



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: Beszámoló az új településfejlesztési és rendezési terv aktuális állapotáról

MELLÉKLETEI: --

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: **Képviselő-testület**

ÜLÉS TÍPUSA: **nyílt**

ÜLÉS IDŐPONTJA: **2025. március 27.**

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK: --

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: **Várostervezési osztály**

ELŐTERJESZTŐ: **Kocsis József polgármester**

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Banitz Nikoletta Várostervezési osztályvezető

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: Kószó József DLA főépítész

Törvényességi ellenőrzés: dr. Radácsi Zsuzsanna

Dátum: 2025. március 13.



Biatorbágy Város Polgármestere

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

www.biatorbagy.hu • KRID: 643659373

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Beszámoló az új településfejlesztési és rendezési terv aktuális állapotáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 280/2021. (X.28.) sz. határozatával döntött Biatorbágy város új településfejlesztési és rendezési tervének elkészítéséről.

A tárgyi munkálatok elvégzésével a Város-Teampannon Kft. (a továbbiakban: Tervező) került megbízásra, akivel a tervezői szerződés 2022. július 11-én megkötésre került.

Ezt követően a településtervező a hatályos, többször módosított a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm. r.) alapján megkezdte, és a korábbi, előző Képviselő-testületi, főépítési döntések alapján már nagyrésztben lefolytatta a település fejlesztési és rendezési terveinek és az azt megalapozó dokumentumainak előkészítését, az egyeztetési felületen a véleményezési szakaszba lépett az eljárás, amely kb. 80%-os készültséget jelent. **A véleményezési eljárás szüneteltetésére került sor, tekintettel arra, hogy az előző önkormányzati vezetés nem kívánta meghirdetni a partnerségi egyeztetést, annak lebonyolítását az új Képviselő-testületre bízta.**

Az állami főépítész tájékoztatása szerint, a már beérkezett államigazgatási szervi vélemények fél évig tekinthetők érvényesnek, tehát **a 2024. augusztus 28-ig beérkezett vélemények és a partnerségi egyeztetés lefolytatásra, lezárására, továbbá az állami főépítész záróvéleményének megkérésére 2025. február 28-ig lett volna lehetősége az önkormányzatnak.**

Biatorbágy Város Önkormányzat új Képviselő-testülete a 2024. december 12-i ülésén 281/2024. (XII.12.) számú határozatot hozott arról, hogy az új Településfejlesztési és rendezési tervet 2025. október 30-ig elfogadásra, döntésre előterjeszti.

A településtervezőkkel, a 2024. október 1-i utáni időszakban több alkalommal történt egyeztetés, megbeszélés - mind a további tervezési feladatok, mind annak időigénye, várható teljesítése, ütemezése, költségigénye vonatkozásában.

A lakosság, ingatlan tulajdonosok, valamilyen szempontból érintettek szélesebb körű véleményeinek, javaslatainak megismerése érdekében „Városfejlesztési javaslataim” címmel, 2025. január 6-g benyújtható felhívás került megfogalmazásra, megjelentetésre városunk honlapján, illetve egyéb elektronikus felületein.

Ezen felhívásra, a fentebb megjelölt időpontig 194 db észrevétel érkezett. A javaslatok egy része már korábban is szerepelt a településterv kidolgozásának feladatai között, több észrevétel azonban a város „üzemeltetésére”, napi problémákra utalt.

A településterv készítésére, átdolgozására vonatkozó javaslatok a Hivatal által feldolgozásra kerültek.

A településtervezőkkel 2025. 02. 26-án történt egyeztetés emlékeztetője szerint a tervanyag tovább dolgozásához Tervezőknek szükségük van a városvezetés tervezettel

kapcsolatos véleményére, módosítási igényeire és az újonnan beérkezett lakossági vélemények előzetes elbírálását tartalmazó táblázatra.

A megbírói véleményezés még nem történt meg teljeskörűen, ezért Tervezők tájékoztatása alapján az új településtervezés elkészítése és elfogadása 2025-ben, a Nyugati lakópark III. ütemre vonatkozó változtatási tilalom lejárta előtt már nem tud megvalósulni.

A további tervezés ütemezése a Megbírói döntések hatásától és azok beérkezésétől függ.

Lehetőség lenne az új településtervezés új jogszabályokban meghatározott, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rend. (A továbbiakban: TÉKA) és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) jogszabályokra történő átdolgozására. Ugyanakkor - amennyiben továbbra is a 2024. év végéhez közeli átfogó tervezés és egyeztetési/jóváhagyási eljárás lezárása a cél, akkor - a TÉKA szerinti eljárás nagyobb tervezési időigénye és hatósági idejének és az új jogszabály miatti kezdeti eljárási bizonytalanságok miatt Tervező azt javasolta, hogy OTÉK alapú tervezés történjen.

Tervező tájékoztatása alapján amennyiben az általa kért - teljes körű, komplett megbírói - adatszolgáltatás 2025. március 31. napjáig átadásra kerül részükre, úgy a valószínűsíthető, hogy a teljes egyeztetési eljárás 2026. február végéig (tehát még a 2. másikkal változtatási tilalom - Katalin-hegy és Pecató - lejárata előtt) le tud zárulni. Mivel azonban ez is egy feszített ütemterv eredménye, így a Tervező álláspontja szerint ez csak úgy lehetséges, ha a településtervezés a megindított folyamatnak megfelelően az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) alapon kerül tovább dolgozásra.

Az eddig előkészített dokumentáció - tervanyag - OTÉK alapú, mely a hatályos jogszabályok alapján 2027. június 30-áig lesz használható. **A települési önkormányzatoknak településfejlesztési tervet** (korábbi koncepció, stratégia és szerkezeti terv) **és településrendezési tervet** (korábbi helyi építési szabályzat, településképi rendelet és szabályozási terv) **kell megalkotniuk legkésőbb 2027. június 30-ig.**

A Jogszabályi változásokra tekintettel az új településfejlesztési és településrendezési terv további átdolgozása, és az elfogadásához szükséges eljárások, követelmények is megváltoztak, mely a tervezési munka ütemezésre is kihat. Az átdolgozás időigénye Tervező szerint 185 munkanap, mely nem tartalmazza a Megbírói döntésekből és lakossági véleményekből származó módosítások bedolgozását és azok időigényét.

Városunk fejlődésének érdekében szükségessé válik néhány részterületre vonatkozó szabályozás soron kívüli módosítása – lehetőség szerint - egyszerűsített eljárás keretében:

- Nyugati lakópark III. ütem. A módosítás célja a fejlesztői és a településfejlesztési célok összehangolása, a közműkapacitás biztosíthatóságának elősegítése. A jelenleg folyamatban lévő tárgyalások szerint tulajdonosi kártérítésiigénytől mentes módosításra a következők szerint van esély: a meglévő teleosztás megtartása mellett a lakásszám előreláthatólag legalább 100-120 darabban való csökkentése válhat lehetséges. Ez egyrészt kb. 50 telek esetén a lehetséges lakásszám 4-ről kettőre történő redukálásával történhetne, továbbá azon Vt övezetekben, ahol a telek megengedett beépíthetősége jelenleg 50%, ott ezen érték 40%-ra való mérséklése, mellyel összhangban nem csak kevesebb lakás, hanem nagyobb telken belüli zöldfelület jelenne meg. A terület tulajdonosa - egyet NEM értését kifejezve - határozottan elzárkózott attól a tárgyalások során többször elhangzott javaslattól, hogy kb 10-20 telek területén új zöldtömb kapjon helyet, és ennek kompenzálására más telkeken növelnék a lakásszámot

(annyival, amennyit elveszünk az építési telkek parkká konvertálása során). **Fontos szempont, hogy annak érdekében, hogy a módosítás sikeres lefolytatására, lezárására 2024.október végéig esély legyen, ahhoz a módosítás minden paraméterének, adatszolgáltatásának, megalapozó szerződésének rendelkezésre kell állnia 2025.03.31-ig, így nincs lehetőség még hetekig történő alkudozásra a terület tulajdonosával.**

- Katalin-hegy és Pecató területének felülvizsgálata (itt még nem kezdődött el a módosítási szempontok vizsgálata),
- Medicus Partner Kft. településrendezési eszközök módosítása településrendezési szerződéssel (a változtatás tartalma már végleges),
- A Forrás utcai, - bölcsőde, óvoda, konyha -, építésének beruházási munkálatai miatt szükségessé vált a 8936., 8800/4. és 8800/5. hrsz.-ú ingatlanok közterületi határainak kismértékű korrekciója (a változtatás tartalma már végleges),
- Úthálózat fejlesztése során tervezett közút nyomvonalának korrekciója, felülvizsgálata (052/9 hrsz alatti ingatlan), tekintettel arra, hogy a 052/9. hrsz alatti ingatlanon a szabályozási terven jelenleg kijelölt út nyomvonalán 2 db magasfeszültségű vezeték oszlopa található
- Biatorbágy Ország u. 2217/1. hrsz-ú ingatlan Ország út felé eső szabályozási vonalának módosítása/korrekciója, oly módon, hogy az essen egybe a már korábban leszabályozott, kialakult „magánutak” vonalával. A módosítás célja, hogy a későbbiekben szükségessé váló Ország út bővítése megvalósítható legyen.

Jelenleg ezen munkákra vonatkozóan a lehetséges - költség- és eljárás-optimalizálást célzó - összevonásra, időbeni ütemezésére várunk tájékoztatást, javaslatot a Tervezőtől.

A Tervezőkkel történt egyeztetésen eldöntésre került, hogy az új településfejlesztési és rendezési terv a soron kívüli, kisebb módosításokkal párhuzamosan tovább folytatódik. Tervező szerint lehetséges, hogy a nagy "általános eljárás" mellett (azzal egyidejűleg) "egyszerűsített eljárás"-ok is lefolytatásra kerüljenek és sikeresen, a nagy általános eljárás lezárását időben jóval megelőzően végig vihetők.

Határozati javaslat:

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. A beszámolót megismerte és elfogadja.
2. A beszámoló ismeretében felkéri a Hivatalt a településterv részterületekre vonatkozó soron kívüli módosításának előkészítésére, az azzal kapcsolatos beszerzés és szerződéskötés lebonyolítására. A Nyugati lakópark III. ütem vonatkozásában felkéri a Hivatalt a terület tulajdonosával történő szerződéses megállapodás előkészítésére (a beszámoló szerinti módosítási paraméterekkel), és az a módosító paraméterek szerinti tervmódosítás mielőbbi megkezdésére.
3. A beszámoló ismeretében úgy dönt, hogy az új településfejlesztési és rendezési terv folyamata a soron kívüli módosítással párhuzamosan, OTÉK alapon folytatódjon tovább. Felkéri a Hivatalt a tervezés folytatásának előkészítésére, az azzal kapcsolatosan szükséges szerződésmódosítás lebonyolítására.

4. A beszámoló ismeretében felkéri a Városvezetést a településrendezési terv Tervező által 2024. decemberében is bemutatott tervezetének teljeskörű megbízási véleményezésére, módosítási igényeinek meghatározására és az újonnan beérkezett lakossági vélemények előzetes elbírálását tartalmazó táblázat véglegesítésére 2025. március 31. napjáig.

5. A magasabb szintű jogszabályi változásoknak való megfeleltetés érdekében az új, Méptv. és TÉKA településfejlesztési terv és településrendezési terv megalkotását meg kívánja kezdeni 2026. évben, amihez a 2026-2027. évi költségvetésben ütemezetten biztosítja a tervezési pénzügyi keretet.

Felelős: polgármester

Határidő: 2027. június 30.

A határozati javaslat elfogadása **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztés véleményezi: VFB

Az előterjesztést készítette: dr. Barnáné Károsi Klára, Banitz Nikoletta

Az előterjesztést ellenőrizte: Kószó József DLA, főépítész

Biatorbágy, 2025. március 12.

Kocsis József
polgármester