

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. október 14-i ülésére,
valamint azt megelőzően a Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság ülésére

Tárgy: Halásztelek településrendezési eszközei módosításának **Napirendi pont:** egyeztetési eljárásában a beérkezett véleményekre adott tervezői válaszok elfogadása és a véleményezési szakasz lezárása

Előterjesztő: Nagy Barnabás polgármester

Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A határozat elfogadása egyszerű szavazattöbbséget igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

Halásztelek Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a 66/2020. (VII.08.) számú Képviselő-testületi határozatban döntött arról, hogy *a helyi építési szabályzatról* szóló 3/2020. (II.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ), valamint a 41/2020. (II.26.) számú normatív határozattal elfogadott településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) módosításának egyeztetési eljárását a polgármester indítsa el.

A város településrendezési eszközei (HÉSZ+TSZT) módosításának egyeztetési eljárása 2020-ban *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárásként elkezdődött. Az időközben megváltozott eljárási szabályok miatt a folyamatban lévő egyeztetési eljárás véleményezési szakaszát már az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (a továbbiakban: E-TÉR) kellett elindítani. Az E-TÉR-ben megkeresett véleményezésre jogosult szervek közül határidőben tizenöten válaszoltak, amelyek közül ötven (Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlés-felügyeleti Igazgatóság Építményengedélyezési Osztály, Pest Vármegye Önkormányzata, Budapest Főváros Önkormányzata) tettek olyan jellegű észrevételt, ami a dokumentáció kijavítását eredményezi. Kifogást egyetlen szerv sem emelt Halásztelek településrendezési eszközeinek tervezett módosítása ellen. Az E-TÉR-ben feltüntetett határidőn túl érkezett a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda és a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály válasza. Annak ellenére, hogy *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 64.§ (6) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint azt a véleményezésre jogosult szervet, amely az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni, a tervezők az Állami Főépítész Iroda által megfogalmazott észrevételekre is válaszoltak.

Az R. 66. § (7) bekezdése szerint: „A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.”

Az R. 66.§ (7b) bekezdése szerint: „A véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület, átruházott hatáskör esetén a döntésre jogosult dönt.”

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására!

Határozati javaslat

Halásztelek Város Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Halásztelek településrendezési eszközei módosításának egyeztetési eljárásában beérkezett véleményeket és a véleményekre adott tervezői válaszokat elfogadja, az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszát lezárja.

Határidő: azonnal

Felelős: Nagy Barnabás Lajos, polgármester

Halásztelek, 2025. október

.....
Nagy Barnabás Lajos
polgármester

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

.....
dr. Mészáros Zoltán
jegyző

Mellékletek:

a) Vélemények:

- 1_PVKH Állami Főépítési Iroda véleménye
- 2_PVKH Környezetvédelmi Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály véleménye
- 3_Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság véleménye
- 4_Országos Vízügyi Főigazgatóság véleménye
- 5_Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság véleménye
- 6_BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály véleménye
- 7_ÉKM Vasúti Hatósági Főosztály véleménye
- 8_PVKH Közlekedésfelügyeleti Főoszt Útügyi Osztály véleménye
- 9_PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főoszt Örökségvédelmi Osztály véleménye
- 10_PVKH Agrárügyi Főoszt Erdőfelügyeleti Osztály véleménye
- 11_HM Hatósági Főosztály véleménye
- 12_SZTFH Bányászati és Gázipari Főoszt Bp-i Bányafelügyeleti Osztály véleménye
- 13_NMHH Építményengedélyezési Osztály véleménye
- 14_Országos Atomenergia Hivatal véleménye
- 15_Pest Vármegye Önkormányzata véleménye
- 16_Budapest Főváros Önkormányzata véleménye
- 17_Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata véleménye

b) Tervezői válaszok az eljárás véleményezési szakaszában beérkezett véleményekre

c) Az E-TÉR rendszerbe feltöltött véleményezési dokumentáció:

- 66-2020. (VII.08.) KT határozat_Halásztelek TRE felülvizsgálatáról módosításáról
- Polgármesteri tájékoztató levél a véleményezési szakaszhoz
- Halásztelek_TRE mod_Egyeztetési dokumentáció
- Halasztelek TSZT melléklete_Szerkezeti tervlap
- Halásztelek HÉSZ melléklete_Szabályozási tervlap

Az eljárási szakaszban választ adó véleményezésre jogosult szerv	Vélemény 1_a dokumentum azonosítója, 2_a beérkezés módja, 3_a beérkezés ideje, 4_a véleményezésre jogosult szerv által megtett észrevételek	Tervezői válasz
Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	1_Ügyiratszám: PE/AF/00314-3/2025 2_Hivatali kapun keresztül 3_2025.08.07. 4_Kérjük az OTÉK alapján meghatározott előírások alapján határozzák meg az övezetek előírásait mindenhol. Felhívjuk a figyelmet, hogy a szabályozási szélesség elsősorban a szabályozási vonalhoz kötődő fogalom, melynek mérete a közterület szélességét jelöli, és kötelező szabályozási elem a szabályozási terven. Kérjük, hogy az övezetben elhelyezett építmények funkcióját ne határozza meg. Javasoljuk, hogy a módosító rendelet tervezet teljes körűen feljelen meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jrt.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszt.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt."	A HÉSZ Szabályozási tervlapját ellenőriztük és pótoljuk a szabályozási vonalakról esetlegesen hiányzó kótlakat. A város főépítésze 2025.szept.12-én telefonon és email-ben egyeztetett az Állami Főépítési Iroda munkatársával, hogy tisztázzák a „Kérjük, hogy az övezetben elhelyezett építmények funkcióját ne határozza meg.” mondat mire vonatkozik. Az email-ben elküldött válasz: „A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a "funkció" kifejezés helyett a "rendeltetés" jelzőt használja. Ennek alapján írjuk a vizsgált anyag módosítását" A válaszban foglaltaknak megfelelően a HÉSZ-t javítjuk, ahol szükséges.
Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	1_Ügyiratszám: PE/KTFH/34046-2/2025. 2_Hivatali kapun keresztül 3_2025.09.01. 4_Táj- és természetvédelmi szempontból: Az alátámasztó javaslatban ismertetett módosítások egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban Tvt.) § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek. A módosítással érintett területek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földterületekről szóló 14/2010. (V. 11.) KVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei. Tárgyi területek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, puffterület) és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érintik. A Tvt. 5. § (1) bekezdése szerint „Minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és területek védelme. Ennek érdekében főlük elvárható mértékben kötelesek közreműködni a veszélyhelyzetek és károsodások megelőzésében, a károk enyhítésében, következményeik megszüntetésében, a károsodás előtti állapot helyreállításában.” A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján „a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére”. A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66.§ szerinti általános egyeztetési eljárás keretében Halásztelek településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban a Kormányhivatal nem emel kifogást.	Tervezői választ nem igényel.
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	1_Üi.sz.: DINPI/4417-1/2025. 2_E-TÉR rendszeren keresztül 3_2025.07.22. 4_Halásztelek Város területén az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek találhatók: - európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület), a Duna és ártere elnevezésű, HUIDJ20034 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület; - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (MTT) megjelent ökológiai hálózat ökológiai folyosó és puffterület övezet; - Az MATrt-ben, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MVM rendeletben megjelent tájképvédelmi terület övezet.	Tervezői választ nem igényel.

	A benyújtott tervdokumentációban részletezett módosítások a fenti táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területeket, illetve egyéb természeti értéket nem érintenek. A tervezett módosításokkal összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőtlen változás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a településrendezési eszközök jelen módosítását táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja.	
Országos Vízügyi Főigazgatóság	1_Ügyiratszám: 25778-0830/2022 2_E-TER rendszeren keresztül 3_2025.07.15. 4_ Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 41/9/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVf) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közüli a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletzettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek. Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVf véleményének is tekintséki!	Tervezői választ nem igényel.
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	1_Ügyiratszám: 016502-0013/2025 2_E-TER rendszeren keresztül 3_2025.07.30. 4_ „Ahogy az a dokumentációban is szerepel, Halásztelek település teljes területe érintett a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett Csepel-Halásztelek sérülékeny földtani környezeti vízbázis FK-KHQ: 400-26/2016. és KTVF:11490-3/2009. számokon módosított KTVF: 5020-3/2008. számú határozattal kijelölt védőövezetével. Az ivóvízbázis védőövezeti esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelmére szóló 123/1997. Korm. rendeletben, valamint a kijelölt határozat és azok módosításaiban szereplő előírások betartása kötelező. A jelenleg is hatályos 30/2020. (II.27.) sz. önkormányzati rendelet 12. § (4) bekezdését, vagyis, hogy "A város közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad", arra kívánják módosítani, hogy „(4) A város közigazgatási területén tisztítatlan szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.” Ezzel kapcsolatban felhívjuk a figyelmet a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet és a kijelölt határozatban foglaltak alapján a különböző övezetekben (a tervezett módosítások a hidrogeológiai "A" és "B" védőövezeteket érintik) szennyvíz szikkasztása (házi vagy ipari) tilos, vagy környezeti hatásvizsgálat, illetve környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázateértékelési vizsgálat eredményétől függően engedhető meg. Ugyanakkor az ivóvízbázis biztonságban tartása érdekében javasoljuk a módosítást úgy, hogy "(4) A város közigazgatási területén a tisztított és tisztítatlan szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad." A 19. § (5) bekezdését, vagyis "A településen minden meglévő és újonnan épült létesítményt, épületet csatlakoztatni kell az épület előtti közterületen, vagy a magántuln meglévő közcsonoma hálózatra, az építési övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosításával," úgy kívánják módosítani, hogy "(5) A településen minden meglévő és újonnan épült épületet csatlakoztatni kell az épülettel csatlakoztatni kell az épület telke előtti közterületen meglévő közcsonoma-hálózatra, ha a közműszolgáltató nyilatkozata szerint a hálózatra való rákötésnek nincsen műszaki akadály". Javasoljuk ennek módosítást úgy, hogy "(5) A településen minden meglévő és újonnan épült épületet csatlakoztatni kell az épület telke előtti közterületen meglévő közcsonoma-hálózatra, vagy a létesítéssel egy időben ki kell építeni a közcsonoma hálózatot, ha a közműszolgáltató nyilatkozata szerint a hálózatra való rákötésnek nincsen műszaki akadály". Továbbá módosítani kívánják 20. § (1) bekezdését, vagyis "A HÉSZ hatálya alá tartozó építési övezetekben épületet építeni csak a felszíni vízrendezés és a teljes közművesítettség biztosításával együtt szabad az "A" és a "B" hidrogeológiai védőterületek felett." is úgy, hogy „(1) A HÉSZ hatálya alá tartozó építési övezetekben épületet építeni csak az építéssel érintett telek felszíni vízrendezésének, és a közműves vízellátás és szennyvízelvezetés biztosításával együtt szabad az „A” és a „B” hidrogeológiai védőövezetek felett.” Az ivóvízbázis védőövezetekre való tekintettel úgy javasoljuk a módosítást: „(1) A HÉSZ hatálya alá tartozó építési övezetekben épületet építeni csak az építéssel érintett telek felszíni vízrendezésének, és a közműves vízellátás és szennyvízelvezetés biztosításával együtt szabad az „A” és a „B” hidrogeológiai védőövezetek felett.” A 21. § (1) bekezdését, vagyis, hogy "A lakó, a vegyes, a gazdasági és a különleges építési övezet telkét teljes közművesítéssel kell ellátni az épület használatának megkezdéséig." úgy kívánják módosítani, hogy a „(1) közművesítettség szempontjából a beépítésre szánt területek építési övezeti és a beépítésre nem szánt	A HÉSZ-tervezetet módosítottuk az észrevételek alapján, ahol a vonatkozó jogszabályi előírások alapján szükséges. Az észrevételeket figyelembe vesszük a dokumentáció véglegesítése során. Javaslat: HÉSZ 12. § (4) bekezdés „A város közigazgatási területén tisztítatlan szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Szennyvíz tisztítását és a tisztított szennyvíz elszikkasztását szolgáló vízellátási létesítmény létesítése esetén a tisztított szennyvíz szikkasztása környezeti hatásvizsgálat, illetve környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázateértékelési vizsgálat eredményétől függően engedhető meg.” A KDVVIZIG kiegészítését nem javasoljuk beépíteni a HÉSZ normaszövegébe, mert az aránytalan terhet jelentene a város önkormányzatának, ugyanis a közcsonoma-hálózat kiépítésének feladata a <i>Magyarország helyi önkormányzatairól</i> szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 21. pontjában foglaltak értelmében helyi önkormányzati feladat. A KDVVIZIG kiegészítését nem javasoljuk beépíteni a HÉSZ normaszövegébe, mert az olyan feltételt szabna az épületek létesítéséhez, amelynek teljesítése nem az építetlön múlik, hiszen a víziközmű-szolgáltatás a <i>Magyarország helyi önkormányzatairól</i> szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 21. pontjában foglaltak értelmében helyi önkormányzati feladat. Ha a „közműves vízellátás és szennyvízelvezetés” nem megvalósítható - mert pl. a közműhálózat még ki sem épült -, akkor az egyben az építés tiltását is jelentené.

	területek övezetei teljesen közművesítetteknek tekintendők.” Javasoljuk ennek módosítását úgy, hogy „(1) Közművesítettség szempontjából a beépítésre szánt területek építési övezetei és a beépítésre nem szánt területek övezetei teljesen közművesítetteknek tekintendők. Az övezetekben az épületek használatának feltétele legalább a közműves vízellátó és szennyvízelvezető rendszerre való csatlakozás.” Az ivóvízbázis védőövezetek érintettsége miatt szükségesnek tartjuk a településrendezési terv módosításához a vízbázist üzemeltető Fővárosi Vízművek Zrt. nyilatkozatának beszerzését. A tervdokumentáció területre Igazgatóságunk kezelésében lévő csatornát, kisvízfolyást nem érint. A tervdokumentáció területre belvízvesztélyeztetettség szempontjából a Pálfai-féle I. kategóriába tartozik. <u>Tervezett, illetve esetleges jövőbeni közműfejlesztéssel az alábbi helyszínek érintettek:</u> • 1. sz. terület (Hrsz.: 052/39 – Kossuth Lajos utca környéke) 16,77 hektár terület kijelölése tartalék fejlesztési területként • 3. sz. terület (Diófásor utca – Reptéri út között) Kb. 2,25 hektár mezőgazdasági (Ma) terület részbeni átsorolása kertvárosias lakövezetbe (Lke-SZ/4), valamint új, 6 m széles összekötő út kialakítása. • 7. sz. terület (Hrsz.: 3545, 3546) 0,18 hektár új kertvárosias lakóterület (Lke) kijelölése. Felhívjuk a figyelmet, hogy a települési területekre tervezett létesítményeket teljes közművesítéssel kell ellátni. A tervezett fejlesztések közmnű igényeinek kielégítésére és a meglévő rendszereket érintő változásokhoz - meglévő kapacitások megfélelősége, csatlakozási pontok, befogadók rendelkezésre állása - kapcsolódóan a közműkontingenseket (vízvezeték és közcsatorna hálózati) érintő módosításokhoz szükséges a <u>közmű üzemeltetők hozzájárulási nyilatkozatának beszerzése.</u> <u>Az alábbi helyszíneken új burkolt felületek (pl. parkolók, utak) kialakítása vagy meglévő burkolatok módosítása tervezett:</u> • 11. sz. terület (Diófásor utca déli oldalán, városhatár mentén) Új 6 m széles kiszolgáló út (megosztott használatú) kialakítása, amely a korábban zsákutcaként működő utcákat köti össze. A szabályozási terv az új út területét 6 m széles vegyes használatú közterületként határozza meg. Új közművek nincsenek említve, de a szükséges közműcsatlakozásokat a szomszédos utcákból lehet biztosítani. • 13. sz. terület (Arany János utca – Gárdonyi Géza utca közötti tömb) A két utca közé tervezett belső közterület (átkötő út) törlése került, helyette megmarad egy kis zsákutca, amely két telket szolgál ki. Közműfejlesztés nem szükséges. • 21. sz. terület (Katalin utca melletti terület) A korábban lakóterületként és új útként tervezett szakaszt zöldterületként jelölik ki. A szabályozási terv törli az utvonalakait, helyette közpark létesül. Közműigény minimális, legfeljebb öntözővíz-ellátás szükséges lehet. • 22. sz. terület (Ústökös utca) A meglévő utca szabályozási szélessége 12 m-ről 10 m-re csökken a terv szerint, hogy elkerüljék a kisajátításokat. Új beépítés nem történik. A meglévő közműhálózat elegendő, új közműfejlesztés nem szükséges. • 25. sz. terület (Akácós utca egyes szakaszai) Meglévő utcák szabályozásának igazítása a kialakult állapothoz. • 34. sz. terület (Puskás Tivadar u. – Vásárhelyi Pál u. – Biró Lajos u. – Szilárd Leó u. környéke) Az ipari övezet (Gksz) úthálózatának szabályozási módosítása történik. Az antennatorony telkének övezeti besorolása is változik. Az iparterület fejlesztése közműkiépítést (víz, csatorna, energia) igényel, a beruházó igényei szerint. • 37. sz. terület (Páger Antal utca) A terv pótolja a korábban hiányzó szabályozási vonalat, ami egy új útszakaszt jelez. Közműfejlesztés az út megvalósításakor szükséges lehet, meglévő hálózat bővítésével. • 38. sz. terület (Iskola utca – Dózsa György utca – Táncsics Mihály utca) A korábban tervezett útszelésítések törésre kerültek. Az utcák jelenlegi állapota megfelelő, új közműfejlesztés nem szükséges. • 39. sz. terület („Külső Megyedűlő” dűlő – Akácós utca csatlakozás) Egységesen 16 m széles közterület kijelölése a lehetséges új útszakaszhoz. A közműhálózatot a kiépítés során a környező utcákból kell biztosítani, bővítéssel. A burkolt felületekről elfolyó olajjal szennyeződő csapadékvizek előtisztítást követően vezethetők a befogadóba. Az olajfogóban kiszűrt olaj veszélyes hulladéknak minősül. Az üzemeltetés során keletkező veszélyes hulladékok gyűjtésénél, ártalmatlanításánál a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 225/2015. (VIII. 07.) Korm. rendelet előírásaiban foglaltakat be kell tartani. Továbbá támogatjuk a csapadékvízzel való tervszerű gazdálkodás lehetőségeit (elvezetés, helyben tartás lehetőségeinek kombinációját), amely az egyre szélsőségesebb csapadékléírás miatt a jövőben még fontosabbá	A KDVMIZIG kiegészítését nem javasoljuk beépíteni a HESZ normaszövegébe, mert az olyan feltételt szabna az újonnan épült, vagy a már meglévő épületek használatához, amelynek teljesítése nem az építélen vagy a tulajdonoson múlik. „A közműves vízellátó és szennyvízelvezető rendszerre való csatlakozás” a város sok területén kiépített hálózat hiányában nem is lehetséges. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdésben foglaltak szerint: „A településtervet, a kézikönyvet, a településképi rendeletet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E–TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni a) a 11. melléklet szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervezetekkel (a továbbiakban együtt: véleményezőre jogosult szerv) és b) a lakossággal, érdeklépőivel, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek).” A rendelet 11. melléklete a Fővárosi Vízműveket nem nevesíti, a vízvédelemmel kapcsolatosan a területi vízvédelmi hatóság jogosult véleményezésre. Szakmai álláspontunk szerint a KDVMIZIG véleményének kialakításához tartozik a település vízközmű-hálózata üzemeltetőjének nyilatkozatát beszerezni. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135.§ (2) bekezdése szerint: „A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.” Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) III. Fejezet, 33.§ (1) bekezdése szerint: „Épület csak olyan telken vagy építési telken helyezhető el, amelynek megközelíthetősége – beépítésre nem szánt területen a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével – gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított, b) ahol a rendeltetésszerű használatához szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosított, c) ahol a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított, d) ahol a használat során keletkező hulladék elszállításának, ártalommentes elhelyezésének vagy házilagos komposztálásának a lehetsége biztosított, valamint e) amelyhez a gépjárművek elhelyezése a 42. §-ban előírtak szerinti biztosítható.” Az OTÉK 33.§ (2) bekezdése szerint: „Az (1) bekezdés b)–d) pontjában előírtak a környezetiudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is.”
--	--	---

	váljk. A csapadékvizek kezelésének, illetve helyben tartásának megteremtése és szabályozása az egyéni vízgazdálkodást teszi lehetővé, amelynek segítségével részben a hálózati vízfogyasztás mérséklése, részben az elvezető rendszer telmermentesítése valósulhat meg. A beküldött dokumentumok alapján a módosításban több olyan ingatlan is érintett, amely a 02.03. számú Szigetújfalu-Csepeli I. rendű árvízvédelmi szakasz töltésének védősávjait érinti. Minden olyan ingatlan fejlesztése, amely a védősávot érinti meg kell kérni igazgatóságunk véleményét, ill. hozzájárulását. Az árvízvédelmi töltés és annak védősávjait tartalmazó állományt csatoljuk. <u>Fentiekon kívül az alábbi jogszabályok betartására hívjuk fel a figyelmet:</u> - A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. Törvényben foglaltakra. - A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. Törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Korm. rendeletben foglaltakra. - A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Korm. rendeletben foglaltakra. - A vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004.(XII.25.) KVM rendeletben foglaltakra. - A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV.29.) Korm. rendeletben foglaltakra. - A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII.31.) KVM rendeletben foglaltakat be kell tartani. - A földani közeg és a felszín alatti vízszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009 (IV.14.) KVM-EUM-FVM együttes rendelet.	
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	1_ Iktatószám: BP/0801/00538-2/2025 2_E-TÉR rendszeren keresztül 3_2025.07.17. 4_ „A településtervnek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkezelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban. Fentiekre tekintettel, a területrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.”	Tervezői választ nem igényel.
Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Allamtitkárság Vasúti Hatósági Főosztály	1_ Iktatószám: KÖFAT/44120-1/2025/VHF 2_E-TÉR rendszeren keresztül 3_2025.07.28. 4_ „A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről” szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településtervezési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásai során, mint kijelölt hatóság jár el. Halásztelek város településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.”	Tervezői választ nem igényel.
Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésteleülgyeleti Főosztály Ütúgyi Osztály	1_Ügyiratszám: PE/UT/01256-2/2025 2_E-TÉR rendszeren keresztül 3_2025.08.01. 4_ „Az utakkal kapcsolatban alapvető feltételként kívánjuk rögzíteni, hogy az ÚT 2-1.201 sz. (e-ÚT 03.01.11) Közütak tervezése útúgyi műszaki előírásban (ÜME) foglaltak alkalmazási területe az országos közutak, a helyi közutak és közforgalom számára megnyitott magánutak. A település rendezési tervének közlekedési munkarészeit a 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet [TÉKA], fenti előírás, valamint az e-ÚT 03.02.41 jelű műszaki előírásban foglaltak szerint kell összeállítani. Fontos a közlekedési területek kijelölésénél, hogy a szabályozási vonal kijelölések által kialakult, vagy kialakítandó területek - az út kategóriájának megfelelően teljesítsék a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. [Kkt.] 47.§ szakaszában az út területére (13.pont) és az út határára (12.pont) rögzített meghatározásokban foglaltakat is. Ezért az útpálya, annak aléplménye, a padka, vízelvezetés, zöld/közműsáv, a járda és a biztonsági távolságok együttesen alkotnak utat, emiatt valamely részének többiből való elválasztása elfogadhatatlan útúgyi szempontól. Ezt rögzíteni szükséges a HESZ-ben. Az Utúgyi Osztály szorgalmazza a zárt csapadékelvezető rendszerek kiépítését. Az utakat egyik legnagyobb mértékben a nem, vagy rosszul elvezetett csapadék rombolja.	Tervezői választ nem igényel.

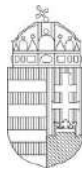
	Az utcák kialakítására vonatkozó általános megjegyzéseim: Új, építésre kijelölt területek alakításánál célszerű a minéi szélesebb utak kialakítása az TÉKA 28. § alapján. Beépült település-szerkezet esetében amennyiben a területsav nem biztosítható (p. kialakult beépítettség, műemlék jellegű építmények, stb. esetén), úgy az előírt értékektől csak méretezés alapján lehet eltérni. A méretezésnél a köztű keresztszelvényi elemein túlműködés fel kell tüntetni a közművek elhelyezését is, valamint a méretezés során figyelembe kell venni a helyi adottságok alapján, a terep lejtéséből adódóan esetlegesen szükséges bevágási és töltés részű elhelyezésének helyigényét is. A tervezett útszelvényekre mintakeresztszelvényeket is készítsenek el. Az utak kialakítása során az ÚT 2-1:201 sz. (e-ÚT 03.01.11) műszaki előírásban foglaltak szerint szükséges eljárni. Az utak keresztszelvényeinek tartalmaznia kell: 1. telekhatár és járda között 0,5 méter biztonsági sáv 2. n°0,75 méter, de legalább 1,5 méter széles járda minimum egy oldalon, de ajánlott mindkét oldalon, a terület gyűjtőútján mindkét oldalon szükséges 3. berendezési sáv közművek és közvilágítás elhelyezésére 4. zöldszáv növényzet telepítésére, mellyel az aszfaltutak és járdák hősziget-hatását lehet mérsékelni 5. vízelvezetés – árok vagy zárt vízelvezető csatorna – a csapadék-elvezetéshez, a gyűjtőút esetében ajánlott a fedett vízelvezetés 6. árok esetében padka, kiemelt útszegély esetében ismételt biztonsági sáv kialakítása szükséges 7. út rendeltetésének megfelelő útszelvényesség Amennyiben közműépítés során az útburkolat alá közművek kerülnek elhelyezésre, javasolt a tisztítóaknak, illetve a szerelvények elhelyezését lehetőleg a forgalmi sáv közepére tervezni (nem az út tengelyébe), illetve a mértékadó keréknyomokat (pld.: kapu bejáratok, parkolók, buszmegálló) szükséges figyelembe venni. Útkereszteződésben, ha ez megoldható, kerüljenek a kereszteződés területén kívülre. A zöldszáv – és ezzel együtt a fák – elhelyezését ajánlott úgy alakítani, hogy az árnyékuk az útszetre essen. Ez amiatt előnyös, mivel a sötét színű aszfalt felmelegedését, és ezzel együtt a hőszigetek mértékét csökkenteni lehet. Az éghajlatváltozás miatt az ilyen, elsősre jelentéktelennek tűnő lépések jelentősen befolyásolhatják a települések éghetőségét. Az úthálózat kialakításakor az MSZ 12042:2019 „Fák védelme építési területeken” című szabványban található, milyen módon lehet üteplítések esetén a hosszútávon megtartani az építési terület és környékén a meglévő faállományt. Hatóságom tisztában van azzal, hogy a TR. eszközök egy része a jövőbeni fejlesztési tervek, elképzelések konkrét területi teljesíthetőségét is hivatott biztosítani. A Közlekedési Hatóság az egyeztetési dokumentációban leírt tervezett övezet-módosításokra vonatkozóan a fenti észrevételekben foglaltak figyelembe vételével – útügyi szempontból - kifogást nem emel. Felhívom az Önkormányzat figyelmét az alábbiakra: Amennyiben előfordulna új úthálózati elem létesítésének, út megszüntetésének szükségessége, (közúti közlekedéstről szóló 1988. évi I. tv. [Kkt.] 29 § (7) bek.) vagy egy út jelenlegi státusának változása (Kkt.32§(3) bek.), úgy abban az esetben hivatalomnál új eljárást kell kezdeményezni, így a konkrét közlekedési érdekeket Hatóságom az engedélyezési eljárásban (93/2012.(V.10.) Korm. rendeletben részletezve) foglaltak szerint foglaj érvényesíteni.	
Pest Vármegyei Kormányhivatal Építészügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	1_- 2_E-TÉR rendszeren keresztül 3_2025.07.31. 4_ „(1) Halásztelek Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása örökségvédelmi érdekeket érint. Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett köznevelési örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján jelen módosítás örökségvédelmi érdekeket érint: • az 5. helyszín érinti a 72305 azonosító számú „Halásztelek – 2. lelőhely (belterület)”, • a 31. és 34. helyszín érinti a 47062 azonosító számú, „Halásztelek – Gyökérpuszta” elnevezésű régészeti lelőhelyet. (2) Az Örökségvédelem munkatársakban jelenlegi szerepel, hogy a tervezési területeken nem található régészeti lelőhely. Régészeti lelőhely található, ugyanakkor a tervezett módosítások várhatóan nem lesznek hatással a lelőhelyek állapotára. Tekintettel arra, hogy az érintett ingatlanokon övezetmódosítás valamint meglévő szabályozási vonalak törlése miatt történik módosítás, a tervezett módosításokkal kapcsolatban osztályom kifogást nem emel, ugyanakkor az alábbiakra hívja fel a figyelmet. (3) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (5) bekezdése szerinti megálapozó vizsgálathoz a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kktv.) 85/A. § szerinti örökségvédelmi hatástanulmányt szükséges készíteni,	A jelzett pontosítás bekerül a dokumentációba.

	amely számba veszi a régészeti örökségre gyakorolt negatív hatásokat, és a károsodások megelőzésére, vagy mértékének kisebbítésére intézkedéseket javasol. Amennyiben a településnek van tíz éven belül készült, érvényes örökségvédelmi hatástanulmánya, úgy ennek újbóli elkészítése nem szükséges. (4) A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 21. § (1) bekezdés alapján nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló hatósági eljárásokban hatóságunkat a Korm. rendelet 3. § a) pontja alapján a Korm. rendelet 88. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében az adott eljárásra irányadó jogszabály szerint szakkérdésben eljáró hatóságként vagy szakhatóságként meg kell keresni. (5) Amennyiben a régészeti területen olyan állapotromlással járó tevékenység történne, ami nincs hatósági engedélyezési eljáráshoz kötve, akkor a Korm. rendelet 53. § (1) bekezdésének értelmében az csak hatóságom engedélyével végezhető. (6) A Kötv. 19. § (2) bekezdése értelmében a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. (7) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a Kötv. 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni. (8) Amennyiben a módosítások által érintett ingatlanokon tervezett beruházás a Kötv. 7. § 20. pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projektként is magában foglaló – a Kötv. 7. § 3. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szerként működő Magyar Nemzeti Múzeum (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14.-16.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: MNM) jogosult. A beruházónak a MNM-al szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.”	
Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	1_Ügyiratszám: PE/ERDŐ/4922-2/2025 2_Hivatali kapun keresztül 3_2025.07.21. 4_„A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az <i>erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról</i> szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) <u>erdő igénybevételeivel nem jár</u>, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása <u>nincs</u>. A Településrendezési tervmódosítási eljárásában a környező erdők esetében <u>a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgálatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve</u>, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek. Valamint <u>az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról</u> szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálatnál kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság <u>nem tartja szükségesnek</u>.	Tervezői választ nem igényel.
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	1_NyT. szám: 9936-2/2025/h 2_Hivatali kapun keresztül 3_2025.07.16. 4_„A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.”	Tervezői választ nem igényel.
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály	1_Ikatszám: SZTFH-BANYASZ/7177-2/2025 2_Hivatali kapun keresztül 3_2025.07.24. 4_„Hatászeleek Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása, valamint a szabályozási terv és helyi építési szabályzat 5 részterületre vonatkozó módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy földtani, ásványvagyron védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel. A <i>településstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről</i> szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeleiben (továbbiakban Korm. rendelet) foglaltak alapján a Bányafelügyelet a bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi és megállapítja, hogy a szakterületbe tartozó kérdései tekintetében nem érintett, kifogást nem emel a tervezett módosításokkal szemben.”	Tervezői választ nem igényel.
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlés-felügyeleti Igazgatóság Építményengedélyezési Osztály	1_Ikatszám: K/18386-2/2025. 2_E-TER rendszeren keresztül 3_2025.07.29. 4_„Az 5 részterületre vonatkozóan kidolgozott módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.	A tájékoztatás alapján megkerestük a 4iG Távközlési Holding Zrt.-en keresztül az AH Infrastruktúra Szolgáltató Zrt.-t és a részünkre megküldött adatok alapján a HÉSZ 17.§-át kismértékben módosítjuk. Javaslat: HÉSZ 17.§ (3) bekezdés

	A Hatóság tájékoztatja polgármester urat, hogy az AH Infrastruktúra Szolgáltató Zrt. kérelmére 2025. július 2-án bontási engedélyt adott ki a Szigetszentmiklós közigazgatási területén lévő 117 méteres antennára vonatkozóan. Az AH jövőbeli terveivel kapcsolatban a HÉSZ esetleges érintettsége okán is, a Hatóság javasolja a közvetlen kapcsolatfelvételt és egyeztetést az önkormányzat és az AH között.”	„Az antennák körüli védőövezetekben épületek, építmények elhelyezése esetén az alábbi magassági korlátozások tartandók be: a) - b) A 314 m-es, Szigetszentmiklós közigazgatási területén lévő antennatorony: 1. 0-360 m-es sugárú körgyűrűjén belül kizárólag hír- és távközlési vagy energiatikai célú létesítmények, illetve ezeket kiszolgáló berendezések helyezhetők el, 2. 360-600 m-es sugárú körgyűrűjén belül legfeljebb 6 m magas létesítmény állítható fel, 3. 600-1200 m-es sugárú körgyűrűjén belül legfeljebb 10 m magas létesítmény állítható fel, 4. 1200-1800 m-es körgyűrűjén belül legfeljebb 20 m magas létesítmény állítható fel. c) A 120 m-es, Szigetszentmiklós közigazgatási területén lévő antennatorony: 1. 0-420 m-es sugárú körgyűrűjén belül kizárólag hír- és távközlési vagy energiatikai célú létesítmények, illetve ezeket kiszolgáló berendezések helyezhetők el, 2. 420-680 m-es sugárú körgyűrűjén belül legfeljebb 6 m magas létesítmény állítható fel, 3. 680-1400 m-es sugárú körgyűrűjén belül legfeljebb 10 m magas létesítmény állítható fel, 4. 1400-2200 m-es sugárú körgyűrűjén belül legfeljebb 20 m magas létesítmény állítható fel. d) ha az építési övezeti paraméter megengedett legnagyobb épületmagassága elter a korlátozás magasságának felső határától, annál nagyobb, akkor a korlátozás rendelkezése a mérvadó. e) Az antennák körüli biztonsági övezeteken belül az antennát üzemeltetővel egyeztetni kell: 1. fémszerkezetű építmény, 2. szabadvezeték, 3. csővezeték, 4. toronyszerkezet, daru létesítése esetén.” HÉSZ 17.§ (3a) bekezdés „A 052/7, 052/20 és 052/21 helyrajzi számú ingatlanokat érintően az antennák körüli védőövezetekben épületek, építmények elhelyezése esetén az alábbi magassági korlátozások tartandók be: a) - b) A 314 m-es Szigetszentmiklós közigazgatási területén lévő antennatorony: ba) 360-600 m-es sugárú körgyűrűjén belül legfeljebb 6 m magas létesítmény állítható fel, bb) 600-1200 m-es sugárú körgyűrűjén belül legfeljebb 10 m magas létesítmény állítható fel.” Tervezői választ nem igényel.
Országos Atomenergia Hivatal	1_OAHJSZFO/5-302/2025 2_E-TER rendszeren keresztül 3_2025.07.28. 4_ „Az EljR. felhatalmazása alapján - megkeresésére választolva - az alábbi véleményyt adom: A tervezési terület figyelmenbe veendő közelségében az OAH feladat és hatáskörébe tartozó létesítményként a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem oktatóreaktora és a HUN-REN Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora üzemel. Tájékoztatnom ugyanakkor, hogy Halásztelek város településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján az OAH feladat- és hatáskörét nem érinti, ezért a településrendezési eszközök módosítása ellen nem emelünk kifogást. Felhívom még a figyelmét, hogy a Korm. rendelet 7.§ (6) bekezdése értelmében a nukleáris létesítmények és a radioaktív hulladéktárolók 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladéktároló engedélyesét Az ilyen eljárásban az OAH és a Korm. rendelet szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.”	
Pest Vármegye Önkormányzata	1_lkt. szám: 746-2/2025 2_E-TER rendszeren keresztül 3_2025.07.18. 4_ „1. A módosítási szándékok <u>teljeshatón</u> megfelelnek a. <i>a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TTtv) előírásainak.</i> b. <i>a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MMV rendelet előírásainak.</i> A térségi megfeleltetésben azonban hibásan az szerepel (25. oldal), hogy a települési térségen belül található új beépítésre szánt terület esetében nem kell igazolni a települési térség 2%-ában való eltérés megfelelését. A Ttv.: 40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át.	Az észrevételek alapján kiegészítjük, pontosítjuk és javítjuk a dokumentáció megfelelő munkarészeit.

	Sajnos nem igaz, hogy csak a 7. sz. terület tartalmaz új beépítésre szánt terület kijelölést a TSZT változás vonatkozásában. Mivel TSZT-n csaknem valamennyi közterület eltérő színnel van jelölve, ezért az alábbi közterület megszűnések is új beépítésre szánt területkijelölésnek számítanak: 13., 16., 19., 20., 29., 37. sz. módosítás. Ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy a beépítésre szánt területből való visszalépés csökkenti az eltérés mértékét. Amennyiben a tervek hatályba lépésekor, és az azóta (pl.: 2021-ben) történt módosítások során keletkezett eltérés, akkor azt is figyelembe kell venni. 2. A módosítási szándékok összhangban vannak a <i>a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendeletével (PmTrT), valamint</i> <i>a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK) céljaival is.</i> 3. A módosítási szándékokat elviekben nem ellenzem, azonban az alábbi észrevételeket tesszem a javítás, kiegészítés, pontosítás érdekében az 1. sz. észrevételeben megfogalmazottakon túl: - Az 53. sz. módosítás szerkezeti tervmódosítást is von maga után. - A 21. sz. módosításban nemcsak lakóterületből, hanem közútból is lesz zöldterület. c. Rajzi hibák: - A 26. sz. módosításnál fennmaradt a mértvonal az SZT-en. - A Natura 2000 jelölés rétege az erdők rétege alá került, ezért több helyen nem látszik a jelölés. 3. Szintén több területfelhasználás jel rétege az erdők területének rétege alá került, ezért nem látszódnak a területfelhasználás jelölései (pl.: Ev, Eg) 4. Felhívom még a figyelmet <i>a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/ 2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 2024. október 1. óta hatályos 3-9. § előírásaira, valamint arra, hogy:</i> <i>a TÉKA (280/ 2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról) átmeneti rendelkezései, amely meghatározza, hogy mely OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) időállapot szerinti előírásokat kell alkalmazni, illetve amely meghatározza, hogy melyek azok a TÉKA előírások, amelyeket a HÉSZ hatálybalépésétől függetlenül, és a vonatkozó OTÉK előírásoktól függetlenül is alkalmazni kell 2025. július 1-től.”</i>	
Budapest Főváros Önkormányzata	1_Ügyiratszám: BP22/16777-2/2025 2_E-TER rendszeren keresztül 3_2025.08.01. 4_ „A 6., 7. és 8. területek esetében a TSZT átsorolások mellett a HÉSZ módosítások nem kerültek bemutatásra. (35 – 36. old.) 7. terület – Az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban a jogszabályi hivatkozás és az ez alapján kijelölendő zöldterület kiterjedésének számítása nem megfelelő: „<i>A területen új beépítésre szánt terület kijelölése történik. Emiatt szükséges 90 m² zöldterület kijelölése, amely a 21. sz. területen történik.</i>” (35. old.) A dokumentum 26. oldalán 0,18 hektár új beépítésre szánt terület pótlására 90 m² zöld- vagy erdőterület kijelölést ír elő egy korábban hatályos MATrT előírásra hivatkozva, amely alapján új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület vagy véderdő kijelölés szükséges. Felhívom a figyelmet, hogy amennyiben az új beépítésre szánt terület zöldterület átsorolással jár, akkor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§(2) bekezdése szerint kell eljárni. „<i>Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.</i>” Ezzel számolva nem 90 m², hanem 2250 m² új zöldterület szükséges kijelölni. A terv teljesíteni tudja az előbbi követelményt, mivel 1,04 ha nagyságú zöldterület jelöl ki a 21. számú módosítással érintett területen. A tervezett módosítás védett, illetve védelemre érdemes táji és természeti értéket nem érint. Környezetvédelmi, táj- és településképvédelmi szempontból a tervezett módosítások, valamint a dokumentum 109. oldalán, a „Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz jelű építési övezete” előírásoknál a terepszint feletti beépítési mérték növelése és ezzel összefüggésben a „telekhez rendelt, létesítendő legkisebb	Javítottuk, ahol szükséges. A terv indításakor (2020-ban) hatályos jogszabály az MATrT korábban hatályos 12. § (3) bekezdése volt: (3) „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valószínűsíthető meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.” De ezzel együtt a tervmódosítás a jelenleg érvényes jogszabályoknak is megfelel. A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területeken kizárólag környezetet nem zavaró funkciók helyezhetők el, ezért ez nem jelenti a környezeti állapot zavarását. Új előírás lesz a telekhatárok menti zöldfelületeken a háromszintű növényzet kialakításának kötelezettsége.

	zöldfelületi mérték” csökkenése a jelenlegi környezeti állapothoz, táj- és településképhez képest lokálisan kedvezőtlen változásokat eredményezhetnek. Összességében a gazdasági funkció megjelenése forgalomnövekedést okoz, mely az úthálózat terhelése mellett levegőtminőségvédelmi, zaj- és rezgésvédelmi szempontok alapján is érintheti a Főváros területét. Ilyen irányú hatásvizsgálatok, illetve a kérdéskört tisztázó egyeztetések tudomásom szerint azonban nem történtek, amelyek pótlását indokoltnak tartom.”	A korábban, a hatályos tervben ide tervezett lakó funkciók megjelenése ugyanúgy és ennél még nagyobb forgalomnövekedést okozna. A reggel befelé (Budapest irányába tartó), délután kifelé haladó forgalom erősen megnövekedne, amennyiben a korábban tervezett lakófunkció valósulna meg. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendeletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek egyike sem tartotta indokoltnak környezeti vizsgálat lefolytatását, illetve a lakóvezetből kereskedelmi, szolgáltató építési övezetbe sorolt terület kis méretű, ezért nem indokolt levegőtminőségvédelmi, zaj- és rezgésvédelmi hatásvizsgálat készítése.
Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata	1_Ügyiratszám: BP22/16777-2/2025 2_E-TER rendszeren keresztül 3_2025.07.29. 4_ „A tárgyi véleményezési anyag áttanulmányozása alapján ezúton tájékoztatom, hogy a tervezett településrendezési módosítások megítélésem szerint kerületünkre vonatkozóan településfejlesztési, településrendezési szempontból nem okoznak hatásokat. A módosítási pontokkal kapcsolatban nincs észrevételünk.”	Tervezői választ nem igényel.



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00314-3/2025

Ügyintéző: Novotnik András Ákos

Tárgy: **Halásztelek** településrendezési eszközök
módosítása – **véleményezési szakasz** –
általános eljárás

E-TÉR azonosító: 28569

Eljárás megindulása: 2025.07.10.16.44

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Nagy Barnabás Lajos polgármester részére

Halásztelek Város Önkormányzata

Halásztelek

Kastély park 1.

2314

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 66. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi véleményt adjuk a részünkre a megküldött, Halásztelek településrendezési eszközök módosításáról szóló dokumentációra vonatkozóan.

Kérjük az OTÉK alapján meghatározott előírások alapján határozzák meg az övezetek előírásait mindenhol.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a szabályozási szélesség elsősorban a szabályozási vonalhoz kötődő fogalom, melynek mérete a közterület szélességét jelöli, és kötelező szabályozási elem a szabályozási terven.

Kérjük, hogy az övezetben elhelyezett építmények funkcióját ne határozza meg.

Javasoljuk, hogy a módosító rendelet tervezet teljes körűen feleljen meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetniük.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

- Felhívjuk a figyelmet, hogy a véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.
- Felhívjuk a figyelmet, az egyeztetési eljárásban – R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség és partnerségi rendelet szerinti helyi partnerségi egyeztetés, határidőben történő megtartására.
- Tájékoztatjuk, hogy az eltérő vélemények tisztázása a R. 66. § (4) bekezdése alapján történhet, azzal az eltéréssel, hogy az egyeztetés kezdeményezése nem az E-TÉR felületen történik.

(Amennyiben a tervezet jelentős mértékű megváltoztatása történik és a fenti egyeztetési lehetőséggel nem élnek, akkor a módosított tervezetet az eljárásban résztvevő összes érintettel egyeztetni kell, vagyis a véleményezési eljárás újbóli megindítása szükséges.)

- Az R. 66. § (7) bekezdése előírja, hogy a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A vélemények kiértékeléséről szóló (7) bekezdés szerinti döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni.
- Tájékoztatjuk, hogy a záró szakaszt a polgármester kezdeményezheti az E-TÉR felületen az R. 67. § (1) bekezdésben foglaltak feltöltésével.
- Tájékoztatjuk, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 76. § (1) bekezdése alapján „új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési eszköz tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő.”
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Váradi Tibor

állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PVKH

BÉLYEGZŐ

Ő

Digitálisan
aláírta: PVKH
BÉLYEGZŐ
Dátum:
2025.08.26
12:59:05 +02'00'

Ügyiratszám:	PE/KTHF/34046-2/2025.	Tárgy:	Halásztelek Város településrendezési eszközeinek több részterületre vonatkozó módosítása
Ügyintéző:	Németh Orsolya	Hiv. szám:	PH/563-3/2025
Telefon:	(06-1) 776-6280	Melléklet:	-

Nagy Barnabás Lajos úr részére
polgármester

Halásztelek Város Polgármesteri Hivatala

Halásztelek
Posta köz 1.
2314

Tisztelt Polgármester Úr!

Halásztelek Város településrendezési eszközeinek több részterületre
vonatkozó módosítása tárgyában

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 66.§ szerinti általános egyeztetési eljárásban, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés d) pontja, valamint a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet alapján

az alábbi véleményt adja:

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az alátámasztó javaslatban ismertetett módosítások egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A módosítással érintett területek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei.

Tárgyi területek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érintik.

A Tvt. 5. § (1) bekezdése szerint „Minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és területek védelme. Ennek érdekében a tőlük elvárható mértékben kötelesek közreműködni a veszélyhelyzetek és károsodások megelőzésében, a károk enyhítésében, következményeik megszüntetésében, a károsodás előtti állapot helyreállításában.”

A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján „a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére”.

A 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 66.§ szerinti általános egyeztetési eljárás keretében Halásztelek településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban **a Kormányhivatal nem emel kifogást.**

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

Budapest, 2025. augusztus 21.

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:



Galamb István
osztályvezető

Kapják:

1. Halásztelek Város Polgármesteri Hivatal
2. Irattár

KRID - 707159369

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Kerékjártóné Polonkai Mária

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu

Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/4417-1/2025.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Halásztelek, településrendezési
eszközök módosítása

Hiv.sz.: PH/563-3/2025

Nagy Barnabás Lajos
polgármester

Halásztelek Város Önkormányzat

Halásztelek

Kastély park 1.

2314

Tisztelt Polgármester Úr!

Halásztelek Város településrendezési eszközeinek több részterületre vonatkozó módosításával kapcsolatban az E-TÉR felületre feltöltött tervdokumentáció alapján Igazgatóságunk az alábbi állásfoglalást adja:

Halásztelek Város területén az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek találhatók:

- európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület), a Duna és ártere elnevezésű, HUDI20034 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület;
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (MATrT) megjelent ökológiai hálózat ökológiai folyosó és puffterület övezet;
- Az MATrT-ben, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megjelent tájképvédelmi terület övezet.

A benyújtott tervdokumentációban részletezett módosítások a fenti táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területeket, illetve egyéb természeti értéket nem érintenek.

A tervezett módosításokkal összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőtlen változás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján **Igazgatóságunk a**

településrendezési eszközök jelen módosítását táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja.

Állásfoglalásunkat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § és 11. melléklete, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja alapján adtuk ki.

Budapest, 2025. július 22.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából




Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes

Kapják: 1. Címzett (E-TÉR felületen)
2. Irattár



ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2022.10.25.

Tárgy: Meghatalmazás

Ügyiratszám:
25778-0830/2022

E-TÉR rendszerbe kézbesítendő

Előadó:
Asztalos-Deme Petra

Tisztelt Önkormányzat!

Melléklet: -

Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek.

Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék.

Tisztelettel:


Láng István



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
BUDAPEST



IGAZGATÓ
A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadományozta: 2025.07.30 08:45 Mészáros László

Dátum:
*Elektronikus
bélyegző szerint*

Ügyiratszám:
016502-0013/2025

Előadó:
Ádám Éva Anita

Melléklet:
1 db

Tárgy: Halásztelek Város településrendezési eszközeinek módosítása – egyszerűsített eljárás keretében, KDVVIZIG válasz

Nagy Barnabás Lajos úr
polgármester

Halásztelek Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
E-TÉR

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi témában az E-TÉR felületén véleményezésre küldött egyeztetési anyagban tervezett módosítások kapcsán az alábbi szakvéleményt adjuk:

Ahogy az a dokumentációban is szerepel, Halásztelek település teljes területe érintett a **Fővárosi Vízművek Zrt.** által üzemeltetett **Csepel-Halásztelek sérülékeny földtani környezetű vízbázis** FKI-KHO: 400-26/2016. és KTVF:11490-3/2009. számokon módosított KTVF: 5020-3/2008. számú határozattal kijelölt védőövezeteivel.

Az ivóvízbázis védőövezeti esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló **123/1997. Korm. rendeletben**, valamint a kijelölő határozat és azok módosításaiban szereplő előírások betartása kötelező.

A jelenleg is hatályos 30/2020. (II.27.) sz. önkormányzati rendelet 12. § (4) bekezdését, vagyis, hogy "A város közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad." arra kívánják módosítani, hogy „(4) A város közigazgatási területén tisztítatlan szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad."

Ezzel kapcsolatban felhívjuk a figyelmet a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet és a kijelölő határozatban foglaltak alapján a különböző övezetekben (a tervezett módosítások a hidrogeológiai "A" és "B" védőövezeteket érintik) szennyvíz szikkasztása (házi vagy ipari) tilos, vagy környezeti hatásvizsgálat, illetve környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat eredményétől függően engedhető meg.

Ugyanakkor az ivóvízbázis biztonságban tartása érdekében javasoljuk a módosítást úgy, hogy "(4) A város közigazgatási területén a **tisztított és tisztítatlan szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.**"

A 19. § (5) bekezdését, vagyis "A településen minden meglévő és újonnan épült létesítményt, épületet csatlakoztatni kell az épület előtti közterületen, vagy a magánúton meglévő közcsatorna hálózatra, az építési övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosításával." úgy kívánják módosítani, hogy "(5) A településen minden meglévő és újonnan épült épületet csatlakoztatni kell az épület telke előtti közterületen meglévő közcsatorna-hálózatra, ha a közműszolgáltató nyilatkozata szerint a hálózatra való rákötésnek nincsen műszaki akadály". Javasoljuk ennek módosítást úgy, hogy "(5) A településen minden meglévő és újonnan épült épületet csatlakoztatni kell az épület telke előtti közterületen meglévő közcsatorna-hálózatra, **vagy a létesítéssel egy időben ki kell építeni a közcsatorna hálózatot**, ha a közműszolgáltató nyilatkozata szerint a hálózatra való rákötésnek nincsen műszaki akadály".

Továbbá módosítani kívánják 20. § (1) bekezdését, vagyis "A HÉSZ hatálya alá tartozó építési övezetekben épületet építeni csak a felszíni vízrendezés és a teljes közművesítettség biztosításával együtt szabad az "A" és a "B" hidrogeológiai védőterületek felett." is úgy, hogy „(1) A HÉSZ hatálya alá tartozó építési övezetekben épületet építeni csak az építéssel érintett telek felszíni vízrendezésének biztosításával együtt szabad az „A” és a „B” hidrogeológiai védőövezetek felett.”

Az ivóvízbázis védőövezetekre való tekintettel úgy javasoljuk a módosítást: „(1) A HÉSZ hatálya alá tartozó építési övezetekben épületet építeni csak az építéssel érintett telek felszíni vízrendezésének, és a **közműves vízellátás és szennyvízelvezetés** biztosításával együtt szabad az „A” és a „B” hidrogeológiai védőövezetek felett.”

A 21. § (1) bekezdését, vagyis, hogy "A lakó, a vegyes, a gazdasági és a különleges építési övezet telkét teljes közművesítéssel kell ellátni az épület használatának megkezdéséig." úgy kívánják módosítani, hogy a „(1) Közművesítettség szempontjából a beépítésre szánt területek építési övezetei és a beépítésre nem szánt területek övezetei teljesen közművesítetteknek tekintendők." Javasoljuk ennek módosítását úgy, hogy „(1) Közművesítettség szempontjából a beépítésre szánt területek építési övezetei és a beépítésre nem szánt területek övezetei teljesen közművesítetteknek tekintendők. **Az övezetekben az épületek használatának feltétele legalább a közműves vízellátó és szennyvízelvezető rendszerre való csatlakozás.**"

Az ivóvízbázis védőövezetek érintettsége miatt szükségesnek tartjuk a településrendezési terv módosításához a vízbázist üzemeltető Fővárosi Vízművek Zrt. nyilatkozatának beszerzését.

A tervdokumentáció területe Igazgatóságunk kezelésében lévő csatornát, kisvízfolyást nem érint. A tervdokumentáció területe belvízveszélyeztetettség szempontjából a Pálfi-féle I. kategóriába tartozik.

Tervezett, illetve esetleges jövőbeni közműfejlesztéssel az alábbi helyszínek érintettek:

- **1. sz. terület** (Hrsz.: 052/39 – Kossuth Lajos utca környéke)
16,77 hektár terület kijelölése tartalék fejlesztési területként.
- **3. sz. terület** (Diófasor utca – Reptéri út között)
Kb. 2,25 hektár mezőgazdasági (Má) terület részbeni átsorolása kertvárosias lakóövezetbe (Lke-SZ/4), valamint új, 6 m széles összekötő út kialakítása.
- **7. sz. terület** (Hrsz.: 3545, 3546)
0,18 hektár új kertvárosias lakóterület (Lke) kijelölése.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a települési területekre tervezett létesítményeket teljes közművesítéssel kell ellátni.

A tervezett fejlesztések közmű igényeinek kielégítésére és a meglévő rendszereket érintő változásokhoz - meglévő kapacitások megfelelősége, csatlakozási pontok, befogadók rendelkezésre állása - kapcsolódóan a közműkontingenseket (vízvezeték és közcsatorna hálózatot) érintő módosításokhoz szükséges a közmű üzemeltetők hozzájárulási nyilatkozatainak beszerzése.

Az alábbi helyszíneken új burkolt felületek (pl. parkolók, utak) kialakítása vagy meglévő burkolatok módosítása tervezett:

- **11. sz. terület (Diófásor utca déli oldalán, városhatár mentén)**

Új 6 m széles kiszolgáló út (megosztott használatú) kialakítása, amely a korábban zsákutcaként működő utcákat köti össze. A szabályozási terv az új út területét 6 m széles vegyes használatú közterületként határozza meg.

Új közművek nincsenek említve, de a szükséges közműcsatlakozásokat a szomszédos utcákból lehet biztosítani.

- **13. sz. terület (Arany János utca – Gárdonyi Géza utca közötti tömb)**

A két utca közé tervezett belső közterület (átkötő út) törlésre került, helyette megmarad egy kis zsákutca, amely két telket szolgál ki. Közműfejlesztés nem szükséges.

- **21. sz. terület (Katalin utca melletti terület)**

A korábban lakóterületként és új útként tervezett szakaszt zöldterületként jelölik ki. A szabályozási terv törli az útvonalakat, helyette közpark létesül. Közműigény minimális, legfeljebb öntözővíz-ellátás szükséges lehet.

- **22. sz. terület (Üstökös utca)**

A meglévő utca szabályozási szélessége 12 m-ről 10 m-re csökken a terv szerint, hogy elkerüljék a kisajátításokat. Új beépítés nem történik. A meglévő közműhálózat elegendő, új közműfejlesztés nem szükséges.

- **25. sz. terület (Akácos utca egyes szakaszai)**

Meglévő utcák szabályozásának igazítása a kialakult állapothoz.

- **34. sz. terület (Puskás Tivadar u. – Vásárhelyi Pál u. – Bíró Lajos u. – Szilárd Leó u. környéke)**

Az ipari övezet (Gkszt) úthálózatának szabályozási módosítása történik. Az antennatorony telkének övezeti besorolása is változik. Az iparterület fejlesztése közműkiépítést (víz, csatorna, energia) igényel, a beruházó igényei szerint.

- **37. sz. terület (Páger Antal utca)**

A terv pótolja a korábban hiányzó szabályozási vonalat, ami egy új útszakaszt jelez. Közműfejlesztés az út megvalósításakor szükséges lehet, meglévő hálózat bővítésével.

- **38. sz. terület (Iskola utca – Dózsa György utca – Táncsics Mihály utca)**

A korábban tervezett útszélesítések törlésre kerültek. Az utcák jelenlegi állapota megfelelő, új közműfejlesztés nem szükséges.

- **39. sz. terület („Külső Megyedűlő” dűlő – Akácos utca csatlakozás)**

Egységesen 16 m széles közterület kijelölése a lehetséges új útszakaszhoz. A közműhálózatot a kiépítés során a környező utcákból kell biztosítani, bővítéssel.

A burkolt felületekről elfolyó olajjal szennyeződő csapadékvizek előtisztítást követően vezethetők a befogadóba. Az olajfogóban kiszűrt olaj veszélyes hulladéknak minősül. Az üzemeltetés során keletkező veszélyes hulladékok gyűjtésénél, ártalmatlanításánál a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 225/2015. (VIII.07.) Korm. rendelet előírásaiban foglaltakat be kell tartani.

Továbbá támogatjuk a csapadékvízzel való tervszerű gazdálkodás lehetőségeit (elvezetés, helyben tartás lehetőségeinek kombinációját), amely az egyre szélsőséesebb csapadéjárás miatt a jövőben még fontosabbá válik. A csapadékvizek kezelésének, illetve

helyben tartásának megteremtése és szabályozása az egyéni vízgazdálkodást teszi lehetővé, amelynek segítségével részben a hálózati vízfogyasztás mérséklése, részben az elvezető rendszer tehermentesítése valósulhat meg.

A beküldött dokumentumok alapján a módosításban több olyan ingatlan is érintett, amely a 02.03. számú Szigetújfalu-Csepeli I. rendű árvízvédelmi szakasz töltésének védősávjait érinti.

Minden olyan ingatlan fejlesztésre, amely a védősávot érinti meg kell kérni igazgatóságunk véleményét, ill. hozzájárulását. Az árvízvédelmi töltés és annak védősávjait tartalmazó állományt csatoljuk.

Fentiekén kívül az alábbi jogszabályok betartására hívjuk fel a figyelmet:

- A vízgazdálkodásról szóló **1995. évi LVII. Törvény**ben foglaltakra.
- A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. Törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló **58/2013. (II.27.) Korm. rendelet**ben foglaltakra.
- A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló **72/1996. (V.22.) Korm. rendelet**ben foglaltakra.
- A vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló **28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet**ben foglaltakra.
- A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló **147/2010. (IV.29.) Korm. rendelet**ben foglaltakra.
- A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló **30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet**ben foglaltakat be kell tartani.
- A földtani közeg és a felszín alatti vízszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló **6/2009 (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet**.

A településrendezési eljárásban továbbra is részt kívánunk venni. Kérjük, hogy az egyeztetésről készült jegyzőkönyv egy példányát szíveskedjenek megküldeni részünkre.

Üdvözlettel:
Mészáros László
igazgató



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Elektronikusan aláírta:
Budapest Főváros Kormányhivatala
Koszéj Adél
osztályvezető
2025.07.16. 14:44:47

Nagy Barnabás Lajos polgármester úr
részére

Halásztelek Város Önkormányzata

Halásztelek
Kastély park 1.
2314

Iktatószám: BP/0801/00538-2/2025
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefon: +36 1 815 9633
Tárgy: Halásztelek város településrendezési
eszközeinek módosítása (több
részterület) – véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 155277186

Tisztelt Polgármester Úr!

Halásztelek város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos PH/563-3/2025. számú, 2025. július 8-án kelt – Hivatalomhoz 2025. július 14-én E-TÉR-en keresztül érkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a területrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Koszéj Adél
osztályvezető

Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704
E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Rácz Imre
Miklós

Digitálisan aláírta: Rácz
Imre Miklós
Dátum: 2025.07.24
16:51:53 +02'00'



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM

VASÚTI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: KÖFÁT/44120-1/2025/VHF
Ügyintéző: Tóth-Németh Szilvia
Telefonszám: +36 1 814 1842
E-mail: orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu
Postacím: 1442 Budapest Pf.: 89.
KRID: 162737765 EKMVHF
Hiv.sz.: E-TÉR 28569

Halásztelek Város Polgármestere

2314 Halásztelek, Kastély park 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Halásztelek Város Önkormányzata (2314 Halásztelek, Kastély park 1.) E-TÉR 28569 hivatkozott számon, valamint a PH/563-3/2025. iktatószámon az **Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztályhoz** (1138 Budapest, Váci út 188., a továbbiakban: **vasúti közlekedési hatóság**) megküldött „*Halásztelek város településrendezési eszközeinek módosítása teljes eljárásban-véleményezési szakasz*” tárgyú megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom:

A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásai során, mint kijelölt hatóság jár el.

Halásztelek város településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.

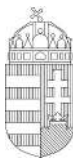
Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az *egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről* szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építtetőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.

Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Rácz Imre
osztályvezető

A tájékoztatást E-TÉR rendszerben kapják:

- 1. Halásztelek Város Polgármestere**
2314 Halásztelek, Kastély park 1.
- 2. Irattár**



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/UT/01256-2/2025
Előzményi ügyiratszám:
Ügyintéző: Bódis László
Telefon: (1) 460-2270

Tárgy: Halásztelek, hatályos Településrendezési
Eszközeinek eseti módosítása

Partnerségi egyeztetés szakasz

Hivatkozási szám - E-TÉR azon.: 28569

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!
Válaszát a PMKHKFUT (615366339) vagy a „KHIV PEK KFF UO” HKP-ra küldje!
Kérelmező: Halásztelek Város Önkormányzata (2314 Halásztelek, Károly park 1.)

Halásztelek Város Önkormányzata
2314 Halásztelek, Károly park 1.

Tisztelt Címzett!

A településrendezési eszközökkel kapcsolatban a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.5.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 16. pontja alapján a *Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály* (továbbiakban: Ütügyi hatóság) részéről a hivatalomhoz megküldött „**HALÁSZTELEK Településrendezési Eszközeinek részleges módosítása, valamint Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat kidolgozása 5 részterületre vonatkozóan**” c. véleményezési dokumentációt (PESTTERV Kft., BUDAPEST 1085, KŐFARAGÓ U. 9., 2025. július) áttanulmányoztam, tartalmával kapcsolatosan észrevételem az alábbiak:

Az utakkal kapcsolatban alapvető feltételként kívánjuk rögzíteni, hogy az ÚT 2-1.201 sz. (e-UT 03.01.11) **Közutak tervezése útügyi műszaki előírásban (ÜME)** foglalt alkalmazási területe az országos közutak, a helyi közutak és közforgalom számára megnyitott magánutak. A település rendezési tervének közlekedési munkarészeit a **280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet [TÉKA], fenti előírás, valamint az e-ÚT 03.02.41 jelű műszaki előírásban foglaltak** szerint kell összeállítani.

Fontos a közlekedési területek kijelölésénél, hogy a szabályozási vonal kijelölések által kialakult, vagy kialakítandó területek - az út kategóriájának megfelelően teljesítsék a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. [Kkt.] 47.§ szakaszában az út területére (13.pont) és az út határára (12.pont) rögzített meghatározásokban foglaltakat is. Ezért az útpálya, annak alépítménye, a padka, vízvezetetés, zöld/közműsáv, a járda és a biztonsági távolságok együttesen alkotnak utat, emiatt **valamely részének többtől való elválasztása elfogadhatatlan** útügyi szemponttól. Ezt rögzíteni szükséges a HÉSZ-ben.

Az Ütügyi Osztály szorgalmazza a zárt csapadékelvezető rendszerek kiépítését. **Az utakat egyik legnagyobb mértékben a nem, vagy rosszul elvezetett csapadék rombolja.**

Az utcák kialakítására vonatkozó általános megjegyzéseim:

Új, építésre kijelölt területek alakításánál célszerű a minél szélesebb utak kialakítása az TÉKA 28.§ alapján. Beépült település-szerkezet esetében amennyiben a területsáv nem biztosítható (pl. kialakult beépítettség, műemlék jellegű építmények,...stb. esetén), úgy az előírt értékektől csak méretezés alapján lehet eltérni. A méretezésnél a közút keresztmetszeti elemein túlmenően fel kell tüntetni a közművek elhelyezését is, valamint a méretezés során figyelembe kell venni a helyi adottságok alapján, a terep lejtéséből adódóan esetlegesen szükséges bevágási és töltés rézsű elhelyezésének helyigényét is. A tervezett útszélességekre mintakeresztmetszvényeket is készítsenek el.

Az utak kialakítása során az ÚT 2-1.201 sz. (e-UT 03.01.11) műszaki előírásban foglaltak szerint szükséges eljárni. Az utak keresztmetszvényeinek tartalmaznia kell:

1. telekhatár és járda között 0,5 méter biztonsági sáv
2. n*0,75 méter, de legalább 1,5 méter széles járda minimum egy oldalon, de ajánlott mindkét oldalon, a terület gyűjtőútján mindkét oldalon szükséges

3. berendezési sáv közművek és közvilágítás elhelyezésére
4. zöldsáv növényzet telepítésére, mellyel az aszfaltutak és járdák hősziget-hatását lehet mérsékelni
5. vízelvezetés – árok vagy zárt vízelvető csatorna – a csapadék-elvezetéshez, a gyűjtőút esetében ajánlott a fedett vízelvezetés
6. árok esetében padka, kiemelt útszegély esetében ismételten biztonsági sáv kialakítása szükséges
7. út rendeltetésének megfelelő útszélesség

Amennyiben közműépítés során az útburkolat alá közművek kerülnek elhelyezésre, javasolt a tisztítóaknak, illetve a szerelvények elhelyezését lehetőleg a forgalmi sáv közepére tervezni (nem az út tengelyébe), illetve a mértékadó keréknyomokat (pld.: kapu bejáratok, parkolók, buszmegállók) szükséges figyelembe venni. Útkereszteződésben, ha ez megoldható, kerüljenek a kereszteződés területén kívülre.

A zöldsáv – és ezzel együtt a fák – elhelyezését ajánlott úgy alakítani, hogy az árnyékuk az úttestre essen. Ez amiatt előnyös, mivel a sötét színű aszfalt felmelegedését, és ezzel együtt a hőszigetek mértékét csökkenteni lehet. Az éghajlatváltozás miatt az ilyen, elsőre jelentéktelennek tűnő lépések jelentősen befolyásolni fogják a települések élhetőségét.

Az úthálózat kialakításakor az MSZ 12042:2019 „Fák védelme építési területeken” című szabványban található, milyen módon lehet útépitések esetén a hosszútávon megtartani az építési terület és környékén a meglévő faállományt.

Hatóságom tisztában van azzal, hogy a TR. eszközök egy része a jövőbeni fejlesztési tervek, elképzelések konkrét területi teljesíthetőségét is hivatott biztosítani.

A Közlekedési Hatóság az egyeztetési dokumentációban leírt tervezett övezet-módosításokra vonatkozóan a fenti észrevételekben foglaltak figyelembe vételével – **útügyi szempontból - kifogást nem emel.**

Felhívom az Önkormányzat figyelmét az alábbiakra:

Amennyiben előfordulna új úthálózati elem létesítésének, út megszüntetésének szükségessége, (közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. [Kkt.] 29 § (7) bek.) vagy egy út jelenlegi státuszának változása (Kkt. 32§(3) bek.), úgy abban az **esetben hivatalomnál új eljárást kell kezdeményezni**, így a konkrét közlekedési érdekeket Hatóságom az engedélyezési eljárásban (93/2012.(V.10.) Korm. rendeletben részletezetten) foglaltak szerint fogja érvényesíteni.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal (1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.) útügyi közlekedési hatósági hatáskörét és Pest vármegye területére kiterjedő illetékességét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2.§ (1) b), illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendeletben foglaltak határozzák meg.

Kelt: Budapest, *elektronikus időbélyegző szerint*

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Varga János
osztályvezető

Címzettek:

Halásztelek Város Önkormányzata - HKP: **155277186** (HTELEKONK), ÖNK PM 2314
Irattár

Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
véleménye

Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
2025-07-31 14:18:03

(1) Halásztelek Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása örökségvédelmi érdekeket érint. Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján jelen módosítás örökségvédelmi érdekeket érint: • az 5. helyszín érinti a 72305 azonosító számú „Halásztelek – 2. lelőhely (belterület)”, • a 31. és 34. helyszín érinti a 47062 azonosító számú, „Halásztelek – Gyökérpusztá” elnevezésű régészeti lelőhelyet.

(2) Az Örökségvédelem munkarészben helytelenül szerepel, hogy a tervezési területeken nem található régészeti lelőhely. Régészeti lelőhely található, ugyanakkor a tervezett módosítások várhatóan nem lesznek hatással a lelőhelyek állapotára. Tekintettel arra, hogy az érintett ingatlanokon övezetmódosítás valamint meglévő szabályozási vonalak törlése miatt történik módosítás, a tervezett módosításokkal kapcsolatban osztályom kifogást nem emel, ugyanakkor az alábbiakra hívja fel a figyelmet.

(3) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (5) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálathoz a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 85/A. § szerinti örökségvédelmi hatástanulmányt szükséges készíteni, amely számba veszi a régészeti örökségre gyakorolt negatív hatásokat, és a károsodások megelőzésére, vagy mértékének csökkentésére intézkedéseket javasol. Amennyiben a településnek van tíz éven belül készült, érvényes örökségvédelmi hatástanulmánya, úgy ennek újbóli elkészítése nem szükséges.

(4) A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 21. § (1) bekezdés alapján nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló hatósági eljárásokban hatóságunkat a Korm. rendelet 3. § a) pontja alapján a Korm. rendelet 88. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében az adott eljárásra irányadó jogszabály szerint szakkérdésben eljáró hatóságként vagy szakhatóságként meg kell keresni.

(5) Amennyiben a régészeti területen olyan állapotromlással járó tevékenység történne, ami nincs hatósági engedélyezési eljáráshoz kötve, akkor a Korm. rendelet 53. § (1) bekezdésének értelmében az csak hatóságom engedélyével végezhető.

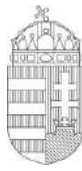
(6) A Kötv. 19. § (2) bekezdése értelmében a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.

(7) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a Kötv. 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

(8) Amennyiben a módosítások által érintett ingatlanokon tervezett beruházás a Kötv. 7. § 20. pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 3. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: MNM) jogosult. A beruházónak a MNM-al szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Aláíró: Markó Béla osztályvezető (2025.07.18. 12:40:18)



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/4922-2/2025**

Ügyintéző: Gyökeres István Dénes

Telefon: +36 28/532-305

Tárgy: Halásztelek Város Önkormányzata -
településrendezési eszközeinek módosítása

E-TÉR azonosító: 28569

E-TÉR megindulás időpontja: 2025.07.10.16:44

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Szabó Tibor

polgármester

Halásztelek Város Önkormányzata

Halásztelek

Kastély park 1.

2314

Tisztelt Polgármester Úr!

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételeivel nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.

A Településrendezési termódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Kelt: Gödöllő, digitális aláírás szerinti dátummal

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Agrárügyi Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály
2100 Gödöllő, Kottlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.
Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;
www.pvkh.hu
Szakmai nyomtatványok: <https://foldalap.am.gov.hu>
Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308

Kapják:

1. Halásztelek Város Önkormányzata
2. Halásztelek Város Önkormányzata
3. Irattár

155277186 HK
E-TÉR

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 9936-2/2025/h
Hiv. szám: PH/563-3/2025

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!”

Nagy Barnabás Lajos
Halásztelek Város Polgármestere

2314 Halásztelek

Kastély park 1.

Tárgy: Halásztelek város településrendezési eszközeinek
részleges módosítás, általános egyeztetési eljárás,
véleményezés

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. rendelet 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Tájékoztatatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
névében és megbízásából

Koós Tamás alezredes
településrendezési és térképészeti hatósági
osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 3 lap

Ügyintéző (tel/fax): Halász László alezredes (tel.:+36 (1) 474-1605; HM 022-21-205; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Koós Tamás
Időpont: 2025.07.15 12:11:03 CEST

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/7177-2/2025**
Tárgy: **Halásztelek Város TRE részleges
módosítása**

Iktatószámuk: **PH/563-3/2025**
Ügyintéző: **Mizák Nikolett**
Telefon: **+36 (1) 550 4258**
E-mail: **nikolett.mizak@sztfh.hu**

Halásztelek Város Önkormányzata

2314 Halásztelek
Kastély park 1.

TISZTELT CÍMZETT!

Halásztelek Város Polgármestere megküldte a tárgyi megkeresést a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának (továbbiakban: Bányafelügyelet) E-TÉR felületen keresztül.

Halásztelek Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása, valamint a szabályozási terv és helyi építési szabályzat 5 részterületre vonatkozó módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy földtani, ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel. A *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (továbbiakban Korm. rendelet) foglaltak alapján a Bányafelügyelet a bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi és megállapítja, hogy a szakterületébe tartozó kérdései tekintetében nem érintett, **kifogást nem emel** a tervezett módosításokkal szemben.

Fentieket figyelembe véve a Bányafelügyelet az eljárás további szakaszaiban nem kíván részt venni.

Budapest, *időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Mizák
Nikolett
Digitálisan aláírta:
Mizák Nikolett
Dátum:
2025.07.24
10:09:20 +02'00'

Mizák Nikolett
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Halásztelek Város Önkormányzata, Polgármester, hivatali kapun
2. Irrattár

Építményengedélyezési Osztály

Iktatószám: K/18386-2/2025.
Tárgy: Halásztelek TRE véleményezés
Ügyintéző: Dr. Lakatos István Antal
Tel.: 1 429 8634
E-mail: lakatos.istvan.antal@nmhh.hu

Nagy Barnabás Lajos
polgármester úr részére

Halásztelek Város Polgármestere
Halásztelek
Kastély park 1.
2314

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) **Halásztelek Város településrendezési eszközeinek módosítását tartalmazó** egyeztetési tervdokumentációt megvizsgálta.

Az 5 részterületre vonatkozóan kidolgozott módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.

A Hatóság tájékoztatja polgármester urat, hogy az AH Infrastruktúra Szolgáltató Zrt. kérelmére 2025. július 2-án bontási engedélyt adott ki a Szigetszentmiklós közigazgatási területén lévő 117 méteres antennára vonatkozóan. Az AH jövőbeli terveivel kapcsolatban a HÉSZ esetleges érintettsége okán is, a Hatóság javasolja a közvetlen kapcsolatfelvételt és egyeztetést az önkormányzat és az AH között.

Jelen véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 64. §-ában meghatározottak szerint a Rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: dr. Rajnai Judit Andrea osztályvezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Budapesten, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.



1539 Budapest 114, Pf.
676
Telefon: (1) 436-4800
Telefax: (1) 436-4804
E-mail: haea@haea.hu

Halásztelek Város Polgármestere

OAHJSZFO/5-302/2025

Nagy Barnabás Lajos
Polgármester Úr részére

Ügyintézőnk: dr. Czippán Bánk

HTELEKONK HIVATALI KAPU

Ügyintézőjük: Szutor Zsolt Attila

KRID: 155277186

Számuk: PH/563-3/2025
E-TÉR 28569

Tárgy: Válasz Halásztelek Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek teljes egyeztetési eljárás szerinti módosítása kapcsán Halásztelek Város Önkormányzata 2025. július 8-án kelt PH/563-3/2025 számú egyeztetésre felhívására (E-TÉR azonosító: 28569)

Tisztelt Polgármester Úr!

Halásztelek Város Polgármestere 2021. február 23-án megkereste az Országos Atomenergia Hivatalt (a továbbiakban: OAH), amely megkeresésben a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésnek és 9. mellékletének megfelelően adatszolgáltatást és az OAH előzetes véleményét kérte Halásztelek Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek jelen módosításáról. Az OAH a dokumentációra adott, 2021. március 19-én kelt OAH-2021-00017-0222/2021 ügyiratszámú véleményében nem emelt kifogást a településrendezési eszközök módosítása ellen. Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe 2025. július 14. napján feltöltötték Halásztelek város településrendezési eszközeinek teljes eljárás keretében történő módosításáról a tervezés eredményét. Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe 28569 számon töltötték fel a dokumentációt és PH/563-3/2025 számon az egyeztetésre felhívást.

A településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelem nem tartalmaz a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) szerinti új beépítésre szánt terület kijelölést. A településrendezési eszköz módosítása és egyeztetése a Méptv. hatályba lépésekor már folyamatban volt. **A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításának célja**

- a gazdasági, egyesületi és lakossági igényekkel összhangban egyes övezetek területfelhasználásának megváltoztatása Halásztelek város településszerkezeti karakterének megtartása mellett;
- az értelmező rendelkezések és az általános rendelkezések kiegészítése;
- az épület elhelyezésének, a telekalakításnak és új telektömb kialakításának általános előírásainak kiegészítése;
- az elő-, az oldal- és a hátsókertre, a gépjárműelhelyezésére, a zöldfelületre vonatkozó építési szabályok megváltoztatása;
- övezeti és építési övezeti előírások pontosítása, kisebb megváltoztatása;
- a környezetvédelmi előírások pontosítása;
- a helyesírási és egyéb hibák, elírások javítása.

Az OAH feladat- és hatáskörét az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény (a továbbiakban: Atv.) 17.§-a, valamint az Atv. végrehajtására kiadott jogszabályok, így

- a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 1/2022. (IV.29.) OAH rendelet,
- a radioaktív hulladékok átmeneti tárolását vagy végleges elhelyezését biztosító tároló létesítmények biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 9/2022. (XII.29.) OAH rendelet,
- a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI.24.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) előírásai, valamint további jogszabályok határozzák meg.

A tárggyal összefüggő OAH véleményezési jogköréről a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: EljR.), illetve annak 11. melléklete rendelkezik.

Halásztelek város településrendezési eszközeinek módosított dokumentációját, annak alátámasztandó és jóváhagyandó munkarészeit az OAH áttekintette.

Az EljR. felhatalmazása alapján – megkeresésére válaszolva – az alábbi véleményt adom: A tervezési terület figyelembe veendő közelségében az OAH feladat- és hatáskörébe tartozó létesítményként a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem oktatóreaktora és a HUN-REN Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora üzemel.

Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Halásztelek város településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján az OAH feladat- és hatáskörét nem érinti, ezért **a településrendezési eszközök módosítása ellen nem emelünk kifogást.**

Felhívom még a figyelmét, hogy a Korm. rendelet 7.§ (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmények és a radioaktív hulladék-tároló 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a Korm. rendelet szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.

Az OAH részére elegendő az EljR. 72.§ (1) bekezdésének megfelelő tájékoztatás az elfogadott településrendezési eszközökről.

Budapest, az elektronikus időbélyegző szerint

Az Országos Atomenergia Hivatal elnöke,
Kádár Andrea Beatrix nevében

dr. Tóth Gyöngyvér
főosztályvezető

Kapják:

1. Halásztelek Város Polgármestere
2. Irattár



PEST VÁRMEGYE KÖZGYŰLÉSÉNEK ELNÖKE

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – 1364 BUDAPEST, PF.: 112 – TEL.: (06 1) 233-6801 – FAX: (06 1) 233-6881

ELNOK@PESTMEGYE.HU

Nagy Barnabás Lajos
polgármester úr részére
Halásztelek Város
Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala

2314 Halásztelek

Kastély park 1.

Ikt. szám: 746-2/2025
Hív. szám: PH/563-3/2025 (E-TÉR megkeresés)

Ügyintéző: Schindler-Kormos Eleonóra
Tel: 06-1-233-68-60
Email: kormose@pestmegye.hu

Tárgy: Halásztelek város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66. § szerinti megkeresésre

Tisztelt Polgármester Úr!

Halásztelek város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének részleges módosításáról szóló, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Tr) 66. § szerinti megkeresésre a 64. § szerinti véleményem a dokumentáció átnézését követően,

a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény (Tftv.), 10 § (3) d), 19. § (1)-(2), 20. § (2) 25. § (2) a), 26. § a)-d) felhatalmazása alapján és teljesítése érdekében

az alábbiakban fogalmazom meg.

1. A módosítási szándékok feltehetően megfelelnek

a. a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) előírásainak.

b. a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásainak.

A térségi megfeleltetésben azonban hibásan az szerepel (25. oldal), hogy a települési térségen belül található új beépítésre szánt terület esetében nem kell igazolni a települési térség 2 %-ában való eltérés megfelelését.

A Trtv.: 40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át.

Sajnos nem igaz, hogy csak a 7. sz. terület tartalmaz új beépítésre szánt területkijelölést a TSZT változás vonatkozásában. Mivel TSZT-en csaknem valamennyi közterület eltérő színnel van jelölve, ezért az alábbi közterület megszűnések is új beépítésre szánt területkijelölésnek számítanak: 13., 16., 19., 20., 29., 37. sz. módosítás.

Ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy a beépítésre szánt területből való visszalépés csökkenti az eltérés mértékét,

Amennyiben a tervek hatályba lépésekor, és az azóta (pl.: 2021-ben) történt módosítások során keletkezett eltérés, akkor azt is figyelembe kell venni

2. A módosítási szándékok összhangban vannak a

a. a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével (PmTrT), valamint

- b. a Pest Megyei Területfejlesztési koncepció (PmTK) céljaival is.
3. A módosítási szándékokat elviekben nem ellenzem, azonban az alábbi észrevételeket teszem a javítás, kiegészítés, pontosítás érdekében az 1. sz. észrevételben megfogalmazottakon túl:
- a. Az 53. sz. módosítás szerkezeti tervmódosítást is von maga után.
- b. A 21. sz. módosításban nemcsak lakóterületből, hanem közútból is lesz zöldterület.
- c. Rajzi hibák:
1. A 26. sz. módosításnál fennmaradt a méretvonal az SZT-en.
 2. A Natura 2000 jelölés rétege az erdők rétege alá került, ezért több helyen nem látszik a jelölés.
 3. Szintén több területfelhasználás jel rétege az erdők területének rétege alá került, ezért nem látszódnak a területfelhasználás jelölései (pl.: Ev, Eg)
4. Felhívom még a figyelmet
- a. a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 2024. október 1. óta hatályos 3-9. § előírásaira, valamint arra, hogy:
- b. a TÉKA (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról) átmeneti rendelkezéseire, amely meghatározza, hogy mely OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) időállapot szerinti előírásokat kell alkalmazni, illetve amely meghatározza, hogy melyek azok a TÉKA előírások, amelyeket a HÉSZ hatálybalépésétől függetlenül, és a vonatkozó OTÉK előírásoktól függetlenül is alkalmazni kell 2025. július 1-től.

Budapest, 2025. július 16.

Üdvözlettel:


Szabó István





1000300506973

Nagy Barnabás Lajos polgármesterHalásztelek Város Önkormányzata
Polgármesteri hivatal2314 Halásztelek
Kastély park 1.

ügyintéző: Kondor Péter

telefon: +36 1 327 1331

email: kondor.peter@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /2034 - 14 /2025

hiv. szám: PH/563-3/2025

tárgy: Halásztelek településrendezési eszközeinek
módosítása teljes eljárásban -
véleményezési szakasz**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel értesültem Halásztelek város településrendezési eszközei módosításának véleményezési lehetőségéről.

Tárgyi tervre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § szerinti eljárásban adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét, amely jelen levél mellékletében olvasható.

Tárgyi tervmódosítással kapcsolatban kérem észrevételeim megfontolását.

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Tisztelettel:



Karácsony Gergely

főpolgármester

mellékletek: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

Melléklet: a Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

Halásztelek Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 66/2020. (VII. 8.) számú határozatban döntött arról, hogy a helyi építési szabályzatról szóló 3/2020. (II. 27.) önkormányzati rendelet, valamint a 41/2020. (II. 26.) számú normatív határozattal elfogadott településszerkezeti terv (a továbbiakban együtt: településrendezési eszközök) módosításának egyeztetési eljárását a polgármester indítsa el. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása 2020-ban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárásként elkezdődött. Halásztelek Város Polgármestere a 2025. július 14-én kelt és elektronikus úton megküldött PH/563-3/2025. ügyiratszámú levelében kérte a tárgyi módosításra vonatkozó településrendezési eszköz tervezetének véleményezését.

A módosítás összesen 40 db tématerületet érint Halásztelek közigazgatási területén az alábbiak szerint:

- területfelhasználás és/vagy építési övezet módosítások;
- szabályozási vonalak módosítása vagy törlése;
- a szabályozási terven a közlekedési területek jelölésének módosítása, építési hely jelölése, és
- a HÉSZ egyes rendelkezéseinek pontosítása.

A dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

A 6., 7. és 8. területek esetében a TSZT átsorolások mellett a HÉSZ módosítások nem kerültek bemutatásra. (35 – 36. old.)

7. terület – Az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban a jogszabályi hivatkozás és az ez alapján kijelölendő zöldterület kiterjedésének számítása nem megfelelő: *„A területen új beépítésre szánt terület kijelölése történik. Emiatt szükséges 90 m² zöldterület kijelölése, amely a 21. sz. területen történik.”* (35. old.) A dokumentum 26. oldalán 0,18 hektár új beépítésre szánt terület pótlására 90 m² zöld- vagy erdőterület kijelölést ír elő egy korábban hatályos MATrT előírásra hivatkozva, amely alapján új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület vagy véderdő kijelölés szükséges. Felhívom a figyelmet, hogy amennyiben az új beépítésre szánt terület zöldterület átsorolással jár, akkor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény **12. § (2)** bekezdése szerint kell eljárni. *„Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.”* Ezzel számolva nem 90 m², hanem 2250 m² új zöldterületet szükséges kijelölni. A terv teljesíteni tudja az előbbi követelményt, mivel 1,04 ha nagyságú zöldterületet jelöl ki a 21. számú módosítással érintett területen.

A tervezett módosítás védett, illetve védelemre érdemes táji és természeti értéket nem érint. Környezetvédelmi, táj- és településképvédelmi szempontból a tervezett módosítások, valamint a dokumentum 109. oldalán, a *„Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz jelű építési övezetei” előírásoknál a terepszint feletti beépítési mérték növelése és ezzel összefüggésben a „telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték”* csökkenése a jelenlegi környezeti állapothoz, táj- és településképhez képest lokálisan kedvezőtlen változásokat eredményezhetnek.

Összességében a gazdasági funkció megjelenése forgalomnövekedést okoz, mely az úthálózat terhelése mellett levegőtisztaságvédelmi, zaj- és rezgésvédelmi szempontok alapján is érintheti a Főváros területét. Ilyen irányú hatásvizsgálatok, illetve a kérdéskört tisztázó egyeztetések tudomásom szerint azonban nem történtek, amelyek pótlását indokoltnak tartom.

Ügyiratszám: BP22/16777-2/2025
Ügyintéző: Dévai Zoltán / tel: 229-2611/213
Hiv. szám: PH/563-3/2025

Tárgy: Halásztelek településrendezési eszközeinek módosítása teljes eljárásban
- véleményezés

Nagy Barnabás Lajos
polgármester
részére

E-TÉR rendszeren keresztül

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi véleményezési anyag áttanulmányozása alapján ezúton tájékoztatom, hogy a tervezett településrendezési módosítások megítélésem szerint kerületünkre vonatkozóan településfejlesztési, településrendezési szempontból nem okoznak hatásokat. A módosítási pontokkal kapcsolatban nincs észrevételünk.

Budapest, időbélyegző szerint

Üdvözlettel:

Karsay
Ferenc
Digitálisan aláírta: Karsay Ferenc
Dátum: 2025.07.28
14:08:57 +02'00'

Karsay Ferenc polgármester
akadályoztatása esetén:
Németh Zoltán Zsolt alpolgármester

dr. Répás
Judit
Digitálisan aláírta:
dr. Répás Judit
Dátum: 2025.07.23
16:36:18 +02'00'

Határozat kivonat

Halásztelek Város Önkormányzata Képviselő-testület
2020. július 8-án 13 órakor megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

Napirend 15. pontja:

Javaslat Halásztelek Város 2020. március 28-án hatályba lépett településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatosan (írásos)

Előterjesztő: Szabó Tibor polgármester

66/2020.(VII.08.) számú Képviselő-testületi határozat:

Halásztelek Város Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a helyi építési szabályzatról szóló 3/2020.(II.27.) önkormányzati rendelet, valamint a 41/2020.(II.26.) normatív határozattal elfogadott településszerkezeti terv felülvizsgálatához, módosításához szükséges, a vonatkozó kormányrendeletben meghatározott egyeztetési eljárást haladéktalanul indítsa el.

Határidő: 30 nap a szükséges intézkedések előkészítésére

Felelős: Szabó Tibor polgármester

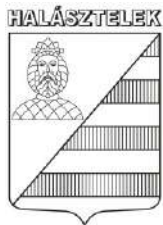
Szavazásra jogosultak: 10 fő
Szavazás eredménye: 7 igen
0 nem
3 tartózkodás


Dr Mészáros Zoltán
jegyző

K.m.f.

elfogadva

Szabó Tibor
polgármester



HALÁSZTELEK VÁROS

POLGÁRMESTERE

2314 Halásztelek, Kastély park 1.
Tel.: (24)517-260/102 Fax: (24)517-271
E-mail: polgarmester@halasztelek.hu
Honlap: halasztelek.hu

Ügyiratszám: PH/563-3/2025

Ügyintéző: Szutor Zsolt Attila

Email: foepitesz@halasztelek.hu

Telefon: +36-24-517260/120

Mobil: +36 20 341 7412

Tárgy: Halásztelek településrendezési eszközeinek
módosítása teljes eljárásban _véleményezési szakasz

Tisztelt Hölgyem/Uram!

Halásztelek Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 66/2020. (VII.08.) számú határozatban döntött arról, hogy *a helyi építési szabályzatról* szóló 3/2020. (II.27.) önkormányzati rendelet, valamint a 41/2020. (II.26.) számú normatív határozattal elfogadott településszerkezeti terv (a továbbiakban együtt: településrendezési eszközök) módosításának egyeztetési eljárását a polgármester indítsa el. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása 2020-ban *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) szerinti teljes eljárásként elkezdődött. A teljes eljárás előzetes tájékoztatási szakasza 2021-ben lezárult. A Kr. 37.§ (4) bekezdés szerinti határidőben az alábbi szervek jelezték, hogy az eljárás további szakaszában is részt kívánnak venni:

- Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (üi.szám: PE/AF/00081-2/2021)
- Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály (üi.szám: PE-06/KTF/14238-2/2021.)
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (üi.szám: DINPI/1499-1/2021.)
- Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (üi.szám: 35100/4417/2021.ált.)
- Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság (üi.szám: 01542-0016/2021)
- Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (üi.szám: 36300/884-1/2021.ált.)
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (üi.szám: BP/PNEF-TKI/0534-3/2021.)
- Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztály (üi.szám: PE/UT/0674-4/2021.)
- Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (üi.szám: 10.046-2/2021.)
- Országos Atomenergia Hivatal (üi.szám: OAH-2021-00017-0222/2021 (AL))
- Pest Megye Önkormányzata [Pest Megyei Főépítész] (üi.szám: 247-4/2021)
- Budapest Főváros Önkormányzata (üi.szám: FPH059 /610 - 8/2021)

Jelen levél az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszának kezdeményezéséről ad tájékoztatást a véleményezési szakaszban még érintett államigazgatási szerveknek, területi, települési önkormányzatoknak.

Kérem Önt, mint a véleményezésre jogosult szerv képviselőjét, hogy véleményüket a mellékelt dokumentáció alapján a vonatkozó eljárási szabályok szerint adja meg.

Segítő együttműködésüket előre is köszönöm!

Kelt: Halásztelken, az elektronikus aláírás szerint

Nagy Barnabás
Lajos

Digitálisan aláírta:
Nagy Barnabás Lajos
Dátum: 2025.07.08
13:39:35 +02'00'

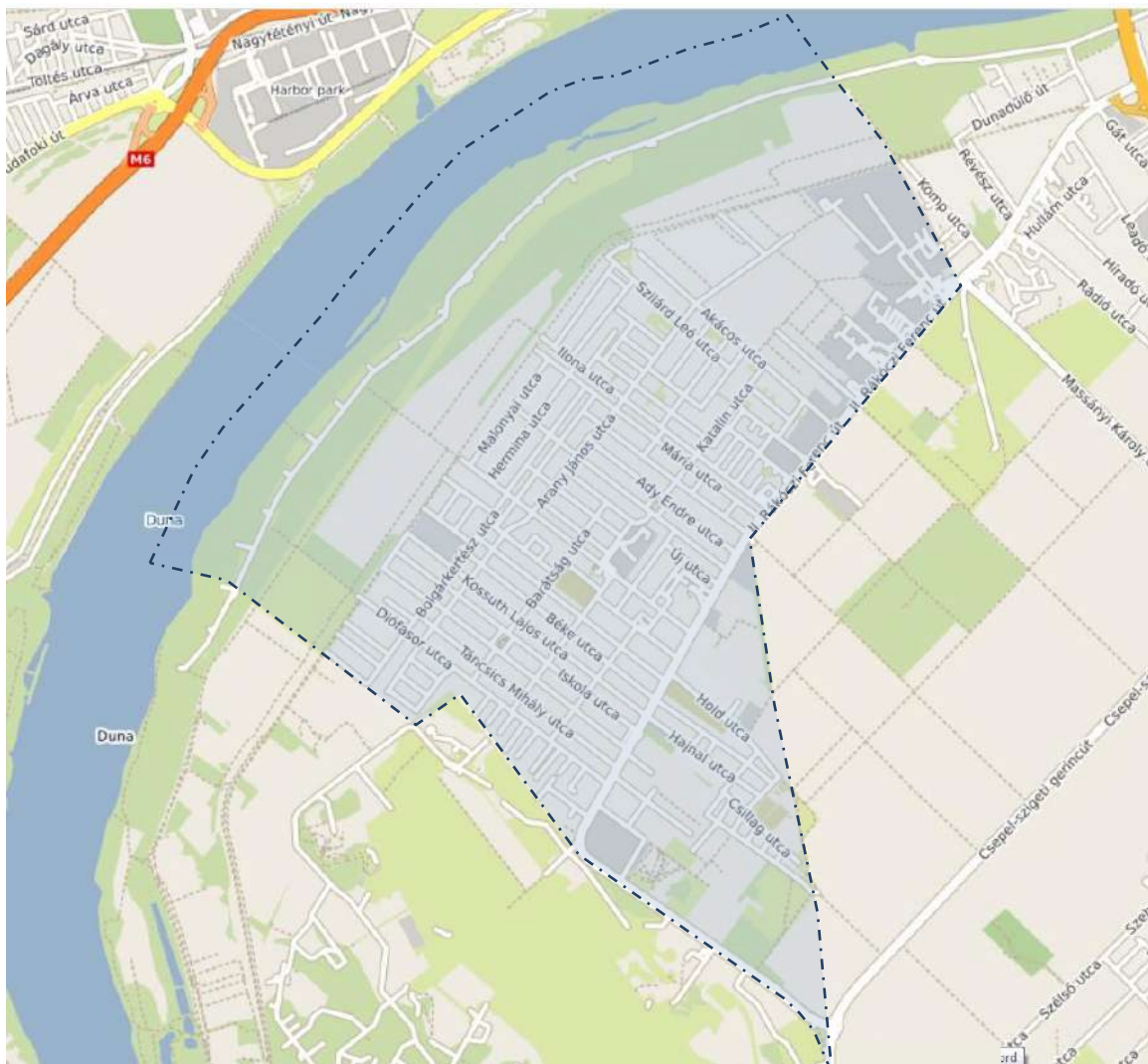
Nagy Barnabás Lajos
polgármester

Kapja:

1. Véleményezésre jogosult szervek _E-TÉR -ben
2. Irattár

HALÁSZTELEK

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
VALAMINT SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZAT KIDOLGOZÁSA 5 RÉSZTERÜLETRE
VONATKOZÓAN



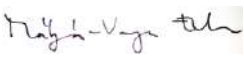
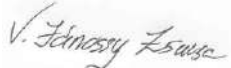
ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2025. július

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

T E R V E Z Ő K N É V S O R A

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építészmérnök, vezető településtervező TT/1-01-4863, É-01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell, KÖ-T	
Közműellátás:	Dima András	mksz: 01-2130 TE-T, TH-T, TV-T	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Vancsóné Jánossy Zsuzsanna		
Adatfeldolgozás:	Mátyás Gábor		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. engedélyének birtokában lehetséges.



PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KŐFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

TARTALOM

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

Bevezetés, előzmények.....	4
Településrendezési tervelőzmények	7
A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	9
A tervezési területek bemutatása és a településszerkezet és területfelhasználás módosítása	28
A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	30
A településszerkezeti és szabályozási tervi változások bemutatása	30
A Helyi építési szabályzat módosítása:	49
Örökségvédelem	49
Közlekedés	50
Zöldfelületek, környezetvédelem, tájhasználat	52
ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE, ZÖLDFELÜLET-VÉDELEM	52
KÖRNYEZETI FELTÉTELEK ÉS HATÁSOK, KÖRNYEZETVÉDELEM	53
a terv várható hatása a település biológiai aktivitásérték (baé) egyenlegére	57
Közművesítés	57
Halásztelek Város Önkormányzatának /2025. (.....) határozata 41/2020. (II. 26.) sz. határozata szerinti Településszerkezeti Terv módosításáról	52
Halásztelek Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025.(.....) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 3/2020.(II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról	58
Helyi Építési Szabályzat a tervezett módosításokkal	74

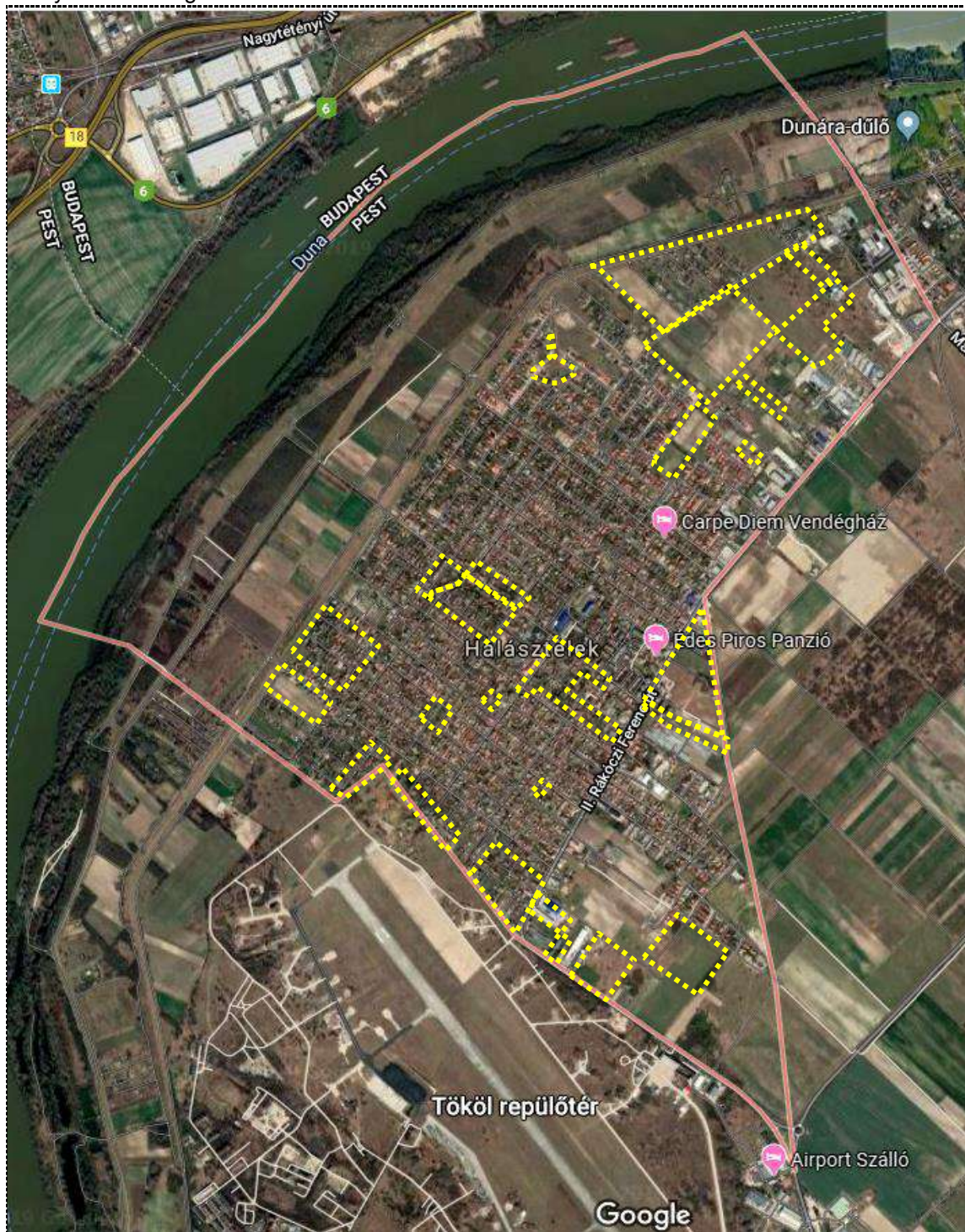
RAJZI MUNKARÉSZEK:

T-1	Településszerkezeti terv módosítása
SZ-1	Szabályozási terv módosítása

VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Jelen dokumentáció Halásztelek Város Önkormányzata megbízásából készül a város településrendezési eszközeinek részleges módosítása céljából. A módosítással érintett területek több helyen találhatók Halásztelek közigazgatási területén. A módosítással érintett területek elhelyezkedése légifotón bemutatva:



A tervezetkezésre vonatkozó eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 32. § (1) bekezdés a) pontja alapján teljes eljárás.

A tervmódosítási feladatok 2020. május 29-én indultak, ezért a településrendezési eszközök a 2013. január 1-től hatályos R. eljárási szabályainak megfelelően, és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek megfelelően készülnek.

A tervmódosítást megalapozó önkormányzati döntés határozata:

Határozat kivonat
 Halásztelek Város Önkormányzata Képviselő-testület
 2020. július 8-án 13 órakor megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

Napirend 15. pontja:
Javaslat Halásztelek Város 2020. március 28-án hatályba lépett településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatosan (írásos)
Előterjesztő: Szabó Tibor polgármester

66/2020.(VII.08.) számú Képviselő-testületi határozat:
 Halásztelek Város Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a helyi építési szabályzatról szóló 3/2020.(II.27.) önkormányzati rendelet, valamint a 41/2020.(II.26.) normatív határozattal elfogadott településszerkezeti terv felülvizsgálatához, módosításához szükséges, a vonatkozó kormányrendeletben meghatározott egyeztetési eljárást haladéktalanul indítsa el.

Határidő: 30 nap a szükséges intézkedések előkészítésére
Felelős: Szabó Tibor polgármester

<u>Szavazásra jogosultak:</u>	10 fő
<u>Szavazás eredménye:</u>	7 igen
	0 nem
	3 tartózkodás



Dr. Mészáros Zoltán
jegyző

K.m.f.



Szabó Tibor
polgármester

A következő a Képviselő-testület döntése arról, hogy a beérkezett véleményekre tekintettel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat készítése nem szükséges. **Az erről szóló határozat a következő:**

Határozat kivonat

Halásztelek Város Önkormányzata **Képviselő-testület**
2025. április 29-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Napirend 4. pontja:

Döntés környezeti vizsgálatról Halásztelek településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban

Előterjesztő: Nagy Barnabás polgármester

45/2025.(IV.29.) számú Képviselő-testületi határozat:

Halásztelek Város Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Halásztelek településrendezési eszközeinek módosításához, a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek előzetes tájékoztatóiban foglaltak alapján, környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Határidő: azonnal

Felelős: Nagy Barnabás Lajos, polgármester

Szavazásra jogosultak:

10 fő

Szavazás eredménye:

10 igen

0 nem

0 tartózkodás

elfogadva

K.m.f.

Dr. Mészáros Zoltán
jegyző



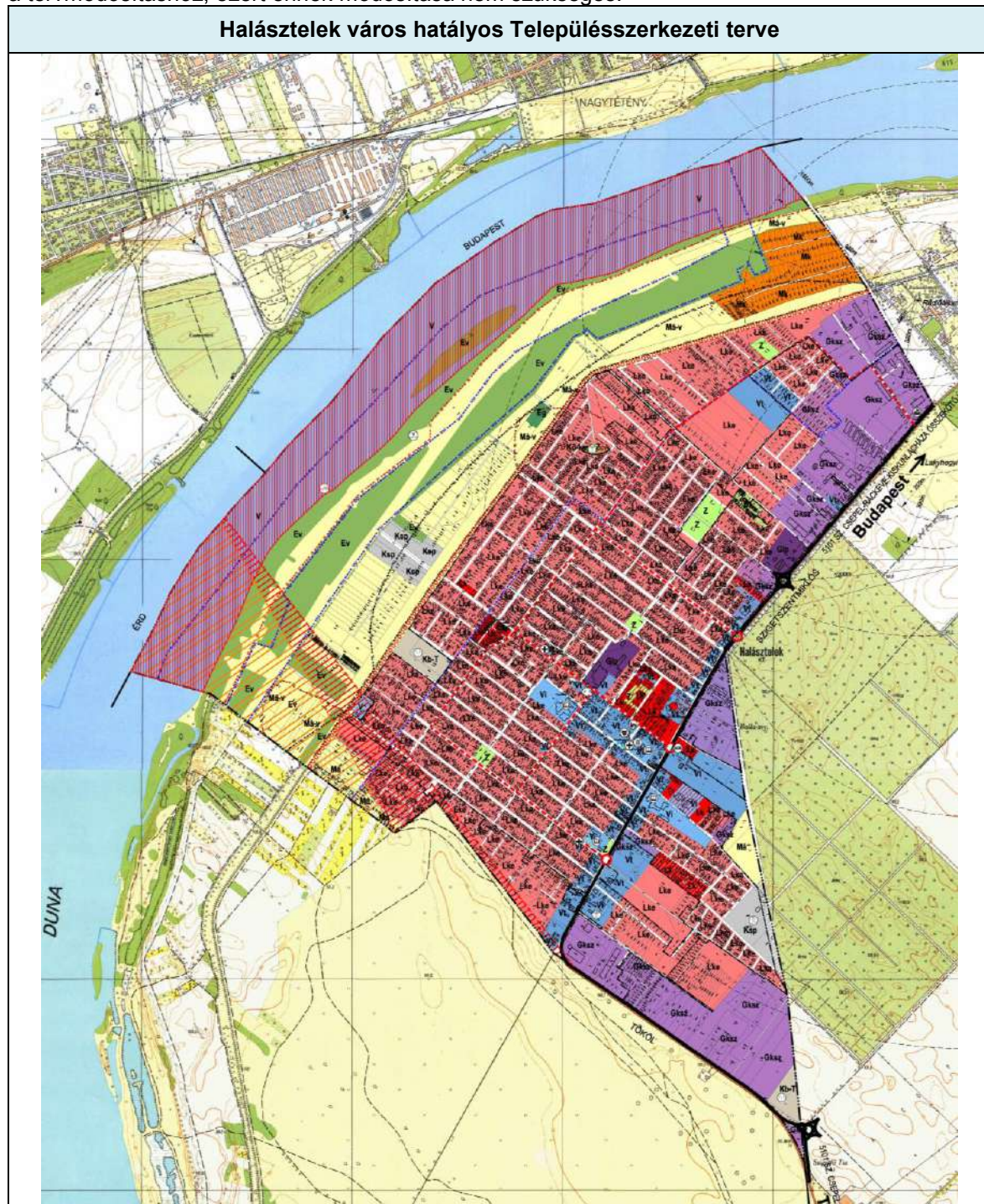
Nagy Barnabás
polgármester

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

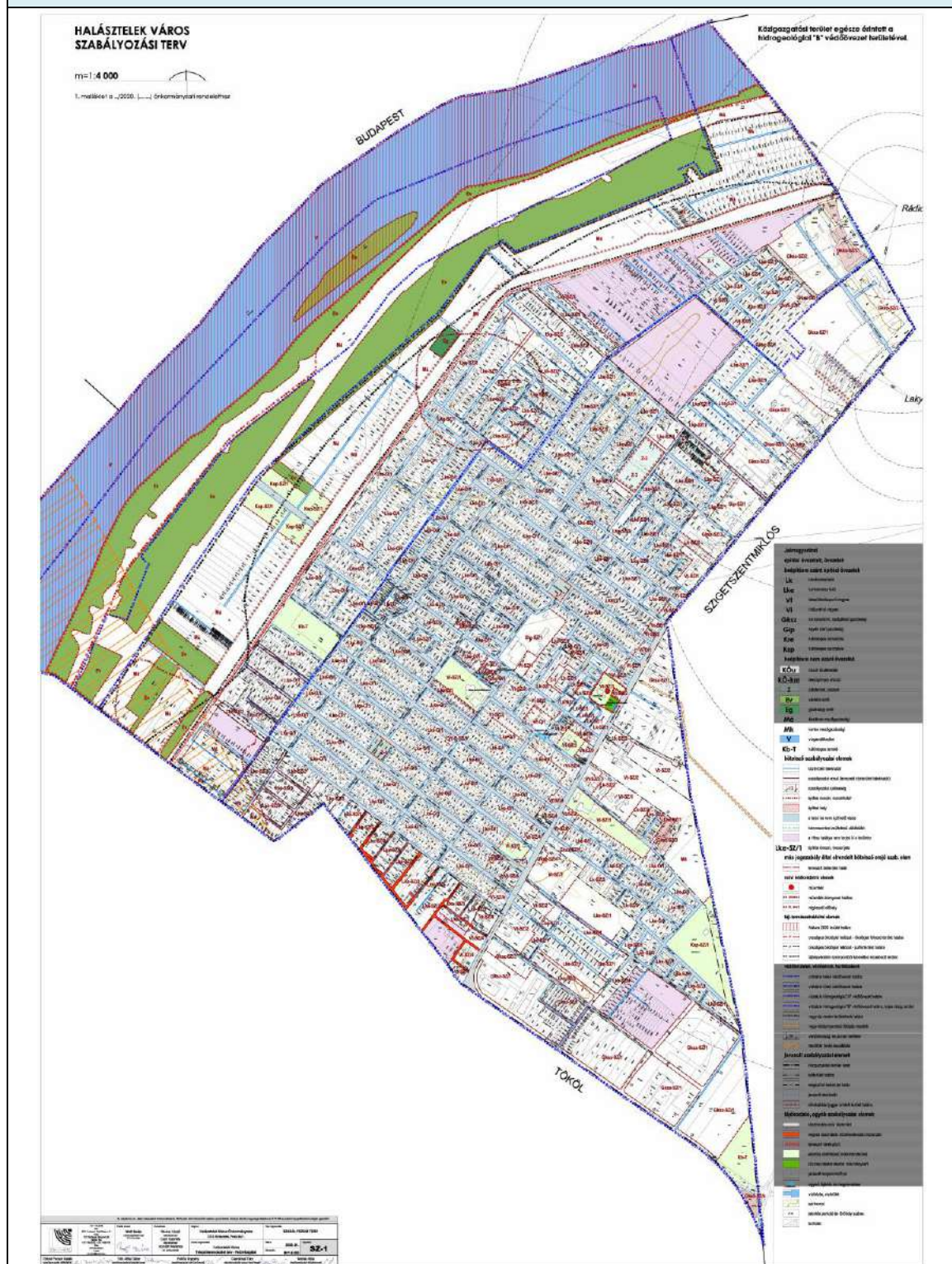
A területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- A 41/2020. (II. 26.) sz. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv.
- A 3/2020. (II. 27.) sz. önk. rendelet a Helyi Építési Szabályzatról.

A tervi megoldások kidolgozásában a hatályos településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ezért ennek módosítása nem szükséges.



Halásztelek város hatályos szabályozási terve:



A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA



[illegible]

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségei területrendezési tervéről (MaTrT) közte az Országos Területrendezési Tervről (OTrT), valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT)

Tekintettel arra, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve a „Magyarország és egyes kiemelt térségei Területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény” részeként (annak hatodik fejezeteként) került elfogadásra, annak tartalma teljes mértékben összhangban van az országos területrendezési terv szabályozásával. Ennek figyelembevételével Halásztelek településrendezési eszközei módosításánál együttesen figyelembe kell venni az MaTrT törvény területfelhasználásra vonatkozó előírásait, a BATrT előírásait:

Kivonat a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervéből (BATrT)

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről
7. melléklet

A tervezési területek a települési térségben találhatók



A 2018. évi CXXXIX. törvény övezeti érintettségei és a vonatkozó előírások, a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott kiegészítő övezetek:

1. Országos ökológiai hálózat övezete

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről



Az övezetek érintik a település területét.
A tervezési területek nem érintik az övezeteket.

Az övezetre vonatkozó MaTrT előírások:

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

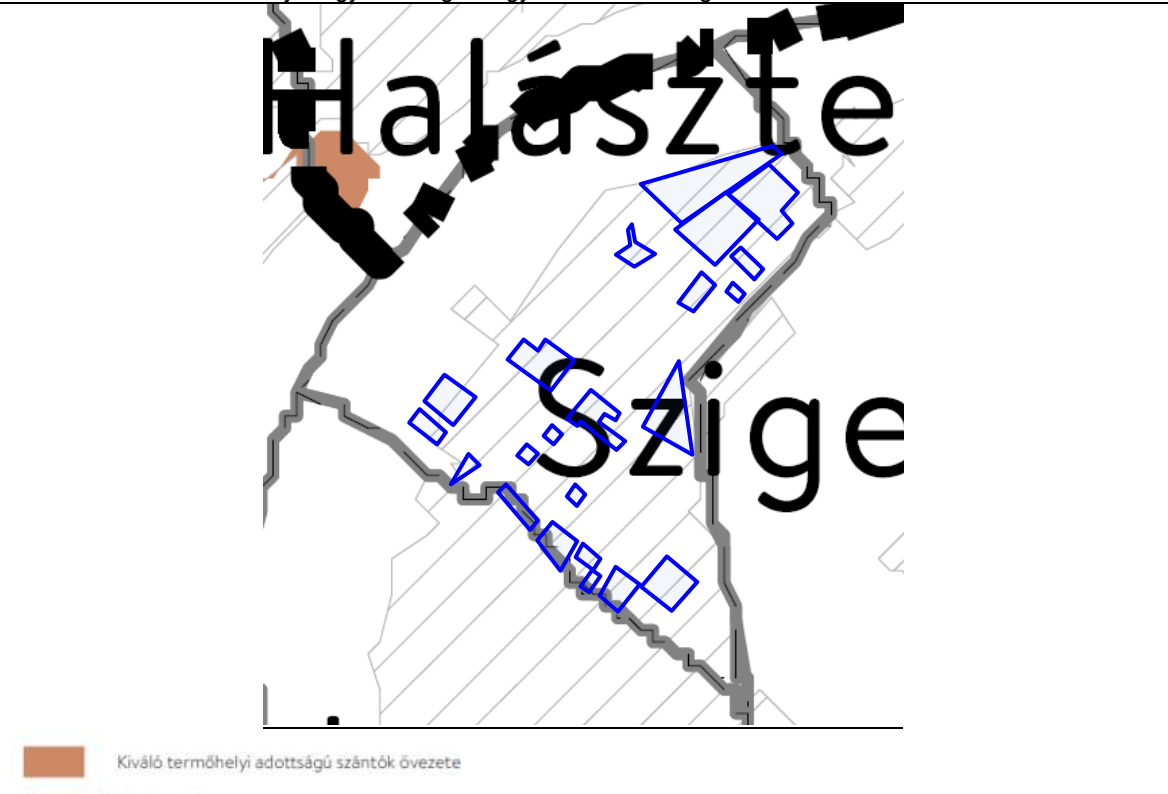
(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről



Az övezet érinti a település területét.
A tervezési terület nem érinti az övezetet.

Az övezetre vonatkozó MaTrT előírások:

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti kiegészítő övezet



Az övezet nem érinti a település területét.

Az övezetre vonatkozó MvM rendelet előírásai:

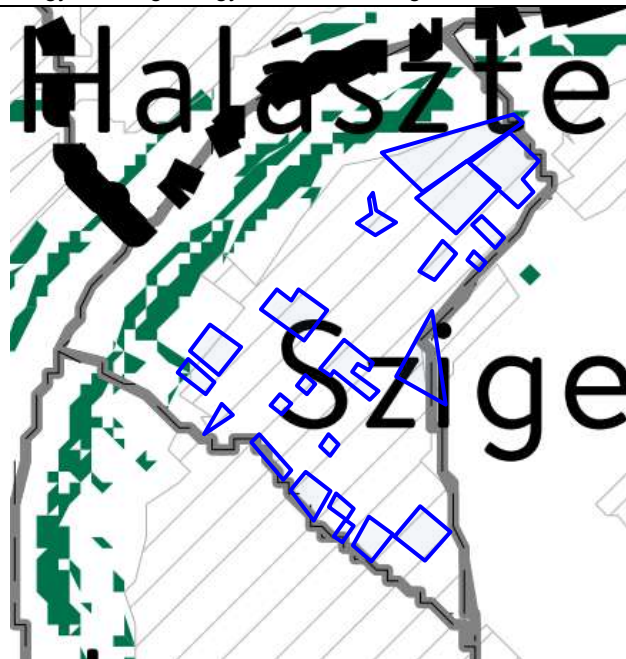
2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.

4. Erdők övezete

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről


 Erdők övezete

Az övezet érinti a település területét.
A tervezési területek nem érintik az övezetet.

Az övezetre vonatkozó MaTrT előírások:

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

5. Tájképvédelmi terület övezete

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti kiegészítő övezet



Az övezet érinti a település területét.

A tervezési területek közül a 38. sz. terület széle érinti az övezetet.

A területen csak a szabályozási vonalak törlése történik, mivel az itt lévő ingatlanok jelenleg is megközelíthetők, az utcák szélesítése nem szükséges.

Az övezet melletti területeken NEM TÖRTÉNIK ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELELÉSE.

A terv az alábbi előírásoknak megfelel:

Az övezetre vonatkozó MVM rendelet előírások:

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegységeit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

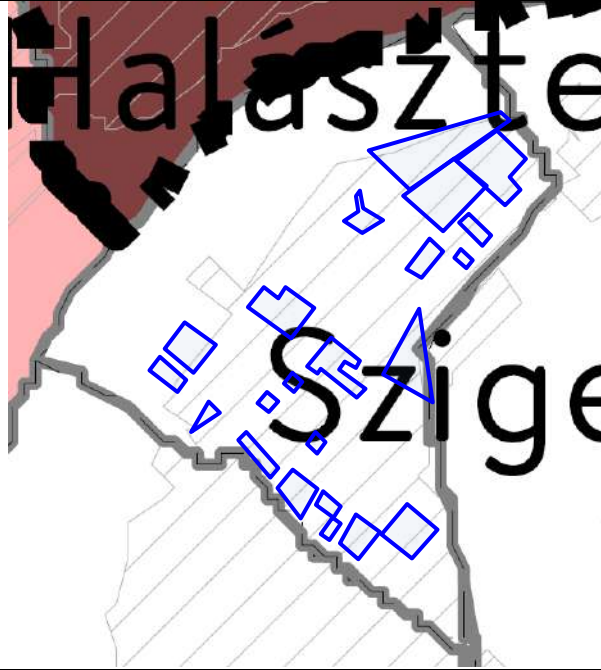
b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

6. Világörökségi és világörökségi-várományos terület övezete

MaTrT alapján:



Az övezet nem érinti a települést.

Az övezetre vonatkozó MaTrT előírások:

31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

- a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
- b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,
- c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti kiegészítő övezet



Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Az övezet érinti a település területét.
A tervezési területek érintik az övezetet.

Az országos vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokról a hatályos HÉSZ rendelkezik, jelenleg ehhez képest módosítás nem szükséges.

Az övezetre vonatkozó MVM rendelet előírások:

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
- b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

8. Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségstározók területének övezete

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti kiegészítő övezet



Az övezet érinti a település területét.

A TERVEZÉSI TERÜLETEK NEM ÉRINTIK AZ ÖVEZETET, ez a szerkezeti és szabályozási tervlapon látható jól. Fenti előírásoknak a terv megfelel,

az övezetben új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az övezet melletti területeken SEM TÖRTÉNIK ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJEJÖLÉSE.

Az övezetre vonatkozó MVM rendelet előírások:

6. Nagyvízi meder övezete 6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. (2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni. (3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.

9. Honvédelmi és katonai terület övezete

MaTrT alapján:

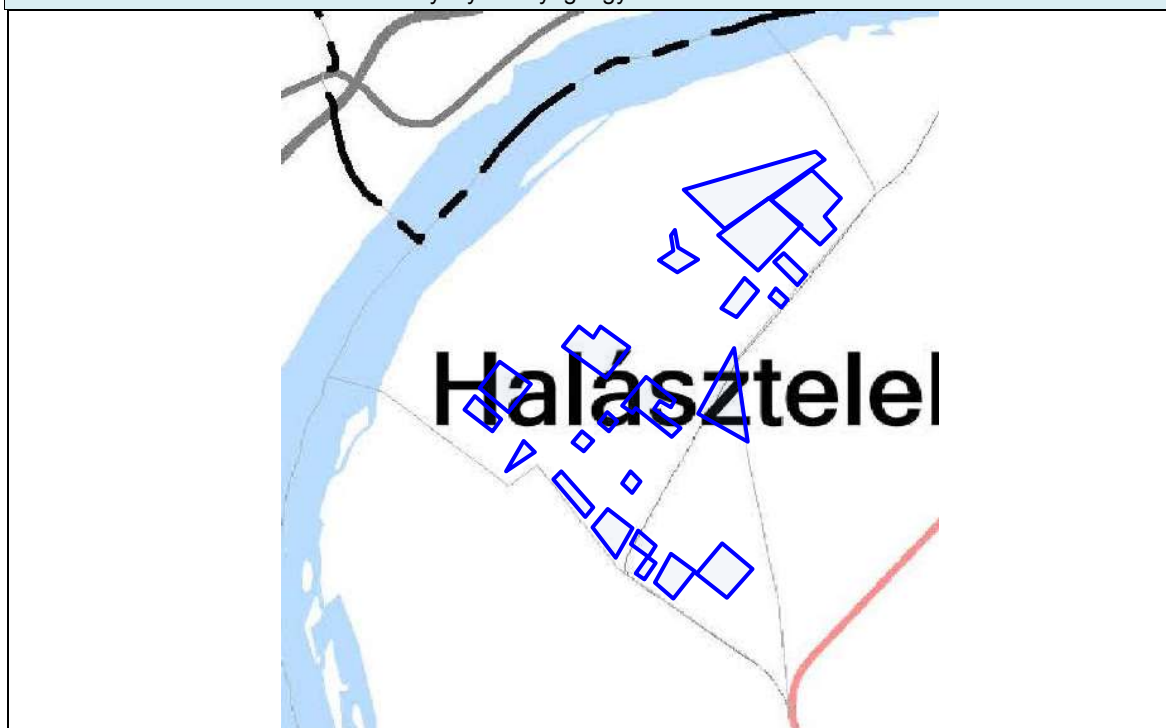


Honvédelmi és katonai célú terület Övezete által érintett települések
Az övezet nem érinti a település területét.
Az övezetre vonatkozó MaTrT előírások: 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni; b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett. (3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

A BATrT és a PMTrT övezetei és az övezetekre vonatkozó előírások
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Erdők területe Erdőtelepítésre javasolt terület
Az övezet nem érinti a település területét.
3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete



Ásványi nyersanyagvagyon i által érintett település

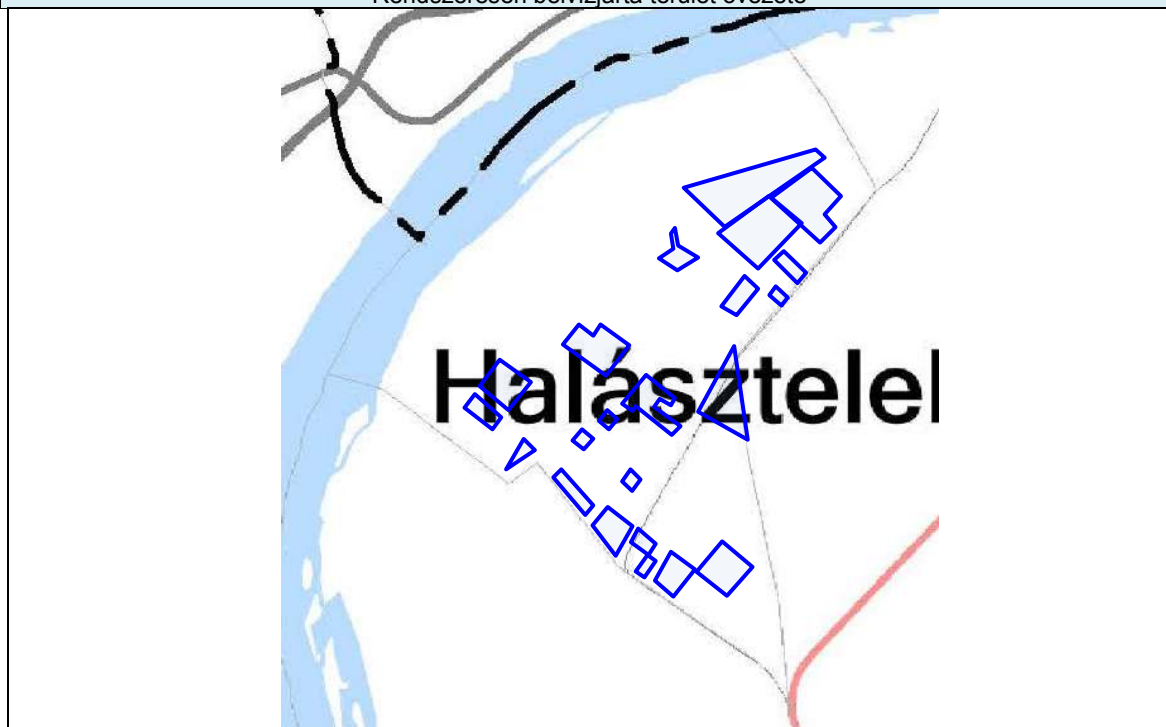
Az övezet nem érinti a település területét.

A terv az előírásoknak megfelel.

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

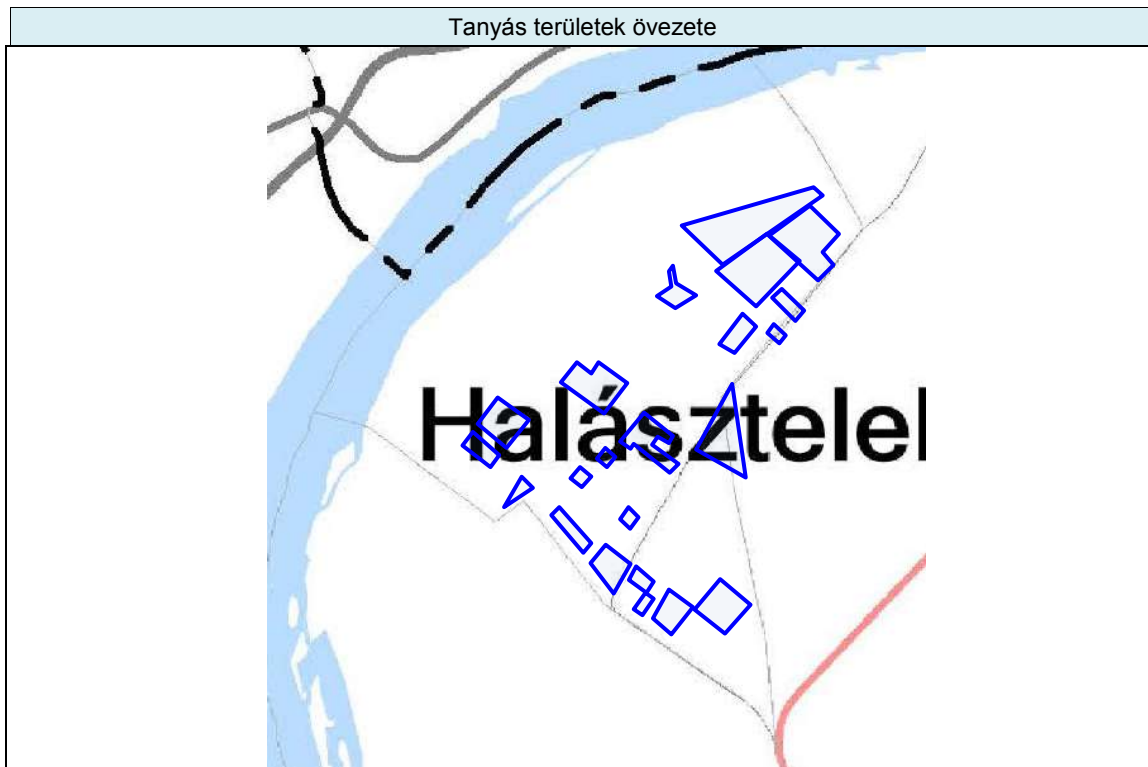
Rendszeresen belvízjárta terület övezete



Nagyvízi meder övezete Rendszeresen belvíz járt terület övezete	
Az övezet nem érinti a település területét.	
9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. (2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók: a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit, b) az a) pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető; c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvíztisztító nem létesíthető.	

Földtani veszélyforrás területének övezete	
	

Földtani veszélyforrás területének övezete	
Az övezet nem érinti a település területét.	
11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. (3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni. (4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni	



Az övezet nem érinti a település területét.

10. § (1) A megyei területrendezési tervben a tanyás területek övezete azon járásokban jelölhető ki, ahol a kijelölést megelőző legutóbbi népszámlálás alapján a mezőgazdasági jellegű külterületen élő népesség aránya az összes lakónépességhez viszonyítva az országos átlag fölött van.

(2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

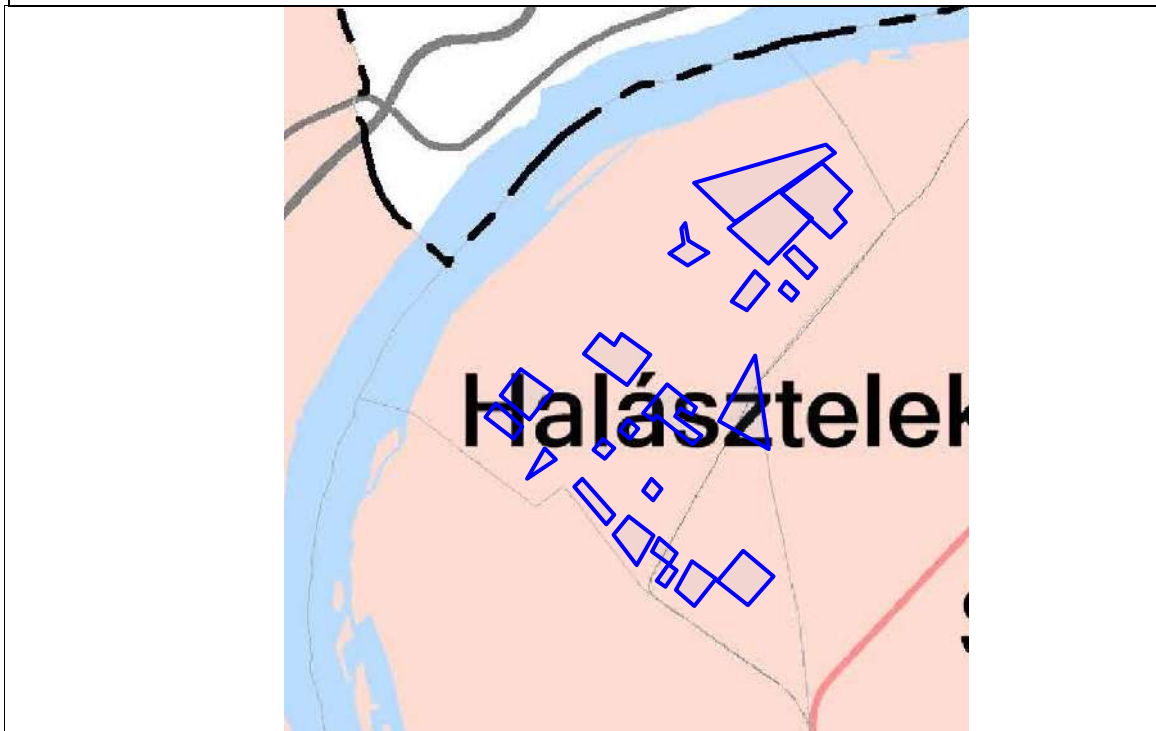
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.



Az övezet nem érinti a település területét.

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



Az övezet érinti a település területét.

A módosítások az alábbi előírásokkal nem ellentétesek.

A tervezési területek nem kiemelt logisztikai területek.

9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-kal alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



Az övezet nem érinti a település területét.

10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.

Kertes mezőgazdasági területek övezete



Az övezet nem érinti a település területét.

11. § A kertes mezőgazdasági területek övezetébe sorolt terület beépítésre szánt lakó-, üdülő-, vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- a) ha az átminősítés egyéb jogszabályokkal nem ellentétes,
- b) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,
- c) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- d) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, és
- e) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.



Az OTrT, a BATrT térségi övezetei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei és Halásztelek, valamint a tervezési területek érintettsége, melyek a települési térségen belül található, tehát a települési térség 2 %-hoz kötött új beépítésre szánt terület nagysága nem növekszik a módosítás során.

Kivágot az MaTrt 8. mellékletéből

	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe(ha)	Települési térség területének aránya (%)
28.	Halásztelek	524,92	865,81	60,63

A tervezési területek közül csak a 7. sz. terület **tartalmaz új beépítésre szánt terület kijelölést.**

- Ez a terület a meglévő beépítésre szánt területhez csatlakozik,
- a terület kijelölése nem okozza különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését,

- a terület kijelölésére azért kerül sor, mert ehhez a területhez csatlakozóan ez a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítetlen földrészlet található.

Az MATrT korábban hatályos 12. § (3) bekezdése előírta a terv indításakor:

(3) „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

A módosítás során Halásztelek településszerkezeti tervében **0,18 hektár** új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, amely alapján tehát összesen 90 m² zöld- vagy erdőterület kijelölése válik szükségessé a módosításokhoz kapcsolódóan. A 21. sz. módosítási területen **1,04 hektár** új zöldterület kerül kijelölésre, amely nagyobb, mint a minimálisan előírt 90 m², tehát a terv megfelel az előírásnak. A módosítások területi adatai:

sorszám	Helyrajzi szám	Terület ha	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
7.	3545, 3546	0,18 ha	Z →	Lke
21.	040/26, 28,31	1,04 ha	Lke	Z

Az OTrT, a BATrT, a PMTrT övezetei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei és a tervezési területek érintettsége:

Összefoglaló táblázatok

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI/ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG a tervezési területeket az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)	
országos területfelhasználási kategóriák	
települési térség	X
erdőgazdálkodási térség	-
mezőgazdasági térség	-
vízgazdálkodási térség	-
országos övezetek	
országos ökológiai hálózat, magterület	-
országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó	-
országos ökológiai hálózat, puffertérület	-
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület	-
erdők övezete	-
tájképvédelmi terület övezete	X
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	-
országos vízminőség-védelmi terület övezete	X
nagyvízi meder övezete	-
honvédelmi és katonai célú terület	-

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERV KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI / ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG a tervezési területeket az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)	
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	
települési térség	X

sajátos területfelhasználású térség	
erdőgazdálkodási térség	-
mezőgazdasági térség	-
vízgazdálkodási térség	-
kertes mezőgazdasági térség	-
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	-
térségi övezetek	
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	-
rendszeresen belvízjárta terület övezete	-
földtani veszélyforrás területének övezete	-
tanyás területek övezete	-
innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	X
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-
kertes mezőgazdasági területek övezete	-
klímaváltozásnak fokozottan kitett terület övezete	-

A tervezési területek a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében a települési térségen belül találhatók.

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Halásztelek közigazgatási területét az OTrT, BATrT, PMTrT és a z MVM rendelet szerint hét övezet érinti:

- országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó
- országos ökológiai hálózat, puffertérület
- erdők övezete,
- tájképvédelmi terület övezete
- országos vízminőség-védelmi terület övezete
- nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Az övezetre vonatkozó MvM rendelet előírásai:

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Fenti előírásoknak a terv megfelel. A településrendezési eszközökben feltüntetésre kerülnek a vízvédellel érintett területek. A TSZT / SZT tartalmazza a települést érintő sérülékeny ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetét, arra vonatkozóan korlátozásokat állapít meg (összhangban a vonatkozó jogszabályokkal).

Az országos vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokról a hatályos HÉSZ rendelkezik, jelenleg ehhez képest módosítás nem szükséges.

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Az övezetre vonatkozó előírások:

Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete

9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

A tervezési területek nincsenek kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősítve.

TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TELEPÜLÉSSZERKEZET

Halásztelek a Közép-Magyarországi régióban, Budapesttől délre, a Csepel-szigeten, a Duna mentén fekszik. A város Budapest XXII. kerületével határos.

Halásztelek előnyös helyzetben van, mivel az M0 autópályához közeli elhelyezkedése miatt nagyon könnyen megközelíthető az ország távolabbi területeiről is az M0 autópályán át.

A település főútja a II. Rákóczi Ferenc út - Reptéri út, mely biztosítja a belterület megközelítését északi és déli irányból, erről az útról nyílnak a település gyűjtőútjai, valamint nagyrészt mellette található a település lakosságát kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási rendeltetésű területek.

A település észak-nyugati határa a Duna és itt határos Budapest XXII. kerületével és Érdel, délnyugati oldalán a tököli repülőtér, keleti oldalán pedig Szigetszentmiklós helyezkedik el.

A település főútja a II. Rákóczi Ferenc út, mely biztosítja a belterület megközelítését északi és déli irányból is és erről az útról nyílnak a település gyűjtőútjai, valamint mellette található a település központja is. A település belterülete az igazgatási terület keleti és déli részén helyezkedik el.

A településszerkezet jellemzője az egymásra merőleges utcákból álló utcarendszer, a szabályos utcahálózatot csak néhány helyen szakítja meg kisebb tér, vagy zöldfelület. A közintézmények jellemzően a II. Rákóczi Ferenc út közelében találhatók.

A lakóövezetek jellemzően a város belső, az 5101 jelű összekötő úttól védettebb területein helyezkednek el, a településközponti vegyes területek jellemzően a II. Rákóczi Ferenc út - Reptéri út melletti tömbökben találhatók, azonban néhány utcában (Óvoda u., Kisgyár u.) beékelődnek a lakóterületek közé is. A lakóterületek kertvárosias, kisvárosias övezetek.

A TERVEZÉSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZET ÉS TERÜLETFLHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA

A Településrendezési eszközökben felmerült módosítási igények összhangban vannak Halásztelek jóváhagyott településfejlesztési koncepciójának elképzeléseivel és a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervet lényegében nem befolyásolják. Jelen módosítással Halásztelek

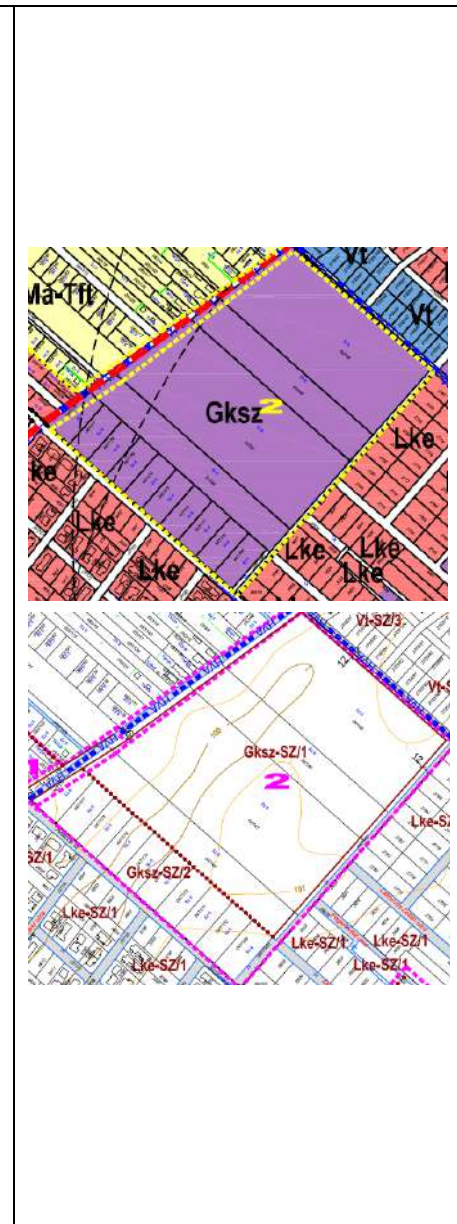
településszerkezeti jellemzői a hatályos településszerkezeti tervben rögzítettekhez képest alapvetően nem változnak.

A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

A településszerkezeti és szabályozási tervi változások bemutatása

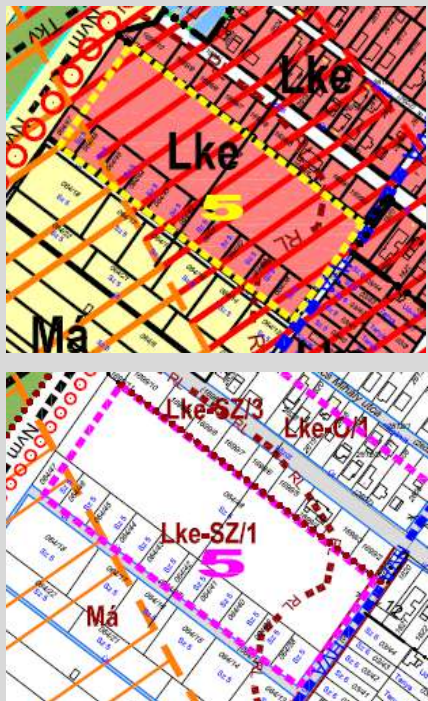
A szürke aláfestéssel jelölt területeken csak szabályozási tervi módosítás történik.

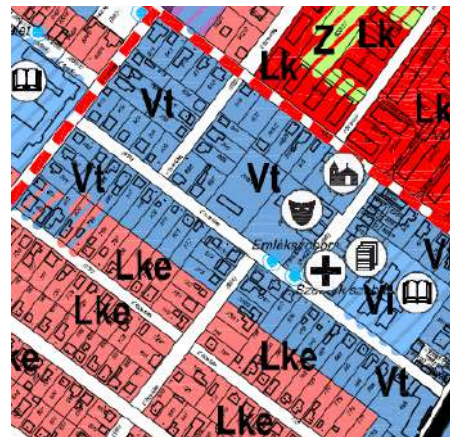
Sorszám	Javaolt módosítás	Érintett terület, helyrajzi szám	Terület mérete	Jelenlegi terület-felhasználás, övezet	Tervezett terület-felhasználás, övezet	Hatályos TSZT/SZT és légifotó a területről	Tervezett TSZT/SZT
ÚJ SZABÁLYOZÁSOK TERÜLETEI							
1.	A város északi részén fekvő 16,77 ha-os terület átsorolása Különleges, tartalék fejlesztési terület elnevezésű építési övezetbe, valamint a 052/39 hrsz-ú telek átsorolása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe. A területen nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése. A korábban kijelölt közpark terület megmarad. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket.		16,77 ha 1,8 ha	Lke→	K-Tft Gksz		

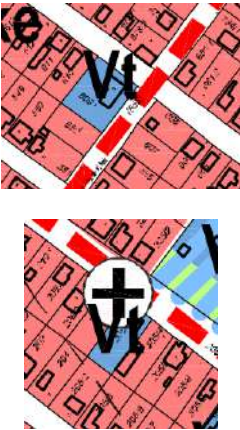
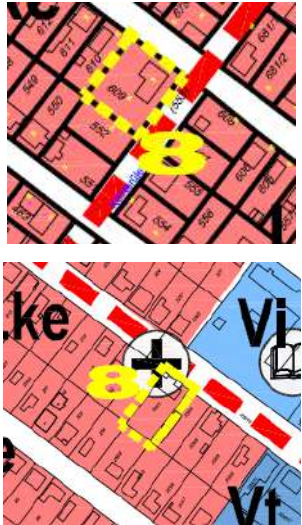
2.	A tervezési terület átsorolása Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe és övezetbe. A terület északi része eddig Vt területbe tartozott, déli része kertvárosias lakóterületbe. A területet eddig a szabályozási terv nem sorolta be semmilyen építési övezetbe. A településen jelenleg már inkább gazdasági területek kialakítására jelentkezett igény, ezen kívül további lakóterületek kialakítása jelenleg nem támogatott. Ezért szükséges a Gksz területi besorolás, amelyben csak a környezetet nem zavaró funkciók helyezhetők el. A területen nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket.	047/45-48, 047/169-178	12,7 ha	Lke Vt→	Gksz		
----	---	---------------------------	---------	------------	------	--	--

3.	A Diófásor utca – Reptéri út – közigazgatási határ közötti terület egy részének átsorolása Lke övezetbe, egy nagyjából 2,25 ha-os területen. A terület mellett a Vt övezet módosítása Vt-Z/3 övezetre. A területen nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket.		2,25 ha	Lke Vt→	Lke-SZ/4, Vt-Z/3		
----	---	--	---------	------------	---------------------	--	--

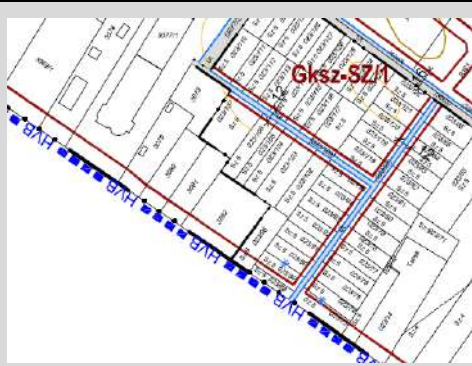
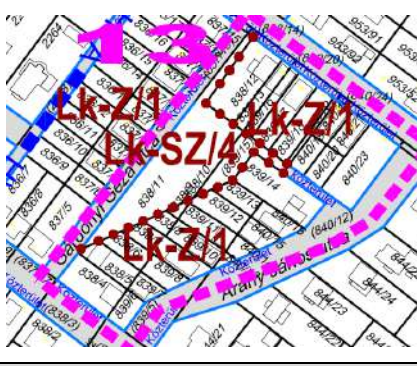
4.	A város dél-keleti részén a Tejút utca és a Sándor Pál utca közötti területen korábban a szerkezeti terven lakóterületbe sorolt terület nagy részének Gksz gazdasági területbe sorolása történik. Ezért szükséges a Gksz területi besorolás, amelyben csak a környezetet nem zavaró funkciók helyezhetők el. A településen további lakóterületek kialakítása jelenleg nem támogatott. A terület nyugati sávját kertvárosias lakóövezetbe sorolja a terv, a szerkezeti tervvel összhangban. A területen nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket.	023/...	5,7 ha	Lke→	Gksz		
----	---	---------	--------	------	------	--	--

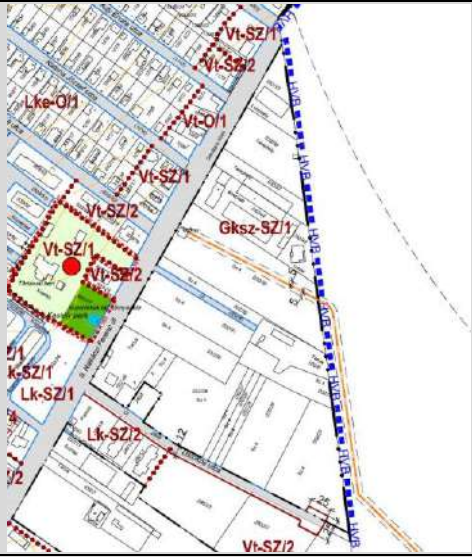
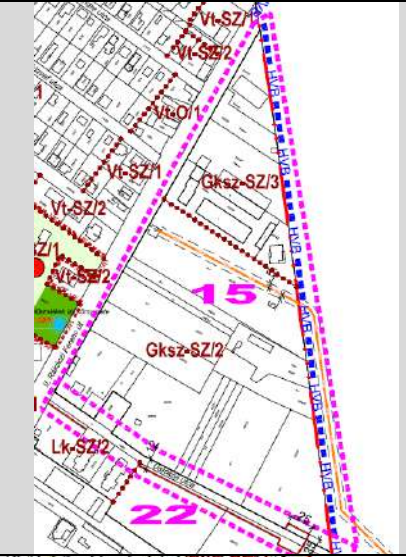
5.	A tervezési területen a szerkezeti tervnek megfelelően a terület Lke-SZ/1 övezetbe sorolása. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket.	064/36-48	2,3 ha	Lke→	Lke-SZ/1		
----	---	-----------	--------	------	----------	--	---

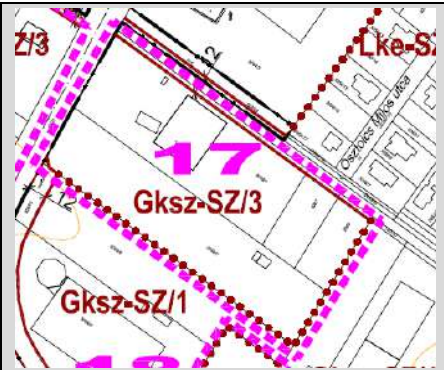
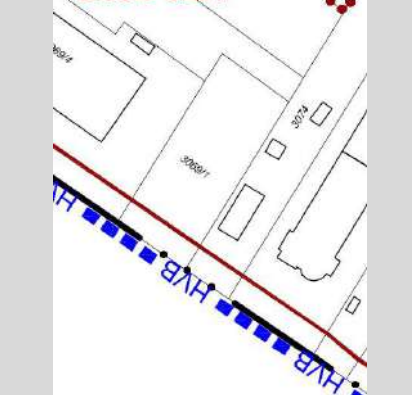
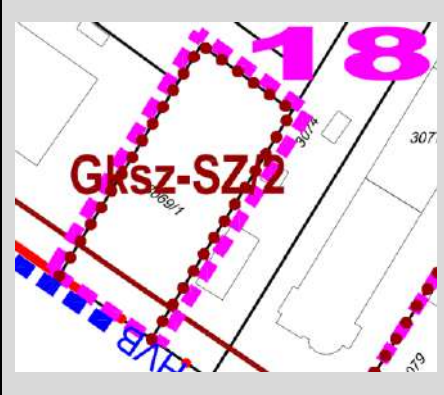
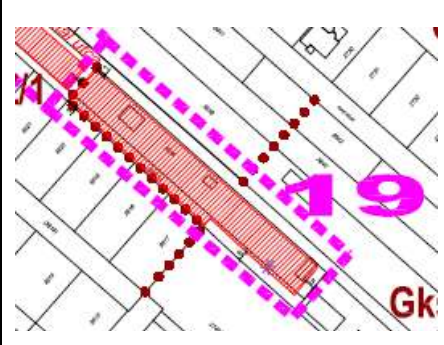
TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS/VAGY ÉPÍTÉSI ÖVEZET MÓDOSÍTÁSOK						
6.	A település központjában a Kisgyár utca, Somogyi Béla utca, Csatár György utca és Óvoda utca melletti teleksávok egyes részeinek átsorolása településközponti vegyes területből kertvárosias lakóterületbe, mivel ezeken a területeken már jelenleg is lakó funkciójú épületek találhatók és nincs szükség a vegyes funkciók bővítésére. A területen nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket.		4,52 ha	Vt →	Lke	 
7.	A Géza utca melletti tömbbelsőben 2 ingatlan területének átsorolása történik lakóterületbe. A területen új beépítésre szánt terület kijelölése történik. Emiatt szükséges 90 m2 zöldterület kijelölése, amely a 21. sz. területen történik. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket.	3545, 3546	0,18 ha	Z →	Lke	 

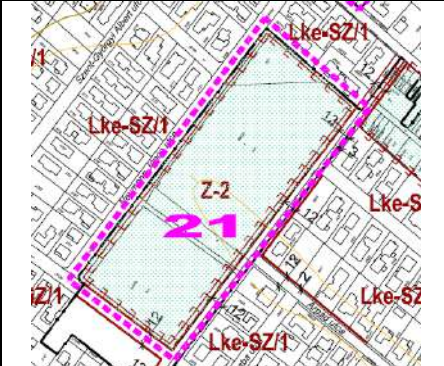
8.	A településközpont közelében, a Somogyi Béla utca és a Dózsa György utca mellett egy-egy telek átsorolása településközponti vegyes területből kertvárosias lakóterületbe, mivel ezeken a területeken lakóépületek találhatók és nincs szükség a vegyes funkciók bővítésére. A területeken nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket.	205/1, 609	0,1 ha 0,1 ha	Vt	Lke		
9.	A településközpont közelében, a Vörösmarty utca melletti tömb átsorolása Lke-Z/1 övezetbe. A területeken nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket.		1,07 ha	Vt, Lke	Lke-Z/1		

10.	A településközpont közelében, az Arany János utca melletti két tömb területének átsorolása Lke-O/1 övezetbe a már kialakult beépítés miatt. A területeken nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket.		~3,1 ha	Lke-SZ/1	Lke-O/1		
11.	A közigazgatási határ déli szélén, a Diófásor utcától délre fekvő kertvárosias lakóterületen a meglévő utcák korábban tervezett szabályozási vonalainak felülvizsgálata és módosítása, ésszerűsítése. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket.						

12.	A területen Gksz-SZ/1 helyett Gksz-SZ/2 övezetbe sorolás történik. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket.		3 ha	Gksz-SZ/1	Gksz-SZ/2	 
13.	A területen KÖu övezet és Lk-Z/1 építési övezet helyett Lk-SZ/4 építési övezetbe sorolás történik. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket.	838/11, 839/15	0,04 ha	KÖu Lk-Z/1	Lk-SZ/4	 
14.	A területen Lke-SZ/3 helyett Lke-O/1 övezetbe sorolás történik. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket.	06/61-67, 06/69, 72,73,	0,78 ha	Lke-SZ/3	Lke-O/1	 

15.	A területen Gksz-SZ/1 helyett Gksz-SZ/2, Gksz-SZ/3 építési övezetbe sorolás történik. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket.		7,75 ha	Gksz-SZ/1	Gksz-SZ/2 Gksz-SZ/3		
16.	A területen Gksz-SZ/1 helyett Gksz-SZ/3 övezetbe sorolás történik. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket.	2703/12-46, 2788, 2789	~3,4 ha	Gksz-SZ/1	Gksz-SZ/3		

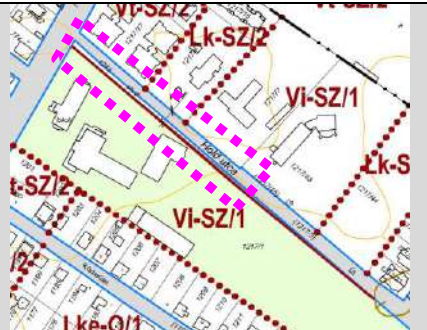
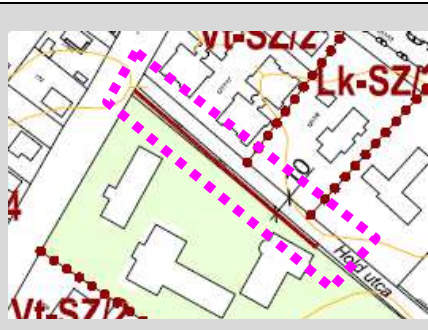
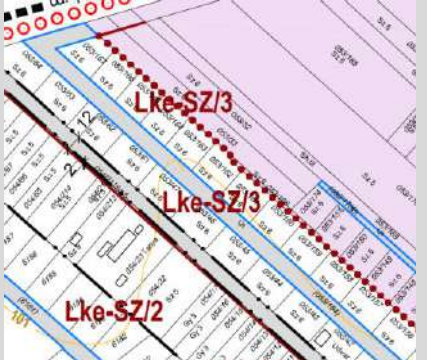
17.	A területen Gksz-SZ/1 helyett Gksz-SZ/3 övezetbe sorolás történik. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket.	3066/1,2 3067, 3068	0,78 ha	Gksz-SZ/1	Gksz-SZ/3		
18.	A területen Gksz-SZ/1 helyett Gksz-SZ/2 építési övezetbe sorolás történik. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket.	3069/1	0,38 ha	Gksz-SZ/1	Gksz-SZ/2		
19.	A területen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és a kertvárosias lakóterület határa változik. A területen nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése sem. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket.	3637, 3638	0,21 ha	Lke-SZ/1	Gksz-SZ/3		

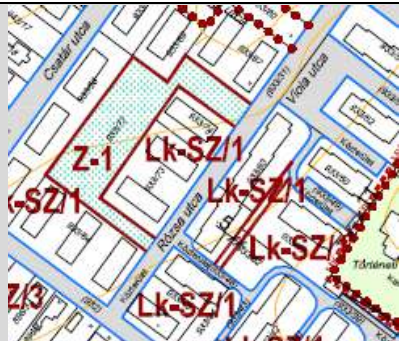
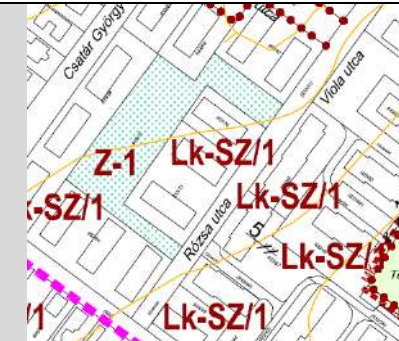
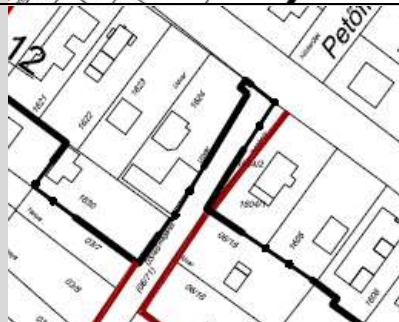
20.	A területen Lke-SZ/1 helyett Gksz-SZ/3 övezetbe sorolás történik. A területen nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése. A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti értékeket.	2703/133, 135, 2703/56, 58	1,15 ha	Lke-SZ/1	Gksz-SZ/3		
21.	A Katalin utca melletti közpark területének kibővítése északi irányban, korábban tervezett lakóterület és utcaszakasz helyett. A területen zöldterület kijelölése történik, 1,04 ha-on. A területen nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.	040/26, 28,31	1,04 ha	Lke	Z		

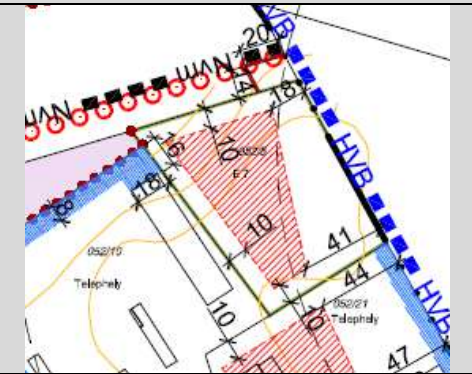
SZABÁLYOZÁSI VONALAK KISEBB MÓDOSÍTÁSA VAGY TÖRLÉSE

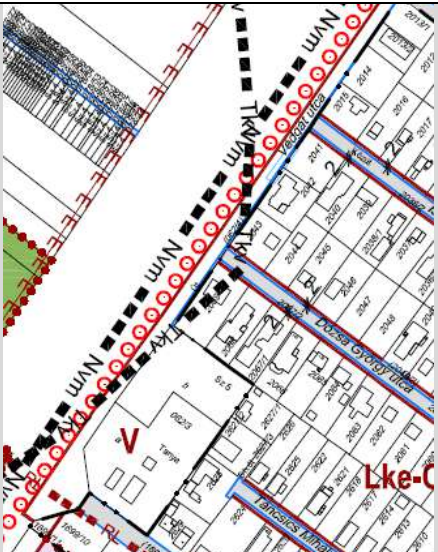
A területek közül nem mindegyik került külön jelölésre és számozásra

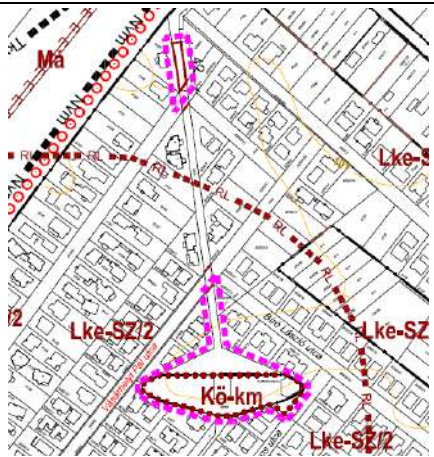
22.	Az Üstökös utcán a szabályozási vonal módosítása: az utcák szélesítése a kiépült ingatlanok előtt jelentős kártalanítással járna. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem.	-	-	-	-		
-----	--	---	---	---	---	---	---

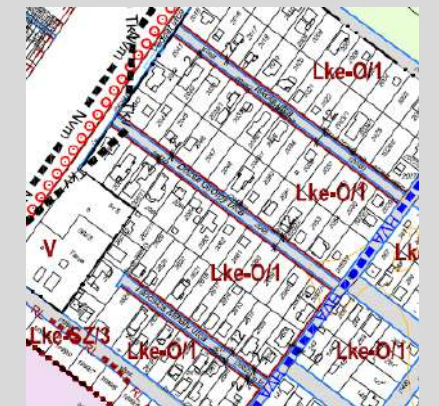
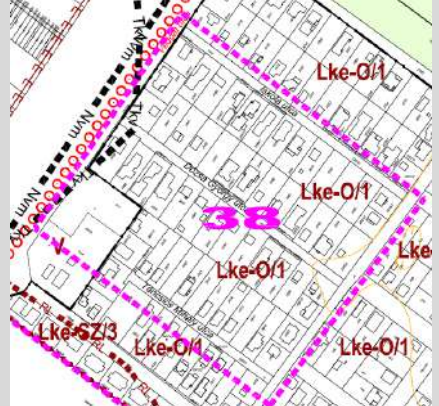
23.	A Hold utcán a szabályozási vonal módosítása: az itt lévő ingatlanok jelenleg is megközelíthetők, az utca szélesítése a meglévő kerítés vonaláig történik. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem.	-	-	-	-		
24.	A 053/32-33 hrsz. területen a szabályozási vonal törlése: az itt lévő ingatlanok jelenleg is megközelíthetők, szabályozási vonal nem szükséges. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem.	-	-	-	-		
25.	Az Akácós utcán egyes telkeknél a szabályozási vonal törlése: az utca szélesítése ezeken a helyeken már megtörtént. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem.	-	-	-	-		

26.	A 933/72 és a 933/48, 933/62 hrsz.-ú telkeken a szabályozási vonal törlése. A 933/72 hrsz.-ú telek már közterület. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem.	-	-	-	-		
27.	A 326/4 hrsz.-ú telken a szabályozási vonal törlése. A telek már közterület. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem.	-	-	-	-		
28.	Az Áfonya utca északi végénél a szabályozási vonal törlése. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem.	-	-	-	-		

29.	A Szamóca utcánál a szabályozási vonal törlése. A 4104 hrsz.-ú telek már közút. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem.	-	-	-	-		
30.	A Ló utcánál a szabályozási vonal törlése. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem.	-	-	-	-		
31.	A 066 hrsz.-ú, az állam tulajdonában lévő, kivett töltésként nyilvántartott telken a szabályozási vonal törlése. A 052/44 hrsz.-ú telken az építési hely módosítása. A területeken nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem.	052/44 hrsz. 066 hrsz.	-	-	-		

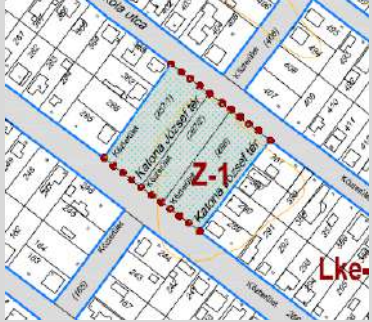
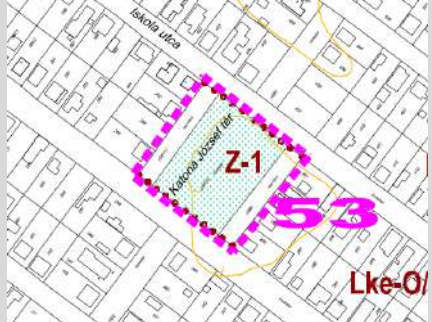
32.	A 066 hrsz.-ú, az állam tulajdonában lévő, kivett töltésként nyilvántartott telken végig - Védgát utcánál is - a szabályozási vonal törlése. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem.	-	-	-	-		
33.	A Sándor Pál utcánál a szabályozási vonal módosítása. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem.	-	-	-	-		

34.	A Puskás T., Vásárhelyi P., Bíró L. és Szilárd L. utcánál a szabályozási vonalak módosítása, valamint az antennatorony területénél és a 6201 hrsz.-ú teleknél övezeti módosítás. A területen nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.	054/5, 6053/11, 6201	0,2	Z, Lke-SZ/2	Kö-km, Lke-SZ/2		
35.	Az Ilona utcában egyes telkek előtt a szabályozási vonal törlése. Az utca szélesítése ezeken a helyeken már megtörtént. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem.	-	-	-	-		
36.	A 2703/50 és 2703/29 hrsz. területeknél a szabályozási vonal törlése A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem.	-	-	-	-		

37.	Egy hiányzó tervezett szabályozási vonal jelölése a Páger Antal utcában. A 3628 hrsz-ú telken az építési hely meghatározása. A területen nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.	-	-	-	-		
38.	Az Iskola, Dózsa Gy. és Táncsics M. utcák a szabályozási vonalak törlése: az itt lévő ingatlanok jelenleg is megközelíthetők, az utcák szélesítése nem szükséges. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem.	-	-	-	-		
39.	A Külső megye dűlő déli részén a szabályozási vonal módosítása. A területen nem történik szerkezeti terv módosítás és új beépítésre szánt terület kijelölése sem.	-	-	-	-		

A SZABÁLYOZÁSI TERVEN A KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK JELÖLÉSÉNEK MÓDOSÍTÁSA VAGY ÉPÍTÉSI HELY JELÖLÉSE ILLETVE EGYÉB PONTOSÍTÁSOK

A területek a tervlapon nem kerültek külön jelölésre és számozásra

53.	A Katona József téren a már kialakult közlekedési területek jelölése. A területen nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.	021/69 021/24					
-----	--	------------------	--	--	--	---	---

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA:

A tervmódosítás során a helyi építési szabályzat tartalmilag több pontban változik, melyek közül a legfontosabb változások a következők:

- Értelmező rendelkezések kiegészítése,
- Az általános előírások kiegészítése
- Az épület elhelyezésre vonatkozó általános előírások módosítása,
- A telekalakítás és új telektömb kialakításának általános szabályainak módosítása
- Közművek előírásainak pontosítása
- Az elő-, az oldal- és a hátsókert szabályainak módosítása
- Gépjárműelhelyezés előírásainak módosítása
- Zöldfelületek szabályainak módosítása
- övezeti és építési övezeti előírások pontosítása és kisebb módosítása
- környezetvédelmi előírások pontosítása,
- Hibajavítások, elírások javítása,
- helyesírási javítások.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területeken nincs világörökségi helyszínnek közé felvett objektum vagy terület, és nem világörökség várományos területek.

A településen egy műemlék található, a Malonyai-kastély épületei, egy főépület és két melléképület. A szabályozási terv jelöli és az országos nyilvántartás tartalmazza ennek védelmét. A Malonyai-kastély és melléképületei a XIX. században épültek. Az eklektikus épület felépítésében a klasszikus kúriák alaprajzát követi. A főépület és melléképületei műemléki védelem alatt állnak. Az épületegyüttest körülvevő kert a történeti méretet és kialakítást már nem őrzi, de az épülettel együtt a megmaradt parkrészeket is felújították.

A tervezési területek az épített örökség szempontjából nem érintettek, nyilvántartott műemléki értéknek védett épület, objektum, műemléki környezet nincsenek a szóban forgó területeken. A területeken régészeti lelőhely sem található. Tehát az örökségvédelmi értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

A területeken védett, illetve védelemre érdemes természetközeli növényzet (lágyszárú és fás növényzet illetve ezek társulása) nem található.

Az építési övezeteken belül telken belüli kötelező zöldfelületeket a meghatározott paraméterek figyelembevételével oly módon célszerű létrehozni, hogy a telekhatárok mentén védő zöldfelületi funkciót ellátó terület, többszintes védőzöldsáv jöjjön létre.

Bármely olyan földmunkával járó beavatkozás, mely a legfelső humuszcéteg mélységét meghaladja, az esetleg itt található régészeti - történeti rétegeket megsemmisíti. Ez a folyamat visszafordíthatatlan. A város fejleszthető területeinek negyede még nem beépített, de a korábbi tervekben is beépítésre szánt területként volt besorolva, így ezek beépítésénél várhatók földmunkával járó beavatkozások

Összességében a módosítással nem sérülhetnek az örökségi vagy környezeti értékek.

KÖZLEKEDÉS

Közlekedési vizsgálat

Közúti közlekedés

Országos közút

Halásztelek országos közúti kapcsolatát az 5101 jelű Budapest/Csepel-Ráckeve – Kiskunlacháza összekötő út biztosítja. Az 5101 jelű útnak Szigetszentmiklós területén csomópontja van a sugárirányú gyorsforgalmi és főutakat összekötő M0-al. Halászteleki szakasza jelentős részben belterületi jellegű, 2x1 forgalmi sáv, forgalma 7459 Ej/nap.

Települési utak

A település belterületének gyűjtő út kapcsolatát az 5101 jelű úthoz biztosítják: Akácos utca, Ilona utca, Kisgyár utca, Dózsa György utca és a II. Rákóczi Ferenc úttal (5101 jelű út) párhuzamos Somogyi Béla utca.

A kiszolgáló utak hálózata a beépített területeken megfelelően kiépített.

Közösségi közlekedés

A fővárosi BKK autóbusz hálózatának 38, 38A, 238 járatai elérhetők a település északi részéről a Lakihegy megállónál.

A település belterületének utasforgalmát a Volánbusz 672, 688 és 690 számú helyközi járatai bonyolítják le. A 688 számú járat a II. Rákóczi Ferenc út – Kisgyár utca – Somogyi Béla utca – Dózsa György utca vonalán fordul, Csepel központjáig közlekedik.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A település kerékpáros forgalmának jelentős részét a II. Rákóczi Ferenc út menti kerékpárút bonyolítja le.

Közlekedési fejlesztés

Közúti közlekedés

Országos közút

Az 5101 jelű települési átkelő szakaszának tehermentesítő útja (5102 j. út) Szigetszentmiklós területén elkészült, országos közúthálózati fejlesztés nem várható.

Települési utak

A gyűjtőút hálózat fejlesztése nem indokolt, a kiszolgáló utak az új beépítésű területeken kiépítendő, tervezési osztályuk: B.VI.d.B.

Közösségi közlekedés

Az új területek beépítése az autóbusz hálózat fejlesztését nem teszi szükségessé.

Kerékpáros közlekedés

A Duna árvédelmi töltésén kerékpárút kiépítését tartalmazza a szerkezeti terv Tököl tervéhez csatlakozva.

A szabályozással érintett területek közlekedési feltételei

1. számú terület

A terület közúti kapcsolatát a Megyedülő utca biztosítja, amelyhez csatlakoznak a belső kiszolgáló utak. A Megyedülő utca szórt burkolatú, rendezetlen, tervezési osztály B.VI.d.B. A területfelhasználás változása nem teszi szükségessé a közutak szabályozásának módosítását. A terület északi oldalán kijelölt kerékpárút az árvédelmi töltésen halad, közvetlenül nem érinti a területet.

2. számú terület

A terület kapcsolata az Akácos utca jól kiépített, aszfalt burkolatú út. A terület nyugati és keleti határán a Megyedülő utca és Makay S. utca szabályozása nem változik a területfelhasználás változása miatt, tervezési osztályuk B.VI.d.B.

3. számú terület

A területet kelet felől érinti az 5101 jelű összekötő út belterületi szakasza, a kategóriájának megfelelő kiépítéssel. A terület belső kiszolgáló útjainak közterületi szélessége a kötöttségek miatt 8 m, vegyeshasználatú kialakítással.

Az utcák tervezési osztálya: B.VI.d.D.

4. számú terület

A terület az 5101 jelű út felől a Tejút utcán közelíthető meg. A tömböt határoló kiszolgáló utcák szabályozása 12 m, nem változik. Az utak tervezési osztálya: B.VI.d.B.

5. számú terület

A terület megközelítése a Szőlő utcán történik. A területfelhasználás módosításának nincs közlekedési feltétele.

6.-7.-8.-9.-10. számú terület

A területfelhasználás módosítás közlekedést nem érint.

11. számú terület

A terület megközelítését biztosító Diófásor utcát a módosítás nem érinti. A belső kiszolgáló utcának szabályozása nem változik 10 m marad. A terület déli határán levő közterület telket nem szolgál ki, a csatlakozó utcák zsákutca jellegét oldja fel, 6 m széles közterülete vegyeshasználatú. Az utak tervezési osztálya B.VI.d.B.

12. számú terület

A területfelhasználás módosítás közlekedést nem érint.

13. számú terület

A területet határoló utak (Arany János utca, Gárdonyi Géza utca) közterülete nem változik. A tömbön belül érvényben levő közterületi szabályozás átvezetése a két határoló út között nem indokolt, a megmaradó zsákutca 2 telket szolgál ki.

14.-15.-16.-17.-18.-19.20.-21. számú terület

A területfelhasználás módosítása közlekedést nem érint.

22. számú terület

Az Üstökös utca 2 telket érintő szakaszán a 12 m-ről 10 m-re csökkentett közterület biztosítja a közúti létesítmények területét.

23. számú terület

A Hold utca az érintett szakaszon már megfelelő módon, egyoldali járdával kiépült, a szabályozás a kialakult állapotnak megfelel.

24.-38. számú terület

A szabályozás módosítások a kialakult állapotnak felelnek meg.

39. számú terület

A Külső Megye dűlő Akácos utcához csatlakozó szakaszán az egységes 16 m széles közterületi szabályozás az utca megfelelő kialakításának lehetőségét biztosítja. Tervezési osztálya B.V.d.B.

ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM, TÁJHASZNÁLAT

Zöldfelületi rendszer fejlesztése, zöldfelület-védelem

A település zöldfelületi rendszerének elemei a közterületen kialakított közparkok, közkertek, a jelentős zöldfelületű létesítmények kertjei (különleges területek – temető, sport- és rekreációs területek; oktatási létesítmények kertjei), lakókertek, erdő- és mezőgazdasági területek, vízfolyás menti szabadterületek, továbbá a vonalas zöldfelületi elemeket, utakat kísérő gyepek, illetve fásított zöldsávok, fasorok.

A tárgyi módosítás tekintetében a zöldfelületi rendszer fejlesztése a Katalin utca mellett, belterületen, a korábban tervezett közpark területének 1,04 ha-ral való növelése történik. A Katalin utca melletti közpark területének kibővítése történik északi irányban, korábban tervezett lakóterület és utcaszakasz helyett.

Az erdészeti nyilvántartás alapján Halásztelken kevés erdő található. A város zöldfelületi rendszerének meghatározó eleme a táji- természetvédelmi szempontból jelentős erdő, és mezőgazdasági hasznosítású Duna menti térség, amely a különböző (természet-, vízbázisvédelmi és árvízvédelmi) korlátozások folytán hosszú távon, jelen állapotában fenntartásra tervezett.

Tájhasználat, tájszerkezet

Jelen módosítás keretében tervezett módosítások nem járnak együtt a tájhasználat és a tájszerkezet változásával. A tervezett változtatások csak kisebb mértékben érintenek meglévő zöldfelületet, valamint tartalmaznak új zöldterület kijelölést is.

A tervezett módosítások nem érintenek védett természeti területeket, vagy tájértékeket. A tájhasználatban, a tájszerkezetben és a tájszerkezetet tagoló közlekedéshálózat tekintetében a fenti fejlesztések következtében új elemek nem jelennek meg.

A településszerkezeti tervben a tájat befolyásoló javaslatok e területrészeket érintően nem kerülnek megfogalmazásra, hiszen az építési övezet módosítással járó igényelt fejlesztések a település egészét tekintve nem nagy mértékűek és ezen belül a gazdasági terület fejlesztések főleg a meglévő és korábban tervezett gazdasági területekhez csatlakoznak.

A 2., a 4. sz. módosítási terület tartalmaz nagyobb, a 19. és 20. sz. terület kisebb gazdasági terület fejlesztést tartalmaz. Ezek mind Gksz területek, tehát a területek a környezetet nem zavaró tevékenységek területei lehetnek. A 4., a 19. és a 20. sz. terület a szomszédos gazdasági területekhez kapcsolódó területek, azoknak megfelelő Gksz övezetekbe kerülnek átsorolásra. A területfejlesztések már meglévő másik gazdasági területekhez kapcsolódnak, közvetlenül vagy közvetetten azok fejlesztésének további potenciális területe.

A 2. sz. terület átsorolására azért kerül sor, mivel a településen jelenleg már inkább gazdasági területek kialakítására jelentkezett igény, ezen kívül további lakóterületek kialakítása jelenleg nem támogatott, hanem a további lakóterületek visszafogása és korlátozása a cél. Ezért szükséges a Gksz területi besorolás. A területeken nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

Az építési övezeteken belül telken belüli kötelező zöldfelületeket a meghatározott paraméterek figyelembevételével oly módon célszerű létrehozni, hogy a telekhatárok mentén védő zöldfelületi funkciót ellátó terület, többszintes védőzöldsáv jöjjön létre.

Táj-, tájkép- és településkép védelem

A tárgyi módosítások és környezetük területe nem tartozik a tájképvédelmi terület övezetébe, a tervezett fejlesztések pedig nem okoznak olyan hatást, mely a tájképet és/vagy a településképet kedvezőtlen irányba befolyásolná. A fejlesztési területek nem érintik a Duna elsőrendű árvízvédelmi töltését, annak szintjétől jóval lejjebb, védett helyen találhatók. Az ehhez közelebbi módosítási területeken pedig csak szabályozási vonal törlése történik.

Nyilvánvalóan csak olyan fejlesztések támogathatók, melyek a településképet nem zavarják, tehát csak olyan fejlesztés valósítható meg, amelyek a településképi követelményeknek minden tekintetben megfelelnek.

Közvetett értelemben a tájkép védelme érdekében javasolt a területeken található megőrzésre érdemes nagyobb fák, facsoportok megtartása és a telephelyek fejlesztésébe való integrálása, mivel ezek nemcsak biológiai, ökológiai értelemben gazdagíthatják a telephelyeket, hanem mikroklimatikus jellegű, illetve esztétikai hatásukkal is javítják azok környezeti értékét.

Természetvédelem

A 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről tartalmazza a település érintettségét. Az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei nagyrészt az ökológiai folyosó és a pufferterület övezetbe tartoznak. Mindkettő a Duna mentén és közelében található.

A jelenlegi módosítások a belterületen, beépítésre szánt területen és települési térségben találhatók, ezért nem is érintik az ökológiai folyosó és a pufferterület övezeteit.

KÖRNYEZETI FELTÉTELEK ÉS HATÁSOK, KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervmódosítás környezetvédelmi következményei nem jelentősek. Néhány terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként való felhasználása környezetvédelmi szempontból bár a meglévő környezeti állapothoz képest változást jelent, de a város egészét érintve az nem jelentős.

Az újonnan kijelölésre kerülő gazdasági területek hasznosítása a város gazdasági fejlődésén, a foglalkoztatottság bővítésén, a minőségi munkahelyek létesítésén túl többletforrást jelent a település számára, így elősegítheti a település további fejlődését, beleértve pl. a helyi közszolgáltatások minőségjavítását, sport, és szabadidős infrastruktúra, a zöldfelületi rendszer, közösségi terek fejlesztését.

Az új gazdasági területek nagyrészt a meglévő gazdasági területekhez kapcsolódva kerültek kijelölésre, telephely lehetőséget biztosítva a lakóterületekről kitelepítendő kisvállalkozások részére. Mindez a jelenlegi területhasználati, környezeti konfliktusok csökkentését célozza. A hatályos környezetvédelmi előírásokat betartva jelentősebb környezetterheléssel járó tevékenység nem várható, azok az egészséges lakókörnyezetet nem veszélyeztetik.

A talaj és a föld védelme

A gazdasági területeken a talaj és a föld védelmére kiemelt figyelmet kell fordítani. Ezen kívül néhány ingatlan közvetlenül határos az elsőrendű árvízvédelmi töltéssel, mely a belterület északnyugati szélén halad. Az építési tevékenységek által érintett tereprendezési munkák végzése során a talaj védelme érdekében a kitermelt humuszt és az általajt egymástól elkülönítve kell tárolni. A deponált humuszos talaj újrahasznosításáról – lehetőség szerint ugyanazon területen belül – gondoskodni kell.

A település „területe összesen 864,00 ha, amelynek 21,9%-a termőterület. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület 183,32 ha (ez a teljes terület 21,2%-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő „átlagosnál jobb minőségű” termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

MŰVELÉSI ÁG	MINŐSÉGI OSZTÁLY	ARANYKORONA ÉRTÉK	TERÜLETNAGYSÁG (HA)	ÁTLAGOS AK ÉRTÉK
szántó	3	24,30	0,8381	12,24
	4	19,10	42,8868	
	5	13,20	62,3889	
gyep (legelő)	3	8,00	1,9974	3,62

„A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény tartalmazza a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.”

A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

A vizek védelme érdekében – különös tekintettel a Duna közelségére - a kialakítandó nagy kiterjedésű, gépjárművek által használt, szilárd burkolatú felületekről a csapadékvizet víznyelőknön át tisztítóaknába (olaj- és homokfogó) kell vezetni, mely csak ezután vezethető nyílt árokba, csapadékvíz csatornába.

Szennyvízszikkasztás a területeken nem engedélyezhető.

A település „közigazgatási területe érinti a Duna Budapest-Dunaföldvár között (AOC753) „Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló 1155/2016. (III. 31.) kormányhatározat által elfogadott vízgyűjtő-gazdálkodási tervben (VGT) kijelölt felszíni víztestet, ezért az itt tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a VGT-ben szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé.”

A település „közigazgatási területét is érintő, a 83/2014. (III. 14.) kormányrendelet előírásait alapul vevő 02.NMT.02. (Budapest déli közigazgatási határa (1628+450 fkm) – Tassi-zsilip (1586+000 fkm)) számú nagyvízi mederkezelési terv (NMT) munkarészeit az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) jóváhagyta. Az NMT részletes információkat szolgáltat az ingatlanok nagyvízi mederrel való érintettségéről, valamint az érintett ingatlanok beépíthetőségéről és követelményeiről.”

A tárgyi módosítással érintett területek a Nagyvízi Mederkezelési Terv területének nem részei, az ún. Nagyvízi meder övezete NEM érinti a területeket. De az országos vízminőségvédelmi terület övezetének része, melyet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. melléklete tartalmaz.

Az Országos vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó, fenti MvM rendelet 5. § előírásai:

„A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

Az ún. Országos vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokról a hatályos HÉSZ rendelkezik, amelyhez képest módosítás a tárgyi módosítások miatt NEM szükséges.

A jelenleg aktuális mértékadó árvízszint értékeit (MÁSZ) a folyók mértékadó árvízszintjéről szóló 74/2014. (XII. 23.) BM rendelet tartalmazza.

A Pálfi-térkép alapján a település belvíz-veszélyeztetettségét tekintve az I. kategóriába sorolható.

A település a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) kormányrendelet, illetve a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint „fokozottan érzékeny”, azon belül pedig „kiemelten érzékeny” vízminőség-védelmi besorolású.

A Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett Csepel-Halásztelek sérülékeny földtani környezetű ivóvízbázis 5020-3/2008. sz. határozattal kijelölt „belső”, „külső”, illetve „hidrogeológiai A” és „hidrogeológiai B” védőterületeire vonatkozóan a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) kormányrendelet és a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) kormányrendelet előírásait be kell tartani.

„A szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe való bejutását meg kell akadályozni, a keletkező szennyvizek és tisztított szennyvizek ártalommentes, nem szikkasztással történő elhelyezését meg kell oldani. Gondoskodni kell továbbá a keletkező csapadékvizek ártalommentes elhelyezéséről is.”

Kiemelten fontos „a csapadékvízzel való tervszerű gazdálkodás (elvezetés, helyben tartás lehetőségeinek kombinációja), amely az egyre szélsőségesebb csapadékjárás miatt a jövőben még inkább fontossá válik. A csapadékvizek kezelésének, helyen tartásának megteremtése és szabályozása az egyéni vízgazdálkodás alapjait teremti meg, mely által részben a hálózati vízfogyasztás mérséklése, részben az elvezető rendszer tehermentesítése valósulhat meg.”

„A tervezett fejlesztések közmű igényeinek kielégítésére és a meglévő rendszereket érintő változásokhoz – meglévő kapacitások megfelelőse, csatlakozási pontok, befogadók rendelkezésre állása – kapcsolódóan a közműkontingenseket (vízvezeték és közcsatorna hálózat) érintő módosításokhoz szükséges a közmű üzemeltetők nyilatkozatának beszerzése.”

Az érintett területeken a fejlesztéseket úgy kell megtervezni, hogy valamennyi ingatlan teljes közműellátását szolgáló közhálózati csatlakozási lehetőség biztosítható legyen. A csatornázott területeken lévő épületek kiépített szennyvízgyűjtő csatornahálózatra való rácsatlakozását növelni kell. „Az esetleges térszín alatti beépítések esetén a talajvíz akadálytalan áramlását biztosítani szükséges.”

Árvíz és belvízvédelem

A településen a csapadékvíz elvezetése még nem teljes körűen megoldott, mivel csak a Kisgyár utcában van zárt csapadékvíz csatorna, ami a lakótelep felszíni vizeinek elvezetésére szolgál. A település többi részén jelenleg nyílt árkokban szikkad el a csapadékvíz.

A felszíni vizek részben az ingatlanokon természetes módon elszivárognak, részben az út menti árkokban kerülnek elvezetésre. Ezek egy része még burkolatlan, egy részük szikkasztó rendszerként működik, más részük vegyes funkciójú. Az árokrendszer karbantartása és fejlesztése folyamatos.

A 8 és 10 méter szabályozási szélességű utcákban gyakorlatilag nincs lehetőség nyílt árkok kialakítására, itt fedett, zárt árokrendszert kell kialakítani víznyelő aknák beépítésével és kb. 50 m-ként egy-egy szikkasztó akna kialakításával.

A levegő védelme

A meglévő, helyhez kötött légszennyező források esetében technológia-váltással, vagy a szennyező forrás felszámolásával meg kell szüntetni a határérték feletti terhelést. Olyan gazdasági fejlesztés nem engedélyezhető, mely potenciálisan fenyegetheti a környezeti elemeket vagy a környező, más területfelhasználású területeket, de ez nem is várható, mert a tervezett gazdasági tevékenység kereskedelmi, szolgáltatási jellegű, mely a környezetet jellemzően nem veszélyezteti.

A zajok és rezgések elleni védelem

A gazdasági területi fejlesztések kismértékben megnövelik a tehergépjármű forgalmat, a fejlesztések következtében mégsem várható olyan mértékű forgalmi változás, mely a meglévő közlekedési eredetű zajterhelést észrevehetően befolyásolná.

Hulladékgazdálkodás

Az átsorolt területeket is be kell kapcsolni a meglévő kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe, amint azok fejlesztése realizálódik, felhasználása megtörténik. A keletkező veszélyes hulladékok a gazdasági telephelyen belül - üzemi gyűjtőben, elkülönítetten és zártan, fedetten - ideiglenesen tárolhatók, és azok rendszeres elszállításáról arra jogosult céggel szerződve az azokat keletkeztetőnek gondoskodni kell.

A települési szilárd hulladékok gyűjtése során, a veszélyes és újrahasznosítható komponensek szelektív gyűjtésének arányát növelni kell. Ehhez meg kell teremteni a szelektív hulladék gyűjtés infrastrukturális feltételeit a fejlesztett ingatlanon belül is, a gyűjtő edények beszerzésének, az elszállítás és hasznosítás feltételeinek kialakításával.

Környezeti vizsgálat és értékelés

Az előírt határidőn belül minden érintett államigazgatási szervtől megérkezett az állásfoglalás az Önkormányzathoz.

A véleményező szervek közül kizárólag a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztálya válaszolta, hogy vízbázisvédelmi területek miatt vízügyi, illetve vízvédelmi szempontból a környezeti vizsgálat szükséges lenne. Azonban a módosítási

területek mindegyike beépítésre szánt területen található. A módosítási területek nagyvízi medret és parti sávot nem érintenek.

A tervezett gazdasági területek kizárólag környezetet nem zavaró kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek lehetnek, ahogyan erről a hatályos HÉSZ is rendelkezik. A meglévő és tervezett gazdasági területeken nem helyezhetők el környezetüket zavaró funkciók, mint ahogy a lakóterületeken és vegyes területeken sem.

Ezért a további állásfoglalások figyelembevételével a tervezett módosítások kapcsán nem várhatók olyan jelentős környezeti hatások, amelyek környezeti vizsgálat lefolytatását és külön környezeti értékelési dokumentáció elkészítését tennék szükségessé.

Az Önkormányzat a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján a 45/2025. (IV. 29.) számú önkormányzati határozatában kimondta, hogy jelen módosításhoz környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.

A terv várható hatása a település biológiai aktivitásérték (baé) egyenlegére

A módosítás során nem történik 1 ha-nál nagyobb új beépítésre szánt terület kijelölése. A biológiai aktivitásérték egyenleg számítása ezért a vonatkozó jogszabály alapján nem szükséges.

KÖZMŰVESÍTÉS

A tervezési területek és környezetük közművekkel részben ellátott, a hálózatok egy része már a kiépült. A tervezett módosítások a közműellátás rendszerét nem befolyásolják, nem érintik a hatályos tervhez korábban kidolgozott közmű (víz-, szennyvíz, csapadékvíz, energia) és hírközlési javaslatok megoldásait. A korábbi megoldások változatlanul érvényesek.

A tervezett módosítások megvalósításához a teljes közműellátás biztosítása szükséges, amelyet a szomszédos utcák felől lehet biztosítani. A tervezési területek teljes közműellátásához szükséges a vízellátás, a szennyvízcsatornázás, a korszerű vezetékes energiaellátás és a hírközlés megfelelő szintű biztosítása. A hálózatok esetleges további fejlesztése a konkrét beépítés során felmerülő igények függvényében javasolt.

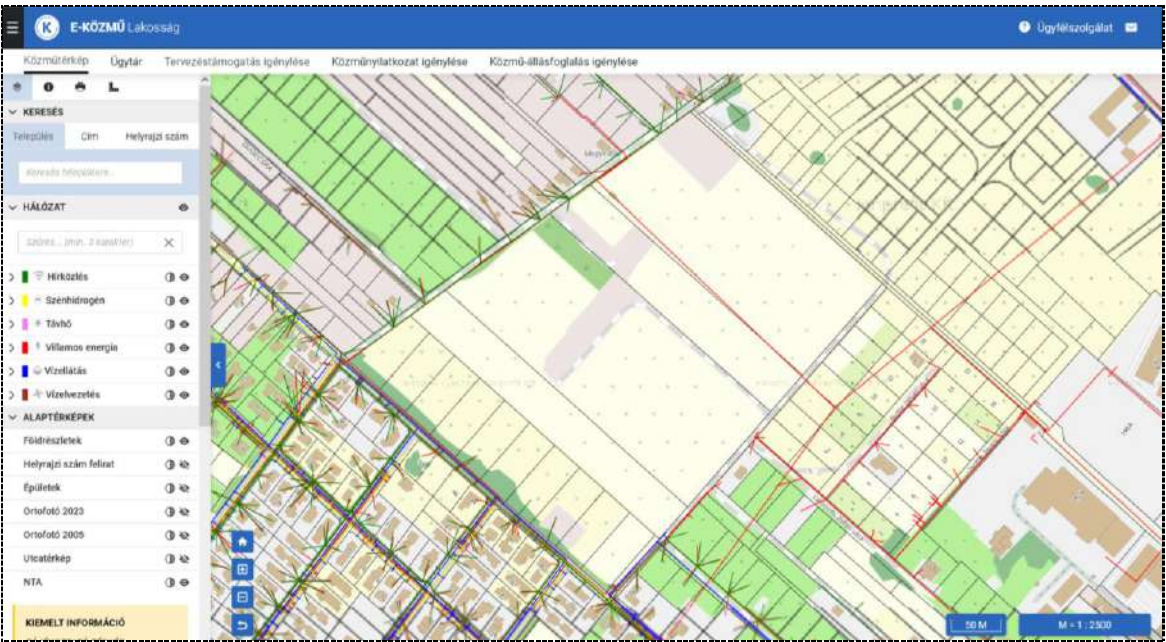
A közműszolgáltatók a közműellátás műszaki gazdasági feltételeit a tényleges beruházói igény bejelentésekor rögzítik. Az érintett közművek kiépítéséhez külön szaktervet kell készíteni és az esetleg szükséges közműkiépítés meghatározására a részletes tervezés során kerül sor. A szakhatóságok és érintett közműtulajdonosok által előírt feltételeket a kivitelezés megkezdése előtt és az építés során be kell tartani. A felszíni vízrendezés kérdése az útépítéssel és az ingatlanok beépítésével függ össze.

A 2. sz. és 4. sz. területek előzetes közműigényei:

2. sz. terület

A területen várható közműigények:

A szükséges vízigény	22-25 m3/nap
Szennyvíz mennyiség	22-25 m3/nap
Villamosenergia igény	220-250 kW
Földgáz igény	80-90 nm3/óra

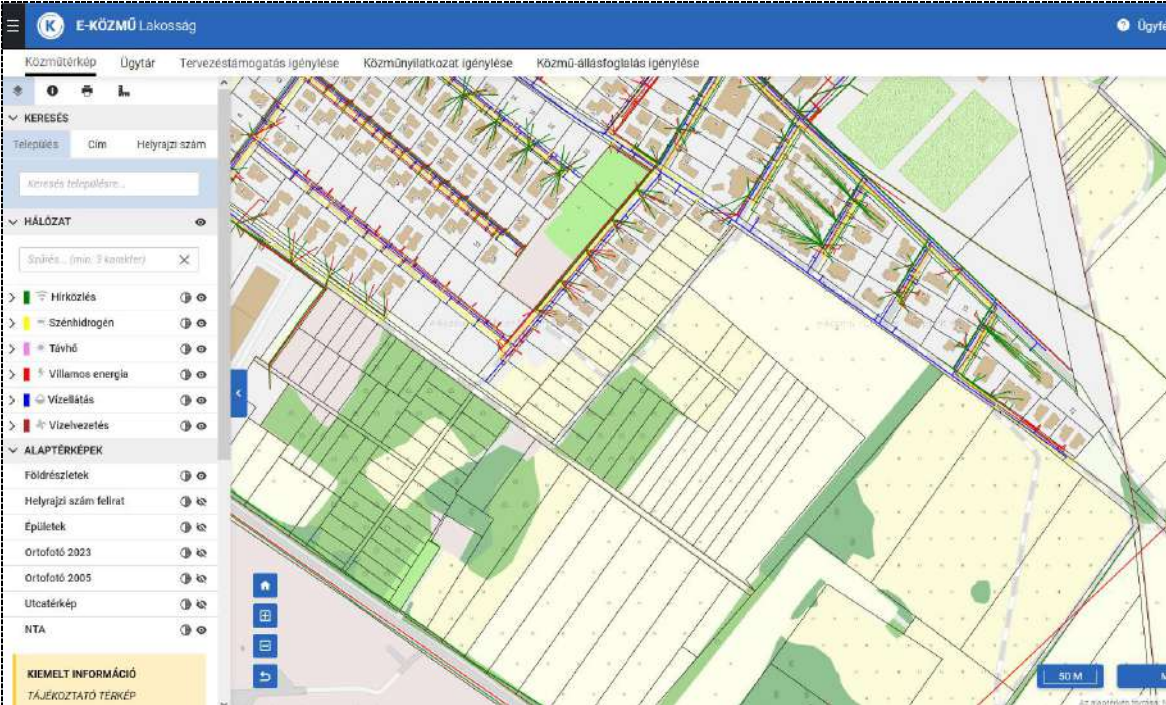


forrás: e-közmű

4. sz. terület

A területen várható közműigények:

A szükséges vízigény	10-12 m3/nap
Szennyvíz mennyiség	10-12 m3/nap
Villamosenergia igény	100-120 kW
Földgáz igény	40-50 nm3/óra



forrás: e-közmű

VÍZIKÖZMŰVEK

Vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)

A terület a Fővárosi Vízművek Zrt. szolgáltatási területéhez tartozik. A településen a vezetékes ivóvízhálózat két irányból: Laki-hegy felől (NA 150 mm) és a csepeli gépházból (NA 300 mm). épült ki. Halásztelket a Csepeli telep látja el. A Duna-parton kiépült csáposkútsorok vizét alacsony nyomású csőrendszer szállítja a gépházba. A folyó vize a fővárostól délre eső szakaszon szennyvízzel terheltebb, mint az északi szakaszon, ennek következtében a kutak egy részének vizében vas- és mangánszennyezettség mutatható ki. A vas- és mangánionok eltávolítására Ráckeven és Csepelen egy-egy vízkezelő mű épült. A kezelés eredményeképpen a kiadott víz kifogástalan minőségű, kielégíti az ivóvízzel szemben támasztott követelményeket.

Halásztelek belterületi lakóterületeinek hálózati vízellátottsága teljes mértékben kiépült, a házi vízvezetékkel ellátott lakások száma minimális, ilyen csak a külterületi lakott részeken fordul elő.

A település a jelenlegi igényeknek megfelelő vízvezetékes hálózattal rendelkezik. Az utcákban kiépült gerincvezetékek (NA 150 mm) és elosztó hálózatok (NA 100 mm, illetve NA 80 mm) biztosítják a lakások vízzel való ellátását.

Szennyvízelvezetés

A település kommunális és ipari eredetű szennyvizeinek kezelését a Fővárosi Vízművek Zrt. végzi.

Halásztelken a 2005-2007. években jelentős fejlesztések történtek a szennyvízcsatornázás terén. Kivitelezésre került körülbelül 3,5 km NA 200-as nyomóvezeték, amely a szennyvizeket a tököli szennyvíztisztító telepre továbbítja, így a belterület majdnem teljes egésze már csatornázott.

Halásztelken és térségében sem tisztított, sem tisztítatlan szennyvíz nem szikkasztható, mivel a terület a Duna közelségéből adódóan kiemelt felszín alatti vízminőség-védelmi területhez tartozik. Ezért az eddig még szennyvízcsatornával el nem látott területeken is meg kell oldani a szennyvízelvezetést. A Diófásor utcától a tököli repülőtér felé eső részeken a csatornázás megoldható a Diófásor utcai gravitációs csatornához való csatlakozással. A Bolgárkertész utca, Diófásor utca, illetve Tököli repülőtér közötti területen az átemelő építése megtörtént. A jelenlegi Diófásor utca és Petőfi utca kereszteződésénél lévő végátemelő tehermentesítése céljából a Kossuth Lajos utca és a temető sarkán lévő közbenső átemelő végátemelővé történő átalakítására volt szükség. Ennek eredményeképpen a két végátemelővel a település szennyvizeit megbízható módon továbbítani lehet a szennyvíztisztítóba.

A település megnövekedett, valamint a tervezett lakó- és gazdasági területei miatt a várható többlet szennyvíz- mennyiségét a tököli szennyvíztisztító telep fogadni tudja.

Csapadékvíz-elvezetés

Halásztelek a Csepel-sziget északi részén, a Duna partján helyezkedik el. A településen csak a Kisgyár utcában van zárt csapadékvíz csatorna, ami a lakótelep felszíni vizeinek elvezetésére szolgál. A város többi részén jelenleg nyílt árkokban szikkad el a csapadékvíz. A csapadékvíz elvezetése még nincs teljes körűen megoldva. A felszíni vizek részben az ingatlanokon természetes módon beszivárognak, részben az út menti árkokban kerülnek elvezetésre, egy részük még burkolatlan, egy részük szikkasztó rendszerként működik, más részük vegyes funkciójú.

ENERGIAELLÁTÁS

Villamosenergia

Halásztelek területén a villamos energia-ellátás jónak mondható, a város ellátását a szigethalmi 120/20 kV-os alállomás látja el. A közép és kiefeszültségű hálózat szabadvezetékekkel került kiépítésre. A település kiefeszültségű elektromos árammal kiefegítően ellátott, az esetleges

fejlesztési igényeknek megfelelően a hálózati kapacitások bővítésével biztosíthatók.

Halásztelek területén kiépült a közvilágítás, a település jelenlegi közvilágítása jellemzően a kisfeszültségű szabadvezetékes, vagy légkábelvezetékes hálózatról üzemel. A kisfeszültségű vezetéktartó oszlopsorra oszloptoldó karokkal szerelt lámpatesteket szereltek.

Gázellátás

Halásztelek város lakossági és intézményi fogyasztóinak fűtési célú energia-ellátása alapvetően földgáz felhasználású. A településközpont belterülete megfelelően ellátott gázzal. Az ellátás a szigetszentmiklósi gázátadó állomás felől történik, nagy-közép nyomású vezetéken. A település észak-keleti részén a II. Rákóczi Ferenc út mellett létesült a KÖGÁZ KS 160 C típusú gázfogadó állomás, ahonnan indul a középnyomású gázelosztó hálózat, amely a település minden utcájában kiépült.

A gázvezetékek védőtávolsága:

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

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

HÍRKÖZLÉS (TÁVKÖZLÉS, MŰSORSZÓRÁS, ADATÁTVITEL)

Halásztelek az országos hálózatba a 24-es körzetszámmal kapcsolódik. A településen földkábeles hálózat üzemel, a községek között üvegszálalás optikai kábel köti össze a központokat, a településen belül pedig rézkábel van lefektetve az utcák mindkét oldalán.

Az érintett területeken a mikrohullámú összeköttetések védősávjában az optikai átlátást biztosítani kell a bázisállomások között magassági korlátozással.

A mobil telefonszolgáltatók a bázis állomásaikat épületek tetején, egyéb meglévő építményeken (víztorony, kémény, távvezetéki oszlop) ill. önálló antennatartó szerkezeteken, tornyokon helyezték el. Halásztelken valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató hálózata megfelelő lefedettségű, így jó vételi lehetőséget tud biztosítani.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

HALÁSZTELEK VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
...../2025. (.....) HATÁROZATA
41/2020. (II. 26.) SZ. HATÁROZATA SZERINTI
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Halásztelek Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi döntéseket hozza: 41/2020. (II. 26.) sz. határozattal elfogadott Halásztelek Város Településszerkezeti Tervét – a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel –, a T-1 jelű Településszerkezeti Tervét, valamint a Településszerkezeti Terv módosításáról szóló leírását az 1. mellékletben rögzítettek szerint módosítja és egyúttal jóváhagyja a TSZT-1 jelű településszerkezeti terv módosítását.

- (1) Halásztelek Város teljes igazgatási területére vonatkozóan az alábbiak szerint jóváhagyja a 41/2020. (II. 26.) számú határozatával elfogadott településszerkezeti terv szöveges mellékleteiben rögzített leírás módosítását, valamint rajzi mellékletként a TSZT-1 jelű településszerkezeti terv módosítását.
- (2) A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett terület változása: az 1 melléklet 1. pontja szerint.
- (3) Biológiai aktivitásérték (BAé) egyenleg biztosítása
A módosítás során nem történik összesen 1 ha-nál nagyobb mértékben új beépítésre szánt terület kijelölése. A biológiai aktivitásérték egyenleg számítása ezért a vonatkozó jogszabály alapján nem szükséges.
- (4) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel való összhang igazolása: az 1. melléklet 2. pontja szerint.
- (5) Ez a határozat és a hozzá tartozó településszerkezeti terv módosítás 2025. év hó napján lép hatályba.
- (6) Halásztelek Város Önkormányzatának Képviselő-testülete utasítja a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő:.....

Felelős: polgármester

A határozatról értesítést kapnak:

- 1.
- 2.
- 3.

1. melléklet

1. A településszerkezeti terv módosítása az alábbi változásokat tartalmazza:

A településszerkezeti terv leírása az e határozat hatálya alá tartozó területre vonatkozóan a következőkkel egészül ki:

Sorszám	Javasolt módosítás	Érintett terület, helyrajzi szám	Terület mérete	Jelenlegi terület-felhasználás, övezet	Tervezett terület-felhasználás, övezet
1.	A város északi részén fekvő 16,77 ha-os terület átsorolása Különleges, tartaléki fejlesztési terület elnevezésű építési övezetbe, valamint a 052/39 hrsz-ú telek átsorolása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe.		16,77 ha 1,8 ha	Lke→	K-Tft Gksz
2.	A tervezési terület átsorolása Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe és övezetbe.	047/45-48, 047/169-178	12,7 ha	Lke Vt→	Gksz
3.	Diófásor utca –Reptéri út – közigazgatási határ közötti terület egy részének átsorolása Lke övezetbe, egy nagyjából 2,25 ha-os területen.		2,25 ha	Lke Vt→	Lke-SZ/4, Vt-Z/3
4.	A város dél-keleti részén a Tejút utca és a Sándor Pál utca közötti területen korábban a szerkezeti terven lakóterületbe sorolt terület nagy részének Gksz gazdasági területbe sorolása történik	023/...	5,7 ha	Lke→	Gksz
6.	A település központjában a Kisgyár utca, Somogyi Béla utca, Csatár György utca és Óvoda utca melletti teleksávok egyes részeinek átsorolása településközponti vegyes területből kertvárosias lakóterületbe.		4,52 ha	Vt→	Lke
7.	A Géza utca melletti tömbbelsőben 2 ingatlan területének átsorolása történik lakóterületbe.	3545, 3546	0,18 ha	Z →	Lke
8.	A Somogyi Béla utca és a Dózsa György utca mellett egy-egy telek átsorolása településközponti vegyes területből kertvárosias lakóterületbe.	205/1, 609	0,1 ha 0,1 ha	Vt	Lke
9.	A 949/5 hrsz-ú telek átsorolása a Vörösmarty utcában településközponti vegyes területből kertvárosias lakóterületbe.		0,098 ha	Vt,	Lke
13.	A területen KÖu övezet és Lk-Z/1 építési övezet helyett Lk-SZ/4 építési övezetbe sorolás történik.	838/11, 839/15	0,04 ha	KÖu Lk	Lk-SZ/4
19.	A területen Lke-SZ/1 helyett Gksz-SZ/3 övezetbe sorolás történik.	3637, 3638	0,21 ha	Lke-SZ/1	Gksz-SZ/3
20.	A területen Lke-SZ/1 helyett Gksz-SZ/3 övezetbe sorolás történik.	2703/ 133, 135, 2703/56, 58	1,15 ha	Lke-SZ/1	Gksz-SZ/3

21.	A Katalin utca melletti közpark területének kibővítése északi irányban, korábban tervezett lakóterület és utcaszakasz helyett	040/26, 28, 31	1,04 ha	Lke	Z
34.	A Puskás T., Vásárhelyi P., Bíró L. és Szilárd L. utcánál a szabályozási vonalak módosítása, valamint az antennatorony területénél és a 6201 hrsz.-ú teleknél övezeti módosítás	054/5, 6053/11, 6201	0,2	Z, Lke-SZ/2	Kö-km, Lke-SZ/2

2. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervével való összhang igazolása:

Az OTrT, a BATrT térségi övezetei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei és Halásztelek, valamint a tervezési területek érintettsége, melyek a települési térségen belül találhatók, tehát a települési térség 2 %-hoz kötött új beépítésre szánt terület nagysága nem növekszik a módosítás során.

	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe(ha)	Települési térség területének aránya (%)
28.	Halásztelek	524,92	865,81	60,63

3. A BATrT Szerkezeti Terv kivonata:

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről
7. melléklet

A tervezési területek a települési térségben találhatók

A tervezési területek közül azok, amelyeken területfelhasználási változás történik, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében a települési térségben belül találhatók.

Az övezeti területek alapján megállapítható, hogy Halásztelek közigazgatási területét az OTrT, BATrT, PMTrT és a z MVM rendelet szerint hét övezet érinti:

- országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó
- országos ökológiai hálózat, pufferterület

- erdők övezete,
- tájképvédelmi terület övezete
- országos vízminőség-védelmi terület övezete
- nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Ezek közül a tervezési területeket csak az országos vízminőség-védelmi terület övezete érinti:

4. A biológiai aktivitásérték egyenleg változása, zöldterületek

A módosítás során nem történik összesen 1 ha-nál nagyobb mértékben új beépítésre szánt terület kijelölése. A biológiai aktivitásérték egyenleg számítása ezért a vonatkozó jogszabály alapján nem szükséges.

2. melléklet

HALÁSZTELEK VÁROS

Településrendezési eszközeinek részleges módosítása Halásztelek egyes területeire vonatkozóan, valamint a szabályozási terv és helyi építési szabályzat kidolgozása 5 részterületre vonatkozóan.

SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

m=1:10 000

I. melléklet a .../2024. (...)önkormányzati
határozathoz



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

**Halásztelek Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (. .) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 3/2020. (II.27.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Halásztelek Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 255. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek és egyéb érdekelt véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 3/2020. (II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el

1. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020. (II.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A HÉSZ 1.melléklete az Sz-1 jelű szabályozási terv.”

2. §

(1) A HÉSZ 2. § 1. és 2. pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:
(E rendelet alkalmazásában:)

„1. Fekvő telek: olyan építési telek, amelyik közterülethez, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánúthoz a hosszabbik oldalával csatlakozik és nem saroktelek.

2. Háromszintű növényzet: Gyp-, cserje- és lombkoronaszinten együttesen kialakított növényzet.”

(2) A HÉSZ 2. § 4.-6. pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:
(E rendelet alkalmazásában:)

„4. Kialakítható legkisebb telekszélesség: építési telek előkertí építési határvonalon biztosítandó legkisebb telekszélessége.

5. Manipulációs tér: olyan építmény által nem fedett telekrész, ahol az adott építési övezet szerinti rendeltetéseknek megfeleltethető tevékenységek végezhetők.

6. Mellékrendeltetésű épület: az építési övezeti, vagy övezeti besorolás szerinti, a HÉSZ-ben meghatározott fő rendeltetést kiegészítő funkciót befogadó épület.”

(3) A HÉSZ 2. §-a a következő 6a. ponttal egészül ki:
(E rendelet alkalmazásában:)

„6a. Főrendeltetésű épület: az építési övezeti vagy övezeti besorolás szerinti, a HÉSZ-ben meghatározott fő rendeltetést befogadó épület.”

(4) A HÉSZ 2. §-a a következő 7a. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

7a. Saroktelek: olyan építési telek, amely közterülettel, közterületekkel, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúttal, magánutakkal egymással szomszédos telekhatárokon érintkezik.”

3. §

A HÉSZ 3. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A HÉSZ hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni a településrendezési és építési követelményeket megállapító kormányrendelet, az egyéb vonatkozó törvényi és hatósági előírások, valamint a HÉSZ rendelkezései szerint lehet.”

4. §

(1) A HÉSZ 7. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Kertvárosias lakóterület, településközponti vegyes terület közbülső telkein az önálló új mellékrendeltetésű épület a közterületi telekhatárt 10 m-nél jobban nem közelítheti meg, kivéve telkenként 1 db, maximum 3,5 m x 5 m vetületi területű, személygépjármű tárolására szolgáló, lábakon álló tetőt, amely az előkertben is létesíthető, ha az adott építési övezetben az előkert előírt mérete 5,0 méter, vagy annál nagyobb. Fekvő telek és saroktelek esetén az új mellékrendeltetésű épület úgy állhat az építési helyen belül, hogy az utcafronti határoló falának külső síkja nem lehet közelebb az utcai telekhatárhoz, mint a főrendeltetésű épület utcafronti határoló falának külső síkja.”

(2) A HÉSZ 7. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Gksz jelű és Gip jelű építési övezetbe tartozó telkek előírt előkert méretén belül legfeljebb 12,0 m² bruttó alapterületű és 3,5 m épületmagasságú portaépület elhelyezhető.”

(3) A HÉSZ 7. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az építési helyen kívül álló, nem jogszerűtlenül épített fő- és mellékrendeltetésű épület az építési helyen kívül nem bővíthető (sem vízszintes, sem függőleges irányban), azonban az ilyen épület állagmegóvása, felújítása, átalakítása, korszerűsítése megengedett. Részben építési helyen kívül álló főrendeltetésű épület csak építési helyen belül bővíthető.”

5. §

(1) A HÉSZ 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Új épület építéskor, egyéb olyan jellegű építési tevékenység végzésekor, amely a termőtalaj eltávolításával jár az építettő a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a vonatkozó jogszabályban előírt újrahasznosításáról köteles gondoskodni. A felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.”

(2) A HÉSZ 11. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az építési terület kialakítása, építési tevékenység végzése során észlelt, a környezetet károsító anyagokat a vonatkozó jogszabályokban előírtak szerint el kell távolítani, és gondoskodni kell ártalommentes elhelyezésükről. Feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.”

6. §

(1) A HÉSZ 12. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép és a § a következő (4a)-(4b) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A város közigazgatási területén tisztítatlan szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.

(4a) A szennyvízcsatorna hálózat a fejlesztési területeken településrendezési szerződés alapján is kiépíthető.

(4b) A korábban, engedély nélkül létesített szennyvíztárolókat, szennyvízgyűjtő tartályokat, emésztőgödröket a vonatkozó környezetvédelmi és műszaki előírásoknak megfelelően meg kell szüntetni.”

(2) A HÉSZ 12. § (5) bekezdés c)-d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(c) Az épületek tetőfelületeiről, teraszairól, erkélyeiről, a telken belüli parkolókból, a telkek burkolt felületeiről összegyűjtött csapadékvíz használaton kívüli kútba nem vezethető a vízbázis fokozott védelme miatt.

(d) Építési telekről, telekről csapadékvíz közterületre csak abban az esetben vezethető, ha ahhoz a közterület tulajdonosa hozzájárult.”

7. §

A HÉSZ 13. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az 5101. jelű országos közút mentén a zaj és rezgés ellen védendő új lakó és intézményi épületek passzív akusztikai védelméről az építtetőnek gondoskodnia kell.”

8. §

(1) A HÉSZ 17. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) A Gksz és a Gip jelű építési övezetbe tartozó telkeken az Lke, Lk és Vt jelű építési övezetbe sorolt telekkel közös telekhatártól legalább 5m szélességben védő zöldsáv létesítendő fasorral és alatta cserjesávval az esetleges kedvezőtlen hatások kiszűrése érdekében.”

(2) A HÉSZ 17. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.

e) Az antennák körüli biztonsági övezeteken belül az antennát üzemeltetővel egyeztetni kell:

1. fém szerkezetű építmény,
2. szabadvezeték,
3. csővezeték,
4. toronyszerkezet, daru létesítése esetén.

9. §

(1) A HÉSZ 18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Meglévő telek esetében az övezeti előírásban meghatározott legkisebb telekszélességnél és legkisebb telekterületnél 15%-kal kisebb telekszélesség és telekterület is kialakítható abban az esetben, ha a szabályozás végrehajtása közút, vagy közterület közúti közlekedési területbe sorolt részének kialakítását, szélesítését szolgálja.”

(2) A HÉSZ 18. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A 6201 helyrajzi számú telek megosztásánál nem kell betartani az érintett építési övezetben új telek kialakítása esetére meghatározott legkisebb telekterületet és telekszélességet.

(5) Az új telek szélességi értékére vonatkozó szabály csak telekhatár rendezés esetén hagyható figyelmen kívül abban az esetben, ha a telekhatár rendezés szabálytalanul épült épület fennmaradásának engedélyezését teszi lehetővé.”

10. §

A HÉSZ 19. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép és a § a következő (6)-(7) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A településen minden meglévő és újonnan épült épületet csatlakoztatni kell az épület telke előtti közterületen meglévő közcsatorna-hálózatra, ha a közműszolgáltató nyilatkozata szerint a hálózatra való rákötésnek nincsen műszaki akadálya.

(6) A szétválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatba csapadékvíz nem vezethető.

(7) A gazdasági rendeltetés technológiai szennyvize csak a jogszabályi határértékek betartásával, a szükséges előkezelés, előtisztítás után vezethetők a közüzemi szennyvízhálózatba.”

11. §

A HÉSZ 20. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A HÉSZ hatálya alá tartozó építési övezetekben épületet építeni csak az építéssel érintett telek felszíni vízrendezésének biztosításával együtt szabad az „A” és a „B” hidrogeológiai védőövezetek felett.”

12. §

A HÉSZ 21. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Közművesítettség szempontjából a beépítésre szánt területek építési övezetei és a beépítésre nem szánt területek övezetei teljesen közművesítetteknek tekintendők.

(2) Az építési övezetekre, övezetekre megállapított közművesítettség környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel, közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon is teljesíthető a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, az illetékes hatóság engedélyével.”

13. §

A HÉSZ 22. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben telekterületre vetített épületszám korlátozás nincsen.”

14. §

A HÉSZ 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az új épület, épületrész homlokzati falszerkezetének külső síkja az építési helyet határoló oldalsó telekhatártól legalább 1 m-re helyezendő. Az építési hely határa és a szomszédos telekhatár közötti oldalkert szélessége 4 m, az oldalkertben, 1 db, maximum 3,5 m x 5 m vetületi területű, személygépjármű tárolására szolgáló, lábakon álló tető, és telekhatáron álló kerítés kivételével, építmény nem helyezhető el.”

15. §

A HÉSZ 23. alcíme helyébe a következő alcím lép:

„23. Az elő-, az oldal- és a hátsókert

24. § (1) Az előkert mélysége lakóterületen, településközponti vegyes és intézményi vegyes terület építési övezeteiben 5 méter, amennyiben a szabályozási terven ábrázoltak, vagy az építési övezet előírásai másként nem rendelik.

(2) Az oldalkert szélessége lakóterületen, településközponti vegyes és intézményi vegyes terület építési övezeteiben a szabályozási terven ábrázoltak, vagy az adott építési övezet eltérő rendelkezésének hiányában szabadon álló beépítési módnál az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3 méter, oldalhatáron álló beépítési módnál 4 méter.

(3) A hátsókert mélysége lakóterületen, településközponti vegyes és intézményi vegyes terület építési övezeteiben 15 méternél kisebb telekmélységnél 2 méter, 15 és 25 méter közötti telekmélység esetén 4 méter, egyéb esetekben 6 méter, amennyiben a szabályozási terven ábrázoltak, vagy az építési övezet előírásai másként nem rendelik.

(4) Az előkert mélysége kereskedelmi, szolgáltató, valamint egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben 5 méter, amennyiben a szabályozási terven ábrázoltak, vagy az építési övezet előírásai másként nem rendelik.

(5) Az oldalkert szélessége kereskedelmi, szolgáltató, valamint egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben a szabályozási terven ábrázoltak, vagy az adott építési övezet eltérő rendelkezésének hiányában szabadon álló beépítési módnál az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele.

(6) A hátsókert mélysége kereskedelmi, szolgáltató, valamint egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben 6 méter.”

16. §

A HÉSZ 25. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Lke jelű építési övezetek építési telkein főrendeltetésű épületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység alakítható ki, amelyek közül az egyik lehet lakás.

(2) Az Lk, és Vt jelű építési övezetekben létesíthető önálló rendeltetési egységek számát a telekterület 150-nel való osztásának lefelé kerekített egészszámú hányadosa határozza meg. Az Lk,

és Vt jelű építési övezetek telkein kialakítható maximális lakásszám nem haladhatja meg a telken létesíthető önálló rendeltetési egységek számának harmadát.

(3) A Vi jelű építési övezet telkein csak egy lakás alakítható ki és csak a főrendeltetésű épületen belül.”

17. §

(1) A HÉSZ 26. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Lke jelű építési övezetekben új lakóépület létesítése esetén 1 db gépkocsi tárolót a lakóépületnek a telek beépítettségénél figyelembe vett területén belül kell elhelyezni.”

(2) A HÉSZ 26. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Vt jelű építési övezetekben, a lakásokhoz kötelezően elhelyezendő gépkocsik felének felfelé kerekített értékét épületen belül kell elhelyezni, földszinten, vagy pincszinten kialakított gépkocsi tárolóban.”

(3) A HÉSZ 26. §-a a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

„(5a) Vt jelű építési övezetekben a 2013. év előtt épült épületek emeleti szintjén meglévő, 40 m²-nél kisebb nettó alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban irodaként szereplő önálló rendeltetési egységek rendeltetésének megváltoztatásánál az (5) bekezdésben előírtakat nem kell alkalmazni.”

(4) A HÉSZ 26. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteiben a beépítéseknél, a településrendezési és építési követelményeket megállapító kormányrendelet szerinti parkolási igények telken belül elégítendőek ki 100%-ban.”

18. §

A HÉSZ 26. alcíme helyébe a következő alcím lép:

„26. Kerítés, terepalakítás

27. § (1) Az Lke jelű építési övezetek építési telkein a telekhatárokon kerítés építhető. A kerítés legnagyobb magassága 2 méter lehet. Az utcafronti kerítést a kerítés homlokzati síkjára merőleges irányban 50%-ban átlátható módon kell kialakítani, legfeljebb 50 cm magas tömör lábazattal. A kerítéssel összeépített hulladéktartály-tároló legmagasabb pontjának magassága sem haladhatja meg a kerítés magasságát.

(2) Az Lke jelű építési övezetekben telkenként 1db legfeljebb 4 méter széles, a telken lévő felszíni parkoló, parkolók megközelítését biztosító kapubehajtó, 1 db legfeljebb 4 méter széles, épületen belüli gépkocsi-tároló megközelítését biztosító kapubehajtó és 2 db legfeljebb 1,5 méter szélességű személybejáratú kapu létesíthető.

(3) Az Lke jelű építési övezetekben telken belül csak legfeljebb 2 méter magas drótkerítés létesíthető a külön használatú telekrészek elválasztására.

(4) A településközponti vegyes terület, az intézményi vegyes terület és a kisvárosias lakóterület építési övezeteiben - az Lk-SZ/1 jelű építési övezet kivételével – a telekhatárokon legfeljebb 2 méter magas kerítés építhető. Az utcafronti kerítést a kerítés homlokzati síkjára merőleges irányban 50%-ban átlátható módon kell kialakítani, legfeljebb 50 cm magas tömör lábazattal.

- (5) Az Lk-SZ/1 jelű építési övezetben legfeljebb 1,5 méter magas sövény, vagy drótkerítés létesíthető.
- (6) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben a telekhatáron álló kerítés magassága legfeljebb 3 méter lehet.
- (7) Az építési övezetekben az épület melletti terepfeltöltés, terepbevágás a telek eredeti terepszintjéhez képest legfeljebb 1 méter lehet, ha azt az épület bejáratainak megközelítése, vagy az épület körüli csapadékvíz-elvezetés indokolja, ide nem számítva a pinceszint, alagsor megközelítéséhez szükséges lehajtó, lépcső esetét.”

19. §

(1) A HÉSZ 28. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Kisvárosias lakóterület, kertvárosias lakóterület, településközponti vegyes terület építési övezeteibe tartozó telkek zöldfelületeinek legalább 50%-át háromszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.”

(2) A HÉSZ 28. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Kertvárosias lakóterület építési telkein a kialakított zöldfelület minden megkezdett 150 m²-e után egy darab gyorsan nöövő, nagy lombkoronájú, nem allergén pollenű fa telepítendő.”

(3) A HÉSZ 28. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Vt jelű, Vi jelű, Gksz jelű és Gip jelű építési övezetbe tartozó telken:

- a) 4 parkolóhelyenként 1db lombos fa telepítendő a parkolók között,
- b) nem vehetők zöldfelületként figyelembe a gyephézagos térkő felületek és gyeprácsok, valamint a vízáteresztő burkolatú felületek, a gépjármű-várakozóhelyek, a telken belüli rakodóhelyek és az épületen kívüli kerékpár-tárolók területe.

(4) A gazdasági Gksz jelű építési övezetben:

- a) a telekhatárok menti zöldfelület háromszintű növényzettel alakítandó ki.
- b) A lakótelekkel határos közös telekhatár mentén 3 m szélességben háromszintű zöldfelület növényzet alakítandó ki.”

20. §

A HÉSZ 30. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Halásztelek a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet 1. melléklete szerint a II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.”

21. §

A HÉSZ 31. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető főrendeltetésű épület lakó, valamint nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási rendeltetést tartalmazhat.”

22. §

A HÉSZ 31. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az Lk-SZ/4 jelű kisvárosi lakó építési övezetben:

- a) a telek beépítési módja szabadon álló
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 60%
- c) megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m
- d) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 20%
- e) előkert 3 m
- f) oldalkert 3 m
- g) legkisebb kialakítható új telek 1200 m²”

23. §

(1) A HÉSZ 32. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A kertvárosias lakóterület építési övezetében lakóépületen kívül:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület,
- b) egyházi, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, épület is elhelyezhető.”

(2) A HÉSZ 32. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az állattartás céljára szolgáló mellékrendeltetésű épület, melléképítmény - a kutyaól kivételével - kizárólag az építési helyen belül a lakóépület mögött helyezhető el:

- a) Az állattartó mellékrendeltetésű épület, melléképítmény a közterületi telekhatárt 10 méternél jobban nem közelítheti meg,
- b) az állattartó épület és az állatkifutó a szomszédos telken álló lakóépületet 10,0 m-nél jobban nem közelítheti meg,
- c) a mellékrendeltetésű épület bruttó alapterülete legfeljebb 20m² lehet,
- d) az épületmagassága nem lehet nagyobb 3,5 m-nél.”

(3) A HÉSZ 32. §-a a következő (10) és (11) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Lke-Z/1 jelű kertvárosias lakó építési övezetben

- a) a telek beépítési módja zárt sorú
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 30%
- c) megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m
- d) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 55%
- e) előkert 3 m
- f) legkisebb kialakítható új telek 500 m²
- g) legkisebb kialakítható új telekszélesség 14 m

(11) Az Lke-SZ/2 jelű építési övezetben a 7 méternél nem szélesebb meglévő telkek megosztásánál nem kell betartani az építési övezetre előírt legkisebb kialakítható új telekszélességet és a legkisebb kialakítható telekterületet.”

24. §

A HÉSZ 33. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) A Vt-Z/3 jelű településközpont vegyes építési övezetben

- a) a telek beépítési módja: zárt sorú
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 35%
- c) legnagyobb épületmagasság 4,5 m
- d) legkisebb zöldfelületi mérték 40%
- e) előkert 3 m
- f) hátsó kert 4 m
- g) legkisebb kialakítható új telek 450 m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség 12 m”

25. §

A HÉSZ 38. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép és a § a következő (4)-(5) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A KSp-SZ/1 jelű építési övezetben:

- a) a telek beépítési módja szabadon álló,
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 30%
- c) megengedett legnagyobb épületmagasság 9 m
- d) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 40%
- e) legkisebb kialakítható új telek 10 000 m²
- f) előkert 10 m
- g) oldalkert 6 m
- h) hátsó kert 10 m

(4) A különleges tartalék-fejlesztésiterület K-Tft jelű építési övezete a terület műszaki infrastruktúrájának kiépüléséig mezőgazdasági termelésre, kiskertes növénytermesztésre, továbbá a növénytermesztéssel kapcsolatos kisüzemi termékfeldolgozás és terménytárolás épületeinek elhelyezésére szolgál. A műszaki infrastruktúra kiépítésének ütemében a terület - általános használat szempontjából - kertvárosias lakóterületté, településközponti vegyes területté és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területté fog átalakulni.

(5) A K-Tft jelű építési övezetben:

- a) a telek beépítési módja szabadon álló,
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 12,5%
- c) megengedett legnagyobb épületmagasság 4 m
- d) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 80%
- e) előkert 5 m
- f) legkisebb kialakítható új telek 700 m²
- g) legkisebb kialakítható új telekszélesség 14 m”

26. §

A HÉSZ 39. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az állami ingatlan-nyilvántartásban közútként, közforgalom elől nem zárt magánútként nyilvántartott telkek, valamint a közterületként nyilvántartott telkekből álló utcák, utcaszakaszok közúti közlekedési területbe soroltnak tekintendők.”

27. §

A HÉSZ 39. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) A települési gyűjtő utak szabályozási szélesség 15,0 és 22,0m közötti, a szabályozási terven meghatározottak szerint. A gyűjtőúthoz kapcsolódó műszaki igényszint a következő:

ba) 2x1 forgalmi sáv 3,5m-3,5m szélességben, szükséges helyeken buszmegállóval,

bb) kétoldalas beépüléseknél kétoldali 1,5m + 0,5m szélességű járda,

bc) közvilágítás és 1 vagy kétoldali fasor a járda és a forgalmi sáv között,

bd) a burkolt felületekhez kapcsolódó csapadékvíz elvezetés megoldása.”

28. §

A HÉSZ

1. preambulumban a „képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével megalkotja a helyi építési szabályzatot és mellékleteit, elrendeli azok kötelező alkalmazását” szövegrész helyébe a „Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 5. és 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek, valamint az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével a következőket rendeli el” szöveg,
2. 16. § (1) bekezdésében a „településrészekben” szövegrész helyébe a „telkeken” szöveg,
3. 17. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontjában a „közlekedési célú létesítmény helyezhető el” szövegrész helyébe a „közút és tartozékai építhetők” szöveg,
4. 19. § (1) bekezdésében a „közmű hálózatokat” szövegrész helyébe a „közműhálózatokat” szöveg,
5. 22. § (1) bekezdésében a „fő rendeltetésű” szövegrész helyébe a „főrendeltetésű” szöveg,
6. 26. § (1) bekezdésében „az OTÉK” szövegrész helyébe „a településrendezési és építési követelményeket megállapító kormányrendelet” szöveg,
7. II. Fejezet címében az „építési övezetek” szövegrész helyébe a „területek” szöveg,
8. 30. alcím címében az „övezete” szövegrész helyébe az „övezetei” szöveg,
9. 31. § (3) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
10. 31. § (3) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,

11. 31. § (4) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
12. 31. § (4) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
13. 31. § (4) bekezdés f) pontjában a „0m” szövegrész helyébe a „1,3 m” szöveg,
14. 31. § (4) bekezdés g) pontjában a „Kialakult telekterület, de 500m²-nél kisebb nem lehet” szövegrész helyébe a „315 m²” szöveg,
15. 31. § (4) bekezdés h) pontjában a „10m” szövegrész helyébe a „8 m” szöveg,
16. 31. § (5) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
17. 31. § (5) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
18. 31. § (6) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
19. 31. § (6) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
20. 31. § (7) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
21. 31. § (7) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
22. 31. alcím címében az „övezete” szövegrész helyébe az „övezetei” szöveg,
23. 32. § (3) bekezdésében a „tatozó” szövegrész helyébe a „tartozó” szöveg,
24. 32. § (5) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
25. 32. § (5) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
26. 32. § (5) bekezdés e) pontjában az „50%” szövegrész helyébe a „55%” szöveg,
27. 32. § (6) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
28. 32. § (6) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
29. 32. § (6) bekezdés e) pontjában az „50%” szövegrész helyébe a „55%” szöveg,
30. 32. § (7) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
31. 32. § (7) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
32. 32. § (7) bekezdés e) pontjában az „50%” szövegrész helyébe a „55%” szöveg,
33. 32. § (8) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
34. 32. § (8) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
35. 32. § (8) bekezdés e) pontjában az „50%” szövegrész helyébe a „55%” szöveg,
36. 32. § (8) bekezdés f) pontjában az „5m” szövegrész helyébe a „3 m” szöveg,
37. 32. § (9) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
38. 32. § (9) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
39. 32. § (6) bekezdés e) pontjában az „50%” szövegrész helyébe a „55%” szöveg,
40. 32. alcím címében a „Vegyes terület Vt jelű településközpont építési övezete” szövegrész helyébe a „Településközponti vegyes terület Vt jelű építési övezetei” szöveg,

41. 33. § (1) bekezdés nyitó szövegrészában „A vegyes terület építési övezete” szövegrész helyébe „A településközponti vegyes terület Vt jelű építési övezetei” szöveg,
42. 33. § (4) bekezdés nyitó szövegrészában az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
43. 33. § (4) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
44. 33. § (4) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
45. 33. § (5) bekezdés nyitó szövegrészában az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
46. 33. § (5) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
47. 33. § (5) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
48. 33. § (5) bekezdés h) pontjában a „16” szövegrész helyébe a „16 m” szöveg,
49. 33. § (6) bekezdés nyitó szövegrészában az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
50. 33. § (6) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
51. 33. § (6) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
52. 33. § (7) bekezdés nyitó szövegrészában az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
53. 33. § (7) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
54. 33. § (7) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
55. 33. § (8) bekezdés nyitó szövegrészában az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
56. 33. § (8) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
57. 33. § (8) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
58. 33. § (9) bekezdés nyitó szövegrészában az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
59. 33. § (9) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
60. 33. § (9) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
61. 33. § (10) bekezdés nyitó szövegrészában az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
62. 33. § (10) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
63. 33. alcím címében a „Vegyes intézményi (Vi) építési övezet” szövegrész helyébe az „Intézményi vegyes terület Vi jelű építési övezetei” szöveg,
64. 34. § (1) bekezdés nyitó szövegrészában „A vegyes terület Vi jelű intézményi építési övezete” szövegrész helyébe „Az intézményi vegyes terület Vi jelű építési övezetei” szöveg,
65. 34. § (3) bekezdés nyitó szövegrészában az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,

66. 34. § (3) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
67. 34. § (3) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
68. 34. § (4) bekezdés nyitó szövegrészeiben az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
69. 34. § (4) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
70. 34. § (4) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
71. 35. alcím címében a „Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) építési övezet” szövegrész helyébe a „Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz jelű építési övezetei” szöveg,
72. 36. § (3) bekezdés nyitó szövegrészeiben az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
73. 36. § (3) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
74. 36. § (3) bekezdés b) pontjában az „50%” szövegrész helyébe a „60%” szöveg,
75. 36. § (3) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
76. 36. § (3) bekezdés e) pontjában a „30%” szövegrész helyébe a „20%” szöveg,
77. 36. § (4) bekezdés nyitó szövegrészeiben az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
78. 36. § (4) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
79. 36. § (4) bekezdés b) pontjában az „50%” szövegrész helyébe a „60%” szöveg,
80. 36. § (4) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg, a „10,0m” szövegrész helyébe a „8,5 m” szöveg,
81. 36. § (4) bekezdés e) pontjában a „30%” szövegrész helyébe a „20%” szöveg,
82. 36. § (5) bekezdés nyitó szövegrészeiben az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
83. 36. § (5) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
84. 36. § (5) bekezdés b) pontjában az „50%” szövegrész helyébe a „60%” szöveg,
85. 36. § (5) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg, a „10,0m” szövegrész helyébe a „8,5 m” szöveg,
86. 36. § (5) bekezdés e) pontjában a „30%” szövegrész helyébe a „20%” szöveg,
87. 36. § (6) bekezdés nyitó szövegrészeiben az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
88. 36. § (6) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
89. 36. § (6) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
90. 36. alcím címében az „Egyéb ipari (Gip jelű) építési övezet” szövegrész helyébe a „Egyéb ipari gazdasági terület Gip jelű építési övezete” szöveg,
91. 37. § (4) bekezdés nyitó szövegrészeiben az „övezet építési határértékei a következők” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,

92. 37. § (4) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
93. 37. § (4) bekezdés b) pontjában az „35%” szövegrész helyébe a „45%” szöveg,
94. 37. § (4) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
95. III. Fejezet címében az „övezetek” szövegrész helyébe a „területek” szöveg,
96. 38. alcím címében az „Közlekedési terület övezete (KÖu)” szövegrész helyébe a „Közüti közlekedési terület” szöveg,
97. 39. § (2) bekezdés d) pontjának nyitó részében a „7,0m” szövegrész helyébe a „6,0 m” szöveg,
98. 39. § (2) bekezdés d) pont da) alpontjában a „5,0m” szövegrész helyébe a „4,0 m” szöveg lép.

29. §

Az HÉSZ 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

30. §

Hatályát veszti a HÉSZ

1. 1. § (1) bekezdésében a „és az 1. mellékletét képező szabályozási terv hatálya” szövegrész,
2. 1. § (2), (2a), (2b), (2c), (2d) és (3) bekezdése,
3. 2. § 3.pontja,
4. 2. § 8. pontjában a „nem építési hely területe az építési telek zöldfelületeként beszámítható” szövegrész,
5. 2. § 9.-11.pontja,
6. 3. § (3) bekezdés b)-c) és e) pontja,
7. 5. § (1) bekezdése,
8. 7. § (2) és (6) bekezdése,
9. 11. § (3) bekezdésében a „Az építési helyen kívüli eredeti terep nem változtatható meg.” szövegrész,
10. 14. § (5) bekezdése,
11. 17. § (2) bekezdés b) pontjában az „Má jelű és közlekedési övezetbe sorolt” szövegrész,
12. 23. § (2) bekezdése,
13. 23. § (3) bekezdés a)-b) pontja,
14. 26. § (2) és (4) bekezdése,
15. 28. § (1) bekezdés a)-b) pontja,
16. 28. alcíme,
17. 31. § (3) bekezdés c) pontja,
18. 31. § (4) bekezdés c) pontja,
19. 31. § (5) bekezdés c) pontja,
20. 31. § (6) bekezdés c) pontja,
21. 31. § (7) bekezdés c) pontja,
22. 32. § (5) bekezdés c) pontja,
23. 32. § (6) bekezdés c) pontja,
24. 32. § (7) bekezdés c) pontja,
25. 32. § (8) bekezdés c) pontja,
26. 32. § (9) bekezdés c) pontja,
27. 33. § (4) bekezdés c) pontja,
28. 33. § (5) bekezdés c) pontja,
29. 33. § (6) bekezdés c) pontja,

30. 33. § (7) bekezdés c) pontja,
31. 33. § (8) bekezdés c) pontja,
32. 33. § (9) bekezdés c) pontja,
33. 33. § (10) bekezdés c) pontja,
34. 34. § (3) bekezdés c) pontja,
35. 34. § (4) bekezdés c) pontja,
36. 35. § (1) bekezdésében a „környezetkímélő” és a „termelő” szövegrész,
37. 35. § (2) bekezdése,
38. 36. § (1) bekezdés a) pontjában a „környezetet nem terhelő” szövegrész,
39. 36. § (3) bekezdés c) pontja,
40. 36. § (4) bekezdés c) pontja,
41. 36. § (5) bekezdés c) pontja,
42. 36. § (6) bekezdés c) pontja,
43. 37. § (3) bekezdése,
44. 37. § (4) bekezdés c) pontja,
45. 38. § (3) bekezdés c) pontja,
46. 2. melléklete,
47. 3. melléklete,
48. 4. melléklete,
49. 5. melléklete,
50. 6. melléklete,
51. 7. melléklete,
52. 8. melléklete,
53. 9. melléklete,
54. 10. melléklete,
55. 11. melléklete

31. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

dr. Mészáros Zoltán
jegyző

Nagy Barnabás Lajos
polgármester

1. melléklet a xx/2025. (. .) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

Sz-1 jelű szabályozási terv



„

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOKKAL

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

Halásztelek Város Önkormányzat ~~képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdés a)~~ pontjában meghatározott ~~eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek és egyéb érdekelt véleményének kikérésével megalkotja a helyi építési szabályzatot és mellékleteit, elrendeli azok kötelező alkalmazását Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 5. és 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek, valamint az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével a következőket rendeli el:~~

I. Fejezet

Általános előírások

1. A rendelet hatálya

1. § (1) A helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) ~~és az 1. mellékletét képező szabályozási terv hatálya~~ Halásztelek Város közigazgatási területére terjed ki.

(1a) A HÉSZ 1.melléklete az Sz-1 jelű szabályozási terv

(2) A HÉSZ hatálya ~~nem terjed ki a 2.mellékleten lehatárolt, 1.mellékleten építési övezetbe, övezetbe nem sorolt területekre.~~

(2a) A 1217/11 helyrajzi számú ingatlan területére a 4.mellékletben foglaltakat kell alkalmazni.

(2b) Az 1.melléklet területi hatálya ~~nem terjed ki a 943/1 helyrajzi számú ingatlan területére.~~

(2c) A Katalin utcának a László utca és Akácok utca közötti területére a 6.mellékletben foglaltakat ~~kell alkalmazni.~~

(2d) A 052/7, 052/20, 052/21 helyrajzi számú ingatlanok területére a 7.mellékletben foglaltakat kell alkalmazni.

(3) A HÉSZ szabályozási tervi mellékletei a következők:

- a) 1. melléklet: Sz-1 jelű szabályozási terv a közigazgatási területre;
- b) 2. melléklet: Sz-nsz jelű tervlap a HÉSZ hatálya alá nem tartozó területek lehatárolása;
- c) 3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek listája
- d) 4. melléklet: SZ-M1 jelű szabályozási terv a 1217/11 helyrajzi számú ingatlan területére¹⁰
- e) 5. melléklet: SZ-M2 jelű szabályozási terv a 943/1 helyrajzi számú ingatlan területére
- f) 6. melléklet: SZ-M3 jelű szabályozási terv a Katalin utca László utca és Akácos utca közötti szakaszára.
- g) 7. melléklet: SZ-M4 jelű szabályozási terv a 052/7, 052/20, 052/21 helyrajzi számú ingatlanok területére
- h) 8. melléklet: SZ-M5 jelű szabályozási terv a 054/5, 6053/11, 6201 helyrajzi számú ingatlanok területére.
- i) 9. melléklet: SZ-M6 jelű szabályozási terv a 052/38 helyrajzi számú ingatlan területére.
- j) 10. melléklet: SZ-M7 jelű szabályozási terv a 023/194 helyrajzi számú ingatlan területére.
- k) 11. melléklet: SZ-M8 jelű szabályozási terv a 031/9, 031/10, 2651/3, 2653 helyrajzi számú ingatlanok tervezett szabályozási vonallal lehatárolt területére.

(4) A rendelet függelékei a következők:

- a) 1. függelék: Művi értékvédelem,
- b) 2. függelék: Táj-, természet- és környezetvédelem,
- c) 3. függelék: mintakeresztmetszelvények

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

- 1. *Fekvő telek*: ~~a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó telek~~ olyan építési telek, amelyik közterülethez, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánúthoz a hosszabbik oldalával csatlakozik és nem saroktelek.
- 2. *Háromszintes beültetésű zöldfelület*: ~~az építési telek intenzív zöldfelületként kialakított része, amely háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával jön létre. Háromszintű növényzet: Gyep-, cserje- és lombkoronaszinten együttesen kialakított növényzet.~~
- 3. *Kialakítható legkisebb telekterület*: ~~az övezeti, építési övezeti paraméterekben meghatározott méreteknél kisebb telek nem hozható létre kialakult beépítettségű tömbben sem. Meglévő telek mélységében, vagy szélességében akkor osztható meg, ha a létrejövő két új telek területe és szélessége eléri, vagy meghaladja az adott építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterületet és telekszélességet.~~
- 4. *Kialakítható legkisebb telekszélesség*: ~~előkertí építési határvonalon mért és biztosítandó legkisebb telekszélesség.~~ építési telek előkertí építési határvonalon biztosítandó legkisebb telekszélessége.
- 5. *Manipulációs tér*: ~~olyan beépítetlen, fedetlen telekrész ahol a szabadtéri tevékenységek széles köre végezhető.~~ olyan építmény által nem fedett telekrész, ahol az adott építési övezet szerinti rendeltetéseknek megfeleltethető tevékenységek végezhetők.

6. *Mellékrendeltetésű épület:* ~~az építési övezeti besorolás fő rendeltetésétől eltérő, de megengedett, a fő rendeltetést kiegészítő funkciót befogadó épület, épületrész. az építési övezeti, vagy övezeti besorolás szerinti, a HÉSZ-ben meghatározott fő rendeltetést kiegészítő funkciót befogadó épület.~~

6a. *Főrendeltetésű épület:* az építési övezeti vagy övezeti besorolás szerinti, a HÉSZ-ben meghatározott fő rendeltetést befogadó épület.

7. *Mentett oldal:* a védgát délkeleti oldala, a város beépített része, amit a védgát véd az árvízi elöntéstől.

7a. *Saroktelek:* olyan építési telek, amely közterülettel, közterületekkel, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúttal, magánutakkal egymással szomszédos telekhatárokon érintkezik.

8. *Telek be nem építhető része:* a szabályozási terven külön megjelölt telekrész, melyen védelmi szempontból, vagy későbbi hasznosítás érdekében épület nem helyezhető el, ~~nem építési hely területe az építési telek zöldfelületeként beszámítható.~~

9. *Terepszint alatti beépítettség:* ~~az épület alatti pince és a terepszint alatti építmény együttes bruttó alapterülete és a telekterület viszonyszáma.~~

10. *Úttelek szélesség:* ~~az út telkének keskenyebb mérete, a kiszolgált építési telkek telekhatára közötti méterben meghatározott méret.~~

11. *Kiszolgáló útterület:* ~~a kiszolgáló út nyomvonalának hossza és kiszabályozott szélessége telekjogilag és valóságosan létrehozva, kiépítve.~~

12. *Zárványtelek:* Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek

3. Szabályozási elemek és alkalmazásuk

3. § (1) A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemek:

- a) meglévő és tervezett szabályozási vonal, ami egyben közterületi telekhatár is.
- b) szabályozási szélesség, kiszabályozott közterületi szélességek, vagy a földhivatali nyilvántartás szerinti közterületi szélesség és azok kótája,
- c) építési övezet, övezet határa, és a hozzá rendelt övezeti jel, valamint építési övezeti, övezeti paraméterek, melyeket az építési övezethez, övezethez tartozó telekrészre kell kötelezőnek tekinteni, az építési övezetre vonatkozó előírás,
- d) építési hely rajzi és szöveges rendelkezése,
- e) a telek be nem építhető része.

(2) A szabályozási terven jelölt más jogszabály által elrendelt kötelező erejű szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ, belterületi határ,
- b) művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek (műemlék, műemléki környezet, régészeti lelőhely),
- c) táj- és természetvédelmi elemek (Natura 2000, országos ökológiai hálózat, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa),
- d) a védőterületek és védősávok, valamint a védett területek, (közlekedési és közműlétesítmények, felszíni és felszínalatti vízvédelmi területek, az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemei).

(3) A szabályozási terven alkalmazott javasolt szabályozási elemek az alábbiak:

- a) tervezett belterületi határ,
- ~~b) javasolt tervezett telekhatár,~~
- ~~e) javasolt megszüntető jel,~~
- d) sajátos jogintézmény - elővásárlási jog,
- ~~e) közlekedési célú közterület,~~
- f) vegyeshasználatú út,
- g) tervezett kerékpárút,
- h) jelentős zöldfelületű intézményterület,
- i) közhasználatra átadott intézménykert,

(4) A szabályozási terven jelölt egyéb, az (1)-(3) bekezdésben nem szereplő elemek, tájékoztató elemek, melyek a tájékozódást és a szabályozási terv értelmezését segítik.

~~(5) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a HÉSZ és a rajzi termellékletei kötelező rendelkezései szerint lehet. A kötelező szabályozási elemektől eltérni csak a 4. §-ban meghatározott esetekben lehet, egyéb esetben a HÉSZ-t, és annak mellékletét képező szabályozási tervet előzetesen módosítani szükséges. A HÉSZ hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni a településrendezési és építési követelményeket megállapító kormányrendelet, az egyéb vonatkozó törvényi és hatósági előírások, valamint a HÉSZ rendelkezései szerint lehet.~~

(6) A szabályozási terven alkalmazott további elemek: a más jogszabály által elrendelt szabályozási elem, a javasolt szabályozási elem és tájékoztató elem. A más jogszabály által elrendelt szabályozási elem kizárólag a más jogszabályban meghatározott előírásokkal összhangban változtatható.

4. Az egyes szabályoktól való eltérés lehetősége

4. § Több építési övezetbe tartozó építési telken az építési paramétereket a telek adott építési övezetbe tartozó részére kell alkalmazni.

5. Belterületi határ változtatásának ütemezése

~~5. § (1) A szabályozási terven jelölt, tervezett belterülethez tartozó földrészletek bevonása szakaszosan is végrehajtható.~~

(2) A belterületbe vonás kezdeményezése előtt a teljes közműhálózat kiépítésének feltételeit külön önkormányzati döntés alapján településrendezési szerződésben kell rögzíteni és a szerződésnek megfelelően kiépíteni.

(3) Lakóterületi fejlesztés, lakásépítés csak belterületbe vont telken, a (2) bekezdésben meghatározott feltétel esetén valósítható meg.

6. Közterület alakításra vonatkozó rendelkezések

6. § (1) A település közterületein felszín felett a közlekedési és közmű létesítményeken kívül elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:

- a) hirdető, reklám berendezés,
- b) árusítópavilon,
- c) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik,
- d) közmű műtárgyak,
- e) köztisztasággal kapcsolatos építmények, berendezések,
- f) szobor, díszkút, szakrális emlék, emlékmű, utcabútor,
- g) távbeszélő fülke,
- h) közparkoló.

(2) A felszín feletti berendezések, utcabútorok csak a terület tulajdonosa és kezelője hozzájárulásával helyezhetők el, amennyiben a gyalogos és gépjárműforgalom biztonsága sértetlen marad, biztosított az útmenti 0,5m széles biztonsági sáv, akadálymentes legalább 1,5m széles járdaszakasz, vagy gyalogos sáv.

(3) A település közterületein felszín alatt elsődlegesen nyomvonalas közművezetékek helyezhetők el.

(4) A közterületet és közhasználat elől el nem zárt magánutat csak a legszükségesebb szélességű burkolt felülettel szabad ellátni. Ahol a közterület műszaki kialakítása lehetővé teszi (nyomvonalas térszín alatti és feletti közművezetékek, burkolatok) a burkolatlan felületeket fenntartható zöldfelületként kell kialakítani.

(5) Az országos fő és mellékutak mentén közterületi parkoló, kapubehajtó, kerékpársáv kerékpárút, járda, fásított sétány Közterület Alakítási Terv alapján (továbbiakban: KAT) változtatható.

(6) Vegyeshasználatú út meglévő közterületi szélessége nem csökkenthető. A közterületen belül felületet kell biztosítani a vegyes-közlekedés (gépjármű és a gyalogos azonos felületen) és a csapadékvíz elvezetés számára, a felszín feletti tűzcsapok létesítésére és a biztonsági sáv zöldfelületi kialakítására.

(7) Egyéb kiszolgáló lakóutaknál, vegyeshasználatú utaknál a kapubehajtókat egységes műszaki paraméterekkel, a felszínvíz-elvezetés rendszerének figyelembe vételével (szikkasztóárkos zöldfelület) kell kialakítani. A közterületi kapubehajtó csak tulajdonosi és útkezelői hozzájárulással valósítható meg.

7. Az épület elhelyezésre vonatkozó általános előírások

7. § (1) Jellemzően beépült telektömbben az épület építési helyen belüli elhelyezését az építési övezetben meghatározottak, valamint a szabályozási terven alkalmazott rendelkezések együttes figyelembevételével kell meghatározni:

~~(2) Az utcai homlokvonalhoz, vagy az előkerthez kapcsolódóan csak a fő rendeltetés épülete építhető, különböző, telken belül elhelyezhető zavaró és védendő funkciók telekszomszédok közötti hatásainak csökkentése érdekében.~~

~~(3) Lakó, településközponti építési övezetben az önálló új mellékrendeltetésű épület a közterületi telekhatárt 15m-nél jobban nem közelítheti meg, kivéve telkenként 1db, maximum 4,0m x 6,0m vetületű, személygépjármű tárolására szolgáló, lábakon álló tetőt, amely az előkertben is~~

~~létesíthető.~~ Kertvárosias lakóterület, településközponti vegyes terület közbülső telkein az önálló új mellékrendeltetésű épület a közterületi telekhatárt 10 m-nél jobban nem közelítheti meg, kivéve telkenként 1 db, maximum 3,5 m x 5 m vetületi területű, személygépjármű tárolására szolgáló, lábakon álló tetőt, amely az előkertben is létesíthető, ha az adott építési övezetben az előkert előírt mérete 5,0 méter, vagy annál nagyobb. Fekvő telek és saroktelek esetén az új mellékrendeltetésű épület úgy állhat az építési helyen belül, hogy az utcafronti határoló falának külső síkja nem lehet közelebb az utcai telekhatárhoz, mint a főrendeltetésű épület utcafronti határoló falának külső síkja.

~~(4) Gazdasági építési övezetben legfeljebb 12,0 m² bruttó alapterületű porta, kapuépítmény által igénybe vett telekrészen az előkert mérete 0m is lehet. Gksz jelű és Gip jelű építési övezetbe tartozó telkek előírt előkert méretén belül legfeljebb 12,0 m² bruttó alapterületű és 3,5 m épületmagasságú portaépület elhelyezhető.~~

~~(5) Az építési helyen kívül álló meglévő épület az építési helyen kívül tovább nem bővíthető (sem vízszintes, sem függőleges irányban), nem alakíthatók át, azokon csak állagmegóvási tevékenység végezhető. Az építési helyen kívül álló épület vagy épületrész elbontása esetén, az csak építési helyen belül építhető vissza. Az építési helyen kívül álló, nem jogszerűtlenül épített fő- és mellékrendeltetésű épület az építési helyen kívül nem bővíthető (sem vízszintes, sem függőleges irányban), azonban az ilyen épület állagmegóvása, felújítása, átalakítása, korszerűsítése megengedett. Részben építési helyen kívül álló főrendeltetésű épület csak építési helyen belül bővíthető.~~

~~(6) Ha a telken a meglévő épület egy része építési helyen kívül van, az építési helyen kívüli épületrész tömegnövekedés nélkül átépíthető. Az épületnek csak az építési helyen belüli része bővíthető.~~

(7) Magastető létesítésénél, vagy átalakításánál csak olyan műszaki megoldás alkalmazható, amely nem vezeti rá a csapadékvizeket a szomszéd telekre, a szomszéd épületre, nem károsítja a szomszédos épület műszaki állapotát, nem kényszeríti ki a szomszédos épület tetőzetének átépítését.

(8) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.

8. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

8. § (1) A területhasználat és építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek megmaradását, kapcsolatát az országos ökológiai hálózathoz. Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat a természeti értéket jelentő életközösségek életfolyamatait és élőhely-viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetve a természeti értékeket ne veszélyezteti.

(2) A telepengedélyt, vagy telephely bejelentést igénylő gazdasági rendeltetés kizárólag gazdasági építési övezetben létesíthető.

9. Környezetvédelmi előírások

9. § (1) A közigazgatási területen levegő-, víz- és talajszennyező, jelentős környezetterheléssel járó tevékenységet befogadó új épület nem építhető.

(2) Robbanás- és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagokat használni és tárolni csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával lehet.

10. A levegőtisztaság védelme

10. § (1) Levegőterhelést okozó légszennyező források kibocsátási határértékei megállapítandók, a környezet védelméért felelős szakhatóság egyedi eljárásának keretében, az elérhető legjobb technika alkalmazása alapján.

(2) A közigazgatási terület levegőtisztaság-védelmi szempontból a “Budapest és környéke” légszennyezettségi agglomerációba tartozik.

(3) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő rendeltetés kizárólag a gazdasági építési övezetbe és kizárólag abban az esetben létesíthető, ha védő övezete lakóterületet, településközpont és intézményi területet, rekreációs célú különleges területet, zöldterületet, továbbá természeti területet és NATURA 2000 területet nem érint.

11. A föld és a talaj védelmének előírásai

11. § (1) Gazdasági építési övezetben talajszennyezés veszélyével járó szabadtéri manipulációs tér csak vízzáró és talajszennyezést kizáró aljzaton létesíthető.

(2) ~~Új beépítésre szánt építési telken épület, létesítmény elhelyezésekor, építési munka végzésekor a terület előkészítése során az építető a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról a telek tulajdonosa köteles gondoskodni. A felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.~~ Új épület építésekor, egyéb olyan jellegű építési tevékenység végzésekor, amely a termőtalaj eltávolításával jár az építető a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a vonatkozó jogszabályban előírt újrahasznosításáról köteles gondoskodni. A felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.

(3) A telkek telken belüli terepfelszíne kizárólag oly módon változtatható meg, hogy az új bevágások rézsűk erózió elleni védelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen. ~~Az építési helyen kívüli eredeti terep nem változtatható meg.~~

(4) ~~Az építési terület kialakítása során, építési munka végzése során észlelt, a környezetet károsító anyagokat a terület előkészítés részeként el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.~~ Az építési terület kialakítása, építési tevékenység végzése során észlelt, a környezetet károsító anyagokat a vonatkozó jogszabályokban előírtak szerint el kell távolítani, és gondoskodni kell ártalommentes elhelyezésükről. Feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.

(5) Telken vagy közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, az esetleges talajszennyezés kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. Új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetése után szabad.

12. A vizek védelmének előírásai

12. § (1) Halásztelek a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan, kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő település.

(2) A Csepel-Halásztelek vízbázis „A”, ill. a „B” jelű hidrogeológiai védőövezetein a vonatkozó jogszabályi előírásokat be kell tartani. Ugyancsak be kell tartani a belső és külső védőterületek korlátozásait.

(3) Halásztelek nitrát érzékeny területen lévő település, ezért a közigazgatási területen folytatott mezőgazdasági területhasználat során a jó mezőgazdasági gyakorlatra vonatkozó szabályokat be kell tartani.

~~(4) A város közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.~~

~~a) A szennyvízesatorna hálózat a fejlesztési területeken településrendezési szerződés alapján kiépítendő bővítendő.~~

~~b) A korábban létesített már meglévő zárt szennyvíztárolókat meg kell szüntetni, engedélyezett módon tömörítetten kell feltölteni.~~

A város közigazgatási területén tisztítatlan szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.

(4a) A szennyvízesatorna hálózat a fejlesztési területeken településrendezési szerződés alapján is kiépíthető.

(4b) A korábban, engedély nélkül létesített szennyvíztárolókat, szennyvízgyűjtő tartályokat, emésztőgödröket a vonatkozó környezetvédelmi és műszaki előírásoknak megfelelően meg kell szüntetni.

(5) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán, szennyeződés mentesen, vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz:

a) az építési telek zöldfelületein elszivárogtatható,

b) vagy föld alá telepített vízzáró tározóba öntözés céljából összegyűjthető.

~~c) Az épület tetőfelületéről, a telken belüli parkolóból, belső útról összegyűjtött csapadékvíz használaton kívüli kútba nem vezethető a vízbázis fokozott védelme miatt. Az épületek tetőfelületeiről, teraszairól, erkélyeiről, a telken belüli parkolókból, a telkek burkolt felületeiről összegyűjtött csapadékvíz használaton kívüli kútba nem vezethető a vízbázis fokozott védelme miatt.~~

~~d) Építési telek csapadékvizei közterületre nem vezethetők. Építési telekről, telekről csapadékvíz közterületre csak abban az esetben vezethető, ha ahhoz a közterület tulajdonosa hozzájárult.~~

(6) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások védelme érdekében:

a) állattartó telep, komposztáló telep a Duna legalább 500 m-es körzetében és a Csepel – Halásztelek vízbázis „A” és „B” jelű hidrogeológiai védőterületén nem létesíthető.

b) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése érdekében a parti sávban a ligetes fás társulások, ártéri erdők védelmét biztosítani kell.

(7) A Diófasor u. és a Tököli repülőtér telke, a déli közigazgatási határ közötti területeken a felszín alatti vizek kizárólag vízminőség-vizsgálatok függvényében, létesítési és vízkivételi engedély birtokában használhatók.

13. Zaj- és rezgés elleni védelem előírásai

13. § (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a zaj ellen védendő létesítmények környezetében az országos érvényű zajvédelmi rendeletben meghatározott, vagy a környezet védelemért felelős szakhatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.

(2) ~~Az 5101. jelű országos közút mentén a zaj és rezgés ellen védendő lakó és intézményi épületeket passzív akusztikai védelemmel kell ellátni.~~ Az 5101. jelű országos közút mentén a zaj és rezgés ellen védendő új lakó és intézményi épületek passzív akusztikai védelméről az építtetőnek gondoskodnia kell.

14. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

14. § (1) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével – kizárólag a szakhatóság által kijelölt területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.

(2) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése lakossági hulladékudvar területén történhet. A hulladékudvar csak a védendő területek használatának zavarása nélkül, gazdasági építési övezetben üzemeltethető.

(3) A közigazgatási területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók.

(4) A veszélyes hulladéknak minősülő építési és bontási hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladékgazdának, a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodnia.

~~(5) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. Az egészséges zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. Zöldhulladékot elégetni a vonatkozó jogszabályban foglaltak szerint lehet.~~

15. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

15. § (1) A belvízzel veszélyeztetett területeken a közterület kialakítása kapcsán, az építés részeként, a felszíni-vízvezetés rendszerét létre kell hozni.

(2) A belvízzel veszélyeztetett területeken alapincézett épületet elhelyezni csak a pince talajvíznyomás elleni szigetelésével lehet. Épületen kívüli lehajtó, rámpa, külső pincelejárati lépcső nem létesíthető. Az esetleges talajvíz, belvíz a pinceszintre nem vezethető.

16. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos rendelkezés

16. § (1) Halásztelek város önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a 1. melléklet szerint lehatárolt ~~településrészek~~ telkeken.

(2) A le nem határolt területeken elővásárlási jog létesíthető:

a) Intézményfejlesztés céljára, az intézményi telkekkel szomszédos telkekre,

- b) kiszolgáló közutak létrehozására, valamint zöldterület céljára,
- c) a tervezett temető fejlesztési területen.

17. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások

17. § (1) Tilalmak

a) Határidő nélküli építési tilalom:

- aa) a tököli repülőtér légi megközelítési sávjába eső, a szabályozási terven feltüntetett területen,
- ab) az elsőrendű árvízvédelmi vonal mentén, épület építésének tilalmával érintett a töltéslábtól számított 10-10 m széles sáv. A sávban csak ~~közlekedési célú létesítmény helyezhető el közút és tartozékai építhetők.~~

(2) Építési korlátozások:

- a) ~~A Gksz jelű és a Gip jelű építési övezetbe tartozó telek és a lakó, a Vt jelű építési övezetbe tartozó telek közös telekhatárán legalább 5m szélességben védő zöltsáv létesítendő fasorral és alatta cserjesávval az egymásra gyakorolt kedvezőtlen hatások kiszűrése érdekében. A Gksz és a Gip jelű építési övezetbe tartozó telkeken az Lke, Lk és Vt jelű építési övezetbe sorolt telekkel közös telekhatártól legalább 5m szélességben védő zöltsáv létesítendő fasorral és alatta cserjesávval az esetleges kedvezőtlen hatások kiszűrése érdekében.~~

- b) Az ~~Má jelű és közlekedési övezetbe sorolt,~~ árvízvédelmi töltés (védgát) lábaitól mért 10-10m szélességű sávot karbantartás, és árvízi védekezés számára szabadon kell hagyni. Az árvízvédelmi létesítményeknél a mentett oldalon, a 10m-es sávon belül még rövid átmeneti időszakokra sem engedélyezhető semminemű berendezés, vagy anyag ideiglenes elhelyezése, vagy tárolása.

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

a) ~~A 117m-es, Szigetszentmiklós közigazgatási területén lévő antenna:~~

- a) ~~240-375m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 6m magas létesítmény állítható fel,~~
- a) ~~375-830m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 10m magas létesítmény állítható fel,~~
- a) ~~830-1600m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 20m magas létesítmény állítható fel,~~

b) ~~A 314m-es, Szigetszentmiklós közigazgatási területén lévő antenna:~~

- b) ~~255-390m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 6m magas létesítmény állítható fel,~~
- b) ~~390-790m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 10m magas létesítmény állítható fel,~~
- b) ~~790-1600m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 20m magas létesítmény állítható fel,~~

c) ~~A 120m-es, Szigetszentmiklós közigazgatási területén lévő antenna:~~

- c) ~~350-540m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 6m magas létesítmény állítható fel,~~
- c) ~~540-1200m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 10m magas létesítmény állítható fel,~~
- c) ~~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.~~

e) ~~Az antennák körüli biztonsági övezeteken belül az antennát üzemeltetővel egyeztetni kell:~~

- e) ~~fém szerkezetű építmény,~~
- e) ~~szabadvezeték,~~
- e) ~~csővezeték,~~
- e) ~~toronyszerkezet létesítése, daru üzemeltetése esetén.~~

~~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.

e) Az antennák körüli biztonsági övezeteken belül az antennát üzemeltetővel egyeztetni kell:

1. fémszerkezetű építmény,
2. szabadvezeték,
3. csővezeték,
4. toronyszerkezet, daru létesítése esetén.

(3a) A 052/7, 052/20 és 052/21 helyrajzi számú ingatlanokat érintően az antennák körüli védőövezetekben épületek, építmények elhelyezése esetén az alábbi magassági korlátozások tartandók be:

a) A 117 m-es, Szigetszentmiklós közigazgatási területén lévő antenna 370 m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 10 m magas létesítmény állítható fel,

b) A 314 m-es Szigetszentmiklós közigazgatási területén lévő antenna:

ba) 600 m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 6 m magas létesítmény állítható fel,

bb) 1200 m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 10 m magas létesítmény állítható fel.

(4) Új tűz- és robbanásveszélyes technológia a város belterületén és a beépítésre szánt területeken nem létesíthető.

18. A telekalakítás és új telektömb kialakításának általános szabályai

18. § (1) ~~Meglévő telek esetében, az övezeti előírásban meghatározott kialakítható legkisebb telekterületnél 15%-kal kisebb telek is kialakítható abban az esetben, ha a szabályozás végrehajtása a közterületi közlekedési terület szélesítését szolgálja.~~ Meglévő telek esetében az övezeti előírásban meghatározott legkisebb telekszélességnél és legkisebb telekterületnél 15%-kal kisebb telekszélesség és telekterület is kialakítható abban az esetben, ha a szabályozás végrehajtása között, vagy közterület közúti közlekedési területbe sorolt részének kialakítását, szélesítését szolgálja.”

(2) Új nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki, még zárványtelek esetében sem.

(3) Telekigényes közműlétesítmény számára önálló telek minden építési övezetben és minden övezetben kialakítható. A közműtelek területnagyságát és beépítettségének felső határát a közmű

technológiai igénye, külön jogszabályi és védőtávolsági igény határozza meg és nem a környezetében lévő építési övezetre, övezetre meghatározott szabály.

~~(4) Az építési övezeteknél szereplő legkisebb kialakítható telekszélesség betartásával lehet építési telket megosztani, telekesoport újraosztása esetén is be kell tartani a kialakítható legkisebb telekszélességre vonatkozó szabályt. A 6201 helyrajzi számú telek megosztásánál nem kell betartani az érintett építési övezetben új telek kialakítása esetére meghatározott legkisebb telekterületet és telekszélességet.~~

~~(5) Az új telek szélességi értékére vonatkozó szabály csak telekhatár rendezés esetén hagyható figyelmen kívül és csak abban az esetben, ha a telekhatár rendezés a jobbítás irányában hat. Az új telek szélességi értékére vonatkozó szabály csak telekhatár rendezés esetén hagyható figyelmen kívül abban az esetben, ha a telekhatár rendezés szabálytalanul épült épület fennmaradásának engedélyezését teszi lehetővé.~~

19. Közművek

19. § (1) A közüemi ~~közmű-hálózatokat~~ **közműhálózatokat** és közműlétesítményeket közterületeken, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Országos közút területén közműlétesítmény az országos közút területén kívül, annak csapadékvíz elvezető árkán túl tervezhető. Ettől eltérő esetekben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.

(2) A közmű hálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes szolgáltató hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(3) Új közművezeték létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület, műtárgyépítés) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek és közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közműveket fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

~~(5) A településen minden meglévő és újonnan épült létesítményt, épületet csatlakoztatni kell az épület előtti közterületen, vagy magánúton meglévő közcsatorna-hálózatra, az építési övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosításával.~~

~~a) A szétválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatba csapadékvíz nem vezethető.~~

~~b) A gazdasági rendeltetés technológiai szennyvize csak a jogszabályi határértékek betartásával, a szükséges előkezelés, előtisztítás után vezethetők a közüemi szennyvízhálózatba.~~

A településen minden meglévő és újonnan épült épületet csatlakoztatni kell az épület telke előtti közterületen meglévő közcsatorna-hálózatra, ha a közműszolgáltató nyilatkozata szerint a hálózatra való rákötésnek nincsen műszaki akadálya.

(6) A szétválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatba csapadékvíz nem vezethető.

(7) A gazdasági rendeltetés technológiai szennyvize csak a vonatkozó jogszabályi határértékek betartásával, a szükséges előkezelés, előtisztítás után vezethetők a közüzemi szennyvízhálózatba.

~~20. § (1) A HÉSZ hatálya alá tartozó építési övezetekben épületet építeni csak a felszíni vízrendezés és a teljes közművesítettség biztosításával együtt szabad az „A” és a „B” hidrogeológiai védőterületek felett.~~

~~a) A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a csapadékvíz szikkasztásával együtt építhető.~~

~~b) A felszíni vizek telken belüli szikkasztását méretezett és kiépített műtárgyakkal kell megvalósítani.~~

~~e) Az ingatlanról közterületre felszíni vizet kivezetni nem szabad.~~

A HÉSZ hatálya alá tartozó építési övezetekben épületet építeni csak az építéssel érintett telek felszíni vízrendezésének biztosításával együtt szabad az „A” és a „B” hidrogeológiai védőövezetek felett.

(2) 10 férőhelynél nagyobb, telken belüli parkoló vízzáró burkolattal alakítandó ki. A 20 gépkocsi befogadásánál nagyobb kapacitású parkoló felületéről, és 200m²-nél nagyobb vízzáró burkolattal ellátott manipulációs térről összegyűlő csapadékvizek hordalékfogó, olaj és homokfogóval történő előtisztítása, az előtisztított csapadékvíz rendezett elvezetése, vagy a területen, telken tartása biztosítandó.

20. Építési övezetek, övezetek közművesítettsége

~~21. § (1) A lakó, a vegyes, a gazdasági és a különleges építési övezet telkét teljes közművesítéssel kell ellátni az épület használatának megkezdéséig. Közművesítettség szempontjából a beépítésre szánt területek építési övezetei és a beépítésre nem szánt területek övezetei teljesen közművesítetteknek tekintendők.~~

~~(2) Az építési övezetekre megállapított közművesítettségi mérték környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel, közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon is teljesíthető, engedéllyel. Az építési övezetekre, övezetekre megállapított közművesítettség környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel, közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon is teljesíthető a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, az illetékes hatóság engedélyével.~~

(3) A különleges beépítésre szánt külterületi helyen építmény, hiányos közművesítéssel létesíthető, talajszennyezés megakadályozásával, környezetkímélő módon, a vízügyi hatóság által elfogadott korszerű szakszerű közműpótló alkalmazásával.

21. Az építés általános szabályai

22. § (1) Kertvárosias lakóterület (Lke) építési övezeteiben, egy építési telken 1db főrendeltetésű épület és 1db mellékrendeltetésű épület helyezhető el. A ~~fő rendeltetésű~~ főrendeltetésű épületben legfeljebb 2db önálló rendeltetési egység létesíthető, amelyek közül az egyik lehet lakás.

(2) Kisvárosias lakóterület (Lk) építési övezeteiben és településközpont építési övezeteiben, az elhelyezhető épületek számát a kialakítható legkisebb telekterületet elérő, vagy meghaladó telkeknél a tényleges telekterület és a kialakítható legkisebb telekterület lefelé kerekített egészszáma határozza meg. A kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő meglévő építési telkeken 1db épület helyezhető el.

(3) ~~Gazdasági építési övezetben telekterületre vetített épületszám korlátozás nincsen. Kereskedelmi, szolgáltató, valamint egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben telekterületre vetített épületszám korlátozás nincsen.~~

22. Alkalmazható beépítési módok

23. § (1) ~~Oldalhatáron álló beépítési mód építési helyén: az új épület homlokzati falszerkezetének külső síkja a beépülő oldalsó telekhatártól legalább 1 m-re helyezendő. Az építési hely határa és a szomszédos telekhatár közötti oldalkert 4m-nél kisebb nem lehet. Az oldalkert szabadon tartandó, épülettel, építménnyel nem építhető el. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az új épület, épületrész homlokzati falszerkezetének külső síkja az építési helyet határoló oldalsó telekhatártól legalább 1 m-re helyezendő. Az építési hely határa és a szomszédos telekhatár közötti oldalkert szélessége 4 m, az oldalkertben, 1 db, maximum 3,5 m x 5 m vetületi területű, személygépjármű tárolására szolgáló, lábakon álló tető, és telekhatáron álló kerítés kivételével, építmény nem helyezhető el.~~

(2) ~~Szabadon álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül az épület korlátozás nélkül elhelyezhető, azonban eltérő beépítési módú telkek találkozásánál, a beépítési módra vonatkozó építési övezeti meghatározás, a telepítési és a tűztávolság együttes teljesítése szükséges.~~

(3) Zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helynél az építési hely oldalsó telekhatártól oldalsó telekhatárig tart,

- a) ~~az építési helyen belül sorházas beépítésnél az új épület telekhatártól telekhatárig is épülhet.~~
- b) ~~Három oldalról közterülettel határos telek építési helyén belül az épület szabadon is elhelyezhető. Ha az épület a nem közterületi telekhatár felől hézaggal létesül, az oldalsó telekhatárral megegyező építési hely határ és az épület határoló falának külső síkja közötti hézag 3m-nél, vagy az épületmagasság felénél kisebb nem lehet.~~

23. Az építési hely: az elő-, az oldal- és a hátsó kert építési előírásai

Az elő-, az oldal- és a hátsó kert

24. § (1) ~~Az építési hely beépítésre szánt területeken amennyiben a szabályozási terv, vagy az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelik a beépítési mód figyelembevételével a következő:~~

- a) ~~Új főrendeltetésű épület utcai homlokzati falának távolsága a közterületi telekhatártól lakó és településközpont vegyes építési övezetben.~~
- aa) ~~több mint 50%-ban már beépült telektömbben az új főrendeltetésű épület telkével két oldalról szomszédos két két telken meglévő főrendeltetésű épületek utcai homlokzati fala és a telek homlokvonala közötti távolság átlaga, de nem lehet 3m-nél kisebb.~~
- ab) ~~Az új fejlesztési területeken lévő telkeknél az új főrendeltetésű épület 5,0 méteres előkert megtartásával helyezhető el.~~
- b) ~~Az oldalkert szélessége lakó és településközponti építési övezetben:~~
 - ba) ~~szabadon álló beépítési módnál: a szabályozási terven ábrázoltak, vagy az adott építési övezet eltérő rendelkezésének hiányában, az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter.~~

~~bb) oldalhatáron álló beépítési módba tartozó telken: új épület építésénél az oldalkert nem lehet kevesebb, mint 4,0 méter.~~

~~e) a hátsókert mélysége lakó építési övezetben:~~

~~ea) fekvőteleknél és 15m-nél kisebb telekmélységnél 2,0 m,~~

~~eb) fekvőteleknél, valamint 15 és 25 m közötti telekmélység esetén 4m-re közelítheti meg a hátsó telekhatárt.~~

~~(2) Gazdasági építési övezetben, a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában új főrendeltetésű épület építése esetén az előkert mérete 40 méternél mélyebb közbülső telek esetén 10,0m, egyéb esetekben 6,0m. Új közműpótló melléképítmény, gépészeti melléképület, melléképítmény létesítése esetén a megtartandó előkert 3,0m. A hátsókert mérete 6,0m.~~

~~(3) Különleges beépítésre szánt Ksp-SZ/1 jelű építési övezetben az építési hely meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:~~

~~a) Előkert: új épület építése esetén 10,0 m,~~

~~b) Oldalkert: új épület építése esetén lakótelekkel közös telekhatár mentén 10m, egyéb oldalkertnél 6,0 m,~~

~~e) Hátsókert: 10,0 m.~~

(1) Az előkert mélysége lakóterületen, településközponti vegyes és intézményi vegyes terület építési övezeteiben 5 méter, amennyiben a szabályozási terven ábrázoltak, vagy az építési övezet előírásai másként nem rendelik.

(2) Az oldalkert szélessége lakóterületen, településközponti vegyes és intézményi vegyes terület építési övezeteiben a szabályozási terven ábrázoltak, vagy az adott építési övezet eltérő rendelkezésének hiányában szabadon álló beépítési módnál az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3 méter, oldalhatáron álló beépítési módnál 4 méter.

(3) A hátsókert mélysége lakóterületen, településközponti vegyes és intézményi vegyes terület építési övezeteiben 15 méternél kisebb telekmélységnél 2 méter, 15 és 25 méter közötti telekmélység esetén 4 méter, egyéb esetekben 6 méter, amennyiben a szabályozási terven ábrázoltak, vagy az építési övezet előírásai másként nem rendelik.

(4) Az előkert mélysége kereskedelmi, szolgáltató, valamint egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben 5,0 méter, amennyiben a szabályozási terven ábrázoltak, vagy az építési övezet előírásai másként nem rendelik.

(5) Az oldalkert szélessége kereskedelmi, szolgáltató, valamint egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben a szabályozási terven ábrázoltak, vagy az adott építési övezet eltérő rendelkezésének hiányában szabadon álló beépítési módnál az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele.

(6) A hátsókert mélysége kereskedelmi, szolgáltató, valamint egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben 6 méter.

24. Létesíthető lakások és rendeltetési egységek számának meghatározása

~~25. § (1) Az L-ke jelű építési övezetek, építési telkein egy új főrendeltetésű épületben legfeljebb két új önálló rendeltetési egység alakítható ki, amelyek közül az egyik lehet lakás. Az 1000 m²-nél nagyobb és 25m-nél szélesebb, szabadon álló beépítési módú telken a főrendeltetésű épületben kialakítható 2db új önálló rendeltetési egység mindegyike lehet lakás.~~

~~(2) Az Lk, és Vt, jelű építési övezetekben a létesíthető önálló rendeltetési egységek számát a telekterület 150-nel való osztásának lefelé kerekített egészszámú hányadosa határozza meg.~~

~~(3) Vt jelű építési övezetben, 800m²-nél kisebb telken kizárólag lakórendeltetés megvalósítása esetén 1 db épületben legfeljebb 2 lakás létesíthető.~~

(1) Az Lke jelű építési övezetek építési telkein főrendeltetésű épületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység alakítható ki, amelyek közül az egyik lehet lakás.

(2) Az Lk, és Vt jelű építési övezetekben létesíthető önálló rendeltetési egységek számát a telekterület 150-nel való osztásának lefelé kerekített egészszámú hányadosa határozza meg. Az Lk, és Vt jelű építési övezetek telkein kialakítható maximális lakásszám nem haladhatja meg a telken létesíthető önálló rendeltetési egységek számának harmadát.

(3) A Vi jelű építési övezet telkein csak egy lakás alakítható ki és csak a főrendeltetésű épületen belül.

25. Gépjárművek elhelyezése

26. § (1) Vi jelű építési övezetekben, hitéleti, kulturális, nevelési, oktatási rendeltetésekhez kapcsolódó beépítéseknel, meglévő épületek bővítésénél ~~az OTÉK~~ a településrendezési és építési követelményeket megállapító kormányrendelet szerint létesítendő parkolókat 50%-ban telken belül kell biztosítani.

~~(2) A tervezett lakó és településközponti vegyes építési övezetben új lakófunkció esetén legfeljebb 60 m² nettó alapterületű lakásméret esetén 1 db, 60 m² nettó alapterületű lakásméret felett 2 db személygépjármű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani minden egyes lakás után az ingatlanon belül.~~

~~(3) Lke övezetben, nettó 120 m²-t meghaladó új épület építése esetén, 1 db gépkocsi tárolót az épület tömegén belül kell elhelyezni, a második gépkocsi tárolása történhet felszíni tároló helyen is. Lke jelű építési övezetekben új lakóépület létesítése esetén 1 db gépkocsi tárolót a lakóépületnek a telek beépítettségénél figyelembe vett területén belül kell elhelyezni.~~

~~(4) Amennyiben Lke övezetben nem létesül épületen belül gépkocsi tároló, az övezetre vonatkozó beépítési százalék alapján kiszámolt beépíthetőséget 25 m²-el csökkenteni kell.~~

~~(5) Vt övezetben, a lakásokhoz elhelyezendő gépkocsik felének felfelé kerekített értékét épületen belül kell elhelyezni, földszinten, vagy pinceszinten kialakított gépkocsi tárolóban. Vt jelű építési övezetekben, a lakásokhoz kötelezően elhelyezendő gépkocsik felének felfelé kerekített értékét épületen belül kell elhelyezni, földszinten, vagy pinceszinten kialakított gépkocsi tárolóban.~~

(5a) Vt jelű építési övezetekben a 2013. év előtt épült épületek emeleti szintjén meglévő, 40 m²-nél kisebb nettó alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban irodaként szereplő önálló rendeltetési egységek rendeltetésének megváltoztatásánál az (5) bekezdésben előírtakat nem kell alkalmazni.

~~(6) Kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági építési övezetben a beépítéseknél, az országos érvényű jogszabály szerinti parkolási igények, telken belül elégítendőek ki 100%-ban. Kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteiben a beépítéseknél, a településrendezési és építési követelményeket megállapító kormányrendelet szerinti parkolási igények telken belül elégítendőek ki 100%-ban.~~

(7) Tíz férőhelynél nagyobb, telken belüli parkoló vízzáró burkolattal alakítandó ki. A húsz gépkocsi befogadásánál nagyobb kapacitású parkoló felületről, és a 200m²-nél nagyobb vízzáró

burkolattal ellátott manipulációs térről összegyűlő csapadékvizek hordalékfogó, olaj és homokfogóval történő előtisztítása, az előtisztított csapadékvíz rendezett elvezetése, vagy a területen, telken tartása biztosítandó.

(8) A meglévő és tervezett különleges sportterületek parkoló igényeit legalább 50%-ban saját telken belül kell biztosítani.

26. Kerítés, támfal, terepalakítás

Kerítés, terepalakítás

27. § ~~(1) Lakótelek kerítése:~~

~~a) 12m-es szélességet el nem érő közterülettel kiszolgált lakótelek úttal közös telekhatárán a saroktól számított 10m-10m-es szakaszon legalább 80%-ban áttört (átlátható) kerítés létesítendő. A sarokteleknél a lábazat magassága legfeljebb 0,3m lehet, a kerítés magassága legfeljebb 1,8m.~~

~~b) 12m-es szélességet meghaladó közterülettel kiszolgált lakótelek úttal közös telekhatárán) közbelső telek esetén legalább 50%-ban áttört kerítés létesítendő.~~

~~c) A szomszédokkal közös telekhatáron a kerítés magassága legfeljebb 2,0m lehet, a lábazat magassága legfeljebb 0,5m.~~

~~d) Kertvárosias lakótelek kerítésén telkenként 1db legfeljebb 4 méter széles, a telken lévő felszíni parkoló, parkolók megközelítését biztosító kapubehajtó, 1db legfeljebb 4 méter széles, épületen belüli gépkocsi tároló megközelítését biztosító kapubehajtó és 1db legfeljebb 1,5 méter szélességű személybejárat kapu létesíthető.~~

~~e) Az Lk SZ/1 jelű építési övezetben, legfeljebb 1,5m magas sövény, vagy drótkerítés létesíthető, tömör vagy lábazatos kerítés azonban nem építhető.~~

~~(2) Vegyes építési övezetben:~~

~~a) A közterületi telekhatáron 50%-ban áttört, legfeljebb 2,0m magas kerítés létesíthető.~~

~~b) A személybejáratok és az akadálymentesített parkolók környezete kerítés nélkül, közhasználatnak átadott felületként is kialakítható.~~

~~(3) A gazdasági építési övezetben a kerítés magassága legfeljebb 3m lehet, megjelenésében a vagyonvédelmi és közlekedés biztonsági szempontok (átláthatóság, kamerázhatóság, beláthatóság, átmászhatatlanság) a meghatározók.~~

~~(4) Az építési övezetekben az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1m lehet, az eredeti terep szintjéhez képest, kivéve a pince szint, alagsor megközelítéséhez szükséges lehajtó, lépcső esetét.~~

(1) Az Lke jelű építési övezetek építési telkein a telekhatárokon kerítés építhető. A kerítés legnagyobb magassága 2 méter lehet. Az utcafronti kerítést a kerítés homlokzati síkjára merőleges irányban 50%-ban átlátható módon kell kialakítani, legfeljebb 50 cm magas tömör lábazattal. A kerítéssel összeépített hulladéktartály-tároló legmagasabb pontjának magassága sem haladhatja meg a kerítés magasságát.

(2) Az Lke jelű építési övezetekben telkenként 1db legfeljebb 4 méter széles, a telken lévő felszíni parkoló, parkolók megközelítését biztosító kapubehajtó, 1db legfeljebb 4 méter széles, épületen belüli gépkocsi-tároló megközelítését biztosító kapubehajtó és 2db legfeljebb 1,5 méter szélességű személybejárat kapu létesíthető.

- (3) Az Lke jelű építési övezetekben telken belül csak legfeljebb 2 méter magas drótkerítés létesíthető a külön használatú telekrészek elválasztására.
- (4) A településközponti vegyes terület, az intézményi vegyes terület és a kisvárosias lakóterület építési övezeteiben - az Lk-SZ/1 jelű építési övezet kivételével – a telekhatárokon legfeljebb 2 méter magas kerítés építhető. Az utcafronti kerítést a kerítés homlokzati síkjára merőleges irányban 50%-ban átlátható módon kell kialakítani, legfeljebb 50 cm magas tömör lábazattal.
- (5) Az Lk-SZ/1 jelű építési övezetben legfeljebb 1,5 méter magas sövény, vagy drótkerítés létesíthető.
- (6) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben a telekhatáron álló kerítés magassága legfeljebb 3m lehet.
- (7) Az építési övezetekben az épület melletti terepfeltöltés, terepbevágás a telek eredeti terepszintjéhez képest legfeljebb 1 méter lehet, ha azt az épület bejáratainak megközelítése, vagy az épület körüli csapadékvíz-elvezetés indokolja, ide nem számítva a pincszint, alagsor megközelítéséhez szükséges lehajtó, lépcső esetét.

27. Az építési övezetek zöldfelületei

~~28. § (1) Lakó-építési övezetbe tartozó telek zöldfelületének legalább 50%-át háromszintű (gyep-, eserde és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.~~

~~a) Növények telepítésekor az ingatlanok határáról a következő kötelező ültetési távolságok tartandók be:~~

~~aa) szőlő, valamint 3m-nél magasabbra nem növe bokr (sövény) esetében 1,0m,~~

~~ab) 3m-nél magasabbra nem növe gyümölcs és egyéb fa esetén 2,0m,~~

~~ac) 3m-nél magasabbra növe gyümölcs és egyéb fa, valamint gyümölcs és egyéb bokr esetében 3m.~~

~~b) Tömbtelken, a telepítési távolsággal elhelyezett lakóépületek mellett a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.~~

Kisvárosias lakóterület, kertvárosias lakóterület, településközponti vegyes terület építési övezeteibe tartozó telkek zöldfelületeinek legalább 50%-át háromszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

(1a) Kertvárosias lakóterület építési telkein a kialakított zöldfelület minden megkezdett 150 m²-e után egy darab gyorsan növe, nagy lombkoronájú, nem allergén pollenű fa telepítendő.

(2) A Kastély kertjének a szabályozási terven jelölt része, a II. Rákóczi Ferenc út felől közhasználat előtt megnyitott intézmény kert.

~~(3) Vegyes Vt jelű és Vi jelű és Gksz jelű, Gip jelű építési övezetbe tartozó telken:~~

~~a) 4 parkoló állásnál nagyobb kapacitású parkolók (100m²-t meghaladó vízzáróan burkolt felület) fásítandók, 4 parkolóhelyenként 1db lombos fa telepítendő,~~

~~b) nem vehetők zöldfelületként figyelembe a zöldfelület számításnál a zöldbeton felületek és gyeprácsok, valamint a vízáteresztő burkolatú felületek,~~

Vt jelű, Vi jelű, Gksz jelű és Gip jelű építési övezetbe tartozó telken:

a) 4 parkolóhelyenként 1db lombos fa telepítendő a parkolók között,

b) nem vehetők zöldfelületként figyelembe a gyephézagos térkő felületek és gyeprácsok, valamint a vízáteresztő burkolatú felületek, a gépjármű-várakozóhelyek, a telken belüli rakodóhelyek és az épületen kívüli kerékpár-tárolók területe.

(4) ~~A gazdasági Gksz jelű építési övezetben:~~

~~a) a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén 3 m széles sávban egybefüggően kell kialakítani. Az egybefüggő terület legfeljebb 2 helyen, legfeljebb 7 m szélességű ki- és behajtó útfelülettel megszakítható.~~

~~b) A lakótelekkel határos közös telekhatár mentén 3m szélességben háromszintű zöldfelület alakítandó ki a kedvezőtlen gazdasági hatások kiszűrése érdekében.~~

A gazdasági Gksz jelű építési övezetben:

a) a telekhatárok menti zöldfelület háromszintű növényzettel alakítandó ki.

b) A lakótelekkel határos közös telekhatár mentén 3 m szélességben háromszintű zöldfelület növényzet alakítandó ki.

28. Beépítésre szánt területek szabályozása a hatályosságig

~~29. § (1) Az 1. §-ban meghatározott közigazgatási területen építkezni akkor lehet,~~

~~a) ha a telek építési telekké alakul, telekszélesség, telekterület az építési övezeti előírásnak megfelelő,~~

~~b) a terület felhasználás szerinti infrastruktúra, közművesítettségi követelmény, kiszolgáló úterület hálózatban és szélességben, tűzoltási felvonulási út és oltóvíz kivételi biztonság biztosított, zsákuteás közút esetén a végforduló kialakított,~~

~~e) a talaj és a felszín alatti vizek védelme teljes körűen megoldott az elkészült épület használatba vételéig.~~

29. Katasztrófa védelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

30. § ~~Halásztelek a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet 1. melléklete szerint a II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik. Halásztelek a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet 1. melléklete szerint a II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.~~

II. Fejezet

Beépítésre szánt ~~építési övezetek~~ **területek** részletes előírásai

30. Kisvárosias lakóterület Lk jelű építési ~~övezete~~ **övezetei**

31. § (1) ~~A kisvárosias lakó építési övezetben kizárólag lakó, valamint nevelési, oktatási főrendeltetésű épület helyezhető el. A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető főrendeltetésű épület lakó, valamint nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási rendeltetést tartalmazhat.~~

- (2) Az építési övezetben főrendetetésű épületen kívül mellékrendeltetésű épület nem létesíthető.
- (3) Az Lk-SZ/1 jelű kisvárosi lakó építési övezetben:
- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ **telek beépítési módja** szabadon álló
 - b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 30%
 - ~~c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 30%~~
 - d) ~~építhető-megengedett~~ legnagyobb épületmagasság 12,5m
 - e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 30%
 - f) előkert -
 - g) legkisebb kialakítható új telek 1000m²
 - h) legkisebb kialakítható új telekszélesség -
- (4) Az Lk-Z/1 jelű kisvárosi lakó építési övezetben:
- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ **telek beépítési módja** zárt sorú
 - b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 40%
 - ~~c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 40%~~
 - d) ~~építhető-megengedett~~ legnagyobb épületmagasság 7,5m
 - e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 40%
 - f) előkert ~~0m~~ **1,3 m**
 - g) legkisebb kialakítható új telek ~~Kialakult telekterület, de 500m²-nél kisebb nem lehet~~ **315 m²**
 - h) legkisebb kialakítható új telekszélesség ~~10m~~ **8 m**
- (5) Az Lk-SZ/2 jelű kisvárosi lakó építési övezetben:
- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ **telek beépítési módja** szabadon álló
 - b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 30%
 - ~~c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 30%~~
 - d) ~~építhető-megengedett~~ legnagyobb épületmagasság 10,0m
 - e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 40%
 - f) előkert 5m
 - g) legkisebb kialakítható új telek 2000m²
 - h) legkisebb kialakítható új telekszélesség 30m
- (6) Az Lk-SZ/3 jelű kisvárosi lakó építési övezetben:
- a) a **telek beépítési módja** ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ szabadon álló
 - b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 40%
 - ~~c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 20%~~
 - d) ~~építhető-megengedett~~ legnagyobb épületmagasság 7,5m
 - e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 25%
 - f) előkert 5
 - g) legkisebb kialakítható új telek 2000m²
 - h) legkisebb kialakítható új telekszélesség -
- (7) Az Lk-O/1 jelű kisvárosi lakó építési övezetben:
- a) a **telek beépítési módja** ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ oldalhatáron álló
 - b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 30%
 - ~~c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt -~~
 - d) ~~építhető-megengedett~~ legnagyobb épületmagasság 10,0m

- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 25%
- f) előkert 5
- g) legkisebb kialakítható új telek 2500m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség –

(8) Az Lk-SZ/4 jelű kisvárosi lakó építési övezetben:

- a) a telek beépítési módja szabadon álló
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 60%
- c) megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m
- d) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 20%
- e) előkert 3 m
- f) oldalkert 3 m
- g) legkisebb kialakítható új telek 1200m²

31. Kertvárosias lakóterület Lke jelű építési övezete övezetei

32. § (1) ~~A kertvárosias lakóterület építési övezetében lakóépületen kívül:~~

~~a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmény a lakótelek területének maximum a 20%-án telken belül alakíthatók ki, ha a szükséges parkolók 100%-ban telken belül biztosíthatók, valamint a kiszolgáló közterület szélessége eléri és meghaladja a 12m-t.~~

~~b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület önállóan.~~

A kertvárosias lakóterület építési övezetében lakóépületen kívül:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület,
- b) egyházi, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, épület is elhelyezhető.

(2) Az építési övezetben nem építhető:

- a) üzemanyagtöltő állomás,
- b) sportlétesítmény,
- c) állatmenhely, állatpanzió.

(3) A Lke-O/1 jelű építési övezet telkén új épületet elhelyezni az oldalhatáron álló beépítési módhoz ~~tartozó~~ tartozó építési helyen belül lehet.

~~(4) Az állattartás céljára szolgáló mellékrendeltetésű épület kizárólag az építési helyen belül a lakóépület mögött helyezhető el:~~

~~a) Az állattartó mellékrendeltetésű épület a közterületi telekhatárt 10 méternél jobban nem közelítheti meg,~~

~~b) az állattartó épület és az állatkifutó a szomszédos telken álló lakóépületet 10,0 m-nél jobban nem közelítheti meg,~~

~~c) a mellékrendeltetésű épület bruttó alapterülete legfeljebb 20m² lehet,~~

~~d) az épületmagassága nem lehet nagyobb 3,5 m-nél.~~

Az állattartás céljára szolgáló mellékrendeltetésű épület, melléképítmény - a kutyaól kivételével - kizárólag az építési helyen belül a lakóépület mögött helyezhető el:

- a) Az állattartó mellékrendeltetésű épület, melléképítmény a közterületi telekhatárt 10 méternél jobban nem közelítheti meg,
- b) az állattartó épület és az állatkifutó a szomszédos telken álló lakóépületet 10,0 m-nél jobban nem közelítheti meg,
- c) a mellékrendeltetésű épület bruttó alapterülete legfeljebb 20m² lehet,
- d) az épületmagassága nem lehet nagyobb 3,5 m-nél.”

(5) Lke-O/1 jelű kertvárosias lakó építési övezetben:

- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ telek beépítési módja oldalhatáron álló
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 30%
- ~~c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 30%~~
- d) ~~építhető~~ megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték ~~50%~~ 55%
- f) előkert 3m
- g) legkisebb kialakítható új telek 500m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség 14m

(6) Lke-SZ/1 jelű kertvárosias lakó építési övezetben:

- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ telek beépítési módja szabadon álló
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 30%
- ~~c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 30%~~
- d) ~~építhető~~ megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték ~~50%~~ 55%
- f) előkert 5m
- g) legkisebb kialakítható új telek 700m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség 16m

(7) Lke-SZ/2 jelű kertvárosias lakó építési övezetben:

- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ telek beépítési módja szabadon álló
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 30%
- ~~c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 30%~~
- d) ~~építhető~~ megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték ~~50%~~ 55%
- f) előkert 5m
- g) legkisebb kialakítható új telek 750m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség 18m

(8) Lke-SZ/3 jelű kertvárosias lakó építési övezetben:

- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ telek beépítési módja szabadon álló
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 30%
- ~~c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 20%~~
- d) ~~építhető~~ megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték ~~50%~~ 55%
- f) előkert ~~5m~~ 3 m
- g) legkisebb kialakítható új telek 650m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség 14m

(9) Lke-SZ/4 jelű kertvárosias lakó építési övezetben:

- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ telek ~~beépítési módja~~ szabadon álló
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 30%
- c) ~~legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 20%~~
- d) ~~építhető~~ ~~megengedett~~ legnagyobb épületmagasság 4,5m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték ~~50%~~ 55%
- f) előkert 5m
- g) legkisebb kialakítható új telek 500m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség 14m

(10) Lke-Z/1 jelű kertvárosias lakó építési övezetben

- a) a telek beépítési módja zárt sorú
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 30%
- c) legnagyobb épületmagasság 4,5 m
- d) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 55%
- e) előkert 3m
- f) legkisebb kialakítható új telek 500m²
- g) legkisebb kialakítható új telekszélesség 14 m

(11) Az Lke-SZ/2 jelű építési övezetben a 7 méternél nem szélesebb meglévő telkek megosztásánál nem kell betartani az építési övezetre előírt legkisebb kialakítható új telekszélességet és a legkisebb kialakítható telekterületet.

32. ~~Vegyes terület Vt jelű településközpont építési övezete~~ Településközponti vegyes terület Vt jelű építési övezetei

33. § (1) ~~A vegyes terület építési övezete~~ A településközponti vegyes terület Vt jelű építési övezetei lakó-, intézményi, és környezetkímélő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek telkenkénti vagy telken belüli vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

- a) helyi települési szintű igazgatási,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- c) szállás,
- d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- e) sportcsarnok, sportépítmény,
- f) önálló lakóépület, vagy vegyes rendeltetésű épület (földszinten közösségi vagy egyéb rendeltetés, az emeleti szinten lakórendeltetés) építhető.

(2) A Vt jelű építési övezetekbe tartozó telken nem helyezhető el:

- a) önálló parkoló felület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- b) önálló üzemanyagtöltő állomás,
- c) állatmenhely, állatpanzió.

(3) A Vt jelű építési övezetekben lakások az épületek földszintjén nem alakíthatók ki, kivéve egylakásos, vagy kétlakásos lakóépület építése esetén

(4) A Vt-Z/1 jelű településközpont vegyes építési ~~övezetre vonatkozó szabályok~~ **övezetben:**

- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ **telek beépítési módja** zártosorú,
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 40%
- ~~c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt –~~
- d) ~~építhető~~ **megengedett** legnagyobb épületmagasság 7,5m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 30%
- f) előkert -,
- g) legkisebb kialakítható új telek a telekterület kialakult, tovább nem osztható
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség -

(5) A Vt-O/1 jelű településközpont vegyes építési ~~övezetre vonatkozó szabályok~~ **övezetben:**

- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ **telek beépítési módja** oldalhatáron álló,
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 50%
- ~~c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 40%~~
- d) ~~építhető~~ **megengedett** legnagyobb épületmagasság 9,0m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 40%
- f) előkert 5m
- g) legkisebb kialakítható új telek 700m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség ~~16~~ **16 m**

(6) A Vt-SZ/1 jelű településközpont vegyes építési ~~övezetre vonatkozó szabályok~~ **övezetben:**

- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ **telek beépítési módja** szabadon álló,
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 40%
- ~~c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 40%~~
- d) ~~építhető~~ **megengedett** legnagyobb épületmagasság 9,0m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 30%
- f) előkert -,
- g) legkisebb kialakítható új telek a telek kialakult, tovább nem osztható
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség -

(7) A Vt-SZ/2 jelű településközpont vegyes építési ~~övezetre vonatkozó szabályok~~ **övezetben:**

- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ **telek beépítési módja** szabadon álló,
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 40%
- ~~c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 40%~~
- d) ~~építhető~~ **megengedett** legnagyobb épületmagasság 7,5m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 40%
- f) előkert 5m
- g) legkisebb kialakítható új telek 1000m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség 18m

(8) A Vt-SZ/3 jelű településközpont vegyes építési ~~övezetre vonatkozó szabályok~~ **övezetben:**

- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ **telek beépítési módja** szabadon álló,
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 40%
- ~~c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 40%~~

- d) ~~építhető~~ **megengedett** legnagyobb épületmagasság 7,5m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 40%
- f) előkert 5m
- g) legkisebb kialakítható új telek 1000m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség -

(9) A Vt-SZ/4 jelű településközpont vegyes építési ~~övezetre vonatkozó szabályok~~ **övezetben:**

- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ **telek beépítési módja** szabadon álló,
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 40%
- ~~e) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 40%~~
- d) ~~építhető~~ **megengedett** legnagyobb épületmagasság 7,5m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 40%
- f) előkert 5m
- g) legkisebb kialakítható új telek 800m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség 16m

(10) A Vt-Z/2 jelű településközpont vegyes építési ~~övezetre vonatkozó szabályok~~ **övezetben:**

- a) a telek beépítési módja: zárt sorú
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 60 %
- ~~e) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 60 %~~
- d) ~~építhető~~ **megengedett** legnagyobb épületmagasság 14,5 m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 30%
- f) előkert 5 m
- g) legkisebb kialakítható új telek 2000 m²
- h) a telek nem megosztható.

(11) A Vt-Z/3 jelű településközpont vegyes építési **övezetben**

- a) a telek beépítési módja: zárt sorú
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 35 %
- c) legnagyobb épületmagasság 4,5 m
- d) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 40%
- e) előkert 3 m
- f) hátsó kert 4 m
- g) legkisebb kialakítható új telek 450 m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség 12 m

33. ~~Vegyes intézményi (Vi) építési övezet~~ Intézményi vegyes terület Vi jelű építési övezetei

34. § (1) ~~A vegyes terület Vi jelű intézményi építési övezete~~ **Az intézményi vegyes terület Vi jelű építési övezetei** intézményi, sportolási, szolgáltató épületek külön – külön, vagy vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

Az építési övezetben:

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- b) sportcsarnok, sportépítmény,

c) kulturális épület, szállás, kollégium, és az előbbiekhöz kapcsolódó kereskedelmi szolgáltató épület építhető.

(2) A Vi jelű építési övezet telkein az (1) bekezdésben nem szereplő egyéb rendeltetésű épületek nem helyezhetők el. A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás csak épületen belül alakítható ki.

(3) A Vi-SZ/1 jelű vegyes intézményi építési ~~övezetre vonatkozó szabályok~~ **övezetben:**

- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ **telek beépítési módja** szabadon álló,
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 40%
- ~~e) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 40%~~
- d) ~~építhető~~ **megengedett** legnagyobb épületmagasság 12,5m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 40%
- f) előkert 5m
- g) legkisebb kialakítható új telek 7500m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség 30m

(4) A Vi-SZ/2 jelű vegyes intézményi építési ~~övezetre vonatkozó szabályok~~ **övezetben:**

- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ **telek beépítési módja** szabadon álló,
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 30%
- ~~e) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 30%~~
- d) ~~építhető~~ **megengedett** legnagyobb épületmagasság 6,5m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 40%
- f) előkert 5m
- g) legkisebb kialakítható új telek 2000m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség 20m

34. Gazdasági terület építési övezeteire vonatkozó általános előírások

35. § (1) A gazdasági terület építési övezeteiben kizárólag ~~környezetkímélő~~ kereskedelmi, szolgáltató, egyéb ipari ~~termelő~~ és raktározó létesítmény helyezhető el.

~~(2) Új csarnok jellegű gazdasági épület 10m-es előkert megtartásával helyezendő el, de a 40 méternél nem hosszabb telkek esetén az előkert mérete csak 5 m.~~

(3) A parkoló-felületet kiemelt szegéllyel, hordalék és olajfogóval, vízzáró módon kell kialakítani.

35. ~~Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) építési övezet~~

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz jelű építési övezetei

36. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató ~~(Gksz) építési övezetben~~ **gazdasági terület Gksz jelű építési övezeteiben:**

- a) ~~környezetet nem terhelő~~ kereskedelmi, szolgáltatói, raktározási, egyéb gazdasági rendeltetést befogadó épületek építhetők.
- b) önálló lakóépület nem építhető, meglévő lakóépület nem bővíthető.

(2) Gksz-SZ/4 jelű építési övezetben üzemanyagtöltő állomás és kiszolgáló létesítményei, valamint a közlekedéshez kapcsolódó kereskedelmi - szolgáltató funkciók épületei helyezhetők el.

(3) A Gksz-SZ/1 jelű kereskedelmi szolgáltató építési ~~övezetre vonatkozó szabályok~~ övezetben:

- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ telek beépítési módja szabadon álló,
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett ~~50%~~ 60%
- ~~c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 10%~~
- d) ~~építhető~~ megengedett legnagyobb épületmagasság 10,0m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték ~~30%~~ 20%
- f) előkert 10m
- g) legkisebb kialakítható új telek 5000m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség 30m

(4) A Gksz-SZ/2 jelű kereskedelmi szolgáltató építési ~~övezetre vonatkozó szabályok~~ övezetben:

- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ telek beépítési módja szabadon álló,
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett ~~50%~~ 60%
- ~~c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 10%~~
- d) ~~építhető~~ megengedett legnagyobb épületmagasság ~~10,0m~~ 8,0m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték ~~30%~~ 20%
- f) előkert 5m
- g) legkisebb kialakítható új telek 2000m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség 20m

(5) A Gksz-SZ/3 jelű kereskedelmi szolgáltató építési ~~övezetre vonatkozó szabályok~~ övezetben:

- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ telek beépítési módja szabadon álló,
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett ~~50%~~ 60%
- ~~c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 10%~~
- d) ~~építhető~~ megengedett legnagyobb épületmagasság ~~10,0m~~ 8,0m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték ~~30%~~ 20%
- f) előkert 5m
- g) legkisebb kialakítható új telek 1000m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség 18m

(6) A Gksz-SZ/4 jelű kereskedelmi szolgáltató építési ~~övezetre vonatkozó szabályok~~ övezetben:

- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ telek beépítési módja szabadon álló,
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 20%
- ~~c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 10%~~
- d) ~~építhető~~ megengedett legnagyobb épületmagasság 8,0m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 50%
- f) előkert 5m
- g) legkisebb kialakítható új telek 3000m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség -

36. ~~Egyéb ipari (Gip-jelű) építési övezet~~
Egyéb ipari gazdasági terület Gip jelű építési övezete

37. § (1) Az építési övezet lakótelkekkel közös telekhatárain a környezetvédelmi határértékeket fokozottan be kell tartani.

(2) A gazdasági és a dolgozói forgalom parkoló igénye 100%-ban telken belül biztosítandó.

~~(3) Új csarnok-jellegű gazdasági épület 10m-es előkert megtartásával helyezhető el.~~

(4) A Gip-SZ/1 jelű egyéb ipari gazdasági építési ~~övezet építési határértékei a következők övezetben:~~

- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ telek beépítési módja szabadon álló,
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett ~~35%~~ 45%
- ~~e) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 35%~~
- d) ~~építhető~~ megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 30%
- f) előkert 5m
- g) legkisebb kialakítható új telek 5000m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség 30m

37. Különleges terület építési övezetei

38. § (1) A nagyterjedésű szabadidő és sportterület ~~(Ksp-SZ/1)~~ jelű építési övezete a pihenés, szabadidő eltöltés, testedzés céljára szolgáló terület, amiben az alábbi létesítmények helyezhetők el:

- a) pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, sport és tornapálya,
- b) sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók,
- c) sportlétesítmény: sportcsarnok, tanuszoda,
- d) vendéglátó létesítmény, sporthoz kapcsolódó egyéb kereskedelem és szolgáltatás,
- e) rendezvényturizmushoz kapcsolódó építmény,
- f) a terület fenntartásához szükséges épület.

(2) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) a sportpálya telekhatára mentén 8m szélességben cserje és lombkorona szint telepítendő.
- b) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 6 parkolóhelyenként legalább 1db, lombos fa telepítendő.
- c) a kötelező telken belüli zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya 100 % mértékig, beszámítható.

(3) A KSp-SZ/1 jelű építési ~~övezet beépítési határértékei a következők övezetben:~~

- a) a ~~beépítési módhoz tartozó építési hely~~ telek beépítési módja szabadon álló,
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 30%

- e) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 30%
- d) ~~építhető~~ megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 40%
- f) előkert 10m
- g) legkisebb kialakítható új telek 10 000m², ~~(1ha)~~
- ~~h) legkisebb kialakítható új telekszélesség –~~
- h) oldalkert 6m
- i) hátsókert 10m

(4) A különleges tartalék-fejlesztésiterület K-Tft jelű építési övezete a terület műszaki infrastruktúrájának kiépüléséig mezőgazdasági termelésre, kiskertes növénytermesztésre, továbbá a növénytermesztéssel kapcsolatos kisüzemi termékfeldolgozás és terménytárolás épületeinek elhelyezésére szolgál. A műszaki infrastruktúra kiépítésének ütemében a terület - általános használat szempontjából - kertvárosias lakóterületté, településközponti vegyes területté és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területté fog átalakulni.

(5) A K-Tft jelű építési övezetben:

- a) a telek beépítési módja szabadon álló,
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 12,5%
- c) megengedett legnagyobb épületmagasság 4 m
- d) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 80%
- e) előkert 5 m
- f) legkisebb kialakítható új telek 700 m²
- g) legkisebb kialakítható új telekszélesség 14 m

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt ~~övezetek~~ ~~területek~~ részletes előírásai

38. ~~Közlekedési terület övezete (KÖu)~~

Közúti közlekedési terület

39. § (1) Közlekedési- és közművek elhelyezésére szolgáló közlekedési övezetben a szabályozási terven a közlekedési létesítmények számára meghatározott szabályozási szélességben csak közlekedési és közmű létesítményt, közlekedési zöldfelületet szabad elhelyezni.

(1a) Az állami ingatlan-nyilvántartásban közútként, közforgalom előtt nem zárt magánútként nyilvántartott telkek, valamint a közterületként nyilvántartott telkekből álló utcák, utcaszakaszok közúti közlekedési területbe soroltnak tekintendők.

(2) A közlekedési területek számára szükséges területbiztosítás a szabályozási terv szerint a következő:

- a) Az 5101. jelű országos mellékút városon átvezető átkelési szakasza a II. Rákóczi Ferenc út
- aa) az út szabályozási szélessége az ingatlan nyilvántartásban szereplő szélességgel megegyező,

ab) az úthoz kapcsolódó műszaki igényszint legalább: 2x1 forgalmi sáv 3,5-3,5m szélességgel, a beépített belterületi részek mentén 1,5m + 0,5m szélességű járda, közvilágítás, ott ahol a meglévő közterületi szélesség lehetővé teszi fasor telepítési, meglévő fasor kiegészítése, párhuzamos leállással közparkoló a közösségi épületek előtt, valamint az úthoz kapcsolódó csapadékvíz elvezetés megoldása.

b) ~~A települési gyűjtő utak szabályozási szélesség 15,0 és 22,0m közötti, a szabályozási terven meghatározottak szerint. A gyűjtőúthoz kapcsolódó műszaki igényszint a következő:~~

~~ba) 2x1 forgalmi sáv 3,5m-3,5m szélességben, szükséges helyeken buszmegállóval;~~

~~bb) kétoldalas beépüléseknél kétoldali 1,5m + 0,5m szélességű járda;~~

~~bc) közvilágítás és 1 vagy kétoldali fasor a járda és a forgalmi sáv között;~~

~~bd) a burkolt felületekhez kapcsolódó csapadékvíz elvezetés megoldása~~

A települési gyűjtő utak szabályozási szélesség 15,0 és 22,0m közötti, a szabályozási terven meghatározottak szerint. A gyűjtőúthoz kapcsolódó műszaki igényszint a következő:

ba) 2x1 forgalmi sáv 3,5m-3,5m szélességben, szükséges helyeken buszmegállóval,

bb) kétoldalas beépüléseknél kétoldali 1,5m + 0,5m szélességű járda,

bc) közvilágítás és 1 vagy kétoldali fasor a járda és a forgalmi sáv között.

bd) a burkolt felületekhez kapcsolódó csapadékvíz elvezetés megoldása

c) A települési kiszolgáló út, a lakóút szabályozási szélessége 10,0m-16,0m közötti, a szabályozási terv szerint. A lakóúthoz kapcsolódó műszaki igényszint a következő:

ca) 2x1 forgalmi sáv 2,75m-3,0m közötti szélességben, szükség esetén forgalomcsillapítási sávellátásokkal.

cb) kétoldalas beépüléseknél kétoldali 1,5m + 0,5m szélességű járda,

cc) a burkolatlan szabad közterületi részekben forgalomcsillapítási zóldsáv, fasorral, közvilágítással és a csapadékvíz elvezetés megoldásával.

d) A vegyeshasználatú út szabályozási szélessége ~~7,0m~~ 6,0 m -10,0m közötti, a szabályozási terv szerint. A vegyeshasználatú úthoz kapcsolódó műszaki igényszint a következő:

da) A 2x1 forgalmi sáv és a gyalogos sáv burkolt felülete közös. Az elválasztás legfeljebb csak a burkolat anyaghasználatában jelenik meg. A burkolat szélességi igénye ~~5,0m~~ 4,0 m-6,5m közötti.

db) A burkolatlan szabad közterületi részekben a közvilágítás és a csapadékvíz elvezetés oldandó meg.

e) Az önálló kerékpárút burkolati szélessége legalább 3,0m.

(3) Az út mintakeresztmetszvények elemei közül a forgalmi sávok számát és szélességét, valamint az elemek egymáshoz viszonyított elrendezését, a felszíni vízrendezés megoldhatóságát és a fásítás lehetőségét figyelembe kell venni, a további méretek irányadó jellegűek.

(4) Az 5101 jelű összekötő út külterületi telekhasználattal határos szakaszán, az út tengelyvonalától számított védőtávolság 50-50m. Ezen védőtávolságon belül épület, építmény, szervizút, parkoló a közút kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. A beépítésre nem szánt területhasználatú telkeken az úttengelytől mérten a beépítés vonala 30-30 m-re helyezhető, a kerítés 20-20 m-re létesíthető.

(5) A közlekedési közterületen:

a) a 12m- 14m közötti szélességű övezetben egyoldali fasor telepítendő,

b) a 14m széles, vagy 14m-nél szélesebb közterületen kétoldali fasor telepítendő,

c) a forgalmi sávok burkolásával egyidőben a csapadékvíz elvezetés is megoldandó.

d) A közlekedési zöldfelületet 80%-ban áttört, átlátható, legfeljebb 0,75m magas kerítéssel lehet határolni, a közlekedés biztonságának megtartása mellett.

(6) A kerékpárút a védgát állékonyságának és védelmi szerepének biztosítása mellett alakítandó ki.

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) 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.

41. Erdőterület övezete (Ev, Eg)

42. § (1) Az Ev jelű védelmi terület-felhasználási célú erdő övezet telkén épületet elhelyezni nem lehet.

(2) Az Ev jelű övezetben elhelyezhető építmények, a máshol és másként nem létesíthető:

- a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
- b) a honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló műtárgyak.

(3) Az országos ökológiai hálózathoz tartozó erdőterületeken a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, vagy természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó. Ennek érdekében, az erdőfelújítás során a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendőek, a természet- és környezetkímélő erdőművelési módszerek alkalmazandók.

(4) Az Eg jelű övezet telkén a területfelhasználás céljának, rendeltetésének megfelelő épület (erdőgazdálkodást szolgáló építmény), legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, 3,5m megengedett legnagyobb épületmagassággal helyezhető el, az erdők védelméről szóló törvény, valamint az erdő létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján, az erdészeti hatósággal egyetértésben.

42. Mezőgazdasági terület (Má, Mk)

43. § (1) A mezőgazdasági terület övezeteiben a területhasználat az alábbi környezeti feltételek mellett folytatható:

- a) Az országos ökológiai hálózathoz, illetve a Duna hullámteréhez tartozó mezőgazdasági terület használata során az árvízvédelmi szempontok mellett a természetvédelmi szempontokat is figyelembe véve a környezet-, és a természetkímélő gazdálkodási módok alkalmazandók.
- b) A „Csepel-Halásztelek vízbázis” "A" hidrogeológiai védőterületén lévő mezőgazdasági területekre vonatkozó vízvédelmi előírások betartandók. Az övezetben nem folytatható olyan tevékenység, amely veszélyezteti a Duna-folyam, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, továbbá talaj- és talajvízszennyezést okozhat.

(2) Az Má jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezetébe a nem beépíthető általános mezőgazdasági területek tartoznak.

- (3) Az Mk jelű korlátozott használatú kertes mezőgazdasági területek övezetébe a nem beépíthető kertes mezőgazdasági telkek tartoznak
- (4) Az övezetekben kerítés nem létesíthető.
- (5) Az Má és az Mk jelű mezőgazdasági övezet határértékei a következők:
 - a) a terepszint alatti és terepszint feletti beépítés mértéke 0%, az övezetekben épület nem építhető.
 - b) épületnek nem minősülő építményt létesíteni csak az „A” hidrogeológiai védőterületre vonatkozó szabályok betartásával lehet.

43. Vízgazdálkodási terület övezete (V)

- 44. § (1) A V jelű vízgazdálkodási terület övezetébe a Duna-folyam medre és parti sávja tartozik.
- (2) A Duna parti sávja a partétől számítva 10 m, melyet a fenntartás érdekében szabadon kell hagyni. A parti sávban kizárólag gyepterület alakítható ki.
- (3) Az övezetben csak a vízgazdálkodást szolgáló építmény helyezhető el.
- (4) Partrendezési munka csak a vízügyi hatóság engedélyével történhet.
- (5) A V jelű övezetben a területhasználat az alábbi környezeti feltételek mellett folytatható:
 - a) a „Csepel-Halásztelek vízbázis” „A” hidrogeológiai védőterületére vonatkozó előírások betartandók,
 - b) az övezetben nem folytatható olyan tevékenység, amely veszélyezteti a Duna-folyam, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, továbbá talaj- vagy talajvízszennyezést okozhat.

44. Különleges beépítésre nem szánt terület Temető övezete (Kb-T)

- 45. § (1) A temető területén (Kb-T) ravatalozó, kápolna, sír építmények, továbbá szociális és irodai, a temetői szolgáltatáshoz kapcsolódó kereskedelmi szolgáltató épület, a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (2) A temető övezetében a beépítési mód szabadon álló, a térszín feletti beépítési mérték legfeljebb 10%, az épületek legnagyobb épületmagassága 7,5m lehet
- (3) A temető területén a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) a temető telekhatára mentén 3m szélességben fasor és cserjesáv telepítendő.
 - b) a temető területén 200 m²-ként legalább 1 db nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.

IV. Fejezet Záró rendelkezések

- 46. § A rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba, mellyel egy időben a területre vonatkozó Halásztelek építési szabályzatáról szóló 8/2005(IV.6.) önkormányzati rendeletben foglaltak hatályukat veszítik.

HALÁSZTELEK VÁROS

Településrendezési eszközeinek részleges módosítása Halásztelek egyes területeire vonatkozóan, valamint a szabályozási terv és helyi építési szabályzat kidolgozása 5 részterületre vonatkozóan.

SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS



1. melléklet a .../2024. (... ..)önkormányzati határozathoz

jelmagyarázat

meglévő tervezett

beépítésre szánt terület

- Lk kisvárosias lakóterület
- Lke kertvárosias lakóterület
- Vt településközpont vegyes terület
- Vi intézményi vegyes terület
- Gkszk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Glp egyéb ipari gazdasági terület
- K-Tft különleges tartalék fejlesztési terület
- Ksp nagyterjedésű szabadidő és sportterület

beépítésre nem szánt terület

- KÖu közúti közlekedési terület
- KÖkm telekigényes közműterület
- Z zöldterület, közpark
- Ev védelmi erdőterület
- Eg gazdasági erdőterület
- Má általános mezőgazdasági terület
- Mk kertes mezőgazdasági terület
- V vízgazdálkodási terület
- Kb-T különleges temető terület

tájékoztató elemek

- közigazgatási terület határa
- belterület határa

szerkezetet meghatározó közlekedési infrastruktúra elemek

- országos mellékút
- helyi gyűjtőút
- kerékpárút
- fontosabb szintbeni közúti csomópont
- tervezett kikötő

szerkezetet meghatározó közmű infrastruktúra elemek

- vízmű
- szennyvíztisztító
- mobil adótorony

művi értékvédelem

- műemlék
- műemléki környezet határa
- régészeti lelőhely határa

táj- és természetvédelmi elemek

- Natura 2000 terület
- országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó terület határa
- országos ökológiai hálózati - puffertérület határa
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
- egyedi tájérték és megnevezése

zaj- és rezgés elleni védelem

- repülőtér fel- és leszállósáv
- repülőtér oldalsáv

talaj- és vízvédelem

- vízbázis belső védőövezet határa
- vízbázis külső védőövezet határa
- vízbázis hidrológiai "A" védőövezet határa
- vízbázis hidrológiai "B" védőövezet határa, teljes közig. terület
- nagyvízi meder területének határa

védőterületek, védősávok, korlátozások

- védőterület, védősáv határa

Intézmények

- igazgatási központ
- oktatási központ
- művelődési központ
- egyházi központ
- egészségügyi központ, szakorvosi rendelő
- sport központ
- temető
- kereskedelmi központ

Módosítással érintett terület határa és azonosítószáma



MEGBÍZÓ		TERVEZŐ	
Polgármester.....		Projektvezető..... Mátyás-Varga Eszter E-mail: pestterv@pestterv.hu Honlap: www.pestterv.hu	
Jegyző.....		PESTTERV	
A tervlap a.....rendelet mellékletét képezi		Dátum: Budapest 2024.....	
MEGBÍZÓ		TERVEZŐ	
HALÁSZTELEK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2314. Halásztelek, Posta köz 1.		PESTTERV KFT. Pest megyei Terület-, Település-, Környezet- Tervező és Tanácsadó Kft. 1065. Budapest, Kőfaragó utca 9.	
Munka megnevezése: HALÁSZTELEK TRE RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA		Településrendező: Mátyás-Varga Eszter TT/1-4863 É 01-4863	
Rajz címe: SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS		Környezet- és tájrendező: Nádai Brigitta TT/1, TK 01-5049	
Méretarány: M = 1 : 10 000		Kötelekeztetve: Rhorer Ádám 01-3157 Tk6	
Rajzsorszám: T-1m		Szerkesztő: Vancsóné Jánosy Zsuzsanna	
2024. december hó		Ügyvezető igazgató: Schuchmann Péter TR-01 5068	

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, földhivatal által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térképre készült, magassági adatokkal az 1:10 000-es léptékű topográfiai térkép alapján készült.							
	Tér-Térkép Kft. Cm. 1016. Budapest, Galériahégy u. 16. Irodák: 1027. Budapest, Magyar híd, 25. Telefon: Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.terterkep.hu Email: terterkep@terterkep.hu	Földész tervező: Wolf Beáta vezető településrendező TT/1E-01-2394	Tervező: Révész László településrendező Cseri Gabriella településrendező Horváth Marianna okl. építészmérnök	Megbízó: Halásztelek Város Önkormányzata 2314. Halásztelek, Posta köz 1. Munka megnevezése: Halásztelek Város Településrendezési terv - Felülvizsgálat	Rajz megnevezése: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		
					Dátum: 2020. 01.	Rajzsorszám: M=1:10 000	
					Méretarány: M=1:10 000		T-1
Tóthné Pocsok Katalin településrendező közfoglalkoztatás szervezői tevékenység, TK-01-5069	Tóth Attila Gábor településrendező közfoglalkoztatás tervezői tevékenység, TK-01-5069	Fehős Koppány településrendező közfoglalkoztatás tervezői tevékenység, TK-01-5069	Cserekyei Tibor településrendező közfoglalkoztatás tervezői tevékenység, TK-01-5069	Molnár Attila településrendező közfoglalkoztatás tervezői tevékenység, TK-01-5069			

HALÁSZTELEK

Településrendezési eszközeinek részleges módosítása Halásztelek egyes területeire vonatkozóan, valamint a szabályozási terv és helyi építési szabályzat kidolgozása 5 részterületre vonatkozóan

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

m=1:4 000

melléklet a .../2025 (. .) önkormányzati rendelethez

Halásztelek közigazgatási területének egésze hidrogeológiai védővezet.



- Jelmagyarázat**
- beépítésre szánt területek**
- Lk** kisvárosias lakóterület
 - Lke** kertvárosias lakóterület
 - Vi** településközponti vegyesterület
 - Vi** intézményi vegyesterület
 - Gksz** kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 - Glp** egyéb ipari gazdasági terület
 - K-Tft** különleges tartalék fejlesztési terület
 - Ksp** nagykereskedelmi szabadidő és sportterület
- beépítésre nem szánt területek**
- KÖu** közúti közlekedési terület
 - KÖ-km** telekhatárvédelmi közterület
 - Z** zöldterület, közpark
 - Ev** védelmi erdőterület
 - Eg** gazdasági erdőterület
 - Má** általános mezőgazdasági terület
 - Mk** kertés mezőgazdasági terület
 - V** vízgazdálkodási terület
 - Kb-T** különleges természet

- kötelező szabályozási elemek**
- szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
 - szabályozási szélesség
 - építési övezet, övezethatár
 - építési hely
 - a telek be nem építhető része
 - háromszintes beépítésű zöldfelület
- Lke-SZ/1** építési övezet, övezet jelle
- más jogszabály által elrendelt kötelező erejű szab. elem**
- tervezett beltérület határ
- művi értékvédelmi elemek**
- műemlék
 - műemléki környezet határa
 - rigézési hely
- táji-termesztvédelmi elemek**
- Natura 2000 terület határa
 - országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó terület határa
 - országos ökológiai hálózati - puffertérület határa
 - tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

- védőterületek, védősávok, korlátozások**
- vízbezárt belső védőövezet határa
 - vízbezárt külső védőövezet határa
 - vízbezárt hidrogeológiai "A" védőövezet határa
 - vízbezárt hidrogeológiai "B" védőövezet határa, teljes közg. terület
 - nagyvízi meder területének határa
 - nagy-középtornyosú földgáz vezeték
 - védőárválság, és annak mértéke
 - repülőter fel és leszállószáv

- javasolt szabályozási elemek**
- közigazgatási terület határ
 - beltérület határa
 - előválasztási joggal érintett terület határa

- tájékoztató, egyéb szabályozási elemek**
- vegyes használatú út
 - tervezett kerékpárút
 - jelentős zöldfelületi intézményterület
 - közhasználatra átadott intézménykert
 - egyedi tájérték és megnevezése
 - vízfolyás, vízfolyás
 - szírvonal
 - jelentős parkoló és férőhely száma
 - burkolat
 - módosítással érintett terület határa és azonosítószáma

MEGRENDEZŐ	TERVEZŐ
Projektvezető: ... A tervek a ... Dátum: Halásztelek, 2025.	Projektvezető: ... Dátum: Budapest, 2025.
HALÁSZTELEK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2314. Halásztelek, Posta kő. 1. Munka megnevezése: HALÁSZTELEK TERE RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA Rajz címe: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS Méret: M = 1:4 000 Rajz dátum: ... 2025. évi ... hó	PESTI TERV KFT. Pest megyei Területi, Települési, Környezeti Tervező és Tanácsadó Kft. Táborosi utca 100. Budapest, 1051. E-mail: info@pesti-terv.hu Központ: 06-1-480-0000 Nádor utca 11. TK 01-040 Rövid utca 11. TK 01-040 Városházai János utca Schuchmann Péter TR-01 5068

	Tóth Árpád Gábor Művelődési és Sport Központ Központ: 06-1-480-0000		Wolf Beata Művelődési és Sport Központ Központ: 06-1-480-0000		Rácz László Művelődési és Sport Központ Központ: 06-1-480-0000		Csécs Gabriella Művelődési és Sport Központ Központ: 06-1-480-0000		Horváth Marianna Művelődési és Sport Központ Központ: 06-1-480-0000		Fehér Kornél Művelődési és Sport Központ Központ: 06-1-480-0000		Csécsy László Művelődési és Sport Központ Központ: 06-1-480-0000		Mohácsi Árpád Művelődési és Sport Központ Központ: 06-1-480-0000
--	---	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	--	--

ELŐVÁRÁSLÁSI JOGGAL ÉRINTETT TERÜLETEK:

- Az Akácok utca - Katalin utca kereszteződésénél:
a 3554, 3563, 3565, 044/51-66, 044/76, 044/82, 044/84-93,
044/95-96, 044/104, 044/106-109 helyrajzi számú, zöldterület céljára kijelölt telkek.
- A Neumann János utca-Katalin utca között:
a 040/26, 040/28, 040/31 helyrajzi számú, zöldterület és közút céljára kijelölt telkek.
- Az Óvoda utcában:
a 896/1 helyrajzi számú telkek
- A védgát és a Duna közötti területen:
az összes nem Önkormányzati vagy állami tulajdonú telkek