

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2028. április 28-i ülésére,
valamint azt megelőzően a Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság ülésére

Tárgy: Javaslat a Halásztelek, 707 és 708 helyrajzi számú **Napirendi pont:**
ingatlanokra vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervvvel
kapcsolatban

Előterjesztő: Nagy Barnabás polgármester

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

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

A Triex Kft. (székhely: 2314 Halásztelek, II. Rákóczi Ferenc út 38.) képviselője 2026.01.28-án benyújtott egy telepítési tanulmánytervet a Halásztelek, 707 és 708 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan, amelyben a város településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) megváltoztatására tesznek javaslatot. A telepítési tanulmánytervet hiánypótlás után 2026. március 4-én adták be végleges formájában. A Halásztelek, 707 és 708 helyrajzi számú telkek a Triex Kft. tulajdonában vannak. A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020. (II.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. melléklete (szabályozási terv) szerint a 708 helyrajzi számú telek - amely a II. Rákóczi út és a Béke utca sarkán található - településközponti vegyes terület Vt-Sz/4 jelű építési övezetébe tartozik. Ezzel a telekkel közvetlenül szomszédos a Béke utcából megközelíthető 707 helyrajzi számú telek, amely kertvárosias lakóterület Lke-O/1 jelű építési övezetében fekszik. Az ingatlanok tulajdoni lapjai szerint a 708 helyrajzi számú földrészlet kivett, műhely, raktáráépületként, a 707 helyrajzi számú földrészlet kivett lakóház, udvar, gépkocsitárolóként szerepel az ingatlannyilvántartásban. A telepítési tanulmányterv szerint mindkét ingatlant kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe szeretnék átsoroltatni, egy új, a HÉSZ-ben még nem létező, Gksz-O/1 jelű építési övezetbe, ezáltal megnyílna a lehetőség arra, hogy a területen telepengedély alapján gyakorolható termelő és szolgáltató tevékenységeket is lehessen végezni a jövőben. A jelenlegi HÉSZ előírásai szerint kertvárosias lakóterület építési övezeteiben telephely bejelentés köteles ipari tevékenységek, illetve telepengedély alapján gyakorolható termelő és szolgáltató tevékenységek -a jogszerűen meglévő kivételével- nem végezhetők, mivel ezek a tevékenységek rendszerint nagyobb mértékű környezetterheléssel járnak.

Bár a telepítési tanulmányterv szerint a terület már beépült, és az ingatlanok beépítése nem lenne nagyobb, mint jelenleg, a javaslat mégis 60%-os maximális beépíthetőséget tenne lehetővé. A javaslat szerint az érintett telekhatárokon újonnan kialakítandó zöldsávokkal biztosítanák az új gazdasági terület elválasztását a meglévő lakóterülettől. Azonban a 707 helyrajzi számú telken meglévő lakóépület és gépkocsitároló a telek oldalhatárán áll, így ott a meglévő épületek lebontása nélkül nem lehetne kialakítani az elválasztó-védő zöldsávot. Meg kell említeni azt az információt is, hogy jelenleg a 707 helyrajzi számú telken jogszerűtlenül

végzett ipari tevékenység miatt már végrehajtási eljárás van folyamatban a NAV-nál, éppen azért, mert az ingatlanon egy, a Triex Kft. tulajdonosi körével összefüggésbe hozható vállalkozás a HÉSZ előírásait megszegve indított el egy bejelentés köteles ipari tevékenységet, ami a szomszédos telkeken lakókat zavaró zajterheléssel, levegőszennyezéssel jár.

A hatályos HÉSZ szabályrendszere lehetőséget ad arra, hogy a telepítési tanulmánytervben említett tevékenységet – kisgépek szervizelése, karbantartása – a már meglévő Vt-Sz/4 jelű építési övezetben végezzék. Ezért, valamint a meglévő lakóterület védelme érdekében, nem indokolt az érintett telkeken a jelenlegi övezeti besorolás megváltoztatása.

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 Triex Kft. által a Halásztelek, 707 és 708 helyrajzi számú ingatlanok övezeti átsorolására vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervben bemutatott településrendezési javaslatot nem támogatja.

Határidő: azonnal
Felelős: Nagy Barnabás Lajos, polgármester

Halásztelek, 2026. április 21.

.....

Nagy Barnabás Lajos
polgármester

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

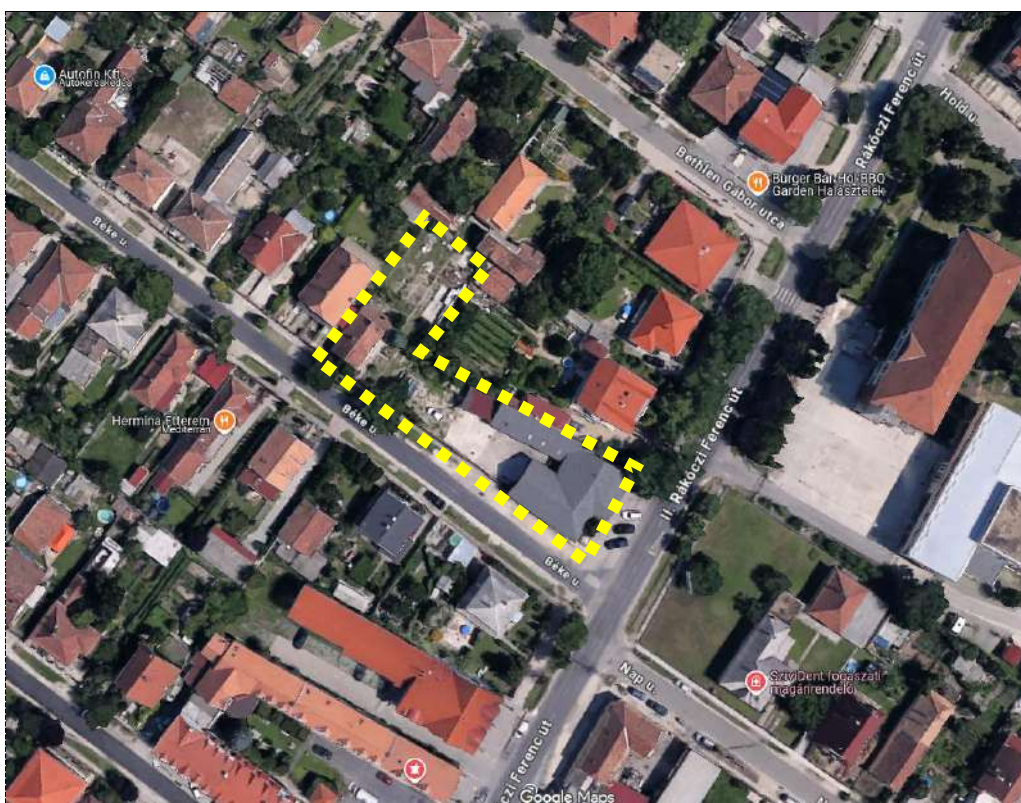
.....

dr. Mészáros Zoltán
jegyző

Melléklet:
- telepítési tanulmányterv

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Halásztelek Településrendezési eszközeinek
módosítása érdekében a 707 és 708 hrsz.
ingatlanok vonatkozásában



2025. december

Mátyás-Varga Eszter egyéni vállalkozó
okl. építészmérnök, vezető településtervező,
telepulestervezo.me@gmail.com

Megbízó:
TRIEX KFT.

T A R T A L O M

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	4
BEVEZETÉS	4
A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....	6
HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK	12
A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	14
A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	20
JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA.....	20
A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI	24
KÖZLEKEDÉS	24
KÖZMŰVESÍTÉS	24
A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI	25
A TERV VÁRHATÓ HATÁSA A TELEPÜLÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BAÉ) EGYENLEGÉRE.....	28
ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	28
A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE.....	28

T E R V E Z Ő K N É V S O R A

Településrendezés: Mátyás-Varga Eszter okl. építésmérnök,
vezető településtervező
TT/1 01-4863, É 01-4863



Tervlap szerkesztés: Mátyás-Varga Eszter

Adatfeldolgozás, szerkesztés: Mátyás Gábor

Mátyás-Varga Eszter egyéni vállalkozó
okl. építésmérnök, vezető településtervező
TT/1-01-4863, É-01-4863
1149 Budapest, Pillangó park 14/a
telepulestervezo.me@gmail.com

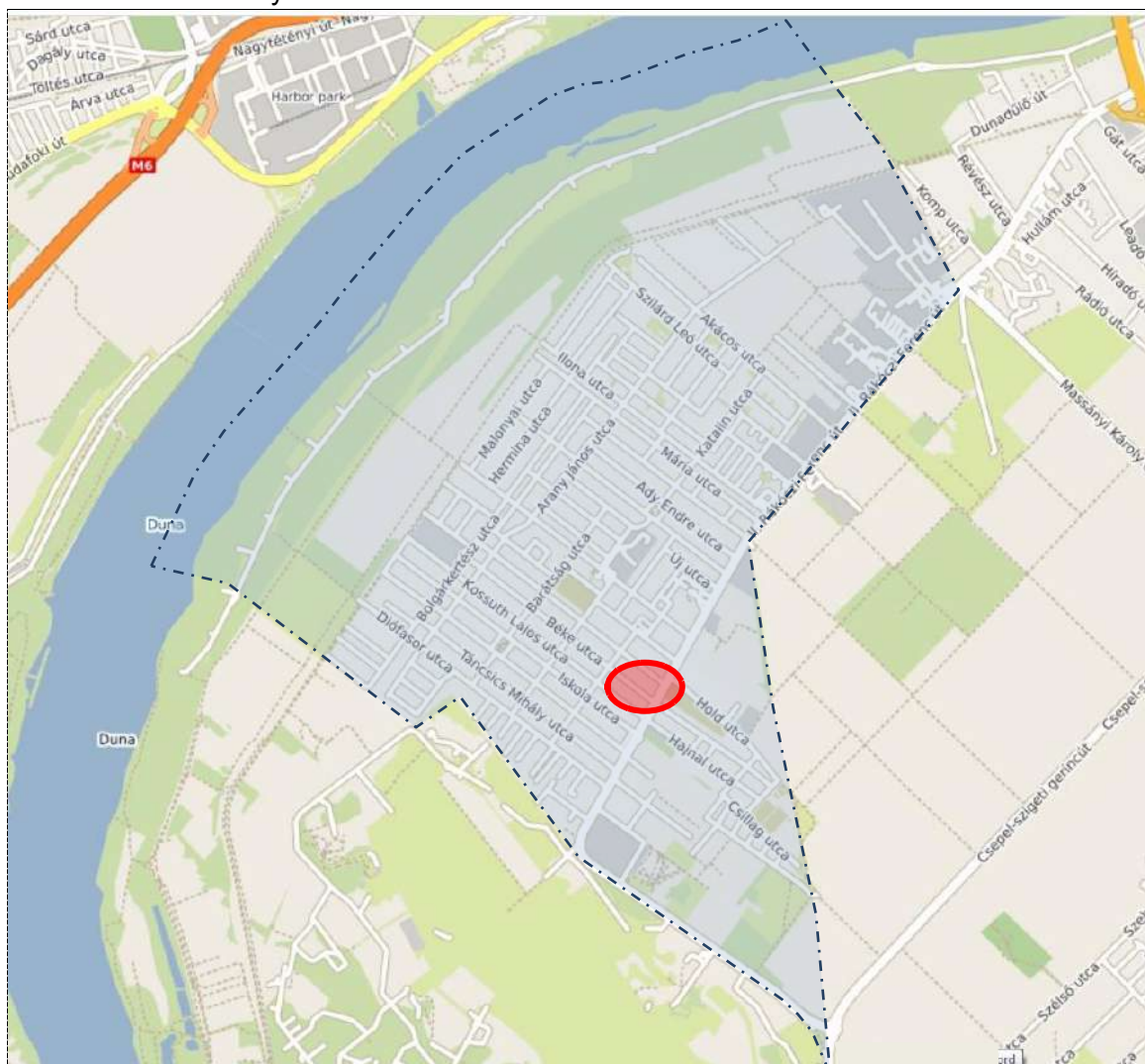
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BEVEZETÉS

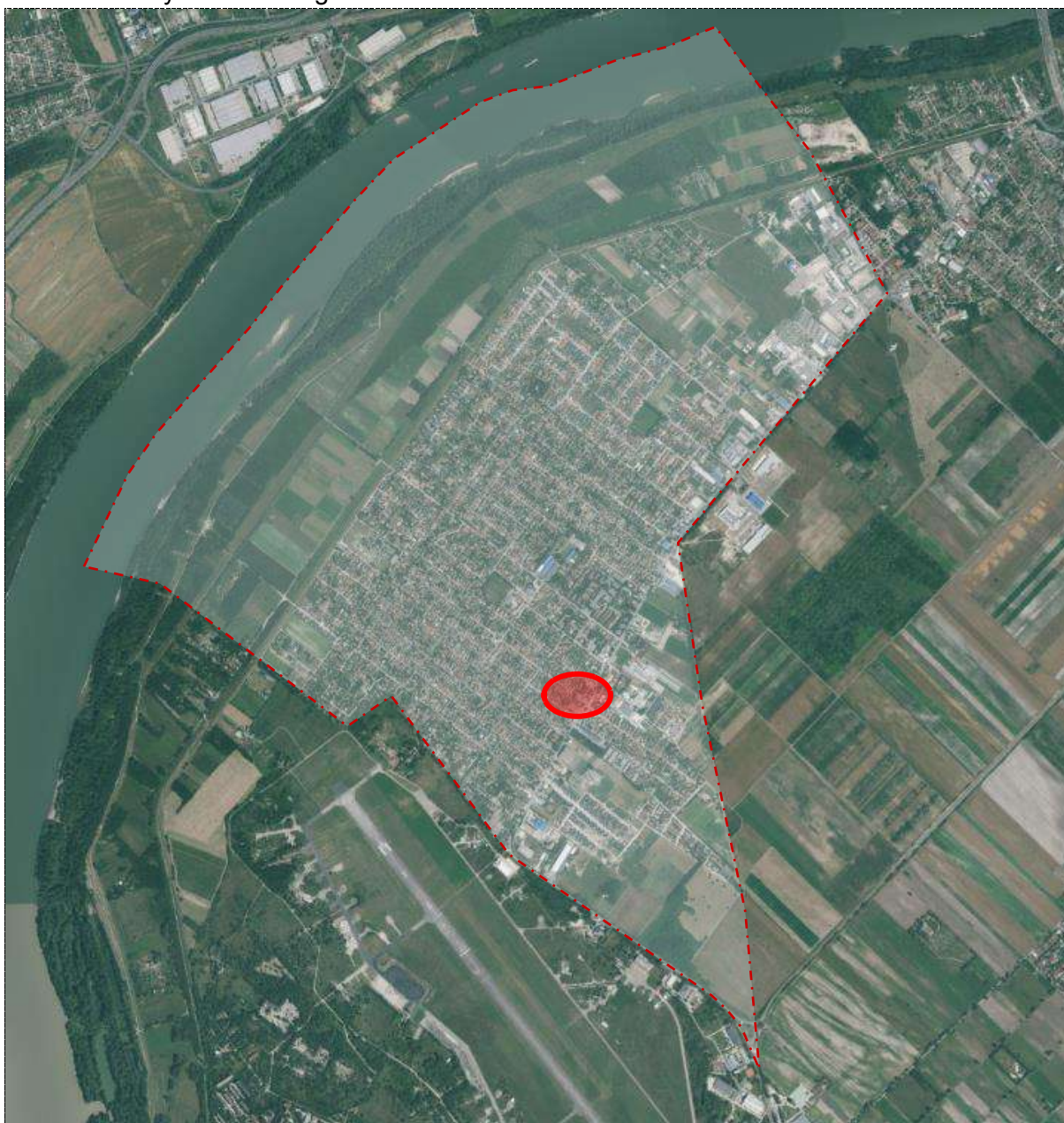
A tervezési munka tárgyát a Halásztelek, 707 és 708 hrsz. ingatlanok területére vonatkozó településrendezési szerződés előkészítéséhez szükséges telepítési tanulmányterv képezi.

A településszerkezeti és szabályozási terv módosítási szándékával kereste meg a tervezőt a terület tulajdonosa a terület hasznosításának lehetőségeit vizsgáló tanulmányterv készítésének igényével. A megkeresés során a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás igénye merült fel az ingatlanok területén, mivel a TRIEX Kereskedelmi Kft. lakossági célú kispép szerviz karbantartását illetve javítását végzi a területen.

Az érintett terület elhelyezkedése a város területén belül:



A terület elhelyezkedése légifotón bemutatva:



A tervezési feladat a Halásztelek belterületének központi részén elhelyezkedő terület tényleges hasznosításának előkészítése, a hasznosítás kereteit és feltételeit meghatározó, a tervezési területre vonatkozó új településrendezési szerződés megalapozása.

A terület meglévő településszerkezeti és szabályozási tervi besorolása nem segíti elő a terület hasznosítási szándékát, ezért a területre vonatkozóan meg kell vizsgálni és be kell mutatni a terület tervezett hasznosításának lehetőségeit és az ehhez kapcsolódó átsorolási lehetőségeket.

A településszerkezeti és szabályozási terv módosítási szándékával kereste meg a tervezőt a terület tulajdonosa a terület hasznosításának lehetőségeit vizsgáló tanulmányterv készítésének igényével. A megkeresés során a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás igénye merült fel az ingatlanok területén, mivel a TRIEX Kereskedelmi Kft. lakossági célú kisképző szerviz karbantartását illetve javítását végzi ezen a területen.

Az érintett terület településszerkezeti és szabályozási tervi besorolása nem teszi lehetővé az ingatlanok területén a gazdasági funkció elhelyezését. A tervezett fejlesztés érdekében ezért a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv módosítása válik szükségessé.

A telepítési tanulmányterv alapján a település önkormányzata dönt a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.

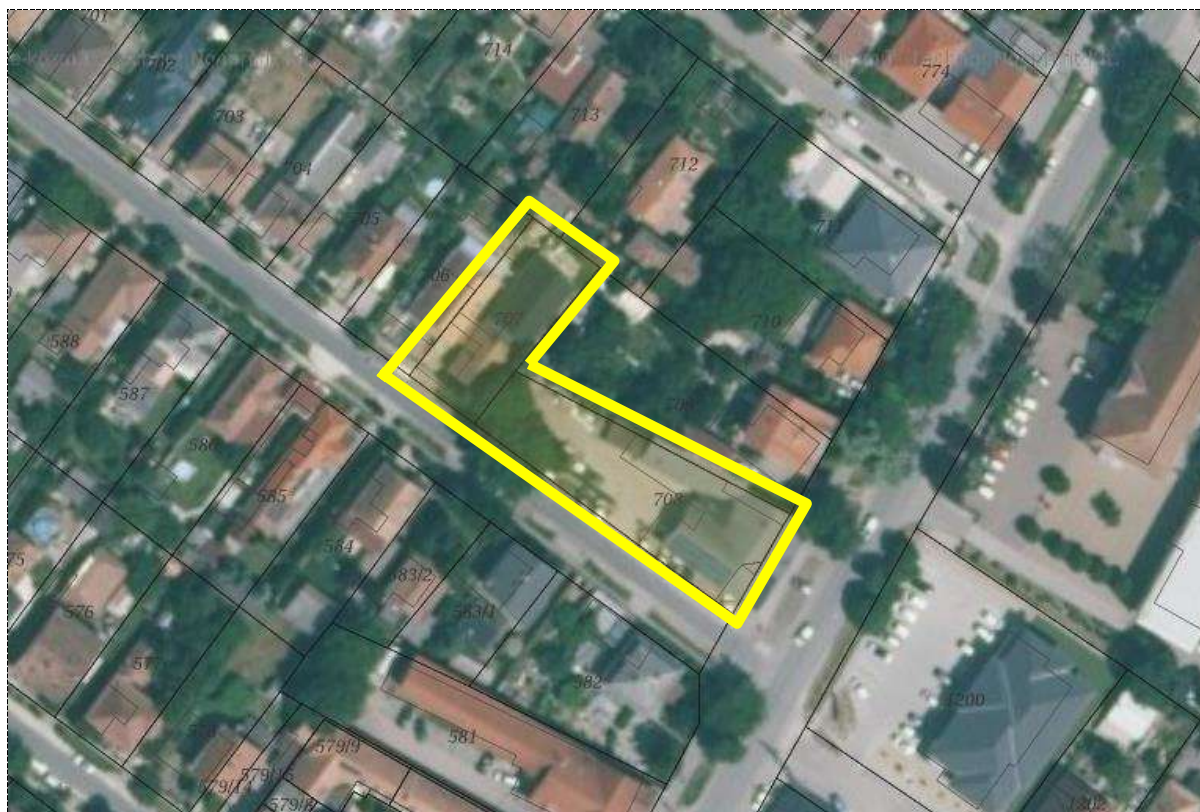
A munkát a terület tulajdonosának megbízásából, a 2025. augusztusban kötött tervezési szerződés alapján készítettük el.

A fentieknek megfelelően jelen dokumentáció az érintett telkekre vonatkozóan tartalmazza a hatályos településrendezési tervek rövid áttekintését, a jelenlegi és tervezett állapot bemutatását, valamint a fejlesztés céljának és szabályozási koncepciójának bemutatását.

Jelen tanulmányterv a településrendezési szerződés jogszabályban előírt szakmai alátámasztó munkarésze, amely a szabályozási terv módosításának előzetes meghatározásához szolgál alapként.

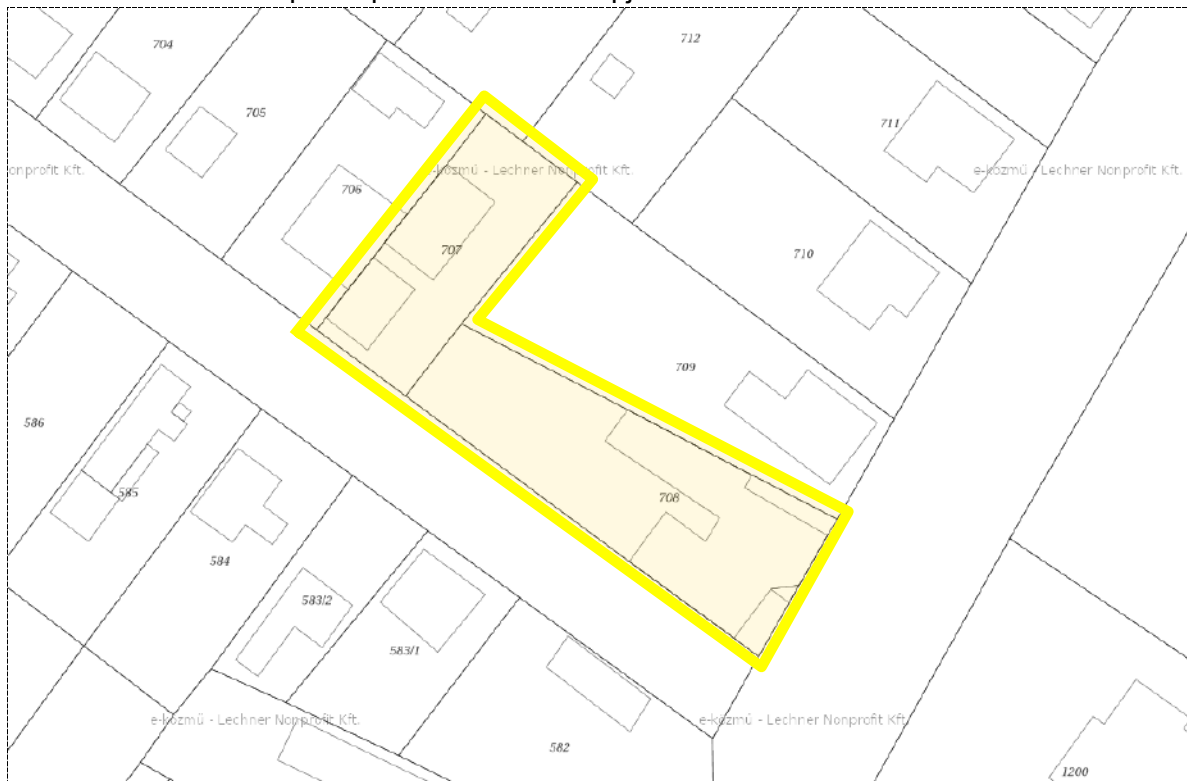
A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

A tervezési terület a Halásztelek 707 és 708 hrsz. ingatlanok területe, mely Halásztelek területének központi részén, a II. Rákóczi Ferenc út mentén és a Béke utca elején helyezkedik el. Az érintett terület 2 ingatlan területe, a 707 és a 708 hrsz. ingatlanoké. A terület és környezete az e-közmű alapján:



Az e-közmű légifotója és alaptérképe egymáshoz képest több helyen jelentős elcsúszással ábrázolja a területeket, ami térképi hiba.

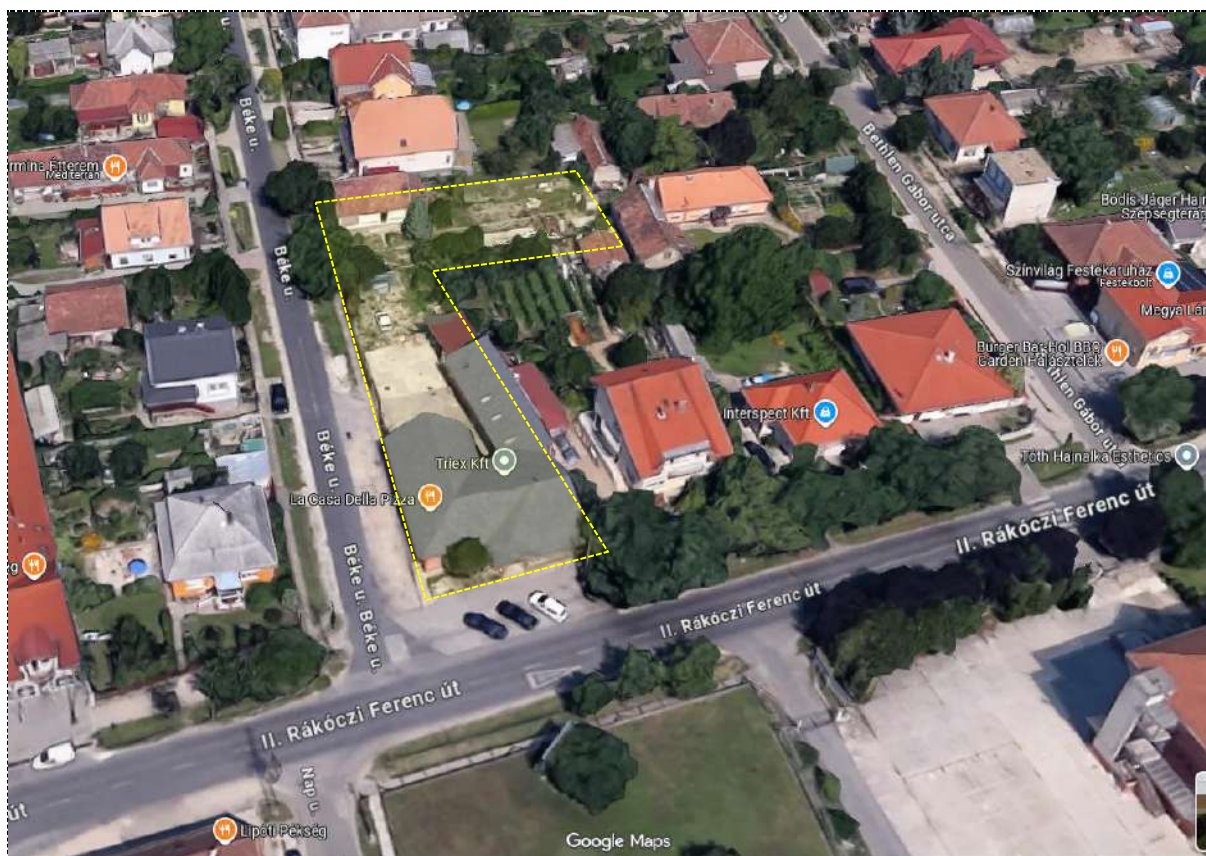
A tervezési terület alaptérképe az e-közmű alapján:



A tervezési terület Halásztelek központi részén helyezkedik el. Az érintett terület 2 ingatlan területe, a 707 és a 708 hrsz. ingatlanoké. Az ingatlanok mérete: 524 m² és 911 m².

A terület egyrészt a II. Rákóczi Ferenc út felől közelíthető meg, másrészt a Béke utca felől. Mindkét ingatlan területe már jelenleg is beépített. A 708 hrsz. ingatlan területén a II. Rákóczi Ferenc úti oldalon elhelyezett épületben egyrészt egy étterem működik, amely a II. Rákóczi Ferenc útról nyílik, másrészt egy iroda működik, amely a Béke utca felől, az udvarból közelíthető meg. A Béke utca felől a 708 hrsz. ingatlanon keresztül közelíthető meg a 707 hrsz. ingatlan, amelynek területén egy gazdasági funkciójú épület található két épületrészben, valamint az épületek mellett parkolók találhatók szintén telken belül.

A tervezési terület környezetében a II. Rákóczi Ferenc úton településközponti vegyes területek találhatók üzletekkel, a II. Rákóczi Ferenc úttól távolabb lévő belső területeken pedig inkább családi házas kertvárosias lakóterületek helyezkednek el.



A google távlati kép korábbi állapotot mutat, nem a jelenlegi állapotot.

Utcakép a II. Rákóczi Ferenc út felől:



Utcaképek a Béke utca felől:





A telkeken belül készült fotók:



A terület tulajdonosának szándéka az, hogy a két telek területét összevonja és a teljes területen gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület alakulhasson ki.

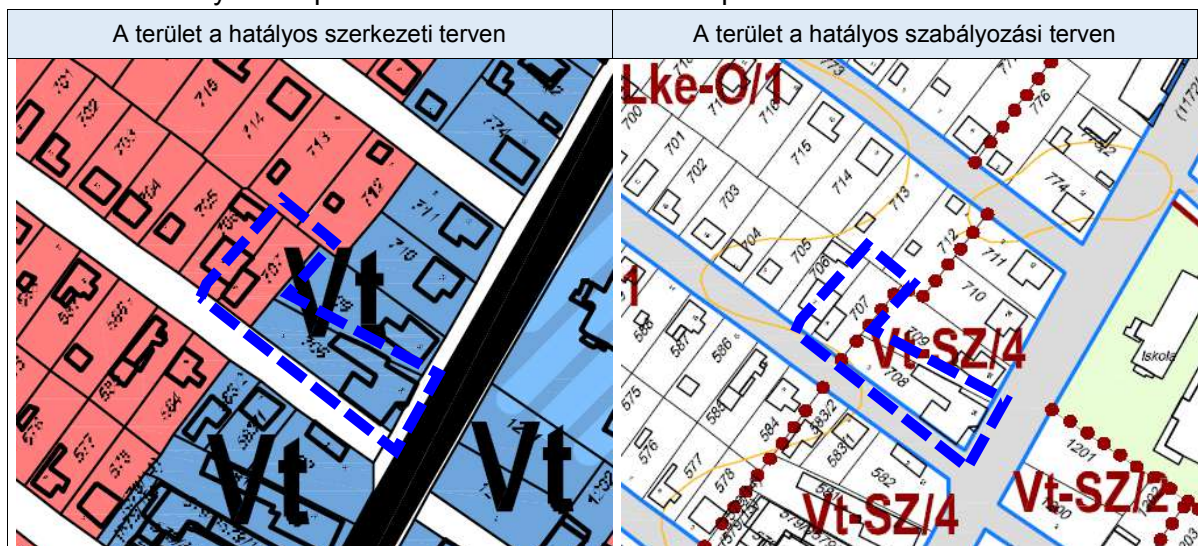
A terület és közvetlen környezete természeti értékkel, illetve élőhelyekkel nem rendelkezik. A terület jelenleg részben beépített, és az itt már jelenleg is álló épületekben lévő funkciók nem jelentenek sem zaj-, sem légszennyezést a környezetre. A telkeken már jelenleg is sok fa és zöldfelület található, amelyek biztosítják a terület elválasztását a szomszédos telkektől.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK

A tervezési területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- A 41/2020. (II. 26.) sz. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv.
- A 3/2020. (II. 27.) sz. önk. rendelet Halásztelek város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről.

A terület a hatályos településrendezési eszközök tervlap kivonatain:



A tervezési terület Halásztelek város hatályos településszerkezeti tervében és szabályozási tervében egyrészt településközponti vegyes terület, másrészt kertvárosias lakóterület.

A 707 hrsz. ingatlan területét lakóterületbe sorolja a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv, a 708 hrsz. ingatlan területét pedig településközponti vegyes területek és övezetek közé. A tervezési terület környezetében szintén kertvárosias lakóterületek és településközponti vegyes területek találhatók.

Halásztelek jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének a tervezési területre vonatkozó főbb megállapításai a következők:

A tervezési területet az Lke-O/1 és a Vt-SZ/4 jelű építési övezetekbe sorolja a hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv, melyeknek beépítési paraméterei a következők:

18. Kertvárosias lakóterület Lke jelű építési övezete

32. §

(1) A kertvárosias lakóterület építési övezetében lakóépületen kívül:

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltató és vendéglátó létesítmény a lakótelek területének maximum a 20%-án telken belül alakítható 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.

(2) Az építési övezetben nem építhető:

- a) üzemanyagtöltő állomás,
- b) sportlétesítmény,
- c) állatmenhely, állatpanzió.

(3) A Lke-O/1 jelű építési övezet telkén újépületet elhelyezni az oldalhatáron álló beépítési módhoz 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.

(5) Lke-O/1 jelű kertvárosias lakó építési övezetben:

- | | | |
|----|---|-------------------|
| a) | a beépítési módhoz tartozó építési hely | oldalhatáron álló |
| b) | legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 30% |
| c) | legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 30% |
| d) | építhető legnagyobb épületmagasság | 6,5m |
| e) | telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 50% |
| f) | előkert | 3m |
| g) | legkisebb kialakítható új telek | 500m ² |
| h) | legkisebb kialakítható új telekszélesség | 14m |

19. Vegyes terület Vt jelű településközpont építési övezete

33.§

(1) A vegyes terület építési övezete 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

....

(9) A Vt-SZ/4 jelű településközpont vegyes építési övezetre vonatkozó szabályok

a) a beépítési módhoz tartozó építési hely	szabadon álló,
b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett	40%
e) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt	40%
d) építhető legnagyobb épületmagasság	7,5m
e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték	40%
f) előkert	5m
g) legkisebb kialakítható új telek	800m ²
h) legkisebb kialakítható új telekszélesség	16m

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

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 harmadik fejezeteként) került elfogadásra, annak tartalma teljes mértékben összhangban van az országos területrendezési terv szabályozásával. Ennek figyelembevételével Halásztelek településrendezési eszközei vizsgálatánál együttesen figyelembe kell venni az MaTrT törvény területfelhasználásra vonatkozó előírásait, a BATrT előírásait:

Kivonat az Ország szerkezeti tervéből a tervezési terület feltüntetésével

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes
kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2. melléklet



Kivonat a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervéből (BATrT)

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

A tervezési terület a települési térségben található



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Kertészeti mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználási térség

Országos Területrendezési Terv övezeti érintettségei és a vonatkozó előírások, valamint a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei a területre vonatkozóan:	
Országos ökológiai hálózat övezete	
	 Magterület övezete  Ökológiai folyosó övezete  Puffer terület övezete Az övezetek nem érintik a területet.
Erdők övezete	
	 Erdők övezete Az övezet nem érinti a területet.

Tájképvédelmi terület övezete	
	 Tájképvédelmi terület övezete Az övezet nem érinti a területet.
Országos vízminőség-védelmi terület övezete	
	 Országos vízminőség-védelmi terület övezete Az övezet érinti a teljes települést és a tervezési területet.
A vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokról a hatályos HÉSZ rendelkezik, amelyhez képest módosítás nem szükséges.	
Nagyvízi meder övezete	
	A tervezési terület nem érinti az övezetet.

Az OTrT, a BATrT térségi övezetei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei és Halásztelek, valamint a tervezési terület érintettsége:

Összefoglaló táblázatok

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI/ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG a tervezési területet 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, puffterület	-
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület	-
erdők övezete	-
tájképvédelmi terület övezete	-
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 területet 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	-

A tervezési terület a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében a települési térségen belül található.

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Halásztelek közigazgatási területét az OTrT szerint hat övezet érinti:

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

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

A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezési feladat a Halásztelek belterületének észak-nyugati részén elhelyezkedő terület tényleges hasznosításának előkészítése, a hasznosítás kereteit és feltételeit meghatározó - a területre vonatkozó – új településrendezési szerződés megalapozása.

A telepítési tanulmányterv célja, hogy a szabályozási terv módosítása, illetve a terület fejlesztésének megalapozására kötendő településrendezési szerződés előkészítése érdekében meghatározza a tervezési terület területfelhasználását és határozza meg a terület felhasználhatóságának és beépíthetőségének szabályait.

Jelen telepítési tanulmányterv tartalmazza azokat a lehetséges megoldást, amely figyelembevételével az átsorolandó terület beépíthető.

JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A fejlesztői szándék a tervezési területen az, hogy a területen kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület alakulhasson ki. A terület tulajdonosának célja a két telek területének összevonása után a területen környezetet nem zavaró, kereskedelmi, gazdasági funkciójú vállalkozás üzemeltetése. Fenti cél eléréséhez tettünk javaslatot a területhasználat módosítására.

Javaslat a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítására:

A terület a Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe és a Gksz-O/1 jelű építési övezetbe kerülne átsorolásra a jelenlegi kertvárosias lakóterület és településközponti vegyes terület helyett.

A javasolt változtatás a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területi besorolás, amely azért lenne kedvező, mivel a kereskedelmi-szolgáltató funkció elhelyezhető lenne a területen. A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen csak a környezetet nem zavaró funkciójú épületek helyezhetők el, ezért ez a területfelhasználás megfelelő lenne abból a szempontból is, hogy a szomszédos területek zavarása nélkül történjen a területhasználat. Ezzel az átsorolással a két telek összevonása is megoldható lenne.

A településszerkezeti és szabályozási terv tervezett módosítása:

A településszerkezeti terv módosításának javaslata

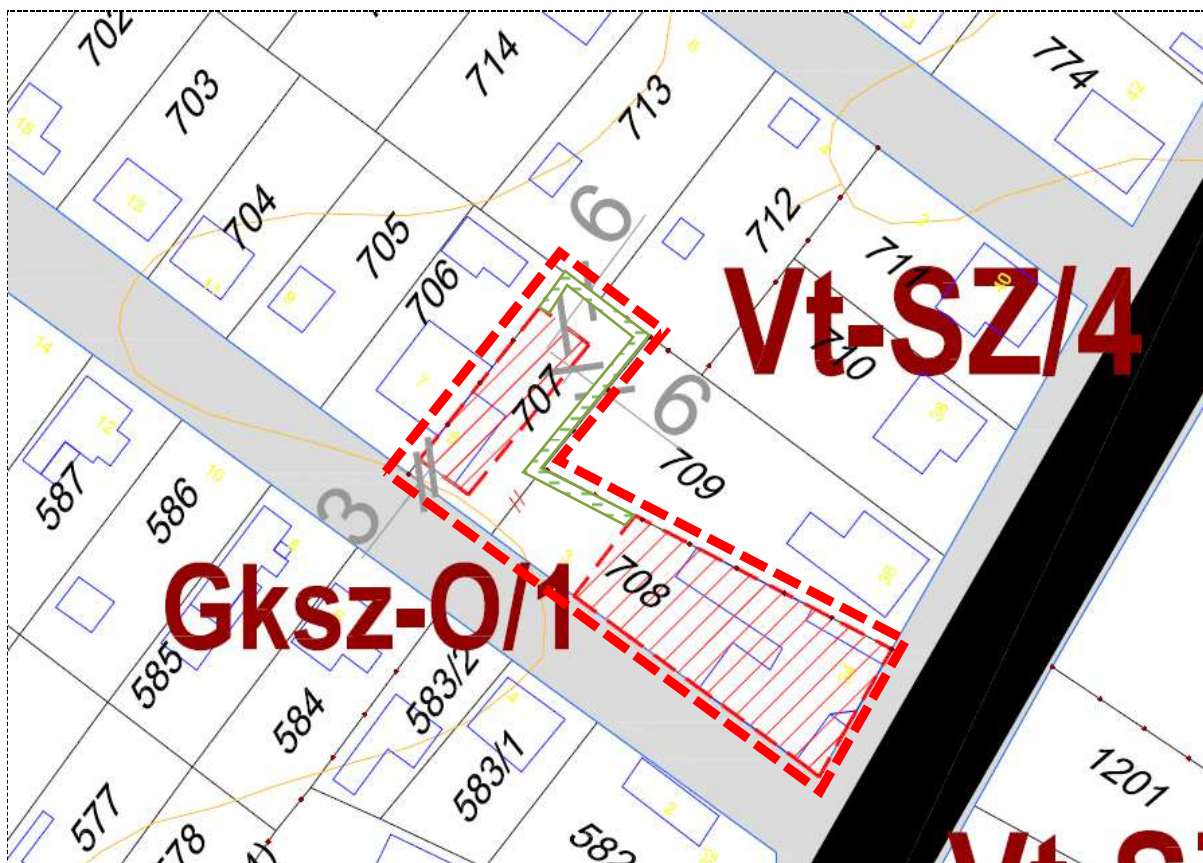


Javaslat a szabályozási terv módosítására

A két telek összevonása után kialakuló telek megengedett beépítési mértéke lehetővé tenné az új telek nagyobb mértékű beépítését. A gazdasági területek közül a Gksz-O/1 jelű új kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet kialakítása ajánlott, mivel a tervezési terület már jelenleg is beépült és a jelenlegi beépítés megtartása is szükséges a módosítás során.

A telekhatárokon 2 oldalon is áll jelenleg is épület, ezért az oldalhatáron álló beépítés javasolt. A tervezett összevont telken a szomszédos lakóterületek felőli, még nem beépített területen viszont kötelezően kialakítandó zöldsáv szükséges a szomszédos lakóterületek védelme érdekében. Ennek a zöldsávnak egy része már jelenleg is megvalósult.

A szabályozási terv módosításának javaslata:



A Helyi építési szabályzat módosítása:

A területre vonatkozóan a javasolt övezet a Gksz-O/1 jelű övezet, amely egy új építési övezet lenne a módosítás után a Helyi építési szabályzatban:

Ennek előírásai a következők lennének:

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz jelű építési övezetei

36. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz jelű építési övezeteiben:

- a) kereskedelmi, szolgáltatói, raktározási, egyéb rendeltetést befogadó épületek építhetők.
- b) önálló lakóépület nem építhető, meglévő lakóépület nem bővíthető.

.....

(5) A Gksz-O/1 jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetben:

- a) a telek beépítési módja oldalhatáron álló,
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 60%
- d) megengedett legnagyobb épületmagasság 8,0 m
- e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 20%
- f) előkert 0 m
- g) legkisebb kialakítható új telek 1000 m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség -

A terület beépítési javaslata:

A kötelezően betartandó előírásokat a helyi építési szabályzat és annak módosítása fogja tartalmazni.

Mivel a terület már beépült, az ingatlanok beépítése nem lenne nagyobb, mint már jelenleg is, a tervezett gazdasági, szolgáltató funkció nem venne igénybe plusz területeket. Az épületek már megvalósultak. A beépítés mértéke megfelel a megengedett paramétereknek az összevont telken.



A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

KÖZLEKEDÉS

A területet érintő tervezett módosítás nem igényel közlekedési fejlesztést. A Béke utcán keresztül közelíthető meg a terület. A parkolást telken belül kell megoldani.

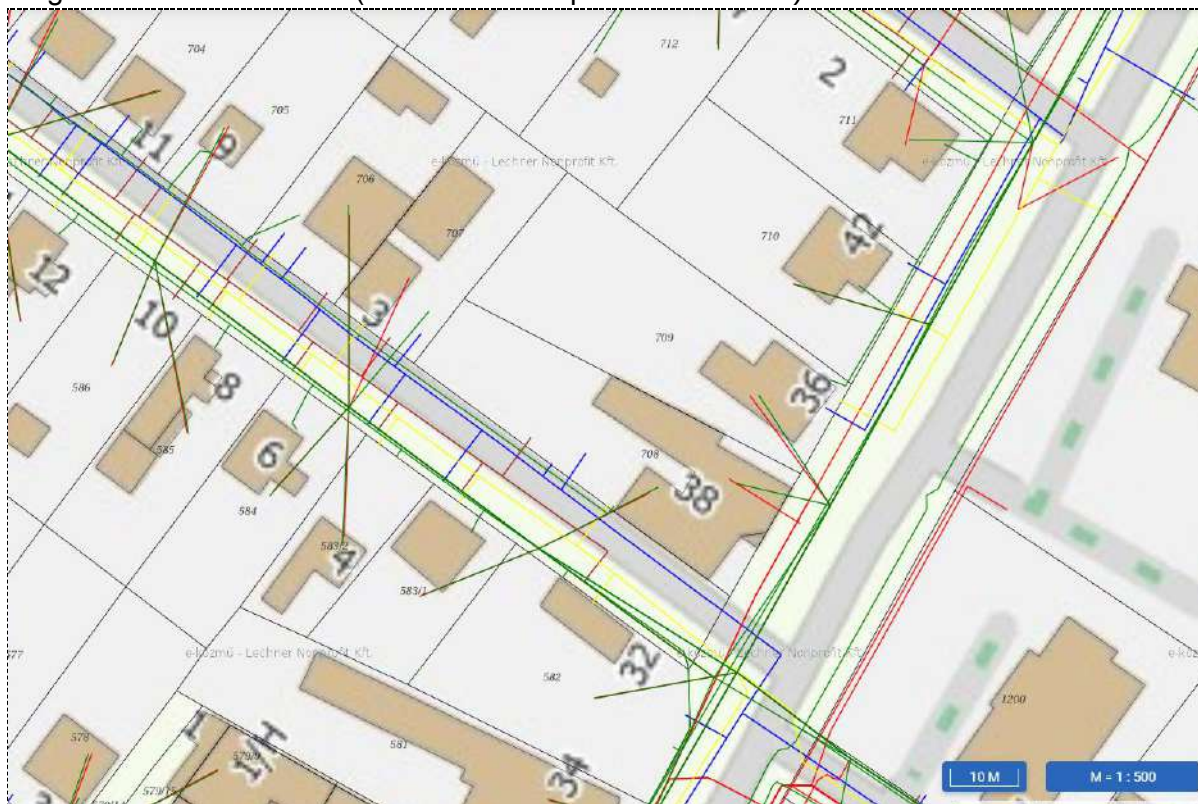
KÖZMŰVESÍTÉS

A tervezési terület és környezete közművekkel teljesen ellátott, a hálózatok a II. Rákóczi Ferenc úton és a Béke utcában már kiépültek.

A tervezett beépítés megvalósításához a teljes közműellátás biztosítása szükséges, amelyet a II. Rákóczi Ferenc út és a Béke utca felől lehet biztosítani. 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.

Meglévő közműhálózatok (forrás: www.e-epites.hu/e-kozmu)



A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A javasolt változtatások a hatályos településszerkezeti tervben tervezett állapothoz képest csak kis területet érintenek. A javasolt változtatás kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területi besorolás. A terület beépítési mértéke nem növekedne.

Összességében megállapítható, hogy a területfelhasználás és a tervezett beépítés változtatási javaslata környezeti szempontból a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervhez képest nem lenne zavaró hatású. A terület beépítése nem lenne nagyobb, mint már jelenleg is, a tervezett funkció nem venne igénybe plusz területeket.

A telekhatárokon előírt kialakítandó zöldsávok biztosítják a terület elválasztását a környezetben lévő lakóterületektől.

A talaj és a föld védelme

Az építési tevékenységek által érintett tereprendezési munkák végzése során ezért (is), a talaj védelme érdekében a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönítve kell tárolni. A deponált humuszos talaj újrahasznosításáról – lehetőség szerint ugyanazon területen belül - gondoskodni kell.

A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

A vizek védelme érdekében – különös tekintettel a Duna mellett elhelyezkedő településre - a kialakítandó, gépjárművek által használt, szilárd burkolatú felületekről a csapadékvízet víznyelőkön át tisztítóaknába (olaj- és homokfogó) kell vezetni, mely csak ezután vezethető nyílt árokba, csapadékvíz csatornába.

Tárgyi ingatlan a Fővárosi Vízművek Zrt. (1138 Budapest, Váci út 182.) üzemeltetésében álló, utoljára 35100-2797-28/2016. ált. (FKI-KHO:400-26/2016) számon módosított, KTVF: 5020- 3/2008. számon kijelölt Csepel-Halászteleki vízbázis hidrogeológiai védőövezetének „B” zónáját érinti.

Tárgyi terület a Vgtv. 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott nagyvízi medret, valamint a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § 11. pontja alapján meghatározott parti sávot nem érint.

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.”

A tárgyi módosítással érintett ingatlan a Nagyvízi Mederkezelési Terv területének nem része, az ún. Nagyvízi meder övezete NEM érinti. De része az ún. Országos vízminőségvédelmi terület övezetének, 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 módosítás miatt NEM szükséges.

A felszín alatti vizek minősége nem veszélyeztethető. A használat során be kell tartani a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet], és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a felszín alatti víz, illetve a földtani közeg ne szennyeződjön.

A területen tevékenység csak úgy végezhető, hogy annak következtében:

- a vízkészlet természetes védettsége ne csökkenjen, vagy ne növekedjen a környezet sérülékenysége,
- a vízkészletbe 6 hónapon belül le nem bomló károsító anyag ne kerüljön.
- olyan lebomló anyag ne jusson a vízkészletbe, amelynek mennyisége, jellege vagy bomlásterméke a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza.

A felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében tevékenység csak úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát.

Szennyvízszikkasztás a területen nem engedélyezhető. A telken csak tiszta szennyeződésmentes csapadék szikkasztható el.

A tervezett építési övezeteken belül a kialakítandó burkolt felületekről a csapadékvizet a csapadékvíz-elvezető hálózatba kell vezetni. A területről a szennyvizek csatornában való elvezetését a meglévő települési rendszerhez csatlakoztatva kell megoldani, vagy zárt rendszerben tárolni az elszállításáig.

A levegő védelme

Az érintett területen a fejlesztés nem fenyegeti a környezeti elemeket vagy a környező, más területfelhasználású területeket, mert a tervezett gazdasági, szolgáltató tevékenység kereskedelmi, szolgáltatási jellegű, mely a környezetet jellemzően nem veszélyezteti.

A zajok és rezgések elleni védelem

A fejlesztés nem növeli a gépjármű forgalmat, a fejlesztés következtében nem várható olyan mértékű forgalmi változás, mely a meglévő közlekedési eredetű zajterhelést észrevehetően befolyásolná.

Hulladékgazdálkodás

A területek már jelenleg is be vannak kapcsolva a meglévő kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe. Az esetleg keletkező hulladékok a gazdasági telephelyen belül - üzemi gyűjtőben, elkülönítetten és zártan, fedetten lesznek tárolva, és azok rendszeres elszállításáról gondoskodik a tulajdonos.

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.

A tervezett gazdasági funkció megvalósítása a jelenlegi állapothoz képest nem okozna zaj- és légszennyezés terhelés növekedést. Ezért a tervezett funkció környezetre káros anyagok használatával illetve azok kibocsátásával nem jár.

A terület és közvetlen környezete természeti értékkel, illetve élőhelyekkel nem rendelkezik. A beépítés környezeti adottságoknak megfelelő kialakítása és gondos kivitelezése esetén a környezeti értékek nem sérülhetnek.

A területek beépítése során figyelembe kell venni a hatályos Helyi Építési Szabályzat előírásai mellett Halásztelek elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvének ajánlásait és a Településképi Rendelet rendelkezéseit is.

A TERV VÁRHATÓ HATÁSA A TELEPÜLÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BAÉ) EGYENLEGÉRE

A tervezett módosítás során nem történne új beépítésre szánt terület kijelölése. A biológiai aktivitásérték egyenleg számítása ezért a vonatkozó jogszabály alapján nem szükséges.

ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezési területen nincs világörökségi helyszínek közé felvett objektum vagy terület, és nem világörökség várományos terület.

A tervezési terület az épített örökség szempontjából nem érintett, nyilvántartott műemléki értéként védett épület, objektum, műemléki környezet nincs a szóban forgó területen. Településképi szempontból helyi védett épített érték nem található sem a tervezési területen, sem a közvetlen környezetében. A területen régészeti lelőhely sem található. Tehát az örökségvédelmi értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

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

A 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.

Összességében a területhasználattal, illetve a telkek beépítésével nem sérülhetnek az örökségi vagy környezeti értékek.

A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE

A jelen telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan várhatóan a szükséges közfejlesztések köre és mértéke minimális. A felmerülő várható közfeladatok:

- A hatályos Településrendezési tervek módosítása.

A tanulmánytervben bemutatott módosítási elképzelésekhez kapcsolódóan a várható közfejlesztéseket a Beruházó magántőkéből, településrendezési szerződés alapján kívánja finanszírozni, így azok az Önkormányzat költségvetését nem terhelik. A finanszírozás részleteiről településrendezési szerződésben lehet rendelkezni.