

## J e g y z ő k ö n y v

**Készült:** Halásztelek Város Önkormányzat Képviselő-testület 2020. február 26-án, szerdán 15,00 órakor megtartott ülésén.

**Az ülés helye:** Polgármesteri Hivatal (2314 Halásztelek, Kastély park 1.)  
Képviselő-testületi terem

**Jelen vannak:** Szabó Tibor polgármester, Nagy Barnabás, dr. Papp Kornél, Mekker Attila, Popova Alexandra, Schvarczenberger Györgyné, Györök Zsolt Zoltánné, Stefanik Zsolt, Szentgyörgyi József, Végváriné Nyíri Lília képviselők

**Megjelent meghívottak:** Dr. Mészáros Zoltán aljegyző, Szutor Zsolt főépítész, Nyúl Ferencné, Popov Szimeonov Trifonné külsős bizottsági tagok

**Szabó Tibor** köszönti az ülésén a megjelenteket. Megállapítja, a testület 10 fővel határozatképes.

**Szentgyörgyi József** jelzi, hogy Berényi Beatrix kimentését kéri.

**Szabó Tibor** ismerteti, a rendkívüli ülésnek a meghívó szerint 1 napirendi pontja van, *Halásztelek Város új településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának elfogadása*. A napirendi pontokhoz további javaslat, kérdés, észrevétel nem lévén szavazásra bocsátja azt.

### **39/2020.(II.26) számú Képviselő-testületi határozat**

Halásztelek Város Képviselő-testülete úgy dönt, hogy 2020. február 26-ai rendkívüli ülésén az alábbi napirendet tárgyalja:

#### **NAPIRENDEK**

##### ***1. Halásztelek Város új településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának elfogadása (írásos)***

**Előterjesztő:** Szabó Tibor Polgármester

**Szavazásra jogosultak:** 10 fő

**Szavazás eredménye:** 10 igen

0 nem

0 tartózkodás

**e l f o g a d v a**

**Szabó Tibor** megállapítja, a Képviselő-testület egyhangúlag elfogadta a napirendet.

**Szabó Tibor** megkérdezi, ki jelentkezik jegyzőkönyv-hitelesítőnek. Megállapítja, hogy Mekker Attila és Györök Zsolt Zoltánné jelentkezik. Kéri a Testület tagjait, szavazzanak a jegyzőkönyv-hitelesítők személyéről.

#### **40/2020.(II.26) számú Képviselő-testületi határozat**

Halásztelek Város Képviselő-Testülete 2020. február 26-ai rendkívüli ülésének jegyzőkönyvét aláírásával Mekker Attila és Györök Zsolt Zoltánné képviselő hitelesíti.

**Szavazásra jogosultak:** 10 fő  
**Szavazás eredménye:** 10 igen  
0 nem  
0 tartózkodás

**e l f o g a d v a**

**Szabó Tibor** megállapítja, hogy a Képviselő-Testület egyhangúlag elfogadta a jegyzőkönyv-hitelesítőket.

**Szabó Tibor** elmondja, régóta várt esemény történt, a főépítéstől visszakapták az új település-szerkezeti terv és helyi építési szabályzat elfogadó nyilatkozatát és anyagát. A főépítész kérésére apróbb változásokat építettek be az anyagba. A szerkezeti terv és építési szabályzat gyakorlatilag a 2017-benyújtott állapotában került elfogadásra, azóta minimális változás történt benne. További kérdés, hozzászólás nem lévén ismerteti, majd szavazásra bocsátja az 1. határozati javaslatot.

#### **Határozati javaslat:**

1. Halásztelek Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Halásztelek Város Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. mellékleteiben foglaltak szerint elfogadja.

2. Jelen határozat mellékletét képezik:

1. melléklet: Halásztelek Város T-1 jelű Településszerkezeti Terve
2. melléklet: Halásztelek Város településszerkezeti tervének leírása
3. melléklet: Változások beavatkozások a korábbi hatályos tervhez képest
4. melléklet: A település területi mérlege
5. melléklet: Területrendezési tervvel való összhang igazolása
6. melléklet: A biológiai aktivitásérték számítás eredménye

3. A határozat és a mellékletei az elfogadástól számított 30. napon válnak hatályossá. Figyelembevételük, alkalmazásuk a hatályba lépést követően folyamatos.

4. A határozat elfogadástól számított 30. napon a Halásztelek Város Önkormányzata Képviselő-testületének 37/2005.(IV.5.) számú Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott és többször módosított Településszerkezeti Terv hatályát veszti.

#### **41/2020.(II.26) számú Képviselő-testületi határozat**

1. Halásztelek Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Halásztelek Város Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. mellékleteiben foglaltak szerint elfogadja.

2. Jelen határozat mellékletét képezik:

1. melléklet: Halásztelek Város T-1 jelű Településszerkezeti Terve
2. melléklet: Halásztelek Város településszerkezeti tervének leírása



- 3. melléklet: Változások beavatkozások a korábbi hatályos tervhez képest
- 4. melléklet: A település területi mérlege
- 5. melléklet: Területrendezési tervvel való összhang igazolása
- 6. melléklet: A biológiai aktivitásérték számítás eredménye

3. A határozat és a mellékletei az elfogadástól számított 30. napon válnak hatályossá. Figyelembevételük, alkalmazásuk a hatályba lépést követően folyamatos.

4. A határozat elfogadástól számított 30. napon a Halásztelek Város Önkormányzata Képviselő-testületének 37/2005.(IV.5.) számú Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott és többször módosított Településszerkezeti Terv hatályát veszti.

**Felelős:** Szabó Tibor polgármester  
**Határidő:** az elfogadástól számított 30. napon

**Szavazásra jogosultak:** 10 fő  
**Szavazás eredménye:** 10 igen  
 0 nem  
 0 tartózkodás **elfogadva**

**Szabó Tibor** megállapítja, a Képviselő-testület egyhangúlag elfogadta a határozatot.

**Szabó Tibor** további kérdés, hozzászólás nem lévén ismerteti, majd szavazásra bocsátja az 2. határozati javaslatot.

**Határozati javaslat:**  
 Halásztelek Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló rendelettervezet szövegét és rajzi-térképi mellékleteit elfogadja, a rendeletet a helyi építési szabályzatról megalkotja.

#### **42/2020.(II.26) számú Képviselő-testületi határozat**

Halásztelek Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló rendelettervezet szövegét és rajzi-térképi mellékleteit elfogadja, a rendeletet a helyi építési szabályzatról megalkotja.

**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** Szabó Tibor polgármester

**Szavazásra jogosultak:** 10 fő  
**Szavazás eredménye:** 10 igen  
 0 nem  
 0 tartózkodás **elfogadva**

#### **Halásztelek Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2020.(II.27.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról**

**Szavazásra jogosultak:** 10 fő  
**Szavazás eredménye:** 10 igen  
 0 nem  
 0 tartózkodás **megalkotva**

**Szabó Tibor** megállapítja, a Képviselő-testület egyhangúlag elfogadta a határozatot, a rendeletet megalkotta.

**Szentgyörgyi József** köszönetet mond Pelényi Dóra főépítész asszony és az országos főépítész úr szakmai munkájáért.

**Szabó Tibor** További napirend nem lévén az ülést bezárja.

  
Balogné dr. Nagy Edit  
címzetes főjegyző

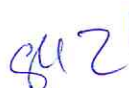
K.m.f.



  
Szabó Tibor  
polgármester

Jegyzőkönyv hitelül:

  
Mekker Attila  
képviselő

  
Györök Zsolt Zoltánné  
képviselő

## **Településszerkezeti terv – 41/2020.(II.26.) határozat mellékletei**

- |               |                                                                         |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1. melléklet: | Halásztelek Város T-1 jelű Településszerkezeti Terv /külön pdf fájlban/ |
| 2. melléklet: | Halásztelek Város településszerkezeti tervének leírása                  |
| 3. melléklet: | Változások beavatkozások a korábbi hatályos tervhez képest              |
| 4. melléklet: | A település területi mérlege                                            |
| 5. melléklet: | Területrendezési tervvel való összhang igazolása                        |
| 6. melléklet: | A biológiai aktivitásérték számítás eredménye                           |



A településszerkezeti terv határozza meg **Halásztelek térszerkezeti alakításának, védelmének lehetőségeit és a megőrzés, fejlesztés térbeli irányait** az aktuális törvényi és jogszabályi környezethez igazodóan, az országos és térségi érdekeket és a szomszédos települések rendezési terveinek figyelembe vételével. A településszerkezeti terv a környezet állapotának javítására, vagy legalábbis szinten tartására törekszik.

Halásztelek településszerkezeti tervének alapját a 37/2005. (IV. 5.) önkormányzati határozattal elfogadott és három alkalommal módosított településszerkezeti terv adja, ehhez a hatályos tervi állapothoz képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben feltüntetett, illetve az egyes leírásokban és számításokban szereplő változások. A korábban hatályos terv alapulvétele a jogbiztonságot erősíti, ez alapján a korábban elhatározott és befogadott fejlesztések nem csak közép, de hosszútávon is ütemezhetők.

A településszerkezeti terv az **egyes területfelhasználási egységeket** beépítésre szánt területekbe, és beépítésre nem szánt területekbe sorolva határozza meg, függetlenül attól, hogy a belterülethez tartoznak, vagy a külterület részei. A besorolás indokoltságát a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv elhatározásai, önkormányzati fejlesztési szándékok határozták meg. Hatottak a besorolásra a jogszabályi környezet változásai, valamint az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (a továbbiakban: OTvT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (a továbbiakban: BATvT) meghatározott követelmények, a térségi területfelhasználási kategóriákra és térségi övezetekre vonatkozó szabályok.

A **település szerkezetét meghatározó hálózati elemek** jellemzően önálló közúti közlekedési elemként, valamint egyéb területfelhasználási egységekben megjelenő önálló korlátozó közmű elemként kerülnek megjelenítésre. A területfelhasználás részeként, vagy önálló vízgazdálkodási térségként jelennek meg a vízgazdálkodás hálózati elemei, a Duna és parti zónája.

A területi mérleg és beépítési sűrűség számítása során a terület-felhasználási egység területét a településszerkezetet nem meghatározó, **terület-felhasználási kategóriába önállóan nem sorolt közterületek** területével növelt területtel kell számítani. Az eltérő terület-felhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos terület-felhasználási egységekhez hozzászámítani. Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

A településszerkezeti terv tartalmazza az egyes területekre vonatkozó **védelemmel** (védőterületek, védősávok) **és korlátozással érintett területeket**, meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is.

A településszerkezeti terv a tervezett terület-felhasználásnak megfelelően az egyeztetési anyagban sraffozva jelöli a végdokumentálásnál külön kiemelés nélkül a **fejlesztési, vagy az átalakuló területeket**. A lakó és a gazdasági célú fejlesztések korábban rögzített kereteinek biztosítása a jövőben is megmarad, ehhez társul a Gerincút megépítése kapcsán felszabaduló közlekedési terület terület-felhasználási besorolása. A korábban kijelölt és igénybe még nem vett lakhatás erősítését szolgáló lakóterületi fejlesztések összterületi nagysága egy-két átsorolás következtében némileg növekszik, központi belterület tartalék területein a jövőben is biztosított a lakóterületi igénybevétel fejleszthetősége. Ugyancsak biztosítottak a besorolt de még igénybe nem vett településközponti vegyes és gazdasági terület-felhasználások fejleszthetőségei.



## 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

### 1.1. Településszerkezet

A település területfelhasználását alapvetően meghatározzák a település- és tájszerkezetét adó nyomvonalas műszaki létesítmények, a természetes, valamint a mesterséges határok, a Duna és ártéri vízparti részei, a védgát mesterséges határa a szomszédos településekkel közös közigazgatási határok. A **közigazgatási területet keretezik, illetve bezárják a vonalas létesítmények a védgát és a közlekedéshálózati meglévő elem az 5101 jelű országos összekötő út és a keleti közigazgatási határ.** A természetes és mesterséges keretek között hálós szerkezetű utcahálózattal alakult ki a településszerkezet, csak egy – két helyen töri meg a hálós rendszert kisebb méretű tér, zöldterület. Községet szervező formáló városi tér a településen nincsen. Létrejötté sem várható, mivel a szabad nagyobb méretű telkek beépülésével alakult ki és fejlődött az intézmények szövege. Jelentősen korlátozza a déli közigazgatási határnál, a tököli repülőtér a területhasználatokat, de egyben a két város teljes összeépülését hátráltatja. Az északi és keleti összeépülés is erősen jelentkező tendencia.

A településtartest szabályosnak, egységesnek mondható. A főút mellé települ a kereskedelmi-gazdasági terület, valamint a településközponti vegyes terület, míg a lakóterületek jellemzően a belső, környezeti ártalmaktól védettebb területen terülnek el. Az összefüggő lakóterületet csak a „Kisgyár” körbezárt ipari területe és az intézmények telkei töri meg.

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének meghatározóbb vonalas elemei:

- Északi – déli, majd délkeleti irányú a 5101 jelű országos összekötőút.
- Északkelet- délnyugati tengelyű a mentett oldalt elválasztó védgát.
- A tervezett gyűjtőút hálózat a Dózsa György utca – Somogyi Béla utca – Petőfi S. – Arany J. – Megyedülő utca – Kisgyár utca - Mária utca – Halász utca – Korbuly utca
- A közigazgatási határt képezi nyugaton a Duna folyója.

A fontosabb, településszerkezetet **meghatározó területfelhasználás a kertvárosi és kisvárosi lakóterületek egymásra épülése.** A lakóterületek között szigetszerűen jelennek meg az intézményi, kereskedelmi szolgáltatói és gazdasági területhasználatok. A **városi főút mellett teljesen vegyes a területhasználat, a településkép, a település karakter.** Kereskedelmi szolgáltató gazdasági intézményi és lakóépületek, valamint ennek megfelelő területhasználatok vált váltják egymást az út mentén. A délkeleti megközelítően háromszög alakú városrészben az intézményi és a gazdasági területhasználat a meghatározó. A kisvárosias és a kertvárosias lakóterület foltszerűen tagolja a gazdasági és intézményi telkeket.

A fejleszthető átalakuló területek északról, délről és délkeletről keretezik a már kialakult beépült belterületi részeket. A délkeleti városrészben a közigazgatási határnál a sport és szabadidős területhasználat is meghatározó a városi sporttelepnek köszönhetően.

Külterületi területhasználat a Duna és a védgát között a meghatározó a város közigazgatási területén belül. A laza természet-közei karakterben a mezőgazdasági használat és az erdőborítottság a jellemző. A természeti és táji szempontból értékes területrészek megmaradását szolgálja a településszerkezeti tervi területhasználati besorolás.

### 1.2. Belterület és belterületi fejlesztés

A település közigazgatási területe belterületre és külterületre tagolódik. A belterületet beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek alkotják, beépítésre szánt területi dominanciával. A tervezett belterületi határ nyugaton és északnyugaton a védgát vonala, északkeleten a közigazgatási határ. Ennek révén belterületbe kerülhet a már igénybe vett és igénybe vételre tervezett lakóterületi fejlesztés és a részben már igénybe vett, illetve igénybevételre tervezett kereskedelmi gazdasági terület. **Keleten az 5101 jelű országos összekötő út teljes várost érintő szakasza belterületbe javasolt,** mivel a városon belül a közvetlen kapcsolódó telkek már belterületi telkek, beépültek lakó, közösségi, kereskedelmi szolgáltató, intézményi



rendeltetést befogadó épületekkel. Délen a védgát és a tököli repülőtér szomszédságában lévő egy-két mezőgazdasági hasznosítású tömböt leszámítva a tervezett belterületi határ a közigazgatási határral megegyező. Keleten a mezőgazdasági besorolású földrészletet kivéve a tervezett belterületi határ a közigazgatási területtel megegyező. A **meglévő belterület bővítése**, a belterületi határ módosítása a településszerkezeti terven jelöltek szerint, ütemezetten javasolható. A belterület bővítése környezeti és infrastrukturális feltételekhez kötötten, a fejlesztésben érdekelt finanszírozásában valósítható meg településrendezési szerződés sajátos jogintézményének alkalmazásával. A meglévő belterület bővítése a város több pontján is lehetséges, részint lakóterületi fejlesztések céljára nyugaton, északnyugaton és délnyugaton. Jelentős kereskedelmi szolgáltató gazdasági és részben ipari termelő gazdasági igénybevételek számára is vannak még igénybe vehető jelenleg mezőgazdasági céllal használt telkek a közigazgatási területen ezek a jelentősen átalakuló területek. A mezőgazdasági céllal használt telkek telekrészek **tényleges lakócélu és gazdasági célú igénybevételehez** javasolt, a tulajdonosi szándékegyezés esetén elkészíttetni a közterületi és telekszerkezeti fejlesztést, telekalakítási vázrajzot hálózati és tömb szinten. A fejlesztéshez szükséges infrastrukturális ellátás hálózati rendszerét is meg kell valósítani, külön önkormányzati döntés alapján. Termőterület végleges más célú hasznosításához, belterületbe vonásához az önkormányzat döntése szükséges, mely bizonyos feltételek meglétéhez köthető. A belterületbe vonás ütemezésének szempontja, a köz és magánérdek egyezésén túl az, hogy a bevonni kívánt terület szervesen kapcsolódjon a meglévő belterülethez, úttal és közművekkel való feltárása megvalósítható legyen.

A **gazdasági területek fejlesztésénél** a belterületbe vonás lehetséges, de nem szükséges. A fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása érdekében a biztosítani szükséges a fejlesztéshez a tér- és településszerkezeti szinten jelentkező infrastrukturális ellátást, amennyiben a hasznosítás kapcsán felvetődik a meglévő telekszerkezet átalakítása, átrendezése, továbbosztása. A város északi része jelentős nagyságú fejlesztési területeket fed le. A telkek többsége már most is beépítésre szánt terület-felhasználásba tartozik, de az igénybevételre, a belterületbe vonásra csak településrendezési szerződés alapján ütemezetten kerülhet sor. A terület-felhasználási besorolásnak megfelelő, a jelenlegi használatától eltérő igénybevételek jelentős infrastrukturális fejlesztést igényelnek. A középső történelmileg kialakult rész teljes mértékben kiépült az elmúlt 60-80 évben. Területe a belterület központi része. Egyedi, foghíj telkenként van lehetőség az átépülésre, fejlesztésre. Ezt a történelmi magot keretezi az újonnan beépült telkek együttese nyugatról és délről a védgát vonaláig terjedően. Átalakulás átépülés lehetősége az északi és déli részén a legjelentősebb. A belterületbe vonás itt is településrendezési szerződés birtokában ütemezetten valósítható meg. A város délkeleti gazdasági részén is jelentős nagyságú a tartalék, fejlesztésre váró, belterületbe vonható, még igénybe nem vett terület.

### 1. 3. Területfelhasználás rendszere

A **beépítésre szánt területek** Halásztelek területén belül, az építési használat általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint, a következő terület-felhasználási egységekre tagolódnak:

| Általános használat szerint | Sajátos használat szerint | Beépítési sűrűség | Közüemi közművesítettség mértéke |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------|----------------------------------|
| lakó                        | kisvárosias               | 1,5               | teljes                           |
|                             | kertvárosias              | 0,6               | teljes                           |
| vegyes                      | településközpont          | 2,0               | teljes                           |
|                             | intézményterület          | 2,0               | teljes                           |
| gazdasági                   | kereskedelmi, szolgáltató | 1,5               | teljes                           |
|                             | egyéb ipari               | 1,5               | teljes                           |
| különleges                  | sportpálya                | 1,5               | teljes                           |
|                             | növénykert, kertészet     | 0,4               | részleges                        |
|                             | rekreációs                | 0,1               | hiányos                          |



A **beépítésre nem szánt területek** a használat általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint a következő terület-felhasználási egységekre tagolódnak:

| Általános használat szerint                           | Sajátos használat szerint  | beépítési sűrűség | Közüemi közművesítettség mértéke                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>közlekedési és köz-mű-elhelyezési, hírközlési-</b> | közúti közlekedési terület | -                 | a feltárt, kiszolgált terület közművesítettségi mértékével azonos |
|                                                       | telekigényes közmű         | -                 | közmű-technológia igény szintje szerint                           |
| <b>zöld</b>                                           | közkert                    | 0,01              | hiányos                                                           |
| <b>erdő</b>                                           | védelmi, gazdasági         | 0                 | közművesítetlen                                                   |
| <b>mezőgazdasági</b>                                  | általános                  | 0                 | közművesítetlen                                                   |
|                                                       | kertes                     |                   |                                                                   |
| <b>vízgazdálkodási</b>                                | Duna medre és parti sávja  | -                 | közművesítetlen                                                   |
| <b>különleges beépítésre nem szánt</b>                | temető                     | 0,05              | hiányos                                                           |

A beépítésre szánt területeken belüli építési övezetekben az építési telkek **megengedett beépítettsége** legalább 10%, a beépítésre nem szánt területeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10%.

A terület-felhasználáshoz kapcsolódik a **beépítési-sűrűség**, ami nem telekre lebontva, hanem a terület-felhasználási egységekre (építési telkek és a hozzájuk tartozó kiszolgált utak együttes területe) határozza meg a beépítés intenzitásának felső határát. A beépítésre nem szánt terület-felhasználásnál a **beépítési-sűrűség** jellemzően nem értelmezhető, ahol megengedett a korlátozott beépítés, csak ott kerül meghatározásra.

Az egyes területfelhasználási egységek minimális **közüemi közművesítettségének mértékét** a fenti táblázatok rögzítik. A terület-felhasználási egységekben, építési övezetekben, övezetekben az építés során a közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettségi mértéknek megfelelő feltételeket kell alkalmazni. A környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel, közüemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők, az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is a követelmények. A közművesítési szinteket és feltételeket külön jogszabály határozza meg (OTÉK 8.§ és a 33.§).

#### 1.4. Beépítésre szánt területek területfelhasználási besorolása és változásai

A beépítésre szánt területek felhasználása, a kialakult és már beépített tömbökhöz szervesen kapcsolódóan történhet meg. Az ütemezhetőség alapfeltétele, hogy a környezeti és infrastrukturális ellátás létrehozása a fejlesztésben érdekelt finanszírozásában valósuljon meg. A besorolt, de igénybe nem vett tartalék területeket a terv nem különbözteti meg, terület-felhasználási besorolás szerint végállapotot rögzít.

##### 1.4.1. Lakóterület

Összvárosi érdek a meglévő lakóterületek megújítása, minőségi fejlesztése és a tartalék lakóterületek igénybevételének elősegítése. A kialakult lakóterületeken a lakásszám növekedést keretek között kell kezelni, figyelemmel kell lenni az ellátó intézményi és a meglévő kiépített infrastrukturális hálózatokra. A Kastélypark környéki lakóterületek a város városképileg meghatározó elemei. Ugyancsak meghatározó elemekké válnak a gyűjtőút fejlesztéshez kapcsolódó utcák menti telkek átépülései. A városrészek lakóutcái mentén a lakótelkek lakóépületek városképileg kevésbé jelentősek, a város ezen területein a földszintes, alacsony beépítési intenzitású karakter és a kialakult légtérarány megőrzendő. A kialakult és új beépítésre



szánt lakóterületeken a környezet értékeit tiszteletben tartó, ahhoz igazodó, megfelelő lakófeltételeket és környezeti minőséget jelentő fejlesztéseket, korszerűsítéseket célszerű támogatni, előtérbe helyezni.

Halásztelek területén a telepszerű és a sorházas, csoportházas beépítések, a 4 lakásnál nagyobb társasházak **kisvárosias lakóterület**be tartoznak. A **kisvárosias** területfelhasználásba tartozó kijelölt **fejlesztési terület** fokozatosan beépül, az igénybe vehető keret szűkül.

**Kertvárosias lakóterület**be tartozik a város lakóterületeinek 90%-a. A településszerkezeti terv ebbe a terület-felhasználásba tartja a korábbi besorolásokat a már beépült és a fejlesztésre váró területeken is. A városra jellemző térarányt, beépítési intenzitást a területfelhasználás megőrzi. Viszonylag széles közterületekre felfűzött telkeken földszintes, legfeljebb 1 emeletes lakóépületek, eltérő mélységű előkerttel adják a kertvárosias karaktert. A város Délkeleti gazdasági terület a Hold utcához kapcsolódóan Gksz jelű területfelhasználásból sorolódik át Lke jelű terület-felhasználásba a lakóterületet lezáró telek. A területfelhasználáson belül a lakódominanciát mellett, intézményi rendeltetés is megvalósítható a lakóterületi intenzitással megegyező mértékben.

**Tervezett lakóterület** átsorolásra csak a tényleges használathoz igazítás és önkormányzati döntés alapján kerül sor. A tervezett lakóterületeken, Halásztelek lakóterületi karakteréhez igazodó fejlesztéseket egyedi telkes megvalósítással célszerű szorgalmazni. A fejlesztési területeken is biztosítani kell a város adottságaiból fakadó teljes közműellátási követelményt.

Minőségi fejlesztést jelent a lakótelkeket kiszolgáló közterületek rehabilitációja, vízelvezető rendszer, kapubeajtók egységesítése kialakításban, méretben, anyaghasználatban (út- és járdaépítés, fasorok telepítése a kulturált környezet létrejöttét és a mikroklíma javítását célzóan, közlekedési zöldfelületek létrehozása).

#### 1.4.2. Vegyes terület

Jellemzően a II. Rákóczi Ferenc út menti városközponti területet sorolja a településszerkezeti terv **településközponti vegyes** terület-felhasználásba, a korábbi besorolások jogfolytonosságának biztosítása érdekében. Az országos összekötő út, vagyis a települési főút mentén indokolt a városi jellegű rendeltetések erősítése a már létező és megmaradó lakófunkciók mellett. A terület-felhasználásba közösségi intézményi kereskedelmi szolgáltató rendeltetések telkei és lakótelkek is beletartoznak.

A városi szintű oktatási és kulturális rendeltetések megőrzése és fejlesztetősége érdekében ezek telkei **VI jelű intézményi vegyes terület-felhasználás**ba kerülnek, melyen belül a lakó rendeltetés korlátozott, vagy kizárt.

#### 1.4.3. Gazdasági terület

**Kereskedelmi gazdasági szolgáltatói terület felhasználás**ban a korábban is besorolt területek maradnak. Csak 1-2 telek esetében került sor a visszasorolásra (pl.: a Hold utcához kapcsolódóan kisvárosias lakóterületbe került az építési telek). A korábban besorolt területrészek még jelentős fejlesztési tartalékokat biztosítanak a város és a gazdasági céllal betelepülni kívánók számára a Felsőváros városrészben és a Délkeleti gazdasági városrész területén. A betelepüléshez jelentős infrastrukturális fejlesztés is szükséges, kiszolgáló úthálózat kiépítés és közműhálózat fejlesztések.

A Délkeleti városrésznél a fejlesztésekhez kapcsolódóan a már kialakult, vagy kialakuló lakóterületekre is figyelemmel kell lenni a környezeti terhelések kezelése kapcsán (forgalomnövekedés a gazdasági és a hivatásforgalom kapcsán, levegőtisztaság védelem, telken belüli zöldfelület fejlesztés, zaj és rezgésterhelés határértékeinek betartása).

Az egyéb ipari gazdasági területi besorolása megmarad a „volt kisgyár telkének”, egy része, azonban szélesebb hasznosítás érdekében Vt jelű településközponti vegyes terület-felhasználásba kerül.

#### 1.4.4. Különleges beépítésre szánt terület



**Különleges rekreációs terület** (Kre) kijelölése a korábbi tervek szerinti kijelöléssel megegyező, a terület-nagyságot a térségi tervekben szereplő városias települési térség lehatárolás adja. A használati cél a távlatban, hosszútávon tervezett kikötői fejlesztéshez kapcsolódó rendeltetések befogadása vízbázis védelmi, táj- és környezetvédelmi szempontok betartásával, épített épület nélkül.

**Különleges sport terület** (Ksp) terület-felhasználási besorolásba kerülnek azok a földrészek, amelyek már most is a sporttevékenységek a meghatározók a keleti közigazgatási határnál. A szabadtéri sportpályák mellett a nagyobb beépíthetőség, az épületben kialakítható sporttevékenységek megvalósítását is lehetővé teszi.

## **1.5. Beépítésre nem szánt területek terület-felhasználási besorolása és változásai**

### **1.5.1. Közlekedési és közműterületek**

A településszerkezetet meghatározó közlekedéshálózati rendszer változatlan marad, a tervről lekerült a korábbi „Gerincúti” besorolás a keleti közigazgatási határon.

Fejlesztésként az 5101. jelű út teljes szakasza belterületi kialakításúvá alakítása javasolt az útról kiszolgált telkek belterületi beépülése okán (lakó, közösségi, intézményi, kereskedelmi szolgáltatói rendeltetések). Az út teljes hosszában javasolt a belterületi jelleg létrehozása, a közvilágítás és a járda megtervezése és megvalósítása.

Gyűjtőúti fejlesztés tervezett a Dózsa György utca keleti szakaszán, a Somogyi Béla utca és Petőfi Sándor utca északi részén a Kisgyár utcában, az Arany János utca teljes szakaszán, a Megyedülő utca teljes szakaszán, Mária utcában, a Halász utcában és a Korbuly utcában.

A már meglévő lakóutcák megújítása javítja a lakókörnyezet minőségét. A fejlesztési területeken az építési telekké alakítás alapkövetelménye az infrastrukturális hálózat kiépítése, mind a teljes közműellátás, mind a kiszolgáló utak vonatkozásában. A kiszolgáló utak szilárd burkolatú részeit tengely elhúzással a forgalomcsillapítás korszerű eszközeivel célszerű megvalósítani.

### **1.5.2. Telekigényes közműterület**

A hírközlési adótorony és azok a közműlétesítmények kerülnek a terület-felhasználásba, amik nem nyomvonal jellegűek, és önálló telket igényelnek.

### **1.5.3. Zöldterület, zöldfelületi rendszer**

A település zöldfelületi rendszerének elemei a közterületen kialakított közparkok, közkertek, a jelentős zöldfelületű létesítmények kertjei:

- a Kastély kertje közhasználat előtt megnyitott intézménykertként működik telken belüli parkolóként és zöldfelületként,
- különleges területek – temető, sport- és rekreációs területek;
- oktatási létesítmények kertjei), lakókertek, erdő- és mezőgazdasági területek,
- vízfolyás menti szabadterületek, Duna menti szabad lekerítetlen földrészek,
- továbbá a vonalas zöldfelületi elemeket, utakat kísérő gyepes, illetve fásított zöldsávok, fasorok.

A TSZT-ben tervezett új zöldterületek (Megyedülő, Katalin utca) megvalósításával a zöldterületi ellátottság aránya 5m<sup>2</sup>/fő fölé növekedhet. Kiemelt fontosságú a lakóterületi fejlesztésekkel párhuzamosan a zöldterületi övezetek rekreációs zöldfelületként való kialakításáról gondoskodni, a helyi lakosság ellátását szolgálva. Az új zöldterületeken a kor és a különböző generációk igényeinek megfelelően különböző rekreációs funkciók biztosítandók (sportpálya, játszótér, pihenőtér)

A zöldterületi ellátottság javítására továbbá a **meglévő közterületek rendezése, funkcionális bővítése és állapotuk folyamatos szinten tartása szükséges.**



#### 1.5.4. Erdő területek

Az erdészeti adatszolgáltatás alapján az erdőtervezett erdőterületek Halásztelek közigazgatási területén 77,4 ha-t tesznek ki. Az erdőterületek zömében a Duna árterületén találhatóak, leginkább puhafás ligeterdők. Védett területen helyezkednek el (Natura 2000, Országos ökológiai hálózat).

A település erdőterületeinek lehatárolására az erdészettől kapott adatszolgáltatás, valamint a BATrT erdőgazdálkodási térségei jelölése alapján kerül sor. A település erdőterületei, a rendeltetésük szerint, településszerkezeti terv szintjén is megkülönböztetetten jelennek meg. A gazdasági célú és a védelmi célú erdőterületek külön területfelhasználásba kerülnek.

#### 1.5.5. Mezőgazdasági területek (általános és kertes mezőgazdasági)

A mintegy 200 ha-t kitevő termőföldek nagy hányada mezőgazdaságilag hasznosított, elsősorban szántóföldi művelés alatt áll. Összefüggő szántóterületek a hullámtéri területeken és a még be nem épült de hosszabb távon igénybevételre tervezett dél-keleti és északi külterületeken találhatók.

A mezőgazdasági területek folyamatos csökkenése a beépített területek térnyerése miatt egyre nagyobb méreteket ölt. A mezőgazdasági területek döntő hányada a Duna nem mentett oldalán fekszik. Az árvízvédelmi szempontból „mentett” oldalon mezőgazdasági terület-felhasználási kategóriában mindössze két kisebb területrész maradt: a tököli repülőtér felszálló sávjában található mezőgazdasági területek, valamint a Hold utca végében, Szigetszentmiklós határában lévő területek.

#### 1.5.6. Vízgazdálkodási terület

**Vízgazdálkodási terület-felhasználásba (V)** a Duna medre és a vízmű területe került, az árvízvédelmi töltés és egyéb hullámtéri területek erdő vagy mezőgazdasági terület a jogszabályi környezet változása miatt kikerült a vízgazdálkodási övezetből, átkerült a tényleges használatnak megfelelő terület-felhasználásba.

#### 1.5.7. Különleges beépítésre nem szánt terület

**Különleges beépítésre nem szánt temető területe (Kb-T)** Különleges beépítésre nem szánt területhasználatba a meglévő és távlatban tervezett temető területe kerül. A működő temető még rendelkezik jelentős tartalék területtel, így a tervezett temető használatba vétele még hosszú távon nem tervezett.

### 2. TÁJRENDEZÉS, TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

A település területhasználata a magasabb rendű tervek, az Országos és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (OTrT, BATrT) térségi szerkezeti tervek és övezeti szabályozásai által behatárolt és egyes övezetekben korlátozott. A térségi és övezeti lehatárolások figyelembe vételével került sor a településszerkezeti tervben a területfelhasználási kategóriák és a (többnyire magasabb rendű jogszabályokból fakadó) korlátozó elemek lehatárolására.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint Halásztelek teljes közigazgatási területének csupán 23,3%-a termőterület, a többi kivett, beépített vagy beépítésre szánt terület. Összefüggő szántóterületek a hullámtéri területeken és a még be nem épült (de hosszabb távon igénybevételre tervezett) dél-keleti és északi külterületeken találhatók.

A tájat a szabályos szerkezetű lakóterület uralja. A város fiatal volta és sík felszíne következtében, valamint a rövid idő alatt lezajlott jelentős fejlődésnek köszönhetően a tájszerkezetet a várostest határozza meg. A településtest szabályos, közel egységesnek mondható. A település további terjeszkedése minden irányból korlátozott: nyugaton az árvízvédelmi töltés, délről pedig a tököli repülőtér kerítése (közigazgatási határ) képez fizikai akadályt, míg északról és keletről Szigetszentmiklós közigazgatási területe szab gátat, így korlátozott mértékben csak az északi és a keleti településrészek irányába lehetséges a belterület további növekedése. Majdnem minden irányból a tájszerkezet helyét szerepét a településszerkezet veszi át.

**Halásztelek legfőbb táji- természeti értékét a Duna mentén fennmaradt hullámtéri területek adják.** A mintegy 200 ha nagyságú terület jelen állapotában fennmaradásra tervezett, a település nyugati irányú fej-



lődését az árvízi védvonal fizikailag is megakadályozza. A Duna menti erdők és mezőgazdasági hasznosítású, egyúttal vízbázisvédelmi területek beépítésre nem szánt terület-felhasználásba kerültek. Az értékes területek a **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetbe és az ökológiai hálózathoz tartozó övezetbe tartoznak.**

A mentett oldali beépítésre szánt városi területek tájképileg kevésbé kitettek. A vonzó településkép megvalósítása érdekében fontos a megfelelő építészeti minőség és a kapcsolódó zöldfelületi fejlesztések megkövetelése (alapvetően a településképi rendelet eszközei által).

A tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges előfeltételeket (pl. elő-közművesítés, kiszolgáló úthálózati fejlesztés) a beruházások megvalósítása előtt biztosítani kell, ami alapvetően a területtulajdonosok tehervállalásával történhet.

### 3. TERMÉSZETVÉDELEM, TÁJVÉDELEM

---

A nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló területek szerkezeti és szabályozási tervi lehatárolása a természetvédelmi területek kezelője, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága által nyújtott adatszolgáltatás alapján történt. Halásztelek közigazgatási területén az alábbi táji- és természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területek találhatók:

- a) az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (a továbbiakban: OTrT) által kihirdetett **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a Duna árterületét érinti;**
- b) az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet által kihirdetett **NATURA 2000** hálózathoz tartozó, **Duna és ártere (HUDI20034)** megnevezésű, kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület a település közigazgatási területének 15%-át érinti, 129 ha;
- c) az OTTrT és BATrT-ben meghatározott **országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó és puffertérület övezete** a Duna medrét és parti sávját érinti.

### 4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

---

A terv készítése idején nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a településszerkezeti tervlap tartalmazza. A **régészeti lelőhelyek** a vonatkozó törvény hatálya szerint védettek, védelmüket a mindenkor hatályos jogszabályok szerint kell biztosítani.

**Országosan védett műemlék épülete** a Kastély 2000-res években felújított és belül teljesen átalakított épülete. Országos védelem alá nem tartozik a két megmaradt gazdasági épület. A műemléki épület körül megmaradt telek parkrésze a műemléki környezet, ami a történeti kert elemeit mára már nem hordozza.

A **helyi művi értékeknek** az egyedi tájértékek javasolhatók. A helyi építészeti értékvédelemhez kapcsolódó szabályokat a **településképi arculati kézikönyvre** alapozott **településképi rendeletben** kell meghatározni.

### 5. KÖZLEKEDÉS

---

#### 5.1. Közúti közlekedés

A településszerkezeti terven ábrázolt **közúti közlekedési rendszer**, illetve a közúthálózat hierarchiájának meghatározása:

A település főútja: az 5101 jelű országos összekötő út, II. Rákóczi Ferenc út. Az északi közigazgatási határ és a déli közigazgatási határ közötti észak déli tengelyű szakasza belterületi kialakítással javasolt

A település gyűjtőútjai:

- Dózsa György utca, keleti szakasza
- Somogyi Béla utca középső és északi szakasza,

- Kisgyár utca
- Petőfi Sándor utca
- Arany János utca
- Megyedűlő utca
- Mária utca
- Halász és Korbuly utca

A gyűjtőutak fejlesztése felújítása kapcsán törekedni kell a városias kialakításra és arra, hogy buszközlekedés számára is kedvezővé váljanak a közlekedési területek.

## 5.2. Kötőtpályás közlekedés

A város közigazgatási területén vasútvonal nem halad keresztül, vasútállomása és vasúti megállója sincsen és nem is tervezett.

## 5.3. Közműellátás

Az igénybe vett területeken teljes közműellátás biztosítandó. A besorolt, de még igénybe nem vett fejlesztési területeknél is a teljes közműellátás az alapkövetelmény.

Ott ahol megvalósítható, engedély alapján a megújuló energiahasznosítás elemei a közműellátásba bekapcsolhatók.

# 6. KÖRNYEZETVÉDELEM

Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi előírásokat.

A településen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézzon elő,
- megelőzze a környezetszennyezést,
- kizárja a környezetkárosítást,
- megszüntesse, de legalább enyhítse a meglévő ártalmakat és szennyezéseket.

A település gazdasági létesítményeinél és intézményeinél a magasabb rendű jogszabályokban és tervekben előírt környezetvédelmi jellegű adatszolgáltatási kötelezettségek betartását, a bejelentett környezeti terheléseket figyelemmel kell kísérni (pl. légszennyező pontforrások emissziós értékei, szennyvízkibocsátás, keletkező veszélyes hulladékok,).

A **talaj védelme** érdekében a termőföldek igénybevételét az indokolt szükségleteknek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni, a beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe elsősorban az átlagosnál rosszabb minőségű termőterületek igénybevételével.

A mezőgazdasági művelés alól véglegesen kivonásra kerülő, beépítésre szánt területekről az ott meglévő humuszos termőréteget a tényleges vastagságnak megfelelően maradéktalanul meg kell menteni. Különös figyelemmel kell lenni az eltérő humuszos termőréteg vastagságokra. Eredeti rendeltetésének megfelelő felhasználásáig deponálni kell a humuszos talajt, megóvva az elmosódástól, elsodródástól és szükség szerint mechanikai eljárással gyommentesen kell tartani.

A MePAR rendszer adatai alapján erózió-veszélyeztetett területként csak a Duna-parti védőgát és egyes meredekebb folyópartszakaszok minősülnek, ezek beépítése, igénybevétele nem tervezett.

A településen talajszennyezett területről nincs tudomás. Az esetleges talajszennyezés kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. Új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetése után szabad.



**A felszíni és felszín alatti vizek védelme** szempontjából Halásztelek a Duna vízgyűjtő területén fekszik, a település közigazgatási területén egyéb jelentősebb természetes vízfolyás, kisvízfolyás nem folyik keresztül. A Duna Szob-Baja között (AEP444) víztestre a "Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről szóló" 1155/2016. (III.31.) Kormányhatározat mellékletében szereplő intézkedési tervek vonatkoznak.

Az elmúlt évek mérési adatai alapján a Duna vízminősége a halásztelki szakaszon néhány paramétertől eltekintve megfelel a jogszabályban előírt határértékeknek, a különböző minőségi szempontokra (biológiai, fizikai-kémiai, hidromorfológiai jellemzők) összességében a jó vagy a mérsékelt állapot/potenciál a jellemző.

A település a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik. Halásztelek területét érinti a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett, a KTVF: 11490-3/2009. számú határozattal módosított KTVF: 5020-3/2008. számú határozattal kijelölt Csepel-Halásztelek sérülékeny ivóvízbázis hidrogeológiai védőterülete. A legutolsó módosító határozat **FKI-KHO: 400-26/2016**. Az említett határozatok tartalmazzák a védőterületekre vonatkozó előírásokat, területhasználati korlátozásokat. A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet határozza meg. Halásztelek nitrát érzékeny területen lévő település, ezért a közigazgatási területen folytatott mezőgazdasági tevékenység kapcsán a jó mezőgazdasági gyakorlatra vonatkozó szabályokat be kell tartani.

A település térségében jelentős mértékben szennyező ipari forrás nem található. A felszín alatti vizeket a szervezetlen, normáknak nem megfelelő kommunális hulladék elhelyezés veszélyeztetheti. A településen a csatornázottsági szint meghaladja a 90%-ot. A kiépített víziközmű-hálózatot a terület kiszolgálásához tovább kell bővíteni, a teljes közműellátás biztosítására. A 100%-os csatornázottsági szint elérése, továbbá a tervezett létesítmények közcsatornára való rákötése, a szennyvizek biztonságos kezelése az érzékeny vízminőség védelmi területi adottság szempontjából kiemelt jelentőségű.

**Levegőtisztaság-védelem szempontjából** a település kedvezőnek ítélt levegőminőségének számottevő romlása a terv következtében nem várható. A *levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról* szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet előírásai alapján helyhez kötött légszennyező forrás létesítésekor a levegővédelmi követelményeket az engedélyezési eljárás során úgy szükséges meghatározni, hogy annak várható levegőterhelése ne eredményezze az egészségügyi határértékek túllépését. A kibocsátási határértékeket külön rendelet (*a légszennyezettségi határértékekről, valamint a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről* szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet) szabályozza. A tervezett gazdasági területeken, valamint a meglévő gazdasági területeken is csak olyan területhasználat és építés engedélyezhető, amely nem szolgál légszennyező tevékenység telepítésére.

A beépítési tartálékkal rendelkező lakó, intézményei és gazdasági területek kialakítása esetén a helyi légszennyező források bővülésével kell számolni: a gépjármű célforgalom növekedésével elsősorban a nitrogén-oxidok, a szálló por és a szén-monoxid kibocsátásának növekedése várható. Hosszú távon a gépjárműállomány korszerűsödésével, a hibrid és elektromos meghajtású járművek térnyerésével ez a hatás egyre jelentéktelenebbé válhat.

Általános levegőminőség javító intézkedések között szükséges megemlíteni a külterületen és a belterületen egyaránt szükséges (a településrendezési eszközök által előírtan) zöldfelületi fejlesztéseket. A sűrű növénytelepítés a mikroklima javításán túl különösen a szálló por megkötésében fejt ki jótékony hatását. A kiporzás csökkentése érdekében a telephelyeket szilárd burkolattal, illetve zöldfelülettel kell ellátni. A kereti avar és egyéb zöldhulladékok égetése helyett a (helyben) komposztálást kell előnyben részesíteni.

A települési **környezeti zajvédelem** követelményeit a *zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a *zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII.3) KvVM-EüM együttes rendelet előírásai határozzák meg. A Korm. rendelet szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben fellépő terhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.



A település belterületén az átmenő közúti forgalom, valamint a belső forgalom által okozott zajterhelés elsősorban az 5101. számú – II. Rákóczi Ferenc út – mentén jelentős, amely a Csepel-szigeten lévő települések az M0 autópályára felvezető, valamint a főváros felé tovább haladó egyik főközlekedési kapcsolatát biztosítja. A 2007-es stratégiai zajtérkép adatai alapján megmutatkozik a II. Rákóczi Ferenc út mentén jelentkező, küszöbértéket meghaladó terhelés a nappali és éjszakai időszakban egyaránt. A HÉSZ előírása alapján II. Rákóczi Ferenc út mentén a zaj és rezgés ellen védendő lakó és intézményi, épületeket passzív akusztikai védelemmel kell ellátni.

A keleti közigazgatási határon a Gerinc út megépülése szükségtelenné teszi a korábban kiszabályozott szerkezeti jelentőségű közlekedési út településszerkezeti tervi megtartását. A települést így nem érinti olyan jelentős útfejlesztési elem, amely a zajállapotot számottevő mértékben befolyásolná. A Gerinc út megépülésével a településen átmenő forgalom csökkenése várható.

A lakó- és gazdasági területek bővülése a célforgalom növekedését vonják magukkal, ami lokálisan a zajszint növekedésével jár.

A közúti közlekedés mellett a településsel délen határos Tököli repülőtér (nem nyilvános fel- és leszállóhely) zaja említendő meg, mint meghatározó, alkalmi zajforrás. A zajtérkép adatok alapján a repülési zajterhelés a belterület déli részét érinti számottevő mértékben. A repteret alapvetően sportrepülési célokra használják jelenleg. Az A2 műrepülő légteret a tököli repülőtér felett jelölte ki a 26/2007. (III. 1.) GKM-HM-KvVM együttes rendelete, II. LHSA2 néven. A légtér magassága 100 méter, a légtér alja a terepszint felett 65 métertől kezdődik, nagy részben Halásztelek fölött húzódik, így alkalmanként jelentős zajkonfliktust okoz. A környező lakosság és civil szervezetek tiltakozásának hatására a repülőtér átminősítése és fejlesztése jelenleg nem aktuális.

A **hulladékgazdálkodás**, ezen belül a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás feltételei a település területén adóttak. Az újonnan beépülő területeket a meglévő rendszerbe szükséges csatlakoztatni. A város település tisztaságáról és a települési szilárd hulladékkal kapcsolatos közszolgáltatás szabályairól a Halásztelek Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2015.(II.26.) Önk. r. rendelkezik.

A gazdasági területen keletkező, a települési hulladékokkal együtt nem gyűjthető és nem kezelhető veszélyes hulladékok elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról a hulladék tulajdonosának gondoskodnia kell. A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.

A 2055/2013. (XII. 31.) Korm. határozattal elfogadott 2014–2020 közötti időszakra szóló Országos Hulladékgazdálkodási Tervnek és az 1250/2016 (V.27.) Korm. határozattal elfogadott Országos Hulladékgazdálkodási Közfizetés Tervnek megfelelően helyi szinten is biztosítani kell a lerakással ártalmatlanítható hulladék mennyiségi csökkentését, ennek érdekében a szelektív hulladékgyűjtés helyi feltételeinek a fejlesztését, egyes hulladékfajták újrahasznosításának lehetőségét. A szelektív hulladékgyűjtés megvalósulásával lehetőség nyílik az újrahasznosításra és környezetkímélő ártalmatlanításra.

Az illegális hulladék lerakatok számbavétele és felszámolásuk a felszíni és felszín alatti vizek minőségének megóvása szempontjából is fontos feladat. Újbóli kialakulásukat a terület gazdáinak – szükség esetén önkormányzati segítséget igénybe véve – a terület rendszeres gondozásával, vagy műszaki védelemmel meg kell akadályozni. A hulladék lerakatok felszámolása során a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény előírásait kell betartani.

## **7. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK**

### **7.1. Közlekedési nyomvonalak védősávjai:**

- ☐ **Az országos mellékutak külterületi használatú telkekkel érintett szakaszánál az út tengelyétől mért 50-50 m védősáv biztosítandó, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges. (az 1988.évi I. törvény 42/A §. (1) a) pont és további rendelkezései)**



- **Nagyobb forgalmat vonzó létesítményeknél a csomópontok fejlesztésének szükségességét vizsgálva kell és útkezelői hozzájárulást kell kéni.**

## **7.2. Közmű- és hírközlési létesítmények védőterülete és védősávja:**

- A vonatkozó 2/2013 NGM rendelet a nagyfeszültségű villamos távvezeték hálózat védőtávolságát mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső áramvezetőktől írja elő. A szélső fázisvezető tengelytől mért távolságának figyelembe vételével (a jellemző oszlopkép esetén) az alábbiak szerint alakul:
  - 120 kV védőtávolság: 13,0-13,0 m
  - 20 kV védőtávolság: 5,0-5,0 m
  - 20 kV-os elektromos légvezeték biztonsági övezete: külterületen 5,0-5,0 m, belterületen 2,5-2,5 m.
- **Gázvezetékek és létesítmények védősávja, védőterülete (a 11/2013. (III.21.) NGM rendelet szerint):**

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| ○ nagyközép nyomású hálózatoknál     | 5,0 – 5,0 m            |
| ○ középnyomású hálózatoknál          | 4,0 – 4,0 m            |
| ○ kisnyomású hálózatoknál            | 2,0 - 2,0 m            |
| ○ gáznyomás-szabályozó berendezésnél | 10,0x10,0 m-es terület |

A biztonsági övezeten belül a rendeletben rögzített szigorú tilalmak és korlátozások érvényesek, melyek betartása minden esetben kötelező.

- **A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:**
  - hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel,
  - vagy előzetes megállapítás nélkül búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m, búzzár és zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150m. A védőtávolságon belül új beépítésre szánt területen lakó-, vegyes rendeltetésű épület nem létesíthető.

## **7.3. Felszíni vizek, vízfolyások, vízbázisok védőterülete, védősávja, korlátozás:**

- Halásztelek területe a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett, a KTVF: 11490-3/2009. számú határozattal módosított KTVF: 5020-3/2008. számú és a legutolsó módosító **FKI-KHO: 400-26/2016.** határozattal kijelölt Csepel-Halásztelek sérülékeny ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületén található. Az említett határozatok tartalmazzák a védőterületekre vonatkozó előírásokat, területhasználati korlátozásokat. A vízkivételi kutak és belső védőterület, a külső védőterület a Duna mentén, a hullámtéri területen található, beépítéssel nem érintett, antropogén hatásoktól mentes környezetben.
- A vízfolyások és felszíni vízelvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a part-éltől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó, ami nem keríthető le és nem keríthető el (83/2014. Korm. rendelet):
  - az állami tulajdonú vízfolyások mentén a partvonalától számított 6,0-6,0 m széles sáv,
  - egyéb vízi létesítmények (vízfolyások) mentén 3,0-3,0 m széles sáv.
- Állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével – egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni.
- Növényvédelmi tevékenység a felszíni vizek környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 200 m-en belül korlátozottan folytatható.

#### **7.4. Természet, élőhely és tájvédelemhez kapcsolódó védőterület, védősáv, korlátozás:**

- Természetvédelemmel érintett területek (országos ökológiai hálózat) esetében az elsődleges cél a természetes élőhelyek megőrzése, bármely építési tevékenység az illetékes hatóság beleegyezésével végezhető.
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek jellemzően beépítésre nem szánt mezőgazdasági és erdőterületeket érint, a kialakult területhasználat továbbra is megőrzendő.
- Természeti területen (olyan terület, melyet természetközeli állapotok jellemeznek)- a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével - tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése. (Ttv.)

#### **7.5. Egyéb veszélyeztetett, veszélyeztető tényezőjű területekkel kapcsolatos korlátozások:**

- belvízveszélyes, mélyfekvésű területek **szabályozási szintű kezelést igényelnek az övezeti paraméterek, terepszint alatti meghatározásával.**
- A repülőtér **leszálló síkjához tartozó magassági korlátozás külön jogszabály szerint.**

#### **7.6. Egyes eltérő területhasználatok konfliktusából adódó védőterület, védősáv:**

- **Temető** és a környező lakóterületek védelme érdekében szabályozási tervi szinten szükséges puffertérületet biztosítani, ahol az építési lehetőségek korlátozottak az eltérő területhasználatból adódó konfliktusok mérséklése érdekében.

#### **7.7. Fejlesztési területeket érintő korlátozások:**

- Közművel ellátatlan, csatornázandó területek a területfelhasználás szintjén kijelölt, de igénybe nem vett gazdasági és lakóterületek. Ezek beépítésének feltétele a feltáró úthálózat és közművek kiépítése, melyhez szükség lehet külön megállapodásokra a terület fejlesztője és az önkormányzat között: pl. településrendezési szerződés, útépitési együttműködés, vagy kapcsolódó önkormányzati döntés pl. ki-szolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés, Útépitési és közművesítési hozzájárulás, termőföld belterületbe vonása.
- A településszerkezeti terven kijelölt fejlesztési területek egy részére átmeneti szabályozás továbbra is fenntartandó, azok igénybe vétele, csak ütemezetten történhet. A terület igénybevételeig a feltárási lehetőségeket biztosítani szükséges, a területen jelentős értéknövelő beruházás nem végezhető, a jelenlegi területhasználat azonban nem korlátozott.



**3. MELLÉKLET A 41/2020.(II.26.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ**  
**VÁLTOZÁSOK, BEAVATKOZÁSOK**

**1. Településszerkezeti tervi területfelhasználási változások**

A többször módosított településszerkezeti tervhez képest bekövetkező területfelhasználási változásokat, illetve ezek indoklását a következő, terület-felhasználások módosítására vonatkozó táblázat, a település közigazgatási területén történő elhelyezkedését pedig a területfelhasználási változásokról szóló ábra mutatja be.

|         | hatályos terv szerinti terület-felhasználás.                              | tervezett területfelhasználás                  | Terület (ha) | hrs                                                  |
|---------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------|
| sorszám | Beépítésre szánt területből beépítésre szánt terület-felhasználásba kerül |                                                |              |                                                      |
| 1       | Lk jelű kisvárosias lakó                                                  | Lke jelű kertvárosias lakó                     | 0,94         | 1217/31-41                                           |
| 2       | Lk jelű kisvárosias lakó                                                  | Vt jelű településközpont vegyes                | 0,09         | 933/81                                               |
| 3       | Lk jelű kisvárosias lakó                                                  | Vi jelű intézményi vegyes                      | 1,47         | 1217/7, 1217/43                                      |
| 4       | Lke jelű kertvárosias lakó                                                | Vt jelű településközpont vegyes                | 0,19         | 2973                                                 |
| 5       | Lke jelű kertvárosias lakó                                                | Vt jelű településközpont vegyes                | 1,36         | 802, 803                                             |
| 6       | Lke jelű kertvárosias lakó                                                | Gkszel jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági | 1,09         | 2975, 2976, 2979, 2977, 042/6                        |
| 7       | Lke jelű kertvárosias lakó                                                | Lk jelű kisvárosias lakó                       | 0,32         | 2974                                                 |
| 8       | Lke jelű kertvárosias lakó                                                | Lk jelű kisvárosias lakó                       | 2,16         | 3100, 3102/1-10, 2588/1-5                            |
| 9       | Vt jelű településközpont vegyes                                           | Gkszel jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági | 7,63         | 032/8, 9, 13, 18, 23-32, 37, 38, 39, 43, 44, 48, 49, |
| 10      | Vt jelű településközpont vegyes                                           | Lk jelű kisvárosias lakó                       | 0,04         | 933/60                                               |
| 11      | Vt jelű településközpont vegyes                                           | Lke jelű kertvárosias lakó                     | 1,44         | 800, 799                                             |
| 12      | Vt jelű településközpont vegyes                                           | Gkszel jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági | 0,57         | 3101                                                 |
| 13      | Vt jelű településközpont vegyes                                           | Gkszel jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági | 0,16         | 029/9                                                |
| 14      | Vt jelű településközpont vegyes                                           | Vi jelű intézményi vegyes                      | 0,56         | 326/2                                                |
| 15      | Vt jelű településközpont vegyes                                           | Vi jelű intézményi vegyes                      | 2,39         | 859/6,7                                              |
| 16      | Vt jelű településközpont vegyes                                           | Vi jelű intézményi vegyes                      | 0,72         | 891/4                                                |
| 17      | Vt jelű településközpont vegyes                                           | Vi jelű intézményi vegyes                      | 2,66         | 1217/1                                               |
| 18      | Gkszel jelű kereskedelmi szolgáltató                                      | Vt jelű településközpont vegyes                | 0,94         | 2970, 2972/2, 2973                                   |
| 19      | Gkszel jelű kereskedelmi szolgáltató                                      | Vt jelű településközpont vegyes                | 0,44         | 943/1                                                |
| 20      | Gkszel jelű kereskedelmi szolgáltató                                      | Lke jelű kertvárosias lakó                     | 0,375        | 1217/11                                              |
| 21      | Gkszel jelű kereskedelmi szolgáltató                                      | Lk jelű kisvárosias lakó                       | 0,227        | 2974                                                 |



|                                                                                                   |                                  |                                  |               |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------|------------------------------|
| 22                                                                                                | Lke jelű kertvárosias lakó       | nincs változás                   | 0,00          | 2548, 2549, 2550, 1451, 1452 |
| 23                                                                                                | Gkszelű kereskedelmi szolgáltató | Vt jelű településközpont vegyes  | 0,22          | 2741                         |
| 24                                                                                                | Gkszelű kereskedelmi szolgáltató | Lke jelű kertvárosias lakó       | 0,52          | 042/22                       |
|                                                                                                   | <b>Összesen:</b>                 |                                  | <b>26,512</b> |                              |
| <b>Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználási változások</b>                     |                                  |                                  |               |                              |
| 25                                                                                                | KÖ-km jelű közmű                 | Zkk jelű zöldterület, közkert    | 0,27          | 054/36, 054/5                |
|                                                                                                   | <b>Összesen:</b>                 |                                  | <b>0,27</b>   |                              |
| <b>Beépítésre nem szánt terület-felhasználásból beépítésre szánt terület-felhasználásba kerül</b> |                                  |                                  |               |                              |
| 26                                                                                                | KÖ-km jelű közmű                 | Lke jelű kertvárosias lakó       | 0,07          | 054/36, 054/5                |
| 27                                                                                                | Zkk jelű zöldterület, közkert    | Vi jelű intézményi vegyes        | 0,14          | 326/2                        |
| 28                                                                                                | KÖu jelű közlekedési terület     | Ksp jelű különleges sportterület | 1,19          | 031/19                       |
| 29                                                                                                | KÖu jelű közlekedési terület     | Lke jelű kertvárosias lakó       | 0,2217        | 031/20,027/3                 |
| 30                                                                                                | Má jelű általános mezőgazdasági  | Ksp különleges sportterület      | 0,24          | 031/10                       |
|                                                                                                   | <b>Összesen:</b>                 |                                  | <b>1,86</b>   |                              |
| <b>Beépítésre szánt terület felhasználásból beépítésre nem szánt terület-felhasználásba kerül</b> |                                  |                                  |               |                              |
| 31                                                                                                | Lk jelű kisvárosias lakó         | Zkk jelű zöldterület, közkert    | 0,43          | 933/72                       |
|                                                                                                   | <b>Összesen:</b>                 |                                  | <b>0,43</b>   |                              |

A változások indokai a következők:

Minden változással érintett telek, vagy építési telek a BATrT szerinti városias települési térségbe tartozik. Minden változással érintett telek, vagy építési telek a BATrT szerinti városias települési térségbe tartozik. Az 1. és 2. terület beépített telek, az átsorolást a tényleges célzott területfelhasználás építésjogi követése indokolja. A 4., 9., 17., 18., 26., 27., változás telkeinél az átsorolás igénye önkormányzati döntés. 28., 29. változás abból fakad hogy a Csepeli megépült „gerincút” nem a településszerkezeti terven kijelölt nyomvonalra került. Jogszabályi környezet változása teszi lehetővé az átsorolást a 11., 12., 13., 14., területek esetén. A többi földrészletnél a tényleges, a kialakult és a célzott használat, valamint a tulajdonosi és közösségi igény teszi szükségessé az átsorolást.

A 7., a 10. és a 31. változás terület fejlesztését megelőzően a telkek megközelíthetőségét és feltárhatóságát szilárd burkolatú úttal kell biztosítani.

## 2. Településszerkezetet meghatározó nyomvonalas elemeket érintő változások

A Csepeli Gerincút megépülésével a nyomvonal lekerült Halásztelek keleti közigazgatási területének határáról.

Településszerkezetet meghatározó gyűjtőúti besorolást kapott a Dózsa György utca keleti szakasza, a Somogyi Béla utca középső és északi része, a Kisgyár utca az Arany János utcáig, a Megyedülő utca a Halász utcáig és Korbuly utcáig.

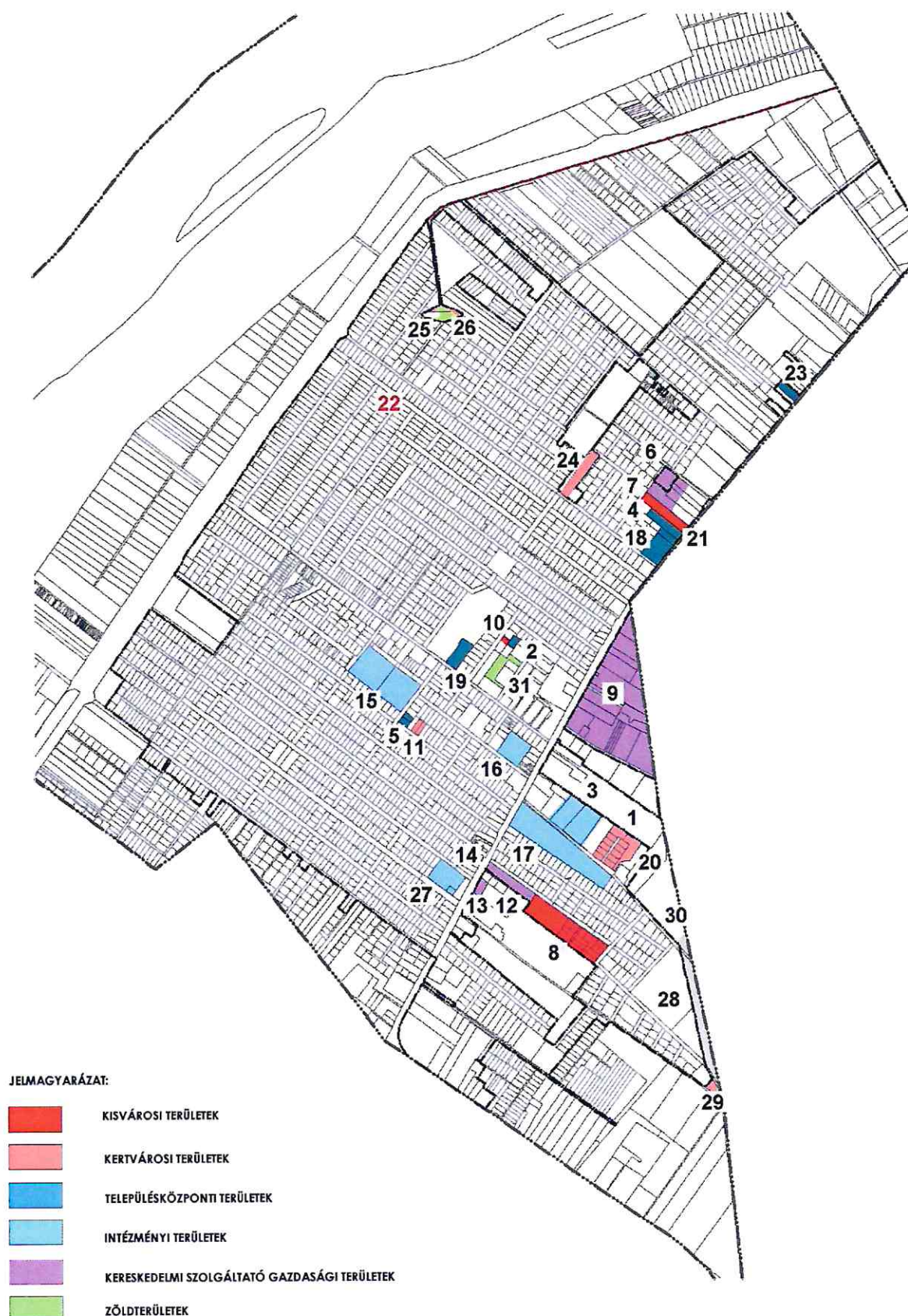
## 3. Az egyes fejlesztési területekre vonatkozó ütemezések

A településszerkezeti terv a korábbi településrendezési terveknek figyelembe vételével jelöli ki az egyes fejlesztési területeket. A terv a fejlesztéseket rajzi feldolgozás szintjén nem különbözteti meg.



A megvalósítás ütemezését az ingatlan tulajdonosok szándékának és a fejlesztők szándékának egyezése, egybeesése határozza meg. Településszerkezeti tervben kijelölt, de jelentős infrastrukturális fejlesztést igénylő és jelentős telekszerkezeti átalakulást igénylő területek építészeti építési övezeti besorolására csak településrendezési szerződés birtokában kerülhet sor.

## HALÁSZTELEK VÁROS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEI



**4. MELLÉKLET A 41/2020.(II.26.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ  
A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE**

| <b>Beépítésre szánt területek</b>      |             |                     |               |
|----------------------------------------|-------------|---------------------|---------------|
| <b>Területfelhasználási egység</b>     | <b>Jele</b> | <b>Terület (ha)</b> | <b>%</b>      |
| Kisvárosias lakó                       | Lk          | 14,21               | 1,64          |
| Kertvárosias lakó                      | Lke         | 300,24              | 34,70         |
| Településközpont vegyes                | Vt          | 41,66               | 4,81          |
| Intézményterület                       | Vi          | 6,58                | 0,76          |
| Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági    | Gksz        | 88,31               | 10,21         |
| Egyéb ipari gazdasági                  | Gip         | 6,28                | 0,73          |
| Különleges sportterület                | Ksp         | 6,40                | 0,74          |
| Különleges rekreációs                  | Kre         | 5,32                | 0,61          |
| <b>Összesen:</b>                       |             | <b>470,01</b>       | <b>54,32</b>  |
| <b>Beépítésre nem szánt területek</b>  |             |                     |               |
| <b>Területfelhasználási egység</b>     | <b>Jele</b> | <b>Terület (ha)</b> | <b>%</b>      |
| Közúti közlekedési                     | KÖu         | 6,93                | 0,80          |
| Telekigényes közmű                     | KÖ-km       | 0,19                | 0,02          |
| Zöldterület, közkert                   | Zkk         | 5,18                | 0,60          |
| Erdőterület (védelmi, gazdasági)       | Ev, Eg      | 84,12               | 9,72          |
| Általános mezőgazdasági terület        | Má          | 139,78              | 16,15         |
| Kertes mezőgazdasági terület           | Mk          | 16,73               | 1,93          |
| Vízgazdálkodási                        | V           | 136,45              | 15,77         |
| különleges beépítésre nem szánt temető | Kb-T        | 5,93                | 0,69          |
| <b>Összesen:</b>                       |             | <b>395,30</b>       | <b>45,68</b>  |
| <b>Közigazgatási terület összesen:</b> |             | <b>865,31</b>       | <b>100,00</b> |

**A területi mérleg számításánál:**

A területi értékek az ingatlan-nyilvántartási térképről mért adatok alapján készültek.

Közúti közlekedési területekbe (területfelhasználás) kerültek az **országos fő- és mellékutak, valamint a települési gyűjtőutak**.

A településszerkezetet nem meghatározó közterületek, így a **gyűjtőútnál alacsonyabb szintű utak, kiszolgáló utak, lakóutak**, gyalogutak területe az általuk feltárt területfelhasználási egység területébe került.

Az eltérő terület-felhasználási egységek, illetve térségi területfelhasználási kategóriák találkozásánál a közterületek fele-fele arányban kerültek az érintett területfelhasználásokhoz.



**5. MELLÉKLET A 41/2020.(II.26.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ**  
**A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

**1. MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATI ELEM**

Országos jelentőségű szerkezeti elem: 5101 jelű országos összekötő út.

**1.2. Térségi jelentőségű szerkezeti elemek:**

**Az Országos Területrendezési Terv szerkezeti tervlapja főbb szerkezeti elemként az elsőrendű árvízvédelmi fővonalat jelöli a Dunával közel párhuzamosan keleti irányban, egyéb infrastruktúrával kapcsolatos országos szerkezeti jelentőségű elem nem érinti Halásztelek közigazgatási területet. Országos jelentőségű kikötő létesítési lehetőségét is rögzíti az OTTrT a város déli 1/3-nál a Dunán.**

**2. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK ÉS A TELEPÜLÉSI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK KÖZÖTTI ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

A térségi tervvel való összhang igazolása:

| Térségi területfelhasználási kategóriák | Budapesti Agglomeráció TRT szerint              |                                                        | Településszerkezeti terv szerinti <sup>2</sup>  |                                                        |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                         | Térségi területfelhasználási kategória területe | Település közigazgatási területéhez viszonyított arány | Térségi területfelhasználási kategória területe | Település közigazgatási területéhez viszonyított arány |
|                                         | ha                                              | %                                                      | ha                                              | %                                                      |
| városias települési térség              | 524,05                                          | 60,56                                                  | 488,24                                          | 56,42                                                  |
| erdőgazdálkodási térség                 | 75,21                                           | 8,69                                                   | 84,12                                           | 9,72                                                   |
| mezőgazdasági térség                    | 150,04                                          | 17,34                                                  | 156,5                                           | 18,09                                                  |
| vízgazdálkodási térség                  | 116,01                                          | 13,41                                                  | 136,45                                          | 15,77                                                  |
| Összesen (BaTrT szerint):               | 865,31                                          | 100                                                    | 865,31                                          | 100                                                    |

**MEGFELEL!**

| Térségi területfelhasználási rendelkezés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Településrendezési eszközök megfelelése                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Városias települési térség</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>A térségen belül új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület kijelölésének feltétele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Meglévő településszerkezethez jól illeszthető,</li> <li>- Táj- természetvédelmi-, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi érdeket nem sért,</li> <li>- A tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás lehetővé teszi, vagy a terület igénybevétele párhuzamosan kiépül., [BATrT 5.§ (2) bek.]</li> </ul> | <p>A településszerkezeti tervben jelentős új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A 24-28. sz módosítások beépítésre szánt terület növekménnyel járnak, a meglévő területek kiegészítését, területi fejlesztését szolgálják, a szükséges műszaki infrastruktúra rendelkezésre áll.</p> |

Városias települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítésznek a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. [BATrT 5.§ (3) bek.]

Új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni, [BATrT 5.§ (4) bek.]

A városias települési térség növekménye nem haladhatja meg az 1/3. számú mellékletben található terület mérlegben szereplő terület 2%-át. [BATrT 7.§ (2)], azaz

$$524,05 \text{ ha} \cdot 0,02 = 10,481 \text{ ha}$$

A rögzített növekményen felül az állami főépítésznek a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján és legfeljebb olyan mértékben bővíthető a települési térség kiterjedése, amilyen mértékben a Szerkezeti tervben rögzített képest máshol a mezőgazdasági térség javára csökken a települési térség, a terület nagysága nem változhat. [BATrT 7.§ (3)]

A településszerkezeti terv nem jelöl ki 200 méternél közelebb új önálló beépítésre szánt területet. Az érintett sávban lévő beépítésre szánt területek a korábban hatályos településszerkezeti tervben is már beépítésre szánt területként kezeltek.

Új lakóterületi kijelölés csak a már kijelölt, meglévő lakóterületekhez kapcsolódva alakulhat ki.

A BATrT-ben rögzített állapothoz képest új beépítésre szánt területi kijelölést a korábban elfogadott településszerkezeti terv nem jelölt ki, tehát **a BATrT-ben meghatározott növekményt nem éri el (10,481 ha).**

A településszerkezeti terv a városias települési térséget a BATrT alapján vette figyelembe.

#### Erdőgazdálkodási térség

Legalább 85%-ában erdőterületbe, illetve természetközeli karsztbokorerdő területfelhasználási kategóriába kell sorolni, [BATrT 6.§ (1)], azaz

$$75,21 \text{ ha} \cdot 0,85 = 63,92 \text{ ha}$$

A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet, [BATrT 6.§ (1)]

A településen lévő erdőterület nagysága a közigazgatási területre vetítve nem csökkenhet, [BATrT 6.§ (2)]

Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközöknek legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni [OTrT 7.§ (1) bek.] azaz,

$$77,4 \text{ ha} \cdot 0,05 = 3,87 \text{ ha}$$

A településszerkezeti terv 84,12 ha területet sorol erdő területfelhasználásba.

A korábbi településszerkezeti terv nem különböztette meg az erdőterületek elsődleges rendeltetését. A településszerkezeti terv módosítása során az erdészeti adatszolgáltatásként kapott elsődleges rendeltetés szerint történt az erdőterületek besorolása, a védelmi rendeltetésű erdők mindegyike erdő területfelhasználásba került.

A településszerkezeti terv módosítása kapcsán az erdőterületek nagysága nem változik.

Az erdészeti adatszolgáltatás alapján az erdőtervezett erdőterületek Halásztelek közigazgatási területén 77,4 ha-t tesznek ki, A településszerkezeti terv 84,12 ha területet sorol erdő területfelhasználásba, így a rendelkezésnek a besorolás megfelelő.

#### Mezőgazdasági térség

Legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, [BATrT 7.§ (1) bek].

$$150,04 \text{ ha} \cdot 0,9 = 135,036 \text{ ha}$$

A településszerkezeti terv 156,5 ha területet sorolt mezőgazdasági területbe (általános, kertes).



|                                                                                                                                                            |                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható, [BATrT 7.§ (1) bek]                                                         | Eltérő területhasználat nincs.                                                                                            |
| <b>Vízgazdálkodási térség</b>                                                                                                                              |                                                                                                                           |
| Legalább 95%-ban vízgazdálkodási terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.<br><b>116,01 ha*0,9 = 104,409 ha</b> | A településszerkezeti terv 136,45 ha területet sorolt vízgazdálkodási térségen belüli árterületi mezőgazdasági területbe. |

### 3. ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

| <b>országos és kiemelt térségi övezetek:</b>                                                  | <b>településszerkezeti terv megfelelése:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>országos ökológiai hálózat országos övezete, ökológiai folyosó kiemelt térségi övezete</b> | A településszerkezeti terven az övezet lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának adatszolgáltatása alapján történt. Az ökológiai folyosó övezetének területén új beépítésre szánt terület, valamint külszíni művelésű bányatelek létesítését lehetővé tevő területfelhasználási egység nem került kijelölésre.                              |
| <b>országos ökológiai hálózat országos övezete, pufferterület kiemelt térségi övezete</b>     | A településszerkezeti terven az övezet lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának adatszolgáltatása alapján történt. Az övezet területén a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet nem jelöl ki.                                                                                                                                 |
| <b>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület országos övezete</b>                               | A PMKH erdészeti igazgatóság adatszolgáltatása alapján történt az országos övezet lehatárolása. A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt, az övezetbe tartozó területek jellemzően erdőtervezett területek, melyeket a településszerkezeti terv erdő területfelhasználási egységbe sorol. |
| <b>Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület országos övezete</b>                 | A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága adatot nem szolgáltatott. Az országos adatállomány alapján került lehatárolásra az övezet határa. Az övezet beépítésre szánt területet nem érint.                                                                                                                                                                 |
| <b>Országos vízminőség-védelmi terület határa</b>                                             | A területi lehatárolás a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján a teljes közigazgatási terület érintett az övezettel. A településrendezési eszközökben feltüntetésre kerülnek a vízvédelemmel érintett területek.                                                                                                               |

### 4. EGYÉB TERÜLET-FELHASZNÁLÁSRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS SZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint, PMKH erdészeti igazgatóság adatszolgáltatása alapján Halásztelek közigazgatási területén 77,4 ha erdőtervezett erdőterület helyezkedik el. Az OTTrT rendelkezése szerint a településrendezési eszközökben ennek legalább 95%-át erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A településszerkezeti terven erdőterület területfelhasználásba 84,12ha került.

Az OTTrT 8.§ rendelkezése értelmében borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I.-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, valamint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területihez tartozó földrészlet különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével beépítésre szánt területté nem

minősíthető. Halásztelek nem tartozik borvidékhez. Az Országos Gyümölcs Termőhelyi kataszterrel kapcsolatban nem történt adatszolgáltatás (NÉBIH).



## 6. MELLÉKLET A 41/2020.(II.26.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ

### A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

#### 1. Területi mérleg és biológiai aktivitásérték számítás meghatározása:

| BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK                  |      |               |              |                 |                    |                                      |              |               |
|---------------------------------------------|------|---------------|--------------|-----------------|--------------------|--------------------------------------|--------------|---------------|
| Területfelhasználási egység                 | Jele | Területe (ha) | %            | BA érték-mutató | számított BA érték | felülvizsgálat szerinti terület (ha) | %            | BA érték      |
| Kisvárosias lakóterület                     | Lk   | 12,52         | 1,45         | 1,2             | 13,80              | 14,21                                | 1,64         | 17,05         |
| Kertvárosias lakóterület                    | Lke  | 302,89        | 35,00        | 2,70            | 817,80             | 300,24                               | 34,70        | 810,65        |
| Településközpont vegyes terület             | Vt   | 54,33         | 6,28         | 0,50            | 24,95              | 41,66                                | 4,81         | 18,61         |
| Intézményi terület                          | Vi   | 0,00          | 0,00         | 0,50            | 0,00               | 6,58                                 | 0,76         | 3,29          |
| Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | Gksz | 81,98         | 9,47         | 0,40            | 30,11              | 88,31                                | 10,21        | 32,64         |
| Ipari gazdasági terület                     | Gip  | 6,80          | 0,79         | 0,40            | 2,50               | 6,28                                 | 0,73         | 2,29          |
| Különleges sportterület                     | Ksp  | 4,96          | 0,57         | 3,00            | 13,68              | 6,40                                 | 0,74         | 17,97         |
| Különleges növénykert                       | Kn   | 0,00          | 0,00         | 3,00            | 0,00               | 1,02                                 | 0,12         | 3,07          |
| Különleges rekreációs                       | Kre  | 5,32          | 0,61         | 1,50            | 7,32               | 5,32                                 | 0,61         | 7,32          |
| <b>Összesen:</b>                            |      | <b>468,81</b> | <b>54,18</b> |                 | <b>910,16</b>      | <b>470,01</b>                        | <b>54,32</b> | <b>912,89</b> |

BA = biológiai aktivitás

| BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK         |        |               |               |                 |                    |                                      |               |                |
|----------------------------------------|--------|---------------|---------------|-----------------|--------------------|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Területfelhasználási egység            | Jele   | Területe (ha) | %             | BA érték-mutató | számított BA érték | felülvizsgálat szerinti terület (ha) | %             | BA érték       |
| Közüti közlekedési terület             | KÖu    | 8,33          | 0,96          | 0,6             | 5,00               | 6,93                                 | 0,80          | 0,00           |
| Közműterület                           | Km     | 0,52          | 0,06          | 0,6             | 0,29               | 0,19                                 | 0,02          | 0,09           |
| Zöldterület                            | Zkk    | 4,66          | 0,54          | 6               | 25,65              | 5,18                                 | 0,60          | 28,79          |
| Erdő terület (védelmi, gazdasági)      | Ev, Eg | 84,12         | 9,72          | 9               | 695,21             | 84,12                                | 9,72          | 695,21         |
| Általános mezőgazdasági terület        | Má     | 139,78        | 16,15         | 3,7             | 474,93             | 139,78                               | 16,15         | 474,93         |
| Kertes mezőgazdasági terület           | Mk     | 16,73         | 1,93          | 5               | 76,80              | 16,73                                | 1,93          | 76,80          |
| Vízgazdálkodási terület                | V      | 136,45        | 15,77         | 6               | 751,83             | 136,45                               | 15,77         | 751,83         |
| Különleges beépítésre nem szánt temető | Kb-t   | 5,93          | 0,69          | 6               | 32,69              | 5,93                                 | 0,69          | 32,69          |
| <b>Összesen:</b>                       |        | <b>396,50</b> | <b>45,82</b>  |                 | <b>2062,40</b>     | <b>395,30</b>                        | <b>45,68</b>  | <b>2060,35</b> |
| <b>Közigazgatási terület összesen:</b> |        | <b>865,31</b> | <b>100,00</b> |                 | <b>2972,56</b>     | <b>865,31</b>                        | <b>100,00</b> | <b>2973,24</b> |

#### 2. A változásokból adódó biológiai aktivitásérték alakulása:

A biológiai aktivitásérték számítás a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján készült. A településszerkezeti tervi változások kapcsán a biológiai aktivitásérték a település teljes közigazgatási területére vetítve némileg nő, **a növekmény mértéke 0,68. Az egyensúly megmaradása biztosított.**