



Város Alpolgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213
mellék

Fax: 06 23 310-135 • www.biatorbagy.hu

Beépítésre nem szánt területek (Külterületek), hétvégi házas üdülőtérületek fejlesztéséről

Gondolkodásunk, jövőbe mutató terveink alapja külterületeink és üdülő területeink esetében is a 2016-ban elfogadott Településfejlesztési Konceptió, az ennek alapján készült Településfejlesztési Stratégia illetve az új településrendzési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv).

Beépítésre nem szánt területeink (Külterületeink) két típusra oszthatók. Az elsőbe tartoznak a **szántóföldek**, többnyire nagyüzemi művelésű gabona, napraforgó és kukorica termesztéssel. Ezen a területen az önkormányzat nem tervez változtatást. A második hatalmas részterületet alkotják a **kiskerti gazdaságokból** álló Szarvas-, Kutya-, Öreg-, és Ürge-hegyek.

Ezen felül vannak a **hétvégi házas üdülő területeink**, a Katalin-hegy és a Pecató. Annak országos szintű szociográfiai és szociológiai mélysége van, hogy miért költöztek ki emberek és miért élnek, laknak évtizedek óta olyan körülmények között, ahol a normális lakhatási feltételek nincsenek biztosítva. Tény, hogy a jelenlegi rendezetlen és szociálisan is kifogásolható helyzet kialakulása kb. 60 éve kezdődött el, és máig nem sikerült rendezettebbé, szabályozottabbá tenni az itt élők életét. Az összes külterületi és üdülő területi lakosok száma kb. 1000-1200-főre tehető.

A kiskerti gazdálkodó területeken (Szarvas-, Kutya-, Öreg-, Ürge-hegy) évszázadok óta alapvetően a földterület művelése a cél, legyen az szőlő-és bortermelés, zöldség, gyümölcstermesztés vagy éppen állattartás. Ezen tevékenységek esetében a terület 3%-án létesíthető gazdasági épület, lakhatási funkcióval is. A baj az, hogy sokan ezt nem tartják be és a megvásárolt telkeken a szőlőt és a gyümölcsöst kivágják és az olcsó lakhatás képezi egyetlen céljukat. Ez a folyamat elkerülhetetlenül a terület elsivatósodásához vezethet, és újabb jövőbeli közműigényeket alapozhat meg.

Megítélésem szerint a kiskerti gazdálkodó területen alapvető önkormányzati feladat jelenleg a jogszabályi háttér alapján a terület művelésének kötelező visszaállítása, annak betartatása, az ahhoz tartozó körülmények biztosítása. Ebben segítségünkre lehet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban Tftv.) 5. § (1) „A földhasználó – ha e törvény másként nem rendelkezik, választása szerint – köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvízvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését megakadályozni (hasznosítási kötelezettség).”

Az 5. § (1) bekezdésben foglalt, vagylagos módon teljesíthető hasznosítási kötelezettség nem érvényesül szőlő és gyümölcsös művelési ágú földrészletek esetén, mert ezen termőföldeket a Tftv. 5. § (2) bekezdése értelmében kizárólag a művelési águknak megfelelő termeléssel kell hasznosítani.

Ennek némiképp ellentmondani látszik az a nemrég, szintén törvény által bevezetett gyakorlat, hogy a tulajdonosok kérhetik „zártkertek” esetében a kötelező művelés alóli kivonást. Az alkalmazható jogi környezetet tehát tisztázandó.

A területen az elektromos hálózat nem teljes körű, közvilágítás szinte nincs, az önkormányzat murvás útjavításokat végez és gondoskodik a szemétszállításról és télen a hóeltakarításról.

Fontos előrelépés, hogy 2017. április közepétől az önkormányzat megbízásos szerződést kötött Szabó Ferenc agrármérnök, közgazdásszal a természeti környezetre vonatkozó felmérő, elemző tevékenység beindításáról. Szabó Ferenc az adatok, információk összegyűjtése és kiértékelése alapján egy fejlesztési koncepciót készít év végére mind az önkormányzatra tartozó feladatokról mind pedig a magántulajdonosok számára.

A hétfélig házas üdülő területeinken, a Katalin-hegyen és a Pecatónál az üdülő tulajdonosokon kívül számosan laknak állandó lakosok is, akik évek óta kérik a terület ivó vízzel való ellátását az alkalmazható szennyvíztisztító rendszerekkel együtt és ehhez rendre saját anyagi hozzájárulásukat is felajánlják. A lakhatási, terület művelési, közlekedési, szolgáltatási körülmények itt is rendezetlenek.

A két terület közül a Katalin-hegyen előrébb járnak, mert még 2001-ben egy helyi víztársulást hoztak létre és ez a Társulás átvezette az ivóvíz és a szennyvíz vezetékek csatlakozó pontjait az „1”-es főút és az M1-es autópálya alatt a hegy lábához. Ez kínálja azt a lehetőséget napjainkban, hogy az ivóvíz vezeték hálózat kiépüljön, egyedi szennyvízkezelők alkalmazása mellett.

A Katalin-hegyi továbblépésre összeállítok egy **ütemterv-vitaanyagot**, amely a Településfejlesztési Koncepció és Stratégia alapján a jelenlegi állapotból egy kívánatos állapotba juttatná el a lakók vízellátását és a szennyvíz kezelést. A mellékelt határozatnak megfelelően ezen „vitaanyag” a Katalin-hegyi lakosokkal történő önkormányzati megvitátást követően – várhatóan a szeptemberi bizottsági körben – kiegészítve és pontosítva visszakerül a Településfejlesztési bizottság, majd a Képviselő-testület asztalára. Az itt meghozandó határozat alapján folytatódhat az előkészítő munka. **Az így megszerzett tapasztalatok alapján foghatunk hozzá a hasonló adottságú Pecató fejlesztéséhez is.**

Biatorbágy, 2017. 06. 15.

Szakadati László, alpolgármester

Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2017. (VI.29.) határozata

Beépítésre nem szánt területek (külterületek), hétvégi házas üdülőterületek fejlesztéséről

Biatorbágy Város képviselő-testülete megtárgyalta a Beépítésre nem szánt területek (külterületek), hétvégi házas üdülőterületek fejlesztéséről szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. A „külterületeket”, és a hétvégi házas üdülőterületeket a város értékes területének tartja és ezért a terület jövőbeni fejlesztését értékteremtési lehetőségként kezeli.
2. A Képviselő-testület a Katalin-hegyen már megkezdett víziközmű-beruházás folytatása érdekében egyeztetést kezdeményez az érintett telektulajdonosokkal és ütemtervet dolgoz ki a megvalósítás érdekében.

Határidő: azonnali

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Beruházási Osztály