

105/2021.(V.13.) Rendkívüli polgármesteri határozat

Halásztelek Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021 (I.29.) Korm. rendeletben foglaltakra tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. §. (4) bekezdésében megállapított hatáskörében eljárva a következő döntést hozza:

Halásztelek Város Önkormányzatának Polgármestere:

- a) a 2021. április 30-án a CENTRAL STUDIO (2336 Dunavarsány, Deák Ferenc u. 19/A.) által készített, Halásztelek, 029/12 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmánytervet, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal elfogadja;
- b) 2021. április 30-án a CENTRAL STUDIO (2336 Dunavarsány, Deák Ferenc u. 19/A.) által készített, Halásztelek, 029/12 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmánytervben megvalósítandó infrastruktúra fejlesztések végrehajtására, finanszírozására településrendezési szerződést ír alá az alábbi sarkalatos feltételekkel:
 - Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési cél megvalósításához infrastrukturális beruházásokra van szükség, melyek megvalósítását és finanszírozását a Vállalkozó vállalja.
 - Felek rögzítik, hogy a víz- és csatornahálózat csatlakozáshoz szükséges vízjogi létesítési engedélyek, esetleges egyéb engedélyek, üzemeltetési engedély megkérése beszerzése a Vállalkozó feladata, az engedélyek megkérésének és beszerzésének bármely és minden költsége, továbbá az üzemeltetési engedély megkérésének és beszerzésének bármely és minden költsége a Vállalkozót terheli.
 - Felek rögzítik, hogy amennyiben a létesítési engedély nem kerül megadásra a Vállalkozó részére, az Önkormányzatot e körben felelősség nem terheli.
 - Felek jelen pontban is tényként rögzítik az Önkormányzat szennyvízhálózatával kapcsolatban, hogy a befogadó Tököli szennyvíztelep kapacitása véges, így a szennyvízhálózatra történő rácsatlakozási kérelmezési eljárás elbírálásának kimenetele a jelen szerződés megkötésének időpontjában előre nem becsülhető. Eladó és Vállalkozó kifejezetten tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat felelősségét kizárja a jelen pont szerinti rácsatlakozási kérelem elutasítása esetére.
 - Vállalkozó vállalja a Fejlesztési cél megvalósítása érdekében, ennek részeként és ehhez igazodva, a Fejlesztési Ingatlanok, megközelítéséhez szükséges, Halásztelek Város közúthálózatához igazodó, és majd ahhoz csatlakozó úthálózat kialakítását – a Telepítési Tanulmányterv által meghatározott műszaki tartalommal – és ennek közforgalom számára történő megnyitását, és ilyenként térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába adását, míg az Önkormányzat vállalja ezek közforgalom céljára történő megnyitásával egyidejűleg történő tulajdonba vételét.
 - a Beépítési tervben jelölt utak 12 méter széles kétirányú közlekedésű útként kerül kialakításra 5m-es forgalmi sávval, kétoldali 2,0m-es zöldsávval és kétoldali 1,5m szélességű járdával. A zöldsávban növényzet és közvilágítás kerül kiépítésre.
 - A beépítési tervben jelölt utak 029/12 hrsz számú ingatlan észak-keleti részén húzódó magasfeszültség miatt 15,2-16,5m széles kétirányú közlekedésű útként kerül kialakításra 5m-es forgalmi sávval, kétoldali zöldsávval és 1,5m szélességű járdával. A zöldsávban növényzet és közvilágítás kerül kiépítésre.
 - Az utak szilárd burkolatú bitumenemulziós, márt aszfalt felülettel kerülnek kialakításra. Az utak egyrétegben felületzárt 8-10cm vastagmártaszfaltos burkolattal 4 méter szélességben, 0,5méter széles kétoldali dolomit padkával, 10cm

tömörített vastagságban, 10-15cm vastag tömörített beton zúzalékos útalappal készülnek (az utak végleges rétegrendje a természetbeni szintek feltárását követően az engedélyezési tervekben lesz véglegesítve).

- A járdák szilárd burkolatú beton térburkolattal kerülnek kialakításra. Tömörített zúzottkő aljzatra helyezett ágyazó réteg és beton térkő alkotja.
- A vízelvezetésről csésze szelvényű vízelvezető árok gondoskodik. Az árkok gondo­zható rézsúdöléssel kerülnek kialakításra.
- Felek rögzítik, hogy az úthálózat kialakítási és közművesítési munkálatokat a Vállalkozó saját finanszírozásból, saját beruházásként valósítja meg az Önkormányzat által megbízott műszaki ellenőrrel együttműködve. Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat által megbízott műszaki ellenőr az úthálózat kialakításának teljes folyamatát ellenőrizni jogosult, e körben Vállalkozó biztosítja számára az építési területre való korlátlan bejutást.

Határidő: azonnal
Felelős: Szabó Tibor polgármester

K.m.f.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

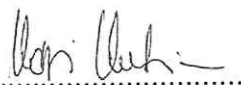
2314 Halásztelek, 029/12 helyrajzi szám alatti ingatlan telepítési tanulmányterv

TERVEZŐ

CENTRAL STUDIO KFT.
Ügyvezető: Tóth Imre



FELELŐS TERVEZŐ
Kőszegi Krisztina
okl. építészmérnök
É 01-2838
1238 Budapest, Csibuk utca 58.



ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS
Mészáros Gergely
okl. építészmérnök



BEVEZETÉS

Jelen tanulmányterv a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 7. mellékletének figyelembevételével készült.

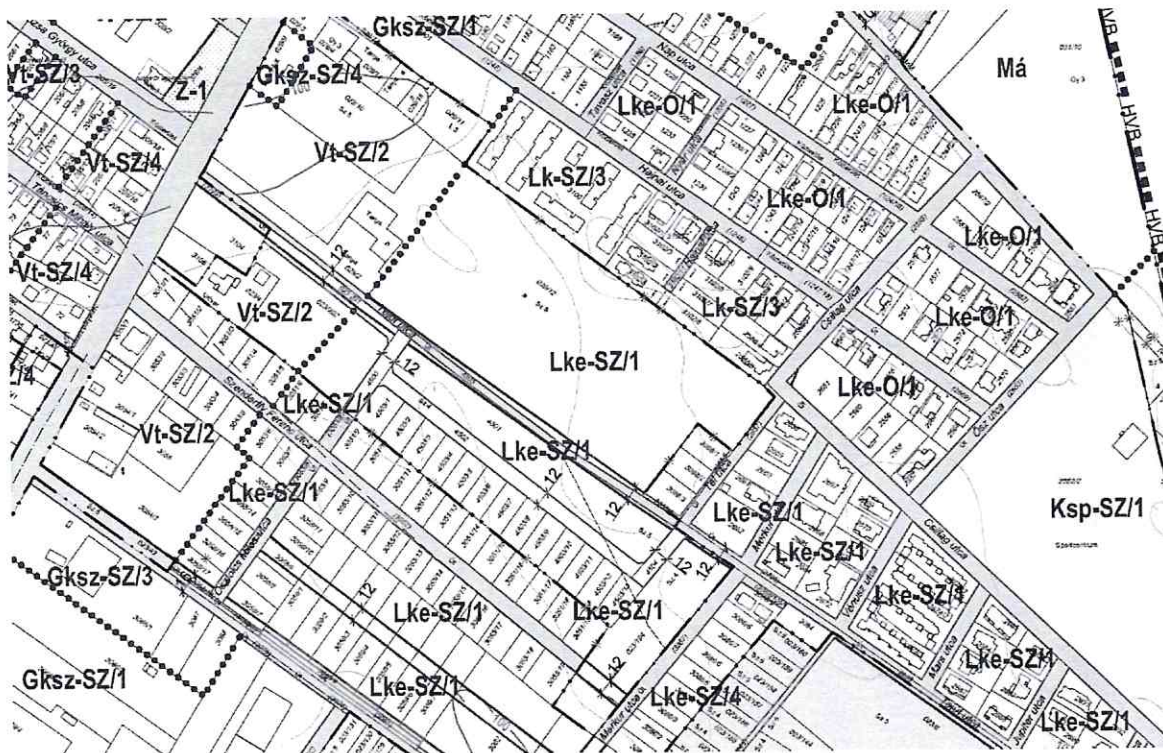
Jelen telepítési tanulmányterv Halásztelek Város 029/12 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan készült telekalakítás céljából. A telepítési tanulmányterv célja, hogy a szóban forgó ingatlan egy részén lakóépületek építésére alkalmas telkek kerüljenek kialakításra.

AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

Az érintett terület Halásztelek lakóövezeti részén található. A terület közvetlen szomszédságában lakóépületek, társasházak, üzletek, beépítetlen ingatlanok találhatók. A terület több utcáról megközelíthető, több utcafronttal rendelkezik. Megközelíthető a II. Rákóczi Ferenc útról, a Tejút utcáról, továbbá a Tél utcáról.

AZ ÉRINTETT TELEK ÉS KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

Az érintett terület Halásztelek Város szabályozási terve alapján Lke-SZ/1 építési övezetbe tartozik. Környezetében kialakultaknak megfelelően lakóövezeti telkek kerülnek kialakításra. A környezetben kialakult állapotnak megfelelően 730m² – 1050m² telekméretű lakóövezeti telkek kerülnek kialakításra.



- (6) Lke-SZ/1 jelű kertvárosias lakó építési övezetben:
- | | |
|--|-------------------|
| a) a beépítési módhoz tartozó építési hely | szabadon álló |
| b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 30% |
| c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 30% |
| d) építhető legnagyobb épületmagasság | 6,5m |
| e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 50% |
| f) előkert | 5m |
| g) legkisebb kialakítható új telek | 700m ² |
| h) legkisebb kialakítható új telekszélesség | 16m |

Pest Megyei Kormányhivatal Ráckeve 2300 Szent István tér 3.					
Ingatlan leíró adatai 2021.03.04					
HALÁSZTELEK Külterület 029/12 helyrajzi szám				Szektor: 61 Térképszelvény:	
I. rész					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.f.ill.	ter. kat.jöv
					ha m2 k.f.ill
a szántó		5	4.5926	60.62	
b Kivett tanya		0	1050	0.80	
A földrészlet összes területe:			4.6976	60.62	
2. bejegyzés határozat: 70060/2010.04.28. Védőterület Hidrogeológiai "B" védő övezet.					

LAKÓÖVEZETI TELKEK KIALAKÍTÁSA:

17 db lakóövezeti telek kerül kialakításra, melyek közül 3 db telken (1000m² feletti telekterület) kétlakásos lakóépület épülhet, 14db telken egylakásos lakóépület épülethet.

Az előírt és kialakult állapotnak megfelelően szabadonálló beépítési móddal kerülnek elhelyezésre a lakóépületek.

A tervezett beruházással összefüggésben nincs szükség erdőterületnek minősülő területek igénybevételére, nincs szükség nagymértékű tereprendezésre és növényzet irtásra.

LAKÁSMÉRETEK, PARKOLÓIGÉNY:

Elsődleges beruházói szándék a 4-5 fős családi igények kielégítése. Ennek megfelelően 90-130m² nettó alapterületű lakóépületek építését tervezi a beruházó.

A parkolás minden esetben telken belül történik. Megrendelői anyagi lehetőségek figyelembevételével felszíni beállók, vagy épületen belüli garázsok kerülnek kialakításra.

BEÉPÍTÉSI TERV

**EGYÉB MEGHATÁROZÓ KÖRÜLMÉNY:**

A 029/12 hrsz számú ingatlan észak-keleti részén magasfeszültség húzódik. A magasfeszültség miatt 15,2-16,5m széles vegyes út kerül kialakításra mely a közlekedésen túl védőövezet, védőtáv szerepét tölti be.

UTAK KIALAKÍTÁSA:

A beépítési terven jelölt két 12m széles kétirányú közlekedésű útként kerül kialakításra 5m-es forgalmi sávval, kétoldali 2,0m-es zöldsávval és kétoldali 1,5m szélességű járdával. A zöldsávban növényzet és közvilágítás kerül kiépítésre.

A 029/12 hrsz számú ingatlan észak-keleti részén húzódó magasfeszültség miatt 15,2-16,5m széles kétirányú közlekedésű útként kerül kialakításra 5m-es forgalmi sávval, kétoldali zöldsávval és 1,5m szélességű járdával. A zöldsávban növényzet és közvilágítás kerül kiépítésre.

Az utak szilárd burkolatú mart aszfalt felülettel kerülnek kialakításra. Az utak egyrétegben felületzart 8-10cm vastagmartaszfalto burkolattal 4 méter szélességben, 0,5méter széles kétoldali dolomit padkával, 10cm tömörített vastagságban, 10-15cm vastag tömörített beton zúzalékos útalappal készülnek (az utak végleges rétegrendje a természetbeni szintek feltárását követően az engedélyezési tervekben lesz véglegesítve).

A járdák szilárd burkolatú beton térburkolattal kerülnek kialakításra. Tömörített zúzottkő aljzatra helyezett ágyazó réteg és beton térkő alkotja.

A vízelvezetésről csésze szelvényű vízelvezető árok gondoskodik. Az árkok gondozható rézsűdőléssel kerülnek kialakításra.

Ingatlanonként 2 db előnevelt fa kerül ültetésre.

Az utak mellett közvilágítás kerül kiépítésre.

KÖZMŰVESÍTÉS:

A terület minden szükséges közművel ellátható. A szolgáltatók el tudják látni a területet a szükséges közművekkel. Vízvezeték, csatorna, földgáz és infokommunikációs hálózat kerül kialakításra.

A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A módosítás során elérendő cél: kertvárosias lakóterületen meglévő 029/12 helyrajzi számú ingatlan egy részének felosztása lakóépületek építésére alkalmas telkekre. A terület a felosztást követően egylakásos és kétlakásos lakóépületek építésére lehet alkalmas.

A tervezési területen beruházói szándék kortárs lakóépületek létesítése is megfogalmazódik. Ennek megfelelően a területen a beruházó változatosan magas tetős lakóépületek, alacsony hajlású tetőfelülettel rendelkező lakóépületek, továbbá lapos tetős lakóépületek létesítését tervezi. A beruházó földszintes épületek építését tervezi.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

Jelen telepítési tanulmányterv a lakóövezetre előírt beépítési paramétereket nem kívánja módosítani.

A szabályozás módosítási javaslata, hogy a területen engedélyezhető legyen kortárs építési módnak megfelelő alacsony hajlású magastető és lapostető létesítése.

A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

A terület megközelíthetősége kedvező. A terület gyalogosan, kerékpárral, gépjárművel megközelíthető. A terület közelében tömegközlekedésre is lehetőség van. A tárgyi ingatlanon a tervezett lakóövezeti telkek megközelíthetősége érdekében több kétirányú közlekedésű út kerül kialakításra.

A terület minden szükséges közművel ellátható.

VÁRHATÓ LAKÓSZÁM:

A tárgyi ingatlan felosztását követően 3 db telken kétlakásos lakóépület épülhet, 14db telken egylakásos lakóépület épülethet. Összesen 20 család lakótere biztosított, így becslés szerint 90 fő a várható lakók száma.

A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A tárgyi ingatlan felosztással érintett része jelenleg nem hasznosított. Az érintett terület beépítetlen, továbbá termeléssel sem érintett.

A területen figyelmet kell fordítani többek között a levegőtisztaságra, felszíni és felszín alatti vizek védelmére, hulladékgazdálkodásra.

ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezési terület az épített örökség szempontjából nem érintett, nyilvántartott műemléki értéként védett épület, objektum, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet nincs a szóban forgó területen. Településképi szempontból helyi védett épített érték nem található sem a tervezési területen, sem a közvetlen környezetében. Régészeti- vagy régészeti érdekű területtel sem érintett, így örökségi érték sérülésének lehetősége nem áll fenn.

BERUHÁZÓ FELADATVÁLLALÁSA

A beruházó vállalja a beépítési terv szerinti utak és járdák kialakítását, közvilágítás kiépítését, vízelvezető árkok kialakítását, valamint az érintett terület közművesítését.

BERUHÁZÓ TÁVLATI CÉLJAI HALÁSZTELEK TERÜLETÉN

A beruházó a közeljövőben Halásztelken több beruházást kíván létesíteni, többek között egy 40-60 fős óvodát a helyi lakosok részére.

Dunavarsány, 2021. 04. 30.



.....
Felelős tervező: Kőszegi Krisztina É 01-2838

BEÉPÍTÉSI TERV



02W12



- átvizelt becsülték: Lke-SZ/1
- kioldható legkisebb telekméret: 700m2
- kioldható legkisebb telek szélesség: 18m

TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ

