



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

az MLSZ Országos Pályaépítési Programjára benyújtandó műfüves nagypálya pályázatról

Biatorbágy Város Képviselő testülete a 108/2019. (V. 2.) határozatában döntött a Biatorbágy 04/25 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról oktatásfejlesztés céljára. A 109/2019 (V.2.) határozatával egyidejűleg módosította az MLSZ-hez 60X40 m-es műfüves focipályára benyújtott pályázatát 111X72 m-re, illetve annak helyszínét is a 04/25 hrsz számú ingatlanra. Az új oktatási komplexum társadalmi véleményeztetésén erős igény fogalmazódott meg a pálya lakóterülettől távolabbi helyszínen történő megvalósítására.

Biatorbágy Város Önkormányzata ennek az igénynek megfelelően tárgyalást folytatott a Biatorbágy, 8800/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával. Az ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülésével megnyugtató módon kerülhet elhelyezésre a sportfejlesztéshez kapcsolódó létesítmény is. Az MLSZ-hez benyújtandó pályázati dokumentáció benyújtásának határideje: 2020. május 15.

Biatorbágy, 2020. május 05.

Tarjáni István s.k.

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2020. (V.) határozata

az MLSZ Országos Pályaépítési Programjára benyújtott műfüves nagypálya pályázatról

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 23. § (2) bekezdésében, illetve katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) számú kormányrendeletre tekintettel, az MLSZ Országos Pályaépítési Programjára benyújtott műfüves nagypálya pályázatról szóló előterjesztés tekintetében az alábbi döntést hozom:

- 1) Biatorbágy Város Önkormányzata pályázatot nyújt be az MLSZ Országos Pályaépítési Programján belül, a Biatorbágy 8800/5 hrsz-ú ingatlanra, 111x72 méteres műfüves nagypálya megépítésére,
- 2) a pályázat összköltsége: 201 683 815 forint,
- 3) a pályázati önerő: 60 505 145 forint,
- 4) a Viadukt SE vállalja a 70% TAO keret feltöltését,
- 5) az ingatlan tulajdonosaként visszavonhatatlanul hozzájárulok ahhoz, hogy a társasági adóról és az osztalékokról szóló 1996. évi LXXXI. törvényben meghatározottak szerint, az 1. pontban meghatározott ingatlanára vonatkozóan 15 év időtartamra a Magyar Állam javára a meghatározott adókedvezmény mértékéig az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjog kerüljön bejegyzésre,
- 6) egyúttal gondoskodom a pályázathoz kapcsolódó nyilatkozatok képviselő-testület nevében történő kiadásáról.
- 7) A korábbi 109/2019 (V.2.) és 189/2018 (VIII.28.) számú képviselő-testületi határozatokat egyidejűleg visszavonom.

Határidő: azonnali

Pályázat benyújtásáért felelős: Kabinet

Végrehajtásért felel: Műszak



BIATORBÁGY



Város Főépítésze

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

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: foepitesz@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Iktatószám: MF/ /2020

Ügyintéző: Rumi Imre

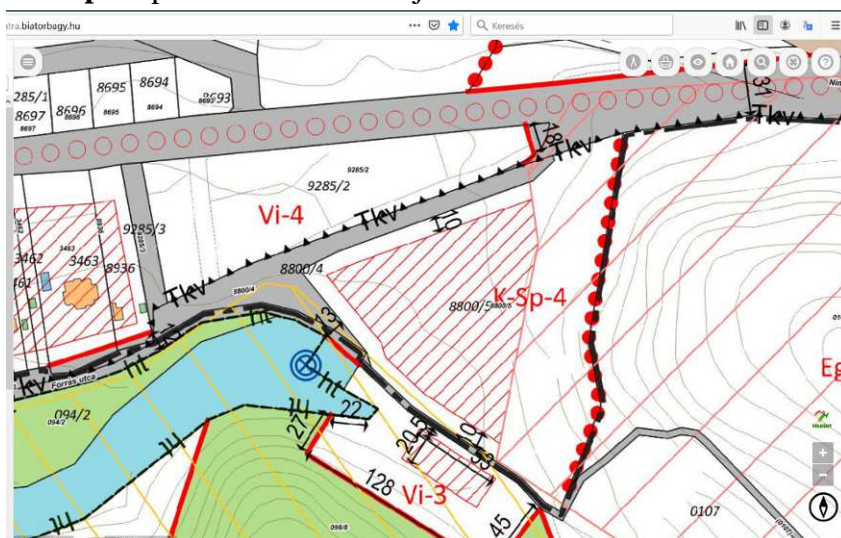
Tárgy: Főépítési vélemény 8800/5 hrsz-ú telekről

Főépítési vélemény

a Forrás utca 8800/5 hrsz-ú ingatlanon építhető sportpályáról

Biatorbágy közigazgatási területén új labdarúgó pálya létesítésére vonatkozóan, már korábban is vizsgáltuk a Forrás utca 8800/5 hrsz-ú ingatlant.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről (továbbiakban: HÉSZ) a telket **K-Sp-4** építési övezetbe sorolja.



A hatályos HÉSZ építési övezeti előírásai az alábbiak:

Különleges sportterületek építési övezetei „K – Sp”

37. § (1) A Különleges sportterületek építési övezeteiben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) A különleges sport területek építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség e	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
K-Sp-4	SZ	5000	30	15	22,5	60	0,3	(3,0) 6,5

Sz: Szabadonálló

(3) A K-Sp jelű építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) sportpályák, sportcsarnok,
 - b) sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.,
 - c) pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, erdei tornapálya, sétaút, stb.,
 - d) vendéglátó épület,
 - e) telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el a főrendeltetésű épületen belül.
- (4) A K-Sp övezetekben a telkek zöldfelülettel borított részének legalább harmadát háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (5) Az övezetben labdafogó háló létesíthető, magassági korlátozás nélkül oldal- és hátsókertben.
- (6) A-K-Sp-2 építési övezetben
- (7) A-K-Sp-2 építési övezetben
- (8) A K-Sp-4 jelű övezetben a (2) bekezdésben felsoroltakon túlmenően elhelyezhetők:
- a) elsősorban a lovassportot és az állattartást, a testedzést szolgáló építmény,
 - b) nevelési (bölcsőde és óvoda) és egészségügyi rendeltetésű létesítmény,
 - c) a mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló és a haszonállattartás céljára szolgáló építmény,
 - d) Az a) pontban meghatározott építményen belül elhelyezhető iroda, szállás jellegű, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés.

A telekre a hatályos HÉSZ szerint sportpálya és sportlétesítmények elhelyezhetők. A beépítési paraméterek esetében a „legkisebb zöldfelület mértéke” jelenti a szűk keresztmetszetet. (Telekterület: 21.121m; szükséges zöldfelület: 12.672m²; pálya alapterület: 8.362m², így a tényleges zöldfelület: 12.759m²)

Tehát, önmagában a labdarúgó pálya a telken megvalósítható a hatályos HÉSZ szerint is. Azonban tekintettel arra, hogy a későbbiekben egyéb építmények elhelyezése is szükségessé válhat és a telek területe, fekvése lehetőséget is ad erre, a hatályos HÉSZ módosításának programjába javasolom beemelni a legkisebb zöldfelület csökkentésének tervezését. A HÉSZ módosítását követően például néhány teniszpálya elhelyezésére is lehetőség nyílhat.

Településrendezési szempontból a közvetlen környezet területfelhasználása nem ellentétes a telek sportcélú hasznosításával. A Forrás utca másik oldalán található a 9285/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telek, amely Vi-4 építési övezetben van, így többféle intézmény céljára alkalmas, amely funkcionálisan kiegészítheti a sportpályát. A telek megközelítése közúton megoldott, a Budapest-Balaton kerékpárút megvalósítása pedig a kerékpáros kapcsolatot is biztosítja. Közműellátása elvileg a Forrás utcai közművekről megvalósítható, bár pillanatnyilag a rendelkezésre álló kapacitások nem ismertek.

Összességében a telek, a hatályos HÉSZ módosítása nélkül is alkalmas arra, hogy azon sportpálya épüljön.

Biatorbágy, 2020. 05. 11.

Rumi Imre
főépítész



Viadukt SE helyzetelemzése
Ingyanvásárlással összefüggő kérdésekről és az
MLSZ Országos Pályaépítési Programjára benyújtott pályázati anyag módosításához

Tisztelt Képviselő-testület!

Biatorbágy Város Képviselő-testületének 189/2018. (VIII. 28.) határozatában döntött, hogy az MLSZ Országos Pályaépítési Programjának pályázatán indul és a Biatorbágy 0104 hrsz.-ú ingatlanra, az iharosi sportpályára, egy 60x40 méteres műfüves edzőpálya megépítésére pályázatot nyújt be. Az MLSZ-szel folytatott egyeztetések eredményeként a pálya mérete megnövekedett 111*72 méteres műfüves nagypályaméretre, mely az Iharosi völgyben nem fér el, ezért új helyszín kijelölése szükséges.

Biatorbágy Város Képviselő-testületének 108/2019 (V.2) határozatában döntött, hogy új helyszínként a Biatorbágy 04/25 hrsz.-ú ingatlant jelöli meg.

A mellékelt vázlatrtervek alapján a 8800/5 hrsz.-ú ingatlan megfelel egy nagyméretű labdarúgópálya, további kisebb pályák és kiszolgáló létesítményei befogadására.

Az ingatlan megvásárlása több szempontból is indokolt:

1. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény felhatalmazása alapján Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete megalkotta a Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat sporttal, testneveléssel és egészséges életmódra neveléssel kapcsolatos feladatairól szóló 9/2011. (04.1.) önkormányzati rendeletét, melynek értelmében Biatorbágy Város Önkormányzatának önként vállalt feladata a biatorbágyi sportélet támogatása és a szükséges sportinfrastruktúra biztosítása:
 - 10.§ (1) Az önkormányzat az intézményi költségvetésen keresztül biztosítja a bölcsődei, az óvodai és iskolai testnevelést, a mindennapi testedzés lehetőségét, valamint az iskolai diáksportkörök működését.
 - (2) Az önkormányzat sportfeladatainak ellátása érdekében biztosítja a sportintézményei, és szervezetei fenntartásához szükséges személyi és tárgyi feltételeket, valamint segíti a sporttal kapcsolatos együttműködési megállapodásokban rögzített célok megvalósulását.
 - (3) Az önkormányzat a városi székhelyű sportegyesületeket és szervezeteket a költségvetésben meghatározott mértékben támogathatja.
2. Biatorbágy lakossága az ezredforduló óta közel duplájára növekedett. A megnövekedett lakosság sportigényét a korábban megépült sportinfrastruktúra nem képes kielégíteni, annak fejlesztési lehetőségei azonban a meglévő adottságok miatt rendkívül korlátosak, csupán erős sportszakmai kompromisszumok mentén kivitelezhetőek, ezért mindenképpen új területek bevonása szükséges.
3. Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 152/2019. (VI.24.) határozatában döntött a Kolozsvári Utcai Sportcentrum működésével kapcsolatban, melyet a Viadukt Sport Nonprofit Kft. 2020. évi üzleti tervébe illesztett, illetve Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2020. (II.27.) határozatában elfogadott.
4. A biatorbágyi versenysport helyzetéről:

A Viadukt SE jelenleg több látvány-csapatsport szakosztály számára biztosít kiemelkedő, országosan is ismert és elismert sportszakmai háttérrel, melyek közül kiemelkedik a méltán híres biatorbágyi labdarúgás.

A labdarúgó-bajnokságban kiemelkedően jól szereplő felnőtt csapat sikerességét és utánpótlási bázisát a hangsúlyos utánpótlásképzés alapozza, mely szervezett programok keretében öleli fel az utánpótlásképzés teljes korosztályi vertikumát a legfiatalabb óvodáskorúaktól (Ovi-foci program) kezdődően a kisiskolásokon át (Bozsik-program), kiemelt figyelmet fordítva az ifjúsági korosztályra.

A labdarúgás népszerűségét mi sem bizonyítja jobban, mint a tény, hogy a labdarúgó-szakosztályban jelenleg 305 igazolt utánpótláskorú játékos (gyermek és kamasz) játszik. Az igazolt játékosok 84%-a (259 játékos) biatorbágyi, míg 46 játékos a környező településekről (Etyek, Páty, Telki, Budakeszi, Zsámbék) jár edzésre, illetve mérkőzésre.

Az U7-12 korosztályú gyerekek hat korosztályos csapatban a Bozsik-programban vesznek részt. További hat csapatunk (U12-U13-U14-U15-U17-U19) országos kiemelt bajnokságokban (NBI – NB II- NBIII) vesz részt. Két csapatunk (U14, U16) a Pest megyei bajnokságban szerepel. A fentiekből látszik, hogy összesen tizennégy utánpótláscsapat, valamint a felnőtt csapat és az öregfiúk csapat edzéseit kell beosztani a meglévő, jelenleg is szűkös keretek között.

Az MLSZ szabályai szerint a megyei I. osztályban szereplő csapatnak legalább négy bajnokságban induló utánpótláscsapat, csapatokkal is rendelkeznie kell. Ha ennek a feltételnek a Viadukt SE nem tud megfelelni, akkor a csapatot visszasorolják Megye III. osztályra – megjegyzés: a Viadukt SE a megyei I. bajnokság élén végzett 2020-ban.

A Viadukt SE jelenleg az MLSZ kiemelt utánpótlásképző alközpontja, Bozsik-alközpont is. Jelenleg az MLSZ felmérése zajlik, melynek célja a Bozsik Tehetségközpontok kialakítása. A felmérés egyik szempontrendszerében kiemelt paraméter a sportegyesület által használható pályák száma és azok időbeli elérhetősége.

A Kolozsvári Utcai Sportcentrum pályáin délelőtt a biatorbágyi általános iskolák tartják testnevelésóráikat, 14:00-tól egyéni képzések, majd azt követően a csapatedzések folynak. A korosztályos Bozsik-csapatok heti három edzése 15:30 és 18:00 között, míg a kiemelt bajnokságban és a megyei bajnokságban szereplő csapatoknak, valamint a felnőtt csapatok heti négy edzését 18:00 és 20:00 közt tartják meg, vagyis gyakorlatilag minden hétköznap 15:00 és 20:00 között folyamatosan ki van használva a Sportcentrum. A hétfégi mérkőzések száma nagyban függ a sorsolástól, de általánosságban elmondható, hogy legalább kettő, de alkalmanként akár négy-öt mérkőzés is megtartásra kerülhet. A bajnoki mérkőzések természetesen kiegészülnek a fiatalabb korosztályok számára megtartott Bozsik-fesztiválokkal, melyek nagyon népszerűek mind a játékosok, mind a szülők körében.

A Kolozsvári Utcai Sportcentrum a labdarúgáson túlmenően kiszolgálja a hét minden napján a Viadukt SE atlétikai szakosztályát is, valamint a pályát bérlő Budaörsi Diáksport Egyesület atlétika-szakosztályát is. A futópályát alkalmanként a MLSZ is bérlő a korosztályos és felnőtt válogatottak laktát (tejsav) terhelési tesztjeinek elvégzése okán.

A rekortán multifunkciós pályán lehetőség szerint teniszoktatás folyik, illetve alkalmanként a környező települések csapatai is bérbe veszik a pályát barátságos, illetve bajnoki mérkőzésekre.

A lakossági használat kifejezetten domináns a teljes Kolozsvári Utcai Sportkomplexumon, hiszen edzésidőn túl a lakosság azt szabadon és térítés nélkül használhatja – ennek talán legjobb példája a szinte egész nap látható hobbifutók, akik reggelente, napközben és este, illetve természetesen hétfőn is intenzíven használja a futópályát.

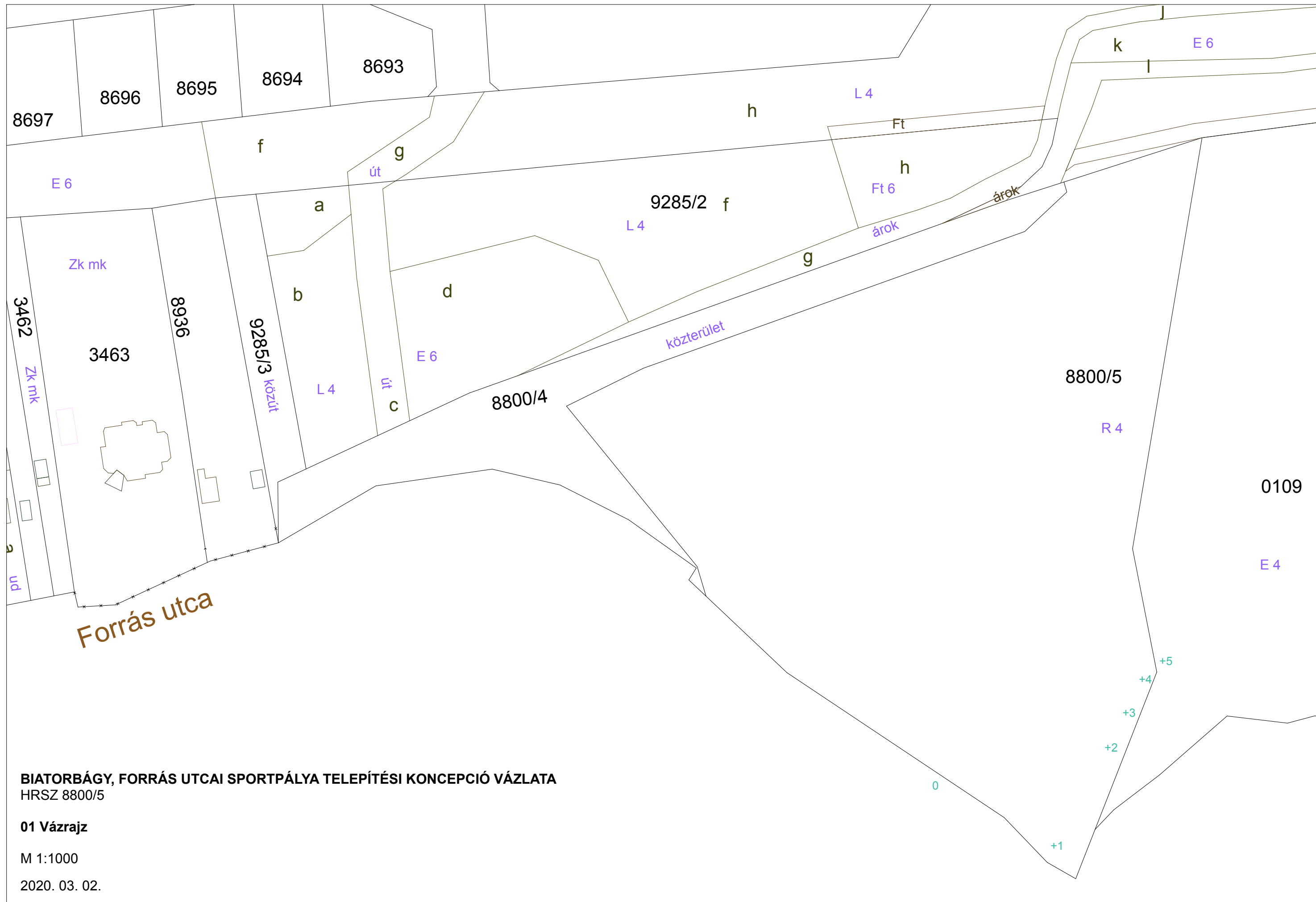
A 3. pontban említett határozatok miatt a Kolozsvári Utcai Sportcentrum használati rendje sokkal szűkebb, mint a sportélet igényei, ezért 2020. március 1. napjától kezdődően a szükséges edzések, mérkőzések nem tarthatók meg, melynek következtében a tizenhárom év feletti utánpótlás korosztályok (hat utánpótlás csapat!), valamint alkalmanként (amikor nem lehet az Iharosi pályát használni) a felnőtt és öregfiúk edzés- és mérkőzéslehetőségei szűnnek meg – tulajdonképpen ellehetetlenül a Viadukt SE labdarúgó szakosztálya.

A megvásárlandó telek a labdarúgáson túlmenően lehetőséget adna Biatorbágyon egyre népszerűbb röplabdasporthoz számára is. A Viadukt SE szakosztálya jelenleg 240 fő igazolt játékosal rendelkezik, melyből 150 biatorbágyi gyermek! A teremröplabda mellett mintegy 60 gyermek a strandröplabda sportágat is gyakorolja. Jelenleg ezt csak nem biatorbágyi helyszínen tudja a Viadukt SE játékosai számára biztosítani, mivel a településen nincs strandröplabdapálya – a megvásárlandó területen a tervek szerint két strandröplabdapálya kialakítására lenne lehetőség, ahol mind edzéseket mind, versenyeket tudna rendezni a Viadukt SE, illetve a lakosság is térítésmentesen használhatná.

5. A helyszín kiválasztásánál kiemelt szempont volt, hogy a sportélet új helyszíne a város kisebb népsűrűségű részén, nem lakóingatlanok közvetlen szomszédságában helyezkedjen el, így a sportéletből fakadó környezeti terhelés sem érintheti a lakosságot. A terület ebből a szempontból sokkal jobb, mint a Kolozsvári Utcai Sportcentrum, vagy akár az Iharosi Sportpálya, hiszen a legközelebbi lakóház kb. 200 méterre található a pályától.
6. Amennyiben Biatorbágy Város Önkormányzat a telek megvásárlása mellett dönt, a Viadukt SE közreműködésével TAO-forrásból megépül a nagyméretű műfüves labdarúgópálya és a csatlakozó lelátó. A Viadukt SE vállalja, hogy további pályázati források bevonásával két strandröplabdapályát, két tenispályát, egy felnőtt kondiparkot, valamint egy öltöző- és kiszolgáló épületet épít. Az így megépülő Forrás Utcai Sportcentrum területén a tulajdonos Biatorbágy Város Önkormányzata jelentős értéknövekedést realizálhat. Külön kiemелendő, hogy a tenispályák bérbeadásából származó bevétel nullszaldó közeli gazdálkodást eredményezhet!

Biatorbágy, 2020. május 11.

Dr. Cserniczky Tamás
Viadukt SE
Elnök

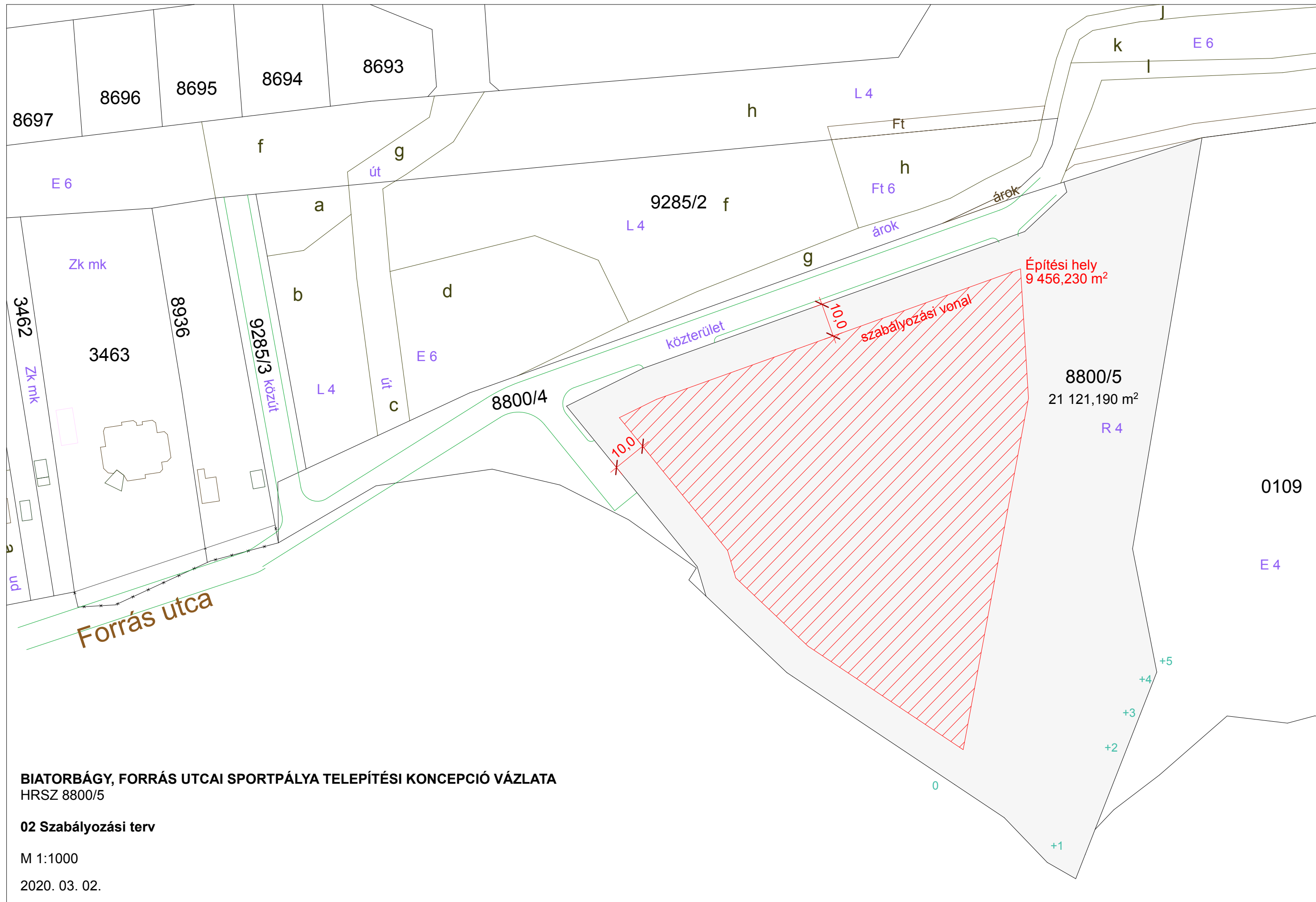


BIATORBÁGY, FORRÁS UTCAI SPORTPÁLYA TELEPÍTÉSI KONCEPCIÓ VÁZLATA
 HRSZ 8800/5

01 Vázrajz

M 1:1000

2020. 03. 02.



BIATORBÁGY, FORRÁS UTCAI SPORTPÁLYA TELEPÍTÉSI KONCEPCIÓ VÁZLATA
 HRSZ 8800/5

02 Szabályozási terv

M 1:1000

2020. 03. 02.



BIATORBÁGY, FORRÁS UTCAI SPORTPÁLYA TELEPÍTÉSI KONCEPCIÓ VÁZLATA
HRSZ 8800/5

03 Meglévő növényzet

M 1:1000

2020. 03. 02.



BIATORBÁGY, FORRÁS UTCAI SPORTPÁLYA TELEPÍTÉSI KONCEPCIÓ VÁZLATA
HRSZ 8800/5

04 Meglévő terepviszonyok

M 1:1000

2020. 03. 02.

1.

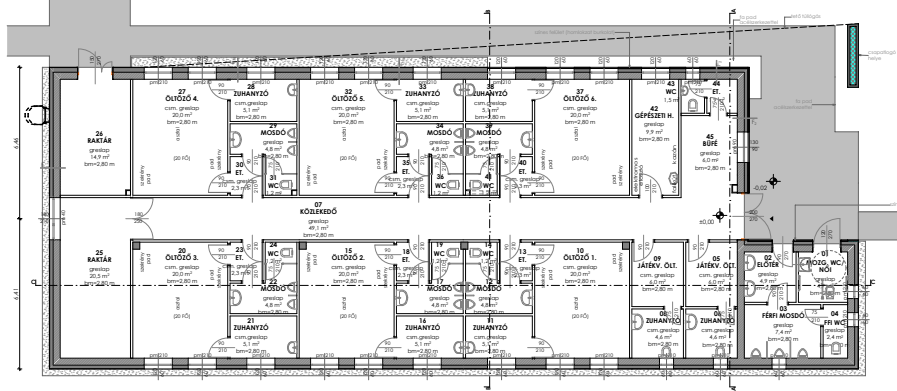
A **műfüves pálya** elhelyezése elsődleges a mérete és vízszintes platója miatt. A rendelkezésre álló terepviszonyok (szintvonalak) alapján a telek kelet-nyugati lejtése 5m, a nyugati oldal laposabb, keleti irányban az erdő jelentősebben emelkedik. Ebbe az ideálistól kismértékben eltérő észak-nyugat – dél-keleti tájolással, terepmunkával, kisebb-nagyobb rézsűkkel (támfalak nélkül) elhelyezhetőnek tűnik a műfüves pálya. (A tökéletesen északi-déli tájolással még jelentős terepmunka mellett is támfalat kellene építeni, illetve lelátót nem lehetne létesíteni.)

A fakivágás elkerülhetetlen.

2.

Az **öltözőépületet** az építési helyen belül kell elhelyezni – azon a részen, ami fennmarad a műfüves pályafoglalás mellett. Erre csak a nyugati rész alkalmas.

Az épület MLSZ típusú, de közös használatú lenne a többi sportággal(?), 2x15 főre, játékvezetővel, raktárral, büfével.



3.

A **sportpályák** elhelyezése a maradék területen lehetséges. Az ideális észak-déli tájolás valószínűleg nem tartható.

4.

Lelátó 300db fix üléssel, 50cm széktávolsággal, 80cm sortávolsággal, 45cm emelkedéssel. A focipályához illesztve, kihasználva a telek hátsó részének lejtését.

Összegzés:

A programhoz képest kompromisszumokkal (kis mértékben csökkentett tartalommal) elhelyezhető a sportközpont.

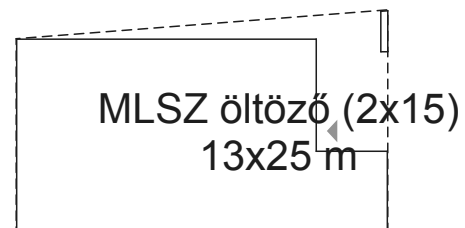
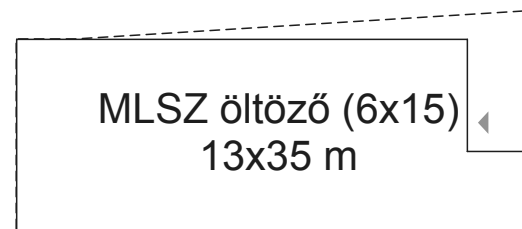
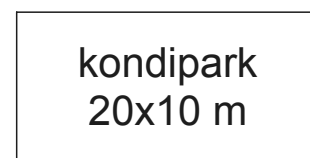
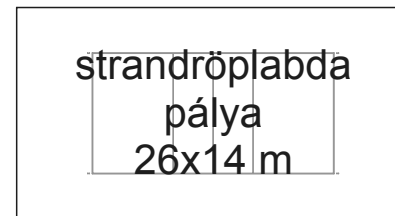
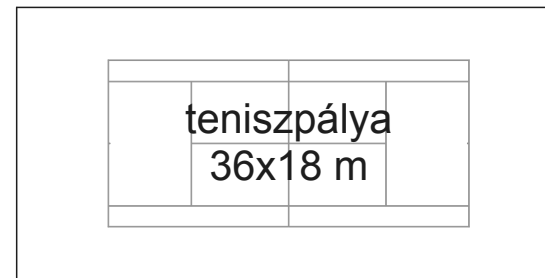
BIATORBÁGY, FORRÁS UTCAI SPORTPÁLYA TELEPÍTÉSI KONCEPCIÓ VÁZLATA

HRSZ 8800/5

05 Alapelvek

M 1:500, 1:322,48

2020. 03. 02.



Tervezett létszámok:

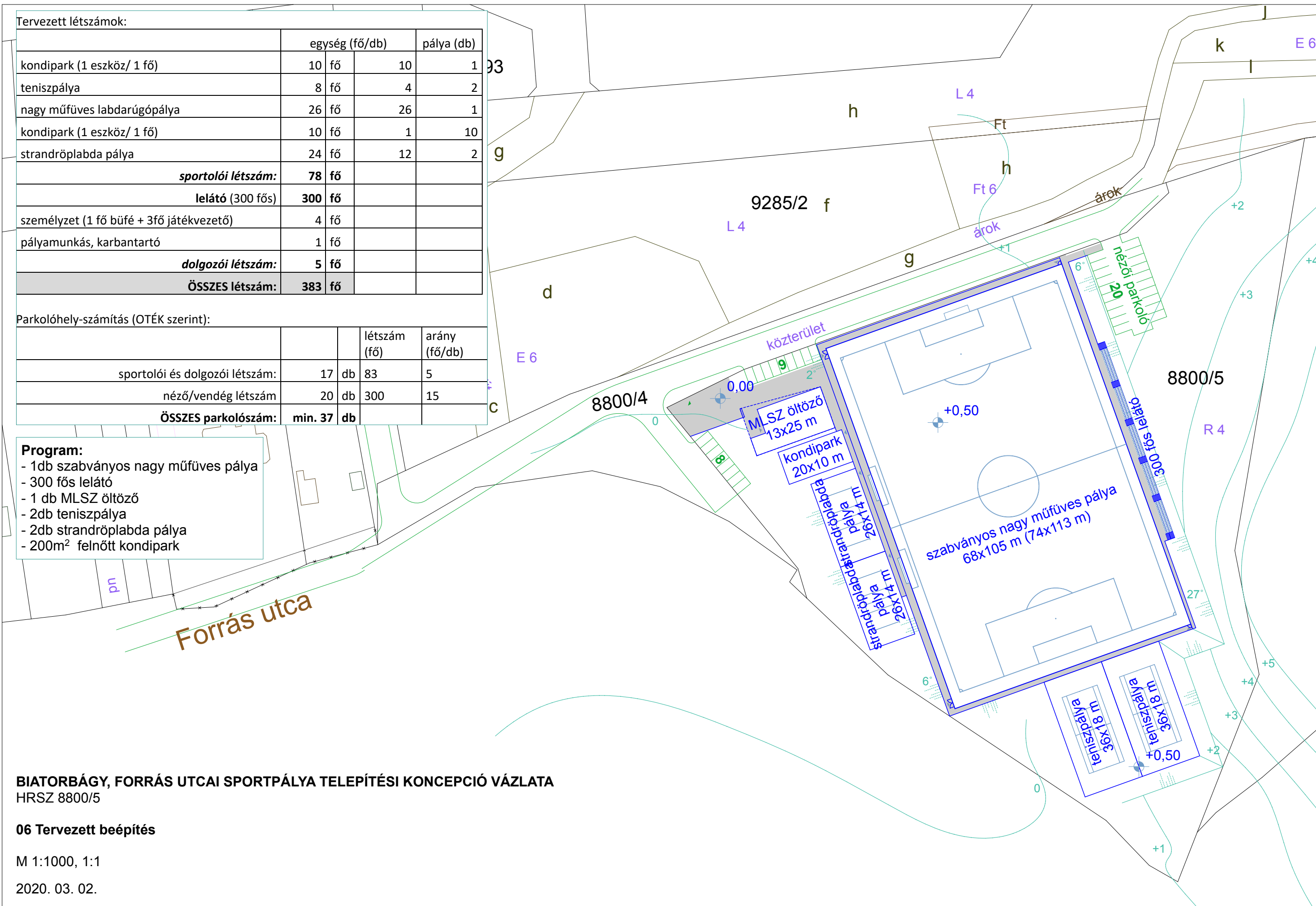
	egység (fő/db)		pálya (db)
kondipark (1 eszköz/ 1 fő)	10 fő	10	1
tenispálya	8 fő	4	2
nagy műfüves labdarúgópálya	26 fő	26	1
kondipark (1 eszköz/ 1 fő)	10 fő	1	10
strandröplabda pálya	24 fő	12	2
sportolói létszám:	78 fő		
lelátó (300 fős)	300 fő		
személyzet (1 fő büfé + 3fő játékvezető)	4 fő		
pályamunkás, karbantartó	1 fő		
dolgozói létszám:	5 fő		
ÖSSZES létszám:	383 fő		

Parkolóhely-számítás (OTÉK szerint):

	létszám (fő)	arány (fő/db)
sportolói és dolgozói létszám:	83	5
néző/vendég létszám	300	15
ÖSSZES parkolószám:	min. 37 db	

Program:

- 1db szabványos nagy műfüves pálya
- 300 fős lelátó
- 1 db MLSZ öltöző
- 2db tenispálya
- 2db strandröplabda pálya
- 200m² felnőtt kondipark

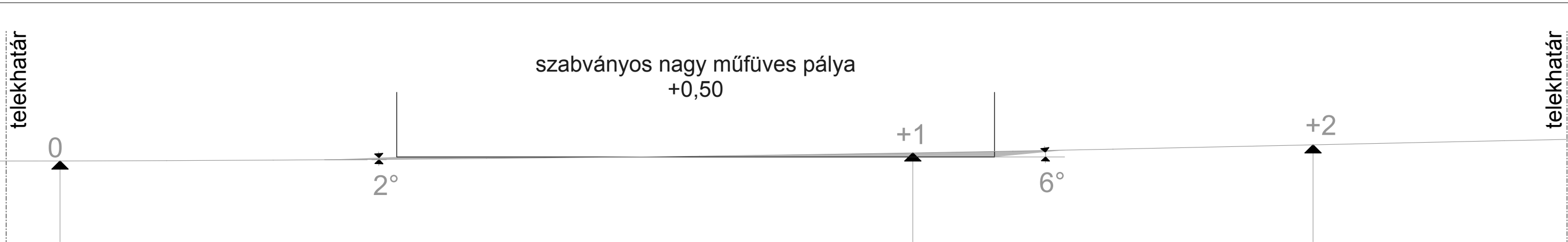


BIATORBÁGY, FORRÁS UTCAI SPORTPÁLYA TELEPÍTÉSI KONCEPCIÓ VÁZLATA
HRSZ 8800/5

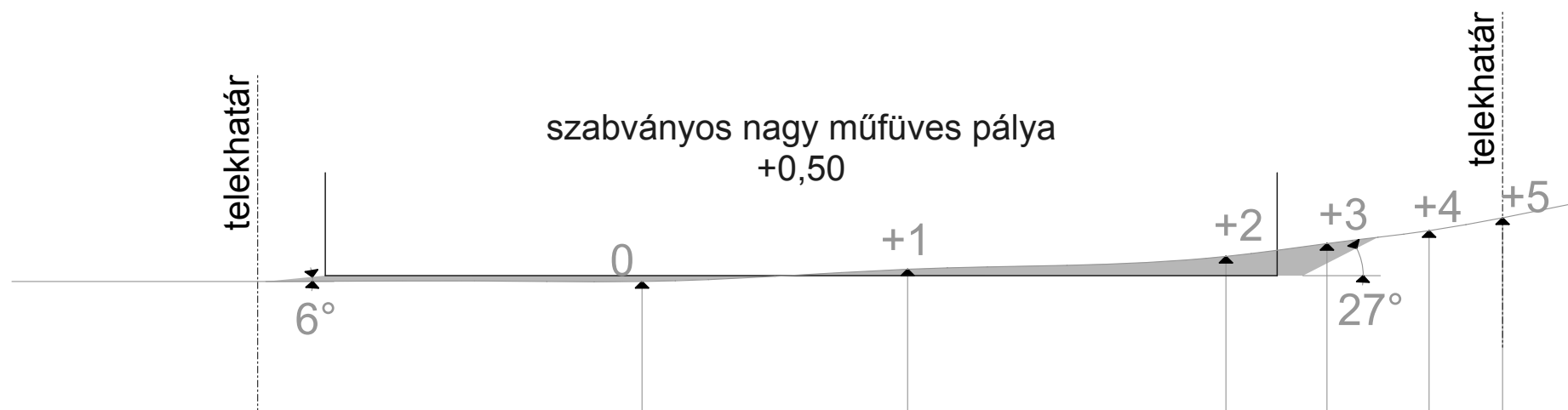
06 Tervezett beépítés

M 1:1000, 1:1

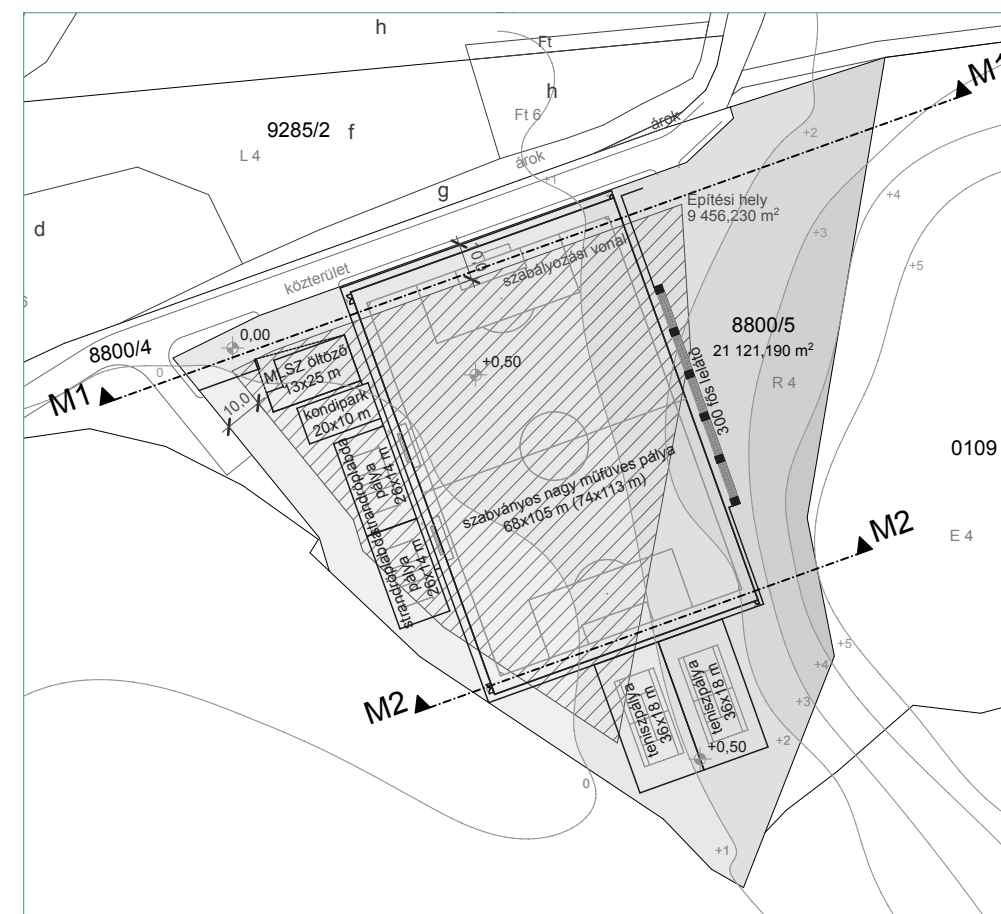
2020. 03. 02.



M1 metszet



M2 metszet



BIATORBÁGY, FORRÁS UTCAI SPORTPÁLYA TELEPÍTÉSI KONCEPCIÓ VÁZLATA
 HRSZ 8800/5

07 Terepmetszetek

M 1:500

2020. 03. 02.