



**Mogyoród Nagyközség Önkormányzat**

**P O L G Á R M E S T E R E**

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715,  
e-mail: mogyorod@mogyorod.hu

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

a Képviselő-testület

**2018. május 30. napján tartandó testületi ülésre**

Tárgy: *Pásztor György kérelme ingatlan övezeti átsorolására*

Melléklet: kérelem és telepítési tanulmányterv

Előterjesztő: *Paulovics Géza polgármester, Marsalné Kovács Judit főépítész*

Előterjesztést készítette: *Marsalné Kovács Judit főépítész*

Törvényességi ellenőrzésre érkezett: ..... (jegyző/helyettes tölti ki!)\*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: ..... jegyző/helyettes\* (szignója)

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: *pénzügyi irodavezető/helyettes\* (szignója)*

Tárgyalja: GTB

A Képviselő-testület ülése			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján **	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
<b>Határozathozatal módja:</b>	egyszerű / minősített többség		

**Tisztelt Képviselő-testület!**

2018. január 4-i keltezéssel Pásztor György, Pásztor Györgyné, Juhász Béláné és Kovács Károlyné lakosoktól kérelem érkezett a tulajdonukban lévő, 0160/79, 0160/80, 0160/81, 0160/82 hrsz-ú ingatlanok építési övezetbe sorolására vonatkozóan. Tájékoztatást küldtünk ki részükre az átminősítés feltételeiről és becsült költségeiről, melyet előzetesen kérelmezők elfogadtak, így telepítési tanulmánytervet készítettek a terület tervezett hasznosításáról.

A telepítési tanulmányterv elfogadásával a képviselő-testület kötelezettséget vállal a településrendezési szerződés megkötésére.

A szerződésben kérelmezők az ingatlanok átminősítéséhez és belterületbe vonásához kapcsolódó költségek megfizetésére, a képviselő-testület a HÉSZ módosítására vállal kötelezettséget.

Kérelmezők a HÉSZ módosítás lefolytatásáért 550 Ft/terület m<sup>2</sup> árat fizetnek majd, ez a 25 306 m<sup>2</sup> összterület figyelembe vételével 13,9 millió Ft.

Az ingatlanok a hév mellett fekszenek, egy részük a településszerkezeti terven lakóövezeti beépítésre szánt területként szerepel, közvetlenül csatlakozva a már beépült lakóterülethez. Ezen területek esetében kizárólag a HÉSZ és a szabályozási terv módosításával építési jog keletkeztethető. Az ingatlantulajdonosok a telkek egyesítése és újra osztása után egységes beépítési koncepció alapján kertvárosias lakóterületet szeretnének kialakítani.

A tervezett telekalakítás során a területen új feltáró út épül, a meglévő lakóterület mellett kialakítandó építési telkek a szomszédos ingatlanokkal megegyező beépítési paramétereket kívánják alkalmazni, míg a tömbbelsőben intenzívebb beépítés jönne létre. Az intenzitás a lakásszám növelését jelenti, a tervezendő épületek magassági értéke és a telkek beépítettségének mértéke a meglévő ingatlanokhoz igazodnának.

A tervezet szerint két és négylakásos lakóépületek épülhetnek, maximum 102 lakás létesítésével.

Az ingatlantulajdonosok kérelmének támogatása estén településrendezési szerződés megkötése szükséges, melyben kérelmezők vállalják a terület átminősítésével keletkező valamennyi és járulékos költségeket. Ezt után kezdődhet meg HÉSZ módosítását megelőző tervezési munka.

Javaslom, hogy a Képviselő-testületet támogassa a kérelmezők ingatlanainak átminősítését, és a településrendezési szerződés megkötését.

Vonatkozó jogszabályok listája:

- épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2015. (XI.8.) Korm. rendelet

#### **Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Pásztor György és társai által benyújtott tanulmánytervet elfogadja
2. Pásztor György és társai kérelmét támogatja a Mogyoród 0160/79, 0160/80, 0160/81, 0160/82 hrsz-ú ingatlanok Má-f mezőgazdasági övezetből történő kertvárosias építési övezetbe sorolására;
3. A telepítési tanulmány (településrendezési tanulmány) szerinti HÉSZ módosítás átvezetésének költségeire a kérelmezők által fizetendő településrendezési hozzájárulás összegének megállapítása során legalább 550 Ft/terület m<sup>2</sup> árat vesz alapul, így a megfizetendő hozzájárulás mértéke legalább 13,9 millió Ft legyen.
4. felhatalmazza a polgármestert településrendezési szerződés megkötésére az ingatlantulajdonosokkal, valamint a HÉSZ és a szabályozási terv módosításának előkészítésre.

Határidő: 2018. június 29.

Felelős: Polgármester, főépítész

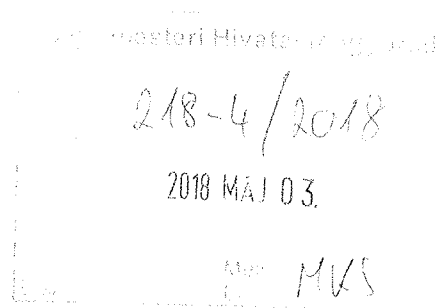
Mogyoród, 2018. május 17.

*Paulovics Géza*  
polgármester



*Paulovics Géza polgármester  
részére*

*Mogyoród  
Dózsa Gy. út 40.  
2146*



Tisztelt polgármester Úr!

A 218-2/2018 ügyszámon érkezett tájékoztató levele alapján ingatlanunk övezeti átsorolását kezdeményezzük.

Pásztor György, Pásztor Györgyné, Juhász Béláné és Kovács Károlyné tulajdonában lévő Mogyoród külterület 160/79, 160/80, 160/81, 160/82 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi mezőgazdasági övezeti besorolását kérjük - a hatályos településrendezési eszközök módosításával - lakóövezetté való átminősítését.

A tervezett beépítés ábrázolására a telepítési tanulmánytervet elkészítettük és azt a kérelemhez mellékeltem. A pozitív képviselő-testületi döntést követően a településrendezési szerződést a HÉSZ módosítás lefolytatása érdekében tulajdonos társaimmal együtt megkötjük Önökkel.

Jelen kérelmet az ingatlantulajdonosok felhatalmazása alapján készítettem.

Mogyoród, 2018. május 2.

Tisztelettel

  
Pásztor György  
Mogyoród, Dózsa Gy. út 15.

Melléklet  
1 pld telepítési tanulmányterv

M O G Y O R Ó D  
KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET  
SZABÁLYOZÁSA AZ ŐZIJÁTÉK DÜLŐBEN

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI  
TANULMÁNYTERV

MEGREDELŐ:  
PÁSZTOR GYÖRGY  
2146 MOGYORÓD, DÓZSA GYÖRGY ÚT 15.

TERVEZŐ:  
TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

1121 BUDAPEST KAKUKKHEGYI ÚT 9.  
TEL: 1/246-3104, 20/244-8492  
EMAIL: TERVEZES@TT1.HU  
NEMESÁNSZKY ILDIKÓ OKLEVELES ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, TT/1 01-1641

2018. április 26.

# M O G Y O R Ó D

## KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET SZABÁLYOZÁSA AZ ÓZIJÁTÉK DÜLŐBEN

### Tartalomjegyzék

#### ELŐZMÉNY

#### I. ÁLTALÁNOS ADOTTSÁGOK

- I.1. Elhelyezkedés, megközelíthetőség
- I. 2. Jelenlegi és a településszerkezeti terv szerinti területhasználat
- I. 3. Szomszédos területek területhasználata

#### II. JOGI KÖRNYEZET

- II.1. Mogyoród hatályos szabályozási terve és a HÉSZ
- II.2. Építési engedély, egyszerű bejelentés
- II.3. Földvédelem
- II. 4. A HÉV

#### III. KÖZMŰVEK

#### IV. JAVASLATOK

- IV. 1. A javasolt telekosztás
- IV. 2. A tervezett beépítés, paraméterek, lakásszámok
- IV. 3. Közlekedési javaslat
- IV. 4. Javasolt közművesítettség
- IV.5. Javasolt szabályozás (tervlap)

## ELŐZMÉNY

A tervezési terület Mogyoród már régebb óta fejlesztésre szánt területe. A 2005-ben elfogadott településszerkezeti tervben kertvárosias lakó területfelhasználásra szánták, de a részletek (a szabályozási terv) nem került kidolgozásra.

Az Őzijáték dűlő a jelenlegi tervezési területet, és a szomszédos, dél-keleti irányban húzódó domboldalt foglalja magába. Tulajdonosai 2009-ben "Rendezési koncepció-tanulmánytervet" készítettek /VÁROS ÉS HÁZ BT/, amit az akkori testület elfogadott. 2010-ben ezen alapulva Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának véleményezési anyagát a KASIB Kft. dolgozta ki, de a képviselő-testület elé nem került, mert a földhivatal véleményében kifogást emelt.

A rendezési terv 2014-2016 években folytatott felülvizsgálatához kapcsolódóan a képviselő-testület úgy döntött, hogy az agglomerációs törvény keretei között ún. területcserés eljárással az itt kijelölt lakóterületet „elcseréli” más fejlesztések megvalósíthatósága érdekében. A hatályos tervekben az Őzijáték dűlő 85-110 m széles sávja maradt lakóterület, a fennmaradó rész mezőgazdasági területfelhasználásra változott.

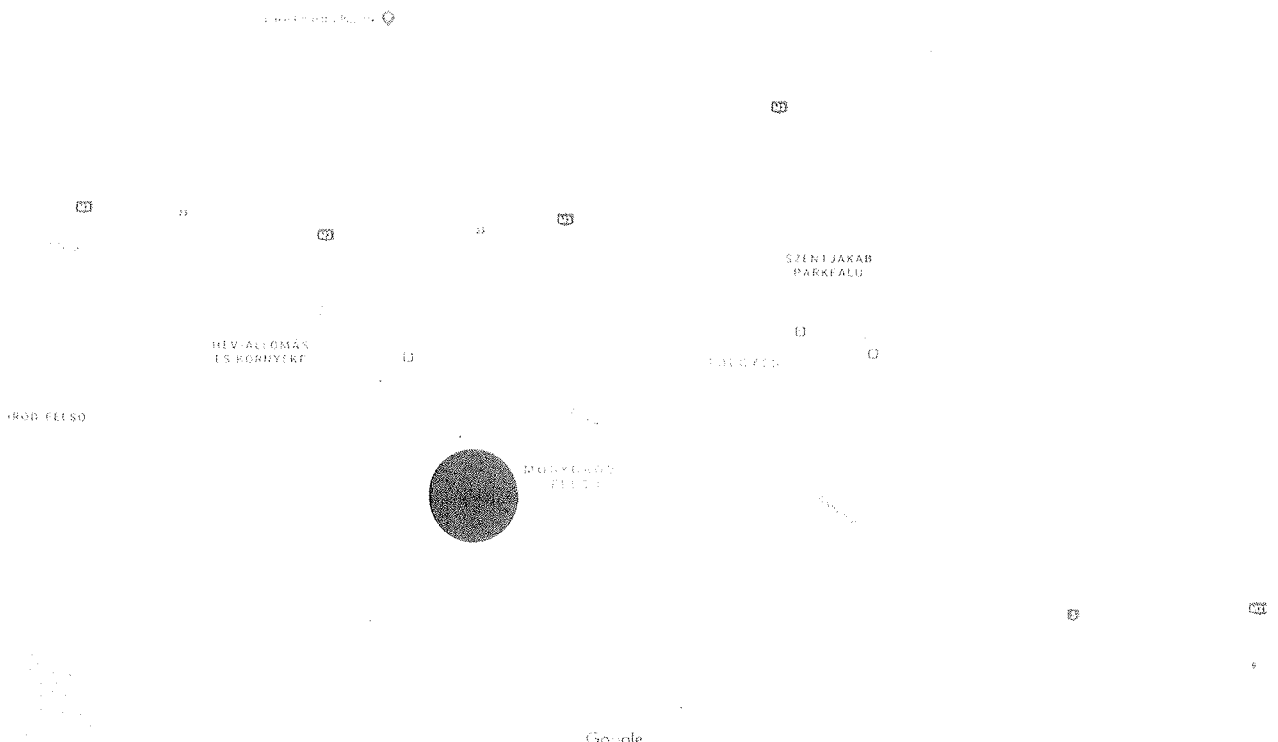
Az Őzijáték dűlőben 4, a nyugati oldalon fekvő telkének (0160/79, 80, 81, 82 hrsz.) tulajdonosai újra megkeresték az önkormányzatot, és újra kifejezték fejlesztési szándékukat.

A településrendezési tanulmány célja, hogy feltárja a fejlesztés lehetőségeit, és alátámassza a szabályozási terv elkészítését, a fejlesztés előfeltételeit és következményeit.

## I. ADOTTSÁGOK

### I.1. Elhelyezkedés, megközelíthetőség

A tervezési terület Mogyoród belterülete dél-keleti határán helyezkedik el.



Megközelítése a Gödöllői útról lehetséges, jelenleg még csak a Radnóti utcán keresztül. A terület fejlesztője megvásárolta a 1525 hrsz-ú telket annak érdekében, hogy a területnek nagyobb kapacitású feltárása lehessen az Őzijáték utcán keresztül.

Az új megközelítés azért is fontos, mert utóbbi utca kedvezőbben, biztonságosabb csomóponttal tud kapcsolódni a Gödöllői úthoz.

Az autópálya 21-es km-szelvényében lévő lehajtója 1000 m távolságon belül elérhető, míg az M31 gyorsforgalmi út és a 3. számú főút kb. 2,5 km.

A terület közösségi közlekedéssel kiemelkedően jól ellátott annak köszönhetően, hogy a HÉV „Mogyoród” megállóhelye, és a megállónál több Volán buszjárat végállomása vagy megállója 400-500 m távolságra van.

### I. 2. Jelenlegi és a településszerkezeti terv szerinti területhasználat

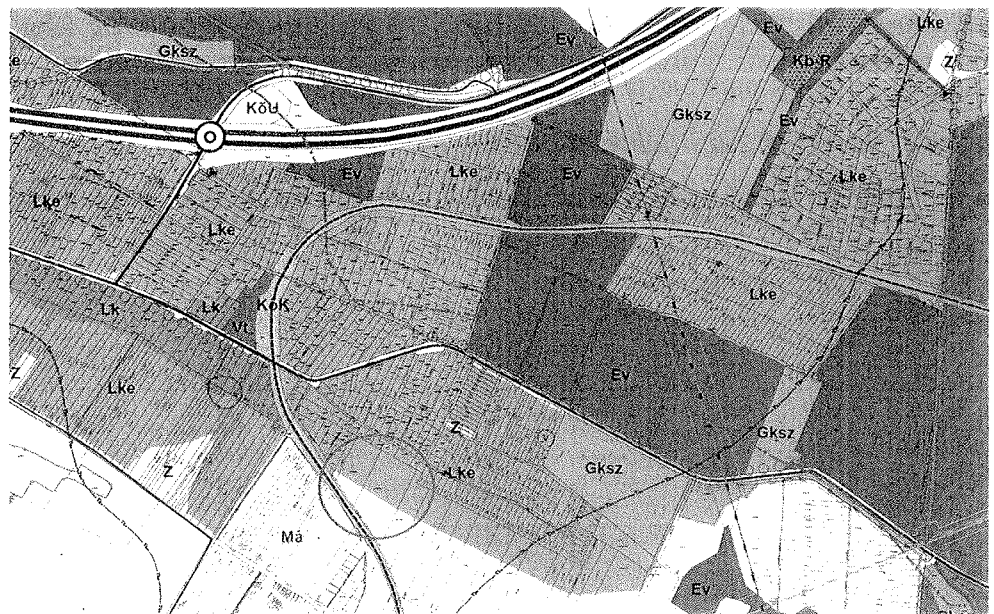
Jelenleg az Őzijáték dűlő terület döntő hányadát nagytáblás szántóként hasznosítják. Egy részén állatokat tartanak, a tervezési területtel határosan istálló épült. A tervezési terület 4 telke gyepeként van nyilvántartva, de az is be van szántva.

A településszerkezeti tervben a fejlesztésre szánt 4 telek a meglévő lakó és a korábbi zártkertek mellett egy sávban kertvárosias lakó, a terület többi része általános mezőgazdasági terület.

### I. 3. Szomszédos területek területhasználata

A szomszédos területek terület-használata kertvárosias lakó és mezőgazdasági, mind a településszerkezeti tervben, mind ténylegesen.

Az Őzijáték utca mentén korábban spontán beerdősült zártkerti terület erdő területként szerepelt a rendezési tervben.



A 2014-2016-os felülvizsgálat során ebből a tömbből lakóterület lett. Az Agglomerációs törvény 5%-os szabálya miatt a Glóbusz utca mentén zöldterületet kellett kialakítani. Ez a közpark ténylegesen még nem valósult meg, és a tömb lakóterületkénti hasznosítása is várat magára.

A tervezési területtől délre, mély bevágásban halad a HÉV, pályája elválasztja az Őzijáték dűlőt az egyébként nyugati irányból szomszédos szőlőktől.

## II. JOGI KÖRNYEZET

### II.1. Mogyoród hatályos szabályozási terve és a HÉSZ

A hatályos szabályozási tervben kiszabályozásra került az Őzijáték utca 12 m szabályozási szélességgel, és ennek folytatásaként a tervezési területet feltáró rövid útszakasz is a 1525 hrsz-ú telken keresztül.

A környezetben a régebb óta lakóterületként szabályozott részek Lke1 lakóövezetbe soroltak. Ez az övezet alapvetően a település központi, hagyományos családi házas beépítéseinek övezete. Az Lke1 lakóövezet a mogyoródi kertvárosias lakóterületek közül a legintenzívebb, a beépíthetőség 30 %, a kialakítható legkisebb telekméret 550 m<sup>2</sup>, a legnagyobb épületmagasság 5 m.

Az ezredforduló után zártkertekből átalakuló lakóterületek Lke2 építési övezetbe soroltak. Ez az övezet kevésbé intenzív, a beépíthetőség 20 %, de a kialakítható legkisebb telekméret szintén elég kicsi, 600 m<sup>2</sup>. Eben az övezetben 7 m-es előkertet kell tartani, mert az utcák szabályozási szélessége, az Őzijáték utcát leszámítva, szűkös.

Mindkét övezet oldalhatáron álló beépítésű.

Mogyoród kertvárosias lakó övezetei és a tervezési területtel szomszédos lakóövezetek:

(Helyi Építési Szabályzat 1. melléklet 2.2. Kertvárosias lakóterületek)

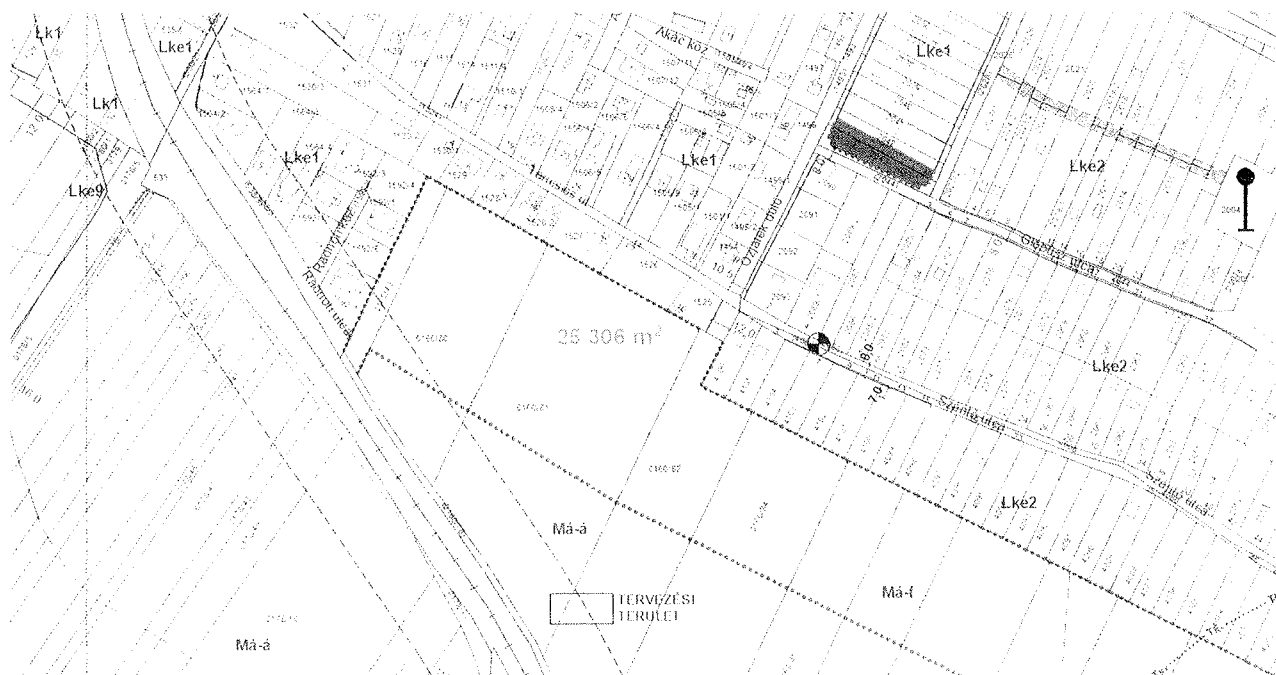
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	legkisebb telekszélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épületmagasság m	főépület lakásszám telkenként	egyéb
2	<b>Lke1</b>	oldalhatáron álló	550	14	30 %	50 %	5,0	$\dot{E}=T/550$ $L=T/250$	ek: K
3	<b>Lke2</b>	oldalhatáron álló	600	16	20 %	60 %	5,0	$\dot{E}=T/600$ $L=T/300$	ek: 7 m
4	<b>Lke3</b>	oldalhatáron álló	700	18	25 %	50 %	5,0	$\dot{E}=T/700$ $L=T/350$	ek: K
5	<b>Lke4</b>	szabadon álló	700	16	20 %	70 %	5,0	$1\dot{E}/T$ , $L=T/350$	ek: 6 m
6	<b>Lke5</b>	szabadon álló	700	18	25 %	50 %	5,5	$\dot{E}=T/700$ $L=T/350$	ek: 5 m
7	<b>Lke6</b>	oldalhatáron álló	800		20%	60 %	5,0	$1\dot{E}/T$ , 2 $L/\dot{E}$	ek:8 m
8	<b>Lke7</b>	oldalhatáron álló	900	20	25 %	70 %	5,5	$1\dot{E}/T$ , 2 $L/\dot{E}$	ek:5 m
9	<b>Lke8</b>	szabadon álló	1200	18	25 %	60 %	5,5	$\dot{E}=T/1200$ , $L=T/600$	ek:6 m
10	<b>Lke9</b>	szabadon álló	1200	18	20 %	70 %	5,0	$1\dot{E}/T$ , 2 $L/\dot{E}$	ek:6 m

\* A hányadost lefelé kerekítve, de 1-nél kisebb szám esetén  $\dot{E}=1$  és  $L=1$ .

A településszerkezeti tervben lakóterületnek kijelölt, de nem lakóterületként szabályozott sáv Má-f övezetbe sorolt, ahol birtokközpont nem helyezhető el, és a beépíthetőség is csak 1 %, annak érdekében, hogy a fejlesztési területekre ne települjön jelentősebb mezőgazdasági rendeltetésű épület.



A hatályos szabályozási terv:



## II.2. Építési engedély, egyszerű bejelentés

Az Építési törvény (1997. évi LXXVIII. tv., továbbiakban Étv.) 33/A § (1) bekezdés határozza meg azokat a (lakó)építéseket, amelyekhez nem kell és nem is lehet építési engedélyt kérni. Két fő esetet különböztetünk meg (minden esetben kivéve a műemlékeket, de ez esetünkben nem releváns):

Egyszerű bejelentéssel történik a 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet:

1. meg nem haladó új lakóépület építése, és a meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítése, valamint az ezekhez szükséges tereprendezés, támfalépítés,
2. meghaladó új lakóépületet érintő építési tevékenységet, ha azt természetes személy építtető saját lakhatás biztosítása céljából végzi és az így megépült új lakóépület egy lakásnál többet nem tartalmaz, valamint a természetes személy építtető meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó bővítésére irányuló építési tevékenység, ha azt saját lakhatása biztosítására szolgáló lakóépület tekintetében végzi.

Egyéb esetben, vagyis, ha a lakóépület összes hasznos alapterülete (és nem a beépített terület!) meghaladja a 300 négyzetmétert és az építtető nem természetes személy, vagy az épület nem 1 lakást tartalmaz, az építéshez engedélyt kell kérni.

Az Étv. 13. § (2) bekezdése szerint a 33/A. § (1) bekezdésében meghatározott építési tevékenység esetén a helyi építési szabályzatban meghatározott:

- a) övezet, építési övezet területi lehatárolását;
- b) övezetre, építési övezetre vonatkozóan
  - ba) a védelemmel és korlátozásokkal érintett területeken a szennyvízelvezetés vagy tisztítás szabályait közegészségügyi szempont szerint,
  - bb) a megengedett legnagyobb beépítettséget,
  - bc) a telken, az építési telken elhelyezhető épület, valamint az önálló rendeltetési egység számát és a megengedett vagy kizárt rendeltetését,

- bd) a megengedett legnagyobb beépítési magasságot,
- be) a szabályozási vonalat,
- bf) a beépítési módot, az építési helyet és
- bg) a minimális zöldfelület mértékét;

kell figyelembe venni.

Ez azt jelenti, hogy esetünkben pl. a HÉSZ parkolásra, kerítésekre vonatkozó előírásait akkor kell figyelembe venni, ha a többlakásos épület összes hasznos alapterülete nagyobb, mint 300 m<sup>2</sup>.

### II.3. Földvédelem

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés d) pontja szerint a termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki”.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. § szerint (1) Ha az ingatlanügyi hatóság a településrendezési eszközök, a településfejlesztési koncepció, illetve az integrált településfejlesztési stratégia elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak ... kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A termőföld más célú hasznosítására vonatkozó közös szabályok (11. §) alapján termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.

A 11. § (4) szerint az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

A településrendezési tervek 2014-2016 évi felülvizsgálata során a Pest Megyei Kormányhivatal illetékes főosztálya (korábbi Megyei Földhivatal) hozzájárult a településszerkezeti terv változásaihoz azzal, hogy a tényleges művelésből kivonásokat a járási földhivatal engedélyezi, a jogszabályi keretek között. Adatszolgáltatása alapján a fejleszteni kívánt 4 telek minőségi osztálya L5, átlagosnál gyengébb minőségű. (Az

Őzijáték dűlő többi, a TSZT-ben részben lakóterületként kijelölt része 5-ös és 7-es szántó. Az 5-ös szántó átlagosnál jobb minőségű, a 7-es átlagosnál gyengébb.)

A belterületbe vonás a művelés alól kivonás sajátos esete. A belterületbe vonást az önkormányzat kérelmezheti. A kérelmezés során nyilatkoznia kell, hogy a belterületbe vonással érintett területet 4 éven belül tervezi felhasználni.

(A belterületbe vonás engedélyezésére vonatkozó külön szabályok:

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő.... A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek. (3) Belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.

(4) Belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi földrészletekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészletekkel...

(5) El kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet, a) ha az nem olyan földrészletre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez, b) ha az olyan területfelhasználási célra irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható, vagy c) ha a kérelemben és a képviselő-testületi döntésben megjelölt földrészletek nem azonosak.)

#### II.4. A HÉV

A Mogyoródot érintő H8 számú, gödöllői HÉV-et a MÁV-HÉV ZRT. üzemelteti.

A hatályos szabályozási terv a HÉV mellett 50 m széles védőtávolságot jelöl, mint a vasút védőtávolsága.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 38. § (10) bekezdése szerint országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el.

Az országos vasút törzshálózat egyes elemeit az Országos Területrendezési Terv 4. melléklete sorolja fel. Ebben a Budapest környéki HÉV-ek nem szerepelnek, így feltételezhetjük, hogy az OTÉK 38. § (10) bekezdése alapján nincsenek a HÉV miatt kötöttségek.

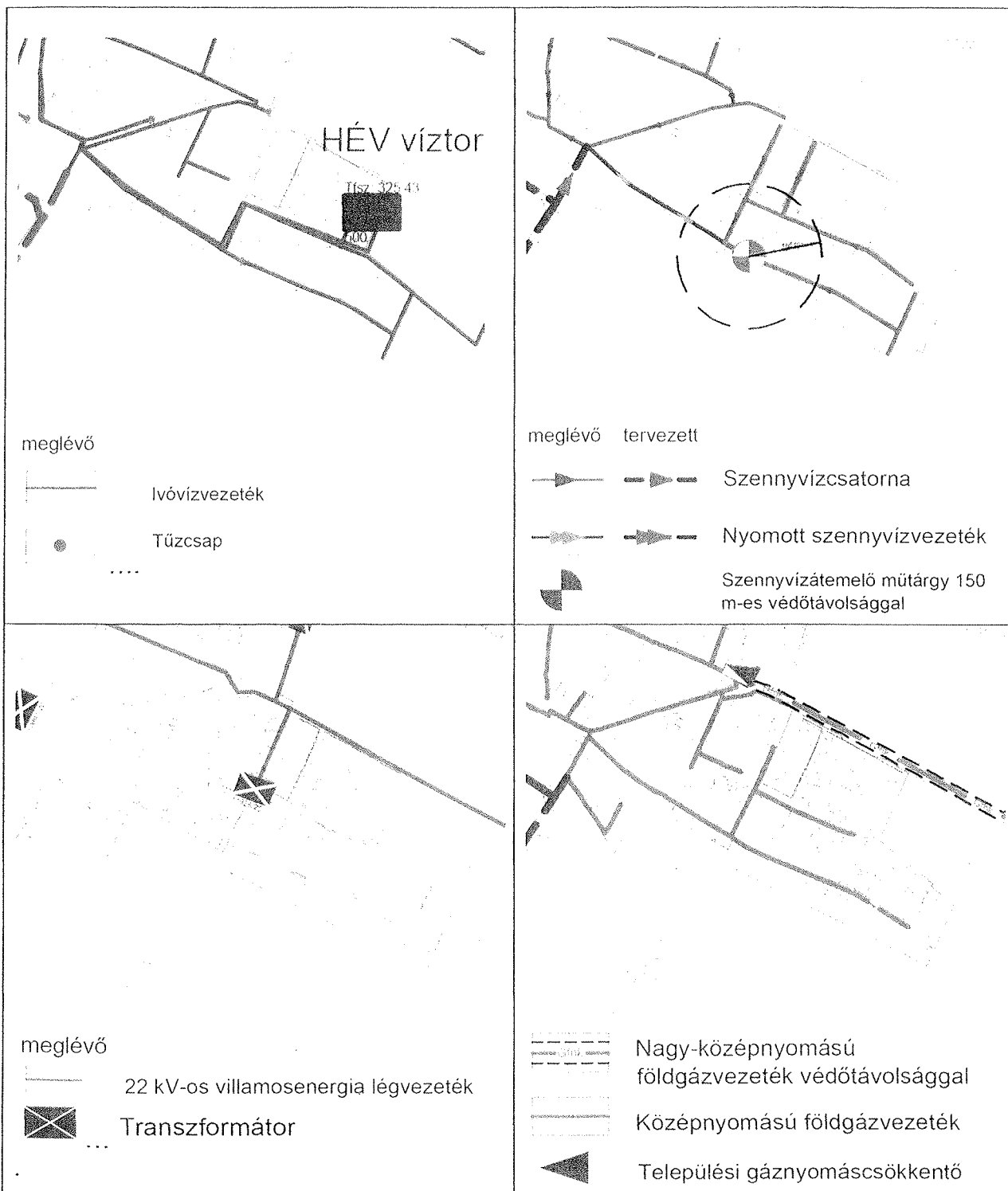
A tervezési terület esetleges továbbtervezése szempontjából fontos lehet, hogy az OTÉK 38. § (8) bekezdése c) pontja szerint az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület - a gazdasági területek kivételével - környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. melléklet táblázatának 36. pontja szerint Környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenység a országos törzshálózat részeként tervezett vasúti pálya, kivéve a kizárólag Budapest vonzáskörzeti vasúti közlekedését szolgáló vasúti pályát.

Ebből az következik, hogy a tervezési terület 4 telkének jelenleg beépítésre nem szánt (mezőgazdasági) terület lakóterületté alakításának, a HÉV 50 m-es védőtávolságában lakás építésének, figyelembe véve a zajvédelemre vonatkozó szabályokat, a HÉV nem akadálya.

### III. KÖZMŰVEK

A szomszédos lakóterületek közművesítettsége teljes lenne, de (a még sok esetben burkolatlan utcák) csapadékvíz-elvezetése hiányzik.



A szennyvízátemelő 150 m-es védőtávolsága elméleti, tényleges méretét a közegészségügyért felelős államigazgatási szerv határozza meg, a konkrét kialakítás függvényében. Itt vélelmezhető, hogy a lakóterületbe illeszthető kivitel készült, a szomszédos meglévő épületekre tekintettel.

## IV. JAVASLATOK

### IV. 1. A javasolt telekosztás

A telekosztás kialakításánál az alábbi szempontoknak kell érvényesülni:

- a telekméretnek alkalmazkodjanak a meglévő lakóterületek struktúrájához
- a telkek megfelelően szélesek legyenek a szabadonálló beépítéshez, legalább kétlakásos épületek elhelyezéséhez
- legyen tekintettel a tájolásra és a domborzatra
- racionális arányban legyenek a közterületek és az építési telkek.

A fenti szempontok érvényesülése mellett a területen **32 telek alakítható ki**. Méretük a kialakult beépítéssel határosan 550 m<sup>2</sup> közeli, a többi telek mérete eléri a 600 m<sup>2</sup>-t.

A telkeket egy szélesebb, a Radnóti utcát az Ózjáték utcával összekötő új utca, és az erre csatlakozó 8 m széles közről lehet megközelíteni.

Az úthálózat olyan, hogy a későbbiekben szervesen kapcsolódhasson hozzá az új lakóterület és a HÉV közötti, most mezőgazdasági, a későbbiekben esetleg más rendeltetésű terület.

A tömbök méretét úgy megválasztjuk meg, hogy egyedi, és telepszerű beépítésre is alkalmasak legyenek. Telepszerű beépítésre akkor van lehetőség, ha egy-egy tömbön belül több telket összevonnak, és az így létrejövő nagy telken több épületet helyeznek el. A tömb mérete akkor megfelelő, ha

- elég nagy ahhoz, hogy építézetileg az épületek együtttest alkothassanak,
- nem túl nagy, hogy az épületek se legyenek túl nagyok, az épületek utcai homlokzatának hossza és így az utcakép alkalmazkodjon az egyedi beépítésű részekhez.

### IV. 2. A tervezett beépítés, paraméterek, lakásszámok

A tervezett beépítés szabadon álló azért, hogy két- vagy többlakásos épületeket jól lehessen elhelyezni.

A meglévő lakótelkekhez az ott alkalmazott Lke1 övezet paramétereivel új szabadon álló övezet létrehozása javasolt.

Az új tömbök beépítése lehet intenzívebb. Ezt az teszi lehetővé, hogy:

1. a HÉV és a Gödöllői úti buszoknak köszönhetően kiváló tömegközlekedési kapcsolatok,
2. a Gödöllői úton keresztül gyorsan elérhető gyorsforgalmi utak,
3. a HÉV megálló környéki üzleteknek köszönhetően könnyen elérhető kereskedelmi egységek,
4. rendelkezésre álló közművek,
5. a terület elhelyezkedése miatt kevés településképi kötöttség.

A javasolt új övezet beépítési határértékei:

építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	legkisebb telekszélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épületmagasság m	főépület lakásszám telkenként	egyéb
	szabadon álló	600	16	30 %	50 %	7,0	L= T/150	ek: 6 m oldalkert: 3m

A tervezett intenzitással

- legfeljebb **2 lakásos, földszint + tetőteres épületekben 26 lakás**,
- **2 szintes, legfeljebb 6 lakásos épületekben 3 tömbben 28+28+20=76 lakás** alakítható ki.

Ezek a lakásszámok a becsült maximumok, természetesen előfordulhat, főleg, ha a piaci igények nagyobb lakásokra jelentkeznek, hogy ennél kevesebb fog megvalósulni.

#### **IV. 3. Közlekedési javaslat**

##### Megközelítés, feltárás

A terület feltárását az Őzijáték utcáról kell megoldani. Az Őzijáték utca, figyelembe véve a már szabályozott, de még be nem épített tömböket (pl. Glóbusz u., Szántó u.) kiépítése, a Gödöllői úti csomópont kialakítása elengedhetetlen a korszerű és biztonságos lakókörnyezet megteremtéséhez.

A Radnóti utca Gödöllői úti csomópontja rendkívül balesetveszélyes, részben, mert éppen a HÉV átjáróban van, részben, mert rossz geometriájú és 5 ágú.

A Radnóti utca szabályozási szélessége sem alkalmas a jelenleginél nagyobb forgalom befogadására.

A Radnóti utca egyirányúsítása javasolt, sebességcsökkentő műszaki megoldások alkalmazásával a gyalogos és kerékpáros forgalom elsőbbségének biztosításával.

##### Parkolás

A budapesti agglomerációban lakásonként 2 személygépkocsi elhelyezésével érdemes számolni.

Minél intenzívebb a beépítés, annál valószínűbb, hogy a 2. gépkocsik „kiszorulnak” a közterületre, ha a HÉSZ nem hoz erre vonatkozóan helyi szabályt.

A hatályos HÉSZ-ben 38. § (1) bekezdése szerint „Lakásonként 2 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani telken belül Pisokmáj, Ródi vágás, Berektető, Némedi nyáras, Tölgyes, Szentjakab II. ütem településrészben.” Ezt az előírást javasoljuk kiterjeszteni az Őzijáték dűlő területére is, vagy más módon, pl. önálló telken gondoskodni kell a megfelelő számú parkolóról.

##### Új utcák keresztmetszeti kialakítása

Az új „középső” utca keresztmetszete (szabályozási szélessége) 16 m.

A közlekedésre igénybe vett területen kívül helyet kell biztosítani:

- fasornak,
- nyílt, szikkasztóárkos vagy zárt csapadékcsatornás vízvezetésnek,
- vendégparkolóknak (hiszen a kis telkekre nem tudnak majd beállni a nem itt lakó „vendégek”, és a sok behajtó miatt a kerítések előtt sem lesz hely).

A 8 m széles köz nem ad lehetőséget sem járda, sem csapadékcsatorna, sem parkoló kialakítására. A csapadékvizeket folyókában lehet elvezetni a lakóterület határáig. Legalább egyoldali fasor telepítéséről azonban itt sem szabad lemondani.

#### **IV. 3. Javasolt közművesítettség**

A területet teljes közművel kell ellátni.

A csapadékvizeket vagy tovább kell vezetni egy befogadóig, vagy egy nagyobb szikkasztóterületet kell kialakítani a tervezési területen kívül. Végső esetben lehetséges a szélesebb utcában szikkasztóárkokat létesíteni, ez azonban helyigényes megoldás, valószínűleg csak kevés lakás (és parkoló autó) esetén lehetséges.

IV. 5. JAVASOLT SZABÁLYOZÁS

