

SZADA
A MARGITA UTCA 4571/1 ÉS A 4571/2 HRSZ TELKEK
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

MEGRENDELŐ:
PAP RICHÁRD
2163 Vácrátót, Dózsa György u. 785/1 hrsz.

TERVEZŐ:
FRANTA ESZTER
okl. építészmérnök
1221 BUDAPEST OLAJHEGY U. 9.
EMAIL: FRANTAE@GMAIL.COM

2021. január 6.

Tartalom

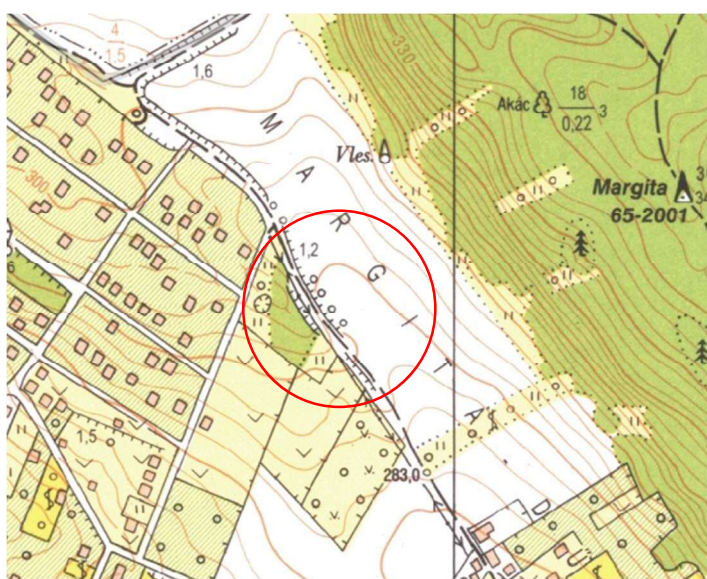
1. Az érintett terület rövid bemutatása	2
2. A környezet vizsgálati bemutatása	4
3. A hatályos településrendezési eszközök.....	4
4. Szabályozási koncepció - A módosítás során elérendő célok összefoglalása, javaslat a szabályozás módosítására, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.....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

SZADA

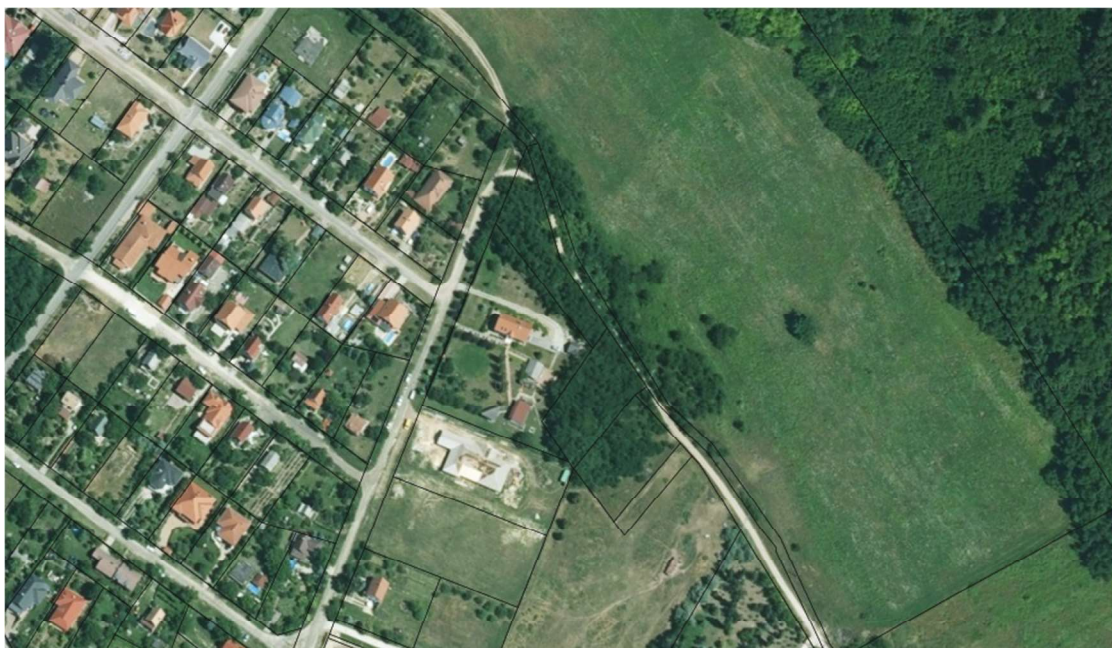
A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal készül.

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A telepítési tanulmányterv a Szada, 4571/1 és a 4571/2 hrsz. telekre készül, amely 2 telek a Margita felé eső belterületi határon húzódó Margita utca mentén fekszik. Megközelíteni a Margita utcán, vagy a Csatári utcán keresztül lehet.

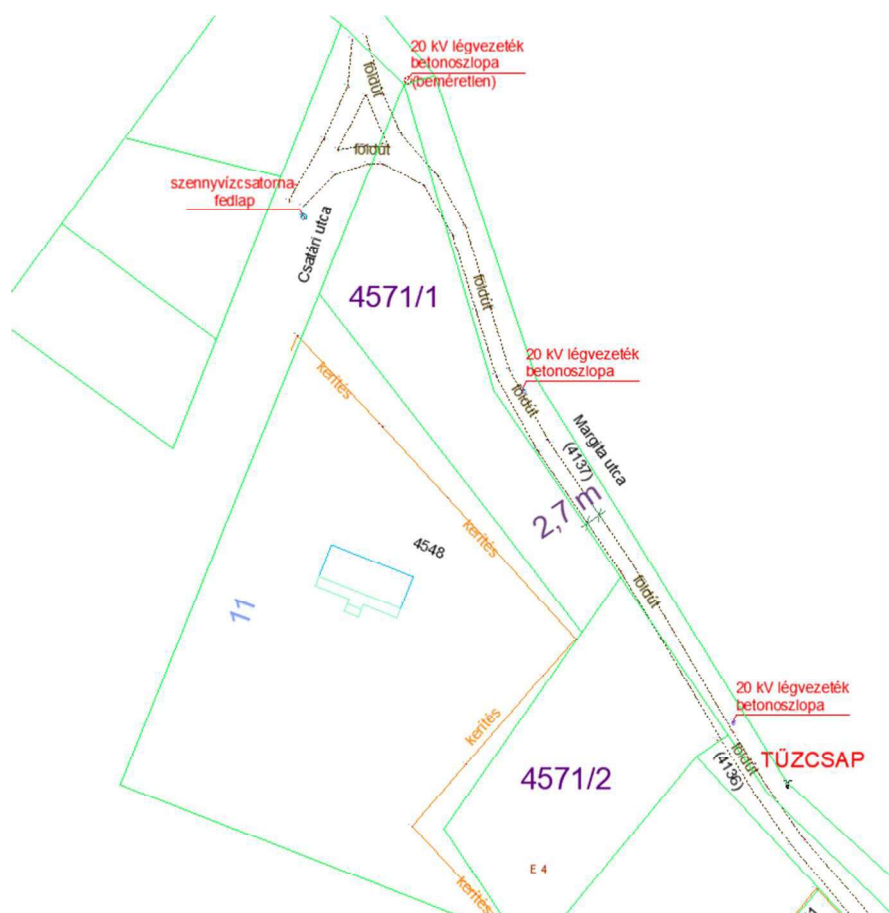


A vizsgált két telken a környezethez képest jelentősen több a fás szárú növényzet. A domborzat sajátosságos. A 4571/1 hrsz.-tól délre eső, Csatári u. 11. (4548 hrsz.) egy domb tetején helyezkedik el, ahonnan mind a Margita utca, mind a településközpont felé lejt a terep. A 4571/1 hrsz déli oldalán, míg a 4571/2 hrsz északi oldalán a terep hirtelen megváltozik, a 4571/2 hrsz és a Csatári utca felőli déli szomszéd beépült telek (4548 hrsz.) meredek rézsúvel csatlakoznak a Margita utca szintjéhez.



A Margita utca burkolatlan, kb. 2,7 m széles homokos **pályája a 4571/1 hrsz. telken keresztül és a 4571/2 hrsz telket érintve alakult ki**, ezt a telket érintve csatlakozik a Margita utca a Csatári úthoz, és folytatódik Vereasegyház felé a Szőlővirág utcában.

A telkekről és környezetéről a geodéziai felmérést Bárczi József földmérő bocsájtotta rendelkezésünkre.



Az érintett telkek **fényképeit** a tanulmányterv **1. mellékletében** közöljük.

A telkek méretei:

4571/1 hrsz: 1553 m²

4571/2 hrsz: 1623 m²

A két telek megosztásához készült **változási vázrajz a tanulmányterv 2. melléklete.**

A két telek belterületbe vonásának feltételeiről szól **Szada Nagyközség képviselő-testületének 13/2016. (X. 28.) ök. rendelete.** A rendelet szövege a tanulmányterv **3. melléklete.**

2. A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

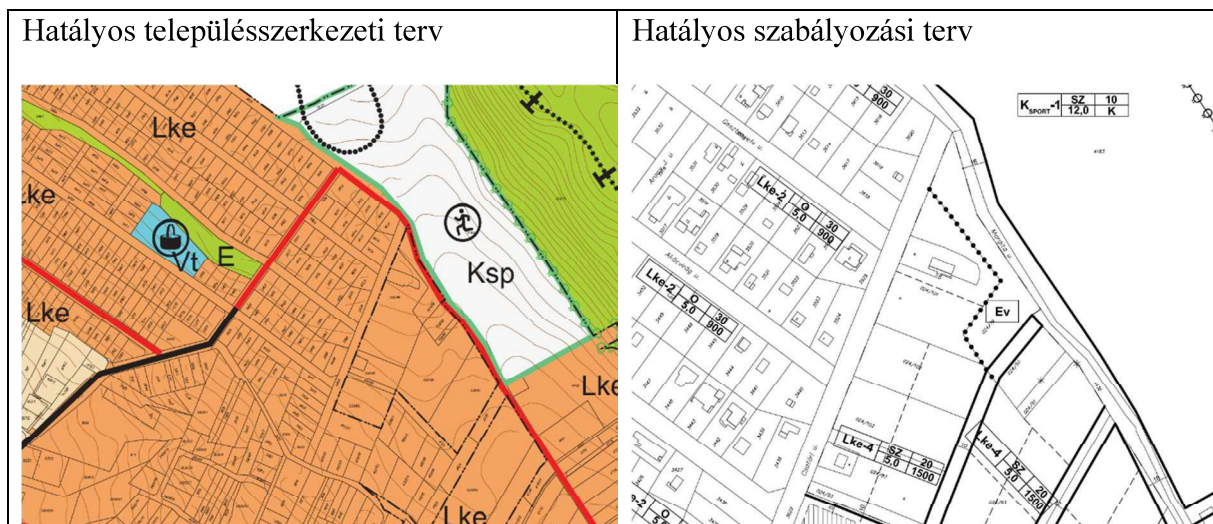
A területtől északra a margitai erdők lábától a Margita utcáig egy 150 m széles sávban szántóként nyilvántartott beállt gyepes terület húzódik. A Margita utca és a rét között a vizsgált szakaszon egy övárokszerű mélyedés fogja fel és szikkasztja a Margita felől érkező csapadékvizeket. A mélyedésben, a környezethez képest jobb vízmegtartó képességnek köszönhetően, a növényzetet faegyedek és bokrok alkotják.

A Csatári utca folyamatosan épül be, az északi, vizsgált szakaszán már beépült.

A Margita utca a vizsgált 2 telek szomszédságában még beépítésre váró, lekerített telkek sorakoznak.

A tanulmányterv **1. melléklete mutatja be a Csatári utca és a Margita utca érintett szakaszának fényképeit.**

3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK



A 4571/1 és a 4571/2 hrsz. telkek Szada településszerkezeti tervében a kertvárosias lakóterületen helyezkednek el. A Margita utca tervezett gyűjtőút, ami lehetővé teszi a Margita-hegy lábánál tervezett, nagy kiterjedésű sportterület megközelítését is.

A szabályozási terven a 4571/1 és a 4571/2 hrsz. telkek erdő övezetben vannak. A Margita utca gyűjtőúti rendeltetésének csak részben megfelelő 16 m szélességűre szélesítése (az OTÉK szerint a gyűjtőút szélessége 22 m) a tervezett sportterület telkének rovására történik.

Az út szélesítése sem telekalakítással, sem a fizikai valóságban nem történt meg.

4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Szabályozási cél: a 4571/1 és a 4571/2 hrsz. telkek kertvárosias lakó övezetbe sorolása.

Javasolt építési övezetek:

- a terepviszonyok miatt a **4571/1 hrsz.** esetében a szomszédos telkekhez képest 1 m-rel nagyobb, **6 m** lehet a legnagyobb megengedett építmény-magasság
- a 4571/2 hrsz. esetében a szomszédos telkekkel azonosan: Lke-4

ÖVEZETI BESOROLÁS építési övezet jele			az építési telek				az épület
			legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
			területe közbenő/ sarok	szélessége/ mélysége	beépítés mértéke	zöld- felület mértéke	építmény- magasság min./max.
			m ²	m	%	%	m
Lke-4	SZ	20	1500	18/40	20	60	3,0/5,0
	5,0	1500					
Lke-5	SZ	20	1500	18/40	20	60	3,0/6,0
	6,0	1500					

Az építési övezet kialakításának járulékos feladata: a Margita utca déli irányú szélesítése, mivel a tervezett sportterület felé csak annak telkének igénybevétele és az út nyomvonalának áthelyezésével, teljes átépítésével volna lehetséges, ami jelenleg nem reális alternatíva.

A Margita utca szélesítése addig a mértékig javasolt, ameddig az útpálya 2 irányú használata személygépkocsival biztosítható, valamint a hiányzó közművek kiépíthetők a Csatári utcáig. Ehhez mindkét telekből kb. 1,8-2,5 m szélességű sáv közút céljára történő lejegyzésére van szükség.

Az útleadás miatti telekméret-csökkenések az alábbiak:

hrsz.	jelenlegi telekméret (m ²)	útleadás utáni telekméret (m ²)
4571/1	1553	1340
4571/2	1623	1505

Az út-terület leválasztása után a 4571/1 hrsz. telek területe 1340 m² lesz, ami kisebb, mint a környezetben meghatározott 1500 m² legkisebb telekméret. Javasolt a HÉSZ-ben megfogalmazni, hogy a legkisebb kialakítható telekméret csökkenhet, ha a csökkenést útterület lejegyzése indokolja.

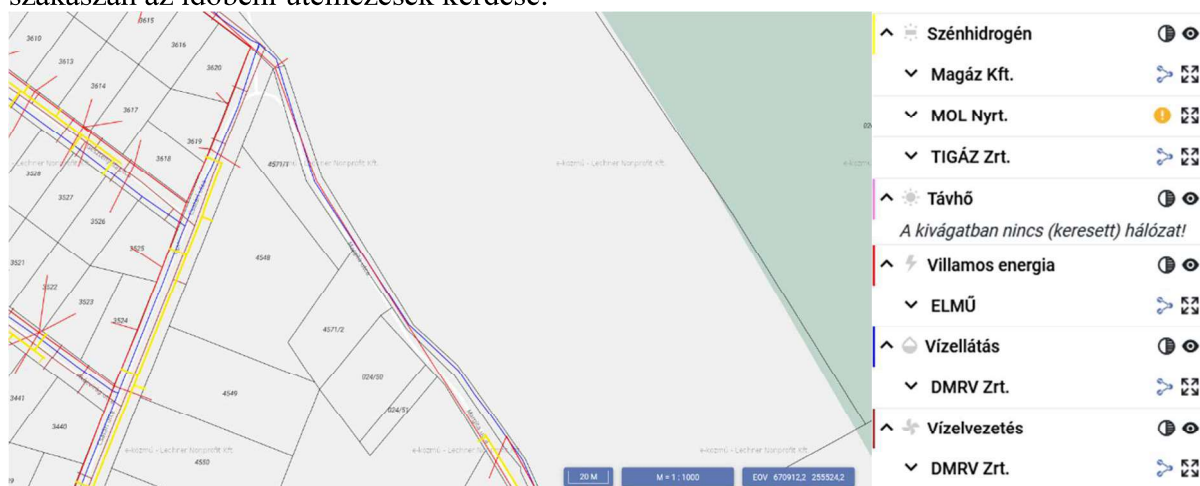
5. BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési terv a tanulmányterv 4. melléklete, ami ábrázolja a javasolt szabályozási vonalakat is.

6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

A Csatári utca teljes közművel ellátott.

A Margita utcában a vízvezeték elkészült, ezen kívül csak a 20 kV-os villamosenergia-légvezeték oszlopai láthatók, közvetlenül az útpálya északi oldalán. Nincs kiépítve a kisfeszültségű villamosenergia-hálózat, sem a közvilágítás, sem a földgáz, sem a szennyvízelvezető-hálózat. A hiányzó közműveket a beépítések függvényében majd a Margita utca teljes hosszán ki kell építeni, így ezek kiépítésének szükségessége a Margita utca ezen szakaszán az időbeni ütemezések kérdése.



7. A VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

Az OTÉK A telek beépítésének feltételei alcím alatti 33. § (1) 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 használatához 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”.

A 2021-től alkalmazandó, a lakóépületekre előírt hőtechnikai követelmények és a folyamatosan környezettudatosabbá váló technológiáknak köszönhetően a vezetékes földgázellátás kiépítését nem tartjuk elengedhetetlennek. A földgáz a Csatári utcában rendelkezésre áll, annak továbbépítése gazdasági szempontok mérlegelésével megfontolható.

Az OTÉK és más általános és helyi jogszabályok alkalmazásával a javasolt változásnak nincsenek hosszú ideig fennálló környezeti hatásai. Közlekedésből és építési munkából lehetnek nem határérték feletti hatások az építések ideje alatt.

8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

Nyilvántartott, vagy beazonosított örökségi vagy környezeti érték nincs a változással érintett területen, sem a szűkebb környezetben. Az alkalmazni javasolt Lke-4 és Lke-5 építési övezet alkalmazásával sem az épített, sem a természeti környezet, sem a tájkép nem sérül.

1. MELLÉKLET A SZADA, MARGITA UTCA 4571/1 ÉS A 4571/2 HRSZ TELKEK TELEPÍTÉSI
TANULMÁNYTERVÉHEZ 2021. JANUÁR 6.



a Csatári utca északi „vége” a 4571/1 hrsz. telken belüli útcsatlakozással



a Margita utca Veresegyház felé eső „vége” a 4571/1 hrsz. telken belüli útcsatlakozással

1. MELLÉKLET A SZADA, MARGITA UTCA 4571/1 ÉS A 4571/2 HRSZ TELKEK TELEPÍTÉSI
TANULMÁNYTERVÉHEZ 2021. JANUÁR 6.



Margita utca a 4571/1 hrsz. előtti szakaszon és a 4571/1 hrsz, háttérben a Csatári u. 11. szomszéd



a 4571/2 hrsz. telek

1. MELLÉKLET A SZADA, MARGITA UTCA 4571/1 ÉS A 4571/2 HRSZ TELKEK TELEPÍTÉSI
TANULMÁNYTERVÉHEZ 2021. JANUÁR 6.



Csatári utca déli irányba nézve. előtérben a bemért csatornafedlap



a Csatári utca északi „vége”, háttérben a Margita-hegy

1. MELLÉKLET A SZADA, MARGITA UTCA 4571/1 ÉS A 4571/2 HRSZ TELKEK TELEPÍTÉSI
TANULMÁNYTERVÉHEZ 2021. JANUÁR 6.



A Szőlővirág utca a Csatári úti csatlakozásnál



a Csatári u. 11. (4548 hrsz.) szomszéd

1. MELLÉKLET A SZADA, MARGITA UTCA 4571/1 ÉS A 4571/2 HRSZ TELKEK TELEPÍTÉSI
TANULMÁNYTERVÉHEZ 2021. JANUÁR 6.



a 4571/2 hrsz. Margita utcai szomszédja (024/50 hrsz)



a csapadékvízgyűjtő (szikkasztó) árok a Margita utca telkének (4137 hrsz.) területén belül

1. MELLÉKLET A SZADA, MARGITA UTCA 4571/1 ÉS A 4571/2 HRSZ TELKEK TELEPÍTÉSI
TANULMÁNYTERVÉHEZ 2021. JANUÁR 6.



Margita utca a 4571/1 hrsz. keskeny szakasza előtt, a 20 kV légvezetékekkel és annak betonoszlopával



Margita utca a 4571/2 hrsz. előtt, a Csatári u. felé nézve, a tűzcsappal és a betonoszlopokkal

Bárczi József földmérő
2111 Szada, Boncsoki út 8.
Munkaszám: 18/2018.

Szada község
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-726/2018.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 4571 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
Méretarány: 1:1000

Címkoordináták			
Psz.	Y	X	
1	670806	255584	4571/1
1	670829	255518	4571/2

"Megelőzi a 3458/2017. iktatószámú változási vázrajz átvezetése."

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Min. o.	ha. m²			jel	műv. ága	Min. o.	ha. m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4571		kivett: beépítetlen terület		0.3176	-	4571/1		kivett: beépítetlen terület		0.1553	-	Vezetékjog 38 m2 területre VMB-169/2009. Jogosult: ELMŰ HALÓZATI ELOSZTÓ KFT. 1132 Budapest, Váci út 72-74. Bej.hat.: 49182/2010.05.05	
						4571/2		kivett: beépítetlen terület		0.1623	-	Vezetékjog 31 m2 területre VMB-169/2009. Jogosult: ELMŰ HALÓZATI ELOSZTÓ KFT. 1132 Budapest, Váci út 72-74. Bej.hat.: 49182/2010.05.05	
Összesen:				0.3176						0.3176			

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....
.....
.....

Szada, 2018.09.18.

BÁRCZI JÓZSEF
földmérő térképész
Készítő: **Bárczi József**
Földmérő ig. száma: 7471/2018

Maku László
Földmérő mérnök
Ing. rend. min. szám: 1778/2002
Magyar Mérnöki Kamara
M-13-14752
Minőséget tanúsító: **Maku László**
földmérő mérnök
Ing. rend. min. szám: 1778/2002.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolatni kell.

Gödöllő, 2018. 10. hó 11. nap

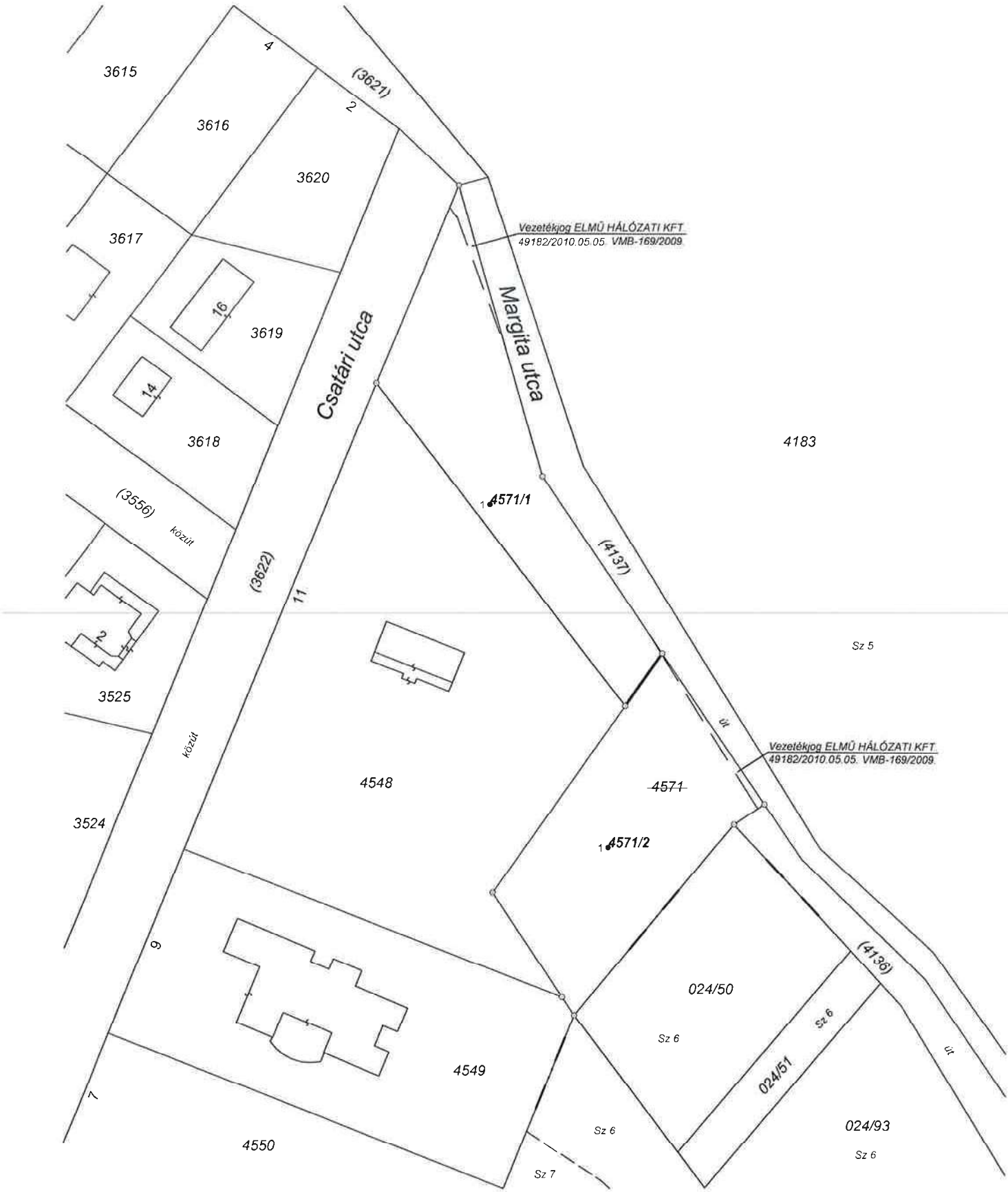
2179/2018
ME-2018-22

P.h.

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma: 1/.....

Cavallér Árpád
Földmérő igazgatómérnök
Ing. rend. min. sz.: 1342/1993



SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

13/2016. (X.28.) önkormányzati RENDELETE

A SZADA, 024/79 HRSZ-Ú INGATLAN BELTERÜLETBE CSATOLÁSÁRÓL

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pont, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a következő rendeletet alkotja:

1. §

Szada, 024/79 hrsz-ú, 3176 m² területű ingatlanak, az érvényes helyi szabályozási terv és építési szabályzat /9/2009. (06. 10.) rendelet - HÉSZ/ alapján, belterületbe csatolását elrendeli területrendezési célból.

2. §

A tervezett belterületbe csatolás és kiszabályozás az érvényes helyi szabályozási tervnek és építési szabályzatnak megfelelően történhet, a tervezett út részek és közterület térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásával.

3. §

A fentiekben érintett terület belterületbe csatolása és telekrendezés átvezettetése, (az azzal járó mindennemű díjakkal együtt) valamint közművesítése (villany, víz, gáz, szennyvízcsatorna, hírközlés, út, járda, csapadékvíz elvezetés) annak terveztetése, engedélyeztetése, megvalósítása az ingatlan tulajdonos költségére történhet a településrendezési szerződésben foglaltak szerint.

4. §

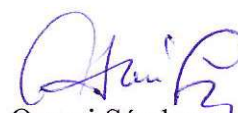
Záró rendelkezések

E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba. Kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

Szada, 2016. október 27.


dr. Pál Szilvia
jegyző




Oroszi Sándor
polgármester

Kihirdetési záradék

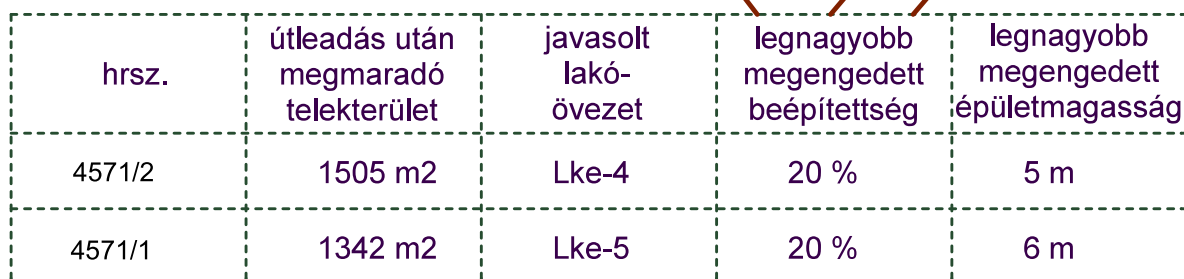
A rendelet a mai napon kihirdetésre került.

Szada, 2016. október 28.




dr. Pál Szilvia
jegyző

BEÉPÍTÉSI TERV M1:1000



2021.01.06.