



## ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Változtatási tilalom elrendelésére Biatorbágy „Nyugati lakópark III: ütem” területre vonatkozóan**

MELLÉKLETEI: képviselői beadvány

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: **Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság**

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2022. november 22.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI:-

MEGHÍVOTTAK: -

A RENDELETRŐL ÉRTESÜLNEK: Műszaki osztály, Főépítész iroda

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István, polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Rumi Imre főépítész

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Szabó Ferenc jegyző

dátum: 2022. november 21.



VárosPolgármestere

2051 Biatorbágy, BarossGáborutca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék

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

## ELŐTERJESZTÉS

### Változtatási tilalom elrendelésére Biatorbágy „Nyugati lakópark III: ütem” területre vonatkozóan

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet hatályba lépésével a településtervezés eddigi gyakorlata jelentősen átalakul. Új típusú településfejlesztési és településrendezési eszközök készülnek, ami lehetőséget ad az önkormányzatok számára, hogy ismét átgondolják a települések fejlődési célkitűzéseit, változó világhoz igazodóan felülvizsgálják településük jövőképét és mindezek alapján új integrált **településtervet** készítsenek, amely **településfejlesztési tervből** és **településrendezési tervből** áll majd.

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

Térségünkben, de különösen városunkban tapasztalható, hogy a korábban kijelölt fejlesztési területek beépítése felgyorsult, a lakosságot szolgáló műszaki és humán infrastruktúra iránti igény is folyamatosan növekszik. A felgyorsult népesség növekedéssel - jelen körülményeink között - az infrastrukturális fejlesztések nem tudnak lépést tartani.

Az új településterv készítése jó alkalmat ad arra, hogy városunk népességének növekedését főként meghatározó, intenzív beépítésű lakó- és vegyes területek további beépíthetőségének, szabályozásának felülvizsgálata megtörténhessen. Addigi túlzott beépítések elkerülése érdekében indokolta változtatási tilalom elrendelése.

Tekintettel arra, hogy városunk lakói részéről is (különösen az intenzív beépítésű területekre vonatkozóan) egyre gyakrabban merül fel a helyi építési szabályok ismételt átgondolásának igénye - javaslom, hogy az új településterv jóváhagyásáig rendeljük el a változtatási tilalmat.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy **az épített környezet alakításáról és védelméről** szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** az alábbiak szerint rendelkezik a változtatási tilalomról:

*21. § (1) A helyi építési szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.*

*(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.*

*22. § (1) A változtatási tilalom alá eső területen – a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.*



**BIATORBÁGY**

VárosPolgármestere

2051 Bátorbágy, BarossGáborutca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék

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

**20. § (7) A tilalom nem terjed ki:**

a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett építési tevékenységre,

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységekre,

továbbá

d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra, vagy az egyszerű bejelentéstől eltérő építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,

e) a honvédelmi és katonai célú területre,

f) tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

Bátorbágy, 2022. november 23.

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k.



VárosPolgármestere

2051 Bátorbágy, BarossGáborutca 2/a. •Telefon: 06 23 310-174/130 mellék

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

### **Bátorbágy Város Önkormányzata**

#### **Képviselő-testületének**

**.../2022. (.....) önkormányzati rendelete**

### **Bátorbágy „Nyugati lakópark III: ütem” területre vonatkozóváltoztatási tilalom elrendeléséről**

Bátorbágy 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. § Jelen rendelet hatálya Bátorbágy Város közigazgatási területéna Szent István utca – 05 hrsz-ú Disznó-lápa vízfolyás – Ohnmüllner Márton sétány (8363/2 hrsz és a 8572 hrsz) - Dévay Gyula utca - Jókai Mór utca - Hársfa utca – 1253 hrsz-ú közterület – Biai Gáspár utca vége - 1251 hrsz-ú közterület – József Attila utca – Kamilla utca Bajcsy Zs. út telkének északi határvonala által közbezárt területe terjed ki.

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

3. § Ez a rendelet ..... napján lép hatályba.

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

Tarjáni István sk.  
polgármester

dr. Szabó Ferenc sk.  
jegyző

Záradék:

A rendeletet kihirdettem 2022. ....

**Biatorbágy Város Polgármestere**

**Tarjáni István részére**

Biatorbágy Város Polgármestere	
Tisztelt Polgármester úr!	
Kelt: 2022. NOV. 17.	
Ikt. szám:	
Ügyintéző:	

FŐÉPÍTÉS



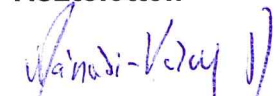
**Tisztelt Polgármester úr!**

Mi, a Fidesz-KDNP pártszövetség biatorbágyi önkormányzati képviselő-csoportjának tagjai a Nyugati lakópark III. ütemére vonatkozóan szükségesnek látjuk a **változtatási tilalom elrendelését**. Ennek érdekében kérjük Polgármester urat az ezzel kapcsolatos **előterjesztés és rendelet-tervezet elkészíttetésére és beterjesztésére** a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság 2022. november 22-i, valamint Biatorbágy Város Képviselő-testületének 2022. november 24-i ülésére.

**Tisztelt Polgármester úr!**

Biatorbágyon a korábban kijelölt fejlesztési területek beépítése mára olyannyira felgyorsult, hogy az infrastrukturális fejlesztések már nem képesek lépést tartani a népességnövekedés ütemével. **Ki kell mondanunk, hogy Biatorbágy megtelt!** A gyors lakosságnövekedés következményei egyre nehezebben kezelhető feszültségeket okoznak a településen. Jelenleg zajlanak – törvényi kötelezettségünknek is megfelelően – a **város új településtervének előkészítő munkálatai**, ami egyedülálló lehetőséget biztosít az intenzív beépítéssel járó jelenlegi folyamatok felülvizsgálatára. Ehhez nyújt megfelelő eszközt a változtatási tilalom bevezetése, amelynek elrendelése a Nyugati lakópark III. ütemében – az új településterv hatályba lépéséig – indokolt.

**Tisztelettel:**



**Nánási-Kézdy Tamás, a képviselőcsoport vezetője**

**Dr. Cserniczky Tamás alpolgármester sk.**

**Tálas-Tamássy Richárd alpolgármester s.k.**

**Mohácsy István önkormányzati képviselő sk.**

**Szanyi József önkormányzati képviselő s.k.**

**Varga László önkormányzati képviselő s.k.**

**Biatorbágy, 2022. november 17-én**