



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: A mezőgazdasági területekre vonatkozó változtatási tilalomnak a feloldásáról

MELLÉKLETEI:

- Előzetes hatásvizsgálat

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2025. 01. 30.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK: -

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Szervezési Osztály, Műszaki Osztály

ELŐTERJESZTŐ: Kocsis József polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: dr. Barnáné Károsi Klára / Főépítész Csoport

Pénzügyi ellenőrzést nem igényel.

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: Kószó József főépítész

Törvényességi ellenőrzés: dr. Juhász Ágnes aljegyző

Pénzügyi ellenőrzést nem igényel.

Dátum: 2025. 01. 21.



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a

Telefon: 06 23 310-174/240 mellék - Fax: 06 23 310-135

E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu - www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

A mezőgazdasági területekre vonatkozó változtatási tilalomnak a feloldásáról

Biatorbágy Önkormányzatának Képviselő-testülete a korábbiakban a 280/2021.(X. 28.) határozatában döntött Biatorbágy Város teljes közigazgatási területének vonatkozásában az új **településterv** készítésének megkezdéséről, amely alapján a tervező kiválasztásra került és a tervezési munka megkezdődött.

A 14/2023. (III.31.) önkormányzati rendelettel, - a fentebb megjelölt településterv előkészítésének érdekében -, többek között a „Szőlőhegyek” területe a Szarvas-hegy, Kutya-hegy, Öreg-hegy és Ürge-hegy területeire változtatási tilalom került elrendelésre az akkor hatályos „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. §-a alapján. Az elrendeléstől számított időszakban folyamatosan vizsgáljuk a tilalommal érintett területek építésügyi változásainak állapotát, fennmaradásának szükségességét.

A „Szőlőhegyek” elnevezésű területegység túlnyomórészt mezőgazdasági rendeltetésű terület, ahol a folyamatos munkálatok, a földhivatal által rögzített művelési ágban meghatározott rendeltetés fenntartása folyamatos feladat, szükségesség. A már kialakult mezőgazdasági munkafolyamatok, munkahelyek folyamatos fenntartása érdekében szükségessé vált, válik egy-egy értéknövelő, állagmegóvón túlmutató, korszerűsítés, értéknövelő beruházás az adott építésügyi előírások keretein belül.

Tekintettel arra, hogy ezen térség folyamatos mezőgazdasági fenntartásának biztosítása szükséges, városunk szempontjából kívánatos, ezért a korábban elrendelt 14/2023. (III.31.) önkormányzati rendelet módosítás vált szükségessé a „Szőlőhegyek” vonatkozásában.

„A magyar építészetről” szóló 2023. évi C. törvény 21. fejezete rendelkezik a „Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények” szabályairól, köztük a változtatási tilalom jogintézményéről is. A fentebb megjelölt törvény értelmében a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat állapíthat meg. A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn.

Biatorbágy, 2025. január 21.

Tisztelettel:

Kocsis József s.k.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendelete

a 14/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete „ a magyar építészetről” szóló 2023. évi C. törvény 85.§ (1)-ban kapott felhatalmazás alapján, a következőket rendeli el:

1. §

(1) A 14/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése hatályát veszti.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kocsis József sk.
polgármester

dr. Kassai Annamária sk.
jegyző

Záradék:

A rendeletet kihirdettem 2025.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján Biatorbágy Város Képviselő-testülete a 14/2023. (III.31.) önk. rendelettel elrendelt változtatási tilalom módosítása az. 1.§ (1) pont szerinti „Szőlőhegyek” vonatkozásában. A változtatási tilalom módosításával, - a hivatkozott jsz hely hatályon kívül helyezésével kapcsolatosan -, az elvégzett előzetes hatásvizsgálat eredményéről az alábbi tájékoztatást adom:

1. Társadalmi hatás: A módosítással érintett területek vonatkozásában van társadalmi hatása a rendeletnek. A változtatási tilalom módosítása lehetővé teszi az érintett földtulajdonosok és gazdálkodók számára, hogy a szükséges fejlesztéseket végrehajthassák, ezáltal nem szenvednek el indokolatlan korlátozásokat.

2. Gazdasági, költségvetési hatás: A módosítással érintett területek vonatkozásában van gazdasági hatása a rendeletnek. Az ingatlantulajdonosok/bérlők a rendelet módosítását követően, - a jelenleg hatályos HÉSZ előírásai alapján -, valamint a földhivatali besorolás szerinti művelési ág alapján tudják végezni a mezőgazdasági tevékenységet, karbantartásokat, mezőgazdasági fejlesztéseket.

3. Környezeti, egészségügyi hatás: A rendeletnek környezeti és egészségügyi következménye nincs. A módosítás elősegíti, hogy a térségben található mezőgazdasági területek továbbra is művelés alatt maradjanak, csökkentve az elhagyott, gondozatlan földterületek számát.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatás: A rendelet megalkotása adminisztratív terhet nem jelent. A tilalom módosítása szélesebb körű tájékoztatást igényel a lakosság és a gazdálkodók számára, hogy egyértelműen értsék a változásokat.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége: a rendelet előterjesztésében szereplő polgármesteri tájékoztatás. Biztosítja a mezőgazdasági tevékenység fenntarthatóságát, és lehetőséget ad a szükséges fejlesztésekre. Összhangban van a hatályos jogszabályokkal, elkerülve az aránytalan vagy indokolatlan szabályozási korlátozásokat. Amennyiben a rendeletmódosítás elmarad, az önkormányzat és az érintett lakosság egyaránt hátrányos helyzetbe kerülhet. A tilalom fenntartása gazdasági, társadalmi és jogi bizonytalanságot okozhat.

6. A rendelet végrehajtásához szükséges feltételek: a személyi, pénzügyi és tárgyi feltételek biztosítottak a Polgármesteri Hivatal szervezetén belül.

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:

Változást nem eredményez.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete

Biatorbágy „Szőlőhegyek, Katalin-hegy, Peca-tó” területre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 21. §-ában kapott felhatalmazás alapján, az előkészítés alatt álló új településrendezési terv érvényesülése érdekében az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

(1) Jelen rendelet hatálya Biatorbágy Város közigazgatási területén a Szőlőhegyek területén a Barackvirág utca – Mudi utca – Turista út – Tölgy utca és meghosszabbított vonalában az Lke-7 építési övezet, K-R-1 építési övezet és Mk-1 övezet határa – Muflon utca és meghosszabbított vonalában a 0113/1 hrsz-ú erdő nyugati telekhatára – a 0113/2 hrsz-ú erdő észak-nyugati határa – a 0120/2 hrsz-ú erdő észak határa – Baktador utca – Otelló utca – Szlanka utca – Tőke utca – a 0126 hrsz-ú erdő Mk-3, -2, -1 övezet felőli határa – Must utca – Sóskúti közigazgatási határ – 8104 jelű országos közút – a 0172/4 hrsz-ú és a 0172/22 hrsz-ú földrészletek között tervezett új gyűjtőtűt

(2) A Katalin-hegy területén a Boglárka utca – Ágnes utca – Éva utca – 038 hrsz-ú földrészlet délkeleti határa – Dóra köz – Hermina út – 039 hrsz-ú földrészlet dél-nyugati és keleti határa – 059/1 földrészlet dél-nyugati és Anna út menti határa – Csenge utca

(3) A Peca-tó területén a 8104 jelű országos közút – Sóskúti közigazgatási határ – 0184/2 hrsz-ú földrészlet keleti és északi határa – Nap utca – Vadvirág utca – Horhos utca – Szél utca – Vihar utca – Kankalin utca – Tető utca – Hóvirág utca – 0178/7 hrsz-ú földrészlet déli határa – Mályva utca – Platán utca – Bolha utca – 0176/5 hrsz-ú földrészlet nyugati és déli határa – Benta-patak – Keszeg utca által közbezárt területre terjed ki.

2. §

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Biatorbágy Város közigazgatási területén e rendelet 1. §-ában meghatározott területére változtatási tilalmat rendel el.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

4. §

E rendelet a város egészére készülő új településrendezési terv hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti.

Tarjáni István
polgármester

dr. Szabó Ferenc
jegyző

