

# **SZADA**

**BEREK UTCAI LAKÓTERÜLET (4555/1 ÉS 4555/2 HRSZ)**

## **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**

### **MEGRENDELŐ:**

**Klavinovszky Kft.**

**2111 Szada, Dózsa György út 153. adószám: 13963701-2-13;**

**képviseli: Dr. Antal Péter ügyvezető),**

### **TERVEZŐ:**

**TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.**

**Nemesánszky Ildikó okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező**

**1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.**

**E-MAIL: tervezes@tt1.hu**

**2022. 03. 16.**

## **Tartalom**

1. Az érintett terület ÉS A környezet vizsgálati bemutatása .....	2
2. A hatályos szabályozás .....	5
3. Szabályozási koncepció - A módosítás során elérendő célok összefoglalása, javaslat a szabályozás módosítására, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.....	6
4. Beépítési terv.....	6
5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei - közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése-, igénye.....	6
6. A változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló.....	7
7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló .....	7

### **Mellékletek**

**1. Földhivatali térképmásolat**

**2. Beépítési terv**

## SZADA

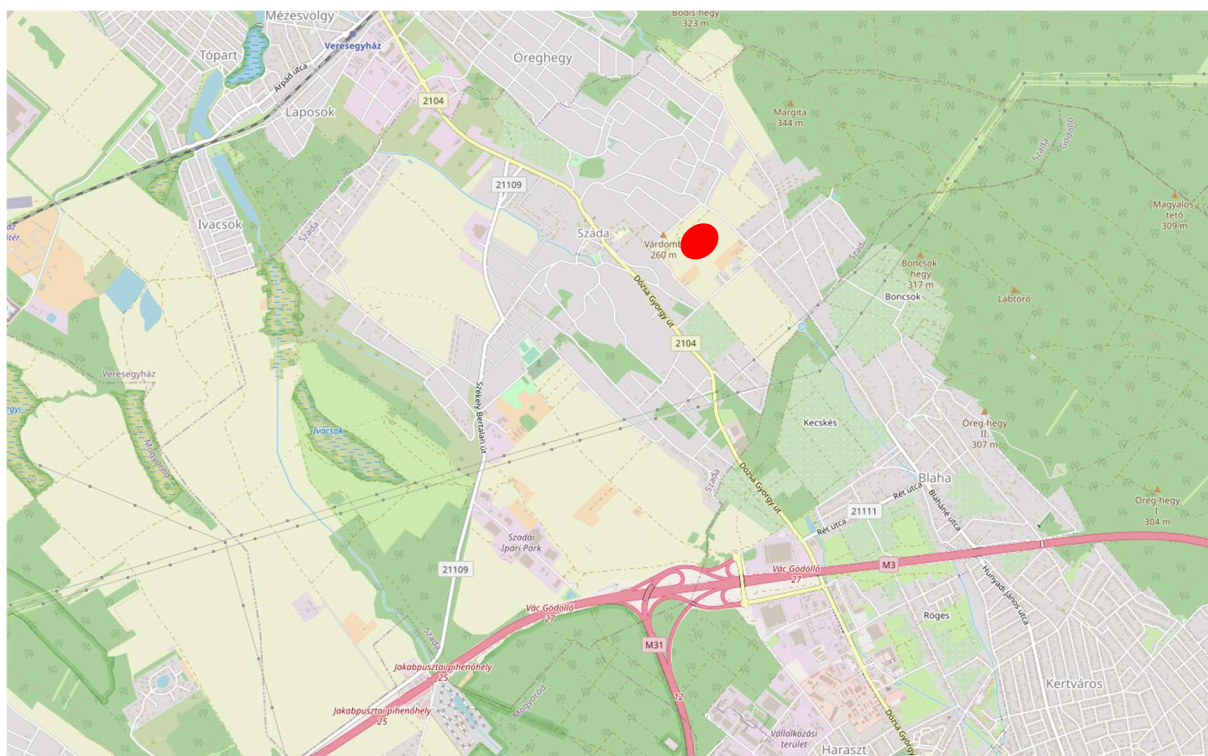
### BEREK UTCAI LAKÓTERÜLET (4555/1 ÉS 4555/2 HRSZ)

#### TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal készül.

#### 1. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

A telepítési tanulmányterv a Szada, 4555/1 és 4555/2 hrsz. telkekre készül, amely belterületen, a Berek utca és a Kisfaludy utca között fekszik. Észak-nyugati szomszédja a tervezett új iskola és más önkormányzati telkek, dél-keleti irányból külterület határolja. Megközelíteni a fenti két utcán lehet.



A változtatással érintett terület közel téglalap alakú, hossza kb. 500 m, szélessége 115-120 m, területe:

4555/1 hrsz.	52.778 m <sup>2</sup>
4555/2 hrsz	6511 m <sup>2</sup>
összesen	59.289 m <sup>2</sup>

A telek földhivatali térképmásolata a tanulmányterv 1. melléklete.



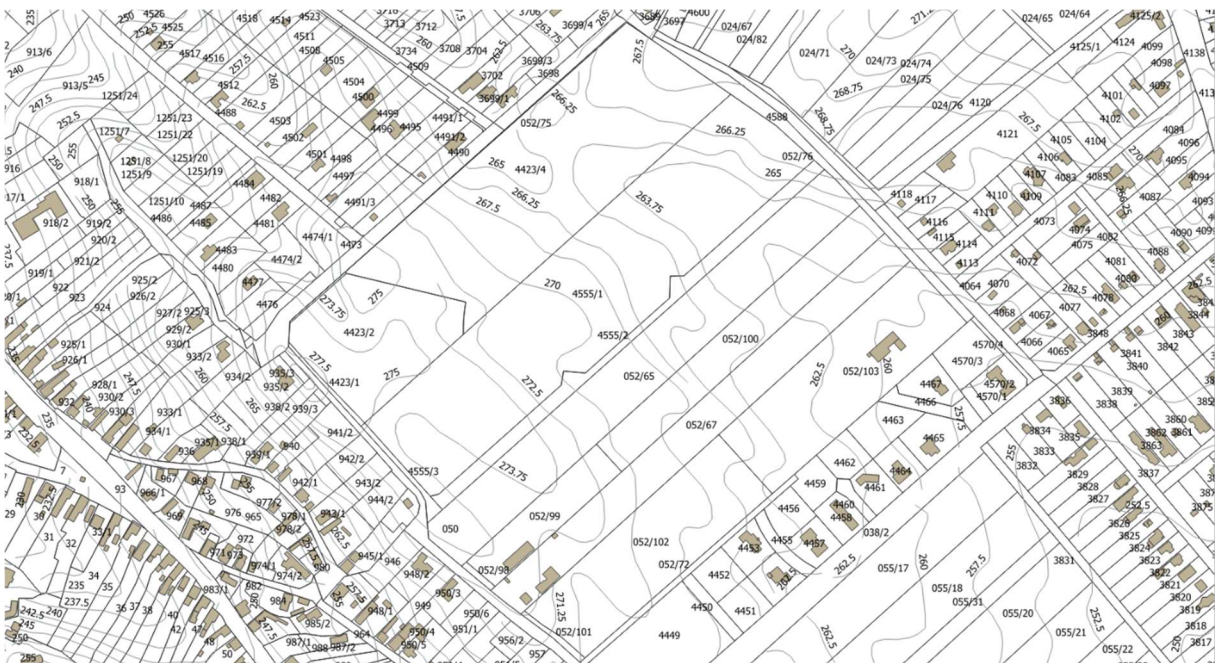
A telken jelenleg nincs beépítve, az útként nyilvántartott telken sem épült út.

A 455/1 hrsz. a földhivatalban beépítetlen területként, a 4555/2 hrsz. útként van nyilvántartva.



A szomszédos önkormányzati tulajdonú telkek a művelésből kivettek, az úttelek szomszédja szántó művelési ágú.

A terep enyhén (kb. 2,5 %), és változó mértékben lejt mindkét határoló úttól, a mélyvonal a Kisfaludy utcától kb 80-90 m-re húzódik. A legmagasabb rész a Berek utca környékén a tervezett iskolánál kicsit alacsonyabban, 274 mBf van, a Kisfaludy utcánál a magasság kb. 267 mBf. A legmélyebb rész magassága kb. 263 mBf a topográfiai térképek alapján.





A terület telekosztását meg kell, hogy határozza az, hogy a tanulmányterv területét magában foglaló tömböt átszeli egy 22 kV-os villamosenergia-légkábel, a Várdombi utcától a Csapás utcáig.

A területet határoló utcákban, a csapadékvíz-elvezetést leszámítva, a közművek rendelkezésre állnak. A megigényelhető kapacitásokat illetően a közmű-szolgáltatók nyilatkozatai mérvadók az egyes építések időpontjában.



villamosenergia-hálózat



földgáz-hálózat



ivóvíz-hálózat



szennyvízelvezető-hálózat

forrás: e-közmű

## 2. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS

A hatályos szabályozási terv vonatkozó részlete:



A 4555/1 hrsz telek út és Lke-5 kertvárosias lakóövezetben van, a 4555/2 hrsz útként tervezett.

A beépítés határértékei:

ÖVEZETI BESOROLÁS építési övezet jele			az építési telek				az épület
			legkisebb kialakítható	legnagyobb megengedet	legkisebb kötelező	megengedett	
			területe közbenső/ sarok	szélessége/ mélysége	beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	építmény- magasság min./max.
Lke-5	SZ	20	1500	18/40	20	60	3,0/6,0
	6,0	1500					

Mind a Berek utca, mind a Kisfaludy utca tervezett szabályozási szélessége 16 m, ami lehetőséget ad megfelelő szélességű útpálya, járda, fasor és nyílt árok, vagy zárt csapadécsatorna kiépítésére.

### **3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

A hatályos szabályozási terv, az önkormányzati tulajdonú telekkel együtt kezelve a 4555/1 és a 4555/2 hrsz területét egy egységes koncepció mentén egy formalistának mondható úthálózattal kialakított telekosztással tervezte a terület megosztását.

A tervezett telekosztás markáns eleme a 22 kV-os légvezeték nyomvonalán kialakított, a területet átszelő kelet-nyugati irányú közút. Az erre merőleges, valamint a kör vonalvezetésű utaknak nincs az adottságokból eredő megalapozottsága, sőt, a közel észak-déli irányú utat nem is sikerült végigvezetni, a Csapás utca előtt megtörik a nyomvonal.

Az elmúlt években, -részben a tulajdonosi struktúrából következően-, megkérdőjeleződött a szabályozási terv szerinti egységes kialakítás létjogosultsága.

Szabályozási cél, hogy a 4555/1 és a 4555/2 hrsz. telkek önállóan is értelmezhető, a hatályos szabályozási tervnél racionálisabb, szabályosabb geometriájú telkeket eredményező telekosztás és útkialakítás legyen lehetséges. A hatályos terv szerinti építési övezet, annak beépítési határértékeinek változása nem tervezett.

### **4. BEÉPÍTÉSI TERV**

#### **A beépítési terv a tanulmányterv 2. melléklete.**

A tervezett beépítést egy tört vonalú, 12 m szabályozási szélességű út tárja fel, amely összeköti a Kisfaludy utcát a Berek utcával. A 12 m széles útterület lehetőséget ad egy vagy két faszor telepítésére.

A korszerű, komfortos lakóterület kialakítása érdekében:

1. a villamosenergia-légkábel föld alá helyezése tervezett, a nyomvonalának megtartásával, ennek fásított sétányszerű kialakítással,
2. közpark, játszótér épülne a sétány az iskolával átellenes végén.

A telkek zöme szabályos téglalapot képző telekhatárokkal határolt, 28x60, 28,5x53 m méretekkel. A játszótér közelében néhány szabálytalanabb alakú telek jön létre. A telekterületek az övezetre előírt legkisebb telekméretnél (1500 m<sup>2</sup>) nagyobbak.

A beépítés szabadonálló, az előkert javasolt mérete 6 m. A gépkocsik tárolását telken belül kell megoldani.

### **5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI - KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE-, IGÉNYE**

Az OTÉK A telek beépítésének feltételei alcím alatti 33. § (1) bekezdés szerint „Épület csak olyan telken vagy építési telken helyezhető el,

a) amelynek megközelíthetősége - beépítésre nem szánt területen a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével - gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított,

- b) ahol a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosított,
- c) ahol a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított,
- d) ahol a használat során keletkező hulladék elszállításának, ártalommentes elhelyezésének vagy házilag komposztálásának a lehetősége biztosított, valamint
- e) amelyhez a gépjárművek elhelyezése a 42. §-ban előírtak szerinti biztosítható”.

A (2) bekezdés szerint „az (1) bekezdés b)-d) pontjában előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is”.

Ennek megfelelően a terület telkeinek lakóépületeit akkor lehet használatba venni, ha a közművek megépültek, az épületeket rákötötték a hálózatokra. Ez alól kivétel a földgáz, amely a lakóépületekre előírt hőtechnikai követelmények és a z ökológikus fűtésrendszerek miatt mára nélkülözhetővé vált.

A közvilágítás megléte nem feltétele a telek beépítésének, de a közvilágítást a villamosenergia-hálózattal és a hírközlő hálózatokkal együtt ki kell alakítani az út megépítésével egyidőben.

A sétány és a közpark megépítésével összefüggésben javasolt a 22 kV-os légvezetékét föld alá helyezni. A villamosenergiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 119/A. § (1) bekezdés szerint a hálózati engedélyes a helyi önkormányzat kérésére a 119. § (1) bekezdés szerinti átalakítást vagy áthelyezést a 119. § (1) bekezdésétől eltérően saját költségén végzi, ha a helyi önkormányzat a működési területe szerinti belterületen lévő hálózati elem 119. § (1) bekezdés szerinti átalakítását vagy áthelyezését azt megelőző két évben kérte, mint ahogy a hálózati elem könyv szerinti értéke nullára csökken, vagyis megfelelő időben az önkormányzat a föld alá helyezést térítésmentesen kérheti.

A hatályos szabályozási terv alapján beépülő területhez képest a tervezett változtatás utáni beépítésnek nincsen többlet humán infrastruktúra igénye.

A tervezett játszótér Szada egy főre jutó zöldfelületi ellátottságát növeli.

## **6. A VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ**

A javasolt változásnak a hatályos tervhez képest nincsenek más környezeti hatásai.

## **7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ**

Nyilvántartott, vagy beazonosított örökségi érték nincs a változással érintett területen.

## 1. MELLÉKLET

Földhivatali térképkivonat



## 2. MELLÉKLET BEÉPÍTÉSI TERV

