

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. szeptember 15-i ülésére,
valamint azt megelőzően a Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság ülésére

Tárgy: Javaslat a Halásztelek, 042/40 helyrajzi számú ingatlan **Napirendi pont:**
belterületbe vonásával kapcsolatos kérelemhez

Előterjesztő: Nagy Barnabás polgármester

Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A határozat elfogadása egyszerű szavazattöbbséget igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

A Halásztelek, 042/40 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa beadványában a 042/40 helyrajzi számú ingatlan belterületbe vonását kérte az Önkormányzattól.

A 042/40 helyrajzi számú földrészlet az Attila köz és a Katalin utca között található.

Az érintett ingatlan szántóként van nyilvántartva.

A 042/40 helyrajzi számú ingatlan belterületi ingatlanokkal (6205, 2951 és 2952 helyrajzi számú ingatlan) közvetlenül határos.

Az érintett telekkel határos utcákban az e-közmű térképi adatbázisa szerint már kiépültek a közüzemi hálózatok, a villamos áram, a vezetékes gáz, a közcsatorna és a közüzemi ivóvíz szolgáltatás.

A telek a város hatályos településrendezési eszközei szerint beépítésre szánt területen, kertvárosias lakóterület Lke-SZ/1 jelű építési övezetében helyezkedik el.

A kérelmező a tervezett fejlesztést bemutató telepítési tanulmánytervet csatolt a kérelméhez, ezzel eleget tett a 34/2021.(VIII.18.) számú Képviselő-testületi határozatban foglaltaknak. A telepítési tanulmányterv szerint az adott telken egy, vagy - a telek megosztása után - két lakóépület épülhetne.

A belterületbe vonásra vonatkozó kérelem támogatása esetén javasolt településrendezési szerződést kötni az ingatlan tulajdonosával a belterületbe vonás hatósági eljárásához szükséges dokumentumok elkészítése költségének, valamint a földvédelmi járulék és az ingatlanügyi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának ingatlantulajdonos általi vállalásáról *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény 92.§ (1) bekezdés és (4) bekezdés c) pontjában foglaltak alapján, így az eljárás költségei nem fogják terhelni az önkormányzatot.

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, 042/40 helyrajzi számú ingatlan belterületbe vonására vonatkozóan benyújtott kérelmet támogatja, és felkéri a polgármestert, hogy kössön településrendezési szerződést a 042/40 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosával a belterületbe vonás hatósági eljárásához szükséges fekvéshatár-változási vázrajz és talajvédelmi terv elkészítése költségének, valamint a földvédelmi járulék és az ingatlanügyi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának ingatlantulajdonos általi vállalásáról a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ (4) bekezdés c) pontjában foglaltak értelmében, és a szerződéskötést követően haladéktalanul kezdeményezze a Halásztelek 042/40 helyrajzi számú ingatlan belterületbe vonását az illetékes ingatlanügyi hatóságnál.

Határidő: 30 napon belül
Felelős: Nagy Barnabás Lajos, polgármester

Halásztelek, 2026. szeptember 9.

.....
Nagy Barnabás Lajos
polgármester

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

.....
dr. Mészáros Zoltán
jegyző

Melléklet:

- Kérelem
- a 042/40 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja
- Telepítési Tanulmányterv

Szutor Zsolt

Feladó: Péter Pázsitka <pazsitkapeter@gmail.com>
Küldve: csütörtök 2026. július 16 14:34
Címzett: Szutor Zsolt; Polgármesteri Hivatal Halásztelek
Tárgy: Külterületi telek belterületbe vonása - Halásztelek 042/40
Mellékletek: Halásztelek_TTT_042_40.pdf

Tisztelt Főépítész Úr!
Tisztelt Címzettek!

Szeretném kérvényezni a 042/40 hrsz-en lévő telkem belterületbe vonását, illetve annak lakóövezeti besorolását.

Csatolva küldöm az elkészült telepítési tanulmánytervet.

A belterületbe vonás kapcsán felmerülő minden költséget természetesen vállalom. (változási vázrajz, földmérő, földhivatali díjak, stb.)

Ha bármi egyébre szükségük van kérem jelezzék.

Segítségüket előre is köszönöm!

Üdvözlettel,
Pázsitka Péter
06 30 628 5581



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent
István tér 3/III.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
 INYER/TULLAP/20260825/13412
 2026.08.25

Oldal 1/4

Halásztelek
Külterület, 42/40 helyrajzi szám

Halásztelek, Külterület, 042/40

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 377174/2023.07.05				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Szántó	6 osztály	1743	1,39
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32485/2019/2018.12.17				
	Jogi jelleg: Védőterület				
	hidrogeológiai "B" védőövezet				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32485/2019/2018.12.17	⊗ Törölő határozat 387107/2022.09.21
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/4 Jogcím: részarány kiadás, 39205/1995.06.06 Eredeti határozat: 39205/1995.06.06 Név: Major Ferencné, Születési név: Pintér Ilona Judit, Születési év: 1954, Anyja neve: Horváth Margit Jogosult címe: 2314 HALÁSZTELEK, Új utca 9.	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32485/2019/2018.12.17	⊗ Törölő határozat 396784/2021.12.10
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/2 Jogcím: részarány kiadás, 39217/1995.06.06 Eredeti határozat: 39217/1995.06.06 Név: Terjék Miklós, Születési év: 1948, Anyja neve: Kerekes Mária Jogosult címe: 1066 BUDAPEST, Ó utca 29. fsz. 7.	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 396784/2021.12.10	⊗ Törölő határozat 387107/2022.09.21
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/4 Jogcím: öröklés Név: Terjék Tamás, Születési év: 1970, Anyja neve: Bragyova Erzsébet Jogosult címe: 1195 BUDAPEST, Kossuth Lajos utca 9. 6.m. 602.	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 396784/2021.12.10	⊗ Törölő határozat 387107/2022.09.21
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/4 Jogcím: öröklés Név: Jakab Anikó, Születési név: Terjék Anikó, Születési év: 1973, Anyja neve: Bragyova Erzsébet Klára Jogosult címe: 1191 BUDAPEST, Dobó Katika utca 3. V.em. 24.	

Folytatás a következő oldalon



Folytatás az előző oldalról

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387107/2022.09.21	⊗ Törölő határozat 377174/2023.07.05
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/8 Jogcím: részarány kiadás, 39205/1995.06.06 Utalás: II/1, II/3-4 Név: Major Ferencné, Születési név: Pintér Ilona Judit, Születési év: 1954, Anyja neve: Horváth Margit Jogosult címe: 2314 HALÁSZTELEK, Új utca 9.	
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387107/2022.09.21	⊗ Törölő határozat 377174/2023.07.05
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/8 Jogcím: öröklés, 396784/2021.12.10 Utalás: II/1, II/3-4 Név: Terjék Tamás, Születési év: 1970, Anyja neve: Bragyova Erzsébet Jogosult címe: 1195 BUDAPEST, Kossuth Lajos utca 9. 6.m. 602.	
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387107/2022.09.21	⊗ Törölő határozat 377174/2023.07.05
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/8 Jogcím: öröklés, 396784/2021.12.10 Utalás: II/1, II/3-4 Név: Jakab Anikó, Születési név: Terjék Anikó, Születési év: 1973, Anyja neve: Bragyova Erzsébet Klára Jogosult címe: 1191 BUDAPEST, Dobó Katica utca 3. V.em. 24.	
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387107/2022.09.21	⊗ Törölő határozat 377174/2023.07.05
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/8 Jogcím: adásvétel Utalás: II/1, II/3-4 Név: Váli Zoltán, Születési név: Váli Zoltán, Születési év: 1980, Anyja neve: Szöllősi Teréz Jogosult címe: 2314 HALÁSZTELEK, Mátyás utca 4	
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387107/2022.09.21	⊗ Törölő határozat 377174/2023.07.05
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/8 Jogcím: adásvétel Utalás: II/1, II/3-4 Név: Váliné dr. Szőke Bernadett, Születési név: Szőke Bernadett, Születési év: 1978, Anyja neve: Tallián Rózsa Erzsébet Jogosult címe: 2314 HALÁSZTELEK, Mátyás utca 4	



Folytatás az előző oldalról

10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 377174/2023.07.05	⊗ Törölő határozat INYER/2026/662775/4 2026.05.21. 00:00:00
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/4 Jogcím: részarány kiadás, 39205/1995.06.06 telekalakítás Név: Major Ferencné, Születési név: Pintér Ilona Judit, Születési év: 1954, Anyja neve: Horváth Margit Jogosult címe: 2314 HALÁSZTELEK, Új utca 9.	
11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 377174/2023.07.05	⊗ Törölő határozat INYER/2026/662775/4 2026.05.21. 00:00:00
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/4 Jogcím: telekalakítás öröklés, 396784/2021.12.10 Név: Terjék Tamás, Születési év: 1970, Anyja neve: Bragyova Erzsébet Jogosult címe: 1195 BUDAPEST, Kossuth Lajos utca 9. 6.m. 602.	
12.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 377174/2023.07.05	⊗ Törölő határozat INYER/2026/662775/4 2026.05.21. 00:00:00
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/4 Jogcím: telekalakítás öröklés, 396784/2021.12.10 Név: Jakab Anikó, Születési név: Terjék Anikó, Születési év: 1973, Anyja neve: Bragyova Erzsébet Klára Jogosult címe: 1191 BUDAPEST, Dobó Katica utca 3. V.em. 24.	
13.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2026/662775/4 2026.05.21. 00:00:00	
	Tulajdonjog Tulajdoni hányad: 1 / 1 Jogállás: Tulajdonos Jogváltozás jogcíme: adásvétel Utalás a törölt bejegyzésre: II / 10, II / 11, II / 12. Név: PÁZSITKA PÉTER, Születési név: PÁZSITKA PÉTER, Születési év: 1989, Anyja neve: LENGYEL SZILVIA MÁRTA Jogosult címe: Magyarország 2314 Halásztelek, Viola utca 4 D 2 4	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32485/2019/2018.12.17	
	Önálló szöveges bejegyzés a 042/22 ingatlan megosztásából alakult	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 372705/2023.04.24	⊗ Törölő határozat 376709/2023.06.28
	Telekalakítási eljárás megindítása 875086/2023. szám alatt Név: Váli Zoltán, Születési név: Váli Zoltán, Születési év: 1980, Anyja neve: Szöllősi Teréz Jogosult címe: 2314 HALÁSZTELEK, Mátyás utca 4	



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent
István tér 3/III.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260825/13412
2026.08.25

Oldal 4/4

Halásztelek
Külterület, 42/40 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 377174/2023.07.05	
	Önálló szöveges bejegyzés	
	Területéből 1689 m2 átcsatolva a 042/29 hrsz-ú ingatlanba Szabvány alatti kapcsolt alrészleten gazdasági épület található	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2026/502290/3 2026.04.16. 00:00:00	⊗ Törölő határozat INyer/2026/662775/4 2026.05.21. 00:00:00
	A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása	
	A felhívást kiadó hatóság adatai: PVKH FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY FÖLDÜGYI OSZTÁLY Határozat száma: 572.414/2026 Név: PÁZSITKA PÉTER, Születési név: PÁZSITKA PÉTER, Születési év: 1989, Anyja neve: LENGYEL SZILVIA MÁRTA Jogosult címe: Magyarország 2314 Halásztelek, Viola utca 4 D 2 4	

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a Halásztelek 042/40 hrsz. ingatlan
vonatkozásában



2026. július

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

Megbízó:
Pázsitka Péter

T A R T A L O M

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	4
BEVEZETÉS	4
A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA	7
HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK	14
A MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT, FEJLESZTÉSI CÉL.....	16
A TERÜLET BEÉPÍTÉSI JAVASLATA	17
A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI.....	18
KÖZLEKEDÉS.....	18
KÖZMŰVESÍTÉS	18
A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI	20
ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI.....	21
A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	22

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

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

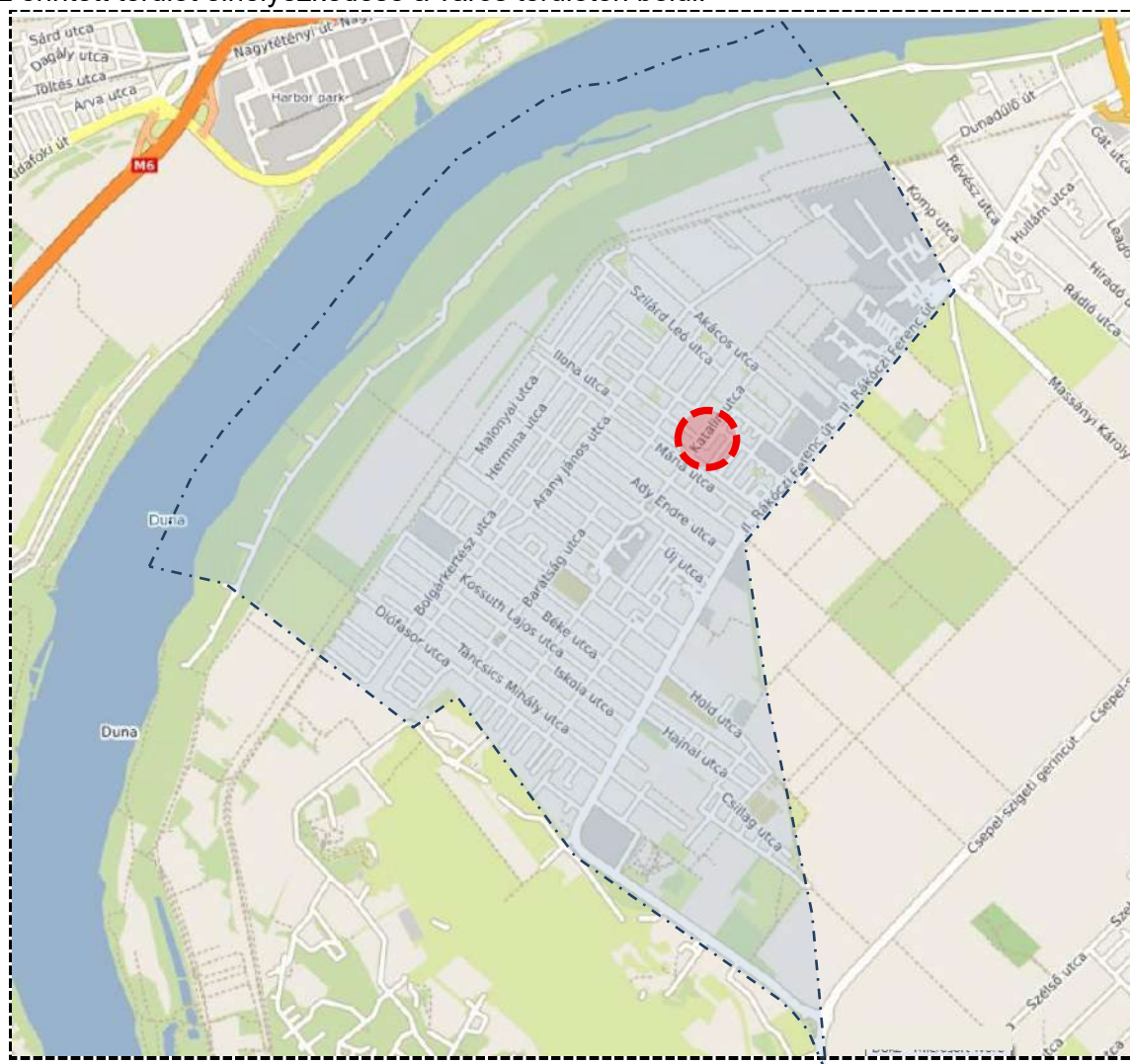
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BEVEZETÉS

A tervezési munka tárgyát a Halásztelek, 042/40 hrsz. ingatlan területére vonatkozó belterületbe vonás előkészítéséhez szükséges egyszerűsített telepítési tanulmányterv képezi.

A belterületbe vonáshoz szükséges egyszerűsített tanulmányterv készítésének igényével kereste meg a tervezőt a terület tulajdonosa.

Az érintett terület elhelyezkedése a város területén belül:



A terület elhelyezkedése légifotón bemutatva:



A tervezési feladat a Halásztelek területének észak-keleti részén elhelyezkedő területre vonatkozó tervezett belterületbe vonás megalapozása.

Az érintett terület a 042/40 hrsz. ingatlan területe. Az ingatlan Halásztelek Város észak-keleti részén helyezkedik el, a Katalin utca mentén, a Katalin utca, László utca, Attila köz és Ilona utca között.

A város területének északi részén viszonylag új lakóterületek és vegyes területek helyezkednek el, amelyek a településrendezési eszközökben beépítésre szánt területek ugyan, azonban még csak részben épültek be, és ezen kívül elszórtan találhatók olyan területek is, amelyek belterületbe vonására még nem került sor, így ezek jelenleg még külterületi ingatlanok.

A jelenlegi tervezési terület a Katalin utca mentén is egy ilyen terület, amely tömbön belül már elkezdődött a belterületbe vonás folyamata, de a Katalin utca mentén még nem került sor minden ingatlan belterületbe vonására.

A telepítési tanulmányterv alapján a település önkormányzata dönt a terület belterületbe vonásáról.

A munkát a terület tulajdonosának megbízásából készítettük el, az alábbi Főépítési feljegyzés alapján:

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

(A Halásztelek 042/40 helyrajzi számú ingatlan tervezett belterületbe vonásával kapcsolatosan készítendő telepítési tanulmánytervhez)

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 19.§ (4) bekezdésében foglaltak alapján a Halásztelek, 042/40 helyrajzi számú ingatlan tervezett belterületbe vonásával kapcsolatosan készítendő telepítési tanulmánytervnek az adott telekre és annak szűken vett környezetére vonatkozóan az R. 7. mellékletének 1. pont a)-d) alpontjait kell tartalmaznia. A beépítési terv tartalmazza az R. 7. mellékletének 2. pont a)-c) és e) alpontjaiban meghatározottakat kiegészítve a telken már meglévő - megtartandó vagy bontandó - épületek feltüntetésével.

A fent meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, kiegészíthetők, a tanulmányterv szerkezeti egységein belül átcsoportosíthatók.

Halásztelek, 2026.06.19.


Szutor Zsolt Áttila
főépítész

A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

A tervezési terület a Halásztelek 042/40 hrsz. ingatlan területe, mely Halásztelek átalakuló, új településrészén helyezkedik el már belterületi településrészek között.

Az ingatlan Halásztelek Város észak-keleti részén, a Katalin utca mentén, a Katalin utca, László utca, Attila köz és Ilona utca között helyezkedik el. Az ingatlan területe 1742 m². Az ingatlan területén jelenleg még korábbi fóliasátrak vázai és egy kisebb épület található. Az ingatlan alaptérképén ezek nem láthatók, csak a terület déli sarkában elhelyezkedő kisebb épület.

A tervezési terület alaptérképe az e-közmű alapján:



A tervezési terület Halásztelek átalakuló, északi településrészén található. A terület környezetében a Katalin utca nyugati oldalán új beépítésű, családi házas, kertvárosias lakóterületek helyezkednek el.

A Katalin utca mentén, a területtől északra lévő 2 ingatlan már belterületbe vonásra került korábban, és azokon a közelmúltban családiházak kezdtek épülni, azonban ezek még nem állnak teljesen készen.

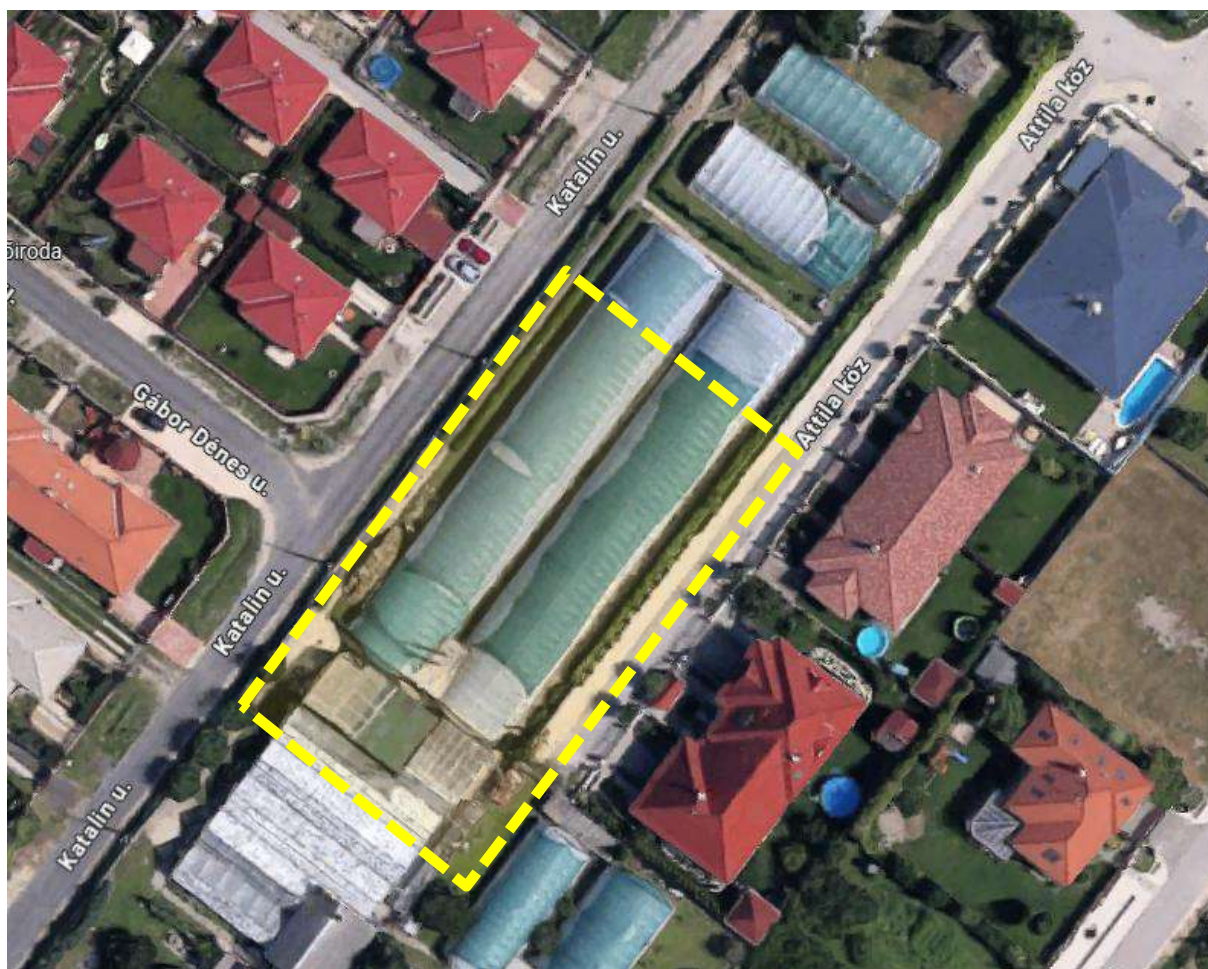
A terület keleti oldalán az Attila köz másik oldalán már megépült családiházas beépítés található és a területtől délre található még az alaptérkép szerint egy külterületi ingatlan gazdasági jellegű épületekkel és egy edzőteremmel.

A tervezési terület tágabb környezetében tervezett, szabályos utcarendszerrel tervezett és már meglévő, leginkább kertvárosias lakóterületek helyezkednek el. A tömbtől északra a Katalin utca nyugati oldalán pedig található egy meglévő és tervezett nagyobb méretű zöldterület is.

A terület és környezete az e-közmű légifotója alapján:



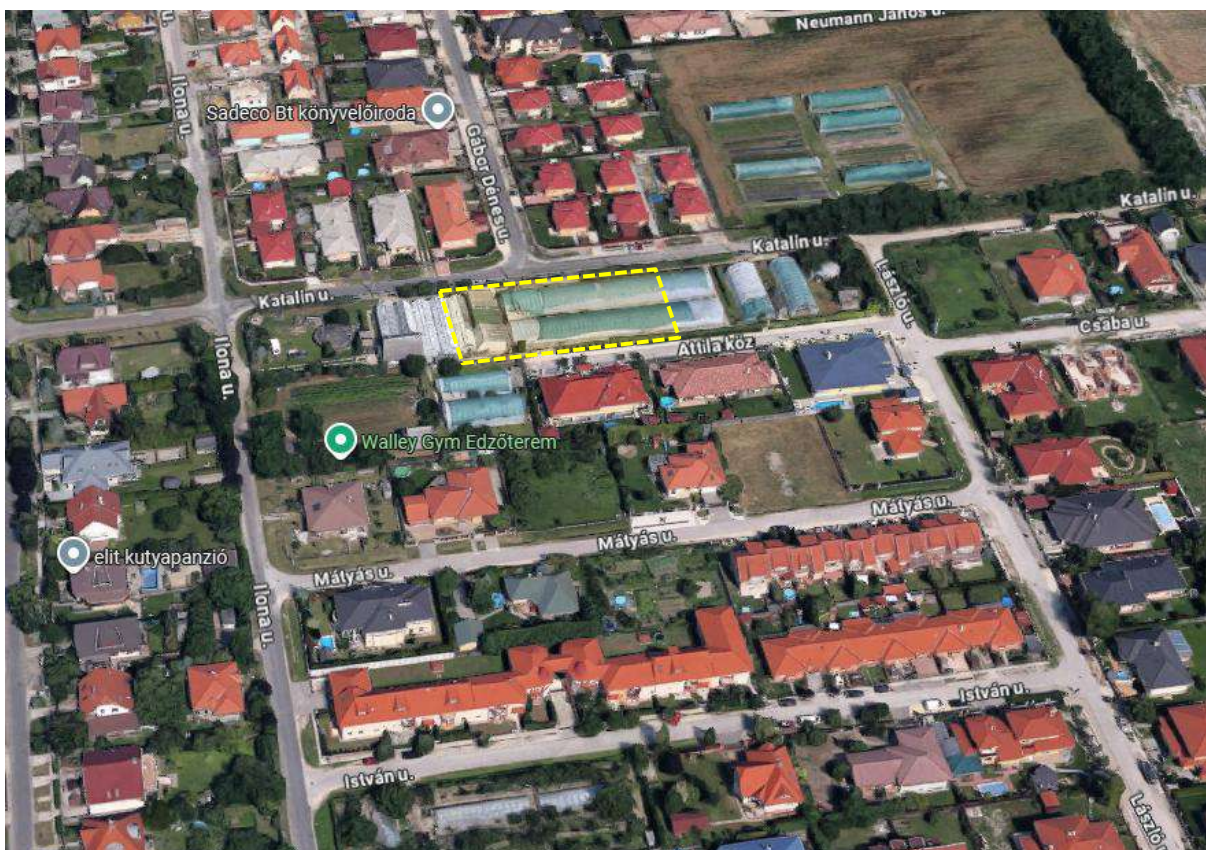
A terület és környezete a google légifotója alapján, amely viszont még a korábbi telekállapotoknak megfelelő beépítés és főlíásátrak láthatók, azonban azóta a telkek újraosztásával megvalósult már egy ehhez képest részben más telekosztás a területen, ami ezeken a légifotókon még nem látható.



Az e-közmű térképen a korábbi légifelvétellel együtt látható a telekviszonyok változása:



Google légifelvételek:



Utcaképek a Katalin utca felől:

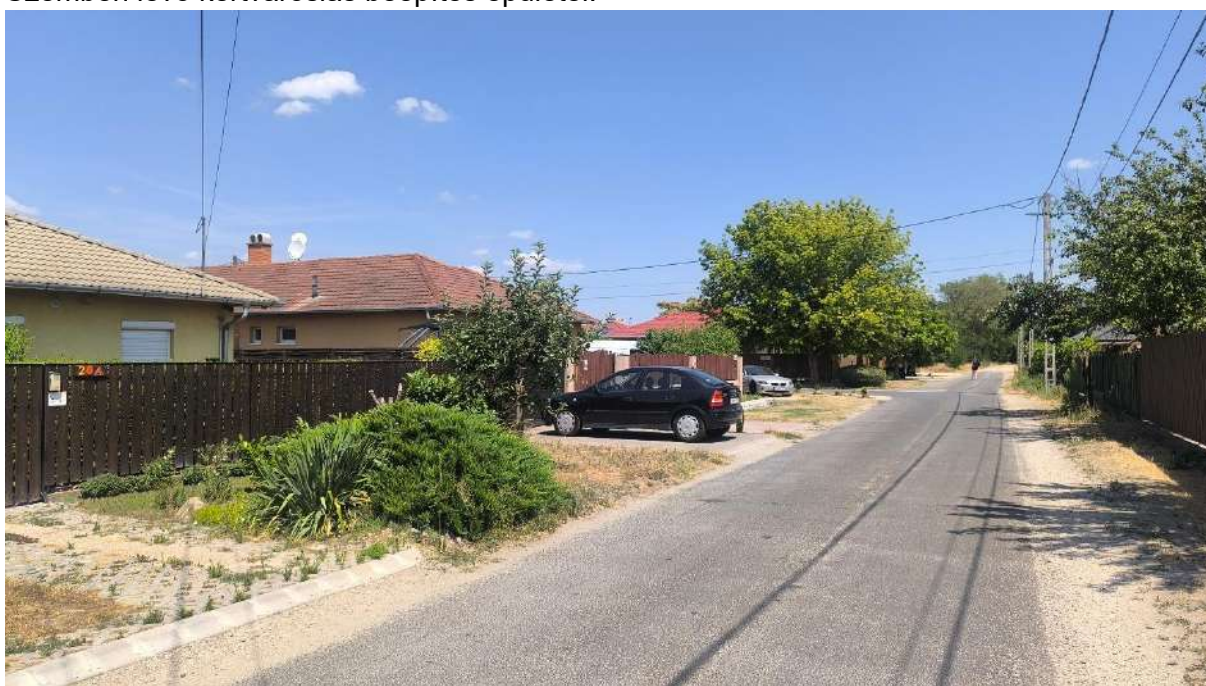




A területtől északra lévő szomszédos épületek:



Szemben lévő kertvárosias beépítés épületei:



A terület tulajdonosának szándéka az, hogy az ingatlan területe belterület lehessen, és azon a szomszédos területekhez hasonlóan kertvárosias lakóterület alakulhasson ki.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK

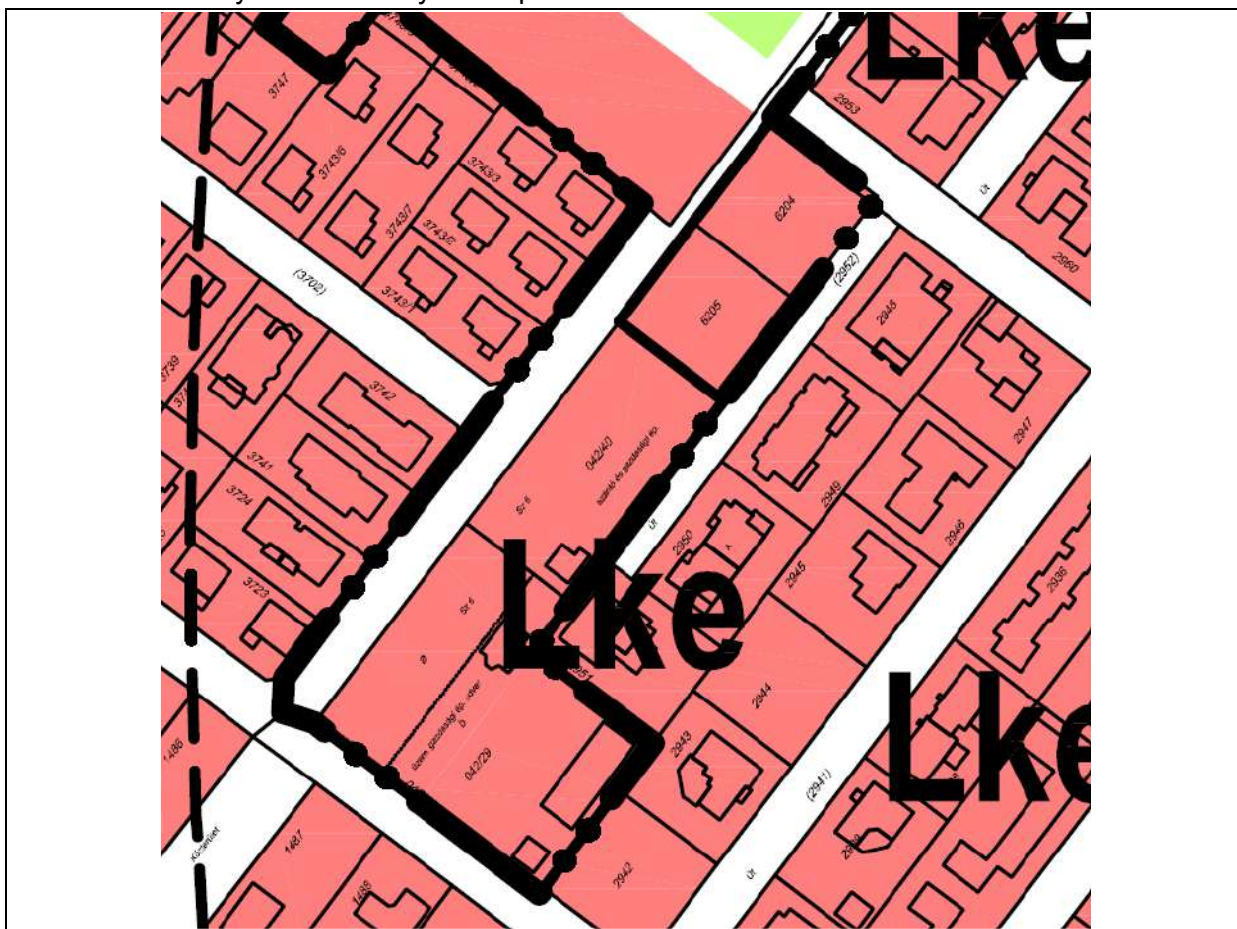
A tervezési területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

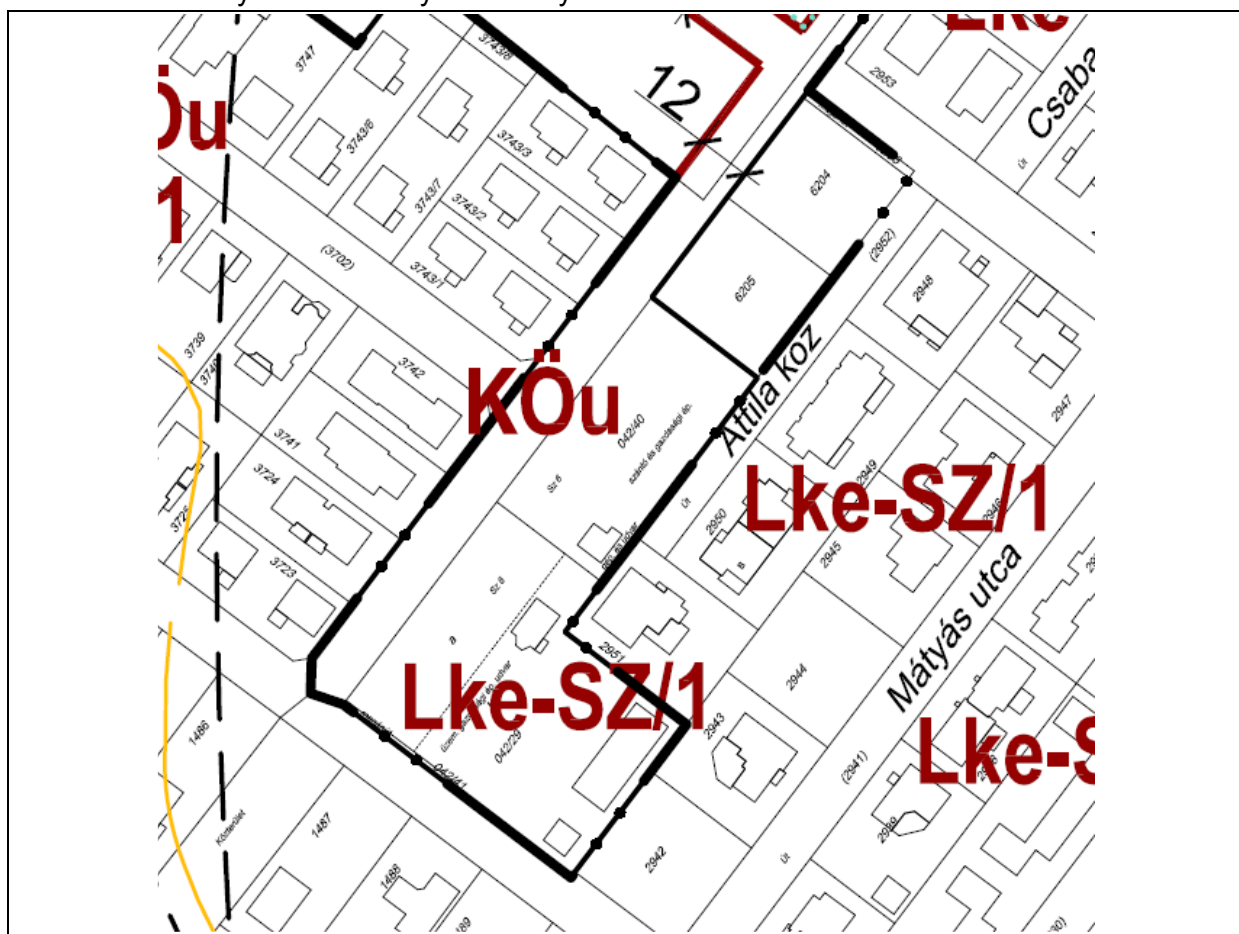
- A 2/2026. (II. 10.) határozattal módosított 41/2020. (II. 26.) sz. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv.
- A 4/2026. (II. 11.) önk. rendelettel módosított 3/2020. (II. 27.) sz. önk. rendelet Halásztelek város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről.

A terület a hatályos településrendezési eszközök tervlap kivonatain:

A tervezési terület Halásztelek város hatályos településszerkezeti tervében az Lke jelű kertvárosias lakóterületek közé tartozik, a szabályozási terv övezeti besorolása az Lke-SZ/1 jelű kertvárosias lakóövezet, melynek beépítési paraméterei a következők.

A terület és környezete a hatályos településszerkezeti terven:





32. § (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) 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 építési helyen belül lehet.

(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.”

(6) **Lke-SZ/1** jelű kertvárosias lakó építési övezetben:

- a) a telek beépítési módja szabadon álló
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 30%
- d) 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

A MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT, FEJLESZTÉSI CÉL

A tervezési feladat a Halásztelek észak-keleti részén elhelyezkedő terület tényleges hasznosításának előkészítése, a hasznosításhoz szükséges belterületbe-vonás megalapozása.

Az érintett terület a Halásztelek 042/40 hrsz. ingatlan területe, mely Halásztelek átalakuló, új településrészén helyezkedik el, már nagyrészt belterületi ingatlanok között. Az ingatlan a Katalin utca mentén, a Katalin utca, László utca, Attila köz és Ilona utca között található.

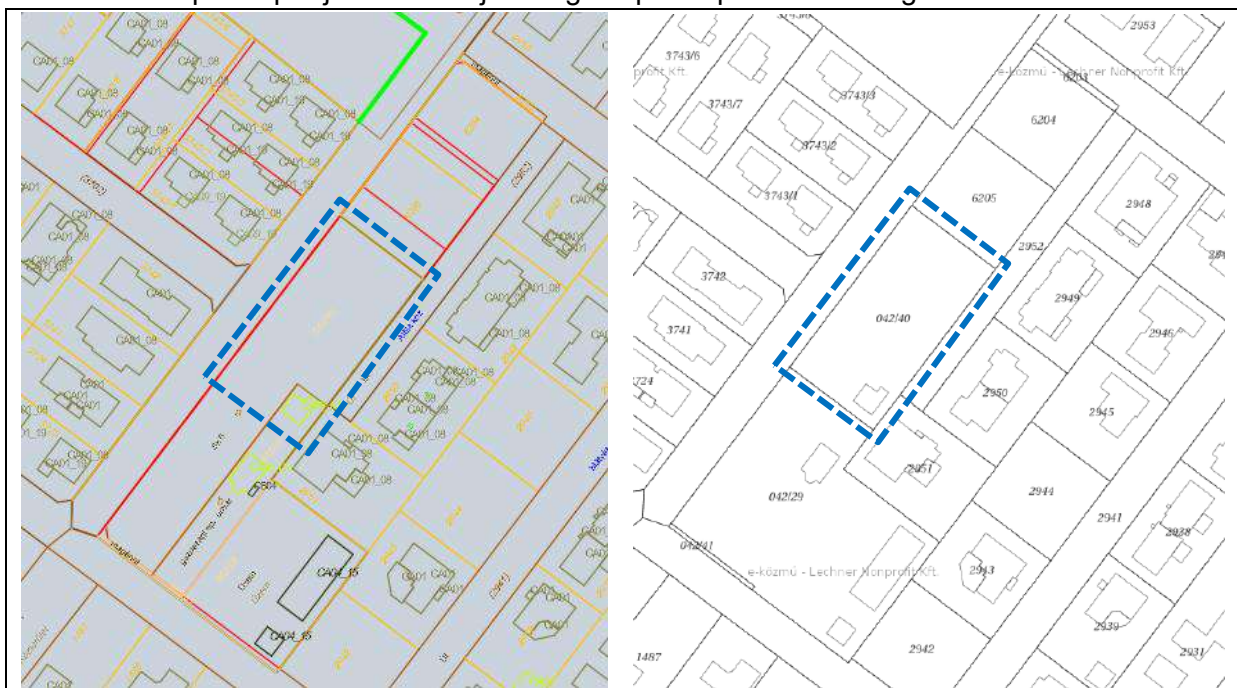
A város területének északi részén viszonylag új lakóterületek és vegyes területek helyezkednek el, amelyek a településrendezési eszközökben beépítésre szánt területek ugyan, de még csak részben épültek be, és ezen kívül elszórtan találhatók olyan területek is, amelyek belterületbe vonására még nem került sor, így ezek jelenleg még külterületi ingatlanok.

A jelenlegi tervezési terület is a Katalin utca mentén is egy ilyen terület, ahol még nem került sor minden ingatlan belterületbe vonására, azonban már elkezdődött ez a folyamat.

Ezért indokolt a 042/40 hrsz. ingatlan belterületbe vonása is a telek jobb használhatósága és lakóterületként történő beépítése érdekében.

A korábbi és a jelenlegi földhivatali alaptérképeken látható, hogy a jelenlegi területtől északra a közelmúltban már kialakult 2 belterületi ingatlan, majd a terület déli részén is a telkek újraosztásával használhatóbb, jobban beépíthető telkek alakultak ki, amelyek azonban még külterületen találhatók.

A korábbi alaptérkép rajzolata és a jelenlegi alaptérkép az érintett ingatlannal:



Ezért a terület tulajdonosának szándéka a jelenlegi tervezési terület, a 042/40 hrsz. ingatlan belterületbe vonása és annak lakóterületi hasznosítása.

Mivel a tervezett területhasználat megfelel a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervnek is, ezért azok módosítása nem szükséges. A hatályos terveken lévő kertvárosias lakóterületi területfelhasználás és építési övezet nem változik.

A Településszerkezeti terv és a Helyi építési szabályzat nem változik.

A területre vonatkozó építési övezet továbbra is az Lke-SZ/1 jelű építési övezet.

Mivel a területen jelenleg még régi fólíásátrak váza, valamint egy régi kisebb épület található, indokolt és kedvező hatású lenne a tervezett lakóterületi kialakítás a szomszédos területeknek megfelelően. A már meglévő kertvárosias lakóterületek között településképi szempontból is mindenképpen indokolt a tervezési terület lakóterületi fejlesztése.

A TERÜLET BEÉPÍTÉSI JAVASLATA:

A beépítési terv javaslatán szereplő épületek csak javasolt épülettömegek, melyek nem kötelezőek, hanem a későbbi részletes tervezés alapján alakítandók ki az épületek és helyezendők el a területen. A telek déli sarkában lévő épület és a fólíásátrak lebontandók.

A kötelezően betartandó előírásokat Halásztelek Város Helyi építési szabályzata és Településképi rendelete tartalmazza. A HÉSZ Lke-SZ/1 övezetre vonatkozó paraméterei az ingatlan területén betarthatók.

Beépítési javaslat:



A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

KÖZLEKEDÉS

A területet érintő tervezett belterületbe-vonás nem igényel közlekedési fejlesztést. A parkolást telken belül kell megoldani.

KÖZMŰVESÍTÉS

A tervezési terület és környezete közművekkel teljesen ellátott, a közműhálózatok már kiépültek a területen és környezetében, a hálózatok a Katalin utcában és az Attila közben is már kiépültek.

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

A tervezett lakóterületi beépítés megvalósításához a teljes közműellátás biztosítása szükséges, amelyet a Katalin utca vagy az Attila köz felől lehet biztosítani. A közműszolgáltatók a közműellátás műszaki és gazdasági feltételeit a tényleges beruházói igény bejelentésekor rögzítik. A hálózatok esetleges további fejlesztése a konkrét beépítés során felmerülő igények függvényében javasolt. A szakhatóságok és érintett közműtulajdonosok által előírt feltételeket a kivitelezés megkezdése előtt és az építés során be kell tartani.

A terület közműellátása a Katalin utca felől jól biztosítható, ezen a teljes közműellátás kiépült, melynek keretében kiépült a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a gázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere, így a közműbekötések nem okoznak problémát.

A tervezett belterületbe vonás a közműellátás rendszerét nem befolyásolja, nem érintik a hatályos településrendezési eszközökhöz korábban kidolgozott közmű (víz-, szennyvíz, csapadékvíz, energia) és hírközlési javaslatok megoldásait. A korábbi megoldások változatlanul érvényesek.

Víziközművek

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. Halásztelek a Csepeli telep látja el.

Halásztelek belterületi lakóterületeinek hálózati vízellátottsága teljes mértékben kiépült, a házi vízvezetékekkel ellátott lakások száma minimális, ilyen csak a külterületi lakott részeken fordul elő. A település a jelenlegi igényeknek megfelelő vízvezeték 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. A belterület majdnem teljes egésze már csatornázott, a tervezési terület melletti Katalin utca is.

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.

Csapadékvíz-elvezetés

Halásztelken a város nagy részén jelenleg nyílt árkokban szikkad el a csapadékvíz. A csapadékvíz elvezetése még nincs teljeskörűen 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. A felszíni vízrendezés kérdése az útépítéssel és az ingatlanok beépítésével függ össze.

Villamosenergia

Halásztelek területén a város ellátását a szigethalmi 120/20 kV-os alállomás látja el. A közép és kisfeszültségű hálózat szabadvezetékekkel került kiépítésre. A település kisfeszültségű elektromos árammal kielégítően ellátott, az esetleges fejlesztési igényeknek megfelelően a hálózati kapacitások bővítésével biztosíthatók. A tervezési terület ellátása a Katalin utca felől biztosítható.

Gázellátás

Halásztelek településközponti belterülete megfelelően ellátott gázzal. Az ellátás a szigetszentmiklósi gázátadó állomás felől történik, nagy-közép nyomású vezetéken. Az ellátás a Katalin utca felől biztosítható.

A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A javasolt belterületbe-vonás a hatályos településszerkezeti tervben tervezett állapothoz képest csak kis területet érint.

Összességében megállapítható, hogy a terület belterületbe vonása környezeti szempontból a kedvező hatású lenne a terület tervezett igényes, kertvárosias kialakítása miatt. A tervezett területhasználat nem lenne zavaró hatású és nem jár a környezet veszélyeztetésével.

A talaj és a föld védelme

A területen a talaj és a föld védelmére kiemelt figyelmet kell fordítani.

A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

A terület érinti a vízminőségvédelmi terület övezetét. A vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokról a hatályos HÉSZ rendelkezik, jelenleg ehhez képest módosítás nem szükséges.

A levegő védelme

A területen tervezett tevékenységek a környezetet nem veszélyeztetik.

A zajok és rezgések elleni védelem

A belterületbe-vonás következtében nem várható olyan mértékű forgalmi változás, mely a meglévő közlekedési eredetű zajterhelést észrevehetően befolyásolná.

Hulladékgazdálkodás

A belterületbe-vonandó területet is be kell kapcsolni a meglévő kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe, amint annak fejlesztése realizálódik, felhasználása megtörténik.

Összességében a belterületbe-vonás környezetre gyakorolt hatása a megengedett értékeken belüli terheléseket eredményezi, környezetvédelmi szempontból a meglévő környezeti állapothoz képest számottevő hatással nem jár, az ingatlan beépítése és használata nem jár a környezet veszélyeztetésével.

ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK 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 jöjjön létre.

Összességében a területhasználattal nem sérülhetnek az örökségi vagy környezeti értékek.

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)

Kivonat az Ország szerkezeti tervéből a tervezési terület feltüntetésével

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes
kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2. melléklet
A tervezési terület a települési térségben található



Országos területfelhasználási kategóriák - Erdőgazdálkodási térség - Mezőgazdasági térség - Vízgazdálkodási térség - Települési térség Közelkedési hálózatok és egyedi építmények - Gyorsforgalmi út (meglévő) - Gyorsforgalmi út (tervezett) - Főút (meglévő) - Főút (tervezett) - Nagysebességű vasútvonal (tervezett) - Egyéb országos társadalmi vasúti pálya (meglévő) - Egyéb országos társadalmi vasúti pálya (tervezett) - Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő) - Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre feleltető repülőtér (meglévő) - Országos kerékpárútjelenlét - Országos kikötő (meglévő) - Határkikötő (meglévő)	Energetikai hálózatok és egyedi építmények - Atomerőmű (meglévő) - Atomerőmű (tervezett) - Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítményű erőmű (meglévő) - Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítményű erőmű (tervezett) 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett) 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett) 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett) - Földgázszállító vezeték (meglévő) - Földgázszállító vezeték (tervezett) - Kőolajszállító vezeték (meglévő) - Termékvázlatok (meglévő)	Víz létesítmények - VTT-tároló (meglévő) - VTT-tároló (tervezett) - Országos víztér-elhárítási önkormányzat (meglévő) - Országos víztér-elhárítási önkormányzat (tervezett) - Kiemelt jelentőségű víz építmény (meglévő) - Országos jelentőségű csatorna (meglévő) - Országos jelentőségű csatorna (tervezett) - Ésrendő árnyékvíz-elvezető (meglévő) - Ésrendő árnyékvíz-elvezető (tervezett) Hulladékgazdálkodási létesítmények - Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő) - Veszélyeshulladék-ártároló (meglévő) - Radioaktív hulladék-tároló (meglévő) Alaptérképi elemek - Országhatár - Megyehatár - Település közigazgatási határa
---	---	---

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

