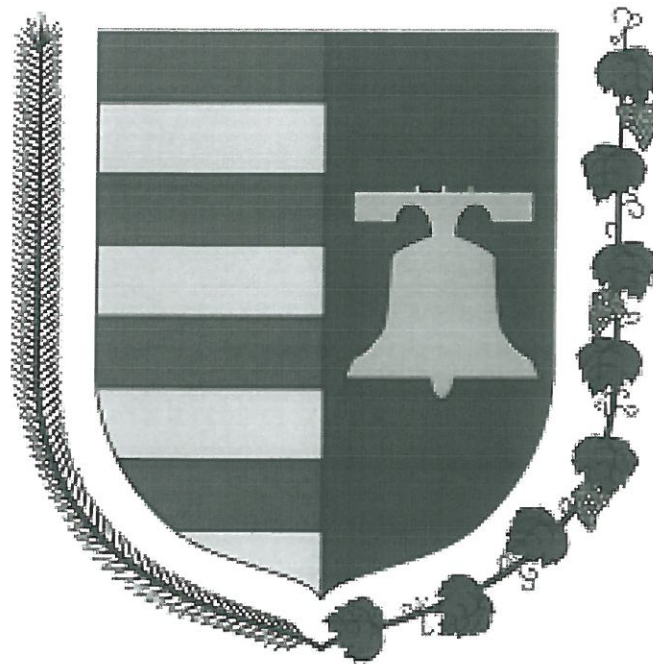
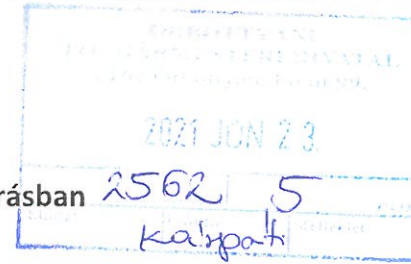


HÉSZ MÓDOSÍTÁS

Órbottyán Város helyi építési szabályzatáról szóló
2/2016.(I.29.) önk. rendelet módosítása,
a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti tárgyalásos eljárásban



Végső szakmai véleményezési dokumentáció
2021. június

Megbízó:
Órbottyán Város Önkormányzata
Szabó István Ferenc polgármester
2162 Órbottyán, Fő út 99.

Aláírólap

Településtervező: Lőrinczy Ádám Gergő (TT 01-6351)



Lőrinczyné Zelinka Szilvia Judit

Tartalomjegyzék

1. Bevezető	6
2. Megalapozó vizsgálat.....	8
2.1. Helyzetfeltáró munkarész	8
Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	8
2.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata - A hatályban lévő településrendezési eszközök	10
2.2.1. Órbottyán Településszerkezeti tervének (TSZT) vizsgálata	10
2.2.2. Órbottyán Helyi Építési Szabályzatának vizsgálata.....	11
2.3. A szomszédos települések hatályos településrendezési eszközeinek vizsgálata a tervezési területek vonatkozásában	14
2.4. A tervezési területek társadalmi és humáninfrastrukturális viszonyai	14
2.5. A tervezési területek környezetének vizsgálata	14
2.5.1. Az épített környezet vizsgálata.....	14
2.5.2. A természeti környezet és a zöldfelületi rendszer vizsgálata.....	15
2.6. Közlekedés vizsgálat	16
2.6.1. Közúti közlekedés	16
2.6.2. Községi közlekedés	16
2.7. Közmű vizsgálat	16
2.8. Helyzetértékelés.....	17
3. Alátámasztó javaslat.....	18
3.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása	18
3.2. Beépítési terv.....	19
4. Szabályozási koncepció.....	24
A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítandó elemeinek összefoglalása és módosítási javaslata.....	24
4.1. A helyi építési szabályzatot érintő módosítások	24
4.2. A szabályozási tervet érintő módosítások.....	24
4.2.1. Közterületi szabályozás módosítása	24
4.2.2. Irányadó telekhatár ábrázolása	24
4.2.3. Új építési övezet jelének ábrázolása	24
4.2.4. Új övezethatár ábrázolása	25
5. Jóváhagyandó munkarész.....	26
5.1. Helyi Építési Szabályzat Módosítása.....	26

1. BEVEZETŐ

Órbottyán Város Polgármestere a 22/2021.(III.29.) számú határozatában lakóterület kialakítása céljából kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a Kálvária utca – Damjanich utca – Beliczay Pál utca – Csáky Miklós utca által határolt területet (3415/1-80 hrsz.), valamint a Csurgó utca külterületi szakaszának nyomvonalkorrekciójával érintett területet (0188 hrsz.)

Órbottyán Város Polgármestere a 23/2021.(III.29.) számú határozatában döntött a Dunaflat Hungary Kft. (továbbiakban: *Ingtatlanfejlesztő*) által készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról. A telepítési tanulmányterv a Kálvária-domb lakóterületi fejlesztését, lehetséges beépítését mutatja be.

Az Ingatlanfejlesztő kezdeményezésére a Polgármester a 25/2021.(III.29.) számú határozatban döntött az Órbottyán Város helyi építési szabályzatáról szóló 2/2016.(I.29.) önkormányzati rendelet módosításának megindításáról.

A helyi építési szabályzat módosításának célja, hogy a lakóterületfejlesztés az aktuális lakáspiaci igények figyelembevételével valósulhasson meg. E mellett az önkormányzat részéről felmerült az igény a Csurgó utca tervezett nyomvonalának korrekciójára.

A módosítást igénylő településrendezési eszközök a következők:

	Településszerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
1. a Csurgó utca külterületi szakaszának nyomvonalkorrekciója	-	-	-	✓
2. a Kálvária-domb lakóterületi fejlesztése	-	-	✓	✓

1.1. A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: *TRK*) alapján, kiemelt fejlesztési területen a településrendezési eszköz módosításának egyeztetése a *TRK* szerinti tárgyalás eljárás szerint történhet.

A tárgyalásos eljárás szabályait az *TRK*. 42. §-a tartalmazza. Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel a *TRK*. 29/A. § szerint. A partnerségi egyeztetés lezárását követően kerül sor a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatására. Az Önkormányzat az elkészült dokumentációt megküldi az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást, amelyre a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja – a településrendezési eszközök megküldésével párhuzamosan – az *TRK*. 9. mellékletben szereplő valamennyi államigazgatási szervet, és az érintett területi és települési önkormányzatokat. Az Önkormányzat, amennyiben szükséges, előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. A *TRK*. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök az elfogadást követő napon léptethetők hatályba.

A HÉSZ módosítás tervezete a TRK. szerinti tartalommal készült. A tervezési munka során a módosítás igényének vizsgálatát, a változtatási koncepció felállítását követően készült el a helyi építési szabályzat módosításának javaslata.

A tervezethez 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. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák.

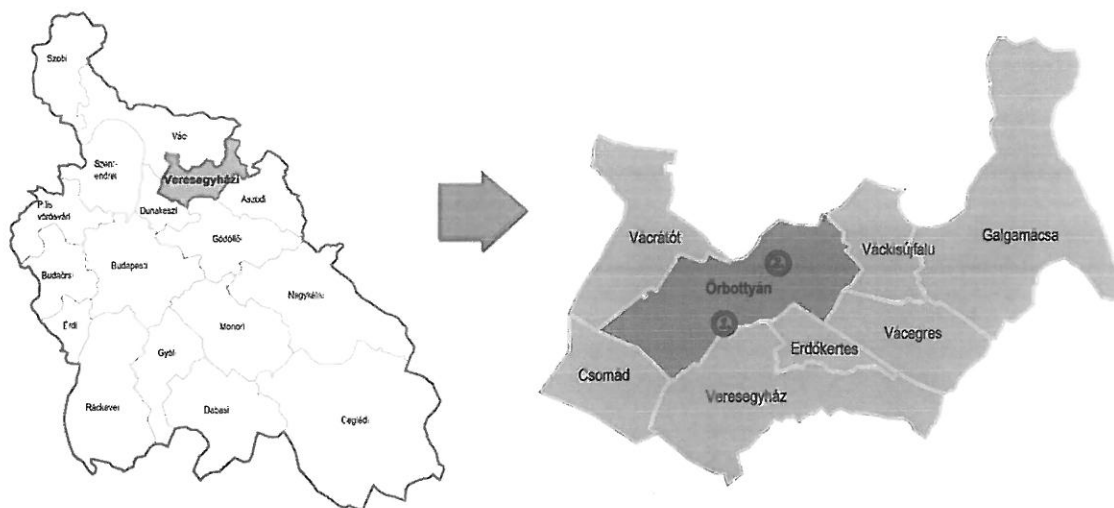
Jelen dokumentáció a településrendezési eszköz módosításának partnerségi egyeztetésre előkészített anyaga.

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

2.1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

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.

Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
Órbottyan 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 módosítással érintett területek elhelyezkedése (forrás: saját készítésű ábra)

A módosítással érintett **1. terület** a Csurgó utca külterületi szakaszának nyomvonalkorrekciója. A (0188) hrsz-ú telek Órbottyan közép-ső déli részén, a Fő úttal párhuzamos nyomvonálú.



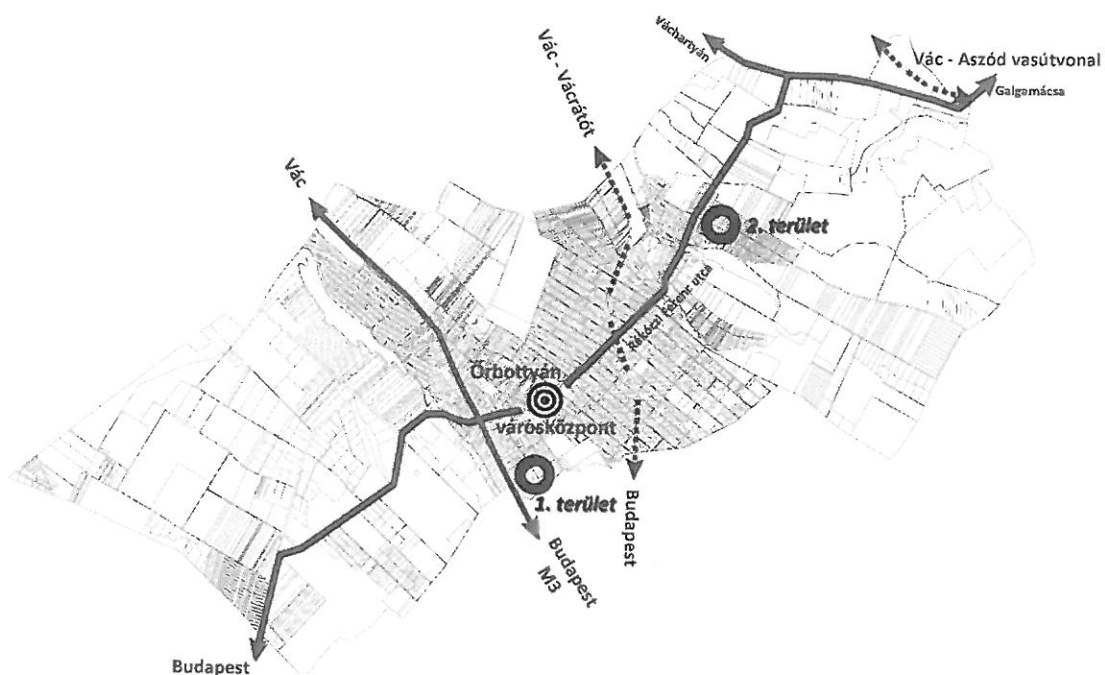
2. ábra – A módosítással érintett 1. terület bemutatása (forrás: saját készítésű ábra)

A módosítással érintett **2. terület** Órbottyán belterületének északkeleti részén, a Kálvária – Damjanich – Beliczay Pál – Csáky Miklós utcák által határolt területen helyezkedik el. Nagysága közel 4,5 hektár, mely jellemzően beépítetlen. Épületek csak a Csáky Miklós utca déli oldala mentén állnak. A terület nyugatról és északról beépült lakóterületekhez kapcsolódik, keletről mezőgazdasági területtel, délről temetővel határos.



3. ábra – A módosítással érintett 2. terület bemutatása (forrás: saját készítésű ábra)

A **2. 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.



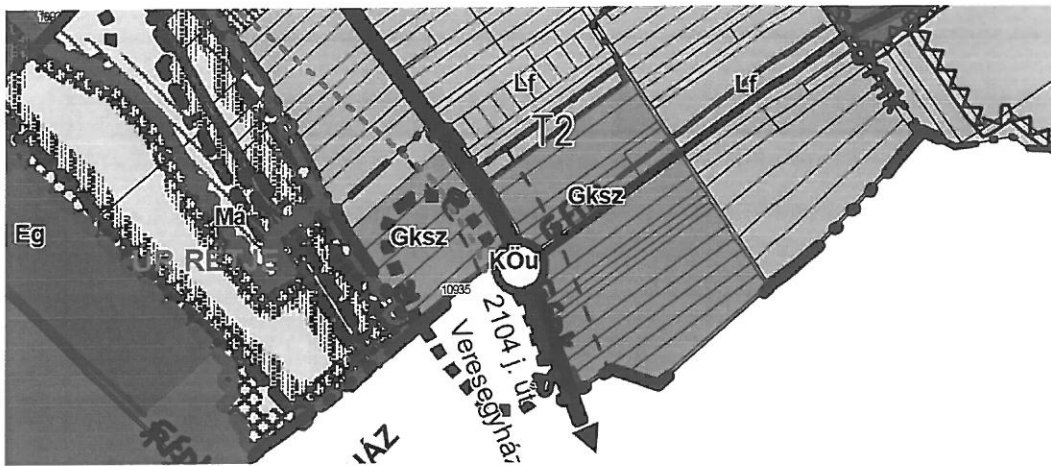
4. ábra – A módosítással érintett területek térségi kapcsolatai (forrás: saját készítésű ábra)

2.2. A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA - A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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.

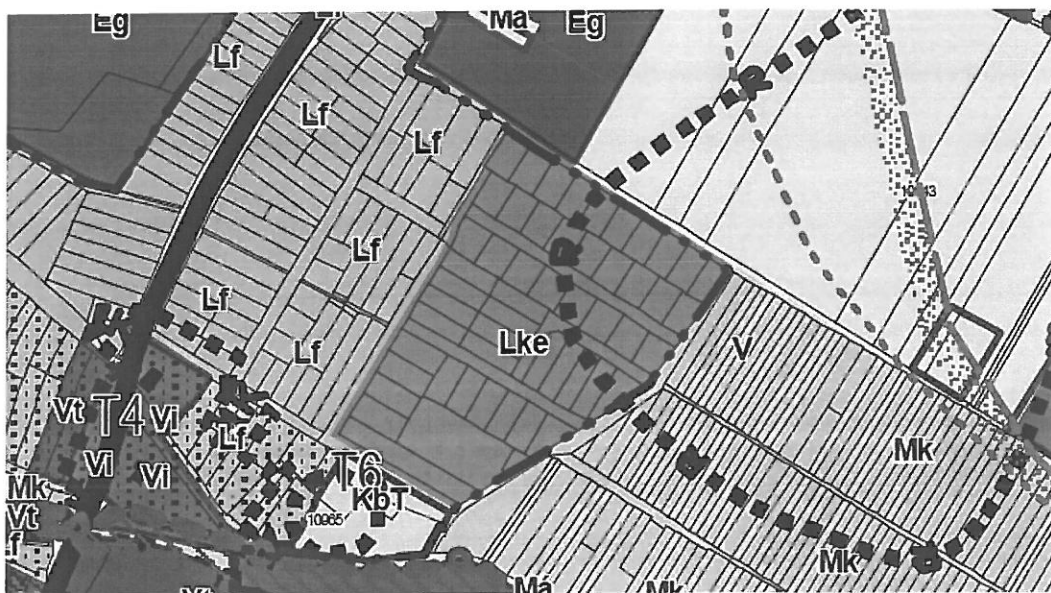
2.2.1. Órbottyán Településszerkezeti tervének (TSZT) vizsgálata

Órbottyán településszerkezeti tervét Órbottyán Képviselő-testülete 6/2016. (I.27.) számú határozatával hagyta jóvá. A szerkezeti tervlap alapján az **1. terület** külterületen fekszik, tengelyétől keletre *falusias lakó*, tengelyétől nyugatra *kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület* területfelhasználási egységbe sorolt, tehát nem szerkezeti jelentőségű nyomvonal. Az utat kelet-nyugati irányban *helyi gyűjtőút* és *nagy- középnyomású fölgázvezeték* keresztezi.



5. ábra – TSZT kivágat – 1. terület (forrás: Órbottyán Településszerkezeti terve)

A **2. terület** egésze *kertvárosias lakóterület* területfelhasználási egységbe sorolt. A belterület felől *falusias lakóterülethez* és *kertvárosias lakóterülethez*, illetve különleges beépítésre nem szánt (temető) területfelhasználáshoz kapcsolódik, a külterület irányából *kertes mezőgazdasági területtel* határos.



6. ábra – TSZT kivágat – 2. terület (forrás: Órbottyán Településszerkezeti terve)

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

A szerkezeti tervlap a módosítással érintett területeken egyéb elemet nem ábrázol.

2.2.2. 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-B jelű szelvénye (Szabályozási terv) alapján az **1. terület** KÖu-1 közúti közlekedési és közműövezetbe sorolt.

Az övezetre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 55.§-a fogalmazza meg:

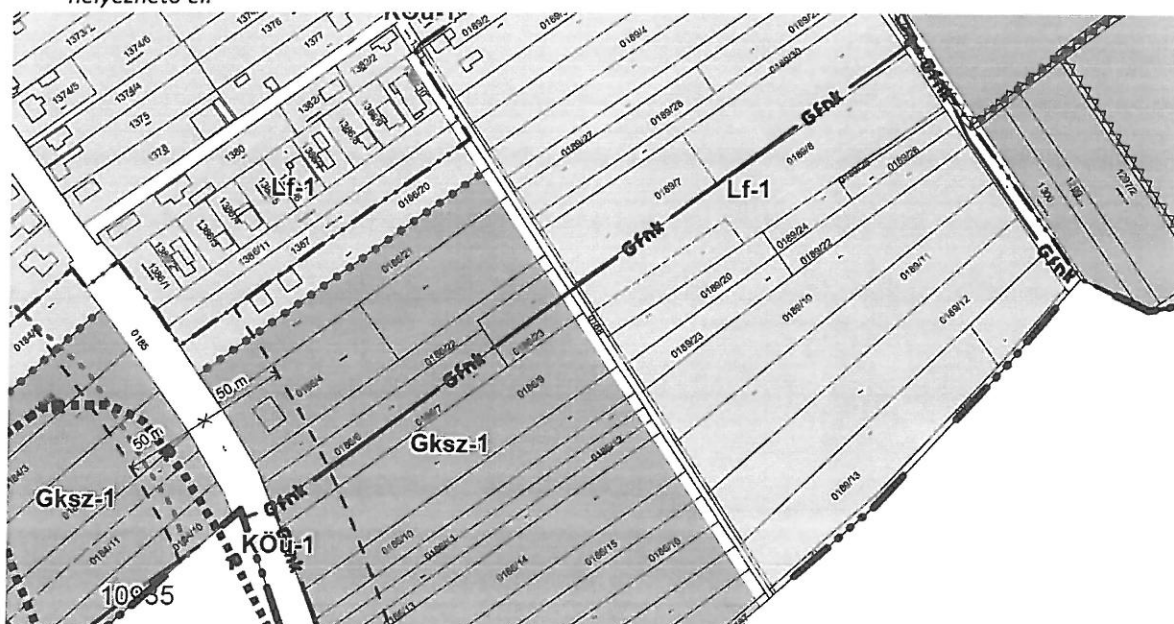
„(1) A KÖu-1 jelű közlekedési és közműelhelyezési övezet övezeti paraméterei:

- a) a beépítési mód szabadon álló,
- b) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 5%,
- c) a legnagyobb szintterületei mutató 0,1 m² / m²,
- d) a legnagyobb épületmagasság 5,0 m,

(2) Elsősorban közlekedési, közművesítési és környezetvédelmi rendeltetésű építmények, továbbá a más jogszabályban meghatározott különféle egyéb rendeltetésű építmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás (növényzet) telepíthető. Az elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.



7. ábra – Szabályozási terv kivágat – 1. terület (forrás: Órbottyán Helyi Építési Szabályzata)

A 2. területet az SZT-C jelű szelvény ábrázolja, mely 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, bemutatásokkal 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.”



8. ábra – Szabályozási terv kivágat – 2. terület (forrás: Örbottyán 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) hulladéktartály-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.”

2.3. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN

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

2.4. A TERVEZÉSI TERÜLETEK TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

Órbottyán utolsó becsült 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 piaccgazdasági 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.

2.5. A TERVEZÉSI TERÜLETEK KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA

2.5.1. Az épített környezet vizsgálata

Az **1. területet** nyugatról határoló teleksor az utóbbi évek ingatlanfejlesztéseinek hatására részben beépült és lekerített, a Csurgó utcát keletről határoló terület lekerítetlen.



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

A **2. terület** jellemzően beépítetlen, csupán a Csáky Miklós utca menti telkek épültek be. A terület környezetében lévő tömbökben a jellemző épülettípus a családirház lakóépület 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.



2-3.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 módosítással érintett területeken és környezetükben védett, vagy védelemre érdemes építészeti érték nincs.

2.5.2. A természeti környezet és a zöldfelületi rendszer vizsgálata

Az **1. területet** határoló külterületi településrészen, a Csurgó utca külterületi szakaszának keleti oldalán a zöldterületek dominálnak.



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

A **2. terület** környezetében a családirházas lakóépület a beépítés jellemző típusa. Ennek megfelelően a közterületi zöldfelületek aránya alacsony, közterületi fasor 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, európaiközösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000területet), országos ökológiai hálózati elemet, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint.

2.6. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

2.6.1. Közúti közlekedés

Az **1. terület** – a Curgó utca külterületi szakasza – a település egyik fő hálózati elemével, a Fő utcával párhuzamos vonalvezetésű, kelet-nyugati irányban helyi gyűjtőtű keresztezi.

A **2. terület** megközelíthetősége kedvező. A Rákóczi Ferenc utca országos mellékút, melyet a területtel a Damjanich utca, illetve a Kodály Zoltán utca köt össze. A területet feltáró lakóutcák még nem épültek ki.

2.6.2. Közösségi közlekedés

Az **1. területen** tervezett módosítások nem indokolják a közösségi közlekedés vizsgálatát.

A Rákóczi Ferenc utcában, a **2. területtől** gyaloglási távolságra buszmegálló található, mely kapcsolatot biztosít mind a városközpont, mind a szomszédos települések irányába. Az Őrbottyáni Vasútállomás a területtől 1,5 km-re található.

2.7. KÖZMŰ VIZSGÁLAT

Az **1. területen** tervezett módosítások nem indokolják a közművizsgálatokat.

A **2. 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 közművesítését biztosítható.

Vízellátás



9. ábra (forrás: e-közmű)

Csatornázás



10. ábra (forrás: e-közmű)

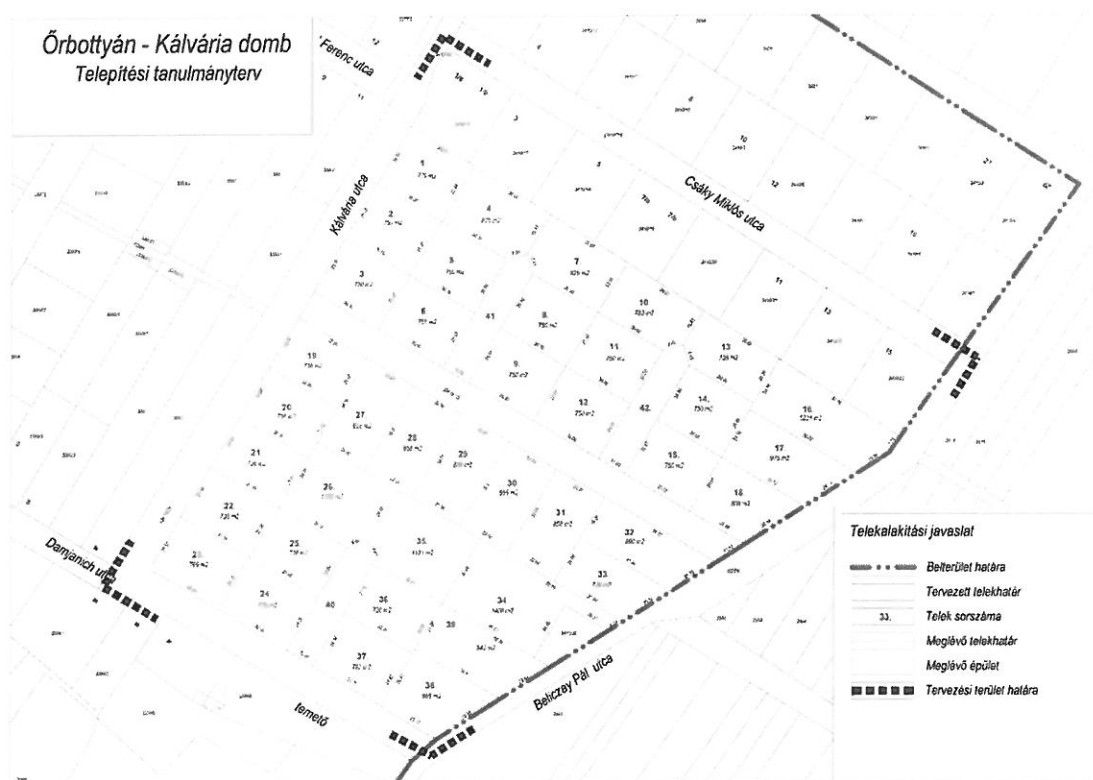
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

3.1. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az **1. terület** tekintetében, a meglévő 4 méter széles külterületi útszakaszon a hatályos Szabályozási terv annak 12 méterre történő szélesítését határozza meg. A hatályos szabályozás nem veszi figyelembe, hogy a Fő út felé eső területek részben már beépültek, lekerítettek. A Mikszáth Kálmán utca felé eső területek ezzel szemben még lekerítetlenek.

A hatályos szabályozási vonalak végrehajtása a kialakult állapotokra tekintettel jelen helyzetében nem reális. Fentiek okán a szabályozási vonal módosítása javasolt, a szükséges útkeresztmetszetek biztosítása a Mikszáth Kálmán utca felé eső terület irányába történő áthelyezéssel biztosítható.

A **2. terület** tekintetében, a lakóterület fejlesztése során a telekcsoport újraosztása tervezett. A telekhatárok módosításakor a meglévő 30 db építési telekből 39 db építési telek kerül 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 annak beépítésére. A javasolt telekosztás a következő:



14. ábra – Telekalkitási javaslat – 2. terület (forrás: saját készítésű ábra)

A lakóterület fejlesztése kétlakásos lakóépületek kialakításával tervezett. A módosítás célja – a javasolt telekalkitásból 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 telkek legkisebb területe	1000 m ²	720 m ²
a kialakítható építési telkek legkisebb szélessége	16 m	16 m
a kialakítható építési telkek legkisebb mélysége	30 m	30 m, saroktelkek 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 **2. terület** fejlesztési potenciálja (maximális kihasználtság mellett) a következőképpen alakul:

	hatályos szabályozás szerint	tervezett szabályozás szerint	változás
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

3.2. BEÉPÍTÉSI TERV

Az **1. terület** esetében nem indokolt beépítési terv készítése.

A **2. területre** 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.



15. ábra – Beépítési javaslat – 2. terület (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

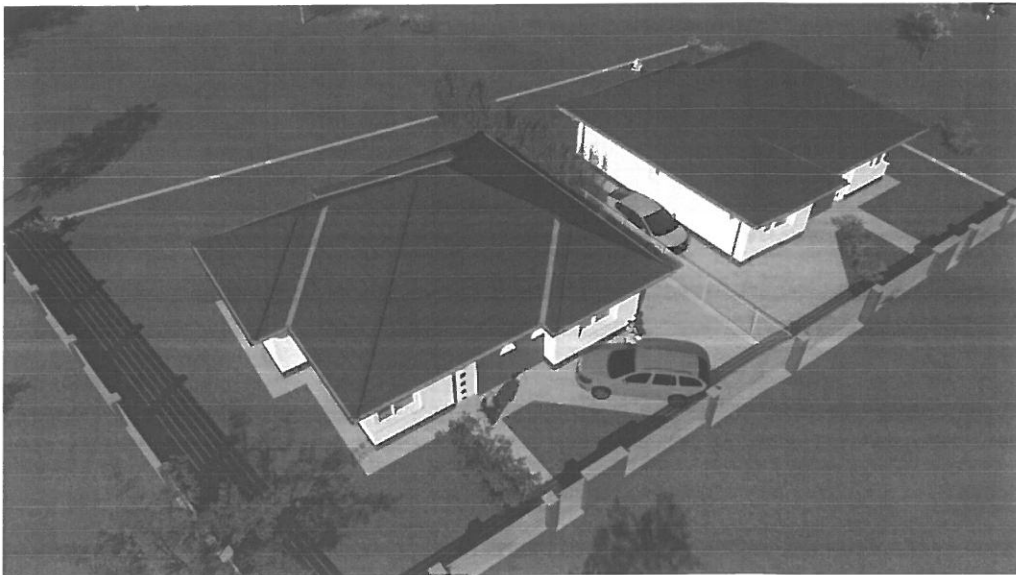
s.sz.	telekméret	alapterület	szintterület	zöldfelület	beépítési mérték	szint-területi mutató	zöld-felületi arány
	m ²	m ²	m ²	m ²	%	m ² /m ²	%
1.	779	160	320	448	21	0,41	58
2.	750	160	320	435	21	0,43	58
3.	750	160	320	418	21	0,43	56
4.	875	177	354	482	20	0,40	55
5.	750	160	320	432	21	0,43	58
6.	750	160	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

A tervezett épületek tömegformálását egy korábban már megvalósult beruházás keretében készült látványtervek jól szemléltetik.



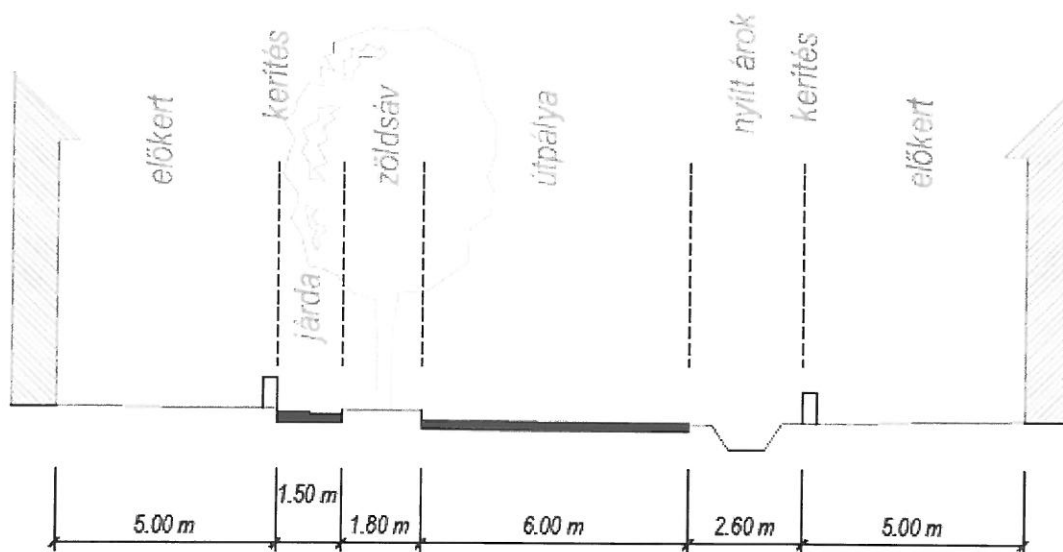
16. ábra – Látványterv – 2. terület (forrás: megrendelő adatszolgáltatása)



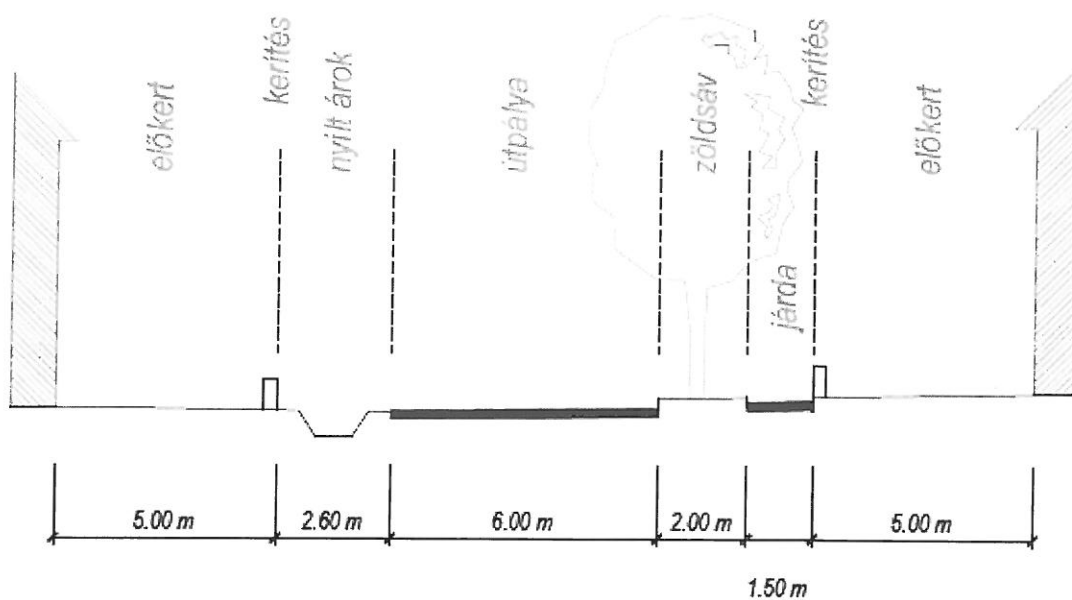
17. ábra – Látványterv – 2. terület (forrás: megrendelő adatszolgáltatása)

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



18. ábra - Javasolt útkeresztmetszetek – 2. terület (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

Az **1. területen** tervezett beavatkozás nem igényli a HÉSZ módosítását.

A **2. terület** fejlesztését elősegítő, tervezett beépítési paraméterekkel szabályozott építési övezetet a hatályos HÉSZ nem tartalmaz, ezért a fejlesztéssel érintett építési telkeket egy 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

Az **1. területen** a 12,0 méteres közterületi szélesség biztosításával a szabályozási vonal áthelyezésre kerül az Lf-1 építési övezetbe sorolt terület irányába. Ezzel a meglévő állapotnak megfelelően a Gksz- 1 építési övezetbe sorolt terület mérete növekszik.

A **2. területen** 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

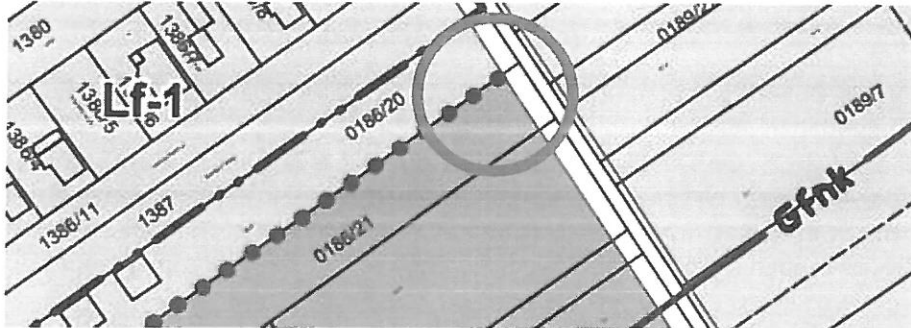
A **2. területen** javasolt telekhatárok irányadó elemként ábrázolásra kerülnek a szabályozási terven. A szabályozási terv jelkulcsa kiegészül a következő elemmel: „irányadó telekhatár”.

4.2.3. Új építési övezet jelének ábrázolása

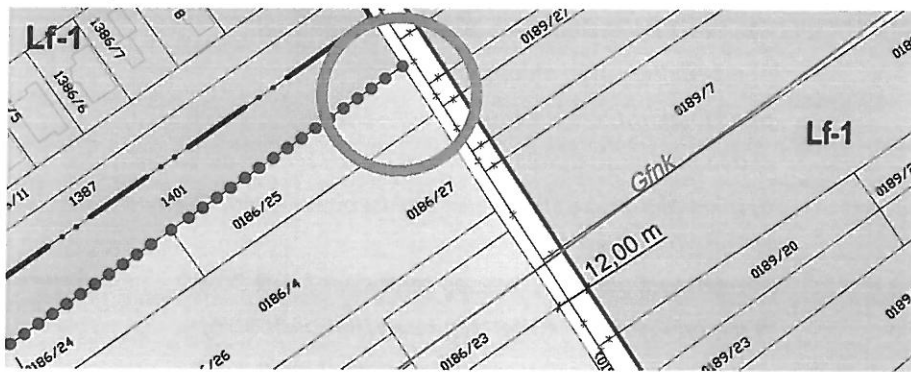
A **2. terület** változással érintett építési telkeit új, Lke-7 jelű, hagyományos kertvárosias lakóterület építési övezetbe javasolt sorolni. Az övezeti jelek ennek megfelelően módosulnak.

4.2.4. Új övezethatár ábrázolása

Az **1. területen** a Csurgó utcától nyugatra fekvő területen, az Lf-1 jelű *falusias lakóterület* és a Gksz-1 jelű *kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület* mérete a szabályozási vonal áthelyezésének hatására nő, a két építési övezet közötti övezethatár meghosszabbítása szükséges tehát a meglévő közterületi határig.

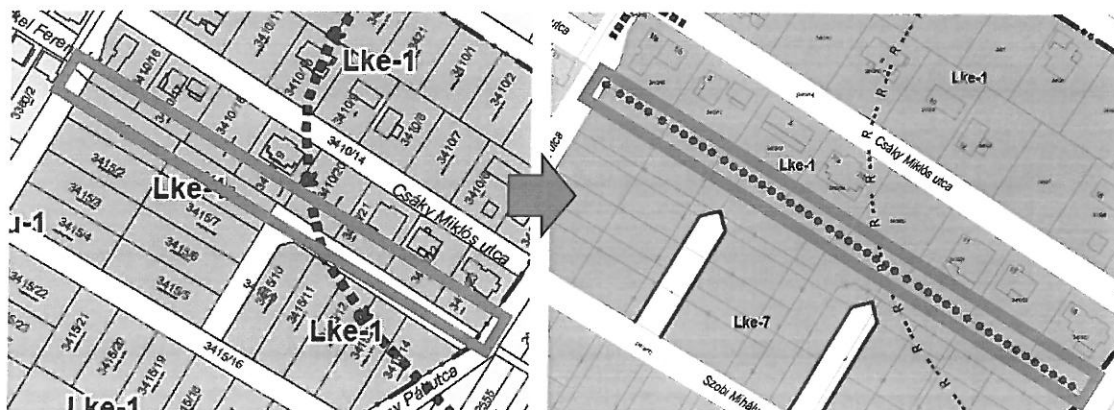


19. ábra – Hatályos Szabályozási terv kivonat – 1. terület
(forrás: Órbottyan Helyi Építési Szabályzata)

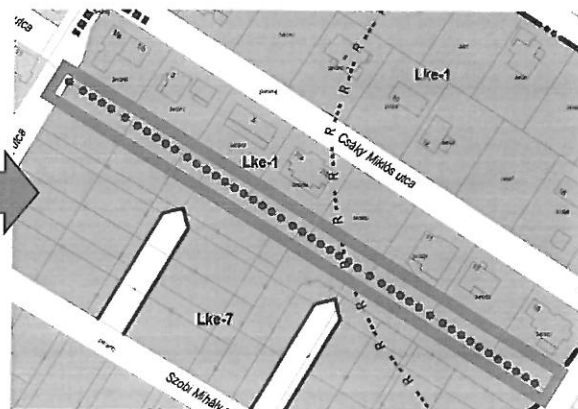


20. ábra – Szabályozási terv módosítási javaslat – 1. terület
(forrás: saját készítésű ábra)

A **2. 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.



21. ábra – Hatályos Szabályozási terv kivonat –
2. terület (forrás: Órbottyan Helyi Építési Szabályzata)



22. ábra – Szabályozási terv módosítási javaslat –
2. terület (forrás: saját készítésű ábra)

5. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

5.1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

*Órbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2021. (...) önkormányzati rendelete
Órbottyán Város helyi építési szabályzatáról szóló 2/2016. (I. 29.) számú önkormányzati
rendelet módosításáról*

Órbottyán Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Órbottyán Város helyi építési szabályzatáról szóló 2/2016. (I. 29.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) kiegészül a következő 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 különálló épületben.

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

2. §

- (1) A R.) RM-1 jelű mellékletének SZT-B szelvénye módosul e rendelet 1. melléklete szerint.
- (2) A R.) RM-1 jelű mellékletének SZT-C szelvénye módosul e rendelet 2. melléklete szerint.

3. §

- (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) E rendeletnek a rendelkezéseit a hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

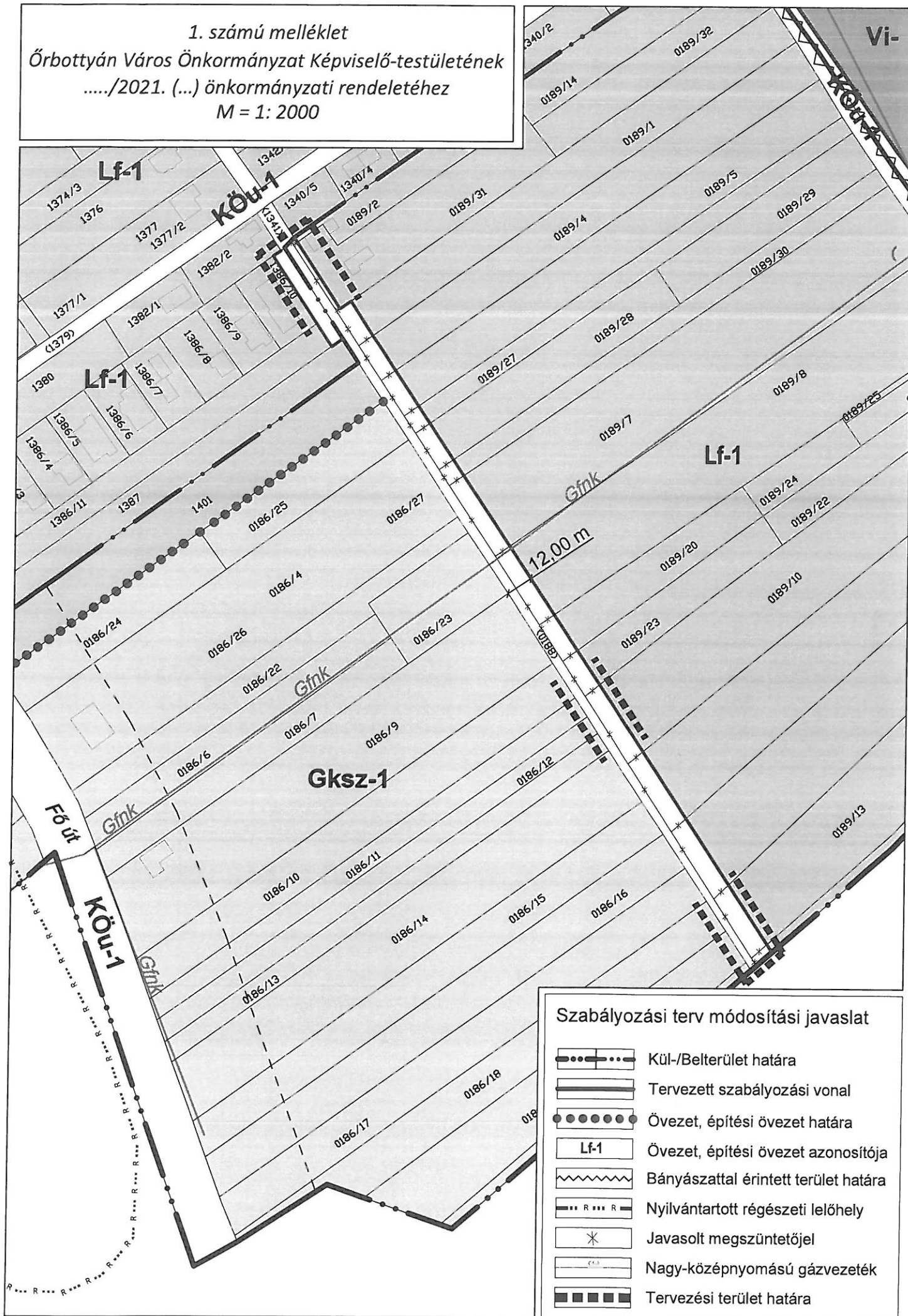
.....
Gállné Mezősi Szilvia
jegyző

.....
Szabó István Ferenc
polgármester

**1. melléklet Őrbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2021. (...) önkormányzati rendelethez**

2. melléklet Órbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2021. (...) önkormányzati rendelethez

1. számú melléklet
 Órbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének
/2021. (...) önkormányzati rendelethez
 M = 1: 2000



Szabályozási terv módosítási javaslat

- Kül-/Belterület határa
- Tervezett szabályozási vonal
- Övezet, építési övezet határa
- Övezet, építési övezet azonosítója
- Bányászattal érintett terület határa
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Javasolt megszüntetőjel
- Nagy-középnomású gázvezeték
- Tervezési terület határa

Órbottyán - Kálvária domb
 Telepítési tanulmányterv
 M = 1 : 1 500

