



BIATORBÁGY

VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. Telefon: 06 23 310-174/143 mellék

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

Előterjesztés kiegészítése

A 2012. július 9-én megküldött, 2012. július 17.-én tartandó képviselő-testületi ülésre és a TMK Bizottság felé megküldött előterjesztésem az azóta beérkezett új adatok alapján az alábbiakkal egészítem ki.

1. Dr. Drimál Szilvia ügyvéd 2012. július 13-án, 14.08-kor email-en érkezett levelével kapcsolatos válaszok

Dr. Drimál Szilvia ügyvéd, a 2051 Biatorbágy, Zugor István utca lakóinak meghatalmazással igazolt megbízott jogi képviselője, az előterjesztés 4. számú mellékleteként csatolt, 2012. július 12-én kelt (az önkormányzat részére 2012. július 13-án, 14.08-kor email-en érkezett) levelében jutatta el ismételt lakossági véleményét. A levél értelmében a helyi építési szabályzat iskolaépítési cél módosítását szolgáló részét nem támogatják.

A 2012. július 9-én kelt előterjesztés szerint, a tervezett módosításokkal kapcsolatban lakossági észrevétel nem érkezett be. A kifüggesztés határideje 2012. július 14-én járt le, így az előterjesztést az alábbi, beérkezett lakossági észrevétellel egészítem ki, a levélben foglaltakra az alábbi válaszokat adom:

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.: Sérelemzik, 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 hónappal a helyben szokásos módon a terveket közzé kell tenni azzal, hogy az érintettek a közzététel ideje alatt azokkal kapcsolatban észrevételt tehessenek.

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 jelzem:

- 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 vegyes 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, 40%-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 engedélyez 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 szennyvízelvezetéséhez 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.

2. A KÖH 2012. július 13-án érkezett levele

A KÖH XIV-P001/403-9/2012 számú levele 2012. július 13-án érkezett a hivatalba, melyben a TSZT módosítás véleményezésére adnak előzetes véleményt, mely nem értelmezhető. A TSZT Étv. 9.§ (2) bek. szerinti előzetes véleményeztetését 2012. március 22-én kelt levelünkkel indítottuk el. Az előzetes vélemények kialakítására az Étv. 15 munkanapot biztosít. A KÖH a TSZT egyeztetési eljárása során nem tett észrevételt, az egyeztető tárgyalásra sem írt véleményt, így az Étv. 9.§(5) bek. alapján kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. Jelzem, hogy a véleményben kért örökségvédelmi hatástanulmányt a HÉSZ/TSZT dokumentációja tartalmazza.

Biatorbágy, 2012. július 17.



Tamás Gábor

főépítész