

OPPONENSI VÉLEMÉNY
A BIATORBÁGY, VENDEL PARK – 7728-AS HRSZ.-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVRŐL ÉS BEÉPÍTÉSI TERVRŐL

Tervező: ART-HITECHT BP KFT.
Sebestyén Imre
1068 Budapest, Városligeti fasor 8/C.

Tulajdonos-fejlesztő: BIA JÁRMŰPARK KFT
képviseli: Gévay Árpád
2040 Budaörs, Budapesti út 28.

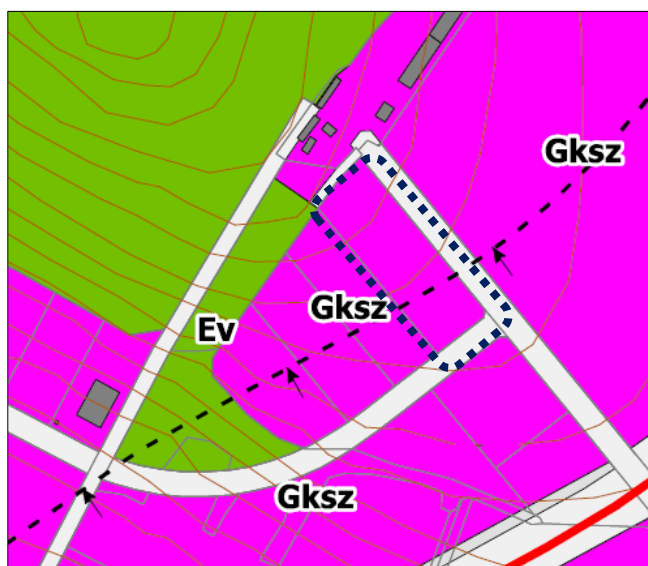
Tervezési terület: 2051 Biatorbágy, Vendel Park Hrsz: 7728

A véleményezésre megkapott Telepítési tanulmányterv és Beépítési terv tárgya „Biatorbágy, Vendel Park - hrsz: 7728 sz alatt telekre vonatkozó tanulmányterv és beépítési terv, a járműtároló raktárépület + fejépületre elkészült koncepcióterv felhasználásával”.

Általános ismertetés:

A Telepítési tanulmányterv egyetlen ingatlanra, a Vendel Park északkeleti részén fekvő 7728-as hrsz.-ú beépítetlen, jelenleg még mezőgazdasági művelés alatt álló területre vonatkozik. A tárgyi telek Biatorbágy lát képi szempontból egyik frekvenciált területén, a Budai hegyvidék délnyugati lejtőjén terül el, amelyre az M1 autópálya és az 1. sz. főút irányából is rálátni. Az ingatlan a Premier Outlet Center mellett felvezető Budaörsi utca és a tervek szerint a Vendel Park ipari területének feltáró útja folytatásában kiépülő Budai út csatlakozásánál helyezkedik el.

Területrendezési vonatkozásban a tervezési terület a települési térség övezetébe sorolt, és nem érinti egyetlen térségi övezet sem a 2019. március 16-ától hatályban lévő Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXCV. törvény (Trtv.) alapján.



Biatorbágy város jelenleg még érvényben lévő, a 152/2016. (VI.30.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve szerint a módosítási javaslattal érintett 7728-as hrsz.-ú ingatlan – mint a mellékelt tervrészleten látható – a gazdasági területek kereskedelmi szolgáltató terület elnevezésű terület-felhasználási egységébe tartozik. Ebbe a kategóriába sorolt a Vendel Park teljes területe. A tárgyi területen tervezett beruházás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik, a biológiai aktivitásérték nem változik, pótlásra nincs szükség.

Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. a. jelű mellékletéből

Hiányolom, hogy a Telepítési tanulmányterv ezeket a településrendezési szempontból alapvető körülményeket meg sem említi, és nem tartalmaz egy olyan átnézet térképet sem, ami könnyebbé tenné a terület beazonosítását a tanulmánytervet a későbbiekben elbíráló Önkormányzat Képviselő-testülete számára.

Sajnos a Telepítési tanulmányterv nem ismerteti – az alapvető beépítési és telekalakítási paramétereken kívül – a Helyi Építési Szabályzat tárgyi területre vonatkozó előírásait, amelyek betartása a kialakításra kerülő két ingatlan esetében kötelező, pedig azok ismerete feltétlenül szükséges a beruházók számára. Nem említi meg azt a tényt sem, hogy Biatorbágy városára elkészültek, és végső szakmai véleményezés alatt állnak az új jogszabályoknak megfelelő településrendezési eszközök, amelyek alapján történhet meg hamarosan a tárgyi ingatlan beépítése. (A HÉSZ tervezetének a 7728-as hrsz.-ú ingatlanra és közvetlen környezetére vonatkozó releváns előírásait jelen opponensi véleményhez tájékoztatásul mellékelem.)

Nem tartalmaz a terv javaslatot a HÉSZ módosítás során meghatározandó új övezetre sem.

A javaslat szerint a kialakítandó új építési övezetben az építési telek kialakítható legnagyobb beépítettség 40%, a terepszint alatti beépíthetőség 60%. Mivel a HÉSZ tervezet „Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai” című 16. § (6) bekezdése szerint: *„Az építési övezetekben, ha övezeti előírás másképp nem rendelkezik:*

a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet,”

a HÉSZ módosítás során az építési övezet előírásaiban ki kell térni arra, hogy a +20%-os beépíthetőség hol, milyen feltételekkel hozható létre a terepszint alatt.

Számos előírást tartalmaz a hatályos HÉSZ 27. § (6) bekezdése, és a HÉSZ tervezet lejtős terepre, amely az „Építés lejtős terepen, támfal, rézsú, támfalgarázs” című 18. §-ában került megfogalmazásra. A 18. § (15) bekezdése a 10%-nál nagyobb lejtésű terepen fekvő telkekre ír elő szigorú szabályokat. A Telepítési tanulmányterv nem ismerteti a terep lejtésének mértékét, így a tanulmány alapján nem állapítható meg, hogy az említett előírások vonatkoznak-e a tervezési terület két ingatlanára. A terv az ingatlan terepviszonyairól csupán ennyit ír: „A területe enyhén lejt az autópályák völgye felé, a felső és az alsó telekhatárok között kb. 10 m a szintkülönbség.”

A beépítési tervjavaslaton a telek déli csücskénél a 203,953 mBf, az északi részen 217,500 mBf magassági szint került feltüntetésre, amely a kb. 180 méteres telekhosszon 7,8 %-os lejtést tükröz, így tehát megállapítható, hogy a HÉSZ tervezet 18. § (15) bekezdésének előírásai a tárgyi ingatlanra nem vonatkoznak. Viszont jó lett volna, ha ezt a számítást és megállapítást a Tanulmányterv tartalmazza.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a Szabályozási terv módosításakor az új építési övezeti jel feltüntetése mellett egy új övezethatár jelölése is szükségessé válik a 7728-as hrsz.-ú ingatlan délnyugati telekhatárán, amit a TT.03 Szabályozási javaslat nem tartalmaz.

A Beépítési terv csupán sematikus ábrázolja a közlekedési javaslatot annak ellenére, hogy a Telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit meghatározó 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint a Beépítési terven a gépjármű közlekedésre szolgáló felületet a tervezett forgalomtechnika együttes ábrázolásával kell feltüntetni és ábrázolni kell a felszíni parkolókat [felirat férőhelyszám (P12) jelöléssel] is. A tanulmányterv szövegesen sem ismerteti részletesen a tervezési terület közlekedési helyzetét, a tömegközlekedési ellátottságot, gyalogos és kerékpáros vonatkozásokat.

A Beépítési terv nem tartalmaz javaslatot a kialakítandó két ingatlan növénytelepítésére vonatkozóan sem, annak ellenére, hogy a Szabályozási terven szerepel javasolt védőfásítás a terület északnyugati, erdő felőli sávjában és a délnyugati telekhatár mentén is.

Az erdő felőli telekhatártól a 10 méteres oldalkerten túlmenően további 10 méter az erdőterület védővonala, ahol a HÉSZ 40. (a tervezet 32. §) (2) bekezdése alapján tereprendezés – a leírással ellentétben – egyáltalán nem végezhető.

„(2) A Gksz-2, Gksz-3 övezetekben az erdő felőli telekhatár menti 20,0 m széles területen a jelenlegi terep megtartandó, tereprendezés nem végezhető.”

Ezt a sávot a Szabályozási javaslat ábrázolja, de a Beépítési terv szerint a 7728/1-es hrsz.-ú ingatlanon tervezett épület második ütemben megvalósításra kerülő részének északi fele belelóg a területsávba. Mivel az épület alapszintje a 212 mBf magasságban tervezett, így nehezen elképzelhető, hogy az átlagosan 215 mBf-i magasságú, erősen lejtő terepben ez az épületelhelyezés tereprendezés nélkül megvalósítható.

Szerencsére azonban a jelen Telepítési tanulmányterv elfogadásával a 7728-as hrsz.-ú ingatlan a Gksz-3 jelű építési övezetből egy más övezetbe kerül átsorolásra, így a HÉSZ 32. § (2) bekezdésének előírásai már nem lesznek érvényben rá, és a tervezett épületek kialakításához szükséges tereprendezés megvalósíthatóvá válik.

Telepítés, építészeti kialakítás:

A 7728-as hrsz.-ú ingatlanból telekosztással kialakítandó két építési telken az elhelyezhető épületek telepítése megfelelő, figyelembe veszi a hatályos HÉSZ és a rendelet-tervezet előírásait is a kötelező elő- és oldalkertek vonatkozásában. Az első ütemben konkrétan tervezett épület épületmagassági és egyéb paraméterei is megfelelnek az előírásoknak.

Érdekes, és láthatóan tudatos a tervezett – klasszikus gépjárművek tárolására és kisebb karbantartására szolgáló – tárolóépület építészeti megfogalmazása, amely a homlokzatképzésével, egyéb építészeti jegyekkel reflektál a tervezett funkcióra.

Összefoglalva:

A fentiek alapján a (meglehetősen szűkszavú) Telepítési tanulmánytervet kisebb kiegészítésekkel Képviselő-testületi elfogadásra ajánlom.

2019. október 19.



Szabóné Pányi Zsuzsanna

vezető terület- és településrendező tervező

Melléklet: A végső szakmai véleményezés alatt álló településrendezési eszközök HÉSZ tervezetének releváns előírásai

„Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

- 16. §** (1) Építési övezetben új épület elhelyezésének feltételei, hogy az építéssel érintett telek az övezeti előírásoknak megfelelően legyen közművesített.
- (2) Amennyiben az SZT alapján egy telek, építési telek, több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek adott övezeti, építési övezeti részére számítandók.
- (3) A lakóterületek és a K-R-1 építési övezeteiben előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad a létesíthető bruttó szintterület számításánál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor nem vehető figyelembe.
- (4) Melléképtmény valamennyi építési övezetben, övezetben elhelyezhető, e rendelet és az egyéb vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.
- (5) Az építési övezetekben, ha övezeti előírás másképp nem rendelkezik:
- a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet,
 - b) melléképtmények és melléképületek építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:
 - ba) elő- és oldalkertben a közmű-becsatlakozási műtárgy, gáznyomás-szabályozó, hulladéktartály tároló kerti építmény,
 - bb) hátsókertben az építési hely vonalában, a fő rendeltetésű épület mögött valamennyi melléképület, állattartó építmény, trágyatároló és komposztáló.
- (6) Telken belül medence a telekhatároktól legalább 3-3 méteres távolságban helyezhető el.
- (7) 6 m-nél magasabb zászlótartó oszlop vagy totem oszlop csak vegyes, gazdasági és különleges területen helyezhető el.
- (8) Állandó jellegű lakókocsi, konténer, sátor-lakás nem helyezhető el egyik övezetben sem. Lakókocsi és konténer csak felvonulási építményként helyezhető el ideiglenes jelleggel.
- (9) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban az eredeti terepfelület nem változtatható. Ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, ez esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani. A terepalakítás során a telekhatártól számított 1,0 m-es területsáv és az építési hely határvonala között az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m-t lehet eltérni.
- (10) Rendeltetéshez kötött technológiai építmény magassága az építési övezetben, övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság 50%-át nem haladhatja meg.
- (11) Biatorbágy beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területein az épület legmagasabb pontja legfeljebb az építési övezetben, övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság mértékének másfélszerese lehet.”

„Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs

- 18. §** (1) A telkek közötti és épületek körüli támfalakat, rézsűket, bevágásokat úgy kell kialakítani, hogy azok a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát ne korlátozzák.
- (12) Amennyiben a terep eredeti lejtése támfal, bevágás kialakítását szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcső, vagy támfal magassága sehol nem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 3,0 métert. Teraszos kialakításánál a támfalak közötti minimális távolság legalább 1,2 méter.

- (13) Amennyiben a telek homlokvonala mentén a közlekedési terület bevágásban van és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 2,0 méternél, akkor a közterület felőli támfal járdaszinttől mért magassága nem lehet nagyobb 3,0 méternél.
- (14) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen
- a) épület legnagyobb tagolatlan oldalhossza gazdasági terület kivételével legfeljebb 20,0 méter lehet,
 - b) az épület lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben/övezetben meghatározott épületmagasság értékét, a terepcsatlakozások közötti különbség felével.
 - c) Beépítésre szánt területen támfalgarázs létesíthető, amennyiben:
 - ca) a terep átlagos lejtése az előkertben legalább 20%-os, vagy
 - cb) az előkert természetes terepszintje legalább 1,5 méterrel magasabban van a kapcsolódó közterület csatlakozó terepszintjénél.
- (15) Telek homlokvonalán lévő támfalgarázs
- a) az utca csatlakozó terepszintjétől számított legfeljebb 3,5 méter magasságú lehet, mely a szomszédos telek felé való csatlakozásnál legfeljebb 1,0 méterrel lehet magasabb, tetején extenzív zöldtető létesítendő,
 - b) A támfalgarázs tetején áttört kerítés/korlát létesíthető, max. 1,0 méter magassággal.”

„A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai

21. § (1) Az egyes építési övezetekben az övezet előírásainak megfelelő rendeltetés olyan módon valósítható meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.”

„Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági „Gksz” területek általános előírásai

- 31. §** (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület az SZT-n Gksz jellel szabályozott terület, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi szolgáltató és ipari tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (16) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen csak a teljes közművesítés megléte esetén lehet új épületet elhelyezni/építeni.
- (17) A kereskedelmi, szolgáltató területen az építési övezetekben az (1) bekezdésben meghatározottakon túl az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:
- c) oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) közösségi szórakoztató,
 - e) telkenként 1 db, a fő rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
 - f) amennyiben ezen rendeltetések a Gksz területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoznak.
- (18) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezetben kialakult lakó rendeltetés megtartható, új önálló lakó rendeltetési egység nem építhető.
- (19) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető több épület a teljes telekterületre számított beépítettség figyelembe vételével.
- (20) A gazdasági területeken
- a) a csapadékvíz telken belül kell kezelni, és külső befogadóba szakaszosan kell bevezetni.
 - b) A burkolt felületek és tetőfelületek minden 100 m²-e, - a Gksz-to4 építési övezetben minden 50m²-e - után 1m³ záportároló létesítendő.

Gksz jelű építési övezetek előírásai

32. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
Gksz-1	SZ	2000	20	30	60	30	0,80	8,0
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5
Gksz-2t	SZ	5000	50	50	60	20	0,80	12,5
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	0,90	9,5
Gksz-4	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-4t	SZ	5000	60	40	60	25	1,50	15,5
Gksz-5	SZ	3000	50	30	60	30	1,90	9,5
Gksz-6	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-7	SZ	10000	50	30	60	30	1,90	(3,0) 21,0
Gksz-7t	SZ	70000	50	40	45	25	0,60	15,0
Gksz-8	SZ	6000	50	40	65	30	1,75	15,5
Gksz-9	SZ	20000	80	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-10	SZ	650	10	40	70	30	1,00	8,0
Gksz-11	SZ	5000	50	40	60	30	1,50	15,5
Gksz-12t	SZ	5000	50	40	45	25	0,60	12,5-15
Gksz-13t	SZ	5000	50	50	60	25	1,20	15,0
Gksz-to1	SZ	20000	50	30 (+5*)	40	30	0,80	14,5
Gksz-to2	SZ	10000	50	45	60	30	2,00	14,5
Gksz-to3	SZ	5000	20	40	40	30	0,80	14,5
Gksz-to4	SZ	20000	50	40	40	30	1,00	17,0

Sz: Szabadonálló

*a beépítettség 5% növekménye kizárólag meglévő belső udvar lefedésére, és meglévő épületek közötti összekötő szárny megvalósítására, valamint hitéleti építmény elhelyezésére használható fel. A

+5% beépíthetőség meglévő épület, épületrészek bővítése esetén akkor is kihasználható, amennyiben a beépítettség már meghaladja az övezetben megadott legnagyobb beépítettség alapértékét.

- (2) A Gksz-2, Gksz-3 övezetekben az erdő felőli telekhatár menti 20,0 m széles területen a jelenlegi terep megtartandó, tereprendezés nem végezhető.”



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: MF/132/13/2019

Ügyintéző: Elek Zsolt / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

Biatorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa 2./2019. számú állásfoglalása

Tervtanács neve:	Biatorbágy Város helyi építészeti-műszaki Tervtanácsa
Székhelye:	2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A.
Tárgyalás helye:	Biatorbágy Város Önkormányzata
Tárgyalás ideje:	2019. október 22. 13.30- 14.00
Terv tárgya:	Bia Járműpark telepítési tanulmányának terve
Tervezett építés helye:	Biatorbágy, Budaörsi út 7728 hrsz.
Terv ÉTDR azonosítója	-
Helyrajzi szám:	7728
Tervező:	Sebestyén Imre
Kérelmező:	Sebestyén Imre
Tervtanácsi tagok:	Turányi Gábor, Osskó Judit, Szabóné Pányi Zsuzsanna
	A Tervtanács határozatképes, elnök Rumi Imre
További jelenlévők:	Jelenléti ív szerint
Opponens:	Szabóné Pányi Zsuzsanna

Tervtanácsi állásfoglalás:

A Tervtanács, a Bia Járműpark telepítési tanulmányának tervét megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta, és a tervet – egyhangú szavazat alapján – **befogadásra ajánlja a Képviselő-testület számára.**

Az opponens véleményében foglaltak alapján szükségesnek tartja a telepítési tanulmány kiegészítését az alábbiakkal:

- közlekedési kapcsolatok és megközelítés ábrázolása
- zöldfelületek és fasorok ábrázolása

Szakmai indokolás:

A településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII.07.) kormányrendelet értékelési szempontjai és Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól 21/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció **megfelel** az építészeti minőség, a szakmai igényesség valamint az illeszkedés követelményeinek.

Városépítészeti szempontok jobb érvényesítése érdekében a terv kiegészítése során az alábbi feltételeket kell teljesíteni:

- közlekedési kapcsolatok és megközelítés ábrázolása
- zöldfelületek és fasorok ábrázolása.

Biatorbágy, 2019. október 22.

Rumi Imre
a tervtanács elnöke