



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: A Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet, és a 152/2016. (VI.30.) határozattal megállapított Településszerkezeti Terv módosításáról

MELLÉKLETEI: rendelet tervezet

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő- testület

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2023. április 27.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK: Város Teampannon

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Szervezési Osztály Főépítési Csoport

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: dr. Barnáné Károsi Klára ügyintéző

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



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, és a 152/2016. (VI. 30.) határozattal megállapított Településszerkezeti Terv módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Biatorbágy hatályos helyi építési szabályzatának módosítási folyamata, - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján megalkotott **HÉSZ** -, mely 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 elkészült, az egyeztetési, véleményezési eljárása lezárult.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete a korábbiakban a 340/2022. (XI.24.) és 82/2023. (III.30.) határozatában döntött a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosításáról, annak előkészítéséről, valamint az eljárás közbenső folyamatairól.

A partnerségi egyeztetés a 16/2017. (VIII.11.) önk. rendelet szerint megtörtént. A beérkezett hatósági vélemények alapján a területrendezési eszközök módosítása a környezetre káros hatással nem lesz, így környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem volt szükséges

A módosítások TSzT-t, a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet érintik, a Budapest-Balaton országos kerékpárútvonal Biatorbágy Szabadság úti szakaszának kiváltásával, a Füzes, majd pedig a Benta-patak nyomvonalát követő alternatív nyomvonallal a tervezési területre vonatkozó meghatározásokkal.

A „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján az államigazgatási szervek részére az „egyszerűsített egyeztetési eljáráshoz” szükséges dokumentumok alapján, annak megfelelően elkészült, az egyeztető tárgyalás lefolytatásra került.

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

Az állami főépítész záró véleménye az előterjesztés megírásakor még nem érkezett meg, ez utólagosan kerül majd csatolásra.

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.

Jelen előterjesztés mellékletei és jóváhagyandó dokumentáció elemei.

1. Állami főépítész záró szakmai véleménye.

2. Helyi Építési Szabályzat módosításáról szóló rendelettervezet, valamint annak mellékletei.

Biatorbágy, 2023. 04. 17.

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k.
polgármester

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelete

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

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

1. §

A Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Hatályát veszti a Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet 47. § (11) bekezdése.

3. §

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

1. melléklet a .../2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelethez a 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Biatorbagy_SZT_mod_2020_SzT-1_A1.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) SzT-2 mod 2021.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) SzT-3 mod 2021.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) SzT-4_2022.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) 3_Biatorbagy_SZT_mod_BUBA SzT-5-1.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) SzT-6_2022.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) 4_Biatorbagy_SZT_mod_BUBA SzT-7.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) 5_Biatorbagy_SZT_mod_BUBA SzT-8.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) SzT_9_A1.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) 1_sz_melléklet_Jelmagyarazat.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Általános indokolás

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § (1) és (4) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével, valamint a településfejlesztési dokumentumok, településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2017. (VIII.11.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével módosítja a Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendeletet.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

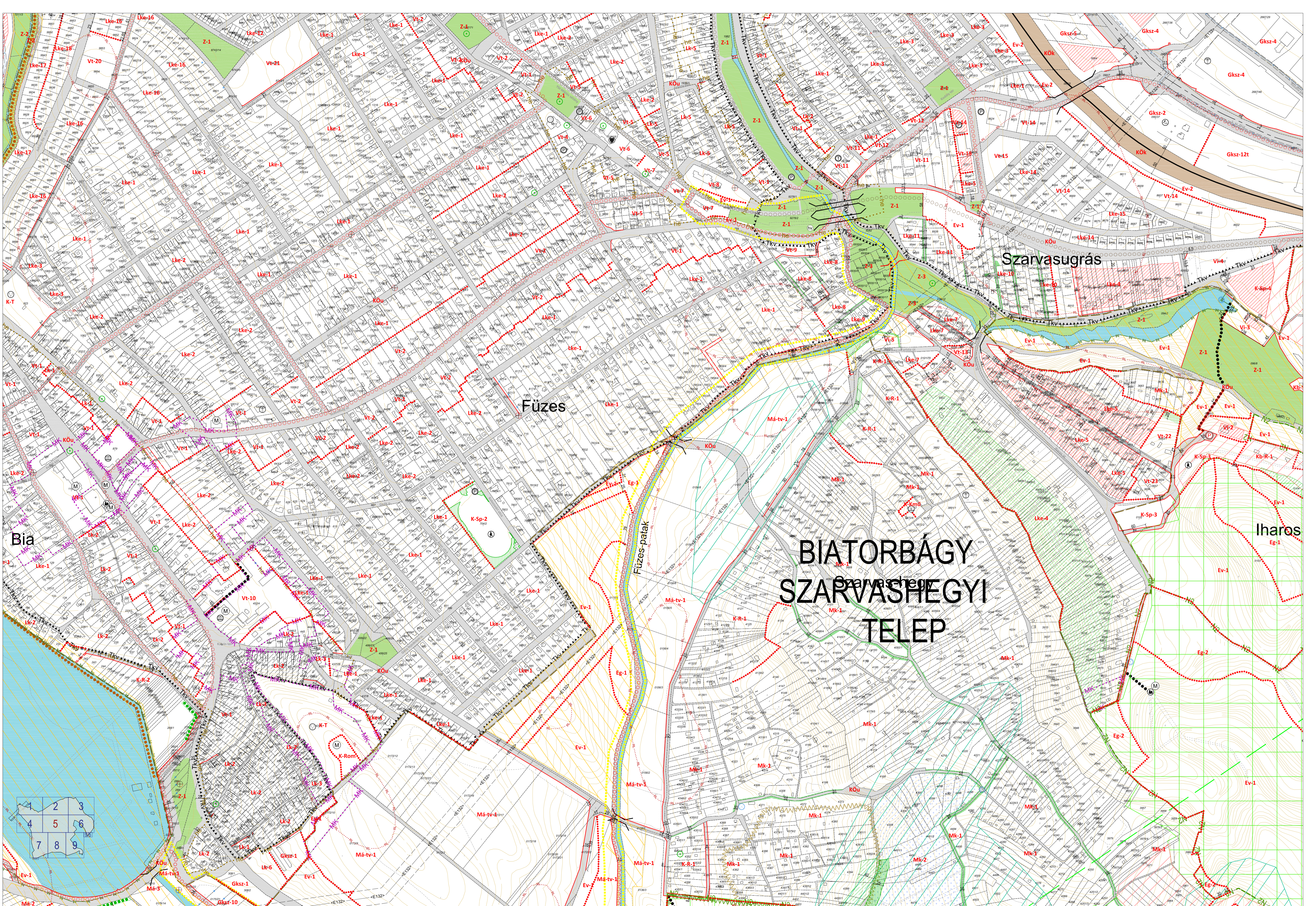
Módosító rendelkezést tartalmaz.

A 2. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezés.

A 3. §-hoz

Hatálybaléptető rendelkezés.



BIATORBÁGY SZARVASHEGYI TELEP

Etyek

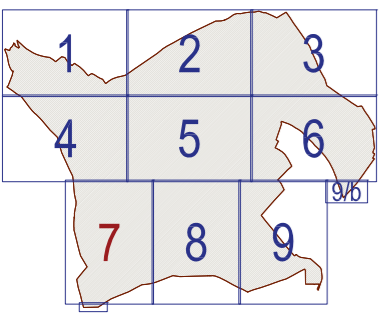
Bolha-

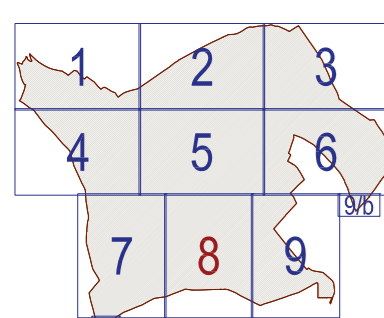
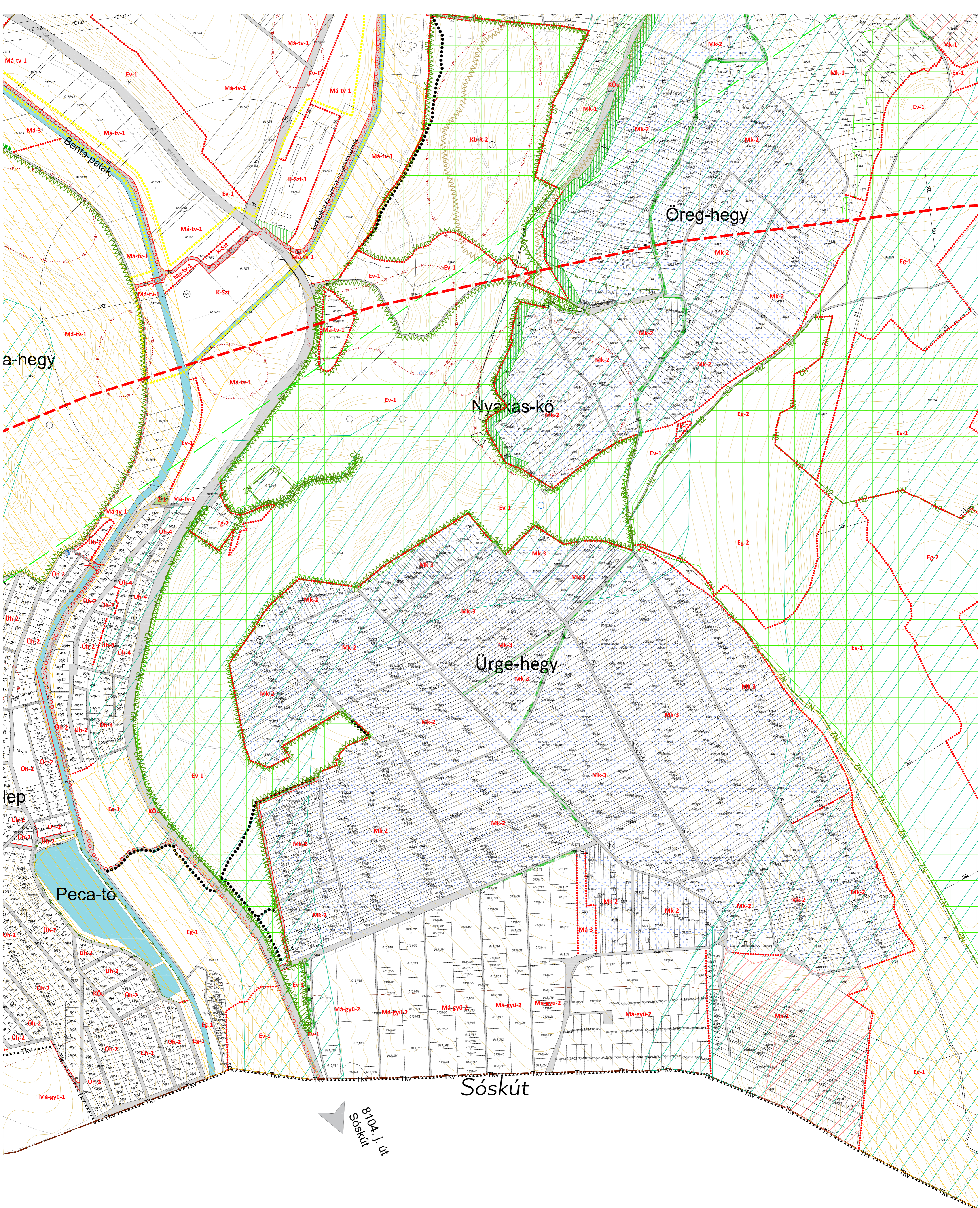
Pecató üdülőtelep

Tervezett nagysebességű vasútvonal
(részben alagútban vezetve)

Sóskút

Sóskút

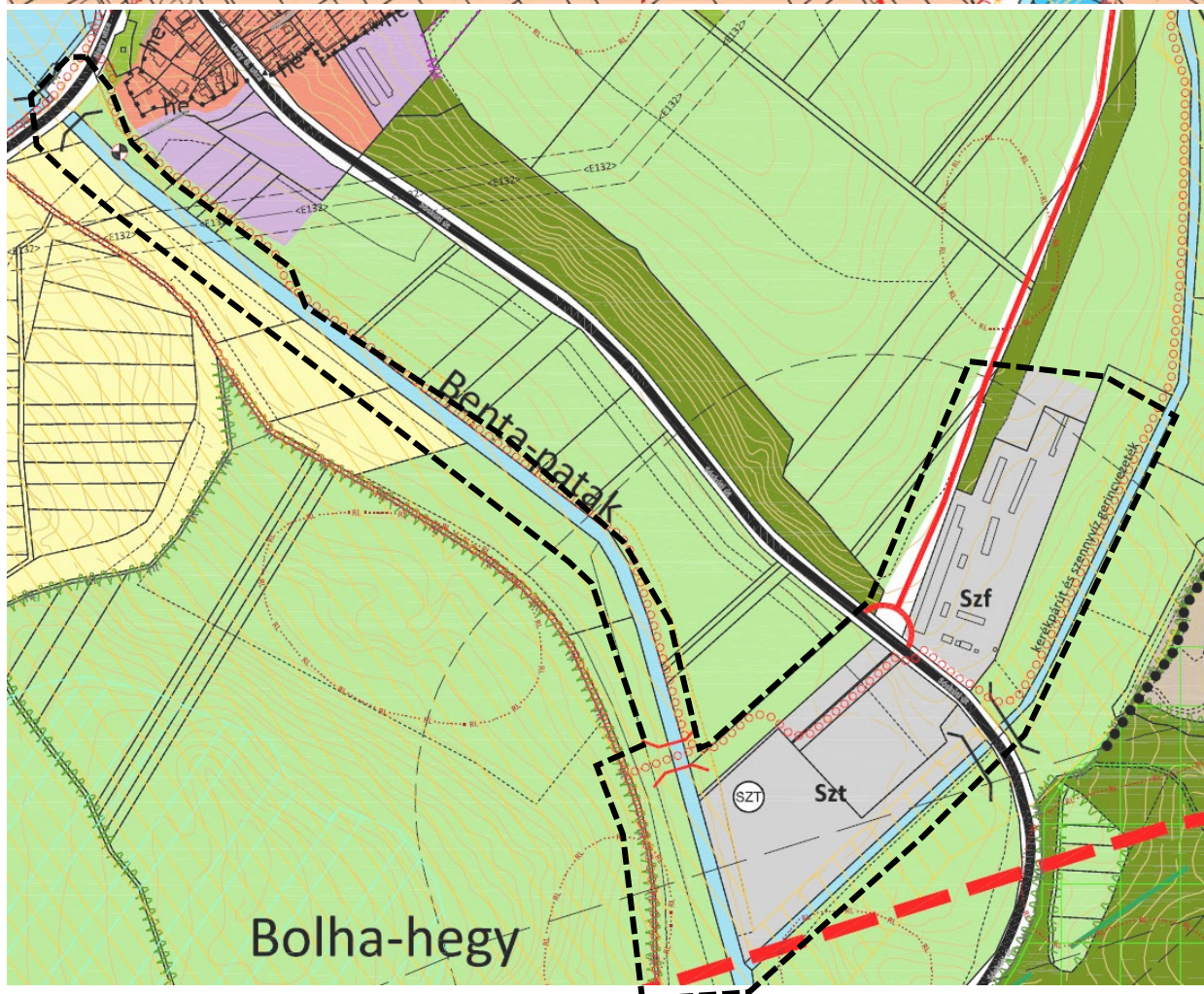
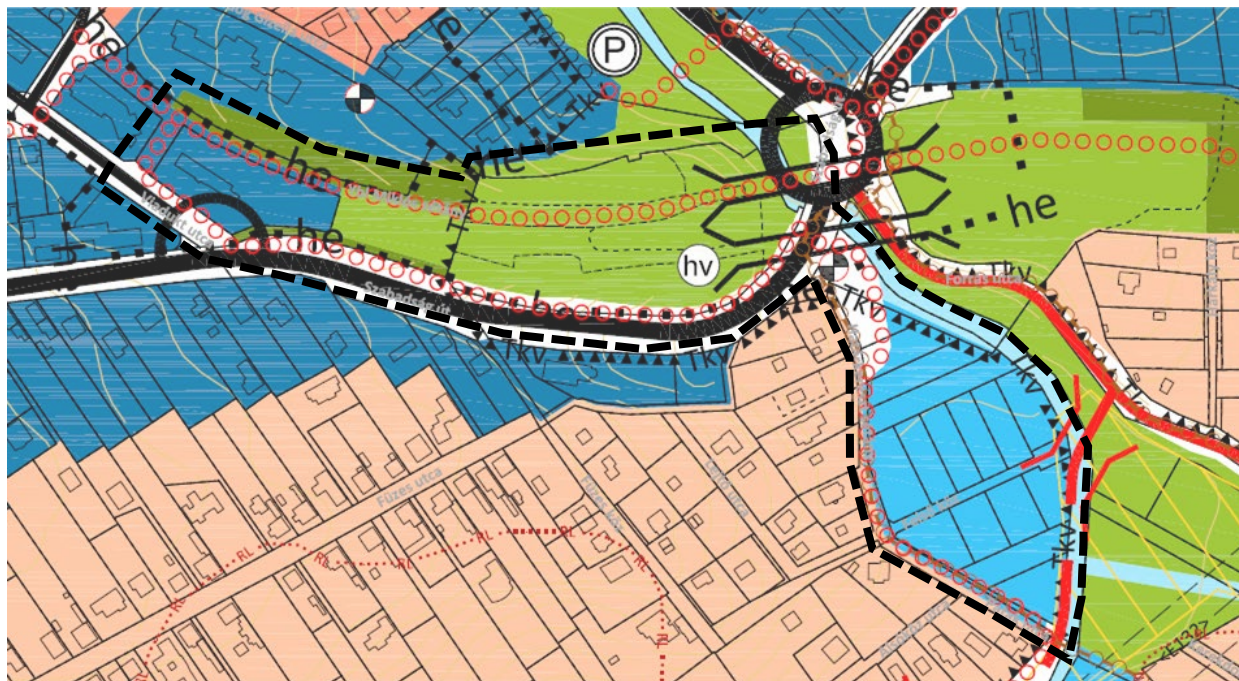




Településszerkezeti terv módosítása a Budapest-Balaton kerékpárút Biatorbágy, Szabadság úti szakaszának kiváltása a Fűzes-, majd pedig a Benta-patak nyomvonalát követő alternatív nyomvonallal

Jelmagyarázat:

----- Tervezési terület határa



JELMAGYARÁZAT

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

LAKÓTERÜLET (max. beépítési sűrűség) (1.5)

KISVÁROSOS LAKÓTERÜLET (0.4)

KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLET (0.4)

VEGYES TERÜLET

TELEPÜLÉSKÖZPONT (1.5)

INTÉZMÉNYTERÜLET (1.0)

GAZDASÁGI TERÜLET

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (1.5)

ÜDÜLŐTERÜLET

HÉTVÉGHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET (0.4)

KÜLÖNLEGES TERÜLET beépítésre szánt

T TEMETŐ (0.02)

Rom ROMTEMPLOM (0.2)

Sp SPORT RENDELTELTÉSI TERÜLET (0.5)

R REKREÁCIÓS TERÜLET (0.5)

OkT OKTATÁSI TERÜLET (0.4)

Szf SZÁLLÁSFÉRHÉLY (1.0)

E BEÉPÍTÉSRE SZÁNT EGYÉB ERDŐTERÜLET (0.5)

Szt SZENNYVÍZTISZÍTÓ TELEP TERÜLETE (1.0)

KmJ KÖZMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ TERÜLET (0.5)

Tf TÁVLATI FEJESZTÉSI TERÜLET (1.0)

KÜLÖNLEGES TERÜLET beépítésre nem szánt

Sp SPORTTERÜLET

R REKREÁCIÓS TERÜLET

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET, TERMÉSZETI EMLÉK

NATURA 2000 TERÜLET

TáJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMEG ÉRZÉKENY TERÜLET

MAGTERÜLET

OKOLÓGIAI FOLYÓSÓ

PUFFERTERÜLET

ORSZÁGOS VÍZMŰVÉDELMI TERÜLET (NYÍLT KARSZT)

HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET

BARLANG VÉDŐTERÜLET

EX LEGE VÉDETT FORRÁS, BARLANG

EX LEGE VÉDETT FÖLDVÁR

VÉDŐTERÜLET, VÉDŐSÁV

200 M TÁVOLSÁG A KÖZIGAZGATÁSI HATÁRTÓL

FELSZÍNMŰZGÁSVESZÉLYES TERÜLET

ETEK-BUDA BORKIVÉK SZŐLŐTERMESZTŐ DÖLŐTERÜLETEI

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

M MŰEMÉK

M MŰEMÉKI KÖRNYEZET HATÁRA/TERÜLETE

R RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE

H HELYI VÉDETT MŰVI ÉRTÉK

H HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEM

M MŰVŐSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

KÖZPONTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

KÖZÖTTÉNYKÖZLEKEDÉSI TERÜLET (VASÚT)

ZÖLDTERÜLET

ERDŐ- ÉS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

ERDŐTERÜLET

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

GYÜMÖLCSÖS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

VÉDŐZÖLDKÖDŐSI TERÜLET

KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

KÜLÖNLEGES TERÜLET beépítésre nem szánt

Sp SPORTTERÜLET

R REKREÁCIÓS TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

MEGLÉVŐ TERVEZETT

GYORSFORGALMI ÚT (AUTÓPÁLYA, AUTÓÚT)

ORSZÁGOS PÓT

ORSZÁGOS MELLÉKÚT

TELEPÜLÉSI GYŰRŐÚT (ALTERNATÍV NYOMVONALON)

TELEPÜLÉSI FŐBB FELTÁRÓUTAK

TELEPÜLÉSI FŐBB TÁVLATI FELTÁRÓÚT

VASÚT

HÍD

JELENTŐSEBB SZINTBENI CSOMÓPONT

VASÚTÁLLOMÁS/VASÚTI MEGÁLLÓHELY

P PARKOLÓ

KERÉKPÁRÚT

TURISTAUTAK

KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

SZT SZENNYVÍZTISZÍTÓ TELEP

120 kV-OS VILLAMOSENERGIA LÉGVezeték

VILLAMOSENERGIA ALÁLLOMÁS

REGIONÁLIS IVÓVÍZVEZETÉK

SZENNYVÍZÁTEMELŐ

EGYÉB FORRÁS

NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK

HÍRKÖZLŐ HÁLÓZAT

ADÓ-, VEVŐTORONY, ÁTJÁTSZÓ ÁLLOMÁS

SZENNYVÍZTELEP ELŐZETES VÉDTÁVOLSÁGA

INTÉZMÉNYEK

IGAZGATÁSI KÖZPONT

OKTATÁSI KÖZPONT

MŰVELŐDÉSI KÖZPONT

EGYHÁZI LÉTESÍTMÉNY

ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS

A településszerkezeti tervi módosítás leírása

Az 1. melléklet szerinti módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a településszerkezeti terven. A módosítás során a zöldterület, intézmény terület és különleges-szállásférőhely terület korrekciója történik kis mértékben a beépítésre nem szánt közlekedési területbe átsorolással a Budapest-Balaton kerékpárút (BUBA) új nyomvonalá miatt.

A településszerkezeti terv leírásról szóló 2. melléklet az alábbiakban módosul:

A SZERKEZETALKOTÓ ÉS TAGOLÓ KÖZLEKEDÉSI ELEMELK szövegrészben: fekete betűvel jelölve

Kerékpáros közlekedés

Biatorbágyon elkészült a kerékpárforgalmi Hálózati Terv, annak (kismértékben felülvizsgált) ajánlása szerint jelöltük az alábbi nyomvonalakon a városi kerékpáros infrastruktúra fejlesztését:

Meglévő megmaradó nyomvonalak:

- Ybl Miklós sétány – Ady Endre utca – Szent László utca
- Pátyi út

A szerkezeti terven megjelenítettük a felsőbbrendű tervekben kijelölt országos és térségi jelentőségű kerékpáros nyomvonalakat is:

- Országos jelentőségű nyomvonal a Budapest – Biatorbágy – Etyek összekötő kerékpárút, amely Biatorbágyra az 1. sz. főút északi oldalán érkezik Budapest felől és az Ország utca – Szabadság út – Nagy utca – 8106 j. út nyomvonal mentén halad tovább Etyek irányába. („A” hálózati szerep)
Ezen a nyomvonalon halad az EuroVelo nemzetközi kerékpáros hálózat egy szakasza, amely kiemelt szolgáltatást kell biztosítson a hálózaton belül. Az e-ÚT 03.04.11 „Kerékpárforgalmi létesítmények tervezése” című Útügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint az országos jelentőségű kerékpárút a 8101. j. összekötő út mentén csak elválasztott nyomvonallal építhető ki, kétirányú kerékpárútként minimális szélessége 2,50 m (EuroVelo-hálózati elemként minimum 3 m), közös gyalog- és kerékpárútként minimális szélessége: 4,25 m kell legyen. A város beépített részein áthaladó útszakasz mentén (Ország út – Szabadság út) az elválasztott kerékpárút csak az egyik oldali nyílt árok lefedésével építhető ki a jelenlegi beépítettség megtartása mellett.
- A Budapest-Balaton kerékpárút fejlesztésének Budapest-Etyek szakasza a Törökbálint közigazgatási határ – Nimród utca – Viadukt – Ybl Miklós sétány – Viadukt utca – Szabadság út – Határkereszt sétány – Patak utca – Füzes-patak nyomvonalon halad, majd a Sósúti úton át a szennyvíztisztító mellett éri el a Benta-patak keleti oldalát, onnan pedig rácsatlakozik a Hatház utcára és a Nagy utcára, hogy rácsatlakozzon Etyek közigazgatási határig a 8106. j. összekötő út menti meghatározott nyomvonalra.
- Térségi jelentőségű nyomvonal az előző kerékpárúthoz kapcsolódó, a 81106. j. országos mellékút mentén (Fő utca – Felsőpátyi út) haladó kerékpárút, amely Páty irányába teremt kerékpáros kapcsolatot. „B” hálózati szerepű hálózati elem, a Budapest – Telki – Perbál – Piliscsaba kerékpárút. A Fő utca – Felsőpátyi út nyomvonalán a zöldsávban elfér a kerékpárút, de jelenleg is van egy kijelölt nyomvonal a Pátyi utcában, amely a Füzes-patak mentén egy elválasztott kerékpárúttal folytatódik a Szily Kálmán útig.

Helyi jelentőségű nyomvonalak:

- ~~Füzes-patak mentén, az országos hálózati elemmel párhuzamosan, a Szabadság úttól déli irányban. (Helyi jelentőségű, v<20 km/h tervezési sebességnél a kétirányú kerékpárút szélessége: minimum 2 m.) Az országos és a helyi jelentőségű kerékpárút két eltérő kerékpáros csoport igényeit szolgálja ki: a főút mellett a hivatásforgalom, a patak mellett inkább a helyi és turisztikai jelentőségű kerékpárút haladhat.~~
- Szily Kálmán út – Juhász Gyula út – József Attila utca kerékpáros nyomvonal a Pátyi út és a Szabadság út mentén haladó kerékpárutakat köti össze a város nyugati lakóterületeinek feltárásával.
- Benta-patak menti kerékpárút (kerékpáros nyomvonal) a rekreációs kerékpározást szolgálja majd, összekötve a Biai tavat és a Peca tavat.
- A József Attila utcai kerékpáros hálózati elem és a Biai tó összekötését szolgálja a Hunyadi utca – Vörösmarty utca nyomvonalon haladó kerékpáros nyomvonal.

A település területi mérlegéről szóló 4. melléklet az alábbiakban módosul:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		TERÜLETI MÉRLEG (2023) (Ha)
ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINT	SAJÁTOS HASZNÁLAT SZERINT	
Lakóterületek	Kisvárosias lakóterület	49,04
	Kertvárosias lakóterület	348,39
Vegyes területek	Településközpont terület	113,52
	Intézmény terület	6,16
Gazdasági területek	Kereskedelmi, szolgáltató terület	368,81
Üdülőterület	Hétvégi házas terület	161,47
Különleges területek	Temető terület	8,95
	Romtemplom terület	0,49
	Sport terület	6,65
	Rekreációs terület	16,58
	Oktatási terület	21,29
	Szállásférőhely területe	13,33
	Beépítésre szánt egyéb erdőterület	3,38
	Szennyvíztisztító telep terület	4,86
	Közművek elhelyezésére szolgáló terület	0,88
	Távlati fejlesztési terület	4,87
	Művésztelep	4,76
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
Közlekedési terület	Közúti közlekedési terület	188,83
	Kötőtpályás közlekedési terület	27,33
Zöldterület		36,29
Erdőterület		1169,63
Mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	831,44
	Általános mezőgazdasági terület, gyümölcsös	224,16
	Kertes mezőgazdasági terület	320,36
	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	210,86
Vízgazdálkodási terület		242,93
Különleges beépítésre nem szánt terület	Sport és szabadidő rendeltetésű területe	0,20
	Rekreációs terület	25,20
Összesen:		4410,69

