



**BIATORBÁGY**

**VÁROS FŐÉPÍTÉSZE**

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

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

### **Előterjesztés**

#### **A Szily-Fáy kastély területén elhelyezendő 16 tantermes általános iskolával kapcsolatos helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításáról**

A képviselő-testület 2011-ben döntött a Szily-Fáy kastély területén elhelyezendő 16 tantermes általános iskola HÉSZ/SZT módosításáról. Az érintett 452 hrsz-ú ingatlan Vt-1 jelű építési övezetbe sorolt, a módosítás célja kizárólag az építménymagasság megemlése volt a további, jelenleg hatályos paraméterek módosítása nélkül.

A településrendezési eszközök véleményeztetéséről az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény (a továbbiakban: Étv.) rendelkezik.

Az egyeztetési eljárás az Étv. 9/A.§-a szerint került megindításra 2011 júniusában. Ezen eljárás típus lényegesen rövidebb határidőket és egyeztetést tett volna lehetővé, azonban az államigazgatási szervek közül az állami főépítész kifogással élt az ún. „gyorsított” eljárás lefolytatásával kapcsolatban, melyet a Bia Futura Egyesület is észrevételezett.

2011. július 13-án a témával kapcsolatos egyeztetés megtartására került sor az önkormányzat épületében az érintett államigazgatási szervek bevonásával, melynek során az állami főépítész fenntartotta véleményét és jelezte, hogy a módosítás álláspontja szerint a 9/A.§ szerint nem, csak a 9.§-a szerint egyeztethető, de az Étv. 9.§ (3) bekezdése szerint folytatható.

Az egyeztetésen elhangzottaknak megfelelően a HÉSZ/SZT módosításra vonatkozó, kiegészített dokumentáció az Étv. 9.§ (3) bekezdése szerint került megküldésre 2011. decemberében az érintetteknek véleményezésre, emellett a törvény előírásainak megfelelően kifüggesztésre is került a hirdető táblán, valamint a honlapról is elérhetővé tettük a dokumentációt, hogy a lakosság észrevételt tehessen a tervezett módosításokkal kapcsolatban. A törvény 22 munkanapot biztosít a vélemények kialakítására. A beérkezett vélemények többsége egyetértő, kifogást nem emelő vélemény volt, észrevétellel az állami főépítész élt, aki hiányolta a településszerkezeti tervvel való összhang vizsgálatát, a Bia Futura Egyesület pedig jelezte, hogy álláspontja szerint a TSZT módosítása nélkül a HÉSZ módosítás nem fogadható el.

2012 márciusában a TSZT módosítás Étv. 9.§ (2) bek. szerinti előzetes véleményeztetésére sor került, valamint kiküldésre került az azt megalapozó településfejlesztési döntés is.

A TSZT Étv. 9.§ (3) bek. szerinti véleményeztetési eljárására 2012 áprilisában került sor. A beérkezett vélemények többsége egyetértő, kifogást nem emelő vélemény volt, észrevétellel az állami főépítész és Pest megye főépítésze élt. A lakosság részéről nem érkezett vélemény.

A biológiai aktivitás érték pótlását a TSZT módosításra vonatkozó Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti egyeztetési dokumentáció a 087/19 helyrajzi számú ingatlanon jelölte ki. A vizsgálatok során azonban kiderült, hogy a BIA-érték pótlás a kastély ingatlanán is teljesíthető a minimálisan kialakítandó zöldfelületi érték jelentős növelésével, a megengedett

legnagyobb beépítési % csökkentése mellett. A számítások alapján ezért a tervezett Vt-1\* jelű építési övezet paraméterei az alábbiak szerint változnak: a min. zöldfelület értéke 20%-ról 45%-ra, a max. beépítési% értéke pedig 50%-ról 40%-ra módosul. A BIA-érték pótlásának telken belüli megoldásával így az önkormányzatnak nem kell további területet igénybe vennie az iskola megvalósításához.

Az Étv. 9.§ (4) bekezdés szerinti egyeztetési tárgyalás 2012. június 14-én került megtartásra, a javított, módosított dokumentáció, valamint a beérkezett vélemények összesítése a honlapon elérhetővé tettük. A tárgyaláson egyedül az Állami Főépítész Iroda munkatársa jelent meg, akivel a tervezett módosításokkal kapcsolatos észrevételek egyeztetésre kerültek, azokkal egyetértett, a leveleiben megfogalmazott kifogásokra adott válaszainkat elfogadta. Pest Megye főépítésének észrevételét elfogadtuk, így a véleményezési eljárás során sem a TSZT, sem a HÉSZ/SZT módosításával kapcsolatban nem maradt fenn eltérő vélemény.

Az Étv. 9.§ (6) bekezdése írja elő, hogy a véleményezési eljárás befejezése után az el nem fogadott észrevételek indokolásával együtt a terveket jóváhagyás előtt legalább egy hónapra a helyben szokásos módon közzé kell tenni azzal, hogy az érintettek a közzététel alatt azokkal kapcsolatban észrevételt tehesse, valamint szakmai véleményezés céljából meg kell küldeni az állami főépítésnek. A 2012. június 14-től kezdődő közzététel jelenleg folyamatban van, eddig a lakosság részéről nem érkezett észrevétel. A kifüggesztés időtartamát a törvény legalább 30 napban szabályozta, így a határidő július 14-én jár le.

Az állami főépítész 2012. június 28-án kelt, 1230006/13/2012 számú Étv. 9.§ (6) bek. szerinti szakmai véleményében kifogást nem emelt a tervezett módosításokkal kapcsolatban, további észrevétellel nem élt (1. sz. melléklet).

Fentiek alapján kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy támogassa a Szily-Fáy kastély területét érintő településrendezési eszközök módosítását és hagyja jóvá a TSZT módosítás határozatát és mellékletét (2. sz. melléklet), valamint a HÉSZ, SZT módosítás tervezetét (3. sz. melléklet).

Biatorbágy, 2012. július 9.

Tamás Gábor  
főépítész

## Rendelettervezet

### Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének /2012. (. . ) sz. önkormányzati rendelete

#### Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának 7/2002.(10.01.) Ör. sz. rendeletének módosításáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának Biatorbágy Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 7/2002.(10.01.) Ör. sz. rendeletét (a továbbiakban: Rendelet) az alábbiak szerint módosítja:

**1.§** (1) A Rendelet 9. § (2) bekezdés táblázata kiegészül a Vt-1\* jelű építési övezettel (Szily-Fáy kastély) az alábbiak szerint.

Övezeti jel	min. kialak. telekter. (m <sup>2</sup> )	min. kial. telekszél. (m)	max. beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm. mag. (m)
Vt-1*	600	14	40	45	O	12,5

(2) A Rendelet 9.§ az alábbi (20) bekezdéssel egészül ki:

*„ (20) A Szily-Fáy kastély épületének észak-keleti homlokzatától észak-keleti irányban mért 75,0 m mély terület nem beépíthető, a Z-1 jelű közpark felé az előkert mértéke 0 m. ”*

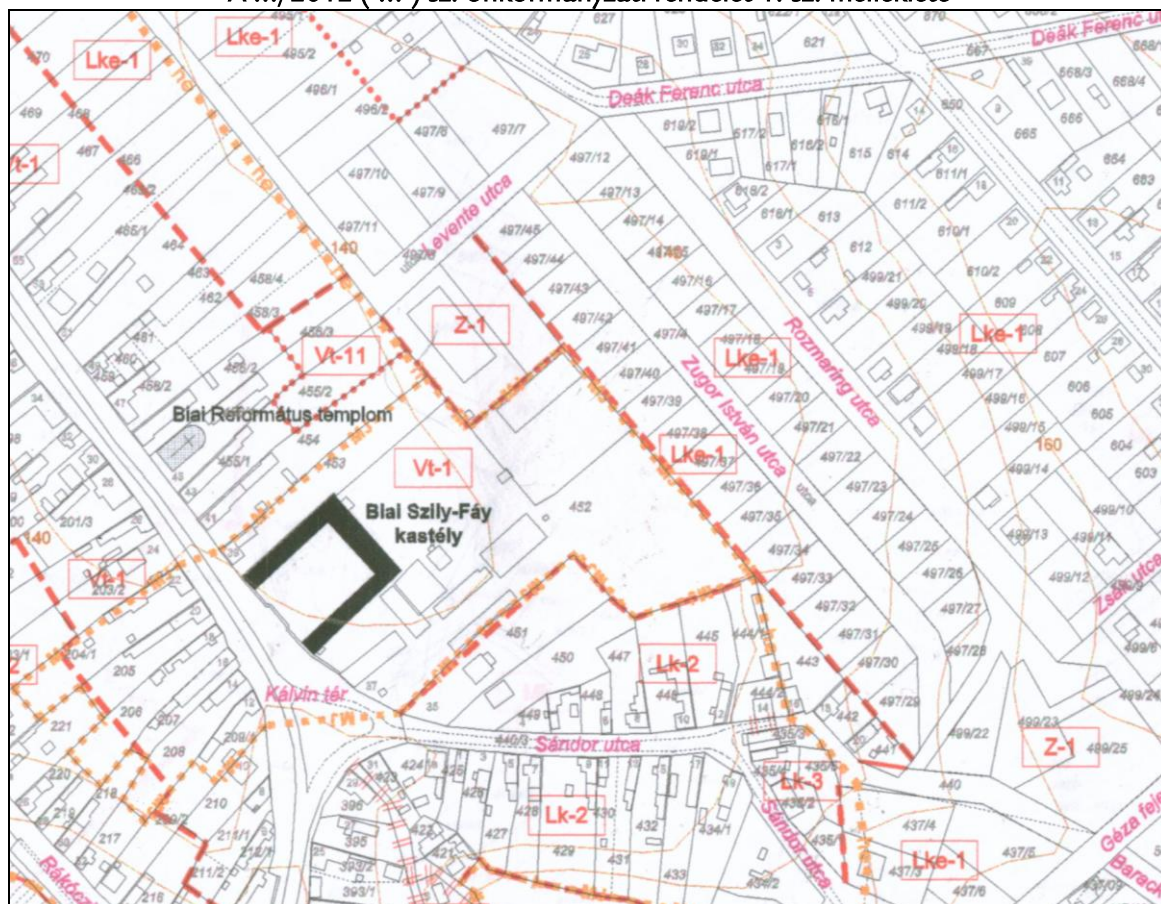
(3) A Rendelet mellékletét képező szabályozási terv a jelen rendelet melléklete szerint módosul (lásd: 1. melléklet)

**3.§** Jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Tarjáni István  
polgármester

Dr. Kovács András  
jegyző

A .../2012 ( ... ) sz. önkormányzati rendelet 1. sz. melléklete



**Határozati javaslat**  
**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**.../2012. (...) számú határozata**

**Biatorbágy város településszerkezeti tervének módosításáról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 10. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján - a határozat melléklete szerint - módosítja Biatorbágy Város Önkormányzatának 175/2002.(IX.05.) számú határozattal jóváhagyott, többször módosított településszerkezeti tervének rajzi mellékletét a Szily-Fáy kastély területét érintően.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az elfogadott TSZT módosítást az Étv. 9.§ (8) bek. szerint 10 munkanapon belül küldje meg az államigazgatási szerveknek, szakmai vizsgálat céljából pedig az állami főépítésznek.

A határozat a kihirdetését követő 30. nap lép hatályba.

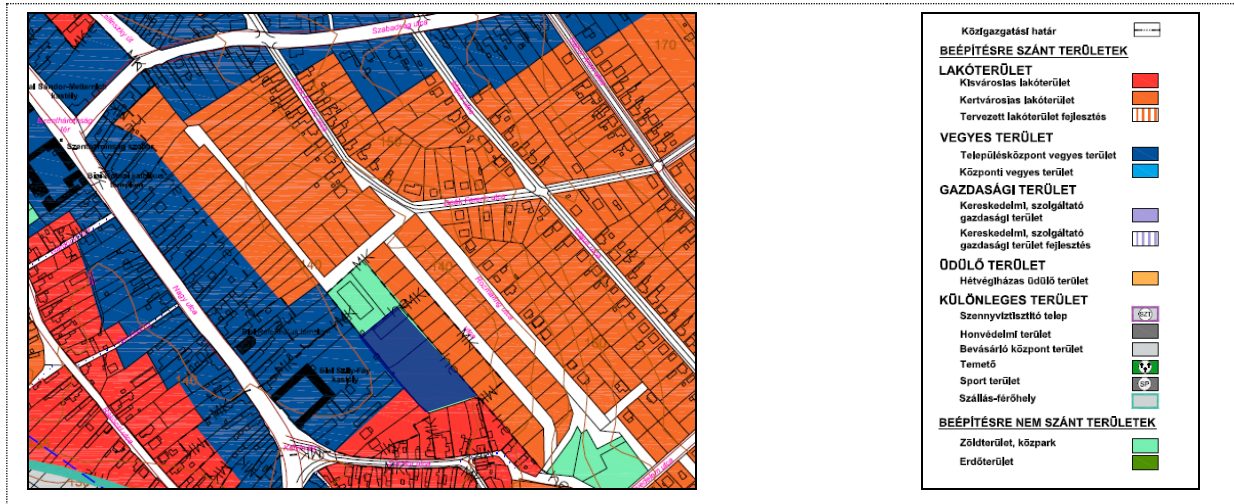
Felelős: polgármester  
Határidők: 2012. július 31.

Tarjáni István  
polgármester

Dr. Kovács András  
jegyző

A ...../2012. (...) sz. határozat 1. sz. melléklete

Biatorbágy Város módosított Településszerkezeti Terve





PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ÉPÍTÉSÜGYI HIVATALA  
Állami Főépítész

BIATORBÁGY VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkezési száma: 10377 2012 JÚL 02.  
Iktatás ideje: 07.02.  
Iktatószám: E-10/144/2012  
Tárgyszám: B. 1.

Tárgy: Biatorbágy, TSZT, HÉSZ és SZT módosítása – Szily-Fáy  
Kastély területére és környezetére  
9§ (6)  
Melléklet: –  
Hivatkozási szám: 10/144/2012

Ügyiratszám: 1230006/13/2012  
Előzményi ügyiratszám: –  
Ügyintéző: Dobrosiné Wallner Gabriella  
☎: 269-4550/2102  
E-mail: wallner.gabriella@pmkh.hu

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Tarjáni István polgármester részére

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármestere  
2051 Biatorbágy  
Baross Gábor utca 2/a

*Wallner*

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük tárgyi tervet és dokumentációt, melyre az Étv. 9.§ (6) bek. szerint az alábbi szakmai véleményt adjuk.  
A korábbi véleményünkben foglaltak szerinti javítások a tervezetben átvezetésre kerültek, további észrevételt nem teszünk.

Kérjük, hogy a jóváhagyott rendelet egy példányát (hitelesítve) az Étv. 9.§ (8) bek. szerint irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen.

Budapest, 2012. június 28.

Tisztelettel:



*Judit Kovács*  
Marsálné Kovács Judit  
mb. hivatalvezető

Erről értesül: 1.) Címzett  
2.) Pest Megyei Kormányhivatal, Törvényességi, Ellenőrzési és Felügyeleti Főosztály  
3.) Irattár

1051 Budapest, Sas u. 19., [www.pmkh.hu](http://www.pmkh.hu); ☒ 1373 Budapest, Pf. 557.

☎: 269 4550; ☎: 302 4476

Az ügyfélfogadás időpontja: telefonos egyeztetés alapján