



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **A tűzoltó szertár tervezéséről**

MELLÉKLETEI:

- vázlatterv
- tervtanácsi vélemény
- költségbecslés
- HÉSZ módosító javaslatok

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő-testület

ÜLÉS TÍPUSA: Nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2024. április 23.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK: Szokolay Béla tervező; Kovács Gábor tűzoltó

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Műszaki Osztály, Pénzügyi Osztály

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

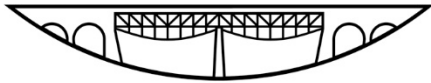
AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Tóth István műszaki ügyintéző

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Szabó Ferenc jegyző

Biatorbágy, 2024. április 08.



BIATORBÁGY



Város Polgármestere

2051 Batorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174

E-mail: polgarmester@batorbagy.hu • www.batorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

A tűzoltó szertár tervezéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Batorbágyi Önkéntes Tűzoltó Egyesület majd 100 éve alakult, azóta is elkötelezetten szolgálja a települést.

A korábbi önkormányzati tulajdonú szertár lebontása óta keresi a méltó helyét a tűzoltó egyesület. A jelenleg használt épület (Ébner-malom régi épülete) nem alkalmas a megfelelő munkára, hiszen:

- a jelenlegi épület állapota rohamosan romlik
- nincs megfelelő méretű szertár
- nincs vizesblokk
- nincs elkülönített iroda, műhely, raktár
- az épület nem erre a funkcióra készült
- téli időszakban ideiglenes telephelyen kell tárolni a szereket.

A szakmai munkán kívül rendkívül erős közösségi erő tarja össze az Egyesület tagjait. A helyi önkormányzatnak köszönhetően - szorosan együttműködve - lehetőség nyílik egy mindenki számára elfogadható komplexum építésére az önkormányzat által megvásárolt, Batorbágy 1110 hrsz-ú telken (Batorbágy, Szabadság út 24.) melynek közvetlen szomszédságában a Batorbágyi Családsegítő kapott helyet.

Az új épület egyrészt minden igényt kielégítően a tűzoltásra, mentési helyzetekre való felkészülést is maximálisan ki tudja szolgálni, továbbá egy olyan egységként működne melyben a fent említett problémák maradéktalanul megoldásra kerülnek, figyelembe véve a későbbi esetleges létszámbővülést is.

Az épület ezen kívül olyan központi helyen helyezkedik el, ahonnan gyorsan és könnyen elérhető a település bármely pontja, mely egy ilyen egység szempontjából kulcsfontosságú.

Nem elhanyagolható szempontként, az Egyesület középtávú tervei között szerepel, hogy önállóan beavatkozó egységként szeretnék ellátni feladatukat 0-24 órás ügyeletben, hosszú távon pedig a lakosság szám és az ipari park folyamatos növekedése miatt elképzelhető, hogy akár önkormányzati tűzoltóságra is szükség lehet, melynek működésére az új épület szintén megfelelő lehet.

Az új épület koncepciótervének elkészítésére a tervezői csapat folyamatos egyeztetéseken vett részt a Tűzoltóság képviselőivel, hogy a működéshez leginkább illeszkedő és funkcionálisan is megfelelő épületet tervezzenek, valamint az elkészült koncepciótervet a helyi építészeti tervtanács tagjai is javasolják tovább tervezésre.

A tervezés és egyeztetések során kiemelésre kerültek azon pontok, melyeket az újonnan készülő helyi építési szabályzatban (Településterv) és a településképi rendeletben az ingatlan speciális jellege miatt szükséges módosítani.

Az új szertár építésére vonatkozó kezdeményezést, a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság is támogatja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fenti indokok, valamint a katasztrófavédelmi szolgáltatás hosszútávú biztosítása érdekében támogassa az épület tovább tervezését.

Batorbágy, 2024. április 08.

Tarjáni István s.k.

Polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (IV. 25.) számú határozata

A tűzoltó szertár tervezéséről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete úgy dönt, a beszerzési szabályzat alapján:

1. beszereztesse a Biatorbágy 1110 hrsz-ú telken (Biatorbágy, Szabadság út 24.) Tűzoltó szertár tervezésére vonatkozó engedélyezési terv elkészítését.
2. A tervezéshez szükséges nettó 15.000.000 forintot az önkormányzat 2024. évi költségvetése általános tartalékkeretének terhére biztosítja.
3. A készülő helyi építési szabályzatban (Településtervezési szabályzat) valamint a településképi rendeletben a szükséges módosításokat átvezeti.
4. Biatorbágy Város Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a vonatkozó tervezés megrendelésére és a szerződések megkötésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Osztály, Pénzügyi Osztály



BIATORBÁGY

Város Főépítésze

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a

Telefon: 06 23 310-174/243 mellék • Fax: 06 23 310-135

E-mail: foepitesz@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Iktatószám: F/12/33/2023

Ügyintéző: dr. Barnáné Károsi Klára / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

**Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
13./2023. számú konzultációs véleménye**

Tervtanács neve:	Biatorbágy Város helyi építészeti-műszaki Tervtanácsa
Székhelye:	2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A.
Tárgyalás helye:	Biatorbágy Város Önkormányzata
Tárgyalás ideje:	2023. 09. 28.
Terv tárgya:	Biatorbágyi Önkéntes Tűzoltó Egyesület új szertárának vázlatterve
Tervezett építés helye:	Biatorbágy Szabadság u. 24. sz.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 1110. hrsz
Tervező:	Gutwoski Róbert
Kérelmező:	Gutwoski Róbert
Tervtanácsi tagok:	Tarnóczy Tamás Attila, Láris Barnabás, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Tarnóczy Tamás Attila

Tervtanácsi konzultációs vélemény:

A Tervtanács a tárgyi, Biatorbágyi Önkéntes Tűzoltó Egyesület új szertárának vázlatterve alapján, a tervezett épület terveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta, és az alábbi konzultációs véleményét adja:

A tervtanács a benyújtott terveket **az opponensi véleményben leírtak figyelembevételével, tovább tervezésre ajánlja, azzal a kiegészítéssel, hogy a terület növényzetének, térburkolata, annak megjelenési struktúrája, valamint ennek közterületi kapcsolatának városképbe illeszkedő kialakítása is kerüljön megtervezésre.**

Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018. (X.26.) számú rendelet V. fejezetében foglalt „Településkép érvényesítési eszközök” előírásában meghatározott településképi egyeztetés egyeztetés alapján, a településképi célok érvényesülése érdekében, a BTKR 14.§. (2) bekezdés szerint a településkövetelmények általános szabályaitól történő eseti eltérést a lapostetős kialakítás tekintetében támogatja.

A továbbtervezés során fokozottan kell törekedni a környezeti adottságokhoz és a településképi célokhoz alkalmazkodó építészeti értékeket magában hordozó alkotás megvalósítására.

Szakmai indokolás:

A településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII.07.) kormányrendelet értékelési szempontjai és Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció településképi szempontból olyan építészeti javaslatot fogalmaz meg, amelynek fentiek szerinti korrekciója esetén a terv megvalósíthatóvá válhat. A tovább tervezés során a zöldfelületek fejlesztésével a környezeti adottságokhoz és a településképi célokhoz alkalmazkodó városépítészeti értékeket magában hordozó alkotás megvalósítására kell törekedni. A telek területét és a tervezett épület közvetlen környezetét kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

Biatorbágy, 2023. 09. 28..

Rumi Imre,
a tervtanács elnöke



A Biatorbágyi Önkéntes Tűzoltó Egyesület új szertárának építészeti vázlatterve

2023. augusztus



Megbízó:

Biatorbágy Város Önkormányzata
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a

Tervező:

Robert Gutowski Architects Kft.
2071 Páty, Kossut Lajos utca 113

Kiindulási adatok

A Biatorbágyi Önkéntes Tűzoltó Egyesület majd 100 éve alakult, azóta is elkötelezetten szolgálja a települést minden téren. Jelenleg 16 főt számlál a vonuló egyesületi tagság, és sok gyermek szokott részt venni az ifjúsági oktatásokon, akik így széleskörű ismeretekre tehetnek szert és akik közül néhányan később beállhatnak a csapatba. A 16 főből egyidejűleg 4-6 személy tartózkodik az épületben.

A korábbi saját tulajdonú szertár lebontása óta, immár évtizedek óta keresi a méltó helyét a tűzoltó egyesület. A jelenleg használt épület (Ébner-malom régi épülete) nem alkalmas a megfelelő munkára,

A szakmai munkán kívül rendkívül erős közösségi erő tarja össze a tagságot, amelyet jelenleg szintén e falak között kell megélniük.

A helyi önkormányzatnak köszönhetően és avval szorosan együttműködve lehetőség nyílik egy mindenki számára elfogadható komplexum építésére az önkormányzat által megvásárolt, Biatorbágy 1110 hrsz-ú telken (Biatorbágy, Szabadság út 24.)

Figyelembe veendő adatok:

- vonuló tagság létszáma: 16 fő, ebből 15 fő férfi, 1 nő, de az épületnek alkalmasnak kell lennie,
- a várható létszámbővülés utáni legénységlétszám befogadására is (egyidejűség: 4-6 fő),
- középtávon önállóan beavatkozó egységként szeretnék ellátni feladatukat 0-24 órás ügyeletben,
- hosszú távon pedig a lakosság szám és az ipari park folyamatos növekedése miatt önkormányzati és önkéntes tűzoltóságra lesz szükség, ahogyan a közeli Bicskén is történt,
- Herceghalmon és Etyeken nincs tűzoltóság, BIAÖTE egységei ki tudnák segíteni a hivatásosokat ezeken a területeken is,
- az épületnek illeszkednie kell a helyi környezeti adottságokhoz,
- az épület bizonyos helyiségei csak időszakosan vannak használva (fűtés),
- a parkolóhelyek tervezésekor (mennység számításához) figyelembe kell venni az 1110 hrsz-ú telek hátsó részén megvalósuló Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat parkolóhely igényét is,
- a tervezett épület előtti közterületen a tűzoltó gépjárművek kihajtójának kialakításához a meglévő csapadékvízgyűjtő árkot le kell fedni és az útcsatlakozást is meg kell tervezni.

Építészeti koncepció

A telek Biatorbágy településközponti területén, az országút mentén helyezkedik el. A telken belül kap helyet a Családsegítő központ épülete is.

Az utcakép nagyon vegyes. A tervezett torony, a rendeltetésből fakadó karakteres főhomlokzat és a különleges anyaghasználat jelzi, hogy a szomszédos vegyes funkciók között egy középület komplexum áll a telken. A tervezéssel érintett terület egy zárt sorú és egy oldalhatáron álló beépítés között helyezkedik el. A tömegformálásban a családsegítő központ beépítését folytatva az oldalhatáros beépítés mellett döntöttünk. A tömlőszárító torony jelként közvetíti a mögötte elhelyezkedő funkciót. A téglá használata a homlokzaton a régi ipari építészet anyaghasználatát, ezzel együtt az időtálló középületek hangulatát idézi. Az oktató helyiség előtt elhelyezkedő, a családsegítő központtal közös udvar közösségi rendezvényeknek adhat helyet. A utcafronttól visszahúzott kapuként megjelenő főhomlokzat, rajta a polikarbonát kapukkal különösen sötétben sejteti a mögöttes funkciót, a kialakuló utca teresedés pedig lehetővé teszi bemutató rendezvények megtartását.

Helyiséglista

Ahhoz, hogy az egyesület jelenlegi és jövőbeli feladatait és tagságát megfelelően kiszolgáló épület jöjjön létre, a következő helyiségre van legalább a felsorolt méretekkel szükség:

Helyiség	Kért alapterület	Tervezett alapterület
Szerállás 3 gépjármű részére:	~180 m ²	183 m ²
Iroda:	~10 m ²	10,13 m ²
Ügyeleti/Híradós helyiség:	~8 m ²	7,9 m ²
Csizmamosó:	~5 m ²	13,18 m ² + tömlőszárító
Tömlőszárító torony:	~6 m ²	7,21 m ²
Teakonyha/tartózkodó:	~20 m ²	21,48 m ²
Oktató/közösségi terem:	~65 m ²	60,00 m ²
Vizesblokk-öltöző női:	~6 m ²	7,95 m ²
Vizesblokk férfi:	~5 m ²	7,59 m ²
Öltöző férfi:	~12 m ²	11,75 m ²
Raktár:	~15 m ²	15,27 m ²
Műhely:	~6 m ²	9,96 m ²
Lépcsőház:	~10 m ²	6,64 m ²
Gépészeti helyiség:	~10 m ²	6,00 m ²
ÖTE kiállítás	~10 m ²	28,67 m ²
Közlekedő terek, szélfogó:	nettó terület 10% -a	17,31 m ²
Összesen:	~420 m ²	413,65 m ²

Funkciók kapcsolatai

Az utcafronton a legfontosabb, szerállításokat célszerű elhelyezni a leggyorsabb indulás érdekében. Az érkező tűzoltók járműveinek tárolása és egyben a gyakorló udvar az épület mögött kaphatna helyet.

Az egyes funkciók elhelyezésénél fontos, hogy az ügyeletet teljesítők / érkező önkéntes tűzoltók minél rövidebb úton meg tudják közelíteni az öltözőt és a szereket, valamint a raktárakat. Bevetés után pedig minél rövidebb úton eljussanak a csizmamosóba, hogy a szennyezést ne vigyék az épületbe.

Szabályozási elemek vizsgálata

Mivel pont folyamatban van egy HÉSZ módosítás vizsgáltuk azokat a mutatókat, melyeket meg kellene változtatni a tervezett funkcióknak megfelelő épület megvalósításához.

Jelenlegi övezeti besorolás: Vt-2

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépít és módja	legkisebb kialakítható telek területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
Vt-2	Z	700	14	40	60	20	0,80	6,0

Telek területe: 2078 m²

Elhelyezés telken belül: oldalhatárosan. Ez megfelel a jelenlegi övezeti besorolásnak.

Tervezett beépítettség: 38,6% megfelel

Tervezett zöldfelületi mutató: 20,5 %, megfelel

A torony magassága 12 m, megfelel a HÉSZ 16.§ (10)(11) bekezdésben foglaltaknak:

„Rendeltetéshez kötött technológiai építmény magassága az építési övezetben, övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság kétszeresét nem haladhatja meg.

Biatorbágy beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területein az épület legmagasabb pontja legfeljebb az építési övezetben, övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság mértékének kétharmadával növelt értéke lehet.”

A jelenlegi övezeti magasság 6 m, kétszerese 12 m.

Az övezeti besorolás megállapításakor a következő kérdés merül fel az OTÉK 10.§ (3) bekezdése szerint:

“Minden építési övezetben, övezetben elhelyezhető az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény. A lakóterületen – a falusias építési övezet kivételével –, a vegyes területen és az üdülőterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.”

A HÉSZ 27.§(4)/b pontja is hasonlóan rendelkezik:

“Településközpont terület építési övezeteiben nem helyezhető el:

parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára”

Ha a tűzoltóautók szerállása garázként értelmezhető, akkor nem felel meg a jelenlegi előírásnak.

A jelenlegi övezeti besorolásban megengedett rendeltetések a HÉSZ 27.§(3)

fejezetében foglaltak szerint:

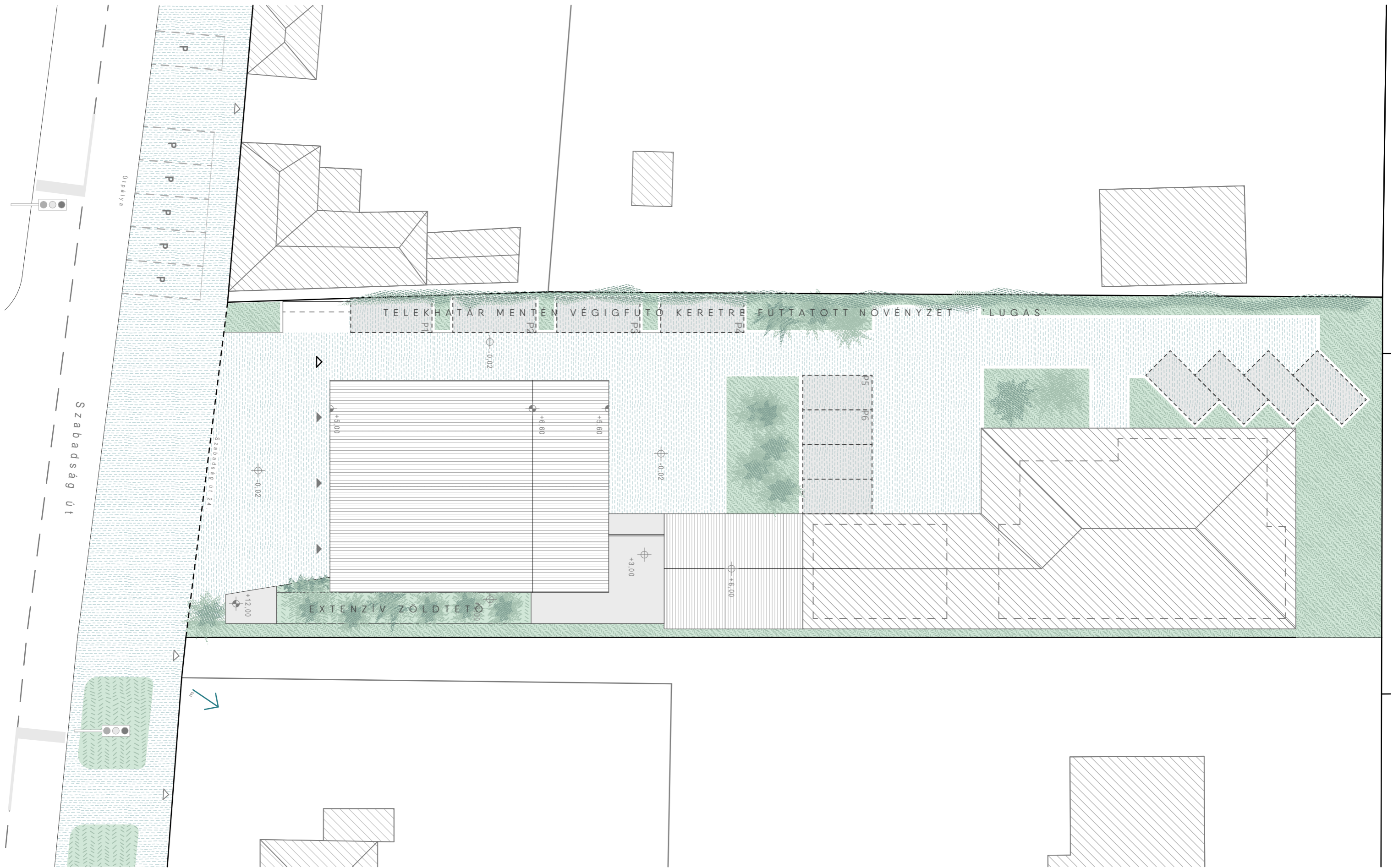
“A településközpont terület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül

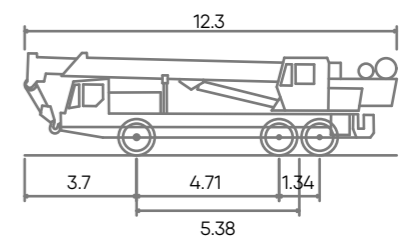
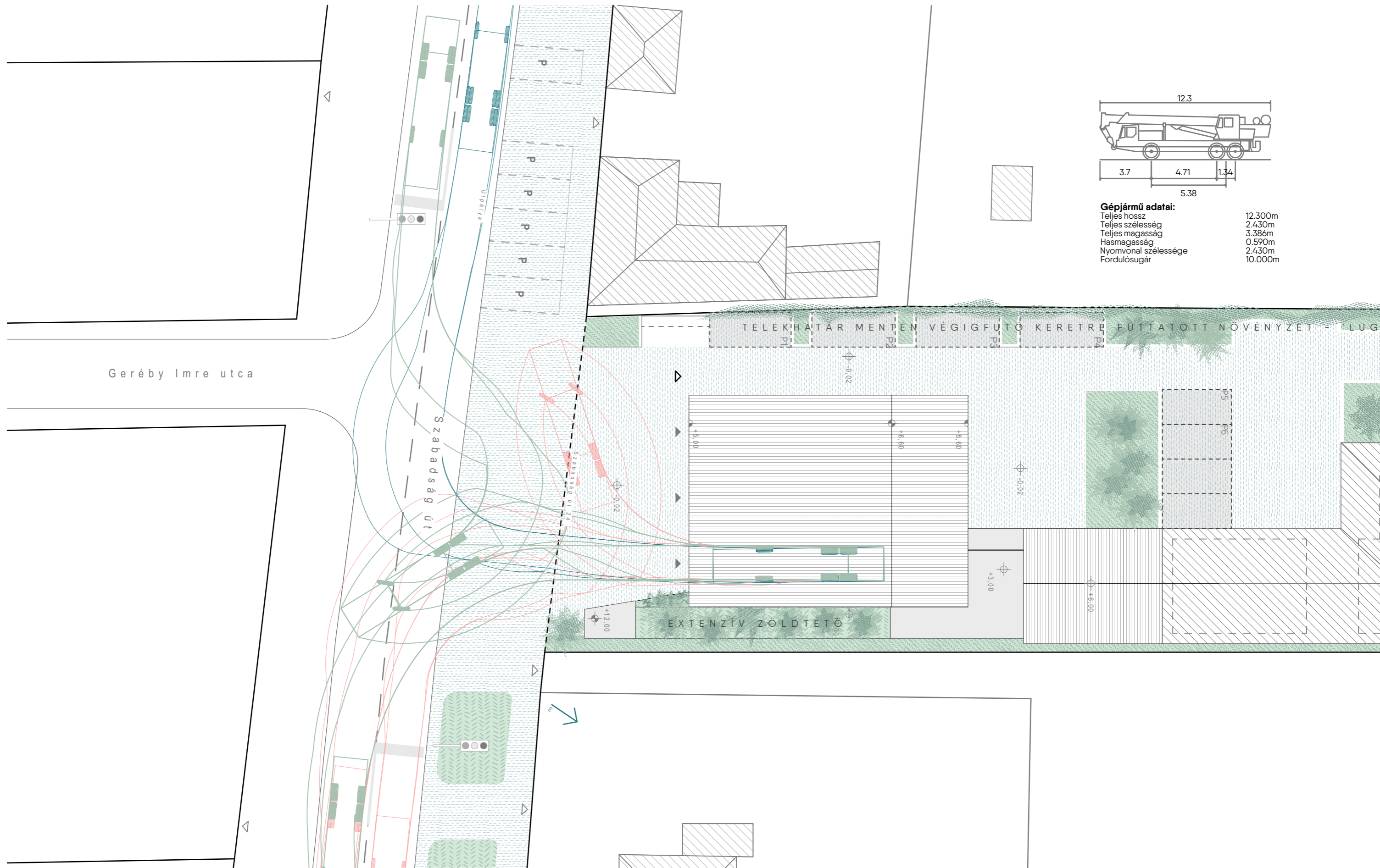
- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- vendéglátó, szállás jellegű,
- kézműipari,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- sport

rendeltetést is tartalmazhat. “

Az elhelyezhető épületek számáról a HÉSZ 27.§ (6) bekezdése rendelkezik:

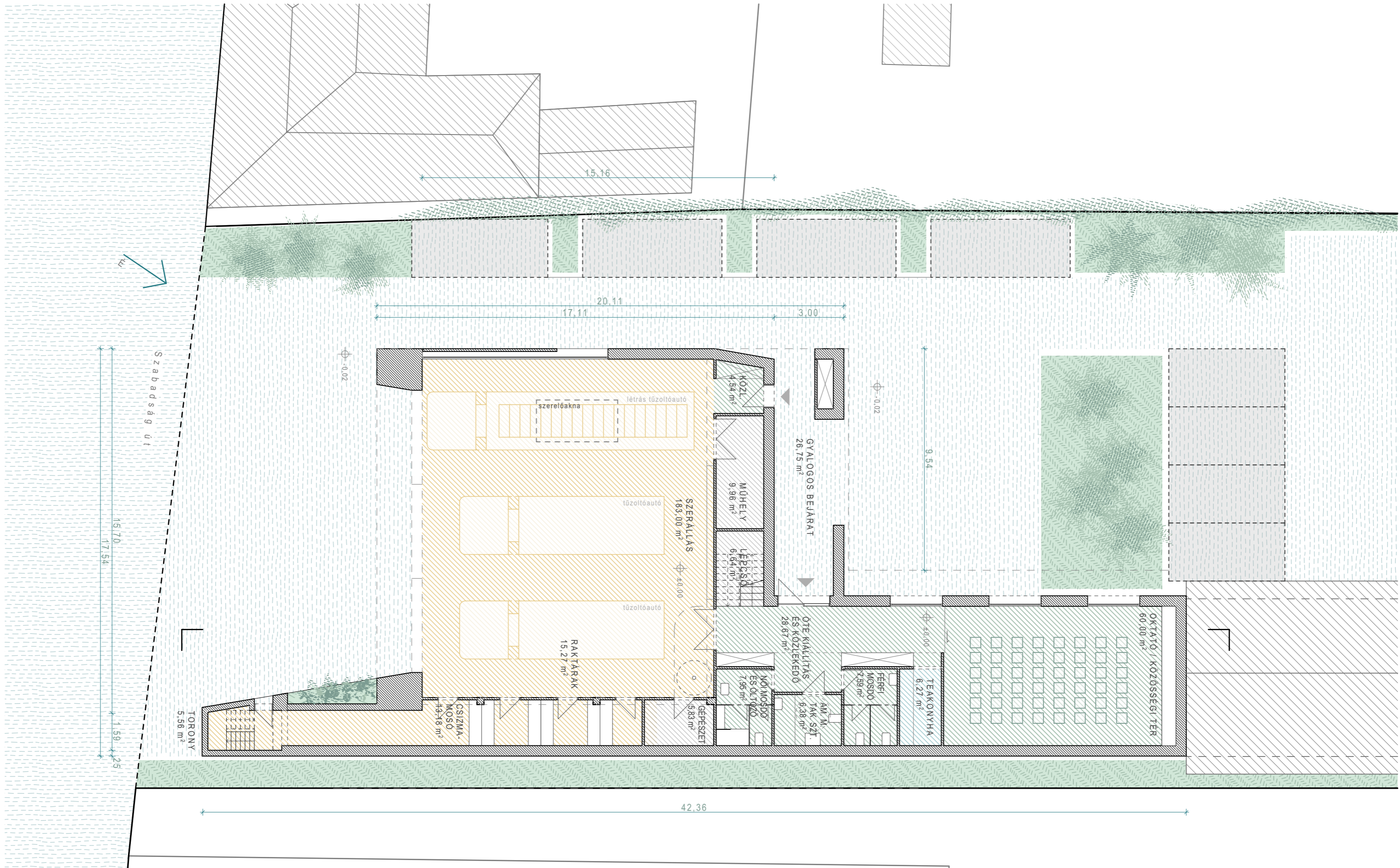
„ A településközpont terület építési övezeteiben a létesíthető rendeltetéseket egy épületben kell kialakítani, kivéve, ha a telekre vonatkozó építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.”

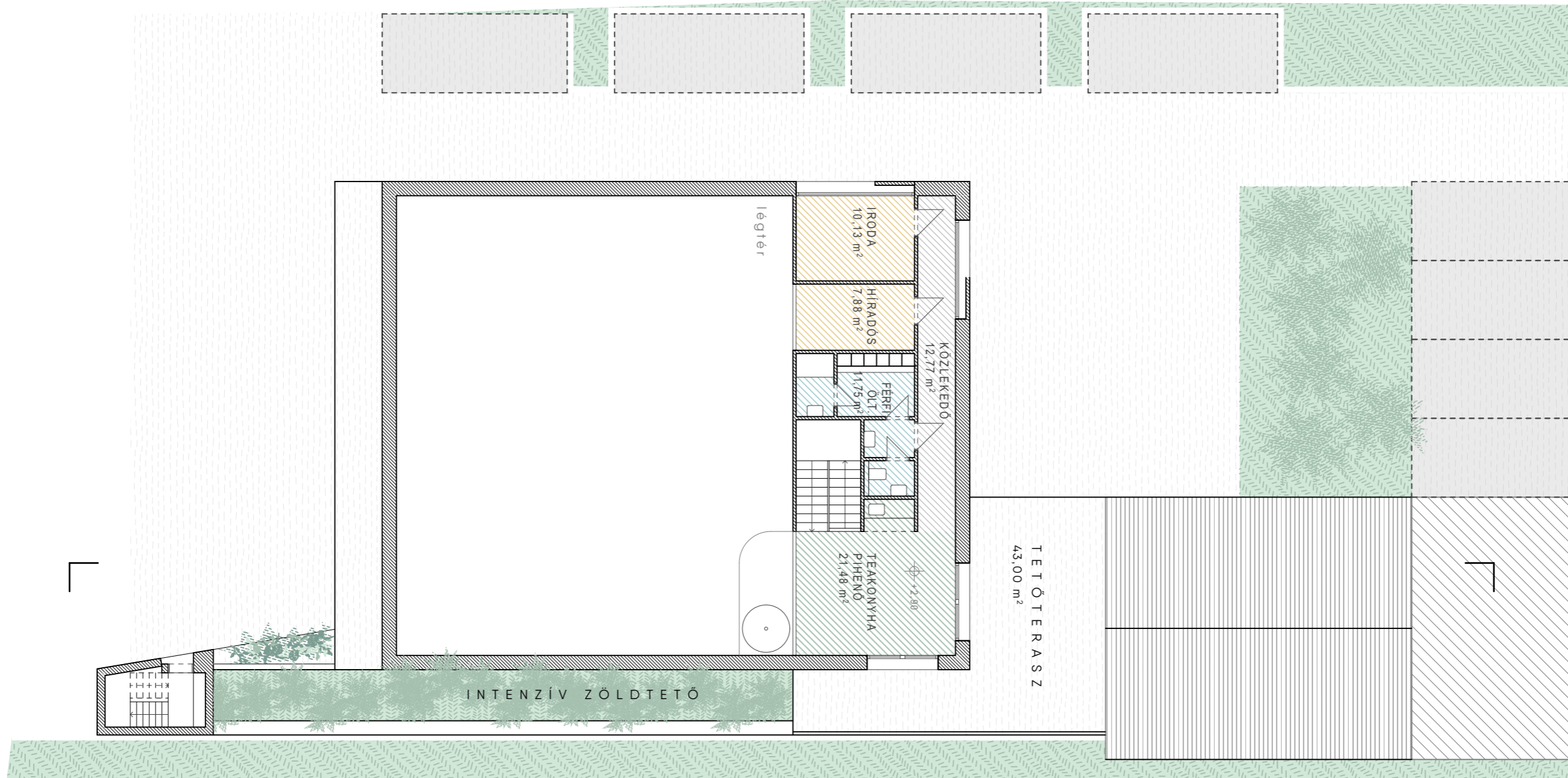




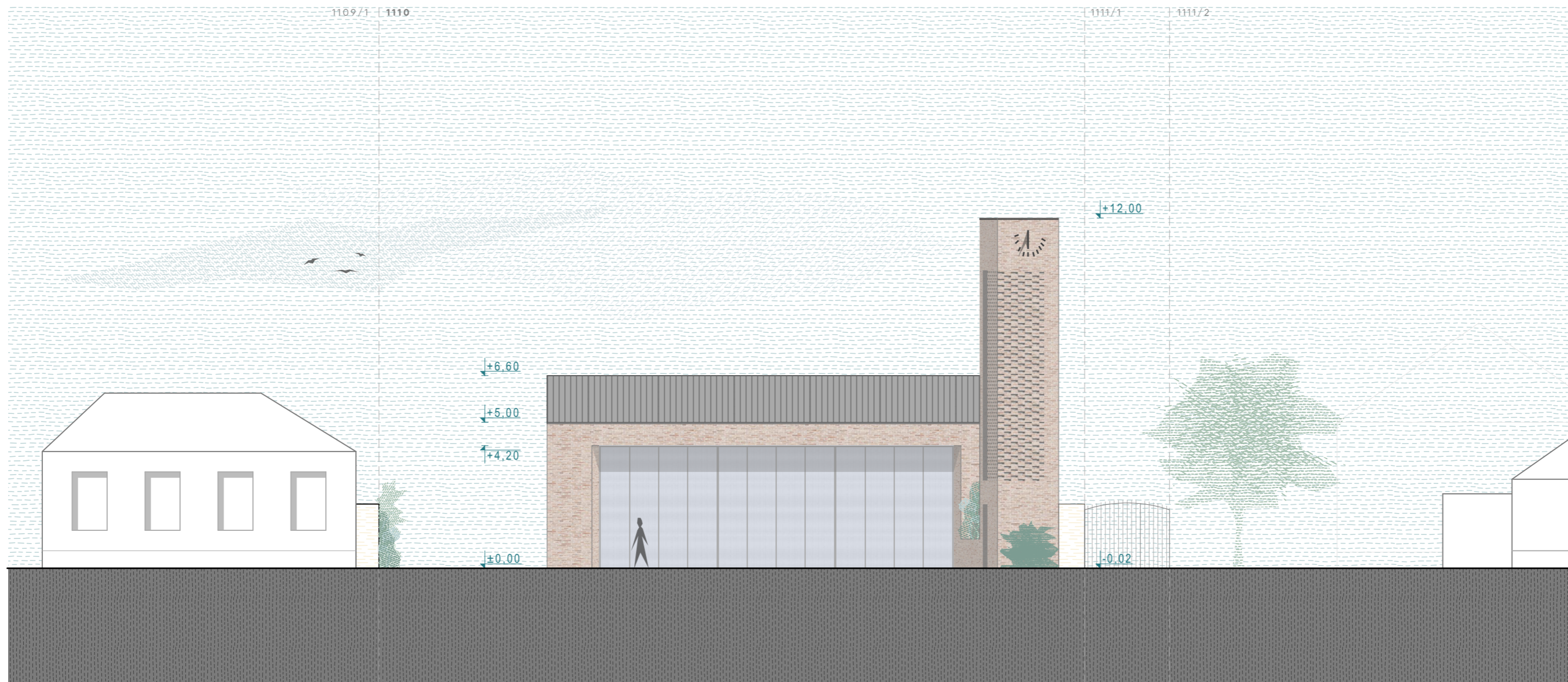
Gépjármű adatai:

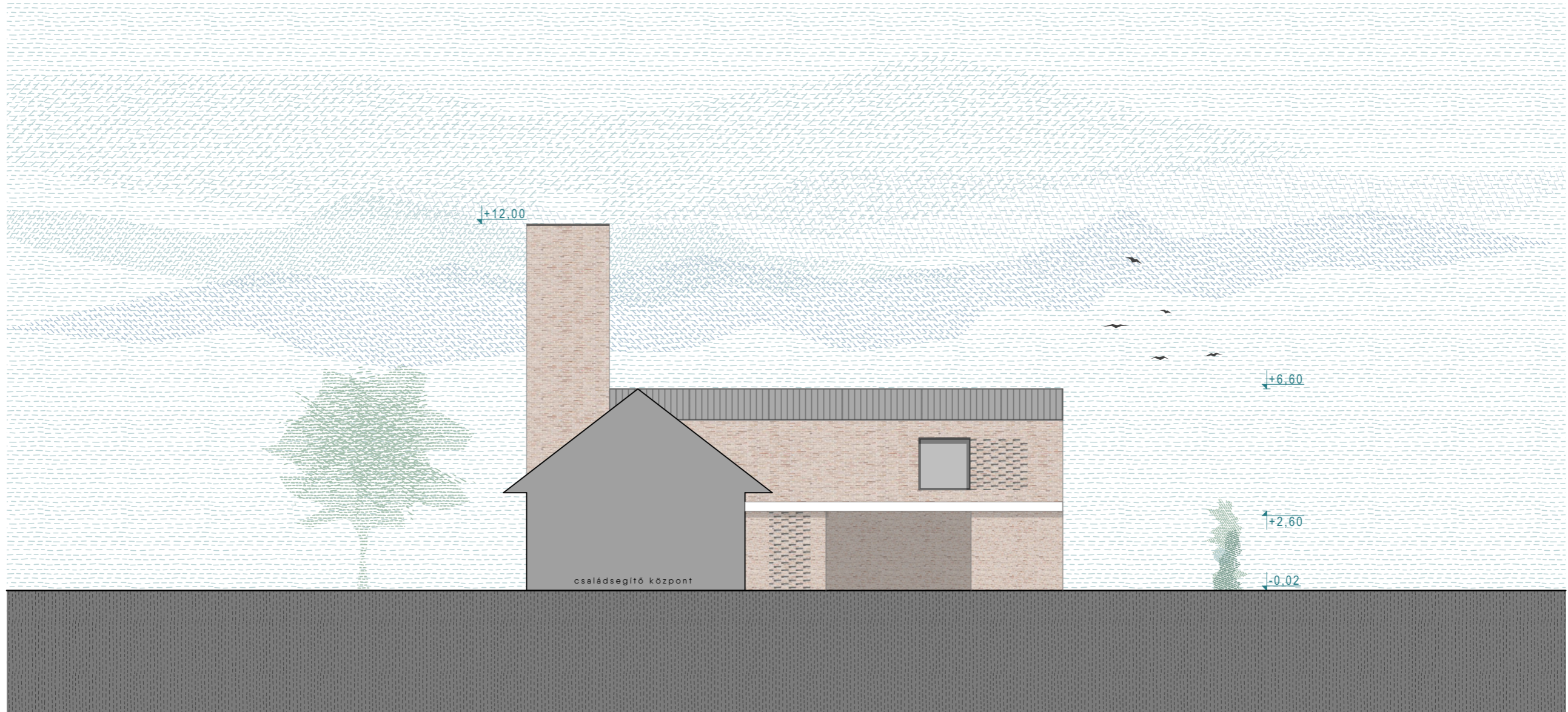
Teljes hossz	12.300m
Teljes szélesség	2.430m
Teljes magasság	3.386m
Hasmagasság	0.590m
Nyomvonal szélessége	2.430m
Fordulósugár	10.000m



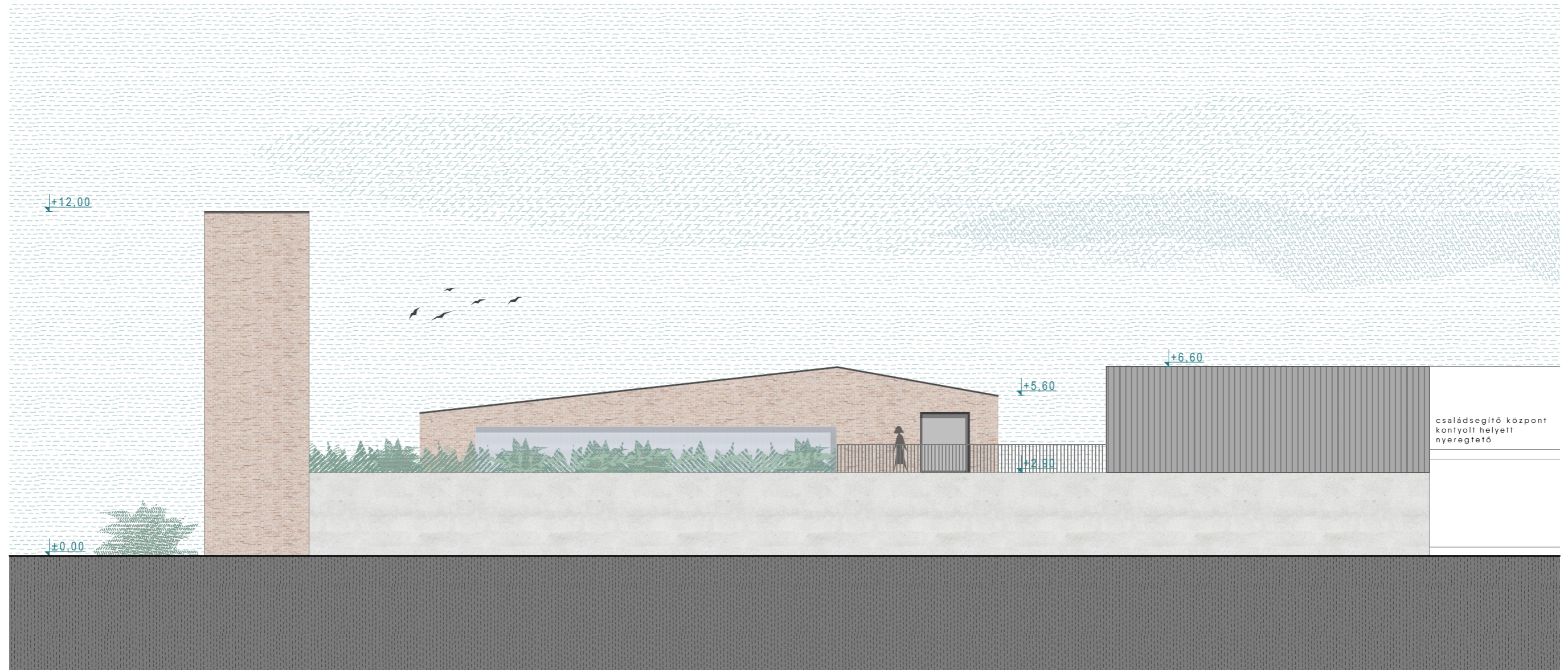








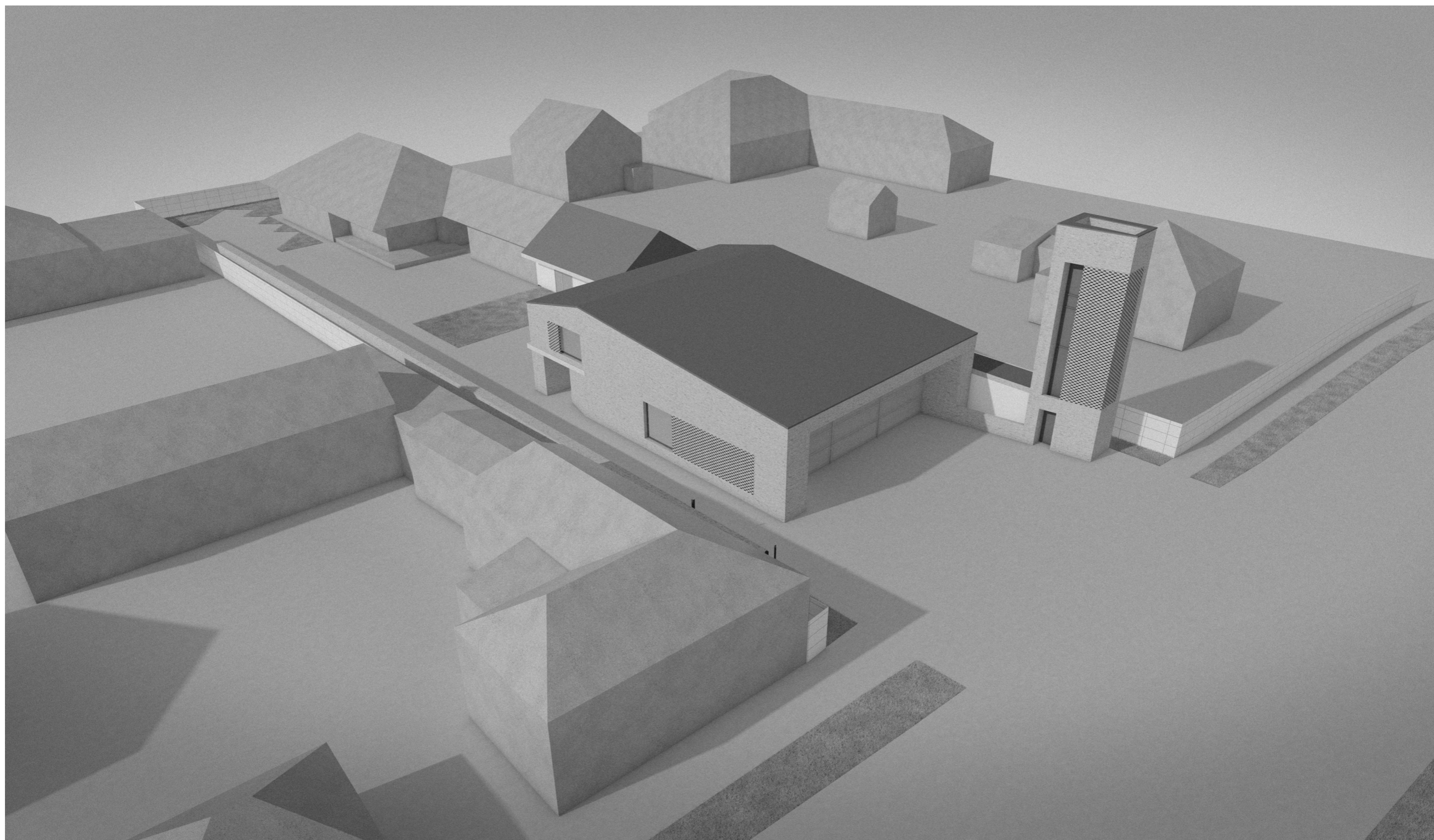


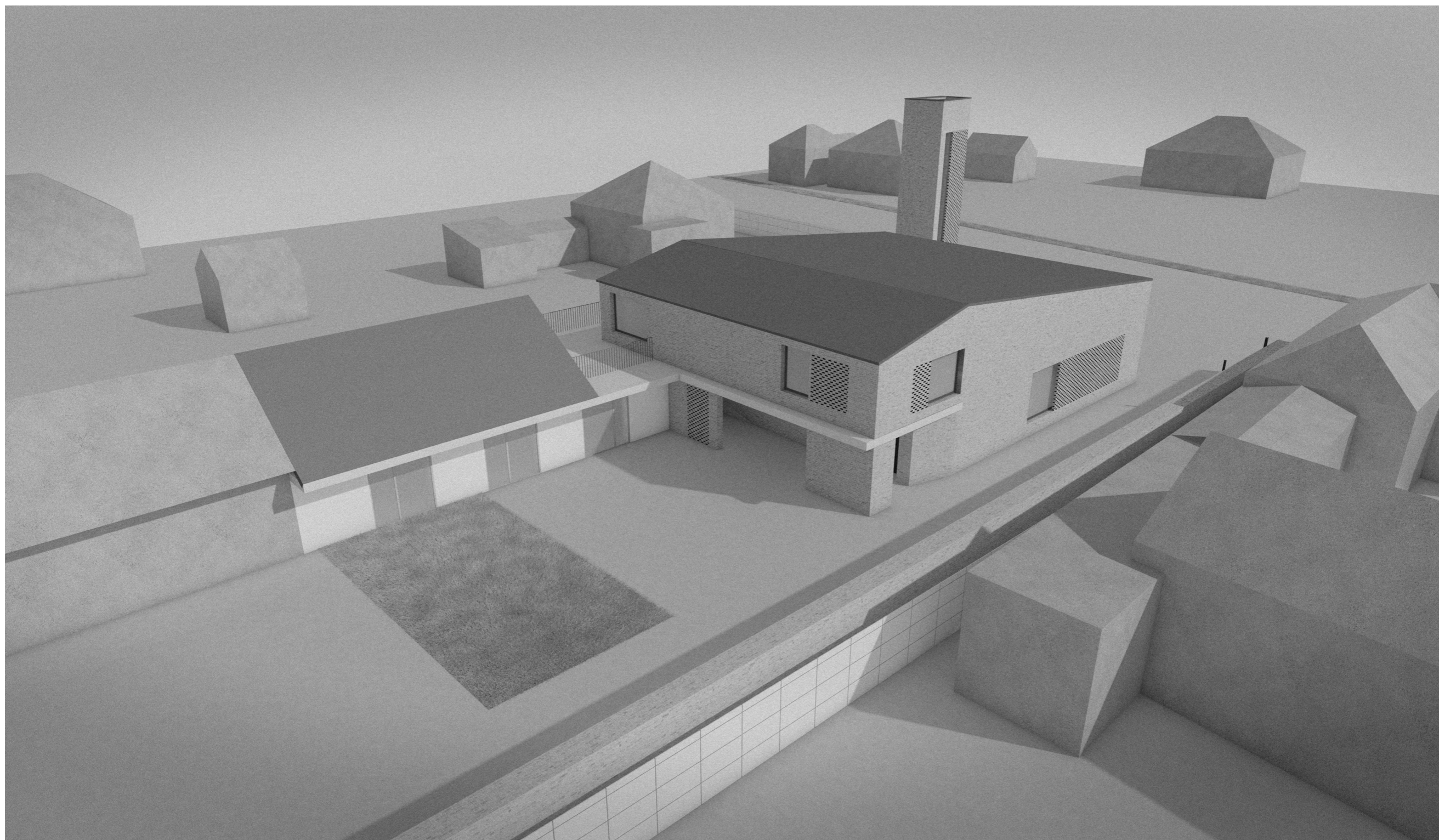


családsegítő központ
kontyolt helyett
nyeregtető









Budapest,
2023. december 18.

Tisztelt Főépítész Úr!

Hivatkozva 2023. szeptember 28-i Biatorbágy Városhelyi építészeti-műszaki Tervtanácsának 13./2023. számú konzultációs véleményére, valamint az ülésen felolvasott, Tarnóczky Tamás Attila építész kolléga alapos opponenciájában ismertetett jogszabályi ellentmondásokra, a most alakuló új HÉSZ módosításához az alábbi pontokban ismertetjük észrevételeinket:

- 1) Opponencia véleménye szerint a tűzoltó laktanya, mint rendeltetés besorolása jelen helyzetben nem illeszthető a Vt-2 övezeti besorolásnál ismertetett rendeltetések közé. Ilyen rendeltetést (tűzoltó laktanya) HÉSZ jelenleg nem szabályoz, ezért elvileg nem is engedélyezhető a település területén.
Tervezőként úgy véljük, hogy mivel a tűzoltó laktanya Önkormányzati tulajdonos, igazgatási épületek közé, vagy szolgáltató épületek közé besorolható.
- 2) A HÉSZ 27.§ (4)/b pontja sem teszi lehetővé a létesítmény jelen övezetben a tervezett funkció elhelyezését, mivel az tiltja 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs elhelyezését. Az OTÉK elvileg engedélyezi, és a korábbi HÉSZ is ennél megengedőbb volt, mivel mindkettőnél a tiltás előtt az 'önálló' szó is szerepel, ill. szerepelt. Mivel itt nem önálló garázs rendeltetés létesül, hanem egy létesítmény rendeltetését kiegészítő garázs, a fentiek ezt engedélyeznék; viszont a 9/2020. (V.28.) önk. rendelettel módosított HÉSZ törölte az 'önálló' kifejezést a rendelet ezen pontjából – azaz a jelenleg érvényes szabályozás ezt kifejezetten és határozottan tiltja.
Tervezőként támogatjuk, hogy az „önálló” kifejezés visszakerüljön HÉSZ vonatkozó paragrafusába.
- 3) Problémákat vethetnek fel a *Településképi Rendelet* garázsokra vonatkozó előírásai is, mely szerint kettőnél több utcafronti garázs egymás mellett nem létesíthető, itt pedig három a tervezett (btkr 18.§ (5)); valamint szintén probléma, hogy a tervezett garázskapuk összesített szélessége átlépi az utcai homlokzatszélesség 50%-át (btkr 18.§ (5) b) pontja).
Tervezőként támogatjuk, hogy az adott funkcióra (valamint jövőre való tekintettel akár egy esetleges mentőállomás funkcióra) ne vonatkozzon a hivatkozott jogszabályi rész, tehát btkr 18.§ (5) és btkr 18.§ (5) b) pontjában adott funkció jelentsen kivételt.
- 4) Btkr 18.§ (7) a) pontja rögzíti, hogy magánkert esetében az előkertek területének 50%-át nem haladhatja meg a burkolatok által elfoglalt területe. Az előkertek zöldfelületének legalább 40%-án fás szárú növényzet telepítendő.
Tervező álláspontja szerint jelen esetben a vázlattervhez képest előkertben mindenképpen szeretnénk növelni a zöldfelület mértékét, de ezeket a most megkövetelt paramétereket a kötött funkció miatt nem tudjuk hozni, így erre a funkcióra kivétel, vagy könnyítés szükséges.

Robert Gutowski
Architects Kft.

Iroda:
1021 Budapest,
Budakeszi út 91.

Székhely, postacím:
2071 Páty, Kossuth
Lajos utca 113.

Emailcím, honlap:
robert@gutowski.hu
www.gutowski.hu

Telefon:
+36 20 972 4592

Üdvözlettel:

Szokolay Béla Ákos
okl. építészmérnök
É 13-1325