

64/2021.(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 Polgármestere úgy dönt, hogy a Halásztelek 052/20, 052/21, 052/7 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan a Palatinus '94 Kft. által benyújtott telepítési tanulmánytervet elfogadja és a telepítési tanulmánytervben foglaltak alapján, a területen tervezett építési beruházásra tekintettel a 052/20, 052/21, 052/7 helyrajzi számú ingatlanok területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja. Egyúttal Halásztelek Város Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy kössön településrendezési szerződést a helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 052/20, 052/21, 052/7 helyrajzi számú ingatlanokat érintő módosításának finanszírozására.

Határidő: azonnal
Felelős: Szabó Tibor polgármester


Dr. Mészáros Zoltán
jegyző

K.m.f.

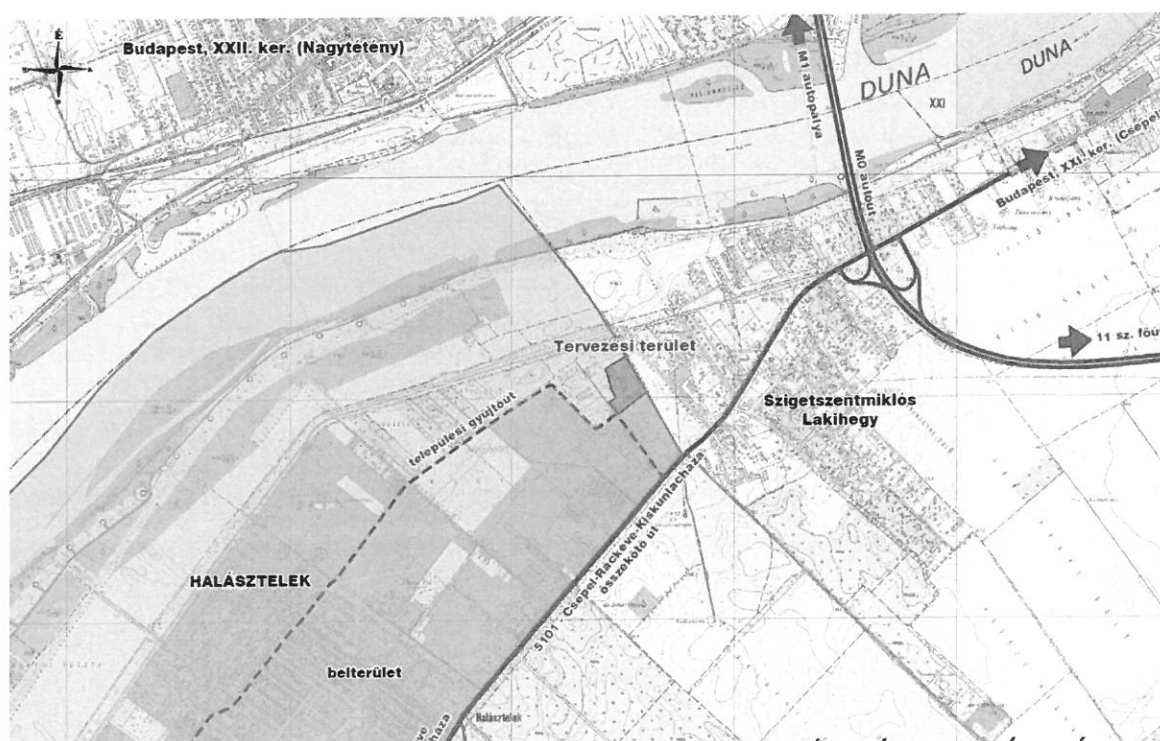

Szabó Tibor
polgármester

HALÁSZTELEK

MEGYEDÜLŐ HATÁRA

a 052/7, 052/20 és 052/21 hrsz.-ú telkeket érintő

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



Budapest, 2021. március

A tanulmányterv készítésének megbízója: Palatinus '94 Kft. képviseli Szabó Csaba

Generál tervező: PRO TERRA Kft.

Budapest, 1138 Esztergomi út 18.

T: +36 1-612-6684; /1-237-0059/; email. proterra@proterra.hu

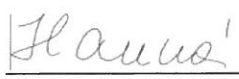
Ügyvezető igazgató: S.Vasi Ildikó

Közreműködő alvállalkozó: KÉSZ Kft.

A Telepítési Tanulmányterv kidolgozásában résztvevők

S.Vasi Ildikó Felelős vezető településtervező, okl. építésmérnök 
TT/1É-01-2609

Németh Gyula Okl. településmérnök

Hanczár Zsoltné Energia közmű és elektronikus hírközlés 
TE-T-Tell-01-2418

TH-T-Tell-01-2418; TV-T-Tell-01-2418

Ziman Gergely Okl. építőmérnök

TARTALOMJEGYZÉK:

1. BEVEZETŐ
2. A telepítési tanulmányterv készítésének előzményei
3. Az érintett terület rövid bemutatása
 - 3.1 A tervezési terület városon belüli elhelyezkedése, kialakult állapota
 - 3.2 Táji és természeti adottságok
 - 3.3 Közúthálózati kapcsolatok, megközelíthetőség
 - 3.4 Közmű ellátás és elektronikus hírközlés
4. A tervezett változások a beépítési terv
5. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása, a változások hatásai
 - 5.1 A terület környezetvédelmi értékelése, a javasolt változás várható környezeti hatásai
 - 5.2. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei
 - 5.3 Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetősége
6. A Településrendezési eszközök módosítása során elérendő célok, a szabályozás e célból módosítandó elemei
7. Összefoglalás

1. BEVEZETŐ

A telepítési tanulmányterv Halásztelek Város Önkormányzat és a terület tulajdonosa (a továbbiakban: Fejlesztő) között megkötésre váró településrendezési szerződés megalapozása céljából készült.

A településrendezési szerződés megkötése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ban foglaltak szerint:

„(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.”

(2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.”

A szerződés tárgya elsődlegesen arra terjed ki, hogy a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmányterv alapján kiemelt fejlesztési területté nyilvánítsa az érintett területet, melynek következtében tárgyalásos eljárással kerül módosításra a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv.

A telepítési tanulmányterv készítésének további Étv.-én kívüli jogi háttérét a 2013. január elsején hatályba lépő többek között a településrendezési eszközökről is szóló 314/2012.(IX. 08.) kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) képezi.

A kormányrendelet 15. § (1) bekezdése kimondja, hogy

„Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,

b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, ...”

A Kormányrendelet 7. melléklete részletezi a tanulmányterv tartalmi követelményeit, melyet jelen dokumentáció összeállításánál figyelembe lett véve.

A telepítési tanulmányterv egy olyan dokumentum, mely segíti Halásztelek Város Önkormányzat Képviselő-testületének döntését abban, hogy egyetért-e a bemutatott fejlesztési elhatározásokkal, s kívánja-e azt a hatályos településrendezési tervébe befogadni.

A tanulmány elkészítését kezdeményező vállalja, hogy a fejlesztésének Önkormányzat általi támogatása esetén az Ő finanszírozásában történjen meg a településrendezési eszközök módosítása olyan módon, hogy az alkalmas legyen az önkormányzat által támogatott fejlesztései befogadására.

A tanulmány megismerését, s a benne szereplő településrendezési eszközök módosítására szóló javaslat elfogadását követően a meghozott támogató döntés alapján lehet megindítani a helyi építési szabályzatmódosítását, melynek elfogadása után lehetőség lesz a város most megindított felülvizsgálati terveiben is szerepeltetni azt. A módosítással érintett terület amennyiben az önkormányzat részéről a kiemelt fejlesztési terület státuszt megkapja, akkor tárgyalásos eljárással lehet lefolytatni a véleményezést, melynek eredményeként 2021. nyarán a tervezett csarnok építése megvalósulhat.

2. A telepítési tanulmányterv készítésének előzményei

A Palatinus '94 Kft. a fürdőszoba burkolatok és felszerelések területén az országban az egyik legjelentősebb pozíciót elfoglalni készülő vállalkozás, mely 7 telephellyel rendelkezik az országban. Kiemelkedően nagy és összetett árukészlete és szolgáltatásai elsősorban az ország központi és északkeleti régióját igyekszik lefedni, s kínálatával mind a vállalkozói, mind pedig a lakossági igényeket kielégíteni. Halásztelek a Palatinus '94 Kft. mára talán a legfontosabb telephelyét üzemelteti. Itt működik a logisztikai központi raktárbázisa a hidegburkolatok nagykereskedelmi értékesítése területén. A raktárkapacitás-fejlesztése kiemelten fontos az eredményes működéséhez. A terület tulajdonosa a telephelyet ezért újabb raktárépülettel kívánja bővíteni, melynek megvalósítására pályázati támogatást nyert el. Ennek következtében a fejlesztést még ez évben szükséges megvalósítani. A vállalkozás fejlődése, Halászteleken folytatott tevékenységének sikeressége érdeke a városnak, hiszen a városi bevételekhez jelentősebb részben tud hozzájárulni a fejlődő telephely, valamint a városon belüli munkahelyek lehetősége is bővül a fejlesztéssel.

Mindezek következményeként a Várostól a fejlesztési szándék kedvező fogadtatását reméli a Fejlesztő. A fejlesztés megkívánt módjának akadályát képezi a közelben lévő lakóhegyi adótoronyok szabályozási terven megjelenő magassági korlátozása. A magassági korlátok megváltoztatására (területet érintő emelésére) lehetőség nyílik előzetes egyeztetés alapján az adótoronyok üzemeltetőjének (Antenna Hungaria Zrt.) 2021. februári nyilatkozata szerint (lásd mellékletben).

3. Az érintett terület rövid bemutatása

3.1 A tervezési terület városon belüli elhelyezkedése, a kialakult állapota

Halásztelek Város a Duna balpartján, azaz a keleti partján található. A várost keletről Szigetszentmiklós-Lakihegy és délkeletről Szigetszentmiklós, délnyugatról Tököl (a Tököli Repülőtér), északnyugatról Érd, míg északról Budapest (XXII. ker. Nagytétény) a Duna-folyam mentén határolja.

Mint, ahogy a város Településképi Arculati Kézikönyvében¹ olvasható: „Halásztelek a Csepel-sziget dinamikusan fejlődő települése, a főváros agglomerációjának fontos része.” Halásztelek tipikus 20. századi település. 1950-ben vált önálló településsé. Korábban Herminamajor néven Tököl külterülete volt. Városi rangját 13 éve kapta.

A 19. és 20. század fordulóján jött létre a területet is felölelően a Korbuly család gazdagsága. Ennek része volt a vizsgált terület tágabb térsége. Innen ered a tervezési terület mellett elhaladó Korbuly utca elnevezés is.

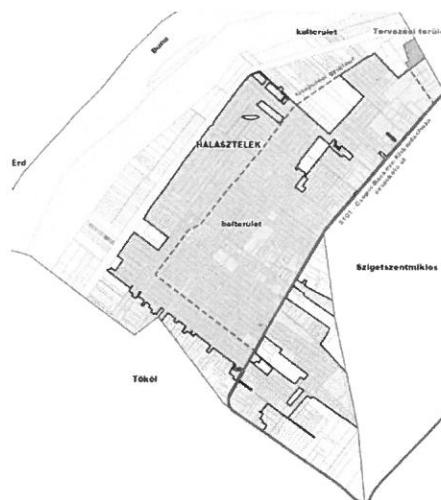
A tervezési terület a város ÉK-i határán elhelyezkedő külterület városrészen Szigetszentmiklós-Lakihegy belterületével határos. A tervezési terület városon belüli szerepe mivel közigazgatási határon húzódik „perifériális”. A várost átszelő gyűjtőúttal érintőleges kapcsolatban van. A rendszerváltást megelőzően, a területek privatizációja előtt a volt major területén TÚZÉP-telep működött, melynek meglévő épületei hasznosításával kezdett a telephely kialakulni.

¹ Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) készítette INTERSPECT Kft. – Dr. Bakó Gábor

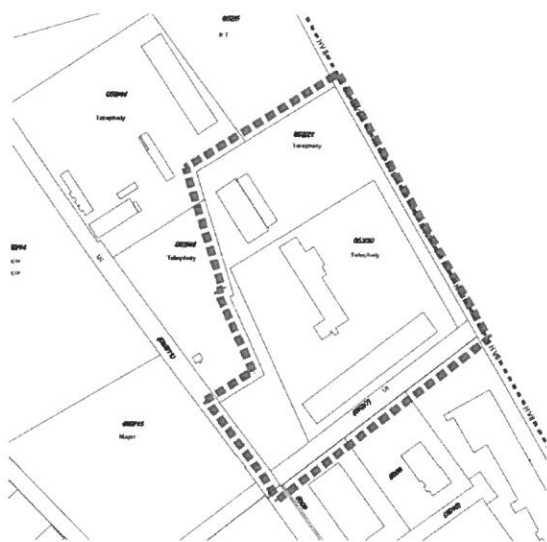


← A városi térképen (sötét felülettel jelölve) nagyobb összefüggő területen a város északkeleti részén jelentkezik az ipari, logisztikai, vagy nagykereskedelmi célú területhasználat. Ennek része a vizsgált 2,4 ha-os terület.

Halásztelek Város külterületének északkeleti részén, a Szigetszentmiklós-Lakihegy városrész közigazgatási határ mellett található a vizsgált terület. A tervezési terület DK-en a belterületi határral, míg ÉK-en Szigetszentmiklóssal közös a közigazgatási határral szomszédos.



Halásztelek alaptérképe a belterület és a tervezési terület megjelölésével. →



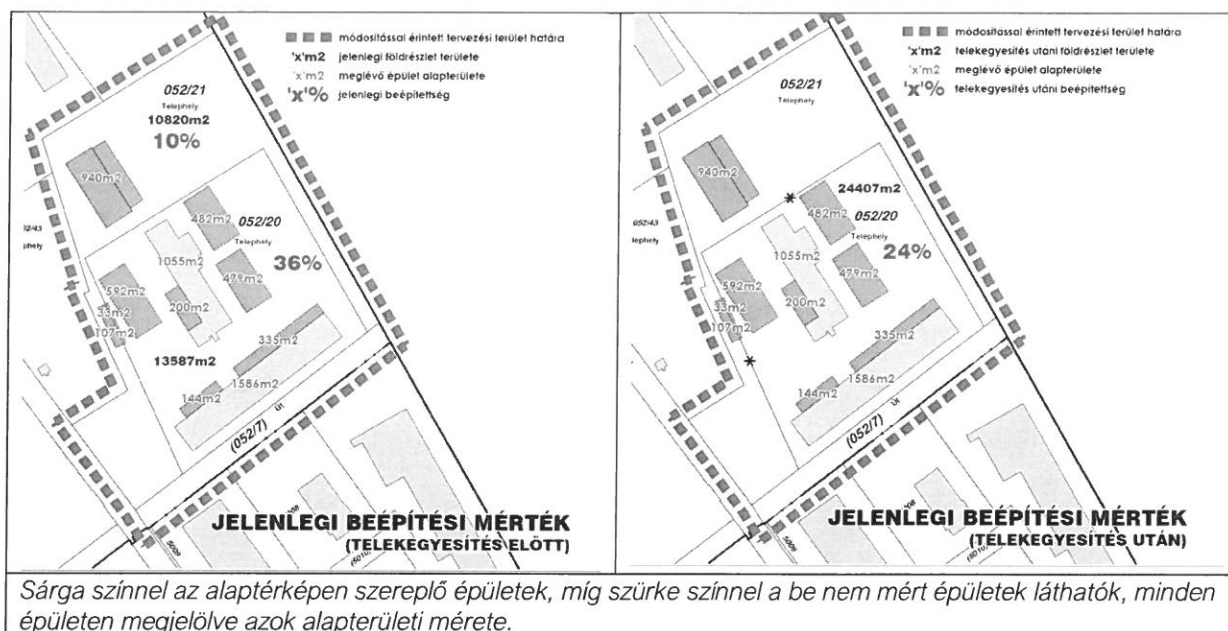
← A telephely két „egymásba-harapó” telekből áll. A tervezési terület részét képezi még a 052/7 hrsz.-ú telek, mely magánút.



A piros keretézéssel jelölt 052/20 és a 052/21 hrsz.-ú kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezeti besorolású telkeken jelenleg logisztikai, raktározási célú tevékenységet folytatnak, melyet DK-en kiegészít a 052/7 hrsz.-ú magánút telke.

A terület 196m hosszú, de csak 56 m-en határos a Korbuly utca nevű közterülettel. A terület délkeleti határán fut 160 m hosszú magánút vezet, mely 11-12 m szélességű.

A telephely bejárata a magánút végén, míg kijárata a Korbuly utcai csatlakozás közelében van. A telephelyen több épület áll, melyek közül a 052/21 hrsz.-ú telek beépítettsége jelenleg 10%-os, míg a 052/20 hrsz.-ú telek 36%-os beépítettségű valamennyi meglévő építményét figyelembe véve. A tervezett telekegyesítés után a telephely beépítettsége 24%-ra változik.



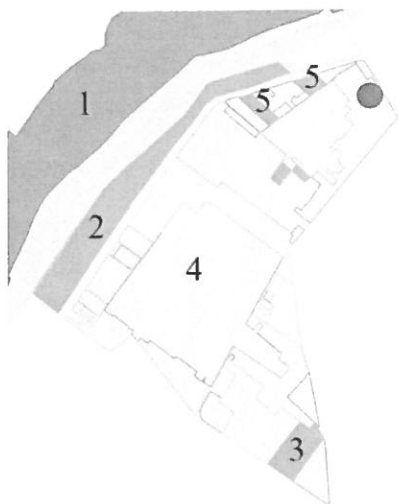
3.2 Táj és természeti adottságok

A tervezési terület jelenleg ÉK-i oldalán intenzíven beépített lakóterületekkel határos, DK-en nemrégén kialakult gazdasági területek csatlakoztak a tervezési területet is felölölő volt majorsági területekhez. DNy-on a Korbuly utca szemközti oldalán fejlesztésre váró kereskedelmi, szolgáltató terület található, míg ÉNy-on már szintén kialakult gazdasági terület képezi a tervezési terület környezetét.



A telephely és környezete fokozatosan beépül, a gazdasági terület sorra hasznosításra kerül.

Kiemelt figyelmet érdemel a város, s benne a vizsgálat terület környezetvédelmi helyzete. A város területén a talaj nehézfémekkel sehol sem szennyezett. A talaj egészséges állapotú, s a domborzati adottságokból fakadóan kevésbé erodált. A Duna közelsége és a Csepel-sziget középső sík és beépítetlen területe olyan természetes szélcsatornáként fogják közre a várost, ami minden esetben tisztább, frissebb levegőt biztosít a lakosságnak, mint a környező területekben tapasztalható, és mely hatást délről a tököli repülőtér síkja nyugat-keleti irányú áramlás tényezővel erősít - állapítja meg a TAK leírása.



Halásztelek közigazgatási területén a Natura 2000 területet maga Duna-folyam és parti sávja képezi. A Natura 2000 területek a vízbázis külső védőterületén találhatók. A Natura terület (világos zöld) és az ökológiai hálózati területek (sárga), valamint a térképi ábrázolás szerinti számozott elemek a következők:

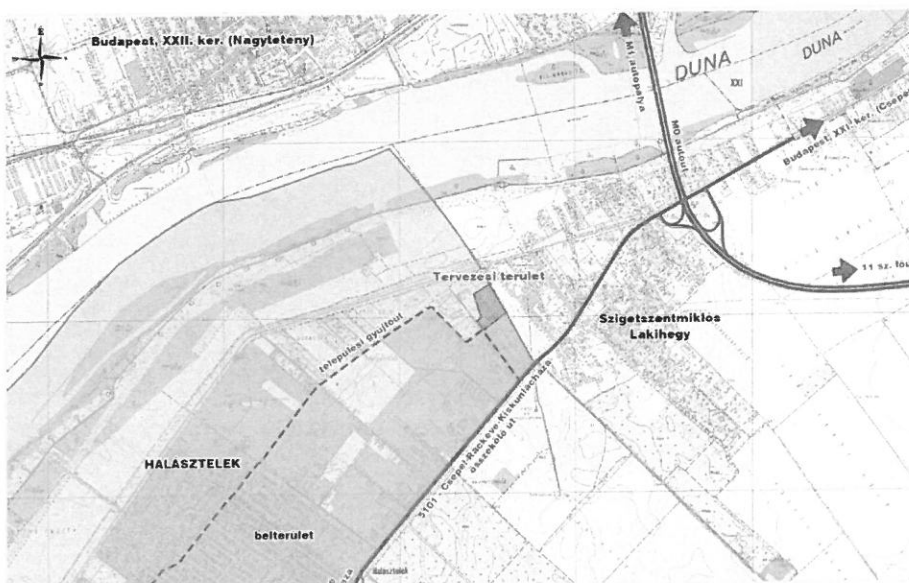
1. Puhafás galériaerdő, 2-3. Potenciális erdőtelepítési helyszínek, 4. Kertvárosias belterület, 5. A Megyedűlő rétjei.

Forrás: TAK

A tervezési területet lila pötty jelöli. A tervezési területen belül országos és helyi jelentőségű védett természeti területtel nem érintett. A terület nem áll semmilyen nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt, így a Natura 2000 területeknek sem része. A nemzeti ökológiai hálózat területét az Országos Területrendezési Terv (OTrT) határolja le. Az OTrT-ben lehatárolt nemzeti ökológiai hálózat területe a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben kerül differenciálásra. Az ökológiai hálózat területét a területrendezési tervek; magterületek, ökológiai folyosó és pufferterületek övezetként differenciálják tovább. A szűken vett tervezési terület nem része a Nemzeti Ökológiai Hálózatnak sem.

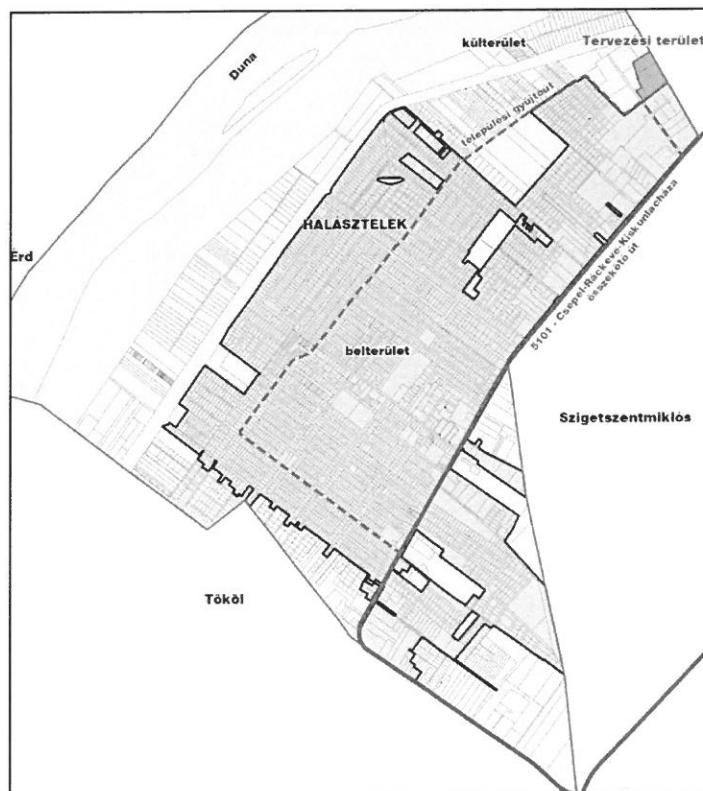
3.3 Közúthálózati kapcsolatok, megközelíthetőség

A tervezési terület fő megközelítési iránya az M0 autópálya halásztelki csomópontjából (Szigetszentmiklós-Lakihegy) lehetséges. Innen vezet az 5101 jelű országos mellékút, a Csepel-Ráckeve-Kis-kunlacháza összekötő út Halásztelekre.





Halásztelek közigazgatási területének délkeleti, majd délnyugati határán fut a II. Rákóczi Ferenc utca nevet viselő országos mellékút.



Halásztelek alaptérképe a belterület és a tervezési terület felületi megjelölésével, valamint a kék vonallal az összekötő út és kék szaggatott vonallal a települési gyűjtő út nyomvonala.

Az országos úthálózat részét képező II. Rákóczi Ferenc út Halásztelekre belépő északi végétől az ALDI áruház mellett elhaladva mintegy 135 m után lehet elérni a Korbuly utcát, mely közel 350 m hosszan az iparterületen áthaladó tervezett városi gyűjtőút egy szakaszát képezi. Mikor eléri a gyűjtőút tervezési terület DNY-i sarkát ott elfordul DNY felé, majd 100m után ismét ÉNy felé tart, míg el nem éri a Megyedűlő utcát.

A tervezési terület országos közúthálózati kapcsolatát fentiek szerint az összekötő útra rávezető tervezett városi gyűjtőút, rendszeren keresztül, a területet érintő szakaszán a Korbuly utcán át lehet biztosítani.



Az ALDI áruház területét elhagyva beszűkül az utca a kétoldalát elvadult tujasor kíséri, mely a közterület szűkítését okozza.



Itt fordul el balra a gyűjtőút, jobbra pedig a magánút csatlakozik a Korbuly utcára.

Alábbi rajzon lásd piros szaggatott vonallal a tervezett gyűjtőutat.



Kedvezőbb lenne, ha az út mindkét oldalán megszűnne a sűrű növényzet, mivel a teherforgalmat bonyolító útra nem ilyen növényzet a megfelelő.



A tervezési terület telephelyi bejárata.



3.4 Közmű ellátás és elektronikus hírközlés

Helyzetértékelés

A terület környezetében elhelyezkedő kereskedelmi, gazdasági területhasznosítású telkek ellátására jelenleg csak a részleges közműellátás áll rendelkezésre. A teljes közműellátás Szigetszentmiklós közigazgatási területén, a tervezési területtől távolabb lévő kertvárosias lakóövezetben került kiépítésre.

A vizsgált terület jelenlegi részleges közműellátásához a közhálózati csatlakozásokat, a villamosenergia, az ivóvíz, a földgáz és hírközlési bekötést a terület feltárását biztosító Korbuly utcában haladó közművekről építették ki. A keletkező szennyvizek kezelésére a közüzemi közcsatorna hálózat nem áll rendelkezésre, a keletkező szennyvizek kezelése, elhelyezése jelenleg helyi közműpótló alkalmazásával megoldott. A keletkező szennyvizeket a telken belül létesített helyi zárt tárolómedencékbe gyűjtik, ahonnan az összegyűlt szennyvizeket elszállítják, megtisztítása szippantó kocsin való elszállítását követően a helyi szennyvíztisztító telepen történik.

A vizsgált terület természeti adottsága, hogy a területtől észak-nyugati irányban halad a Duna. A Duna kijelölt elsőrendű védvonal, az árvízi védekezési sáv, a mentett oldali fakadóvízzel veszélyeztetett sáv, melyeket korlátozó adottságként kell kezelni hiszen mintegy 120 méterre megközelíti a vizsgált telket. A terület topográfiai, talajmechanikai adottsága, a jellemző talajvízállás, amelyeket a tervezés során szintén figyelembe kell venni.

A vizsgált terület közművesítési feladatait meghatározza, hogy a terület hidrogeológia „A” védőterületen, továbbá a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alá tartozó kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, amelynek 5. §-a rendelkezik az érintett területek egyedi közművesítési szabályozásáról.

A terület hasznosíthatóságának, beépítési lehetőségének közműves korlátozó adottsága, hogy az Antenna Hungária Zrt. Szigetszentmiklós Lakihegy városrészében üzemelő ún. 117-es és 314-es adótornyainak magassági korlátozásával érinti a telket, amelyet a továbbtervezés során figyelembe kell venni és az ágazati előírásoknak megfelelően kell a korlátozásokat betartani.

A helyzetfeltáró vizsgálat az E-közmű nyilvántartás felhasználásával készült, kiegészítve az elkészült koncepció tervből vett információkkal.

VÍZI KÖZMŰVEK

Vízellátás

Halásztelek vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A vizsgált terület vízellátása az E-közmű nyilvántartása szerint egy NÁ 100-as bekötéssel a Korbuly utca felől épült ki. A telken belül kiépített belső elosztóhálózatról pontos helyszínrajz nem áll rendelkezésre, ezért a kiépített hálózat bizonytalan nyomvonala jelzés értékkel szerepel a tervlapon.

A vízellátás alapbázisai a településen üzemelő vízmű kutak és a vízellátás biztonságát a Fővárosi Vízművek regionális hálózati rendszere felől átvett víz biztosítja.

A Csepel-Halásztelek vízbázis hidrogeológiai védőterületének a kijelölése megtörtént, melynek hidrogeológia védőövezete Halásztelek teljes közigazgatási területét érinti, így annak hidrogeológiai „A” védőterülete a vizsgált területre is kiterjed. A hidrogeológiai

védőterülettel érintett területen a területhasznosítás lehetőségének meghatározásához egyrészt a 123/1997 (VII.18.) Kormányrendeletben, valamint a kutak vízbázis védelméről szóló határozatokban rögzítetteket figyelembe kell venni.

Szennyvízelvezetés

Halásztelek, benne a vizsgált terület a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján fokozottan érzékeny vízbázis védelmi területen fekszik, továbbá a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a település teljes közigazgatási területe vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik. A vízminőség-védelmi terület övezetével érintett településrészre, az arra vonatkozó rendelet alapján egyedi szabályozás vonatkozik a település helyi építési szabályzatában a felszín alatti vizek védelmére.

A település már csatornázott területén a közcsonnás szennyvízelvezetést a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A településen kiépített hálózat elválasztott rendszerű, rajta a szükséges helyeken átemelők és a hozzájuk tartozó nyomóvezetékek üzemelnek, amelynek a befogadója a regionális szennyvíztisztító telep, amelyen Tököl, Halásztelek, Sziget-halom területén keletkező szennyvizeket tisztítják meg. A szennyvíztisztító telep jelenlegi tisztító kapacitása 7500 m³/nap.

A vizsgált terület keletkező szennyvizek kezelésére jelenleg a közüzemi közcsonna hálózat nem áll rendelkezésre, a keletkező szennyvizek kezelése, elhelyezése jelenleg helyi közműpótló alkalmazásával megoldott. A keletkező szennyvizeket a telken belül létesített helyi zárt tárolómedencékbe gyűjtik, ahonnan az összegyűlt szennyvizeket elszállítják, megtisztítása szippantó kocsin való elszállítását követően a helyi szennyvíztisztító telepen történik.

Csapadékvíz elvezetés, árvízvédelem

Halásztelek a Duna vízgyűjtő területén fekszik.

A település kül- és belterületein a csapadékvíz elvezetés döntően nyílt árkos rendszerrel történik. A település nyílt árkos vízelvezetésű területein, az egyes utcákban, utcaszakaszokon kétoldali, vagy egyoldali nyílt árkot alakítottak ki, de vannak utcák, ahol nincs a vízelvezetés kialakítva, nagy záporok, hóolvadás esetén a vizek az utakon folynak.

A település kedvező adottsága a csapadékvizek befogadására rendelkezésre álló, a település nyugati oldalán haladó Duna folyó, de egyben veszély forrása is, mivel a Dunán lefutó árhullámok a településen árvízi védekezési feladatokat is okoznak.

Az árvízvédelem fejezetben a helyi vízkár előfordulási („villámárvíz”) lehetőségét is említeni kell, amely szélsőséges csapadékesemény kapcsán fordulhat elő. A település „villámárvíz” veszély mértéke alapján a „magas” kockázatú területen fekszik.

A vizsgált terület árvízvédelmi szempontból az elsőrendű védvonal mentett oldalán fekszik, és már nem érinti a nagyvízi meder övezete, így elméletileg elöntés nem veszélyezteti.

ENERGIA KÖZMŰVEK

Villamosenergia ellátás

Halásztelek villamosenergia ellátásának szolgáltatója az ELMŰ Hálózati Kft. A villamosenergiát a MAVIR Zrt által üzemeltetett együttműködő országos nagyfeszültségű átviteli hálózati rendszerről vételezi az iparági alállomásoknál.

A település ellátásának bázisa a Szigetszentmiklós déli részén üzemelő 132/22 kV-os alállomás, amelynek betáplálása az országos kétrendszerű 132 kV-os hálózatról biztosított.

A szigetszentmiklói alállomásról induló 22 kV-os közép feszültségű villamosenergia hálózat képezi a település villamosenergia ellátásának gerinc elosztóhálózatát és fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. Ezekről a transzformátor állomásokról táplált kisértékű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése.

A vizsgált terület ellátása két irányból került kiépítésre. Az egyik bekötés a 052/15 hrsz-on üzemelő közép feszültségű transzformátorról kiépített földkábeles elhelyezéssel biztosított, melyet a Halász utcán üzemelő oszlopokon haladó 22 kV-os villamosenergia elosztóvezeték, illetve a Korbuly utca nyomvonalán kiépített 22 kV-os villamosenergia földkábel fűzi fel.

A 052/21 hrsz-ú telek kisértékű ellátása Szigetszentmiklós felől, a Komp utcában üzemelő közép feszültségű transzformátorról került kiépítésre.

Földgázellátás

Halásztelek földgázellátásának üzemeltetője a TIGÁZ Zrt.

A település földgázellátásának bázisa Szigetszentmiklós közigazgatási területén üzemelő un. Szigetszentmiklós II. gázátadó állomás, amelynek betáplálása az FGSZ Földgázszállító Zrt. kezelésében lévő ún. „Vecsés – Szigetszentmiklós” DN 400-as, valamint a „Csepel I. DN 250-es és a Csepel II. DN 300-as” nagynyomású földgázszállító vezetésekről épült ki. A szigetszentmiklói gázátadó állomásról induló nagyközép-nyomású gerinc hálózatról táplálják be a körzeti nyomáscsökkentőket, amelyekből indulnak a középnyomású és kisnyomású vezetékek. Ezek látják el közvetlenül a fogyasztókat.

A vizsgált terület földgázellátása a Korbuly utca nyomvonalán üzemelő DN 90-es KPE középnyomású földgázvezetékéről épült ki. Erről a vezetékről ágazik le 052/7 hrsz-ú úton egy DN 32-es KPE középnyomású földgázvezeték, amelyről a vizsgált terület gázbekötését építették ki.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Halásztelek vezetékes távközlési ellátását jelenleg az Invitel Zrt. biztosítja. A település 24-es távhívószámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat döntően föld feletti elhelyezésű, bár az utóbbi években épített hálózatfejlesztéseket, hasonlóan a vizsgált területet határoló utcákban, már földalatti elhelyezéssel kiviteleztek.

Vezeték nélküli elektronikus létesítmények

A településen a vezetékes szolgáltatást a vezetékek nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák a település térségében elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Zrt. építette és üzemelteti.

A vizsgált terület környezetében, a Szigetszentmiklós Lakihegy városrészében az Antenna Hungaria Zrt. ún. 117-es és 314-es adótornyok üzemelnek. Az adótornyok

környezetében építmény magassági korlátozás van előírva, amelyet a továbbtervezés során figyelembe kell venni és az ágazati előírásoknak megfelelően kell a korlátozásokat betartani.

4. A tervezett változások, a beépítési terv

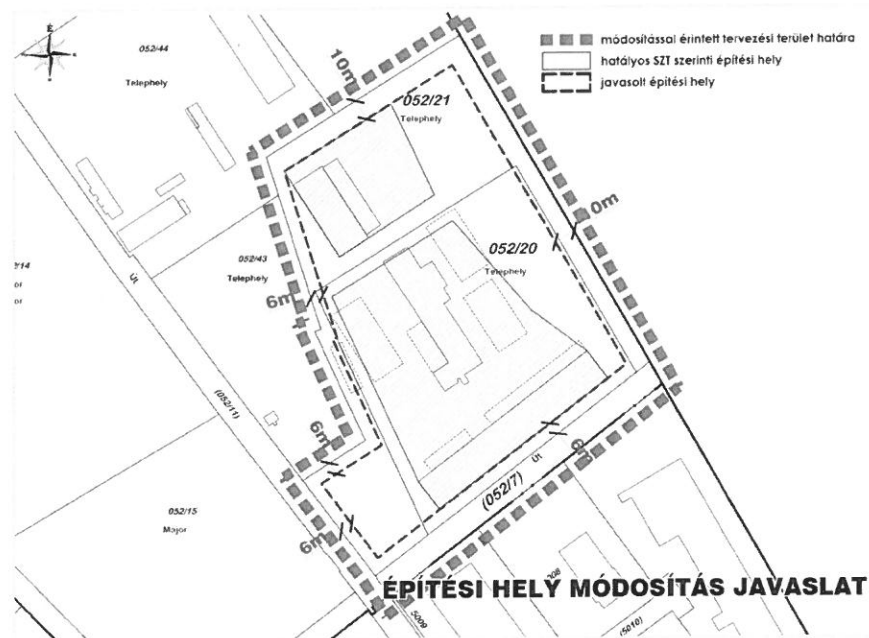
A tervezett fejlesztés egy olyan raktárcsarnok építésének lehetősége, melynek építmény-magassága meghaladhatja a helyi építési szabályzatban szereplő 6,0 méteres értéket.

A tervezési területre készült építészeti műszaki terv részét képező helyszínrajz (készítette: LIMA Design Kft. – Vékony Tamás) a jelen hatályos szabályozási tervnek és a helyi építési szabályzatban rögzített előírásoknak megfelelően készült. Elhelyezkedése figyelemmel van a hatályos terven ábrázolt építési helyre, a magassági korlátozást jelentő építési magasságra, de szeretne a fejlesztés ennél magasabb épületet létesíteni.

Mivel az épületet magasabb csarnokszerkezettel kívánják megépíteni, ezért szükség van a helyi építési szabályok módosítására.

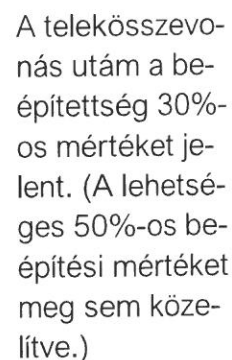
A jelenleg építeni kívánt csarnok egy meglévő csarnok helyére annak elbontása után tud csak megépülni a jelenleg hatályos építési előírások miatt. Az építeni kívánt csarnok 45,0x51,0 m alapterülettel és a magassági korlátozás miatt csak 6,0 méteres épületmagasságú lehet.

Bár a tervezési területen a helyi építési szabályzat övezeti előírásai szerint a Gksz-SZ/2 jelű kereskedelmi, szolgáltató építési övezetben szabadon állóan, 50%-os terepszint feletti beépíthetőséggel, 10,0 m-es legnagyobb épületmagassággal és 30%/-os legkisebb zöldfelületi mérték biztosítása mellett építhető be. A szabályozási terven jelöltek korlátozást jelentenek magassági vonatkozásban továbbá az építési hely kijelölése tekintetében is.



A mellékelt ábrán látható az építési hely szabályozási tervi korlátozása (piros kontúrral), míg a javaslatban az építési hely kiterjedne a telek ÉK-i határa irányába (vékony kék szaggatott vonal), attól 10 m távolság megtartásával.

Ennek egyik velejárója a fejlesztéssel összefüggésben a két építési telek összevonása.



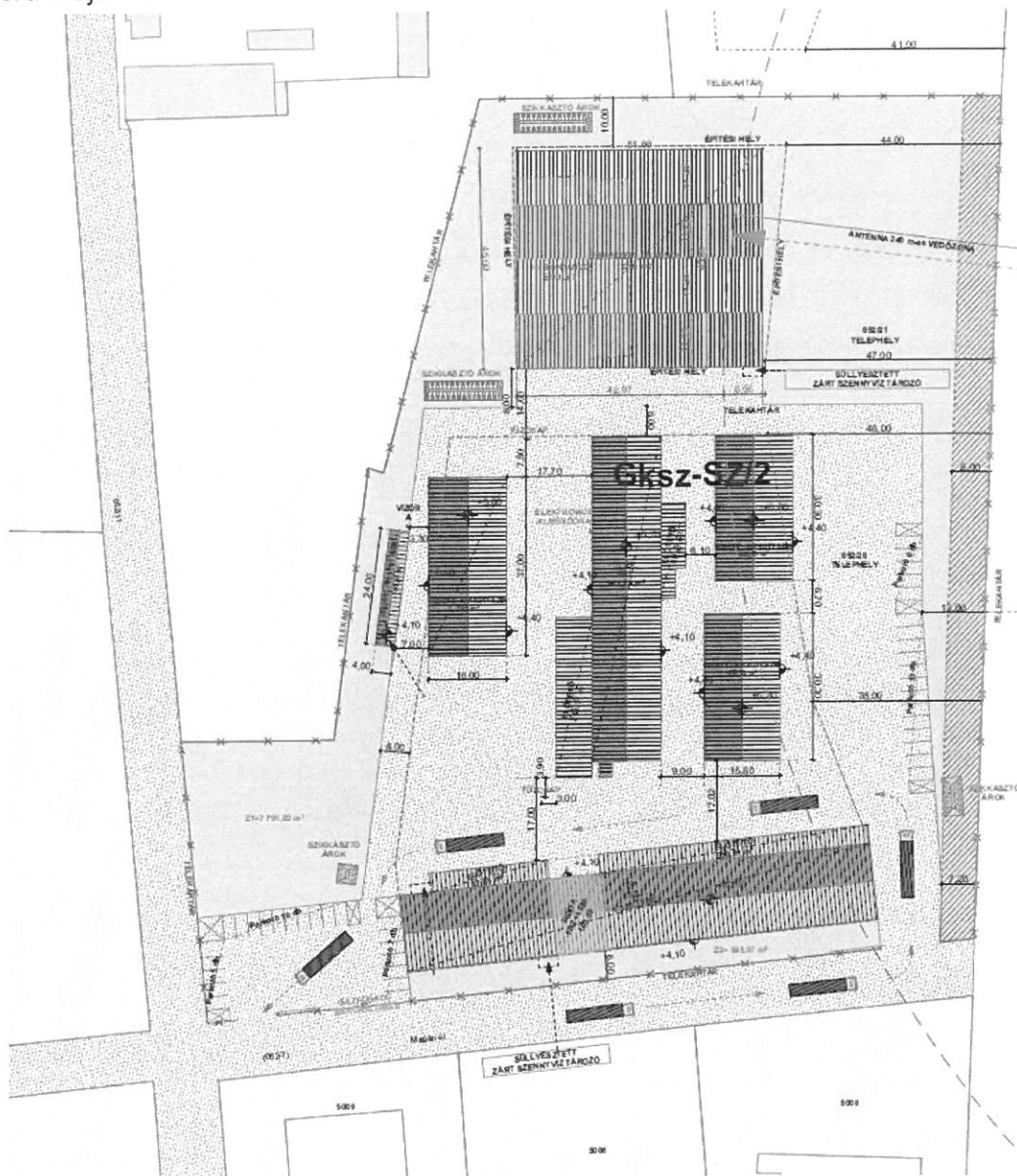
Az épület helyét meghatározta az, hogy a fejlesztés előrehaladott folyamata miatt meg kell, hogy feleljen a

hatályos szabályozási tervi követelményeknek, s amennyiben támogatást kap a tervmódosítás, akkor lehet majd megépíteni a kívánatos magasabb épületet.



A meglévő építmények viszonylag alacsony párkánymagassággal és gerincmagassággal rendelkeznek a korszerű raktárbázisokhoz képest, továbbá keskeny csarnoképületek és nyitott színek képezik a tárolókapacitást. Ezek mellett az új korszerű raktárépület tömbösített (45x51 méteres) alaprajzzal és legalább 8,0 méteres épületmagassággal kíván

megépülni. Az építés helyszíne egy meglévő csarnoképület elbontása után válik szabaddá. A telek DNY-i részén a személygépkocsik parkolása számára az építészeti műszaki terven ábrázoltakhoz képest a beépítési javaslaton szereplő kedvezőbb kialakítást célszerű majd kialakítani.



JELMAGYARÁZAT

- ASZFALT FELÜLET
- ZÖLDFELÜLET
- TERVEZETT CSARNOK ÉPÜLET
- MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK
- TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSE
- ÉPÍTÉSI HELY
- ÖSSZEVONT TELEKHATÁR
- BONTANDÓ ÉPÜLET

projekt név:	LOGISZTIKAI CSARNOKÉPÜLET		
helyszín:	2314 Halásztelek Korbuly utca Magyarország		
helyrajzi szám:	HRSZ.: 052/20 : 052/21		
tervfázis:	TELEPÜLÉSI TANULMÁNYTERV		
szakág:	ÉPÍTÉSZET	munkaszám:	21_08
RÉSZTVEVŐK			
generál tervező:			
LIMA Design Kft. H-1031 Budapest, Bojtár utca 53. info@limaeurope.hu +36-1-781-6168 http://limaeurope.com/			
felelős tervező:			
Vékony Tamás Jogosultsági szám: É01-6382 Telefonszám: +36-30-786-9588 e-mail: tamas.vekony@limaeurope.hu			
építész munkatársak:			
Csályi Artúr e-mail: artur.csalyi@limaeurope.hu			

5. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása, a változások hatásai

5.1 A terület környezetvédelmi értékelése, a javasolt változás várható környezeti hatásai

talaj

Halásztelek domborzati adottságai következtében sem a víz, sem a szél talajromboló hatásainak, deflációnak és erózióknak nem kitett terület. A tervezési területet nem érinti sem csúszásveszélyes, sem felszínmozgásos terület.

felszíni és a felszín alatti vizek

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2000. (III.17.) Korm. rendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint Halásztelek közigazgatási területe, és jelen tervezési terület is a szennyeződésekre „érzékeny terület” besorolású.

A telephely hidrogeológia „A” védőterületen, továbbá a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján fokozottan, kiemelt érzékeny vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, továbbá nitrát érzékeny terület a város területe. A földtani közeg és a felszín alatti vizek szennyeződés-érzékenysége, védelme szükségessé teszi, hogy az újonnan beépítésre kerülő területek, továbbá mindennemű tevékenység folytatása csak a talaj és a felszíni vizek szennyezését kizáró módon történhet.

levegőtisztaság védelme

A levegőtisztaságot kedvezően befolyásolja a Duna és árterének közelsége, valamint a Csepel-sziget közepének alacsony beépítettsége, melyek az átszellőzést segítik.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet Halásztelek városát Budapest és környéke zónacsoportba sorolta.

Halásztelek közigazgatási területe az egyes légszennyező anyagok szerint az alábbi zóna-csoportokba tartozik:

A „B” zóna-besorolás a levegőterheltség egészségügyi határértékének meghaladását jelenti. A fenti adatokból látható, hogy a zóna-besorolás szerint a levegőterheltség a nitrogén-dioxid és a szálló por (PM10) benz(a) pirén tekintetében a határérték és a tűrési-határ között van.

	SO ₂ Kén-di- oxid	NO ₂ Nitrogén- dioxid	CO Szén- monoxid	szilárd PM ₁₀	Benzol	Talaj- közeli ózon	PM ₁₀ Arzén (As)	PM ₁₀ Kadmium (Cd)	PM ₁₀ Nikkel (Ni)	PM ₁₀ Ólom (Pb)	PM ₁₀ benz(a)- pirén (BaP)
Halásztelek	E	B ²	D ³	B	E ⁴	O-I ⁵	F ⁶	F	F	F	B

zaj- és rezgésterhelés

A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 2.sz. melléklete tartalmazza az üzemi tevékenységből származó,

²B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűrési-határt meghaladja.

³D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.

⁴E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

⁵O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

⁶F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

3.sz. melléklete a közlekedéstől származó zajterhelési határértékeket a zajtól védendő területeken. A rendelet kimondja, hogy a 3.sz. mellékletében szereplő határértékeknek: új tervezésű, vagy megváltozott területfelhasználású területeken kell teljesülniük.

A tervezési területen üzemi tevékenységű zajterhelés nem keletkezik.

hulladékkezelés

A keletkező kommunális szilárd hulladékot a település szervezett hulladékszállítási rendszerén keresztül rendezetten kell gyűjteni és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező kijelölt hulladéklerakó helyre kell elszállítani.

A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni. A veszélyes hulladékok elszállítását kizárólag környezetvédelmi engedéllyel rendelkező cég végezheti.

Összességében a területen környezetvédelmi szempontból kedvezőtlen hatás nem áll elő a fejlesztés révén sem a talaj, sem a felszíni és a felszín alatti vizek, sem a levegőtisztaság védelme, vagy a zaj- és rezgésterhelés tekintetében.

A beépítés mértéke ugyan növekedik, de ezt a tudatos növénytelepítéssel kialakuló zöldfelületek kompenzálni képesek. A terület hidrogeológia „A” védőterületen, továbbá kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik ezért a talajszennyezés tekintetében különös figyelmet követel.

5.2 A javasolt változás várható infrastrukturális igényei

A fejlesztés közúthálózat fejlesztést nem igényel.

Közműfejlesztési javaslat

Az ingatlantulajdonos a 052/21 hrsz-ú telken található épület elbontásával egy új tervezett csarnoképület építését tervezi. A tervek alapján a terület kedvezőbb területhasznosítása érdekében a 052/21 és a 052/20-es telkek összevonásra kerülnek.

A tervezett új beépítésű terület számára a település helyi építési szabályzatában a beépítésre szánt területhasznosításra vonatkozó előírásoknak, valamint a terület hidrogeológiai adottságai és a kiemelt vízminőség-védelmi terület övezeti érintettsége alapján a teljes közműellátás kiépítése szükséges. Az előzetes tájékoztatásként a teljes közműellátás várható igénye:

vízigény m ³ /nap	keletkező szennyvíz m ³ /nap	villamosenergia igény kW		termikus energia igény	
		közhálózat-ról	megújulóval	földgázzal nm ³ /h	megújulóval
6,4	6,1	390,6	97,6	16,3	4,1

A tájékoztatásul szolgáló közműigények a szolgáltatók felé is csak előzetes információként szolgálnak, a tényleges igénybejelentést a beruházó a szolgáltatók felé a továbbtervezés során meghatározott igények alapján teheti meg.

A várható többlet igények kielégítésének feltétele a meglévő közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására. Amennyiben a meglévő bekötés akár kapacitásában, akár műszaki állapotában a többlet kiszolgálását nem tudja

biztosítani, annak átépítése szükséges. A jelenlegi közhálózati csatlakozások és mérőhelyek fenntartása azonban célszerű és javasolt.

A megfelelő hálózati csatlakozásokon kívül a többletigények kielégítésének további feltétele vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

Meg kell említeni az új beépítésekre vonatkozó 7/2006 TNM rendelet előírásait, amely alapján az összesített energia igény legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházások, napenergia esetén a naperőmű-panelek elhelyezésére kedvező helyet biztosíthat a tervezett épület enyhe hajlású tetőszerkezete. Ezért a továbbtervezés során a tervezett, új csarnoképület statikájánál a tető ilyen irányú igénybevételi lehetőségével kell számolni.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozó hasznosításra javasolt napenergia hasznosítási lehetősége időjárás függő. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.



A vizsgált terület közelében üzemelő, az Antenna Hungária Zrt kezelésében levő adótornyok a térséget magassági korlátozással terhelik. Az új csarnoképületet is a magassági korlátozással érintett területen belül tervezik elhelyezni. Az új tervezett csarnoképület tervezése során a vizsgált területet érintő építmény magassági korlátozásokat figyelembe kell venni és az ágazati előírásoknak megfelelően kell a korlátozásokat betartani és egyeztetni kell az Antenna Hungária Zrt-vel.

A vizsgált terület környezetét érintő építmény magassági korlátozások mértékét az Antenna Hungária Zrt. 2019-es felülvizsgálat során módosította.

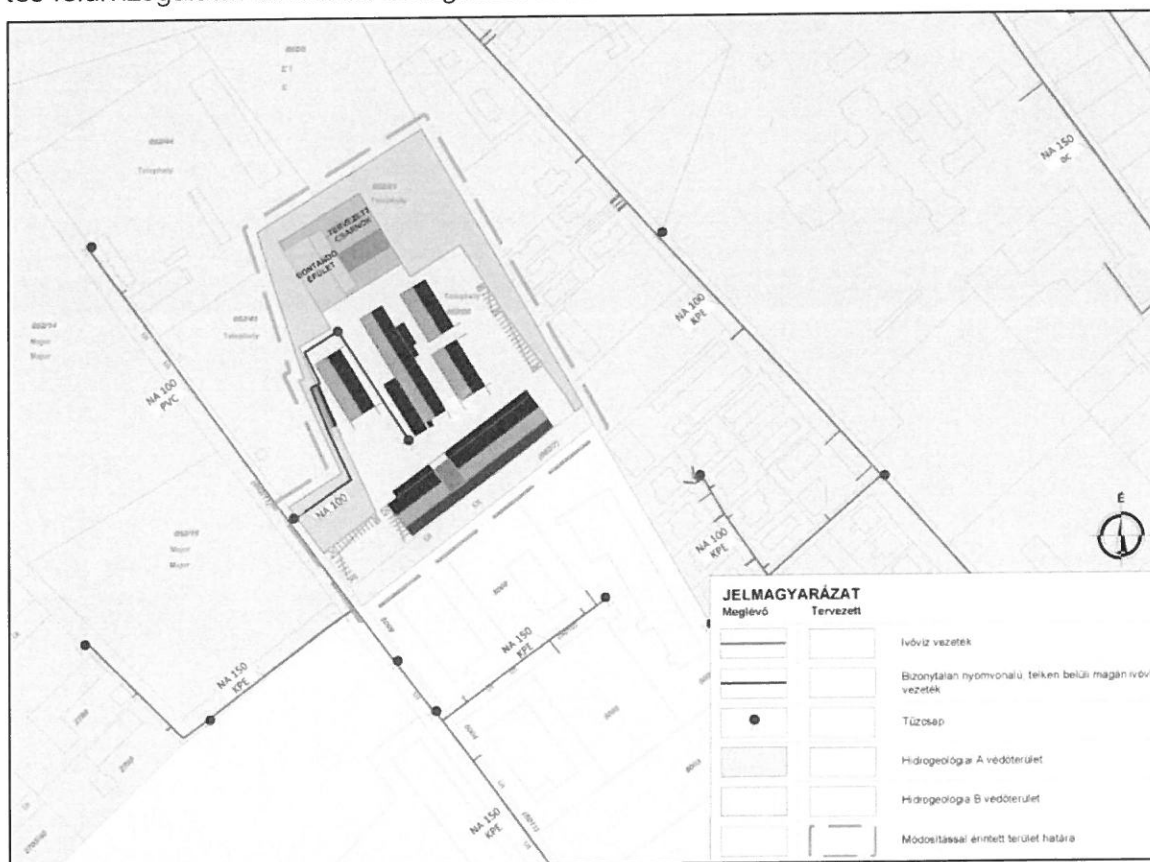
Ennek alapján a vizsgált területtől északra található 117 m-es torony 6 m-es magassági korlátozási sávját enyhítették, a délkeleti 314-es torony korlátozásának mértékét szigorították, így a vizsgált terület északi része és a tervezett, új csarnoképület a 10 m-es zónába kerül, míg a terület déli része, ahol új beépítési szándék nem jelentkezett, a 6 m-es korlátozás alá esik.

Az Antenna Hungária Zrt. nyilatkozatában jelezte, hogy a szakági tervlapon rögzített tervezet NMHH jóváhagyással rendelkezik, de a helyi építési szabályzatba történő átvezetését követően hatályba kerül.

Vízi közművek

Vízellátás

A javasolt új beépítés továbbtervezése során jelentkező többlet kb 6 m³/nap vízigény a közhálózatról a közműfejlesztési hozzájárulás befizetését követően és a meglevő bekötés felülvizsgálatát követően kielégíthető lesz.



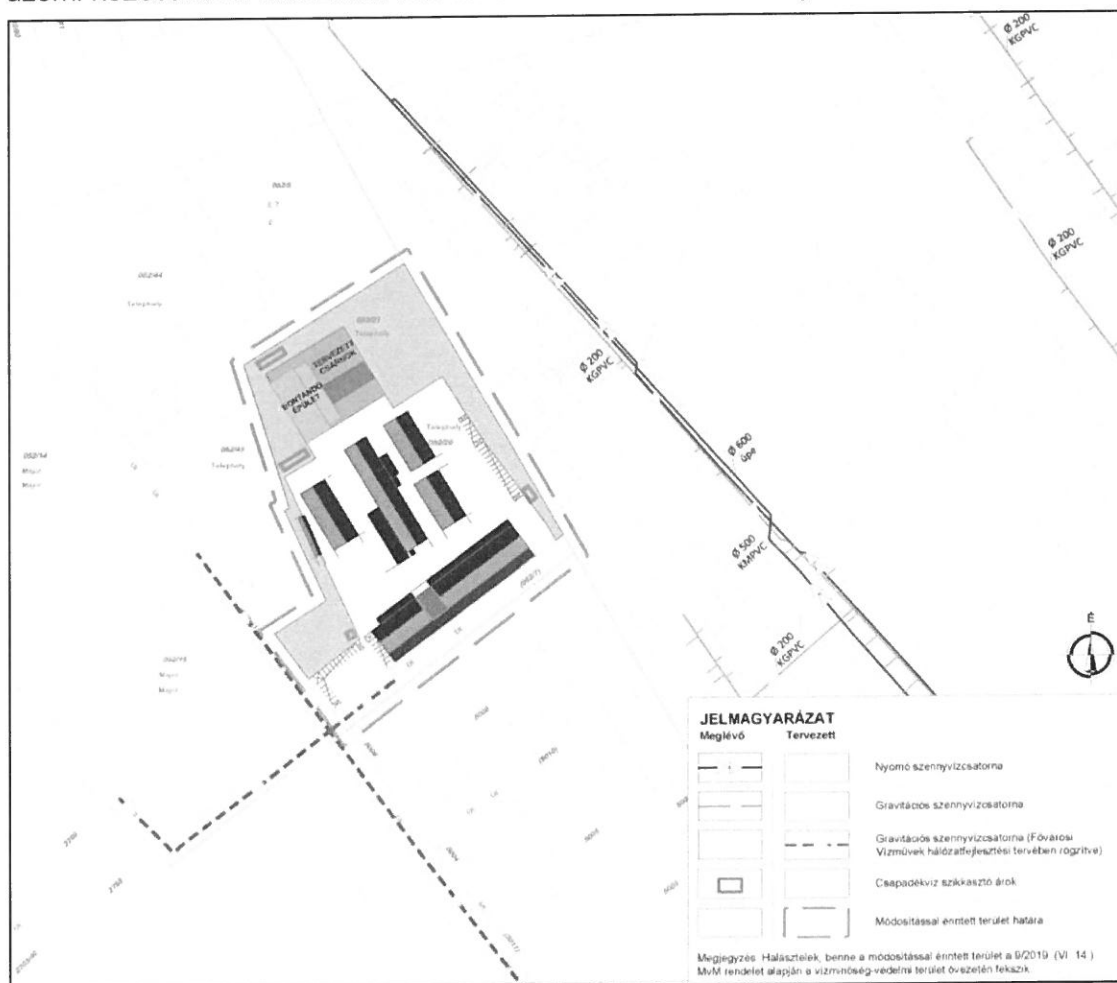
A szükséges tűzvíz ellátást a Korbuly utcában haladó NÁ 100-as KMPVC vezeték biztosítani tudja. Természetesen az új csarnoképület továbbtervezésekor a tűzvíz igény is pontosításra kerül, s az érintett hatósággal való egyeztetés alapján a kiépítendő műszaki megoldás is pontosítható.

Szennyvízelvezetés

A vizsgált területen keletkező szennyvizek kezelésére jelenleg a közüzemi közcsontra hálózat nem áll rendelkezésre, a keletkező szennyvizek kezelése, elhelyezése jelenleg helyi közműpótló alkalmazásával megoldott.

A keletkező szennyvizet a telken belül létesített helyi zárt tárolómedencékbe gyűjtik, ahonnan az összegyűlt szennyvizek megtisztítása szippantó kocsin való elszállítását követően a helyi szennyvíztisztító telepen történik.

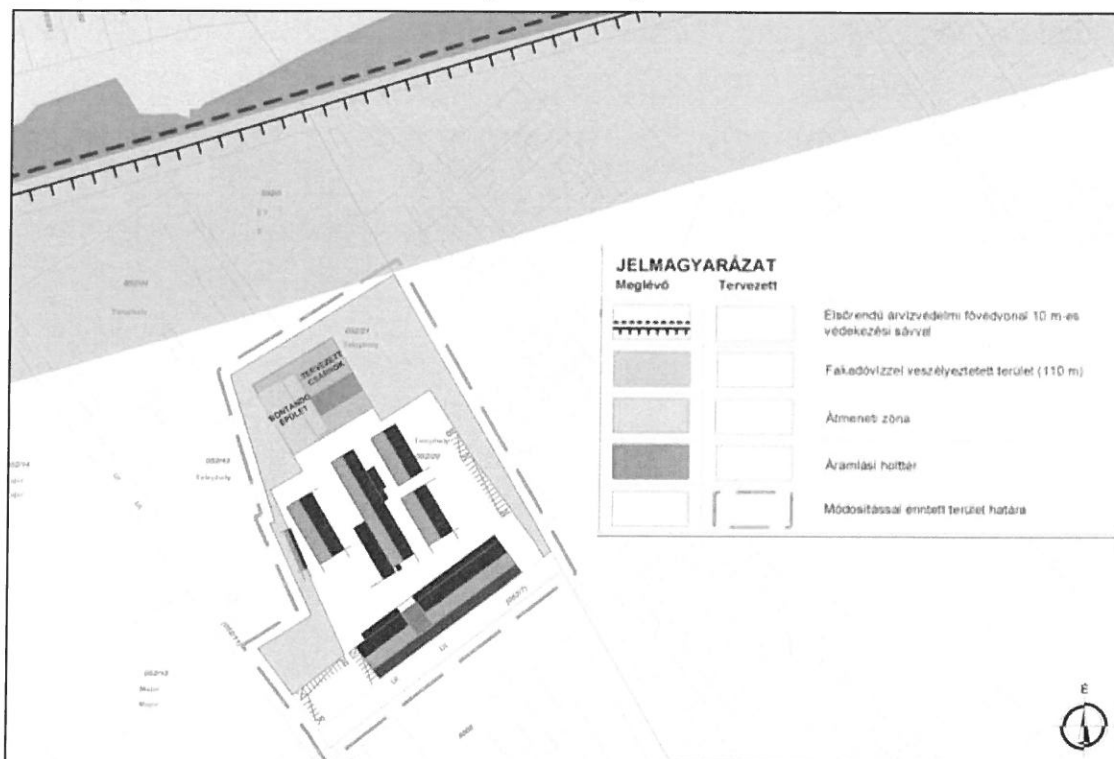
A vizsgált területen a közüzemi közcsontra hálózat kiépítését alapvetően meghatározza, hogy a terület hidrogeológia „A” védőterületen, továbbá a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik. A rendelet 5. §-a rendelkezik az érintett területek egyedi közművesítési szabályozásáról, amelynek (1) bekezdése rögzíti a vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvizek közüzemi közcsontra hálózattal való kivezetésének követelményét.



Az E-közmű adatállománya alapján a Fővárosi Vízművek Zrt. hálózatfejlesztési tervében is rögzítésre került a vizsgált terület közcsatorna hálózatának kiépítése. A hálózatfejlesztési terv szerint a terület feltárását szolgáló Korbuly utcában gravitációs gyűjtő csatorna hálózat kerül kiépítésre, amely a területen keletkező szennyvizet a II. Rákóczi Ferenc utcában üzemelő 200-as átmérőjű gravitációs gyűjtő csatornába fogja vezetni.

A Korbuly utcában tervezett új közcsatorna hálózatról jelenleg elvi nyomvonal áll rendelkezésre, ezért a kiépített hálózat nyomvonala jelzés értékkel szerepel a tervlapon.

A vizsgált terület bővítése során, a már ténylegesen meghatározott keletkező szennyvíz mennyiségek ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni.



Az előzetesen prognosztizált várható kb 6 m³/nap keletkező szennyvíz mennyiséget a városi közcsatorna hálózat fogadni fogja.

Csapadékvíz elvezetés, árvízvédelem

A településen a csapadékvizek elvezetésére különös figyelmet kell fordítani, tekintettel a topográfiai, valamint geológiai, hidrogeológiai adottságaira és a Duna közelségére, amely bár kedvező adottság a csapadékvizek befogadására, de egyben a térség veszély forrása is a Dunán levonuló árhullámok okozta veszélyeztetések, a jelentősebb talajvízmozgás és magasabb talajvízállás előfordulása miatt.

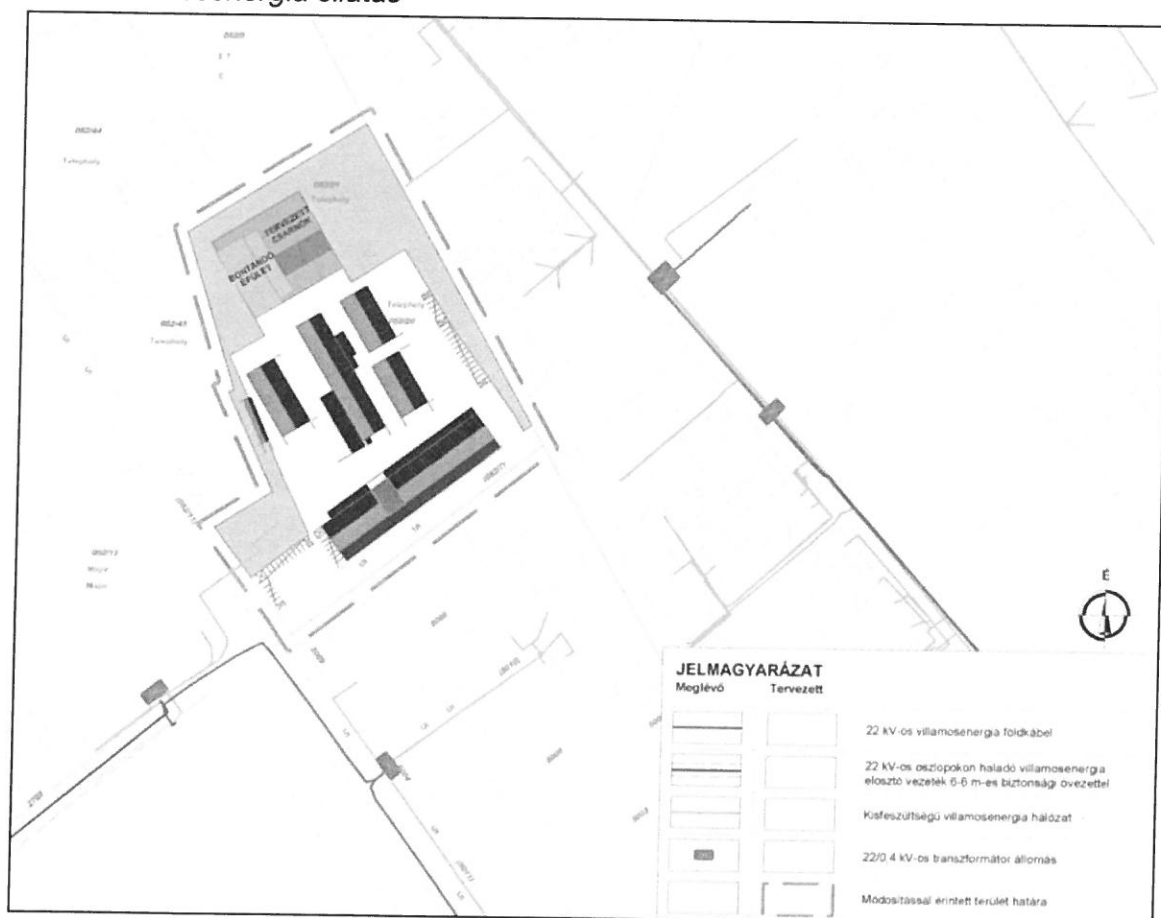
A vizsgált terület északi oldalán halad az elsőrendű védvonal. Az árvízvédelmet az elsőrendű védvonal szerepét betöltő földgát biztosítja, így közvetlen vízelöntés elméletileg a védvonal mentett oldalán fekvő területet nem veszélyezteti. Az érintett Duna-szakaszon az 1631 fkm-nél a mértékadó árvízszint 101,89 mBf-i és a Budapestre előírt biztonsági magassítás +1,3 m-rel 103,19 mBf-i magasságot igényelne, akár a védvonal megemelésével, akár a terep megemelésével ennek biztosítására lenne szükség.

A csapadékvizek elvezetési lehetőségének megoldását alapvetően befolyásolja, hogy a vizsgált területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete, továbbá hidrogeológiai „A” védőövezeten fekszik, amelyekre vonatkozó rendeletek alapján a felszín alatti vizek védelme érdekében a burkolt felületekről összegyűlő vizek közvetlen, különösen kezeletlen talajba szikkasztását nem teszi lehetővé, annak elvezetését kell megoldani. Az elvezetésre nyílt árkos vízvezetést kell kialakítani a feltáró út kiépítésének részeként, megoldva annak a befogadóig történő továbbvezetési lehetőségét.

A telephely bővítése kapcsán tervezett új csarnoképület által okozott burkoltsági arány növekedni fog, a jelenlegi elvezetendő csapadékvíz mennyiséget meghaladó csapadékvizek továbbszállításának az útján többlet terhelést okoznak. Ennek az elkerülésére a burkoltság hatására jelentkező többlet csapadékvíz helyi vízvisszatartását meg kell oldani. Arra helyi víztároló létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizek továbbszállítását a közterületi vízvezető rendszer segítségével biztosítani. A fékezett kivezetés méretezésének alapja a területről jelenleg lefutó vizek mennyisége, amelyre a továbbszállítás lehetősége biztosítottnak tekinthető.

Energia közművek

Villamosenergia ellátás



A tervezett új beépítéssel a kielégítendő prognosztizált villamosenergia többlet igény kb 390 kW. A rendelkezésre álló csatlakozással a várható többlet igényt a transzformátor kapacitás bővítésével és arról kiépítendő belső kisfeszültségű elosztóhálózat

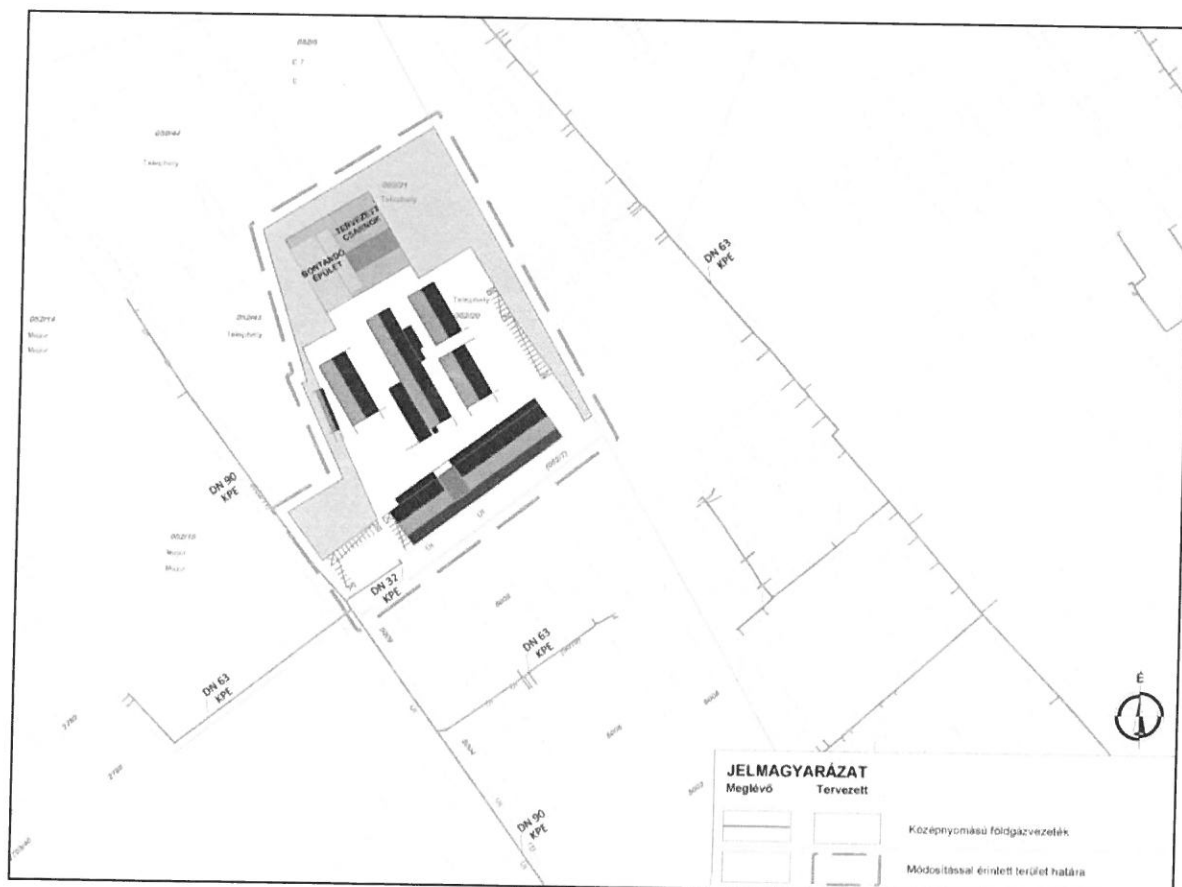
fejlesztéssel ki lehet elégíteni. A továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni. Abban az esetben, ha a jelenlegi közhálózati csatlakozási lehetőségek kiterhelődnek, akkor a középvezetű transzformátor állomásokról új kiefeszűltű kábelkör kiépítési igényével számolni kell.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni a kötelezettségként előírt helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Egyrészt annak időjárás függősége miatt a csúcs villamosenergia igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a megújuló energiahordozóval történő energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vesz rendszerű üzemmód fogadására.

Földgázellátás

A tervezett új beépítés termikus energiaellátásához szükséges gázellátásra kb 16 nm³/h gázigény prognosztizált. Ennek ellátására kedvező adottságnak tekinthető a Korbuly utcában haladó DN 90-es KPE közepnyomású földgázvezeték jelenléte, amelyről, ha a jelenlegi elosztóhálózatról a többlet igény nem lenne kielégíthető, akkor a kapacitás biztosítását meg lehet oldani. A továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni.

A villamosenergia ellátásnál leírtakhoz hasonlóan, a közhálózat igénybevételénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés megoldásának kötelezettségét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás függő, a csúcs igényt ki kell



tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságát a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A vezetékes elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus létesítmények

A vizsgált terület vezetékek nélküli ellátásra a térségben elhelyezett antennák a jelenlegi igényekre a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják.

5.3 Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetősége

A tervezési terület műviérték, vagy régészeti lelőhely nem található, ez által azok sérülésének lehetősége nem áll fenn. Környezeti értékek közül a vízminőség továbbá semmilyen környezeti érték.

6. A Településrendezési eszközök módosítása során elérendő célok, a szabályozás e célból módosítandó elemei

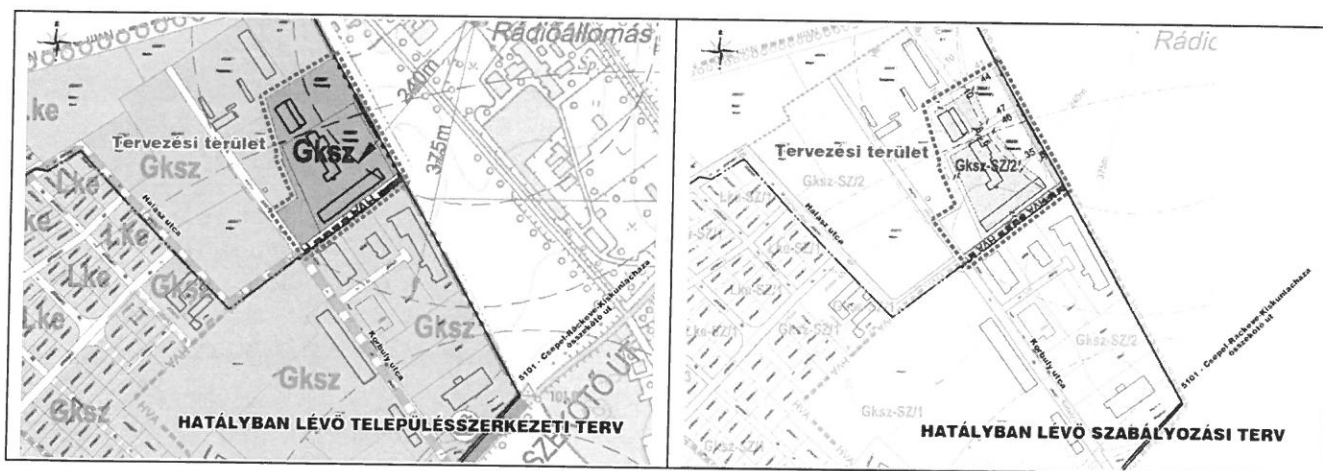
Az elérendő cél: a telephely beépítési feltételeinek kedvezőbbé tétele, s ennek következtében a telephely fejlesztői szándékának érvényesítése.

Szükséges a településrendezési eszközöket módosítani.

A településrendezési eszközök módosításának elemei:

- módosítani szükséges a Helyi Építési Szabályzatot
- ezzel összefüggésben a szabályozási tervet,

A hatályos településrendezési eszközök a tervezési területet érintően az alábbiakat tartalmazzák:



A helyi építési szabályzatról szóló Halásztelek Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2020. (II. 27.) önkormányzati rendelete 17. § (3) bekezdése alábbiak szerinti.

(3) Az antennák körüli védőövezetekben épületek, építmények elhelyezése esetén az alábbi magassági korlátozások tartandók be:

- a) A 117m-es, Szigetszentmiklós közigazgatási területén lévő antenna:
 1. 240-375m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 6m magas létesítmény állítható fel,
 2. 375-830m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 10m magas létesítmény állítható fel,
 3. 830-1600m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 20m magas létesítmény állítható fel,
- b) A 314m-es, Szigetszentmiklós közigazgatási területén lévő antenna:
 1. 255-390m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 6m magas létesítmény állítható fel,
 2. 390-790m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 10m magas létesítmény állítható fel,
 3. 790-1600m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 20m magas létesítmény állítható fel,
- c) A 120m-es, Szigetszentmiklós közigazgatási területén lévő antenna:
 1. 350-540m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 6m magas létesítmény állítható fel,
 2. 540-1200m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 10m magas létesítmény állítható fel,
 3. 1200-2310m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 20m magas létesítmény állítható fel,
- d) ha az építési övezeti paraméter megengedett legnagyobb épületmagassága eltér a korlátozás magasságának felső határától, annál nagyobb, akkor a korlátozás rendelkezése a mérvadó.

A fenti bekezdésben a magassági korlátokat jelentő körgyűrűk távolsági értékei megváltoznak a tervezési területet érintő két antenna esetében az alábbiak szerint:

A fenti a) pontban szereplő 117m-es antenna előírása az alábbiakban módosul, kikerül a magassági korlátozásból 6 m magas létesítmény építését lehetővé tevő körgyűrű, mivel az nem érinti Halásztelek közigazgatási területét.

1. 180-370 m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 10m magas létesítmény állítható fel,
2. 370-560 m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 20m magas létesítmény állítható fel,

A fenti b) pontban szereplő 314 m-es antenna esetében az alábbi méretváltozások követhetők?

1. 360-600 m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 6m magas létesítmény állítható fel,

2. 600-1200 m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 10m magas létesítmény állítható fel,
3. 1200-1800 m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 20m magas létesítmény állítható fel,

A szabályozási terven megváltoznak a magassági korlátozást biztosító körgyűrűk jelölései. A tervezett csarnok a 10 m magasra építhető létesítmények körgyűrűjébe kerül.

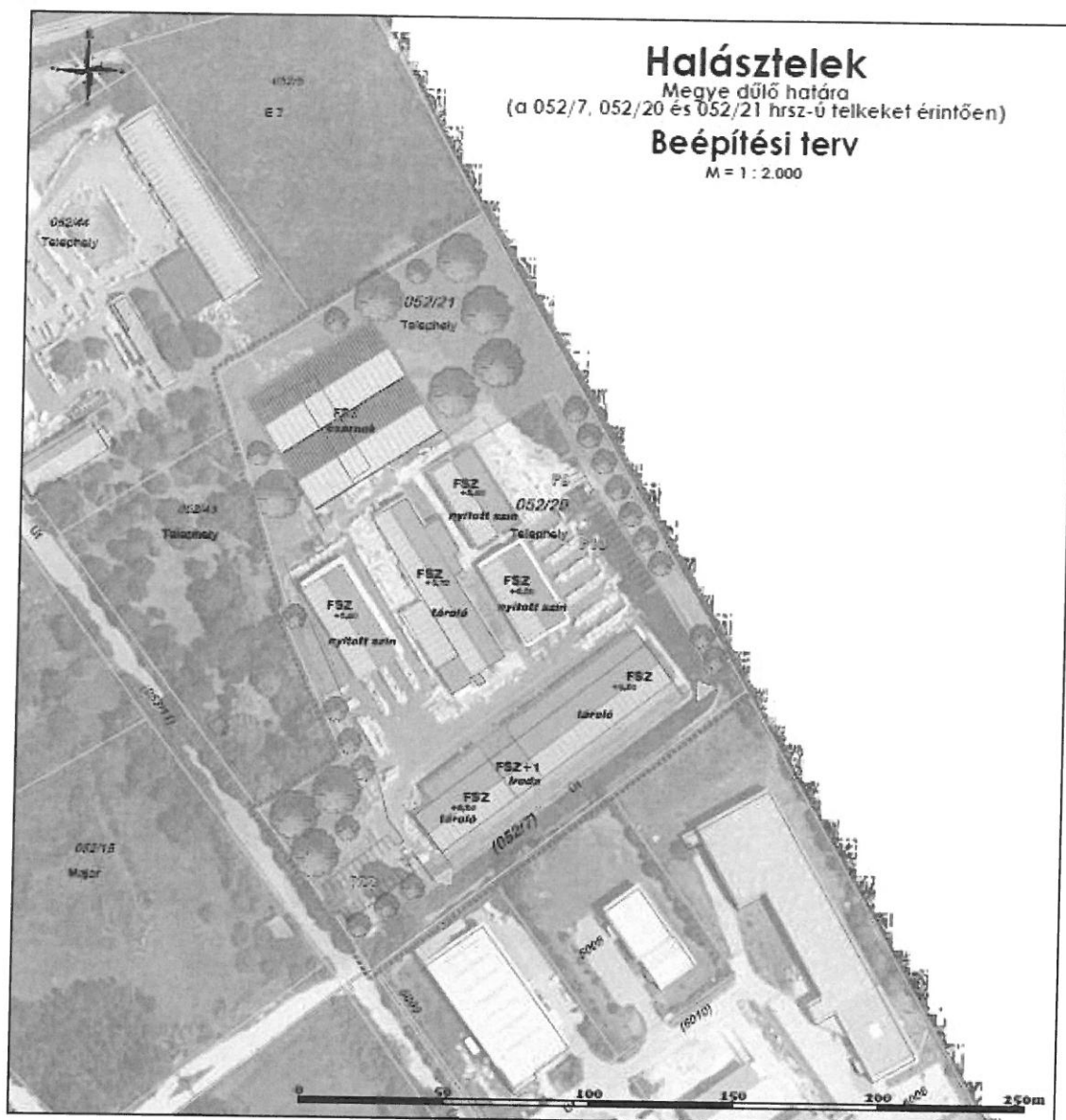
A kötelező telekösszevonással az építési helyek is módosulnak, valamint megnövekednek a szabályozási koncepcióban jelöltek szerint. A területen jelölt be nem építhető teleksáv okafogyottá válik.



5 Összefoglalás

A telepítési tanulmánytervben megfogalmazott jelentősebb megállapítások és ajánlások a következők melyek a fejlesztések során szem előtt tartandóak, s fejlesztés támogatásáról szóló döntés meghozatalához segítségül szolgálnak:

1. A fejlesztéssel érintett terület Halásztelek fejlődő/átalakuló gazdasági területén helyezkedik el, melynek fejlődése városi érdek.
2. A fejlesztés meglévő jól működő vállalkozás még kedvezőbb helyzetbe kerülését szolgálja.
3. A fejlesztés támogatása következtében a város olyan vállalkozás fejlődését segíti, melynek eredményes működése fokozhatja a városi bevételeket, valamint a helyi munkalehetőségek növekedését.
4. A terület rendezettebbé válik, mely a gazdasági területen további területek fejlesztésére serkentőleg hat.
5. Szükséges szem előtt tartani a területen a csapadékvíz és a szennyvizek kezelésének adottságoknak megfelelő módját alkalmazni.
6. Talajszennyezést okozó tevékenység nem végezhető, szennyvizek és csapadékvizek szikkasztása nem engedélyezhető a területen.
7. A célok megvalósulását a településrendezési eszközök módosításával lehet építés-jogilag biztosítani.
8. A településrendezési eszközök közül módosítani kell a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet.
9. A tervezési területet kiemelt fejlesztési területté javasolt nyilvánítani, s a módosítást tárgyalásos eljárással kívánatos lebonyolítani.



Jelmagyarázat

- módosítással érintett tervezési terület határa
- meglévő épület
- tervezett épület
- FSZ +x,xx szintszám / épület gerincmagasság
- funkció
- gépjármű be- és kihajtó
- parkolószám

HALÁSZTELEK Megyedűlő határa (a 052/7, 052/20 és 052/21 hrsz-ú telkeket érintően)		
Béépítési terv		
Megrendelő: Halásztelek Város Önkormányzata 2021. évi költségvetés, 2021. évi költségvetés		
Tervező: PRO-TERRA Kft. Urbanisztikai Ügyműhely 1121 Budapest, Dózsa György út 20. Tel.: +36 (0)1 224 11 11 E-mail: info@proterra.hu		
Készítette: S. Vasi István TT/1 01-0000, É 01-0000	Jóváhagyta: Németh Gyula M = 1 : 2.000 Dátum: 2021. 03.	BT

ANTENNA HUNGÁRIA ZRT.

1119 Budapest, Petzvál József u. 31-33. TEL: +36 1 464 2464 FAX: +36 1 464 2525 www.ahrt.hu

Címzett:

KÉSZ Tervező Kft.
Ziman Gergely
kozmu@kesztervezo.hu

Iktatószám: 10.020-10 / 2021

AH – Szolgáltatás-üzemeltetési Osztály

Tárgy:

Nyilatkozat
Halásztelek 052/7, 052/20, 052/21 hrsz.-hoz
kapcsolódó építési korlátozásokról

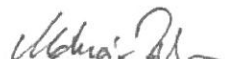
Keltezés: Budapest, 2021. február 1.

Tisztelt Ziman Gergely!

Az Antenna Hungária Zrt. az érintett területeken a 117m-es torony esetében enyhítettünk a korlátozás mértékén (az a közelebbi adó torony, az MR4 műsorát sugározza 20kW-tal), azaz a 10m-es zónába esik jelenleg.

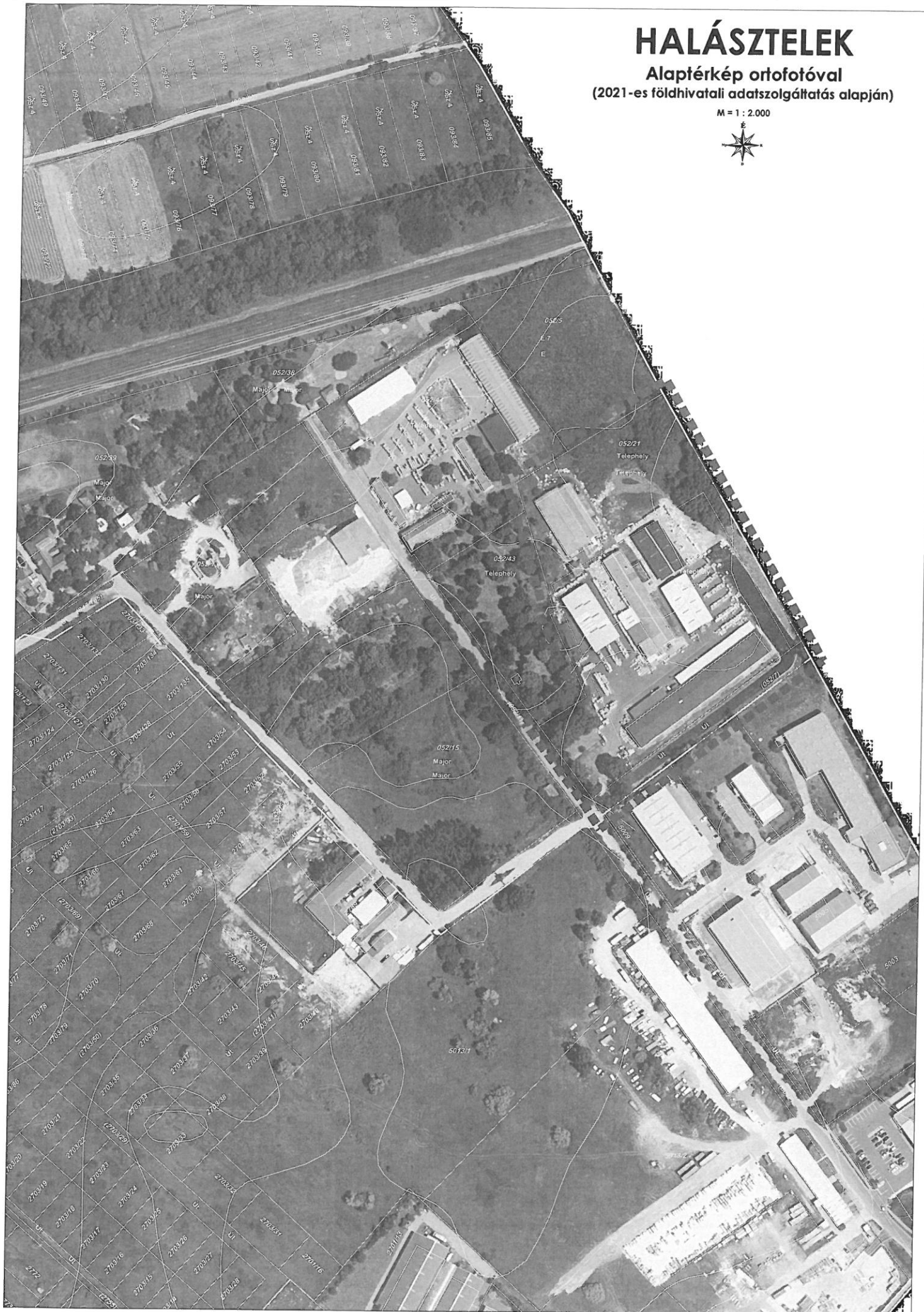
A 314m-es torony 100 és 300kW-tal sugároz, így azt szigorítottuk, azaz az érintett terület adótorony közeli sarka beleesik a 6m-es korlátozásba. Azon kívül 10m-es korlátozást tartunk fenn. Ezért a konkrét építmény-tervek megküldését kérjük véleményezés céljából.

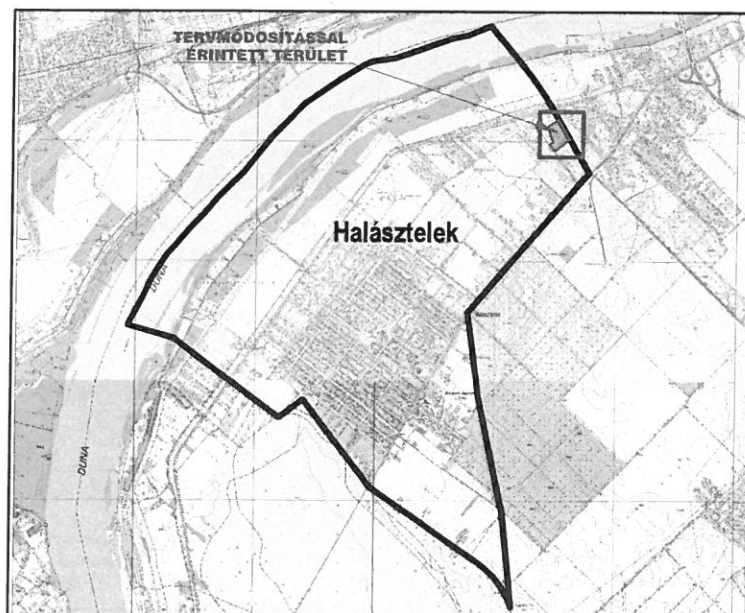
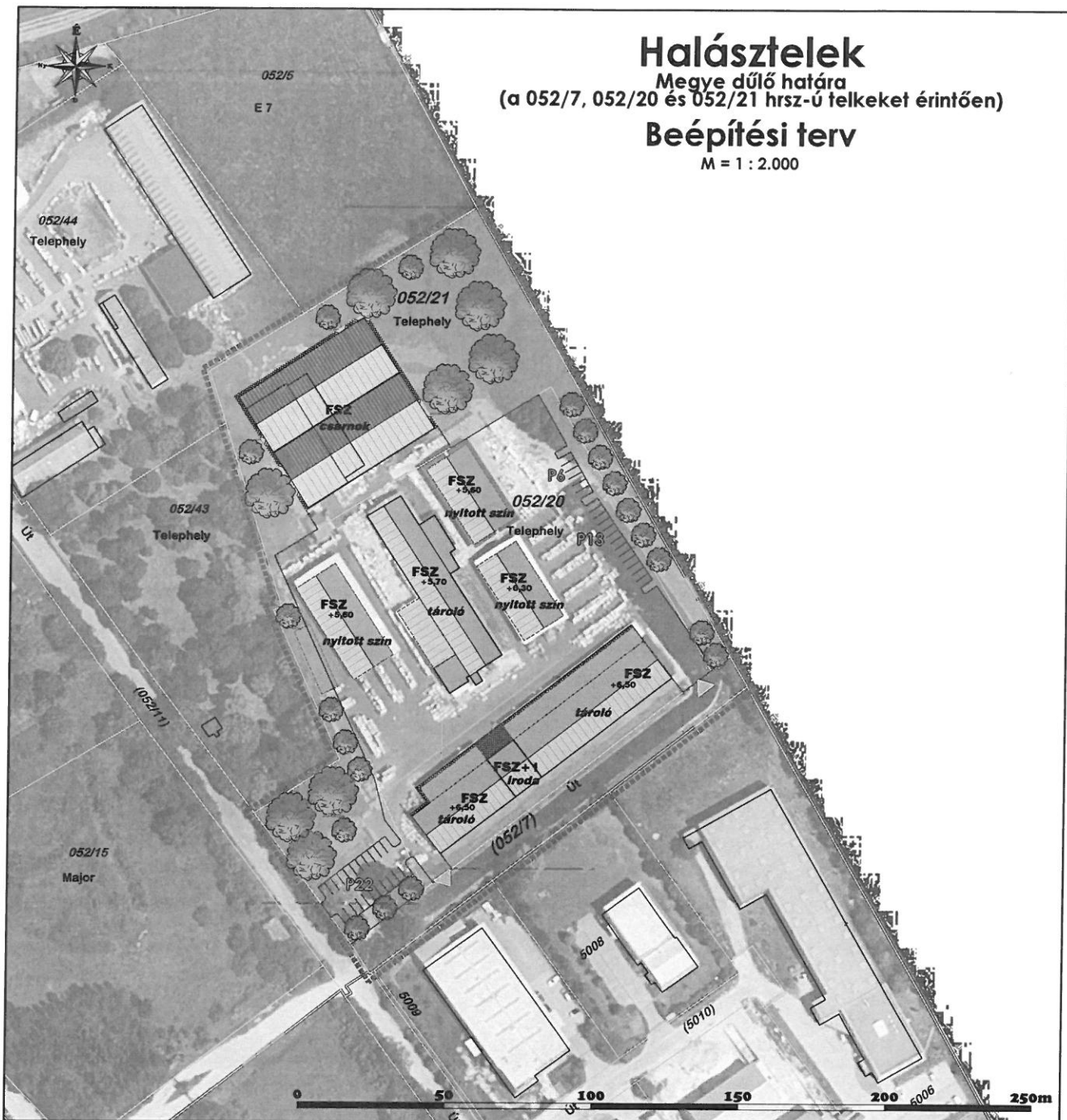
K.M.F.


Molnár Tibor

Antenna Hungária Zrt.
1119 Budapest, Petzvál J. u. 31-33. Levélcím: 1519 Budapest Pf.: 447
Tel.: 06 (1) 464-2464 • Fax: 06 (1) 464-2525
Cégbejegyzés: Fővárosi Cégbíróság, Budapest
Cégjegyzékszám: Cg 01-10-042190 • Adószám: 10834730-2-44
www.ahrt.hu

M = 1 : 2.000





Jelmagyarázat

	módosítással érintett tervezési terület határa
	meglévő épület
	tervezett épület
FSZ +6,50	szintszám / épület gerincmagasság
iroda	funkció
	gépjármű be- és kihajtó
P22	parkolászám

Munka megnevezése: HALÁSZTELEK Megye dűlő határa (a 052/7, 052/20 és 052/21 hrsz-ú telkeket érintően)		
Munkatípus: Beépítési terv		
Megbízó: Halásztelek Város Önkormányzata 2314 Halásztelek, Kaszélypark u. 1.		
Tervező: PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség 1138 Budapest, Elzettergumi út 18. Tel: (1) 612-6684 (1) 237-0059, e-mail: proterra@proterra.hu		
Feladatok: településrendezés - tervező: S. Vasi Illdikó TT/1 01-2609, É 01-2609	Tervező munkatárs: Németh Gyula Méretarány: M = 1 : 2.000 Dátum: 2021. 03.	 BT