

Határozat kivonat
Halásztelek Város Önkormányzata **Képviselő-testület**
2025. március 11-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Napirend 3. pontja:

Javaslat a Halásztelek, 054/5 helyrajzi számú ingatlan belterületbe vonásának kezdeményezésére és a telek egy részének bérletére

Előterjesztő: Nagy Barnabás polgármester

28/2025.(III.11.) számú Képviselő-testületi határozat:

Halásztelek Város Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Halásztelek 054/5 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervet és bérleti szerződés-tervezetet elfogadja.

Egyúttal Halásztelek Város Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a Halásztelek 054/5 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos bérleti szerződés aláírását követően haladéktalanul kezdeményezze a Halásztelek 054/5 helyrajzi számú ingatlan belterületbe vonását az illetékes ingatlanügyi hatóságnál.

Határidő: 30 napon belül

Felelős: Nagy Barnabás Lajos, polgármester

Szavazásra jogosultak:

9 fő

Szavazás eredménye:

9 igen

0 nem

0 tartózkodás

elfogadva

K.m.f.

Dr. Mészáros Zoltán
jegyző



Nagy Barnabás
polgármester



**AHI-00018/2025 számú
BÉRLETI SZERZŐDÉS
amely létrejött
Halásztelek Város Önkormányzata
valamint az
AH Infrastruktúra Zrt.
között
területbérlet tárgyában**

2025. március

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az

AH Infrastruktúra Zrt.

Székhely: 1013 Budapest, Krisztina körút 39.
Adószám: 32606605-2-41
Cégjegyzékszám: 01-10-142900
Képviseli: Árki Zsolt József és Mosolygó Attila más munkavállalók együttesen,
mint Bérbeadó, másrészről

Halásztelek Város Önkormányzata

Székhely: 2314 Halásztelek Kastély park 1.
Adószám: 15730930-2-13
PIR azonosító: 730930
Képviseli: Nagy Barnabás Lajos polgármester

a továbbiakban Bérelő,

(együttesen Felek) között, a Bérbeadó tulajdonában lévő Halásztelek 054/5 hrsz-ú ingatlan meghatározott részének területbérlete tárgyában.

1. Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali 10. Osztályánál Halásztelek külterület 054/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Halásztelek, Semmelweis Ignác utcában található „kivett TV- és rádióadó” megnevezésű, 3457 m² területű ingatlan (a továbbiakban „Ingatlan”). Bérbeadó tulajdonjogát 2025. március xx. napján kelt tulajdoni lap másolat igazolja.
2. Bérbeadó 2025. május 1-től kezdődően határozatlan időre bérbe adja, Bérlo pedig park, zöldfelület kialakítása és fenntartása céljából bérbe veszi **Halásztelek 054/5** hrsz-ú ingatlan 2036 m² területű, meghatározott részét. Az Ingatlan területéből a bérbeadott részt az 1. sz. melléklet ábrázolja.
3. Bérbeadó tájékoztatja Bérlo-t arról, hogy az Ingatlan területét kb 59%-41% arányban két részre osztja fel: 2036 m²-es zöldterületre, és 1421 m² technológiai területre. Felek megállapodnak, hogy jelen bérleti szerződés tárgya a zöldterület (a továbbiakban: Bérlemény). Bérbeadó a két terület fizikai lehatárolása céljából kerítést épít. Ezt követően Bérlo a zöldterületet a Semmelweis Ignác utcai kapun keresztül, míg Bérbeadó a technológiai területet a Jedlik Ányos utca felől közelíti meg.
4. Felek a bérleti díjat (TESZOR 68.20.12) **75.000,- Ft + ÁFA/év**, azaz Hetvenötezer forint + ÁFA/év összegben állapítják meg. Bérbeadó kijelenti, hogy az ingatlan(rész) bérbeadása, haszonbérbeadása tevékenységére az Áfa tv. szerinti adómentesség helyett az általános szabályok szerinti adókötelessé tételt választotta.
5. Bérlo a bérleti díjat évente, Bérbeadó által minden tárgyév május hónapjában kiállított számla kiállításától számított 30 napon belül átutalással egyenlíti ki. Bérbeadó a 2025. május 1-től 2025. december 31. járó időarányos díjat a bérleti szerződés mindkét Fél általi aláírását követő 10 napon belül számlázza ki, amit Bérlo a számla kiállításától számított 30 napon belül átutalással egyenlít ki.
6. 2026. január 1-től Bérbeadó évente jogosult a bérleti díj módosítására a KSH által közzétett, a tárgyévet megelőző év januártól decemberig terjedő időszakára számított éves **fogyasztói árindexének** mértékéig, melyet minden évben az árindex hivatalos közzétételét követően, díjkiírás formájában érvényesít. A módosított bérleti díj minden év január 1. napjától érvényes.
Bérlo késedelmes fizetése esetén Bérbeadó a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:155.§-a szerinti késedelmi kamat felszámítására jogosult. A késedelmi kamatot a nem, vagy késedelmesen megfizetett összeg(ek) után, annak esedékességétől a fizetésre kötelezett Fél általi kiegyenlítés napjáig kell számolni. Felek a bérleti díjat a késedelmi kamat jelen feltételek szerinti mértékére is tekintettel állapították meg; ezért Bérbeadó kijelenti, hogy a késedelmi kamat nagyságának meghatározását nem tekinti a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a Bérbeadó hátrányára megállapító szerződési feltételnek.
7. Bérbeadó Bérlo számára a Bérleményhez való hozzáférést a szükséges üzemeltetési, fenntartási, karbantartási és javítási munkák elvégzése céljából folyamatosan biztosítja.

8. A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt tartózkodik minden olyan tevékenységtől, amely a Bérő által kialakított zöldfelület fizikai állapotát veszélyezteti, és nem akadályozza, hogy a Bérő, illetve a Bérő által megjelölt személyek a Bérleménybe bármikor bejuthassanak.
9. Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a bérlet egész időtartama alatt a szerződésszerű használatra alkalmas.
10. Bérő vállalja, hogy a zöldfelület kialakítását saját költségén elvégzi és kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen általa okozott károkat és következményeit elhárítja, illetve az ebből keletkezett kárt megtéríti.
11. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárul a zöldfelület/park kialakításához, és az ehhez szükséges bokrok, cserjék, fák telepítési munkáinak Bérő általi elvégzéséhez.
12. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt rendeltetésszerűen használja, az Ingatlan működését nem zavarja. Az üzemeltetésre vonatkozó tűz-, munka-, balesetvédelmi és más hatósági vagy egyéb kötelező érvényű előírásokat betartja, illetve gondoskodik azok betartásáról.
13. Kapcsolattartási adatok

Üzemeltetéssel kapcsolatban: NOC diszpécserközpont: 06-1/464-2594, fax: 06-1/481-6635, e-mail: noc@ahrt.hu

Bérleti szerződéssel kapcsolatban: Szabolcs András 06-30/252-9915, andras.szabolcs@4ig.hu, betelepules@4ig.hu

Számlázással kapcsolatban: szamlazas@ahrt.hu

Bérő kapcsolattartási pontjai:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, email:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, tel: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Személyes adatok kezelése: Szerződő felek egyező akarattal rögzítik, hogy a jelen Bérleti Szerződés megkötése és teljesítése során a jelen Bérleti Szerződéssel összefüggésben természetes személy alkalmazottaik, cégképviselőik, közreműködőik (a továbbiakban együttesen: „Közreműködő”) személyes adata kerül közlésre. Saját Közreműködője tekintetében mindegyik Fél adatkezelő, az adatkezelő Fél Közreműködője tekintetében a másik Fél a címzett. Szerződő felek a Közreműködők személyes adatát a Szerződés kezelése, a Szerződés teljesítés során a dokumentumok nyilvántartása, számlakezelés, valamint az üzleti partnerek elérhetőségének szervezeti egység szintű nyilvántartása céljából kezelik, a teljesítéshez, a jogi igény érvényesítéséhez és a számlázás esetében pedig a számviteli törvénynek való megfeleléshez szükséges időtartamig.

Szerződő felek kijelentik, hogy saját Közreműködőiket az itt leírtaknak igazolható módon tájékoztatják, s minden olyan műszaki szervezési intézkedést megtesznek, amellyel megóvják a Közreműködők személyes adatait a véletlen elvesztéstől,

sérüléstől, jogosulatlan hozzáféréstől, felhasználástól vagy nyilvánosságra hozataltól, módosítástól, vagy megsemmisítéstől.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen pontban foglalt kötelezettségük nem teljesítéséből vagy késedelmes teljesítéséből eredő következményért teljes kártérítési felelősséggel tartoznak, így ezzel összefüggésben a Szerződő felekkel szemben támasztott igény, követelés alól a kártérítésért felelős Fél a másik Felet teljes körűen mentesíti és az ilyen igényért, követelésért harmadik személlyel szemben helytáll.

14. Jelen Bérleti Szerződés a Felek aláírásával lép hatályba és határozatlan időtartamra szól. Felek jogosultak írásban felmondani a bérleti jogviszonyt 6 hónapos felmondási idővel.
15. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződést a másik fél súlyos szerződésszegése esetén azonnali hatállyal bármelyik fél felmondhatja a szerződésszegés orvoslására irányuló ajánlott, tértivevényes levélben közölt felszólításban meghatározott 15 napos határidő eredménytelen elteltét követően. Az azonnali felmondás jogát gyakorló fél köteles a felmondást írásban megindokolni. Felek megállapodnak, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérleti díj időarányos részével elszámolnak egymás felé.
16. Szerződő Felek kinyilvánítják, hogy a jelen megállapodásból eredő vitás kérdéseiket elsősorban egymás között tárgyalásaik során, békés úton rendezik; amennyiben ez 30 napon belül nem vezet eredményre úgy bármely Fél a hatáskörrel rendelkező, illetékes bírósághoz fordulhat.
17. A fentiekben nem szabályozott kérdésekben a Ptk, (2013. évi V. törvény) vonatkozó rendelkezései, és a jelen szerződés tárgyával összefüggő egyéb jogszabályok az irányadóak.

Jelen Bérleti Szerződés 4 (négy) egymással szó szerint megegyező példányban készült, melyet Felek elolvasás után, mint akaratuknak mindenben megfelelőt elfogadtak és jóváhagyólag aláírták. A szerződés aláírását követően két példány a Bérbeadó, két példány a Bérelő birtokába kerül.

Budapest, 2025.

Halásztelek, 2025.

.....
Bérbeadó
AH Infrastruktúra Zrt.
képviseli:
Árki Zsolt József Mosolygó Attila
más munkavállaló más munkavállaló

.....
Bérelő
Halásztelek Város Önkormányzata
képviseli:
Nagy Barnabás Lajos
polgármester



ENTERV Kft.
H-1124 Budapest, Pagony utca 42.
Kőrtvély Zoltán
ügyvezető, okl. építészmérnök

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

HALÁSZTELEK, KÜLTERÜLET 054/5 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN BELTERÜLETBE VONÁSA IRÁNTI KÉRELEM

MŰSZAKI LEÍRÁS

HELYSZÍN

H-2314 Halásztelek külterület, HRSZ.: 054/5

MEGRENDELŐ / ÉPÍTTETŐ

„Antenna-Hungária” Zrt.
H1013 Budapest, Krisztina krt. 39.

Projekt neve:

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
HALÁSZTELEK, KÜLTERÜLET 054/5 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN
BELTERÜLETBE VONÁSA IRÁNTI KÉRELEM**

Megrendelő/ Építtető

Antenna-Hungária Zrt.
H-1013 Budapest, Krisztina krt. 39.

Építész generál tervező

ENTERV Kft.
H-1124 Budapest, Pagony utca 42.

Körtvély Zoltán
Geiszter Róbert

okl. építészmérnök É/1 01-4882
okl. építészmérnök É/1 01-4712

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁÍRÓLAP	3
RAJZJEGYZÉK	4
TERVEZŐI NYILATKOZAT	4
ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS.....	5
TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA, TÖRTÉNETE	5
Külső utcacsatlakozása	5
közművek	6
Szomszédos ingatlanok	6
Légifelvétel és fényképek a jelenlegi állapotról	6
TELEPÍTÉSI JAVASLAT	8
ÖVEZETI BESOROLÁS / ELŐÍRÁSOK	9
KIALAKÍTÁS RÉSZLETEZÉSE, SPECIFIKÁCIÓK	11
ÖSSZEZEGÉS	11

ALÁÍRÓLAP

TELEPÍTÉSI TANULMÉNYTERV HALÁSZTELEK, KÜLTERÜLET 054/5 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN BELTERÜLETBE VONÁSA IRÁNTI KÉRELEM

MEGRENDELŐ:

Antenna-Hungária Zrt.
H-1013 Budapest, Krisztina krt. 39.

.....
Rathmann Krisztián és Árki Zsolt József

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

ENTERV Kft.
H-1124 Budapest, Pagony utca 42.

.....


Körtvély Zoltán

okl. építészmérnök

É/1 01-4882

.....


Geiszter Róbert

okl. építészmérnök

É/1 01-4712

RAJZJEGYZÉK

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV HALÁSZTELEK, KÜLTERÜLET 054/5 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN BELTERÜLETBE VONÁSA IRÁNTI KÉRELEM

Helyszínrajz

E-1 HELYSZÍNRAJZ

M=1:500

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Felelős tervező neve, telephelye:

Körtvély Zoltán
okl. építészmérnök É/1 01-4882

Geiszter Róbert
okl. építészmérnök É/1 01-4712

ENTERV Kft.

H-1124 Budapest, Pagony u. 42.

Megbízó / Építtető:

Antenna-Hungária Zrt.
H-1013 Budapest, Krisztina krt. 39.

Tervezési megbízás tárgya

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Speciális szerződési feltételek:

-

Létesítmény konkrét megnevezése:

HALÁSZTELEK, KÜLTERÜLET 054/5
HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN BELTERÜLETBE
VONÁSA IRÁNTI KÉRELEM

Telepítés helye:

H-2314 Halásztelek külterület, HRSZ.:
054/5

ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS

A műszaki leírás a HALÁSZTELEK, KÜLTERÜLET 054/5 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSI igénye kapcsán készült a telektulajdonos és üzemeltető „Antenna Hungária” Zrt. megbízásából. Az elmúlt évtizedekben lakóépületekkel körbeépült ingatlan jelenleg külterület, azonban az ingatlan tulajdonosának igénye ennek belterületbe vonása lenne.

TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA, TÖRTÉNETE

A telek a Pest vármegyei Halásztelek településen található a Csepel-sziget nyugati oldalán, a Duna bal partján. Lakihegy település mellett fekszik az M0-ás körgyűrű közelében.

A jó terepadottságnak köszönhetően 1965-ben két, egymástól 120 méteres távolságra lévő 86 méter magasságú antenna épült a telekre. Az önsugárzó antennák és a sugárzás karakterisztikáját biztosító földháló a Magyar Rádió adásait sugározta. Az antennákat 1987-ben felújították, azonban már ekkor felmerült a tornyok bontása. 1998-ban az egyik antennát visszacsonkolták 53 méteres toronyra, ezzel az önsugárzó funkciója megszűnt, ezt követően már csak tartószerkezetként funkcionált. Idővel analóg műsorszórás antennái, üzleti távközlési antennák, továbbá mobil rádiótelefon szolgáltatók antennái települtek a tornyokra. Az ingatlanon álló hagyományos technológiával épült építményekben kaptak helyet az antennák berendezései.

A telket az elmúlt évtizedekben teljesen körbeépítették, mára szinte minden oldalról belterületi, földszintes családi házak veszik körül.

Az építés óta eltelt időben a tornyok állékonysága romlott, ezért 2007-ben átfogó tartószerkezeti vizsgálat készült az állapotukról és a hasznosítási lehetőségekről. A tanulmány kimondta, hogy a csőszelvényű rudak belső korróziója jelentős, a csövek falvastagsága folyamatosan csökken. Nem ismert olyan technológia, mellyel gazdaságosan visszafordítható vagy megállítható lenne ez a folyamat, így a tönkremenetel, ezért az „Antenna Hungária” Zrt. a tornyok elbontása és helyettük egy új torony építése mellett döntött.

2022-ben történt meg a nagyobb, 86 méter magas torony bontása. A szolgáltatáskiesés kizárása miatt előbb 2023-ban megépítésre került az új 65 méteres torony, majd csak ezt követően 2024-ben került bontásra a kisebb, 53 méter magas torony.

Az ingatlanon álló egyéb kiszolgáló épületek, konténerek, betonlapok, és járdák bontását 2024-ben ill. 2025-ben tervezi elvégezni a megrendelő, melyről bontási terv is rendelkezésre áll.

Jelen tervdokumentáció – a már visszabontott – állapottal számol.

KÜLSŐ ÚTCSATLAKOZÁSA

A tervezési terület közvetlenül kapcsolódik önkormányzati fenntartású közúthoz. Egyrészt a Semmelweis Ignác utca felől közelíthető meg, másrészt a szintén a megbízó tulajdonában álló 6053/11 helyrajzi számú ingatlanon keresztül a Jedlik Ányos utca felől. Átjárási szolgalmi jog nincs bejegyezve a tulajdoni lapokra. A fentiek alapján a telekre való behajtás mindkét irányból megoldott a meglévő kétszárnyú kapukon keresztül. A telket észak felől egy magántulajdonú ingatlan határolja, mely telkek között jelenleg egy harmadik kapu is található.

KÖZMŰVEK

Az ingatlanon jelenleg áramszolgáltatás üzemel, víz és csatorna csatlakozás nincs az ingatlanon.

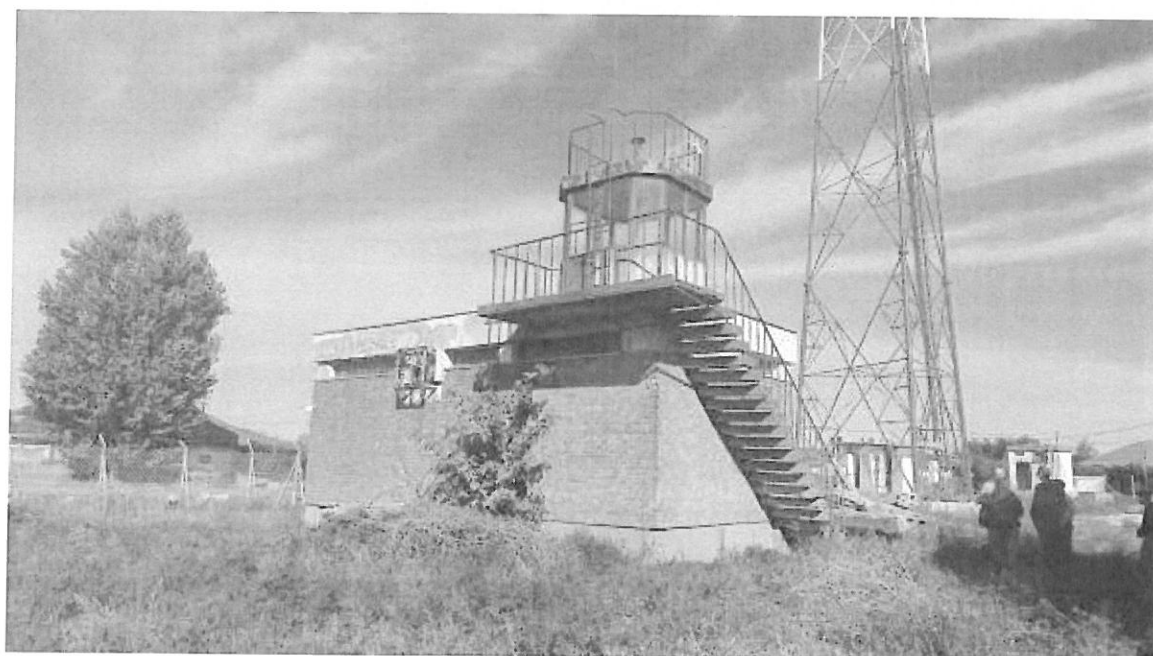
SZOMSZÉDOS INGATLANOK

Az északi oldalt kivéve minden irányban földszintes magastetőű családi házak települtek a telek közvetlen közelében, melyek a kertvárosias lakó (Lke) építési övezet részei. Az északi oldalon egy magántulajdonú nyeles telek található, mely beépítetlen.

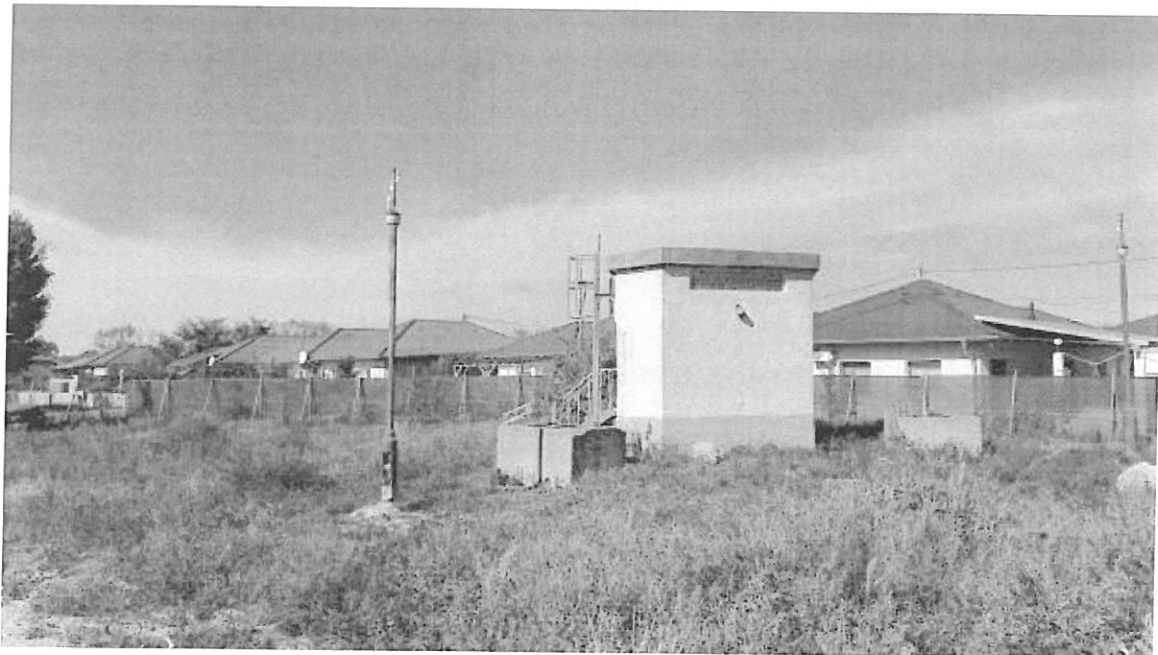
LÉGIFELVÉTEL ÉS FÉNYKÉPEK A JELENLEGI ÁLLAPOTRÓL



Forrás: A térkép a Google.com/maps oldalról került letöltésre







TELEPÍTÉSI JAVASLAT

Nemcsak a 054/5 helyrajzi számú ingatlan, hanem a dél-keleti oldal felől határos 6053/11 helyrajzi számú ingatlan is az „Antenna Hungária” Zrt. tulajdonában áll. Megrendelő igénye a két telek egyesítése, azonban a két ingatlan jelenleg más-más besorolásban van. A 6053/11 helyrajzi számú ingatlan belterület, míg a 054/5 helyrajzi számú külterületi telek. Mivel a telket teljesen körülnötte a település, és mára a külterületi ingatlant minden irányból belterületi telkek veszik körül, ezért cél a 054/5 helyrajzi számú ingatlan belterületté történő átminősítése. Az átminősítés után egyesíthető a két telek.

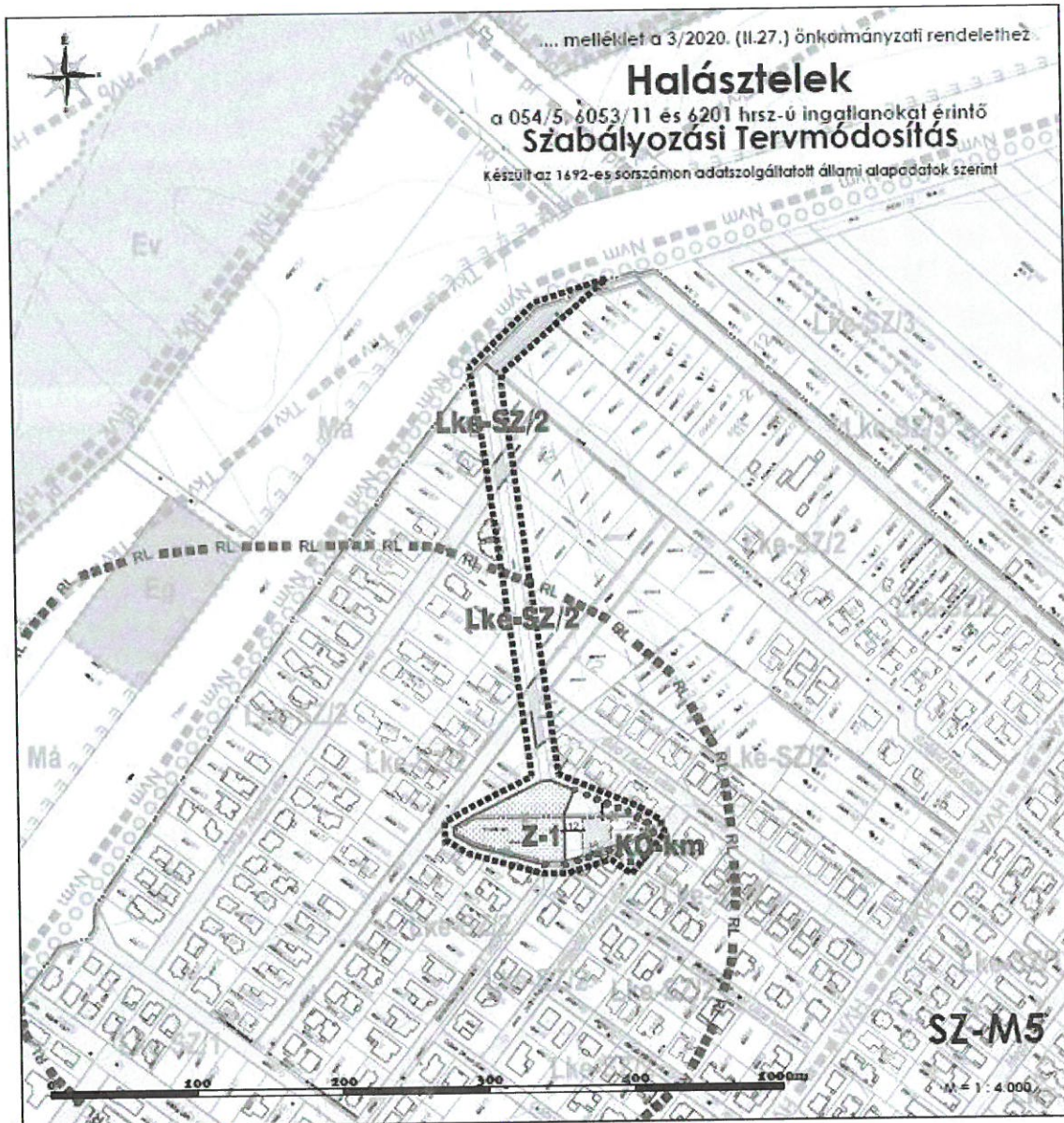
Az egyesítéssel a nyilvántartási és adminisztrációs rendszerek, az MNV Zrt. felé történő adatszolgáltatások egyszerűbbé válnak megrendelő számára.

Az egyesítéssel létrejövő 3622 m² (3457 m² + 165 m²) alapterületű telek használatát az önkormányzat igényének megfelelően alakítaná ki megrendelő. A Jedlik Ányos utca felől megközelíthető technológiai területet technológiai célokra használná megbízónk, azonban a

Semmelweis utca felőli ingatlanrész tereprendezés és füvesítés után rendezett zöldfelületként üzemeltetné tovább. (lásd É-01 Helyszínrajz).

ÖVEZETI BESOROLÁS / ELŐÍRÁSOK

Halásztelek Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2020 (I.27.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (2024. októberében hatályos változat):



Jelmagyarázat

	módosítással érintett tervezési terület határa		MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEM
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK			régészeti lelőhely
	kertházas lakó	JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM	
	közüti közlekedési		megszűnő belterület határ
	telekigényes közmű	TÁJÉKOZTATÓ, EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEM	
	zöldterület, közkert		közlekedési célú közterület
KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM			sztívnál
	közterületi telekhatár		
	szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)		
	építési övezet, övezethatár		
	építési hely		
Lke-SZ/2építési övezet, övezet jele			

*A Kö-km jelű különleges építési övezet
(telekigényes közmű övezet)*

39. Telekigényes közmű övezet (Kö-km)

40. § (1) A Kö-km jelű övezetben a közművek telket igénylő létesítményei, épületei, technológiai sajátos felszín feletti és felszín alatti építményei helyezhetők el. A telek területigényét a technológiai követelmény határozza meg.

(2) A térszín feletti, épülettel igénybe vehető beépítési mérték legfeljebb 10% lehet. A térszín alatti és térszín feletti építmények beépítési mértékét a technológia határozza meg.

(3) Az övezetben a legnagyobb épületmagasság 5,0m lehet.

(4)²¹ Az övezetben építhető hírközlési antenna-torony terepcsatlakozástól számított magassága legfeljebb 65,0 m lehet.

40. Zöldterület övezete (Z)

41. § (1) Az állandóan növényzettel fedett közkert Z-1 jelű övezetének beépíthetősége 1%.

(2) Az övezet a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja, amiben:

a) a pihenést szolgáló építmények (belső sétaút, pihenő, játszóhely eszközei építményei),

b) köztárgyak, műtárgyak, emlékjel (szobor, emlékmű, ivókút, vizes kertépítészeti elem) helyezhetők el.

c) Az övezetben közkert fenntartását szolgáló épület is elhelyezhető, legfeljebb 4,5m-es épületmagassággal.

(3) A Z-2 jelű közpark övezetbe tartozó 10.000m² feletti telek:

a) a beépítettsége legfeljebb 2%.

b) az elhelyezhető épület és építmény köre a következő:

ba) pihenést és testedzést szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, játszótér, kisebb sportpálya),

bb) köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút),

bc) kerti építmény (pl. pergola, zenepavilon, szabadtéri színpad, emlékjel harangláb),

bd) parkfenntartó, vendéglátó épület, játszóház,

be) a terület fenntartásához szükséges építmény, épület.

c) Az övezetben a zöldfelület aránya nem lehet kevesebb 70%-nál. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.

(4) A közpark jelképes, 85%-ban áttört átlátható, legfeljebb 1,80m magas kerítéssel keríthető be.

(5) A Z-1 jelű zöldterületi övezetre vonatkozó szabályok:

a) épületet az övezetben csak úgy szabad elhelyezni hogy minden irányból a saját telke vegye körül.

b) A terepszint felett épület számára igénybe vehető beépítési mérték nem lehet nagyobb, mint 1%.

c) A közkertben elhelyezett épület épületmagassága nem lehet nagyobb, mint 4,5m.

d) a közkert telkének 60%-án kell zöldfelületet kialakítani.

e) az épület 5m-nél jobban egyik telekhatárt sem közelítheti meg,

f) 500m²-nél kisebb új közkerti telekterület nem alakítható ki.

(6) A Z-2 jelű zöldterületi övezetre vonatkozó szabályok:

a) épületet az övezetben csak úgy szabad elhelyezni, hogy minden irányból a saját telke vegye körül.

- b) A terepszint felett, épület számára igénybe vehető beépítési mérték nem lehet nagyobb, mint 2%.
- c) A közkertben elhelyezett épület épületmagassága nem lehet nagyobb, mint 4,5m.
- d) A közpark telkének 70%-án kell zöldfelületet kialakítani.
- e) az épület 7m-nél jobban egyik telekhatárt sem közelítheti meg,
- f) 10 000m²-nél kisebb új közparki telekterület nem alakítható ki.

KIALAKÍTÁS RÉSZLETEZÉSE, SPECIFIKÁCIÓK

Az ingatlan területéről az új torony kivételével minden bontásra kerül, ezért jelen tervdokumentáció már a megrendelő által elbontott állapotból indul ki. A meglévő (szinte sík) terepviszonyok megmaradók, csupán a törmelék, bontási hulladék kerül elszállításra.

A terület durva tereprendezése után füvesítés tervezett. A Jedlik Ányos utcai kapu az antennatorony és a technológiai terület megközelítésére szolgál, melyet kizárólag az Antenna Hungária Zrt. munkatársai használnak.

A 054/5 helyrajzi számú ingatlan használata kettős funkcióra tervezett. A helyszínrajzon bemutatott megosztás kb. 59%-41% (kb. 2040 m² – 1420 m²) arányban osztja fel a telket a zöldfelület javára.

Körben a kerítés és a 3db kapuzat megmaradó. Az északi telekszomszéd felé nyíló kapu megmaradó, azonban használaton kívüli lenne.

Az ingatlanon kerti szerszámtároló építmény nem tervezett, ezért az üzemeltetés körébe tartozó kaszálás, metszés, hóeltakarítás, öntözés, stb. elvégzése érdekében a szükséges eszközöket alkalmanként a helyszínre szállítja a megbízó szerződött partnere.

ÖSSZEGZÉS

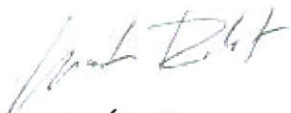
A fent részletezett kialakítás, belterületbe vonás, és telekegyesítés mind a tulajdonos „Antenna Hungária” Zrt., mind a helyi lakosság érdekeit szolgálja. A technológiaváltás kapcsán használaton kívülivé vált területrészt rövid és középtávon is a környező telkek vonatkozásában a lakókomfortot emeli.

Budapest, 2024. október 31.



KÖRTVÉLY ZOLTÁN

okl. építészmérnök É/1 01-4882



GEISZTER RÓBERT

okl. építészmérnök É/1 01-4712