



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 269-273 hrsz-ú ingatlanokat érintő telepítési tanulmányterv HÉSZ módosítás iránti kérelmről

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, 269-273 hrsz-ú terület rész beépíthetőségi paramétereinek növeléséhez.

A Kérelmező megvásárolta a fenti területet, melyen kb. 160 fő befogadására alkalmas rendezvényközpontot kíván létrehozni.

A fejleszteni kívánt terület jelenleg K-R-2 jelű építési övezetbe tartozik.

A rendezési terv szerint az övezeti besorolás a következő jelenleg:

(1) “A K-R jelű építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) üdülő,
- b) szállás jellegű,
- c) kereskedelmi, szolgáltató
- d) sport
- e) a pihenést, a testedzést és a rekreációt szolgáló építmény,
- f) a terület fenntartásához szükséges épület,
- g) nyilvános illemhelyek,
- h) parkolók.

(2) A K-R jelű építési övezetben:

- a) kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés;
- b) nem helyezhető el önálló lakó főrendeltetésű épület, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- c) építési telken elhelyezhető több épület;
- d) nem helyezhető el a húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, trágyatároló, komposztáló melléképítmény.

(3) Az övezetekben az épületek a tájat megváltoztató terepfeltöltésen nem helyezhetők el.

(4) Az övezetben az utcai kerítések kizárólag áttört kialakításúak lehetnek, a nem utcai kerítéseket kizárólag növényzettel takartan lehet kialakítani.

(5) A különleges rekreációs területek 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	sztinterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
K-R1	SZ	3000	20	30	22,5	40	7,5	0,4
K-R2	SZ	3000	20	5,5	0	85	7,5	0,15

Sz: Szabadonálló

(6) A K-R1 övezetekben telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység is elhelyezhető a főrendeltetésű épületen belül, melynek mértéke a létesíthető bruttó szintterület 3 %-át nem haladhatja meg.

(7) A K-R2 övezetekben:

- a) a területet feltölteni nem szabad.
- b) terepszint alatti építmény nem helyezhető el."

A tanulmányterv egy új övezeti besorolást (K-R-3) szorgalmaz az alábbi értékek szerint:

beépítettség: max.15 %

sztinterületi mutató: max.0,4

terezszint alatti beépíthetőség: 0 %

zöldfelület : min.65%

építménymagasság. max.7,5 m

Az övezeti besorolás megváltoztatása a tárgyi ingatlanok és a Nagy utca vonaláig 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

Telepítési tanulmánytervről

**A Biatorbágy 269-273 hrsz-ú ingatlanokat érintő telepítési tanulmányterv HÉSZ módosítás
iránti kérelméről**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete:

- 1) befogadja a Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft. (2051 Biatorbágy, Ország u. 2. sz.) által benyújtott telepítési tanulmánytervet a Biatorbágy, Rákóczi utca 269-273 hrsz-ú ingatlanoktól a Nagy utca irányába terjedő terület rendezéséről,
- 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

új HÉSZ (2018) - szer.
PK!
Tessék el' kell lennie
R.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2051 Biatorbágy, Rákóczi u. hrsz.: 269-270-271-272-273
alatti telkek összevonásával létrejövő területre történő HÉSZ módosítás előkészítésére

Építtető: **Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft.**
2051 Biatorbágy, Ország út 2.

Tulajdonos: **Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft.**
2051 Biatorbágy, Ország út 2.

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, Rákóczi u. hrsz.: 269-270-271-272-273 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 Rákóczi utca Nagy utcához közel eső része, a jelenlegi 269, 270, 271, 273, 273 helyrajzszámú telkek, ill. az ezek későbbi összevonásával keletkező telek.

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.

Változtatási igény célja

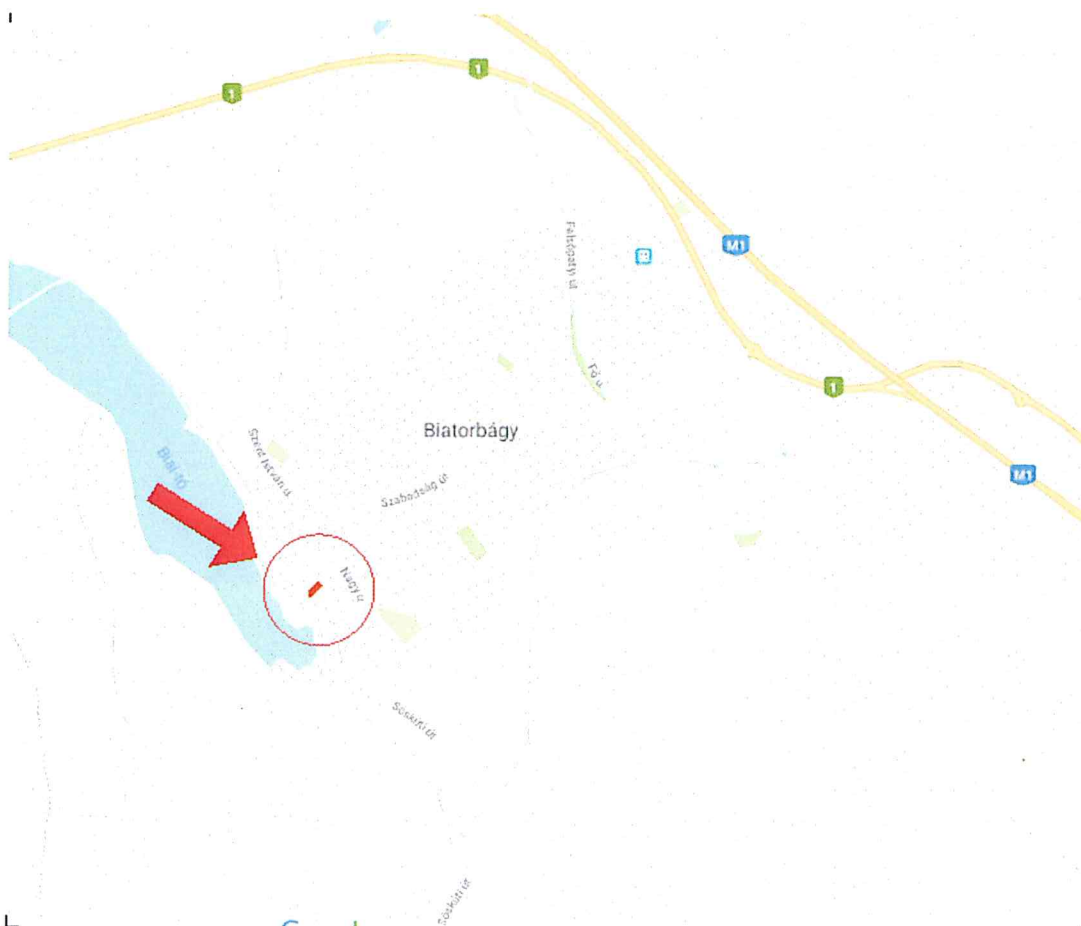
Megbízónk a Biatorbágyi székhelyű Kemenes Cukrászda tulajdonosa, akik tevékenységük bővítéseként rendezvények, esküvők lebonyolítására is szeretnének vállalkozni.

Ennek ideális helyszíne a város határához közeli, Biai-tó, és Benta-patak melletti helyszín, ahol a meglévő természeti környezetbe illeszkedően egy nagyobb (160 fős) rendezvény-épületet, és ahhoz kapcsolódóan a vendégek elszállásolására alkalmas kisebb, húsz-szobás hotel-épületet szeretnének felépíteni. Ez a fejlesztési elképzelés egy létező igényre reagál, mely a fővárostól elérhető távolságban, ugyanakkor vidéki környezetben szervezhető esküvők egyre erősödő trendje. Az esküvő, vagy egyéb családi összejövetel egy hosszú hétvége eltöltésével is egybeköthető így, a helyi idegenforgalmat erősítve. A fejlesztésnek a jelenlévő természeti értékek bemutatása is a célja, a Benta-patakot övező nádas feletti tanösvénnyel, kirándulási lehetőségekkel, amelyek az elmélyült időtöltést teszik lehetővé az itt több napot tartózkodó vendégeknek.

Ehhez a fejlesztéshez az Önkormányzat támogatása szükséges magasabb beépíthetőségű övezetbe való átsorolással.



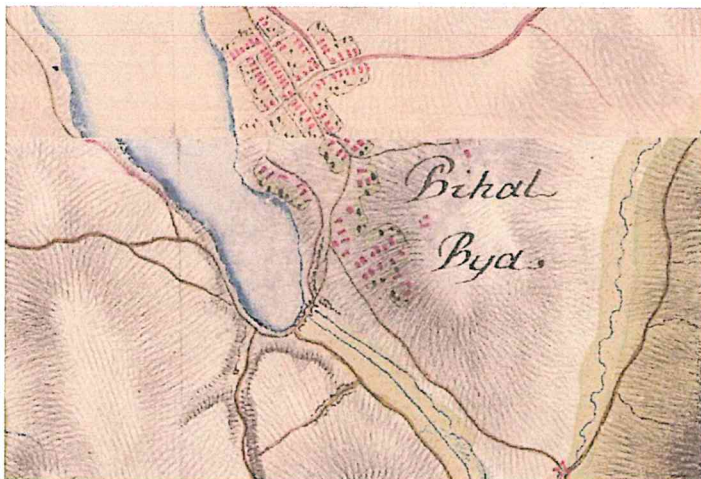
2. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET



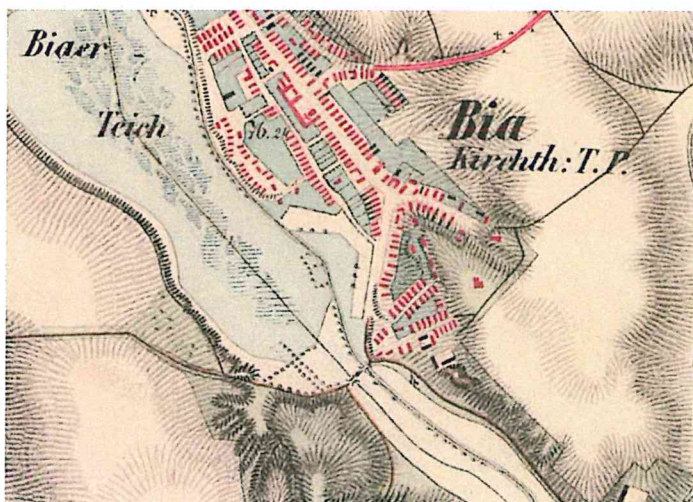
Az érintett telkek a városból Sósút felé kivezető Nagy utca, a Rákóczi utca és a Benta-patak által bezárt háromszögben helyezkednek el.

Ez hagyományosan Bia területe, a biai központhoz közel, de nem városközponti fekvéssel, a Sósút felé kivezető út mellett.

A területről már 18. századi térképek is elérhetők:



19. század eleje:



Látható a környező Nagy utca – Rákóczi utca fésűs beépítése, amire a jelenlegi telekosztás is utal. Az ennek megfelelő hagyományosan falusias, nyeregtes-óromfalas lakóházak ma is jellemzőek, csak az újabban épület boltok, vagy kisebb középületek rendelkeznek más arányokkal.

Az érintett terület ebben a hagyományos beépítést őrző környezetben fekszik, maga azonban nem volt beépítve. A Biai-tó, ill. a Benta-patak szomszédsága miatt ez nagyrészt nádas-vizes terület.

A 268-272 helyrajzi számú telkek keskeny, hosszú (5-7 m x 120-130 m) területek rövid oldalukkal a Rákóczi utcához kapcsolódva. a 273-as helyrajzi számú telek a hasonló 273-274-275-276-277-es helyrajzi számú telkek összevonásával jött létre.

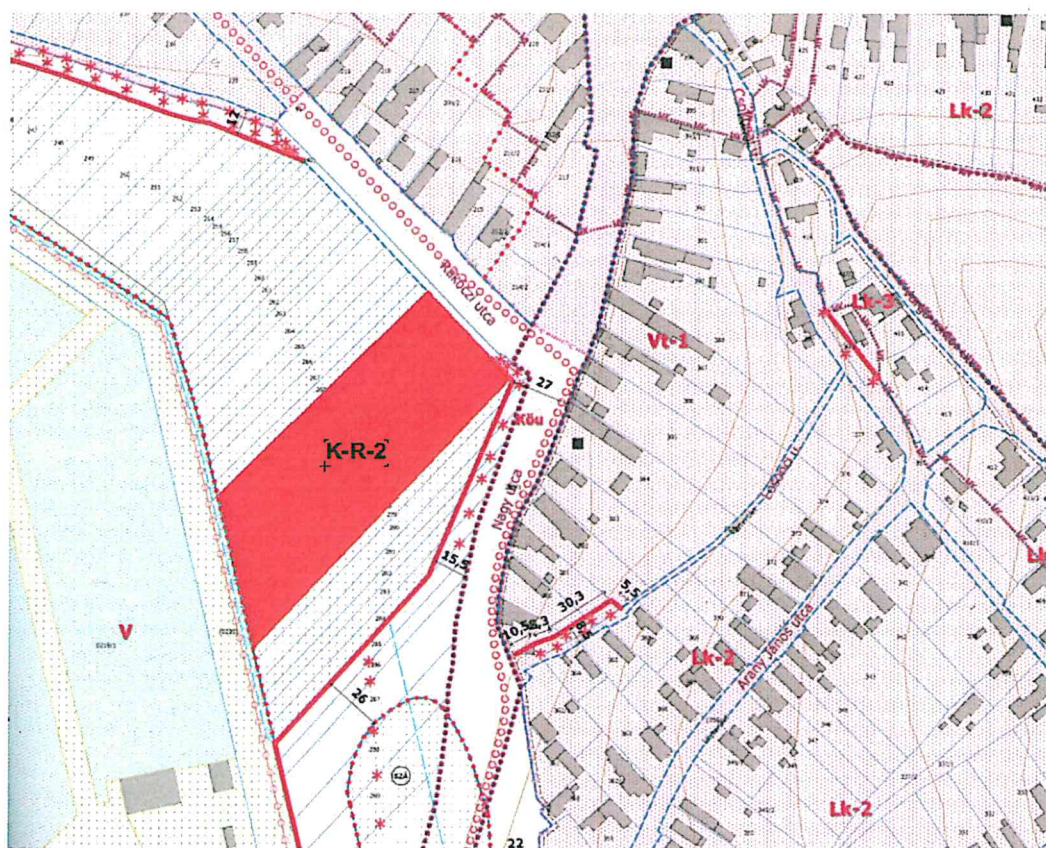
A területen érvényes szabályozás minimum 20 m-es telekszélességet ill. 3000 m²-es telekterületet ír elő, összhangban a rekreációs funkcióval, így a kisebb telkek összevonása mindenképpen szükséges lesz.

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 K-R-2 övezetbe esik, ami különleges rekreációs terület – a fejlesztési szándék ehhez illeszkedik.

jelenleg hatályos szabályozási terv:



A tárgyi telkekre az alábbi beépítési paraméterek vonatkoznak:

(5) A különleges rekreációs területek építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telkek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület- magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
K-R1	SZ	3000	20	30	22,5	40	7,5	0,4
K-R2	SZ	3000	20	5,5	0	85	7,5	0,15

Sz: Szabadonálló

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.



3. BEÉPÍTÉSI TERV

JELMAGYARÁZAT:

— egyesített telek telekhatára

× megszőnő telekhatár

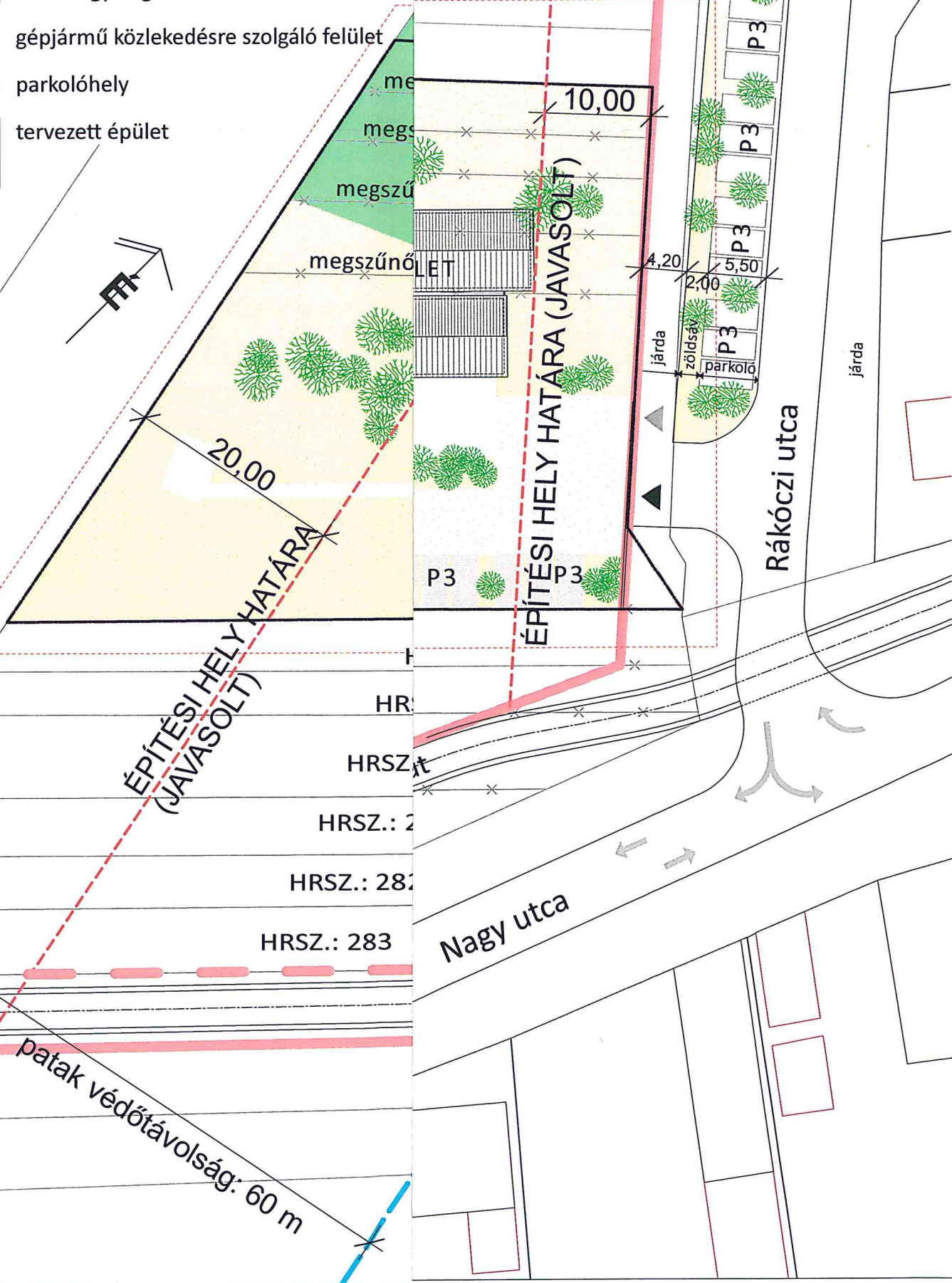
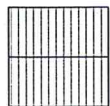
zöldfelület

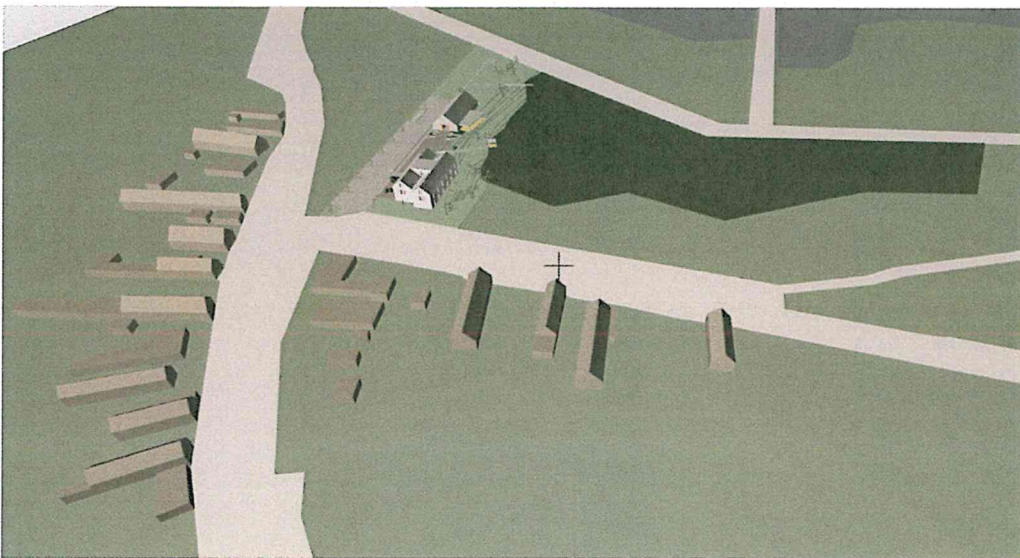
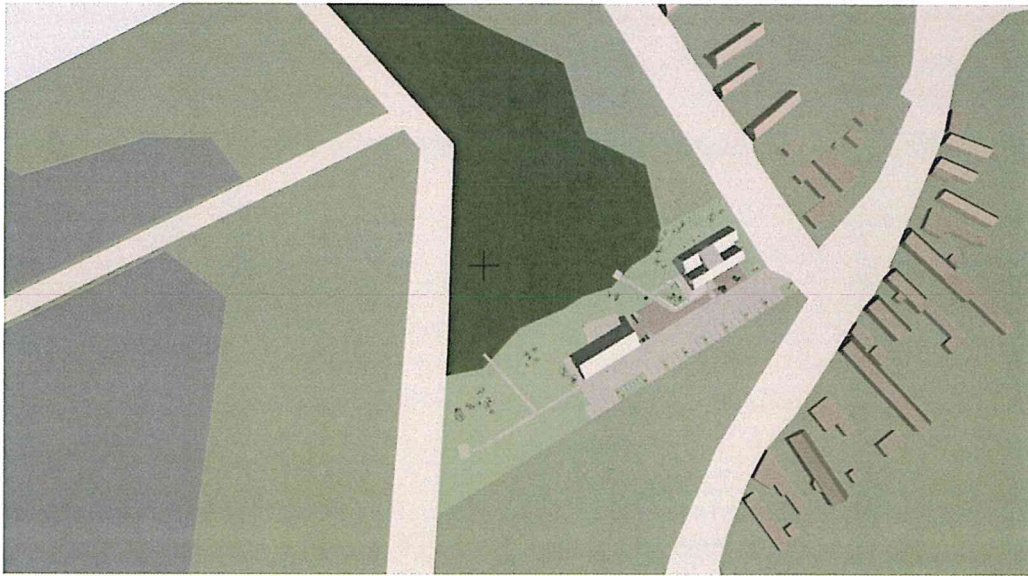
burkolt gyalogos felület

gépjarmű közlekedésre szolgáló felület

parkolóhely

tervezett épület





4. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

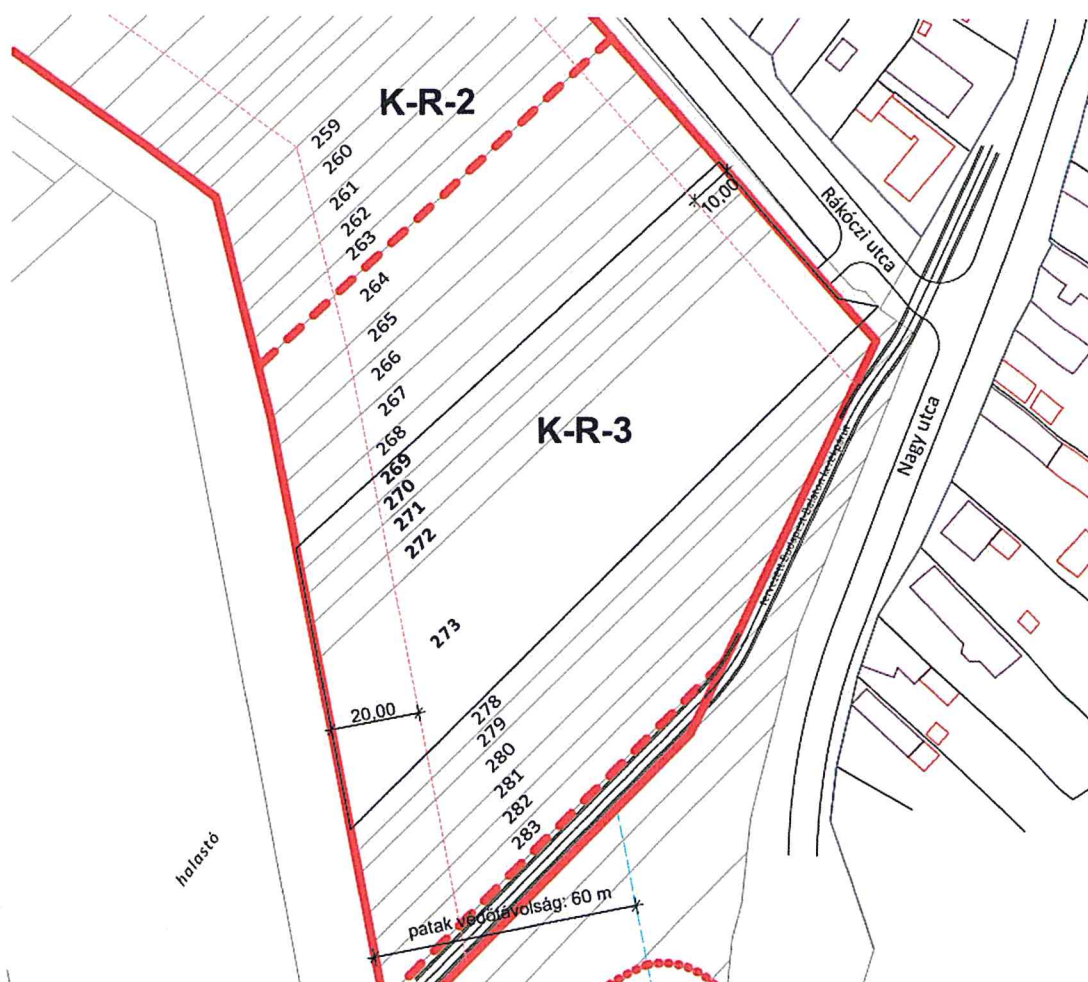
A jelenleg a területen érvényes K-R-2 övezeti besorolás szerinti 5,5 %-os beépíthetőség, és 0,15-ös szintterületi mutatónál valamivel magasabb intenzitású beépíthetőségre van szükség ahhoz, hogy a tanulmánytervben szereplő kisforgalmú, a családi ünnepeikhez kifejezetten természetes környezetre vágyók igényeit kiszolgáló rendezvény-helyszín, a kapcsolódó minimális funkciókkal felépülhessen.

A különleges rekreációs területeken belül egy K-R-3 -as övezet kialakítása lenne szükséges az alábbi, a fejlesztés megvalósulását lehetővé tévő beépítési értékek szerint:

beépítettség: max. 15 %
szintterületi mutató: max. 0,4
terepszint alatti beépítettség: 0 %
zöldfelület: min. 65%
építménymagasság: max. 7,5 m

Ennek megfelelően a változtatás célja, hogy a fentiek szerint szabályozott K-R-3-as övezetbe legyenek átsorolva az érintett telkek.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ



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	szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
K-R2 jelenlegi	SZ	3000	20	5,5	0	85	7,5	0,15
K-R3 tervezett	SZ	3000	20	15	0	65	7,5	0,40

6. VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

Közlekedés



A terület gépkocsival, közúton könnyen megközelíthető. A parkolás a telken megoldható, a település közlekedésében jelentős változás nem várható.

Kerékpárral a tervezett, és várhatóan népszerű Balaton-Budapest kerékpárúton lesz könnyen elérhető; pihenőhely, vagy tervezett úti cél is lehet Budapestről, vagy a környező településekről. Ehhez kerékpártárolókkal, és egyéb szolgáltatásokkal (kölcsönzés, javítás, piknikezési lehetőségek, tanösvény-pihenő) tud a tervezett központ hozzájárulni.

Közművek

A Rákóczi utcában az összes közmű megtalálható.



7. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A terület közvetlen környezete szintén nincs még beépítve, a lakóházaktól viszonylag távolabb helyezkedik el. A tervezett beépítés kis léptéke miatt a jelenleginél jelentősen nagyobb zaj, vagy más hatás nem várható.

8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A területen nincsen védett érték, ugyanakkor a tó, a patak környezete, és a nádas olyan természeti adottságok, amelyet meg kell őrizni. A tervezett fejlesztés nem jár ennek sérülésével, a tervezett szabályozási mutatók is csak alacsony beépíthetőséget tesznek lehetővé, a 20 m-es hátsókert a patak környezetét védi.

A terület nagyjából sík, fák nincsenek, nádas a patakhoz közeli sávban helyezkedik el. A beépítés csak a jelenlegi értékes növényzet nélküli területen valósulna meg, az eredeti terep minél kisebb megváltoztatásával. A fejlesztésnek kifejezetten célja a nádas, ill. a területen jellemző növényzet megtartása, és bemutatása – ehhez csak természetes anyagokból épített tanösvény, madárles, játszóház készül.