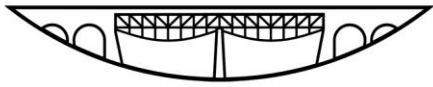




# BIATORBÁGY



## VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

2051 Bátorbágy, 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 2012. július 13. napján érkezett észrevételre 2012. július 18. napján kelt írásos válasz került megküldésre, melyre azóta további észrevétel nem érkezett.

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 főépítészének 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 főépítésznek. A 2012. június 14-től kezdődő közzététel, mivel a kifüggesztés időtartamát a törvény legalább 30 napban szabályozta, 2012. július 14-én lejárt.

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 23.

Tamás Gábor s.k.  
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. ”*

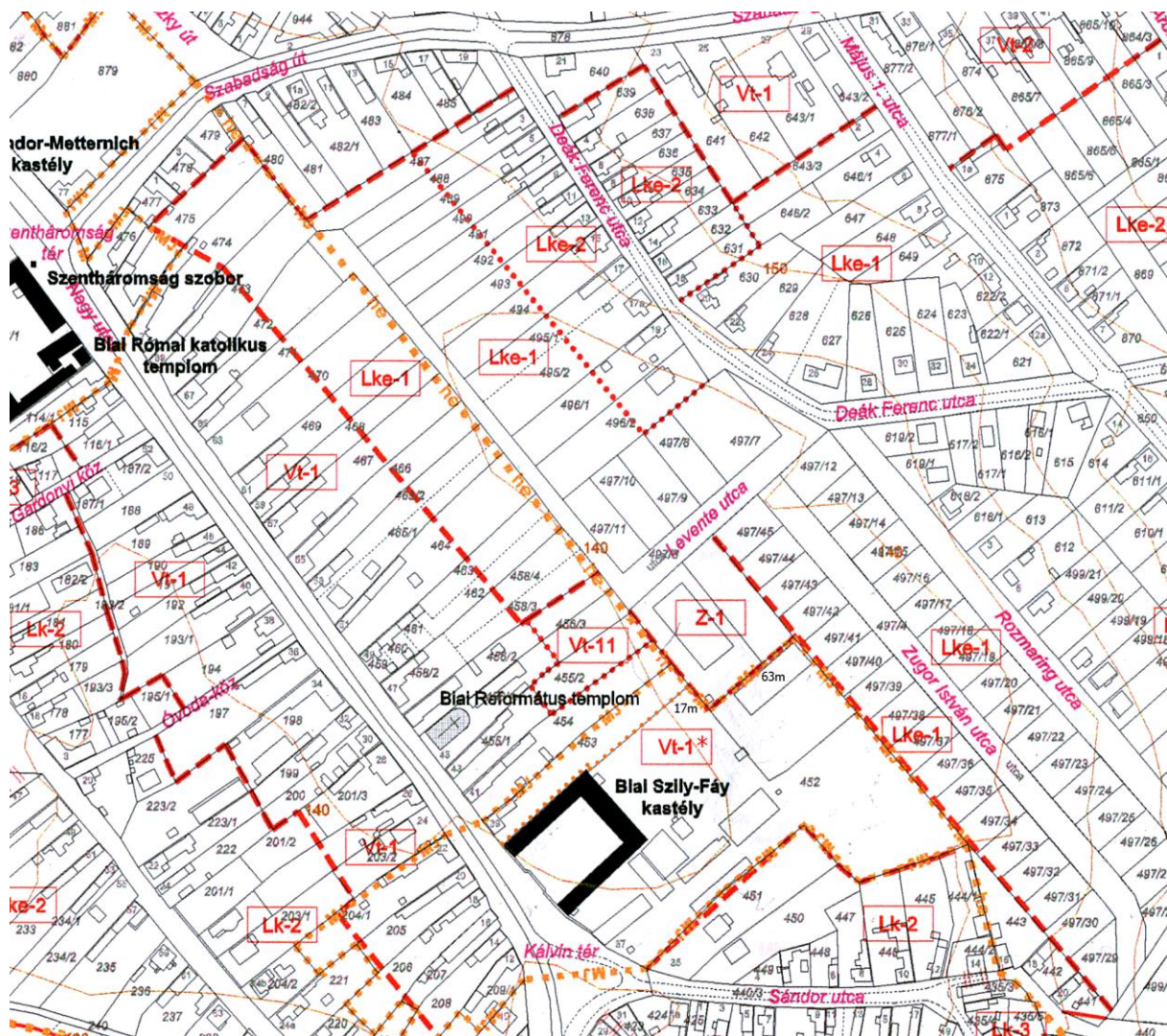
(3) A Rendelet mellékletét képező szabályozási terv a jelen rendelet melléklete szerint módosul (lásd: 1. melléklet)

**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

Érkeztetés száma: 10347 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

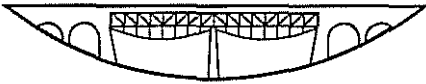
1051 Budapest, Sas u. 19., [www.pmkh.hu](http://www.pmkh.hu); ☒ 1373 Budapest, Pf. 557.

☎: 269 4550; ☎: 302 4476

*Az ügyfelfogadás időpontja: telefonos egyeztetés alapján*



# BIATORBÁGY



## VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a.

Telefon: 06 23 310-174/143 mellék - Fax: 06 23 310-135

E-mail: hivatal@pmh.biatorbagy.hu - www.biatorbagy.hu

Iktatószám: 10/ <sup>149</sup>/2012      Ügyintéző: Tamás Gábor

Tárgy: Szily-Fáy kastély TSZT és HÉSZ/SZT egyeztetésével kapcsolatos észrevételek

dr. Drimál Szilvia részére

Drimál Ügyvédi Iroda  
1126 Budapest  
Derkovits utca 10.

Tisztelt dr. Drimál Szilvia Asszony!

2012. július 12-én kelt levelében foglaltakkal kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom.

Észrevétel 1.: A kastély kertjében 16 tantermes általános iskola építésével nem értenek egyet.

Válasz 1.: Az önkormányzat több szempontot is mérlegelve döntött arról, hogy a 16 tantermes iskolát a Szily-Fáy kastély területén helyezi el, erről több határozatot hozott.

Észrevétel 2.: Sérelmezi, hogy 2012. február 1-én tett korábbi észrevételeikre nem kaptak választ, és a közzétételben nem kerül említésre ezen levelük.

Válasz 2.: Az Építési törvény (a továbbiakban: Étv.) 9.§ (6) bekezdése írja elő, hogy legalább egy hónapra a helyben szokásos módon a terveket közzé kell tenni azzal, hogy az érintettek a közzététel ideje alatt azokkal kapcsolatban észrevételt tehesse.

A Főépítési Iroda iktatott nyilvántartásában a HÉSZ módosítására vonatkozó, hivatkozott levél nem szerepel, így válasz nem született.

A beérkezett észrevételek elfogadásának vagy el nem fogadásának eldöntését minden esetben a vélemény magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelése és a kérdése szakmai mérlegelése befolyásolja. Az önkormányzat döntéseinek meghozatalakor a hatályos jogszabályokat kötelezően figyelembe kell vennie, szakmai vélemény esetében azonban mérlegelési lehetősége van.

Észrevétel 3.: Az építménymagasság 6,0 méterről 12,5méterre történő módosításával nem ért egyet.

Válasz 3.: Az építménymagasság növelése az iskola elhelyezhetőségéhez szükséges és indokolt.

Észrevétel 4.: 1/ Parkosítás c. pont

Válasz 4.: A vélemény 1/ pontjában jelzett több kifogással kapcsolatban:

- A kastélykert jelenleg valóban rendezetlen és a „kert” funkciót nem képes ellátni.
- Egy közterületi zöldfelület kialakítása és egy 16 tantermes iskola létesítési költségei valóban nagyságrendekkel eltérnek egymástól (megemlítve, hogy egy ekkora park kialakítása mellett annak fenntartása is jelentős anyagi terhet jelent).
- Az önkormányzat a településen élők életkörülményeit javítja azzal, hogy egy új általános iskolát épít.
- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 25.§-ában található a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa. Ennek alapján a egyes területek - így a jelenleg hatályos HÉSZ szerint kijelölt Vt-1 jelű építési övezet is - az egyik legsűrűbben beépíthető területek közé tartozik. Az országos szabályok szerint egy ilyen építési övezetben helyi szinten megengedhető legnagyobb beépítettség értéke 80%, míg a megengedhető legkisebb zöldfelület mértéke 10% lehet. Az OTÉK-ban meghatározott értékekhez képest jelentősen



csökkentett paraméterek vannak jelenleg hatályban a területen (max. beépítési%: 50%, min. zöldfelület: 20%) 2002 óta. (Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának 6/1996. (03.01.) Ör. sz. rendelete Biatorbágy Általános Rendezési Tervéről is már intézményterületnek jelölte ki a Szily-Fáy kastély területét.) Ezen, a beépítést jelentősen befolyásoló értékek az Étv. 9.§ szerinti egyeztetési eljárás során csökkentésre kerültek, így a javaslat szerint 40% a legnagyobb megengedett beépítettség és 45% a minimálisan kialakítandó zöldfelület értéke a Vt-1\* jelű építési övezetben. A 12,5 méter építménymagasság növelését a Pest Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája támogatta az elhelyezendő funkció ismeretében.

- Az OTÉK levélben idézett előírásaival – azaz a zöldfelületi minimum csökkentésével – az önkormányzat nem kíván élni, a zöldfelületi minimum értékét a jelenlegi 20%-ról, 45%-ra emeli, így a HÉSZ módosítás a „zöldterületet a szükségszerűen drasztikus mértékben csökkentené” kitételrel nem értek egyet.
- A biológiai aktivitás érték pótlására vonatkozó munkarészt (számítás) a településszerkezeti tervdokumentáció tartalmazza.

Észrevétel 5.: 2/Benapozás c. pont

Válasz 5.: A benapozás vizsgálatára az építési engedélyezési eljárás során kerül sor.

Észrevétel 6.: 3/Az iskola elhelyezése c. pont

Válasz 6.: Az önkormányzat több szempontot is mérlegelve döntött arról, hogy a 16 tantermes iskolát a Szily-Fáy kastély területén helyezi el, erről több határozatot hozott. Az önkormányzat a településen élők életkörülményeit javítja azzal, hogy egy új általános iskolát épít.

Észrevétel 7.: 4/ Közlekedés, parkolás

Válasz 7.: Az egyeztetési dokumentáció a tervezők rendelkezésére álló (tervezett) adatok alapján számított értéket tartalmaz. A hatályos jogszabályok alapján az építési engedélyezési eljárás során szükséges az OTÉK által előírt kötelező parkolószám elhelyezését igazolni, illetve biztosítani. A rendelkezésre álló adatok alapján számított parkoló elhelyezése az ingatlanon belül biztosítható.

Észrevétel 8.: 5/ Szennyvíz-elvezetés

Válasz 8.: A Nagy utca csatlakozási pont a meglévő épületek szennyvízelvezetését biztonságosan elvezeti, az új épület szennyvízevezetéséhez a Levente utca átemelő áll rendelkezésre, mely teljesítménye növelhető.

Észrevétel 9.: 6/Pontatlanságok c. pont

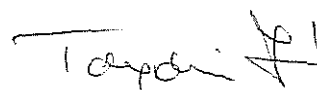
Válasz 9.: A tervezők felé jelezzük a jóváhagyandó munkarészeket nem érintő pontatlanságokat, javításukra sor kerül.

Észrevétel 10.: 7/Költségek

Válasz 10.: Az iskola építése egy önkormányzati tulajdonú telken költségkímélőbb megoldás, mint egy piaci áron vásárolt ingatlanon megvalósítani. Egy ingatlan értékét sok tényező is befolyásolhatja, például növelheti is egy közintézmény közelsége.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét!

Biatorbágy, 2012. július 18.

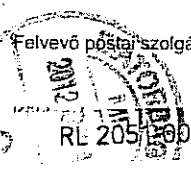


Tarjáni István  
polgármester

# TÉRTIVEVÉNY

Felvevő postai szolgáltatóhely:

**BIATORBÁGYI POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
 Feladó: 2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.  
 Adószám: 15390008-1-13  
 Unicredit Bank:  
 10918001-00000052-89250007



RE 2051001 195 142 9

A címzett neve, címe:

*Dimitry Vasyukhin*  
 Budapest  
 Derkovits utca 10.  
 1126

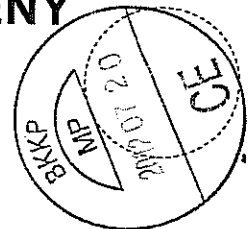
Az irat száma: *E+10-143/2012*  
 fajtája:  
 mellékletei:

Távollét esetén otthagyzandó értesítés: *Al 2*

A kézbesítésre vonatkozó tájékoztatások: Kézbesítési akadály esetén az alábbi pontokban felsorolt, megfelelő változat kitöltésével (kelf. aláírás) kell a feladót tájékoztatni. Ha egyik szövegrész sem felel meg, akkor a hetedik pontot kell használni.

1. A jogosult átvévi nem találtam a címhelyen, az *Al* jelű értesítést otthagytam. 20. *12* év *07* hó *20* na
2. A kézbesítést újból megkísérlem. A jogosult átvévi nem volt a címhelyen. 20. év hó na
3. Az *Al* jelű értesítést a postafiókba helyeztem. 20. év hó na
4. A jogosult átvévi az iratot a postai szolgáltatóhelyen nem vette át, a második *Al* jelű értesítést a postafiókba helyeztem. 20. év hó na
5. A címzett
  - illetve meghatalmazottja, éspedig az átvételt megtagadta.  a küldeményt nem kereste
  - elköltözött, Utánküldési címe:
  - bejelentés szerint meghalt – ismeretlen helyre költözött. 20. év hó na
6. A közvetett kézbesítő az értesítő átvételét megtagadta. 20. év hó na
7. 20. év hó na

# TÉRTIVEVÉNY



Visszaküldési cím:

**BIATORBÁGYI POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
 2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.  
 Adószám: 15390008-1-13  
 Unicredit Bank:  
 10918001-00000052-89250007  
 16.

Az átvétel ideje: *12* év *07* hó *20* nap

Az átvévi neve és aláírása:

*DR. VASYUKHIN DIMITRY*

*SITDUE' 1091 Budapest Derkovits u. 10.*  
 (Ha az iratot nem a címzett kézbe vette, az iratnak a kézbesítési ponton fel kell tüntetni a jogcímet pontosan fel kell tüntetni.)  
 A kézbesítő aláírása és kódja:

Küldeményes feljegyzés:

*1631*

Kézbesítő postai szolgáltatóhely: