



BIATORBÁGY

VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Batorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/112, 113, 142
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@batorbagy.hu • www.batorbagy.hu

Előterjesztés A helyi építési szabályzat felülvizsgálatáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A közelmúltban több javaslat is érkezett a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosításával kapcsolatban. A HÉSZ felülvizsgálata, módosítása érinti oktatásfejlesztési koncepciókat, iskolaépítési szándékainkat is, ezért még inkább időszerű a kapcsolódó eljárás megindítása.

A módosítás szükségességét az alábbi kérelmezők, ill. feladatok indokolják:

1.) Oktatási létesítmény kialakítása:

Batorbágy Város Önkormányzatának megbízásából a Leták és Tamás Építésziroda Kft tanulmánytervet készített hosszú távú iskolaépítési koncepciójának kialakítását segítő építészeti szempontok alapján.

A tanulmány vizsgálja a két meglévő iskola bővítése mellett a még számításba jöhető területeket.

Ennek alapján figyelembe veszi a

- a.) Szily-Fáy kastély területén létesítendő új iskola épület építését.
- b.) Református iskola kialakítását
- c.) Nyugati lakóterület I. és a
- d.) Nyugati lakóterület II. helyszíneket.

A tanulmányterv az előterjesztéshez csatolva van.

A tanulmánytervből megállapítható, hogy mind a négy helyszínen a megvalósítható iskola a HÉSZ módosítását, a szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.) A református iskola a Helyi Értékvédelmi rendeletet is érinti.

A nyugati terület tulajdonosai nyilatkozatot még nem tettek, a megvalósíthatóság feltételeiről, a HÉSZ módosításának támogatásáról, elkészítéséről.

2.) Kerti Zsolt, Kerti Józsefné Batorbágy, Sós-kúti u 8. szám alatti, 355 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai kérik, hogy a Sós-kúti úton a 22 m-es kiszabályozást állítsák vissza a meglévő 16 m-es kiszabályozásra, ellenkező esetben – mivel az ingatlan így nem bővíthető, a telek nem megosztható- kérik az ingatlan kisajátítását. A 22 m -es kiszabályozás nemcsak az ingatlan nagyságából venne el közel 300 m²-t, hanem a meglévő ház is bontásra van ítélve.

A HÉSZ szabályozási TR-05 tervlapján azonosítható, hogy a Sós-kúti út, 8104 jelű települési főút. A meglévő 16 m-es kiszabályozás visszaállítására a felmentést a

Magyar Közúttól be kell szerezni, a Szabályozási tervlapok kötelező munkarészében a forgalomtechnikai tervet el kell készíteni.

- 3.) Buczó Imre Biatorbágy, Sós-kúti út 10. szám alatti, 322 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa. Fenti kiszabályozás érinti ingatlanát, így megosztani, építeni nem tud rá. Kéri az eredeti állapot vissza állítását. A kérelmező problémája az 1.-es ponttal azonos.

- 4.) Farkas Szabó Levente és Farkas Szabó Leventéné , Biatorbágy , Füzes u 28.szám alatti lakosok kérelemmel fordultak Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal Képviselő-testületéhez , Biatorbágy , Füzes u 28. szám alatti, 813 hrsz-ú ingatlan megosztásával kapcsolatban. Az ingatlan Lke 1 besorolású, Kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik. Az Lke-1 övezetbe a minimális teleknagyság 700 m² A telek teljes nagysága 2374 m².Az ingatlanon jelenleg egy családház áll a Füzes utca felől. Tulajdonosok a telkükből további 2 ingatlant kívánnak kialakítani, a Lomb u felől, az egyik nyeles megközelítéssel. A földmérő számításai szerint ez abban az esetben oldható meg, ha a nyél szélessége maximum 4,0 m. Jelenleg a HÉSZ 6.m-es nyelet irányoz elő.

Tulajdonosok kérik, hogy a Képviselő-testület vizsgálja felül, hogy a 6,0 m-es nyél szélességet a továbbiakban a 4,0 m-es szélességben határozza meg .

Kérelmező mellett több ingatlantulajdonos is jelezte, hogy a 6,0 m-es nyél szélessége, szinte utca szélességű, és mivel a nyeles telekre egyéb szabályozás miatt csak egy ingatlan építhető, 20% beépítéssel, túlzottak tarják a 6,0 m-es nyél kiszabályozását. A HÉSZ módosítással kérik a nyél méretének felülvizsgálatát.

- 5.) Máté Attila TORBÁGY-KERT Kft ügyvezető igazgatója kérelemmel fordult Biatorbágy Város Képviselő – testületéhez a 05/5 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolásával kapcsolatban. Az ingatlan az 1.-es főút mellett helyezkedik el, az ipari területek folytatásában. Jelenleg az ingatlan Ma 2. (árutermelő,mezőgazdasági terület) besorolású, kivett gazdasági épület és udvar helyezkedik el rajta. Korábban a környezetében lévő mezőgazdasági területeken termelő áruk tárolására és gépparkjaiknak tárolására használták. Ezen területek belterületbe csatolásával az addig használt funkció is megszűnt. Tulajdonos hasznosítani szeretné ingatlanát, ezért kérte, hogy a HÉSZ felülvizsgálata során vizsgálja meg a testület a környezetében is lévő GKSZ besorolásának lehetőségét.

A Kft. ügyvezetője felajánlotta, hogy a HÉSZ módosításával járó költségek viselését vállalja.

Az ingatlan az 1.-es Országos főút mellett helyezkedik el. A 7/2002.(10.01.) Ör. sz rendeletének 25. §. (4.) pontja alapján az 1. számú főút tengelyétől számított 100 m-es védőtávolságot kell tartani. Az 1. főút védőtávolságán belül (ha az övezeten belül nincs külön szabályozva kerítés 30m -re, épület 50 m-re helyezhető el.Figyelembe kell venni a jóváhagyott Argon-geo Kft által készített és jóváhagyott 1.-es főút négy-sávosítására vonatkozó területigényt. Megközelítése a belső úthálózat kiépítéséről (Huber u folytatása) felől tárható fel.

- 6.) Karuczka Béla (Pecató, Áfonya u 27.) kérelemmel fordult Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal Képviselő-testület felé, a pecató beépítésével és építési engedély kiadásával kapcsolatban. A HÉSZ 2002- ben rendelkezett arról, hogy az üdülő övezetekben (Katalin-hegy, Pecató) építési engedély kiadása csak teljes közmű kiépítésével valósítható meg.

Kérelmező kéri, hogy a Képviselő-testület vizsgálja meg a HÉSZ karbantartásakor, hogy a Pecatónál közmű pótló berendezést (biológiai szennyvíztisztító beépítését és fűtő kút tisztítására vonatkozó berendezések) használatával lehessen pótolni a szükséges közműveket , és kiadható legyen az építési engedély.

- 7.) Szekeres Viktor (Biai Gáspár u 36. szám alatti lakos) kérelemmel fordult Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal képviselő-testülete felé. Tulajdonos kéri, hogy a Nyugati-lakópark szabályozási tervének III. ütemének tervezésekor vegyék figyelembe korábbi kérelmét, miszerint az ingatlana mellett a 1251 hrsz-ú és 1253 hrsz-ú közterületek helyezkednek el. A korábbi rendezési terv ezt figyelmen kívül hagyta, és a telekcsoportot képező lakóingatlanokat az Ő ingatlanának oldalkertje felé merőlegesen ráfordítotva alakították ki. Így az ingatlana mellett haladó közterület megszűnne. Kéri az eredeti állapot visszaállítását a HÉSZ módosításakor.
- 8.) Kunyik Gyula 2051 Biatorbágy, Nagy u 1. szám alatti lakos kérelemmel fordult Biatorbágy képviselő-testületéhez a Biatorbágy, 288 hrsz-ú ingatlanával kapcsolatban. Az ingatlan a jelenleg érvényben lévő HÉSZ alapján KÖÚ övezeti besorolású, közúti terület. Ennek alapján nem tudja hasznosítani, ezért kéri Biatorbágy Város Önkormányzatát , hogy az ingatlanát kisajátítás alá vonják, így 15.000 Ft/m² áron elkívánja adni, melynek értéke 20.925.000 Ft ,vagy a HÉSZ módosítással állítsák vissza eredeti állapotába, hogy korlátozást ne tartalmazzon.

Jelenleg érvényben lévő HÉSZ 25.§.-ának (2.) pontja előírja, hogy a közlekedési területre ill. a védőtávolságba eső területre vonatkozó építésügyi hatósági engedély kiadása , reklámtábla elhelyezése, a területen belüli építési tevékenység folytatása csak az illetékes közlekedési hatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének előírásai szerint és hozzájárulásával, valamint a vonatkozó szabványok és előírásoknak megfelelően történhet.

A közlekedési területek közül a Szabályzási terven a KÖÚ jellel megkülönböztetett terület az országos utakat jelöli. A csomóponthoz, 8101 jelű és a 8104 jelű út csatlakozásához körforgalmi csomópont kialakítása tervezett.

- 9.) Iharosi terület utcacsoportjának felülvizsgálata:

Alsóköz utca, Kerekdomb utca, Naphegy köz tulajdonosai kéri, hogy a Képviselő-testület vizsgálja felül a HÉSZ-ben szereplő utca szélességek kialakításának feltételeit.

- 10.) Katalin-hegy tulajdonosai kéri, hogy a HÉSZ módosításával vizsgálja meg az üdülő épületek építési engedélyének kiadásának feltételeit. Ide értve a teljes közmű ellátás szükségességét.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§ szerinti eljárás lefolytatására, a tervezési munkálatok lefolytatására árajánlatokat kértünk be, melyeket megérkezésük után kiküldésre kerülnek.

Előterjesztést összeállította: Berényi Ildikó építéshatósági osztályvezető

Biatorbágy, 2011. május 12.

Tisztelettel

Tarjáni István
polgármester



Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal – Építéshatósági Osztály

Főépítész részére

Tárgy: Sósikúti út 8. alatti ingatlant érintő HÉSZ-ben leírt módosítások

MAJSAI POLGÁRMESTER
POLGÁRMESTERI HIVATAL
Biatorbágy, József Attila u. 62.
Adószám: 1540 201 101 00 1
Céltörzsi szám: 05 99
Közigazgatási azonosító: F-1611/2011
Ügyintéző:
Kertész Zsolt
Kertész Zsolt - Főépítész
TMCB
Titkársággal kiadva

Tisztelt Főépítész!

Alulírott **Kerti Zsolt** a **Biatorbágy Sósikúti út 8 szám alatti 355 helyrajzi számú** ingatlan tulajdonosa, a helyi építési szabályzatban leírtak alapján választ kérek a telkemet érintő változtatásokról.

A jelen információk alapján a Sósikúti út jövőbeni átépítése nagyban befolyásolja ingatlanunkat, mind megoszthatóság, mind beépíthetőségében illetve értékesítés szempontjából. A HÉSZ szabályzat alapján a Sósikúti út mostani telkem vonalában lévő 16 méteres szélességét 22 méterre szélesítenék, ezáltal a teljes négyzetméterből hozzávetőlegesen 270-290 négyzetmétert veszítené, egyben a meglévő ház, pince, kerítés lebontását valamint a közműhálózat újra építését vonná magával. Az önkormányzati építés hatóságtól 2010.02.22-én kapott (E-59/2/2010) nyilatkozatban leírtak alapján az ingatlan jelenlegi megoszthatósága, beépíthetősége nagyban módosul. (melléklet) Ahhoz, hogy a HÉSZ-ben leírtak megvalósulhassanak:

- új közműhálózat kialakítása a telken
- a meglévő ház lebontása, újraépítése
- kerítés bontása, építése
- földmérési munkák elvégzése,
- a telek megközelíthetőségének biztosítása
- a HÉSZ miatt elvesző telekrész önkormányzati tulajdonba történő kerülése (kivásárlása) szükséges

A telek értékesítés alatt áll, de a még nem ismert jövőbeli önkormányzati változtatások hiányában eladhatatlan, új építési engedély kérése csak akkor lehetséges, ha a telken az említett módosítások papírformában is megvalósulnak. Kérem a fent felsoroltakra mielőbbi választ, hogy ezek elvégzését, mikorra tervezik, illetve biztosítják-e ezek létrejöttét.

Biatorbágy, 2011-05-04.

Tisztelettel:


Kerti Zsolt

2051 Biatorbágy, József Attila u.62

Tel.: +36-70-272-5256

Email.: kertizsolt@artmirror.hu

405 55

Földművelésügyi

Polgármesteri Hivatal

Tamas Gabor

epitesi osztalyvezeto

senior

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma: 23/9	2011 FEBR 23.
Íktatás ideje: 02.25.	
Utárolás szám: 7-7/1/2011	
Ugyintéző:	

Tárgy: HES2 szabályozási terv módosítási kérelme

Hivatkozva a 2010. 02. 22-én írásban megadott nyilatkozatukra a Biatorbágy Siskuh ut. sz. Hrsz 317 telek kialakításával kapcsolatban a következőt szeretnénk kérni, hogy a helyi HES2 szabályozási tervet módosítani szíveskedjenek. A jelenlegi szabályozási HES2 terv alapján nevezett teleket meg kívánják sorakítani, ez alapján várhatóan a telek eladhatatlanná vált. Amennyiben a jelenlegi szabályozás keretében marad a telek, a Hivatal részéről az engedélyeztetést kérünk. Továbbá szeretnénk tartjuk, hogy a Hivatal részéről semmi fele előzetes tájékoztatást nem kaptunk.

A fentiekkel kapcsolatban záros határidőn belül írásos visszajelzést kérünk, mivel a problémát csak mi lehetünk az alábbi ügyintézés fogak részén. Várom mielőbbi visszajelzésüket.

Biatorbágy 2011. 02. 23.
06-20-910-8343

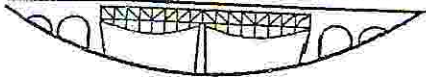
Kerti Józsefné
kérelmező



ÉVI/2010/CART. szűkebb. QANTR-ITR. Típus. Man. Interface



BIATORBÁGY



VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL

Építéshatósági Osztály

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

Iktatószám: E-59/2/2010

Ügyintéző: Pénzes Katalin

Telefon: 06-23-310-174

Tárgy: Hatósági bizonyítvány kérelme

NYILATKOZAT

Biatorbágy Város Építéshatósága részéről igazolom, hogy a Biatorbágy, Sóskuti u. 8. szám alatti, 355 hrsz-ú ingatlan Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testület 7/2002.(10.01.) Ör. számú rendelet (HÉSZ) 7.§ előírásai szerint Lk-1-es építési övezetbe tartozik.

Az adott övezetben a legkisebb kialakítandó telek területe: 350 m². Az előírt minimális telekszélesség: 12 m. a beépíthetőség mértéke: 40 %. A minimális zöldfelületi arány: 30 %. A beépíthetőség módja: oldalhatáros illetve zártosorú.

Az övezetben több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek helyezhetők el. a területen elhelyezhetők még a helyi lakosságot ellátó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sport építmény és a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület. az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtakat figyelembe véve kivételesen elhelyezhető szálláshely szolgáltató épület és igazgatási épület is. A Lk-1, Lk-2 és a Lk-3 övezetekben az előkert méretét a kialakult állapot szerint kell meghatározni.

Az övezetekben az épületeket egy tömegben kell kialakítani. Az övezetekben terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 30%-kal léphetik túl. Az Lk-1, Lk-2, Lk-3, és az Lk-5 építési övezetekben egy telken legfeljebb egy lakásos lakóépület építhető.

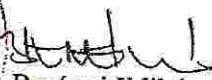
A HÉSZ szabályozási tervhez tartozó térkép alapján az ingatlan végleges telekalakítása illetve megosztása, csak a Sóskuti út 22 m szélességűre való kiszabályozásával együtt lehetséges. A Magyar Közút Közhasznú Zrt. közútkezelői nyilatkozata szükséges a telekalakításhoz.

A terepszintek miatt a közúti kapcsolatot csak terepszint alatti gépkocsi tárolóval lehet megoldani.

Az épületek elhelyezése során Biatorbágy Város Képviselő-testületének 4/2006. (05.25.) Ör. számú az építészeti értékek helyi védelméről szóló rendelet előírásait is be kell tartani. A beépítés előtt a terveket egyeztetni kell Biatorbágy Város Építéshatóságával és Körmendi Judit főépítésszel.

Biatorbágy, 2010. 02. 22.




Berényi Ildikó
osztályvezető

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Földhivatal
Budapest Lajosúti 166-162

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle művelet
Megrendelés szám: 20018/1207/2011
2011.05.12

BIATORBÁGY
Beltérület 355 folyraírti szám
2051 BIATORBÁGY Szentléli utca 9.

Székfoglaló : 63

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrajzi adatak

települési agglomeráció megnevezése/

min. o

terület

ha m2

Kat. jog.

alrajzi adatak

ter. kat. jog.

ha m2

K. E. ill.

Riviera Lakóház, udvar

0

1403

0.00

II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 40264/2001.02.20

jogcím: tartás

jogállás: tulajdonos

név : Kerti Eszter

szül. : 1976

a.név : Sabet László

cím : 2051 BIATORBÁGY József Ártilla utca 62.

9. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 40264/2001.02.20

jogcím: tartás

jogállás: tulajdonos

név : Kerti Eszter

szül. : 1976

a.név : Sabet László

cím : 2051 BIATORBÁGY József Ártilla utca 62.

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 40069/2010.04.01

önálló szöveges bejegyzés "gazd. ep." hatálya az 5-7/5/2010. számú végrendelet alapján.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés eddigi díja:

Megnevezés	Egységár	Darab	Nettó	ÁFA	Bruttó
Adatérték díj BIATORBÁGY belsőreál 355. (2031 BIATORBÁGY Szentléli utca 9.)	1000 Ft	1 db	1000 Ft	0%	1000 Ft
Összesen			1000 Ft		1000 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

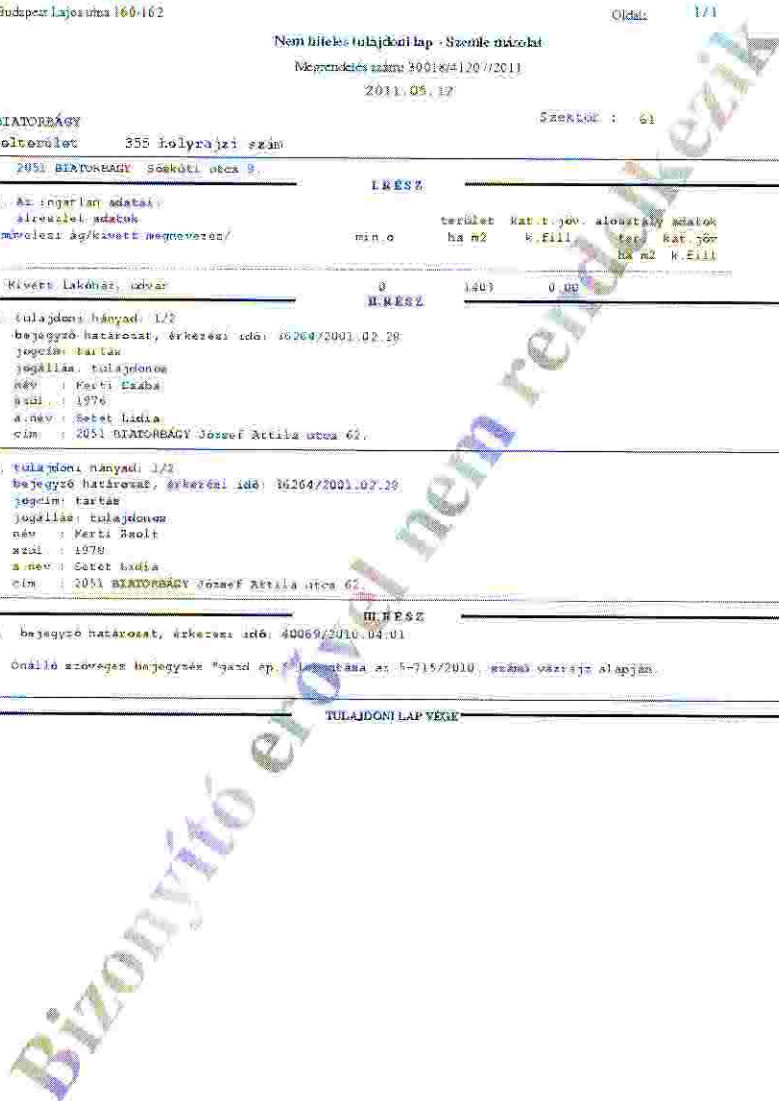
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Biatorbágy: kataszteri térkép - közterület - közmű- légifelvétel - Rendezési Terv



Cím szerinti keresés:

Ady Endre utca

 Alkotmány utca

 Állomás utca

 Álmos vezér utca

 Arany János utca

 Árpád utca

 Attila utca

Helyrajzi szám szerinti keresés:

Acrobé Flash Player letöltése!



Az ingatlanok közhiteles adatait a földhivatalok szolgáltatják.

Biatorbágy Város Önkormányzatának honlapja • 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A. • Tel: (23) 310-174 • Fax: (23) 310-135 •

2

U

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Beérkezési száma: 11750	2011 ÁPR 19
Iktatás ideje: 04 20	
Iktatószám: F-15/1/2011	
Ügyinté. sz.:	

Tisztelt Tamás Gábor Főépítész úr!

Buczó Imrének hívnak, Biatorbágy Sós-kúti út 10. (hrsz. 322) ingatlan tulajdonosa vagyok.

Szeretnék megosztani az ingatlant. Sarok ingatlanról van szó így a kialakításra kerülő új telek saját utcafrontal rendelkezne a Munkás utca felől. A kialakuló telkek alapterülete a megosztás után is az előírt alapterületeknél nagyobb lesz. Viszont a tudomásunkra jutott, hogy úgynevezett - kiszabályozással érintett terület-re esünk. Ezért szeretném kérni a főépítész úr állásfoglalását, hogy a megosztás végrehajtható-e? Kérem ez irányú válaszát részemre írásban megküldeni szíveskedjen, amennyiben lehetséges 30 napos határidővel.

Várom válaszát!

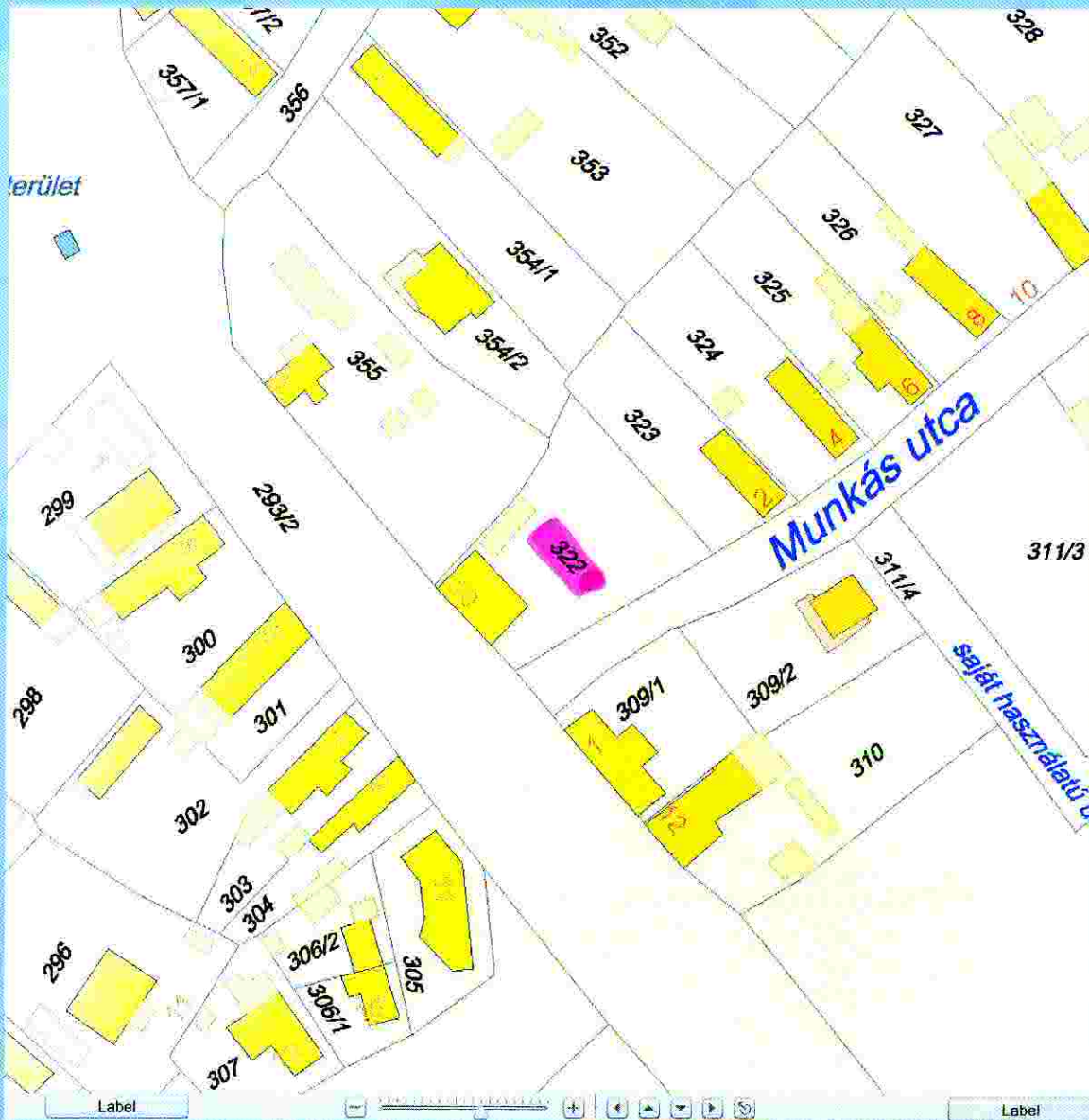
Biatorbágy 2011-04-13.

Tisztelettel: Buczó Imre.

Buczó Imre

HRN : 322

Biatorbágy: kataszteri térkép - közterület - közmű- légifelvétel - Rendezési Terv



Cím szerinti keresés:

- Ady Endre utca
- Alkotmány utca
- Állomás utca
- Álmos vezér utca
- Arany János utca
- Árpád utca
- Attila utca

Keresés

Helyrajzi szám szerinti keresés:

322

Keresés

Adobe Flash Player letöltése



- Kataszteri térkép
- Hibrid 2007
- Orthofotó 2007
- Orthofotó 2000
- Szintvonal
- Rendezési terv
- Kataszteri + Közterület
- Kataszteri + Közterület + Közmű

Az ingatlanok közhiteles adatait a földhivatalok szolgáltatják.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

A megrendetés eddigi díja: 0 Ft

Sugó

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakománya Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30018/41329/2011

2011.05.13

Szektor: 1 61

BIATORBÁGY

Belterület: 322 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Sósököti utca 10.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivált megnevezés/	min.e	terület ha m2	kat. E. jöv. k.Fi11	alosztály ter.	adatok kat. jöv. ha m2 k.Fi11
Kivált lakóház, udvar, gazdasági épület	0	975	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 11625/1971.11.06

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 0/1 4598/1959

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 11625/1971.11.06

jogállás: tulajdonos

név: Bucsó Emma

szül. é: 1940

a.név: Sebán Mária

cím: 2051 BIATORBÁGY Sósököti utca 10.

2. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 11625/1971.11.06

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 0/1 4598/1959

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 11625/1971.11.06

jogállás: tulajdonos

név: Bucsó Emréné

sz.név: Torma Erzsébet

szül. é: 1943

a.név: Kiss Julianna

cím: 2051 BIATORBÁGY Sósököti utca 10.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

3
U
Tisztelt Biatorbágyi Önkormányzat
Képviselő Testület

Hrsz - módosítási
kérelmek
Fűzes utca - épít

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezéti száma: 4236	2011 APR 07
Érkezéti ideje: 04.11.	
Érkezéti szám: F-13/1/2011	
Ogynitő: K + Kádver	

Telekalakítás iránti kérelem.

A jelenleg 2374 m² -es telkünket három egyenlő részre szeretnénk megosztani / 3x700 m² / , de ezt a jelenlegi - helyi építési szabályzat melyben a nyél szélessége 6 m-ben van meghatározva - nem teszi lehetővé. Mivel ha a nyélnek 6 m-es a szélessége a telek nem osztható 3 részre. /-15m²/

A Fűzes utcában az úttest szélessége pontosan 3,6 m széles, ahol kétirányú forgalom zajlik. Ennélfogva a nyél szélességének 6 m-ről 3 m-re történő visszaállítását kérem a magam és tulajdonos polgártársaim nevében is.

Alulírottak

Farkas Szabó Levente és Farkas Szabó Leventéné, Biatorbágy Fűzes utca 28.sz alatti lakosok mint tulajdonosai a biatorbágyi-917 sz. tulajdoni lapon 813 hrsz alatt nyilvántartott mindösszesen 2626 m² nagyságú belterületi ingatlanok, a tulajdoni lapon nyilvántartott tulajdoni hányadok szerint.

Tulajdonukat Biatorbágy Levél utca és Szegfű utca közötti új utca megnyitása érdekében telekalakításba vonták. A telekalakítást követően kialakított 813 hrsz alatti mindösszesen 2374 m² nagyságú ingatlan a tulajdonosok tulajdonában maradt. Az eredeti területhez képest 252 m² területtel csökkent. Az ingatlan tulajdonosai a telek ezen 252 m² nagyságú fölrészlet tulajdonjogát ingyenesen Biatorbágy Város Önkormányzatának a tulajdonába adták.

Biatorbágy, 2011. április 6.

Kedvező döntésüket várva
maradok tisztelettel

Farkas Szabó Levente
Biatorbágy, Fűzes utca 28.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörmeyek Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30018/41291/2011
2011.09.13

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés
eddig díja: 0 Ft
Súgó

BIATORBÁGY

Belterület 813 helyrajzi szám

Szektor : 61

2051 BIATORBÁGY Fűzes utca 28.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület ha m2

kat.é.jöv. k.Éll.

adomány adatok
bes. kat.jöv. ha m2 k.Éll

Rivett lakóház, udvar

0

2374

0,00

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 191/782

bejegyző határozat, érkezési idő: 49443/1992.03.30

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Parkas-Szabó Levente

szül. : 1945

a.név : Kiss Ilona

cím : 2051 BIATORBÁGY Fűzes utca 28

Nem hiteles tulajdoni lap

8. tulajdoni hányad: 191/782

bejegyző határozat, érkezési idő: 49443/1992.03.30

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Parkas-Szabó Leventéné

sz.név: Szepesdi Márta

szül. : 1949

a.név : Csulényi Berta

cím : 2051 BIATORBÁGY Fűzes utca 28

Nem hiteles tulajdoni lap

9. tulajdoni hányad: 200/782

bejegyző határozat, érkezési idő: 53898/1994.12.21

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Parkas-Szabó Levente

szül. : 1945

a.név : Kiss Ilona

cím : 2051 BIATORBÁGY Fűzes utca 28

Nem hiteles tulajdoni lap

10. tulajdoni hányad: 200/782

bejegyző határozat, érkezési idő: 53898/1994.12.21

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Parkas-Szabó Leventéné

sz.név: Szepesdi Márta

szül. : 1949

a.név : Csulényi Berta

cím : 2051 BIATORBÁGY Fűzes utca 28

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörményi Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30018/41291/2011

2011.05.13

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Bölgterület 813 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44536/2002./49174/1997./
eredeti határozat: EI. 41116/1998.05.20

Önálló szöveges bejegyzés talakalakítás az E-44/2002. 2-898/2002. sz. váz. alapján.

Ex a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

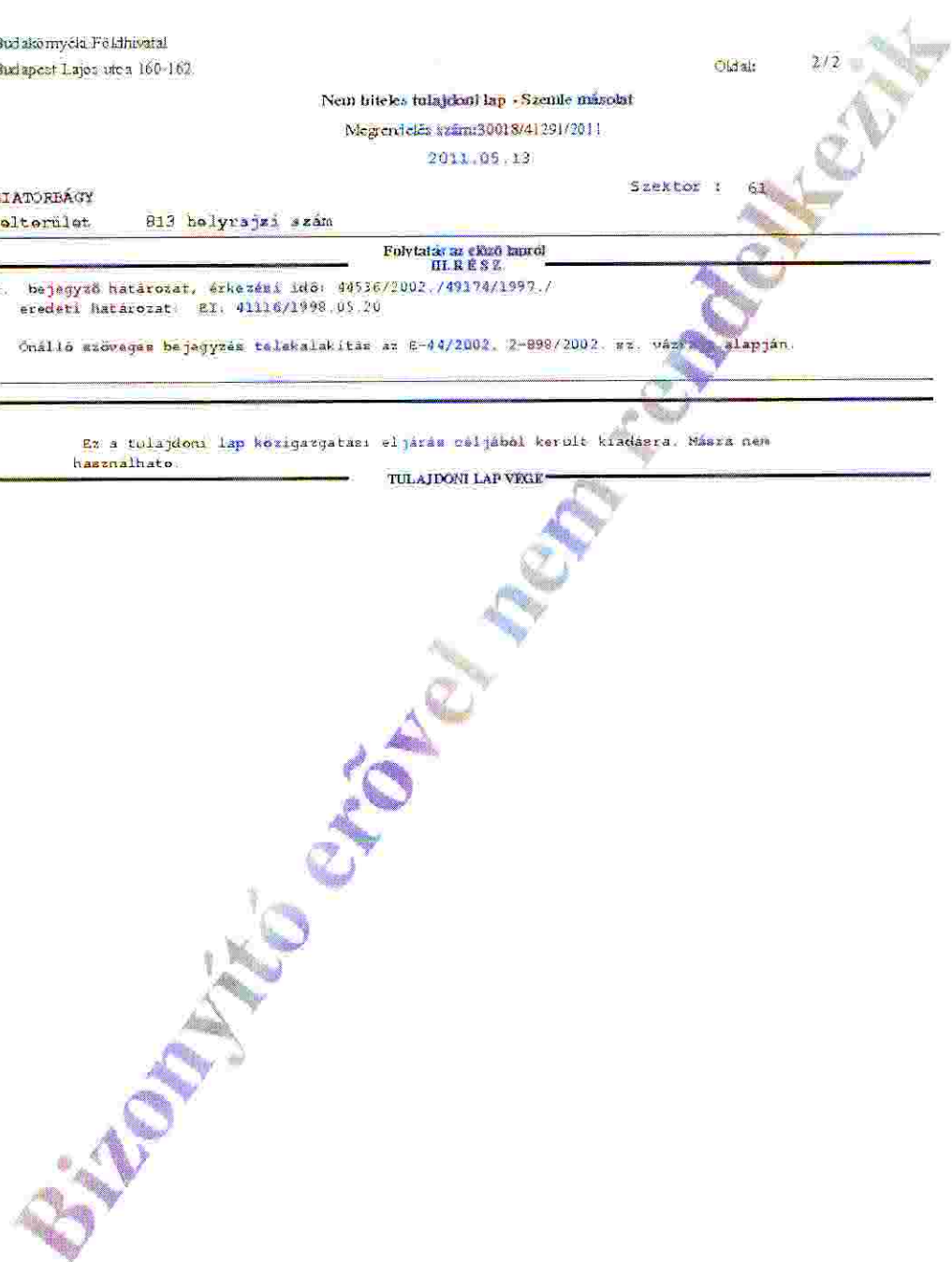
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



TORBÁGY-KERT
Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
2051 Biatorbágy, Szalonna u. 24.

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma: 1500	2011 FEBR 07.
Iktatás ideje: 02.09.	
Iktatószám: F-5/1/2011	
Ügyintéző:	

Biatorbágy Város Önkormányzata

Tarjáni István Úrnak
Polgármester

2051 Biatorbágy
Baross G. u. 2/A.

Tárgy: Kérelem a HÉSZ módosítására

I. építész - TMKB
Kisváros

Tisztelt Polgármester Úr !

Azzal a kérelemmel fordulok t. Polgármester Úrhoz, hogy szíveskedjék segítséget nyújtani abban, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete módosítsa a Város Helyi Építési Szabályzatát, (HÉSZ) ill. külterületi szabályozási tervét annak érdekében, hogy a társaságunk tulajdonát képező, a Biatorbágy 052/5 hrsz-ú, 3133 m² területű, kivett gazdasági épület, udvar minősítésű külterületi ingatlan a jelenlegi Má-2 (árutermelő mezőgazdasági terület) övezetből Gksz-1 (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) övezetbe kerüljön átsorolásra.

A Biatorbágy 052/5 hrsz-ú, kivett gazdasági épület, udvar minősítésű külterületi ingatlan árutermelő mezőgazdasági terület övezetbe történő besorolása indokolt volt a HÉSZ készítésekor, a mellette található volt 052/3 hrsz-ú (jelenleg belterület 9251 hrsz.) ingatlanon egy több, mint 18 Ha területű gyümölcsös ültetvény volt, az ugyancsak szomszédos 052/6 hrsz-ú , ingatlan közel 9 Ha területtel ugyancsak gyümölcsös volt. Ezek „kiszolgálóként” funkcionált a 052/5 hrsz-ú ingatlan a rajta lévő gazdasági épületekkel. Az 1960-as évek derekán létesített gyümölcsösök kiöregedtek, tönkrementek és megszüntetésre kerültek, a fákat maradék nélkül kivágták a tulajdonosok. A 052/3 hrsz-ú ingatlan időközben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági céllal belterületbe vonásra került, a 052/6 hrsz-ú ingatlanon visszaállt az eredeti gyeppel, legelő művelési ág, amelynek földhivatali átvezettetését tudomásom szerint a tulajdonosok kérelmezték. Az idők múlásával úgy alakult tehát a terület, hogy nincs a közelben árutermelő mezőgazdasági terület, amelyet a teleknek, ill. a rajta álló gazdasági épületeknek ki kellene, ill. ki lehetne szolgálni.

Társaságunk megvásárolta a Biatorbágy 052/5 hrsz-ú, 3133 m² területű ingatlant, amelyet telephelyként kíván hasznosítani, elsősorban szállítóeszközök tárolása céljára, és a jövőben szeretnénk tevékenységünket tovább bővíteni, ami munkahelyek teremtését is jelentené. A HÉSZ jelenlegi övezeti besorolása nem tesz mást lehetővé, mint a mezőgazdasági árutermelés kiszolgálását, az pedig a területrészen közel –távol nincs. Átminősítés hiányában a jó állapotú épületeket semmire nem lehet hasznosítani, azok értéküket veszítik. A szomszédos, 052/6 hrsz-ú ingatlant leszámítva a 100-as út melletti területek már kivétel nélkül „kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület” övezetbe kerültek átsorolásra, valószínűsíthető, hogy a szabályozási terv készítőinek figyelmét elkerülte ez a kicsinyke terület, amely azonban tevékenységünk folytathatósága okából komoly jelentőséggel bír.

Tisztelt Polgármester Úr !

Társaságunk Biatorbágyi székhelyű vállalkozás, a városban, ill. a térségben végezzük tevékenységünket, amelyet – amint azt jeleztük – bővíteni kívánunk. A besorolásában változtatni kérelmezett ingatlan megvásárlása jelentős anyagi terhet jelentett társaságunknak. Amennyiben nem tudjuk tevékenységünkhöz használni, úgy ellehetlenülünk, ugyanis értékesíteni sem tudjuk, amint arra utaltam, nincs mezőgazdasági tevékenység, amihez a HÉSZ besorolás szerint hasznosítható lenne az ingatlan.

Tudomással bírunk arról hogy a HÉSZ módosítása költségekkel jár, ezek viselését vállaljuk. Jelen kérelmemhez csatolom az ingatlan Takarnet rendszerből lekért nem hiteles tulajdoni lapját és egy térkép-vázlatot az ingatlan elhelyezkedéséről.

Tisztelettel kérem t. Polgármester urat, hogy indítványunkat cégünk működőképességének fenntarthatósága érdekében támogatni sziveskedjék és tegye meg a szükséges lépéseket a Város Képviselő-testülete felé a HÉSZ módosítása érdekében.

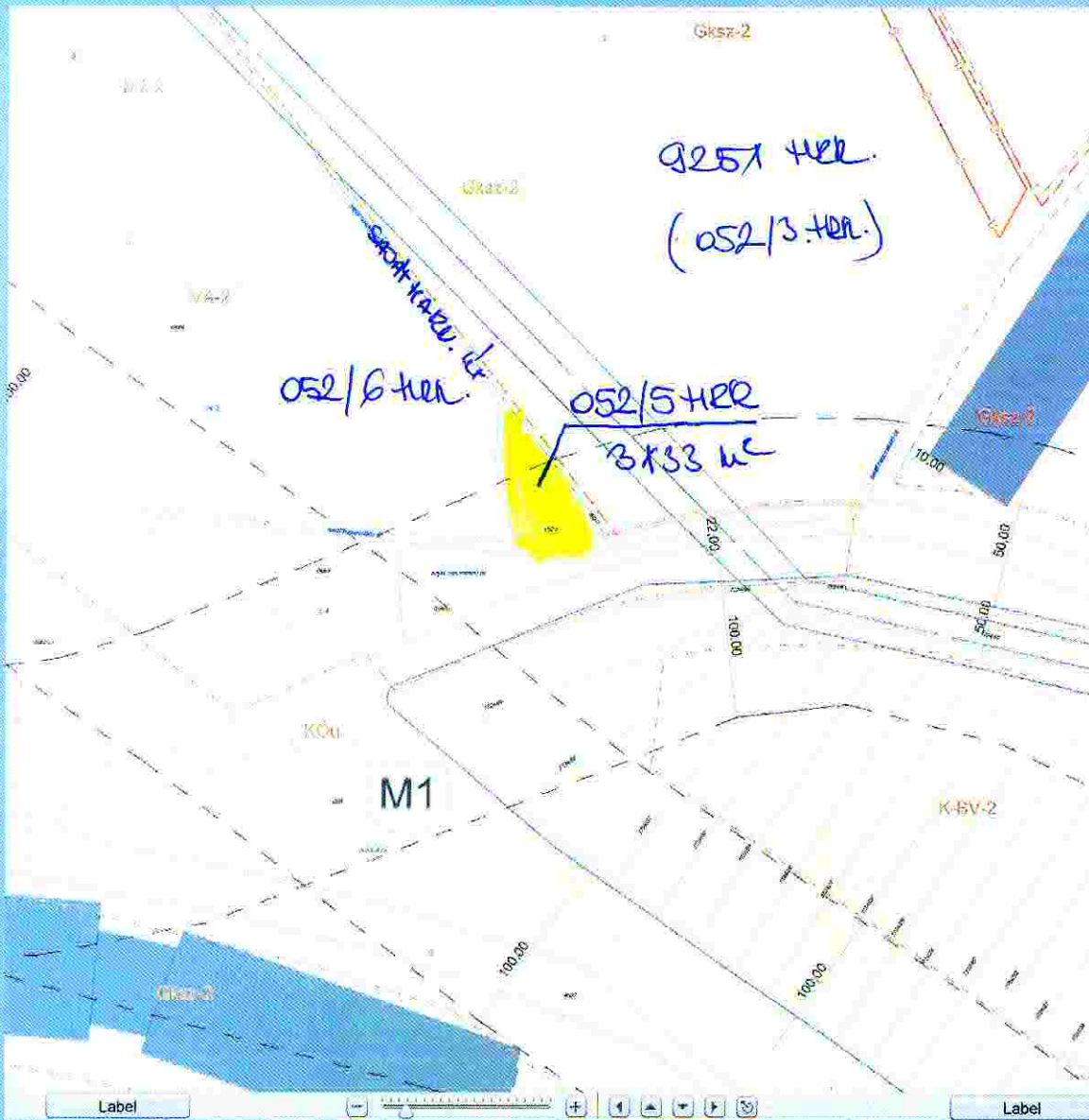
Biatorbágy, 2011. február 07.

Tisztelettel:



Máté Attila
Ügyvezető igazgató
TORBÁGY-KERT Kft.

Biatorbágy: kataszteri térkép - közterület - közmű- légifelvétel - Rendezési Terv



Cím szerinti keresés:

- Ady Endre utca
- Alkotmány utca
- Állomás utca
- Álmos vezér utca
- Arany János utca
- Árpád utca
- Attila utca

Keresés

Helvrajzi szám szerinti keresés:

052/5

Keresés

Adobe Flash Player letöltése



- Kataszteri térkép
- Hibrid 2007
- Orthofotó 2007
- Orthofotó 2000
- Szintvonal
- Rendezési terv
- Kataszteri + Közterület
- Kataszteri + Közterület + Közmű

Az ingatlanok közhiteles adatait a főkhivatalok szolgáltatják

Budakörmeyi Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30018/11881/2011

2011.02.06

BIATORBÁGY

Szektor : 33

Külterület 052/5 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatak
növelési ág/kivett megnevezés/

nin.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	előzetl. adatok mért. kat.jöv. ha m2 k.fill.
0	31,33	0,00	

Kivett gazdasági épület, udvar

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 33981/3/2009.02.26
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: TORBÁGY-KERT KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
cím: 2051 BIATORBÁGY Szalonna utca 24.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43980/2004.06.02

Önálló szöveges bejegyzés névváltozás.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 36306/2010.03.11
Vezetékgjog
371 m2 nagyságú területre, BBK/414/2/2010. szöveges hatósági bizonyítvány alapján.
jogcím:

név: TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELŐSZTŐ KFT
cím : 4200 HAJDÓSZOBOSZLÓ Rákóczi utca, 102

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel ellátott

Szin(t)vonal Bt.

készítő

Biatorbágy

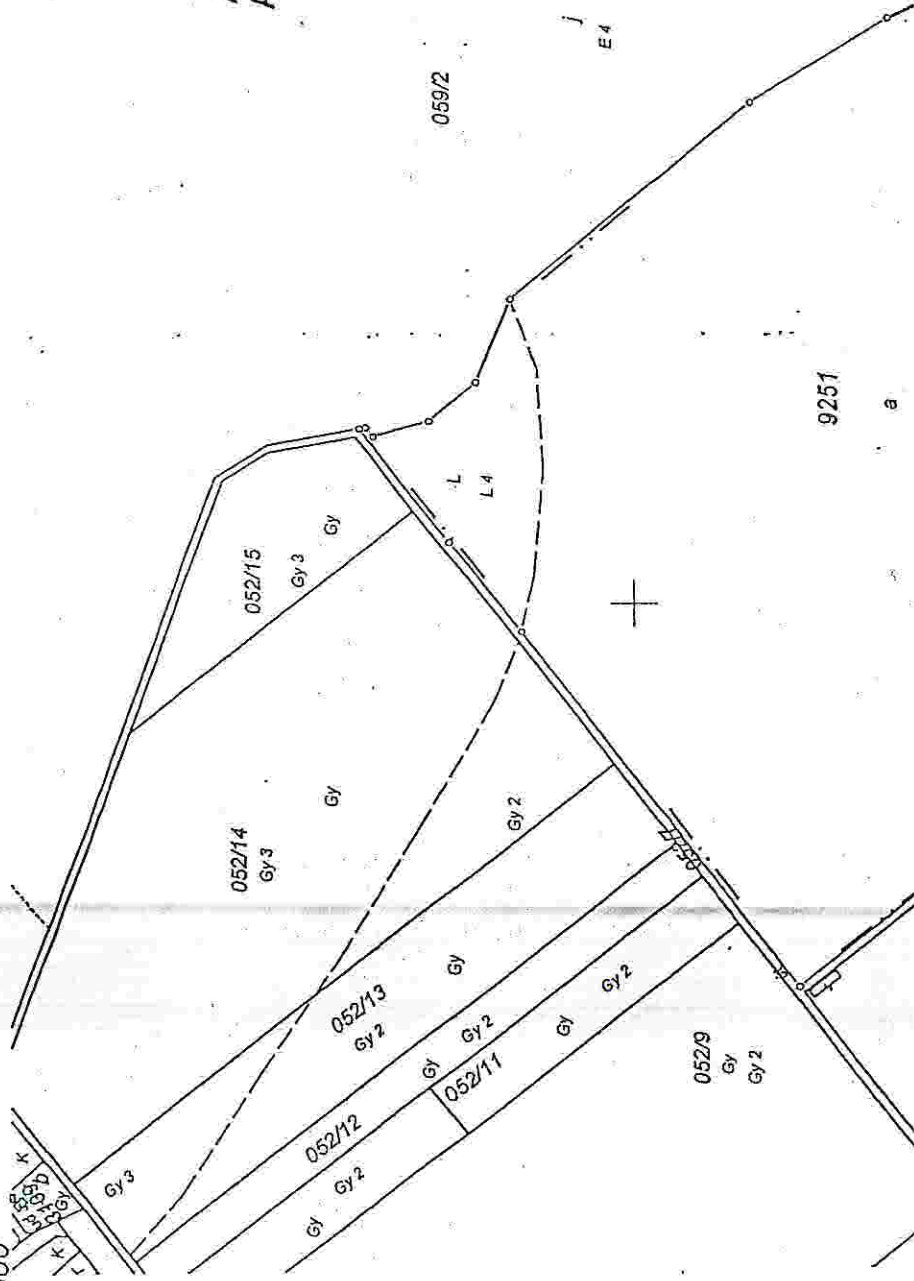
Község, város

Külterület

Munkaszám: 152/2008.

Méretarány: 1:4000

Szelvényszám: 65-312-4



Beszűrtbe kerülés 10.603-3/08n.

100-101 sz. szelvényre vonatkozóan!

A művelésilág, minőségiosztály és Aranykorona-érték számítás helyes.

Budapest, 20 08. 01. 22.

Kuzs

mezőgazdász

10.006-150/08

9251

a



VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL

Főépítész

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

Iktatószám: *F52/2011* - Ügyintéző:

T.cím: Máté Attila üv.ig. úr TORBÁGY-KERT Kft.
2051 Biatorbágy, Szalonna u. 24.

Tárgy: HÉSZ módosítási kérelmükre válasz

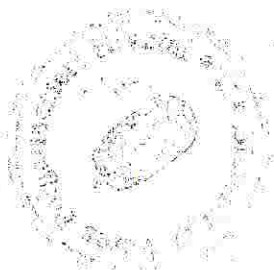
Tisztelt Máté Attila úr!

A HÉSZ módosítására vonatkozó kérelmükre a következőt tudjuk válaszolni.

A Helyi Építési Szabályzat módosításának most nem látjuk a pontos idejét, de amint erre sor kerül (remélhetőleg még talán az idei esztendőben), figyelembe véve a költségekre vonatkozó vállalásukat, feltétlenül megvizsgáljuk kérelmük szerinti átsorolhatóságát a tulajdonukban lévő területnek.

Biatorbágy, 2011. március 2.

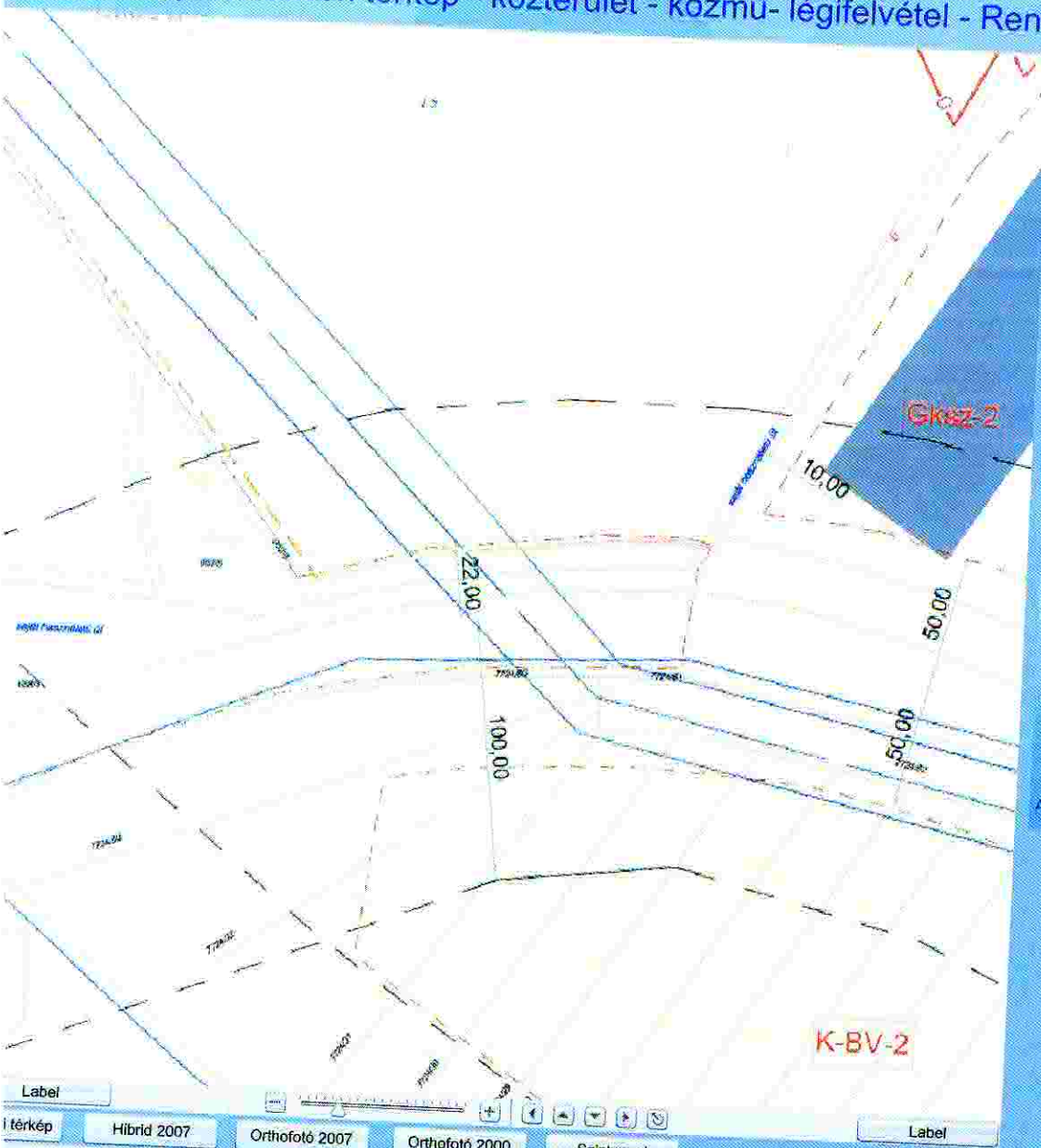
Tisztelettel:



Tamás Gábor
Biatorbágy főépítésze

Label

Biatorbágy: kataszteri térkép - közterület - közmű- légifelvétel - Rendezési Terv



Cím szerinti keresés:

- Ady Endre utca
- Alkotmány utca
- Állomás utca
- Álmos vezér utca
- Arany János utca
- Árpád utca
- Attila utca

Keresés

Heirajzi szám szerinti keresés:

052/5

Keresés

Arto be Flash Player letöltése

Label

Label

5

Tisztelt Polgármester úr!

Építési - Tervezés
- TMKB

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezési száma: 1803	2011 FEBR 14.
Iktatás ideje: 02.16	
Iktatószám: E-43/1/2011	
Ügyintéző:	

Levelemben azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy a közigazgatásilag Biatorbágyhoz tartozó Pecató területére építési engedély kiadható legyen, bizonyos feltételek betartása mellett.

Értesüléseim szerint 2002. év óta a vezetékes víz és a szennyvízcsatorna megléte lett a feltétele az engedély kiadásának, a talajszennyezés megakadályozása érdekében. Erre a projektre az önkormányzat pályázati úton szeretett volna pénzt nyerni, de ez meghiúsult és így a közművesítés is legalább 2-3 évet minimum kitolódik. Ezért én, mint a Pecató 2004. év óta bejelentett lakosa, aki rendelkezem a KÖJAL által bevizsgált fűtő kútból származó kiváló minőségű ivóvízzel, szeretnék egy lakhatásra alkalmas házat építeni a jelenlegi helyére. A jelenlegi technika már lehetővé teszi a ház vezetékes vízzel történő ellátását, házi vízmű telep (hidrofor) beépítésével fűtő kútból, és a szennyvíz házi biológiai tisztítását az Európai Unió által definiált környezetvédelmi előírásoknak és szabványoknak megfelelő, CE minősítéssel rendelkező rendszerek segítségével. Javaslatom szerint ezek lennének azok a feltételek, melyek teljesítésével a környezetszennyezés értéke 0-ra csökkenne, és így az építési engedély is kiadható lenne. A Pecató területén ipari és lakossági áramellátás egyaránt megtalálható, általában a közel 400-500 itt lakó telektulajdonos telepített gáztartállyal biztosítja a fűtést és meleg vizet. Ők is csak arra várnak, hogy a beépíthetőség és az ehhez kapcsolódó csatornázási feltétel terén történjen változás, az emberibb körülmények megteremtése érdekében. Tudom ezt mondani a nevükben is azért, mivel 2005-ben a Pecatói lakóközösség bizottsági tagjaként, a közművekre vonatkozó igény felmérésben részt vettem, és a szükséges 80%-os érdekelttség helyett, ~70% lett az eredmény, a 800 telektulajdonos megkérdezése után, és ezért nem tudott akkor megépülni a közmű. Viszont azok az emberek még ma is ott laknak, de nem vagyok benne biztos, hogy mindenkinek megfelelően van tárolva a szennyvize. Az építési engedélyek kiadásának leállítása tehát nem érte el a célját!

Kérem a tisztelt Polgármester urat a Pecatóra vonatkozó építési szabályzat újbóli elbírálására és módosítására, az emberibb lakáskörülmények törvényszerű megvalósíthatósága érdekében.

Válaszára várva Maradok Tisztelettel

Karuczka Béla
Pecató, Áfonya utca 27.



BIATORBÁGY VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkeztetés száma: 1152 2011 FEBR 04.

Iktatás ideje:

Iktatószám:

HIVATAL
Ügyintéző:

VÁROS POLGÁRMESTERI
Építéshatósági Osztály

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. * Telefon: 06 23 310-174/130, 140, 136 mellék
Fax: 06 23 310-135 * E-mail: berenyiildiko@pmh.biatorbagy.hu * www.biatorbagy.hu

Iktatószám:

Ügyintéző:

Tárgy:

Jegyzőkönyv:

Felvéve: Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal Építéshatósági osztály iroda 2011. február 4.-én 9 h.- 12 h ig.

Jelen vannak: Szekeres Viktor 2051 Biatorbágy, Biai Gáspár u 36.

Berényi Ildikó építéshatósági osztályvezető

Tárgy: Rendezési tervhez tartozó térképen észlelt hibák javítása

A mai napon megjelent Biatorbágy Polgármesteri Hivatal Építéshatósági osztályán Szekeres Viktor úr, 2051 Biatorbágy, Biai Gáspár u 36. szám alatti ingatlan tulajdonos.

Szekeres Viktor :

Szekeres Viktor úr előadta, hogy a Biatorbágy Nagyközség Képviselő testülete elfogadta a 11/2001.(07.01.)Ör.számú rendeletével a Nyugati lakóterületre vonatkozó Szabályozási tervet és Építési szabályzatot.

A rendelet rajzi melléklete (térkép) több jogszabályt sértő megoldást tartalmaz.

1, A rendezési tervvel érintett terület közvetlen szomszédságában lévő 1251 és 1253 hrsz-ú közúton 11 db lakótelek került kialakításra.

A közutakat törvény rendeli az Önkormányzat törzsvagyonához. A közutak az Önkormányzat forgalomképtelen ingatlanjaihoz tartoznak, azokra kötött bármely szerződés semmis.

(1959. évi IV. tv, 173§., 1990. évi LXV. tv. 79§., 1997 évi CXLI. tv 54§.)

Szekeres Viktor úr kezdeményezi a fenti szabályozási terv és annak rajzi mellékletének módosítását, és a hatályos jogszabályoknak megfelelően a törvényes állapotának helyre állítását.

Szekeres Viktor úr meg kívánja jegyezni, hogy az ügyben először megkereste Biatorbágy Önkormányzatát és tájékoztatta az illetékeseket a térképen tapasztalt hibákról.

Szekeres Viktor az akkor a műszaki csoport vezetőjétől Csószáné Guttmann Szilviától levélben olyan tájékoztatást kapott, hogy felszólította a Szabályozási tervet és annak rajzi részét képező térképet készítő Konstruma Kft készítőjét Oláh Zoltán ügyvezető urat, hogy a térképet javítsák ki és a térképen tüntessék fel a fenti útszakaszt (1251, 1253 hrsz)

A levél 2001. 09.10. keltezésű.

Szekeres Viktor úr elmondta, hogy a fentebb leírt hiba (törvénysértés) azóta sem lett kijavítva, a törvényes helyzet nem lett helyreállítva. Kéri a rajzon való javítást.

Berényi Ildikó építéshatósági osztály vezetője nyilatkozik:

A jelenleg érvényben lévő rendezési terv rajzi részébe javítani nem tudok.

A rendezési terv rajzi részén a lakóingatlanok a fenti utcára vannak telepítve.

A földhivatali (takarnet) térképen az 1249 hrsz-ú Szekeres Viktor tulajdonával határos ingatlan a 1251 hrsz-ú utca.

Panaszát felvéve továbbítom Biatorbágy Város Főépítészének, és jegyzőjének, Polgármester Úrnak.

Biatorbágy. 2011. február 4.

Szekeres Viktor

Berényi Ildikó



F-12/11/2011

VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL

Építéshatósági Osztály

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

Iktatószám: E-3011-7/2011

Ügyintéző: Berényi Ildikó

Telefon: 06-23-310-174/140

Tárgy: Rendezési terv javítási kérelem

Tamás Gábor főépítész
helyben

Tisztelt Főépítész Úr!

A Biatorbágy, Biai Gáspár utca 36. szám alatti ingatlan tulajdonosa felülvizsgálati kérelmet nyújtott be hivatalomhoz a nyugati lakóterület III. ütemét érintő rendezési tervvel kapcsolatban.

A Biai Gáspár utca végén két közterületnek lejegyzett utca húzódik 1251 és 1253 helyrajzi számon. A 2002-ben jóváhagyott rendezési terven a meglévő közterületek beolvadtak az újonnan kijelölt lakótömbökbe.

A kérelmező sérelmezi az ingatlanok mellett húzódó közterületi sáv megszüntetését és a meglévő régi településrészhez melletti közvetlen intenzív lakóterület kijelölését. A jelenlegi közterületek alatt víz és csatorna vezeték van kiépítve.

Kérelmező már 2001-ben a HÉSZ jóváhagyása előtt is jelezte, hogy kéri ennek felülvizsgálatát és javítását.

A beadvánnyal kapcsolatban megkerestem a Konstruma Kft., mint a rendezési terv készítőjét. Dr. Oláh M. Zoltán válaszát és az ügyirat összes előzményét jelen levalemhez mellékelem.

Mivel a kérelem hatályos rendezési tervet javítására irányul, mely ebben az esetben a HÉSZ módosítását jelenti, ezért hatóságomnak nincs jogköre az ügyben intézkedni.

Biatorbágy, 2011. április 1..



Biatorbágy Város
Polgármesteri Hivatal
Jegyző Úr részére

ÜB - Miss - MKK
Dm ✓ Madra

Tárgy: Biatorbágy
288 hrsz - ű
belterületi ingatlan
hiszajátítás
kérelme

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma: 4508	2011 APR 11.
Iktatás ideje: 04.14	
Iktatószám: U-2961/2011	
Ügyinté. sz.	

Tisztelt Jegyző Úr!

Alulírott Kunyik Gyula 2051. Biatorbágy Nagy
utca 1. szám alatti lakos az alábbi kérelmet teszem
elő.

Felajánlom Biatorbágy 288 hrsz - ű belterületi
ingatlan 1395 nm nagyságú tehermentes területet
Biatorbágy város Önkormányzatának megvételre.
Az ingatlant értékesíteni kívántam a veökhel
történő tárgyalások során vált nyilvánvalóvá,
hogy a belterületi ingatlanra építési engedélyt
az illetékes Biatorbágy-i Polgármesteri Hivatal
nem adhatja. A Polgármesteri Hivatal tájékoztá-
tása szerint az ingatlan Közhelyes Terület,
illetve Különleges terület - Szállásférőhely
övezetbe tartozik. A szabályozási tervben foglal-
tak alapján, a védőtávolságok miatt az ingat-
lanon épület elhelyezése nem lehetséges.

Az ingatlant mezőgazdasági célra hasznosí-
tani nem kívánom. Az, hogy a rendelkezéseim
megfelelően nem tudom használni az ingatlant,
számomra kárt okoz. A vonatkozó jogszabályok
alapján kérem Biatorbágy város Önkormányza-
tát, hogy az ingatlanomat hiszajátítás alá
vonni sziveskedjenek.

Ezért Biatorbágy Önkormányzatának a 288 hrsz -
1395 nm nagyságú ingatlanomat 15.000 Ft/nm

áron ajánlom megvételre, ami
 $1395 \times 15.000.Ft = 20.925.000.Ft.$ értékű
sagyis húszmillióhiteleszáshoz kötöttes Ft.

Biatorbágy

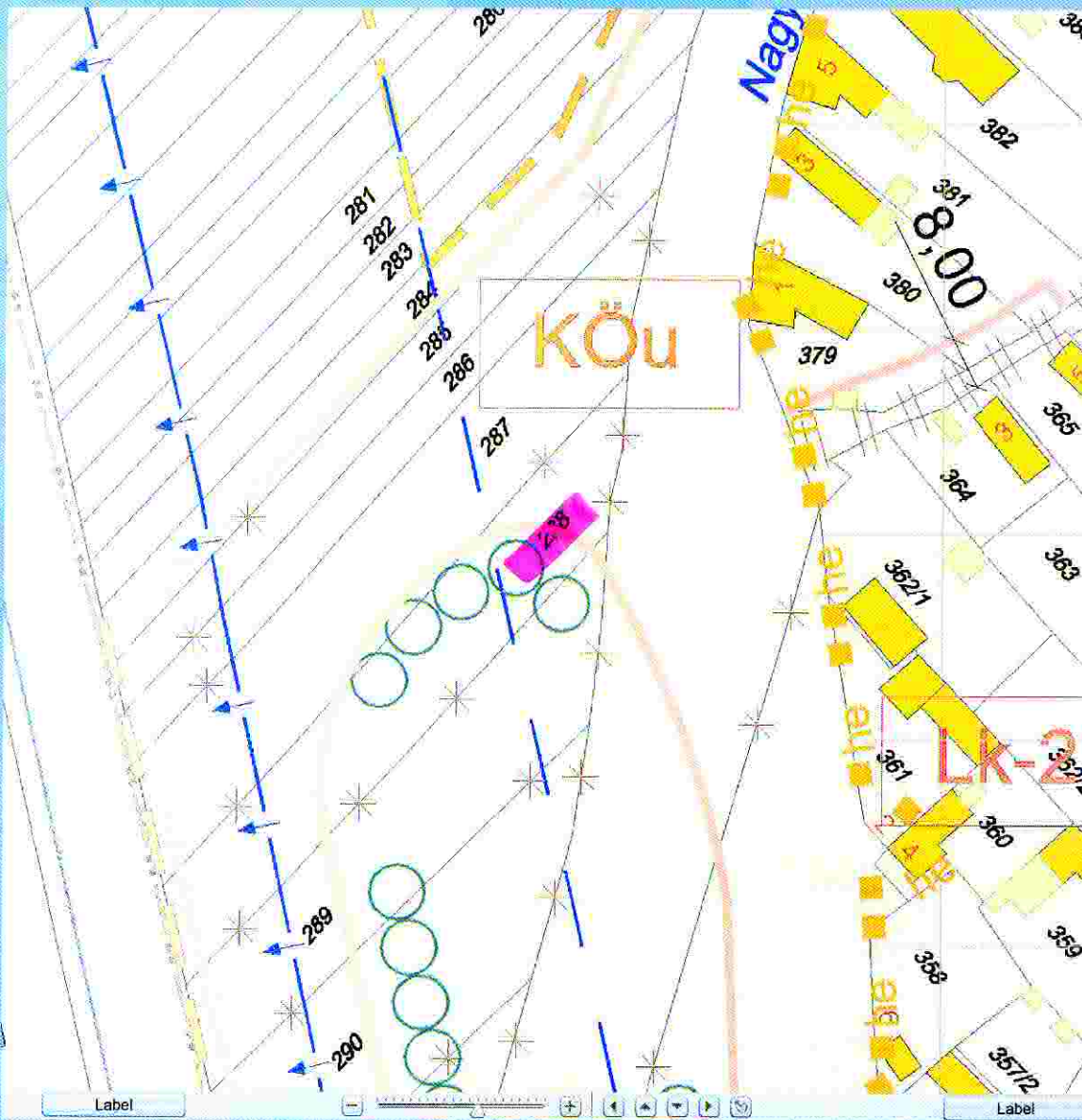
2011. 06. 11.

Skuyik Gyula

2051 Biatorbágy

Nagy utca 1.

Biatorbágy: kataszteri térkép - közterület - közmű- légifelvétel - Rendezési Terv



Cím szerinti keresés:

- Ady Endre utca
- Alkotmány utca
- Állomás utca
- Álmos vezér utca
- Arany János utca
- Árpád utca
- Attila utca

Keresés

Helyrajzi szám szerinti keresés:

288

Keresés

Adobe Flash Player letöltése



Az ingatlanok közhiteles adatait a földhivatalok szolgáltatják.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

Budakománya Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldalt: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30018/41605/2011

2011.05.13

BIATORBÁGY

Szektor: 61

Beltérület 288 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

terület ha m ²	kat. E. jöv. k. fill.	alcsatlakozó adatak ter. kat. jöv. ka m ² k. fill.
0	1394	0,00

Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényesítési idő: 58897/1993.09.08

jogcími vételi tulajdoni hányad: 0/1 49425/1994.04.13

jogcími - tulajdoni hányad: 0/1 58897/1993.09.08

jogállás: tulajdonos

név: Kanyik Gyula

szül.: 1955

a név: Fortik Anna

cím: 2051 BIATORBÁGY Nagy utca 1

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érvényesítési idő: 50597/2009.10.22

Vezetékgjog

Vezetékgjoggal érintett terület: 81 m², VMB-22/2009

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Et a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés
eddig díja: 0
Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Biatorbágy hosszútávú iskolaépítési koncepciójának kialakítását segítő döntéselőkészítő tanulmány - építészeti szempontok alapján

Készítette: Leták és Tamás Építésziroda Kft. - 2011. májusában

Biatorbágyon az elmúlt 10 évben megduplázódott a lakosság száma. Az ebből fakadó megnövekedett iskolai férőhely igényt azonban nem követték konkrét beruházások, így ma ez a legégetőbb feladata az újonnan megválasztott, 2010. október 3-án felállt Önkormányzatnak.

A jelenleg iskolaköteles korosztály 1276 tanulójaiból csak 770 gyermek jár Biatorbágyon iskolába, ők is meglehetősen zsúfolt, túlterhelt körülmények közé. A tanulók egy része már csak konténer osztályokban kerülhet elhelyezésre, ami mindenképpen tarthatatlan állapot. Érthető hát, hogy több mint 500 gyermeket elhordanak a szülők más települések iskoláiba. Tovább nehezíti a helyzetet, hogy a Biatorbágyon megszületett gyermekek korfáját tekintve, a 2004-es év óta évfolyamonként közel 200 gyermek halad az iskolás kor felé, ami természetesen örvendetes tény, de mindenképpen fokozza a nehézségeket.

Biatorbágy Önkormányzata ezért elhatározta, hogy hosszú távú fejlesztési tervet készített az iskola kérdés megoldására, amely az elkövetkező húsz évre előre jelzett, nagyságrendileg 16 ezer lakosra növekedő város, a jelenlegi viszonyszámok alapján várhatóan 1600 általános iskoláskorú gyermekének a korszerű körülmények között történő, minőségi oktatását képes kiszolgálni.

Olyan fejlesztési tervet dolgoztunk ki építészeti szempontok szerint, amely minden biatorbágyi gyermek helyben tanulási lehetőségével számol és az osztály létszámok az ideális 20-25 főnél nem nagyobbak. Családias léptékű és hangulatú, nyitott rendszerben működő iskolákban gondolkodunk, amelyek napközben a gyerekek tanulási, sportolási és művészeti iskolai igényeit szolgálják, esténként pedig lehetőséget adnak a vonzáskörzetükben élő szülőknek és nagyszülőknek is a kulturált körülmények közötti művelődésre, szórakozásra és sportolásra, nagyszerű lehetőséget biztosítva ez által egymás értékeinek a megismeréséhez, egymás megbecsüléséhez, a tiszteleten és szereteten alapuló helyi közösségek létrejöttéhez.

Az új iskolák helyének kijelölésénél kiemelt szempontként kezeltük, hogy a lehetőségekhez képest a lehető legtöbb diák önállóan, gyalog elérhesse a hozzá legközelebb lévő iskolát, növelve és nevelve ezáltal a gyermekek önállóságát.

Ugyan csak fontosnak tartjuk, hogy bár alapvetően kertvárosias kisváros Biatorbágy, mégis legyen minden iskolában lehetőség tankertek kialakítására és apró állatok nevelésére, amelyeket természetesen a gyerekek gondoznak. Nem csak hasznos természeti ismereteket szerezhettek ez által, hanem a természetes világban való tájékozódásuk is biztosabbá válik és felelősségérzetük is jócskán megnő.

Az 1600 általános iskoláskorú gyermek 25 fős átlagos létszámmal számolva egy-egy osztályt, 64 osztályt feltételez. Ez, maradva a családi léptéknél és hangulatnál maximum 16 osztályos iskolákban gondolkodva és figyelembe véve a Református Egyház 8 osztályos iskola építő szándékát 3 db 16 osztályos iskola létrehozatalát teszi szükségessé és két nyolcosztályos iskoláét. Ha figyelembe vesszük még az Önkormányzat hosszú távú középiskola indítási szándékát is, akkor kézenfekvőnek tűnik a második nyolcosztályos általános iskola helyett egy két párhuzamos évfolyammal működő nyolcosztályos gimnáziumot létrehozni. Ebben a megoldásban a „maradék” nyolcosztálynyi általános iskoláskorú gyermek minőségbeli választási lehetőséget kaphat a felső tagozatos tanulmányait illetően és a középiskola is létrejöhet. Természetesen ebben az esetben az alsó tagozat lehetőségét is biztosítani kell valahol.

Először is vizsgáljuk meg a meglévő iskolákat, hogy milyen állapotban vannak és mennyire lehet őket megbővíteni.

Elsőként nézzük meg a torbágyi iskolát.

A torbágyi iskola

Az iskola a Karinthy utca és Meggyfa utca sarkán található a 2311/4 helyrajzi számú telken.

A torbágyi iskola épülete 1977-ben épült az akkori előírásoknak megfelelő kialakítással és szerkezeti rendszerrel.

Az épület építészeti kialakításában egy háromszintes főépületből és egy földszintes szárnyból áll, amely egy nyaktaggal van összekapcsolva a főépülettel. A háromszintes rész középfolyosós kialakítású, melyről két irányban nyílnak a tantermek. Az egy szintes részben található a tornaterem, valamint az étkező a hozzátartozó melegítő konyhával.

Szerkezeti rendszerét tekintve az épület mindkét része előre gyártott vasbeton vázas szerkezetű épület, vasbeton homlokzati szendvics panelekkel burkolva. Az UNIVÁZ rendszerű épület tartó szerkezetének állapota jó. Semmilyen káros szerkezeti mozgás, alakváltozás nem figyelhető meg rajta.

A homlokzati panelek azonban sajnos sok helyen sérültek és hőtechnikai szempontból sem képesek már megfelelni a mai előírásoknak, így az épület bővítése során mindenképpen le kell cserélni őket új, a korszerű hőszigetelési elvárásoknak megfelelő kialakítású homlokzati rendszerre.

Az épület egyéb szerkezetei is erősen elhasználódtak már az idők során és a belső szerkezeteknek sem tett jót a túlzásfolt használat.

Összességében megállapítható, hogy az épületre jelenlegi állapotában mindenképpen ráférne már egy átfogó, külső és belső szerkezeteit is érintő felújítás építészeti és gépészeti szempontból is, hiszen 34 év telt már el átadása óta. A minden igényt kielégítő 16 tantermes iskolává való bővítése során ezekkel a problémákkal feltétlenül számolni kell majd.

A Rendezési terv szerint ez a telek a Vt-16 településközpont vegyes terület övezetbe tartozik, 40 %-os beépíthetőséggel, 12 m max. építménymagassággal és a minimálisan kialakítandó zöldfelületi arány 30 % kell legyen. A területen jelenleg egy 2442 m²-es nettó alapterületű épület áll, bruttó 1406 m² földszinti beépített alapterülettel.

A torbágyi iskola telkének területe 9709 m². A jelenleg érvényben lévő MSZ 24203-2 számú, az általános iskolák tervezési előírásaira vonatkozó szabvány szerint, amelynek előírásai nem kötelező érvényűek, de tájékozódásra mindenképpen hasznosak lehetnek, az egy tanulóra jutó iskola telek 25 m² kell, hogy legyen. Ez az adott területen 388 fő tanulói létszámot enged meg, ami alig kevesebb, mint a 16 tanteremben maximális 25 fővel számolva, 400 tanuló. Ez azt jelenti, hogy a torbágyi iskola telke nagysága szerint megbővíthető 16 tantermes iskolává.

A telek beépíthetősége szerint – mely 40 %-ot enged meg – összesen 3883 m² lehet a bruttó földszinti beépített alapterület.

A jelenleg beépített 1406 m² bruttó beépített alapterületből csak a háromszintes rész maradhat meg, mert az egyszintes rész tartószerkezeti elemei statikai szempontból nem alkalmasak a plusz két szint terheinek viselésére. A 720 m² bruttó beépített megmaradó részhez még 3163 m² bruttó földszinti alapterületű épület építhető.

Vegyük sorra tételesen, hogy milyen helyiségeket kell kialakítani egy, az elképzeléseinknek megfelelően működő 16 tantermes általános iskolában, a művészeti iskola kihelyezett részeivel együtt. Az adatokat egy táblázatban foglaltuk össze, külön bontva a meglévő épületben megmaradó, vagy minimális változtatással kialakítható helyiségeket és az új épületrészekben kialakítandó helyiségeket.

A táblázatot egy általánosan szükséges helyiséglista alapján készítettük el, amelynek összeállításában a jelenlegi általános iskola igazgatónöje Benkő Cs. Gyuláné és a művészeti iskola igazgatónöje Korbuly Klára voltak segítségemre, amit ez úton is köszönök nekik. Munkánk során az előbb már említett, MSZ 24203-2 számú, az általános iskolák tervezési előírásaira vonatkozó szabványt használtuk alapként és ezt egészítettük ki az Ő tudásuk és tapasztalatuk alapján.

Az alaprajzokból és a táblázatból megállapítható, hogy a megmaradó 720 m² bruttó földszinti alapterületű háromszintes épületrészben 1801 m² az átalakítandó, felújítandó alapterület és 4306 m² lesz az új részben elhelyezendő helyiségek összes alapterülete. Erre a 3163 m² bruttó földszinti terület mindenképpen elegendő kell legyen, még akkor is, ha a nagy belmagasságú aula és a két 450 m² nagyságú tornaterem nettó alapterülete összesen 1200 m².

Ezek után vizsgáljuk meg a másik jelenlegi iskolaépületünket a biai volt Sándor kastélyt.

A volt Sándor kastély

Az iskola a Szentháromság téren található a 110; a 111; a 112/1; a 112/2; a 112/3; a 112/4; a 112/5 és a 114/3 helyrajzi számú telkekből együttesen kialakuló nagyméretű összefüggő területen.

A Kastély épülete 1823-ban épült, azóta több átalakításon és felújításon esett át. Az épület szimmetrikus elrendezésű, melynek tengelyében egy elegánsan kialakítható bejárati csarnok helyezkedik el oszlopsoros klasszikus régi bejárattal és egy nagy méretű fogadó térrel folytatódva. Az épület mind két irányban egy-egy C alaprajzú oldalszárnyal folytatódik, melyek a bejárat előtt egy központi udvart zárnak közre.

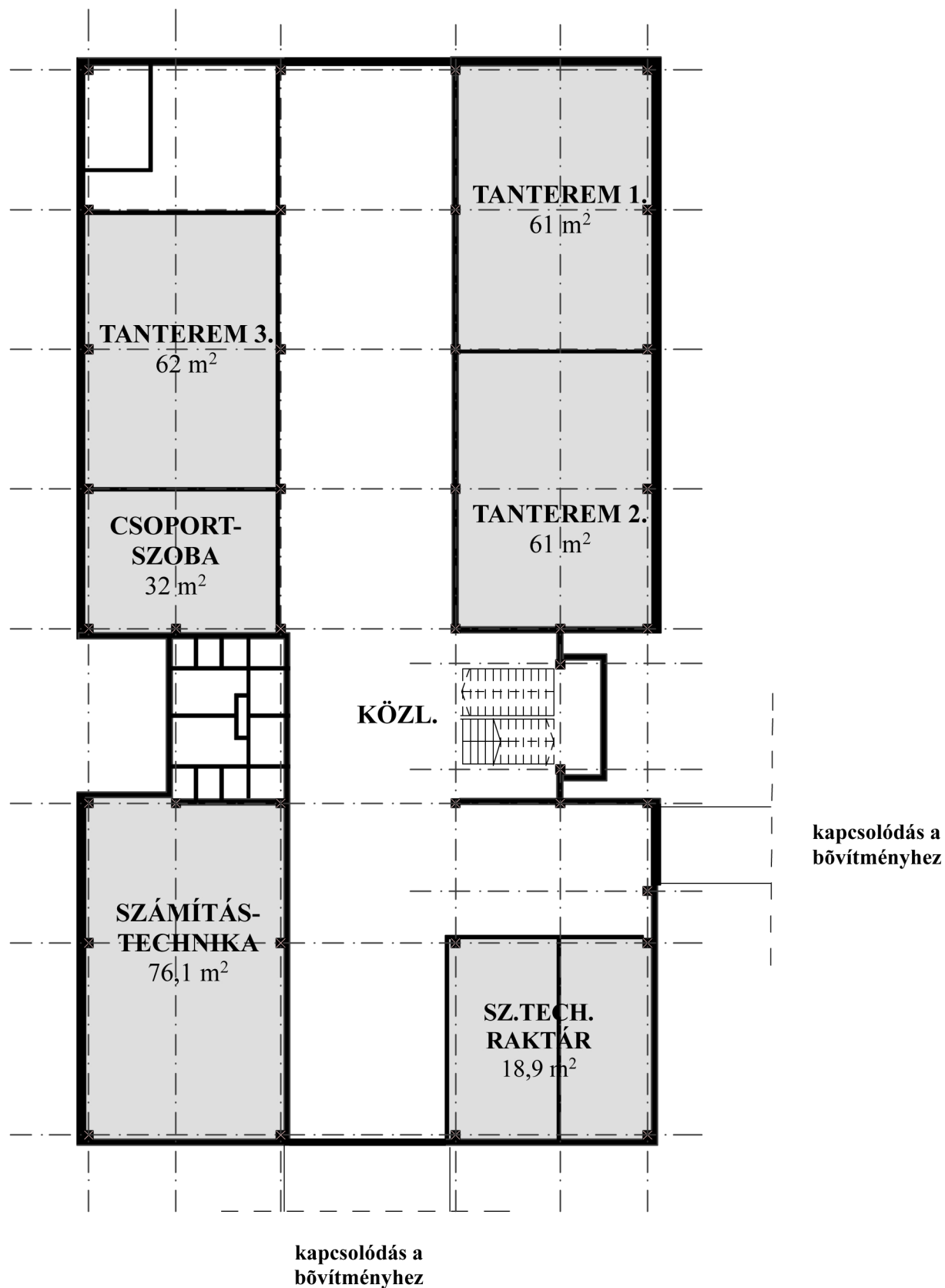
Az iskola 1956 óta működik a középső részben és a jobboldali szárnyban, az eredeti épülethez több lépcsőben megépített toldásokkal kialakítva. A baloldali szárnyban sokáig ipari és karbantartó tevékenységet végzett a helyi termelőszövetkezet. Ez a szárny sajnos nagyon lepusztult, helyreállítása nem lesz egyszerű, de a város ezen jelentős műemlékét mindenképpen meg kell menteni és erre jelen pillanatban nem igen lehet jobb megoldást találni, mint az iskola bővítésével való egybekötést. A végeredmény viszont egy mindenképpen nagyon elegáns, történelmi hangulatot árasztó iskolaépület lehet, ami nem csak a diákok kötődését erősítheti, hanem az egész város minden lakosában büszkeséget kelthet, erősítve ezzel a városhoz való kötődésüket.

A kastély épülete változó vastagságú téglá teherhordó falas épület, túlnyomó részben borított fa, kisebb részben téglaboltozatos födémrel, néhány helyen pedig acélgerendák közötti poroszsüveg boltozatos kialakítással. A tető állószerkezetes fa ácsolatú, cserép tetős héjalású szerkezet.

Az épület részben alapincézett, a pincefalak és az alapok feltehetően téglából vagy kőből készültek, sajnos a bennük álló talajvíz miatt nem lehetséges megvizsgálni. A pincefödémek téglaboltozatosak.

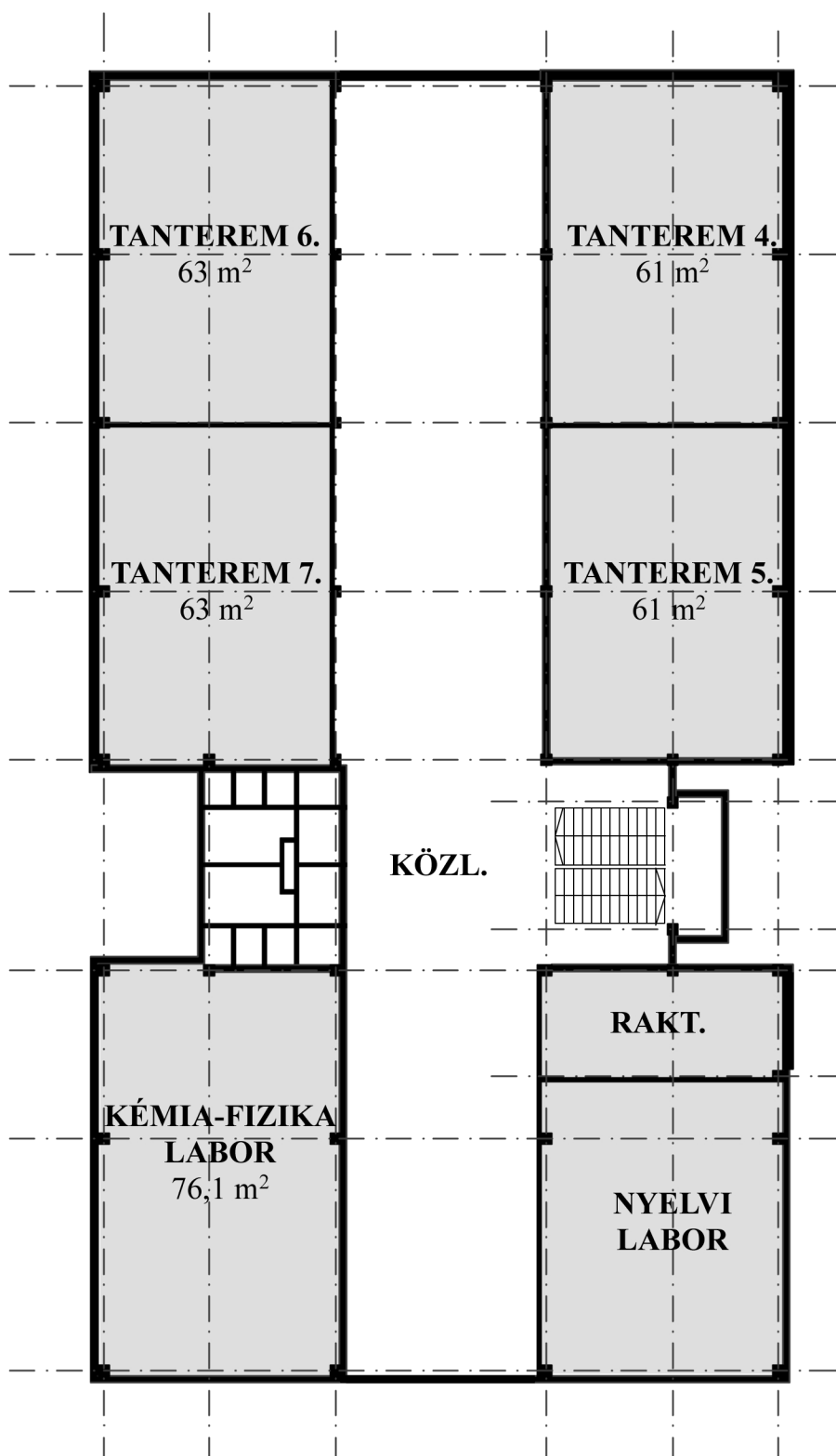
A torbágyi bővítendő 16 tantermes általános iskola helyiséglistája

db	megnevezés	megjegyzés	kih.	ajánlott méret (MSZ 24203-2)		meglévő m2	építendő	
	tanulólétszám: 400 fő, a szegregált SNI nélkül			min.	max.		méter	m2
		cél						
	1. osztályterem	max 25 fő	30	52	68	61 m2		
	2. osztályterem	max 25 fő	30	52	68	61 m2		
	3. osztályterem	max 25 fő	30	52	68	62 m2		
	4. osztályterem	max 25 fő	30	52	68	61 m2		
	5. osztályterem	max 25 fő	30	52	68	61 m2		
	6. osztályterem	max 25 fő	30	52	68	63 m2		
	7. osztályterem	max 25 fő	30	52	68	63 m2		
	8. osztályterem	max 25 fő	30	52	68	61 m2		
	9. osztályterem	max 25 fő	30	52	68	61 m2		
	10. osztályterem	max 25 fő	30	52	68	63 m2		
	11. osztályterem	max 25 fő	30	52	68	63 m2		
	12. osztályterem	max 25 fő	30	52	68			60 m2
	13. osztályterem	max 25 fő	30	52	68			60 m2
	14. osztályterem	max 25 fő	30	52	68			60 m2
	15. osztályterem	max 25 fő	30	52	68			60 m2
	16. osztályterem	max 25 fő	30	52	68			60 m2
	osztályterem			960		680 m2		300 m2
1	nyelvi labor			52	82	58 m2		
1	szertár			18	18	18 m2		
1	informatika terem	8 informatika óra		69	99	76 m2		
	szertár	2 mozgókép és média nyelvórák	10	18	18	19 m2		
1	kémia-fizika laboratórium	6 kémia óra		69	89	76 m2		
2	szertár	6 fizika óra	12	18	18		2x18	36 m2
1	biológia-földrajz előadó	10 természetismeret		69	89	76 m2		
2	szertár	3 biológia		18	18		2x18	36 m2
		4 biológia-egészségtan	24					
		6 földrajz						
		1 egészségtan						
1	éneke-zene	11 felsős ének		68	99			99 m2
1	szertár	2 énekkar (100 főre)	25	20	20			20 m2
		12 alsós ének						
1	rajzterem	12 felsős rajzóra		69	82	76 m2		
1	szertár	12 alsós rajzóra	28	18	18			18 m2
		4 rajzsakkör						
1	kerámia műhely							36 m2
1	raktár							18 m2
1	tűzzománc műhely	műv.iskola számára						36 m2
1	raktár							18 m2
1	tánc terem	8 néptánc alsós						90 m2
1	raktár	8 tánc felsős	16					18 m2
2	öltöző			36,5			2x40	80 m2
1	tanári öltöző							10 m2
1	csoportszoba	fejlesztésre 1.		26	42	32 m2		
1		fejlesztésre 2.						26 m2
2	csoportszoba	nyelvoktatásra		26	42		2x26	52 m2
1	logopédiai foglalkoztató			24	42			24 m2
1	könyvtár, raktár	50 fő		96				150 m2



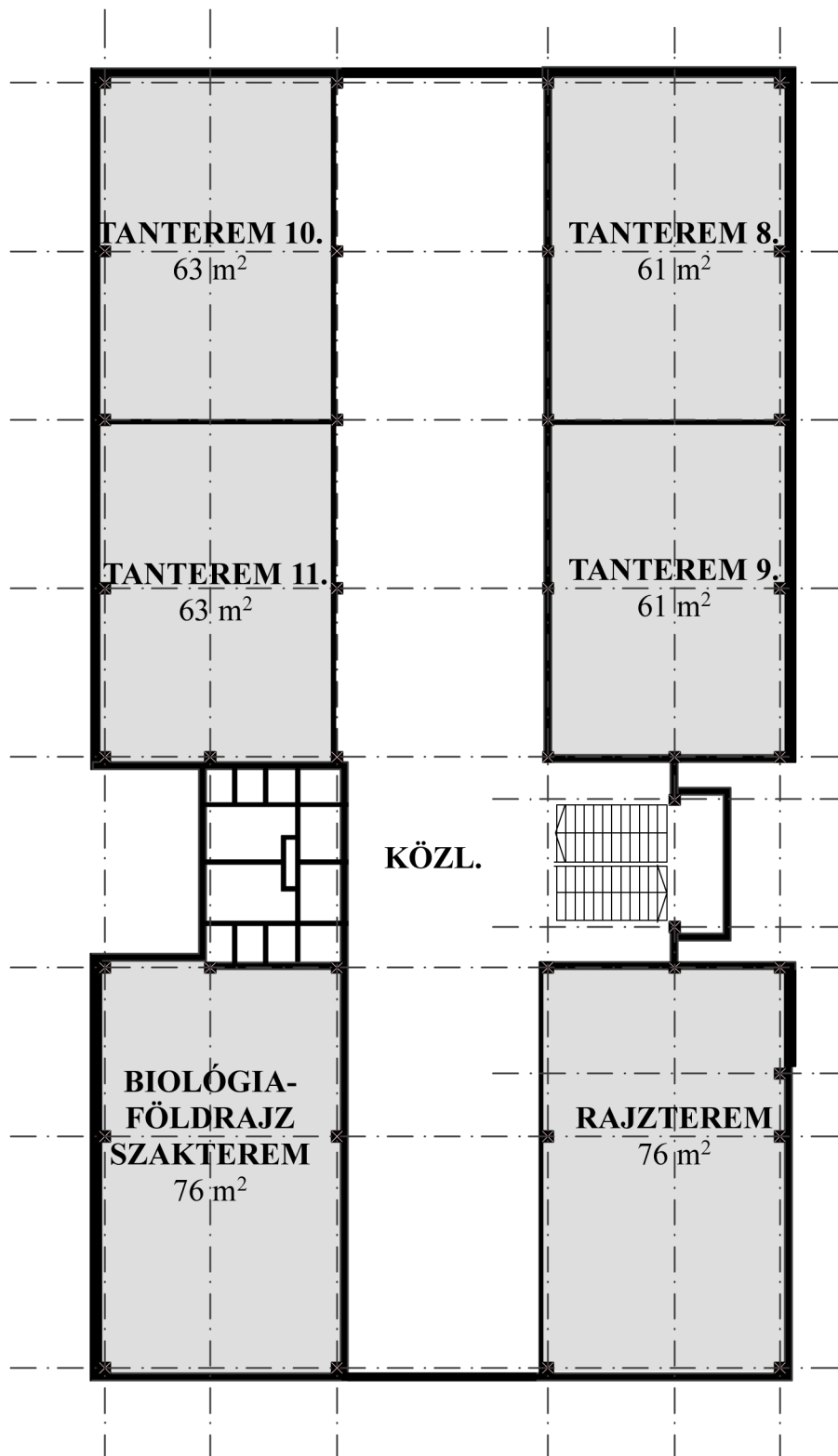
Torbágyi 16 tantermes általános iskola megmaradó részének földszinti alaprajza

Készítette: TAMÁS GÁBOR - LETÁK ÉS TAMÁS ÉPÍTÉSZIRODA KFT. - 2011. május 10.



Torbágyi 16 tantermes általános iskola megmaradó részének I. emeleti alaprajza

Készítette: TAMÁS GÁBOR - LETÁK ÉS TAMÁS ÉPÍTÉSZIRODA KFT. - 2011. május 10.



Torbágyi 16 tantermes általános iskola megmaradó részének II. emeleti alaprajza

Készítette: TAMÁS GÁBOR - LETÁK ÉS TAMÁS ÉPÍTÉSZIRODA KFT. - 2011. május 10.

Az épület iskola szárnyáról összességében azt mondhatjuk, hogy korának megfelelő állapotú. Sajnos a régi TSZ által használt rész állapota részben a funkció miatt részben a karbantartás hiánya miatt lényegesen rosszabb állapotú.

A tartófalak több helyen meg vannak repedve, ami alapsüllyedésre utal. A repedések tágassága 1 mm és 15 mm között változik. Az alapincézett és az alapincézetlen részek között is megfigyelhetők épületmozgások.

Általános a külső teherhordó falak lábazati vizesedése is, ami szigetelés problémákat jelez.

A kastély megmentését mielőbb meg kell kezdeni, hogy ne romoljon tovább az állapota és körültekintő, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal folyamatosan egyeztetett módon kell átalakítani és bővíteni az egész épületet 16 tantermes általános iskolává. A kastély udvara elegendő nagyságú a szükséges bővítések megépítéséhez, még akár egy olyan tornacsarnok építésére is, amit napközben az iskola használna, ha a KÖH hozzájárul. A volt TSZ szárnyának az építészeti és művészettörténeti kutatási dokumentációja a napokban készült el. Ez alapján lehet majd megkezdeni a szakszerű tervezési munkát és az egyeztetéseket.

Az egész területre a Rendezési terv szerint a Vt-1 településközpont vegyes terület övezet előírásai az irányadóak: 50 %-os beépíthetőség, 6 m max. építménymagasság és a minimálisan kialakítandó zöldfelületi arány 20 % kell legyen.

A kastély földszinti összes bruttó alapterülete jelenleg 3.548 m², ebből az iskola része 2.269 m², míg a használaton kívüli rész 1.279 m².

A telek beépíthetőségét figyelembe véve – mely 50 %-ot enged meg – összesen 10.576 m² lehet a bruttó földszinti beépített alapterület.

Ezek után vegyük sorra ennél az épületnél is, hogy tételesen milyen helyiségek alakíthatók ki a meglévő épületben és milyen helyiségeket kell majd az új épületrészekben elhelyezni. Ezt a táblázatot is a már említett, általánosan szükséges helyiséglista alapján készítettük el, aktualizálva az épület adta lehetőségekhez.

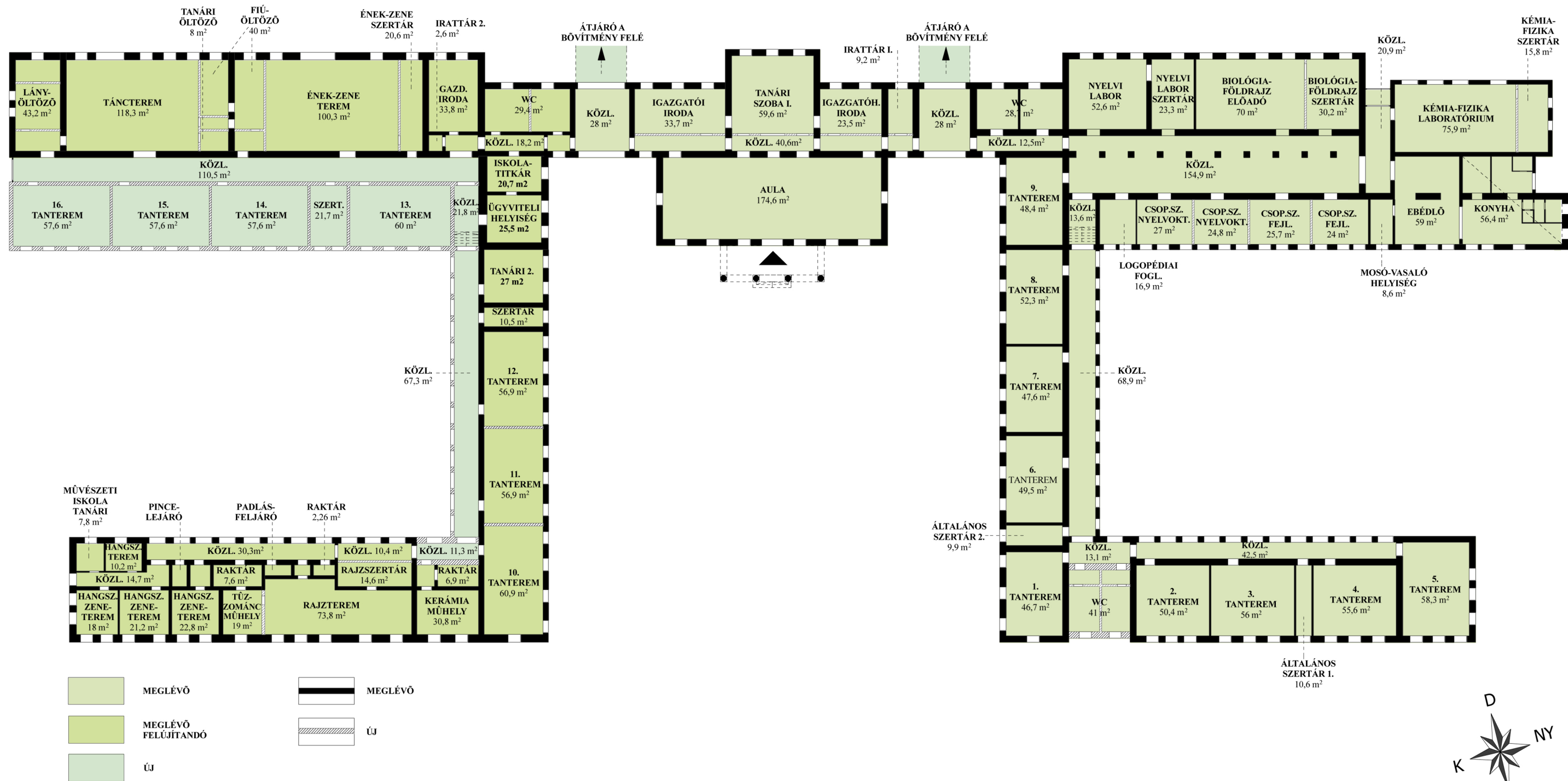
Számításaink során külön bontottuk a jelenlegi iskolaszárnyban meglévő, vagy minimális átalakítással kialakítható helyiségek listáját és a volt TSZ szárnyban kialakítható helyiségeket, hiszen az lényegesen nagyobb anyagi és munka ráfordítással valósulhat meg, mint a jelenlegi iskola szárnyban lévő részek.

A kastély volt TSZ szárnyát bővítettük annyival, amennyit az épület majdnem szimmetrikus tömege egyértelműen megenged és így a közlekedő rendszere is egyértelműen könnyedén adódik, valamint a hiányzó 4 osztályterem is egyszerűen kialakítható.

Sándor kastélyban bővítendő 16 tantermes általános iskola helyiséglistája

megnevezés		megjegyzés		meglévő		felújítandó		építendő	
tanulólétszám: 400 fő, a szegregált SNI nélkül									
db		cél	kih.	méret	m2	méret	m2	méret	m2
	1. osztályterem	max 25 fő	30	8,33x5,60	46,7				
	2. osztályterem	max 25 fő	30	7,22x6,98	50,4				
	3. osztályterem	max 25 fő	30	8,28x6,76	56				
	4. osztályterem	max 25 fő	30	8,23x6,76	55,6				
	5. osztályterem	max 25 fő	30	9,14x6,33	58,3				
	6. osztályterem	max 25 fő	30	5,6x8,84	49,5				
	7. osztályterem	max 25 fő	30	5,6x8,5	47,6				
	8. osztályterem	max 25 fő	30	5,6x9,34	52,3				
	9. osztályterem	max 25 fő	30	5,6x8,65	48,4				
	10. osztályterem	max 25 fő	30			10,51x5,79	60,9		
	11. osztályterem	max 25 fő	30			9,82x5,79	56,9		
	12. osztályterem	max 25 fő	30			9,82x5,79	56,9		
	13. osztályterem	max 25 fő	30					10x6	60
	14. osztályterem	max 25 fő	30					9,6x6	57,6
	15. osztályterem	max 25 fő	30					9,6x6	57,6
	16. osztályterem	max 25 fő	30					9,6x6	57,6
	osztálytermek összesen				464,8		174,7		232,8
1	nyelvi labor			7,85x6,7	52,6				
1	szertár			3,63x6,7	23,3				
1	informatika terem	8 informatika óra							69
1	szertár	2 mozgókép és média nyelvórák	10						18
1	kémia-fizika laboratórium	6 kémia óra	12	11,5x6,6	75,9				
1	szertár	6 fizika óra		2,4x6,6	15,8				
1	biológia-földrajz előadó	10 természetismeret		10,9x6,42	70				
1	szertár	3 biológia		4,7x6,42	30,2				
		4 biológia-egészségtan	24						
		6 földrajz							
		1 egészségtan							
1	ének-zene (hangszigetelt)	11 felsős ének				11,7x8,57	100,3		
1	szertár	2 énekkar (100 fő)	25			2,35x8,78	20,6		
		12 alsós ének							
1	rajzterem	12 felsős rajzóra				7,1x5,5+7,1	73,8		
1	szertár	12 alsós rajzóra	28			6,5x2,25	14,6		
		4 rajzsakkör							
1	kerámia műhely					6,07x5,08	30,8		
1	raktár					3,8x1,82	6,9		
1	tűzzománc műhely	műv.iskola számára				3,82x4,98	19		
1	raktár					4,8x1,59	7,6		
1	tánc terem	8 néptánc alsós				13,79x8,57	118,3		
1	raktár	8 tánc felsős	16						18
1	lány öltöző					5,06x8,57	43,2		
1	fiú öltöző					5,75x8,47	40		
1	tanári öltöző						8		
2	csoportszoba	fejlesztés 1.		5,7x4,5	25,7				
		fejlesztés 2.		5,34x4,5	24				
2	csoportszoba	nyelvoktatás 1.		6x4,5	27				
		nyelvoktatás 2.		5,5x4,5	24,8				
1	logopédiai foglalkoztató			4,5x3,75	16,9				
1	könyvtár, raktár	50 fő részére							150
1	műhely technika, gyakorlati foglalkozás oktatására	6 felsős	16						52

1	szertár	8 alsós							18
		2 szakkör							
1	tankonyha	6 felsős							52
1	szertár	8 alsós	16						18
		2 szakkör							
	Összesen				850,8		657,8		663,8
1	tornaterem	64 testnevelés	32-32					22x44	968
2	lelátó 720 fő részére	sportkörök						2x6x44	528
1	vendég wc,ruhatár, közl.	délután és este							320
1	tornaterem							15x30	450
1	szertár								100
4	öltöző tornateremhez								200
2	tanári öltöző								20
2	küzdőtéri wc								10
1	orvosi szoba								18
1	gyógytestnevelési terem								113
2	öltözők								80
1	elsősegély szoba								12
	Összesen								2819
1	aula (kiállítások is)			21,4x8,16	174,6				
x	wc-k 3x5 lány és 3x2+2 fiú			28,7+41	69,7		29,4		
1	közlekedő	400 fő részére			323,8		87,9		610,9
	Összesen				568,1		117,3		610,9
1	konyha (melegítő)				56,4				
1	ebédlő	100 fő részére			59				
1	tanári ebédlő								20
1	mosó vasalóhelyiség			1,91x4,5	8,6				
	Összesen				124				20
1	igazgatói iroda + tárgyaló			3,8x8,88	33,7				
1	igazgatóhelyettes irodája			3,79x6,2	23,5				
1	irattár 1.			2,47x3,79	9,2				
1	irattár 2.					1,71x1,52	2,6		
1	iskolaittkár irodája					3,78x5,48	20,7		
1	gazdasági iroda + raktár					5x6,76	33,8		
1	üggyviteli helyiség					5,48x4,65	25,5		
1	tanári szoba 1.	30 fő részére		8,07x6,93	59,6				
1	tanári szoba 2.	10 fő részére				5,7x4,74	27		
1	tanári pihenő								18
	Összesen				126		109,6		18
1	általános szertár 1.			1,77x5,6	9,9	5,71x1,83	10,5	3,61x6	21,7
1	általános szertár 2.			1,57x6,76	10,6				
1	karbantartó műhely								40
1	karbantartó raktár								20
2	öltöző + tusoló +wc	nő és férfi						2x15	30
	Összesen				20,5		10,5		111,7
1	folklór és zeneterem	műv.iskola számára		hangszig.					54
1	hangszeres zene terem 1.	műv.iskola számára		hangszig.		3,58x2,86	10,2		
1	hangszeres zene terem 2.	műv.iskola számára		hangszig.		4,1x4,39	18		
1	hangszeres zene terem 3.	műv.iskola számára		hangszig.		4,92x4,24	21,2		
1	hangszeres zene terem 4.	műv.iskola számára		hangszig.		4,84x4,72	22,8		
1	tanári szoba	műv.iskola számára				2,73x2,86	7,8		
	Összesen						80		54
	Összegezve				1689,5		975,2 m2		4297,4 m2
	meglévő+felújítandó					2655,8 m2			
	mindösszesen							6953,2 m2	



Sándor kastélyban bővítendő 16 tanteremes általános iskola alaprajza

A tervből és a táblázatból jól látható, hogy a meglévő iskola nettó alapterülete 1689,5 m², a volt TSZ szárnyé pedig 975,2 m², ez összesen 2655,8 m², ami bruttóban ugye 3.548 m². A számarányokból jól látható, hogy a még szükséges 4297,4 m² nettó alapterület biztosan el fog férni a még beépíthető 7028 m² bruttó alapterületben. Nem is kell hozzá annyi, így jóval a teljes beépíthetőség alatt tud maradni az iskola.

Új 16 tantermes iskola

Láttuk tehát, hogy mind a két meglévő iskola megbővíthető az elképzeléseknek megfelelő szintű működéshez szükséges méretű 16 tantermes iskolává. Ahhoz azonban, hogy a munkálatok elvégezhetők legyenek, a volt Sándor kastélyban az idő a nehezítő tényező, hiszen egy országosan védett műemlékről van szó, míg a torbágyi iskolában meg a munkaterület elkeríthetlensége, mert az átalakítás és bővítés idejére mindenképpen be kell zárni az iskolát.

Elkerülhetetlen tehát, hogy először egy új iskolát kell építeni, ami úgy képes átmenetileg befogadni valamelyik jelenlegi működő iskola tanulóit, hogy még enyhítheti is a jelenlegi nagyon zsúfolt helyzetet és majd ha ez elkészült, akkor lehet csak nekikezdeni a bővítésnek.

Nézzük meg tehát, hogy mekkora iskolát kell ehhez építeni és aztán keressünk neki megfelelő helyet a városban, ami a lehető legjobban kielégíti az eredeti elképzelésünket, miszerint a lehető legtöbb gyerek gyalog tudjon iskolába járni.

Ha végignézzük a 16 tantermes iskola szükséges helyiséglistáját, jól látható, hogy 6 szaktanterem és két tornaterem is van benne, amire szükség van, ha nyugodt körülményeket szeretnénk biztosítani a diákságnak, azaz minden osztálynak van saját terme és abból megy szaktanterembe a megfelelő órára, de átmenetileg több osztály is járhat egy ekkora iskolába, csak akkor nincs saját terem, azaz minden órán másik teremben vannak az osztályok. Ez hosszú távon nyilván nem tartható, de átmenetileg, amíg a bővítés tart, mindenképpen lehetséges.

A fentiek alapján úgy gondoljuk, hogy mindenképpen a torbágyi iskolát kell először megbővíteni, mert az sokkal rövidebb idő alatt elvégezhető munkával jár, mint a volt Sándor kastély bővítése. Júniustól a következő év szeptemberéig jól előkészített módon mindenképpen kialakítható az új, megbővített iskola.

Ugyanakkor azt sem szabad elfelejteni, hogy a volt Sándor kastély TSZ szárnya jelenlegi állapota mindenképpen mielőbbi állagmegóvási munkálatokat feltételez. Ehhez minél előbb el kell kezdeni a konkrét tervek kidolgozását.

Lássuk tehát a konkrét helyiséglistáját az újonnan építendő iskolának.

Újonnan épülő 16 tantermes általános iskola helyiséglistája

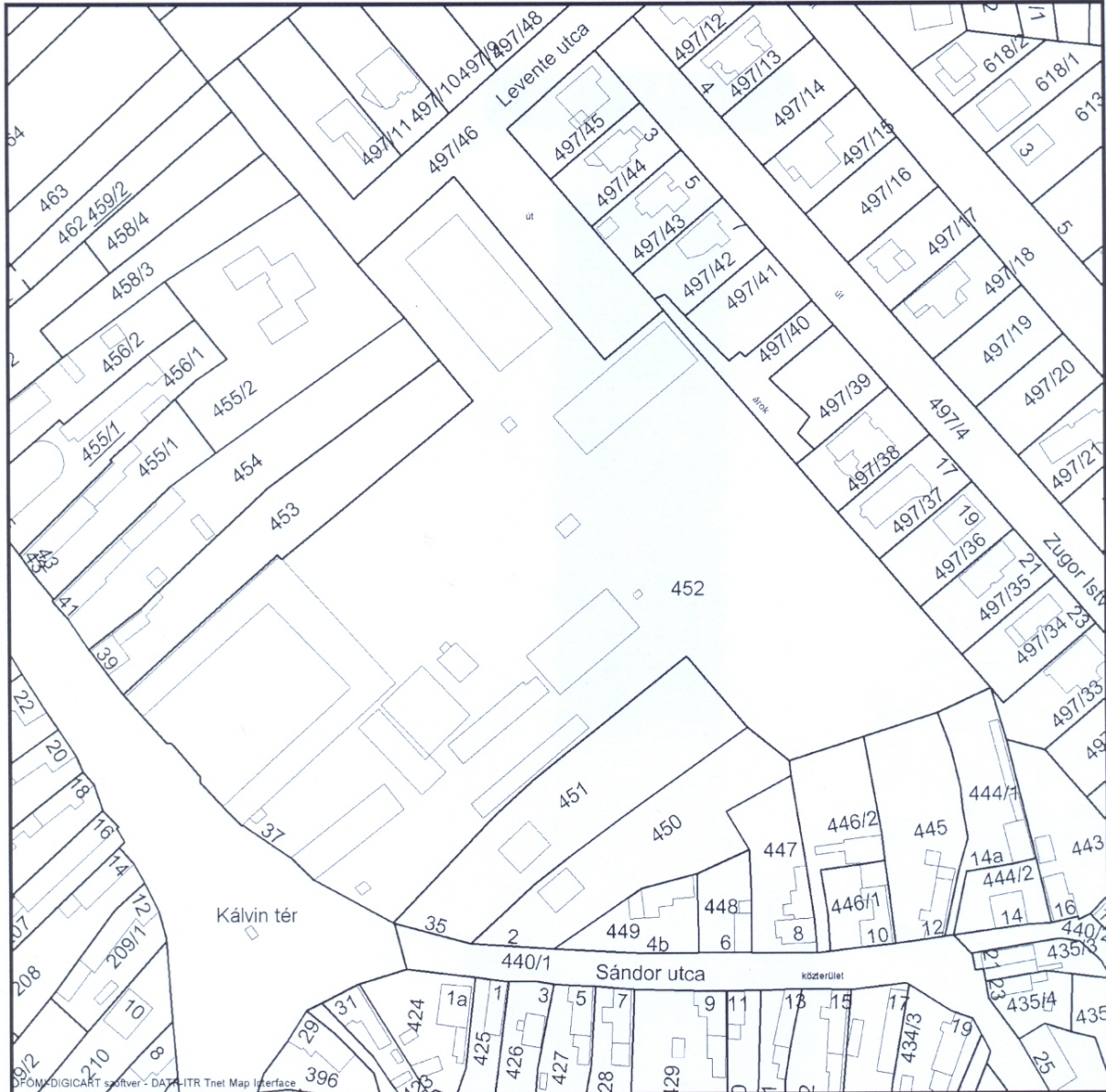
db	megnevezés	megjegyzés	kihaszn.	ajánlott méret (MSZ 24203-2)		építendő	
	tanulólétszám: 400 fő, a szegregált SNI nélkül	cél		min.	max.	méret	m2
	16 osztályterem	max 25 fő/terem	30	52	68	16x6	960 m2
1	nyelvi labor			52	82		52 m2
1	szertár			18	18		18 m2
1	informatika terem	8 informatika óra	10	69	99		69 m2
1	szertár	2 mozgókép és média nyelvórák		18	18		18 m2
1	kémia-fizika laboratórium	6 kémia óra	12	69	89		89 m2
2	szertár	6 fizika óra		18	18	2x18	36 m2
1	biológia-földrajz előadó	10 természetismeret	24	69	89		69 m2
2	szertár	3 biológia		18	18	2x18	36 m2
		4 biológia-egészségtan					
		6 földrajz					
		1 egészségtan					
1	éneke-zene	11 felsős ének	25	68	99		99 m2
1	szertár	2 énekkar (100 főre) 12 alsós ének		20	20		20 m2
1	rajzterem	12 felsős rajzóra	28	69	82		82 m2
1	szertár	12 alsós rajzóra 4 rajzsakkör		18	18		18 m2
1	kerámia műhely						36 m2
1	raktár						18 m2
1	tűzzománc műhely	műv.iskola számára					36 m2
1	raktár						18 m2
1	tánc terem	8 néptánc alsós	16				90 m2
1	raktár	8 tánc felsős					18 m2
2	öltöző			36,5		2x40	80 m2
1	tanári öltöző						10 m2
2	csoporszoba	fejlesztésre		26	42	2x26	52 m2
2	csoporszoba	nyelvoktatásra		26	42	2x26	52 m2
1	logopédiai foglalkoztató			24	42		24 m2
1	könyvtár, raktár	50 fő		96			150 m2
1	műhely technika, gyakorlati foglalkozás oktatására	6 felsős	16	52			52 m2
1	szertár	8 alsós		18			18 m2
		2 szakkör					
1	tankonyha	6 felsős	16	52			52 m2
1	szertár	8 alsós		18			18 m2
		2 szakkör					
	Összesen						2290 m2
1	tornaterem 1.	64 testnevelés	32-32	450		22x44	968 m2
1	lelátó 240 főre					6x44	264 m2
1	vendég wc,ruhatár, közlekedők						320 m2
1	tornaterem 2.	sportkörök délutánonként és esténként		450		15x30	450 m2
1	szertár			100			100 m2
4	öltöző tornateremhez			36,5		4x50 m2	200 m2
2	tanári öltöző					2x10	20 m2
2	küzdőtéri wc					2x5	10 m2
1	orvosi szoba			18			18 m2
1	gyógytestnevelési terem			113		7,5x15	113 m2
2	öltözők			36,5		2x40 m2	80 m2

1	elsősegély szoba						12 m2
	Összesen						2555 m2
1	aula					aula	300 m2
x	wc-k 14 lány és 6+6 fiú						100 m2
1	közlekedő	400 főre					1000 m2
	Összesen						1400 m2
1	konyha (melegítő)						90 m2
1	ebédlő	100 főre					100 m2
1	ebédlő tanári	30 főre					30 m2
1	mosó vasalóhelyiség						18 m2
	Összesen						238 m2
1	igazgatói iroda + tárgyaló			18			30 m2
1	igazgatóhelyettes irodája			18			18 m2
1	iskolaitkár irodája						18 m2
1	gazdasági iroda + raktár			18			30 m2
1	ügyműhely			12			18 m2
1	tanári szoba	35-40 főre		80			80 m2
1	tanári pihenő						18 m2
	Összesen						212 m2
1	általános szertár			18			48 m2
1	karbantartó műhely			18			40 m2
1	karbantartó raktár						20 m2
2	öltöző + tusoló +wc	nő és férfi				2x15	30 m2
	Összesen						138 m2
1	rajz, folklór és zene terem	műv.iskola számára					54 m2
5	hangszeres zene terem	műv.iskola számára				5x18	90 m2
1	tanári szoba	műv.iskola számára					24 m2
	Összesen						168 m2
	mindösszesen						7001 m2

Ezek után vegyük sorra, a megépíthetőséghez szóba jöhető területeket

1. Fáy - Szily kastély udvara

(hrsz:452)



A tulajdonlap szerint az ingatlan kivett általános iskola, MJ. 6919 sz. alatt védett műemlék.

Tulajdonosa: Bátorbágy Város Önkormányzata.

Nagysága: 26.712 m²

Övezeti besorolása: Vt – 1, a telek legnagyobb része, ami 50 % maximális beépíthetőséget enged meg 6 m maximális építmény magassággal és 20 % min. zöldfelülettel
Kisebbik részben Z – 1, ami 2 % beépíthetőséget enged meg 4,5 m maximális építmény magassággal

2. Nyugati lakóterület I. - 8324/28 és a 8743/1 hrsz-ú területek együttese



A tulajdonlap szerint az ingatlan kivett beépítetlen terület

Tulajdonosa: Promix Property Ingatlanfejlesztő Kft.

Nagysága: 23.818 m²

Övezeti besorolása: nincs, jelenleg nem szabályozott terület

A fentiekből az állapítható meg, hogy mind a három terület használatához szükség van a Helyi Építési Szabályzat módosítására, mert a Fáy – Szily kastély területére érvényes 6 méteres maximális építmény magasság csak egy szintet enged meg (általános iskolákban a 3 m belmagasság a minimum követelmény), a másik két terület pedig jelenleg szabályozatlan.

A HÉSZ módosításához ideális esetben is legalább fél évre van szükség, így azt mielőbb el kell kezdeni.

Nézzük meg a három terület egyéb adottságait is.

A **Fáy – Szily kastély** az Önkormányzat **saját tulajdonában** van. Területének a kastély mögötti hátsó része, ahová az iskola épülete kerülne teljesen **sík és szélvédett**. Maga a terület **két utcáról** is megközelíthető és **összközműves**. Fontos megjegyezni, hogy a kastély 10 éve nem használt, romló félben lévő épület. Mielőbb el kell kezdeni a helyre hozatalát, mert még nincs túl nagy baj, de ha nem kerül rá sor, akkor rohamosan fog romlani az állaga, egyre nehezebb lesz megmenteni. A **kastély** környezetében, a saját telkén belül jó néhány elbontandó „épület” is van. Az iskolaépítés mindenképpen magával hozná mind az épület **hasznosítását**, mind a környezete rendbe tételét is.

A kastély közművelődési és oktatási célra való hasznosításával Szatmáriné Mihucz Ildikó a **KÖH** területi referense is **egyért**. A helyszínen lefolytatott tárgyaláson jó megoldásnak nevezte és teljes támogatást ígért mind az épület, mind annak telkén való iskola építés ügyében. A kastélyban az iskola és a művészeti iskola olyan részei kaphatnak helyet, amik nem igényelnek nagy termeket. Az osztály termek, szaktantermek és a tornatermek az új épületbe kell, hogy kerüljenek. Elmondta továbbá, hogy természetesen az új épület nem kell, hogy a kastély stílusában épüljön, csak ne legyen modern „üvegpalota”.

Nyugati lakóterület I. - 8324/28 és a 8743/1 hrsz-ú területek együttese nem az Önkormányzat tulajdona, azt először **meg kell vásárolni**. A telek átlósan, Ny, ÉNy irányban közepesen **lejtős**, az uralkodó ÉNy-i széliránynak kitett **szeles** terület. **Utca**k veszik **körbe**, jelenleg ÉK-i oldalán teljes hosszban, ÉNy-i oldalán kétharmad **részben** van **kiépített út**, a többi részen föld út van. **Közművek** az ÉK-i oldalon lévő **utcában** vannak.

Fontos megjegyezni, hogy a telek a Ny-i lakóterület II. és III. ütem határán van, a III. ütemben épülő részben, ami egyenlőre zárolva van ugyan, azért is nincs többek között szabályozva, de idővel feltehetően be fog majd épülni a teljes környezete.

Nyugati lakóterület II. - a 8743/8 hrsz-ú terület bővítve. Ez a terület sem az Önkormányzat tulajdona, ezt is először **meg kell vásárolni**. A telek **enyhén lejtős**, körpanorámás domb tető, az uralkodó ÉNy-i széliránynak erősen kitett

„széltető”, de az épület tömegének kialakításával létrehozható rajta szélvédett rész. A burkolt Biai Gáspár utca végében található, de a terület DK-i oldalán húzódó **egyetlen határos** utca jelenleg **föld út**. Igaz, hogy az elképzelésünk szerint kialakított telek oldalain körben, vagy részben körben (a terület nagyságától függően) leendő családi házak kert végei lennének. **Közművek** a Biai Gáspár **utca végében** vannak.

Fontos megjegyezni, hogy ez a telek is a Ny-i lakóterület III. ütemben épülő részében van, , ami egyenlőre ugye zárolva van, azért is nincs többek között szabályozva, de a III. ütem felépültével ennek is be fog épülni teljesen a környezete és akkor már a szél erőssége is lényegesen csökkenni fog.

A három terület összes adottságát mérlegelve a legalkalmasabbnak a Fáy – Szily kastélyt és udvarát látjuk a legalkalmasabbnak az első új 16 tantermes iskola megépítésére, már csak azért is, mert bármelyik telek vételárából nagyot lehet segíteni a kastély megmentésén, másrészt a Nyugati lakóterület mind két telke jelenleg a város szélén van és mind addig, amíg a III. ütem be nem épül, ott is marad. A telekvásárlási kedv jelenleg szinte a nullával egyenlő, úgy hogy még sokáig úgy marad üresen a III. ütem.

Természetesen a második új 16 tantermes iskolát mindenképpen ide kell majd építeni, a két telek közül valamelyikre. Véleményünk szerint az általunk Nyugati lakóterület II-nek nevezett teleknek lényegesen jobb az adottságai, mint a másinak. Sokkal szerencsésebb, elegánsabb alapgesztusú és tömegtagoltságú épület alakítható ki rajta, amely nagy területen nyújthat védelmet a szél ellen is. Sajnos az I-es területen a sokkal erősebb lejtés miatt minden szempontból hátrányosabb a helyzet és az építési költségek is magasabbak lennének. Véleményünk szerint ennek a területnek a K-i sarkára lehet a legértelmesebben telepíteni egy L alakú épületet, hiszen az a legmagasabb pont, de oly erős a lejtés, hogy az épület mindkét szárnyában egy- másfél szint lejtéssel kell számolni, ami nem csak a költségeket emeli meg, hanem az épület belső közlekedésében is bonyolultságot okoz. Ráadásul az L alak pont az uralkodó szél irányára nyit és szélvédett területet csak az épület és az utca között tud nyújtani.

Természetesen nem állítjuk azt, hogy az I-es területre nem lehet iskolát építeni, csak azt mondjuk, hogy ennek az adottságai a legkevésbé szerencsések.

A második új 16 tantermes általános iskola megépültével átköltözhet a Sándor kastélyban lévő iskola az új épületbe és ekkor nyílik mód a Sándor kastélyban a két párhuzamos évfolyamú nyolcosztályos gimnázium megindítására és így tud beállni a jó ideig véglegesnek mondható állapot. A térképen jól látható, hogy a három 16 tantermes általános iskola egymástól elég távol, jó súlyponti helyeken helyezkedik el, a két nagy értékű kastély helyzete és hasznosítása is hosszú távra megoldódik és a középiskola is méltó környezetben üzemelhet.

Végül vizsgáljuk meg a művészeti iskola központi épületének a szükséges helyiséglistáját és a városban való elhelyezhetőségét.

Művészeti Iskola központi épületében szükséges helyiségek						
1	kis koncert terem	kis koncertekre, vizsgákra	100 m ² néző tér	hangszig.	50m2 színpad	150 m ²
1	hangszeres zene terem	csoportos órákhoz				54 m ²
5	kisebb hangszeres zene t.	egyéni órákhoz	5x18 m ² =90 m ²	hangszig.		90 m ²
1	könyvtár	tanárihoz kapcsolódó raktár	18 m ²			18 m ²
1	tanári	könyvtári olvasó is lehet egyben	40 m ²			40 m ²
1	hangszertár		18 m ²			18 m ²
1	próbaterelem táncosoknak	tükör az egyik falon, parketta, balettszőnyeg	120 m ²	hangszig.		120 m ²
1	jelmez raktár		40 m ²			40 m ²
2	öltöző és zuhanyzó		2x50=100 m ²			100 m ²
2	tanári öltöző és zuhanyzó		2x10=20 m ²			20 m ²
1	igazgatói iroda tárgyalóval		24 m ²			24 m ²
1	igazgató helyettesi iroda		18 m ²			18 m ²
1	ügyviteli helyiség		24 m ²			24 m ²
						716 m²
	közlekedők					200 m ²
	összesen					920 m²

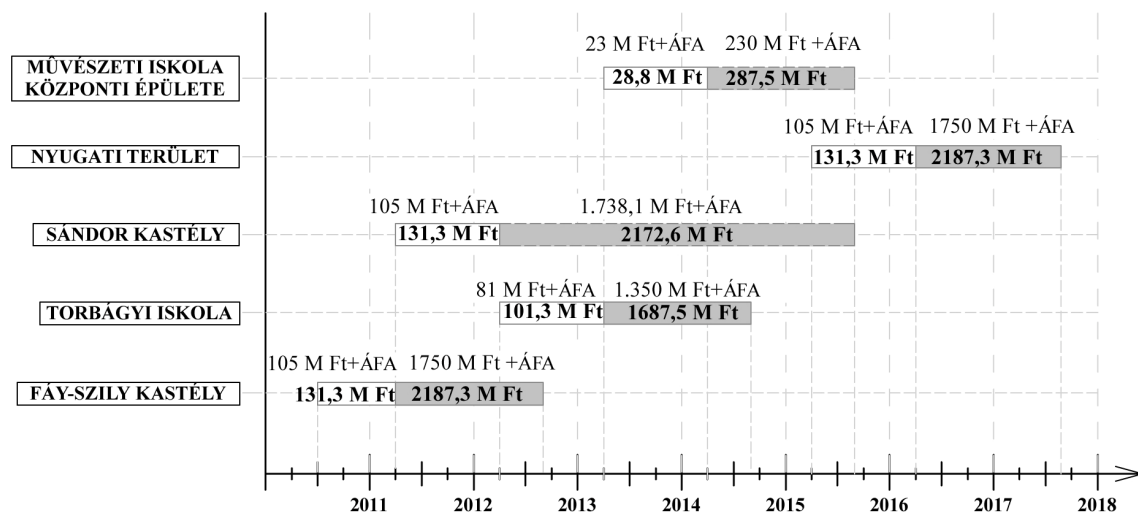
A művészeti iskola központi épülete természetesen csak olyan helyiségeket tartalmaz, amelyek az általános iskolák épületeibe kihelyezett részekben felül szükségesek.

A városon belüli elhelyezkedése mindenképpen a városközpontban volna a legszerencsésebb. A Faluház mellett lévő, volt MÁV telken álló épületek helyén látszik a legszerencsésebbnek a helyét kijelölni, akár egy nagyobb központi könyvtárral is egybeépítve. Most természetesen csak a művészeti iskolával foglalkoztunk.

A Faluház közelsége mindenképpen egymást és a városközpont kialakulását is erősítené. Különböző méretű termeik különböző méretű rendezvények megtartására alkalmasak és a kulturális rendezvények árnyaltabb nagyságrendi választékával mindenképpen erősíthetik a város kulturális életének a fejlődését.

Végezetül foglaljuk össze egy időrendi táblázatban, hogy mit, mikor kellene építeni és várhatóan mekkora költségbe kerülne nagyságrendileg a mai árakon becsülve maga a megvalósítás. Az időrendben mi egy feszített, de műszakilag tartható folyamatot állítottunk össze, ami nem veszi figyelembe az Önkormányzat aktuális anyagi lehetőségeit, azt úgysem tudhatja előre senki, de megmutatja a sorrendiséget a tennivalóknak és megmutatja, hogy mikor kell elkezdni az egyes létesítmények tervezését és mikor kell elkezdni és befejezni a kivitelezést. A becslésnél az új részeknél 250 ezer forint, a Sándor kastélynál 300 ezer forint nettó négyzetméter árral számoltunk. A tervezésre és a lebonyolításra az ebben a nagyságrendben általában szokásos összesen 6 %-ot vettük a nettó négyzetméter árra vonatkoztatva, míg a Művészeti iskola központi épületénél 10 %-ot és egyben is tüntettük fel.

A meglévő épület részek felújításánál a torbágyi iskolában 150 ezer forint nettó négyzetméter árral, míg a Sándor kastély esetében az iskola szárnyban 150 ezer forint, a volt TSZ szárnyban 200 ezer forint nettó négyzetméter árral számoltunk.



FÁY-SZILY KASTÉLY: $7001 \text{ m}^2 \times 250 \text{ eFt} = 2187,3 \text{ M Ft} + 131,3 \text{ M Ft}$
 $= 2318,6 \text{ M Ft} \times 1,25 = 2898,3 \text{ M Ft}$

TORBÁGYI ISKOLA: $1801 \text{ m}^2 \times 150 \text{ eFt} + 4316 \text{ m}^2 \times 250 \text{ eFt}$
 $= 1350 \text{ M Ft} + 81 \text{ M Ft} = 1431 \text{ M Ft} \times 1,25 = 1788,8 \text{ M Ft}$

SÁNDOR KASTÉLY: $1690 \text{ m}^2 \times 150 \text{ eFt} + 976 \text{ m}^2 \times 200 \text{ eFt} + 4298 \text{ m}^2 \times 300 \text{ eFt}$
 $= 1738,1 \text{ M Ft} + 105 \text{ M Ft} = 1843,1 \text{ M Ft} \times 1,25 = 2303,9 \text{ M Ft}$

NYUGATI TERÜLET: $7001 \text{ m}^2 \times 250 \text{ eFt} = 2187,3 \text{ M Ft} + 131,3 \text{ M Ft}$
 $= 2318,6 \text{ M Ft} \times 1,25 = 2898,3 \text{ M Ft}$

MŰVÉSZETI ISKOLA KÖZPONTI ÉPÜLETE: $920 \text{ m}^2 \times 250 \text{ eFt} = 230 \text{ M Ft} + 23 \text{ M Ft}$
 $= 253 \text{ M Ft} \times 1,25 = 316,3 \text{ M Ft}$