

BAU-URB
Tervező és Tanácsadó Kft.
1112.Budapest, Dayka Gábor utca 94.
Tel/Fax.: 319-36-44

Tsz.: 46/2006.

Tervezők névsora
HALÁSZTELEK
Hatályos Településrendezési Tervének
és
Helyi Építési Szabályzatának módosítása

Végdokumentáció

Irányító tervező
(Településtervezési vezető tervező)

Füredi Éva sk.
TT1 01-3432/06

Településrendezés

Füredi Éva sk.
TT1 01-3432/06

Tájrendezés, zöldfelületek
és környezetalakítás

Auer Jolán sk.
TT1 01-5003/06
K1 01-5003/06
Jaczenkó Judit sk.
TT1 01-5156/07
TK/1 01-5156/12

Közlekedés

Rhorer Ádám sk.
K1-1 01-3157

Budapest, 2007. augusztus hó

Füredi Éva
ügyvezető

Tartalomjegyzék
HALÁSZTELEK
Hatályos Településrendezési Tervének
és
Helyi Építési Szabályzatának módosítása

Végdokumentáció

Megbízás, előzmények

Halásztelek hatályos Településrendezési Terveinek módosítása

1. Határozati javaslat
2. Halásztelek Településszerkezeti Tervének módosítása
(A Határozat 1.sz. melléklete)
3. Kötelező alátámasztó szakági munkarészek
4. Szabályozási Terv módosítása
5. Halásztelek hatályos Helyi Építési Szabályzatának módosítása

Rajzi munkarészek

T-1/mód Településszerkezeti Terv

M=1: 10 000

T-8/mód Szabályozási terv

M=1: 4 000

Melléklet: - a véleményezési eljárásban részt vett államigazgatási szervek, társadalmi-, civil szervezetek és a helyi lakosság véleményei

Budapest, 2007. augusztus hó

Megbízás, előzmények

Jelen tervezési munkát Halásztelek Nagyközség Képviselő-testületének megbízásából készítettük el.

A megbízás (szerződés) értelmében a tervezési feladatot a Halásztelek hatályos Településszerkezeti-, Szabályozási Tervének és a Helyi Építési Szabályzatának módosítása jelentette.

A módosítási javaslatok az önkormányzati döntések [210/2005. (XI.29.) sz. KT hat., 42/2006. (III.28.) sz. KT hat. és 88/2006. (V.15.) sz. KT hat.] alapján az alábbiak voltak:

1. A T-1 jelű Településszerkezeti Terven a tervezett temető (K-T) területének egy része – a 025/12 hrsz-ú, (4722m²) terület – „zöldterületi hasznosítást kapjon”, a tervezett szigeti gerinc út kialakítása során szükségessé váló kisajátítás miatt.
2. A HÉSZ 12.§ (3) és 16.§ (10) bekezdése:
A tető hajlásszögénél ne írjon elő a HÉSZ minimum határt, 45 fokos szögben maximálja a tető hajlásszögét.
3. A HÉSZ 12.§ (5) bekezdése:
A garázs szó maradjon ki a bekezdés szövegéből.
4. A HÉSZ 13.§.(3) bekezdését a Képviselő-testület az alábbiak szerint kívánja módosítani:
„Az Lke-1-es építési övezettől az Lke-6-os építési övezetig a lakótelkeken maximum kettő lakás alakítható ki.”
5. A HÉSZ 16.§.(6) bekezdése:
Épületek átépítése esetén ne csak a régi épület helyére épülhessenek, engedje meg a HÉSZ az új szabályozás szerinti elhelyezést is.
6. A HÉSZ 16.§.(6) bekezdése:
Maradjon a kerítés FEDETTSÉGÉRE vonatkozó 50%-os előírás, de ez ne vonatkozzon a kerítés ÁTTÖRÉSÉRE.
7. A HÉSZ rendelkezzen az óriásplakátok elhelyezéséről az alábbiak szerint:
A VT, Lk, Lke övezetekben 2 m²-ben legyen maximálva a plakát felülete. Ez az előírás ne vonatkozzon a Gksz és Ip övezetekre.
8. A HÉSZ 18.§. a) pontját az alábbiak szerint kívánja módosítani:
„a) az egyes telkek területének legalább 20%-át zöldterületként kell kialakítani.”
9. A Diófasor utca déli oldalán a Diófasor utcára közvetlenül nyíló telkeket Lke-7 jelű övezeti besorolásból Lke-6 jelű építési övezetbe sorolja át illetve módosítja.
10. A hatályos 35/2002. törzsszámú T-8 jelű Szabályozási Terven jelölt, az óvoda és a II. Rákóczi F. út közötti terület építési övezeti besorolását Vt-3 jelű övezetről Vt-4 jelűre kívánja módosítani.

Mivel az Étv.(1997.évi LXXVIII. tv.) és az OTÉK (253/1997.(XII.20.) Korm. rend.) 5.§-a alapján az **előzetes véleményezési eljárásba** be kell vonni, illetve **tájékoztatni kell** az OTÉK 3.sz. mellékletében meghatározott államigazgatási szerveket a *rendezés alá vont területről, a rendezés általános céljáról és annak várható hatásáról*, ezért e célra állítottuk össze az ún. **Tájékoztatási anyagot**, mely tartalmazta a fenti módosítási igényeket. A Tájékoztatási anyagot az államigazgatási szervek megkapták, amelyet az Étv. értelmében véleményeztek is.

2005. január 19-én lépett hatályba az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet, melynek 1.§.(3) bekezdése értelmében a településszerkezeti, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat kisebb módosításánál a környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

Az előbbieket értelmében a Tájékoztatási anyag szolgálta a **2/2005.(I.11.) Korányrendelet** 4.§.(2) bekezdése értelmében a ***várható környezeti hatás jelentőségének, illetve a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez*** szükséges vélemény kikérését, a környezet védelméért felelős szervektől.¹

Mivel a terv megvalósulásából adódóan jelentős környezeti hatás nem várható és a beérkező vélemények alapján környezeti vizsgálat lefolytatását egyik államigazgatási szerv sem tartotta szükségesnek, ezért környezeti vizsgálat nem került lefolytatásra.

Az előzetes véleményezési eljárás során – a Tájékoztatási anyagra – beérkezett államigazgatási szervek véleményei alapján készítettük el az ún. Egyeztetési anyagot, melynek tartalma volt „Halásztelek hatályos Településrendezési Tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítása.”

A kötelező alátámasztó szakági munkarészek közül csak azok a munkarészek készültek el, amelyeket a módosítás érintet (lásd: OTÉK 2.§.(6) bekezdése).

Az Egyeztetési anyagot azon államigazgatási szervek kapták meg, akik az előzetes véleményezési eljárásban állásfoglalást tettek, illetve azt kérték.

Megtörtént az Egyeztetési anyag véleményeztetése a helyi társadalmi-, civil szervezetekkel, majd ezt követte a helyi közzététel.

Jelen dokumentáció az illetékes államigazgatási szervek véleményeinek figyelembevételével átdolgozott, véglegesített dokumentáció.

A helyi társadalmi-, civil szervezetek részéről észrevétel nem történt.

Az egyeztetési illetve a véleményezési folyamat végén (az állami főépítész szakmai véleménye után) az önkormányzat a módosított Településszerkezeti Tervet Képviselő-testületi határozattal és a módosított Helyi Építési Szabályzatot önkormányzati rendelettel hagyja jóvá.

¹ a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletének II. pontja szerint

Halásztelek hatályos Településrendezési Terveinek módosítása

Jóváhagyandó munkarészek

1. 103/2007. (VII.5.) számú Képviselő-testületi határozat

Halásztelek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv 7.§-ának (3) bek. b) pontjára tekintettel a nagyközség Településszerkezeti Tervének módosítására vonatkozóan az alábbi döntést hozza:

- 1) Halásztelek település igazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja a T-1/mód. (M=1:10 000) jelű módosított Településszerkezeti Tervet és az 1.sz. melléklete szerinti leírást.
- 2) Úgy dönt, hogy a tervezett szigeti gerincút kialakítása során szükségessé vált kisajátítás miatt a 025/12 hrsz-ú ingatlan területével csökkenti a tervezett temető (K-T) területét, mely területet „zöldterületként” kíván hasznosítani.

2. Halásztelek Településszerkezeti Tervének módosítása

(A Határozat 1.sz. melléklete)

Halásztelek hatályos Településszerkezeti Tervének terület-felhasználása jelen módosítás alkalmával csak igen kismértékben változik a település déli részénél, a tervezett szigeti gerincút kialakítása során szükségessé vált kisajátítás miatt. Ezen kisajátítás miatt a tervezett temető (K-T) területe a 025/12-es hrsz-ú ingatlan területével fog csökkenni. Az ingatlant távlatban zöldterületként kívánják hasznosítani.

A területi tervekkel való kapcsolat, összhang

- a) 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (OTrT)
 - Az **OTrT Szerkezeti Terve** Halásztelek közigazgatási területét települési² és vízgazdálkodási térségbe sorolja, mellyel a módosított településszerkezeti Terv összhangban áll.
 - Az **OTrT övezeti Tervlapjai** szerint Halásztelek közigazgatási területét kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete, országos ökológiai hálózat övezete és felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület övezete érintik, az OTrT erre vonatkozó rendelkezéseinek a terv eleget tesz.
- b) 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT)
 - A **BATrT Térségi Szerkezeti Terve** a település közigazgatási területét városias települési térségbe sorolja, mellyel a módosított Településszerkezeti Terv összhangban áll.
 - A **BATrT térségi övezeti tervlapjai** szerint Halásztelek közigazgatási területét az országos és térségi ökológiai hálózat övezete, a zöldövezet, a kertgazdasági területek övezete és a vizek védelme érdekében védendő területek övezete érinti. Ezen övezetekre vonatkozó előírásoknak a módosított településszerkezeti terv megfelel.

² OTrT alapján település térség fogalma = országos területrendezési tervben alkalmazott kategória, amelybe elsősorban a települési területek tartoznak

Halásztelek közötti kapcsolatainak fejlesztése

A hatályos Településszerkezeti Terv elfogadása óta az ún. „Csepel-szigeti gerincút” nyomvonalára a PEMÁK Kht. megbízására tanulmányterv készült a sziget teljes, fővároson kívüli szakaszára.

A sziget északi részén e tervezett nyomvonal Szigetszentmiklós közigazgatási területén halad, Halásztelket csak a település déli részén érinti, a tervezett temető (K-T) déli területénél.

Mivel a szigeti gerincút kialakítása miatt ezen területnél kisajátítás vált szükségessé - a tervezett csomópont megvalósítása végett - csökkenteni kellett a tervezett temető területét.

A tervezett temető területe 4722 m²-el azaz a 025/12-es hrsz-ú ingatlan területével csökkent. A terület távlati hasznosítása a –Képviselő-testület támogatásával- zöldterület lesz.

A fentiek tették szükségessé a hatályos Településszerkezeti Terv módosítását.

2.1. Beépítésre szánt területek

A hatályos Településszerkezeti Tervben (37/2005.(IV.5.)sz. KT. határozattal elfogadva) a beépítésre szánt területekre megfogalmazottak továbbra is érvényesek, a módosítás ezen területeket csak a tervezett temető területénél érinti.

2.2 Beépítésre nem szánt területek

A hatályos Településszerkezeti Tervben a beépítésre nem szánt területekre megfogalmazottak továbbra is érvényesek.

A tervmódosítás a zöldterületek (Z) területi bővítését érinti.

3. Kötelező alátámasztó szakági munkarészek

[A kötelező alátámasztó szakági munkarészek közül csak azok a munkarészek készültek el, amelyeket a módosítás érint (lásd: OTÉK 2.§.(6) bekezdését)]

3.1 Településszerkezet, belterület terület-felhasználása

3.1.1. Beépítésre szánt területek

A módosítás a beépítésre szánt területeket a tervezett temető területénél érinti. A tervezett temető területe (K-T) 4722 m²-el csökken, a szigeti gerincút kialakítása során szükségessé vált kisajátítás miatt.

3.1.2. Beépítésre nem szánt területek

A módosítás a zöldterületek (Z-1) területi bővítését érinti a 025/12-es hrsz-ú ingatlannal. Az így kialakításra kerülő zöldterület elhelyezkedése és mérete révén közkertként funkcionál majd.

3.2 Zöldfelület-fejlesztési javaslat

Tekintettel arra, hogy a tervmódosítás a gazdasági területeken a minimális zöldfelületi arány jelentős csökkentését jelenti, a biológiailag aktív felületek pótlása végett javasoljuk, hogy a zöldfelülettel fedett területek teljes mértékben háromszintű növényzettel (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) borítottak legyenek, módosítva ezzel a korábbi szabályozást, mely a zöldfelülettel fedett területek 50 %-án írta elő kötelezően háromszintű növényzet alkalmazását. A többszintű növényzet ökológiai értéke jóval nagyobb az egyszintű, vagy akár a kétszintű növényzetéhez képest és így jobban pótolja az elvesztett biológiailag aktív felületeket. A zöldfelületek területi csökkentését kompenzáló zöldfelületi intenzitás növelést a település kiterjedt beépítésre szánt területei, illetve beszűkült biológiailag aktív felületei is indokolnak.

3.3. Tájrendezési javaslat, külterületi terület-felhasználás

A módosítás a külterületet nem érinti.

3.4. Környezetalakítási javaslat

A hatályos Településszerkezeti Tervben foglaltak érvényesek továbbra is.

3.5. Közlekedési javaslat

Az elmúlt évben a PEMÁK Kht. megbízására az UTIBER Zrt. elkészítette a „Csepel-szigeti gerincút” új nyomvonalának terveit.

Az új nyomvonal Szigetszentmiklós területén halad, Halásztelek területét - tervezett csomóponttal – a közigazgatási terület déli részén érinti (a tervezett temető területénél). Ezen területnél kisajátítás vált szükségessé, amely a Településszerkezeti Terv módosítását vonta maga után.

Közlekedésfejlesztési szempontból a hatályos Településszerkezeti Terv további kiegészítést nem igényel, az abban foglaltak a meghatározók.

3.6. Közművesítési javaslat

A hatályos Településszerkezeti Tervhez készült közművesítési javaslat kiegészítést nem igényel, az abban foglaltak a meghatározók.

3.7. Hírközlési javaslat

A hatályos Településszerkezeti Tervhez készült hírközlési javaslat kiegészítést nem igényel, az abban foglaltak a meghatározók.

3.8. Örökségvédelmi hatástanulmány

A hatályos Településszerkezeti Terv a település teljes közigazgatási területével foglalkozott, amely részletes örökségvédelmi hatástanulmányt tartalmazott.

Az abban megfogalmazottak továbbra is érvényesek.

4. Szabályozási Terv módosítása

A megbízás (szerződés) értelmében a település hatályos Szabályozási Tervlapja (T-8) a 88/2006.(V:15.) számú KT határozatban foglaltak szerint az alábbiakban került módosításra:

- a) A Diófásor utca déli oldaláról közvetlenül nyíló telkek Lke-7 építési övezetről Lke-6 építési övezetbe kerültek átsorolásra.
- b) Az óvoda és a II. Rákóczi F. út közötti terület építési övezeti besorolása Vt-3 építési övezetről Vt-4 építési övezetre módosult.

Továbbá a 42/2006.(III.28.) számú KT. határozat alapján a 025/12-es hrsz-ú ingatlan zöldterületi besorolást (Z-1) kapott.

Határidő: azonnal

Felelős: Szentgyörgyi József polgármester

Halásztelek, 2007. július 5

.....
Baloghné dr. Nagy Edit
jegyző

.....
Szentgyörgyi József
polgármester

5. Halásztelek Helyi Építési Szabályzatának módosítása

**HALÁSZTELEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 16/2007. (VII.6.) számú
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló
8/2005.(IV.6.) számú ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Halásztelek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete Halásztelek Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2005. (IV.6.) számú rendeletét (továbbiakban: Rendelet) az alábbiak szerint módosítja.

1.§

A Rendelet preambuluma helyébe a következő szövegrész lép:

„Halásztelek Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdés szerinti felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényre való figyelemmel és végrehajtására vonatkozóan megalkotja a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletét, és egyúttal jóváhagyja a település T-8/mód jelű szabályozási tervet (M=1:4 000), valamint azok kötelező együttes alkalmazását elrendeli és a következők szerint módosítja.”

2.§

A Rendelet 2.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az 1.§-ban meghatározott közigazgatási területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait, az e rendeletben foglalt eltérésekkel, továbbá a helyi építési szabályzat és az e rendelet mellékletét képező 1:4 000-es méretarányú T-8/mód számú szabályozási terv tervlapjának (továbbiakban: tervlap) együttes figyelembevételével kell alkalmazni.”

3.§

A Rendelet 11.§-a az alábbi új bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az Lk építési övezetekben maximum 2 m²-es felületű plakát helyezhető el.”

4.§

A Rendelet 12.§-ának (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az épületeket magas tetővel kell kialakítani, a tető hajlásszöge maximum 45° lehet a szomszédos beépítéshez igazodva. Ettől csak indokolt esetben lehet eltérni, ha a környező beépítés erre okot ad.”

5.§

A Rendelet 12.§. (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A telkeken az építési hely határain belül lakóépület mellett **állattartó épület** külön épületben az utcai telekhatártól minimum 20 méterre építhető, építménymagassága maximum 3,5 m lehet, továbbá az állattartó épület a lakóépülettől 10,0 m-re lehet.

6.§

A Rendelet 13. §. (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lke-1 építési övezettől az Lke-6-os építési övezetig a lakótelken maximum kettő lakás alakítható ki.”

7.§

A Rendelet 13.§-a az alábbi új bekezdéssel egészül ki:

„(9) Az Lke építési övezetekben maximum 2 m²-es felületű plakát helyezhető el.”

8.§

A Rendelet 16. § (6) bekezdését töröljük, ennek értelmében a § bekezdéseinek számozása az alábbiak szerint módosul:

„a (7)-(12) helyett (6)-(11)”

9.§

A Rendelet 16.§. (10) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Az építési övezetekben az épületek magas tetővel kell kialakítani, a tető hajlásszöge maximum. 45° lehet, a szomszédos beépítéshez igazodva.”

10.§

A Rendelet 16.§-a az alábbi új bekezdéssel egészül ki:

„(13) A Vt építési övezetben maximum 2 m²-es felületű plakát helyezhető el.”

11.§

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

„(3) **Kerítés** az országos érvényű jogszabályok* alapján építhető.

Az előkerteket településképi, környezetesztétikai okok miatt közhasználatú területként is ki lehet alakítani.

- Amennyiben a telkeken homlokvonali kerítés épül, a kerítés fedettsége maximum 50% lehet.
- A kerítések magassága a rendezett járdaszinttől maximum 2,2 m lehet.

12.§

A Rendelet 18. §. a)-c) bekezdései helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) az egyes telkek területének legalább 20%-át zöldfelületként kell kialakítani.

b) az egyes telkek zöldfelülettel borított részét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

c) a gazdasági övezetben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén legalább 3 m széles védő zöld sáv telepítendő.”

13.§

(1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, rendelkezését a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Halásztelek, 2007. július 5.

.....
Balogné dr. Nagy Edit
jegyző

.....
Szentgyörgyi József
polgármester

A rendelet kihirdetve:

Halásztelek, 2007. július 6.

.....
Balogné dr. Nagy Edit
jegyző

* OTÉK 44.§

MELLÉKLET

- A véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményei
 - Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész
 - Nemzeti Közlekedési Hatóság
 - Magyar Közút állami Közhasznú fejlesztő Műszaki és információs Közhasznú Társaság Pest Megyei Területi Igazgatóság
 - Pest Megyei Földhivatal
 - Fővárosi és Pest megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság
 - Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Felügyeleti Igazgatóság Budapest Környéki Iroda
 - Pest Megye Közgyűlésének Elnöke
 - Érd megyei jogú Város Polgármestere
 - Szigetszentmiklós Város Képviselő-Testülete
- Tervezői válaszok a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményeire
- Emlékeztető az eltérő vélemények tisztázására összeívott (2007. április 17-ei) egyeztető tárgyalásról
- Az Egyeztető tárgyalás után az önkormányzathoz érkezett államigazgatási szervek véleményei:
 - Pest Megyei Földhivatal
 - Nemzeti Közlekedési Hatóság
 - Fővárosi és Pest megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság
 - Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Budapest Környéki Iroda
- Tervezői válaszok a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 450/424/4/2007 ü. számú levelében foglaltakra
- Kulturális Örökségvédelmi Hivatal válasza
- Közzétételről szóló tényállás rögzítése
- Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész 0710053/3/2007 számú „Halásztelek településrendezési terv módosítás” szakmai véleménye