

63/2021.(III.22.) 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 úgy dönt, hogy a Halásztelek 029/12 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervet elfogadja, egyúttal Halásztelek Város Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy kössön településrendezési szerződést a beruházás megvalósítójával a telepítési tanulmánytervben ismertetett területen megvalósítandó infrastruktúra fejlesztések megvalósítására, finanszírozására.

Határidő: azonnal
Felelős: Szabó Tibor polgármester



Dr. Mészáros Zoltán
jegyző

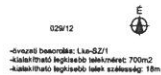
K.m.f.



Szabó Tibor
polgármester



TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ



MEGLÉVŐ HELYSZÍNRAJZ



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

TERVEZŐ

CENTRAL STUDIO KFT.

Ügyvezető: Tóth Imre

.....

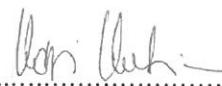

FELELŐS TERVEZŐ

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 készül 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 Tejtűt 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 kialakultak 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.	
Ingyenleves leíró adatai 2021.03.04	
HALÁSZTELEK Külterület 029/12 helyrajzi szám	Szektor: 61 Térképszelvény:
I. rész	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/ min.o terület kat.t.jöv. alosztály adatok ha m2 k.fill. ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.	
a szántó	5 4.5926 60.62
b Kivett tanya	0 1050 0.00
A földrészlet összes területe:	4.6976 60.62
2. bejegyző 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) kétfalakós lakóépület épülhet, 14db telken egyfalakós lakóépület épülethet.

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

A tervezett beruházással összefüggésben nincs szükség erdőterületnek minősülő területek igénybevétele, 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 8m széles vegyes használatú út kerül kialakításra mely védőövezet, védőtáv szerepét tölti be.

A tárgyi ingatlanon a tervezett lakóövezeti telkek megközelíthetősége érdekében két 12m széles kétirányú közlekedésű út kerül kialakításra.

UTAK KIALAKÍTÁSA:

A beépítési terven jelölt két 12m széles kétirányú közlekedésű útként kerül kialakításra 6m-es forgalmi sávval, kétoldali 1,8m-es zöldsávval és kétoldali 1,2m szélességű járdával. A zöldsávban növényzet kerül ültetésre és közvilágítás kerül kiépítésre.

A 029/12 hrsz számú ingatlan észak-keleti részén húzódó magasfeszültség miatt 8m széles vegyes használatú út kerül kialakításra mely védőövezet, védőtáv szerepét tölti be. A vegyes használatú úton gyalogos és járműforgalom történik. Mivel az úttesten külön nem kerül kialakításra járda a vegyes használatú úton a vezetőnek számítani kell a gyalogosokra vagy kerákpárosok megjelenésére. Az úttest használatára a gyalogosok és járművek azonos jogokkal rendelkeznek. Jelzőtáblák kerülnek kialakításra a vegyes használatú útról, továbbá sebességszabályozásról.

Az utak szilárd burkolatú márt aszfalt felülettel kerülnek kialakításra. A járdák szilárd burkolatú beton térburkolattal kerülnek kialakításra. A vízvezetésről csésze szelvényű vízvezető árok gondoskodik. Az utak mellett közvilágítás kerül kiépítésre.

KÖZMŰVESÍTÉS:

A terület minden szükséges közművel ellátható.

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 egy lakásos és két lakásos lakóépületek építésére lehet alkalmas.

A tervezési területen beruházói szándék kortárs lakóépületek létesítése is megfogalmazódik. Ennek megfelelően a területen a beruházó változtatatosan 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 két 12m széles kétirányú közlekedésű út kerül kialakításra. A 029/12 hrsz számú ingatlan észak-keleti részén húzódó magasfeszültség miatt 8m széles vegyes használatú út kerül kialakításra mely védőövezet, védőtáv szerepét tölti be.

A terület minden szükséges közművel ellátható.

VÁRHATÓ LAKÓSZÁM:

A tárgyi ingatlan felosztását követően 3 db telken két lakásos lakóépület épülhet, 14db telken egy lakásos 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.

Dunavarsány, 2021. 03. 09.

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