

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Órbottyán – Kálváriadomb

Kálvária utca – Damjanich utca – Beliczay Pál utca – Csáky Miklós utca
által határolt terület



2021. március

Megrendelő: Dunaflat Hungary Kft.
2120 Dunakeszi, Szabadka utca 23.

Tervező: Lőrinczy Ádám Gergő (TT 01-6351)



Lőrinczyné Zelinka Szilvia Judit

Tartalom

Bevezető	4
1. A tervezési terület bemutatása	4
1.1. A tervezési terület elhelyezkedése.....	4
1.2. A tervezési terület városi és térségi kapcsolatai	5
2. A változással érintett terület vizsgálati bemutatása	6
2.1. A tervezési terület településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata.....	6
2.1.1. Órbottyán Településszerkezeti tervének (TSZT) vizsgálata	6
2.1.2. Órbottyán Helyi Építési Szabályzatának vizsgálata.....	7
2.2. A szomszédos települések hatályos településrendezési eszközeinek vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában	9
2.3. A tervezési terület társadalmi és humáninfrastrukturális viszonyai	9
2.4. A tervezési terület környezetének vizsgálata	9
2.4.1. Az épített környezet vizsgálata.....	9
2.4.2. A természeti környezet és a zöldfelületi rendszer vizsgálata.....	10
2.5. Közlekedés vizsgálat	10
2.5.1. Közúti közlekedés	10
2.5.2. Közösségi közlekedés	10
2.6. Közmű vizsgálat	10
2.7. vizsgálati összefoglaló	12
3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása – Beépítési terv	13
3.1. Beépítési terv.....	14
4. Szabályozási koncepció.....	18
A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítandó elemeinek összefoglalása és módosítási javaslata.....	18
4.1. A helyi építési szabályzatot érintő módosítások	18
4.2. A szabályozási tervet érintő módosítások.....	18
4.2.1. Közterületi szabályozás módosítása.....	18
4.2.2. Irányadó telekhatár ábrázolása	18
4.2.3. Új építési övezet jelének ábrázolása	18
4.2.4. Új övezethatár ábrázolása	18
5. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei.....	19
Közlekedés, Közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye	19
5.1. Közlekedésfejlesztési igények	19
5.2. Közműfejlesztési igények.....	19
5.3. Humáninfrastruktúra igények	19
6. A javasolt változás várható környezeti és zöldfelületi hatásai	20
7. Örökségvédelmi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei	20

BEVEZETŐ

A Dunaflat Hungary Kft. (továbbiakban Ingatlanfejlesztő) a tulajdonában álló, Órbottyán, belterület 3415/1-8, 3415/14, 3415/16-25, 3415/65-80 hrsz. alatti ingatlanok fejlesztését, lakóépületekkel való beépítését határozta el.

Az Ingatlanfejlesztő a helyi építési szabályzat módosítását kezdeményezi annak érdekében, hogy a létrejövő fejlesztés a jelenlegi lakáspiaci igények figyelembevételével valósulhasson meg.

Jelen tanulmányterv a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti tartalommal készült.

A tanulmánytervhez a szakági vizsgálatok a hatályos Helyi Építési Szabályzathoz 2016-ban elkészített helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarészek, illetve az alátámasztó javaslat felhasználásával készültek el. A hatályos Helyi Építési Szabályzatot a Pestterv Kft. készítette.

1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

Órbottyán Pest megyében a Budapesti Agglomeráció ÉK-i részén helyezkedik el, Budapesttől mintegy 30 km-re, a 2104. jelű út mentén Gödöllő és Vác között nagyjából félúton.



1. ábra – A tervezési terület elhelyezkedése (forrás: saját készítésű ábra)

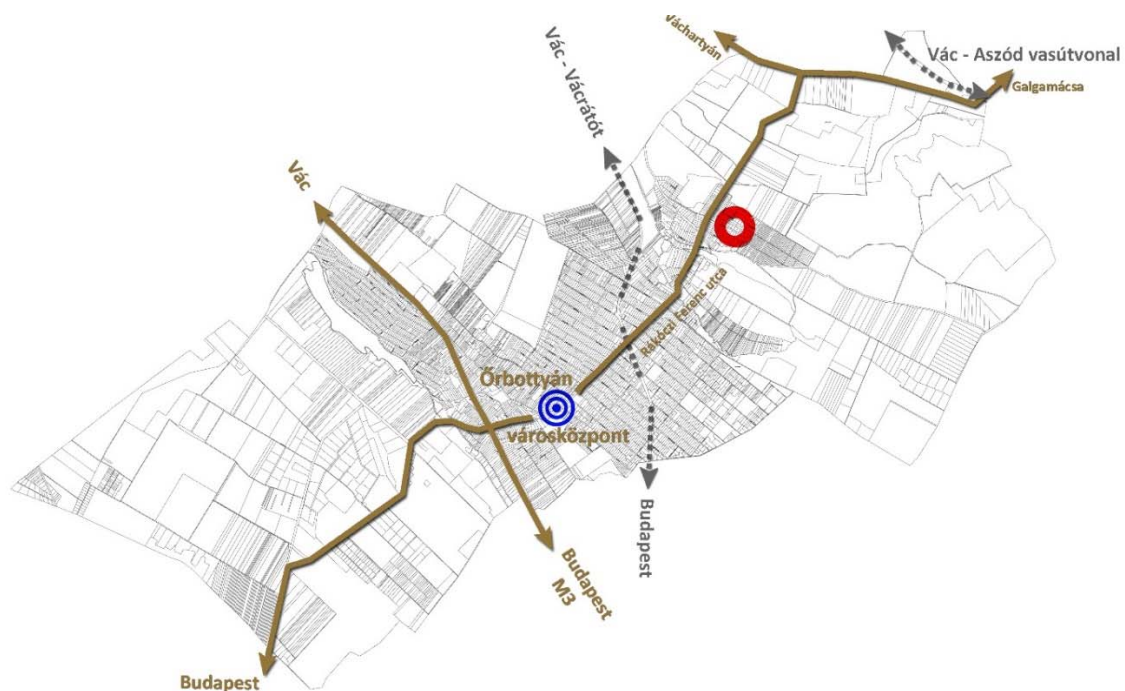
A tervezési terület Órbottyán belterületének északkeleti részén, a Kálvária – Damjanich – Beliczay Pál – Csáky Miklós utcák által határolt területen helyezkedik el. A tervezési terület nagysága ~4,5 hektár, jellemzően beépítetlen. Épületek csak a Csáky Miklós utca déli oldala mentén állnak. A tervezési terület nyugatról és északról beépült lakóterületekhez kapcsolódik, keletről mezőgazdasági területtel, délről a temetővel határos.



2. ábra – A tervezési terület bemutatása (forrás: saját készítésű ábra)

1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET VÁROSI ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATAI

A tervezési terület feltárása a Damjanich utca felől valósul meg, mely közvetlenül csatlakozik a Rákóczi Ferenc utcához. A Rákóczi Ferenc utca közvetlen kapcsolatot biztosít Órbottyán városközponttal, ahonnan közúton Budapest belvárosa 40 percen belül, a járásközpont Vác 20 percen belül elérhető.



3. ábra – A tervezési terület térségi kapcsolatai (forrás: saját készítésű ábra)

2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

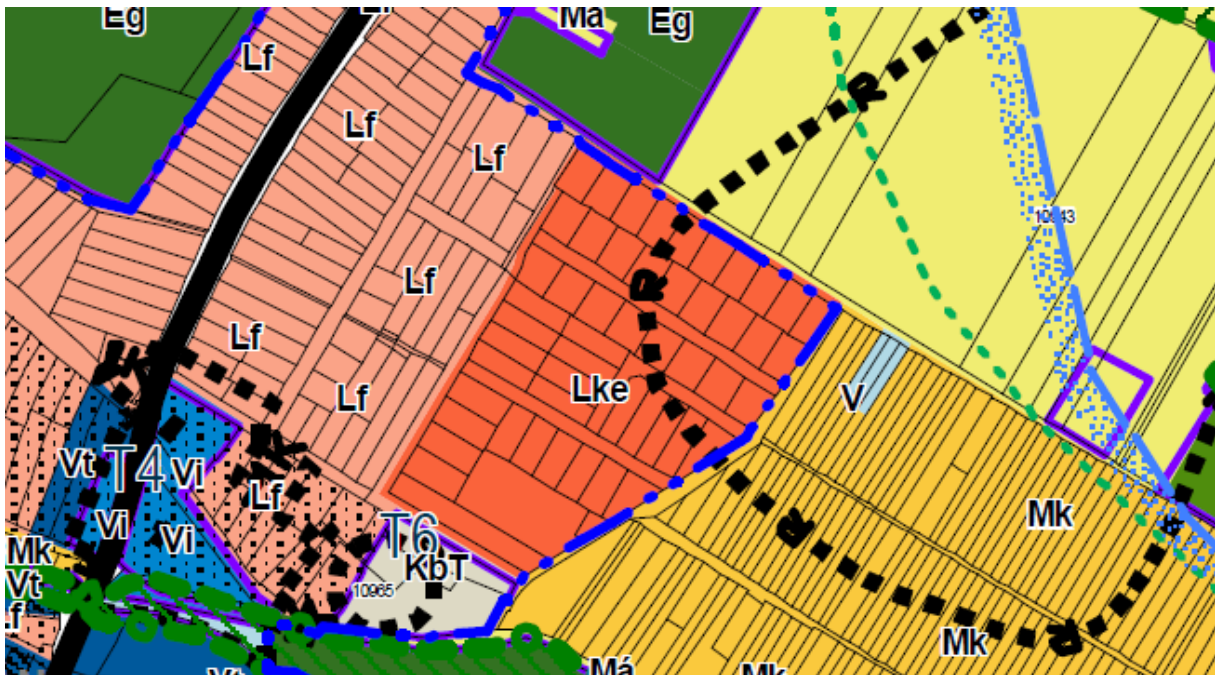
A vizsgálat célja az érintett területen és közvetlen környezetében a meglévő állapot feltárása, az épített- és a természeti környezet vizsgálata és a tervezett módosítások megalapozása.

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

A hatályos településszerkezeti terv az országos és térségi területrendezési tervek (OTrT, BATrT) figyelembevételével készült, továbbá illeszkedik a hatályos területfejlesztési dokumentumokhoz. Mivel a TSZT módosítása jelen tervezésnek nem célja, ezért a területrendezési és területfejlesztési tervi előzmények vizsgálatára nem kerül sor, azok lényeges elemeit a TSZT tartalmazza.

2.1.1. Órbottyán Településszerkezeti tervének (TSZT) vizsgálata

Órbottyán településszerkezeti tervét Órbottyán Képviselő-testülete 6/2016. (I.27.) számú határozatával hagyta jóvá. A szerkezeti tervlap alapján a tervezési terület egésze beépítésre szánt, kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolt. A tervezési területet a belterület felől falusias lakóterülethez és kertvárosias lakóterülethez, illetve különleges beépítésre nem szánt (temető) területfelhasználáshoz kapcsolódik, a külterület irányából kertés mezőgazdasági területtel határos.



4. ábra – TSZT kivágat (forrás: Órbottyán Településszerkezeti terve)

A tervezési terület

- egésze „országos vízminőség-védelmi terület” övezetével érintett. A szabályozási tervben a vízvédelmi területek kijelölésre kerültek, a HÉSZ pedig tartalmazza az érintett területekre vonatkozó szabályokat;
- keleti része „nyilvántartott régészeti lelőhely”. A HÉSZ tartalmazza az érintett területekre vonatkozó szabályokat.

A szerkezeti tervlap egyéb eleme a tervezési területet nem érinti.

2.1.2. Órbottyán Helyi Építési Szabályzatának vizsgálata

Órbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Órbottyán Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 2/2016. (I.29.) önkormányzati rendelete RM-1 jelű mellékletének SZT/C jelű szelvénye, azaz a szabályozási terv szerint a tervezési terület besorolása a TSZT-nek megfelelő, Lke-1 jelű, hagyományos kertvárosias lakóterület építési övezet.

Az építési övezetre vonatkozó beépítési paramétereket a HÉSZ 36.§-a tartalmazza a következők szerint:

„36.§ Az Lke-1 jelű lakóövezet övezeti paraméterei:

- a) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- b) a kialakítható építési telek legkisebb területe 1.000 m²,
- c) a kialakítható építési telek legkisebb szélessége 16 m,
- d) a kialakítható építési telek legkisebb mélysége 30 m,
- e) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 20%,
- f) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 25%,
- g) a legnagyobb szintterületei mutató 0,5 m² / m²,
- h) a legnagyobb épületmagasság 6,0 m,
- i) a legkisebb épületmagasság 3,5 m,
- j) a legkisebb zöldfelületi arány 70%.”

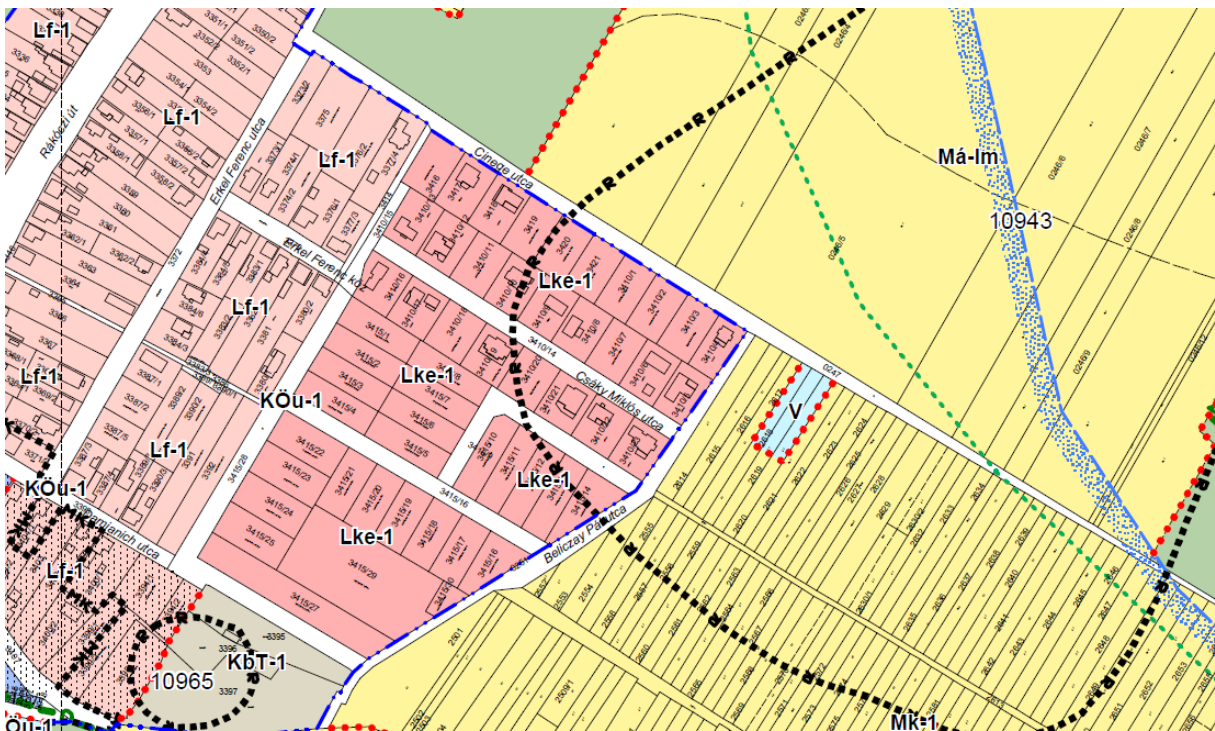
A szabályozási terv alapján a tervezési terület keleti része „nyilvántartott régészeti lelőhely”. Az ezzel kapcsolatos előírásokat a HÉSZ 5.§-a tartalmazza az alábbiak szerint:

„5.§ (1) Az ismert régészeti lelőhelyeket az SZF -2. számú függelék tartalmazza.

(2) A régészeti lelőhelyek felszín alatti részeit érintő tevékenységek kapcsán a közhiteles Örökségvédelmi Nyilvántartásban szereplő aktuális adatokat kell figyelembe venni.

(3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken szükséges megelőző feltárásokkal, bemutatókkal kapcsolatba a területileg illetékes örökségvédelmi hatóságot kell megkeresni.

(4) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során régészeti lelet, vagy emlék kerül elő, a munkálatokat azonnal fel kell függeszteni és haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot.”



5. ábra – Szabályozási terv kivágat (forrás: Órbottyán Helyi Építési Szabályzata)

A HÉSZ értelmében a tervezési területre vonatkozó előírások az alábbiak:

„33.§ (1) Az adott övezet előírásaiban meghatározott legkisebb építési telekméretnél kisebb területű kialakult építési telken is lehetséges az építés, ha az összes egyéb előírás betartható. Lakóépülettel csak az a telek építhető be, amelynél a tervezett lakóépület telepítési helyénél az oldalsó telekhatárok közötti távolság legalább 11,00 m. Ha a telken lakóépület nem építhető, akkor legfeljebb a telek gondozását, fenntartását szolgáló (szerszámtárolót, tartózkodót, és egészségügyi-tisztálkodási helységet tartalmazó) épület építhető, legfeljebb 5 %-os beépítettséggel, amelynek legnagyobb épületmagassága 5,0 m lehet.

(2) A kertvárosias lakóövezetek laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kertvárosias lakóterületeken elhelyezhető épület:

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) szállás jellegű és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Ha a legalább 16 m telekszélesség biztosított és az építési telek környezetben is a szabadonálló beépítés alakult ki, akkor a tárgyi építési telken szabadonálló beépítés kell alkalmazni. Az oldalhatáron álló beépítési módú lakóövezetekben szabadon álló beépítés az egyéb feltételek betartása mellett akkor valósítható meg, ha a legalább 16 m telekszélesség biztosított.

(5) A HÉSZ eltérő rendelkezéseinek hiányában egy építési telken legfeljebb két épület létesíthető, melyek közül legfeljebb egy tartalmazhat lakó rendeltetést.

34.§ (1) A tervezett új, lakás rendeltetést tartalmazó épületnek a telek egyik oldalhatárára merőlegesen mért mérete, szélessége nem lehet kisebb 5,00 m-nél.

(2) A kertvárosias lakó építési övezetekben elhelyezésre kerülő épületnek az utcavonalra merőleges irányú mérete nem haladhatja meg a 25,0 m-t.

(3) A HÉSZ eltérő rendelkezéseinek hiányában a kertvárosias lakó építési övezetekben a lakó rendeltetést tartalmazó épületek épületmagassága nem lehet kisebb 3,5 m-nél, és nem haladhatja meg a 6,00 m-t. A kertvárosias lakó építési övezetekben a lakó rendeltetést nem tartalmazó épületek legkisebb épületmagassága 3,00 m legnagyobb épületmagassága 6,00 m lehet.

(4) Kertvárosias lakó építési övezetekben az épületek közterület felőli homlokzatát az épülethez közelebbi oldalsó telekhatárra merőlegesen kell elhelyezni.

(5) Az épületeknek illeszkednie kell a szomszédos épületek által meghatározott utcaképhez.

35.§ (1) Az utcai telekhatártól mért 40 m-nél hosszabb telkek esetén az utcai telekhatártól mért 40 m-en túli telekrész nem építhető be, azaz a 40 m-es távolság egyben az építési telek hátsókerti építési határvonala is. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó. Ennek az előírásnak a betartásától csak az adott övezetre vonatkozó eltérő előírások esetén lehet eltekinteni.

(2) A kertvárosias lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladékartály-tároló,
 - d) - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó;
 - g) trágyatároló, komposztáló,
 - h) zászlótartó oszlop
- helyezhető el.”

2.2. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

A tervezéssel érintett terület léptékéből és elhelyezkedéséből fakadóan a szomszédos települések terveire nincs közvetlen hatással. Ez viszont is igaz, a szomszédos települések településrendezési eszközei sem hatnak közvetlenül a tervezési területre.

2.3. A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

Órbottyán utolsó becslött népessége 7 605 fő (2019 évben), népsűrűsége 278 fő/km². A lakások száma 2673, a népesség számát figyelembe véve ez 2.8 fő lakásonként.

Órbottyán területén a közelmúltig nem működött bölcsőde, azonban jelenleg is folyó intézményfejlesztési program keretében 2022. év végére két épületben összesen 96 férőhellyel elérhetővé válik ez a szolgáltatás. Az Órbottyáni Óvoda jelenleg két épületben üzemel összesen 13 csoporttal (300 férőhely), egy harmadik épület pedig igény esetén rendelkezésre áll további 4 csoport kapacitással, így a meglévő infrastruktúra által összesen 17 csoport, vagyis mintegy 510 óvodás korú gyermek ellátása biztosított.

A városban jelenleg 16 tantermes általános iskola működik, azonban a korábban említett intézményfejlesztési program keretében új, 24 tantermes iskolaépület építése van folyamatban.

A háziorvosi ellátás jelenleg két felnőtt és egy gyermek praxissal működik, az infrastrukturális feltételek adottak egy harmadik felnőtt háziorvosi praxis indításához.

Az alapfokú kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási intézmények település szerte megtalálhatók, és a piacgazdasági viszonyok között értelemszerűen igyekeznek a helyi fizetőképes keresletet kielégíteni.

Órbottyán alapfokú közintézmény hálózattal tehát – köszönhetően az elmúlt évek fejlesztéseinek – a település nagyságrendjéhez mérten megfelelően ellátottnak tekinthető.

2.4. A TERVEZÉSI TERÜLET KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA

2.4.1. Az épített környezet vizsgálata

A tervezési terület nagyrészt beépítetlen, csupán a Csáky Miklós utca menti telkek épültek be. A tervezési terület környezetében lévő tömbökben a jellemző épülettípus a családiházak lakóépülete és a még fennmaradt hétvégi ház, melyek építészeti stílusa igen változatos. Általában földszintes, vagy földszint plusz tetőtér beépítésűek, az épületmagasság sehol nem haladja meg a 6 métert.



1-2.fotó (forrás: saját készítésű fotó)

A környező telkek mérete és jellemző geometriája tömbönként eltérő, ebből kifolyólag a kialakult beépítési mérték változó, jellemzően 20 és 40% kötötti.

A tervezési területen és környezetében védett, vagy védelemre érdemes építészeti érték nincs.

2.4.2. A természeti környezet és a zöldfelületi rendszer vizsgálata

A tervezési terület környezetében a családiházak lakóépület a beépítés jellemző típusa. Ennek megfelelően a közterületi zöldfelületek aránya alacsony, közterületi fásor nincs, ugyanakkor ezt a magánkertek magas zöldfelületi intenzitása ellensúlyozza.



3-4.fotó (forrás: saját készítésű fotó)

A tervezett fejlesztés belterületen tervezett, országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet), országos ökológiai hálózati elemet, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint.

2.5. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

2.5.1. Közúti közlekedés

A tervezési terület megközelíthetősége kedvező. A Rákóczi Ferenc utca országos mellékút, melyet a tervezési területtel a Damjanich utca, illetve a Kodály Zoltán utca köt össze. A tervezési területet feltáró lakóutcák nem épültek ki.

2.5.2. Közösségi közlekedés

A Rákóczi Ferenc utcában, a tervezési területtől gyaloglási távolságra buszmegálló található, mely kapcsolatot biztosít mind a városközpont, mind a szomszédos települések irányába. Az Órbottyáni Vasútállomás a tervezési területtől 1,5 km-re található.

2.6. KÖZMŰ VIZSGÁLAT

A tervezési terület közművekkel jellemzően ellátatlan, közvetlenül csak a vízellátás műtárgyai érintik. Ugyanakkor közvetlen szomszédságában valamennyi közműtípus elérhető, így a fejlesztésre váró területen minimális ráfordítással a teljes közművesítettség biztosítható.

2.7. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

A vizsgálat során feltárt körülmények alapján megállapítható, hogy a tervezett fejlesztésnek különösebb akadálya nincs. A tervezési feladat keretében a hatályos Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv módosítása szükséges.

3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA – BEÉPÍTÉSI TERV

Ingatlanfejlesztő telekcsoport újraosztás keretében módosítani kívánja a tulajdonában álló telkek határait oly módon, hogy a meglévő 30 db építési telek helyett 39 db kerüljön kialakításra. Meg kell jegyezni, hogy a 3415/30 hrsz-ú ingatlan, bár kertvárosias lakóterületi besorolású, azon a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. egy műtárgya található, így beépítése a közeljövőben nem reális. A beépítési terv ennek megfelelően nem tesz javaslatot beépítésére. A javasolt telekosztás a következő:



11. ábra – Telekalakítási javaslat (forrás: saját készítésű ábra)

Ingatlanfejlesztő a tervezési területen kétlakásos lakóépületek építését tervezi. A módosítás célja – a javasolt telekalakításból következő közterületi szabályozás változása mellett – a hatályos beépítési paraméterek kismértékű változtatása annak érdekében, hogy a létrejövő beépítés a jelenlegi lakáspiaci igényeknek jobban megfeleljen. A javasolt beépítési paramétereket az alábbi táblázat mutatja be:

Övezeti paraméter	Lke-1 jelű építési övezet (hatályos szabályozás)	tervezett szabályozás
a beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
a kialakítható építési telek legkisebb területe	1000 m ²	720 m ²
a kialakítható építési telek legkisebb szélessége	16 m	16 m
a kialakítható építési telek legkisebb mélysége	30 m	30 m, saroktelek esetén 25 m
a legnagyobb beépítettség terepszint felett	20 %	30 %
a legnagyobb beépítettség terepszint alatt	25 %	30 %
a legnagyobb szintterületei mutató	0,5 m ² /m ²	0,5 m ² /m ²
a legnagyobb épületmagasság	6,0 m	6,0 m
a legkisebb épületmagasság	3,5 m	3,5 m
a legkisebb zöldfelületi arány	70 %	50 %

A módosítás eredményeként a tervezési terület fejlesztési potenciálja (maximális kihasználtság mellett) a következőképpen alakul:

	<i>hatályos szabályozás szerint</i>	<i>tervezett szabályozás szerint</i>	<i>változás</i>
építési telkek száma	32 db	40 db	+ 8 db
építési telkek területe	32681 m ²	32971 m ²	+ 290 m ²
közterületek területe (határoló utak nélkül)	4529 m ²	4236 m ²	- 290 m ²
építhető épületek száma	32 db	40 db	+ 8 db
kialakítható rendeltetési egységek száma	64 db	80 db	+ 16 db
létrehozható beépítés bruttó alapterülete	6536,2 m ²	9891,3 m ²	+ 3355,1 m ²
létrehozható beépítés bruttó szintterülete	16340,5 m ²	16485,5 m ²	+ 145 m ²
létrehozandó magánterületi zöldfelület	22876,7 m ²	16485,5 m ²	- 6391,2 m ²

3.1. BEÉPÍTÉSI TERV

A javasolt beépítés, a jellemző telekméretek függvényében három típusú épülettömeg megjelenését ábrázolja. Az épületek a fejlesztési terület környezetéhez léptékükben és tömegformálásukban is illeszkednek. A lakóépületek földszint plusz egy szintesek, magastetősek. Az építési telkeken a helyi építési szabályzat vonatkozó előírásainak megfelelően lakóépületek létesítése tervezett. A lakások alapterülete 75, 80, 85, 100 és 135 m². A burkolt felületek aránya lehetővé teszi a nagy kiterjedésű telken belüli zöldfelületek kialakítását, lakásonként nagyvonalú teraszokkal tagolva.



12. ábra – Beépítési javaslat (forrás: saját készítésű ábra)

Az építési övezetben meghatározott beépítési paramétereket, a beépítési javaslaton ábrázolt megoldás az alábbi táblázatban részletezettek szerint használja ki:

TELEKKIMUTATÁS							
A beépítési terv szerinti paraméterek							
s.sz.	telekméret	alapterület	szintterület	zöldfelület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi arány
.	m ²	m ²	m ²	m ²	%	m ² /m ²	%
1.	779	160	320	448	21	0,41	58
2.	750	160	320	435	21	0,43	58
3.	750	160	320	418	21	0,43	56
4.	875	177	354	482	20	0,40	55
5.	750	160	320	432	21	0,43	58
6.	750	160	320	418	21	0,43	56
7.	829	177	354	448	21	0,43	54
8.	750	160	320	431	21	0,43	57
9.	750	160	320	418	21	0,43	56
10.	783	160	320	444	20	0,41	57
11.	750	160	320	431	21	0,43	57
12.	750	160	320	418	21	0,43	56
13.	738	150	300	391	20	0,41	53
14.	750	160	320	404	21	0,43	54
15.	750	160	320	418	21	0,43	56
16.	1231	202	404	727	16	0,33	59
17.	975	202	404	484	21	0,41	50
18.	808	177	354	410	22	0,44	51
19.	736	160	320	380	22	0,43	52
20.	736	171	342	416	23	0,46	57
21.	736	171	342	395	23	0,46	54
22.	736	171	342	394	23	0,46	54
23.	769	160	320	413	21	0,42	54
24.	775	160	320	418	21	0,41	54
25.	736	153	306	380	21	0,42	52
26.	1122	275	550	576	25	0,49	51
27.	858	202	404	443	24	0,47	52
28.	858	202	404	443	24	0,47	52
29.	858	202	404	443	24	0,47	52
30.	858	202	404	443	24	0,47	52
31.	858	202	404	443	24	0,47	52
32.	890	202	404	510	23	0,45	57
33.	736	160	320	383	22	0,43	52
34.	1408	275	550	707	20	0,39	50

35.	1121	275	550	572	25	0,49	51
36.	736	153	306	378	21	0,42	51
37.	782	160	320	426	20	0,41	54
38.	868	202	404	523	23	0,47	60
39.	942	202	404	468	21	0,43	50

Jelen tanulmányban Ingatlanfejlesztő korábban megvalósult beruházásai szolgálnak előképül, melyek látványtervei jól szemléltetik a tervezett épületek tömegformálását.



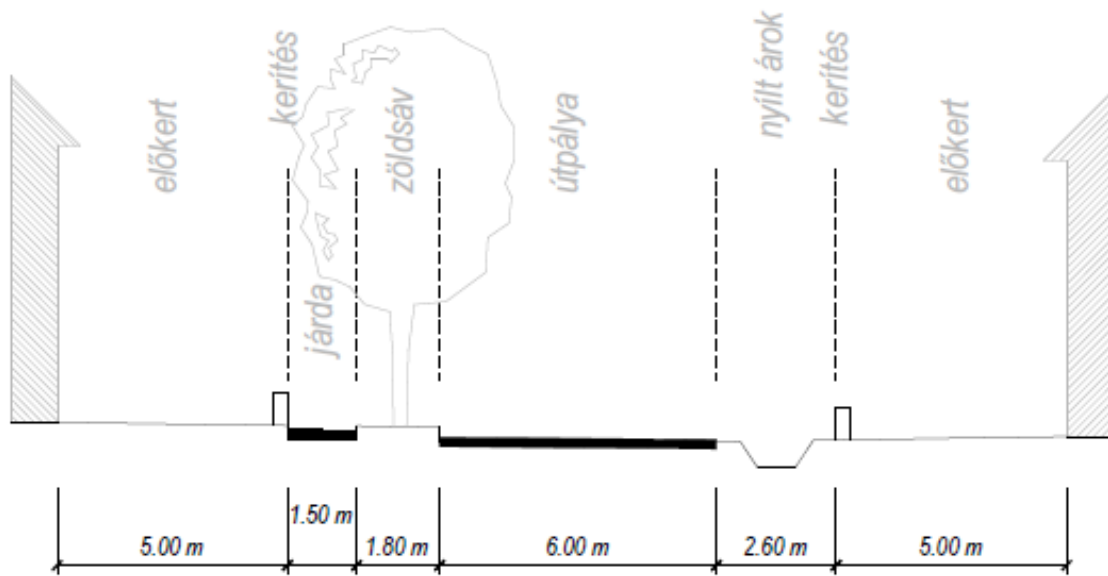
13. ábra – Látványterv (forrás: megrendelő adatszolgáltatása)



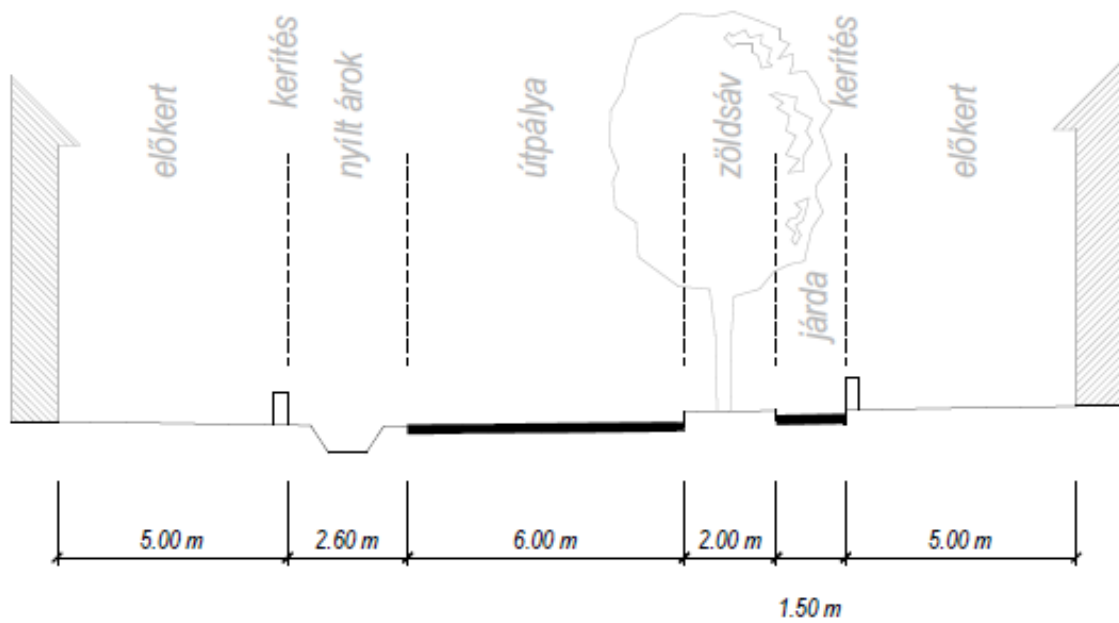
14. ábra – Látványterv (forrás: megrendelő adatszolgáltatása)

Az új telekosztás a telkek feltárásása érdekében javaslatot tesz a meglévőhöz képest kevesebb közterület kialakítására, zsákutcás megoldással. A közterületek 6 méter széles szórt burkolatú útpályán teremtik meg a lehetőségét a kétirányú forgalomnak. A lakóutcákban nyílt vízelvezető árok kialakítása javasolt, egy oldali járda és zöldsáv kialakításával.

A - A metszet



B - B metszet



15. ábra (forrás: saját készítésű ábra)

4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A tervezett módosítás a hatályos Településszerkezeti tervet nem érinti.

4.1. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

Mivel a javasolt beépítési paraméterekkel szabályozott építési övezetet a hatályos HÉSZ nem tartalmaz, a tervezési területnek a fejlesztéssel érintett építési telkeit újonnan kialakított, Lke-7 jelű, hagyományos kertvárosias lakóterület építési övezetbe javasolt sorolni. Ennek megfelelően a HÉSZ kiegészül az új, 41/A.§-al:

„41/A.§ (1) Az Lke-7 jelű lakóövezet övezeti paraméterei:

- a) a beépítési mód oldalhatáron álló,*
- b) a kialakítható építési telek legkisebb területe 720 m²,*
- c) a kialakítható építési telek legkisebb szélessége 16 m,*
- d) a kialakítható építési telek legkisebb mélysége 30 m, sarok telek esetében min. 25 m*
- e) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 30%,*
- f) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 30%,*
- g) a legnagyobb szintterületei mutató 0,5 m² / m²,*
- h) a legnagyobb épületmagasság 6,0 m,*
- i) a legkisebb épületmagasság 3,5 m,*
- j) a legkisebb zöldfelületi arány 50%.*

(2) Egy építési telken legfeljebb két lakás létesíthető, melyek kialakíthatók egy, vagy két épületben.

(3) A 33.§ (5) bekezdése figyelmen kívül hagyandó.”

4.2. A SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A tervezet az alábbiak szerint érinti a szabályozási tervet:

4.2.1. Közterületi szabályozás módosítása

A javasolt új telekosztás eredményeképpen a (3415/9) hrsz-ú közterület megszűnik, ezzel párhuzamosan három új közterület, a 11. ábrán 40.; 41. és 42. jelölésű közterület kerül kiszabályozásra 12,00 méteres szabályozási szélességgel.

4.2.2. Irányadó telekhatár ábrázolása

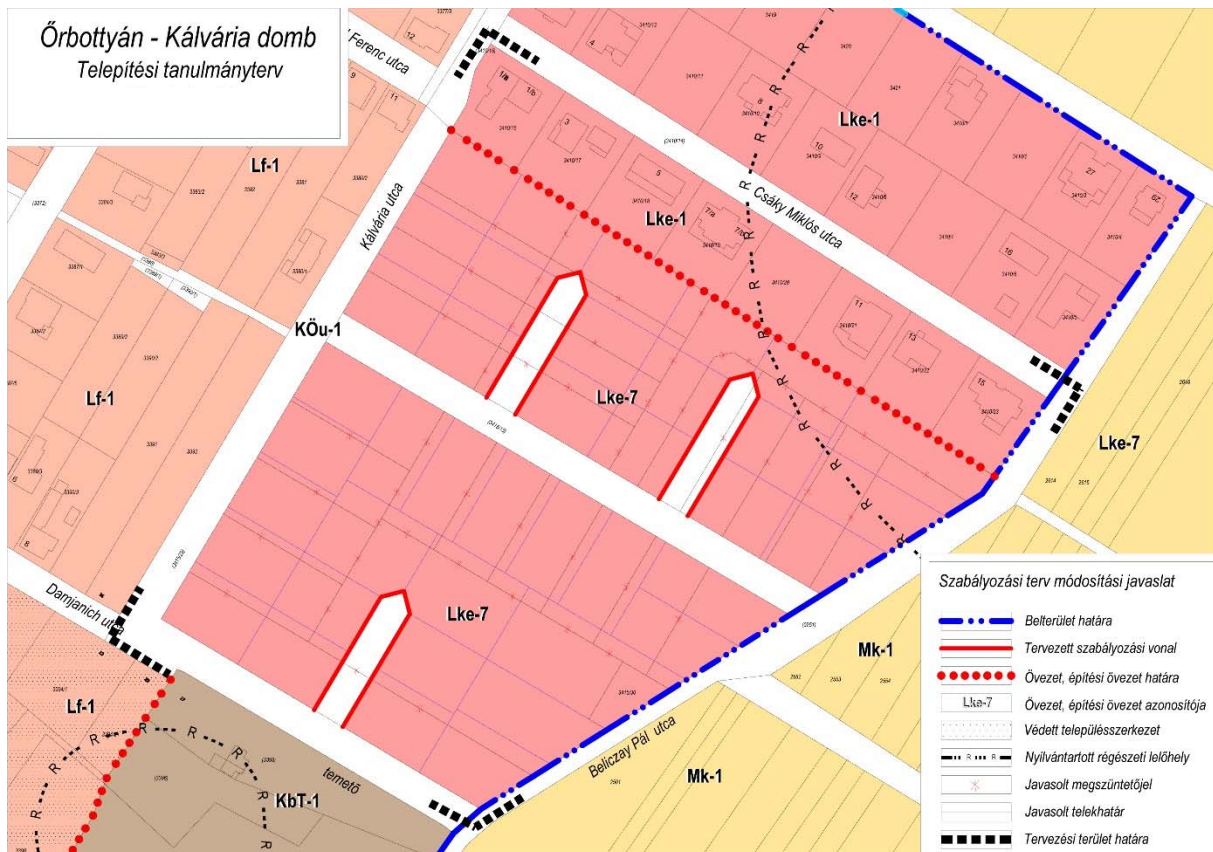
A javasolt telekhatárok irányadó elemként ábrázolásra kerülnek a szabályozási terven. A szabályozási terv jelkulcsa kiegészül a következő elemmel: „irányadó telekhatár”.

4.2.3. Új építési övezet jelének ábrázolása

A tervezési terület változással érintett építési telkeit új, Lke-7 jelű, hagyományos kertvárosias lakóterület építési övezetbe javasolt sorolni. Az övezeti jelek ennek megfelelően módosulnak.

4.2.4. Új övezethatár ábrázolása

A tervezési terület már beépült építési telkeit a javasolt módosítások nem érintik, azok övezeti besorolása Lke-1 jelű, hagyományos kertvárosias lakóterület marad. A létrejövő új Lke-7 jelű és a megmaradó Lke-1 jelű építési övezet között övezethatár ábrázolása szükséges.



17. ábra – Szabályozási terv módosítási javaslat (forrás: saját készítésű ábra)

5. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI IGÉNYE

A hatályos és a tervezett szabályozás által megvalósítható beépítés infrastrukturális igényei között érdemi különbség nincs.

5.1. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI IGÉNYEK

A tervezési terület lakóutcákkal való feltárása, az utcák kiépítése szükséges. Ennek megvalósítása – településrendezési szerződésben szabályozott módon – Ingatlanfejlesztő feladata. Jelen tanulmány nem tartalmaz külön forgalomtechnikai tervet (kitáblázással), ezt a továbbtervezés során, az útépítési tervnek kell tartalmaznia. A forgalomtechnikai tervezés során javasolt megvizsgálni a Rákóczi Ferenc utca – Damjanich utca csomópont esetleges fejlesztési lehetőségeit.

5.2. KÖZMŰFEJLESZTÉSI IGÉNYEK

A tervezett beruházás keretében valamennyi közmű fejlesztése szükséges. Ennek megvalósítása – településrendezési szerződésben szabályozott módon – Ingatlanfejlesztő feladata.

5.3. HUMÁNINFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK

A tervezett beruházás humáninfrastrukturális igényei a meglévő intézményrendszer keretein belül kielégíthetők.

6. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI ÉS ZÖLDFELÜLETI HATÁSAI

A hatályos és a tervezett szabályozás által megvalósítható beépítés környezeti és zöldfelületi hatásai között érdemi különbség nincs.

7. ÖRÖKSÉGVÉDELMI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezési területet nem érinti sem örökségi, sem környezeti érték.

Órbottyán - Kálvária domb

Telepítési tanulmányterv

M = 1: 1 500

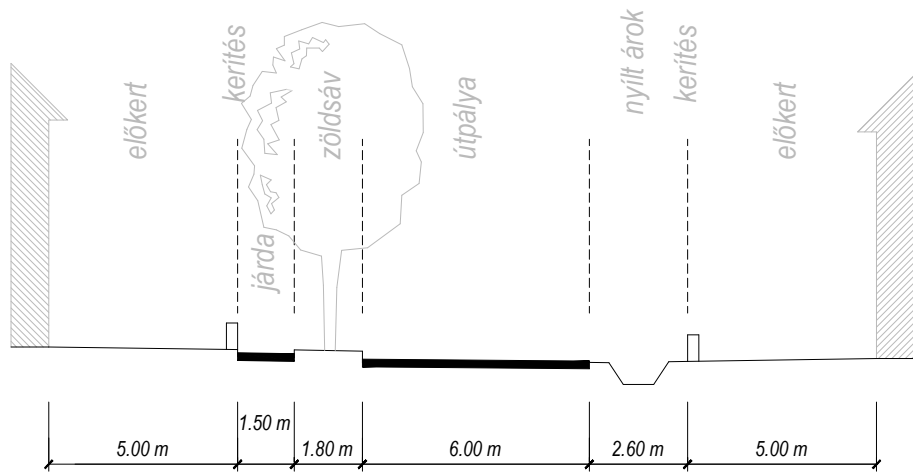


Beépítési javaslat

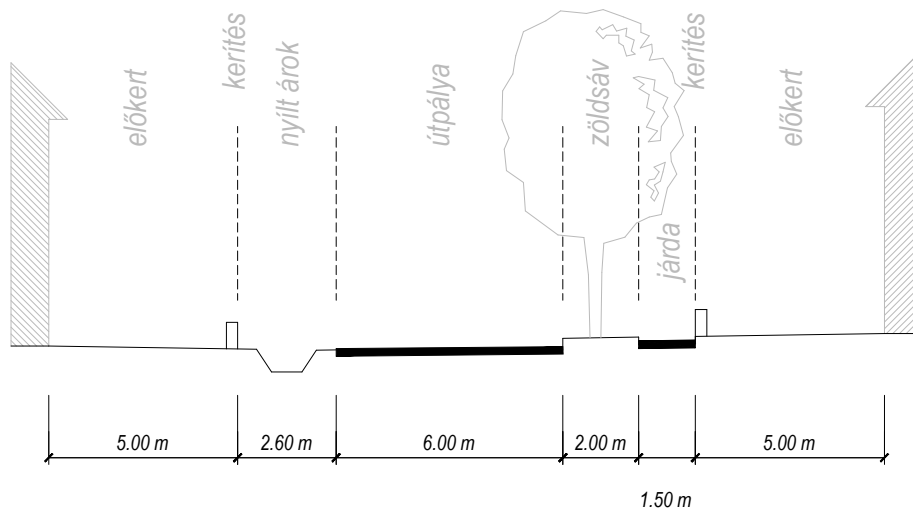
-  Tervezett telekhatár
-  Tervezett épület
-  Tervezett zöldfelület
-  Tervezett burkolt felület
-  Nyílt árok
-  Tervezett fa
-  Tervezési terület határa

Órbottyán - Kálvária domb
Telepítési tanulmányterv
M = 1: 200
Útkeresztmetszetek

A - A metszet



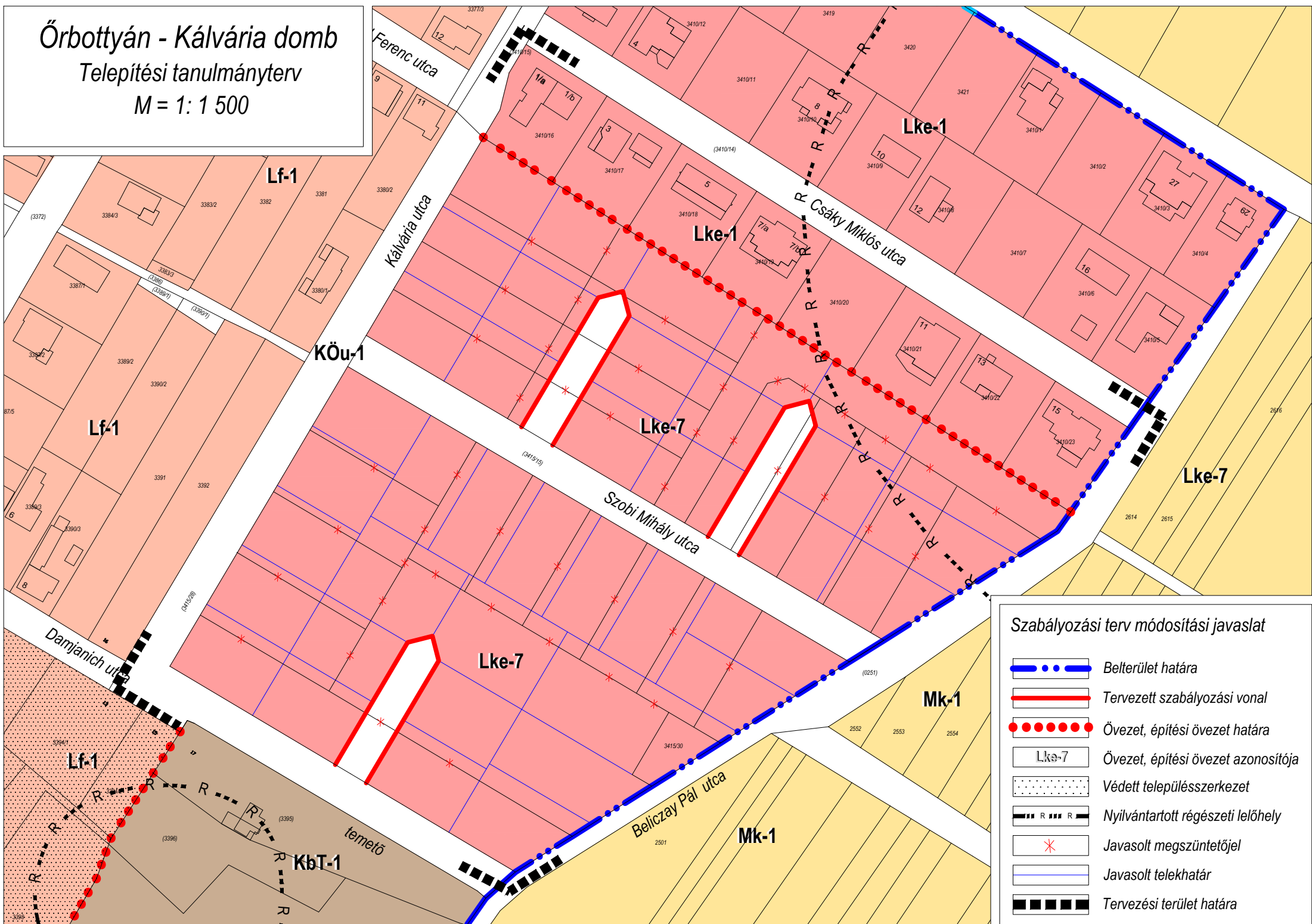
B - B metszet



Órbottyán - Kálvária domb

Telepítési tanulmányterv

M = 1: 1 500



Szabályozási terv módosítási javaslat

	Belterület határa
	Tervezett szabályozási vonal
	Övezet, építési övezet határa
	Övezet, építési övezet azonosítója
	Védett településszerkezet
	Nyilvántartott régészeti lelőhely
	Javasolt megszüntetőjel
	Javasolt telekhatár
	Tervezési terület határa