



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. •

Telefon: 06 23 310-174/112, 113, 142, 244

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

www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

A Biatorbágy 2213 hrsz-ú ingatlant érintő telepítési tanulmányterv HÉSZ módosítás iránti kérelméről

Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 30/A. §-a alapján „a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója)”.

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozóan telepítési tanulmányterv és módosítási javaslat érkezett az önkormányzathoz, mely a következő:

A Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft. (2051 Biatorbágy, Ország u. 2.) kérelme a Biatorbágy, 2213 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségi paramétereinek növeléséhez.

A Kérelmező megvásárolta a fenti területet, melyen dolgozóik számára szolgálai lakásokat valamint a környék lakóit ellátó kiskereskedelmi egységet kíván létrehozni.

A fejleszteni kívánt terület jelenleg Lke-1 jelű építési övezetbe tartozik.

A rendezési terv szerint az övezeti besorolás a következő jelenleg:

33.§.

Kertvárosias lakóterület általános előírásai „Lke”

(1) A kertvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, amely az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések elhelyezésére szolgál az alábbi kiegészítésekkel.

(2) A Lke építési övezeteiben nem helyezhető el:

- c) üzemanyagtöltő
- d) önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,
- e) szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,
- f) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- g) egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.

(3) A Lke építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbimelléképítmények:

- a) zárt trágyatároló,
- b) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) A Lke építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

- a) személygépjármű tároló,
- b) télikert,

- c) barkácsműhely,
- d) nyári konyha, és
- e) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(5) Az Lke építési övezeteiben lévő építési telkeken elhelyezhető melléképítményekre vonatkozó szabályok:

- a) a telekhatároktól mérve legalább 3 m távolságra helyezhető el: aa)kerti víz- és fürdőmedence,

ab)kerti épített tűzrakóhely, kemence.

(6) Lke építési övezetekben egy telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el. Ha a telek mérete a kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét meghaladja, 2 főrendeltetésű épületelhelyezhető.

34.§

Lke jelű építési övezetek előírásai

(1) A kertvárosias terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület magassága	szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Lke-1	O	700	14	30	60	50	6,0	0,70

A tanulmányterv egy új övezeti besorolást a legjobban hasonló Vt övezet szerint:

beépítettség: max.35 %

szintterületi mutató: max.0,85

terezsint alatti beépíthetőség: 60 %

zöldfelület : min. 40%

építménymagasság. max.6,5 m

kialakítható rendeltetési egységek száma: 12 rendeltetési egység (10 lakás + 2 üzlet)

Az övezeti besorolás megváltoztatása a tárgyi ingatlanra terjedne.

Fentiek alapján javaslom, hogy Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete fogadja be a telepítési tanulmánytervet, melyről településrendezési szerződést (TRSZ) kell kötni. A TRSZ alapján elindul a hatályos településrendezési eszközök módosítása, amelyek előkészítése során a módosítási javaslatok részletes szakmai értékelése megtörténik és javaslatot teszek a konkrét előírások, települési tanulmányban foglaltakat is figyelembe vevő, vagy részben figyelembe vevő módosítására.

Biatorbágy, 2018. január 08.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2018. (I. 25.) határozata

A Biatorbágy 2213 hrsz-ú ingatlant érintő telepítési tanulmányterv HÉSZ módosítás iránti kérelemről

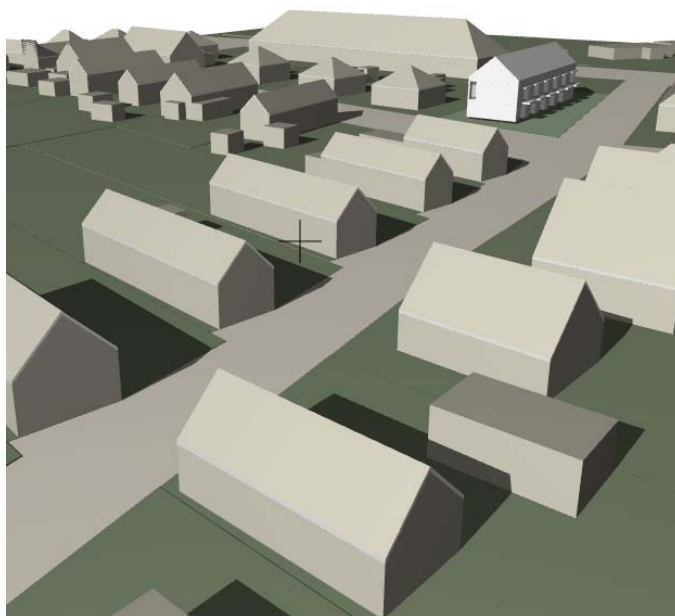
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete:

- 1) befogadja a Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft. (2051 Biatorbágy, Ország u. 2. sz.) által benyújtott telepítési tanulmánytervet a Biatorbágy, Híd u. 11. szám alatti 2213 hrsz-ú ingatlanok területrendezéséről,
- 2) Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítését tartja szükségesnek,
- 3) felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t készítse elő és jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Főépítész



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2051 Biatorbágy, Híd u.11. hrsz.: 2213
alatti telekre történő HÉSZ **módosítás** előkészítésére

Építető: **Kemenes Franchise Kft.**
2051 Biatorbágy, Ország út 2.

Tulajdonos: **Leveles Batha Zsolt**
2051 Biatorbágy, Levente u. 10.

Építész tervező: **BM Építész Kft.**
2049 Diósd, Eötvös u. 3. A ép.
Bánfalvi Koppány
okl. építész, vezető tervező
É/1 13-0731

TARTALOMJEGYZÉK

2051 Biatorbágy, Híd u.11. hrsz.: 2213 telepítési tanulmánytervéhez

CÍMLAP

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNY

A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET

HATÁLYBAN LÉVŐ SZABÁLYOZÁSI TERV

BEÉPÍTÉSI TERV

A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

1. ELŐZMÉNY

A tervezési terület Biatorbágyon a Szabadság úthoz (főúthoz) közel, a torbágyi rész központjában helyezkedik el.

Jelen TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV a fenti telkek tulajdonosaként a Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft. megbízása alapján készült, célja a területen érvényes HÉSZ módosításának előkészítése, ill. az azt megalapozó módosítási javaslat kidolgozása.

A változtatási igény célja

Megbízónk a biatorbágyi székhelyű Kemenes Cukrászda, akik többéves, fejlődő helyi kereskedelmi tevékenységük újabb állomásaként szeretnék dolgozóik számára szolgálati lakásokat kialakítani, a kapcsolódó munkahelyükhöz közel; valamint a földszinten a környék lakóit ellátó kiskereskedelmi egységet.

Mivel a Szabadság úti központjukhoz közel eső Híd utca 11. sz. alatti ingatlan is a cég tulajdonában van, és helyzetéből adódóan ideális lenne erre a célra, ezen a telken szeretnék egy többfunkciós épületet építeni.

Ennek megvalósításához az Önkormányzat támogatása szükséges magasabb lakásszámot, és kicsivel nagyobb beépíthetőséget megengedő övezetbe való átsorolással.



2. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET



Az érintett telek a városból Budapest felé vezető Szabadság úttal párhuzamos Híd utca és Torbágy egyik hagyományosan beépített utcája, a Kossuth Lajos utca sarkán helyezkedik el.

Maga a tömb egyik fele a főút felé néz, itt Vt övezetben kereskedelmi épületek találhatók (a Kemenes Cukrászat egyik főépülete is itt van), belső oldala viszont a kertvárosias (falusias) Lke lakóövezet része.

A Híd u. 11. saroktelke éppen ennek a két különböző területnek a határán helyezkedik el.

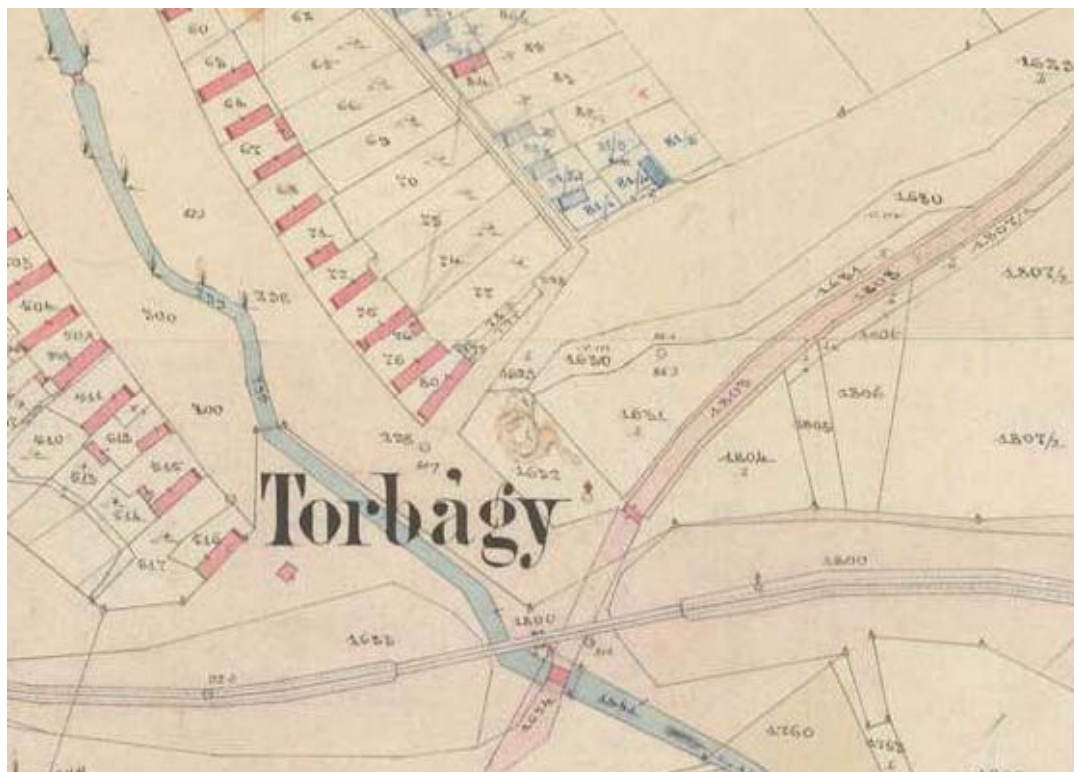
A területről már 18. századi (katonai) térképek is elérhetők:



1869-1887.:



19. századi kataszteri térkép:



A kataszteri térképen jól látható a Kossuth Lajos utca fésűs beépítése, amire a jelenlegi telekosztás is utal, az ennek megfelelő hagyományosan falusias, nyeregterető-ormfalas lakóházakkal. Az érintett telket is tartalmazó földterület azonban itt még nincs beépítve, ez a terület valószínűleg a főút kiépülésével fejlődött, a pozíciójának is megfelelő szolgáltató, és kereskedelmi funkciókkal, a falusias lakóházakra jellemzőnél valamivel nagyobb épületekkel.

Az utcának ezen az oldalán lévő lakóházak beépítési módja még oldalhatáron álló, de tömegükben már eltérők: a 60-as, 70-es években kialakult sátoztetős forma a jellemző. A Híd utcának a Kossuth Lajos utcától a viadukt felé eső része nem is lakóövezet, hanem az intézményi terület folytatása, benzinkúttal, üzletekkel, sportközponttal.

A Híd u. 11. sz. alatti telek helyzete így speciális – szemben a benzinkúttal, oldalával szolgáltató funkciókhoz kapcsolódva, háttal a lakóövezetnek helyezkedik el.

Övezeti besorolásként így a Vt – intézményi terület kézenfekvően adódik.

A területen érvényes szabályozás Lke övezetbe sorolja, ahol csak lakást, és telkenként maximum 2 egységet lehet elhelyezni, oldalhatáros beépítéssel.

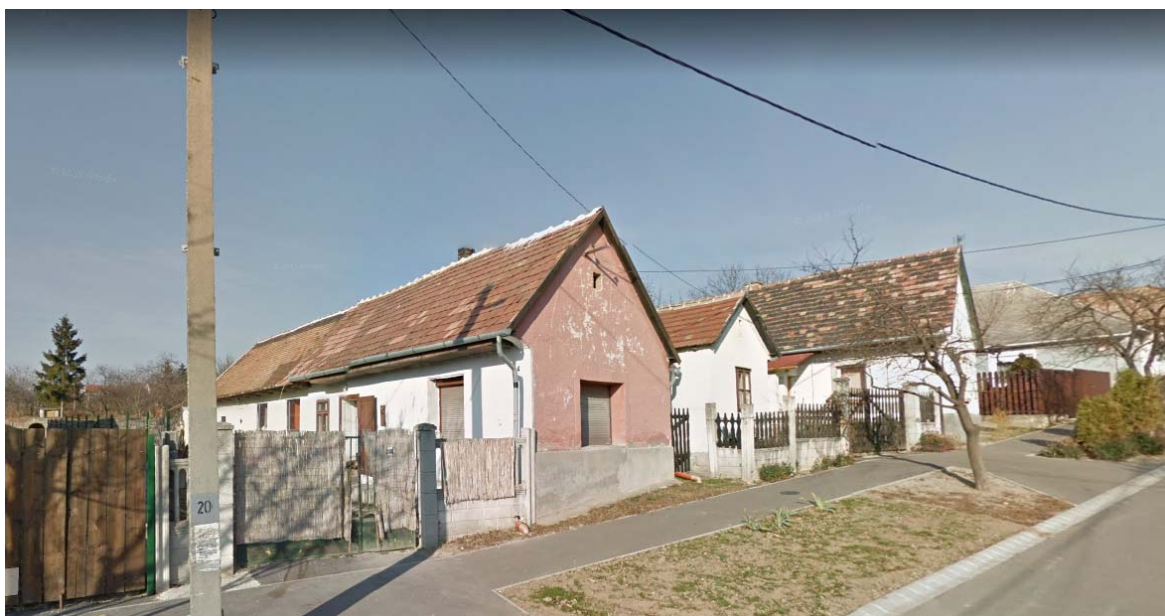
Tanulmányunkban az adott helyzethez jobban illeszkedő (enyhén) magasabb beépítést, szabadonálló telepítést javasolunk. Az így létrejövő utcaképben az itt álló ház átmenetet képezne a főútra néző intézményi, és a Híd utca után kezdődő hagyományos lakóövezet között.

Tömegében, formavilágában a meglévőkhöz hasonló oromfalas hagyományokat folytatnánk tovább.

Jelenlegi beépítés vizsgálata:

A tárgyi terület éppen határos a település hagyományosan, és jelenleg is fésűs beépítésű központi területével, maga azonban nem volt beépítve. A hagyományos beépítésre oldalhatáron, utcára merőleges gerincű, oromfalas házak a jellemzőek.

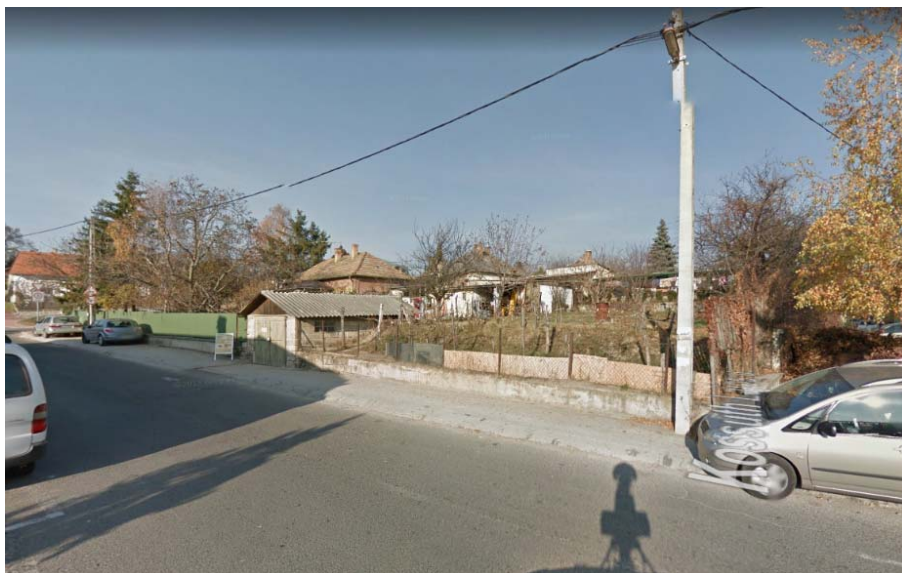
Híd utca. szemközti oldal, oromfalas házak:



Híd utca. páratlan oldal, sátoztetős házak:



Híd u. 11. a főút felől:



Híd u. 11. a Kossuth Lajos u. felől:



Szemközi benzinkút fentről:



Szemközi benzinkút a főút felől:



Szomszédos szolgáltatóház (üzletek) a tömbön belül:

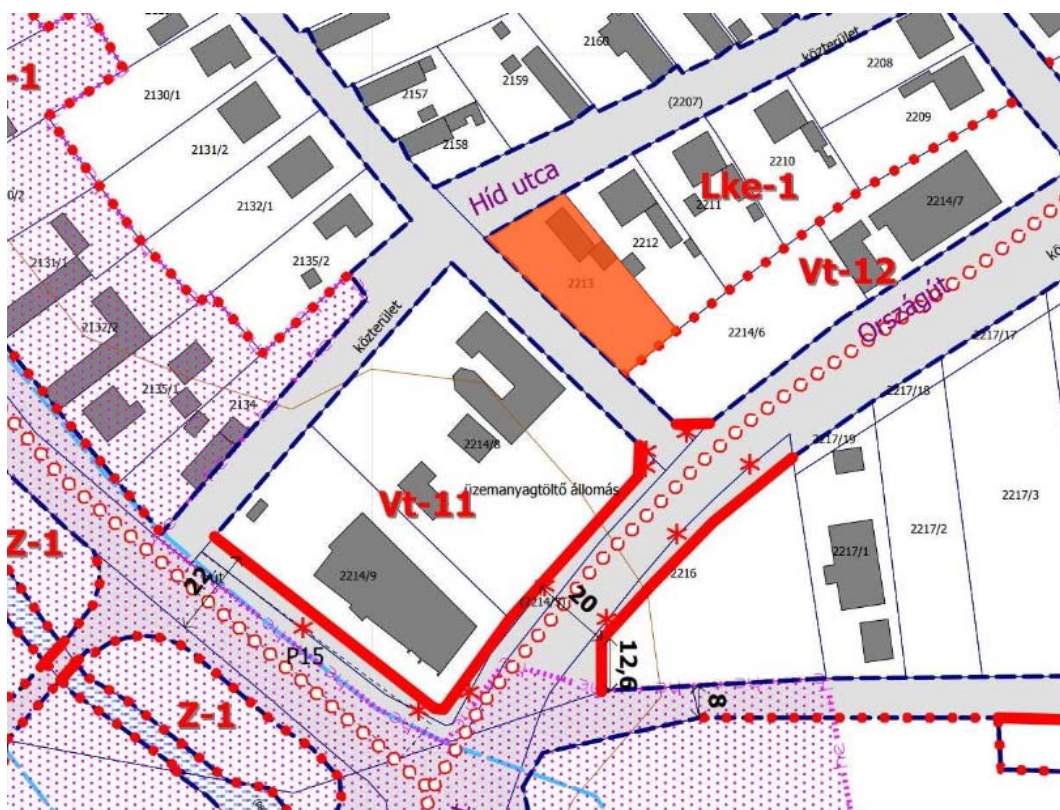


A HATÁLYBAN LÉVŐ SZABÁLYOZÁSI TERV

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2016. VII.15-én elfogadta a 12/2016. (VII.15.) önkormányzati rendeletét **Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről.**

Eszerint az érintett terület az Lke-1 övezetbe esik, ami kertvárosias terület.

jelenleg hatályos szabályozási terv:

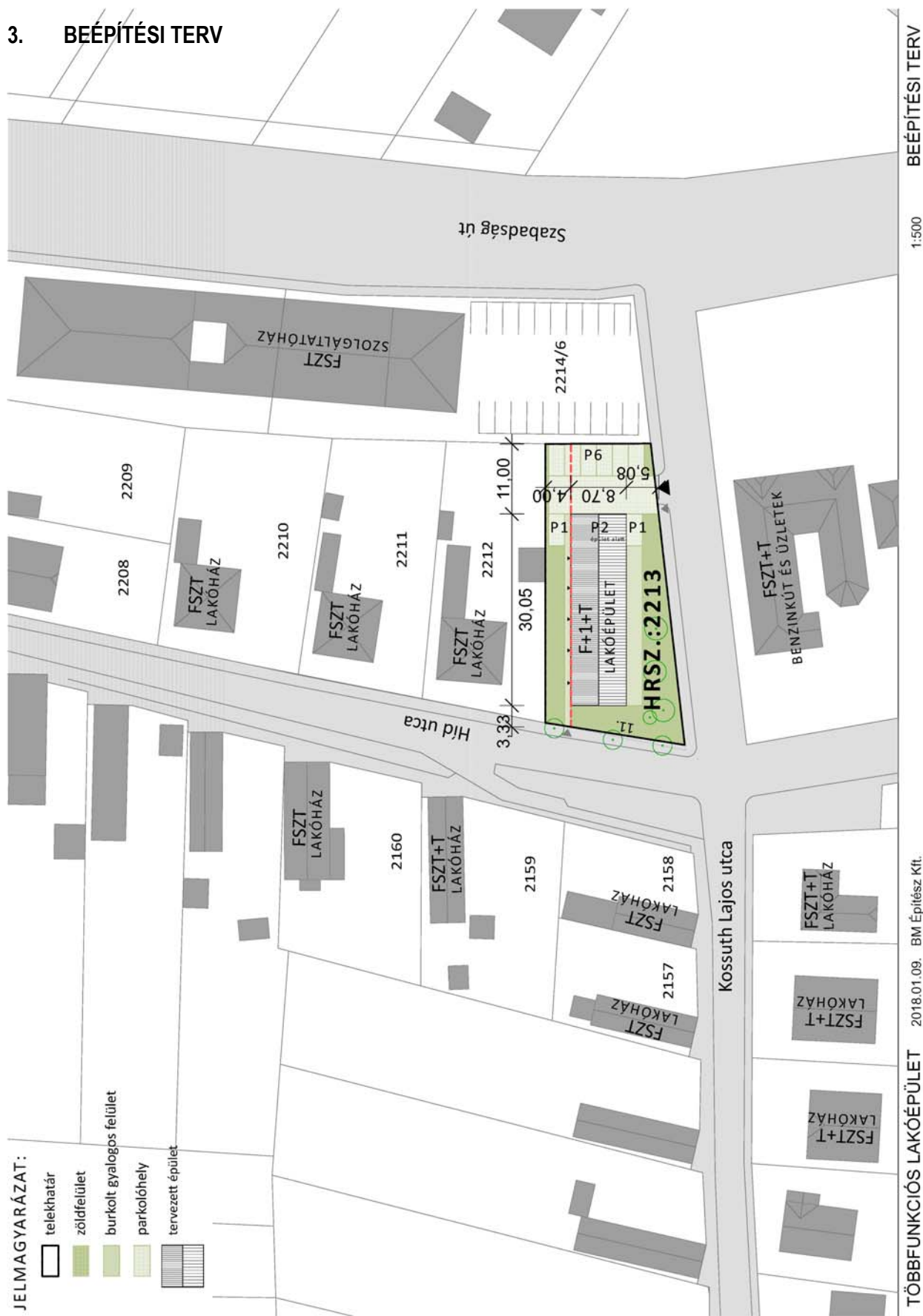


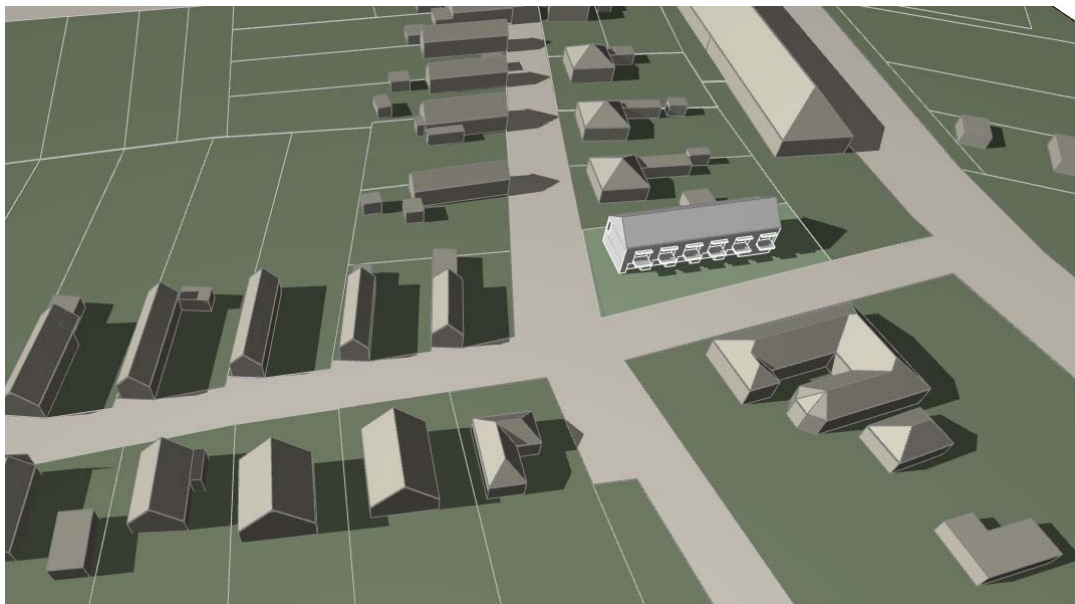
A tárgyi telkekre az alábbi beépítési paraméterek vonatkoznak:

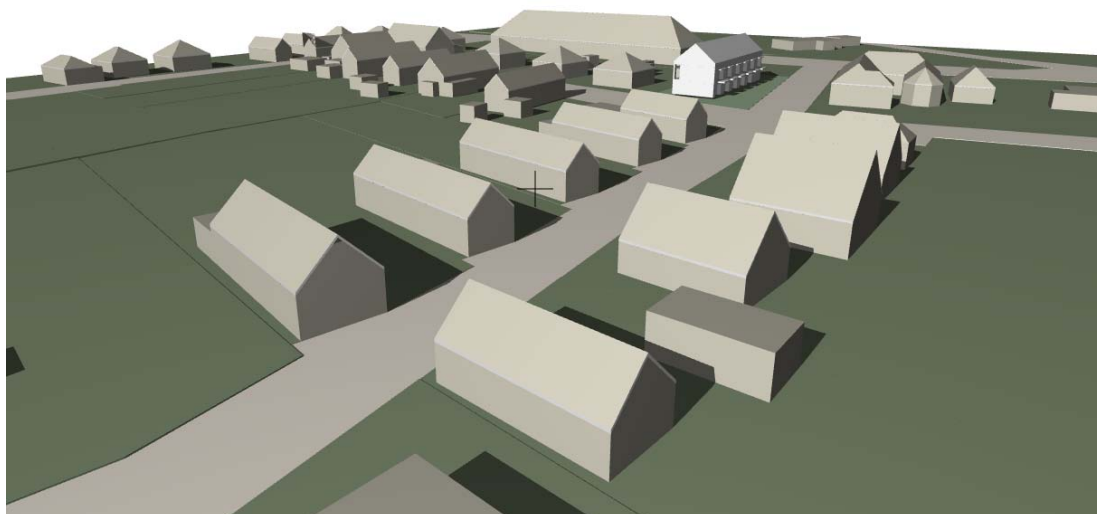
(1) A kertvárosias terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	színterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Lke-1	O	700	14	30	60	50	6,0	0,70
Lke-2	O	600	14	30	60	50	6,0	0,70
Lke-3	SZ	600	16	30	60	50	6,0	0,70
Lke-4	SZ	1500	18	20	45	60	6,50	0,30

3. BEÉPÍTÉSI TERV







4. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A jelenleg a területen érvényes Lke-1 besorolás által engedélyezett két rendeltetési egységnél több lakásra lenne szükség a beépíthetőség és a maximális építménymagasság minimális emelésével. A fenti paraméterek nem jelentős emelésével elérne a maximum 10 dolgozó lakása (telken belül kialakított parkolóhellyel), kiegészítő kereskedelmi funkcióval, a hagyományos környezetbe illeszkedő épületben.

A telek helyzetéhez legjobban a Vt övezet illik az alábbi mutatókkal:

beépítettség: max. 35%

szintterületi mutató: max. 0,85

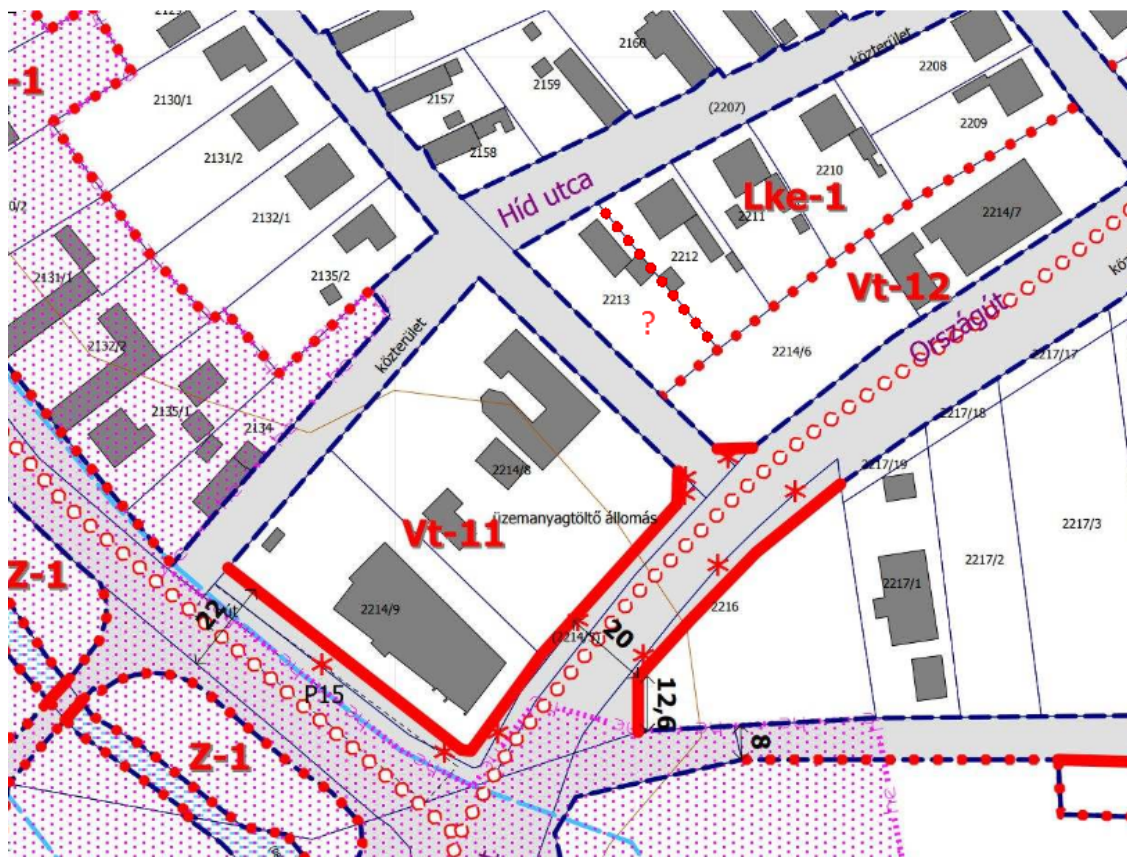
terepszint alatti beépítettség: 60 %

zöldfelület: min. 40%

épületmagasság: max. 6,5 m

kialakítható rendeltetések száma: összesen 12 rendeltetési egység (10 lakás + 2 üzlet)

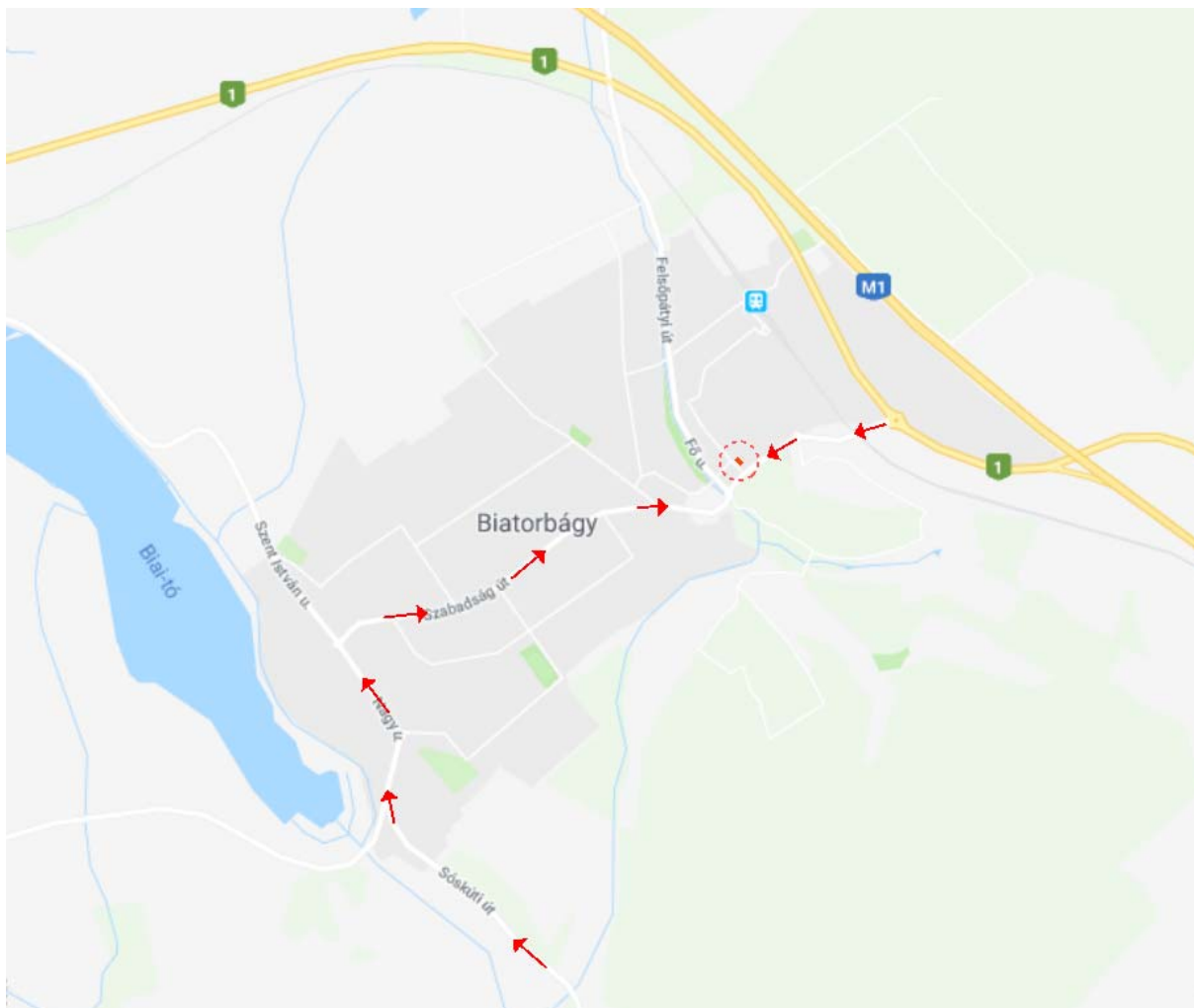
Ennek megfelelően a változtatás célja, hogy a fentiek szerint szabályozott új övezetbe kerüljön az érintett telek.



Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb értéke	sztinterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Lke-1 meglévő	O	700	14	30	60	50	6,0	0,70
... tervezett	SZ	700	14	35	60	40	6,5	0,85

6. VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

Közlekedés



A terület gépkocsival, közúton könnyen megközelíthető, a főútról közvetlenül elérhető. A parkolás a telken megoldható. Mivel a fejlesztés a helyben dolgozók lakhatását oldaná meg, így a közlekedésben pozitív változás várható.

Közművek

A Híd utcában az összes közmű megtalálható.



7. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A telken jelenleg egy kisebb lakóház található, a környezete rendezetlen. A tervezett beépítéssel ugyanúgy lakófunkció jelenne meg. Az utca eleji pozíció miatt a lakóutcában a mostaninál nagyobb zaj, vagy más hatás nem várható – az itt dolgozók számára a napi közlekedésre fordított idő csökkenne, összességében környezeti szempontból pozitív hatások várhatók.

8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezett épület helye jelenleg is beépített. A fejlesztés a telken lévő fák megtartásával és megvédésével valósulna meg.