



BIATORBÁGY



VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A • Telefon: 06 23 310-174/143 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: foepitesz@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

### Előterjesztés

#### Mezőgazdasági területen létesíthető gazdasági épületek elhelyezésének Helyi Építési Szabályzat előírásai

Biatorbágy mezőgazdasági területeire vonatkozóan a Településszerkezeti terv célkitűzései az alábbiak:

- a tájhasználat során a természeti, táji értékek, ökológiai folyosók védelmének biztosítása,
- **a családi gazdálkodásra alkalmas birtok nagysághoz igazodó beépítési feltételek biztosítása,**
- az eltérő funkciójú mezőgazdasági tájhasználat –pl.: belterületen zavaró, saját szükségletet meghaladó mértékű állattartás, inkább üzemi, feldolgozó jellegű tevékenységek- biztosítása,
- tájképileg érzékeny területek védelme.

A fenti elvek érvényesítése érdekében a mezőgazdasági területek differenciált besorolást kaptak.

A HÉSZ a mezőgazdasági övezetekben megkülönböztet védett tájhasználatú övezetet, Má-1, árutermelő övezetet, Má-2, Má-3, üzemi jellegű Má-4 gazdálkodási övezetet, Má-5 gyümölcsös övezetet, és Mk kertes mezőgazdasági övezetet.

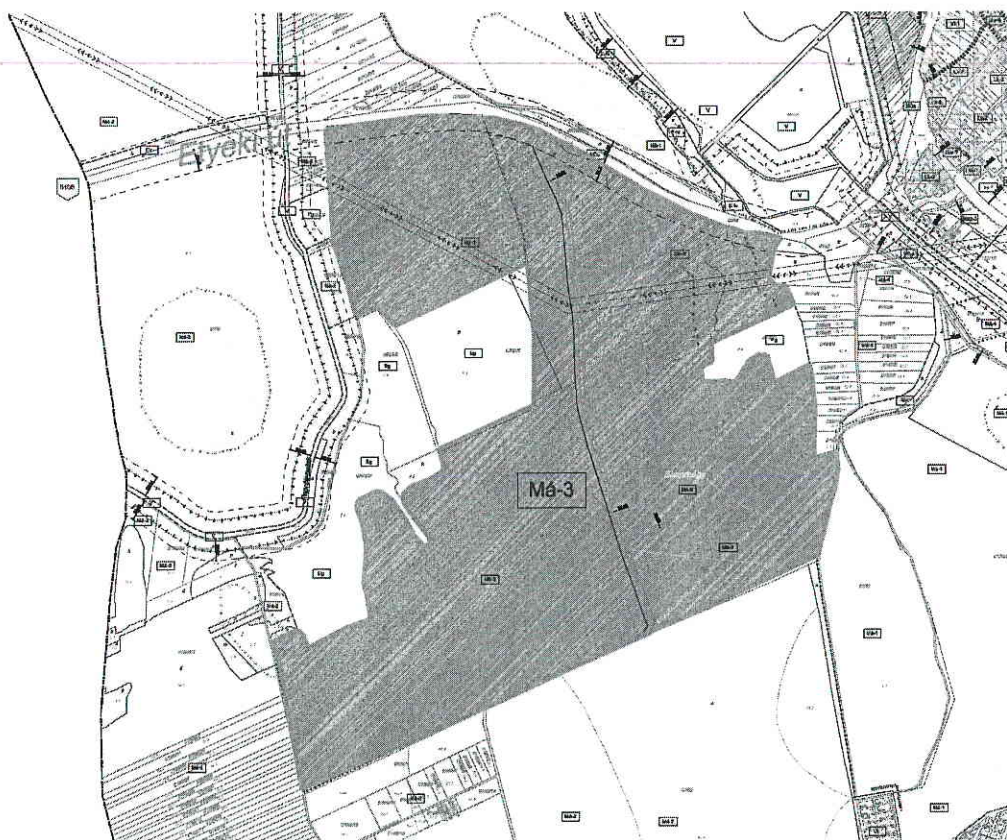
A családi vállalkozások létrehozására elsősorban az Má-3, Má-4 övezetekben van lehetőség. Az etyeki út menti Má-3 övezeti besorolású területen az utóbbi időben több terület felparcellázásra került a minimális 3,0 ha-os területnagysággal, melyek beépíthetősége 3%. A terület tulajdonosai gazdálkodni, növényt termesztetni, állatot tartani szeretnének a területeiken, mivel ezeket a tevékenységeket fő foglalkozásként, és nem hobbi szinten művelik, ez feltételezi a területen a helyben lakás szükségességét is. Az övezetben 10 ha alatt a HÉSZ szerint csak gazdasági épület helyezhető el. A gazdasági épület méretére vonatkozóan csak a beépítési %, és az építménymagasság szab határt, így az építhetőségnek nincsen jogalapja, hogy a három fürdőszobát (szociális blokk) és uszodát (üvegház) tartalmazó „gazdasági épület” engedély kérelmét elutasítsa. A majorsági épület építésénél meg van szabva a maximum 500 m<sup>2</sup> épületnagyság, a gazdasági épületnél ez nincs korlátozva, így a minimális telekterületen akár 900 m<sup>2</sup>-es palota (gazdasági épület) is építhető. (ld. melléklet)

#### Javaslatok:

- gazdasági funkció pontosítása, a tervezett funkció következetes megjelenítése a tervben,
- a gazdasági épület méretének szabályozása a funkció függvényében,
- lakóépület arányának meghatározása a gazdasági épülethez képest,
- a 10 ha minimális majorsági telek csökkentése,
- 1 épület maximális épülettömegének meghatározása,
- tájba illő épület definíció pontosítása,
- bekeríthetőség szabályozása (jelenleg csak a majorság épülete keríthető le, maximum 6000 m<sup>2</sup>)

A valós igények szülte fenti ellentmondások feloldása, HÉSZ módosítását vonja maga után, amennyiben a bizottság támogatja a HÉSZ módosítását, akkor az adott területre a legközelebbi felülvizsgálatig építési tilalmat kell elrendelni, mely tilalom 3 évig tartható fenn.

Az Má-3 területek helyszínrajza



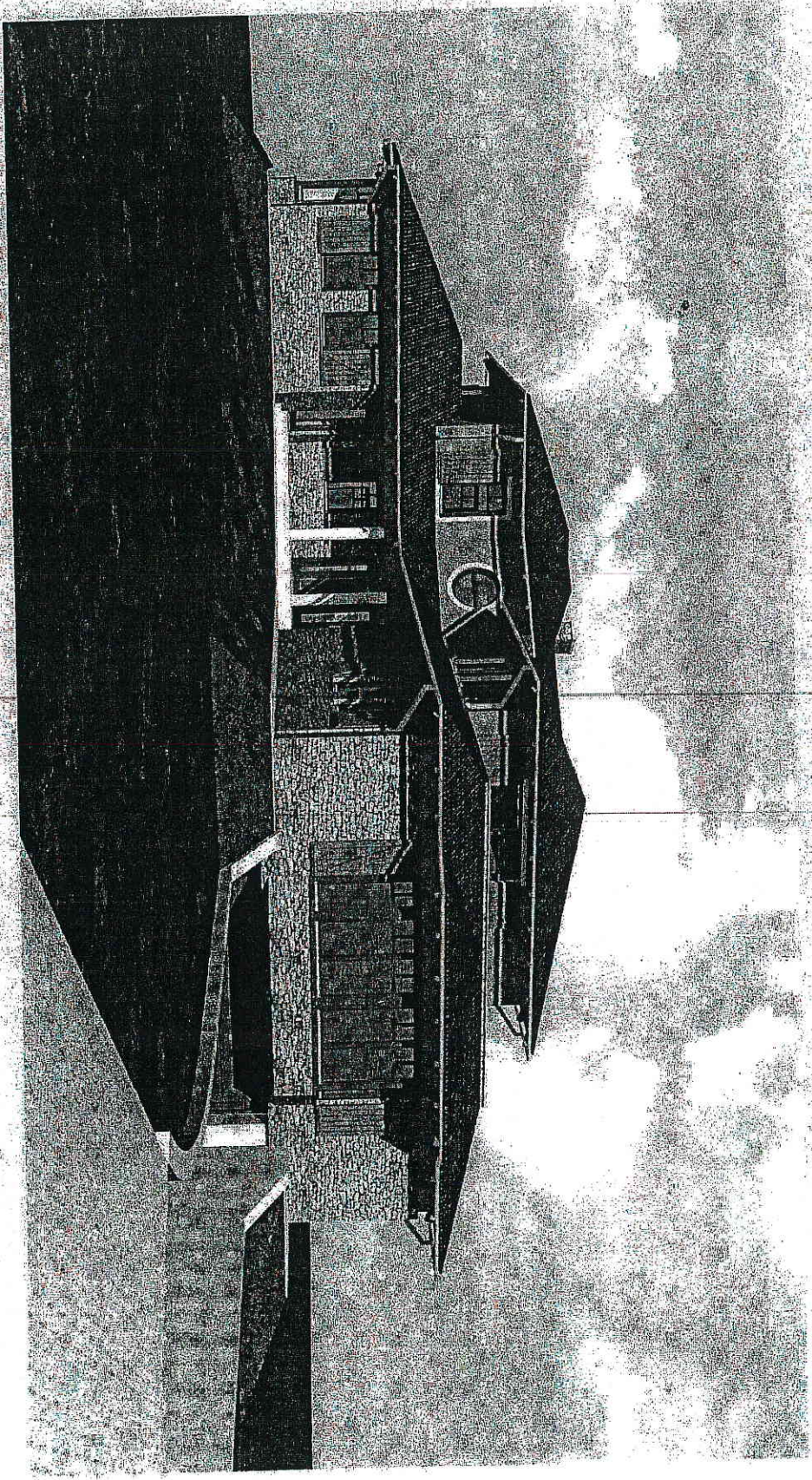
Biatorbágy, 2010. március 11.

Körmendi Judit









GAZDASÁGI ÉPÜLET ÉPÍTÉS ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓJA  
1980