



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

MELLÉKLETEI: - HÉSZ módosító rendelet tervezet

- PVKH Állami Főépítész PE/AF/00107-24/2023. számú záró szakmai véleménye

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő-testület

ÜLÉS TÍPUSA: Nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2023. június 1.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK: Város-Teampannon Kft.

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Szervezési osztály Főépítész Csoport

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: dr. Barnáné Károsi Klára ügyintéző

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Szabó Ferenc jegyző, dr. Major Mónika aljegyző, Rumi Imre Főépítész

Dátum: 2023. 05. 17.



Város Polgármestere

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

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

ELŐTERJESZTÉS

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Biatorbágy hatályos **helyi építési szabályzatának** módosítási folyamata – a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet értelmében egyszerűsített egyeztetési eljárásban zajlott le, annak megfelelően az egyeztetési, véleményezési eljárása lezárult.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete a korábbiakban a 54/2022. (II.24.) és 78/2023. (III.30.) határozatában döntött a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosításáról, annak előkészítéséről, valamint az eljárás közbenső folyamatairól.

A partnerségi egyeztetés a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint megtörtént.

A beérkezett hatósági vélemények alapján a területrendezési eszközök módosításához környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem volt szükséges.

A módosítás csak a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet érinti, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet hatályos településrendezési követelményeinek figyelembe vételével. A HÉSZ módosítása a Gksz-2 építési övezet építési paramétereinek módosítására irányult. A módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

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

Az állami főépítész záró véleménye megérkezett, mely csatolásra került.

A HÉSZ módosítás jóváhagyandó munkarészei szintén az előterjesztés mellékletében olvashatóak.

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

Biatorbágy, 2023. 05. 17.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (.....) önkormányzati rendelete

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

Biatorbágy Város Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró véleményezésre jogosult szervezetek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép: Biatorbágy Város Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály, a Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Innovációs és Technológiai Minisztérium, Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Ütügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatal Közlekedés Felügyeleti Főosztály, a Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért felelős helyettes Államtitkár, a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, a Pest Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság, a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, a Pest Megyei Rendőr-főkapitányság, a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály, a Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság Hivatala, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Önkormányzata, Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes, Fővárosi Vízművek Zrt., ELMŰ Hálózati Kft., Pest Megye Főépítész, Törökbálint Város Önkormányzata, Budaörs Város Önkormányzata, Budakeszi Város Önkormányzata, Etyek Nagyközség Önkormányzata, Páty Község Önkormányzata, Herceghalom Község Önkormányzata, Sósút Község Önkormányzata, valamint a településfejlesztési dokumentumok, településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 16/2017. (VIII.11.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

2. §

A Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet 32. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„32. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

(2) A Gksz-2, Gksz-3, Gksz-2t, **Gksz-15t** jelű építési övezetekben **az erdőterület övezeti határától mért** 20,0 m széles területen a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető. A Gksz-3t övezetben **az erdőterület övezeti határától mért** 10,0 m szélességben a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető

(3) A Gksz-4 övezetben az autópálya felé eső oldalon legalább átlag 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően és a temető mentén legalább átlag 15 m-es védőfásítás telepítendő.

(4) A Gksz-5 övezetben épület

a) az 1 sz. főút tengelyétől legalább 50 m-re,

b) a 8101 j. út tengelyétől legalább 30 m-re,
helyezhető el.

(5) A Gksz-5 övezetben az 1 sz. és a 8101. j. út tengelyétől 30 illetve 20 m-en belül szervizút, parkoló, közművezetékek és zöldfelület létesíthető.

(6) A Gksz-6 övezetben:

a) Épület az M1 autópálya és az „L” lehajtó ág tengelyétől legalább 80 m-re, az 1sz. főút tengelyétől legalább 30 m-re lehet. A 80 és a 30 m-es sávon belül kerítés, szervizút, parkoló, közműlétesítmény és zöldfelület alakítható ki.

b) Az elő-és oldalkert mértéke legalább 10 m, amelynek területén zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.

c) Az M1 autópálya és az „L” ág üzemeltetési területén kívül legalább 10-10 m-es védőfásítás telepítendő.

(7) A Gksz-8 és Gksz-15tövezetben

a) az 1 sz. főút tengelyétől épület legalább 50 m-re, kerítés pedig legalább 30 m-re helyezhető el,

b) az 1 sz. főút felé esően legalább átlag 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani,

c) az oldalkert és a hátsókert mérete legalább az övezetben előírt maximális épületmagasság mértékének a fele.

(8) A ^[17] Módosította: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése. Hatályos: 2021. július 10-étől. Gksz-9 **és a Gksz-9t** jelű építési övezetben:

a) 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.

b) A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m.

c) 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.

(9) A Gksz-7t és Gksz-12t építési övezetekben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a csatlakozó terepszintnél lévő bevágások mértékével, de legfeljebb 1,5 m-rel növelhető, amennyiben a bevágás kizárólag a dokkoló kapuk homlokzatánál készül.”

3. §

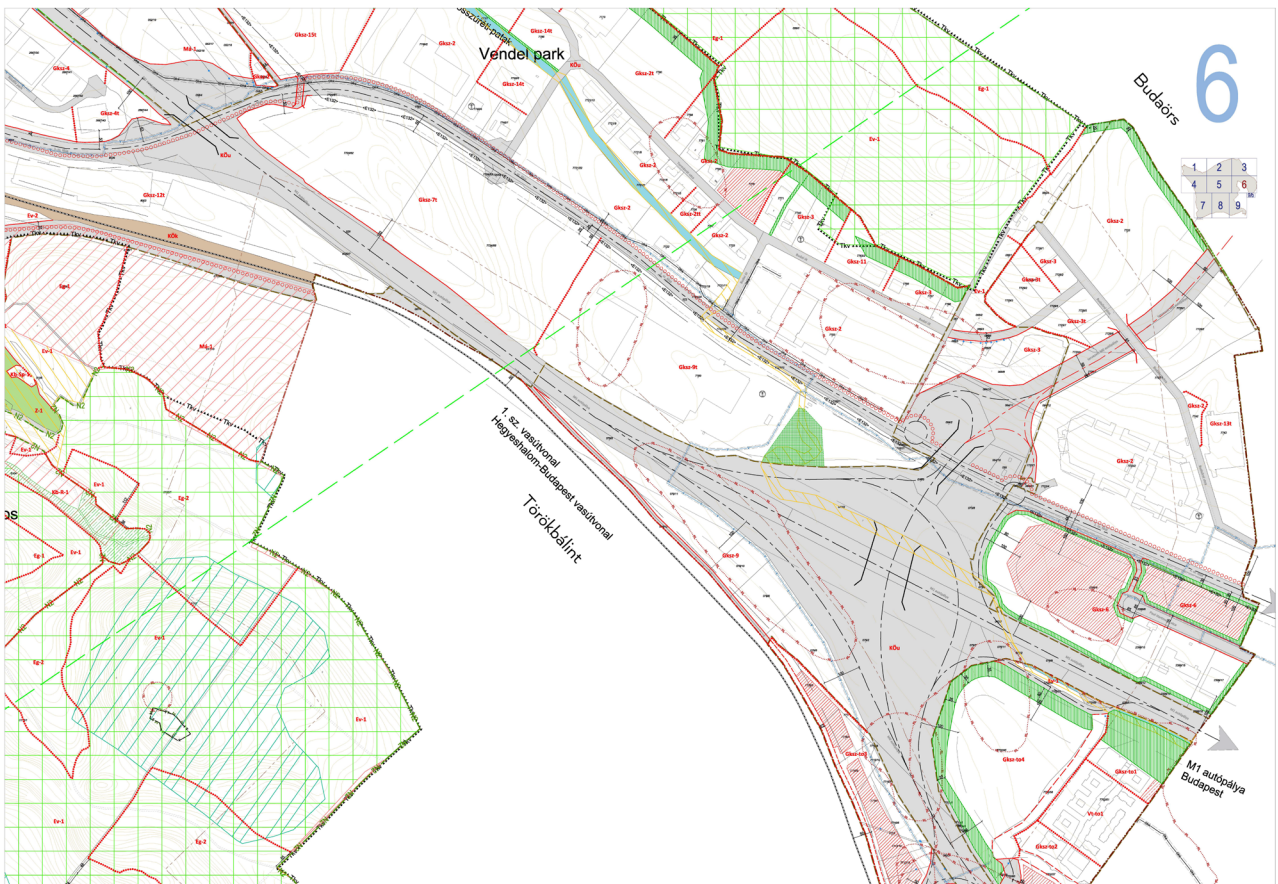
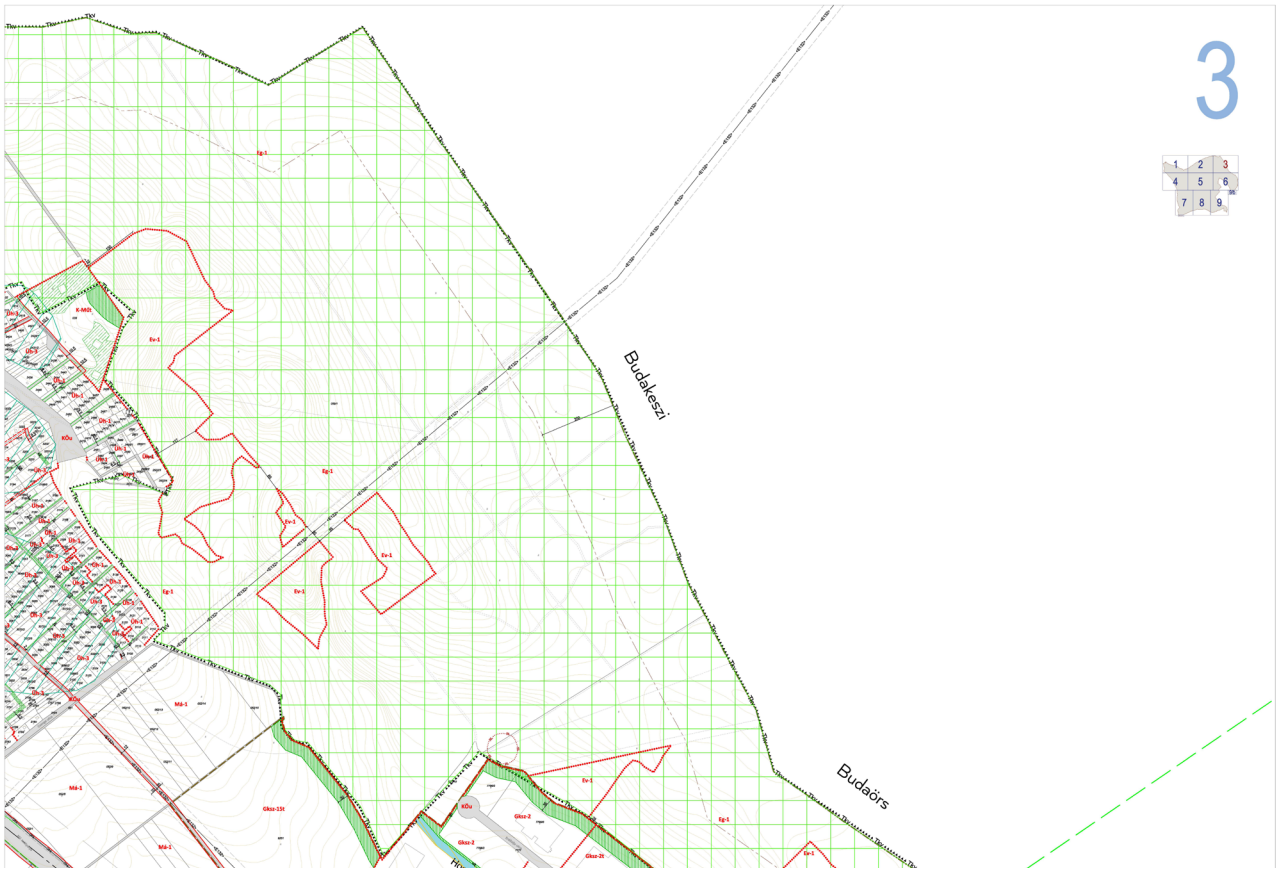
Biatorbágy Város Helyi építési szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező szabályozási tervlap normatartalma az 1. melléklet szerinti normatartalommal módosul a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

4. §

A Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 3. melléklettel egészül ki.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.



2. melléklet a .../2023. (VI. 1.) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet a 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelethez
(A melléklet szövegét a(z) 3. melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Általános indokolás

Biatorbágy Város Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró véleményezésre jogosult szervek és partnerek véleményének kikérésével módosítja a Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendeletet.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Módosító rendelkezést tartalmaz.

A 2. §-hoz

Módosító rendelkezést tartalmaz.

A 3. §-hoz

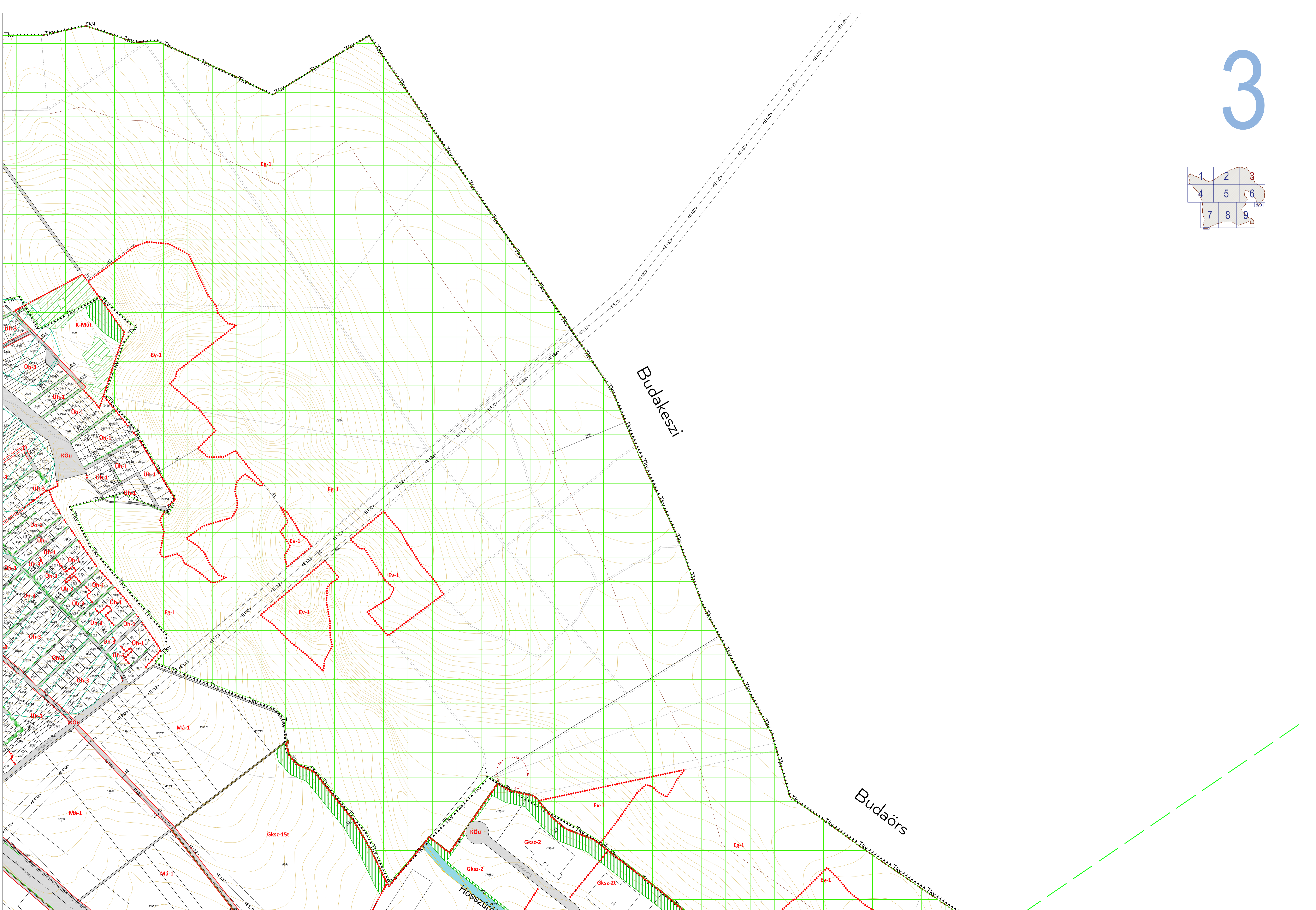
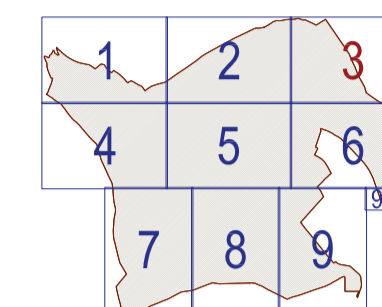
A Tervezet rögzíti, hogy a HÉSZ szabályozási tervlapjainak a módosítással érintett területe módosul.

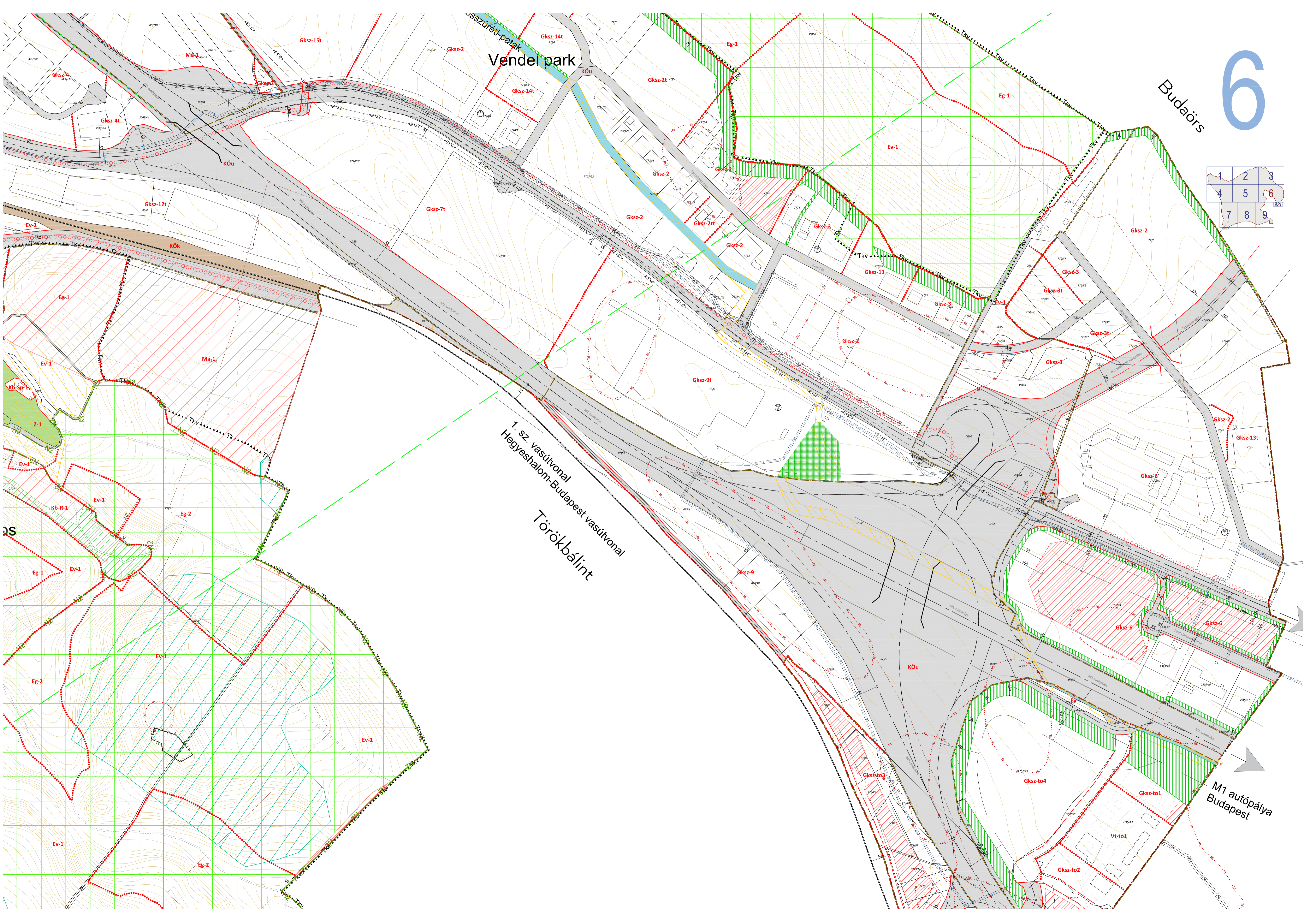
A 4. §-hoz

Kiegészítő rendelkezést tartalmaz.

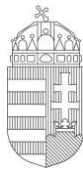
Az 5. §-hoz

A hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.





1	2	3
4	5	6
7	8	9



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00107-24/2023

Tárgy: Biatorbágy településrendezési eszközeinek
módosítása **egyszerűsített eljárás keretében**
kiemelt beruházással kapcsolatosan
záró szakmai vélemény – CTP terület

Hivatkozási szám:

Melléklet: jegyzőkönyv, jelenléti ív

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Tarjáni István polgármester részére

Biatorbágy Város Önkormányzata

Biatorbágy

Baross Gábor utca 2/a.

2051

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-ban foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Biatorbágy módosított településrendezési eszközeiről:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése, az osztályunknak megküldött tájékoztatás szerint lefolytatásra került, a partnerségi egyeztetést lezárták.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

A jegyzőkönyvben rögzítettek szerint.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a záró véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.

Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a jóváhagyott rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.”

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 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.

Felhívom 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.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményezési, egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Váradi Tibor

állami főépítész

Kapják:

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
Gksz-1	SZ	2000	20	30	60	30	0,80	8,0
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5
Gksz-2t	SZ	5000	50	50	60	20	0,80	12,5
Gksz-2tt	SZ	5000	50	35	60	30	1,20	12,5
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	0,90	9,5
Gksz-3t	SZ	5000	50	40	60	30	0,90	12,5
Gksz-4	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-4t	SZ	5000	60	40	60	25	1,50	15,5
Gksz-5	SZ	3000	50	30	60	30	1,90	9,5
Gksz-6	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-7	SZ	10000	50	30	60	30	1,90	(3,0) 21,0
Gksz-7t	SZ	70000	50	40	45	25	0,60	15,0
Gksz-8	SZ	6000	50	40	65	30	1,75	15,5
Gksz-9	SZ	20000	80	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-9t	SZ	20000	80	40	60	25	1,5	17,0
Gksz-10	SZ	650	10	40	70	30	1,00	8,0
Gksz-11	SZ	5000	50	40	60	30	1,50	15,5
Gksz-12t	SZ	5000	50	40	45	25	0,60	15
Gksz-13t	SZ	5000	50	45	60	25	1,20	15,0
Gksz-14t	SZ	5000	50	45	60	30	1,20	12,5
Gksz-15t	SZ	5000	50	45	60	20	1,20	15,5
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