

ÉRD, SZÖVŐ UTCA 76-82.

1409, 1410, 1411 ÉS 1381 HRSZ-Ú INGATLANOK



TELEPÍTÉS TANULMÁNYTERV

2021. NOVEMBER

ÉRD, SZÖVŐ UTCA 76-82. - 1409, 1410, 1411 ÉS 1381 HRSZ-Ú INGATLANOK -

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEGRENDELŐ:

Caprioli Development Kft.

1112 Budapest, Budaörsi út 153.

Képviselője: Illés Balázs

Ügyvezető

GENERÁLTERVEZŐ:

Város-Teampannon Kft.

1053 Budapest, Veres Pálné utca 7.

KÉSZÍTETTE:

Koszorú Lajos	vezető településtervező (TT/101-1346)	Város-Teampannon Kft.
Kucsora Zita	településmérnök	Város-Teampannon Kft.
Tóth Helga	településtervező	Város-Teampannon Kft.

Ez a terv a Város-Teampannon Kft szellemi terméke. Védelméről a 1999. évi LXXVI. törvény, felhasználásáról a tervezési szerződés rendelkezik.
A tervi munkarészek Graphisoft ARCHICAD 24 és Autodesk AutoCAD Map 3D 2018 tervezőprogrammal készültek.

2021. november 25.

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS	3
2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	4
2.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	4
2.2. TULAJDONVISZONYOK	6
2.3. ÉRD TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEI	6
2.3.1. Településfejlesztési koncepció	6
2.3.2. Integrált Településfejlesztési Stratégia	6
2.4. ÉRD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI	7
2.4.1. Településszerkezeti terv	7
2.4.2. Helyi Építési Szabályzat	10
2.5. ÉRD TELEPÜLÉSKÉPÉNEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ MEGHATÁROZÁSOK	11
2.5.1. Településképi arculati kézikönyv	11
2.5.2. Településképi rendelet	12
3. A TERVEZETT FEJLESZTÉSI CÉL ISMERTETÉSE, BEÉPÍTÉSI TERV	14
3.1. A FEJLESZTÉSI CÉL	14
3.1.1. Előképek	16
3.2. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	17
3.3. A BEÉPÍTÉSI TERV TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁSÁNAK TERVE	19
4. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK	20
4.1. KÖZLEKEDÉS	20
4.1.1. Térségi kapcsolatok	20
4.1.2. Közúthálózat	20
4.2. KÖZMŰVEK	21
5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI	24
6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	24
6.1. A MÓDOSÍTÁS TARTALMA	24
6.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	24
6.3. PROJEKTHEZ KAPCSOLÓDÓ ÖNKORMÁNYZATI EGYÜTTMŰKÖDÉSI LEHETŐSÉGEK ÁTTEKINTÉSE	27

Ábrajegyzék:

1. ábra: A tervezéssel érintett terület földhivatali alaptérképe, és a Szövő utca Mázoló utcai saroktelken meglévő épület (2021. november).....	3
2. ábra: Terület légifotója (2021.) és földhivatali alaptérkép (2019.) együtt ábrázolva (Forrás: Önk.)	4
3. ábra: Érd belterületének városrészei (részlet).....	7
4. ábra: A Településszerkezeti terv részlete (M 1:10.000).....	8
5. ábra: A hatályos szabályozási terv 2C szelvényének részlete (M 1:4000)	10
6. ábra: Érd eltérő karakterterületeinek lehatárolása térkép részlet.....	11
7. ábra: A tervezett fejlesztés beépítési terve – M 1:500.....	18
8. ábra: A beépítési terv térbeli környezetalakítása – nézet a Szövő utca felől.....	19
9. ábra: A beépítési terv térbeli környezetalakítása – nézet a telektömb belső része felől	19
10. ábra: Meglévő és tervezett közlekedési hálózat átnézeti ábrája	20
11. ábra: Tervezéssel érintett terület közműellátása (Forrás: https://ekozmu.e-epites.hu)	23
12. ábra: A szabályozási terv javasolt módosítása	27

1. BEVEZETÉS

A tanulmányterv elkészítésére a Caprioli Development Kft. adott megbízást a Város-Teampannon Kft. részére azzal a beruházási céllal, hogy az Érd Szövő utca 76. sz. alatti üresen álló és folyamatosan romló állagú lakóépület megmenthető és újjáhasznosítható lehessen, ennek hatására az utcaképe jelentősen javulhat, a Fenyves Parkvárosban hiányzó új városi mikroalközpont alakulhat ki a lakóépület felújításával, új többfunkciós épületrész hozzáépítésével.

A Szövő utca és Lakatos utca sarkán álló épület az 1409 hrsz-ú, 1.071 m² nagyságú telken már több, mint 18 éve van jelen jelenlegi formájában. A meglévő épület mérete jóval meghaladja a környéken jellemző lakóépületeket mind alapterületét, mind magasságát tekintve, azonban a Szövő utca felől előkerti mérete meghaladja a szomszédos telektömbökben található előkerti méretet.



1. ábra: A tervezéssel érintett terület földhivatali alaptérképe, és a Szövő utca Mázoló utcai saroktelken meglévő épület (2021. november)

Mivel a fent említett telek a rajta található épülettel túlépített, ezért azon jelenleg nem lehet építési tevékenységet végezni. Jelen övezeti besorolás nem teszi lehetővé, hogy a háromszintes, szintenként többszáz négyzetméter alapterületű épület használható tartalommal teljen meg, ezért olyan funkció, építési övezeti besorolás meghatározása javasolt, amely önkormányzati, egyúttal lakossági érdek is, hiszen a homogén városrészben a lakófunkció mellett megjelenhet többek között kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató funkció is.

Fentiekkel összhangban a jelenleg Lke-3 építési övezetben elhelyezkedő telek telektömbjének Szövő utca felé eső négy telkének javasolt építési övezeti besorolása Vt-1/l.

A módosítást követően lehetőség nyílik az 1409 hrsz-ú telek szomszédos, 1410 hrsz-ú telekkel való összevonására, amelynek köszönhetően ~1900 m² nagyságú terület tud hozzájárulni a környéken új, jelenleg hiányzó funkcióval való megtöltéséhez.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településre ndezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) a telepítési tanulmányterv fogalmát és készítésének szükségességét az alábbiak szerint fogalmazza meg

2. § 17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A fent leírtakkal összhangban a Caprioli Development Kft. telepítési tanulmányterv elkészíttetését határozta el, ezért megbízta a Város-Teampannon Kft-t a fejlesztési elképzelések megvalósulásának hatásait bemutató dokumentáció elkészítésével annak érdekében, hogy Érd Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása megtörténhessen, így téve lehetővé a fent említett hrsz.-ú ingatlanok területén az újrahasznosítás és funkcióbővítés megvalósulását.

A jelen tanulmányban szereplő idézetek az érintett fejlesztéssel szorosan összefüggésbe hozható önkormányzati fejlesztési elképzelések, előírások kivonatai.

A Kormányrendelet 7. melléklete alapján összeállított, jelen Telepítési tanulmányterv önkormányzati főépítész által jóváhagyott tematikáját lásd. 1. mellékletben.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezéssel érintett terület Érd Parkváros városrészében, az M7-es autópályától északra, a Tetőfedő utca, Lakatos utca, Szövő utca, Mázoló utca által határolt telektömb déli részén helyezkedik el. A földhivatali térkép nem a jelenlegi épület kontúrját mutatja, az épület geodéziai felmérése alapján az épület földhivatali térképen történő feltüntetése folyamatban van. A terület 2021.11.10. szerinti nem hiteles térképmásolatát lásd. 2. mellékletben.



2. ábra: Terület légifotója (2021.) és földhivatali alaptérkép (2019.) együtt ábrázolva (Forrás: Önk.)

Az épület egy 2002-es tüzesetet követően az építési engedélyektől eltérően épült át (túlépítetten). Jelenleg – a szabályoktól eltérően megvalósult építés miatt – a telken nem lehet építési tevékenységet végezni.

A Szövő utca ezen szakaszán igen változatos képet mutat a jelenlegi beépítés, mind előkert, mind épülettömeg, tetőidom, építészeti színvonal tekintetében. Városképileg rendezetlennek tekinthető. A szomszédos 1410 hrsz-ú telken jelenleg nem található lakóépület. A 1411 hrsz-ú telken és a 1381 hrsz-ú saroktelken is lakóépületek találhatók igen eltérő építészeti stílusban és tömegben. A 1381 hrsz-ú telken nagy parkosított előkerttel rendelkező, viszonylag újabb építésű, nagy méretű lakóház található az oldalkertben hozzáépült garázsépülettel, melyek nem szerepelnek a földhivatali-ingatlan nyilvántartásban és a tulajdoni lapon kivett hétvégiház, udvar a művelési ága a teleknek. A 1411 hrsz-ú telken egy kis méretű, lapostetős földszintes lakóház áll, mely leginkább egy nyaralóra hasonlít.



A Szövő utca nézete a Lakatos utca felől



A Szövő utca nézete a Mázoló utca felől
(Forrás: Google Earth Pro)

A területet és szűkebb környezetét bemutató fotódokumentációban szereplő fényképek készítésének ideje: 2021. november 9.



A meglévő épület nézete a Lakatos u. felől



A Lakatos u. felőli kapubehajtó



Az épület nézete északkelet felől



1410 hrsz-ú telek



1411 hrsz-ú telek



1381 hrsz-ú sarok telek és a Szövő utca

2.2. TULAJDONVISZONYOK

A 3.823 m² nagyságú, négy telekből álló tervezési terület tulajdonviszony vizsgálata a 2019. július 28-ai iktatással kiállított változási vázrajz (lásd. 2. melléklet), valamint a 2021. novemberi tulajdoni lapok alapján készült.

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület m ²
1381 ¹	kivett hétvégi ház, udvar	1.093
1409	kivett lakóház, udvar	1.071
1410	kivett beépítetlen terület	832
1411	kivett lakóház, udvar	827

2.3. ÉRD TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEI

Érd Megyei Jogú Város Közgyűlése a 215/2014. (IX.18.) számú határozattal elfogadta a hosszú távra, 2014-2030-ig tartó időszakra szóló Településfejlesztési Konceptiót, a 215/2014. (IX.18.) számú határozattal a középtávra, a 2014-2020 időszakra szóló Integrált Településfejlesztési Stratégiát.

2.3.1. Településfejlesztési koncepció

Érd Megyei Jogú Város fejlesztési koncepciója meghatározza a város szerepét, elhelyezkedését a hazai városhálózatban 2030-ig.

„Érd – az intelligens virágzó kertváros” jövőkép meghatározza a megyei jogú város jövőben betöltendő pozícióját, ennek értelmében „Érd a helyi igényeket maximálisan kielégítő és a lakosságból erős kötődést kiváltó, értékeit megőrző és területi adottságaira építkező, versenyképes, prosperáló gazdaságot teremtő, élhető és vonzó városkiván lenni.”

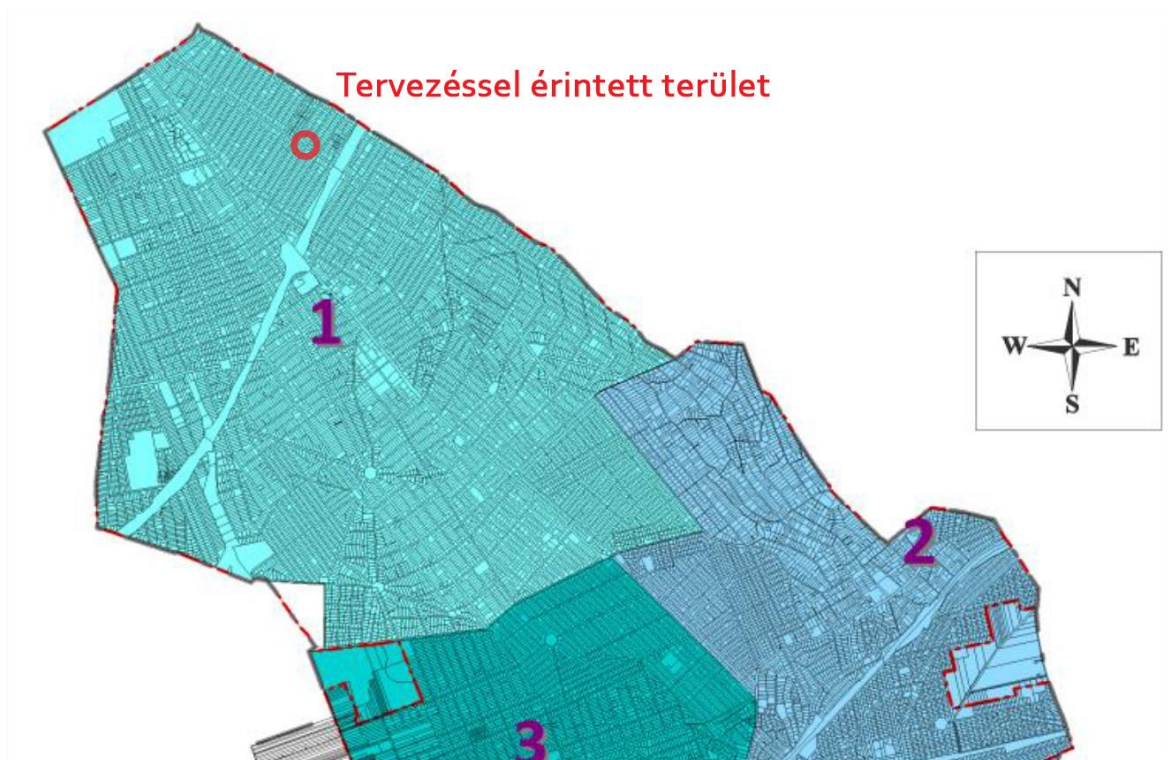
Érd a táji, természeti, épített környezetének, környezetvédelmének és szolgáltatásainak jövőképe között megfogalmazza, hogy a város szándéka megőrizni a kertvárosias hangulatot, egyúttal biztosítani egy „nagyváros” ellátási színvonalát a városrészekben az alközpontok üzemeltetésével, a kereskedelmi, vendéglátóegységek működtetésével.

A koncepció a településfejlesztési elvek között rögzíti, hogy szükséges a „Kertvárosi karakter és közösségi identitás erősítése a helyi életminőség javításával, genius loci létrehozásával, város- és utcakép rendezésével.”

2.3.2. Integrált Településfejlesztési Stratégia

A 2014-ben jóváhagyott, 2020-ig tartó időszakra vonatkozó Integrált Településfejlesztési Stratégia (továbbiakban: ITS) alapján a tervezéssel érintett terület a Parkváros városrészben helyezkedik el.

¹ A tulajdoni lap első oldalán az szerepel, hogy „felülvizsgálat alatt”, de nincs bejegyezve, hogy ez mit takar pontosan.



3. ábra: Érd belterületének városrészei (részlet)

Az ITS Városrészi céljai között szerepel a Parkvárost érintően:

„A városrész komplex, minőségi megújítása alközpont kialakításával, a funkcióellátottság bővítésével és infrastrukturális fejlesztésével, a közlekedési kapcsolatok racionalizálásával, a városrész gazdasági szerepének visszaállítása és közösségi életének élénkítése.”

„Parkváros városrészi célja: A városrész komplex, minőségi megújítása alközpont kialakításával, a funkcióellátottság bővítésével és infrastrukturális fejlesztésével, a közlekedési kapcsolatok racionalizálásával a városrész gazdasági szerepének visszaállítása és közösségi életének élénkítése.”

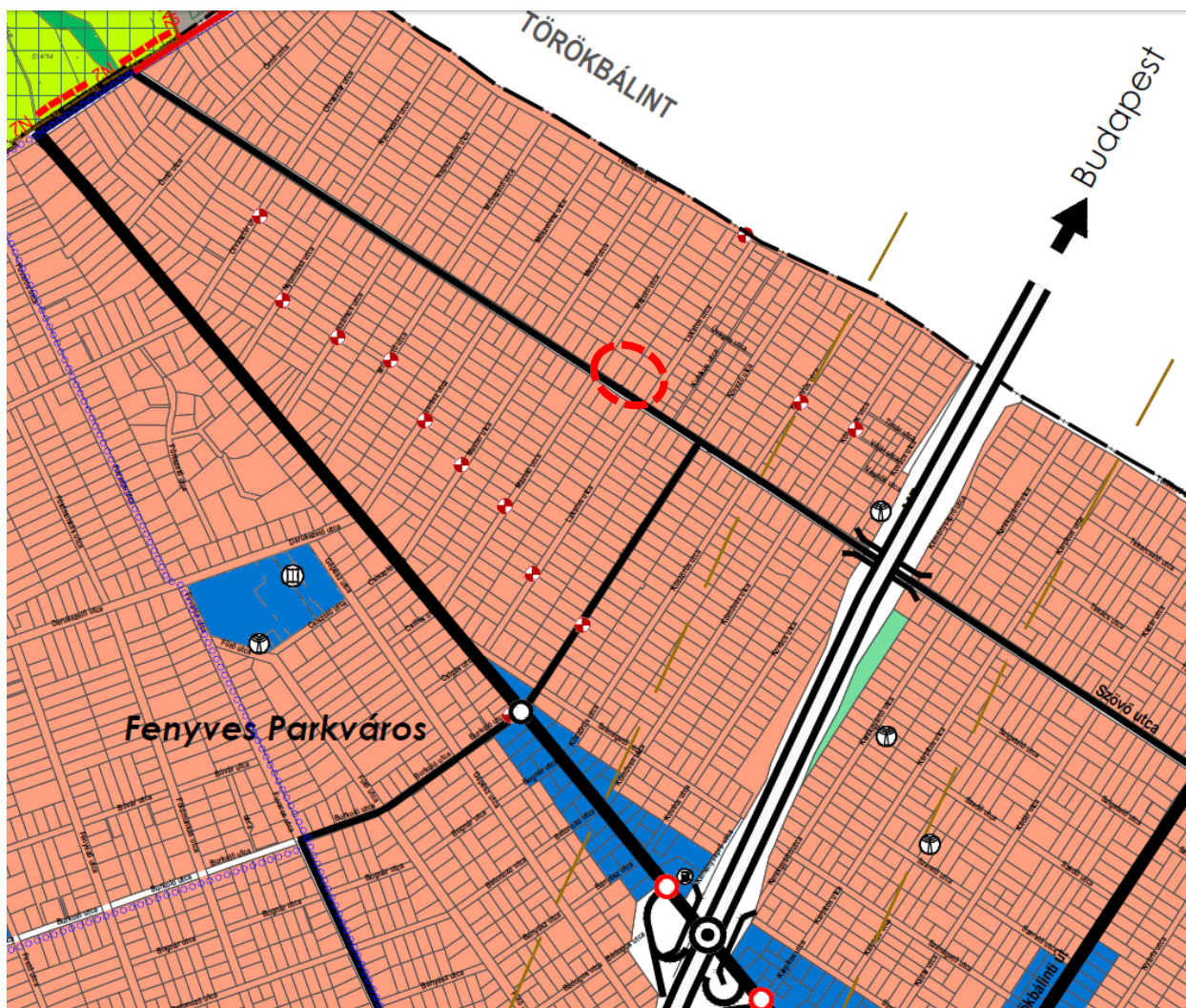
2.4. ÉRD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

Érd Megyei Jogú Város Önkormányzat közgyűlése az 53/2016. (III.24.) számú határozattal fogadta el a Településszerkezeti tervet.

Érd Megyei Jogú Város Önkormányzat közgyűlése a 9/2016. (III.31.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá Érd Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatát.

2.4.1. Településszerkezeti terv

Érd Településszerkezeti Terve (továbbiakban: TSZT) a tervezési területtel kapcsolatban az alábbiakat határozza meg. A térképen piros szaggatott vonalas kontúr jelöli a tervezési területet.



4. ábra: A Településszerkezeti terv részlete (M 1:10.000)

A tervezési területet délnyugat felől határoló Szövő utca a TSZT-ben „helyi gyűjtőút” besorolású. Tervezett elemek nem érintik sem a tömböt, sem a környező területeket. A Fenyves Parkvárosnak ez a része teljesen homogén, kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik (Lke; maximális beépítési sűrűsége: 0,45), ahol nagyon kevés lehetőség van a helyi lakosságot kiszolgáló funkciók elhelyezésére. A legközelebbi városi alközpont széleskörű szolgáltatásokkal a területtől 1,5 km-re található a Bem téren, az autópályán túl.

A legközelebbi településközpont vegyes terület (Vt; maximális beépítési sűrűsége: 2,4) az Iparos utcában található 700 m-re, de itt, az autópályától északra fekvő települési főút mentén sem alakult még ki valódi alközponti városias beépítés, funkciókínálat (jelenleg egy síiskola és kisebb üzletek – pékség, zöldség-gyümölcsös, cukrászda, fodrászat) elszórtan, pontszerűen található, jellemzően a családiházak földszintjén).

Területfelhasználási egységek vonatkozásában a terv megfogalmazza, hogy

- „Érd legnagyobb része homogén kertvárosias lakóterület használatú és besorolású, ezért biztosítani kell a lakosság megfelelő ellátását szolgáló kiskereskedelmi és szolgáltató tevékenységet a főutaktól, csomópontoktól távolabbi lakóterületeken is, de ki kell zárni a zavaró tevékenységeket.
- A központ és alközpontok területén kívül, valamint az intézmények és környezete tén kívül, a gyűjtőúthálózatok mentén csak ott alakít ki a terv vegyes területet, ahol településszerkezeti szempontok indokolják. (fontosabb csomópontok, az átalakulás, **sűrűbb beépítés már elkezdődött**, hagyományos kertvárosi jelleg visszaszorult, uralkodnak a vegyes funkciók és **hiányoznak intézmények, a kereskedelmi, szolgáltató funkciók**).”

Kertvárosias lakóterületekre vonatkozóan a TSZT megfogalmazza

„Érd kertvárosias lakóterületei legfeljebb két rendeltetési egységet magában foglaló, 7,5 métert meg nem haladó építménymagasságú lakóépületekkel, szociális intézményekkel és a lakóterületbe illeszkedő intézményekkel beépült területei. [...] A kertvárosias lakófunkcióval összeegyeztethető helyi szintű lakossági ellátást célzó kereskedelmi-szolgáltató funkciók megtartását és kialakíthatóságát szabályozni szükséges területi szintű differenciálással.”

Településközpont területekre vonatkozóan a TSZT megfogalmazza

„Érd településközpont területei a térségi, városi intézményeket, kiskereskedelmi egységeket, lakóterületen belül is elhelyezhető vállalkozásokat, továbbá a döntően több rendeltetési egységgel rendelkező lakóépületeket magukba foglaló területek. A településközpont területek a városon belüli helyzetüktől függően változatos szabályozást igényelnek, de jellemzően a környező lakóterületeknél magasabb beépítési sűrűség jellemzi őket.”

„Településközpont terület besorolásúak a város hagyományosan központi és alközponti területei a lineáris elhelyezkedést feloldó kialakítással, és az átalakult, sűrűbb beépítésű főutak menti területek”, ennek megfelelően a Törökbálinti út, a parkvárosi alközpont (Bem tér), valamint az intézménybővítés területei Parkvárosban.

„Ezek a településközpont területek olyan térségben helyezkednek el, melyek egyrészt szolgálják a közeli intézmények bővítését és a főút menti vállalkozási területek kialakulását, a forgalmas utak menti lakófunkció csökkentését, a turizmushoz kapcsolódó szállásadó-vendéglátó szolgáltatások elhelyezhetőségét. Nem utolsósorban e területek kedvező fekvésének megfelelő területintenzitás-növekedés előmozdítása céljából településközpont terület besorolásúak.”

A közlekedési fejezet további fejlesztési projektként említi az alábbiakat:

- „Az M7 autópálya Iparos úti csomópontjának átépítése, mely azóta megvalósult.
- A belvárosi utcák egyirányúsítása.
- A csomópontok kapacitás bővítése körforgalmi és jelzőlámpás csomópontok létesítésével.
- Forgalomcsillapítás megteremtése.
- Az utcák szilárd burkolattal való ellátása.
- Az intermodális csomópont gyalogos kapcsolatainak erősítése.”

A közlekedési fejezet Kerékpáros és gyalogos közlekedés főbb fejlesztési elemei között említi:

„Érd közigazgatási területén a kerékpáros nyomvonalak száma rendkívül kevés, ezért fontos, hogy minden egyes, a városban történő új út fejlesztésnél vizsgálni kell a kerékpáros infrastruktúra kialakításának szükségességét, lehetőségét.”

A TSZT a kerékpáros közlekedés fejlesztésének legfontosabb feladatai között említi az összefüggő kerékpárút-hálózat kiépítését, amelyhez kapcsolódó legfontosabb feladatok az alábbiak:

- „A közösségi közlekedés és a kerékpáros közlekedés kapcsolatának biztosítása.
- Kerékpártárolók építése a vasúti- és autóbuszmegállókban, közintézmények, kereskedelmi létesítmények közelébe.”

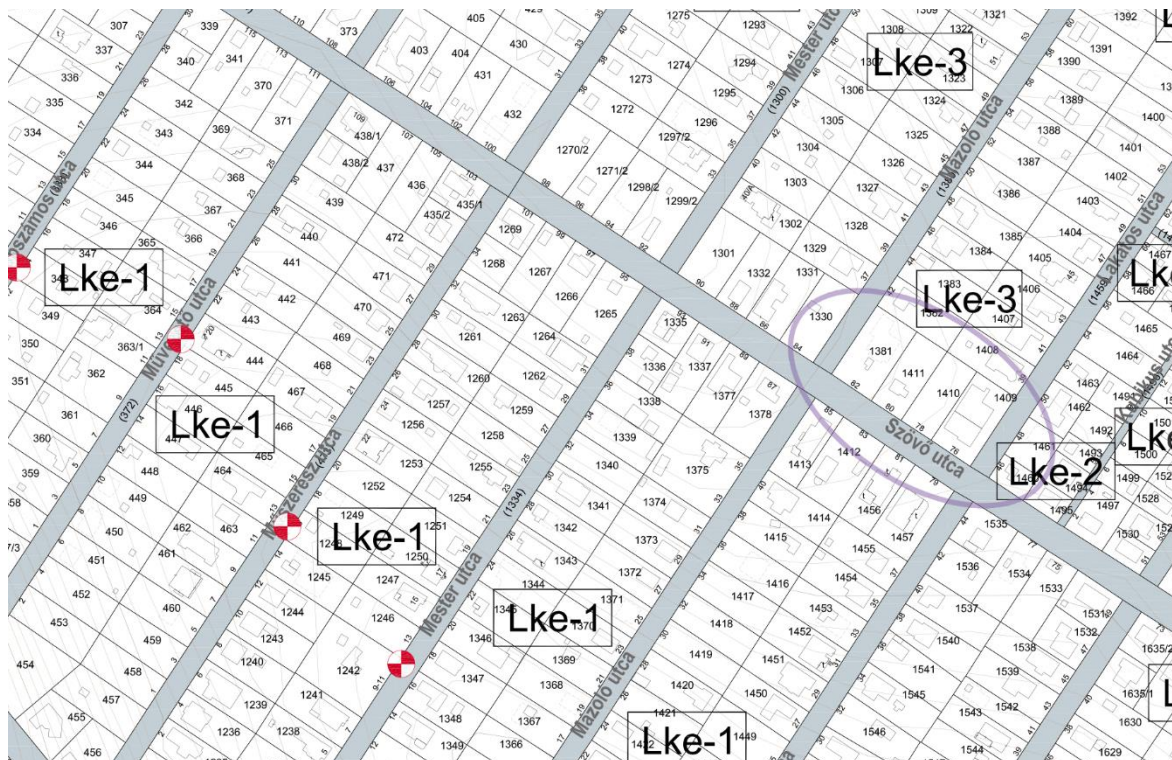
A gyalogos közlekedés megfelelő színvonalának biztosítása érdekében elvégzendő feladatai között szerepel többek között:

- „A város egész területén a gyalogsközlekedés feltételeinek javítása, gyalogjárda program kidolgozása, a gyalogosfelületek mennyiségi és minőségi fejlesztése.
- Az országos úthálózat belterületi szakaszain gyalogátkelőhelyek kijelölése felfestéssel, táblázással, szabványos megvilágítás kiépítésével, szükség esetén jelzőlámpás forgalom irányítással.
- A közösségi közlekedési megállókhoz közvetlen gyalogos kapcsolat biztosítása.”

Érd Megyei Jogú Város TSZT-je nem tartalmaz közlekedési infrastruktúra fejlesztési elemeket a tervezési terület közvetlen környezetében.

2.4.2. Helyi Építési Szabályzat

Érd Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ) a tervezési területtel kapcsolatban az alábbiakat határozza meg.



5. ábra: A hatályos szabályozási terv 2C szelvényének részlete (M 1:4 000)

A területet a Szabályozási terv Lke-3 jelű építési övezetbe sorolja.

A tervezéssel érintett területre vonatkozó legfontosabb előírások:

A gépjármű-elhelyezésre, és az építési telken belüli parkoló kialakítására vonatkozó előírások a 11. § (9) bekezdésben található, amely alapján a 10 gépjárműnél nagyobb kialakítású felszíni parkolóhelyet kell fásítani, minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db fa elhelyezésével.

Zöldfelületek kialakítására vonatkozóan a 13. § (1) bekezdése fogalmaz meg előírásokat

„A telekre előírt zöldfelületnek – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – legalább kétszintűnek kell lennie, amibe a gyepráccsal fedett területek nem számolhatók bele. Az övezeti előírások szerinti, kötelezően megvalósítandó zöldfelület minimum 50%-át egybefüggően kell kialakítani.”

Kertvárosias lakóterületek (Lke) 29. § (1) bekezdésének megfelelően a „Kertvárosias lakóterület az SZT-n Lke jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.”

A 29. § (2) bekezdés alapján a lakó rendeltetésen kívül csak hitéleti, nevelési, oktatási, valamint egészségügyi, szociális rendeltetés alakítható ki.

A (6) bekezdés azonban kimondja, hogy a (2) bekezdés rendelkezéseitől eltérően a gyűjtő- és feltárási utak menti kertvárosias lakóövezetekben a lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású, jelentős forgalmat nem vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, iroda, illetve ilyen rendeltetésű helyiség (legfeljebb 1 rendeltetési egység), is elhelyezhető, illetve a meglévő helyiségek rendeltetése ilyen célra megváltoztatható, azonban ilyen esetben ezen felül legfeljebb 1 lakás helyezhető el.

A tervezéssel érintett telkek építési övezeti paraméterei:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	Legkisebb*- legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb* – legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Lke-3	SZ	900	20	50	0,4	6,0

2.5. ÉRD TELEPÜLÉSKÉPÉNEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ MEGHATÁROZÁSOK

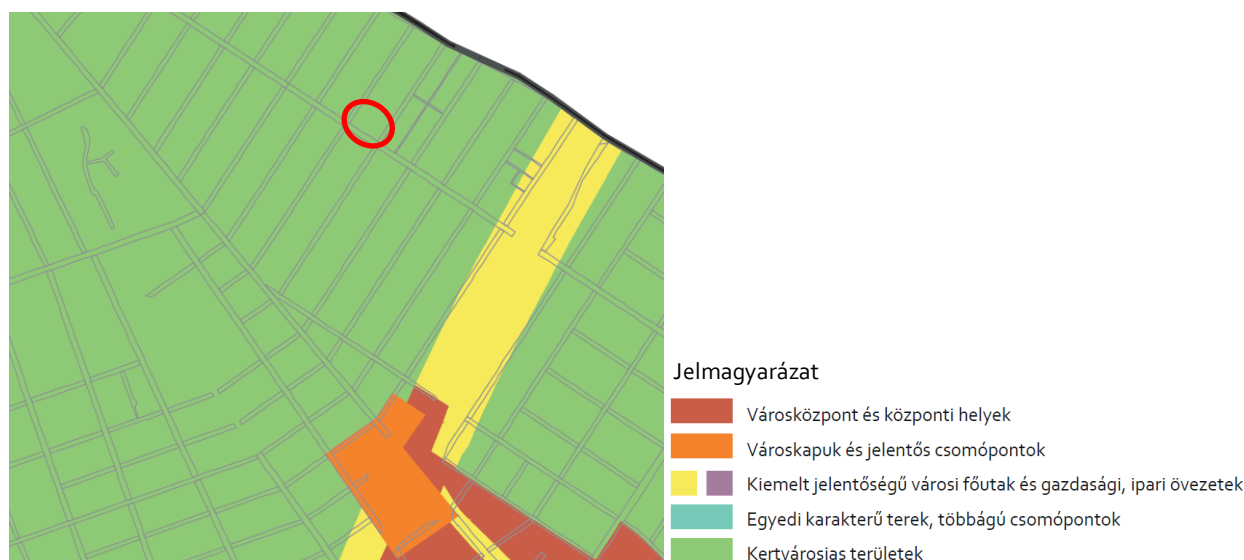
2.5.1. Településképi arculati kézikönyv

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 4. §(1) alapján

„A településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: kézikönyv) készül.”

Érd Megyei Jogú Város Közgyűlésének 310/2017. (XII. 21.) határozatának melléklete a Településképi arculati kézikönyv (továbbiakban: kézikönyv).

A tervezéssel érintett területet karakterhiányos területként jellemzi a kézikönyv, vagyis településképileg közömbös, sajátos jelleggel nem rendelkező, a város- városrész karakterét nem befolyásoló, beavatkozható vagy nem beavatkozható területek. A kertvárosias lakóterület karakterterületbe tartozik az egész Fenyves Parkváros városrész. A Szövő utca 1,5 km-es körzetén belül helyezkedik el a Karakterjegyek és karakterhiányok, erősítendő és gyengítendő településcarculati jellegzetességek – csomópontok c. fejezetben található csomósodási pontok közül a Burkoló utca – Fuvaros u. – Gépész u., a városkapuként ábrázolt M7 autópálya csomópont, valamint városközpontként jelölt Bajcsy-Zs. út – Sósúti u. – Törökbálinti út térsége.



6. ábra: Érd eltérő karakterterületeinek lehatárolása térkép-részlet

A város egyik pereme a közelben elhelyezkedő M7-es autópálya sávja, mely egyúttal jelentős útvonal is. A terület családi házas kertvárosi lakóterület, környezetében nincs vegyes funkciójú városiasodó terület. A terület 1-2 szint épületmagassággal beépített építészeti jellegű területen fekszik. A városközpont és központi helyek több, mint 1 km-re helyezkednek el a tervezési területtől.

A Településképi arculati kézikönyv a közterületre, kerítésekre vonatkozóan megfogalmazza, hogy

- Tömör kerítés kerülendő, javasolt áttört kerítés építése. A kerítés lábazata ne legyen 50 cm-nél magasabb.
- A kerítés magassága legfeljebb 2 m lehet.
- Kiépítendő parkolókat fásítva, vízáteresztő burkolattal kell kialakítani!
- Az épületek környezetében igényes közterületi zöldfelületek alakíthatók ki, alkalmazunk többszintű növényállományt.
- Közterület fásításáról, növényzetéről gondoskodni kell.
- A közterületek és a telkekhez csatlakozó parkolók fásítását, azok gondozását és fenntartását meg kell oldani!
- A hiányos fasorokat ki kell egészíteni.
- A közterületi zöldfelületek meghatározó elemei az utcaképnek, alakítsunk ki többszintű növényállományt.

A Kézikönyv utcaképre vonatkozó megfogalmazásai:

- A reklámfelületek számát csökkentsük, az épületeken elhelyezett reklám- és cégfeliratok legyenek visszafogottak!
- Tetőreklámokat ne alkalmazzunk!
- Változatos színek alkalmazhatók, de kerülendő a harsány, egymással kontrasztban álló színvilág!
- Kiépítendő parkolókat fásítva, vízáteresztő burkolattal, fagyálló burkolóanyag használatával kell kialakítani!
- Igényes elő- oldal- és hátsókertet kell kialakítani! Az előkertben kialakított zöldfelület a forgalom zaját mérsékli, növényzet telepítésekor ezt figyelembe kell venni!
- Ügyelni kell a zöldfelületek megfelelő rendben tartására és fenntartására!
- A kerítések anyag- és színhasználatban legyenek visszafogottak, a környező ingatlanokétól ne váljanak el erőteljesen!
- A reklámtáblák, cégfeliratok és hirdetések az épület homlokzati kialakításával összhangban legyenek!

A kertvárosias területekre a kézikönyv az alábbiakat fogalmazza meg:

- Az utcakép ritmusának megtartásával kapcsolatban kiemelt feladat a fásított közterületek és előkertek növényzetének fenntartása.
- A kerítések anyaghasználata során illeszkedni kell a főépülethez. Az elő-, oldal- és hátsókertekben burkolt felület csak minimálisan legyen, növényzettel igényesen ültetendő be. Közterület fásításáról, növényzetéről gondoskodni kell! A fasorok hiánya az alsóbbrendű lakóutcák esetén is zavaró, az épületek környezetének összhatása fásítással kedvezőbbé tehető.

2.5.2. Településképi rendelet

Az előbbieken ismertetett kézikönyv alapján Érd Megyei Jogú Város Közgyűlése a 5/2018. (II.21.) önkormányzati rendelettel elfogadta Érd Megyei Jogú Város településképe védelmének helyi szabályáról szóló rendeletét (továbbiakban: Tr).

A Tr 4. sz. melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó, karakteres terület egységek lehatárolását. Ez alapján a tervezéssel érintett terület **Kertvárosias területen** helyezkedik el, a 11. sz. melléklet alapján a Szövő utca a Villamosenergia és hírközlő hálózat földkábeles kialakítású területeibe tartozik.

A rendelet előírásai meghatározzák az épületekre vonatkozó egyedi építészeti követelményeket, a cégekre, az építési vonalra, az előkertre, a kerítésre, valamint a technológiai létesítmények kialakítására vonatkozó előírásokat, ezeken túlmenően kitér a településképi véleményezési eljárás lefolytatásának folyamatára is.

A Kertvárosias lakóterületek karakterterületre vonatkozó településképi követelmények:

24. § (1) Területi építészeti követelmények:

- a) Az utcaszakaszon belül törekedni kell a HÉSZ övezeti előírásokhoz igazodó, azonos építési vonal kialakítására.
- b) Kerítés létesítése esetén - a HÉSZ 32.§ (5) bekezdés figyelembevétele mellett - azt az épületek anyaghasználatával harmonizáló kialakítással az alábbiak szerint kell építeni:
 - ba) átlagosan legfeljebb 2m magassági mérettel,
 - bb) tömör kerítés építése esetén fa, vagy tégl, vagy kő anyaghasználattal, látszó vagy vakolt felületű, lábazatos, vagy lábazat nélküli kialakítással,
 - bc) betonelemes tömör kerítés, szögesdrótkerítés szögesdrótos kerítés-magasítás alkalmazását kerülni kell.

(2) Egyedi építészeti követelmények:

- a) A közhasználatú intézmények kivételével az elhelyezendő, átépítésre kerülő épületek homlokzati felületeinek anyaga tégl, kő, fa, üveg vagy vakolat lehet. Kerülendő a rikító, településképet zavaró színek használata.
- b) A HÉSZ szerinti Lke és Lf övezetekben új épület vagy meglévő épület bővítése esetén annak tagolatlan homlokzati hossza legfeljebb 20 m lehet, kivéve az oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalsó telekhatárhoz közelebb álló homlokzatot.
- c) Az épület tömege ne térjen el az utcában nagyobb arányban található – jellegadó – épülettömegektől, tetőformáktól.
- d) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületek tetőgerinc-vonalának főiránya az utcára merőleges iránytól nem térhet el kivéve, ha az utcaszakaszon, utcaképből kialakult beépítésre ez nem jellemző.
- e) Az előkertekben a burkolt felület aránya nem haladhatja meg a zöldfelület arányát.
- f) Az épületek tetőformája nem lehet feleslegesen tördelt. Magastető létesítése esetén javasolt a hazai építési hagyományokhoz illeszkedő 35-45°-os tetőhajlásszög alkalmazása.
- k) Előtető utólagosan a tetővel harmonizáló anyaghasználattal alakítható ki, kivétel bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala. Az előtetők szélességi mérete a védeni kívánt bejáratok szélességi méretének 1,5 -szeres szélességét nem haladhatja meg, kivéve az új beépítéseket, illetve a teljes homlokzat-felújítás eseteit.

A cégek és egyéb hirdetési célú berendezések elhelyezésével kapcsolatos általános szabályok:

38. § (1) Új épület építésénél, meglévő átalakításánál, funkcióváltásnál, homlokzati felújításnál az épület közterületről látható részén megjelenő cégek és hirdetési célú berendezések méretét és elhelyezését a rendelet előírásait figyelembe véve a közterületi homlokzattal együtt kell tervezni és kialakítani. Meglévő épület esetén – amennyiben a homlokzat nem változik – a kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve az előírások szerint helyezhető el az ott folytatott tevékenységre utaló cég- vagy hirdetési célú berendezés.

Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények:

41. § (1) Technológiai létesítmény-berendezések elhelyezésére vonatkozó szabályok:

- a) a helyi értékvédelmi területen és a helyi egyedi védett épületek utcai homlokzatára és tetőfelületére látható helyre technológiai létesítmény (pl. antenna, klíma-berendezés, szellőző, napelem, kollektor, új parapet-konvektor stb.) nem helyezhető el, az csak az adott épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető. Szerelt kémény nem helyezhető el, csak hagyományos, környezetbe illeszkedő kémény építhető;
- b) az a) ponton kívüli egyéb területeken klímaberendezés, szellőző, szerelt kémény, égéstermék elvezetés az épület utcai főhomlokzatán látható helyre csak kivételesen, műszakilag indokolható esetben helyezhető el. Az ilyen berendezések/felszerelések csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthetők.
- (2) Parapet konvektor utcai homlokfalra akkor telepíthető, ha az épület előtt előkert van.
- (3) Háztartást ellátó méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) magastető épületnél csak a tetősíkon telepíthető.

43. § (2) A rendelet 11. mellékletében szereplő területek, és az ott megjelölt utak menti területek a településképi védelme érdekében nem alkalmasak a közép- és kisfeszültségű, és közvilágítási villamos energia ellátási, valamint az új vezetékes hírközlő hálózat és a meglévő hálózat rekonstrukciója esetén a légkábeles megoldásra.

Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésének általános szabályai:

- 43. § (3) Belterület, már beépített területén [...], ahol a meglévő gyenge és erősáramú villamos energia ellátás hálózatai föld feletti vezetések, az új kisfeszültségű és közvilágítási villamos energia ellátási hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Belterület már beépített területe a közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén légvezeték elhelyezésre nem alkalmas.
- (5) A (3)-(4) bekezdésben foglaltakat a meglévő hálózat rekonstrukciója során is alkalmazni kell.

A Településképi véleményezési eljárás:

45. § (1) Az építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni jelen rendelet és a Tr. szabályai szerint a város teljes közigazgatási területén:

- a) új épület építése,
- b) meglévő épület közterületről látható bővítése esetén, - ide nem értve azon fennmaradási engedélyezési eljárásokat, ahol az építés, bővítés 10 éven túl történt -, és
- c) közterületen történő bármilyen építési tevékenység esetén.

A Településképi bejelentési eljárás:

47. § (2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építményekben a rendeltetési mód tervezett megváltoztatása esetén:

- a) amennyiben a tervezett változás helyi védett területen, helyi egyedi védelem alatt álló építményt, vagy ingatlanát érintően történik,
- b) a település teljes közigazgatási területén, a rendeltetési egységek számának növekedése esetén.

3. A TERVEZETT FEJLESZTÉSI CÉL ISMERTETÉSE, BEÉPÍTÉSI TERV

3.1. A FEJLESZTÉSI CÉL

A településrendezési eszközök a tervezéssel érintett telkeket kertvárosias lakóterületbe sorolják. Mivel a gyűjtőút mellett fekvő kertvárosi lakóterületeken telkenként legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület helyezhető el 1000 m² nagyságú telekterület felett, vagy a lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású, jelentős forgalmat nem vonzó 1 db kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, iroda rendeltetés plusz 1 lakó rendeltetés, valamint a lakó rendeltetésen kívül csak hitéleti, nevelési, oktatási, valamint egészségügyi, szociális rendeltetés alakítható ki, ezért a tervezett fejlesztés megvalósítására a jelenlegi építési övezeti besorolások miatt nincs lehetőség. A telken elhelyezkedő épület mérete azonban indokolja, hogy két rendeltetési egységnél több rendeltetés legyen kialakítható.

Az IVS Parkváros városrészre vonatkozó megállapítása, hogy funkcióhiányos városrészből van szó, ahol a lakófunkció mellett nincs dominánsan megjelenő funkció, valamint a meglévő szolgáltatások is csupán a lakosság alapellátását tudják kielégíteni.

A jelenlegi, 1409 hrsz-ú telek, valamint a tervezetten ezzel összevonásra kerülő 1410 hrsz-ú telek Vegyes területbe történő átsorolásának indokai:

- a Szövő utca helyi gyűjtő út, amely mentén – a HÉSZ 29. § (6) bekezdésének megfelelően – azt jelenti, e területen elhelyezhető „a lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású, jelentős forgalmat nem vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, iroda, illetve ilyen rendeltetésű helyiség (legfeljebb 1 rendeltetési egység), is elhelyezhető, illetve a meglévő helyiségek rendeltetése ilyen célra megváltoztatható, de ilyen rendeltetés létesítése mellett legfeljebb 1 lakás helyezhető el”;
- az 1409 hrsz-ú telken évek óta használaton kívül álló, nagyméretű épület helyezkedik el, amely a jelenlegi szabályok szerint nem tud megmozdulni, újjászülni, kvázi barnamezős terület;
- a globális klímaválság, környezetvédelmi szempontok miatt a meglévő – a környékbeli épületekhez képest túlzó méretű – épület bontása, majd új épület építése nem támogatott, környezetbarát megoldás a meglévő felújításával, bővítésével gazdálkodni, és energetikailag fejleszteni, energiaigényét csökkentve;
- a terület a Fenyves Parkváros városrészen belül homogén kertvárosi lakóterület súlypontjában helyezkedik el, szolgáltató funkciók nélkül, jó közlekedési adottságokkal rendelkezik;
- a terület 100 m-es körzetén belül közösségi közlekedés elérhető, autóbusszmegálló van;
- a fenti adottságok jó lehetőséget kínálnak arra, hogy a területen egy kisebb, vegyes terület alakulhasson ki, felértékelve a terület státuszát;

- a módosítás a Szövő utcai és a szomszédos telkek, tömbök használatát nem befolyásolja hátrányosan, azokat nem korlátozza.

Annak érdekében, hogy Érd Megyei Jogú Város településrendezési eszközeivel összhangban valósulhasson meg a fejlesztési elképzelés, a tervek módosítása szükséges.

A tervezett állapot számított paramétereinek és a telek építési övezeti paramétereinek áttekintése²

		HÉSZ Vt-1/l vonatkozóan	megfelel igen/nem
Az építési telekterülete	1.903 m ²	min. 600 m ²	igen
Beépített területe	642 m ²		
Beépítettség	34%	50%	igen
Zöldfelülete	738 m ²		
Zöldfelületi aránya	38%	30%	igen
Szintterülete	1.765 m ²		
Szintterületi mutatója	0,93	1,25	igen
Homlokzatmagasság	7,44 m	max. 7,5 m	igen

A város fejlesztési elképzeléseivel összhangban lévő, kedvező közúthálózati kapcsolatokkal és jó infrastrukturális ellátottsággal rendelkező területen álló épület bővítésével a területen a jelenleg használaton kívül álló épület és a telek gondozatlan zöldfelülete ismét gondozottá válhat, ennek köszönhetően a fejlesztés hozzájárulhat a városkép előnyös iránybatörténő elmozdulásához.

A tervezett fejlesztés a szomszédos területek használatát nem korlátozza, a terület új építési övezeti besorolása a későbbiekben is lehetővé teszi a jelenlegi használatnak megfelelő későbbi használatot, azonban lehetőséget teremt egy kisebb, – jelenleg a környékről hiányzó – szolgáltatási funkció megvalósulására.

² a területre készült előzetes építészeti vázlattervei alapján

3.1.1. Előképek



Budaörs - Szabadság út és Budapesti út:



3.2. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

Az 1409 hrsz-ú telken a jelenleg elhelyezkedő épület a tervek szerint továbbra is megmarad, új épületrész építése a 1409 és 1410 hrsz-ú Szövő utcai telkek összevonását követően, a javasolt településrendezési eszközök módosítása után, az előírásoknak megfelelően valósulhat meg.

A fejlesztői elképzelések szerint a meglévő épülethez jövőben csatlakozó, hozzáépített épület földszinti, Szövő utca felőli részén alakítható ki iroda, kereskedelmi, szolgáltató, azon belül vendéglátó, egyéb üzleti, valamint egészségügyi, esetleg sport funkció is. A fejlesztői elképzeléseket bemutató építészeti vázlattervet lásd. 3. mellékletben.

A négy telken kialakítható épületek jellemzői:

- A gyűjtőúti szerepű Szövő utca felől, a meglévő épület vonalában meghatározott előkert biztosítja a vegyes funkciójú területek parkolóhelyeinek egy részét és a legalább kétszintes zöldfelületet;
- A tervezett hozzáépítés mélysége megközelítőleg a meglévő épület hossz tengelyének háromnegyedéig lehetséges. Ennek köszönhetően a Mázoló és Lakatos utca felől szomszédos telkektől távolabb alakul ki a beépítés, ezáltal a szomszédok felőli telekhatároknál is értékes, jól használható, telken belüli zöldfelület alakulhat ki.
- A telken belüli parkolás a Szövő vagy a Lakatos utca felől, az oldalkerteken keresztül valósítható meg.
- Az övezetmódosítással érintett másik két, 1411 és 1381 hrsz-ú számú telkek jövőbeli fejlesztése során az 1409 és 1410 hrsz-ú ingatlanokon kialakuló beépítéshez hasonló, azzal szimmetrikusan kialakítható beépítés valósulhat meg.

Az érintett, jelenleg négy telken megvalósuló beépítés az városépítészeti eszközökkel az alábbiak szerint támogatja a Vt funkció hangsúlyozását

- a tervezési terület Szövő utcai szomszédos telektömbjeiben lévő előkertek mérete kisebb, 5,0 m körüli, ezért a tervezési területen a kicsivel mélyebb, 7,0-8,0 m-es előkert meghatározásának köszönhetően olyan teresedés tud kialakulni a Szövő utca felől, mely térépítészeti eszközökkel támogatni tudja a megjelenő új funkciót,
- a szomszédos telektömböknél mélyebb előkertet meghatározó építési vonal olyan térfal kialakítására ad lehetőséget, amely építészeti hangsúlyt adhat az alközponti vegyes funkciójú terület résznek.

A HÉSZ 31. § (3) bekezdése alapján a lakó rendeltetési egységek száma a 2 telek összevonását követően, a teleknagyságból számított maximálisan építhető bruttó szintterület 130-cal történő osztásából, a lefelé kerekítés szabályai szerint számolt érték, tehát 1903 m²-es telekterület esetén az 1,25 szintterületi mutató alapján 18 db lakás építhető. A (4) bekezdés Vt-1/I építési övezetben legfeljebb 3 db lakás elhelyezését teszi lehetővé, azonban az (5) bekezdés d) pontja kimondja, hogy a (4) bekezdésben megfogalmazottak alól mentesül az a terület, ahol Vt területen lévő ingatlanon 300 m² hasznos alapterületnél nagyobb főépület valósul meg. Mivel a meglévő épület beépített területe meghaladja a 400 m²-t, és építményszintjeinek száma három, ezért hasznos alapterülete meghaladja a 300 m²-t, így teljesül az (5) bekezdés feltétele.



3.3. A BEÉPÍTÉSI TERV TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁSÁNAK TERVE



8. ábra: A beépítési terv térbeli környezetalakítása – nézet a Szövő utca felől



9. ábra: A beépítési terv térbeli környezetalakítása – nézet a telektömb belső része felől

4. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK

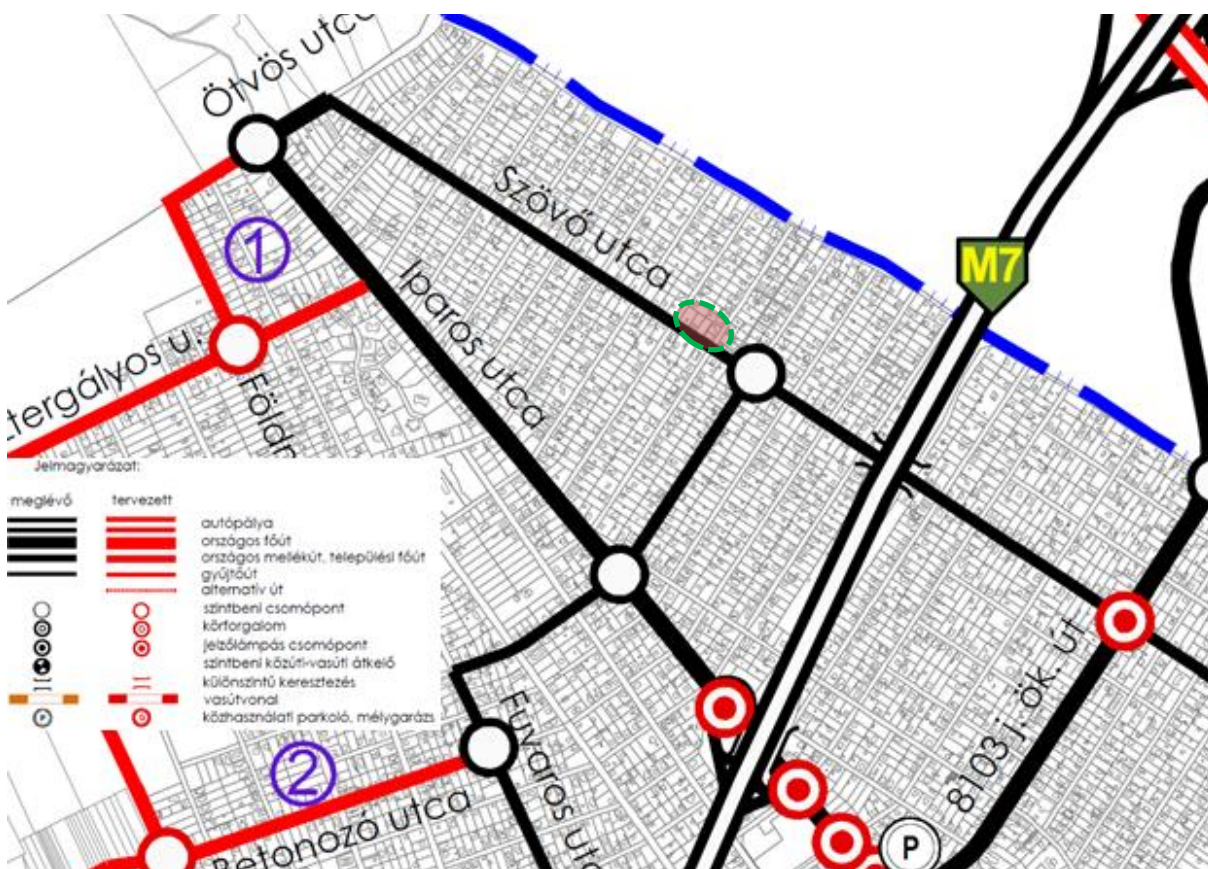
4.1. KÖZLEKEDÉS

4.1.1. Térségi kapcsolatok

A város közúti megközelíthetőségét, országos főúthálózathoz való kapcsolatát a tervezési területtől 1 km-re haladó **8103. j. Erd-Törökbálint összekötőút** és az attól északra kb. **500 méterre** lévő **M7 autópálya** biztosítja, illetve könnyen elérhető a kb. 2 km-re fekvő **MO autótűt** is. A tervezési területtől a Lakatos utcán, majd a Bajcsy-Zsilinszky úton keresztül érhető el a 6. és 7. sz. főút, továbbá a várostól délebbre haladó **M6 autópálya**. Mindezek a közúti kapcsolatok a tervezési terület számára az országos úthálózat és rajta keresztül számos országrész könnyű, gyors elérhetőségét biztosítják. A fejlesztés által generált kismértékű személyforgalom a Szövő utcából közelíti majd meg a tervezési területet. A Szövő utcára az MO irányából, vagy az M7 autópálya felől nem várható érkező forgalom, és alacsony forgalmi érték várható Érd központja irányából is.

4.1.2. Közúthálózat

Az országos főúthálózat elemei közül az **M7 autópálya** és az **MO autótűt** jelentik a tervezési terület fő kapcsolatait az országos hálózattal. A tervezési terület a gyűjtőtűt kategóriájú Szövő utca (útkategória: B.V.c.) mentén helyezkedik el, mely biztosítja a tervezési terület közvetlen feltárását; ez adja a tervezési terület közvetlen megközelítését mind települési, mind térségi szempontból. A Szövő utca közvetlen kapcsolatban van az országos mellékúthálózat elemei közül a **8103. jelű összekötő út**tal (útkategória: B.IV.b.C.), a Törökbálinti úttal, mely 1,1 km távolságra van. Az M7 autópálya csomóponttal közvetett kapcsolata van a Szövő utcának a Kövező utcán keresztül, mely 1 km távolságra van. Keresztmetszetileg az út belterületi jelleggel, 2x1 forgalmi sáv szélességű aszfaltburkolattal, kétoldali füves padkával kiépített. Az utcában hiányzik az egyoldali járda és a csapadékvízvezetési rendszer.



10. ábra: Meglévő és tervezett közlekedési hálózat átnézeti ábrája

Gyalogos és kerékpáros forgalom

A tervezési terület környezetében nem találhatók kerékpárforgalmi létesítmények, a területen kerékpárral közlekedők a kisforgalmú lakóutcák közlekedési felületeit vehetik igénybe kerékpározás céljából.

A gyalogos közlekedés számára sem a Szövő utcában, sem a Mázoló és Lakatos utcában nem áll rendelkezésre járda az út egyik oldalán sem.

Közösségi közlekedés

A tervezési terület a Szövő utcában közlekedő helyközi autóbuszjáratok által kiszolgált. Legközelebbi megállóhelyek a Kövező utcaiak, amelyek a területtől kevesebb, mint 100 illetve 200 méterre találhatók.

A Kövező utcai megállóból az eljutás az alábbi útirányok felé biztosított:

- 732 Budapest, Kelenföld vasútállomás/Érd, Bem tér/-Érd, Iparos u.-Érd, Bem tér/-Érd, aut. áll./Budapest, Kelenföld vasútállomás
- 733 Érd, Bem tér/-Érd, Iparos u.-Érd, Bem tér/-Érd, aut. áll.

A fenti két járatnak köszönhetően a Kövező utcai megállóból hétköznapi napokon csúcsidőben óránként, hétvégén és csúcsidőn kívül kétóránként lehet Budapest, vagy Érd, Bem tér, illetve az Autóbusz -állomás felé utazni.

A Szövő utca északi oldalán lévő Kövező utcai megálló megközelítőleg 90 m-re helyezkedik el a tervezési területtől. A tervezett fejlesztés megvalósulása szempontjából a közeli buszmegálló is kedvező helyzetű, hiszen a városban belüli tömegközlekedésre és gyalogos kapcsolatokra is kedvezően hathat a buszmegállótól a tervezési területig, az újonnan kialakuló vegyes funkciójú területig a gyalogosjárda kiépítése.

A beépítési tervhez kapcsolódó közlekedési infrastruktúra igény elsősorban a járda megépítése a buszmegállókhoz. Egyéb közlekedésfejlesztési igény nem jelentkezik, mivel a meglévő közterületi szélesség és útkapcsolatok megfelelően ki tudják szolgálni az új Vt övezetet.

4.2. KÖZMŰVEK

A fejezet a Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. oldaláról elérhető e-közmű térképek alapján került kidolgozásra. A vizsgált tömb Érd régóta beépített részén helyezkedik el, így közműellátása már korábban kiépült, teljes közműellátással rendelkezik.

A terület vízellátását az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (továbbiakban: ÉTV Kft.), szennyvíz-elvezetését az Érd és Térsége Csatorna-szolgáltató Kft. (továbbiakban: ÉTCS Kft.) biztosítja.

A területen az ELMŰ Hálózati Kft., az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt., valamint a Veolia Energia Magyarország Zrt. biztosítja a villamos energia-ellátást.

A térségben a szénhidrogén hálózat kiépült, a tervezési területen az OPUS Tígas Zrt. biztosítja a földgázellátást.

A területen és környékén nincs kiépült távhőszolgáltatás.

A napenergia hasznosításának lehetősége szorosan összefügg az adott terület éghajlati adottságaival, az energiatermelésre alkalmas napsütéses órák számával. Érd földrajzi fekvése alapján évi közel 940 napos óra hasznosítható, a nyári évnegyedben 765 óra, a téliben 175 óra körüli napfénytartam.

Érd a 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve a nemzetközi távhívó hálózathoz. A területen a távközlési vezetékes hálózat kiépült, a DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft., valamint a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja a vezetékes hírközlés hálózatát és berendezéseit.

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek a tervezési területet érintően területi korlátja nincs, valamennyi vezetékek nélküli táv- (Magyar Telekom, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

Megújuló energiaellátás

Meg kell említeni, hogy a többször módosított, *az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról* szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén már a rendelet 6. mellékletében szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz majd, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre Érd a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A tervezett új beruházás megvalósításánál ennek teljesítését már kötelezettséggé kell kezelni.

A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházások, napenergia esetén a naperőmű panelek elhelyezésére kedvező helyet biztosíthat az épület tetőszerkezete. Ezért a továbbtervezés során az épülettervezés statikájánál a tető ilyen irányú igénybevételi lehetőségével is kell számolni. Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető, amely az intézmény fenntarthatóságát segíti.

A napenergia hasznosításának lehetősége szorosan összefügg a vizsgált terület meteorológiai adottságaival, az energiatermelésre alkalmas napsütéses órák számával. Érd földrajzi fekvése alapján az átfogó térképekből évi 1900 napos óra hasznosítható. A napenergia passzív és aktív hasznosítására is van lehetőség. A passzív hasznosítás az épület tájolásával, energiatudatos kialakításával hasznosítható. Erre minden új épület tervezésénél célszerű figyelmet fordítani.

A napenergia aktív hasznosítására napkollektor és naperőmű panel alkalmazásával nyílik lehetőség. Napkollektorral termelt hőenergia a termikus hőellátás energiaszükségletének, vagy annak egy részének a kielégítésére hasznosítható. Az általa termelt hőenergiával a használati melegvíz termelés oldható meg és fűtési hőszükséglet egy részének kielégítése is biztosítható. A napkollektor telepítése a tetőfelületre ajánlott. A hasznosításhoz szükséges további berendezés, tároló, keringtető szivattyú stb. az épületgépészet részét képezheti.

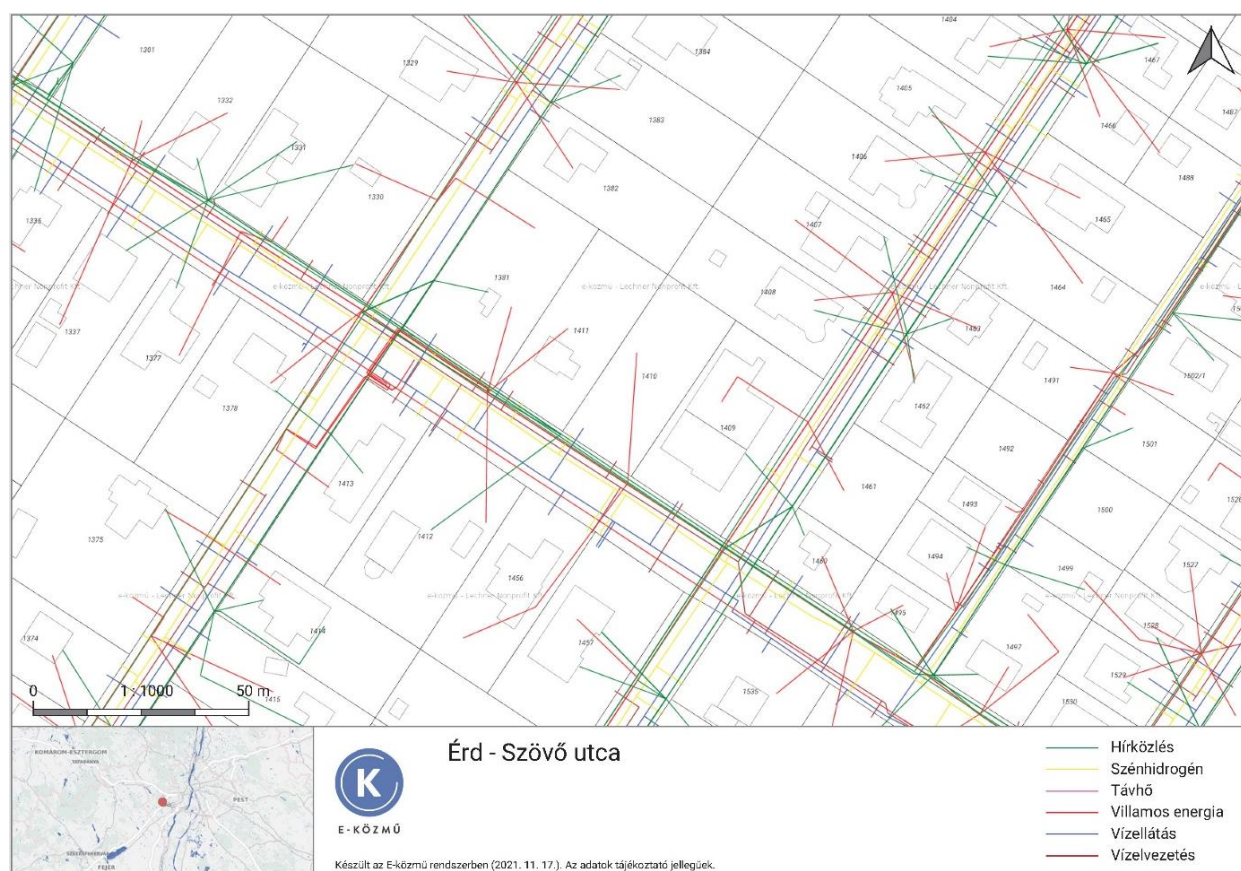
A napenergia aktív hasznosításának másik lehetősége naperőmű panel segítségével közvetlen villamosenergia előállítása. A napenergia hasznosítási lehetősége is időjárás függő. A napenergiával történő villamosenergia termelés időjárás függőségére tekintettel a naperőmű „ad-vesz” rendszerrel üzemeltethető. A villamosenergiát saját fogyasztásra termeli és elosztó-hálózati csatlakozással lehet kiegyenlíteni a fogyasztás-termelés időbeli egyenlőtlenségét. A naperőmű telepítése is a tetőfelületre telepítéssel ajánlott, a hasznosításhoz szükséges további berendezés az épületgépészet részét képezi. A

rendszer megtérülési mutatóit alapvetően befolyásolja az átvételi tarifa (KÁT), ami rendeletben rövid határidőn belül módosítható, így távlati megtérülési időtartamok felelősséggel nem becsülhetők.

A tervezéssel érintett terület prognosztizált közműigényei a következők:

Tervezési terület nagyság (m ²)	Javasolt övezet	Szintterületi mutató (m ² /m ²)	Max. építhető szintterület (m ²)	Vízigény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos energia igény (kW)	Földgáz igény (nm ³ /h)
3833	Vt	1,25	4791	11,7	11,2	143	19

A Vt övezet közmű infrastrukturális igényei alapján megállapítható, hogy nem jelentős többletigényekről van szó, és azok a meglévő hálózatokról biztosíthatók. A prognosztizált 143 kW villamosenergia igény a meglévő közeli transzformátorokról biztosítható. A földgázigény a meglévő közterületi vezetékekről biztosítható. A prognosztizált 11,7 m³/nap vízigény a meglévő közterületi NA100-as paraméterű vízvezetékéről szükség esetén biztosítható. A prognosztizált 11,2 m³/nap elvezetendő szennyvíz mennyiségét a meglévő közterületi NA200-as paraméterű gravitációs szennyvízcsatoma szükség esetén fogadni tudja.



11. ábra: Tervezéssel érintett terület közműellátása (Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu>)

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

Meglévő beépítéssel rendelkező, családi házas övezetben elhelyezkedő tervezési területről van szó, ahol a kertvárosias lakóterület településközpont vegyes övezetre módosítása nem jelent káros környezeti hatást. Az intenzitás növekedéssel és a nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, iroda, egészségügyi stb. funkcióbővítéssel együtt jár a több rendeltetés szám és a forgalomvonzások, melyek hatására a gépjárműforgalom növekedésével kell számolni. Az intenzitás növekedés a beépítési százalékot érintően 30%-ról 50%-ra növekedne, a minimális zöldfelületi érték 50%-ról 30%-ra csökkenne. A beépítési terv és a szabályozási koncepció szerint a jövőbeni két telek maximális beépíthetősége az építési hely alapján kb. 42%.

A földtani közeg és a termőföld védelme

A tervezéssel érintett terület kivett telkeket érint, belterületen. Az építés időtartama alatt a földtani közeg és a termőföld minősége nem sérül, így a hatások csökkentésére nincs szükség.

Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

A településközpont vegyes területen a javasolt beépítés nem szennyezi a környező felszíni és felszín alatti vizeket, mivel a szennyvízelvezetés meglévő közüzemi csatornahálózattal megoldható. A burkolt felületeket és az 5-6 férőhelyes felszíni parkoló területét lehetőség szerint vízáteresztő burkolattal javasolt kialakítani. A csapadékvizek telken belüli gyűjtését, illetve komplex kezelését, elszikkasztását javasoljuk. A környezetalakítás során a helyben történő vízvisszatartás és vízfelhasználás javasolt megoldásai:

- mikro esőkert, szikkasztó árok a parkoló területeken, keskeny zöldsávok területén,
- nagyobb kiterjedésű esőkert az összefüggő nagyobb zöldfelületi egységeken,
- szikkasztó-tározó (záportározó),
- szikkasztóládás szikkasztás.

Levegőtisztaság-védelem

A lakóterületen az intenzitás növekedés nem jelent akkora változást, hogy a levegőminőségre negatív hatással lenne. A levegő szennyezése az építés alatt elviselhetőnek tekinthető. Ez azt jelenti, hogy a változás jóval a határérték vagy a szakmailag elvárt érték alatt marad. A telkek kétszintű zöldfelületeinek kialakítása, fasorok telepítése nagyban hozzájárul a lakókörnyezet levegőtisztaság-védelméhez is.

Zaj- és rezgés elleni védelem

Az építés alatt a zaj- és rezgés szennyezést főképp a munkagépek, illetve a szállító járművek fogják jelenteni. Ezen időszak alatt keletkezett zaj és rezgés terhelés határértékeinek betartásáért (60/45 dB) a kivitelező felel. A családi házas beépítésű lakóterületen a többlakásos társasház és az üzletek/iroda forgalma nincs jelentős hatással, mivel a Szövő utca felőli intenzívebb beépítés és a telkek megközelítése, parkolás a szomszédos lakótelkektől szeparáltan, távolabb történik.

Hulladékkezelés

Veszélyes hulladékot eredményező vagy veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységet nem végeznek, és a fejlesztés után sem fognak végezni a területen.

6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

6.1. A MÓDOSÍTÁS TARTALMA

A Szövő utcai négy telket érintően a kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység településközpont vegyes terület területfelhasználásra változik, ezért a módosítási javaslat a településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi.

6.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A hatályos HÉSZ 29. § (6) bekezdés a) pontja szerint a gyűjtőút mellett fekvő kertvárosias övezetben elhelyezhető a lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású, jelentős forgalmat nem vonzó

kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, iroda legfeljebb 1 rendeltetési egységként, de emellett 1 lakás helyezhető el. Ez ugyancsak korlátozást jelent az adottságok ismeretében.

Javaslat a telek Vt-1/l építési övezetbe történő átsorolására

Az OTÉK 7. § (2) bekezdése alapján

Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható.

Az OTÉK 16.§(1) bekezdés megfogalmazza, hogy

A településközponti vegyes terület - a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

A fenti OTÉK előírásokkal összhangban a településrendezési eszközök csak a fejlesztéssel érintett négy telekre vonatkozóan módosulnak, a tömb többi telkének övezeti besorolása változatlan marad.

Az alábbi táblázat ismerteti a HÉSZ-ben lévő paramétereket, az Lke-3 jelenlegi és a Vt-1/l javasolt építési övezetre vonatkozóan. A táblázat alsó sorában a tervezéssel érintett terület tulajdonságai kerültek bemutatásra, hogy megfeleljen-e az építési paramétereknek.

AZ ÉPÍTÉSITELÉK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	Legkisebb*- legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb* – legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Lke-3	SZ	900	20	50	0,4	6,0
Vt-1/l	SZ	600	-50	30	1,25	-7,5
Tervezéssel érintett terület	SZ	1,903	33,72	38	0,93	7,44
Ép.övezeti előírások-nak megfelel-e		megfelel	megfelel	megfelel	megfelel	megfelel

A 31. § vegyes területekre vonatkozó általános előírásainak (3)-(6), (11) és (13) bekezdései megfogalmazzák

„(3) A településközpont területen építhető lakó, illetve egyéb rendeltetési egységek maximális száma az egyes övezetenként meghatározott szintterületi mutatóból és a telek nagyságából számított maximálisan építhető bruttó szintterület 130-al történő osztásából a lefelé kerekítés szabályai szerint számolt érték. A lakó illetve egyéb rendeltetési egység számának kiszámításánál nem vehető figyelembe a 2. § 16. pontban a terepszint alatti gépkocsi elhelyezés esetén meghatározott szintterület növekmény.”

„(4) A (3) bekezdés szerinti számítás mellett az alábbi építési övezetekben a megengedett legnagyobb lakásszám a következő:

Vt-1, **Vt-1/l**, Vt-1/ó, Vt-2, Vt-2/l építési övezetekben: legfeljebb 3 db
Vt-3, Vt-5, Vt-6, Vt-7 jelű építési övezetben: legfeljebb 4 db”

„(5) A (4) bekezdésben foglaltak alól kivételt képeznek az 5. mellékletben lehatárolt, alább felsorolt területek, valamint a d) pont szerinti ingatlanok, melyek esetében csak a (3) bekezdés szerinti számítás alkalmazandó:

d) A város teljes területén a településközpont (Vt) területbe sorolt ingatlanokon, a mennyiben az érintett ingatlanon 300m² hasznos alapterületnél nagyobb főépület valósul meg.”

„(6) Vegyes terület építési övezeteiben az egy beruházás keretében öt vagy annál több lakás építése esetén a megvalósítandó lakások méret szerinti eloszlása a következő kell legyen, mely a matematikai kerekítés szabályai alapján számítandó:

a) a lakások maximum 40%-a lehet kisméretű, de legalább 49 m²-es,

- b) a lakások minimum 40%-a kell közepes méretű legyen, de legalább 60 m²-es,
- c) a lakások minimum 20%-a kell a közepesnél nagyobb méretű legyen, de legalább 75 m²-es.”

„(11) Településközpont vegyes övezetekben az oktatási, nevelési, hitéleti, szociális és egészségügyi rendeltetésű épületek, valamint a 3000 négyzetmétert meghaladó bruttó szintterületű, fő rendeltetésében kereskedelmi épületek a szabályozási tervben jelölt építési vonal hiányában az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők, a szabadonálló beépítési mód szabályai szerint is.”

„(13) A településközpont vegyes építési övezeteiben a telekre előírt legkisebb zöldfelület minden 100 m²-ére legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombosfa ültetendő, figyelembe véve a 13. § (1) bekezdést.”

A Településközpont terület (Vt) 32. § (2) bekezdése határozza meg az építési övezetben a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető rendeltetéseket, miszerint

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató – a 31. § (5) a)-c) területek kivételével ipari szolgáltató is,
- c) vendéglátó, szállás jellegű,
- d) kézműipari,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) sport

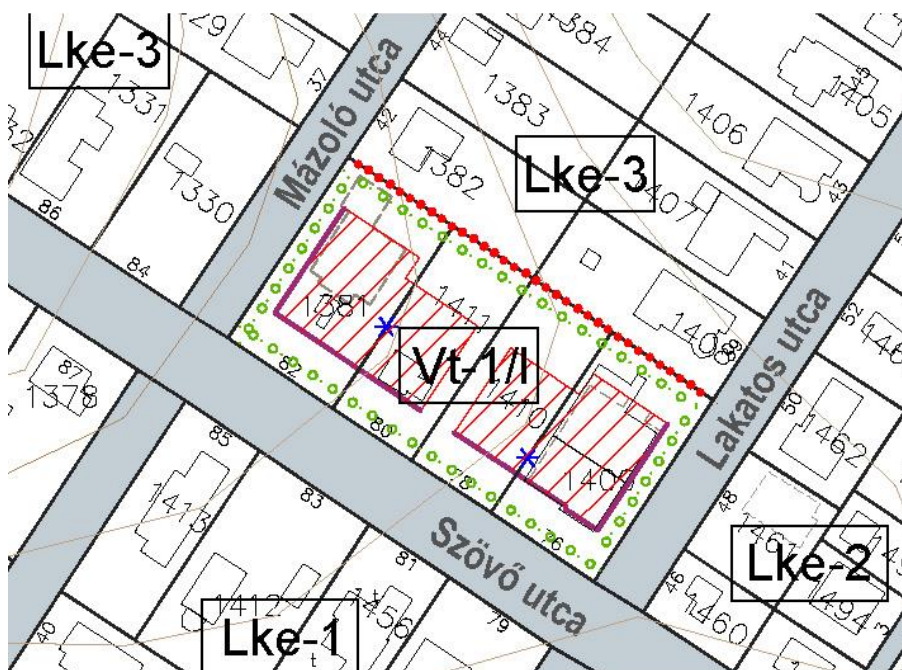
rendeltetést is tartalmazhat.”

A 11. § gépjármű-elhelyezésre, és az építési telken belüli parkoló kialakítására vonatkozó HÉSZ előírások közül a (7a) bekezdése megfogalmazza, hogy

„A településközpont területek övezeteiben (Vt) az ingatlanokon létesülő rendeltetési egységekhez szükséges parkolók 50%-át épületben vagy terepszint alatti gépkocsi tárolóban kell biztosítani.”

A beépítési tervnek megfelelően a szabályozási koncepció részletes szabályozási elemei a következők:

- **Építési hely és építési vonal**, és az ahhoz tartozó szabályozási elemek, azok méretezése: a Szövő utca és a Lakatos utca felől az 1409 hrsz-ú telken meglévő épület által kijelölt előkert határozza meg a tervezett beépítés előkertjét (7-8 m és 4,4 m körül), a Mázoló utca felől pedig 5 m-es előkert jöhetne létre. A Szövő utca felől a szomszédos tömbökben lévő előkertekhez képest kicsivel mélyebb előkert tud kialakulni, a Lakatos és a Mázoló utca felőli előkertek pedig illeszkednek az utcákban kialakult előkert méreteihez. A telektömbben a szomszédos Lke-3 övezetben lévő lakóterület felé 9,0 m széles oldalkert jöhet létre. Javasolt az előkertekben és oldalkertekben fasor ültetése, mely részben kompenzálja a nagyobb tömegű beépítést a környező területek felé, egyúttal fontos zöldfelületi elemként is szolgál.
- Az **építési helynek** köszönhetően a Vt-1/l övezet belső részén, mindkét telek belső udvarán, egymással szemben, egy összefüggő tér alakulhat ki, amely zöld közösségi térként, üzletek teraszaként, vagy parkolóként is szolgálhat akár. A Szövő utca felől a két építési hely között 10 m széles területsáv biztosítja a belső tér megközelítését, melyet javasolt lehet az oldalhatáron sövényrel/fasorral kialakítani, mivel így az 5-5 m oldalkert nagyvonalúbb, komfortosabb használatot eredményez.
- **Telepítendő fasor** javasolt a külső telekhatárok mentén, mely a telekhasználatok intimitását és funkcionálisérelválasztását is jelenti.
- **Javasolt telekhatár megszüntetés**, amelynek köszönhetően két telek jöhet létre, hasonló beépítéssel.



12. ábra: A szabályozási terv javasolt módosítása

6.3. PROJEKTHEZ KAPCSOLÓDÓ ÖNKORMÁNYZATI EGYÜTTMŰKÖDÉSI LEHETŐSÉGEK ÁTTEKINTÉSE

A szabályozási tervben módosítandó építési övezeti besorolás rögzítése

Indokolt a mindkét fél számára világos fejlesztési környezet meghatározása, a sajátos feltételek és követelmények rögzítése, jelen esetben a Vt-1/I építési övezetre és annak paramétereire vonatkozóan.

A projekthez kapcsolódó közterületek minőségi megújítása

A terület biztosíthatja a településrészen jelenleg hiányzó funkció megjelenését, valamint a közeli autóbusz megálló is hozzájárul ahhoz, hogy kedvező lokációjú területként jelenjen meg a városrészben. A lokáción túl a projekt státuszát a környezet minősége is nagymértékben befolyásolja. A Szövő utcai lehetséges főbb szereplők összefogásával meghatározhatók a közterület harmonikus megjelenésének elemei, mint például a Szövő utca felőli előkert és épülethomlokzat burkolati anyaghasználata.

A közterület megújításához szorosan kapcsolódik a hiányzó járda megépítése és a Szövő utcának ezen szakaszán a hiányos fasor pótlása a meglévő fasorral harmonikus fafajokkal.

A további tervezés során részletesen kidolgozandó megoldások:

Klímavédelmi célokkal harmonizáló megoldások alkalmazása:

- zöldtetők és zöldfalak alkalmazása,
- csapadékvíz-gazdálkodás és energiagazdálkodás terén, pl. vízvizsztatartás, esőkert kialakítása.

Érd, Szövő utca 1409, 1410, 1411 és 1381 hrsz-ú telkeit érintő

Telepítési tanulmányterv javasolt tartalmi tematikája

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján

– önkormányzati főépítési véleményezésre –

A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

A terület elhelyezkedése

Tulajdonviszonyok

Érd településfejlesztési elképzelései

Érd településrendezési eszközei

Érd településképezének alakítására vonatkozó meghatározások

A tervezett fejlesztési cél ismertetése, beépítési terv

A fejlesztési cél

A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv

A beépítési terv térbeli környezetalakításának terve

A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények

Közlekedés

Közművek

A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A településrendezési eszközök változása, módosításának tartalma, szabályozási koncepció

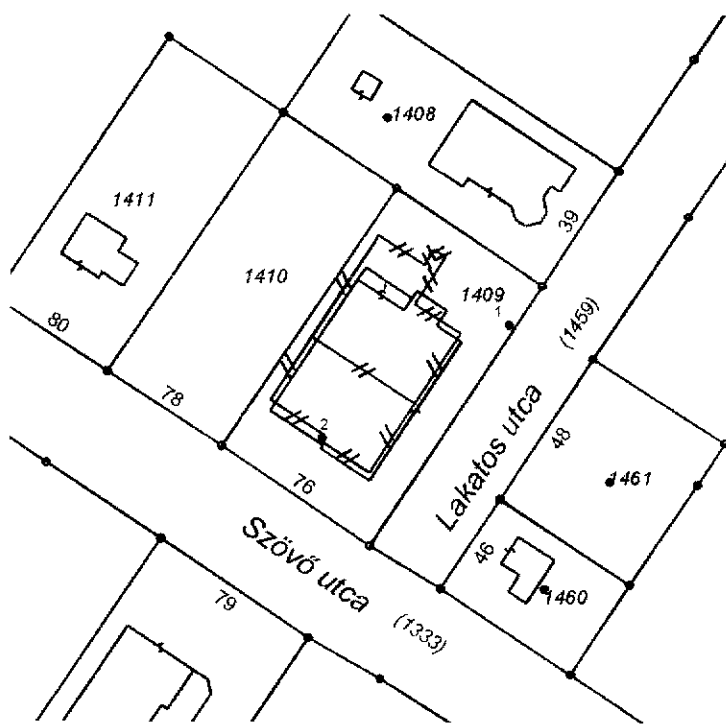
Temesvári Gábor
2030 Érd, Gyűszűvirág utca 16.
Munka szám: 16/2021
temesvari.gabor@gmail.com

Érd
belterület
Adatszolgáltatás száma: 2/1692/2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1409 helyrajzi számú földrészleten lévő épület feltüntetéséhez

M= 1:1000



PMKH Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Osztály 5.	
Iktatva: 2021 JÚL 28.	
Főszám	Ikt. sz. Mell. gb
Előadó:	

Címkoordináták		
Psz.	Y	X
1	637352	231093
2	637326	231077

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület		Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület		Jegyzet
	jel	műv. ág		ha. m ²	AK		jel	műv. ág		ha. m ²	AK	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1409	-	kivett lakóház, udvar	-	0.1071	-	1409	-	kivett lakóház, udvar	-	0.1071	-	
Összesen:				0.1071	-	Összesen:				0.1071	-	

Érd, 2021. 07. 26.

Készítő: **Temesvári Gábor E.V.**
2030 Érd, Gyűszűvirág u.16.
Adószám: 56491429-1-33
Nyilv. szám: 55140230
földmérő ig.szám: 7932

Minőséget tanúsító:

Bozsik Vilmos
Ing.rend.min.sz.: 15411998
földmérő ig.szám: 6287

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Érd, 2021.....hó.....nap

P.H.

P.H.

Záradékoló:

Ing.rend.min.szám:

TERVDOKUMENTÁCIÓ

01.20

Beépítési vázlat

LÉTESÍTMÉNY:

Társasház

Cím:

2030 Érd, Szövő utca 76-78.
hrsz: 1410

ÉPÍTETŐ:

FELELŐS TERVEZŐ:

Farkas Károly É 01 0882

Wolf Építész Stúdió

www.farkasepiteszet.hu
1221 Budapest, Gerinc u. 140./1
tel./fax.: +36 1 226-0861
e-mail: wolfkároly@hotmail.com

Építész munkatárs:

Sztanó András

STATIKA:

ÉPÜLETGÉPÉSZET:

ÉPÜLETVILLAMOSSÁG:

LÉPTÉK:

M=1:200

2021. 11. 24.

Méret a rajzról nem mérhető! A méretek a kivitelzés közben ellenőrizendő!
Az építész tervlap a csatlakozó szakági tervekkel együtt kezelendő!
Ellentmondás esetén tervezői egyeztetés szükséges!
A konszignált termékek, illetve gyártmányok megrendelése előtt helyszíni méretvétel szükséges!
A szigetelés készítésénél az anyagokra vonatkozó alkalmazási előírásokat ill. az ÉKSZ szabványait fokozott figyelemmel be kell tartani!
Az aljzatbetont 25 m²-ként dilatálni kell, és peremszigeteléssel kell ellátni!
A terv szerzői jogvédelem alatt áll!

Övezeti Jel: Vt1/1 - oldalhatáron álló beépítés

Telek területe: 1903 m²

Beépítettség:

Megengedett max. beépítés: 50 % = 951,50 m²

Tervezett beépítés: **641,64 m²** = 33,72 %

33,72 % < 50% Tehát megfelel!

Szintterület

összevont telek alapterület:1903 m²

általános szintterület

meglévő épület összes alapterület:1159 m²

1159/1903=0,61

új épület alapterület:

124,34+179,74+179,74=483,82 m²

483,82/1903=0,25

össz.: (1159+483,82)/1903=**0,86**

parkolási szintterület:

új épület

121,38/1903=**0,064**

Zöldfelület:

Min. előírt zöldfelület: 30 % = 570,90 m²

Épület alapterülete 641,64 m²

Kültéri burkolt felületek: 523,68 m²

Összes burkolt felület: 641,64+523,68 = **1165,32 m²**

Tervezett zöldfelület: 1903-1165,32 = 737,68 m²

= 38,76 %

38,76 % > 30 % Tehát megfelel!

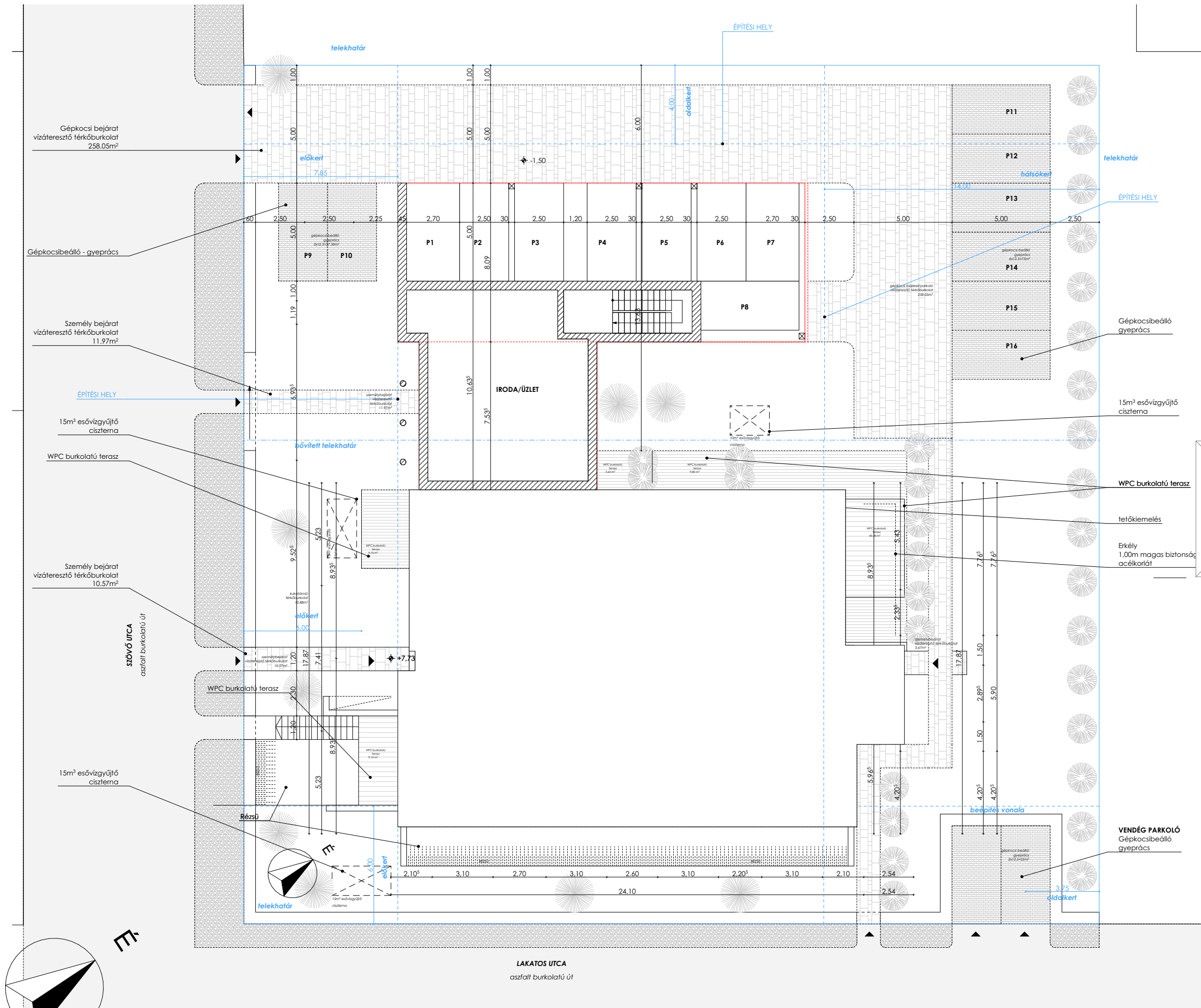
Homlokzatmagasság

Megengedett átlagos homlokzatmagasság: max.

7,50 m

Tervezett átlagos homlokzatmagasság: 7,44 m

7,44 m < 7,50m Tehát megfelel!



TERVDOKUMENTÁCIÓ

01.21

Beépítettség

LÉTESÍTMÉNY:

Társasház

Cím:

2030 Érd, Szövő utca 76-78.
hrsz: 1410

ÉPÍTETŐ:

FELELŐS TERVEZŐ:

Farkas Károly É 01 0882

Wolf Építész Stúdió

www.farkasepiteszet.hu
1221 Budapest, Gerinc u. 140./1
tel./fax.: +36 1 226-0861
e-mail: wolfkaroly@hotmail.com

Építész munkatárs:

Sztanó András

STATIKA:

ÉPÜLETGÉPÉSZET:

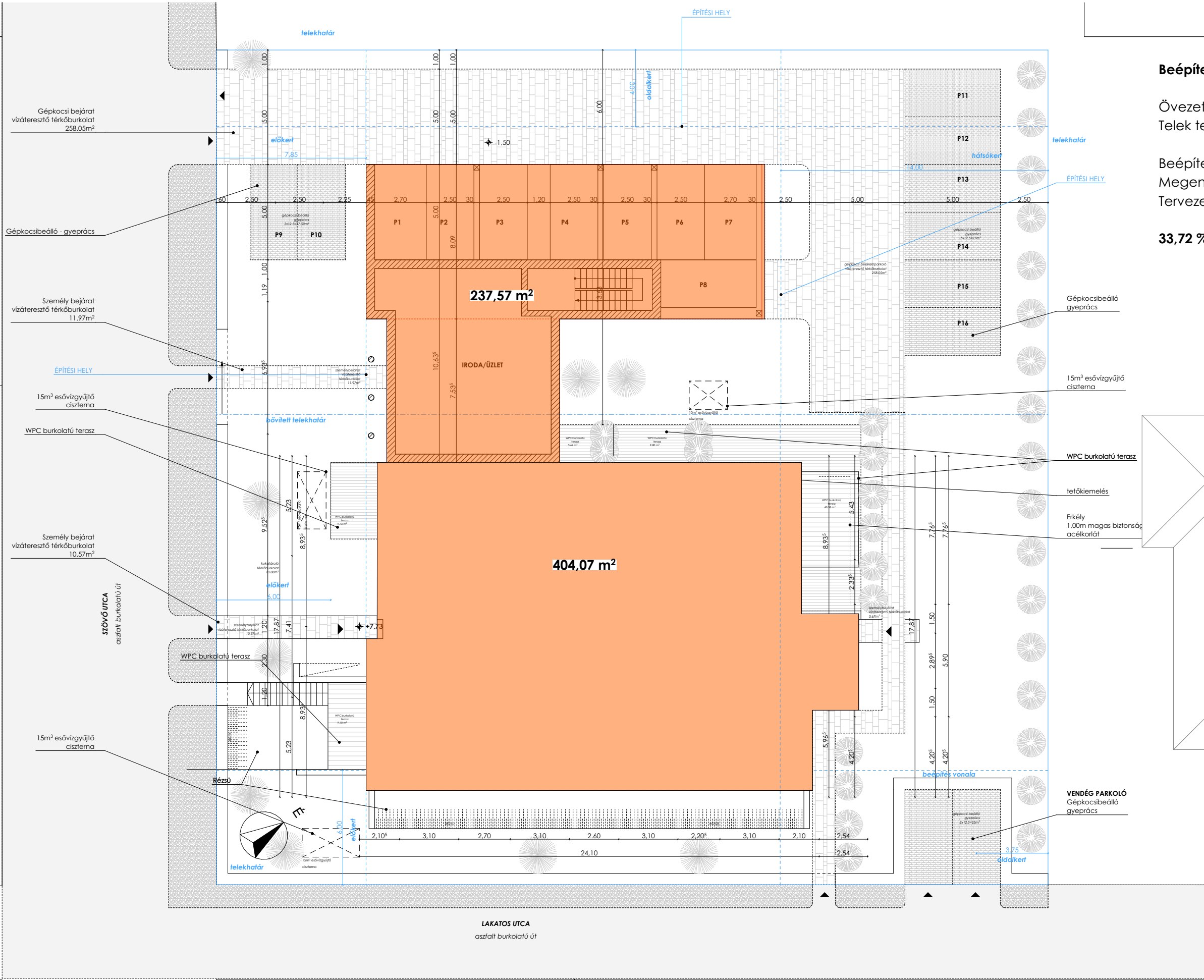
ÉPÜLETVILLAMOSSÁG:

LÉPTÉK:

M=1:200

2021. 11. 24.

Méret a rajzról nem mérhető! A méretek a kivitelzés közben ellenőrizendők!
Az építész tervlap a csatlakozó szakági tervekkel együtt kezelendő!
Ellentmondás esetén tervezői egyeztetés szükséges!
A konszignált termékek, illetve gyártmányok megrendelése előtt helyszíni méretvétel szükséges!
A szigetelés készítésénél az anyagokra vonatkozó alkalmazási előírásokat ill. az ÉKSZ szabványait fokozott figyelemmel be kell tartani!
Az aljzatbetont 25 m²-ként dilatálni kell, és peremszigeteléssel kell ellátni!
A terv szerzői jogvédelem alatt áll!



Beépítettség számítás:

Övezeti Jel: Vt1/1 - oldalhatáron álló beépítés
Telek területe: 1903 m²

Beépítettség:
Megengedett max. beépítés: 50 % = 951,50 m²
Tervezett beépítés: 237,57+404,07=**641,64 m²** = 33,72 %

33,72 % < 50% Tehát megfelel!

TERVDOKUMENTÁCIÓ

01.22

Zöldfelület

LÉTESÍTMÉNY:

Társasház

Cím:

2030 Érd, Szövő utca 76-78.
hrs: 1410

ÉPÍTETŐ:

FELELŐS TERVEZŐ:

Farkas Károly É 01 0882

Wolf Építész Stúdió

www.farkasepiteszet.hu
1221 Budapest, Gerinc u. 140./1
tel./fax.: +36 1 226-0861
e-mail: wolffkaroly@hotmail.com

Építész munkatárs:
Sztanó András

STATIKA:

ÉPÜLETGÉPÉSZET:

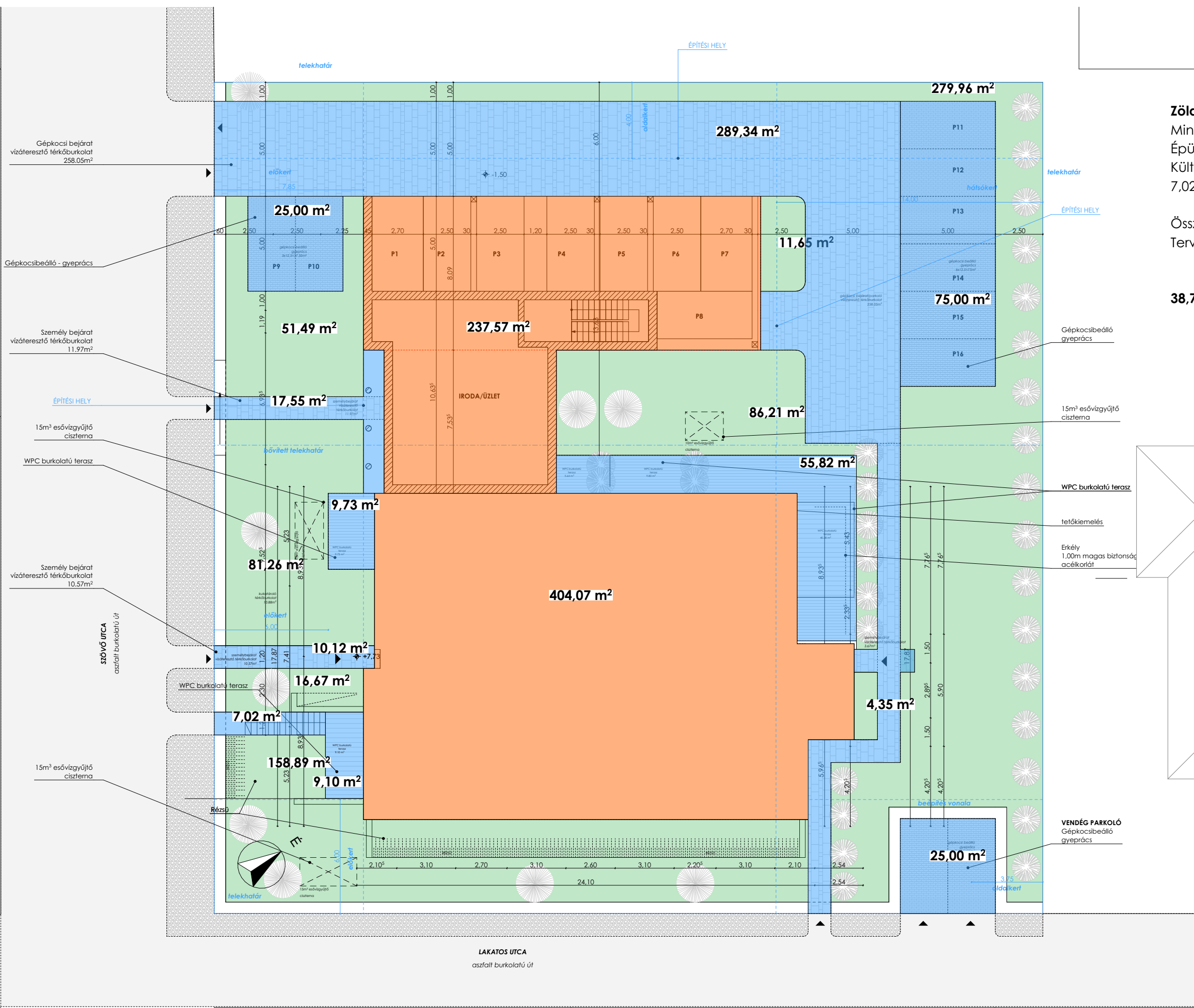
ÉPÜLETVILLAMOSSÁG:

LÉPTÉK:

M=1:200

2021. 11. 24.

Méret a rajzról nem mérhető! A méretek a kivitelzés közben ellenőrizendő!
Az építész tervlap a csatlakozó szakági tervekkel együtt kezelendő!
Ellentmondás esetén tervezői egyeztetés szükséges!
A konszignált termékek, illetve gyártmányok megrendelése előtt helyszíni méretvétel szükséges!
A szigetelés készítésénél az anyagokra vonatkozó alkalmazási előírásokat ill. az ÉKSZ szabványait fokozott figyelemmel be kell tartani!
Az aljzatbetont 25 m²-ként dilatálni kell, és peremszigeteléssel kell ellátni!
A terv szerzői jogvédelem alatt áll!



Zöldfelület:

Min. előírt zöldfelület: 30 % = 570,90 m²

Épület alapterülete 641,64 m²

Kültéri burkolt felületek: 289,34+75+25+55,82+9,10+7,02+10,12+9,73+17,55+25=523,68 m²

Összes burkolt felület: 641,64+523,68 = 1165,32 m²

Tervezett zöldfelület: 1903-1165,32 = 737,68 m²
= 38,76 %

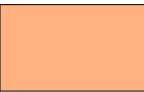
38,76 % > 30 % Tehát megfelel!



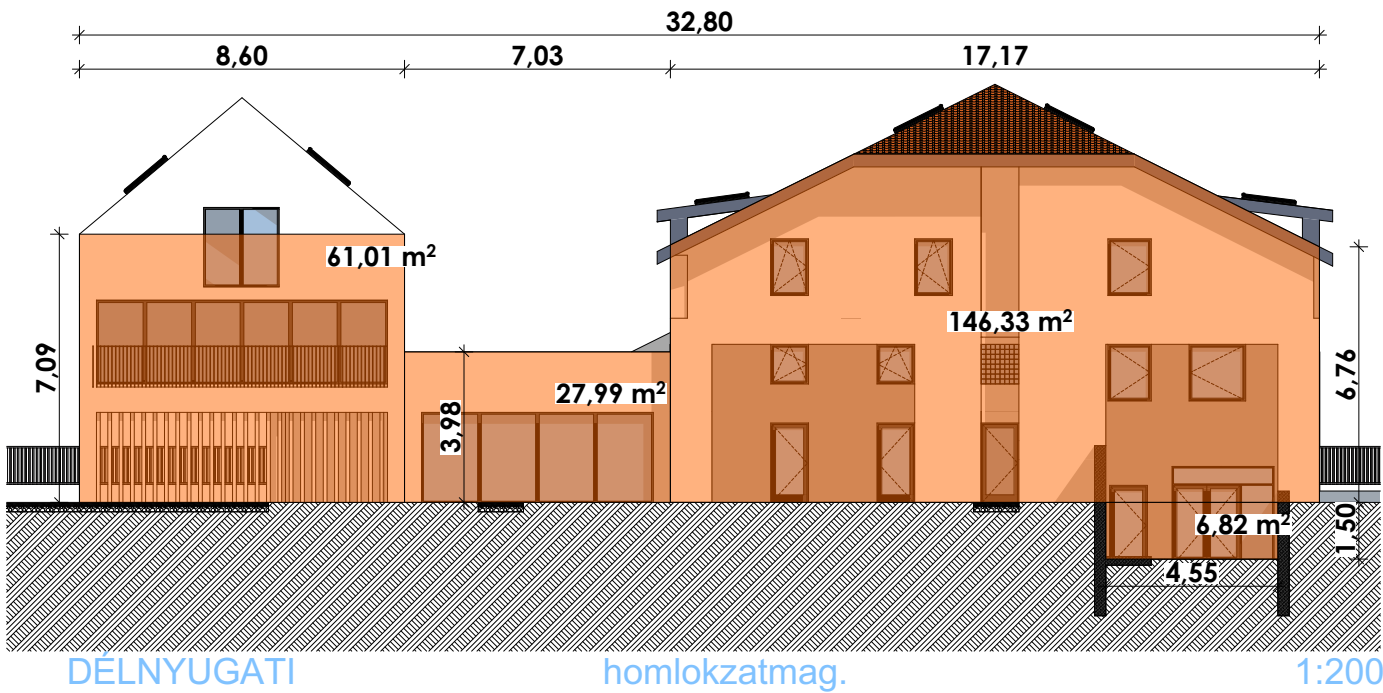
zöld terület



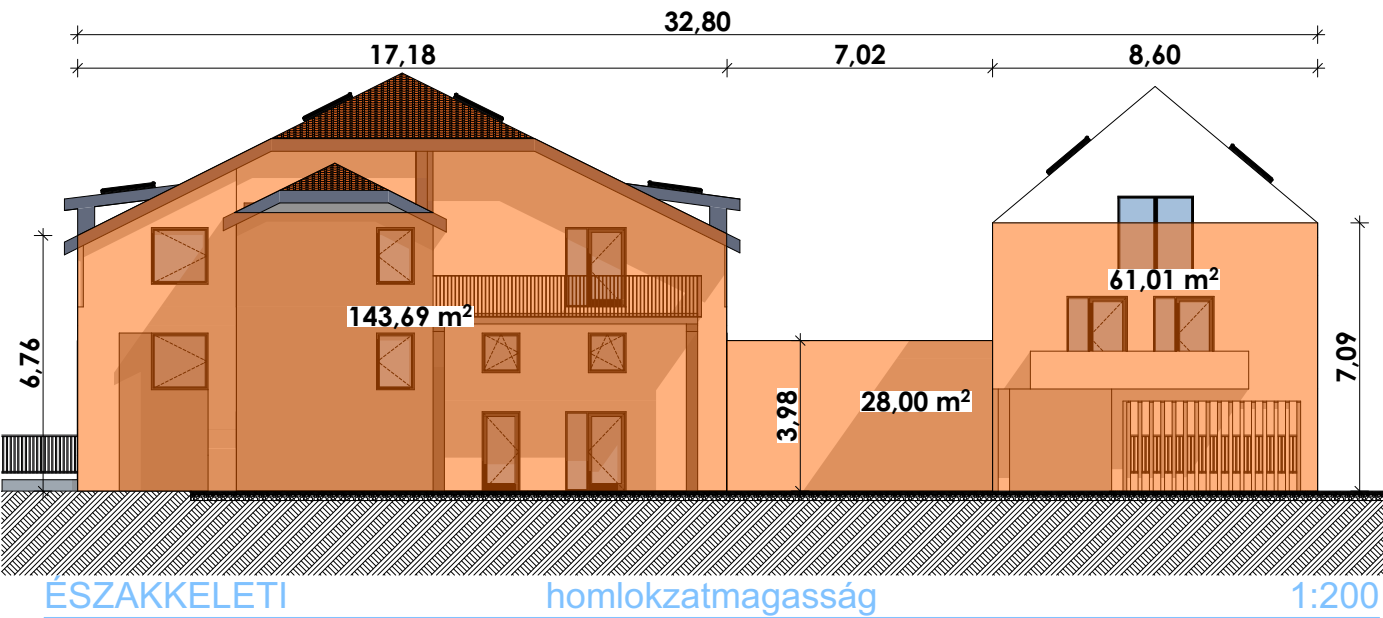
burkolt terület



épület alapterület



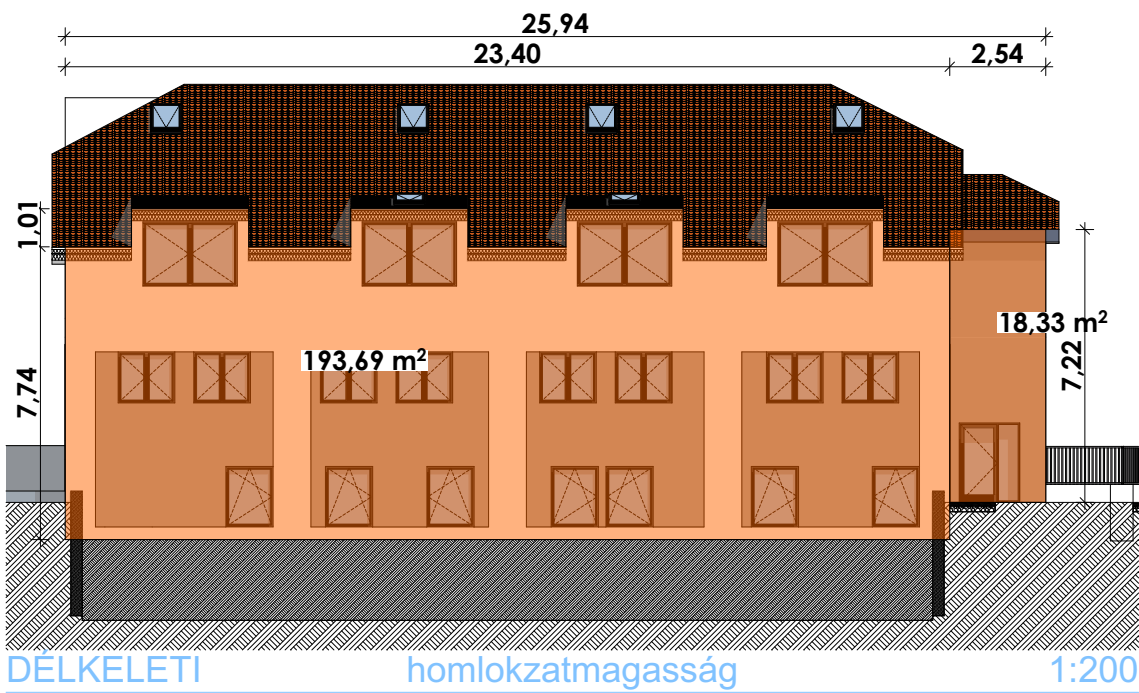
$F1/H1=242,15/32,80=7,38\text{ m}$



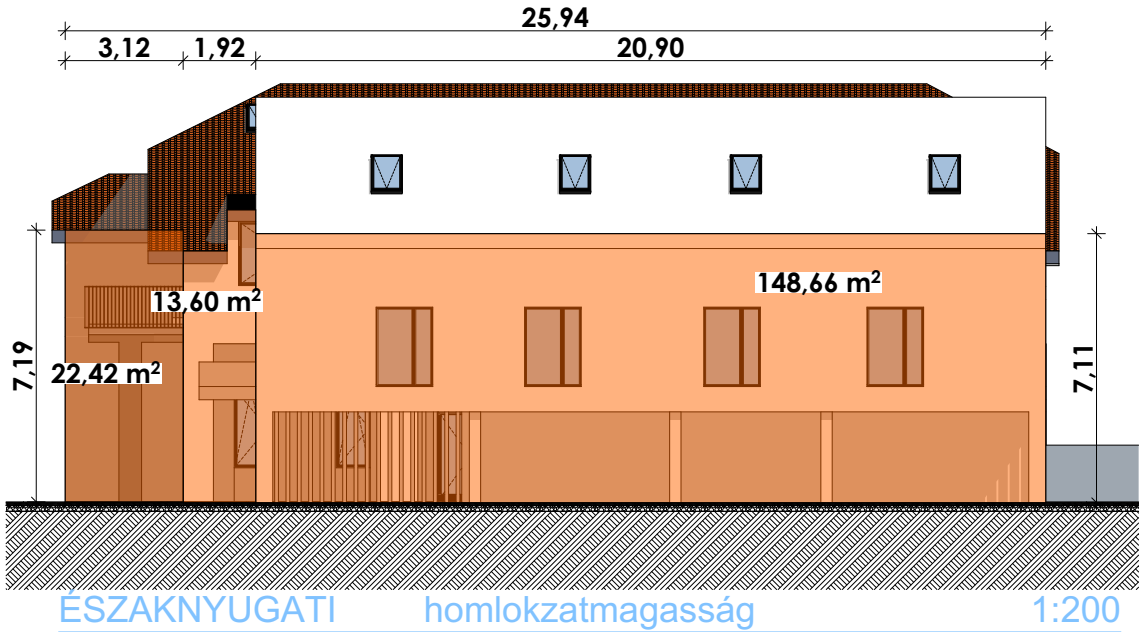
$F3/H3=232,7/32,80=7,09\text{ m}$

$(F1/H1+F2/H2+F3/H3+F4/H4)/4 = 7,38+8,17+7,09+7,12/4 =29,76/4= 7,44\text{ m}$

Megengedett átlagos homlokzatmagasság: max. 7,50 m
Tervezett átlagos homlokzatmagasság: 7,16 m
7,44 m < 7,50m Tehát megfelel!



$F2/H2=212,02/25,94=8,17\text{ m}$



$F4/H4=184,68/25,94=7,12\text{ m}$

TERVDOKUMENTÁCIÓ

01.23

Homlokzatmagasság

LÉTESÍTMÉNY:

Társasház

Cím:

2030 Érd, Szövő utca 76-78.
hrsz: 1410

ÉPÍTETŐ:

FELELŐS TERVEZŐ:

Farkas Károly É 01 0882

Wolf Építész Stúdió

www.farkasepiteszet.hu
1221 Budapest, Gerinc u. 140./1
tel./fax.: +36 1 226-0861
e-mail: wolfkároly@hotmail.com

Építész munkatárs:

Sztanó András

STATIKA:

ÉPÜLETGÉPÉSZET:

ÉPÜLETVILLAMOSÁG:

LÉPTÉK:

M=1:200

2021. 11. 24.

Méret a rajzról nem mérhető! A méretek a kivitelzés közben ellenőrizendők!
Az építész tervlap a csatlakozó szakági tervekkel együtt kezelendő!
Ellentmondás esetén tervezői egyeztetés szükséges!
A konszignált termékek, illetve gyártmányok megrendelése előtt helyszíni méretvétel szükséges!
A szigetelés készítésénél az anyagokra vonatkozó alkalmazási előírásokat ill. az ÉKSZ szabványait fokozott figyelemmel be kell tartani!
Az aljzatbetont 25 m²-ként dilatálni kell, és peremszigeteléssel kell ellátni!
A terv szerzői jogvédelem alatt áll!



TERVDOKUMENTÁCIÓ

01.24

Látványok

LÉTESÍTMÉNY:

Társasház

CÍM:

2030 Érd, Szövő utca 76-78.
 hrsz: 1410

ÉPÍTETŐ:

FELELŐS TERVEZŐ:

Farkas Károly É 01 0882

Wolf Építész Stúdió

www.farkasepiteszet.hu

1221 Budapest, Gerinc u. 140./1

tel./fax.: +36 1 226-0861

e-mail: wolffkaroly@hotmail.com

Építész munkatárs:

Sztanó András

STATIKA:

ÉPÜLETGÉPÉSZET:

ÉPÜLETVILLAMOSSÁG:

LÉPTÉK:

M=

2021. 11. 24.

Méret a rajzról nem mérhető! A méretek a kivitelzés közben ellenőrizendők!
Az építész tervlap a csatlakozó szakági tervekkel együtt kezelendő!
Ellentmondás esetén tervezői egyeztetés szükséges!
A konszignált termékek, illetve gyártmányok megrendelése előtt helyszíni méretvétel szükséges!
A szigetelés készítésénél az anyagokra vonatkozó alkalmazási előírásokat ill. az ÉKSZ szabványait fokozott figyelemmel be kell tartani!
Az aljzatbetont 25 m²-ként diltatálni kell, és peremszigeteléssel kell ellátni!
A terv szerzői jogvédelem alatt áll!



TERVDOKUMENTÁCIÓ

01.25

Látványok

LÉTESÍTMÉNY:
Társasház

CÍM:
2030 Érd, Szövő utca 76-78.
hrs: 1410

ÉPÍTETŐ:

FELELŐS TERVEZŐ:
Farkas Károly É 01 0882
Wolf Építész Stúdió
www.farkasepiteszet.hu
1221 Budapest, Gerinc u. 140./1
tel./fax.: +36 1 226-0861
e-mail: wolfkaroly@hotmail.com

Építész munkatárs:
Sztanó András

STATIKA:

ÉPÜLETGÉPÉSZET:

ÉPÜLETVILLAMOSSÁG:

LÉPTÉK: M=	2021. 11. 24.
---------------	---------------

Méret a rajzról nem mérhető! A méretek a kivitelzés közben ellenőrizendők!
Az építész tervlap a csatlakozó szakági tervekkel együtt kezelendő!
Ellentmondás esetén tervezői egyeztetés szükséges!
A konszignált termékek, illetve gyártmányok megrendelése előtt helyszíni méretvétel szükséges!
A szigetelés készítésénél az anyagokra vonatkozó alkalmazási előírásokat ill. az ÉKSZ szabványait fokozott figyelemmel be kell tartani!
Az aljzatbetont 25 m²-ként dilatálni kell, és peremszigeteléssel kell ellátni!
A terv szerzői jogvédelem alatt áll!