



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A • Telefon: 06 23 310-174/112 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Előterjesztés

Óvodaépítés lehetséges helyszínéről

Biatorbágy város óvodai hálózata nem képes kielégíteni a növekvő lakossági igényeket és a változó jogszabályi kötelezettségeket, ezért szükséges döntést hozni a férőhelyek bővítésének lehetséges irányairól:

- lehetséges-e valamelyik működő intézményünk további bővítése
- hol van alkalmas terület egy új óvoda felépítésére

2007-ben egy oktatási és sportkomplexum helyszínének kiválasztásához készült tanulmány áttekintése - az óvodákra vonatkozó szakmai és építési előírások szemszögéből-, illetve új helyszínek felvetése után meg kell határozni azt a helyszínt, amelyre a konkrét tervezés elkezdődhet. Ha megfelelően előkészített koncepcióval rendelkezik a város, van esély óvodaépítési pályázaton sikerrel részt venni.

Az oktatási bizottság javasolja, hogy a képviselő-testület erősítse meg szándékát a biatorbágyi óvodai férőhelyek növelésére egy új óvoda pályázat segítségével történő felépítésére, a meglévő épületek további bővítési lehetőségeinek felmérésére. A bizottság javasolja továbbá, hogy egy új óvoda felépítésének helyszínéről 2012. december 31-éig szülessen döntés.

Biatorbágy, 2012. augusztus 29.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2012. Öh. sz. határozata

Óvodaépítés lehetséges helyszínéről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete felkéri a Polgármesteri Hivatalt a biatorbágyi óvodai férőhelyek bővítését előkészítő dokumentáció elkészítésére, amely tartalmazza a meglévő intézmények bővítésének lehetőségeit és egy új óvoda építésének helyszínét.

Határidő: 2012. november 15.

Felelős: polgármester

BIATORBÁGY VÁROS
POLGÁRMESTERE, JEGYZŐJE ÉS FŐÉPÍTÉSZE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.
Tel: 23/310-174; Fax: 23/310-135; E-mail: hivatal@biatorbagy.hu, Honlap: www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

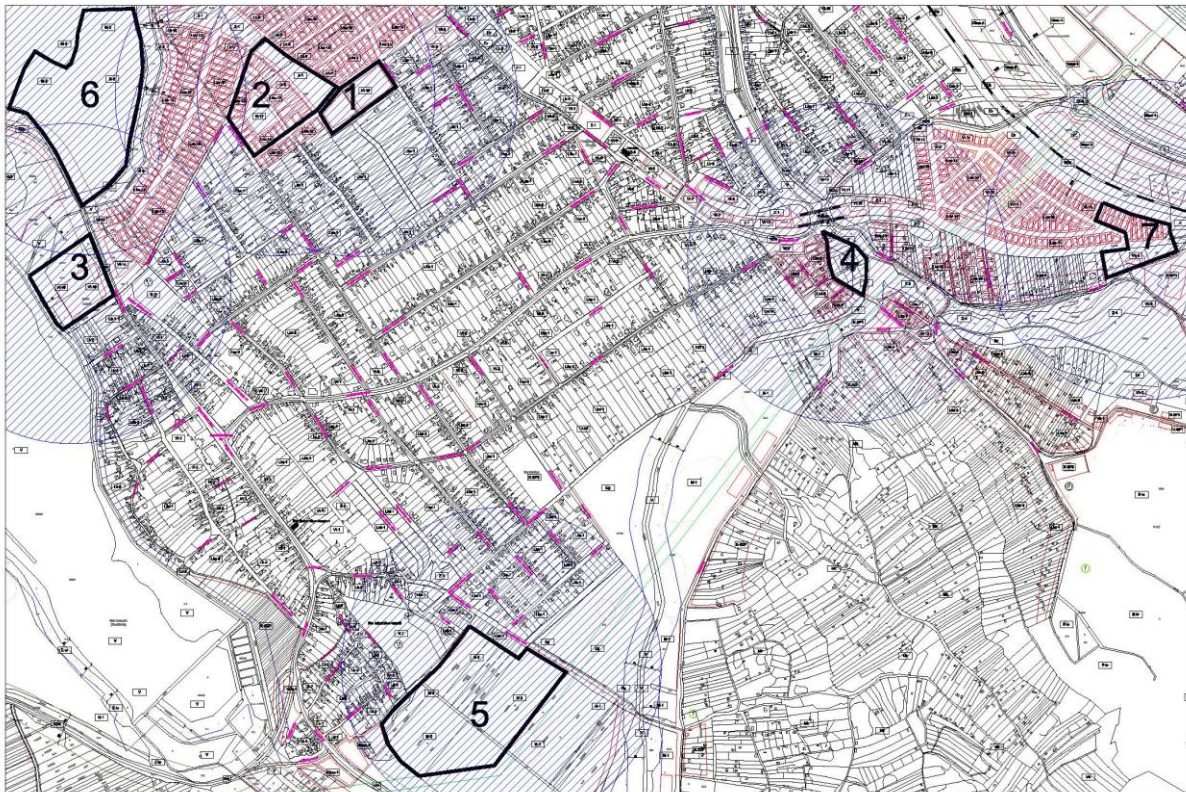
Oktatási és Sportkomplexum létrehozásáról
Biatorbágy Város Oktatásfejlesztési Koncepciójának megvalósításáról

A Biatorbágyi oktatási- és sportkomplexum beruházás helyszínének kijelöléséről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete 2007. augusztus 30-i ülésén tárgyalja az Oktatási és Sportkomplexum létrehozásáról, Biatorbágy Város Oktatásfejlesztési Koncepciójának megvalósításáról szóló előterjesztést, feladattervet, intézkedési ütemtervet.

Figyelembe véve a 2004-2005-ben készült döntés-előkészítő tanulmány vizsgálati dokumentációját, javaslatait, a jelenleg hatályos Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat előírásait, rendelkezéseit, megvizsgálva a település teljes közigazgatási területét, elemzés készül a beruházás megvalósítására potenciálisan alkalmas helyszínekről.

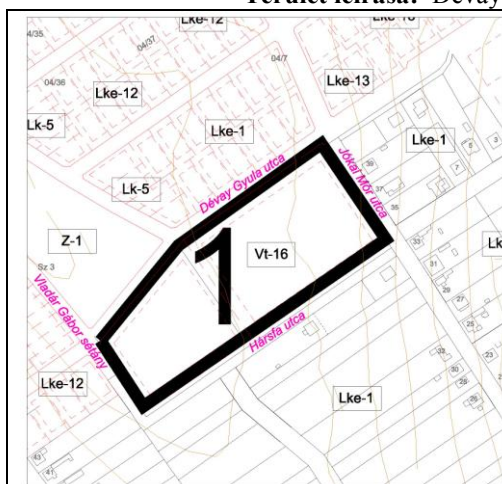
Az elemzés tartalmazza a területek leírását, adottságait (tulajdonviszonyok, Településszerkezeti Terv és HÉSZ területre vonatkozó előírásai, a terület infrastrukturális háttere, a helyszínválasztás előnyeit-hátrányait).



Vizsgált helyszínek, és 500 méter sugarú lefedettségi körük.

1.sz. terület

Terület leírása: Dévay-Hársfa-Jókai-Vladár utcák által határolt terület



A terület intézményi célú hasznosításra kijelölt terület.

A település szerkezetét tekintve jól megközelíthető, központi helyen fekszik.

A terület a nyugati lakóterület-fejlesztés II. ütemének szerves részét képezi.

Közvetlenül kapcsolódik a tradicionális lakóterületekhez.

Hrsz.: 8324/28 Terület: 1.5035 m²

Hrsz.: 8743/1 Terület: 8183 m²

Összes terület: 2.3218 m² ~ **2,3 ha**

Tulajdonviszonyok: Tulajdonos: FM-BÁZIS KFT.(széjegy: PROMIX PROPERTY KFT.)

Településszerkezeti Terv

Helyi Építési Szabályzat:

A terület Vt-16 besorolású településközponti vegyes terület.

A területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és sportéptítmény célú területfejlesztés hajtható végre.

Megállapítható, hogy a tervezett beruházás megvalósítását a Településszerkezeti Terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat hatályos rendelkezései lehetővé teszik.

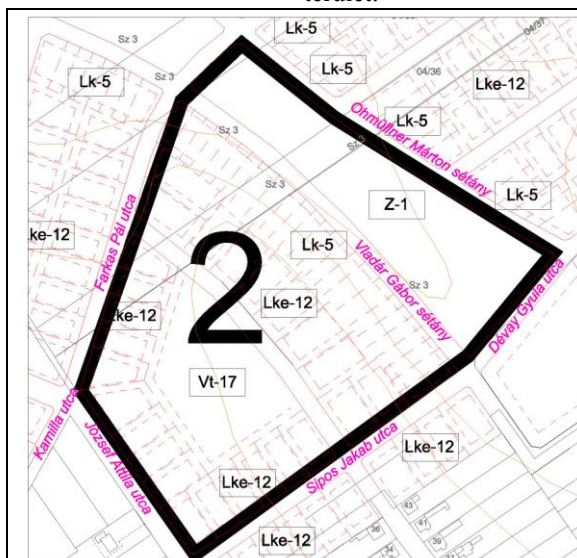
Infrastrukturális háttér:

A fejlesztési terület határán valamennyi közmű (elektromos, víz- szennyvíz, gáz) rendelkezésre áll. A fejlesztési területet kiszolgáló úthálózat részben kiépült.

Előnyök	Hátrányok
Központi elhelyezkedés, jó megközelíthetőség.	A tervezett beruházás a területen teljes körűen valószínűleg nem valósítható meg, igénybe kell venni a szomszédos területeket.
A terület közművekkel rendelkezik. A területet kiszolgáló úthálózat részben kiépített.	Településszerkezeti Tervet, HÉSZ-t kell módosítani a beruházási program teljes körű megvalósítása esetén.
A lakóházzal beépíthető területek csökkenésével mérséklődik és ezáltal optimális szinten tartható a beköltözések intenzitása.	A beruházási program teljes körű megvalósítása esetén összetett tulajdonviszonyokkal kell számolni.
	A beruházáshoz szükséges belső tömegközlekedés, iskolabusz-járatok megszervezésével megnőnek a program végrehajtásához kapcsolódó addicionális költségek.
	Be kell fejezni a terület kiszolgálását biztosító úthálózat kiépítését.

2.sz. terület

Terület leírása: József A.-Farkas Pál-Vladár Gábor-Ohmüllner Márton-Sipos Jakab utcák által határolt terület.



A terület döntően lakóterület-fejlesztésre, kismértékben intézményi célú, valamint kiemelt zöldterületi hasznosításra kijelölt terület.

A település szerkezetét tekintve jól megközelíthető, központi helyen fekszik.

A terület a nyugati lakóterület-fejlesztés II. ütemének szerves részét képezi.

Közvetlenül kapcsolódik a tradicionális lakóterületekhez.

Hrsz.: 8743/7/8/9/10/11/12/13/14/15

Terület: 5.5204 m² ~5,5 ha

Tulajdonviszonyok: Hrsz.: 8743/7/8/9/10/11/12/13/14/15 Tulajdonos: FM-BÁZIS Kft.

Településszerkezeti Terv

Helyi Építési Szabályzat:

A terület Vt-17- településközponti vegyes, Lke-12 – kertvárosi lakó, Lk-5- kisvárosi lakó és Z-1- közpark besorolású terület.

A területen elsősorban lakó célú területfejlesztés hajtható végre, és jelentős nagyságú a közpark céljára kijelölt terület is.

Megállapítható, hogy a tervezett beruházás megvalósítását a Településszerkezeti Terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat hatályos rendelkezései nem teszik lehetővé.

Infrastrukturális háttér:

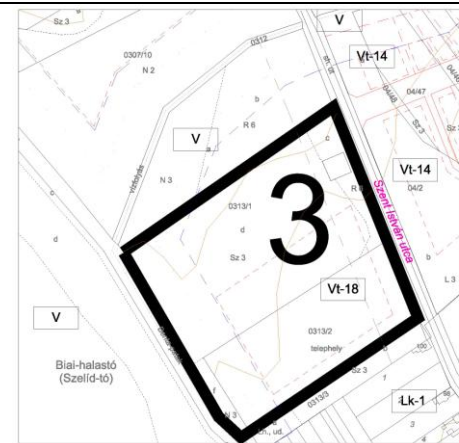
A fejlesztési terület határán valamennyi közmű (elektromos, víz- szennyvíz, gáz) rendelkezésre áll. A fejlesztési területet kiszolgáló úthálózat részben kiépült.

Előnyök	Hátrányok
A tervezett beruházás a területen teljes körűen megvalósítható.	Településszerkezeti Tervet, és a HÉSZ-t módosítani kell.
Központi elhelyezkedés, jó megközelíthetőség.	A beruházáshoz szükséges belső tömegközlekedés, iskolabusz-járatok megszervezésével megnőnek a program végrehajtásához kapcsolódó addicionális költségek.
A változatos terepviszonyok kihasználásával a szükséges épülettömeg előnyösen illeszthető a tájba és a lakókörnyezetbe.	Be kell fejezni a terület kiszolgálását biztosító úthálózat kiépítését.
Egy tömbben elhelyezhető az összes intézmény, így gazdaságosan üzemeltethető.	
A terület közművekkel rendelkezik. A területet kiszolgáló úthálózat részben kiépített. A lakóházzal beépíthető területek csökkenésével mérséklődik és ezáltal optimális szinten tartható a beköltözések intenzitása.	
Csak egy tulajdonossal kell megállapodni.	

3.sz. terület

Terület leírása:

Szent István út - Biai halastó- Disznólápa közötti terület.

	<p>A terület döntően intézményi célú, valamint kiemelt zöldterületi hasznosításra kijelölt V-vízgyűjtőterület.</p> <p>A település szerkezetét tekintve jól megközelíthető, azonban kiesik a település súlypontjából.</p> <p>A terület jelenleg külterület. A területen található a Biatorbágyi Agrár-Gazda Szövetkezet működő központi telepe, a többi része jelenleg mezőgazdasági rendeltetésű.</p> <p>(Hrsz.: 0313/4 Terület: 1.2866 m² –V) Hrsz.: 0313/2 Terület: 1.4528 m²-Vt-18 Hrsz.: 0313/5 Terület: 3.1601 m²-Vt-18 Összesen:5.8995 m²~5,9 ha</p>
---	--

Tulajdonviszonyok: Hrsz.: 0313/2 Tulajdonos: BIATORBÁGY AGRÁR-GAZDA SZÖVETKEZET
Hrsz.: 0313/5 magánszemélyek – 7 tulajdonos
Hrsz.: 0313/4 magánszemély – 1 tulajdonos

Településszerkezeti Terv**Helyi Építési Szabályzat:**

A terület Vt-18 besorolású településközpont vegyes terület.

A területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és sportépítmény célú területfejlesztés hajtható végre.

Megállapítható, hogy a tervezett beruházás megvalósítását a Településszerkezeti Terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat hatályos rendelkezései lehetővé teszik.

Infrastrukturális háttér:

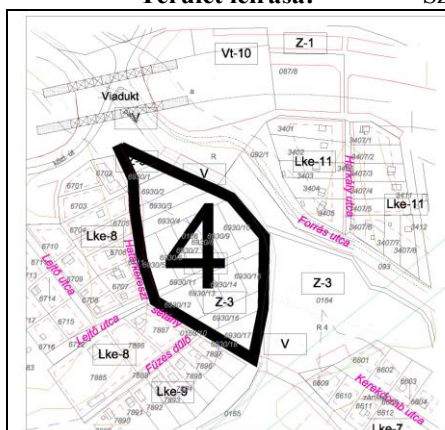
A fejlesztési terület határán valamennyi közmű (elektromos, víz- szennyvíz, gáz) rendelkezésre áll. A fejlesztési területet kiszolgáló úthálózat teljes körűen kiépített (állami tulajdon). A területet feltáró útsatlokozási csomópontokat tervezettni és engedélyeztetni kell.

Előnyök	Hátrányok
A Településszerkezeti Terv és a HÉSZ a beruházás teljes körű megvalósítását lehetővé teszi.	Összetett, bonyolult tulajdonviszonyok, több tulajdonos.
Jó megközelíthetőség. A terület szép természeti környezetben fekszik.	Az Agrár-Gazda Szövetkezet központi telephelyének elhelyezéséről gondoskodni kell.
Egy tömbben elhelyezhető az összes intézmény, így gazdaságosan üzemeltethető.	A beruházáshoz szükséges belső tömegközlekedés, iskolabusz-járatok megszervezésével megnőnek a program végrehajtásához kapcsolódó addicionális költségek.
A terület közművekkel rendelkezik. A területet kiszolgáló úthálózat teljes körűen kiépített.	A terület kiesik a település súlypontjából.
A tervezett beruházás a területen teljes körűen megvalósítható.	A teljes terület jelenleg külterületi besorolású. A területet belterületbe kell csatolni, mezőgazdasági művelésből ki kell vonni, mely földvédelmi járulékfizetési kötelezettséget von maga után.
	A Biai-tó és a Disznólápa védőtávolságai a beépítést korlátozzák.

4.sz. terület

Terület leírása:

Szabadság u.-Iharosi út-Határkereszt sétány által határolt terület.



A terület kiemelt zöldterületi hasznosításra kijelölt terület.

A település szerkezetét tekintve jól megközelíthető, központi helyen fekszik.

Közvetlenül kapcsolódik a tradicionális lakóterületekhez. A területen keresztülhaladó patak védőtávolsága miatt a terület csak korlátozottan beépíthető.

Részletes vizsgálatot igényel, hogy a beruházás az adott területen egyáltalán elméletileg megvalósítható-e.

Hrsz.:6903/1-/17 Terület: **1.4917 m² ~1,5 ha**

Tulajdonviszonyok: Hrsz.:6930/1-/5, /8-/11/13/14/16/17 Tulajdonos: Biatorbágy Város Önkormányzata, Hrsz.: 6930/6/7/12/15- magántulajdon

Településszerkezeti Terv Helyi Építési Szabályzat:

A terület Z-3 Viadukt térségében, az Iharosban levő közpark besorolású terület.

A területen rekreációs célú terület fejlesztés hajtható végre.

Pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, padok, torna- és sportpálya, gyermekjátszótér stb.) - köztéri szobrok, egyéb műalkotások, vendéglátó épület és a terület fenntartásához szükséges épületek helyezhetők el.

Megállapítható, hogy a tervezett beruházás megvalósítását a Településszerkezeti Terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat hatályos rendelkezései nem teszik lehetővé.

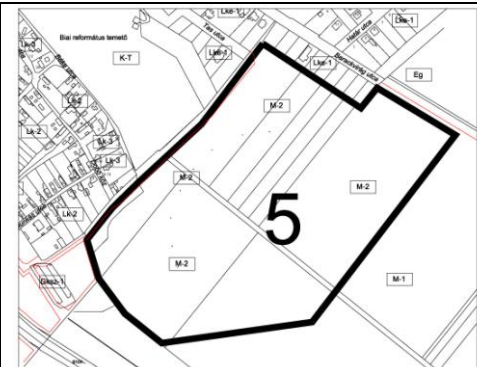
Infrastrukturális háttér:

Ki kell emelni, hogy a terület fejlesztésének előfeltétele, hogy a viadukt alatti csomópont átépítése (körforgalmi csomópont, új híd építése, stb.) a jóváhagyott tervek szerint teljes körűen megvalósuljon. A fejlesztési terület határán valamennyi közmű (elektromos, víz- szennyvíz, gáz) rendelkezésre áll. A tervezett körforgalmi csomópontot, Iharosi utat és a Határkereszt sétányt felül kell vizsgálni, csomóponti kapcsolat és nagyobb forgalmi terhelés szempontjából. A csomópont és a híd engedélyeztetése (vízügyi létesítési engedély) egy évet is igénybe vehet.

Előnyök	Hátrányok
Központi elhelyezkedés.	Kérdéses, hogy a tervezett beruházás a területen teljes körűen megvalósítható-e.
Szép természeti, táji környezet, jó levegő.	Településfejlesztési koncepcióval ellentétes. Településszerkezeti Tervet, és a HÉSZ-t módosítani kell.
A terület nagy része önkormányzati tulajdonban van.	Be kell fejezni a terület kiszolgálását biztosító úthálózat kiépítését.
	A viadukt alatti csomópont átépítését (körforgalmi csomópont, új híd építése, stb.) a jóváhagyott tervek szerint teljes körűen meg kell valósítani.
	A beruházáshoz szükséges belső tömegközlekedés, iskolabusz-járatok megszervezésével megnőnek a program végrehajtásához kapcsolódó addicionális költségek.
	A Fűzész-patak védőtávolsága a beépíthetőséget korlátozza.
	Régészeti terület, beruházás előtt régészeti feltárást kell végezni.

5.sz. terület

Terület leírása: Barackvirág utcai fejlesztési terület

	<p>A terület a biai református temetővel szemközti domboldalon helyezkedik el. A településszerkezeti terv szerint kertvárosi lakó és zöldfelület. A területre 2006-ban szabályozási terv készült a szerkezeti terv szerinti hasznosításra. A szabályozási terv nincs érvényben addig, amíg a már lakóterület céljára igénybevett területek nem épülnek be.</p> <p>Több magántulajdonú telket érint.</p> <p>Teljes területe: 13.0000 m² ~13,0 ha</p>
---	--

Tulajdonviszonyok: Tulajdonos: magán személyek

Településszerkezeti Terv

Helyi Építési Szabályzat:

A terület beépítésre szánt kertvárosi lakó és beépítésre nem szánt zöldfelület besorolású. A kertvárosi lakó területen lakóépületen kívül a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, egészségügyi és szociális célú létesítmény helyezhető el.

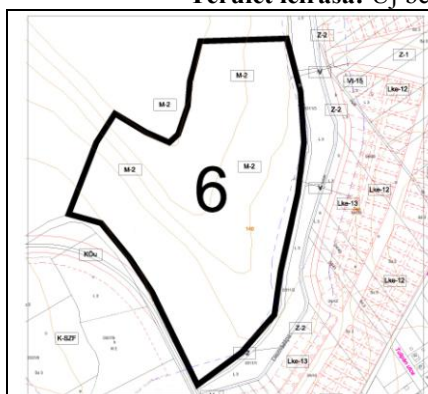
Megállapítható, hogy a tervezett beruházás megvalósítását a Településszerkezeti Terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat hatályos rendelkezései nem teszik lehetővé.

Infrastrukturális háttér: A fejlesztési terület közelében valamennyi közmű (elektromos, víz- szennyvíz, gáz) rendelkezésre áll. A fejlesztési területet kiszolgáló úthálózat nincs kiépítve. Jelenleg gyűjtőúttal nem rendelkezik, megközelíthetősége nagy forgalom lebonyolítására nem alkalmas.

Előnyök	Hátrányok
A terület mérete alkalmas a komplexum elhelyezésére, bővíthető.	Kiesik a súlypontból, tömegközlekedése megoldatlan.
Szép természeti, táji környezet, jó levegő, és kilátás, kedvező domborzati viszonyok.	Településszerkezeti Tervet, és a HÉSZ-t is módosítani kell.
	A teljes terület jelenleg külterületi besorolású. A területet belterületbe kell csatolni, mezőgazdasági művelésből ki kell vonni, mely földvédelmi járulékfizetési kötelezettséget von maga után.
	Magántulajdonban van, több tulajdonossal kell megegyezni.
	A beruházáshoz szükséges belső tömegközlekedés, iskolabusz-járatok megszervezésével megnőnek a program végrehajtásához kapcsolódó addicionális költségek.
	Régészeti terület, beruházás előtt régészeti feltárást kell végezni.

6.sz. terület

Terület leírása: Új belterületbe vonás a Schulteisz-kanyar és a Disznólápa között



A terület jelenleg külterület, mezőgazdasági művelés számára kijelölt terület. A településszerkezeti tervben tartalék lakóterületként szerepel.

A település szerkezetét tekintve jól megközelíthető, azonban kiesik a település súlypontjából.

Méretét az adott funkció igénye szerint lehet változtatni.

Több magántulajdonú telket érint.

Teljes területe: 15.0000 m² ~ **15,0 ha**

Tulajdonviszonyok: Tulajdonos: magán személyek, egy helyrajzi számon van a környező mezőgazdasági területekkel.

Településszerkezeti Terv

Helyi Építési Szabályzat:

A terület Má-2 besorolású árutermelő mezőgazdasági terület. A területen gazdasági épületek és majorságok helyezhetők el.

Megállapítható, hogy a tervezett beruházás megvalósítását a Településszerkezeti Terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat hatályos rendelkezései nem teszik lehetővé.

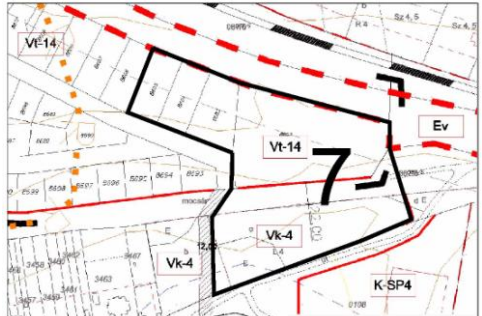
Infrastrukturális háttér:

A fejlesztési terület határán valamennyi közmű (elektromos, víz- szennyvíz, gáz) rendelkezésre áll. A fejlesztési területet kiszolgáló úthálózat teljes körűen kiépített. (állami tulajdon).

Előnyök	Hátrányok
A programhoz alakítható optimális telekméret vehető igénybe, bővíthető.	Kiesik a súlypontból, tömegközlekedése megoldatlan, forgalmi út zavaró zajhatása.
A településfejlesztési koncepcióban bővítési területként szerepel.	Településszerkezeti Tervet, és a HÉSZ-t is módosítani kell.
Szép természeti, táji környezet.	A teljes terület jelenleg külterület, a területet belterületbe kell csatolni, mezőgazdasági művelésből ki kell vonni, mely földvédelmi járulékfizetési kötelezettséget von maga után.
	Magántulajdonban van, több tulajdonossal kell megegyezni.
	A beruházáshoz szükséges belső tömegközlekedés, iskolabusz-járatok megszervezésével megnőnek a program végrehajtásához kapcsolódó addicionális költségek.
	Régészeti terület, beruházás előtt régészeti feltárást kell végezni.

7.sz. terület

Terület leírása: Forrásvölgy végén lévő Vk-4 és 090/5 fejlesztési területen lévő Vt-14 területek

	<p>A terület a régi vasúti nyomvonal két oldalán helyezkedik el, részben önkormányzati tulajdonú terület, részben a 090/5 fejlesztési területre nyúlik át, Településszerkezeti szempontból kiesik a település súlypontjából, és megközelítése is nehézkes. Közterület kapcsolata jelenleg nincs kiépítve. A településszerkezeti terv szerint Vt-14 területen az iskola is, a Vk-4 területen a sportlétesítmények elhelyezhetők. Terület: 2.9000 m² ~2,9 ha</p>
---	--

Tulajdonviszonyok: Tulajdonos: Vk-4: Biatorbágy Város önkormányzata, Vt-14: FM-Bázis Kft.

Településszerkezeti Terv

Helyi Építési Szabályzat:

A Vt-14. besorolású településközpont vegyes terület:

A területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és sportépítmény célú területfejlesztés hajtható végre.

A Vk-4 Központi vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, szolgáltató épület, valamint egyéb szórakoztató, kulturális épület, egészségügyi, szociális épület és sportépítmény helyezhető el.

KSp4 - különleges-sportterület besorolású terület. A területen sportpályák, sportpályák kiszolgáló létesítményei, pihenést és testedzést szolgáló építmények, pihenőhely, játszótér, erdei tornapálya, vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület, nyilvános illemhelyek, parkolók, lovaspályák, istállóépület, lovasturizmushoz kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

Megállapítható, hogy a tervezett beruházás megvalósítását a Településszerkezeti Terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat hatályos rendelkezései egyaránt lehetővé teszik.

Infrastrukturális háttér:

A fejlesztési terület határán valamennyi közmű (elektromos, víz- szennyvíz, gáz) rendelkezésre áll, közművesítése folyamatban van. A fejlesztési területet kiszolgáló úthálózatot mindkét irányból ki kell építeni.

Előnyök	Hátrányok
A programhoz alakítható optimális telekméret vehető igénybe, mindkét irányban bővíthető. A sportcentrum, uszoda jól kapcsolható a Forrás-völgy kijelölt sportterületeihez.	Kiesik a súlypontból, tömegközlekedése megoldatlan, gyalogosan a lakóterületek felől messze van.
Részben önkormányzati tulajdonban van, csak egy tulajdonossal kell megállapodni.	Közműveket, utakat ki kell építeni. A régi vasúti nyomvonal kettéosztja a területet.
Településszerkezeti Tervet, és a HÉSZ-t nem kell módosítani.	A tulajdonosokkal megegyezés szükséges.
A Településszerkezeti Terv és a HÉSZ előírásai a beruházás teljes körű megvalósítását lehetővé teszik.	A beruházáshoz szükséges belső tömegközlekedés, iskolabusz-járatok megszervezésével megnőnek a program végrehajtásához kapcsolódó addicionális költségek.

Biatorbágy, 2007. augusztus 16.

Dr. Palovics Lajos s. k.
polgármester

Makranczi László s.k.
jegyző

Körmendi Judit s.k.
főépítész

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Képviselő-testülete .../2007.(...)Öh. sz. határozata

Oktatási és Sportkomplexum létrehozásáról Biatorbágy Város Oktatásfejlesztési Konceptiójának megvalósításáról

A Biatorbágyi oktatási- és sportkomplexum beruházás helyszínének kijelöléséről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete .../2007.(...)Öh. sz. határozatával jóváhagyta a Biatorbágyi oktatási- és sportkomplexum beruházás feladat-és ütemtervét.

A Képviselő-testület megtárgyalta a beruházás megvalósítására alkalmas területekről szóló előterjesztést.

A Képviselő-testület aterület (területeket) tartja alkalmasnak a beruházás megvalósítására.

A Képviselő-testület munkacsoportot hoz létre a terület/területek tulajdonosával/tulajdonosaival történő egyeztető tárgyalás lefolytatására.

A munkacsoport tagjai:

Felelős: Munkacsoport

Határidő: első beszámolás: 2007. október 10.

Dr. Palovics Lajos s.k.
polgármester

Makranczi László s.k.
jegyző