

MOGYORÓD

TERVEZETT

EGÉSZSÉGHÁZHOZ

KAPCSOLÓDÓ

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

É S

SZABÁLYOZÁSI TERV

MÓDOSÍTÁS

a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § szerinti
véleményezési dokumentáció

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

TERVEZŐ: NEMESÁNSZKY ILDIKÓ TT/1 01-1641

2017. november

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Rendelet-tervezet

Szabályozási terv

MOGYORÓD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.../... (....)
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

Mogyoród Helyi Építési Szabályzatának módosításáról

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében eljárva az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek és államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. § A rendelet hatálya a **1357/2** hrsz. építési telekre és a **1352/2** hrsz. közterületre terjed ki.

2. § Mogyoród Helyi Építési Szabályzata kiegészül az alábbi 38/A §-sal:

„38/A § (1) A 1357/2 hrsz. telken közintézmény elhelyezése során nem kell figyelembe venni az 5. § (5) bekezdésének rendelkezését.

(2) A 1357/2 hrsz. telken megépülő közintézményhez az általános szabályok szerint számított parkolók 100 %-a elhelyezhető közterületen is.”

3. § A HÉSZ 1. mellékletének 2.3. Településközpont terület című táblázat kiegészül az 1. melléklettel.

4. § A HÉSZ 2. mellékletének 59. szelvénye helyébe a rendelet 2. melléklete lép.

5. § (1) Jelen rendelet éééé hh nn-én lép hatályba, és hatályát veszti a rendelet hatályba lépését követő napon.

Mogyoród,.....

polgármester

jegyző

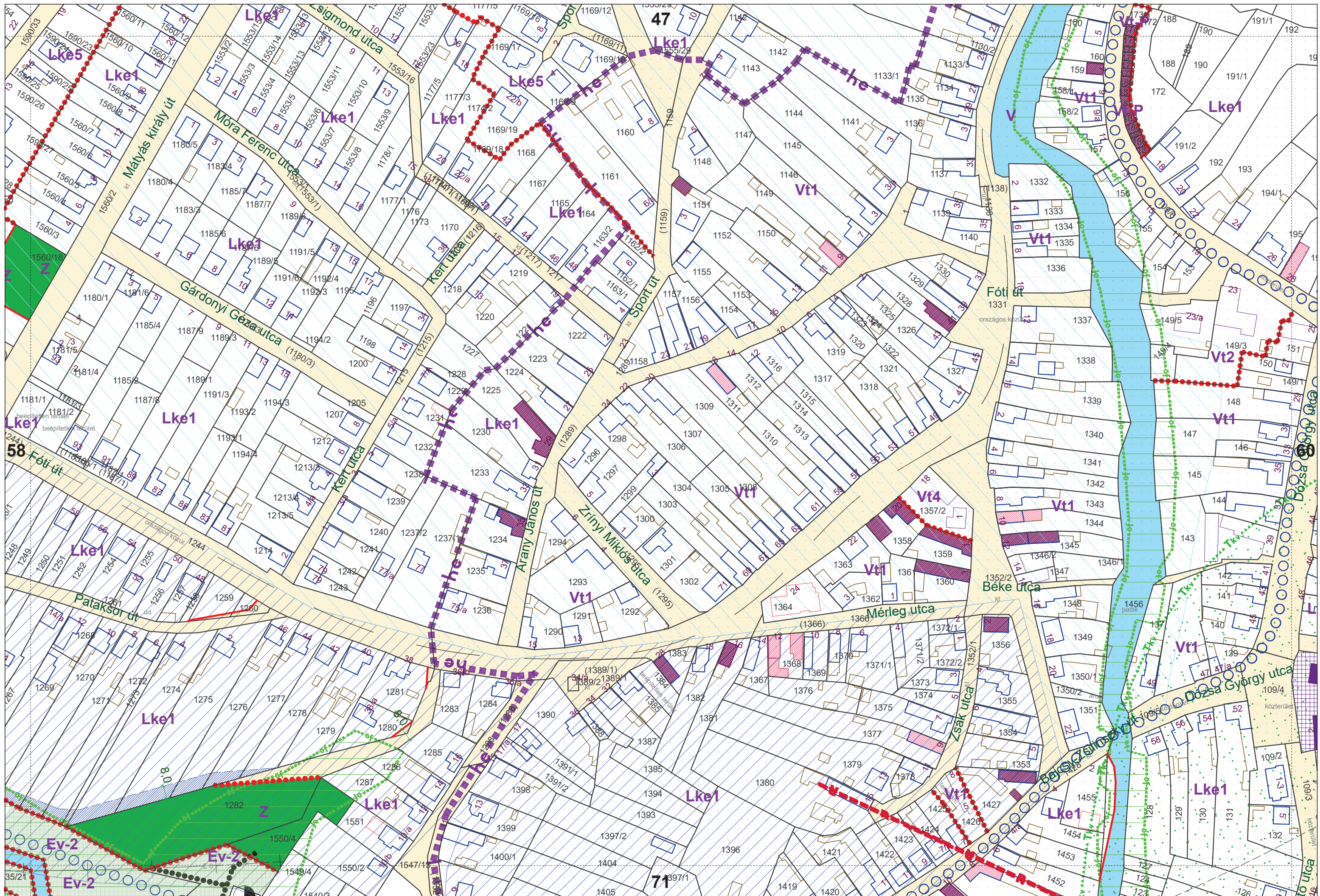
E rendelet..... napján kihirdettem.

Mogyoród,.....

jegyző

1. melléklet a/... önkormányzati rendelethez

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>	<i>I</i>
<i>1</i>	<i>„építési övezet jele</i>	<i>beépítési módja</i>	<i>leg- kisebb telek- méret m²</i>	<i>leg- kisebb telek- szé- lesség m</i>	<i>legna- gyobb beépí- tettség mérté- ke %</i>	<i>leg- kisebb zöld- felület mérté- ke %</i>	<i>legna- gyobb épület- magas- ság m</i>	<i>főé- pület lakás- szám telken- ként</i>	<i>egyéb”</i>
6	Vt4	zárt- sorú	500		40%	25%	6,5	L= T/500	ek: 0



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA

Mogyoród Nagyközség módosítja a Helyi Építési Szabályzatát annak érdekében, hogy a tervezett új egészségházat el tudja helyezni a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított, a Mogyoród, **1357/2** hrsz. telken. A fejlesztési területbe tartozik az építési telek előtti **1352/2** hrsz. közterület.



Az új helyi építési szabályzat elkészítésének **célja az egészségügyi ellátás minőségi fejlesztése, új egészségház építése** pályázati forrás felhasználásával.

Egyrészt változtatni kell az építési telek vonatkozásában az építési övezet paraméterein, a beépítési mód, a beépíthetőség és a legkisebb megengedett zöldfelületi arány vonatkozásában.

Másrészt, mivel a közterületen számos parkoló kerülhet kialakításra, a tervezett létesítmény használatához szükséges gépkocsik elhelyezése, az egyidejűségeket is figyelembe véve, jobban megoldható közterületen. A Helyi Építési Szabályzat módosításával a szabályozás eszközével el lehet kerülni a szükségtelen parkolók megépítését, a megépülő parkolók jobb kihasználását, ami nem csak finanszírozási, hanem környezetvédelmi és településképi szempontból is fontos.

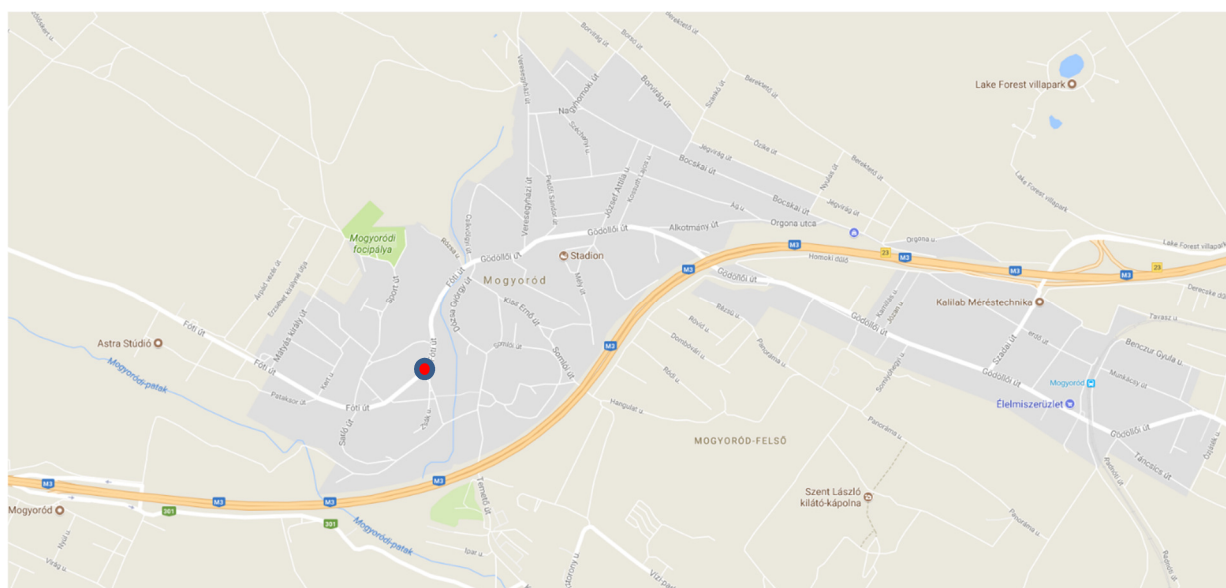
A Településszerkezeti terv módosítására nincs szükség, ezért a területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját nem vizsgáljuk.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (6) bekezdése c) pontjának megfelelően a Helyi Építési szabályzat egyeztetése, mivel a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, **tárgyalásos eljárás** szerint történik.

2. ADOTTSÁGOK

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

Mogyoród Pest megyében, a Duna bal partján, a budapesti agglomerációban található település.



A tervezéssel érintett telkek a Fótot Gödöllővel összekötő 2101 j. országos összekötő út mentén fekszik, ezen a szakaszon a neve Fóti út. A 2101. j. út jelenleg 1, de a tervek szerint hamarosan 2 csomóponttal fog kapcsolódni az M3 gyorsforgalmi úthoz.

A tervezési terület kötöttpályás közlekedéssel közvetlenül nem közelíthető meg, a HÉV „Mogyoród” megállóhelye közelítőleg 3300 m.

A közúti közösségi közlekedés a Fóti úton bonyolódik, szinte az összes Mogyoródot érintő Volán járat érinti a tervezési területet is.

A település közigazgatási szempontból a Gödöllői járáshoz tartozik.

A településen iskola, óvoda, körzeti és gyermekorvos, védőnői szolgálat működik.

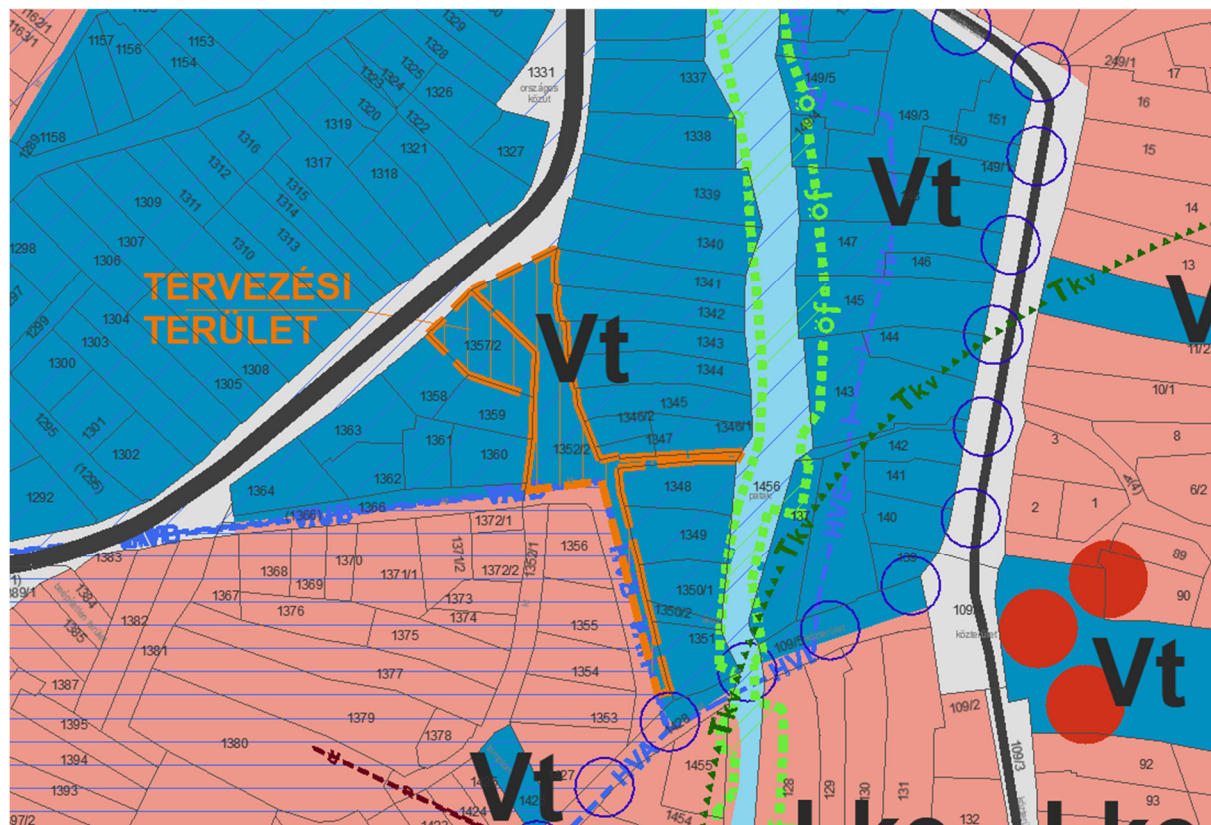
A munkalehetőségek, a közép- és felsőfokú oktatás és a városi szintű szolgáltatások, mint pl. kórház, színház a környező városokhoz (elsősorban Budapest, de Fót, Gödöllő, Kistarcsa, Dunakeszi is) kötik a települést.

A Hungaroring révén a Mogyoród nemzetközi kapcsolatokkal és látogatottsággal is rendelkezik, de az akvapark vonzáskörzete is regionális.

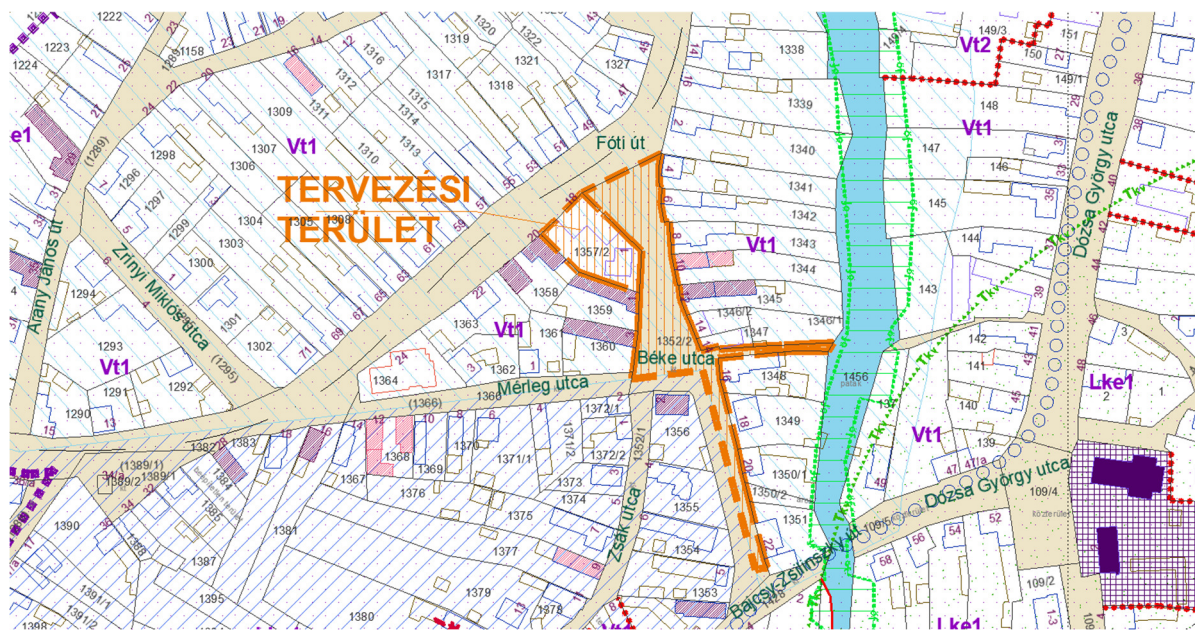
2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2.2.1. A Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv

hatályos TSZT



hatályos szabályozási terv



Mogyoród szabályozási terve szelvényezetten került dokumentálásra. A tervezési terület az 59. szelvényen van, így a szabályozási terv módosítása az 59. szelvény cseréjével történhet. A jelkulcs nem változik, így azt nem kell módosítani.

A hatályos Településszerkezeti Terv és Szabályozási terv összhangban vannak.

A tervezési területet a hatályos településrendezési tervek szerint nem érinti:

- régészeti lelőhely, műemléki védettség, műemléki környezet
- természeti védettség, és nem része az ökológiai hálózatnak.

A tervezési területet a hatályos településrendezési tervek szerint érinti:

- vízbázis hidrogeológiai „B” védőterülete, és
- a védendő településmag területén belül helyezkedik el.

A településszerkezeti terv szerint a tervezési területen a területfelhasználás településközponti vegyes.

A szabályozási tervben a 1357/2 hrsz. telek Vt1 építési övezetbe sorolt, a 1352/2 hrsz. telek közúti közlekedési célú közterület.

A Településszerkezeti terv országos mellékútnak jelöli a Fóti utat.

A Béke utca kiszolgáló út, melynek a patak felé nyúló ága, –bár nincs a településrendezési terveken külön jelölve–, gyalogút.

2.2.2. Mogyoród hatályos helyi építési szabályzata

Mogyoród helyi építési szabályzata (továbbiakban HÉSZ) a területre vonatkozó előírásai közül azokat vizsgáljuk, amelyek módosításra kerülnek, vagy az új közintézmény elhelyezhetősége szempontjából releváns.

Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírásokról szóló 4. alcím alatt az 5. § (5) bekezdés szerint „Utcai homlokzat, az oldalhatáron álló homlokzat és az oldalhatártól 3 m-nél kisebb távolságra elhelyezett homlokzat magassága nem lehet nagyobb, mint az építési övezetre előírt épületmagasság legnagyobb mértéke.” a rendelkezés az utcakép homogenitását szolgálja, az oldalkertek vonatkozásában pedig biztosítja, hogy a szomszédos telek felé ne lehessen túl magas az épület.

12. § (4) bekezdés szerint „egészségügyi, nevelési, oktatási intézmény telke, továbbá lakóépület, intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épület távolsága állattartó épülettől, épületrésztől, építménytől, területtől telken belül 10 m, nem egy telken álló épület, épületrész, állatkifutó esetén legalább 25 m kell legyen”. Az előírás a Vt övezetben nem releváns, mert a település központjában nem szokásos az állattartás, de a jövőre nézve biztosítja, hogy az egészségház környezetében ne legyen haszonállat-tartó épület, terület.

Az egyes településrészek megnevezését és területi lehatárolását a 3. melléklet térképe szerint kell figyelembe venni. A tervezési terület az „öregfalu” településrészen helyezkedik el. Az egyes településrészek kiegészítő előírásait a 37. és a 38. § tartalmazza. Itt a 37. § (4) bekezdés szerint az előkert mérete a) az Öregfaluban 0, akkor is, ha az 1. melléklet más méretet határoz meg..”, és a 38. § (2) bekezdés szerint **az Öregfaluban b) a nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egységekhez tartozó, az általános szabályok szerint számított parkolók 50 %-a közterületen is elhelyezhető”.**

Az építési övezetek beépítési határértékeit a HÉSZ 1. mellékletének táblázatai szerintiek. A Vt1 építési övezet a védett településmag vegyes övezete, a határértékek a 2.3. Településközpont terület táblázatában kerültek meghatározásra:

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A	B	C	D	E	F	G	H	I
építési övezet jele	beépítés módja	leg-kisebb telek-méret m ²	leg-kisebb telek-szé-lesség m	legna-gyobb beépí-tettsé-g mértéke %	leg-kisebb zöldfelü-let mértéke %	legna-gyobb épület-magas-ság m	főépület lakás-szám telken-ként	egyéb
Vt1	oldalhat áron álló	600		35%	50%	5,5	L=T/300 *	ek: 0 m

* A hányadost lefelé kerekítve, de 1-nél kisebb szám esetén L=1.

2.3. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

2.3.1. A területen elhelyezkedő (meglévő) rendeltetések

A tervezési terület Mogyoród központi területén, a Fóti út mellett helyezkedik el. A 1357/2 hrsz. telken van jelenleg a település gyermekorvosi rendelője és a védőnői szolgálat, és egy másik épületben a Juhász Jácint Művelődési ház és Könyvtár.

A tömbön belül van az evangélikus templom a hozzá tartozó egyéb rendeltetésekkkel.

A közelben van a posta és több kisebb, és egy nagyobb üzlet.

2.3.2. Telek jelenlegi beépítettsége, beépítés magassága, a környezet magassága

Az építési telkek jelenlegi beépítettségi adatai (a földhivatali térkép alapján):

HRSZ	rendeltetés	telekterület	telek beépített területe		összesen
		m ²	m ²	%	%
1357/2	gyermekorvosi rendelő	1145	334	29	40
	művelődési ház		127,5	11	

Az épületek földszintesek.

A tervezési terület melletti telken áll az evangélikus templom és a közös telekhatáron a lelkészi hivatal. A Fóti úton ez a rövid szakasz az egyik legszebb utcakép. A Fóti út túloldalán néhány lakóház 2 szintes, egyébként a környezet földszintes.

2.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen és szomszédságában nincs védett épített, sem régészeti örökség.

2.5. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

Mogyoród Országos vagy helyi **természetvédelmi védetség** alatt álló vagy tervezett területek, ex lege védett területek a tervezési területen nem találhatók.

Nem része továbbá a **Natura 2000** hálózathoz, valamint az **Országos Ökológiai Hálózat** területei sem érintik.

A terület élővilág-védelmi szempontból nem értékes.

A tervezési terület az OTrT **tájékvédelmi övezete nem érinti.**

2.6. KÖZLEKEDÉS

2.6.1. Közúti megközelíthetőség

A település úthálózatának gerince a Fóti út-Gödöllői út, amelyek a Fótot Gödöllővel összekötő 2101. számú országos mellékút. A környező és távolabbi települések közúti elérhetőségét a 2.1. „a tervezési terület elhelyezkedése, regionális összefüggések” fejezetben fejtettük ki.

A tervezési terület építési telke jelenleg is megközelíthető a Fóti útról, a telek behajtóval is rendelkezik.

A telek elhelyezkedésénél fogva gépkocsival megközelíthető a kis forgalmú, kiszolgáló szerepkörű Béke utcáról is.

2.6.2. Kötőpályás közlekedési

Mogyoród közigazgatási területét északon érinti az országos vasúthálózat, de megállója nincs. A déli településrészt a HÉV 8-as vonala szolgálja ki.

A tervezett egészségház települési szolgáltatásokat fog befogadni, így a HÉV valószínűleg a megközelítésében nem játszik szerepet.

2.6.3. Közösségi közlekedési hálózat

Mogyoródon a helyi járatokat a VOLÁN üzemelteti. A legtöbb járat a Fóti utat használja, és végighalad a HÉV megállóig, így a tervezési terület a település lakott területeiről, a központ belterületétől távolabb lévő Szentjakab és Berekalja lakóterületeket kivéve, elérhető a Volán járataival.

2.6.4. Kerékpáros és gyalogos megközelíthetőség

A tervezési területen a központi szerepkörből adódóan viszonylag nagy a gyalogosforgalom. A Béke utcán és a Fóti úton kívül a gyalogosok a patakon átvezető kis közőket is használják, ezeken keresztül a Dózsa György út érhető el.

Kiépített kerékpárút nincs.

2.6.3. Meglévő parkolók

Az intézményekhez, kereskedelmi egységekhez parkolókat csak nagyon korlátozottan építettek ki. Néhány helyen a Fóti út és a Béke út melletti bővülő tereken, a burkolt területeken lehet parkolni.

A meglévő közterületi parkolóhelyek nem kiépített, felfestett helyek, de az utak szélén burkolt sávok állnak rendelkezésre, mind a Fóti úton, mind a Béke utca azon kiteresedő részén, ami a tervezett egészségház előtt húzódik. A két, illetve 3 működő

intézménynek, a gyermekorvosi rendelőnek, a művelődési háznak és a könyvtárnak nincs saját parkolója, sem telken belül, sem a közterületen.

A patakon áthaladva, a tervezési területtől 150-200 m távolságra van a polgármesteri hivatal. A polgármesteri hivatal előtt a Dózsa György úton hosszan a keleti oldalon merőleges, a nyugatin párhuzamos parkolókat alakítottak ki, összesen megközelítőleg 40 db-ot.

2.7. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

2.7.1. Jelenlegi közműellátás és hírközlés helyzetértékelése

A tervezési terület tervezett közművesítettsége teljes.

A csapadékvíz elvezetés helyenként nyílt árkos rendszerű. A befogadó a Mogyoródi patak.

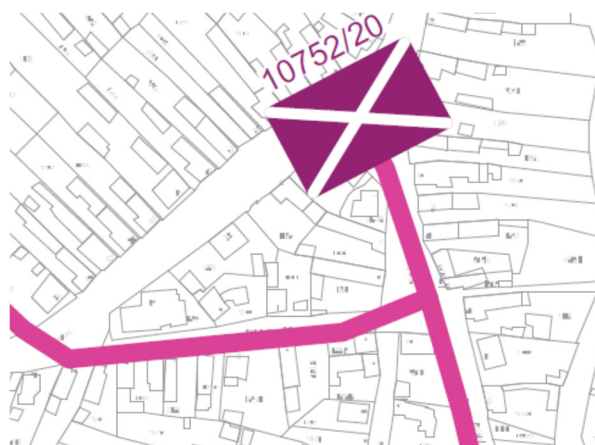
A villamosenergia ellátás légkábeles kialakítású. A **1352/2** hrsz. közterületen 22 kV-os villamosenergia légvezeték, és egy rendkívül kedvezőtlen megjelenésű oszlopra szerelt transzformátor üzemel.



22 kV -os légvezeték



transzformátor



A vezeték nélküli hírközlési ellátására valamennyi vezeték nélküli hírközlési szolgáltató megfelelő lefedettséggel rendelkezésre áll.

2.7.2. A tervezett bővítéshez szükséges közmű- és hírközlési fejlesztések

A tervezett fejlesztésekhez nincs szükség a hálózatok fejlesztésére.

A csapadékvíz-elvezető rendszer bővítése, átépítése településképi szempontból javasolt.

Ugyancsak a településkép fejlesztése és az üzembiztonság növelése szempontjából javasolható az új intézmények villamosenergia ellátását és a vezetékes hírközlést földfelszín alatti bekötéssel megoldani.

2.8. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK ÉS JAVASLATOK

A tervezett tevékenységek környezetvédelmi szempontból nem gyakorolnak jelentős hatást a környezetükre. Az általános környezetvédelmi előírások elégségesek, nem igényelnek helyi kiegészítést.

3. A TERVEZETT EGÉSZSÉGHÁZ (az építési engedélyezési terv alapján)

3.1. Az építmény rendeltetése

Az újonnan építendő épület rendeltetése egészségház. Az épületben helyet kap a településen működő alapellátás: 2 háziorvosi praxis (közös rendelőt időben megosztva), 2 gyermekorvos (időbeli megosztásban), védőnői szolgálat, valamint egészségfejlesztési célokat szolgáló, multifunkcionális területek. Az épületben a dolgozók száma egy időben legfeljebb 10-12 fő.

Az épület a fő funkcionális helyiségeken kívül tartalmazza a szükséges technikai, gépészeti kiszolgáló, valamint közlekedő tereket, ezen felül megfelelő számú mosdót és öltözőt.

Az épület nettó hasznos alapterülete:

Egészségügyi rendeltetés: 331,64 m²

Közösségi rendeltetés: 167,85 m²

Összesen: 499,49 m²

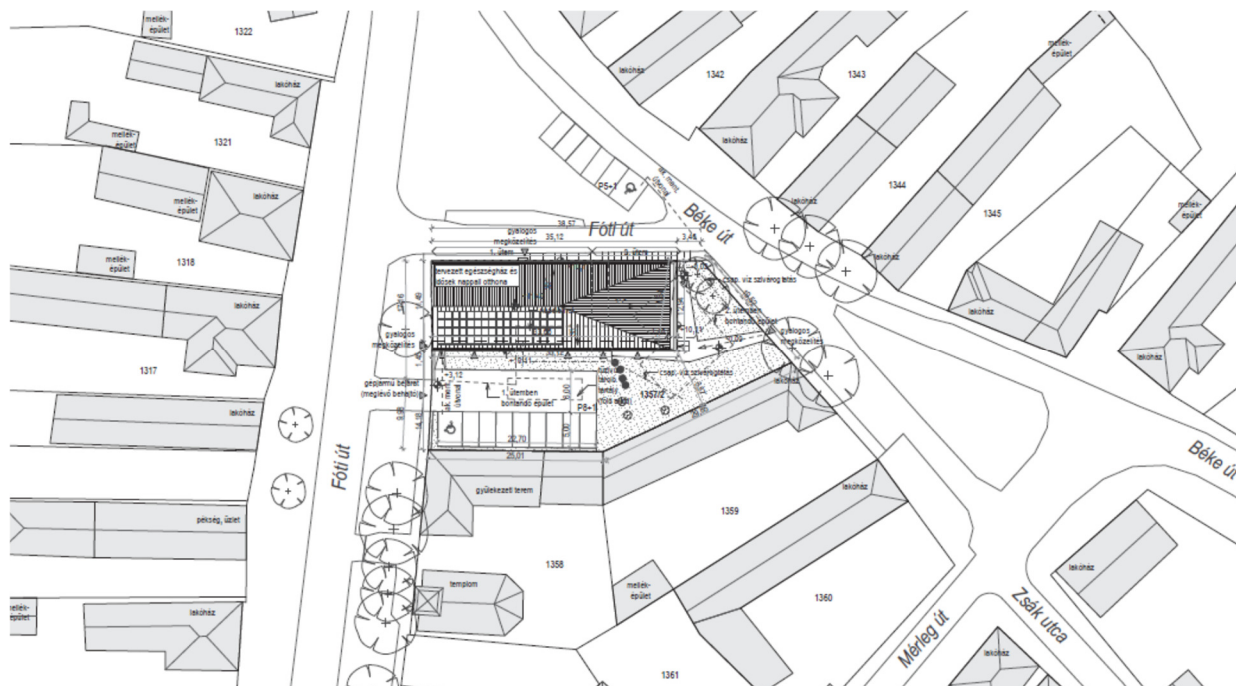
3.2. Ütemezett kialakítás

A telken meglévő épületben működik jelenleg a gyermekorvosi és védőnői szolgáltatás. Ennek folytonossága érdekében a kivitelezés 2 ütemben fog zajlani.

1. ütem: felső szinten védőnői és gyermekorvosi szolgáltatás, valamint a földszinten gépészeti, kiszolgáló területek, prevenciós szoba.

2. ütem: háziorvosi szolgáltatás területe, egészségfejlesztés területei, valamint további kiszolgáló területek.

3.3. Tervezett helyszínrajzi kialakítás



3.4. Az egészségház beépítési értékei:

Telek területe:	1145 m ²	
Tervezett beépítettség:	395 m ²	34,5 %
Tervezett zöldfelületi arány:	349 m ²	30,5 %
Tervezett épületmagasság:	5,62 m	

Az egyes homlokzatokra egyenként számított épületmagasság:

1.	Fóti úti homlokzat:	6,20m
2.	"Háromszög közterület" felé eső homlokzat:	4,46m
3.	Béke utcai homlokzat:	7,10m
4.	oldalkert felé néző homlokzat:	6,11m

3.5. Tervezett parkolószám

Az érintett 1357/2 hrsz. telken, a meglévő közterületi kapcsolat felhasználásával (2101 j. útról -Fóti út) 9 db parkolóállás létesül (ebből 1 akadálymentes). A további 6 db parkolóállás a telekhatártól számított 30 m-en belül, a Béke útról feltárva kerül kialakításra.

3.6.A tervezett csapadékvíz-elvezetés

Az épület tetején összefolyó csapadékvíz telken belül elszivárogtatható.

4. A SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

4.1. Beépítés módjának és szélső határértékeinek változása

A hatályos HÉSZ-ben nincs olyan Vt építési övezet, amely megfelelő lenne a kiemelt fejlesztéshez, ezért a HÉSZ 1 mellékletének 2.3. táblázatát ki kell egészíteni egy 6. sorral:

A	B	C	D	E	F	G	H	I
építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret m ²	legkisebb telekszelvényesség m	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épületmagasság m	főépület lakásszám telkenként	egyéb
Vt4	zárt sorú	500		40%	25%	6,5	L=T/500*	ek: 0 m ok: 3 m

A hatályos Vt1 övezethez képest a beépíthetőség 5 %-kal, a legnagyobb megengedett épületmagasság 1 m-rel nő, a legkisebb megengedett zöldfelületi arány 50-ról 25 %-ra csökken. A tervezett határértékekkel a megtervezett épülethez képest van egy kis „tartalék”, amelyet később az esetleges módosítások során lehet kihasználni.

A beépítési mód zárt sorúra változik.

A HÉSZ azon előírását, miszerint az utcai homlokzat magassága nem haladhatja meg a legnagyobb épületmagasságot, itt hatályon kívül kell helyezni, mert a terepviszonyokból és az átlagostól eltérő rendeltetésből adódóan a „megmozgatott” épülettömeg miatt a homlokzatok változatos magasságúak. Az eltérés kivételes, ami azzal indokolható, hogy a nagyközség egyik legjelentősebb, legtöbbek által látogatott középülete fog megvalósulni.

4.2. Parkolás

2013. január 1-ét követően a parkolásra vonatkozó, általános szabályoktól eltérő rendelkezések a helyi építési szabályzatban kaphatnak helyet. A lentebbi indoklásnak megfelelően, az ésszerűsége és a környezetvédelemre is tekintettel, a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége, valamint az építmény rendeltetése alapján úgy kell szabályozni, hogy az új létesítményhez új parkoló építése a telken belül ne váljon kötelezővé.

A parkolási igényeket az előírásoktól függetlenül ki kell elégíteni.

Mérlegelni célszerű ugyanakkor, hogy mik a tényleges igények, és mennyire fontos, hogy a követelmények telken belül teljesüljenek.

A szükségtelen parkolófelületek kialakításának mellőzése környezetvédelmi szempontból nagy jelentőségű.

Az OTÉK 42. § (2) bekezdése szerint „Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken - a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában - a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.”

A 42. § (11) bekezdés szerint „Ha az adottságok szükségessé teszik, a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.”

A 42. § (2) és (11) bekezdése alapján tehát a HÉSZ-ben szabályozható az építendő parkolók száma úgy, hogy új parkolót, -az egyidejűségek figyelembe vételével-, az egészségházhhoz csökkentett mértékben, és telken belül ne feltétlenül kelljen építeni. A parkolásra vonatkozó eltérést a Egyes településrészek kiegészítő előírásai között, a 38. §-ban lehet szabályozni.

4.3. Kerékpártárolás

7. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

10.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 1 db
-----	---	---

Mivel a kerékpárok elhelyezésénél fontos, hogy az adott létesítményhez közel legyenek, ezeket javasolt telken belülrre tervezni.

4.5. Településképi követelmények

A településképvédelmi törvény megszületése óta a helyi építési szabályzat nem tartalmazhat településképi követelményt. Ezeket a településképi rendeletben kell, illetve lehet meghatározni. A HÉSZ az építménymagasságra vonatkozó határértékétől, és a településképi helyi rendeletről függetlenül, az OTÉK 2. alapján az új épületet illeszteni kell az utcaépébe. *(OTÉK 2. § „A telek alakítása, valamint az építmény tervezése, elhelyezése, építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása vagy lebontása, továbbá az építmény rendeltetésének megváltoztatása során gondoskodni kell a) a település és a táj szerves kapcsolatáról, az építmény környezetbe illeszkedő elhelyezéséről, a település ökológiai rendszerének védelméről, b) a település, a településrész értéket képviselő építészeti arculatának megőrzéséről, c) a település építészeti értékeinek megóvásáról, és az építészeti minőség emeléséről..”)*

5. ZÖLDFELÜLETALKÍTÁSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

A zöldfelületek jelentőségét és szerepüket a mikroklimatikus viszonyok alakításában, - úgy véljük-, ma már nem kell részletezni. Befolyásuk van a helyi klímára, párologtató hatásuknak köszönhetően a hősziget intenzitását csökkenteni tudják, pormegkötő képességük, valamint a szél áramlását befolyásoló szerepük van, a levegőszennyezést csökkentik, és mérséklék az üvegházhatást, továbbá az emberek közérzetére is jótékony hatással bírnak.

A jelenlegi HÉSZ szerinti 35 %-os beépíthetőség 40 %-ra való növelése a jelenlegi tényleges beépítettséghez képest nem jelent változást.

A legkisebb megengedett zöldfelületi arány 50%-ról 25%-ra való csökkenése semmiképp sem kedvező változás az ökológiai hatások, a zöldfelületi hálózat kialakíthatósága, valamint a klímaváltozás kedvezőtlen hatásai ellen való felkészülés szempontjából. Az intenzív beépítés minimális zöldfelületi borítottsággal való párosítása mikroklimatikus hatással jelentkezik a területen, de az előírás csak egyetlen telekre, kis területre vonatkozik, ezért a hatás nem számottevő.

Környezetalkítási javaslatunk a zöldfelületek, valamint a telkek be nem épített részén kialakításra kerülő burkolt felületek ésszerű kialakítására vonatkoznak.

Amennyiben a bővítés során, a telek nem beépített részén, vagy közterületen új burkolt felületet is ki kell alakítani, javasolt tudatosan törekedni a lehetőleg minél kevesebb burkolt felület kialakítására. Ezt a célt szolgálja az új szabályozás azzal, hogy az egyidejűségeket és a közterületeken már kiépült parkolókat figyelembe véve, a középületekhez nem teszi kötelezővé a parkolók telken belüli kialakítását.

A burkolatok, és különösen az újonnan kialakított, vagy felújított parkolók és gyalogos felületek esetében javasolt, hogy pormentesek legyenek, ugyanakkor jó vízáteresztő képességgel bírnak, így biztosítva a víz természetes lefolyását, beszivárgását.

A zöldfelületek kialakításánál javasolt az összefüggő, kétszintű zöldfelület (1 db nagy lombkoronájú fa/150 m², 40 db cserje/150 m²) kialakítása.

Az új parkolókat az OTÉK alapján fásítani kell.