

K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2015. szeptember 24-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
155/2015. (IX.24.) határozata**

Településrendezési Eszközök kidolgozásával kapcsolatos kérdésekről

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Településrendezési Eszközök kidolgozásával kapcsolatos kérdésekről szóló előterjesztést és;

- I. **megállapítja**, hogy Biatorbágy új településrendezési eszközeivel kapcsolatos Telepítési Tanulmányterveket megismerte;
- II. a beérkezett kérelmek és tanulmánytervek alapján „A javasolt településszerkezeti változások leírása” c. dokumentumban foglaltak szerint **az alábbi döntést hozza:**

Ssz.	A módosítással érintett terület	Támogatja	Nem támogatja	Feltétellel vagy módosítással támogatja
1. Előzetes szakaszban megfogalmazott önkormányzati és partnerségi kérelmek teljesítése érdekében javasolt területfelhasználás-változások (2015. június 23-i KT határozat alapján)				
1.1.	Szily kastély melletti 455/2 hrsz-ú telek	igen		
1.2.	0135 hrsz-ú ingatlan (Legelő)	igen, kiegészítés szerint		
1.3.	Nagy utca 28. (201/2 hrsz)	igen		
1.4.	Ybl Miklós sétány 2. (1297/20 hrsz)	igen, kiegészítés szerint		
1.5.	Háromszög iskola	igen, kiegészítés szerint		
1.6.	Különleges Oktatási terület 0309 hrsz			Polgármester, további egyeztetés
1.7.	Iharos területe	igen, kiegészítés szerint		
1.8.	Gazdasági területek a vasútállomás környezetében	igen		
1.9.	Gazdasági területek a			Igen, ütemezett

	vasút és a M1 ap között mezőgazdasági területeken			területfelhasználással meghatározott szabályozással
1.10.	Vasútállomás északi oldalán lévő lakóterületek	igen		
1.11.	Szent István utca menti terület (2 hrsz)	igen		
1.12.	Az Ohmüller Márton sétány menti és az azzal szemben lévő Lk-5 övezetbe sorolt területek	Igen, kiegészítés szerint		
1.13.	Szilvماغ területe	Igen, kiegészítés szerint		
1.14.	Ún. Szilvás területe	Igen, kiegészítés szerint		
1.15.	Barackvirág terület	Igen, kiegészítés szerint		
1.17.	Hegylábi K-SZF területek	Igen, kiegészítés szerint		
1.18.	Biai tó déli részén lévő K-SZF területek	Igen, kiegészítés szerint		
1.19.	Gyöngyvirág utca megnyitása	Igen, kiegészítés szerint		
2. Telepítési tanulmánytervek alapján javasolt változtatások				
2.I	Tópark 1. részterület			A Polgármester felhatalmazást kap a további tárgyalásokra, a településrendezési és egyéb szerződések előkészítésére
	Tópark 2. részterület			
	Tópark 3. részterület			
2.II	Alufix 7763/2 hrsz-ú telek	elvi támogatás		A Polgármester felhatalmazást kap a településrendezési és egyéb szerződések előkészítésére
2.III	Aranypart Ingatlanbefektetési Alap, 7721/8 hrsz-ú ingatlan		Nem támogatja	
2.IV	Tandem Kft			A Polgármester felhatalmazást kap a további tárgyalásokra

2.V	Torbágykert	elvi támogatás		A Polgármester felhatalmazást kap a településrendezési és egyéb szerződések előkészítésére
A kérelemhez nem készült tanulmányterv, csak egyéb beadvány				
Vla	094 hrsz-ú terület			A Polgármester felhatalmazást kap a további tárgyalásokra, a településrendezési és egyéb szerződések előkészítésére
Vlb	<i>Alsómajor</i>	<i>nem kapta meg a szükséges többséget</i>		
A kérelemhez nem készült tanulmányterv, sem egyéb alátámasztás				
2.VII	Református temető megosztása		Nem támogatja	
2.VIII	7724/62 hrsz-ú telek		Nem támogatja	
2.IX	Metsa Wood Hungary (2667/36 hrsz-ú telek)			A Polgármester felhatalmazást kap a további tárgyalásokra
2.X	Verebély László utca 2.(8003 hrsz) Hung log Two Kft			A Polgármester felhatalmazást kap a további tárgyalásokra
2.XI	Bio Spin Kft, 7798 hrsz.-ú telek			A Polgármester felhatalmazást kap a további tárgyalásokra
2.XII	HÍD utca 11. 2213 hrsz.			A Polgármester felhatalmazást kap a további tárgyalásokra
2.XIII	Credit Faktor Zrt, 2011/47, 2011/48 hrsz.-ú telkek			A Polgármester felhatalmazást kap a további tárgyalásokra
2.XIV	Vendel park területe (7729/1,2,3,5,7,8 hrsz.-ú telkek			A Polgármester felhatalmazást kap a további tárgyalásokra
3. A TSZT és a szabályozási terv közötti összhang megteremtése érdekében javasolt területfelhasználás-változások				
3.A	Szily Kálmán utca-Pátyi út csomópont	Igen		
3.B	Dózsa Gy. út melletti terület	Igen		
3.C	Szent István út, Disznólápa patak	Igen, kiegészítés szerint		
3.D	Szarvasugrás	Igen		
3.E	Viadukt környezete	Igen		
3.F	Iharos, Naphegy köz kijelölt	Igen		

	településközponti terület			
3.G	Iharos, sportterület	Igen		
3.H	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület	Igen		
3.I	Tervezett M0, Premier Outlet terület térsége	Igen		
3.J	Peca tó déli része	Igen, kiegészítés szerint		
3.K	Üdülőterület Pecató térségében	Igen, kiegészítés szerint		
3.L	Biai tó körüljárása, kerékpáros-gyalogos kapcsolat megteremtése	Igen, TSZT témában		
3.M	Nyugati lakóterület III. ütem			A hatályos TSZT – ben meghatározott területfelhasználás kijelölése támogatott. A TSZT – ben rögzített területfelhasználás módosítása településrendezési szerződés alapján történhet. A Polgármester felhatalmazást kap a további tárgyalásokra.
4. Jogszabályi környezetnek való megfeleltetés miatti változtatások				
4.a	Forrás utca	Igen		
4.b	erdőterületek	Igen		
	Egyéb erdőterületek	Igen, kiegészítés szerint		

- III.** a 2. és 3. pontokban szereplő mindazon kérelmek vonatkozásában ahol:
- a tervezésre, illetve a településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződés megkötését határozta meg döntésében, felkéri a Polgármestert a településrendezési szerződések, megállapodások előkészítésére;
 - további egyeztetés szükségességét határozta meg döntésében, felkéri a Polgármestert az egyeztetések lefolytatására a döntés-előkészítésre;

IV.

- a) a „Térségi területfelhasználási engedély kérelem indokolása” c. dokumentumban foglaltak szerint **támogatja** a térségi területfelhasználási engedélyezési eljárás kezdeményezéséhez szükséges Területi Hatásvizsgálat elkészítésére vonatkozó szerződés megkötését a b) pontban rögzített feltétellel;
- b) az a) pont szerinti elkészült Területi Hatásvizsgálatnak tartalmaznia kell minden a készülő új Településszerkezeti Terv jóváhagyásához szükséges területrendezési összhangot biztosító tartalmi elemet, a vonatkozó településrendezési szerződések figyelembevételével; az a) pont szerinti Területi Hatásvizsgálatot olyan tartalommal kell összeállítani, hogy a készülő új Településszerkezeti Terv vonatkozásában több területrendezési hatósági eljárás lefolytatása ne legyen indokolt.

Felkéri a Képviselő-testület a Polgármestert:

- a jelen döntésekkel kapcsolatos feladatok ellátására; továbbá

Felkéri a Képviselő-testület a jegyzőt és a főépítészt:

- a kapcsolódó szakmai feladatok előkészítésére.

Határidő: 2015. október 31.

Felelős: Főépítész

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Kovács András s.k.
jegyző

a kiadmány hitelével:

Pénzesné Szép Anna
jegyzőkönyvvezető

Kiegészítések

2. 0135 hrsz.-ú ingatlan:

A területen jelenlegi paraméterek (M-1 övezet, 1,5%-os beépítettség) alapján mintegy 1600 m²-es beépítés létesíthető.

A területfelhasználás tekintetében 3 változat képzelhető el:

Különleges beépítésre szánt terület. Natura 2000 területre vonatkozóan hatásbecslést kell készíteni.

Különleges beépítésre nem szánt terület Területfelhasználás változás miatt ebben az esetben is Natura 2000 hatásbecslést kell készíteni

Mezőgazdasági terület felhasználás megmarad Új övezet kerül meghatározásra az elhelyezhető funkciók bővítésével, a beépítettsége 1,5 % marad. (Ez abban az esetben képzelhető el, ha elegendő a 1,5%-os beépítettség. Ez becslésünk szerint a megengedett 1/2lő/ha értékből számított 24 lő elhelyezése mellett mintegy 800m beépítettségű épület elhelyezését teszi lehetővé a kiszolgáló és oktatási /ifjúsági/ és szállás rendeltetések elhelyezésére)

Javaslat: A tervezetben „Különleges beépítésre nem szánt terület” területfelhasználás szerepeljen, és az alátámasztó munkarészben kerül indokolásra, hogy miért nem szükséges a Natura 2000 hatásbecslést elkészíteni. Amennyiben az érintett államigazgatási szrvek nem támogatják a javaslatot, úgy a 3-as bekezdésben szereplő javaslat kerül átvezetésre.

4. Ybl Miklós sétány 2.

A teljes tömb átkerül Vt településközponti vegyes területfelhasználásba, a szabályozási terven azonban két övezet kerül meghatározásra a kialakult állapot figyelembe vételével.

5. Háromszög iskola

Az Önkormányzat képviselő-testülete megerősíti a terület oktatási rendeltetésű fejlesztési szándékát annak közérdekű helyhez kötöttségét.

7. Iharos terület:

Iharos területének legalább 80 %-a zöldfelület marad. A beépítéseket javasoljuk a terület észak-nyugati részén, a csatlakozó napközis tábor és sportterület felőli oldalon elhelyezni.

A rekreációs funkció nem zárja ki a természeti és tájképi értékek megőrzését.

12. Az Ohmüller Márton sétány menti és az azzal szemben lévő Lk-5 övezetbe sorolt területek

Az Ohmüller Márton sétány menti és az azzal szemben lévő Lk területeket Lke jelű területfelhasználási egység sorolását a KT döntés támogatta.

Az övezeti besorolását a HÉSZ pontosítja.

13. Szilvamag terület:

A terület vonatkozásában az ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a meglévő művelésnek és a hatályos szabályozási tervnek megfelelő övezet kialakításával.

14. Ún. Szilvás területe:

A NÉBIH a hivatalos adatszolgáltató a gyümölcskataszter vonatkozásában, a szakhatóság megkeresése megtörtént, de a kért adatokat még nem adták meg.

Amennyiben a terület a gyümölcskataszter része, akkor javasolt annak mezőgazdasági gyümölcsös övezetben tartása. Ebben az esetben a helyi sajátosságok alapján kerülnek meghatározásra az övezeti paraméterek, elhelyezhető rendeltetések..

15. Barackvirág területbe

A terület Különleges beépítésre szánt távlati fejlesztési terület területfelhasználásba kerül átsorolásra, amely az Önkormányzat távlati fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását szolgálja.

A területen ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a jelenlegi művelési ágaknak megfelelő övezet kialakításával.

A kijelölés az érintett államigazgatási szervekkel való egyeztetés függvény.

17. Hegylábi K-ZF területek

Megnevezésében más.

18. Biai tó déli részén lévő K-SZF területek

Megnevezésében más.

19. Gyöngyvirág utca megnyitása

Az út a Településszerkezeti terven, mint tervezett gyűjtőút, vonalas elemként szerepel, amennyiben a hálózati szerepe indokolja.

C. Szent István út, Disznólápa patak

A településszerkezeti terven közpark besorolású marad.

J. Peca tó déli része

A terület vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül a településszerkezeti terven is.

K-M Nyugati lakóterület III. ütem

A településszerkezeti terven a hatályos terveknek megfelelő területfelhasználások kerülnek, azok területi kiterjedésének megfelelően.

b. egyéb erdőterületek

Ezért az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező területégeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő” övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható.