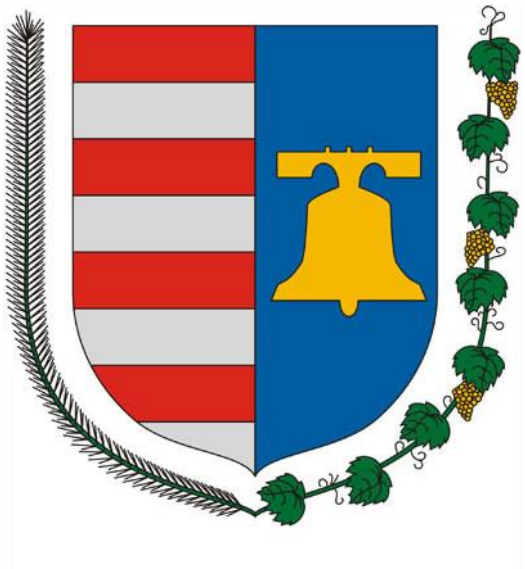
ŐRBOTTYÁN

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

MÓDOSÍTÁSA



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

Tervező:

Várkonyi Gábor
okl. településmérnök

urbanimex bt

6721 Szeged, Vidra u. 3. fszt. 1.
tel.: 0620/843-9205
e-mail: gabor.varkonyi@urbanimex.hu

2022. január

Aláírólap

Településrendezés	**Várkonyi Gábor** okl. településmérnök felelős településtervező TT 06-0433 **Lőrinczy Ádám** okl. településmérnök TT 01-6351

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ ---- **4**
1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE ---- 4
2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ---- 5

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK ---- **6**

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA ---- **7**

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA ---- **10**

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ---- **12**

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT ---- **13**
1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA ---- 13
1.2. A FEJLESZTÉSI CÉL ---- 13
1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI ---- 14
1.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ ---- 15

2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA, MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG ---- **18**
2.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok ---- 19
2.2. Budapesti Agglomeráció övezeteinek ismertetése ---- 19
2.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA ---- 21

3. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS ---- **22**

4. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ---- **22**

BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

A 1051/2021.(II.15.) Kormányhatározat a településen működő köznevelési intézmény bővítése, új 24 osztályos iskola létesítéséről döntött. A megvalósítás érdekében Őrbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 7/2021.(VI.22.) számú határozatában döntött a Mikszáth Kálmán utca – Szent István utca – Gárdonyi Géza utca – közigazgatási határ által határolt terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról (1.sz. melléklet). A tervezési területen időközben hatályba lépett a beruházásnak megfelelő, új telekalakítás, ezt figyelembe véve történik a tervezési terület területfelhasználási rendszerének és szabályozásának újragondolása.

A kiemelt fejlesztési területeken a településrendezési eszközök módosítása, *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (6) bekezdésben meghatározottak alapján, tárgyalásos eljárás keretében történik.

A tervezési munkával az Önkormányzat az Urbanimex Bt-t bízta meg.

Légifotón a módosítási helyszín (google earth)



A tervezési folyamat

A vizsgálatok megkezdése, a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történt. A tervezési munka során a módosítás igényének vizsgálatát, a változtatási koncepció felállítását követően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának javaslatát készítettük el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák.

Az Eljr. 32. § (6) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve a **településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárás keretén belül történhet.** A tárgyalásos eljárás szabályait az Eljr. 42. §-a tartalmazza. Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteti a partnerekkel az Eljr. 29/A. § szerint. A partnerségi egyeztetés lezárását követően kerül sor a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatására. Az Önkormányzat a kész dokumentációt megküldi az állami főépítészi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítészi 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 Eljr. 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 főépítészi 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 főépítészi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök az elfogadást követő napon hatályba léptethetők.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetésre előkészített anyaga.

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Őrbottyán város településrendezési eszközei 2016-ben kerültek jóváhagyásra. A település hatályos településrendezési eszközei:

- Őrbottyán Város önkormányzatának 6/2016. (I.27.) számú határozata Őrbottyán Város településszerkezeti tervéről (továbbiakban: TSZT)
- Őrbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2016. (I.29.) önkormányzati rendelete Őrbottyán Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről (továbbiakban: HÉSZ)

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

ŐRBOTTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK …/2022. (…) SZ. HATÁROZATA A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRŐL SZÓLÓ 6/2016. (I.27.) HATÁROZAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Őrbottyán Város Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

1) Őrbottyán Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 6/2016. (I.27.) képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.

2) A Településszerkezeti Tervi M-2 melléklete jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területekre vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:
   - *Településközpont terület (Vt) kerül kijelölésre a tervezett gyűjtő úttól (1292/8) északra intézményi (Vi)- és kertvárosias lakóterületek (Lke) helyett.*
   - *Különleges sportpálya terület (KSp) és közlekedési terület (KÖu) bővül a tervezett gyűjtő úttól (1292/8) délre kertvárosias lakó és intézményi területek helyén.*

3) Jelen módosítás során Őrbottyán területfelhasználás változása a következők szerint alakul:

Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
Településközponti terület kijelölése	3,19	Vi, Lke	Vt
Különleges sportpálya terület bővítése	0,13	Lke	KSp
Közúti közlekedési terület	0,005	Vi	Köu

4) A módosítás során a Településszerkezeti Terv M-3 mellékletében a *„A település területi mérlege”* az alábbiak szerint változik:

Területfelhasználási kategória	Meglévő állapot (ha)	csökkenés (-ha)	tervezett (+ha)	összesen (ha)
Kertvárosias lakóterület	386,1	0,69	0,0	385,41
Településközpont terület	49,2	0,0	3,19	52,39
Intézményi terület	28,2	2,68	0,0	25,52
Különleges sportpálya terület	9,4	0,0	0,13	9,53
Közúti közlekedési terület	28,1	0,0	0,05	28,15

5) A módosítás során a Településszerkezeti Terv M-5 melléklet *„A biológiai aktivitásérték számítási eredménye”* a következő módon egészül ki:

Terület (ha)	Meglévő területfelhasználás	Meglévő biológiai aktivitás érték szorzó	Tervezett területfelhasználás	Tervezett biológiai aktivitás érték szorzó	Biológiai aktivitás érték változás
2,63	Intézményi terület (Vi)	0,5	Településközpont terület (Vt)	0,5	0
0,56	Kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	Településközpont terület (Vt)	0,5	-1,23

0,13	Kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	Különleges beépítésre szánt sportterület (Ksp-1)	3,0	-0,04
0,05	Intézményi terület (Vi)	0,5	Közlekedési és közműterület (KÖu-1)	0,6	+0,005
A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA A MÓDOSÍTÁS SORÁN:					**-1,265**

6) A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M1 (Településszerkezeti terv módosítása) tervlappal módosul, a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

7) Megbízza a polgármestert a módosított településrendezési eszközök nyilvánosságának biztosításával.

…… ……

Szabó István Ferenc
polgármester

Gállné Mezősi Szilvia
jegyző

1. melléklet a …/2022. (…) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása (TSZT- M1)

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

ŐRBOTTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2022. (…) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE ŐRBOTTYÁN VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 2/2016. (I.29.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Őrbottyán Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és 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.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 2/2016. (I.29.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§ Őrbottyán Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Őrbottyán Város helyi építési szabályzatáról szóló 2/2016. (I.29.) önkormányzati rendelet mellékletét képző SZT/B szabályozási tervlap normatartalma az SZT-M1 tervlap szerinti normatartalommal módosul a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

2.§ E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Őrbottyán, 2022. ...

……	……
Szabó István Ferenc polgármester	Gállné Mezősi Szilvia jegyző

1. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati rendelethez – Szabályozási terv módosítás (SZT-M1)

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

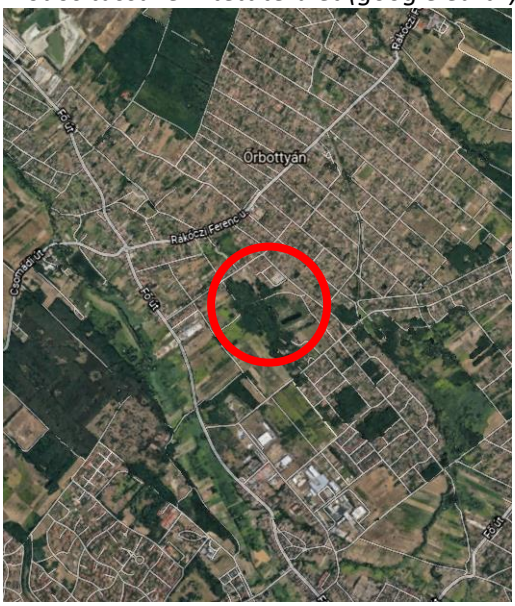
1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

Elhelyezkedés és meglévő állapot

A módosítással érintett terület Őrbottyán belterületének és egyben igazgatási területének déli részén található, Veresegyház várossal határosan. A tervezési terület keleti-északkeleti részén kialakult családi házas lakótelkek találhatóak, 15-25%-os beépítettséggel. A nyugati fele spontán fásult, déli részén pedig egy tó terül el. A tervezési területet kelet felől a Gyár utca, északról a Szent István utca, nyugatról a Mikszáth Kálmán utca folytatásaként kijelölt közterületek, míg délről Veresegyház város igazgatási területe határolja. Megközelítése a Gyár és a Szent István utcákról lehetséges. A teljes terület – belterület lévén – művelésből kivett, beépítetlen terület vagy udvar művelési ágban nyilvántartott. A tervezési terület nagysága: 1,79 ha. Északról és keletről kialakult kertvárosias lakóterületek határolják.

Módosítással érintett terület (google earth)



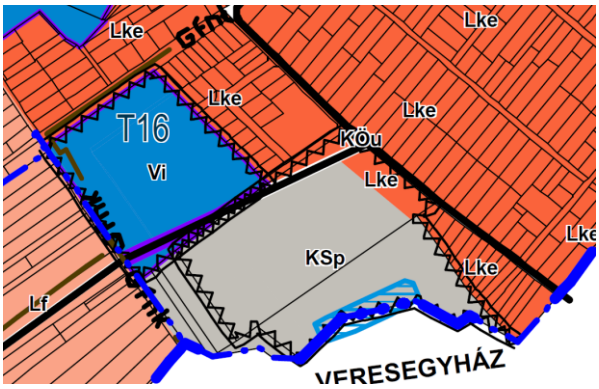


1.2. A FEJLESZTÉSI CÉL

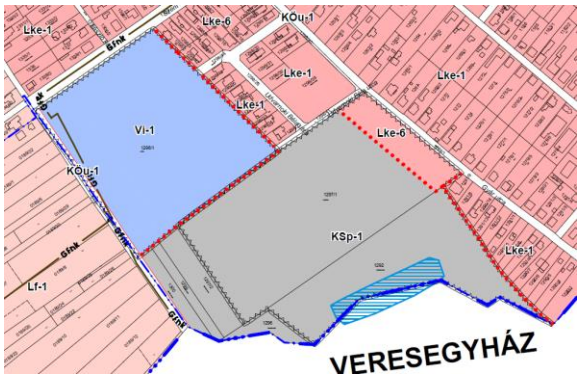
Őrbottyánban jelenleg a Kvassay Jenő Általános Iskola működik 16 osztállyal. Az iskola a városban élő gyermekek mellett nyitott a környékbeli tanulók felé is, továbbá ebben az intézményben működik a váci Zeneiskola kihelyezett tagozata. Az iskolát korábban már több ütemben bővítették a kiköltözések miatti gyerekszám emelkedés kapcsán, további bővítéssel azonban már nem tudják megoldani a felmerülő igényeket, ezért szükségessé vált egy új, 24 osztályos iskola építése. Az új intézményben a 24 tanterem mellett 8 csoportterem, könyvtár, legalább hat szaktanterem, egy „C” típusú tornaterem, féltornaterem és egy 150 fő befogadására alkalmas étterem kap helyet. A projekt előkészítéséhez részletes megvalósíthatósági tanulmány készült (Paulinyi & Partners), mely építészeti tervjavaslatot is tartalmaz. Ennek megfelelően átvezetésre került az új telekosztás, melynek értelmében többek közt a hatályos tervben intézményi övezetként szereplő 1298/1 helyrajzi számú telek újraosztásra került olyan módon, hogy helyet kapjon benne az iskola, egy tervezett idősek otthona, lakótelkek és egy gyűjtő út. Jelen módosítás feladata, hogy az előzetes elképzeléseknek megfelelően alakítsa ki a területfelhasználás és szabályozás rendszerét a tervezési területen.
A tervezés során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, így a biológiai aktivitásérték esetleges kompenzációja nem szükséges.

1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A módosítással érintett területeteket sem az országos ökológiai hálózat övezete, sem természetvédelmi terület nem érinti, továbbá a telkeken országos védelem alatt álló műemlék, illetve régészeti lelőhely sem található.



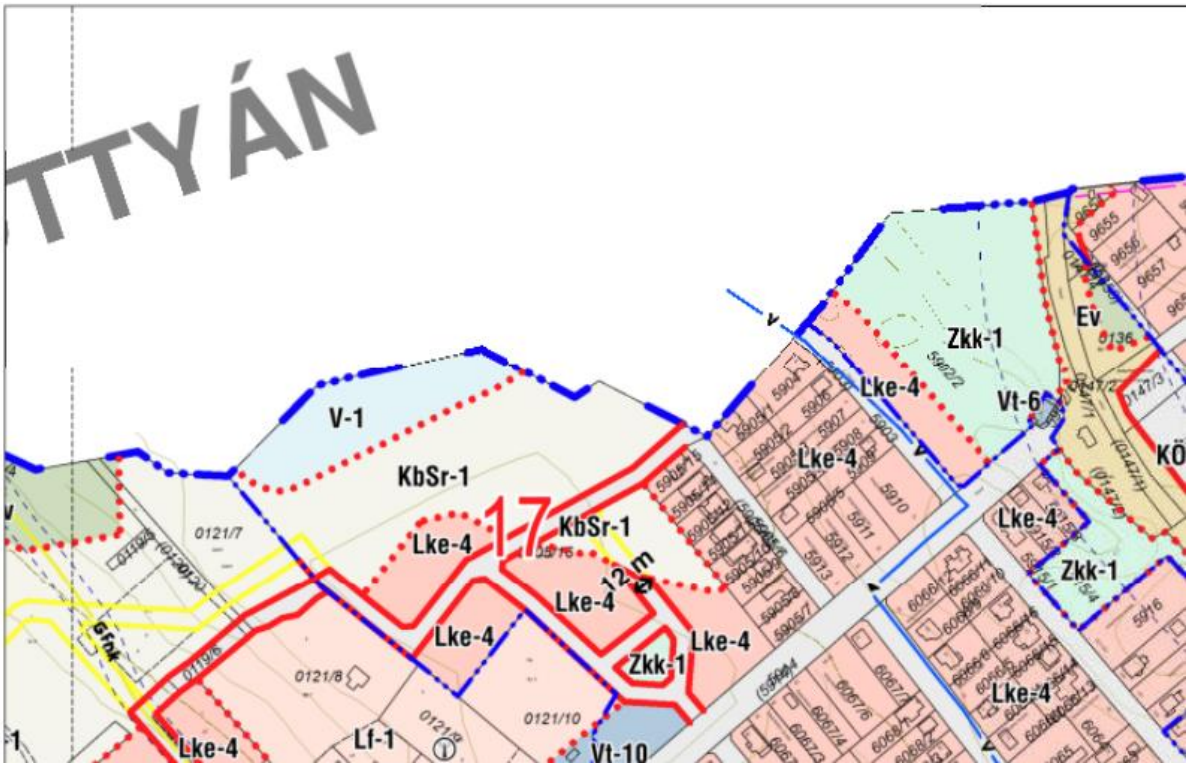
Hatályos településszerkezeti tervlap – részlet



Hatályos szabályozási tervlap – részlet

A tervezési terület a település központját alkotó településközponti és intézményi vegyes tömbökkel majdnem közvetlenül szomszédos déli irányban, csak egy kisebb kertvárosias lakótömb választja el. Szerkezetileg a központ egyfajta meghosszabbítása, mellyel az összeköttetést elsősorban a gyűjtőútként kijelölt Gyár utca biztosítja, mely a tervezési terület keleti-északkeleti részén halad. A tervezési területet kertvárosias és falusias lakóterületek határolják két hosszanti oldala mentén, délről pedig Veresegyház igazgatási területe. Veresegyház szabályozási terve szerint nyugatról keletre haladva véderdő, különleges beépítésre nem szánt sport és rekreációs terület, vízgazdálkodási terület, majd ismét a különleges beépítésre nem szánt sport és rekreációs terület határolja. A legközelebbi lakóterület ~100 méterre található. A terület déli részén, Veresegyház város területére átnyúlva, egy tó található.

Veresegyház hatályos szabályozási terv - részlet



A Gyár utca mellett egy tervezett gyűjtő utat is ábrázol a szerkezeti terv, ami a 2104.j. utat köti össze a Gyár utcával. Ez az út még nem épült meg, de az új telekosztás már tartalmaz egy 16 méter szélességű sávot az új iskola kiszolgálására, önálló ingatlan formájában. A tervezési terület nyugati részét érinti egy nagyközépnyomású gázvezeték, melynek a mindenkori vonatkozó jogszabályok szerinti védőtávolságát figyelembe kell venni a beruházás során. A tervezési terület a szerkezeti- és szabályozási tervek szerint bányászati tevékenységgel érintett, a „Veresegyház-I. agyag" védnevű, már törölt bányatelek volt itt. Bányászati tevékenység a jövőben nem várható, ezért tartalmazzák a hatályos tervek is a tervezett területfelhasználásokat a volt bányatelek területén.

Az intézmény övezetek előírásait a HÉSZ 44.§ és 46.§ tartalmazz. Elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak. Az övezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - az előzőeken kívül - iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti és sport rendeltetést is tartalmazhat. A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás legfeljebb az épületek szintterületének 50 %-án, továbbá más lakás csak önálló szabályozási terv szerinti számban és módon alakítható ki. Az övezetben csak szabadon álló, oldalhatáron álló, vagy ikres beépítési forma alkalmazható. Az alkalmazni kívánt beépítési forma meghatározásánál a környezetben kialakult utcaképhez és a szomszédos telkeken kialakult viszonyokhoz kell igazodni.

A kertvárosias lakóterületek rendelkezéseit a HÉSZ 33-41.§ tartalmazza. A tervezési területen Lke-1 és Lke-6 övezet található. Az övezetekben laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek helyezhetők el: legfeljebb kétlakásos lakóépület; a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató; hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; kulturális; szállás jellegű és sportrendeltetést is tartalmazó épületek. Ha a legalább 16 m telekszélesség biztosított és az építési telek környezetében is a szabadonálló beépítés alakult ki, akkor a tárgyi építési telken szabadonálló beépítést kell alkalmazni. Az oldalhatáron álló beépítési módú lakóövezetekben szabadon álló épületelhelyezés az egyéb feltételek betartása mellett akkor valósítható meg, ha a legalább 16 m telekszélesség biztosított. A HÉSZ eltérő rendelkezéseinek hiányában egy építési telken legfeljebb két épület létesíthető, melyek közül legfeljebb egy tartalmazhat lakó rendeltetést.

A különleges beépítésre szánt nagykiterjedésű sportolási célú terület előírásait a HÉSZ 53.§ tartalmazza. Területén csak nagykiterjedésű sportolási, sport- és szabadidő-eltöltési célú valamint az ezeket az elsődleges rendeltetéseket kiegészítő rendeltetésű építmények helyezhetők el.

Az övezetekben létesíthető beépítések főbb paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

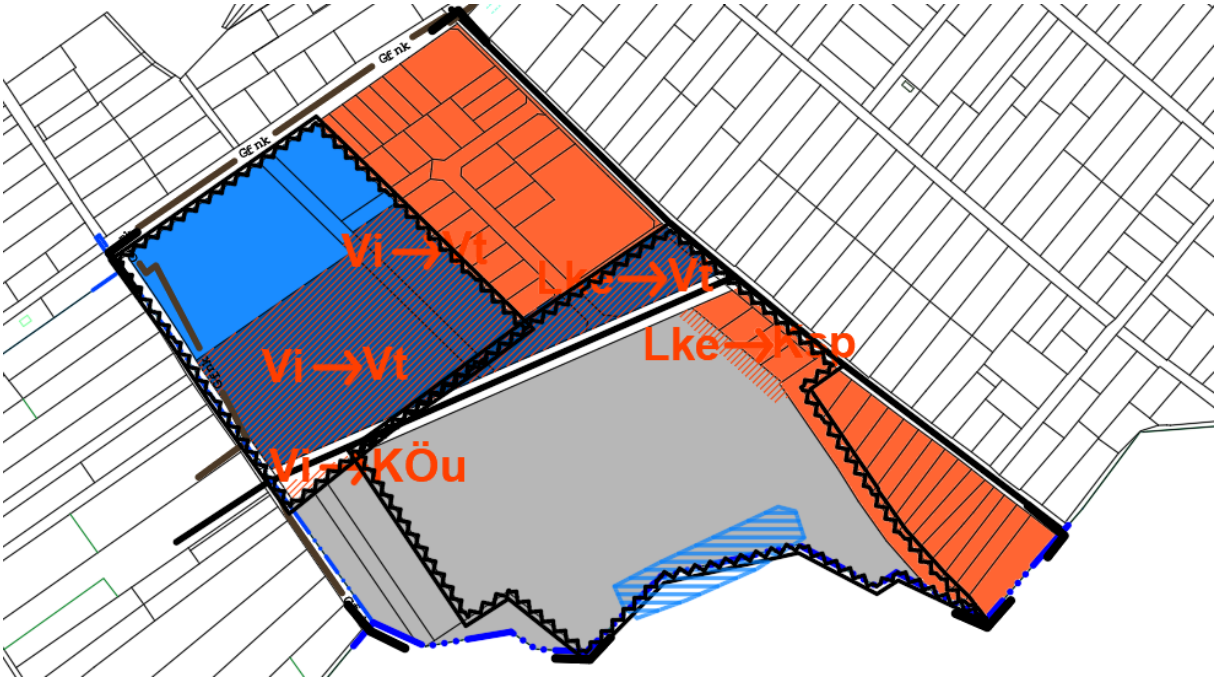
	Vi-1 övezet	**Lke-1 övezet**	**Lke-6 övezet**	**KSp-1 övezet**
Beépítési mód:	zártsorú	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe:	2000 m^2	1000 m^2	600 m^2	3000 m^2
Legnagyobb beépítettség terepszint felett:	40%	20%	25%	10%
Legkisebb-legnagyobb épületmagasság:	3,5-7,5 m	3,5-6,0 m	3,5-6,0 m	2,8-10,0 m
Legkisebb zöldfelületi arány:	50%	70%	60%	70%

1.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A legfrissebb digitális alaptérképen (Lechner Központ) már átvezetésre került a tervezési területen tervezett telekosztás, a településrendezési eszközök módosítása ennek figyelembe vételével készült. A hatályos terven intézményi terület besorolású (Vi-1) tömb déli része településközponti (Vt-1) övezetbe kerül, mely besorolás alkalmasabb a tervezett iskola befogadására. A tervezett út számára is kialakításra került egy 16 m széles ingatlan, közterületi státuszban, ez azonban egyelőre nem gyűjtő út

lesz, csak kiszolgáló út. A gyűjtő út megvalósítása a közeljövőben indokolt lenne. A tervezett gyűjtőúttól északra fekvő kertvárosias lakótelkek is településközponti besorolást kapnak, a távlati egységes felhasználhatóság miatt. A különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület keleti részén a tervezett lakóterületsávban kevésbé mély telkek kerültek kiosztásra a hatályos tervben jelölthöz képest, ezért a fennmaradó sáv a különleges területhez kerül. A tervezett gyűjtő út nyugati szakaszán szükséges intézmény területből közlekedési és közműterületbe (KÖu) sorolni egy kis területrészt, az út biztonságos kialakíthatósága miatt.

Tervezett szerkezeti terv



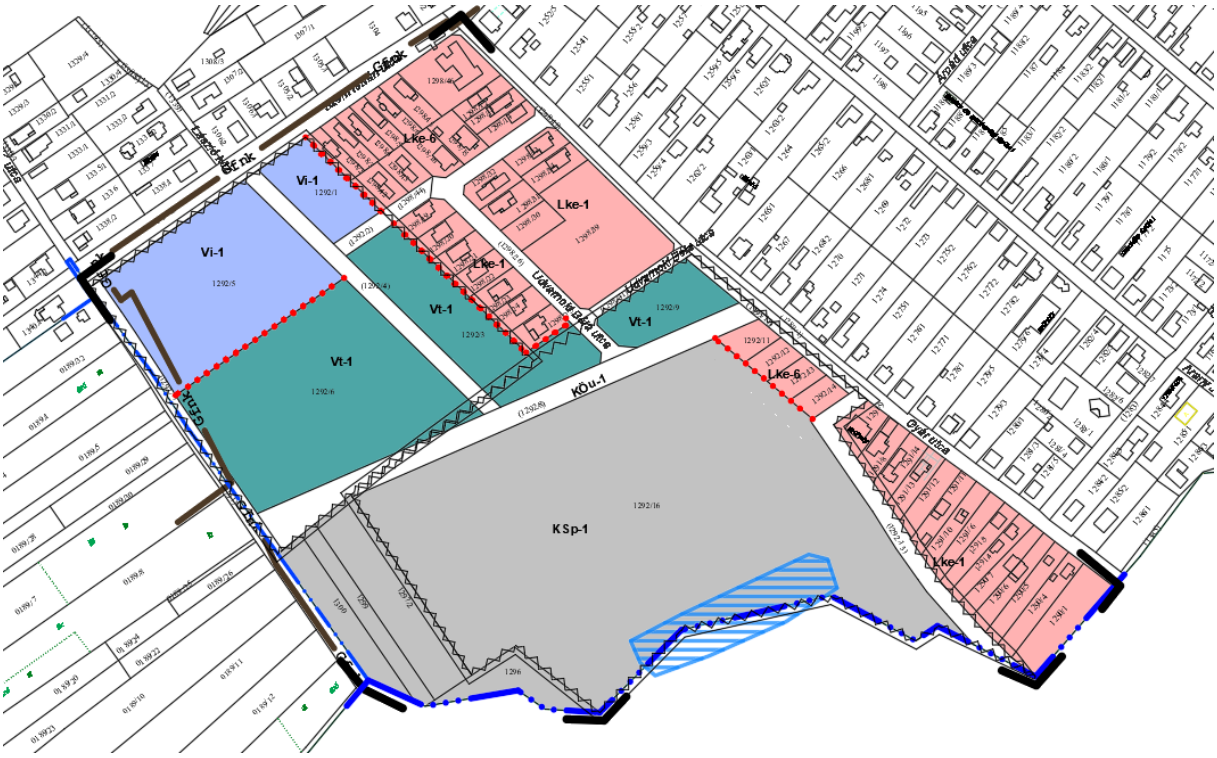
A HÉSZ 44.§ szerint a településközpont övezetek elsősorban legfeljebb kétlakásos lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont övezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül - igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, a terület azon része, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat. Az új településközponti területek (Vt-1) részletes előírásait a HÉSZ 45.§ tartalmazza, módosításuk nem szükséges. Az intézményterülettől lényegében abban különbözik, hogy kisebb, keskenyebb telkek alakíthatók és a minimálisan kialakítandó zöldfelületi arány alacsonyabb, az eddigi 50% helyett 30%, ami egy belterületi iskola létesítése esetén reálisabb érték. A megvalósíthatósági tanulmány (Paulinyi & Partners) szerint telken belül kell elhelyezni a szükséges parkolókat, játékszereket, sporteszközöket, burkolt felületű zsibongókat, így 37%-os zöldfelületi nagyságot lehet elérni, ami a környező, jelentős zöldfelülettel rendelkező ingatlanokat is tekintve kedvező érték. Az 50%-ot csak a parkolók közterületre helyezésével és a projekt költségét jelentősen növelő műszaki megoldásokkal lehetne biztosítani.

Az elő-, oldal-, és hátsókertek nagyságát a HÉSZ 26.§ (2) bek. szerint az övezeti előírások tartalmazzák, ennek hiányában a kialakult beépítésnek, továbbá egyéb jogszabályoknak megfelelően kell kialakítani. Új építési övezetté váló telken vagy ahol a tárgyi ingatlan közelében nincs kialakult beépítés, 5 méteres előkertet kell tartani. Ennek értelmében az újonnan kijelölt Vt-1 övezetben (és kialakult beépítettség híján a Vi-1 övezetben is) 5 méteres előkertet kell kialakítani. A hátsókertnek az OTÉK 35.§ (4) bekezdése értelmében legalább 6 méter mélynek kell lennie (bár egyik új Vt-1 tömb telkén sincsen hátsókert). Oldalkertet nem kell kialakítani, mert zártsorú a beépítési mód.

A tervezési terület természetvédelmi- és tájképvédelmi övezetekkel nem érintett, a tájban jelentősebb változást a tervezett iskola telkén kivágandó fák okozzák. A beruházás megvalósíthatósága érdekében

jelentős mennyiségű fát kell kivágni, azonban a 346/2008. (XII.30.) Korm. rendelet alapján ezeket egy másik helyszínen pótolni kell.

Tervezett szabályozási terv





Tervezett iskola látványterv (Paulinyi & Partners)



Tervezett iskola helyszínrajz (Paulinyi & Partners)

Közlekedés, közművek

Az iskola építéséhez kapcsolódóan két jelentősebb útkapcsolat létesül, melyekről közlekedési hatástanulmány készült (Paulinyi & Partners). Az egyik a Szent István utcát köti össze a déli keresztirányú úttal, 12 méteres közterületi szélességgel és 5,5 méter tervezett burkolat szélességgel (hrsz: 1292/4). A szerkezeti terven gyűjtő útként jelölt, az iskola telkének déli oldalán futó keresztirányú út jelen beruházás keretében még nem fejlődik gyűjtő úttá, egyelőre a létesülő út 16 méteres közterület szélességgel és 6,0 m széles, kétirányú közlekedésre alkalmas burkolat szélességgel

rendelkezik. A burkolatra hulló csapadékvizet szikkasztó árkok szikkasztját el. Az északi oldalán merőleges kialakítással parkolók kerülnek elhelyezésre. A megvalósíthatósági tanulmány közlekedési hatásvizsgálati munkarészében részletesen megtervezésre került a kialakítandó kiszolgáló útszakasz, azonban a dokumentum is megemlíti, hogy a szerkezeti terv javaslatát, a gyűjtő út kialakítását az iskola (és egyéb tervezett fejlesztések) megvalósulása esetén indokolt lenne megépíteni.

A tervezési terület részben közművesített, a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészei szerint közműfejlesztésre van szükség. Az iskola építése kapcsán készült megvalósíthatósági tanulmányban (Paulinyi & Partners) részletes tervek készültek. A közterületen mind az ivóvíz, mind a szennyvíz hálózat esetében törzshálózat bővítésre van szükség, a Szent István utcáról való leágazás kiépítéséhez. A tervezett iskolaépület alternatív, távlati energiaforrásként szeretné a földgázt hasznosítani. Jelenlegi elképzelés szerint az épületbe földgáz csatlakozásra nincs szükség, azonban az ingatlanra az bekötő vezeték létesítése szükséges.
A 1298/1 hrsz. ingatlanon a meglévő közművek:
- DN200 acél –D315 KPE földgáz vezeték, 6 bar (Tigáz Zrt.)
- 25x4 hírközlési földkábel, alépítményben (Invitel Távközlési Zrt.)
- KIF szabadvezeték, betongyámos oszloppal, villanyórával (Elmű Hálózati Kft.)

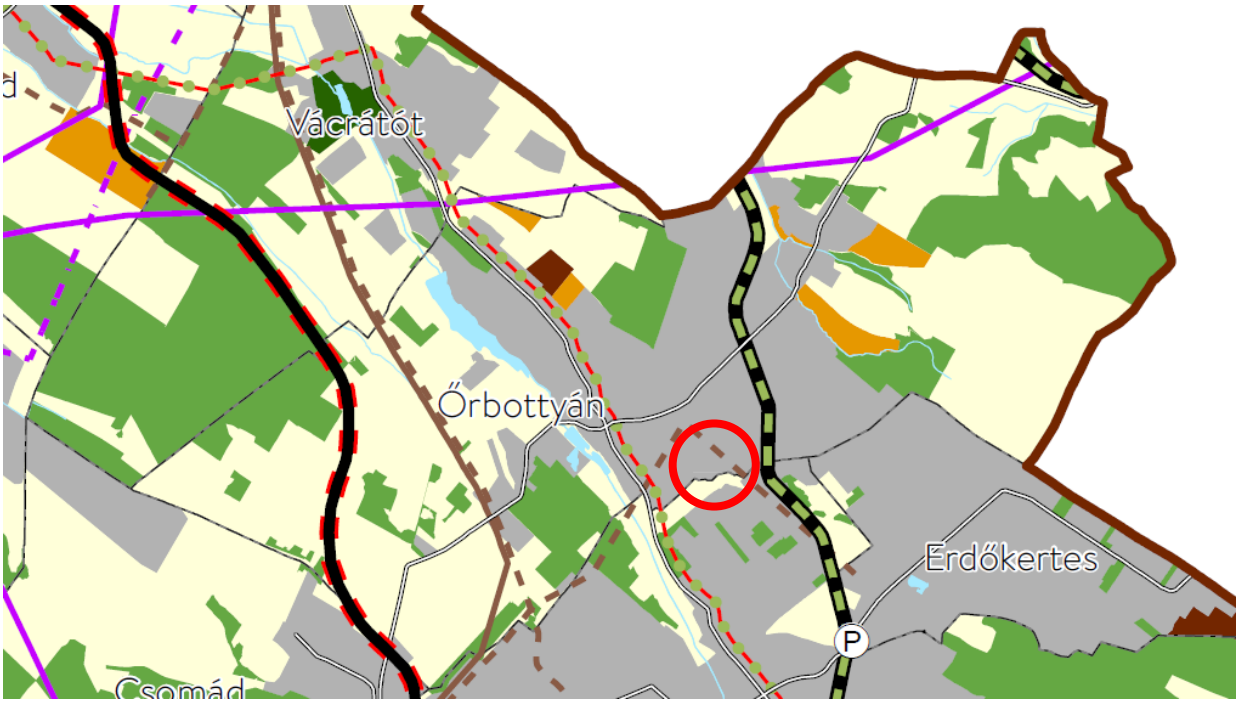
A hírközlési szolgáltató tájékoztatása alapján a 1298/1 hrsz ingatlanra bekötő Invitel vezeték használaton kívül van, elbontható. A 2020. augusztus 26-án kelt 2020/54 sorszámú, Őrbottyán, 1298/1. hrsz új 24 osztályos általános iskola tervezése tárgyú Tigáz Zrt. kiegészített közműnyilatkozata alapján a tervezett közintézmény elhelyezkedése érinti a meglévő nagyközépnyomású gázelosztó vezeték nyomvonalát és biztonsági övezetét. A közműnyilatkozat alapján a D200 acél szénhidrogén vezetéken a következő beavatkozást kell elvégezni: részleges vagy teljes kiváltás, süllyesztés, védelembe helyezés, nyomvonal áthelyezés. A kiváltási tervet a Beruházónak kell elkészíttetnie, és a Tigáz Zrt.-vel kell jóváhagyatni. A vezeték pontos hossza a későbbi tervezés során pontosítható, az épület alapozási tervének ismeretében. A kiváltást az alapozás kivitelezés, illetve a csatorna fektetés előtt kell elvégezni. A KIF szabadvezeték bekötést a tervezett beruházás érinti. A megvalósításról az elektromos hálózat szolgáltató nyilatkozik.

2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA, MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

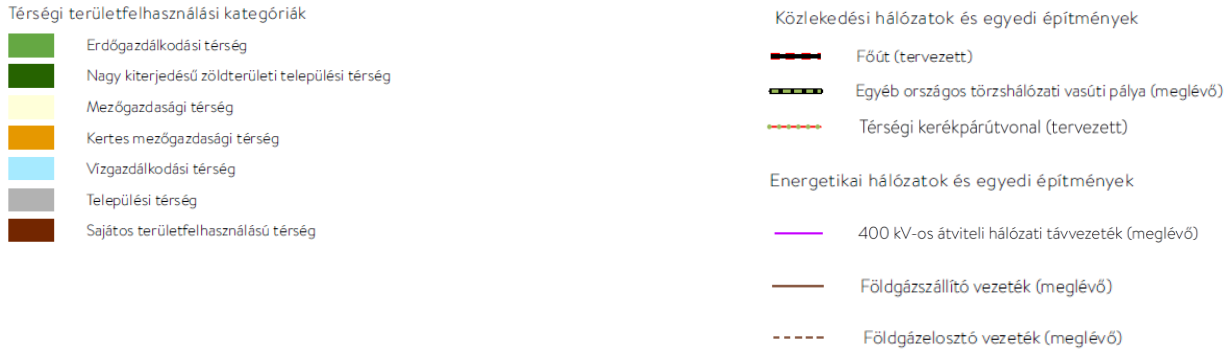
A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és térségi övezetekre vonatkozó előírásokat tehát az MATrT (benne a BATrT) és az MvM rendelet tartalmazza. A módosítás során a MATrT és az MvM rendelet előírásait alkalmaztuk.

Az MATrT előírásai 2019. március 15-től léptek teljes körűen hatályba, így a továbbiakban az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (a továbbiakban: OTrT) előírásait nem kell alkalmazni. A hatályos településrendezési eszközök az OTrT, valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) alapján készültek.

2.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK



BATrT szerkezeti tervlapja a tervezési területtel *(Forrás: teir.hu)*



A tervezési területet a Tigáz Zrt DN200 nagyközépnyomású földgáz vezetéke érinti, melynek a tervezett iskola telkét érintő kiváltásáról gondoskodni kell.

A BATrT szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák közül a módosítással érintett területeket a BATrT **települési térségbe** sorolja.

Az MATrT 11.§ az alábbiak szerint rendelkezik a mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriáról:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

2.2. BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ ÖVEZETEINEK ISMERTETÉSE

Az alábbi táblázat a módosítással érintett területek a MATrT által meghatározott BATrT övezetek általi érintettségét mutatja be:

Országos és kiemelt térségi övezetek megnevezése	Őrbottyán érintettsége	Módosítással érintett terület érintettsége
ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen	Nem
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen	Nem
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Igen	Nem

kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem
erdők övezete	Igen	Nem
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján	Nem
tájképvédelmi terület övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján	Nem
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Nem	Nem
vízminőség-védelmi terület övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján	Igen
VTT- tározók övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem
ásványi nyersanyagvagyon övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján	Igen
rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem
földtani veszélyforrás terület övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem
nagyvízi meder övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem
honvédelmi és katonai célú terület övezete	Nem	Nem

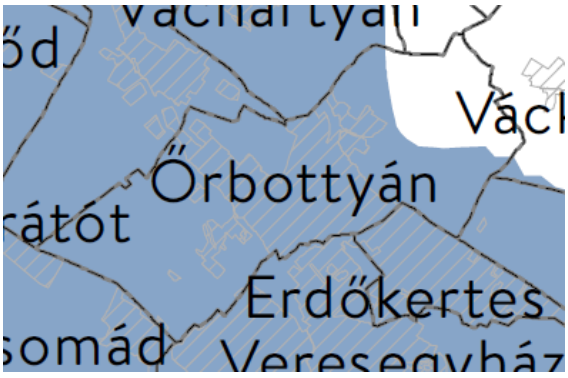
Vízminőség-védelmi terület övezete

A MvM rendelet 5. §. (1)-(4) bekezdése rendelkezik a vízminőség-védelmi terület övezetéről, mely közül (1)-(3) bekezdések előírásai vonatkoznak a módosítással érintett területre:

MvM 5. § *(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



Vízminőség-védelmi terület övezete

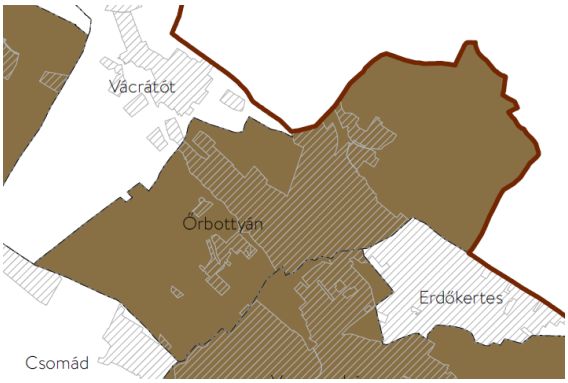
Az országos vízminőség-védelmi terület lehatárolását a hatályos szabályozási tervlap, az övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos HÉSZ 11.§ (3) bekezdése tartalmazza. Az övezet szabályozási tervi lehatárolása az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény szerint készült, ami azonban megegyezik az MaTrT-ben lévővel.

A módosítás a HÉSZ-ben foglalt előírásokkal nem ellentétes, a beruházás során figyelembe kell venni a HÉSZ vonatkozó előírásait.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

MvM 8. § *(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.



Ásványi nyersanyagvagyon övezete

A hatályos településrendezési eszközökben a nyilvántartott homok és agyag ásványvagyon lelőhelyek jelölésre kerültek. A tervezési területen a már törölt „Veresegyház – I. agyag" védnevű volt bányatelek található. Határvonalait jelöli a szabályozási terv, területfelhasználási besorolása viszont már a tervezett területfelhasználást jelöli. A módosítás során a már kijelölt beépítésre szánt területek rendeltetése változik (főként településközponti terület kerül kijelölésre intézményi helyett), ami a terület távlati felhasználási tervének megfelelő.

2.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy *„újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet".* Jelen módosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, azonban a szerkezeti terv biológiai aktivitásérték számításának folytonossága érdekében rögzítjük a változást.

A *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 9. mellékletében* meghatározott értékmutatókat figyelembe véve, a biológiai aktivitás érték változását a következő táblázat szemlélteti:

Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Intézményi terület (Vi)	0,5	Településközpont terület (Vt)	0,5	2,63	0
Kertvárosias lakóterület	2,7	Településközpont terület	0,5	0,56	-1,23
Kertvárosias lakóterület	2,7	Különleges beépítésre szánt sportterület (Ksp-1)	3,0	0,13	-0,04
Intézményi terület (Vi)	0,5	Közlekedési és közműterület (KÖu-1)	0,6	0,05	+0,005
A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA A MÓDOSÍTÁS SORÁN:					**-1,265**

3. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A módosítással érintett területen országos védelem alatt álló műemlék, műemléki jelentőségű terület, helyi védett művi érték, illetve helyi értékvédelmi terület, régészeti lelőhely nem található, így az örökségvédelmi hatástanulmány művi értékvédelmi és régészeti fejezeteinek aktualizálása jelen módosításhoz kapcsolódóan nem szükséges. A 2016-ben történt felülvizsgálat során készített örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltak a módosítást követően is megfelelőek.
Az iskola telkére Előzetes Régészeti Dokumentációt készített a Várkapitányság Nonprofit Zrt., melynek során a tervezett beruházás által érintett területen és 250 méter széles övezetében ismert régészeti lelőhelyhez kapcsolódó információ, vagy régészeti lelőhelyre utaló adatot nem találtak.

4. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Őrbottyán Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek jelen eljárásban beérkezett véleményének figyelembevételével fog dönteni a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

1. sz. melléklet

KIVONAT

Őrbottyán Város Önkormányzat

Képviselő-testületének

2021. június 22-én, kedden 09:00 órakor

megtartott rendkívüli nyílt ülésének

jegyzőkönyvéből

2. napirendi pont: Az „Őrbottyáni településen működő köznevelési intézmény bővítése" tárgyú beruházás előkészítése

Szabó István polgármester megállapítja, hogy a képviselő-testület 9 igen, 0 ellen szavazattal, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

Őrbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VI. 22.) határozata az „Őrbottyán településen működő köznevelési intézmény bővítése" tárgyú beruházás előkészítése tárgyában II.

Őrbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az Őrbottyán, Mikszáth Kálmán utca – Szent István utca – Gárdonyi Géza utca – közigazgatási határ által határolt területet új intézményközpont kialakítása céljából kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Felelős: polgármester
Végrehajtást végzi: Műszaki és Beruházási Iroda
Határidő: azonnal

Szabó István Ferenc s.k.
polgármester

Őrbottyán Város Önkormányzata

Gállné Mezősi Szilvia s.k.
jegyző

Androkity Orsolya
jegyzőkönyvvezető

Őrbottyán Város Polgármesteri Hivatal 1.