

A településrendezési eszközök tervezett módosítása a 023/194 hrsz. ingatlan területére vonatkozóan:

A tervezési terület bemutatása:

A módosítással érintett terület Halásztelek belterületének dél-keleti részén található, a keleti városrészben, amelynek beépülése jelenleg is folyamatban van. A tervezési terület a 023/194 hrsz. ingatlan területe, mely a Merkúr utcában található. Ezen a területen a cél egy új bölcsőde megépítése. Az itt tervezett lakóterületek későbbi beépítéséhez szükséges lesz egy bölcsőde elhelyezése is, amelynek elhelyezkedése a lakóterületek között ideális.

A 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 tervezési területet a hatályos településszerkezeti terv a kertvárosias lakóterületek közé sorolja, a hatályos szabályozási terv pedig a Lke-SZ/1 jelű kertvárosias lakóövezetbe.

A területen azonban Halásztelek Város Önkormányzata egy bölcsőde kialakítását tervezi, melynek tervezése folyamatban van. A tervezett bölcsőde elhelyezése érdekében az ingatlan északi részét településközponti vegyes területbe és a Vt-SZ/4 jelű övezetbe szükséges átsorolni.

A terület déli részén a hatályos terven szereplő kertvárosias lakóövezet továbbra is megfelelő besorolás, de a területet kettévágó útra nincs szükség, így annak területe is kertvárosias lakóterületbe és övezetbe kerül.

Fentiek miatt vált szükségessé a településrendezési eszközök részleges módosítása a tervezési területre vonatkozóan.

A terület mellett minden oldalon kertvárosias lakóterületek helyezkednek el, amelyek azonban még csak részben épültek be.

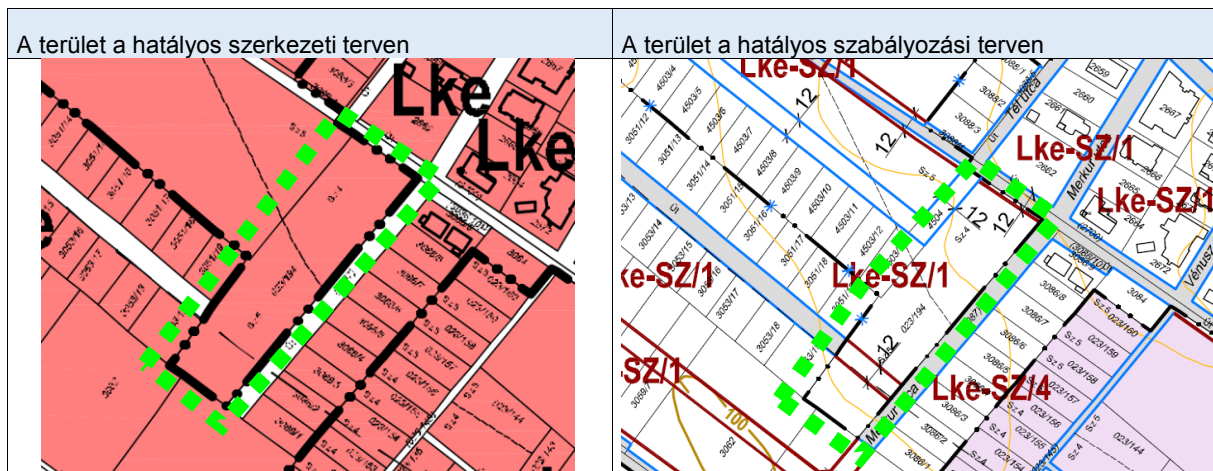
A terület és környezete a google alapján:



A tervezési terület alaptérképe:



Az érintett terület a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervlapon:



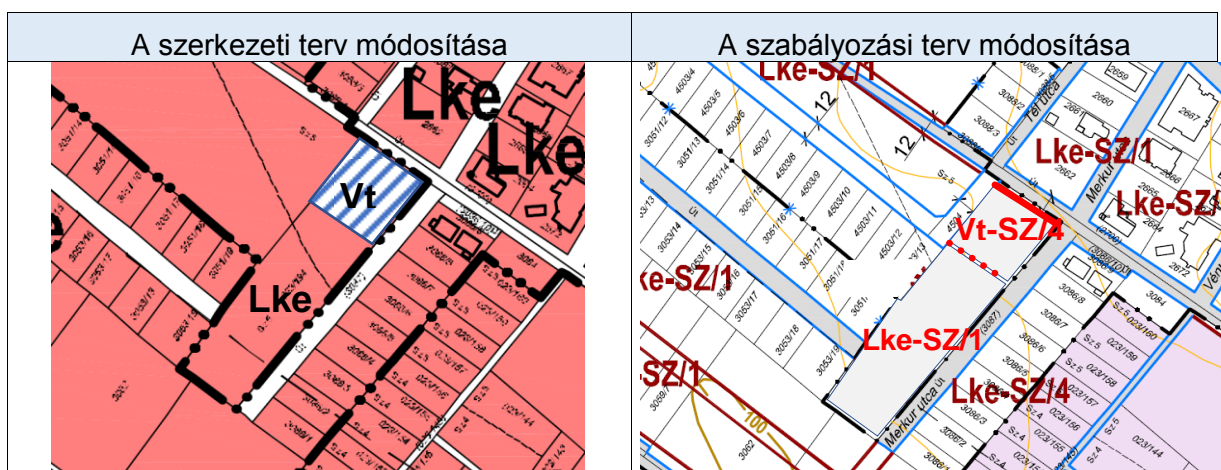
A területre vonatkozó előírások a hatályos helyi építési szabályzatban:

32. §

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

- | | |
|--|--------------------|
| a) a beépítési módhoz tartozó építési hely | szabadon álló, |
| b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett | 30% |
| c) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt | 30% |
| d) építhető legnagyobb épületmagasság | 6,5 m |
| e) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték | 50% |
| f) előkert | 5 m |
| g) legkisebb kialakítható új telek | 700 m ² |
| h) legkisebb kialakítható új telekszélesség | 16 m” |

A szerkezeti és a szabályozási terv módosítási javaslata:



A javasolt övezeti előírások a helyi építési szabályzatban:

A tervmódosítás során a terület északi része a Vt-SZ/4 övezetbe kerül:

33. §

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

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

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

A terület fejlesztése során a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdése szerint az előzmények és a konkrét módosítási szándékok ismerete alapján a tervegyeztetésre vonatkozó eljárás a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) bek. c) pontja szerinti tárgyalásos eljárás lesz.

E munkával tehát módosításra kerül Halásztelek város Önkormányzatának határozata a város településszerkezeti tervéről.