

BIATORBÁGY VÁROS
ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelete

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

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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 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 m²-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 ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
Gksz-1	SZ	2000	20	30	60	30	0,80	8,0
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5
Gksz-2t	SZ	5000	50	50	60	20	0,80	12,5
Gksz-2tt	SZ	5000	50	35	60	30	1,20	12,5
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	0,90	9,5
Gksz-3t	SZ	5000	50	40	60	30	0,90	12,5
Gksz-4	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-4t	SZ	5000	60	40	60	25	1,50	15,5
Gksz-5	SZ	3000	50	30	60	30	1,90	9,5
Gksz-6	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-7	SZ	10000	50	30	60	30	1,90	(3,0) 21,0
Gksz-7t	SZ	70000	50	40	45	25	0,60	15,0
Gksz-8	SZ	6000	50	40	65	30	1,75	15,5
Gksz-9	SZ	20000	80	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-9t	SZ	20000	80	40	60	25	1,5	17,0
Gksz-10	SZ	650	10	40	70	30	1,00	8,0
Gksz-11	SZ	5000	50	40	60	30	1,50	15,5
Gksz-12t	SZ	5000	50	40	45	25	0,60	15
Gksz-13t	SZ	5000	50	45	60	25	1,20	15,0
Gksz-14t	SZ	5000	50	45	60	30	1,20	12,5
Gksz-to1	SZ	20000	50	30 (+5*)	40	30	0,80	14,5
Gksz-to2	SZ	10000	50	45	60	30	2,00	14,5
Gksz-to3	SZ	5000	20	40	40	30	0,80	14,5
Gksz-to4	SZ	20000	50	40	40	30	1,00	17,0

Sz: Szabadonálló

*a beépítettség 5% növekménye kizárólag meglévő beisó 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	sínterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
K-Sp-1	SZ	2000	0	15	22,5	70	0,30	(3,0) 6,0
K-Sp-2	SZ	2000	0	10	20	18	0,20	(3,0) 6,0
K-Sp-3	SZ	6000	50	10	20	70	0,20	(3,0) 6,0
K-Sp-4	SZ	5000	30	10	22,5	45	0,3	(3,0) 8,0

Sz: Szabadonálló”

(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 ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépíthetősége %	legnagyobb terepszint alatti beépíthetősége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épület-magasság 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 (terepszint 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.

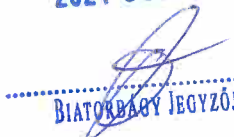
12. § Ez a rendelet a kihirdetését követő 15 napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.


Tarjáni István
polgármester




dr. Hajdu Boglárka
jegyző

2021 JÚN 25.


BIATÖRBÁGY JEGYZŐJE

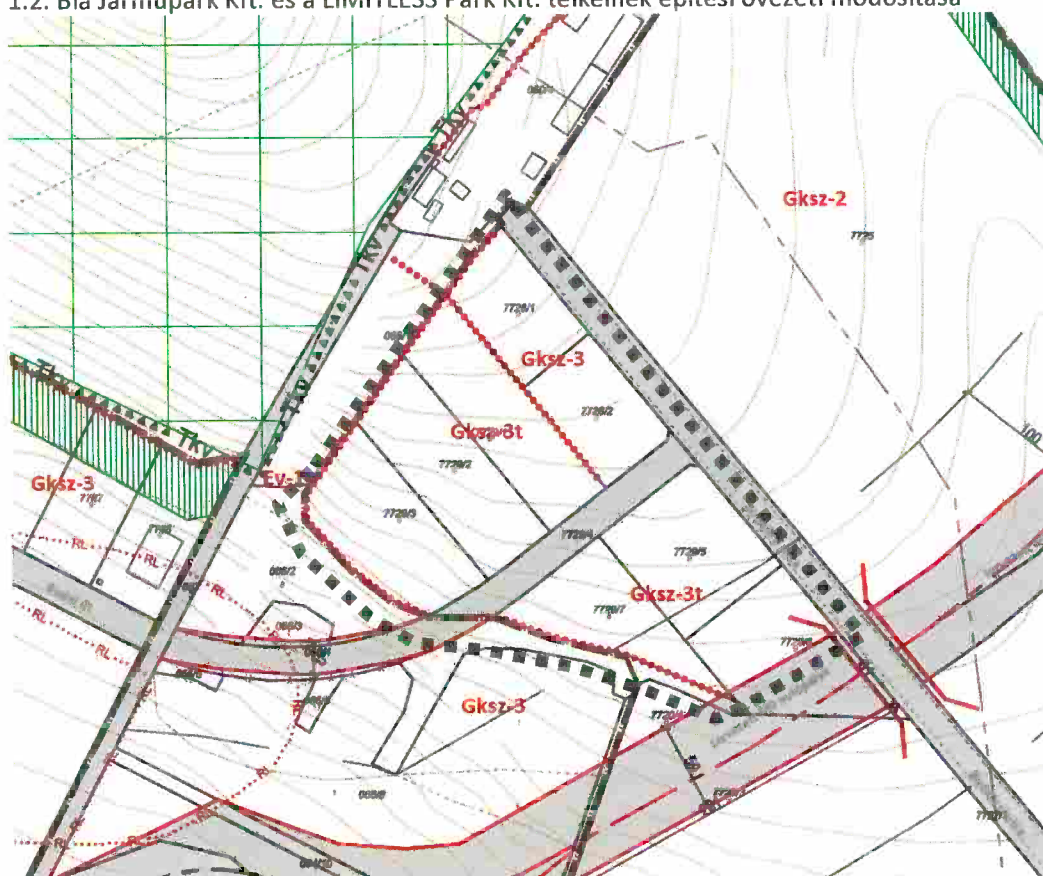
1. melléklet 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelethez
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

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



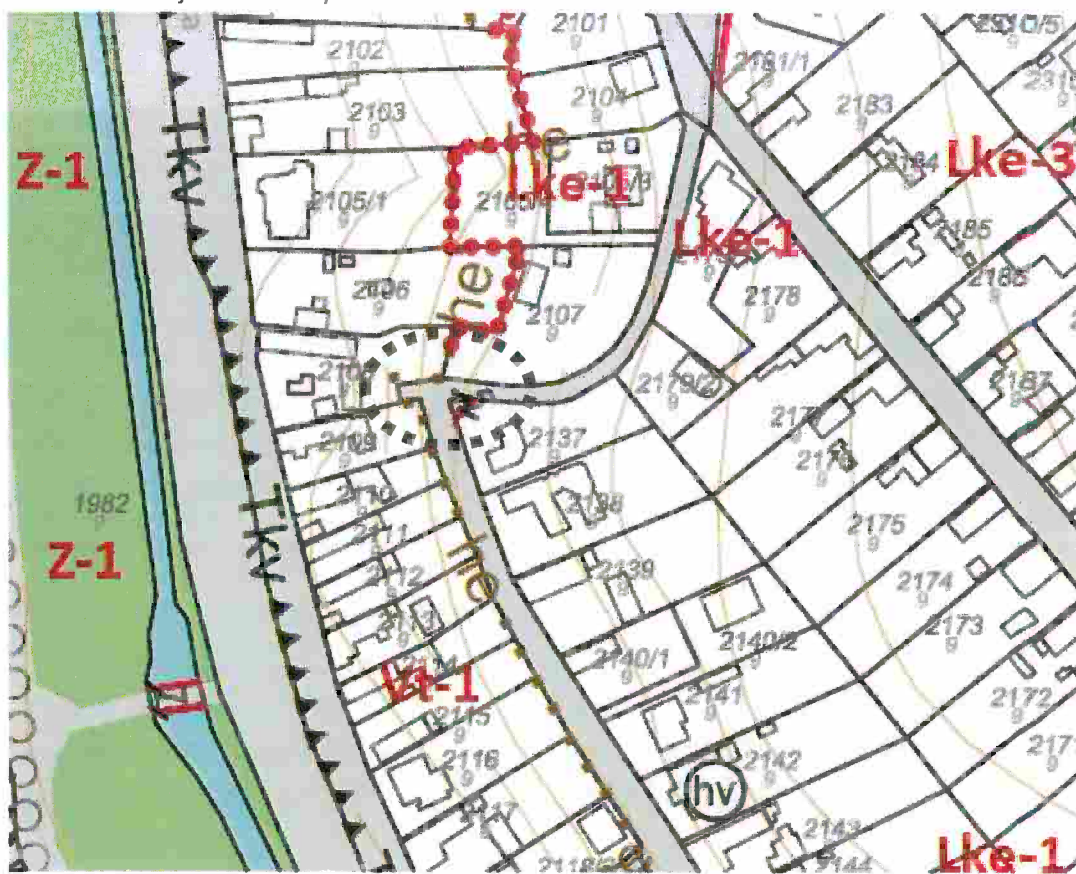
1.5. Ürge-hegy, Furmint utca kiszabályozása



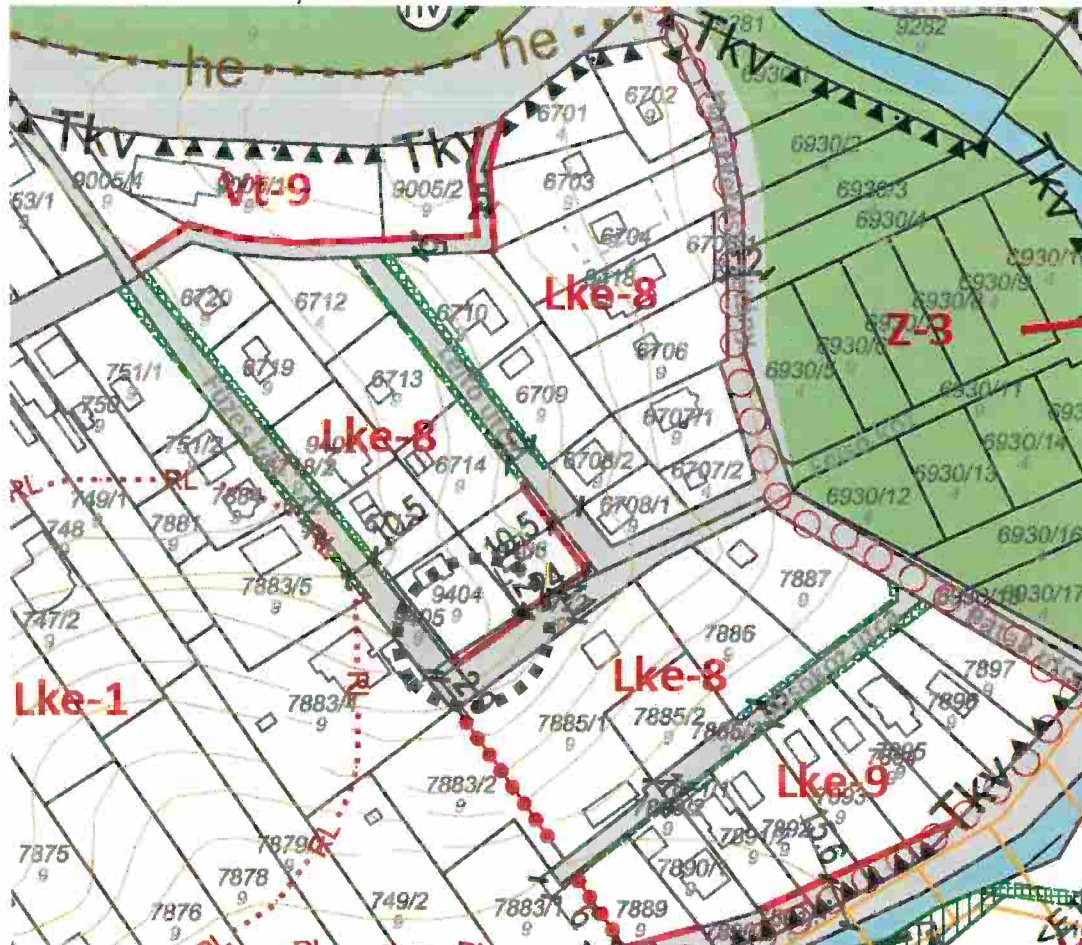
1.6. Boglárka utca szabályozásának módosítása



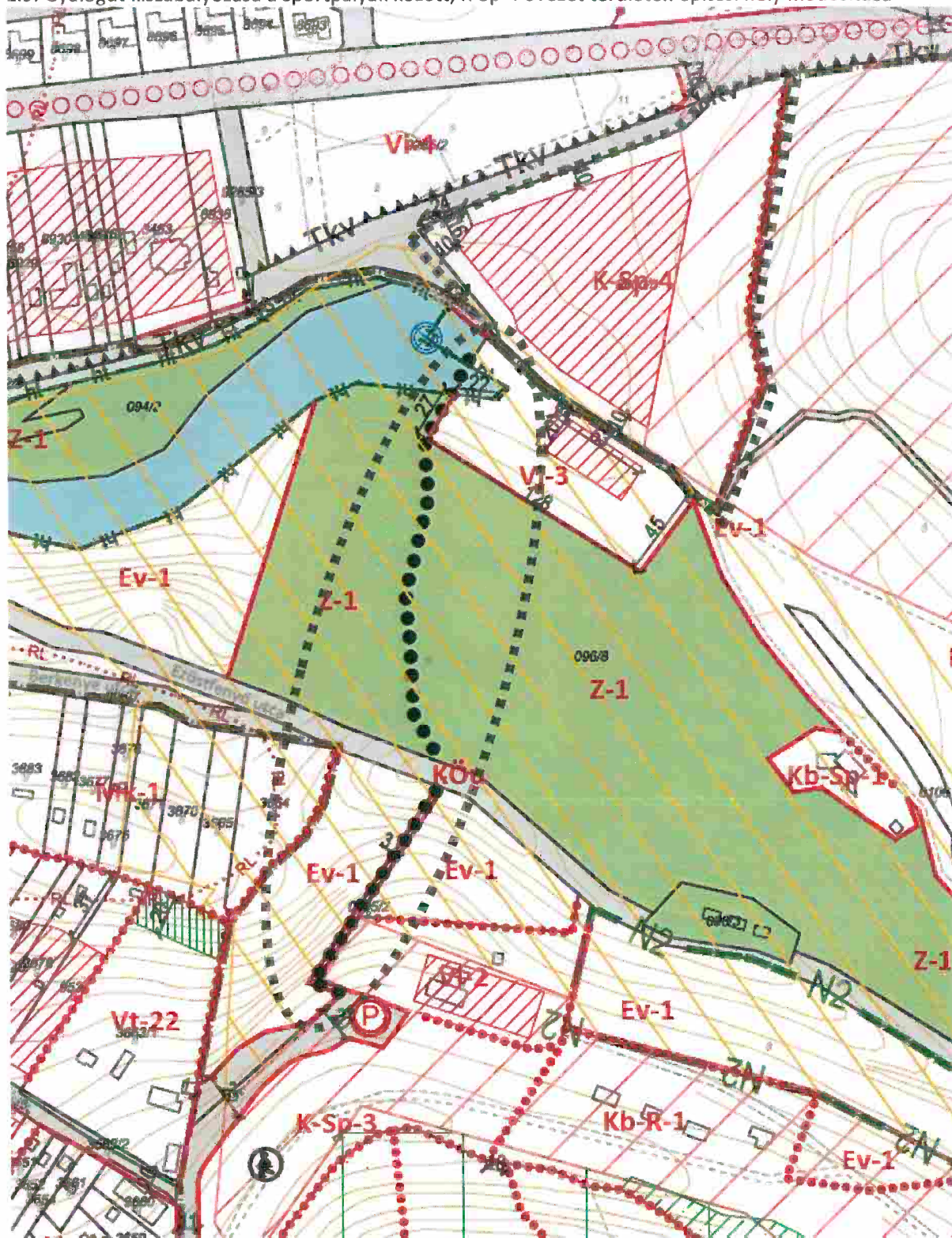
1.7. Kossuth Lajos utcai kanyar módosítása



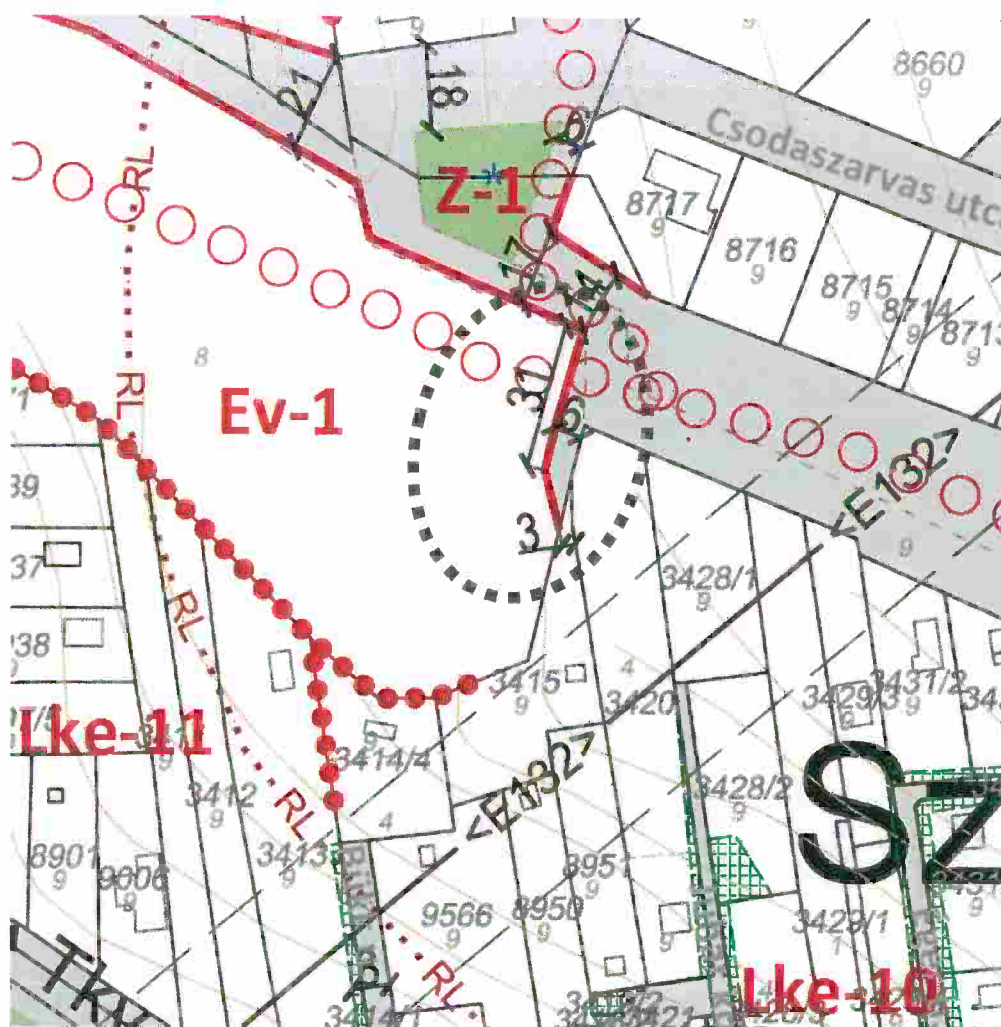
1.8. Meredek utca szabályozásának módosítása



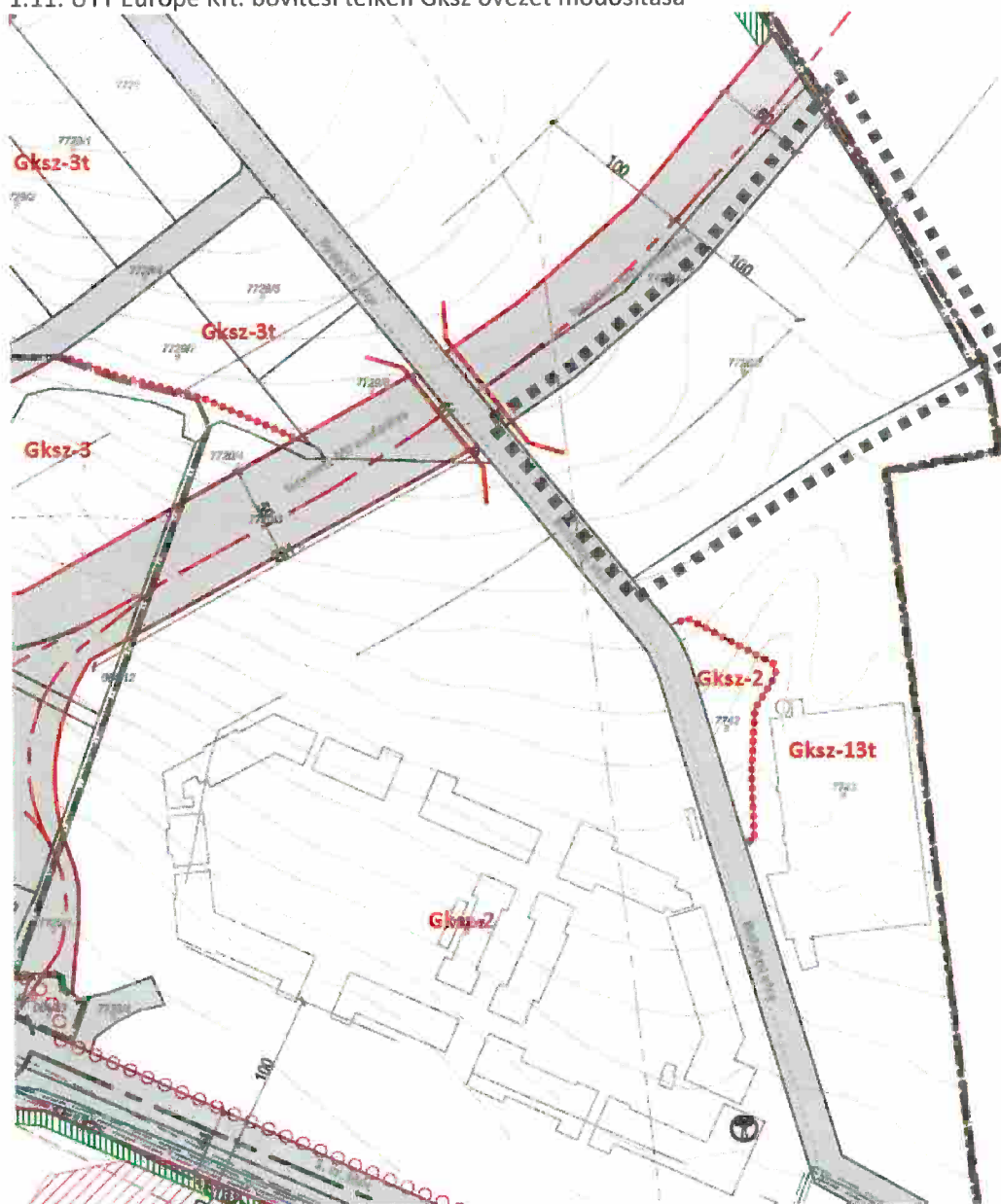
1.9. Gyalogút kiszabályozása a sportpályák között, K-Sp-4 övezet területén építési hely módosítása



1.10. 3415 hrsz-ú ingatlan közterületi kapcsolatának kialakítása



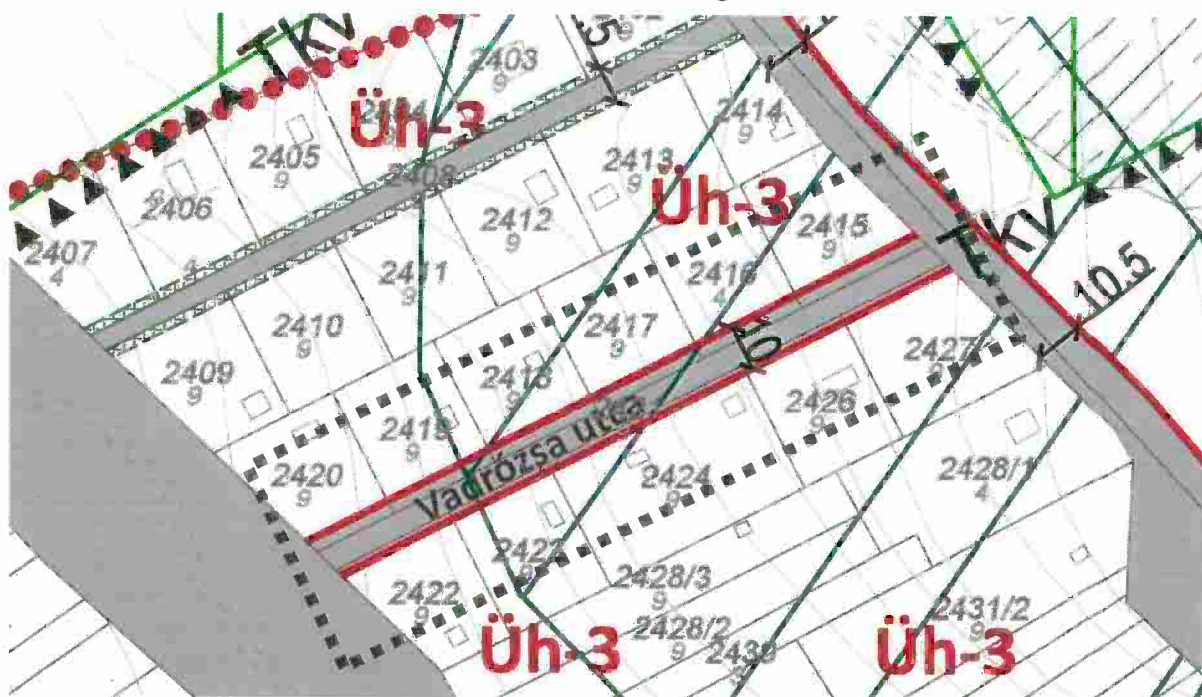
1.11. UTT Europe Kft. bővítési telkén Gksz övezet módosítása



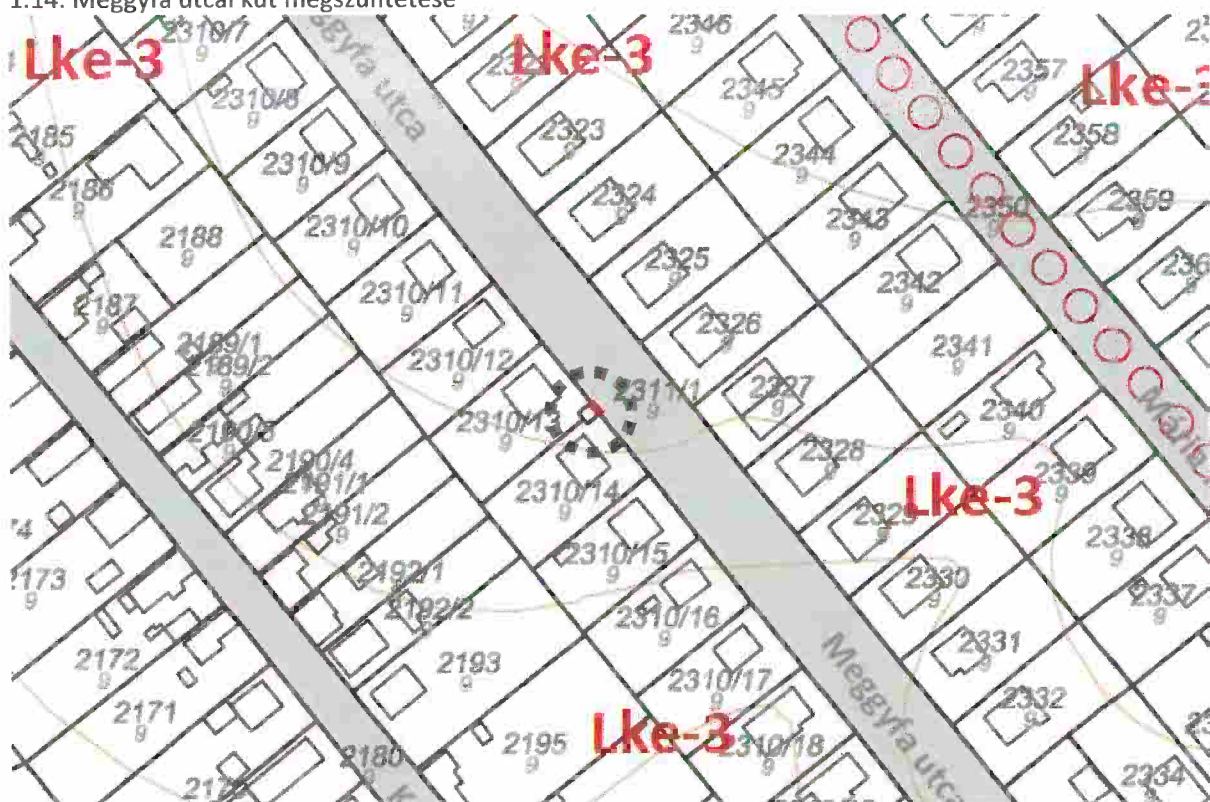
1.12. Naphegy-köz szabályozási szélességének felülvizsgálata



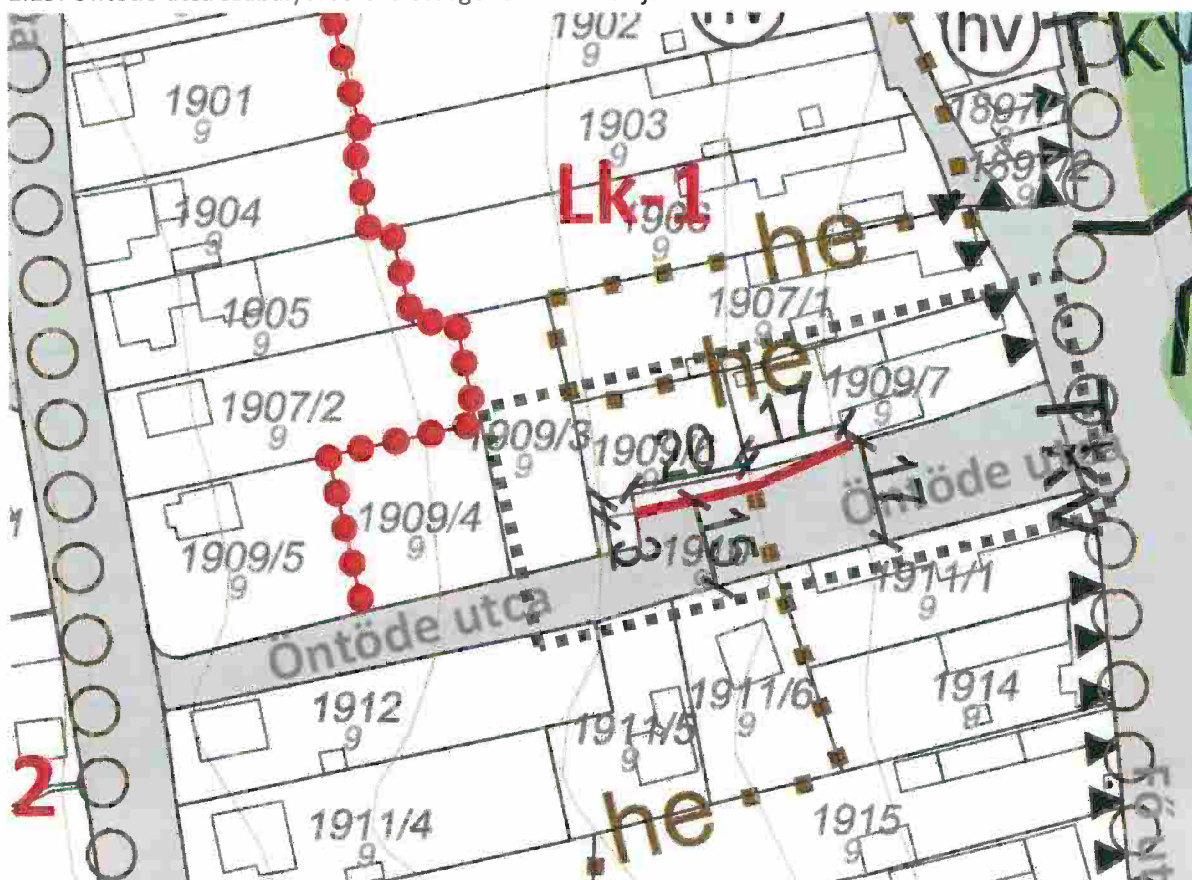
1.13. Katalin-hegy, Rózsa utca szabályozási vonalának felülvizsgálata



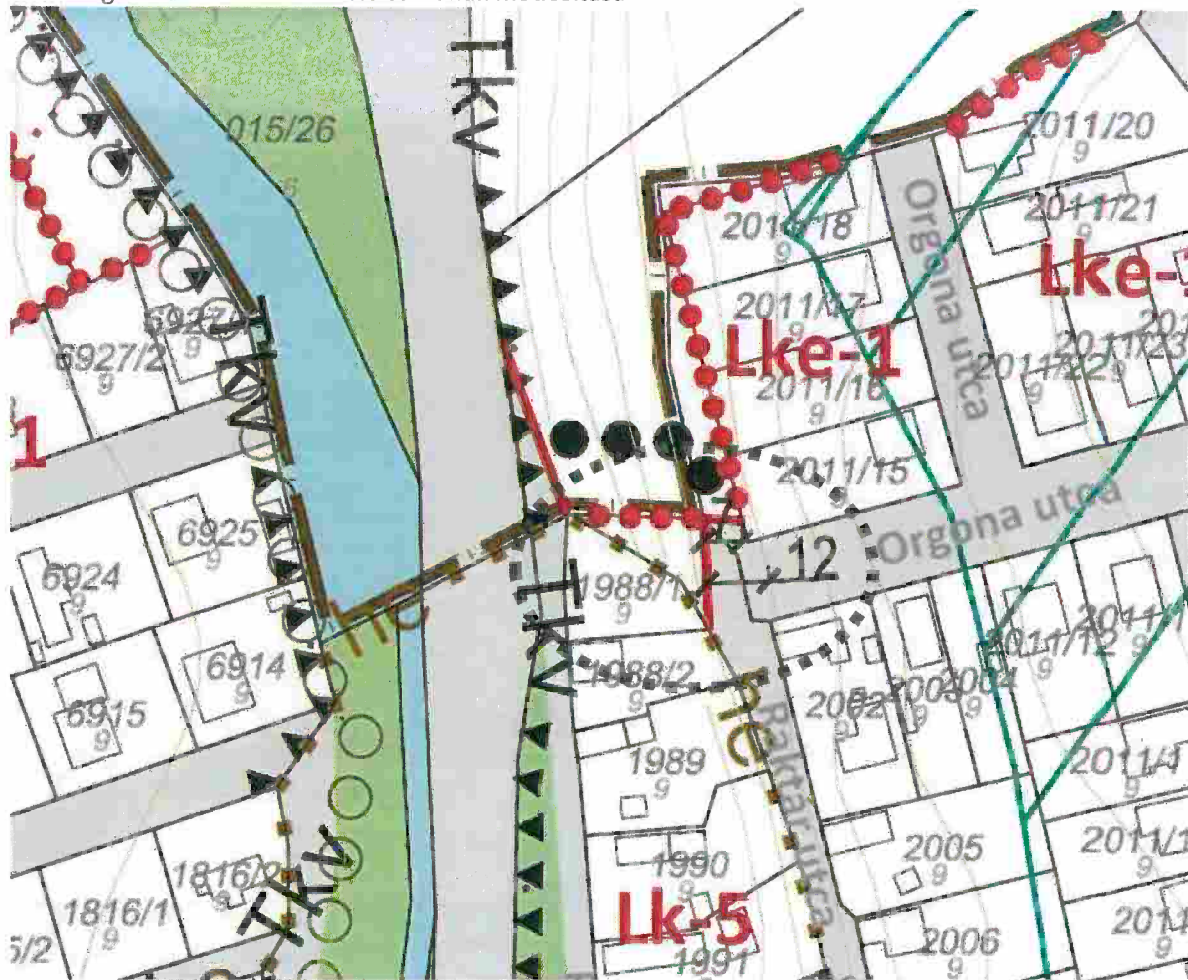
1.14. Meggyfa utcai kút megszüntetése



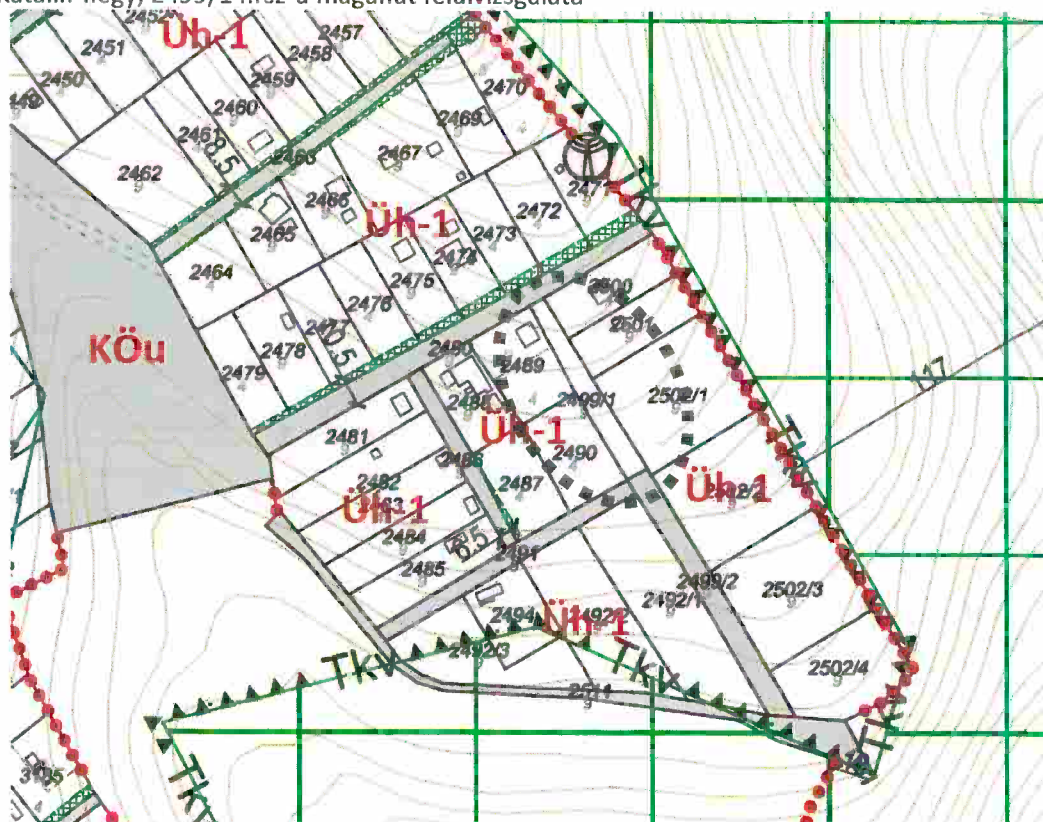
1.15. Öntöde utca szabályozási szélességének korrekciója



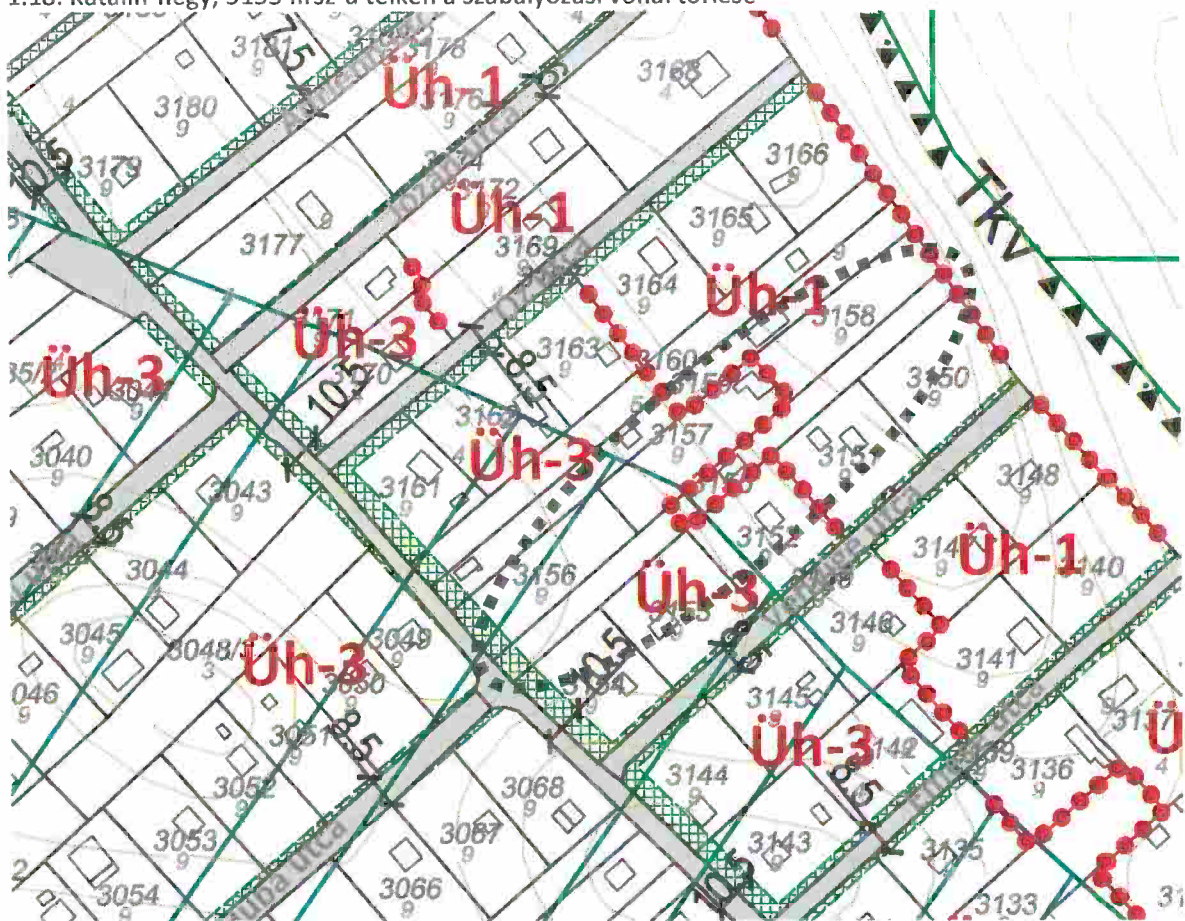
1.16. Orgona utca és Raktár utca sarkának módosítása



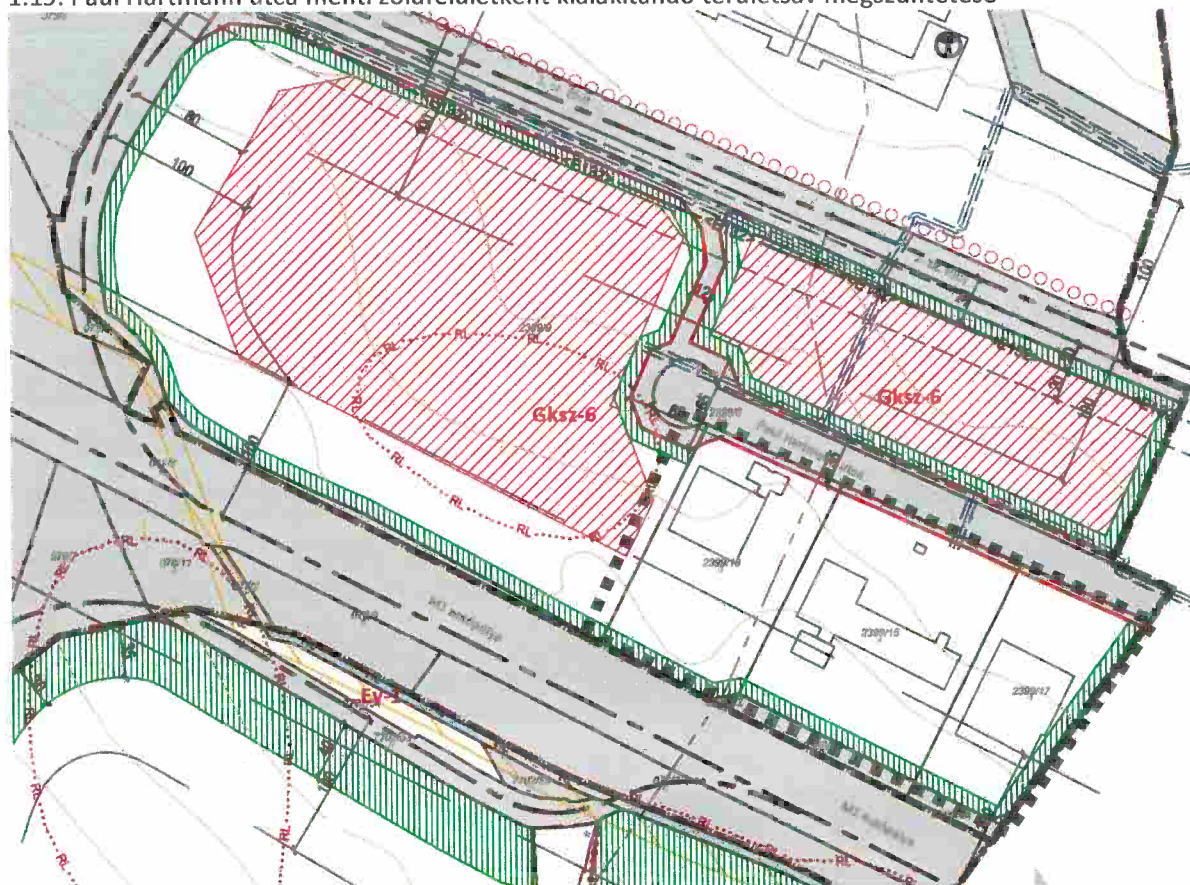
1.17. Katalin-hegy, 2499/1 hrsz-ú magánút felülvizsgálata



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



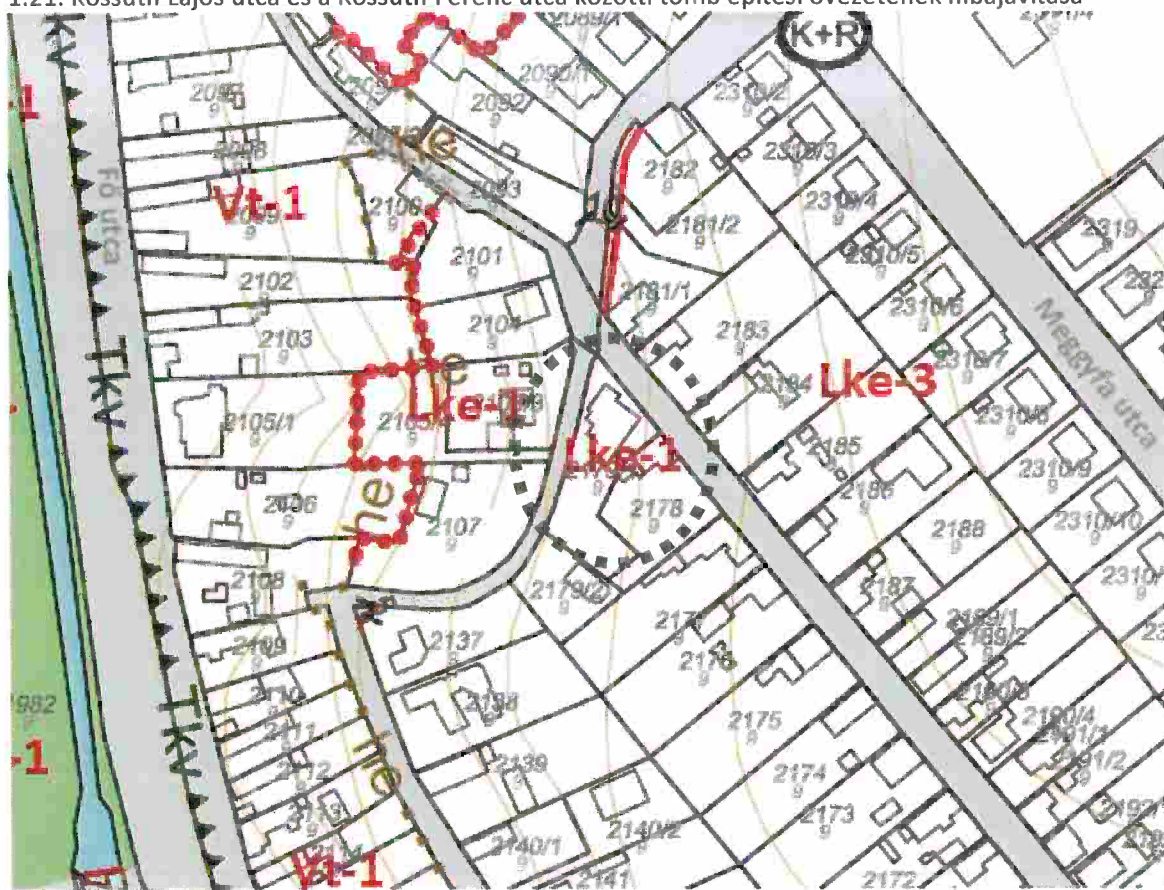
1.19. Paul Hartmann utca menti zöldfelületként kialakítandó területsáv megszüntetése



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

