

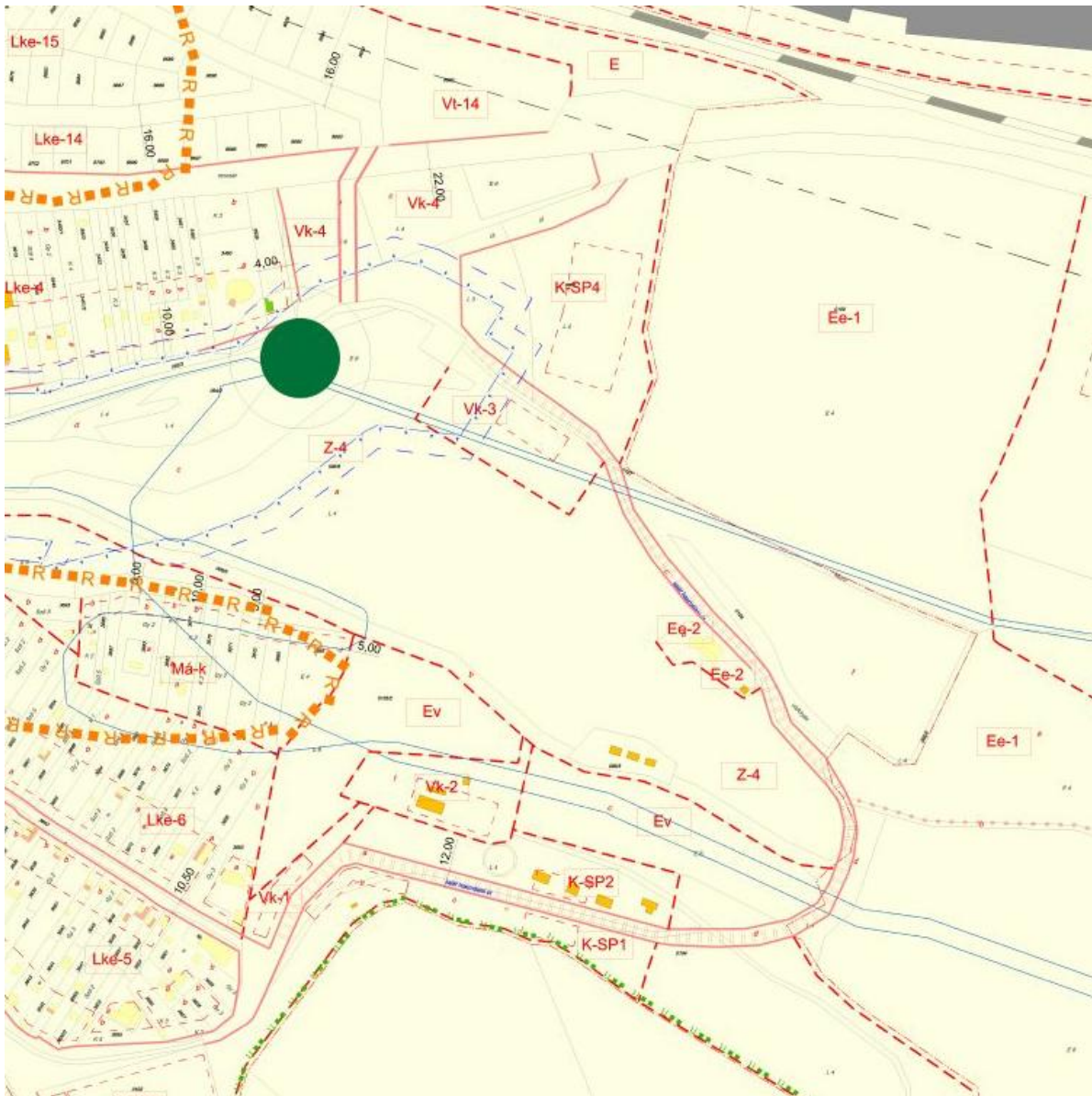
***Biatorbágy Önkormányzatának
a Helyi építési szabályzat felülvizsgálatára vonatkozó felhívásának
szakértői véleménye
a tulajdonosi ingatlanok körére vonatkozóan***

Megrendelő: Molnár Tibor, ingatlantulajdonos

Szakértő: Beleznay Éva, építészmérnök-várostervező

2011, december 9.

Biatorbágy 096/8, 096/4, 0106 és 0109 Hrsz. Tulajdonos: Molnár Tibor, nagyság: 101771, 15156, 2124 és 83493 nm

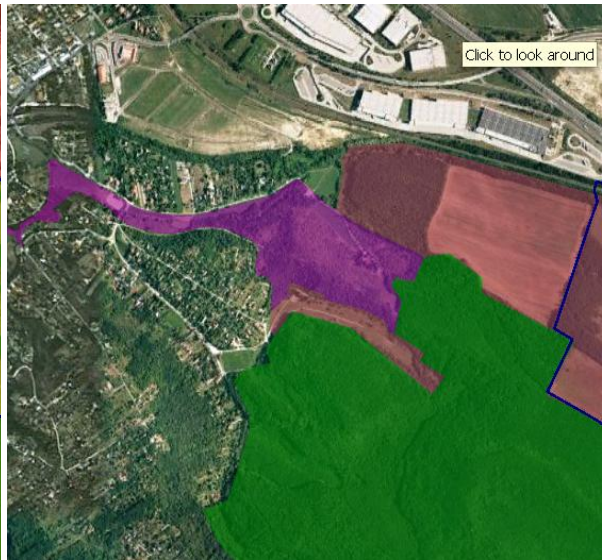
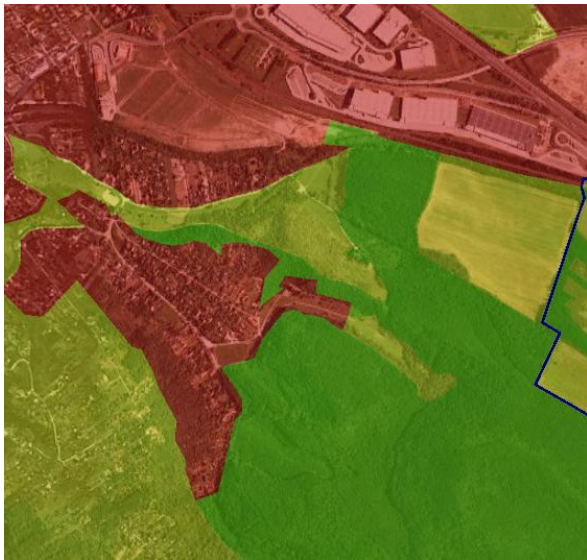


A vizsgált ingatlanokra vonatkozó tulajdonosi szándék:

- lovasturizmushoz kapcsolódó lovas-szolgáltató-szálláshely központ építése Európai Unió támogatással, amely szűk határidőket szab a megvalósításhoz
- a szabályozási terven rögzített vegyesforgalmi út módosítása
- erdőterületek jövőbeli hasznosítási lehetősége
- előírt erdőpótlás helyszínére vonatkozó javaslat

Az érintett helyrajzi számú telkek Vki-3 (Központi vegyes terület), Z-4 (Zöldterület), Ee-2 és Ee-1 (Egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterület) építési övezetekkel érintettek.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. Törvény (továbbiakban Törvény) területfelhasználási rendszere a területet Erdőgazdálkodási térségbe és Mezőgazdasági térségbe sorolja. A terület térségi övezeti besorolása Magterület övezete a Natura 2000 területeit tekintve, Ökológiai folyosó övezete a patak- és forrás-menti területeknél, valamint puffer terület övezete a 0109 telek esetében.



A Törvény 6.§, 7.§ (1) valamint 16.§ állapítják meg a helyi rendeletalkotásra vonatkozó szabályokat:

6.§ (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.”

(2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.

7.§ (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.

16.§ (1) A magterület övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

- a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, vagy
- b) a magterület övezetében történelmi sportterületek találhatóak, és
- c) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdés a) és c) pontjában vagy b) és c) pontjában szereplő kivételek együttes fennállása esetén a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az (1) bekezdés b) és c) pontjában szereplő feltételek együttes fennállása esetén történő kijelölés csak a történelmi sportterületeken belül történhet.

A helyi önkormányzatnak az erdőgazdálkodási térség esetében 15%, a mezőgazdasági térség esetében 10% eltérési lehetősége van, a település teljes területe összességében, amelybe a jelenleg hatályos HÉSZ beépítésre szánt területei, így a vizsgált ingatlan építési övezeti besorolása és fenntartása belefér. A vizsgált ingatlanok

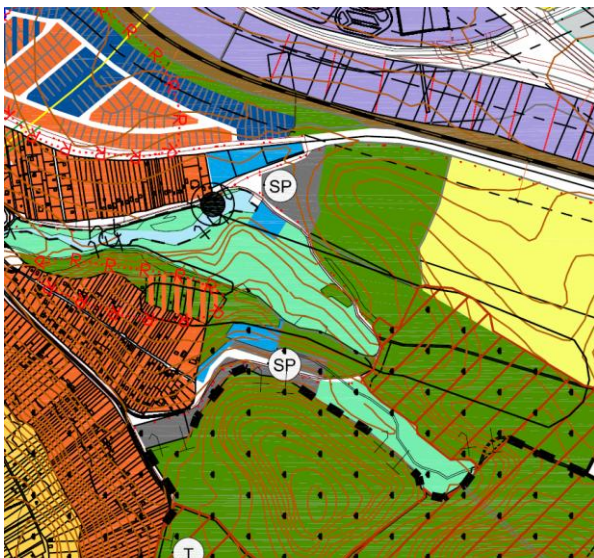
ökológiai folyosó és puffer terület övezeteire vonatkozóan törvényi kötelezés nem került megfogalmazásra.

Biatorbágy Településszerkezeti Terve (továbbiakban TSZT) és Környezetvédelmi Programja egyértelműen mutatja, hogy a vizsgált ingatlanokat a Natura 2000 területe nem érinti.

Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának **Biatorbágy Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló, többször módosított 7/2002. (10. 01.) Ör. sz. rendelete (továbbiakban HÉSZ)** határozza meg a mai építési jogokat. A HÉSZ területre vonatkozó előírásai:

10. §. Központi vegyes terület „Vk”

(1) 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. Az egyéb rendeltetésű épületen belül elhelyezhető a tulajdonos vagy a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.

(2) A központi vegyes terület építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	min.kial. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány % (szintalatti)	min. zöldf. Arány %	Beépítési mód	max.építm. mag. (m)
Vk-3	5000	100	30 (80)	40	SZ	6, 0

(3) Az övezetekben csak igényes kialakítású, tájba illő, magastetős épületek helyezhetők el. A magastető hajlásszöge 30 és 45 fok közötti lehet. Az épületeket a terepbe kell illeszteni. A területen az utcai kerítés csak áttört kialakítású lehet, az egyéb kerítések csak növényzettel takartan, vagy sövényből létesíthető. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 50 %-kal léphetik túl.

(4) Központi vegyes területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a.) az egyes övezetekben az egyes telkek zöldfelületi borítottságának minimális mértékét a (2) bekezdés tartalmazza.

b.) intézmények kertjeinek, zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó terveket az engedélyezési terv részeként készülő kertépítészeti terveknek (M 1:200) kell tartalmazniuk. (A kertépítészeti terv kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket tartalmazza.) Kertépítészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök készíthet.

(5) Központi vegyes területeken a létesítmények elhelyezésekor a lakóterületekre vonatkozó környezeti feltételek tartandók be (ahol a 6.§. (12) bekezdése lakóterületet említ, ott vegyes terület értendő).

A HÉSZ szándéka a tájba illesztett, hagyományos karakter előírása. Mára egyrészt megmutatkozott, hogy a tájba illesztés szándékának a magastetős előírások ellentmondanak, valamint a kortárs építészet és a fenntartható épületkialakítás ezeken túlmutat. Indokolt az architektúrára vonatkozó szabályokat módosítani.

20.§. Zöldterületek „Z”

(1) A Szabályozási terven zöldterületként lehatárolt területeken

a.) a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, padok, torna- és sportpálya, gyermekjátszóter stb.)

b.) köztéri szobrok, egyéb műalkotások,

c.) vendéglátó épület és a terület fenntartásához szükséges épületek helyezhetők el.

(2) A közpark terület az alábbi övezetekre tagolódik:

a.) Z-1

b.) Z-2: a Füzes-patak menti belterületi közparkok,

c.) Z-3: Viadukt térségében, az Iharosban levő közpark,

d.) Z-4: az Iharos Z-3 övezetbe nem tartozó közparkjai

a Szabályozási terven lehatárolt területei.

(3) A zöldterületek övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	min.kial. telekter. (m ²)	min.telek szél. (m)	Beépítési mód	max.beép. arány %	max. építm. mag. (m)
Z-4	10000 (1ha)	30	SZ	2, max. 300m ²	4,5

(5) A Z-4 jelű közpark területeken épületek, építmények, létesítmények az övezeti előírások betartásával – a „kilátás és látványvédelem”-mel érintett területeken kívül (Isd. Szabályozási terv) – az övezet területén bárhol elhelyezhetők.

(6) Az övezetekben kizárólag igényes kialakítású, tájba illő, magastetős épületek helyezhetők el. A magastető hajlásszöge 30-45 fok között lehet. Az épületeket a terepbe kell illeszteni, feltöltésen épület nem helyezhető el.

(7) Az övezetben az utcai kerítések kizárólag áttört kialakításúak lehetnek, egyéb kerítések kizárólag növényzettel takart, vagy sövény lehet.

A HÉSZ szándéka a táj karakterének minimális zavarása. A tájba illesztés szándékának a magastetős előírások ellentmondanak, a kortárs építészet és a fenntartható épületkialakítás ezeken túlmutat. Indokolt az architektúrára vonatkozó szabályt módosítani.

21.§. Erdőterület „E”

(1) A erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint:

- a.) gazdasági (Eg)
- b.) védő (Ev-1)
- c.) védett (Ev-2) és
- d.) egészségügyi-szociális, turisztikai (Ee) elsődleges rendeltetésűek.

(2) Az erdőterületek övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	min.kial. és beépíthető telekter. (m ²)	min.telek szél. (m)	Beépítési mód	max.beép. arány %	max. építm. mag. (m)
Ee-1	100000 (10ha)	50	SZ	2	5,5
Ee-2	K	K	SZ	K	K

(3) Az övezetben az építési hely határvonalai:

- a.) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
- b.) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5m-re,
- c.) építési határvonal a hátsó kertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.

(4) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen (Eg) kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények (pl: erdészház, közösségi vadászház, szállítási építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az Erdőfelügyelőség hozzájárul.

(9) Egészségügyi-szociális, turisztikai (Ee) rendeltetésű erdőterületen a (4) bekezdésben felsorolt létesítményeken túlmenően az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő épületek helyezhetők el:

- a.) a testedzést és turizmust szolgáló építmény, pl: turista és menedékház, erdei tornapálya stb.,
- b.) sportpályák,
- c.) vendéglátó létesítmények.

(10) Az Eg és Ee övezetekben az épületek, építmények csak tájba illő, hagyományos szerkezetűek, magastetős, 35°-45° tető hajlásszögűek lehetnek.

(11) Az Ee-2 övezetbe tartozó 096/2 hrsz-ú (Iharos) területen lévő, meglévő vadászház a kialakult beépítési jellemzők: beépítési %, építési hely, építménymagasság megtartásával újítható fel, építhető át. A telek nem megosztható, de területe növelhető.

(14) Erdőterületen az erdőgazdálkodás csak az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.

A HÉSZ szándéka a táj karakterének minimális zavarása. A tájba illesztés szándékának a magastetős előírások ellentmondanak, a kortárs építészet és a fenntartható épületkialakítás ezeken túlmutat. Indokolt az architektúrára vonatkozó szabályt módosítani. (1. sz. javaslat)

Lovas-szolgáltató-szálláshely központ építésének jogi megfontolásai

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet (továbbiakban: OTÉK) 36. § (5) kimondja, hogy "az állattartás céljára szolgáló épületek, helyiségek és melléképítmények építési telken való elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket – a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények meghatározásával – az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendeletben kell megállapítani." Biatorbágy Önkormányzatának hatályos rendeletei között nem szerepel állattartásról szóló rendelet, így jogi szempontból tisztázandók a ló tartás feltételei.

Az OTÉK Központi vegyes terület övezetre vonatkozó előírásokat a 17. § rögzíti.

17. § (1) A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

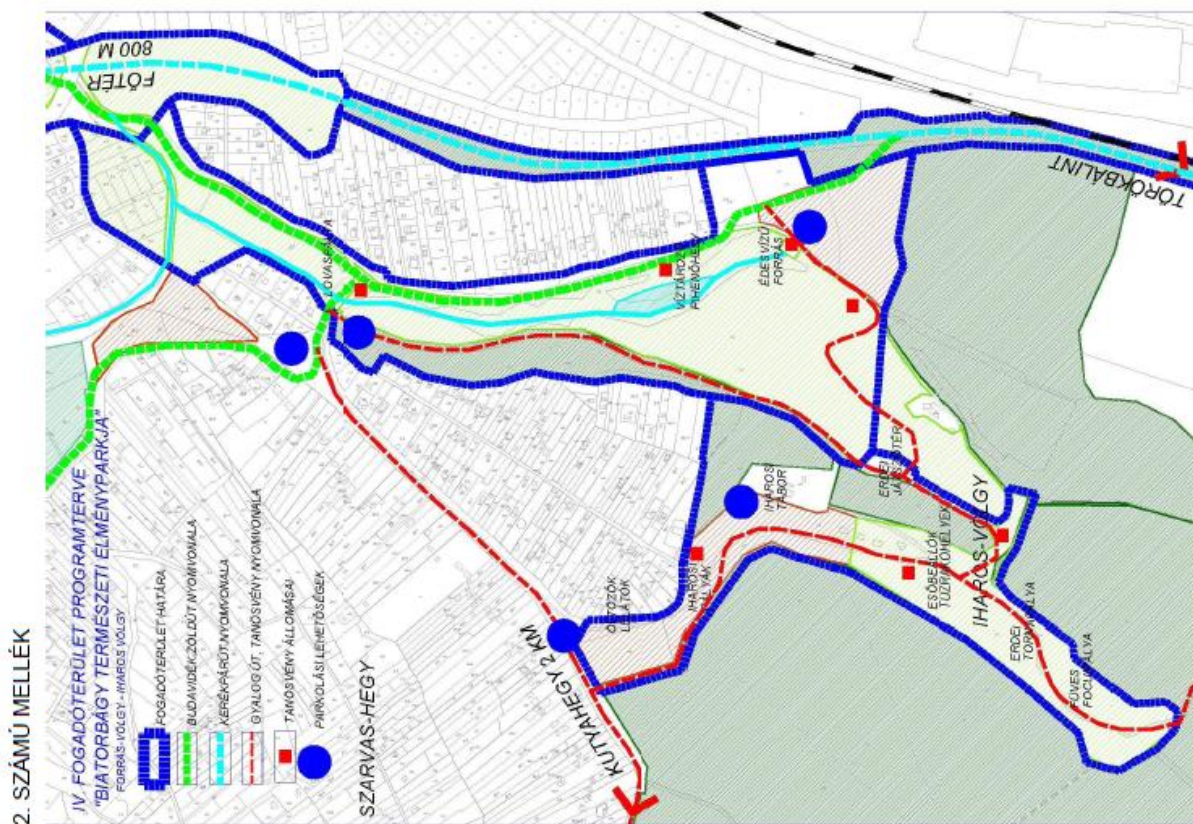
(2) A központi vegyes területen elhelyezhető:

1. igazgatási épület,
2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
3. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
4. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
5. sportépítmény,
6. többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő,
7. nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,

8. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
9. más lakások a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírása szerint:
- meghatározott szintszám felett csak lakások létesíthetők,
 - az épületek szintterületének meghatározott arányát csak lakás létesítésére lehet felhasználni.
- (3) A központi vegyes területen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
1. a (2) bekezdés 6. pontjában nem szereplő üzemanyagtöltő,
 2. a (2) bekezdés 8. pontjában nem szereplő lakóépület.
- (4) A központi vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Szakmai véleményem szerint a lovassport építményeinek funkcionális besorolása nincs kellőképpen meghatározva az építési jogszabályokban. Tipikusan az állattartás létesítményei a mezőgazdasági területeken helyezhetők el. Azonban az OTÉK 17. § központi vegyes területen elhelyezhető építmények között mind (2) 5. pont, mind a (2) 7. pont értelmezhető a lovas funkciót magába foglalóan. A sportépítmény értelmezését alátámasztja az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. Rendelet 1. sz. mellékletének 3.1. pontjában a "Sportépítmény, építményrész" rendeltetése között nevesítve van a fedett lovarda.

2009. júniusában készült és került elfogadásra Biatorbágy Város Sport-, Szabadidő és Kulturális Völgy, Turizmusfejlesztési és Környezetrendezési Tanulmányterve (Körmendi Judit, építészmérnök, településtervező, Várkonyi Mária, tájtervező, közgazdász). A tanulmányterv a Füzes-patak völgyét a Viaduktól a Forrásvölgyig és az Iharos-völgyet a Szily kápolnáig IV. Fogadóterületként nevesíti Biatorbágy „Természeti élményparkja” karakterrel. A terület kiránduló és sportközpont funkciójának céljaként a lovasrendezvények helyszínének biztosítását és Iharosvölgyi élménypark kialakítását fogalmazza meg. Konkrét feladatként a tulajdonviszonyok rendezését, tanösvény megvalósítását, Forrásvölgyi kútház átépítését és ivócsarnok kialakítását, valamint a záportározó és kapcsolódó létesítményeinek rendbetételét nevesíti.



(Megjegyzés: A Budavidéki Zöld Utak honlapján a koncepciótól eltérő nyomvonal található.)

Vegyesforgalmi út módosítására vonatkozó javaslat

Telektulajdonos és Biatorbágy Város Önkormányzata egyezséget kötött közérdekű telekalakítás tárgyában a 0107 hrsz útra vonatkozóan. Az út lejegyzésre került, a telekátadások megtörténtek.

A HÉSZ jelenlegi vegyes forgalmú útjának kialakítása ennek következtében módosított nyomvonalon javasolható. Amennyiben ezt választja a Megrendelő, a 2. sz. javaslat adandó be a HÉSZ módosítás ügyében.

Ennek alternatívájaként javaslom az alábbi szempontok megfontolását:

Erdőterületek jövőbeli hasznosítási lehetőségére és az előírt erdőpótlás helyszínére vonatkozó javaslat

Az erdőpótlás fő szempontja, hogy olyan telken történjen, amelyen Megrendelő önmaga vagy az önkormányzat a tulajdonos.




Mind az önkormányzatnak, mind helyi lakónak elsősorban nem a gazdasági, hanem a rekreációs célú erdőterületek (kirándulóerdők, pihenőerdők, parkerdők) fejlesztése célszerű, amelyek a település kondicionálásán túl rekreációs, üdülési, turisztikai funkciókat is szolgálnak. Emellett Megrendelő több ingatlan tulajdonosaként érdekelt lehet környezetvédelmi célú erdők, véderdők, por-, szél- vagy zajvédő erdősávok kialakításában is.

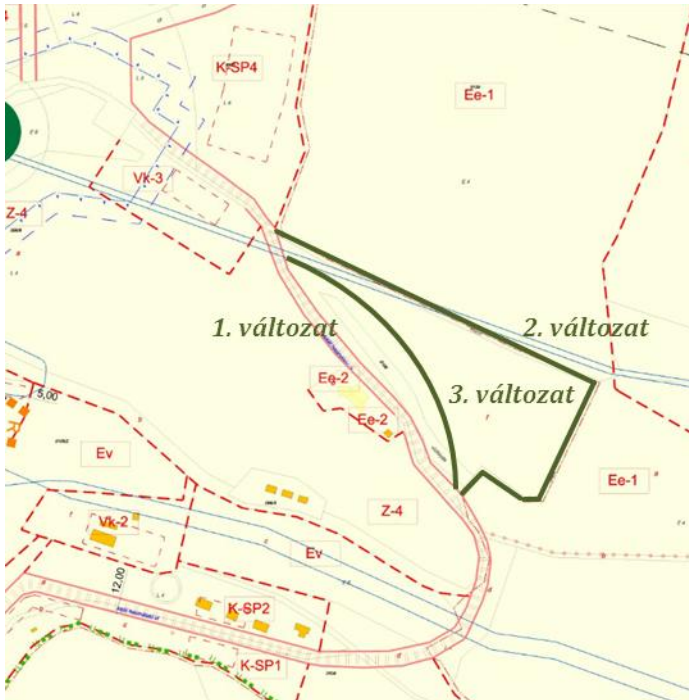
Biatorbágy Környezetvédelmi Programja (45/2007 (03.29.) Öh.sz. határozat, továbbiakban 2007Program) és Biatorbágy Város Sport-, Szabadidő és Kulturális Völgy, Turizmusfejlesztési és Környezetrendezési Programja (továbbiakban 2010Program) – mint irányadó dokumentumok – az alábbi célokat és feladatokat fogalmazzák meg:

1. A mezőgazdasági és lakóterületek közötti erdősávok, amelyek a mezőgazdasági művelésből származó por- és légszennyeződés ellen védenek (2007Program)
2. A Káposztás-dűlő belterületbe vont részen a zajterhelés csökkentése, zajvédő erdősáv telepítésével, illetve környezeti hatásvizsgálat alapján a javasolt megoldás alkalmazásával (2007Program, Határidő: 2006. dec. 31.)
3. A Nyugati Lakóterületen javasolt a lakóterület és a szántóterületek határán védőfásítás kialakítása, a két funkciót elkülönítő többszintű, védelmi funkciójú növényssáv telepítése. A védősáv nemcsak a megfelelő lehatárolást adja meg, hanem pufferzónaként tompítja a két funkció kedvezőtlen kölcsönhatását, konfliktuscsoökkentő szerepe van. Kondicionáló felületként pozitív hatással van mind az emberek közérzetére, mind a szántóföldi ökotopra. Kedvező hatásai pl. porszennyezés csökkentése a szántóföld felől, lakossági ill. szántóföldi kemikáliák terjedésének kölcsönös megakadályozása, kedvező mikroklimatikus hatása, pozitív vizuális, esztétikai hatás. (2010Program)
4. Egyéb területeken szükség esetén zajvédő (erdő)sávok telepítése. (2007Program, Határidő: folyamatosan)
5. A játszótér és az állomás közötti területen a zöldfelület rendbetételével párhuzamosan szükséges a parkoló fásítása, és a megkezdett véderdő fásításának folytatása (2010Program)
6. A vízfolyások teljes szakasza mellett védőgyep illetve erdősáv létesítése. (2007Program, Határidő: 2010. dec. 31.)
7. A nyugati lakóterület felőli részen egy Ev- véderdő övezettel indul a zöldfelület, a patak túl oldalán magán tulajdonú M-2 övezetű besorolású terület ékelődik a patak és az út közé. Ezek összekapcsolásával egybefüggő nagy zöldfelület pihenő park alakulhat ki, mely javítaná a lakópark zöldfelületi mutatóját. Erről a területről indul ki a már említett kerékpár és gyalogos út nyomvonala. (2010Program)
8. Mezőgazdaságilag kevésbé hasznosítható területeken a viszonyoknak megfelelő hasznosítás (gyepesítés, erdősítés, vizes élőhelyként való hasznosítás) (2007Program, Határidő: folyamatosan)
9. Zöldfelületek értékelése, fejlesztési tervek készítése. Erdő- és fasortelepítés az arra alkalmas helyeken (patakpart, utak mellett) (2007Program, Határidő: 2007. máj. 31.)

10. Mezőgazdaságilag kedvezőtlen területek ökológiai szempontú hasznosítása (gyepesítés, erdősítés)
(2007Program, Határidő: folyamatosan)

Megrendelő több ingatlan tulajdonosaként az alábbi, a fenti szempontoknak megfelelő helyszíneken telepíthet erdőt. Ha a telepítés csak saját ingatlant érint, kevesebb egyeztetést von maga után. Az önkormányzati tulajdonú területek esetében az önkormányzattal folytatott tárgyalással kell a telepítésről megállapodni. A javasolt opciók:

1.		<p>096/8 hrsz ingatlanak a 0107-es hrsz út és a házhoz vezető saját használatú út közti szakasza jelen állapotában bozótos. A Natura2000 terület, a Törvény, a TSZT és a HÉSZ a terület erdő jellegét célozza, emellett a saját ingatlan melletti terület intenzívebb erdősítése tulajdonosi érdekként is jelentkezik.</p>
2.		<p>8361 és 8362 hrsz telkek melletti Z-2 vagy M-2 övezeti besorolású patakpart és/vagy a 8743/8 saját tulajdonú ingatlan értékét növelő 8743/33, 8743/17 és/vagy 8743/15 Z-1 övezeti besorolású közparkok fásítása</p>
3.		<p>A 0171/4 hrsz major környezete a patakmenti fásítás az M-1 és Ev területek rendezésével közös magán és a fenti szempontoknak megfelelő önkormányzati érdek.</p>



A vizsgált ingatlanok közül a 0109-es és 0106-os hrsz teljes egészében, a 096/8 hrsz részben Ee-1 erdőterület besorolású, egyik sem képezi részét a Natura.2000 területnek.

Amennyiben a telek meghaladja a 10 ha területet, beépíthetővé válik 2%-os beépítéssel. Hasznosítás funkciói: az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények (pl: erdészház, közösségi vadászház, szállítási építmények), a testedzést és turizmust szolgáló építmény (pl: turista és menedékház, erdei tornapálya stb.), sportpályák, vendéglátó létesítmények.

A jelenlegi telekegységek mindegyike 100000 m² alatt van, legnagyobb egységet a 0109-es telek 83493 m²es területe adja. A 0109-es és a 0106 és 096/8 hrsz telekrészeket a 0107-es hrsz választja el. A vegyesforgalmú út

kedvező kialakításával (ld. ábra) a telekrészek összevonása lehetségessé válik.

Fontos megjegyezni, hogy a javaslat szakmai becslés! A pontos geodéziai felmérést és az illetékes szakhatóságokkal történő egyeztetéseket – különösen a vízfolyás tekintetében – követően lehet biztosat állítani. Megvizsgálandó, hogy a szükséges 16507 m² terület biztosítható-e a vízfolyáson túli vegyesforgalmú út vezetéssel (3. változat), amellyel a ház nyugalma jobban megmarad.

Amennyiben Megrendelő az 1. vagy 3. változat mellett dönt, az alábbi javaslatok közül a 2. Számú ne kerüljön benyújtásra.

Tekintettel a fentiekre az alábbi módosítási javaslatok és kapcsolódó indoklások javasolhatók:

1. sz. javaslat:

Hatályos HÉSZ:	Javasolt módosítás:
10. §. (3) Az övezetekben csak igényes kialakítású, tájba illő, magastetős épületek helyezhetők el. A magastető hajlásszöge 30 és 45 fok közötti lehet. Az épületeket a terepbe kell illeszteni. A területen az utcai kerítés csak áttört kialakítású lehet, az egyéb kerítések csak növényzettel takartan, vagy sövényből létesíthető. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 50 %-kal léphetik túl.	10. §. (3) Az övezetekben csak igényes kialakítású, tájba illő, magastetős épületek helyezhetők el. A magastető hajlásszöge 30 és 45 fok közötti lehet. Az épületeket a terepbe kell illeszteni, kívánatos az épület részleges földdel való takartsága. A területen az utcai kerítés csak áttört kialakítású lehet, az egyéb kerítések csak növényzettel takartan, vagy sövényből létesíthető. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 50 %-kal léphetik túl. Az építmények és szintalatti építmények beépítettségét a földtakarás előtti, a tartószerkezetnek az eredeti terepcsatlakozáshoz való viszonyaként kell számítani.

Indoklás:

A HÉSZ szándéka a tájba illesztett, hagyományos karakter előírása. Biatorbágy természeti adottságai miatt a tájba illesztés szándékának a magastetős előírások ellentmondanak, valamint a kortárs építészet és a fenntartható épületkialakítás ezeken túlmutat. A javasolt módosítás elősegíti a táj maximális karaktervédelmét, amellet a környezettudatos "zöld házak" építését.



2. sz. javaslat:

Kérjük a vegyesforgalmú út nyomvonalának módosítását a mellékelt vázlat szerint.

Indoklás:

Telektulajdonos és Biatorbágy Város Önkormányzata egyezséget kötött közérdekű telekalakítás tárgyában a 0107 hrsz útra vonatkozóan. Az út lejegyzésre került, a telekátadások megtörténtek.

3. sz. javaslat:

Tekintettel arra, hogy a lovasturizmushoz kapcsolódó épület építéshatósági eljárása a HÉSZ módosításakor folyamatban van, jelen önkormányzati felhívás során esetleg nem, de a HÉSZ módosítás során (legkésőbb a közbülső véleményezésig) javasolható a HÉSZ az OTÉK rendszerén belüli pontosítását, hogy abban a lovasfunkcióhoz tartozó építmények egyértelműbben meghatározásra kerüljenek.

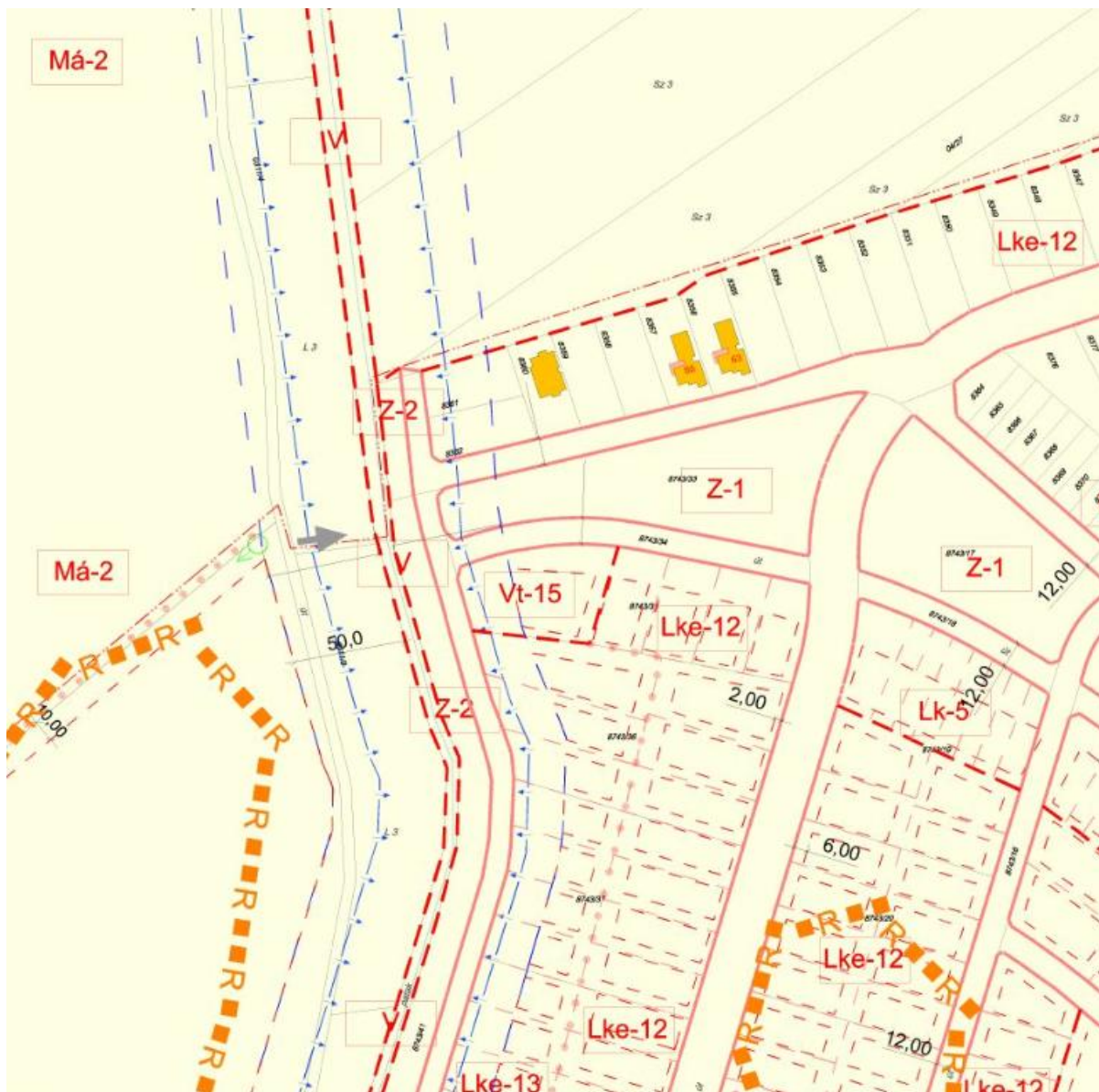
Hatályos HÉSZ:	Javasolt módosítás:
<p>10. §. Központi vegyes terület „Vk”</p> <p>(1) Központi vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, valamint egyéb szórakoztató, kulturális épület, egészségügyi, szociális épület és sportépítmény helyezhető el. Az egyéb rendeltetésű épületen belül elhelyezhető a tulajdonos vagy a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.</p>	<p>10. §. Központi vegyes terület „Vk”</p> <p>(1) 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, valamint nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület helyezhető el. Az egyéb rendeltetésű épületen belül elhelyezhető a tulajdonos vagy a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.</p>
	<p>(2 új bekezdés) A Vk-3 jelű övezetben az (1) bekezdésben felsoroltakon túlmenően elhelyezhetők:</p> <p>a.) lovas pályák,</p> <p>b.) istállóépület,</p> <p>c.) sportolási célú tevékenységekhez kapcsolódó szállásférőhelyek.</p>

A 10. §. további bekezdései értelemszerűen sorszámozásukban módosulnak.

Indoklás:

Biatorbágy Önkormányzatának településfejlesztési koncepciójában, valamint a 2009. júniusában 96/2009.(06.24.) Öh. Számú határozattal elfogadott Biatorbágy integrált turisztikai stratégiájában és a Biatorbágyi Sport-, Szabadidő és Kulturális Völgy programjában az önkormányzati fejlesztési szándék a Fűzes-patak völgyét a Viaduktól a Forrásvölgyig és az Iharos-völgyet a Szily kápolnáig IV. Fogadóterületként nevesíti Biatorbágy „Természeti élményparkja” karakterrel. A terület kiránduló és sportközpont funkciójának céljaként a lovasrendezvények helyszínének biztosítását és Iharosvölgyi élménypark kialakítását fogalmazza meg. A javasolt módosítás az önkormányzati szándék megvalósítását segíti elő.

***Biatorbágy 8361 és 8362 Hrsz.,
tulajdonos: Molnár Tibor, nagyság: 914 nm.***



A vizsgált ingatlanokra vonatkozó tulajdonosi szándék:

- Személygépkocsi tárolóhelyek nem épületben történő biztosítása

Az érintett helyrajzi számú telkek Lke-12 (Kertvárosias lakóterület) építési övezetűek, amelyekre a lakóterületek általános előírásai is vonatkoznak.

6. § A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

(9) Új lakóépület építésekor lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni. Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz vagy az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről, vagy, ha az épületen belüli gépkocsi elhelyezés műszakilag nem megoldható, két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni. A telken belüli parkolókat a szabad közlekedés biztosításával kell kialakítani. A telken belüli parkolók területének 50%-a gyepráccsal való kialakítás esetén a zöldfelületbe beszámíthatók. A nem lakás célú építmények esetén is be kell tartani a beépítési és építészeti előírásokat, és biztosítani kell a gépkocsik telken belüli elhelyezését.

8.§. Kertvárosias lakóterület építési övezete „Lke”

(1) Az övezetben legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el, valamint elhelyezhető még a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, egészségügyi és szociális célú létesítmény is. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 30 %-kal léphetik túl.

(2) A kertvárosias terület építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	min.kial. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány % (szintalatti)	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max. építm. mag. (m)
Lke-12	700	20	30 (60)	50	O	6,0
Lke-13	700	20	30 (60)	50	SZ	6,0

(8) A Lke-12 és a Lke-13 övezetekben az utaktól az emelkedő felé eső oldalon legalább 6 m-es előkert, az utaktól a lejtő felé eső oldalon pedig legalább 2 m-es előkert biztosítandó. A szabadonálló beépítés esetén a minimum 3-3 m-es oldalkertek biztosítandók. Az oldalhatáron álló beépítés esetén az építményeket az oldalhatártól 1 m-re kell helyezni, az oldalkert legalább 5 m-es legyen. A hátsókert legalább 6 m legyen.

Az Lke-12 és a Lke-13 övezetekben az épületeket egy telken belül egy épület-tömegben kell kialakítani.

(9) A Lke-13 jelű övezet Disznólápa-árok menti telkeinél a szabályozási terven jelölt, az ároktól mért, a beépítésre vonatkozó 50 m-es védőtávolságot biztosítani kell.

24. §. Vízgazdálkodási terület „V”

(4) A vízfolyások medreiben és parti sávjában az alábbi környezeti feltételek biztosítandók:

a.) az övezetben nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek:

- veszélyeztetetik a felszíni vízfolyások, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj- vagy/és talajvízszennyezést okozhatnak,
- amelyek során káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek keletkeznek,
- amelyek során a 16/2001. (VII. 18.) KöM. rendelet 1. sz. melléklete szerinti veszélyes hulladékok keletkeznek.

Szakmai véleményem, hogy az adott telkek besorolása hibás – annak a patak-menti Lke-13 övezetű besorolást kellett volna kapnia. Nem érinti a Megrendelő kérdését, de lehetséges, hogy a HÉSZ módosítása során megváltozik.

A vízgazdálkodási terület előírásai a patakmenti parkolóhelyek létesítését nem preferálják. Az épületen belüli belüli gépkocsielhelyezés azonban a talajvíz-állapot veszélyeztetését jelentheti.

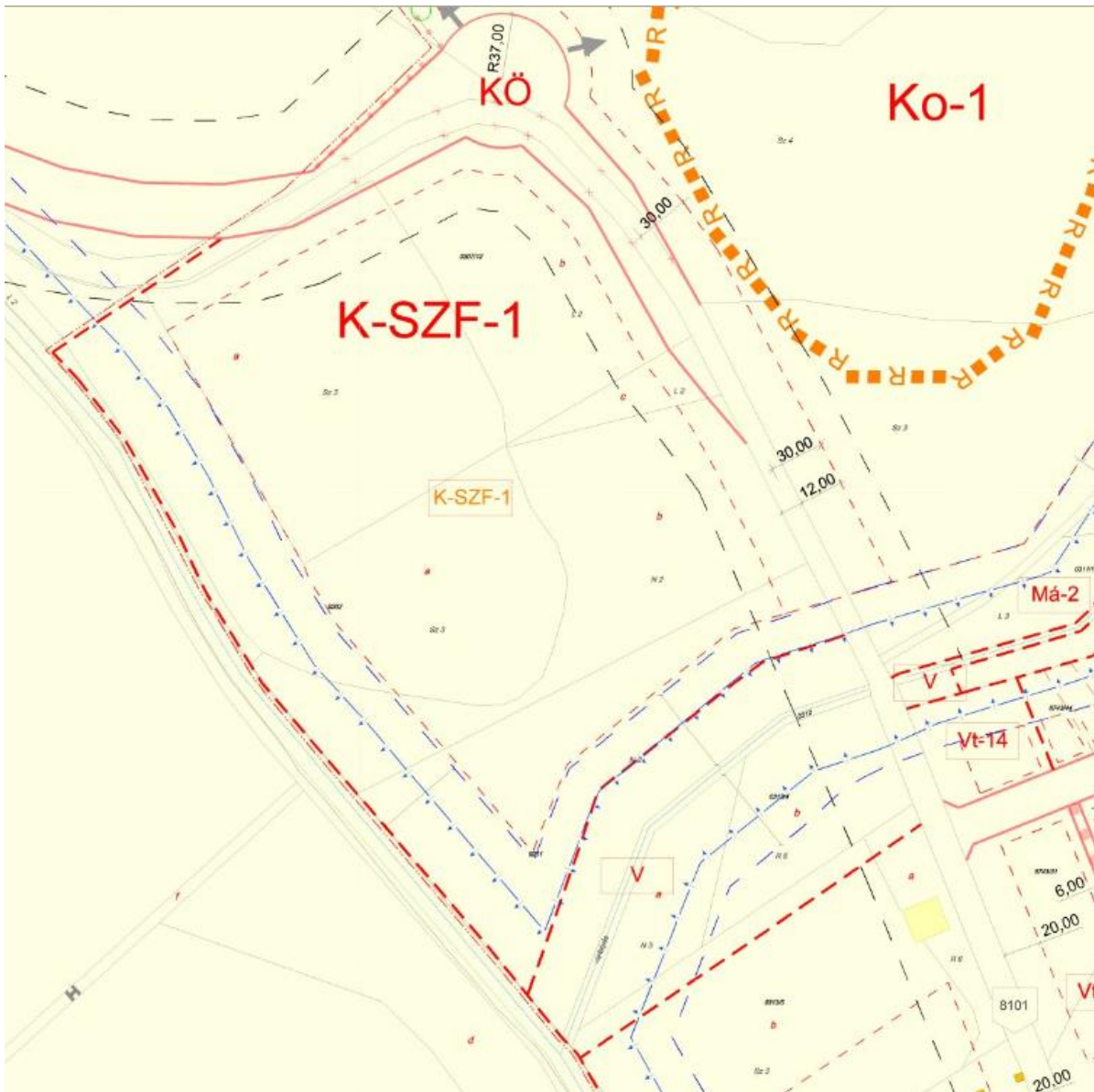
Javaslat:

Hatályos HÉSZ:	Javasolt módosítás:
6. § (9) Új lakóépület építéskor lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni. Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz vagy az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről, vagy, ha az épületen belüli gépkocsi elhelyezés műszakilag nem megoldható, két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni. A telken belüli parkolókat a szabad közlekedés biztosításával kell kialakítani. A telken belüli parkolók területének 50%-a gyepráccsal való kialakítás esetén a zöldfelületbe beszámíthatók. A nem lakás célú építmények esetén is be kell tartani a beépítési és építészeti előírásokat, és biztosítani kell a gépkocsik telken belüli elhelyezését.	6. § (9) Új lakóépület építéskor lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni. Meglévő épület bővítésével kialakuló és a vízfolyások védőterületével érintett új épületben létesülő új lakáshoz vagy az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről, vagy, ha az épületen belüli gépkocsi elhelyezés műszakilag nem megoldható, két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni. A telken belüli parkolókat a szabad közlekedés biztosításával kell kialakítani. A telken belüli parkolók területének 50%-a gyepráccsal való kialakítás esetén a zöldfelületbe beszámíthatók. A nem lakás célú építmények esetén is be kell tartani a beépítési és építészeti előírásokat, és biztosítani kell a gépkocsik telken belüli elhelyezését.

Indoklás:

Az épületen belüli gépkocsielhelyezés a vízfolyások védőterületén a talajvíz-állapot veszélyeztetését jelentheti, ezért indokolt a szintalatti építés helyett a felszíni, telken belüli elhelyezést biztosítani.

**Biatorbágy 9201 és 9202 Hrsz.,
tulajdonos: Molnár Tibor, nagyság: 26631 és 58174 nm.**



A vizsgált ingatlanokra vonatkozó tulajdonosi szándék:

- Lakóterületi hasznosítás

Az érintett helyrajzi számú telkek KSZF-1 (Különleges szállás férőhely) építési övezettel érintettek.

Biatorbágy Önkormányzata szembesült azzal a ténnyel, hogy a hirtelen megnövekedett lakosságszámnak nem tudja biztosítani a helyi szolgáltatásokat, ezen belül különös hangsúlyt kapott az iskolai férőhelyek hiánya. Ezért, és az Építési törvény előírásai szerint nem fogja a lakóterületeit növelni, sokkal inkább számítani lehet annak korlátozására.

Nem javasolható olyan kérés, amely ezt a szándékot sérti, csak az esetben, ha a fejlesztéshez kapcsolódóan a vonatkozó közterheket a fejlesztő átvállalja településrendezési szerződés formájában.

13. §. Különleges területek „K”

(1) A település különleges területei :

- a.) temetők K-T,
- b.) sportpályák területei K-SP,
- c.) bevásárló központ területe K-BV,
- d.) szállásférőhelyek területe K-SZF,
- e.) honvédelmi területek K-H,

f.) hulladékkezelők és –lerakók területei K-SZT.

(2) A különleges övezetekben betartandó környezeti feltételek:

l.) a közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények (szállásférőhely, konferencia terem, iroda stb.) előtt nappal (600-2200) a 65 dB, éjjel (2200-600) az 55 dB zajterhelési határértékeket nem haladhatja meg.

m.) szolgáltató, kereskedelmi és szórakoztató tevékenységek során keletkező környezeti zajszint a védendő létesítmények homlokzata előtt nappal (600-2200) a 60 dB, éjjel (2200-600) az 50 dB zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

n.) épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.

17.§. Különleges terület – Szállásférőhely „K – SZF”

(1) A „különleges terület – szállásférőhely terület” övezeteiben üdülő, szállásférőhelyek, vendéglátási, kereskedelmi és szolgáltatási célú építmények helyezhetők el. A területek építményeiben lakás nem, csak az üzemeltető számára szolgáló tartózkodó alakítható ki. A területen elhelyezhetők még parkolók, sportpályák, zöldfelületek és közműberendezések.

Övezeti jel	min.kial. telekter. (m2)	beépítési mód	max.beép. arány % (szintalatti)	min. zöldf. arány %	max. építm. mag. (m)
K-SZF-1	3000	SZ	30 (60)	40	7,5

(3) Az övezetekben a kialakítandó telkek szélessége legalább 20 m legyen. A telkek beépítésekor a szabályozási terv szerinti elő-, oldal- és hátsókertereket figyelembe kell venni. A Biai halastavaktól az építési hely határa 100 m-re van.

(4) A telkeken csak a hagyományos építészeti elemekkel és anyagokkal, formákkal és arányokkal tervezett épületek engedélyezhetők.

(5) A K-SZF-1 övezetben az (1) bekezdésben túlmenően 6000 m² telekterület fölött a lovasturizmus és a lótatáshoz kapcsolódó létesítmények is elhelyezhetők. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 30 %-kal léphetik túl.

Az OTÉK nem ad további iránymutatást a funkcionális szabályokhoz, azonban előírja, hogy különleges szállás kategóriába csak olyan terület sorolható, amely egyéb területfelhasználási kategóriák egyikébe sem sorolható és helyi sajátosságot hordoz. Ennek a HÉSZ tökéletesen megfelel.

Az architektúra előírások ez esetben is módosításra javasolhatók.

Javaslat:

Hatályos HÉSZ:	Javasolt módosítás:
17. §. (4) A telkeken csak a hagyományos építészeti elemekkel és anyagokkal, formákkal és arányokkal tervezett épületek engedélyezhetők.	17. §. (4) A telkeken csak a hagyományos építészeti elemekkel és anyagokkal, formákkal és arányokkal tervezett épületek engedélyezhetők. Az övezetekben csak igényes kialakítású, tájba illő, épületek helyezhetők el. Az épületeket a terepbe kell illeszteni, kívánatos az épület részleges földdel való takartsága. Az építmények és szintalatti építmények beépítettségét a földtakarás előtti, a tartószerkezetnek az eredeti terepcsatlakozáshoz való viszonyaként kell számítani.

Indoklás:

A HÉSZ szándéka a tájba illesztett, hagyományos karakter előírása. Biatorbágy természeti adottságai miatt a tájba illesztés szándéka elsődleges. A javasolt módosítás elősegíti a táj maximális karaktervédelmét, amellet a környezettudatos "zöld házak" építését.

Biatorbágy Város Polgármestere
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a
E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu

Tárgy: Válasz és viszonttájékoztatás - Biatorbágy új településrendezési eszközeinek készítésével kapcsolatos kérelmekkel összefüggő kérelmekkel összefüggő döntésről érkezett tájékoztatásra

Ügyintéző: Tamás Gábor főépítész
Hivatkozási szám: 54-44/2015

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Főépítész Úr!

Biatorbágy város településrendezési eszközeinek, a Település Szerkezeti Terv módosításához korábban beadott javaslatainkból átemelésre került az összesítő táblázat 7. pontja szerinti kérelmünk.

Tájékoztatásul szeretnénk az Önkormányzat tudomására hozni, hogy a tulajdonosi szándék ezen a területen továbbra is, a lovas-turizmushoz kapcsolódó pihenőpark megvalósítása. Ezzel kapcsolatban mellékeljük az eredeti engedélyezési dokumentáció vonatkozó részeit. (postai úton továbbított anyagban a terv rajzi elemei nem kerülnek átküldésre, azokat csak az e-mail, elektronikus módon elküldött tájékoztatásunk tartalmazza (tervező: Túri Attila, építész).

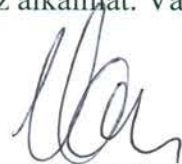
A csatolt dokumentáció nem építési engedélyeztetési komplett dokumentáció, nem is komplett telepítési tanulmányterv. Az, csupán a cél, a szándék közlése, fenntartása. Ezt a tervet jöllehet Főépítész Úr nem tartotta megvalósítónak – több oknál fogva sem. Többek között a terven szereplő helyrajzi szám helytelen. Most még javítások, módosítások nélkül nyújtjuk be az eredeti elképzelést. Minden bizonnyal egyeztetésekkel elérhető a mindkét fél számára elfogadható állapot.

Hiszen éppen a Főépítész úr által jelzett problémák miatt adtunk be 2011. decemberében a Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálatára vonatkozó felhívásukra válaszul szakértői véleményt (Beleznay Éva, építészmérnök-várostervező) melyben megtettük javaslatainkat az érintett területre vonatkozóan is - Biatorbágy, 096/8 hrsz.), ahol kértük a lovas-turizmus céljait szolgáló fejlesztések támogatását, az építési hely, a védőtávolságok és látványvédelem, szabályozási övezethatárok korrekcióit a megvalósíthatóság érdekében. Mind az érintett területtel, mind a többi ponttal kapcsolatos TSzT és HÉSz módosítási kérésünket, javaslatunkat fenntartjuk. Csatoljuk az eredeti, 2011-es beadványt (postai úton).

További személyes egyeztetésre keressük az alkalmat. Várjuk szíves válaszukat.

Üdvözlettel:

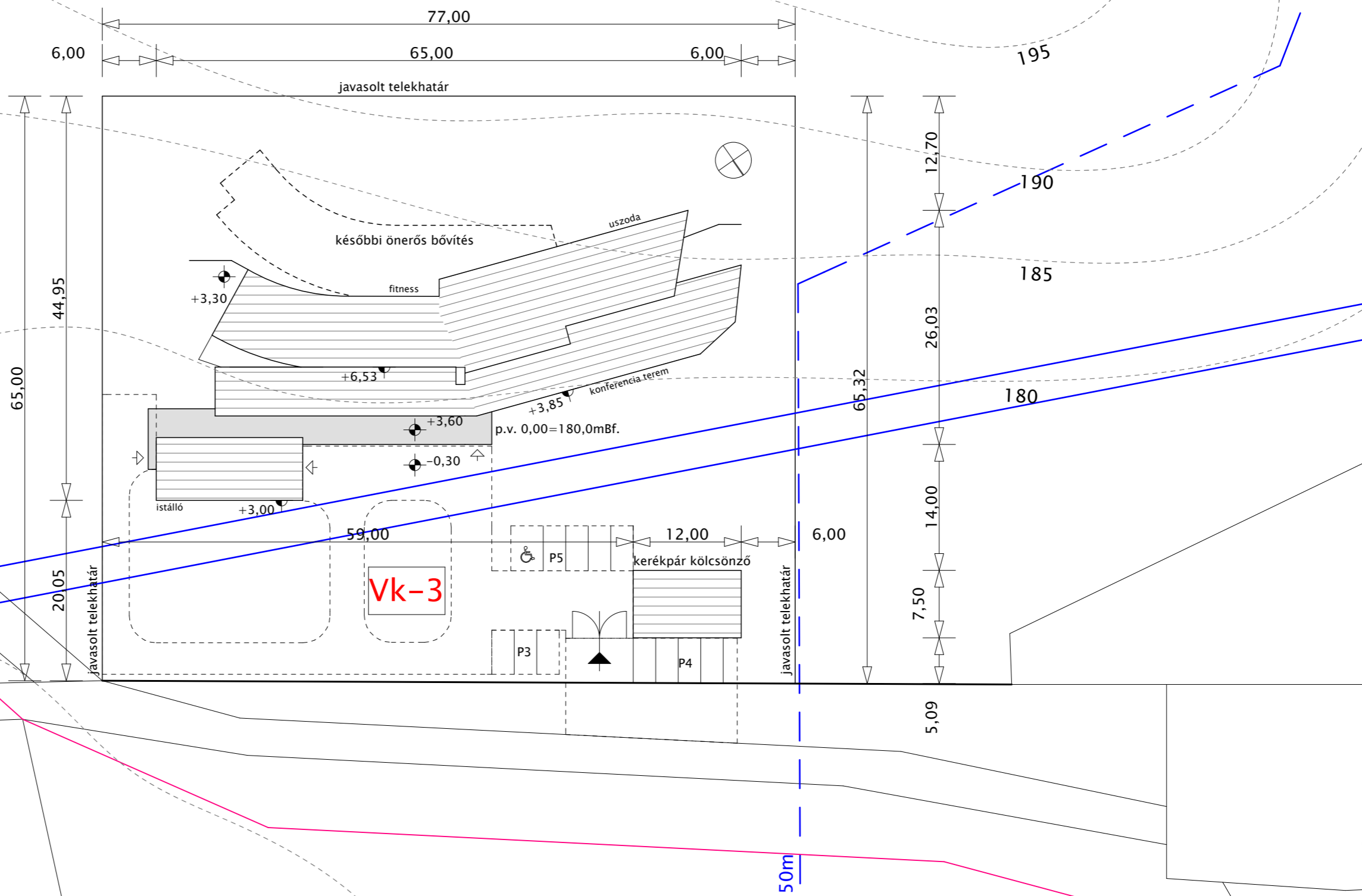
Biatorbágy, 2015. augusztus 25.


Molnár Tibor


Harmati Rita

Mellékletek: Biatorbágy 096/8 lovas-pihenőpark koncepcióterv
Koncepcióterv rajzi elemei
2011.-e HÉSz – TSzT módosítási javaslatok

Hrsz.: 096/2
 Övezeti besorolás: Vk-3
 Telekterület: 5017 m²
 Összes bruttó beépített terület: 1109,20 m²
 Beépítési százalék: 22,1 % < 30%
 Burkolt felület: 879,63 m²
 Zöldfelület: 3028,40 m²
 Zöldfelületi mutató: 60,36 % > 40%
 Építménymagasság: 3,35 m < 6,0 m



Biatorbágy, Komplex turisztikai központ – Építési engedélyezési terv

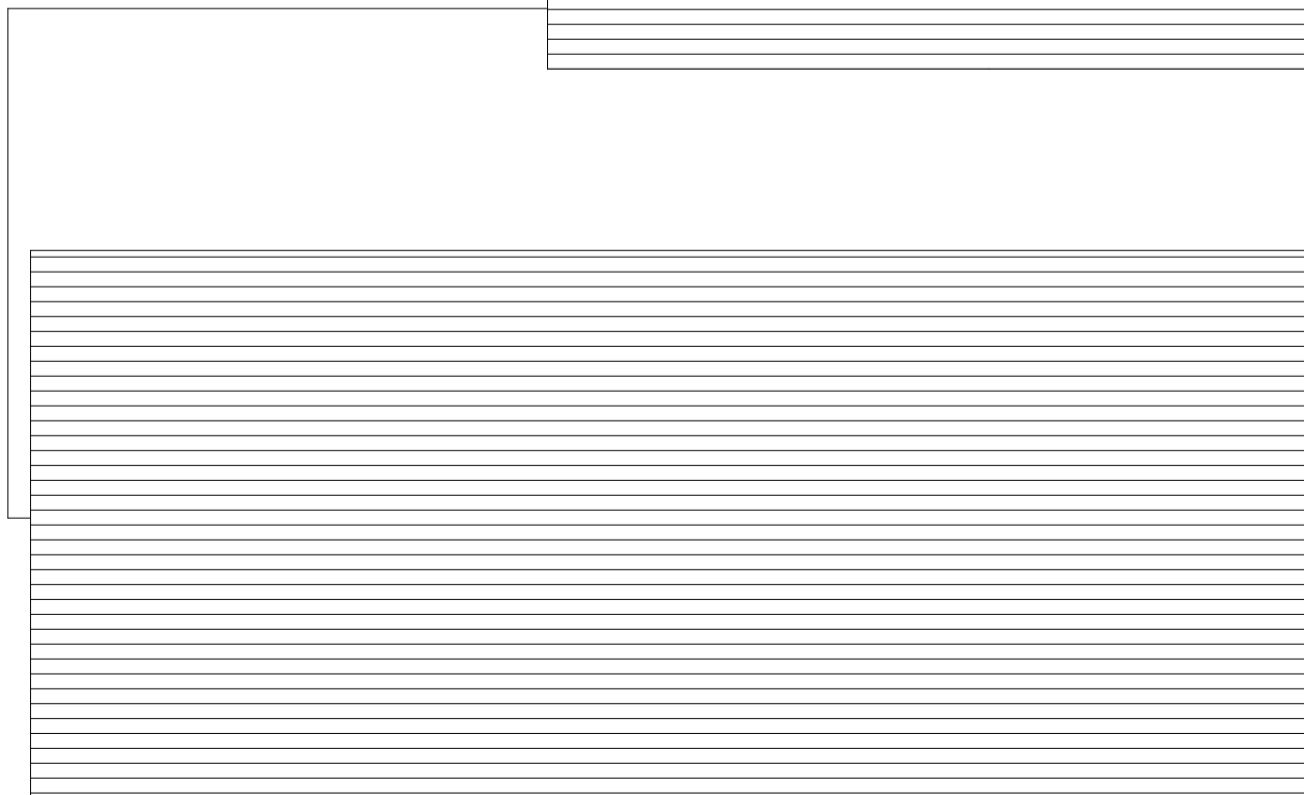
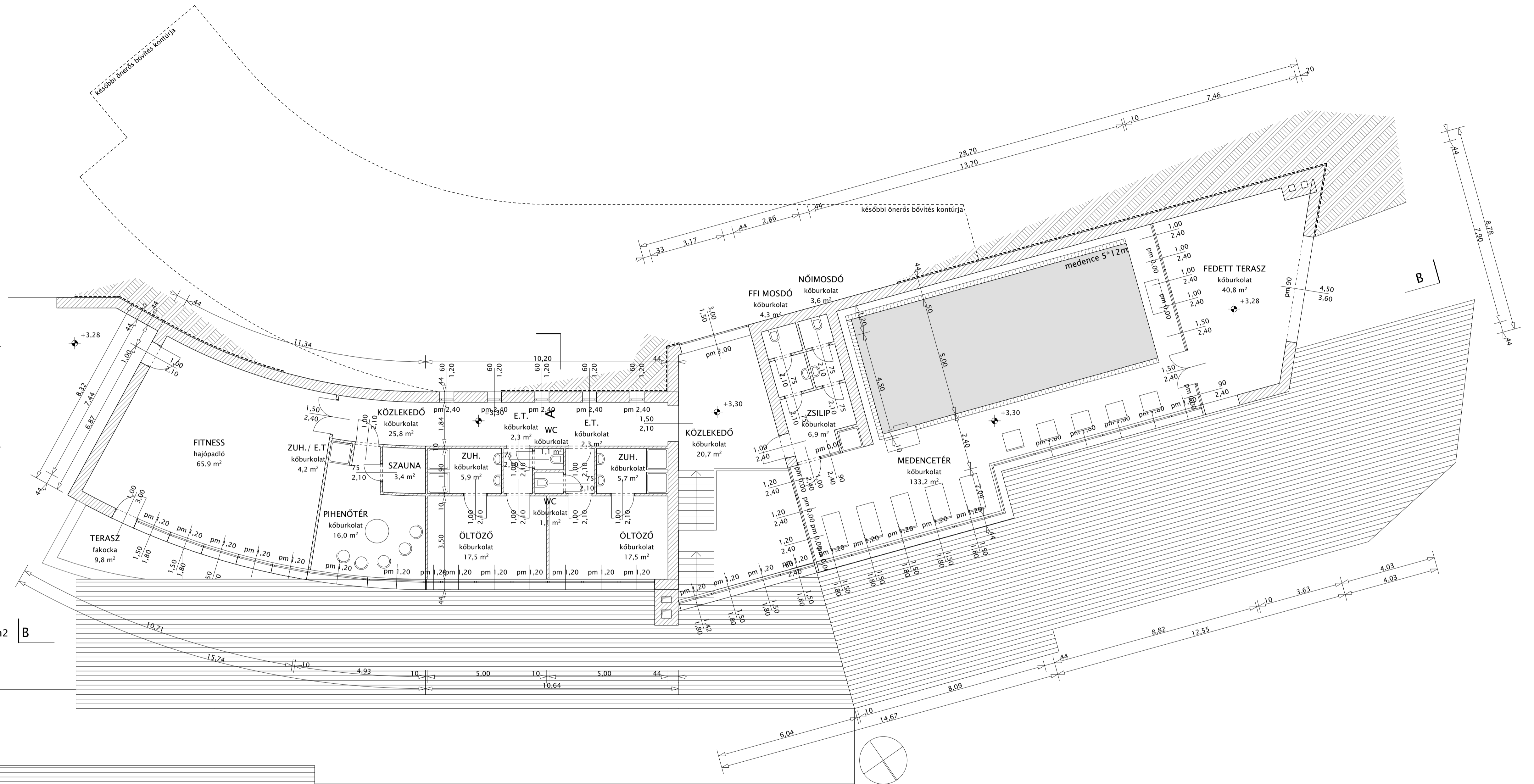
Tervező: Turi Attila építész É1-13-0316/13
 1034 Budapest, Kecse utca 25.

Építtető: METRO REKLÁM KFT. Harmati Rita ügyvezető
 Biatorbágy, 096/2

Helyszínrajz 1:500

hrsz.: 096/2
 2011. június 29.

Helyiséglista:	
Uszoda:	209,5 m²
közlekedő	20,7 m ²
zsilip	6,9 m ²
férfi mosdó	4,3 m ²
női mosdó	3,6 m ²
medencetér	133,2 m ²
fedett terasz	40,8 m ²
Fitness-szauna:	168,7 m²
előtér	2,3 m ²
wc	1,1 m ²
öltöző	17,5 m ²
zuhany	5,7 m ²
előtér	2,3 m ²
wc	1,1 m ²
öltöző	17,5 m ²
zuhany	5,9 m ²
közlekedő	25,8 m ²
zuhany-előtér	4,2 m ²
szauna	3,4 m ²
pihenőtér	16,0 m ²
fitness	65,9 m ²
Összesen:	378,2 m²
+nyitott terasz	9,8 m ²



Padló rétegek

P-1 (földszint köburkolatú helységei)

3	cm	Kőlap burkolat
0,4	cm	Ragasztó réteg
1,4	cm	Aljzatkiegészítő réteg
6,0	cm	Aljzatbeton
1	rtg	Technológiai szigetelés
8,0	cm	Lépcső szárd ásványgyapot hőszigetelés
2	rtg	Talajnedv. elleni bit. vastaglemez szigetelés
15,0	cm	Vasalt aljzat
20	cm	Tömörített feltöltés tr y95%

P-2 (földszint gépészeti helységei)

6,0	cm	Simított aljzatbeton
1	rtg	Technológiai szigetelés
8,0	cm	Lépcső szárd ásványgyapot hőszigetelés
2	rtg	Talajnedv. elleni bit. vastaglemez szigetelés
15,0	cm	Vasalt aljzat
20	cm	Tömörített feltöltés tr y95%

P-3 (földszint teraszok)

3	cm	Fagyálló kőlap burkolat
0,4	cm	Ragasztó réteg
1,5	cm	Aljzatkiegészítő lejtésadó réteg
6,0	cm	Ø4,2x20/20 vasalt szig.védő beton
1	rtg	Technológiai szigetelés
2	rtg	Talajnedv. elleni bit. vastaglemez
15,0	cm	Vasalt aljzat
20	cm	Tömörített feltöltés tr y95%

Födém rétegek

F-1 (belső födémek)

3,0	cm	Kőlap burkolat
1,0	cm	Aljzatkiegészítő réteg
6,5	cm	Szigetelés védő beton
2,0	cm	Hangszigetelő réteg
20	cm	Monolit vasbeton födém

F-1b (belső födém boltozatos helység felett)

3,0	cm	Kőlap burkolat
1,0	cm	Aljzatkiegészítő réteg
6,5	cm	Szigetelés védő beton
2,0	cm	Hangszigetelő réteg
		Fa gerendás toszán födém

F-2 (lépcső)

3,0	cm	Kőlap burkolat
1,0	cm	Aljzat kiegyenlítő réteg
15,0	cm	Monolit vasbeton lemez

Tető rétegek

T-1 (externáz zöldtető ács szerkezeten)

20	cm	Speciális termőföldréteg
2,5	cm	geotextiliával kasirozott dombornyomott műanyag lemez szigetelésvédelem és szivárgóréteg
1	rtg	Hegesztett, gyökérálló, speciális PVC fólia vízszigetelés
20	cm	Zártcellás hőszigetelés
1	rtg	Páramlás elleni szigetelés deszkázattal
2,5	cm	deszkázattal
15,0	cm	látásó szerkezet

Oldalfal rétegek

O-1 (földszintállásnál)

1,5	cm	Jav. mészhabarcs vakolat
30	cm	Porotherm kerámia falazat
2	rtg	Bilumenes vastaglemez vízányomás elleni szigetelés
10	cm	Zártcellás hőszigetelés és szigetelésvédelem
2,5	cm	geotextiliával kasirozott dombornyomott műanyag lemez földszigetelés

O-2 (hégia burkolatos oldalfal)

1,5	cm	Jav. mészhabarcs vakolat
30	cm	Porotherm kerámia falazat
10	cm	zártcellás hőszigetelés
12	cm	kisméretű légia burkolat

O-2b (hégia burkolatos oldalfal lábazata)

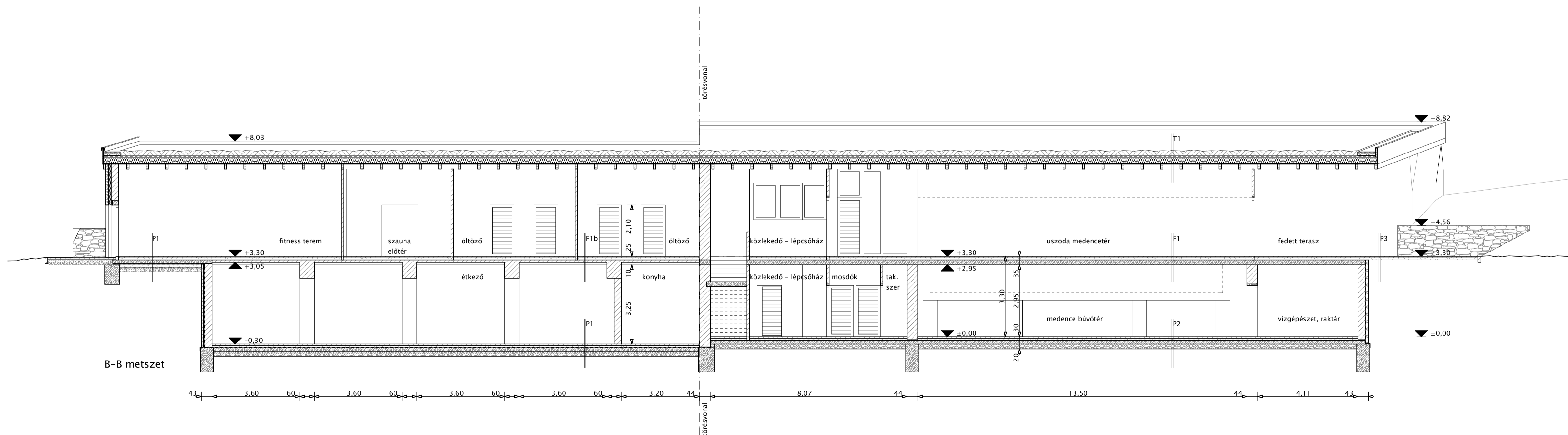
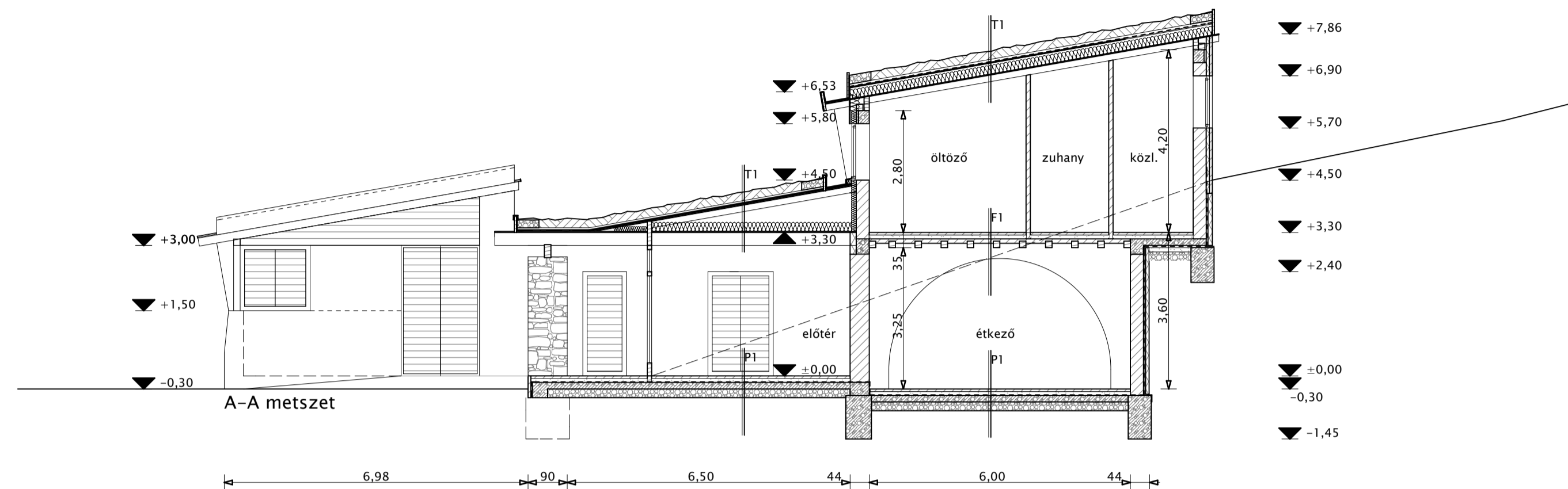
1,5	cm	Jav. mészhabarcs vakolat
30	cm	Porotherm kerámia falazat
0,5	cm	simító réteg
2	rtg	bit. vastaglemez szigetelés
10	cm	zártcellás hőszigetelés
12	cm	kisméretű légia burkolat

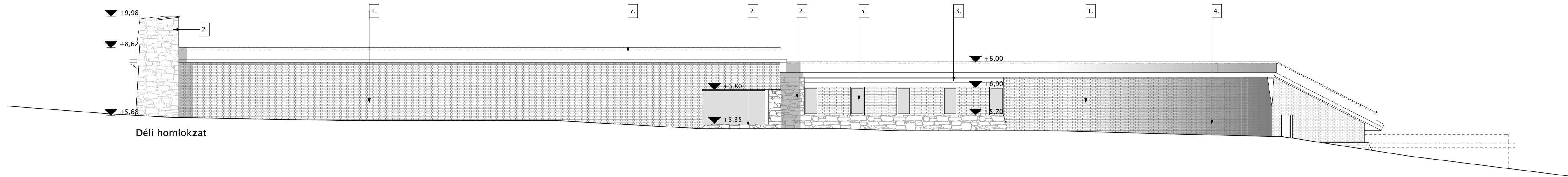
O-3 (kő burkolatos oldalfal)

1,5	cm	Jav. mészhabarcs vakolat
30	cm	Porotherm kerámia falazat
10	cm	zártcellás hőszigetelés
15	cm	kő burkolat és hátbeton

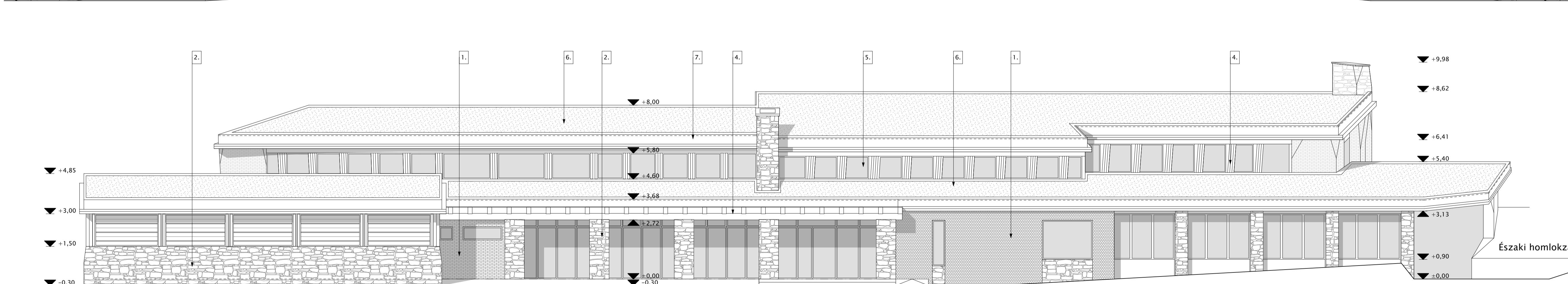
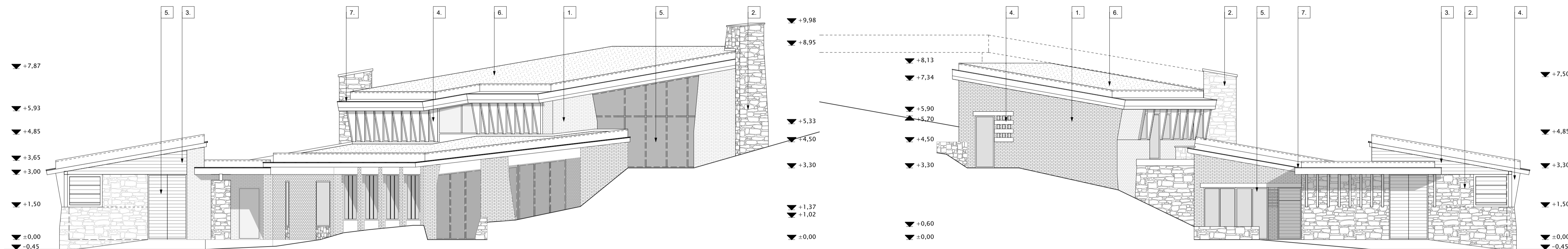
O-3 (kő burkolatos oldalfal lábazata)

1,5	cm	Jav. mészhabarcs vakolat
30	cm	Porotherm kerámia falazat
0,5	cm	simító réteg
2	rtg	bit. vastaglemez szigetelés
10	cm	zártcellás hőszigetelés
15	cm	kő burkolat és hátbeton





Déli homlokzat



Északi homlokzat

Felhasznált homlokzati anyagok

1. fagyálló, sötét színű kisméretű téglaburkolat
2. világos színű tőmőr mészkőburkolat
3. világos színű páncolt fa burkolat
4. páncolt faszerkezet
5. fa nyílászáró
6. extenzív zöldtető
7. sötétszürke cinklemez bádogos szerkezetek

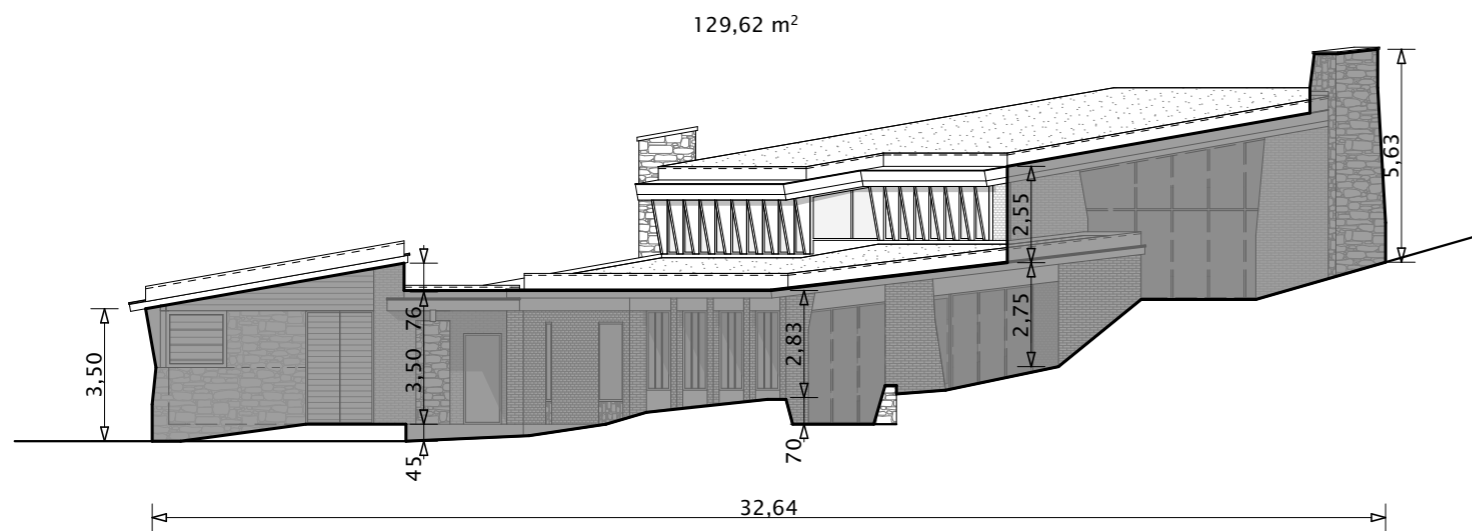
Biatorbágy, Komplex turisztikai központ – Építési engedélyezési terv

Tervező: Turi Attila építész É1-13-0316/13
1034 Budapest, Kecse utca 25.

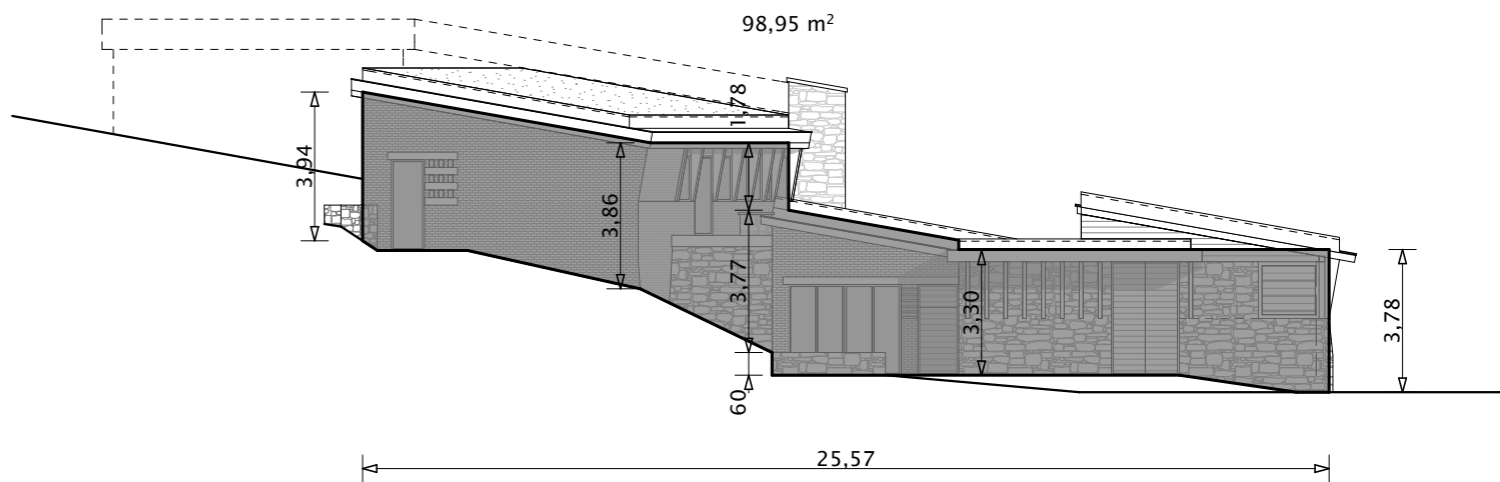
Építető: METRO REKLÁM KFT. Harmati Rita ügyvezető
Biatorbágy, 096/2

Homlokzatok 1:100

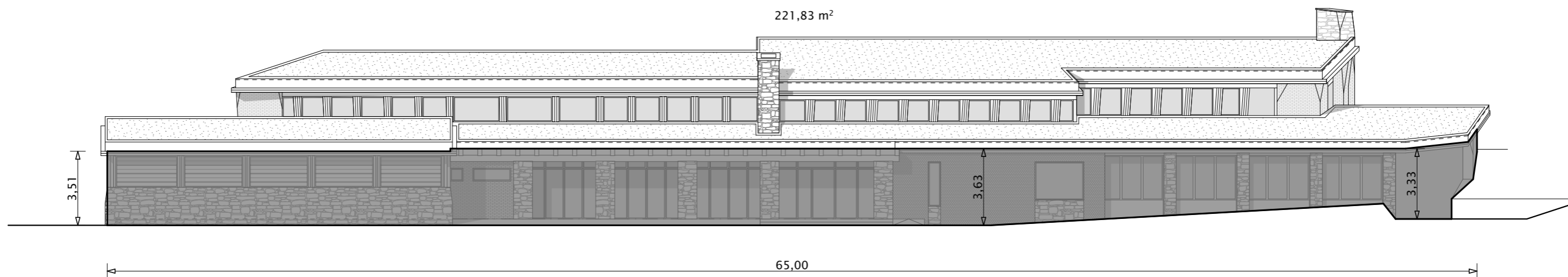
hrs.: 096/2
2011. június 29.



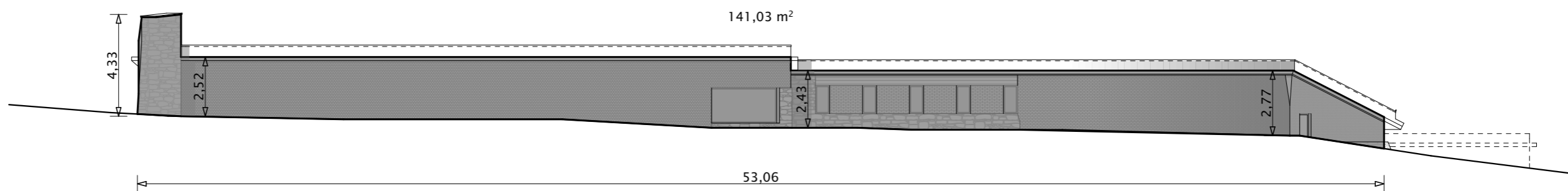
Nyugati homlokzat:
 homlokzati hossz: 32,64m
 homlokzati felület: 129,62 m²
 számított homlokzatmagasság: 3,97 m



Keleti homlokzat:
 homlokzati hossz: 25,57m
 homlokzati felület: 98,95 m²
 számított homlokzatmagasság: 3,87 m



Északi homlokzat:
 homlokzati hossz: 65,00m
 homlokzati felület: 221,83 m²
 számított homlokzatmagasság: 3,41 m



Déli homlokzat:
 homlokzati hossz: 53,06m
 homlokzati felület: 141,03 m²
 számított homlokzatmagasság: 2,66 m

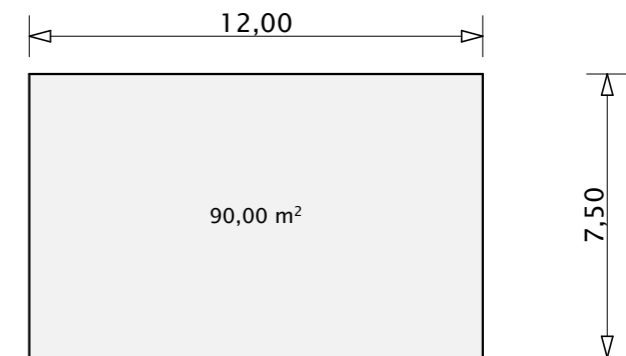
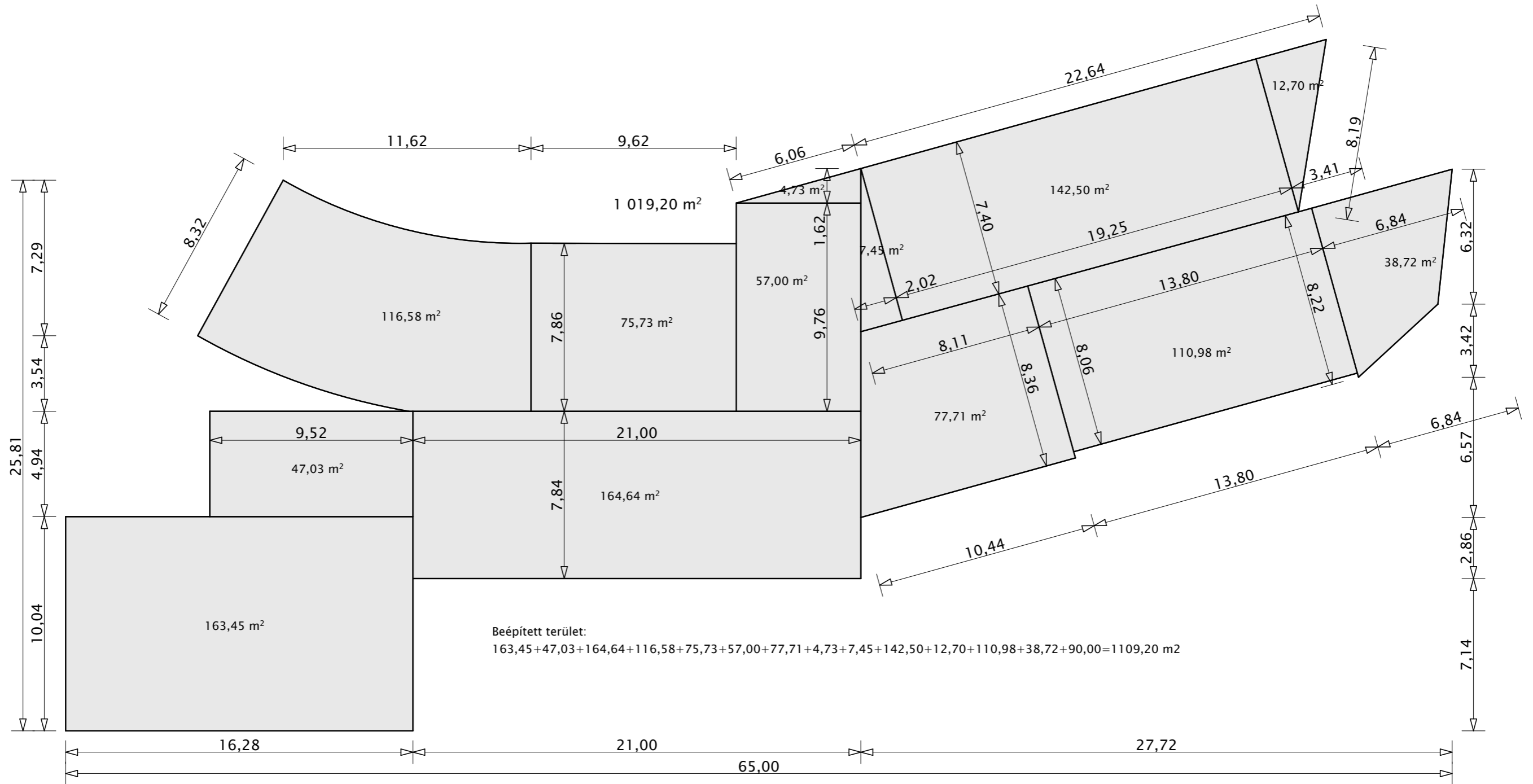
Számított átlagos építménymagasság:
 összes homlokzati hossz: $65,00 + 53,06 + 32,64 + 25,57 = 176,27$ m
 összes homlokzati felület: $221,83 + 141,03 + 129,62 + 98,95 = 591,43$
 Építménymagasság: 3,35 m MEGFELEL

Biatorbágy, Komplex turisztikai központ – Építési engedélyezési terv építménymagasság számítás 1:200

Tervező: Turi Attila építész É1-13-0316/13
 1034 Budapest, Kecse utca 25.

Építető: METRO REKLÁM KFT. Harmati Rita ügyvezető
 Biatorbágy, 096/2

hrs.: 096/2
 2011. június 29.



Biatorbágy, Komplex turisztikai központ – Építési engedélyezési terv Beépítési idomterv 1:200

Tervező: Turi Attila építész É1-13-0316/13
 1034 Budapest, Kecse utca 25.

Építető: METRO REKLÁM KFT. Harmati Rita ügyvezető
 Biatorbágy, 096/2

hrsz.: 096/2
 2011. június 29.

Helyszíni fotók



Beillesztett tömegvázlatok

Biatorbágy, Komplex turisztikai központ – Építési engedélyezési terv

Tervező: Turi Attila építész É1-13-0316/13
1034 Budapest, Kecse utca 25.

Építtető: METRO REKLÁM KFT. Harmati Rita ügyvezető
Biatorbágy, 096/2

Látványtervek

hrs.: 096/2
2011. június 29.