

H a t á r o z a t k i v o n a t
Halásztelek Város Önkormányzata Képviselő-testület
2026. február 10-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Zárt ülés Napirend 1. pontja:

Javaslat a hrsz.: 943/1, Kisgyár utca 23. szám alatti „SZIMFI” ingatlan hasznosítására

Előterjesztő: Nagy Barnabás polgármester

29/2026.(II.10.) számú Képviselő-testületi határozat:

Halásztelek Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

- a) a 2314 Halásztelek, Kisgyár utca 23. szám hrsz.: 943/1, alatti „SZIMFI” ingatlan hasznosítására, külső beruházó bevonásával történő „Városi Egészség ház” megvalósulását magába foglaló nyílt vagyoneértékesítési pályázat előkészítését jóváhagyja;
- b) a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti műszaki tartalommal jóváhagyja, a 2314 Halásztelek, Kisgyár utca 23. szám hrsz.: 943/1, alatti „SZIMFI” ingatlan hasznosítására vonatkozó vázlatos műszaki programtervet, amely a jelen határozat a) pontja szerinti nyílt vagyoneértékesítési pályázat előkészítésének része;
- c) a jelen határozat a) pontja szerinti ingatlan fejlesztésével kapcsolatos vagyoneértékesítési pályázat előkészítésére, a 2026. évi költségvetés terhére, bruttó ötmillió forint költséghelyet biztosít;
- d) felkéri a Polgármestert, hogy a jelen határozat a) pontja szerinti ingatlan fejlesztésével kapcsolatos vagyoneértékesítési nyílt pályázati eljárás pályázati felhívás tervezetét, a jelen határozat b) pontja szerinti vázlatos műszaki programterv figyelembevételével legkésőbb 2026. április 28-ra tervezett képviselő-testületi ülésre terjessze be elfogadásra;
- e) felhatalmazza a Polgármestert a jelen határozat a) pontja szerinti nyílt vagyoneértékesítési pályázattal kapcsolatos előkészítési munkák végrehajtására, szerződések aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Nagy Barnabás polgármester

Szavazásra jogosultak:

9 fő

Szavazás eredménye:

9 igen

0 nem

0 tartózkodás

elfogadva

K.m.f.

Dr. Mészáros Zoltán
jegyző



Nagy Barnabás
polgármester



Előzetes tervezési program

2026. 01. 14.

projektterv, és tervezési szerződés melléklete

266/2013. Kr.16. § szerinti tartalommal

cím: 2314 Halásztelek, Kisgyár u. 23/a hrsz_ 943/1

MEGRENDELŐ: Halásztelek Önkormányzat
Halásztelek, Kastélypark 1.
Vella Zoltán

Továbbiakban Építtető
(adatok tárolási ideje az adatkezelési nyilatkozat szerint korlátlan, de más célra nem felhasználható)

TERVEZÉSI PROGRAM ELŐKÉSZÍTŐJE:

Sudár Patrícia, okleveles építészmérnök,
Kamarai Névjegyzék szám: É 02 0209
cím: 7625 Pécs, Szőlő u. 2.
cég: PGS Plan Tervező Kft. 2314 Halásztelek, Kisgyár u. 20.
Cégjegyzékszám: 13 09 214068
Adószám: 27178362-2-13
Bankszámlaszám: Polgári Bank 61200395-10020982-00000000
Telefon: 06 70 3626694,
E-mail: sudar.patricia@gmail.com
nűj szám: 744075784

A tervezési program a tervezés kiinduló adatait, a jogszabályi körülményeket, az építtetői igényeket rögzíti. A tervező és az építtető közösen, közös felelősségvállalással készítik, folyamatos kiegészítést igényel. Az engedélyezett, tudomásul vett építészeti-műszaki dokumentációtól való eltérés megvalósulási dokumentáció vagy új tervezési program készítését teheti szükségessé és új tervdokumentáció elkészítését, és ezzel új építéshatósági eljárást. A tervező hozzájárulásával történhet csak a **megjelenést érintő eltérés is**, mely a használatbavétel egyik feltétele. Az e tervezési program alapján készítendő építészeti tervdokumentációnak meg kell felelnie a vonatkozó jogszabályok, ajánlott szabványok előírásainak és irányelveknek, **rendeltetési célja szerint** a TÉKA engedélyezési és bejelentési tervekre vonatkozó előírásainak; M épTv. 37. követelményeinek, és az e tervezési programban részletezett elvárásoknak.

Kiinduló adatok, tények, helyszín bemutatása, nyilvántartási adatok szerint:

Építés helye: 214 Halásztelek, Kisgyár u.

A telek közbelső. Rendezési terv szerint terület. A telekhatárokon a telek lejtése kevesebb, mint 50 cm, Geodéziai felmérés nem készül. Az utca mentén csatorna és víz közműbekötések vannak villanyvezeték földben van az épületig bevezetve, jelenleg átjátszó antenna részre. A telekhatáron egy második villanyóra is található, a területen működő piac elektromos ellátására. A kiindulópont magassága nem lényeges adat, meglévő épületről van szó. Az előírások változása folyamatban van.

HÉSZ előírások:			Határérték
Építési övezet	szabadonálló		Vt Z/2
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	12,7 %	≥	60%
Legnagyobb épületmagasság	~13,9 m	≤	14,5 m
Legkisebb zöldfelületi arány	30,36%	≥	30%
Előkert	80,41m	≥	5 m
Oldalkert	1,30m és 2,96m	≥	0
Hátsókert	5,09m	≥	0

HÉSZ Ör. vonatkozó előírásai:

A terület övezeti besorolása, a módosítás alatt lévő HÉSZ szerint: Vt Z/2. A magasabb szintű jogszabály, vagy a más önkormányzati rendelet módosítása esetén, a Szabályozási terv módosításáig, az elrendelő jogszabályban rögzítetteket kell figyelembe venni.

Ör szerint: 28. § (1) 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 gyephezágos térkő felületek és gyeprácsok, valamint a vízáteresztő burkolatú felületek, a gépjármű-várakozóhelyek, a telken belüli rakodóhelyek és az épületen kívüli kerékpár-tárolók területe.

33. § (1) 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.

(3) A Vt jelű építési övezetekben lakások az épületek földszintjén nem alakíthatók ki, kivéve egy lakásos, vagy kétlakásos lakóépület építése esetén

(10) A Vt-Z/2 jelű településközpont vegyes építési övezetben: a) a telek beépítési módja: zárt sorú b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 60 %

d) 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.

A HÉSZ 25. § Az Lk és Vt jelű övezetekben, létesíthető önálló rendeltetési egységek számát a telekterület 150-nel való osztásának lefelé kerekített egész számú hányadosa határozza meg. A telek területe 4160 m² a **megengedett rendeltetési egységek száma $4160/150 = 27$ db.**

Az épületben nyugdíjas otthon, iroda, szolgáltató funkció, vagy akár lakások is kialakítható, a felújításra szerződő potenciális befektető választása szerint, a később továbbfejlesztett tervezési programban rögzítve az igényeket.

HÉSZ 26. (5) Vt építési övezetekben, a lakásokhoz kötelezően elhelyezendő **gépkocsik felének felfelé kerekített értékét épületen belül kell elhelyezni**, földszinten, vagy pinceszinten kialakított gépkocsi tárolóban. Ha a telek elején lévő fedett tárolót nem bontjuk el, az alatt 5 db gépkocsit lehet elhelyezni, ha elbontjuk, ugyan ott 10 db gépjármű helyezhető el. Amennyiben nem kerül módosításra a HÉSZ vonatkozó része, telken belül meg kell oldani a fedett gépkocsi tárolás lehetőségét, ha a befektető lakásokat szeretne kialakítani a felsőbb szinteken.

Tervezendő szerkezetek, helyiségigények és funkcionális kapcsolatok:

A 2026. 01. 04.-i egyeztetésen elhangzottak szerint, az épületben 3 db körzeti orvosi rendelő, 1 db gyermekorvosi rendelő, 1 db kiadható helyiség (szakorvosi rendelő), 1 db fektető, mely vérvételi laborhelyiséggé is szolgálhat, pincében hivatali raktár, irattár, 2 db. fogorvosi rendelő, röntgenhelyiséggel. Felmerült gyógyszerár gondolata is. Emeleten esetleg irodák, szolgáltató funkciók de lehet akár sporttevékenység, hitélet, oktatás, vagy idősek otthona, vagy lakó funkció is.

Tervezői javaslatok, jogszabályi körülmények:

A rendelő elhelyezése a földszinten javasolt. Az épület középület ezért fokozottan be kell tartani az esélyegyenlőséget, Funkcionálisan kedvezőbb, ha a gyermekrendelő külön bejáratú, de kapcsolat van a felnőtt rendelővel.

Az üzem zavaró hanghatása miatt, a kialakítandó funkciót megfelelő akusztikai védelemmel kell ellátni, a homlokzat hőszigetelése és az ablakszerkezetek kialakítása meg kell, hogy feleljen az akusztikai előírásoknak.

Épületszerkezetek

Alapozás: Meglévő sávalap feltételezett. Alapozási sík, terepszint alatt több, mint 3 méteres mélységben található, tehernövekedés várható, a plusz földmegerősítések miatt, tartószerkezeti szakértő bevonása szükséges az alapozás vizsgálatához.

Vízszintes teherhordó szerkezetek: A pince feletti földem, aluldordás monolit vasbeton lemez. A földszint felett, a folyosó vonalában dupla földem készült, alulról egy kb. 4 cm vastag betonkéreg borítás van, ami felett az esővíz és szennyvíz csatorna alapvezetékei, majd felette egy 10 cm vastag vasbeton lemez. A szélső traktusokban vasbeton gerendás, téglá betétes horcsik földem készült, minden a földszint, az első és a 2. emelet felett. A 3. emelet felett monolit vasbeton földem készült, melynek erősen leromlott az állapota, a több évtizedes beázás miatt. Szükséges a földémszerkezet tartószerkezeti szakértő általi vizsgálata, a megerősítés, vagy esetleg földemcsere meghatározása érdekében.

Függőleges teherhordó szerkezet: Az épület teherhordó szerkezete vegyes szerkezet. A pincében kisméretű téglából épült falazatok vannak, melyet óvóhely szerűen, acél szerkezetű reteszeltető ajtókkal alakítottak ki. A földszinten és az emeleti szinteken a belső teherhordó szerkezet monolit vasbeton pillérekkel áll, a lépcsőház melletti fal, és a homlokzati falak 38 cm vastag, valószínűleg tömör téglá falazatból készültek.

lapostető: Az épületen bitumenes csupaszlemez szigetelés készült, belső vízelvezetéssel. Az esővíz függőleges ejtőcsöveit a 90-es években elbontották, azóta az esővíz az épületen belül, a falakat áztatva folyik le, ami nagy mértékű szerkezeti károsodásokat okozott a falakban és a földemekben is. Tartószerkezeti szakértői vizsgálat szükséges, a szerkezetek javítási lehetőségének, vagy cseréjének meghatározására. Az újonnan kialakítandó lapostetőt megfelelő hőszigeteléssel, villámvédelemmel, lezuhanás elleni kikötőszerkezettel kell kialakítani. javasolt az EPDM lemez, vagy PVC lemez vízszigetelés alkalmazása.

Burkolatok: Kerámia lap burkolat padlóburkolat, beltérben, az építető által későbbekben kiválasztott kerámia lappal, régi szerkezetek bontásával.

Járda: épület körül kavicsbetonból, vagy beton térkö elemekből, ágyazatba, szükség esetén talajjavítással.

Bádogos munkák: A tetőszerkezet belső vízelvezetésű, a homlokzati falak irányába preskiss szegélyeket kell elhelyezni, a vízszigetelés fogadására.

Nyílászárók: A belső ajtók a kereskedelembe kapható típus ajtók. A külső nyílászárók K 0,7-es hét légkamrás 3 rétegű hőszigetelő-üvegezésű műanyag nyílászáró szerkezetek

Vízszigetelés: felül kell vizsgálni a pince falszerkezeteit. Amennyiben a talaj felől tapasztalható nedvesedés bejutása a szerkezetbe, a pincefalakat külső oldal irányából szükséges újra szigetelni, korszerű vízszigetelő anyaggal.

Hőszigetelés kialakítása: Amennyiben huzamos emberi tartózkodásra alkalmas fűtött teret alakítanak ki a pincében, szükséges a pincefalak külső oldali hőszigetelése. Ha a pince fűtetlen marad, a pinceföldemet alulról nem éghető hőszigeteléssel kell ellátni, energetikai méretezésben megállapított vastagságú hőszigeteléssel. A homlokzati falakat és a lapostetőt is az energetikai méretezés szerinti vastagságú hőszigeteléssel kell ellátni.

Árnyékoló: Külső süllyesztett vakolható redőny javasolt a homlokzati nyílászárók árnyékolására. A vakolható redőnyöket, a meglévő ablaknyílások magassági méretének csökkentésével lehet elhelyezni.

Megújuló energiaforrások használatának lehetősége: Energetikai számítás, tanúsítvány szerint. Hőszivattyús fűtési rendszer. A pontos típus meghatározása az energetikai számítások alapján történik.

Vagyonbiztonsági elvárások: Körbekerített telek. Riasztórendszer alap kiépítése szükséges.

Előkészítő dokumentációk

A talajmechanika vizsgálat nem történt a talajtérkép szerint csernozjom talaj. Az épületen alapsüllyedésre utaló repedések nem láthatók.

Technológiák: az épületben van technológiai igény, a rendelők egészségügyi feladatok és berendezések szükségleteinek megállapítása.

Parkolási igények, információk közútkapcsolat, fásítás

A Tv., HÉSZ és Kormányrendelet előírásai szerinti gk. tároló ill. parkoló szükségletek: 1 db/lakás /rendelő m2 alapterület függvényében

6 parkoló/nagy lombú fa, vagy 4 parkoló/közepes lombú fa telepítése szükséges, meglévő fák felmérése szükséges. Egyéb rendeltetésnél huzamos tartózkodás 20m²-ként 1 db. 101-5000 m² között minden megkezdett 30m² után 1 db.

Közmű és energia ellátási igények, módok:

A terület meglévő közművesítettsége: A terület jelenleg elektromos bekötéssel rendelkezik. Az előkertben van egy kerti csap és egy csatornacsonk beállítás. A víz, elektromos és csatorna kapacitást felül kell vizsgálni, valószínűleg nem alkalmas a tervezett funkció ellátására. Jelenleg a csatornahálózatra nem lehet rákötni, a tököli szennyvíztisztítótelep bővítése után lehetséges az épület rákötése a szennyvízcsatornára.

Az esővíz vezeték: a pince szinten a hátsó kert irányában van jelenleg kivezetve. Felül kell vizsgálni, hogy ez a kivezetés most hova csatlakozik be és alkalmas-e az esővíz fogadására. Amennyiben nem alkalmas, új esővízszikkasztót kell a telken kialakítani.

Tűzi víz ellátás: Az utca felé a telken, lehet föld alatti tűzi víz tározó. Meg kell vizsgálni, hogy ha van, az alkalmas-e az oltóvíz ellátásra, ha nem, akkor hálózati tűzcsapokról kell az oltóvizet biztosítani. Tűzvédelmi tervező bevonásával szükséges vizsgálni az oltóvízellátás biztosíthatóságát.

Talajállapotok:

Próbagödör fúrása javasolt, tartószerkezeti tervező bevonásával.

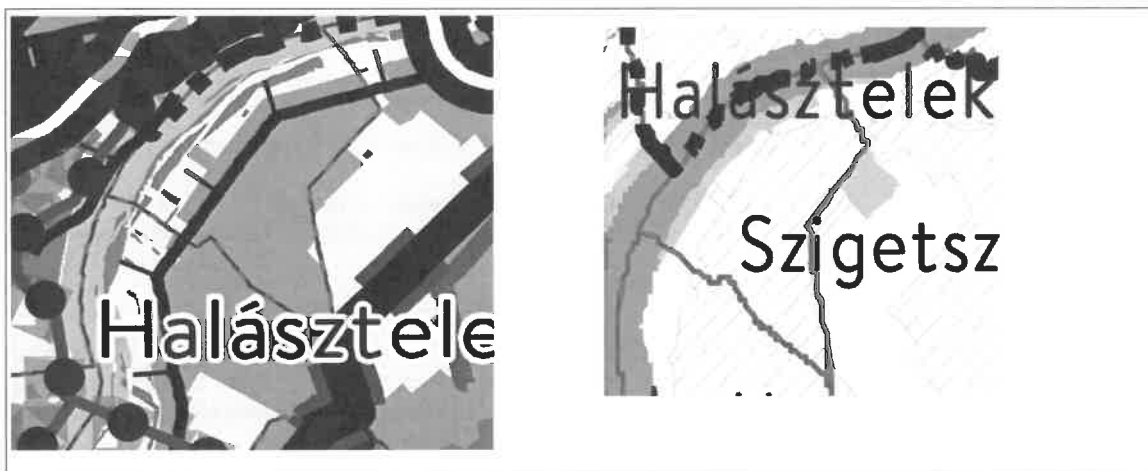
Akadálymentesítésre vonatkozó információ: Az épület közhasználatú és fogyatékossgal élő emberek számára is készül, az akadálymentesítés előírás. Az épület rámpán megközelíthető legyen. A bejárat előtt, és a wc előtt 150 cm átmérőjű fordulót kell kialakítani. A bejárat nyílászáró 1m szabad nyílású, mellette 20 cm hely kialakítható lehet a kinyitásra, a wc oldalról és szemből is megközelíthetően kialakítható legyen. Fogódzókat kell elhelyezni. A lakásszámtól függően 1 lakásnak a TÉKA előírásai szerint **adaptálható** lakásként kell kialakítani 50 lakás felett.

Közútkapcsolat, parkolók: A meglévő telek közútkapcsolattal rendelkezik. A kerítésen egy kapu van. Kapu kialakítására vonatkozó korlátozás van, a kapu mérete, helye nem változik. A tervezett épülethez telken belül a zöldfelület előírásainak megfelelően parkoló épül, fedett parkolás lehetősége is biztosítható az épülettel egybeépítve, vagy melléképületben az **utcától 15 m távolságon túl**. A parkolóban javasolt 1 db állást elektromos gépjármű töltő ponttal ellátni.

Szakági tervezői és szakértői feladatok: Elektromos tervező, gépész tervező statikus szakértői, tűzvédelmi tervezői, úttervezői, környezetvédelmi tervezői munkarészek szükségesek. Építmények és szabad terek közép- és kisfeszültségű rendszereinek; kül- és beltéri világítás, villámvédelem, folyamatirányítás, építményautomatika, távközlési és informatikai hálózat, fogyasztói oldaltól a közcélú csatlakozási pontig a villamos energiaellátó rendszerek tervezése szakági tervezői feladat, mely kizárólag konkrét igények esetén készíthető. Szakági tervezői feladat az épületfizikai (hő-, hang-, rezgés elleni védelmi) tervezés, helyszíni körülmények mérése, sajátosságok felmérése, kiindulási adatok rögzítése - hőszigetelése, nedvesség viszonyok, légáteresztés megítélése, akusztikai minőségek, szerkezetek, hangszigetelések különböző eseteinek elemzése, épületek, épületrészek, különböző szerkezetek komplex vizsgálatai, méretezései, szerkezeti kialakításai, megoldások tervezése. A terv korábbi, hasonló igényű épületek megoldásaira és gépészeti elemzésekre épül.

A telek geodéziai felmérése szükséges, a magassági viszonyok, növényzet és a kerítések bemérésével.

A kivitelezéshez **közműtervező közreműködése is szükséges**, külön kiviteli tervek szerint. Gáz nem kerül kiépítésre. Csatornaterv, vízterv szükséges, mely az engedélyezési tervdokumentáción túlmutat.



OTrTv. előírásai a területre: A terület nem honvédelmi, nem világörökségi, nem erdő

Költségkeret: részletes tervezési program szerint, a befektető igényeinek ismeretében

Műemlékvédelmi szempontok: nem merülnek fel

Településképi előírások: 6/2019 Ör.

Történelmileg kialakult településmag területén fekszik a telek. Az alaprajzi elrendezésből adódó tömeg- és homlokzatképzésével, a homlokzat tagolásával, anyag- és színhasználatával, a nyílászárók kiosztásával, az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival összefüggő, a homlokzatra és az épülettömegre vonatkozó építészeti megoldásokkal illeszkedjen az utcaképbe. A tetőzet kialakítása (nyeregtetős épületnél), hajlásszöge és esetleges tetőfelépítménye, anyaghasználata a környezet adottságaihoz illeszkedjen. Közterülettel érintkező telekhatáron történő építés esetén, az azonos telken lévő valamennyi épület, épületrész utcai homlokzatát egységesen kell kialakítani.

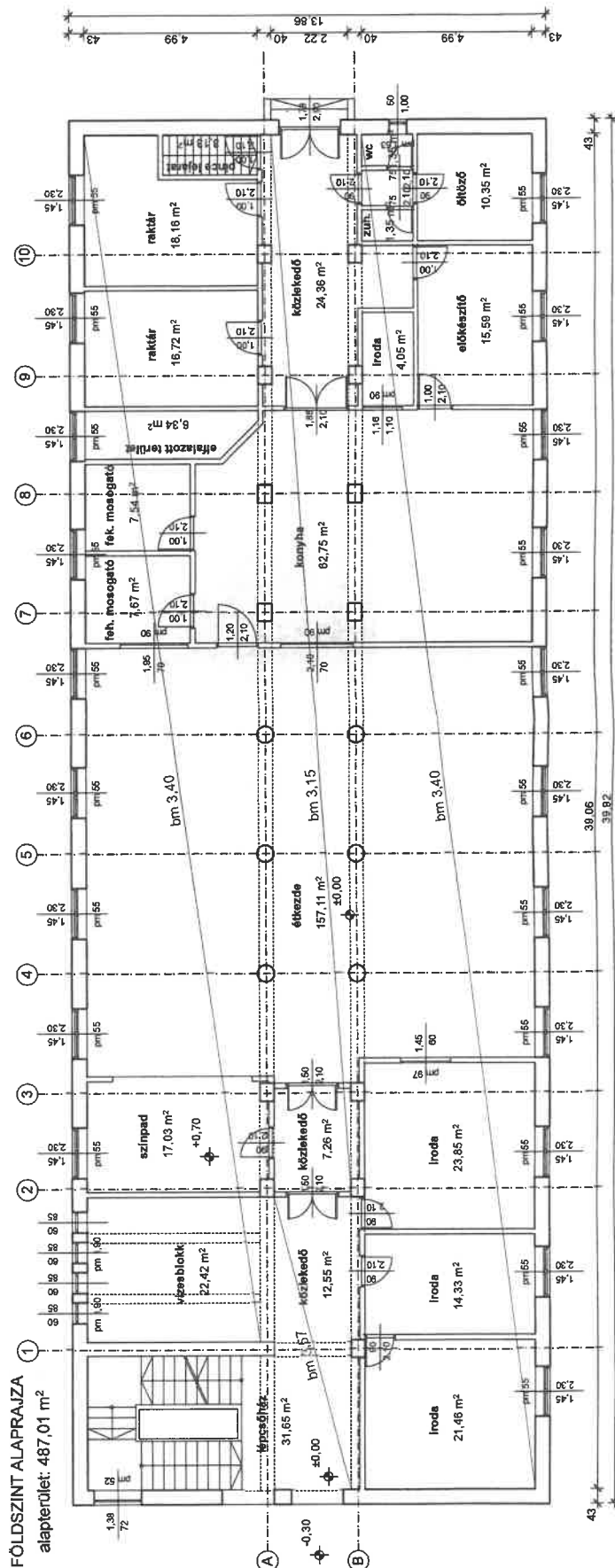
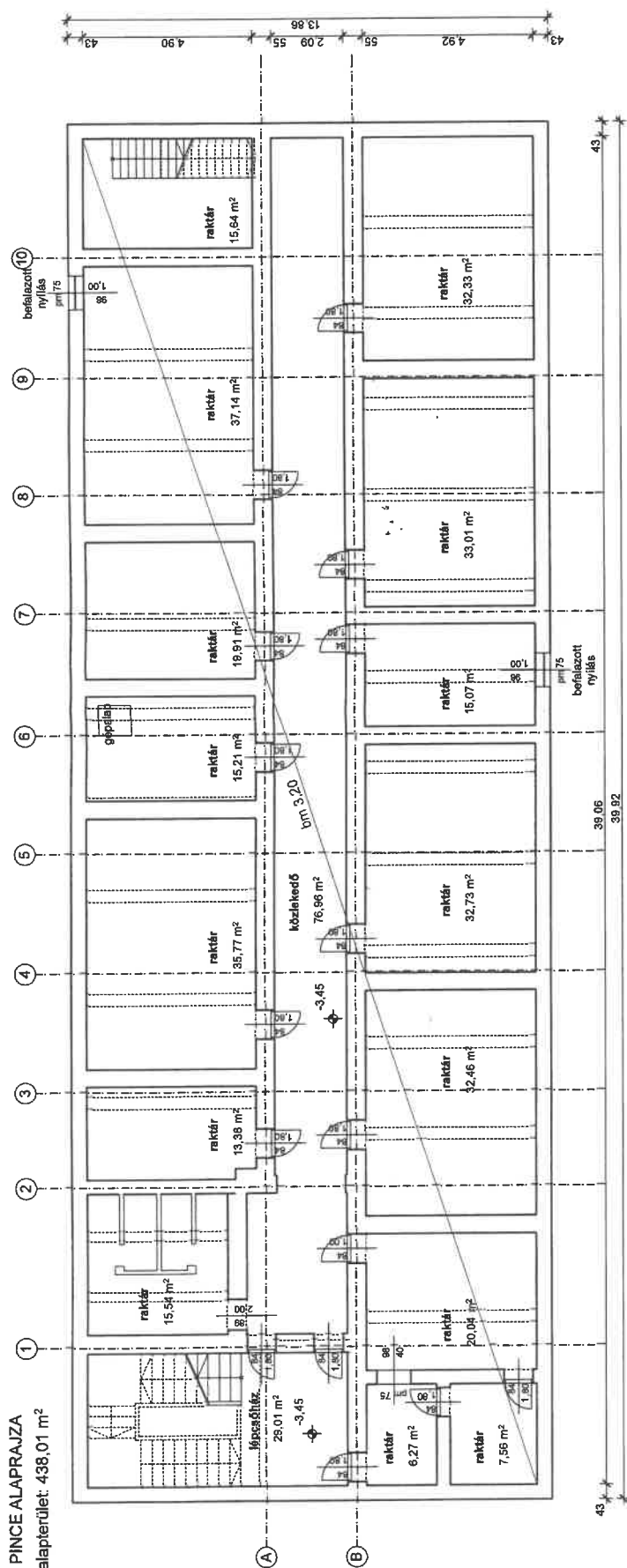
Az épület tetőformája: nyeregtető esetén lehetőleg az utcára merőleges főgerincű, vagy az utca felé csonkakontyolt tetőforma, tetőhajlásszöge pedig 35-45° közötti legyen.

A területen manzárd tető kialakítása kivételesen lehetséges amennyiben a tárgyi ingatlant is magában foglaló utcaszakasz azonos oldalán már létezik meglévő hasonló adottságú lakóépület. A közterület felőli kerítést és kapu(k)at az épület építészeti karakteréhez, anyag és színhasználatához, megjelenéséhez, településképi sajátosságaihoz illeszkedően szükséges kialakítani. Kerti építmény, melléképület a közterülettől 10 méteren túl helyezhető el, tömege, anyag és színhasználata igazodjon a főépület kialakításához. A kialakult közterületi zöldfelületeket meg kell őrizni, azokon fakivágás csak az egyed egészségügyi állapota által indokolt esetben lehetséges, előzetes engedély beszerzése mellett, az egyed pótlásával. Az egyed pótlásának más geológiai körülmények történő kivitelezését írásban indokolni szükséges. A meglévő tető lapostető.

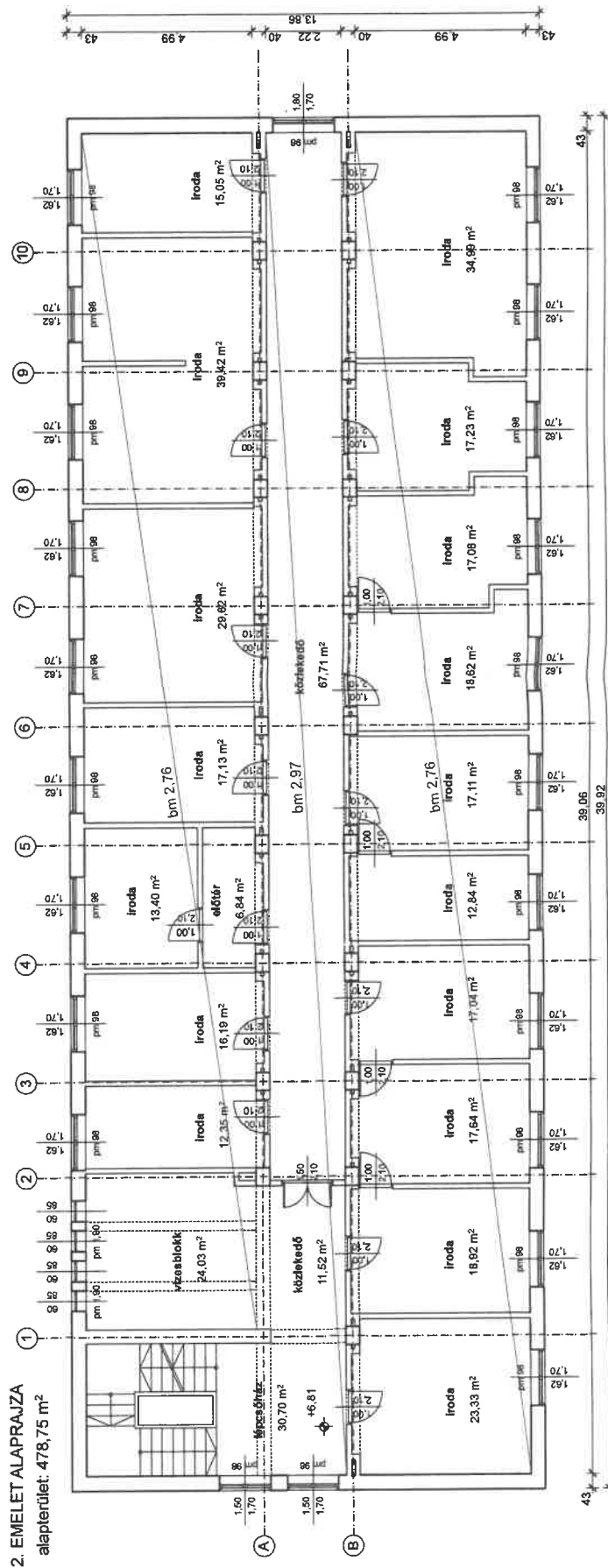
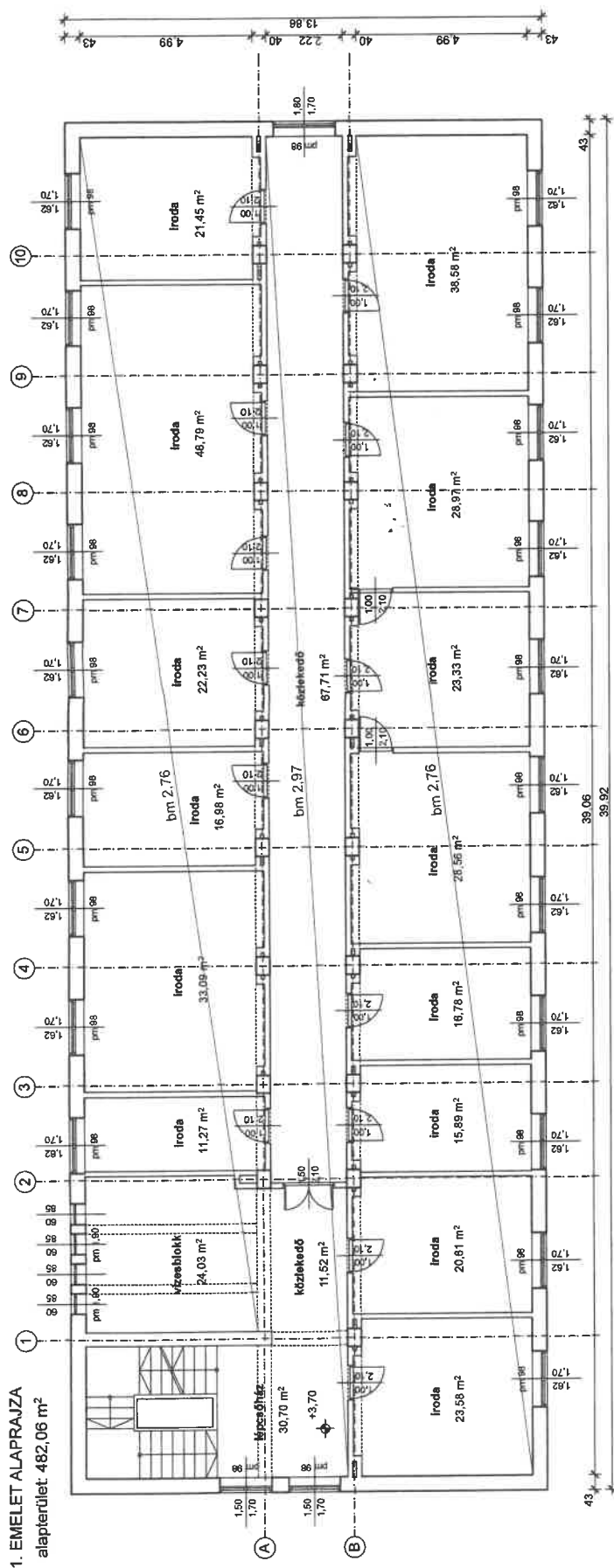
Dátum: 2026. 01. 27.

Építtető:	Tervező:
Halásztelek Önkormányzat	Sudár Patrícia okl. építészmérnök É 020209

A circle with a shaded sector. The sector is formed by two radii and an arc. The angle between the two radii is labeled as θ .



A circle with a shaded sector and an unshaded sector.



hrsz.: 943/1, Kisgyár utca 23. szám alatti „SZIMFT” ingatlan meglévő állapot





Födém



Zárfödém



Zárófödém

Kibontott esővíz ejtővezeték



2. emelet



Pinceszinti fotók