



VÁROSPOLGÁRMESTERE

2051 Batorbágy, 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 Batorbágy „Szőlőhegyek” területre vonatkozóan

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet hatályba lépésével a településrendezés eddigi gyakorlata jelentősen átalakul. Új típusú településfejlesztési és településrendezési eszközök készülnek, ami lehetőséget ad az önkormányzatok számára, hogy ismét átgondolják a települések fejlődési célkitűzéseit, a változó világhoz igazodóan felülvizsgálják településük jövőképét és mindezek alapján új integrált **településtervet** készítsenek, amely **településfejlesztési tervből** és **településrendezési tervből** áll majd. Batorbágy 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 mellett a kertes mezőgazdasági területek (korábbi zártkertek, összefoglaló néven Szőlőhegyek) beépítése is felgyorsult, és az egyre nagyobb számban oda költöző 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 során felmerült az eddigi területhasználattól jelentősen eltérő tájhasználat fejlesztési tervének és szabályozásának javaslata.

Az új településterv készítése jó alkalmat teremt arra, hogy városunk népességének növekedését is jelentősen befolyásoló kertes mezőgazdasági területek további beépíthetőségének, szabályozásának felülvizsgálata megtörténhessen. Az új településterv elfogadásáig a javasolt új területhasználat ellehetetlenítését, korlátozását jelentő és a helyenként túlzott beépítések elkerülése érdekében indokolt a változtatási tilalom elrendelése.

Tekintettel arra, hogy városunk lakói részéről (a kertes mezőgazdasági területekre is) egyre gyakrabban merül fel a helyi építési szabályok ismételt átgondolásának igénye - javaslom, hogy az új településterv jóváhagyásáig rendeljük el a változtatási tilalmat. A „Szőlőhegyek” területe a Szarvas-hegy, Kutya-hegy, Öreg-hegy és Ürge-hegy területét és azok közvetlen környezetét foglalja magába. Az **előterjesztéshez csatolt térképen** a változtatási tilalom javasolt területe egyértelműen le van határolva. A rendelet tervezetben pedig szövegesen határoltuk körbe a területet.

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



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

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.

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 vagyónbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre, 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, 2023. március 14.

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k.



VÁROSPOLGÁRMESTERE

2051 Batorbágy, BarossGáborutca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2023. (.....) önkormányzati rendelete
Biatorbágy „Szőlőhegyek” 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. § Jelen rendelet hatálya Batorbágy Város közigazgatási területén a Barackvirág utca – Mudi utca – Turista út – Tölgy utca és meghosszabított vonalában az Lke-7 építési övezet, K-R-1 építési övezet és Mk-1 övezet határa – Muflon utca és meghosszabított 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 – Sós-kúti közigazgatási határ – 8104 jelű országos közút – a 0172/4 hrsz-ú és a 0172/22 hrsz-ú földrészletek között tervezett új gyűjtőút 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 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 2023.



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

Módosítási javaslat alapján kiegészített 1.§

1. § Jelen rendelet hatálya Bátorbágy Város közigazgatási területén

(1) a Szőlőhegyek területén a Barackvirág utca – Mudi utca – Turista út – Tölgy utca és meghosszabított vonalában az Lke-7 építési övezet, K-R-1 építési övezet és Mk-1 övezet határa – Muflon utca és meghosszabított 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 – Sós-kúti közigazgatási határ – 8104 jelű országos közút – a 0172/4 hrsz-ú és a 0172/22 hrsz-ú földrészletek között tervezett új gyűjtőút

(2) a Katalin-hegy területén a Boglárka utca – Ágnes utca – Éva utca – 038 hrsz-ú földrészlet dél-keleti 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 – Sós-kúti 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.