Egy előzetes közműbekötést ki lehet építeni minden telek felé, de ez a bekötés a későbbiekben ugyanúgy minősülhet szűkösnek, mint fölöslegesen nagy kapacitásúnak is.

Fontos, hogy ez a kikötés csak a víziközművekre vonatkozhat, mert az ügyis önkormányzati feladatkör.

Víziközműellátás önkormányzati feladatkör, csak minden önkormányzat inkább felkér erre egy szolgáltató céget, amelyiknek megvan erre a műszaki és személyi erőforrása. Szóval ezzel lényegében magának írna elő az önkormányzat kötelezettséget.

**Tervezői javaslat a 2. ponthoz**

Megvizsgálva a felvetést, alapvetően mindenképpen a telken belül kellene a jelentkező csapadékvizeket elhelyezni, legyen annak a módja elszikkasztás, elocsolás, vagy akár kerti tó táplálása.

Az egyébként problémás lehet, ha a közterületi árkok már eleve csak szikkasztásra vannak szánva, mert akkor az önkormányzat már fel is adta, hogy összefüggő vízvezető hálózatot biztosítson a közterületen, így pedig a vízállások állandóan ott lesznek egy-egy intenzív záport követően.

A Helyi Építési szabályzat a Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés létesítményei szabályozási tárgykörben, azon belül a csapadékvíz kezeléssel kapcsolatban a 10. § (3) és (4) bekezdésekben rendelkezik:

(3) Beépítésre szánt területen új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni vizek megfelelő biztonsággal kezelhetők (továbbvezetés, felhasználás, szikkasztás).

(4) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását, locsolási célú tározását, a befogadói nyilatkozat mértékében

történi csökkentett kifolyású továbbvezetését) megoldani, amennyiben a telek nem érintett felszínmozgás-veszélyes területtel.

A kérésnek megfelelően javasoljuk a (3) és (4) bekezdés törlését és helyette az alábbi négy bekezdés kerülne a 10. §-ba:

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

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

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

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

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

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

Javasolt még esetleg olyan előírás, hogy az ingatlan tulajdonosának a feladata a telek előtti vízvezető árok karbantartása.

### **Tervezői javaslat a 3. ponthoz**

Nem javasoljuk módosítani az előírást.

Amikor egy ingatlan már vezetékes módon jut ivóvízhez, a vízfogyasztása jelentősen megnövekszik a fűtő kutas és búvárszivattyús időszakhoz képest. Ennek következtében viszont az ingatlan szennyvízkibocsátása is erőteljesen megemelkedik. Amennyiben nem szerepelne ez a megkötés, akkor az ingatlantulajdonosok nem lennének érdekeltek a szennyvízgyűjtő hálózatra csatlakozni az ingatlanjukkal, hiszen olcsóbb lenne nekik továbbra is a földbe szikkasztani a szennyvizet. Természetesen hivatalosan minden szennyvíztároló vízzáró, de ennek a felfevésnek a cáfolására elég csak végiggondolni, hogy hány ingatlannál fordulnak meg minimum havi szinten a szippantóskocsik, pedig egy átlagos (3-5 m<sup>3</sup>-es) tároló nagyjából egy hónap alatt garantáltan megtelik egy 3-fős család esetén.

A sok elszikkadó nyers szennyvíz különösen Biatorbágy nyílt karszt fölött fekvő területein (Katalinhegy, Pecató) lenne veszélyes, mert azokról a területekről ráadásul hamar a vízbázisba is jutna a szennyezett víz.

A hazai szennyvíztárolók vízzárósága hiába hibátlan az eredeti hitelesítésekor, ezt jellemzően úgy érik el, hogy a tároló betonfalát több „kitörhető” elemmel (üveg, cserép) is kiegészítik, és a vízzáróság hatósági ellenőrzését követően az aknába lemászva áttörnek ezeket az elemeket a szennyvíz elszikkadásának lehetővé tétele érdekében.

Fel lehet vetni annak a lehetőségét is, hogy az önkormányzat megbízottja ellenőrizhesse az elszállított szennyvíz mennyiségét a vízóra alapján elfogyasztott ivóvízhez képest, és amennyiben egy bizonyos ésszerű arány (mondjuk 80%) alatt lenne az elszállított szennyvíz aránya, akkor az önkormányzat azonnal rendkívüli vízzárósági próbát végezhetne, mert valahol „szökne” a szennyvíz. Általános arányként elmondható, hogy az elfogyasztott ivóvíz 95%-a szennyvízként elhagyja az épületet, mert drága ivóvízzel nem nagyon locsolnak, ahogy kútvízzel sem öblítik le a vécét.

Az elszállított szennyvízzel az azt elszállító vállalkozónak is el kell tudnia számolnia a szennyvíztelep által kiállított átvételi elismervények és a vállalkozó által kötelezően vezetett fuvarnyilvántartáson keresztül, így nagyon bonyolult lenne ezzel



ügyeskedniük az ingatlantulajdonosoknak.

Természetesen ez az érintett ingatlantulajdonosok körében komoly ellenérzéseket szülne, de mivel a szippantott szennyvíz elszállítási költsége 5-10-szeres a közcatornával összegyűjtött szennyvíz elvezetési díjához képest, így sok választásuk nem lenne, mert lebukás esetén a talajszennyezési bírságra és az önkormányzat által megállapított bírságra akár az ingatlanuk is rámehetne.

Az ingatlantulajdonosok nem kockáztatnának, ha elhinnék, hogy az önkormányzat ellenőrizni fog pár havonta. Ehhez az önkormányzat részéről egy személyt ki kellene jelölni, aki ellenőrizné és dokumentálná az elszállított szennyvízről szóló igazolásokat. Biatorbágyon a csatornadíj 530 Ft, addig az elszállított szennyvíz díja fordulónként (max. 5 m<sup>3</sup>) 13 000 Ft, vagyis köbméterenként legalább 2 600 Ft.

Az sem jelent megoldást, ha házi szennyvíztisztító kisberendezéssel tisztítják egyedileg a szennyvizet, mert annak a költsége többszöröse a szippatásnak, és egyszerűen nem éri meg a tulajdonosnak.

Véleményünk szerint nem a közcatorna lenne a nagyobb költség a Katalin-hegy esetében, hanem a vízellátás, mert a szennyvizet "lehozza" a gravitáció, de a vízellátáshoz 2 plusz nyomáscsőre kellene, amihez 2 gépház, 2 medence tartozik, melyeknek drága a kialakítása, drága a működtetése, és ezt valószínűleg nem szeretnék megfinanszírozni a Katalin hegyieknek a lakosok a saját vízdíjukon keresztül.

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A HÉSZ 10. §-a módosul.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** A Szabályozási terv nem módosul.

## **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

---

**TÁJRENDEZÉS:** Tájrendezési vonatkozás a javasolt módosításnak nincs.

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A zöldfelület szempontjából nem releváns a módosítás.

**KÖZLEKEDÉS:** A közműellátással kapcsolatos előírások felülvizsgálatának nincs közlekedés szakági érintettsége.

**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** A csapadékvíz-elvezetés, vízellátás és szennyvízelvezetés problematikájára tett javaslat az előzőekben olvasható.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** A csapadékvíz kezelésére javasolt előírások a vízvezető árkok tehermentesítésére szolgálnak. Ezek az előírások biztosítják, hogy az önkormányzatnak nem keletkezik többlet feladata, védi az önkormányzatot, mert így nem lesznek túlterhelve a meglévő árkok. Az országos klímastratégiai tervnek megfelel a Hész, mert a stratégiai terv szerint a csapadékvíz helyben elszikkasztása pozitív hatással van a felszín alatti vizekre.

A hatályos Hész-ben szereplő 8. § (1) bekezdés, miszerint a csatornával ellátatlan területeken, a vízellátó hálózat kiépítését a közcatorna hálózat kiépítésével együtt kell megoldani, a volt zártkerti területeken környezetvédelmi szempontból pozitív és védendő. Jelenleg több olyan nyílt karszt terület található a lakott területeken, ahol nincs megoldva a szennyvíz kezelése, tisztítása, elvezetése. A vízbázisba gyorsabban eljut a szennyezett víz. A fúrt vagy ásott kútból nyert víz felhasználásából a lakott Katalinhegyi és Pecatavi hétvégi házas területeken sok helyen keletkezik úgy szennyvíz, melynek sorsa bizonytalan, a talajba szikkasztás valószínűsíthető, mely szennyezi a felszín alatti vizeket. Mindenképpen megoldást kell találni az egyre nagyobb sűrűségben lakott volt zártkerti területek közművesítési hiányosságaira. Hosszútávon a közüzemi hálózat kiépítése a leggazdaságosabb.

26.

## CSOKONAI UTCÁBAN A SZABÁLYOZÁSI VONAL TÖRLÉSE

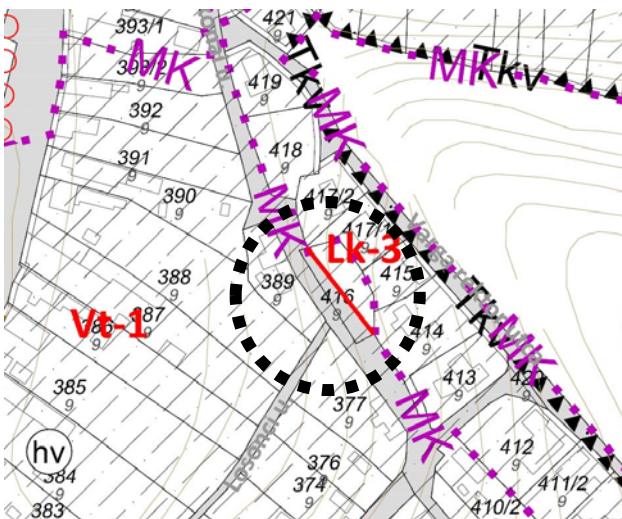


Ortofotó a módosítással érintett területről (terkepintra.biatorbagy.hu)

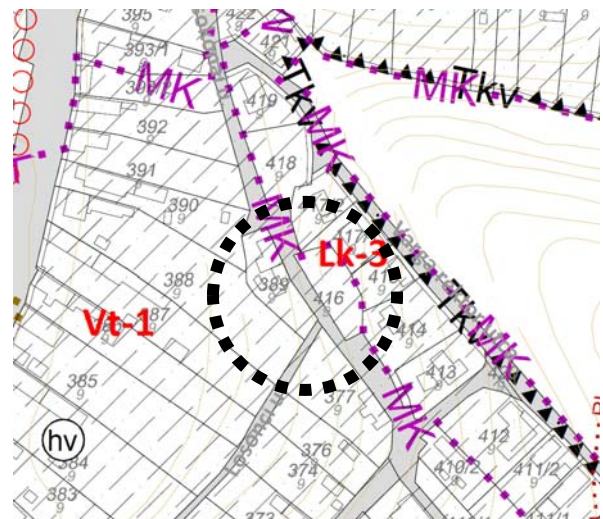
HELYSZÍN: Csokonai utca

TERVEZÉSI TERÜLET: 416 HRSZ.

TERVEZÉSI FELADAT: A szabályozási vonal törlése a kialakult kiszolgáló utcában.



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** Az Lk-3 építési övezet területén fekvő 416 hrsz-ú telken jelölt szabályozási vonal a Csokonai utca kialakult állapota miatt feleslegessé vált, ezért törlése javasolt. Ennek hatására a 416 hrsz-ú telek megközelítése továbbra is biztosított, illetve az építési telek területének megtartása kedvezőbb helyzetet teremt a beépítésre.

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A HÉSZ nem módosul.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Az 1.5. melléklet részlete módosul.

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

**TÁJRENDEZÉS:** Tájrendezési vonatkozás a javasolt módosításnak nincs.

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A zöldfelület szempontjából nem releváns a módosítás.

**KÖZLEKEDÉS:** 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.

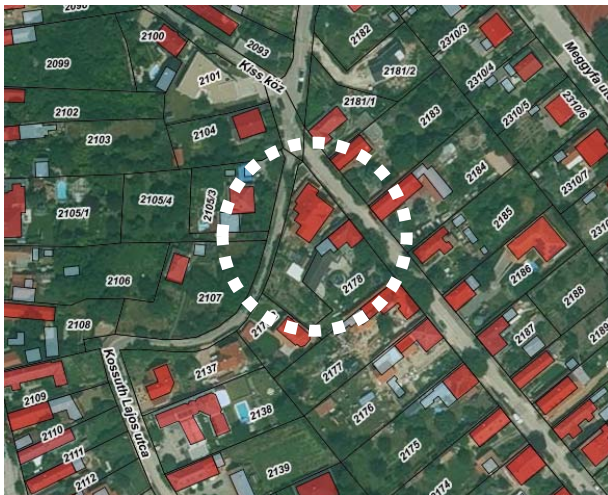
**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** Módosítás nem érinti.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** Környezeti hatás nem jelentős.



27.

## HIBAJAVÍTÁS

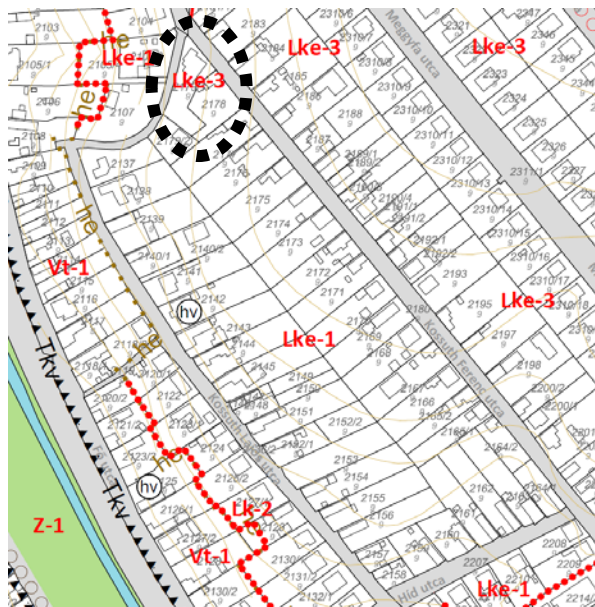


Ortofotó a módosítással érintett területről (terkepintra.biatorbagy.hu)

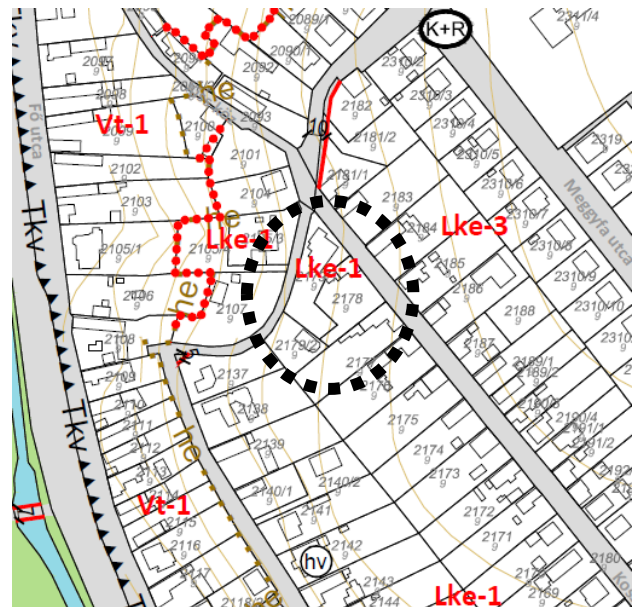
**HELYSZÍN:** A Kossuth Lajos utca és a Kossuth Ferenc utca csomópontja.

**TERVEZÉSI TERÜLET:** 2179/1-2, 2178 HRSZ.

**TERVEZÉSI FELADAT:** Az övezeti jel hibajavítása.



Hatályos Szabályozási terv részlet



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** Az építési övezet jelének hibajavítása szükséges, mivel a tömb Lke-1 építési övezetbe tartozik, viszont véletlenül rákerült a tömb északi sarkára az Lke-3 övezeti jel is. Ez utóbbi jel átírása szükséges Lke-1 övezetre.

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A HÉSZ nem módosul.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Az 1.2. és az 1.5. melléklet részlete módosul.

## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

**TÁJRENDEZÉS:** Hibajavítás történik, a módosítás meglévő beépítésre szánt területen történik (települési térségben), ezáltal összhangban van a felsőbb jogszabályokkal, a módosítás jogszerű.

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** A zöldfelület szempontjából nem releváns a módosítás.

**KÖZLEKEDÉS:** A módosítási igénynek nincs közlekedés szakági akadálya, az építési övezeti jel hibajavításával érintett ingatlanok jelenleg is rendelkeznek közterületi kapcsolattal a Kossuth Lajos utca, vagy a Kossuth Ferenc utca irányába.

**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** Módosítás nem érinti.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** Környezeti hatás nem jelentős.

**28.****EGYÉB HÉSZ ELŐÍRÁS PONTOSÍTÁSA, KIEGÉSZÍTÉSE****HELYSZÍN:** Teljes közigazgatási terület**TERVEZÉSI TERÜLET:** Teljes közigazgatási terület és a kertes mezőgazdasági területek**TERVEZÉSI FELADAT:** Korrekciók, pontosítások

**VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:** A jogalkalmazókat segítve a HÉSZ 16. § (5) bekezdés ba) pontjában pontosításra kerül az építmények kiterjedése: az elő- és oldalkertben elhelyezhető építmények felszíni építményrészének vetülete max. 2,0 m<sup>2</sup> nagyságú lehet.

Az ügyi hatóság a partnerségi egyeztetés ideje alatt egy telekalakítási hiánypótlásban jelezte, hogy pontatlanság, ellentmondás van a HÉSZ-ben a magánút szabályozásával kapcsolatban. 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 47. § (7) bekezdésében pontosításra kerül, hogy abban az esetben kell min. 8 m széles új magánút céljára szolgáló telket kialakítani, ha a szabályozási tervben a magánút kialakítási javaslat másként nem jelöli.

A kertes mezőgazdasági területek Mk övezeteiben az építési helyre vonatkozó előírások pontosítását kérte az önkormányzat, annak érdekében, hogy az 54. § (6) bekezdés csak az új épületekre és a közterületi telekhatárra vonatkozzon.. Az MK övezetre vonatkozó előírás pontosítását javasoljuk. Egyéb előírások az előkertre, hátsókertre vannak, oldalkertre nem, így az oldalkertre az OTÉK szerinti rendelkezések lesznek érvényesek. Építési mód nincs meghatározva kertes övezetekre.

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:** A Településszerkezeti Terv nem módosul.

**HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:**

A HÉSZ 16. § (5) ba) pontja kiegészül egy mellékmonddal:

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

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

ba) elő- és oldalkertben a közmű-becsatlakozási műtárgy, gáznyomás-szabályozó, hulladékartály tároló kerti építmény, **amelynek felszíni építményrészének vetülete 2,0 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb;**

A HÉSZ 47. § módosul a magánút kialakítás vonatkozásában:

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

(5) Magánút csak közterületről nyílóan alakítható ki. **Négyenél kevesebb telket feltáró magánút nem alakítható ki.**

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

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

A Rendelet 54. § (6) bekezdése az alábbi módon kerül módosításra: (pirossal jelölt kiegészítések)

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

A (6) bekezdésben említett egyéb előírások az MK övezetre vonatkozóan:

54. § (11) Mk-3 övezetben:

a) átmenő telek esetén építési hely a lejtő oldali közterülethez kapcsolódik,

- b) hegyoldali telek esetén az előkert mérete min. 10 m,
  - c) völgyoldali telek esetén előkert mérete max. 3 m.
- (13) Az Mk-2 és Mk-3 övezetben a szőlőművelést, borászatot szolgáló építmények terepszint alatti részei, borospince rendeltetés elhelyezése esetén az előkert mértéke 0 m lehet.

**SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG:** Szabályozási terv nem módosul.

---

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

---

**TÁJRENDEZÉS:** Módosítás nem érinti.

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:** Módosítás nem érinti.

**KÖZLEKEDÉS:** 8 m útterület megfelelő a szükséges kétirányú útpálya, a csapadékvíz-elvezetési megoldás, a közvilágítási oszlopok és az egyéb közművezetékek elhelyezéséhez.

**KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS:** Módosítás nem érinti.

**KÖRNYEZETI HATÁSOK:** Környezeti hatás nem jelentős.



## II. KÖZLEKEDÉS

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.

### HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

#### Közlekedés

#### Hálózatok és hálózati kapcsolatok

##### Közúti kapcsolatok

Biatorbágy város Pest megye nyugati részén, a fővárostól 15 km távolságban helyezkedik el, közúthálózati szempontból rendkívül kedvező helyzetben. Térségi és országos megközelíthetősége mind közúton, mind vasúton kiválóan ítéhető. Az ország gyorsforgalmi úthálózatának egy fontos csomópontja, az M0 autótűt és az M1 autópálya nagyméretű, külön szintű csomópontja a város délkeleti területén található, így a település megközelíthetősége nemzetközi szempontból is kiváló.

Az országos főúthálózat egyik eleme, az 1. sz. elsőrendű főút a város keleti részén, az M1 autópályával párhuzamosan halad át, nyomvonala mentén jelentős méretű gazdasági területek működnek.

A közvetlen regionális közúti kapcsolatokat három országos összekötő út és egy bekötőtűt biztosítja Budapest és a szomszédos települések irányába.

##### Gyorsforgalmi utak:

- **M0 autótűt körgyűrű** (Útkategória: K.II.B.)

Külterületi jelleggel, 2x2 forgalmi sávval, forgalmi irányok közötti fizikai elválasztással, műszaki sávokkal kiépített autótűt szakasz.

- **M1 (Budapest - Hegyeshalom) autópálya** (Útkategória: K.I.B.)

Külterületi jelleggel, 2x2 forgalmi sávval, forgalmi irányok közötti fizikai elválasztással, műszaki sávokkal kiépített autópálya szakasz.

##### Országos főúthálózati elemek:

- **1. sz. (Budapest – Tatabánya – Győr - Hegyeshalom) elsőrendű főút** (Útkategória: K.III.B)

Külterületi jellegű út, 2x1 forgalmi sávval, aszfaltburkolattal, nyílt árkos vízvezetéssel kiépítve.

##### Országos mellékúthálózati elemek:

- **8101. j. Biatorbágy – Tatabánya összekötőtűt** (Útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
- **8104. j. Biatorbágy – Tárnok összekötőtűt** (Útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
- **8106. j. Biatorbágy – Etyek – Alcsútdoboz összekötő út** (Útkategória: K.V.B.)
- **81106. j. Biatorbágy - Páty bekötőtűt** (Útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)

Az országos mellékutak várososn áthaladó átkelési szakaszai aszfaltburkolattal kiépített 2x1 sávós útszakaszok, belterületen általában legalább egyoldali járdával és közvilágítással, helyenként zöldsávval kiépítettek, vízvezetésük jellemzően nyílt árkokkal megoldott, kivéve a körforgalmi csomópontok környezetében, ahol zárt csapadékcsonatona épült.

A várososn átmenő országos úthálózati elemnek legfontosabb csomópontjai közül több körforgalmi kialakításúak, illetve jelzőlámpás forgalomirányítással ellátottak.

**Jellemző forgalmi terhelés**

Az országos közutak kezelője, a Magyar Közút Zrt. által közreadott forgalmi adatok szerint (2019. évi mérések alapján) az érintett országos útszakaszok napi forgalma az alábbiak szerint alakul.

**M1 (Budapest - Hegyeshalom) autópálya**

(16+360 – 17+604 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
59680	6048	446	30	912	1019	771	8505	14	119	0	0	95064

**M1 (Budapest - Hegyeshalom) autópálya**

(17+604 – 26+692 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
41225	12090	1381	34	622	3633	621	9874	84	134	0	0	94045

**M0 autótú körgyűrű**

(0+000 – 1+903 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
23848	3334	979	0	1155	464	603	8936	13	67	0	0	57609

**1. sz. (Budapest – Tatabánya – Győr - Hegyeshalom) elsőrendű főút**

(12+031 – 13+935 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
21266	1770	249	1	207	196	91	262	1	14	65	4	25593

**1. sz. (Budapest – Tatabánya – Győr - Hegyeshalom) elsőrendű főút**

(13+940– 16+387 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
4994	931	117	1	193	193	61	307	3	66	15	2	8170

**8101. j. Biatorbágy – Tatabánya összekötő út**

(0+000– 3+051 km szelvények között, Mogyoród iránya)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
8579	1451	114	0	132	103	11	5	0	146	92	6	10792

**8104. j. Biatorbágy – Tárnok összekötő út**

(0+000 – 0+804 km szelvények között, Mogyoród iránya)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
7835	1428	157	1	106	137	30	56	3	101	29	23	10299

**8106. j. Biatorbágy – Etyek – Alcsútdoboz összekötő út**

(0+000 – 2+224 km szelvények között, Mogyoród iránya)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
3430	692	122	4	68	54	10	8	0	25	14	0	4809

**81106. j. Biatorbágy - Páty bekötő út**

(0+000– 4+871 km szelvények között, Mogyoród iránya)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
6599	984	68	0	53	28	20	50	0	78	17	2	8070

**Kötőpályás kapcsolatok**

A város keleti részén halad át az országos vasúthálózat egyik törzshálózati eleme, az 1. sz. (Budapest –Hegyeshalom – országhatár) vasútvonal, amely nem csupán a főváros, hanem Tatabánya, Győr és Bécs felé is közvetlen kötőpályás kapcsolatot biztosít a város lakói számára. A 168/2010. (V. 11.) Korm. rendelet az 1. sz. vasútvonalat a transz-európai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő vasúti pályák közé sorolja.

A városban a vasútállomás a nyugati lakó- és a keleti gazdasági területek között helyezkedik el, nemrégiben felújították, környezetét rendezték és 250 férőhelyes P+R parkoló is épült mellette.

**Közúti közlekedés****Főúthálózat**

A helyi főúthálózat az országos közúthálózat településen áthaladó szakaszaiból épül fel:

**I. rendű városi főutak:**

- 1. sz. főút átkelési szakasza, amely gazdasági területeket érintve, külterületi jelleggel, jelentős forgalmi terheléssel halad át a városon.

Fontosabb csomópontok:

- 1. sz. főút – M0 (ideiglenes végcsomópont a gyorsforgalmi út számára) – körforgalmi kialakítás
- 1. sz. főút – Ország út – körforgalmi kialakítás
- 1. sz. főút – Dózsa György út – jelzőlámpás kialakítás

**II. rendű városi főutak:**

Az országos összekötő és bekötő utak településen áthaladó szakaszai:

- Ország út – Szabadság út – Szent István utca nyomvonal (8101.j. út)
- Nagy utca – Sós-kúti út (8104. j. út)

A város belterületét forgalmilag leginkább terhelő nyomvonalak mentén több közintézmény, nagyobb gyalogosforgalmat generáló funkció helyezkedik el, jelentős gyalogosforgalmat és parkolási igényt előidézve. A terepviszonyok és a szabályozási szélességek kedvezőek, így a nyomvonal mentén jelentős számú gépjármű várakozására adódik lehetőség, párhuzamos parkolásávkban. A gyalogosok számára több helyen szigetekkel védett, kijelölt gyalogos átkelőhelyeket építettek meg.

- 8106. j. út – csak a város külterületét érintő útszakasz
- Fő utca – Felsőpátyi út (81106. j. út)

A városi főúthálózat legfontosabb és legnagyobb forgalommal terhelt elemei több, nagyméretű, megfelelően megépített, jól használható körforgalmi csomópontban kereszteződnek, amely a gépjárművek mellett a gyalogosok számára is biztonságos áthaladási lehetőséget szolgáltatnak.



## Mellékút hálózat

### A helyi közúthálózat gyűjtőútjai:

*Útkategória: B.V.c.C.*

- József Attila utca
- Szily Kálmán út
- Juhász Gyula utca
- Viadukt utca
- Baross Gábor utca
- Ybl Miklós sétány (Juhász Gyula utca – Jókai Mór köz)
- Jókai Mór köz
- Szent László utca (Öntöde utca – Viadukt utca)
- Dózsa György utca
- Öntöde utca
- Katalin hegyre vezető út

A település gyűjtőútjai általában kiemelt, vagy süllyesztett szegélyekkel kiépített, legalább egyoldali gyalogjárdát, széles zöldsávot és zárt csapadékvíz-elvezető rendszert magába foglaló keresztmetszeti kialakítással épültek meg. Aszfaltburkolatuk jó állapotú, szabályozási szélességük 16 és 22 m között változik.

### Lakóutcák, kiszolgáló utak:

*Útkategória: B.VI.d.C.*

A város kiszolgáló útjainak hálózatát belterületen kevés kivétellel a kétirányú forgalom, nyílt árkos vízelvezetés, zöldsávok és legalább egyirányú járdák jellemzik. Ahol a terepviszonyok meredekebbek, az utcák szabályozási szélessége 10 m alá csökken, néhol egyirányú közlekedés engedett csak meg.

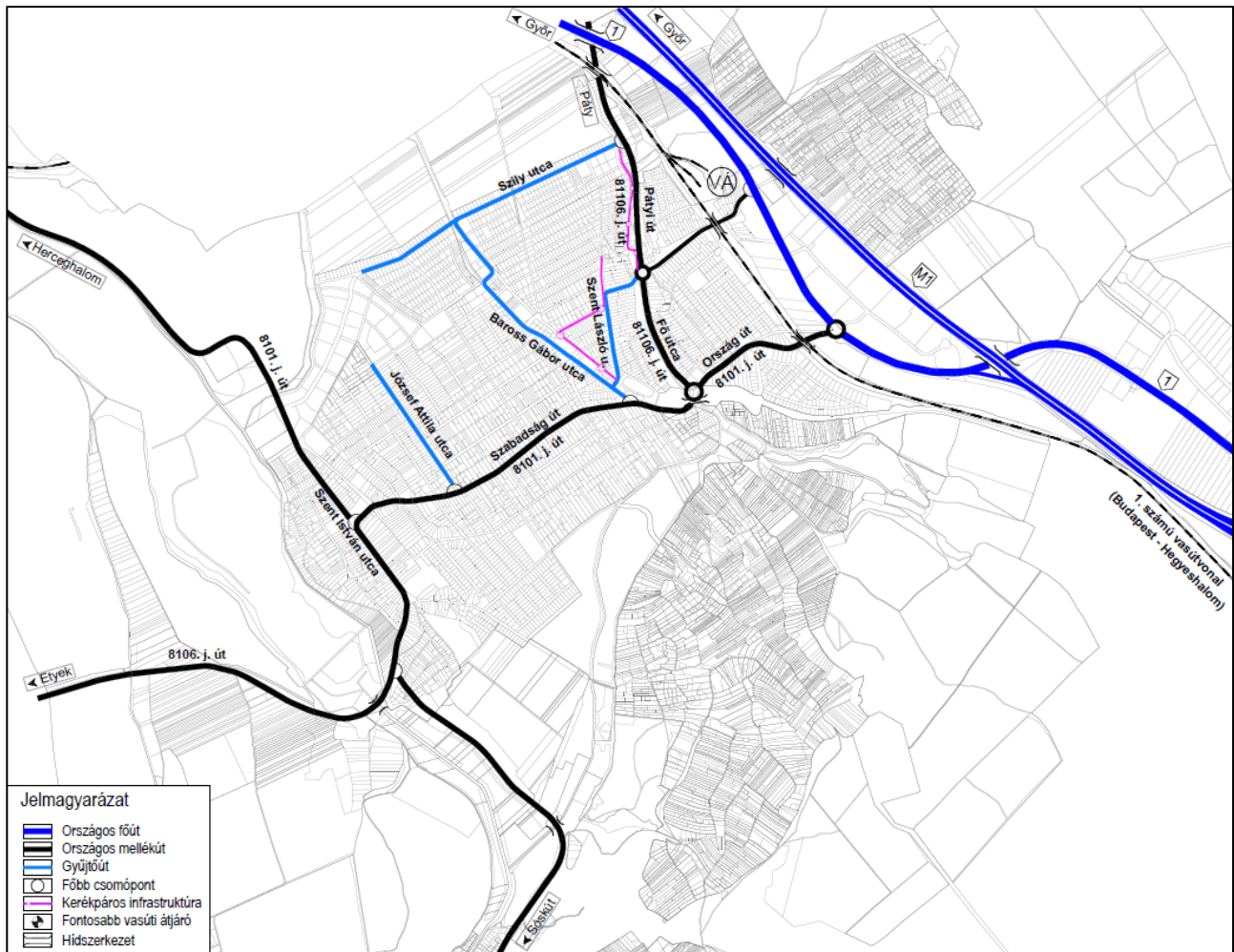
A Katalin hegyi, Szarvas hegyi és Ürgehegyi zártkerti területek lassan beépülnek, de infrastrukturális kiépítettségük jelenleg nem megfelelő. Szűk szabályozási szélességű közterületek, utcák és hiányos közmű-ellátottság jellemzi ezeket a területeket. Különleges helyzetben van a város délkeleti részén, Törökbálint közvetlen szomszédságában elhelyezkedő Tópark fejlesztési területe, amely csak az M0 autópályát, illetve az M1 autópálya felől érhető el közúton.

Üzemanyag-töltő állomás található a Kossuth Lajos utca és a Fő utca csomópontjában.

## **Forgalomtechnika, forgalmi rend**

A városban gondos tervezés és kivitelezés nyomát mutatja a közúthálózat és csomópontjai. Bár a terepviszonyok miatt előfordulnak szűk szabályozási szélességű, egyirányú utcák is, többségében a jól kiépített, közlekedhető és a forgalombiztonság elveit betartó kialakítás látható. A csomópontok jól kiépítettek, minden közlekedési mód számára biztonságosak, különösen gyakori a forgalomtechnikai eszközként használt burkolattípusok alkalmazása (színes térkörfelületek a forgalom csillapítására és az eltérő közlekedési funkciók jelölésére).

A városban egy jelzőlámpás csomópont (1. sz. főút és Dózsa György utca kereszteződése), néhány megfelelő geometriával kiépített körforgalmi és számos táblával irányított csomópont található, szigetekkel kialakítva, gyalogos-átkelések biztosításával.



K-1 Meglévő közlekedési hálózat

### Közösségi közlekedés

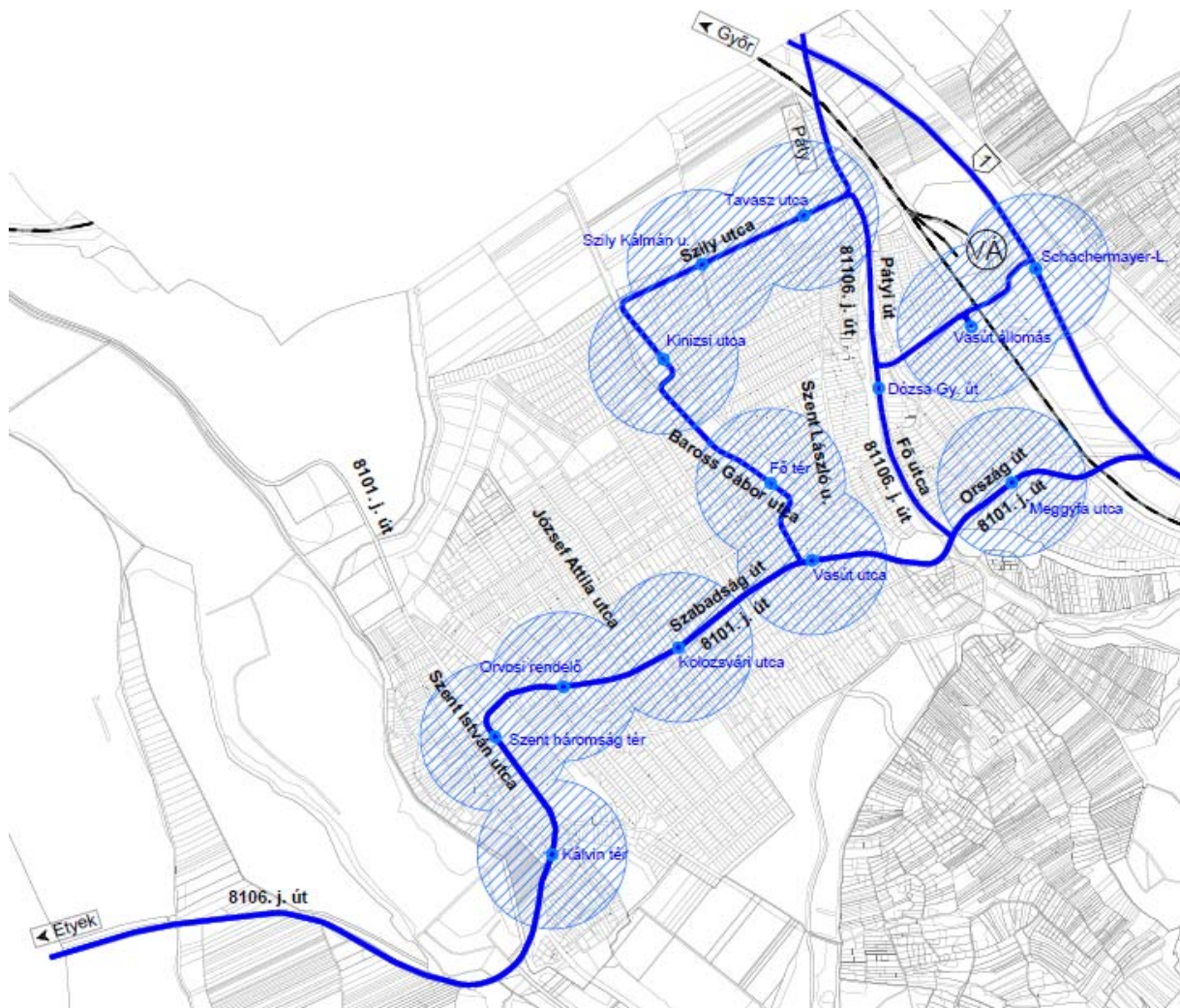
A város közösségi közlekedésének ellátásáról a főutakon és a helyi gyűjtőutak egy részén közlekedő helyközi járatok gondoskodnak. Biatorbágyot jellemzően Budapest, Kelenföld és Győr (Tatabánya, Bicske) között közlekedő autóbusszonalak szolgálják ki, de van Budapest, Széna tér és Etyek között közlekedő viszonylat is.

A vasútvonalon szintbeni keresztezés Biatorbágy területén nincs. Az Ország út felüljárón, a Dózsa György út és a Felsőpátyi út aluljáróban keresztezi a kétvágányos vasútvonalat.

### Ellátottság mértéke

A városi belterület csupán 50-55 %-a tekinthető közösségi közlekedéssel ellátott területnek, mert 300 m gyaloglási távolságot feltételezve a megállóig, a városban csak az ingatlanok kb. fele fekszik a megállótól ilyen távolságban.

Az alábbi ábra alapján jól látható, hogy Paks város közösségi közlekedés által túlnyomórészt lefedett, ennek értéke kb 80%.



K-3 Községi közlekedési hálózat

### Gyalogos és kerékpáros forgalom

A biztonságos gyalogos közlekedés feltételei a városközpontban és a lakóterületeken adottak. Legalább egyoldali, minimum 1-1,2 m széles, de gyakran jóval szélesebb, megvilágított járdafelületek vannak kiépítve, a közúti forgalmat hosszú szakaszokon széles zöldsávok választják el a gyalogosoktól. A közösségi közlekedés megállóí jellemzően szépen kiépítettek, felújítottak. A forgalmasabb közutakon való átkelést kijelölt gyalogátkelőhelyek segítik, sok esetben szigettel védve a gyalogosokat. A városrészek között és az üdülőterületeken a gyalogosfelületek hiányoznak, a gazdasági területeken legfeljebb egyoldali keskeny járda található.

A kerékpáros közlekedés aránya a városban nem jelentős. Ennek oka a különböző városrészekben a terepszonyok eltérése, valamint a kerékpáros infrastruktúra majdnem teljes hiánya. Jelenleg rövid, össze nem függő kerékpárutak, illetve kerékpáros útvonalak találhatók a Pátyi út, Ybl Miklós sétány egy szakasza, az Ady Endre utca és a Szent László utca mentén.

A kerékpáros infrastruktúra hiányzó kapcsolatai közül fontos volna mielőbb kiépíteni a vasútállomás és a lakóterületek, a gazdasági és a lakóterületek közötti kapcsolatokat, valamint az üdülőövezetekhez, rekreációs területekhez vezető nyomvonalakat. A kerékpáros infrastruktúra fejlesztésével párhuzamosan az egyes intézményeknél, létesítményeknél, forgalomvonzó pontoknál a kerékpáros biztonságos elhelyezéséről és tárolásáról is gondoskodni kell.

### Parkolás

Biatorbágyon a városközpontban, az átmenő főutak menti vegyes funkciójú övezetekben, valamint a vasútállomás környékén jelentkezik fokozott igény a parkolásra. Vizsgálataink szerint a meglévő, kiépített parkolósávok és felületek általánosan elégnek tekinthetők, de a vasútállomás környékén a meglévónél is nagyobb P+R felületre lenne szükség, bár sokat javított a parkolási viszonyokon a néhány évvel ezelőtt átadott parkoló.

Meglévő, jelentősebb közterületi parkolók:

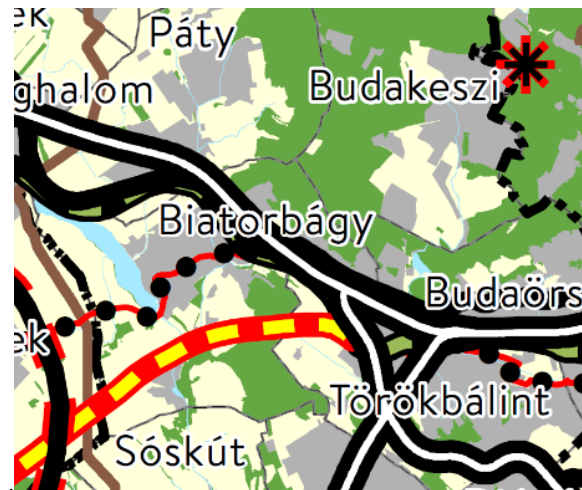


- Vasútállomásnál 250 ph
- Fő utca, református templomnál 15 ph
- Ország út, benzinkútnál 15 ph
- Városközpontban (Baross G. utca) 112 ph
- Bajcsy-Zsilinszky utca 40 ph
- Szent István utca – Szabadság utca csomópontnál 215 ph

#### **Felsőbbrendű tervekben megjelenő fejlesztések**

- **Országos Területrendezési Terv, 2018.**

Az Országos Területrendezési Tervben Biatorbágy közigazgatási területét délen érintő nagysebességű vasútvonal és a város központi területein keresztül húzódó Budapest-Balaton kerékpárút részeként üzemelő országos jelentőségű kerékpárút tervezett.



K-4 Országos Területrendezési Terv, vonatkozó részlet

- **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve, 2018.**

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervben az OTRT-ben jelölteknek megfelelően Biatorbágy közigazgatási területét délen érintő nagysebességű vasútvonal és a város központi területein keresztül húzódó Budapest-Balaton kerékpárút részeként üzemelő országos jelentőségű kerékpárút tervezett.



K-5 Tolna Megyei Terve, vonatkozó részlet

## ALÁTÁMASZTÓ KÖZLEKEDÉSI JAVASLATI MUNKARÉSZ

### **Tervezett szabályozási módosítások, új úthálózati elemek**

Jelen szabályozási tervi módosítás részeként a hatályos tervben jelölt főbb közlekedéshálózati kapcsolatok, nyomvonalak nem módosulnak, a beérkezett módosítási igények jellemzően kisebb feltáró utak szabályozási/közterületi határait érintik. Az előző fejezetben a módosítási tételknél található a részletes szakmai javaslatok.

## III. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

### **Vezetékes hírközlési létesítmények**

Biatorbágy vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpont-hoz tartozó 23-as körzetszámú Biatorbágy primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település távközlési ellátása alanyi jogon történik, a műszaki kapcsolati lehetőség biztosított, ahogy annak a tervezési terület felé való továbbépítése is.

A távközlési hálózatfejlesztést már a területfejlesztéssel egyidejűleg alépitménybe fektetve javasoljuk kivitelezni.

### **Vezeték nélküli hírközlési létesítmények**

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

## IV. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

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 szükségessé vált HÉSZ módosítás nem generál többlet gépjárműforgalmat, mint ami most szerepel a tervben. Az építési paraméterek a fejlesztési igényekkel összhangban változnak kis mértékben.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban Kvt.) előírásait kell figyelembe venni. A településrendezési eszközök módosítása kisebb változásnak tekinthető, így azoknak környezeti hatása nem jelentős. Az első fejezetben a módosítási tételknél található a környezeti hatások részletesebb bemutatása.

### **Földvédelem**

A Kvt 14. § (1) bekezdése szerint a föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira.

### **Vizek védelme**

A Kvt. 18.§ (1) bekezdése szerint „a vizek védelme kiterjed a felszíni és felszín alatti vizekre, azok készleteire, minőségére (beleértve a hőmérsékleti viszonyait is) és mennyiségére, a felszíni vizek medrére és partjára, a víztartó képződményekre és azok fedőrétegeire, valamint a vízzel kapcsolatosan – jogszabályban vagy hatósági határozatban – kijelölt megkülönböztetett védelem alatt álló (védett) területekre.”

A védőövezeteken tervezett létesítmények és tevékenységek esetén figyelembe kell venni a 123/1997. (VII.18.) Korm. rend., valamint a kijelölt határozat vonatkozó előírásait.

A beruházások során figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályok előírásait:

- 220/2004.(VII.21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól,
- 219/2004.(VII.21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről,

- 240/2000.(XII.23.) Korm. rendelet a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről,
- 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról,
- 28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól,
- 6/2009.(IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről,
- 147/2010.(IV.29.) Korm. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról.

### **Levegő védelme**

A módosítások következtében az üzemi technológiai eredetű levegőszennyezés növekedése nem várható, hiszen a területeken és környezetükben sem lehet környezetszennyező tevékenységet folytatni.

A Kvt. 22. § (2) bekezdése szerint „a levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely azt, vagy közvetítésével más környezeti elemet sugárzó, folyékony, légnemű, szilárd anyaggal minőségét veszélyeztető, vagy egészséget károsító módon terheli.” A módosítások közvetlenül nem befolyásolják a levegő minőségét, ugyanakkor figyelembe kell venni a levegő védelme szempontjából meghatározó jogszabályokat:

- 306/2010.(XII.23.) Korm. rendelet a levegő védelméről,
- 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről,
- 4/2011.(I.14.) VM rendelet a levegőterhelési szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről,

### **Zaj- és rezgésvédelem**

A Kvt. 31. § (1) bekezdése szerint „a környezeti zaj és rezgés elleni védelem kiterjed mindazon mesterségesen keltett energia-kibocsátásokra, amelyek kellemetlen, zavaró, veszélyeztető vagy károsító hang-, illetve rezgésterhelést okoznak.”

Az épületek létesítése és a létesítmények üzemeltetése során a következő jogszabályokat kell figyelembe venni:

- 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes szabályairól,
- 27/2008.(XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról,

### **Hulladékgazdálkodás**

A Kvt. 30. § (1) bekezdése szerint „a hulladékok környezetre gyakorolt hatásai elleni védelem kiterjed mindazon anyagokra, termékekre – ideértve azok csomagoló- és burkolóanyagait is -, amelyeket tulajdonosa eredeti rendeltetésének megfelelően nem tud, vagy nem kíván felhasználni, illetve, amely azok használata során keletkezik.”

A hulladékokra – hulladékgazdálkodásra – vonatkozó meghatározó jogszabályok:

- 2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról,
- 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól,
- 20/2006.(IV.5.) KvVM rendelet a hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről,
- 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól,
- 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet az egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól,
- 23/2003.(XII.29.) KvVM rendelet a biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről,
- 45/2012.(V.8.) VM rendelet a nem emberi fogyasztásra szánt állati eredetű melléktermékekre vonatkozó állategészségügyi szabályok megállapításáról,
- 72/2013.(VIII.27.) VM rendelet a hulladékjegyzékről.

### **Az élővilág védelme**

A Kvt. 23. § (1) bekezdése szerint „az élővilág védelme – az ökológiai rendszer természetes folyamatainak, arányainak



megtartása és működőképességének biztosítása figyelembevételével – valamennyi élő szervezetre, azok életközösségeire és élőhelyeire terjed ki.”

### **Épített környezet védelme**

A Kvt 24. §-a szerint „az épített környezet védelme kiterjed a településekre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre”. A településrendezési eszközök módosítása ezeken a jogszabályokon alapul, azokkal összhangban van. Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosítás a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályok betartásával történt, a település környezetminőségét károsan nem változtatja meg.

## **V. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (3) bekezdése szerint a módosítások várható környezeti hatásának jelentősége alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A módosítások véleményünk szerint nem járnak jelentős környezeti hatással. Ennek a következők az indokai:

- A módosítások korrekcióknak tekinthetők, meglévő, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket érintenek;
- a módosítások nem érintenek környezeti problémákkal terhelt területeket;
- a módosítások során nem történik területfelhasználás változás;
- a módosítással érintett területek nem érintenek kulturális örökség szempontjából sérülékeny területet;
- a módosítások természeti erőforrások igénybevételével nem járnak;
- a módosítások más tervre, programra hatással nem lesznek, a környező területfelhasználások rendeltetésszerű használatát nem korlátozzák;
- a módosításokat a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása nem érinti;

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 beérkezett vélemények összegzése a mellékelt táblázatban található. A 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 5. §-a szerint a környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges, melyről meghozta a határozatát a Képviselő-testület helyett a Polgármester.

## **VI. ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

A jelen tervmódosítások területén régészeti terület 3 tervezési területen található, melyek közül a 3. és 4. módosítási területen épületbővítéseket is terveznek.

A beruházások kivitelezésekor előkerülő régészeti leletek esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001 évi LXIV. sz. törvény szerint kell eljárni.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 66. § (1) bekezdése megfogalmazza, hogy nem kell elkészíteni a hatástanulmányt, ha a helyi önkormányzat a településrendezési eljárás alá vont terület tekintetében tíz évnél nem régebbi hatástanulmánnyal rendelkezik, vagy a területre elkészített korábbi hatástanulmány alapján (2016. évi) a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.

### **Változtatási szándékok**

Jelen módosítás nem érint területfelhasználás módosítást.

A Hész módosítások nincsenek hatással az örökségvédelemre.

### **Az országosan védett épületek és tágabb környezetükre gyakorolt fejlesztések hatásai**

Nincs érintettség.

### **Régészeti területek**

A tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely található 3 tervezési területen. A módosítások esetében szükség lehet

örökségvédelmi hozzájárulás és régészeti szakmunkák ellátására a tervezett beruházások kivitelezéséhez.

3. ALDI telkének építési övezeti módosítása: épületbővítés

4. Ferme Kft. telkének építési övezeti módosítása: épületbővítés

14. Naphegy köz szabályozási vonalának felülvizsgálata: út szélesítésének módosítása

A régészeti munkálatok kivitelezésében területileg illetékes múzeum Pest megyében a szentendrei Ferenczy Múzeumi Centrum, amely a tervezett beruházások műszaki paramétereinek ismeretében meghatározza a régészeti jellegű intézkedések időbeli lefolyásának alakulását.

#### ***A régészeti örökség védelmével kapcsolatos feladatok, költségek***

A) Nyilvántartott régészeti lelőhely esetében

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 11. §-a alapján a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. Erre való tekintettel a településfejlesztés során a megvalósítandó, földmunkával járó beruházásokat az alábbi jogszabályok figyelembevételével kell tervezni:

A Kötv. 19. § (1) bekezdése szerint a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal (beleértve az erdőtelepítést és erdőirtást) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni. A Korm. rendelet 4.§ (3) bekezdésének a) pontja szerint megőrzésük érdekében a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet a földmunkával járó beruházással el kell kerülni, ami nem vonatkozik azok kutatására, illetve bemutatását célzó beruházásokra.

A Kötv. 22. § (1) bekezdés értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelynek, a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén, az örökségvédelmi hatóság által előírt módszerekkel megelőző (régészeti megfigyelés, próba-, és teljes felületű) feltárást kell végezni.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos egyes szabályokról a 68/2018. (IV.9) rendelet rendelkezik. A Korm. rendelet 21. § (1) bekezdésének értelmében nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető.

#### **Régészeti megfigyelés**

A Kötv. 22. § (3) bekezdés a) pontja értelmében, régészeti megfigyelést kell előírni, ha a tervezett tevékenység nem vagy csak csekély mértékben érinti a nyilvántartott régészeti lelőhelyet és a régészeti örökség elemeit; ha a régészeti örökség elemeinek előfordulása szórványos; ha a beruházással kapcsolatos földmunka mélysége nem éri el a régészeti örökségi elemek jelentkezési szintjét; ha a nyilvántartott régészeti lelőhely beruházással érintett területét korábban földmunkával bolygatták, illetve ha a beruházás műszaki jellege miatt a régészeti feladatellátás más módon nem végezhető el. A földmunkák közben végzendő régészeti megfigyelés (Kötv. 7. § 36. pont) célja a beruházás földmunkájának régész által a helyszínen történő folyamatos figyelemmel kísérése, szükség esetén a régészeti bontómunka elvégzése és dokumentálása.

#### **Próbafeltárás**

A Kötv. 22. § (3) bekezdés b) pontja szerint próbafeltárást lehet előírni, ha előzetes régészeti dokumentáció nem áll rendelkezésre, vagy annak készítéséhez jogszabályban meghatározottak szerint nem végeznek próbafeltárást, továbbá földkiemeléssel nem járó alapozási technikával tervezett beruházás valósul meg, illetve a nyilvántartott régészeti lelőhely jellege, intenzitása, térbeli kiterjedése vagy rétegsora nem ismert.

#### **Teljes felületű feltárás**

A Kötv. 22. § (3) bekezdésének c) pontja alapján teljes felületű feltárás írható elő, amennyiben a beruházással érintett lelőhely vagy lelőhelyrész hazánk múltjának kiemelkedő fontosságú forrása, illetve ha a beruházás történeti városmag területén valósul meg, továbbá – a Kötv. 22.§ (3) bekezdésének d) pontja szerint – ha a feltárás a tudományos ismereteket várhatóan jelentős új eredményekkel gazdagítja. A hatóság a Kötv. 22. § (4) bekezdése alapján a régészeti feladatokat a lelőhely különböző részei vonatkozásában eltérően is meghatározhatja.

A régészeti szakfeladatok elvégzésére jogosult intézményről a Kötv. 20. § (4) bekezdés és a Kötv. 22. § (5) bekezdésének b) pontja rendelkezik. A megelőző feltárássra jogosult szerv és a beruházó közötti szerződés kötést a Kötv. 22. § (10) bekezdés írja elő.

A beruházó költségviselését a Kötv. 19. § (3) bekezdése írja elő. A Kötv. 19. § (4) bekezdés értelmében a régészeti feladatellátás hatósági ár alapján végezhető.

A Kötv. 22. § (2) bekezdése szerint a földmunkával járó beruházások előkészítése során előzetes régészeti dokumentáció (a továbbiakban: ERD) készíthető, különösen a földterület-kiválasztáshoz és nyomvonal-kijelöléshez; nem nagyberuházás esetén a beruházó az ERD készítésével feltárássra jogosult intézményt bízhat meg.

A teljes bekerülési költség vonatkozásában a Kötv. 23/F. § (4) bekezdése irányadó, amelynek értelmében a nagyberuházáshoz kapcsolódó régészeti feltárással összefüggő rendelkezések alkalmazásában – tekintet nélkül a nagyberuházás szakaszolására – a beruházás teljes bekerülési költsége a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 47–51. §-ában meghatározott tételek tervezett összege.

A régészeti feltárások költségét, a mentő feltárások kivételével annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált (Kötv. 19. § (3), 22-23. §). A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költség-előirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére (Kötv. 23. § (1)).

B) Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére a Kötv. 24. § (1) bekezdése szerint. Ha bármilyen tevékenység során régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, vagy lelet kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) a Kötv. 24. § (2) bekezdés értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és a feltárássra jogosult szervnek azt haladéktalanul bejelenteni, a tevékenységet a hatóság intézkedésének kézhezvételéig szüneteltetni, a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a hatóság intézkedéséig gondoskodni.

A régészeti lelőhelyek megrongálását, megsemmisítését, gondatlan kezelését a Kötv. 82. § alapján szankcionálják.

### **Összefoglalás**

#### *A tervezett módosítások hatásai*

A tervezett HÉSZ módosítási szándékok jellegük miatt nem gyakorolnak hatást a régészeti örökségre.

A beruházások kivitelezésekor előkerülő régészeti leletek esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. sz. törvény szerint kell eljárni.



## **MELLÉKLETEK**

Partnerségi kérelmek összefoglalója  
Partnerségi egyeztetéshez készült dokumentumok  
Partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló határozat

Tulajdoni lap másolat a 10. módosításhoz: 9285/1 hrsz  
A környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozóan beérkezett vélemények és összefoglaló táblázata  
A környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó önkormányzati határozat  
Véleményezési eljárás lezáró határozat

**BIATORBÁGY VÁROS**  
**ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

\_\_\_/2021. (\_\_.\_\_.)  
önkormányzati rendelete

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Betűtípus: Nem Dőlt

formázott: Betűtípus: Nem Dőlt

formázott: Betűtípus: Nem Dőlt

kialakítása szükséges. A közterületi vízgyűjtőbe való kivezetés csak a járda burkolata alatt valósítható meg.”

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

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

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

„ba) elő- és oldalkertben a közmű-becsatlakozási műtárgy, gáznyomás-szabályozó, hulladéktartály tároló kerti építmény, **amelynek felszíni építményrészének vetülete 2,0 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb.”**

formázott: Betűtípus: Dólt

formázott: Betűtípus: Nem Dólt

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

„A gazdasági területeken)

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

formázott: Betűtípus: Dólt

formázott: Sorkizárt, Térköz Utána: 3 pt, Sorköz: szimpla, Fattyú- és ársorok engedélyezve

formázott: Sorköz: szimpla

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

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

formázott: Betűtípus: Nem Dólt

formázott: Betűtípus: +Szövegtörzs (Calibri), Nem Dólt

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépít és módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épület-magassággal megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	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
<b>Gksz-2tt</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>35</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>1,20</b>	<b>12,5</b>
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	0,90	9,5
<b>Gksz-3t</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>0,90</b>	<b>12,5</b>
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
<b>Gksz-9t</b>	<b>SZ</b>	<b>20000</b>	<b>80</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>25</b>	<b>1,5</b>	<b>17,0</b>
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	<b>45</b>	60	25	1,20	15,0

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla



Gksz-14t	SZ	5000	50	45	60	30	1,20	12,5
Gksz-to1	SZ	20000	50	30 (+5*)	40	30	0,80	14,5
Gksz-to2	SZ	10000	50	45	60	30	2,00	14,5
Gksz-to3	SZ	5000	20	40	40	30	0,80	14,5
Gksz-to4	SZ	20000	50	40	40	30	1,00	17,0

Sz: Szabadonálló

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

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

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

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

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

- A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.
- A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m
- Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 75 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.”

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

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	sztintterületi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	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	<b>10</b>	22,5	<b>45</b>	0,3	(3,0) <b>8,0</b>

Sz: Szabadonálló”

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

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Betűtípus: Nem Dőlt

formázott: Betűtípus: Nem Dőlt

formázott: Listaszerű bekezdés; List Paragraph à moi; Welt L Char; Welt L; Bullet List; FooterText; numbered; Paragraphe de liste1; Bulletr List Paragraph; 列出段落; 列出段落 1; Listeafsnit1; Parágrafo da Lista1; List Paragraph2; List Paragraph21; リスト段落 1; Párrafo de lista1; List Paragraph1, Behűzás: Bal: 0,75 cm, Fűggő: 0,5 cm, Térköz Utána: 6 pt, Automatikussorszámozás + Szint: 1 + Számozás stílusa: a, b, c, ... + Kezdő sorszám: 1 + Igazítás: Bal oldalt + Igazítás: 0,63 cm + Behűzás: 1,27 cm, Fattyú- és árvsorok, Nincs elválasztás

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Sorköz: szimpla

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

formázott: Betűtípus: Nem Dólt

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

formázott: Betűtípus: Nem Dólt

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

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	sztintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	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”

formázott: Sorköz: szimpla

#### (2) A Rendelet 38. § (5) és (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

formázott: Betűtípus: Nem Dólt

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

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

formázott: Betűtípus: Nem Dólt

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

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

formázott: Betűtípus: Nem Dólt

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

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

formázott: Betűtípus: Nem Dólt

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

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

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

formázott: Térköz Előtte: 0 pt, Sorköz: szimpla

#### 11. § (Hatályát veszti a Rendelet

a) 2. § (1) bekezdés 6. pont d) alpontja,

b) a 38. § (9) bekezdése.

formázott: Sorköz: szimpla

formázott: Térköz Utána: 0 pt, Sorköz: szimpla

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

formázott: Térköz Utána: 0 pt, Sorköz: szimpla

formázott: Betűtípus: Félkövér

~~(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Rendelet 2. § (1) bekezdés 6. pont d) alpontja, a 39. § (9) bekezdése.~~

**dr. Hajdu Boglárka**  
jegyző

**Tarjáni István**  
polgármester

**formázott:** Sorkizárt, Térköz Utána: 0 pt, Sorköz: szimpla

**formázott:** Sorköz: szimpla



**BIATORBÁGY VÁROS**  
**ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

\_\_/2021. (\_\_.\_\_.)  
önkormányzati rendelete

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

Biatorbágy Város Önkormányzatának 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) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

melléképtmények és melléképületek építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:)

„ba) elő- és oldalkertben a közmű-becsatlakozási műtárgy, gáznyomás-szabályozó, hulladéktartály tároló kerti építmény, **amelynek felszíni építményrészének vetülete 2,0 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb.**”

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

(A gazdasági területeken)

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

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

„(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 <sup>2</sup>	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	sztintterületi mutató maximuma m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	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
<b>Gksz-2tt</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>35</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>1,20</b>	<b>12,5</b>
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	0,90	9,5
<b>Gksz-3t</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>0,90</b>	<b>12,5</b>
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
<b>Gksz-9t</b>	<b>SZ</b>	<b>20000</b>	<b>80</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>25</b>	<b>1,5</b>	<b>17,0</b>
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	<b>45</b>	60	25	1,20	15,0
<b>Gksz-14t</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>45</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>1,20</b>	<b>12,5</b>
Gksz-to1	SZ	20000	50	30 (+5*)	40	30	0,80	14,5
Gksz-to2	SZ	10000	50	45	60	30	2,00	14,5
Gksz-to3	SZ	5000	20	40	40	30	0,80	14,5

Gksz-to4	SZ	20000	50	40	40	30	1,00	17,0
----------	----	-------	----	----	----	----	------	------

Sz: Szabadonálló

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

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

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

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

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

- A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.
- A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m
- Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 75 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.”

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

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	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	<b>10</b>	22,5	<b>45</b>	0,3	(3,0) <b>8,0</b>

Sz: Szabadonálló”

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

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

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

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



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

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

Sz: Szabadonálló”

**(2) A Rendelet 38. § (5) és (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:**

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

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

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

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

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

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

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

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

**10. § A Rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.**

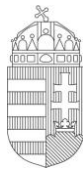
**11. § Hatályát veszti a Rendelet**

- a) 2. § (1) bekezdés 6. pont d) alpontja,
- b) a 38. § (9) bekezdése.

**12. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

dr. Hajdu Boglárka  
jegyző

Tarjáni István  
polgármester



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00123-10/2021

Tárgy: Biatorbágy HÉSZ és SZT módosítása – **záró**

Ügyintéző: Tóth Olympia

**szakmai vélemény - egyszerűsített eljárás**

Hivatkozási szám: MF/17-117/2021.

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Tarjáni István polgármester részére**

Biatorbágy Város Önkormányzata

2051 Biatorbágy

Baross Gábor utca 2/a.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 40. §-ában foglaltak alapján az alábbi záró szakmai véleményt adjuk, a részünkre a megküldött Biatorbágy településrendezési eszközök módosításáról szóló dokumentációra vonatkozóan.

**Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv**

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

1. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Hész. 54. § (6) bekezdés módosításában a tervező válaszok szerint „egyéb előírás” megfogalmazás pontosításra került, mely a rendelettervezetbe nem került átvezetésre.

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

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

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:**

- Kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszközöket irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány).
- Felhívom a figyelmet, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapjának tartalmaznia kell a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező(k) saját kezű aláírását. A településrendezési eszközök tervlapjainak tartalmaznia kell a településtervező(k) és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.

- 
- Az R. 43.§ (2) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
  - Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidő betartását.
  - Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző feladata a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet egységes szerkezetű szövegét – a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervvel együtt – a helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.
  - Felhívjuk a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4.§ (1) bekezdés g) pontjában foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.
  - Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

**Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott**  
nevében és megbízásából:

**Váradi Tibor**  
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár – *helyben*
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*