TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BALLÓSZÖG

932/24 HRSZ-ON RAKTÁRSÁTOR LÉTESÍTÉSE

Partnerségi dokumentáció

2026. június

Tartalomjegyzék

Nyilatkozat a telepítési tanulmányterv készítéséről

1. Bevezető

2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

3. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terve

4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

6. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

Összegzés

NYILATKOZAT A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉRŐL

Ballószög, 932/24 hrsz.-ú ingatlan beépítésére vonatkozóan településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges alátámasztó telepítési tanulmánytervet a Ballószög Község Önkormányzat Képviselő-testületének Ballószög *Építési* Szabályzatáról szóló 7/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelete, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, továbbá az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VI. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. sz. melléklete és személyes egyeztetések alapján készült.

Hozzájárulunk ahhoz, hogy jelen telepítési tanulmányterv helyi partnerségi egyeztetés lefolytatásra kerüljön, megjelenjen, véleményezhetővé váljon a döntéselőkészítéshez kapcsolódóan.

Ballószög, 2026.06.22.

Hennlich Ipartechnika Kft.
tulajdonos
6035 Ballószög, III. körzet tanya 65.

Képviseli: Gawin Balázs

Hermann Wolfgang Zebisch
tulajdonos
AUSZTRIA-4780 Scharding, Alfred-Kubin Strasse 9/B.

Zsigmond László
okl. településtervező
TT-03-0346

A telepítési tanulmánytervhez felhasznált forráshelyek:
www.balloszog.hu
www.njt.hu
www.ekozmu.hu
www.netjogtar.hu
www. googlemaps.com
www.herewego.com

BEVEZETŐ

A tárgyi dokumentum a Ballószög nagyközségben található belterületi fekvésű 932/24 hrsz-ú ingatlanon tervezett sátorraktár építmény elhelyezése érdekében készített műszaki előkészítő dokumentáció.

A tárgyi, 932/24 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai kívánják megvalósítani, továbbá telekhatárrendezést végezni.

A jogszabályi környezet, mely alapján jelen tervdokumentáció készült, az alábbiak:

- Ballószög Község Önkormányzat Képviselő-testületének Ballószög *Építési* Szabályzatáról szóló 7/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ)
- A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (19.§, 56/A.§ és 7. sz. melléklet)
- A magyar építészetről 2023. évi C. törvény (92.§)

Jelen tervdokumentáció célja a fenti szándék műszaki feltételeinek való megfelelés tisztázása, alátámasztása, a jelenleg hatályos településrendezési tervvel való összhang igazolása.

A tervezett beruházás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, településrendezési eszközök módosításával.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat és egyéb kapcsolódó jogszabályi környezet megvalósítását kívánja megvalósítani rendezett gazdasági terület és környezet kialakítása érdekében az adottságok figyelembevételével.

A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A tárgyi ingatlan Ballószög nagyközségben található az 53101 j. országos út mentén, a településközponttól mintegy 1,3 km-re légvonalban.

Ballószög településen gazdasági területek a település nyugati részén, továbbá a településre bevezető részen és a déli beépítésre területek határán

www.googlemaps.com

www.ekozmu.e-epites.hu

Az érintett telek közvetlenül az 53101 j. országos útra csatlakozik. Meglévő, kiépített útcsatlakozása van.

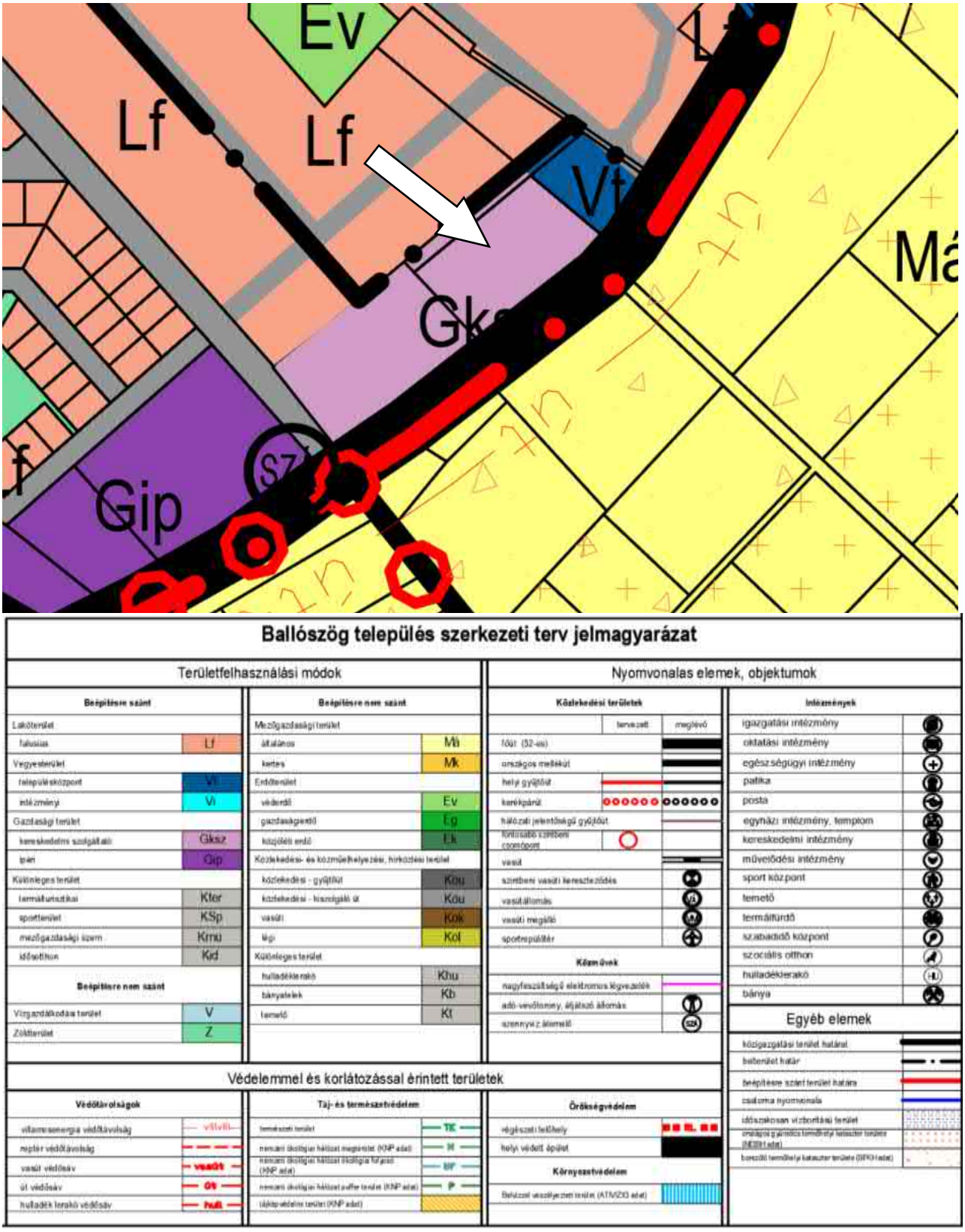
A fejlesztéssel érintett 932/24 hrsz-ú ingatlan és környezete településrendezési szempontból egy átmeneti, kialakuló gazdasági sávban található:

- Az érintett tömbben 3 típusú övezet van
  - lakóterület a tömb északi oldalán - még nem tekinthető kialakultnak, ez a Csukás István utca és környezet
  - A Wass Albert utca felől további 2 lakótelek található, majd az 53101.j. o. út felé már Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltatói gazdasági terület van jelölve, (932/16 hrsz) működő telephellyel
  - Az 53101 j. o. út északi oldalán a 932/16 és a 932/24 hrsz-ok Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek vannak, működő telephellyel
  - Az 53101 j. o. út mellett a 932/26 hrsz Vt-3 építési övezeti jelű terület van kijelölve melyet közterület szabályozás érint a 020/98 hrsz felől.

Hatásterületként a tömb rögzíthető, illetve a tömbhöz kapcsolódó közterületalakítással érintett telkek.

A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A fejlesztési cél megvalósításának jogszabályi kereteit a város településrendezési terve (HÉSZ és mellékletei) biztosítja, emellett Ballószög Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 18/2017.(XII.15.) önkormányzati rendelete is vizsgálandó.



Ballószög település szerkezeti terv jelmagyarázat

Területfelhasználási módok

Beépítésre szánt		Beépítésre nem szánt	
Lakóterület		Mezőgazdasági terület	
falusias	Lf	általános	Mi
Vegyesterület		kertes	Mk
településközpont	Vt	Erdőterület	
intézmény	Vi	védett	Ev
Gazdasági terület		gazdaságerdő	Eg
kereskedelmi szolgáltató	Gksz	közjóléti erdő	Ek
ipari	Gip	Közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési terület	
Különleges terület		közlekedési - gyűjtőút	Kou
természetvédelmi	Kter	közlekedési - kiszolgáló út	Kou
sportterület	KSp	vasúti	Kok
mezőgazdasági üzem	Krnü	légi	Kol
idősotthon	Kid	Különleges terület	
Beépítésre nem szánt		hulladéklerakó	Khu
		bányatelek	Kb
Vízgazdálkodási terület	V	temető	Kt
Zöldterület	Z		

Nyomvonalas elemek, objektumok

Közlekedési területek	tervezett	meglévő
főút (52-es)		
országos mellékút		
helyi gyűjtőút		
kerékpárút		
hálózati jelentőségű gyűjtőút		
forgalomszabályozási csomópont		
vasút		
szintbeni vasúti kereszteződés		
vasútállomás		
vasúti megálló		
sportrepülőtér		

Közművek	
nagyfeszültségű elektromos légvezeték	
adó-vevőtorony, átjátszó állomás	
szennyvízátemelő	

Intézmények	
igazgatási intézmény	
oktatási intézmény	
egészségügyi intézmény	
patika	
posta	
egyházi intézmény, templom	
kereskedelmi intézmény	
művelődési intézmény	
sport központ	
temető	
termálfürdő	
szabadidő központ	
szociális otthon	
hulladéklerakó	
bánya	

Egyéb elemek

közigazgatási terület határa
belterület határ
beépítésre szánt terület határa
csatorna nyomvonala
időszakosan vízborítású terület
országos gyümölcs termőhelyi kataszter területe (NEBIH adat)
borszőlő termőhelyi kataszter területe (BFKH adat)

Védelemmel és korlátozással érintett területek

Védőtávolságok	
villamosenergia védőtávolság	vtlvtll
repülőtér védőtávolság	
vasút védősáv	vasút
út védősáv	Út
hulladéklerakó védősáv	Hull

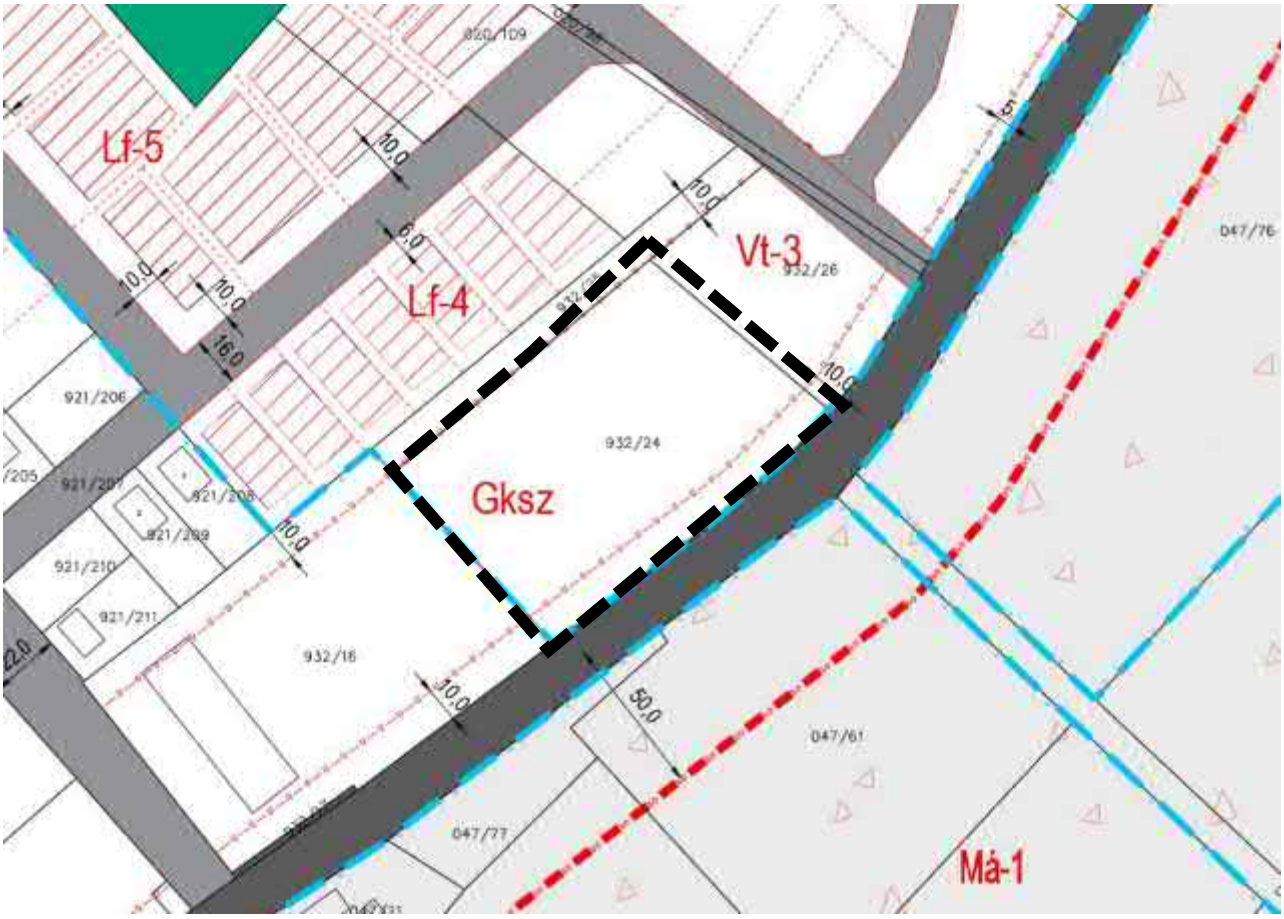
Táj- és természetvédelem	
természeti terület	TE
nemzeti ökológiai hálózat magterület (KNP adat)	M
nemzeti ökológiai hálózat ökológiai folyosó (KNP adat)	MF
nemzeti ökológiai hálózat puffer terület (KNP adat)	P
tájképvédelmi terület (KNP adat)	

Örökségvédelem	
régészeti lelőhely	RL
helyi védett épület	

Környezetvédelem	
Belterjes vezetékes terület (ATIVIZIG adat)	

Településszerkezeti terv kivonat: www.baloszog.hu

A településszerkezeti terv Gksz jelű gazdasági területbe sorolja a vizsgált telket, azonban a környezetét tekintve faluisas lakóterület és településközpont vegyes terület is érintett a tömbben. A megközelítéshez szükséges közterületeket is kijelölve.



Szabályozási terv kivonat, www.njt.hu, 5-31. sz. szelvény

A szabályozási terv már a beépítés, hasznosítás részletszabályait rögzíti az alábbiak szerint:
Gksz építési övezeti besorolás

Övezeti jel	**Érték**
Gksz	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
legkisebb kialakítható telekméret (nagyság, szélesség)	1000 m^2 (20 m szélesség, 50 m mélység)
beépítési mód	szabadonálló
előkert mérte (m)	5
megengedett legnagyobb beépíthetőség (%)	50
megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
zöldfelület legkisebb mértéke (%)	20

A Szabályozási Tervhez kapcsolódó észrevételek:
- A tömb jól körül határolható, ahol szükséges ott közterület szabályozást rögzít:
  - Csukás István utca felől jelöl a terv közterületrendezést.
  - A Wass Albert utca felől a közterületrendezések megvalósultak.
  - Az 53101 j. o. út felőle a közterületrendezések megvalósultak.

- Az 53101 j. o. út mentén beültetési kötelezettséget rögzít a szabályozási terv

A tervezett raktársátor elhelyezésére építési engedélyezési terv dokumentáció készült.

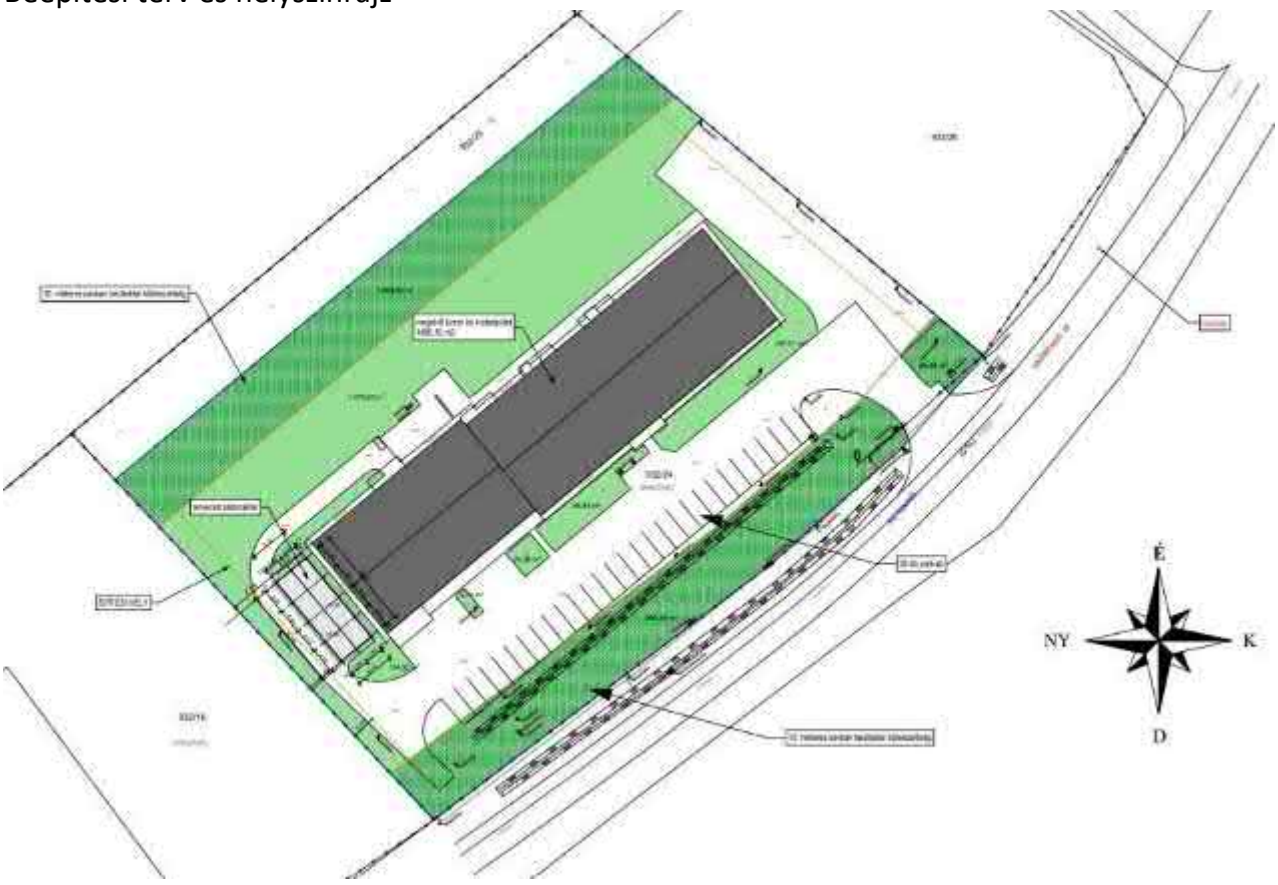
A műszaki tervdokumentáció az alábbiakat rögzíti az előzmények kapcsán:

„A tulajdonos, üzemeltető (beruházó) HENNLICH Ipartechnika Kereskedelmi és Képviseleti Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: HENNLICH Ipartechnika Kft.) (székhely: 6035 Ballószög, III. körzet tanya 65/A.) a Ballószög, III. körzet 65/A. sz. (932/24 hrsz.) alatti ingatlanon meglévő csarnoképület DNy – i oldala mellett raktársátor kialakítását határozta el 2026 tavaszán. A beruházó telephelyén lévő csarnoképületben műszaki kereskedelmi, egyedi mérnöki tervezési és szervizszolgáltatásokat végez szivattyú-, fúvóka-, armatúratechnika, lineártechnika és gépelem, kenéstechnika, tömítéstechnika, mérés és ipari elektrotechnika területén közel 4 éve. Az egyre növekvő megrendelések miatt egyes alapanyagokat, termékeket, csomagoló anyagokat részben szabadtéren, burkolt felületeken, részben a meglévő raktár közlekedésre szolgáló területein tárolják, ezért határozta el a beruházó, hogy az ingatlan DNy – i részén a csarnoképület mellett raktársátor épít ezen anyagok, termékek felhasználásig, illetve kiszállításig történő tárolására.”

A tervezett építmény leírása:

„A tervezett épület raktársátor épületként funkcionál majd. A tervezett épület acél szerkezettel készül, melyen ponyva burkolat lesz. Az épület fűtetlen lesz.”

Beépítési terv és helyszínrajz



Beépítési terv és helyszínrajz

Telek beépítési paraméterei	
Megnevezés	Érték
Telek beépíthetősége (50%) 8160 m^2 térmértékű ingatlan esetén:	4 080 m^2
Telek zöldfelületi legkisebb mértéke (20%):	1 632 m^2
Visszamaradó burkolt felület	2 448 m^2

Az építési hely kijelölése kapcsán a HÉSZ 19.§ rendelkezik

19. §

1) A Gksz jelű gazdasági kereskedelmi-szolgáltató és a Gip jelű gazdasági egyéb ipari építési övezetekben a 4. mellékletben megengedetteken kívül elhelyezhető
a) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás a gazdasági tevékenységi célú épületen belül,
b) üzemanyagtöltő és
c) parkolóház.
(2) A Gksz jelű gazdasági kereskedelmi-szolgáltató és a Gip jelű gazdasági egyéb ipari építési övezetekben az oldal- és hátsókert mérete legalább a telken lévő épület homlokzatmagassága.
(3) A Gksz jelű gazdasági kereskedelmi-szolgáltató építési övezetben technológiai igénye esetén a megengedett legnagyobb épületmagasságtól legfeljebb 3 m-rel el lehet térni.

Az építési hely kijelölését az 53101 j. o. út mentén kiszabályozott 10,0 m-es beültetési kötelezettség is befolyásolja.
A meglévő csarnok és irodaépület mellé tervezett egy raktársátor létesítmény, mintegy nettó 97,53 m^2 alapterülettel. A raktársátor elsődleges funkciója anyag- és termékraktár (jellemzően átmeneti elhelyezésre). A meglévő épülethely közvetlenül nem csatlakozik a sátorépítmény. Befoglaló mérte: 16,0 m x 6,12m.

Az ingatlanon tervezett létesítmény (1 db raktársátor) úgy kerül kialakításra, hogy az összefüggő technológiák egymással összefüggésben, egymáshoz kapcsolódva, míg a nem összefüggő tevékenységek egymástól függetlenül tudnak, illetve fognak üzemelni.

A tervezett létesítmény helyén jelenleg burkolt felület található, ahol személygépkocsik parkolnak.

A tervezett raktársátor helye a beépítési terv alapján.

Kivonat a parkolószámításra vonatkozóan a műszaki leírásból:

A tervezett épülethez tartozó parkolóhely számítás: A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 4. számú mellékletének 14. pontja alapján:

ipari, üzemi, raktározási, logisztikai önálló rendeltetési egység minden 3 helyben dolgozó munkavállalója után kell 1 db parkolót biztosítani.

A telephely üzemi dolgozóinak a száma 7 fő, tehát ehhez a funkcióhoz 3 db parkoló szükséges.

4. számú mellékletének 11. pontja alapján:
iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m2 nettó alapterülete után.

A tervezett csarnok ékező és öltöző helyiségeinek összterülete: 423 m^2 , tehát ehhez a funkcióhoz 22 db parkolót kell kialakítani, tehát az épület funkcióihoz összesen 25 db parkoló kell – ez a telephely területén biztosított.

A rendelkezésre bocsátott dokumentációk és a hatályos telelpülésrendezéési eszközök alapján

A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

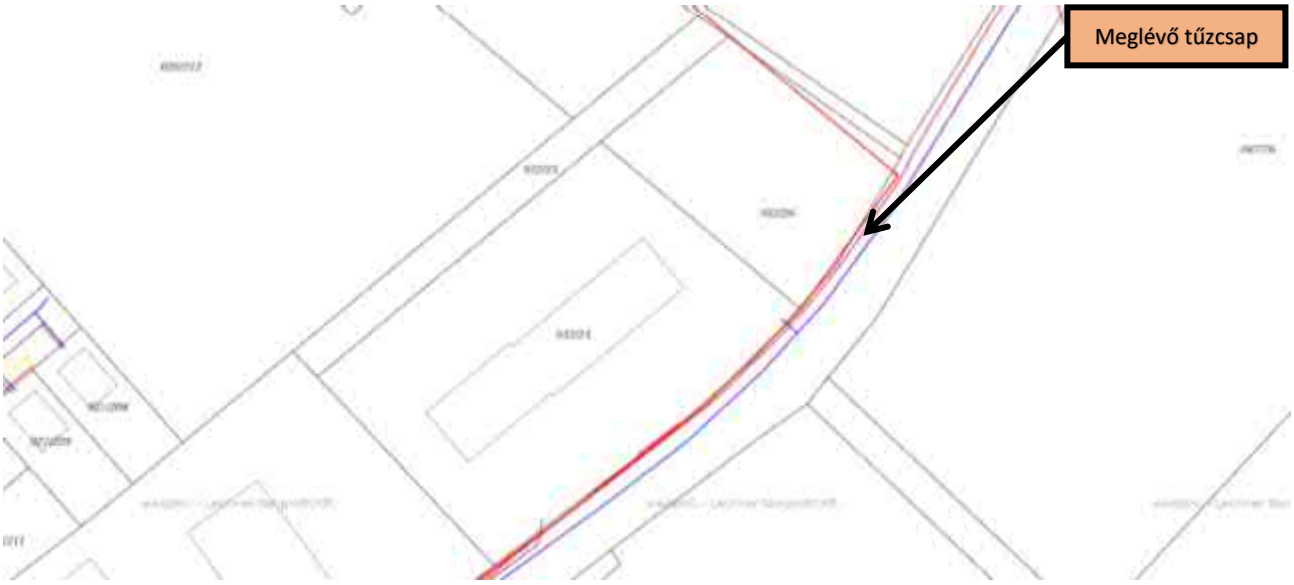
Nyomvonalas ellátást biztosító létesítmények
A tömbben a kialakult és beépített telkek, melyek rendeltetésszerű használatban vannak a szükséges és előírt közművekkel rendelkeznek.

A közművek vezetése közterületen kell, hogy történjen és onnan kell, hogy legyenek ellátva a telkek.

Vízi közművek tekintetében, melyre a tűzivíz ellátás is kapcsolódik biztosított nyomás alatti rendszerről, a Bácsvíz Zrt. üzemeltetésében. Tűzcsap a 016 hrsz-ú ingatlan közterületen található 932/26 hrsz-ú ingatlan előtt.

A tűzcsap teljesítménye 70,3 m3/ó, 1172 l/min.

Tűzivíz ellátás - www.googlemaps.com



Tűzivíz csap elhelyezkedése

A szennyvízhálózat az országos út mentén biztosított nyomás alatti rendszerrel kiépített, a Bácsvíz Zrt. üzemeltetésében.
A vezetékes vízhálózat a vizsgált telek tekintetében közterületen vezetve, onnan bekötve történik.

Földgázellátás vezetékes hálózata nem biztosított.

Az elektromos energiaellátás tekintetében a térség átalakuló. A hálózat MVM Démász Áramhálózati Kft. üzemeltetésében van kisfeszültségű légvezetékes kivitelezésben.

Hírközlési hálózat a Magyar Telekom Nyrt. távközlési hálózata a rendelkezésre álló adatok alapján nincs kiépítve.

közmű kivonat, www.ekozmu.hu

Humáninfrastruktúra

A településrendezési tervben kijelölt hasznosítás, mely gazdasági építési övezeti besorolás nem módosul.

Az övezetben elhelyezhető funkciókat a HÉSZ 4. sz. melléklete rögzíti.

Jelen tanulmányterv a Hennlich Ipartechnika Kft. telephelyén létesíteni tervezett raktársátor elhelyezésének műszaki alátámasztására készül.

A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A vizsgálattal érintett tömb tekintetében környezeti hatás módosulás nem várható, mert a településrendezési tervben rögzített funkciók, övezeti besorolások nem módosulnak.

A HÉSZ alapján rögzített fejlesztési lehetőség és az ezzel járó használatból eredő környezeti terhelés nem várható.

A raktársátor engedélyezi tervdokumentációjához környezetvédelmi munkarész (Csuvár Mérnöki Iroda Kft.) és Tűzvédelmi műszaki leírás (Borsos Viktor – TUE 03-0906).

A telephely célforgalma – a dolgozók és vendégek személygépkocsijainak forgalmát is beleértve – nem haladja meg a napi 40-45 db gépkocsit. Teherautó tárolás a telephelyen nincs és nem is tervezett.

Levegővédelem:
„A tervezett beruházás nem befolyásolja a telephely levegőterhelését, mivel a tervezett beruházással nem változnak a telephelyen folytatott tevékenységek, technológiák, valamint a kapacitás és teljesítmény adatok, illetve a dolgozói létszám és a munkaidő, ebből következően pedig a telephely célforgalma, stb., csak az anyagok, termékek egy részének raktározása lesz korszerűbb (a jelenlegi szabadtéri, illetve raktár közlekedési területei helyett a raktársátorban).”

Zaj- és rezgésvédelem:
„A tervezett beruházás nem befolyásolja a telephely zajterhelését, mivel a tervezett beruházással nem változnak a telephelyen folytatott tevékenységek, technológiák, valamint a kapacitás és teljesítmény adatok, illetve a dolgozói létszám és a munkaidő, ebből következően pedig a telephely célforgalma, stb., csak az anyagok, termékek egy részének raktározása lesz korszerűbb (a jelenlegi szabadtéri, illetve raktár közlekedési területei helyett a raktársátorban).”

Hulladékgazdálkodás:
„A tervezett beruházás nem befolyásolja a telephelyen keletkező hulladékok fajtáit, mennyiségét és a gyűjtés módját, mivel tervezett beruházással nem változnak a telephelyen folytatott tevékenységek, technológiák, valamint a kapacitás és teljesítmény adatok, illetve a dolgozói létszám és a munkaidő, ebből következően pedig a telephely célforgalma, illetve a környezetterhelése, stb., csak az anyagok, termékek egy részének raktározása lesz korszerűbb (a jelenlegi szabadtéri, illetve raktár közlekedési területei helyett a raktársátorban).”

Talaj- és vízvédelem, vízgazdálkodás:
„A tervezett beruházással (tervezett raktársátor üzemelésével) a telephely vízigénye és a keletkező szennyvizek mennyisége és minősége nem változik a jelenlegi állapothoz képest, ugyanis technológiai és szociális vízigénye a tervezett létesítménynek nincs, a telephelyen folytatott tevékenységek, technológiák, valamint a kapacitás és teljesítmény adatok, illetve a dolgozói létszám és a munkaidő, ebből következően pedig a telephely célforgalma, illetve a környezetterhelése, stb. nem változik a tervezett raktársátor kialakításával, csak az anyagok, termékek egy részének raktározása lesz korszerűbb (a jelenlegi szabadtéri, illetve raktár közlekedési területei helyett a raktársátorban).”

A tervezett beruházás Magyarország Felülvizsgált Vízgyűjtő-gazdálkodási Tervében foglaltak szerinti felszíni és felszín alatti víztesteit közvetlenül nem érinti.

A tervezett beruházás területe és közvetlen környezete nem belvízveszélyes terület.

A tervezett beruházás területét és környezetét – a tervezett tevékenységet befolyásoló módon – nem érinti üzemelő, valamint távlati ivóvízbázis védőterülete és védőidoma.

A tervezett beruházással érintett ingatlan területét és környezetét belvízcsatorna, illetve annak parti sávja nem érinti."

A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Jelen dokumentáció célja a 932/24 hrsz-ú ingatlanon építési beruházás műszaki feltételeinek tisztázása és alátámasztása.

A településrendezési eszközök módosítására javaslatot nem tartalmaz a tanulmányterv, a hatályos településrendezési eszközökben rögzítettek megvalósítása és alkalmazása a cél.

1. Településrendezési szerződés

Településrendezési szerződés kötésének jogköreit, feltételeit a hatályos HÉSZ rögzíti.

A HÉSZ 11.§ (5) bekezdése rögzíti, hogy a

> *„A Szabályozási Terven lehatárolt területeken belül az építési telkek kialakításához és beépítéséhez településrendezési szerződést kell kötni. Településrendezési szerződést kötni csak az azt megalapozó telepítési tanulmányterv alapján lehet."*

A beruházási szándékot és a jogszabályi környezetet összevetve szerződéskötés indokolt, ami mind a fejlesztőnek, mind az önkormányzatnak kellő garanciális alap tud lenni a megvalósítás érdekében, a feladatok tisztázásában.

2023. évi C. törvény a magyar építészetről 92. §-a rendelkezik a településrendezési szerződésekről:

> (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.
>
> (2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.
>
> (3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,

c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többlet terhek kiegyenlítését szolgálja, és

d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,

b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

Szabályozási tervet módosító javaslatok összegzése:

- Nincs módosítási igény

5. Közmű és egyéb nyomvonalas infrastruktúra fejlesztése
A tervezett beruházáshoz közműfejlesztés nem szükséges, nem igényelt. A meglévő hálózatok megfelelőek és elégségesek.

6. Ütemezés/Megvalósítás
A településrendezési eszközök nem módosulnak, az abban rögzített megvalósítása a cél. Az ütemezés az adottságok figyelembevételével lehetséges.
A megvalósításra 12 hónap javasolt.

A tulajdonosok a tervezett raktársátor létesítéséhez az alábbiakat vállalja a fejlesztői-tulajdonosi kör, melyek a településrendezési szerződésben rögzíthetők:

- *A telepítési tanulmánytervben foglaltakat tudomásul veszik és elfogadják.*
- *A településrendezési eszközöket módosítani nem kívánják, azok megvalósítására irányul kérelmük.*
- *A tervezett beruházáshoz kapcsolódóan felmerülő feladatok elvégzéséhez az önkormányzat felé követeléssel nem élünk.*
- *A tervezett beruházáshoz kapcsolódó, ha és amennyiben szükséges közműellátás fejlesztése azt saját költségükön vállalják az önkormányzat felé követeléssel nem élnek.*
- *A fejlesztés esetén amennyiben szükséges és indokolt a zöldfelületet és a parkolómérleg biztosítják.*

ÖSSZEGZÉS

A Hennlich Ipartechnika Kft., 932/24 hrsz-ú kivett telephely üzem megnevezésű területére tervezett 97,53 m2 nettó térmértékű raktársátor elhelyezése Ballószög Község Önkormányzat Képviselő-testületének Ballószög *Építési* Szabályzatáról szóló 7/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendeletével nem ellentétes.

A Helyi Építési Szabályzatban foglalt műszaki előírások teljesíthetők.

Ballószög Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 18/2017.(XII.15.) önkormányzati rendelet 7.§-ában rögzítettekkel nem ellentétes.

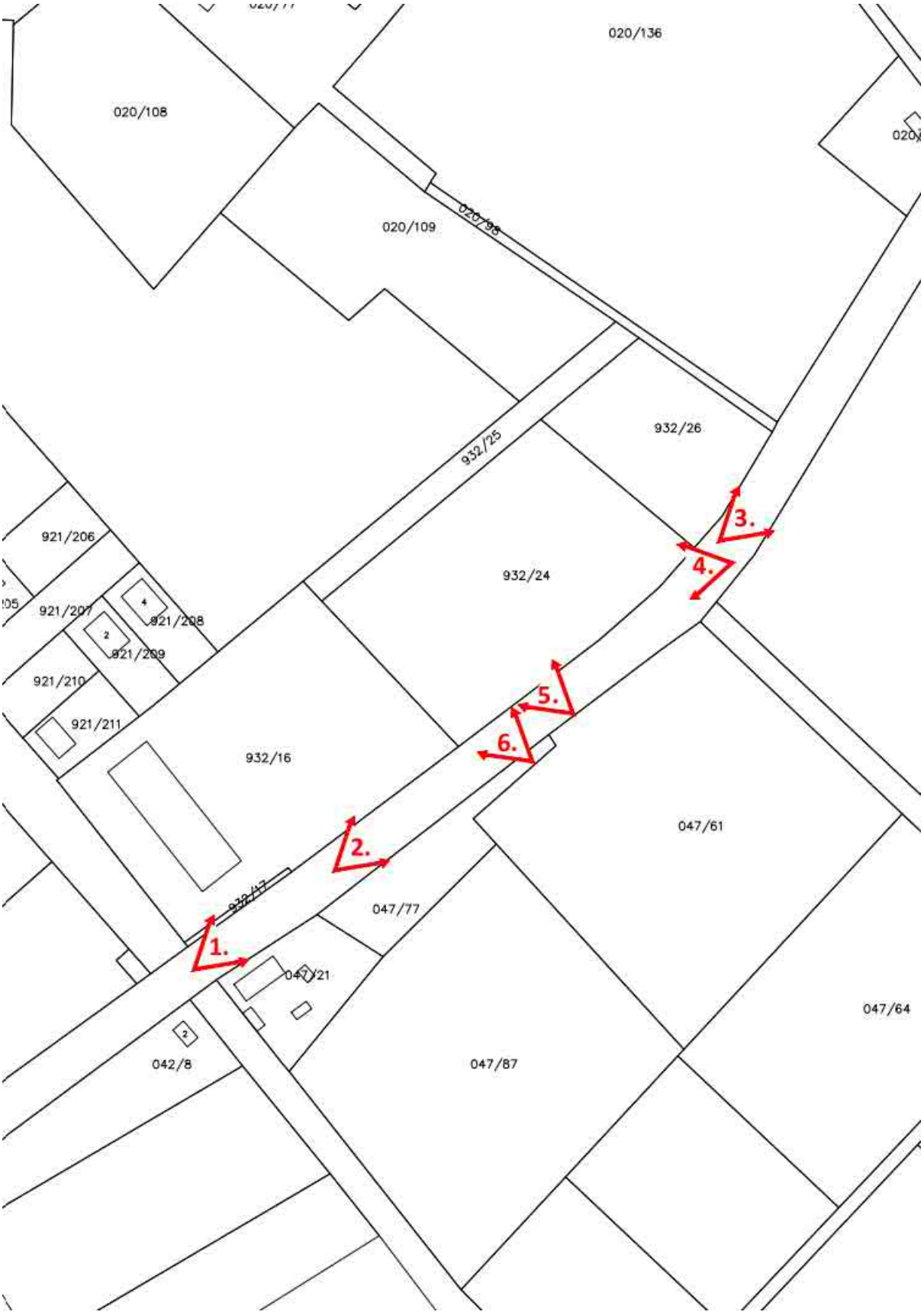
A tervezett létesítmény elhelyezéséhez szükséges közművek és kapacitások rendelkezésre állnak.

A tervezett beruházással a meglévő telephely megjelent tárolási és kapcsolódó logisztikai igényei kedvezőbbé és hatékonyabbá válnak.

A telepítési tanulmányterv alátámasztja, hogy a Helyi Építési Szabályzat 19.§-ában rögzített településrendezési szerződés előkészíthető és támogatásra javasolható.

Beépítési terv és helyszínrajz

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



1.

2.

3.

4.

5.

6.