

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2025. októberi ülésére

Tárgy: A tököli 2649/2. hrsz-ú ingatlan településrendezési szerződésének módosítása

Előterjesztő	Tóth Zoltán polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Karaba Tamás főépítész, Gaál Ágnes jegyző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	minősített többség név szerinti szavazással

Tisztelt Képviselő-testület!

Tököl Város Képviselő-testülete a 71/2025. (V.15) számú képviselő-testületi határozattal

1. tudomásul vette, hogy a SIPOS INVESTMENT Kft. (2318. Szigetszentmárton, Bartók Béla u. 2417. hrsz.) tulajdonába került a Tököl, belterület 2649/2. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6746 m² nagyságú, „kivett beépített terület” megnevezésű ingatlan. Az ingatlan Tököl Város Önkormányzatát megillető jelzálogjoggal terhelt, mely jelzálogjogot 2011. június 27-én kelt településrendezési szerződéssel alapítottak. Az új tulajdonos az ingatlanon tervezett fejlesztés keretében az ott található épületet egy 96 lakást magába foglaló társasházzá kívánja bővíteni, átalakítani.
2. elfogadta a Fejlesztő javaslatát arra vonatkozóan, hogy az 1. pontban megjelölt településrendezési szerződéssel megvalósítandó eredetileg 110 m² területű Rendelő és védőnői iroda kialakítása helyett, a 2649/2. helyrajzi számú ingatlant terhelő jelzálogjog törlése ellenében az önkormányzat tulajdonát képező a Tököl 2040/65. hrsz-ú ingatlanból kiszabályozandó legalább 2780 m² területű területen, egy kb. br. 850 m² szintterületű, 3 szint+tetőtér beépítési lehetőségű társasház, illetve annak alsó szintjén
 - a. a Rendelő és védőnői iroda (kb nettó 200 m²) megépítésével és berendezésével, továbbá
 - b. egy gyógyszertár (kb nettó 150 m²) és
 - c. egy, vagy akár több további üzlethelyiség (kb nettó 300 m²) létesítésével, továbbá
 - d. az ehhez szükséges parkolóhelyek kialakításával és mindezek Önkormányzatunk tulajdonába adásával teljesítené a korábbi tulajdonosok által vállalt kötelezettségek teljesítését.
3. úgy döntött, mivel a 2040/65. hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása társasház építését nem teszi lehetővé, hogy a Kft-nek el kell készítenie és jóváhagyásra be kell nyújtania a telepítési tanulmánytervet és beépítési tervet, ami az ingatlan fejlesztéséhez és tervezett beépítéséhez szükséges övezeti besorolás-módosítást megalapozza, valamint
4. kinyilatkoztatta azon szándékát, hogy településrendezési szerződést kíván kötni a Kft-vel arra vonatkozóan, hogy a fenti feladatokat, amelyek a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként az Önkormányzatot terhelnék, a Fejlesztő kizárólag a saját költségén valósítsa meg.

Elkészült - az előterjesztés mellékeltét képező - telepítési tanulmányterv, ezért megkezdtük a településrendezési szerződés előkészítését a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92. §-a alapján.

„92. § [A településrendezési szerződés]

(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 többletterhek 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."

A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozóan további eljárási szabályokat tartalmaz a

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

„56/A. § * (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési

szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

(5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

(6) Ha a településrendezési szerződés tartalma a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat mellett a fővárosi önkormányzat feladatkörét is érinti, a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat a Méptv. szerinti cél megvalósítójával egy szerződésben állapodik meg. Ilyen esetekben az (1)–(4) bekezdésben foglaltakat a fővárosra és az érintett kerületre együttesen alkalmazni kell.”

A fentiek figyelembevételével az alábbi határozati javaslat elfogadását kezdeményezem:

.../2025. (...) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete SIPOS INVESTMENT Kft. (2318. Szigetszentmárton, Bartók Béla u. 2417. hrsz.) által benyújtott a Tököl 2040/65. hrsz-ú ingatlanból kiszabályozandó területen megvalósítandó társasház építésére vonatkozó telepítési tanulmánytervet elfogadhatónak minősíti, egyetért az előterjesztés melléklete szerinti településrendezési szerződés-tervezetével és felhatalmazza a polgármestert a telepítési tanulmányterv partnerségi eljárásának lefolytatására.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Tököl Város Önkormányzata

képviseli: Tóth Zoltán József polgármester

székhelye: 2316. Tököl, Fő utca 117.

statisztikai számjele: 15730923-8411-321-13

adószáma: 15730923-2-13 (továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről

SIPOS INVESTMENT Kft

képviseli: Sipos Dávid ügyvezető

székhelye: 2318. Szigetszentmárton, Bartók Béla u. 2417. hrsz

statisztikai számjele: 32723683-6811-113-13

adószáma: 32723683-1-13 (továbbiakban: **Kötelezett**)

között a mai napon a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92. §-a alapján az alábbi településrendezési szerződést kötik egymással a Kötelezettek és az Önkormányzat, abból a célból, hogy az abban meghatározott település fejlesztési cél megvalósulhasson. A felek a megállapodás további részében együttesen, mint Felek szerepelnek.

Előzmények:

1. A Kötelezett 2025. április 30. napja óta a Tököl 2649/2 hrsz.-ú, „kivett/beépített terület” megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdonosai (továbbiakban: Ingatlan1).
2. A tulajdoni lap III. rész 2. pont bejegyzése alapján az Ingatlan1-t, 50.000.000 Ft és járulékaik erejéig, Tököl Város Önkormányzata. javára bejegyzett jelzálogjog terheli (az eredeti határozat száma 49726/2011.). A jelzálogjogon kívül más teher nem került bejegyzésre az Ingatlanra, az ingatlan egyebekben minden tekintetben per-, teher és igénymentes.
3. Az Ingatlan a Tököl, 0321/3. hrsz.-ú ingatlan belterületbe csatolásából alakult ki. A belterületbe csatoláshoz Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban a Képviselő-testület) a 87/2011. (IV. 28.) számú képviselő-testületi határozatával (továbbiakban: Testületi határozat1) járult hozzá.
4. A Testületi határozat1 alapján létrejött településrendezési szerződés a belterületbe csatolás feltételül szabta, hogy „a Terv-ben foglaltakat saját költségén és mielőbb teljeskörűen megvalósítja és a bővítésre, felújításra kerülő épület Északi lépcsőházának földszintjén, egy 110 m² nagyságú, önálló társasházi tulajdont képező ingatlant (továbbiakban: Rendelő, és Védőnői iroda) kialakít és azt - minden további ellenérték nélkül - az Önkormányzat kizárólagos és tehermentes tulajdonába adja. A Rendelőt és Védőnői irodát a Beruházó - a szükséges építéshatósági, népegészségügyi és egyéb hatósági előírások alapján - úgy alakítja ki, hogy azt az Önkormányzat minden további átalakítás nélkül háziiorvosi rendelőként és védőnői irodaként tudja hasznosítani. A rendelő és védőnői irodára a Beruházó köteles megszerezni a jogerős használatba vételi

engedélyt és köteles gondoskodni arról, hogy a Rendelő és Védőnői iroda társasházi tulajdoni különlapja mentes legyen minden tartozás alól. A Beruházó ezt meghaladóan - a Rendelő és Védőnői iroda alkotórészeként - köteles gondoskodni arról, hogy az épület előtt kialakított parkolókból a rendelő és védőnői iroda céljaira szükséges gépkocsi parkoló biztosításra kerüljön. A Beruházó a Rendelőt és a Védőnői irodát a beruházás első ütemében, megfelelő minőségben és legkésőbb a jogerős építési engedély átvételét követő 120. napig köteles műszakilag megvalósítani és azt az Önkormányzat birtokába adni és annak tulajdonjogát a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 30. napig az Önkormányzat részére tehermentesen átruházni."

5. Tököl Város Polgármesteri Hivatal műszaki irodája 2012. február 22-én kelt 2429-2/2012 számú határozatával engedélyezte a 80 lakásos lakóépületet és házi orvosi, védőnői rendelőt építését, az akkor már belterületbe csatolt Tököl, 2649. hrsz-ú ingatlanon található lakóépület átalakításával. Ez alapján a határozat alapján a jogerőssé válásától számított két éven belül az építési tevékenység nem kezdődött meg, illetve 5 éven belül használatba vételi engedély beszerzésére sem került sor.
6. Kötelezett 2025. május 5-én tájékoztatta Önkormányzatunkat arról, hogy 2025. április 30-án tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme széljegyre került és új javaslatot fogalmazott meg mellyel kezdeményezte a korábbi településrendezési szerződés módosítását, illetve megújítását. A Kötelezett javaslatait a Képviselő-testület 71/2025.(V.15.) számú képviselő-testületi határozatával (továbbiakban: Testületi határozat2) elfogadta. Kötelezett a jelzálogjoggal terhelt Ingatlan1, helyett az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló 2040/65. hrsz-ú ingatlanon (a továbbiakban Ingatlan2), megépítendő társasházban javasolja teljesíteni kötelezettségeit, ami Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének Tököl Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2010. (IX.28.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) alapján Vt-1 jelű övezetbe sorolt terület, mely övezetből az építkezéshez szükséges terület kiszabályozását kérte.
7. .) A Képviselő-testülete .../2025. (...) számú Képviselő-testületi határozatával befogadta a Kötelezett által 2025. szeptemberében készített, az 1. sz. mellékletben csatolt Telepítési tanulmánytervet (Tervező: URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.). A Képviselő testület a/2025. (...) számú határozatával elfogadta a módosításhoz kapcsolódó jelen szerződést, mely közigazgatási szerződésnek minősül. Az eseti módosításokra vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítási eljárását a/2025. (...) számú képviselő-testületi határozatával elindította.

I. A szerződés célja

1. A szerződés célja, hogy az Ingatlan1 tehermentesítése érdekében, az Ingatlan2-ből kiszabályozott telken megvalósuló FSZ+3 szint lapostetős vagy Fsz+2 szint+ tetőtér szintszámú társasház alsó szintjén az Önkormányzat közszolgáltatási feladatainak ellátása érdekében házi orvosi rendelő és védőnői iroda létesítése és berendezése és ahhoz kapcsolódó gyógyszerár kialakítása, valamint az Önkormányzat postapartneri szerződésének teljesítése érdekében posta elhelyezésére alkalmas helyiség csoport létesítése, a szükséges parkolóhelyek kialakításával (a továbbiakban a Fejlesztési cél).
2. A Kötelezett a település fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához, valamint településrendezési eszközeinek módosításához jelen szerződésben foglaltak

szerint, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: MépTv.) 92.§-ában foglaltak alapján hozzá kíván járulni.

II. A szerződés tárgya

A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a I.1. pontban meghatározott célok megvalósításához.

III. A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

1. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 1. sz. mellékletben szereplő Telepítési tanulmányterv tartalmának megfelelően, és jelen szerződés I.1 pontjában rögzített cél érdekében a HÉSZ tervezett módosítására vonatkozóan a településrendezési eljárást a módosítási eljárás keretén belül a hatályos jogszabályokban rögzített módon megindítja azzal a feltétellel, hogy Kötelezett vállalja, hogy a módosítást végző településtervező (BAU-URB Tervező és Tanácsadó Kft. – székhely: 1112 Budapest, Dayka Gábor u. 94., cégjegyzékszám: Cg.01-09-681317; vezető tervező: Füredi Éva ügyvezető,) (a továbbiakban: Bau-Urb Kft.) .. ajánlata szerinti tervezési díját is megfizeti.
2. Felek vállalják, hogy településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos véleményezési eljárás során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban 419_Korm.R) 78.§ (1a) bekezdése és 68.§ -a szerint járnak el, a véleményezők részéről felmerülő, - jogszabály által alátámasztott - észrevételek miatt szükségessé váló változtatásoknak tervben (HÉSZ-SZT módosításban) való megvalósítását megvizsgálja, a Képviselő-testület döntésének megfelelően elfogadják és amennyiben szükséges, Kötelezett hozzájárul az átdolgozott terv ismételt egyeztetéséhez. Szükség esetén a Felek a jelen szerződést közös akarattal módosítják.

IV. A Felek kötelezettségei:

1. Kötelezett jelen szerződés alapján kötelezettséget vállal az alább felsoroltak saját költségén való teljesítésre a következők szerint:
 - 1.1. A Kötelezett kötelessége a III.1. pont szerinti módosítás tervezési díjának finanszírozása az Bau-Urb Kft. részére megfizetendő összesen: Ft + Áfa (azaz ... forint + Áfa) összegben. A tervezési díjat Tököl Város Önkormányzatának teljesítési igazolása alapján a Bau-Urb Kft. által kiállított számla szerint szükséges megfizetni a Bau-Urb Kft. számára történő átutalással (bankszámla szám:), a számla kézhezvételétől számított 15 napon belül. A teljesítés feltétele a 419_Korm.R 68. § szerinti egyeztetési dokumentáció előállítása és leszállítása Tököl Város Önkormányzata részére.
 - 1.2. A Kötelezett vállalja, hogy a telekalakítás elkészítésével összefüggő költségeket teljes egészében maga viseli.
 - 1.3. A Kötelezett vállalja, hogy a Fejlesztési cél megvalósulása érdekében létrehozandó ingatlan hatósági engedélyeztetésével, kiviteli terveztetésével, használatbavételi ügyintézésével összefüggő költségeket teljes egészében maga viseli.

- 1.4. A Kötelezett a Fejlesztési cél megvalósulása érdekében - FSZ+3 szint lapostetős vagy Fsz+2 szint+ tetőtér szintszámú épületben - 647 m² fsz-i alapterületen a hatályos jogszabályoknak megfelelően berendezett orvosi rendelő, védőnői szolgálat elhelyezésére szolgáló helyiségeket alakít ki, továbbá gyógyszerár és posta rendeltetési egységek elhelyezését biztosító helyiségeket ad át tulajdonba az Önkormányzat részére, míg a felsőbb szinteken maximum 42 lakást alakíthat ki és értékesíthet.
- 1.5. A Kötelezett a tervezés során elkészíti
 - 1.5.1. a zöldfelületek védelme érdekében a faállomány felmérését, favédelmi tervmunkarészeket.
 - 1.5.2. az ingatlan feltárása és a tervezett közkert, valamint az ingatlan közforgalom előtt megnyitott területeire vonatkozó közterület használati és alakítási terveket,
 - 1.5.3. a teljes ingatlanra vonatkozó kertészeti, parkosítási tervet,
 - 1.5.4. a városi uszoda bejáratához vezető sétány terveit,
 - 1.5.5. a szükséges parkolók és közlekedő felületek,
 - 1.5.6. a játszótér terveit,
majd azok elfogadása után megvalósítja a tervekben foglaltakat.
- 1.6. A Kötelezett vállalásába tartozik a szükséges közműrákötések terveztetése és megvalósítása. A közműfejlesztési költségek finanszírozása. Amennyiben ezen díjak a beruházás finanszírozását ellehetetlenítik Felek értékelik a kialakult állapotokat és a fejlesztéstől elállhatnak.
- 1.7. A Kötelezett a Fejlesztés elkészültével a közforgalmú területek használatára vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett használati jogokat biztosít.
- 1.8. A Kötelezett vállalja, hogy a – a sorompóval ellátott magánhasználatú parkoló területeken felül - tulajdonában került ingatlant kerítéssel egyéb műtárgyakkal nem határolja el a tömb területeitől.

2. Az Önkormányzat vállalja,

- 2.1. a településrendezési szerződés megkötését követő 15 napon belül megkezdji a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint a Fejlesztési cél megvalósításának érdekében a településrendezési eszközök módosításának ügyintézési, tervezési, egyeztetési és engedélyezési folyamatát.
- 2.2. a településrendezési eszközök 419_Korm.R. 64-65.§ előírásai szerinti véleményezési eljárást lefolytatja, és a véleményezés során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket, egyeztetéseket és módosításokat megteszi, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés

során eljár. Mindezek esetleges tervezési többletköltsége a Kötelezettet terhelik.

- 2.3. mindkét ingatlan (Ingatlan1 és Ingatlan2) víziközmű bekötési lehetőségének biztosítását.
 - 2.4. a településrendezési eszközök módosításának hatályosulásával a Településrendezési Tanulmányterv szerinti telekalakításhoz hozzájárul.
 - 2.5. a Fejlesztési cél megvalósulásának helyet adó ingatlan részére, ingatlanforgalmi értékbecslés alapján megállapított értéken a 2640/65. helyrajzi számú önkormányzati ingatlanból 5637 m² alapterületű ingatlant biztosít a Kötelezett részére, az arról szóló külön szerződés szerint.
 - 2.6. a Fejlesztési cél megvalósulásának helyet adó ingatlan közterületi kapcsolatának biztosítására, ingatlanforgalmi értékbecslés alapján megállapított értéken a 2640/65. helyrajzi számú önkormányzati ingatlan rovására 301 m² alapterületű ingatlant biztosít.
3. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő Fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.
 4. A Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan1-re 50.000.000 Ft és járulékai erejéig, Tököl Város Önkormányzata javára alapított és bejegyzett jelzálogjogot (eredeti alapításról készül okiratot a ... számú melléklet tartalmazza) 120.000.000 Ft és járuléka erejéig az I.1. pont szerint kibővült célok megvalósítása érdekében kiegészítik. A Kötelezett hozzájárul ahhoz, hogy a tököli 2649/2 hrsz.-ú ingatlanra minden további megkérdezése nélkül az Önkormányzat nevére és javára a jelzálogjogot 120.000.000 Ft és járulékai erejéig az ingatlannyilvántartásba bejegyezzék. A Kötelezett vállalja, hogy ezen nyilatkozatot – szükség esetén – más okirati formában is kiadja.
 5. A Felek vállalják, hogy a településrendezési eszközök módosításának érdekében Fejlesztő, Tervező és Önkormányzat részvételével 3 oldalú szerződést kötnek.
 6. Amennyiben a szerződés szerinti Fejlesztési cél nem valósul meg a megadott határidőig, vagy annak hosszabbításáról nem rendelkeztek a Felek, akkor az az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 93. § (3) bekezdése szerinti szerződésszegésnek minősül, és végrehajtási eljárás indítható. A fejlesztés ellehetetlenülése esetén az Önkormányzata jogosult a IV.4. pont szerinti jelzálog értékének érvényesítésére.
 7. Kötelezett jelen szerződésben rögzített kötelezettségei az ingatlan mindenkori tulajdonosát, illetve vagyonkezelőjét terhelik.
 8. Kötelezett jelen szerződésből adódó fizetési kötelezettségei vonatkozásában az Önkormányzat felé semmiféle megtérítési igénnyel nem fordul, ilyen jellegű igényéről a szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
 9. A Kötelezettek tudomásul veszik, hogy a kötelezettséggel terhelt Ingatlant érintő tulajdonjoguk harmadik személyre történő átruházása esetén, a bejegyzett és jelen szerződésből eredő településrendezési kötelezettség tovább hárul. Az a mindenkori tulajdonost illeti, illetőleg terheli. Esetleges jogutódlás esetén a jelen

szerződésből eredő kötelezettségek átruházásával kapcsolatosan a Kötelezetteket tájékoztatási kötelezettség terheli a jogutód irányába.

10. Jelen szerződést a Felek közös megegyezéssel bármikor módosíthatják. Módosítási igényét bármelyik fél csak írásban jogosult a másik félnek jelezni. A Felek a kezdeményezést követő 30 napon belül kötelesek reagálni egymás megkeresésére.
11. A Felek megállapodnak abban, hogy bármely a másik fél részére tett észrevételüket, megkeresésüket hivatalosnak elfogadott közlésként csak és kizárólag ajánlott tértivevényes levélben, vagy személyes kézbesítés útján dátumot, olvasható nevet és aláírást tartalmazó átvevő példányon adják át, a következő személyek részére, az itt közölt címeken:
12. Az ügyben kapcsolattartó személyek
 - 12.1. az Önkormányzat részéről:
 - 12.2. a Kötelezett részéről:
13. Kötelezett kijelenti, hogy belföldön bejegyzett jogi személyként jog- és nyilatkozattételi képessége nem korlátozott, külön engedélyhez nincs kötve. Az Önkormányzat akként nyilatkozik, hogy magyarországi székhelyű költségvetési szerv, amely helyett és nevében képviselője, Tóth Zoltán József polgármester jár el. Felek kijelentik, hogy jog- és szerződéskötési képességük külön engedélyhez nincs kötve, azt semmi nem akadályozza. Kötelezett átláthatósági nyilatkozatot tesz, mely a jelen szerződés számú mellékletében kerül csatolásra.
14. Kötelezett a jelen szerződéshez (.... számú melléklet) csatolja 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatát és aláírási címpéldányát
15. A jelen Településrendezési Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyv, valamint a mindenkor hatályos magyar jogszabályok és szabványi előírások vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
16. Felek az esetleges jogvitáikat békés úton rendezik, amennyiben az egyeztetések nem vezetnek eredményre, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Szigetszentmiklósi Járásbíróság és a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességét.
17. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Kötelezettet illeti.

A Felek e szerződést átolvasás, értelmezés és alapos megfontolás után, mint befolyásmentes akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Tököl, 2025. november

.....

Tóth Zoltán József

polgármester

Tököl Város Önkormányzata

.....

Sipos Dávid

ügyvezető

Sipost Investment Kft.

MELLÉKLETEK:

.... számú melléklet Telepítési tanulmányterv

....számú melléklet Telepítési tanulmánytervet elfogadó KT határozat

....számú melléklet Módosítással érintett eredeti településrendezési szerződés

....számú melléklet Átláthatósági nyilatkozat

....számú melléklet Kötelezett cégkivonata és aláírási címpéldánya

....önkormányzati főépítész feljegyzése

.... partnerek véleménye és a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok



Tököl Város Polgármesteri Hivatala

2316 Tököl, Fő u. 117.

Tel: (24) 520-900, e-mail: hivatal@tokol.hu

Ügyfélfogadás ideje: szerda 8⁰⁰-12⁰⁰ óráig

Ügyiratszám: 7080-21/2025.

Tárgy: Tököl, 2649/2. hrsz-ú ingatlan
településrendezési szerződés
módosításának tervezete

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS
Tököl Város Képviselő-Testülete részére

Tököl Város Képviselő-testülete a 71/2025. (V.15) számú képviselő-testületi határozattal

1. tudomásul vette, hogy a SIPOS INVESTMENT Kft. (2318. Szigetszentmárton, Bartók Béla u. 2417. hrsz.) tulajdonába került a Tököl, belterület 2649/2. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6746 m² nagyságú, „kivett beépített terület” megnevezésű ingatlan. Az ingatlan Tököl Város Önkormányzatát megillető jelzálogjoggal terhelt, mely jelzálogjogot 2011. június 27-én kelt településrendezési szerződéssel alapítottak. Az új tulajdonos az ingatlanon tervezett fejlesztés keretében az ott található épületet egy 96 lakást magába foglaló társasházzá kívánja bővíteni, átalakítani.
2. elfogadta a Fejlesztő javaslatát arra vonatkozóan, hogy az 1. pontban megjelölt településrendezési szerződéssel megvalósítandó eredetileg 110 m² területű Rendelő és védőnöi iroda kialakítása helyett, a 2649/2. helyrajzi számú ingatlant terhelő jelzálogjog törlése ellenében az önkormányzat tulajdonát képező a Tököl 2040/65. hrsz-ú ingatlanból kiszabályozandó legalább 2780 m² területű területen, egy kb. br. 850 m² szintterületű, 3 szint+tetőtér beépítési lehetőségű társasház, illetve annak alsó szintjén
 - a. a Rendelő és védőnöi iroda (kb nettó 200 m²) megépítésével és berendezésével, továbbá
 - b. egy gyógyszertár (kb nettó 150 m²) és
 - c. egy, vagy akár több további üzlethelyiség (kb nettó 300 m²) létesítésével, továbbá
 - d. az ehhez szükséges parkolóhelyek kialakításával és mindezek Önkormányzatunk tulajdonába adásával teljesítené a korábbi tulajdonosok által vállalt kötelezettségek teljesítését.
3. úgy döntött, mivel a 2040/65. hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása társasház építését nem teszi lehetővé, hogy a Kft-nek el kell készítenie és jóváhagyásra be kell nyújtania a telepítési tanulmánytervet és beépítési tervet, ami az ingatlan fejlesztéséhez és tervezett beépítéséhez szükséges övezeti besorolás-módosítást megalapozza, valamint
4. kinyilatkoztatta azon szándékát, hogy településrendezési szerződést kíván kötni a Kft-vel arra vonatkozóan, hogy a fenti feladatokat, amelyek a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként az Önkormányzatot terhelnék, a Fejlesztő kizárólag a saját költségén valósítsa meg.

Fentiek szerint a 2640/65 hrsz-ú ingatlanon létesítendő fejlesztés és a szükséges településrendezési eszközök módosításának megalapozására összeállított Településrendezési szerződés tervezetét és annak mellékletül szolgáló Telepítési tanulmánytervet az alábbiak szerint véleményezem:

- nyilatkozom, hogy az elkészített Településrendezési szerződés mellékletéül szolgáló Telepítési tanulmánytervben foglaltak (Tervező: URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft., készült 2025. szeptemberében) összhangban állnak Tököl város településfejlesztési és településrendezési céljaival,
- nyilatkozom, hogy a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik,
- a képviselő-testület általi jóváhagyását támogatom.

Tököl, 2025.10.08.



Karaba Tamás
Tököl Város Főépítésze

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TÖKÖL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
A 2640/65 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANON TERVEZETT
LAKÓ- ÉS SZOLGÁLTATÓHÁZ LÉTESÍTÉSÉNEK VONATKOZÁSÁBAN

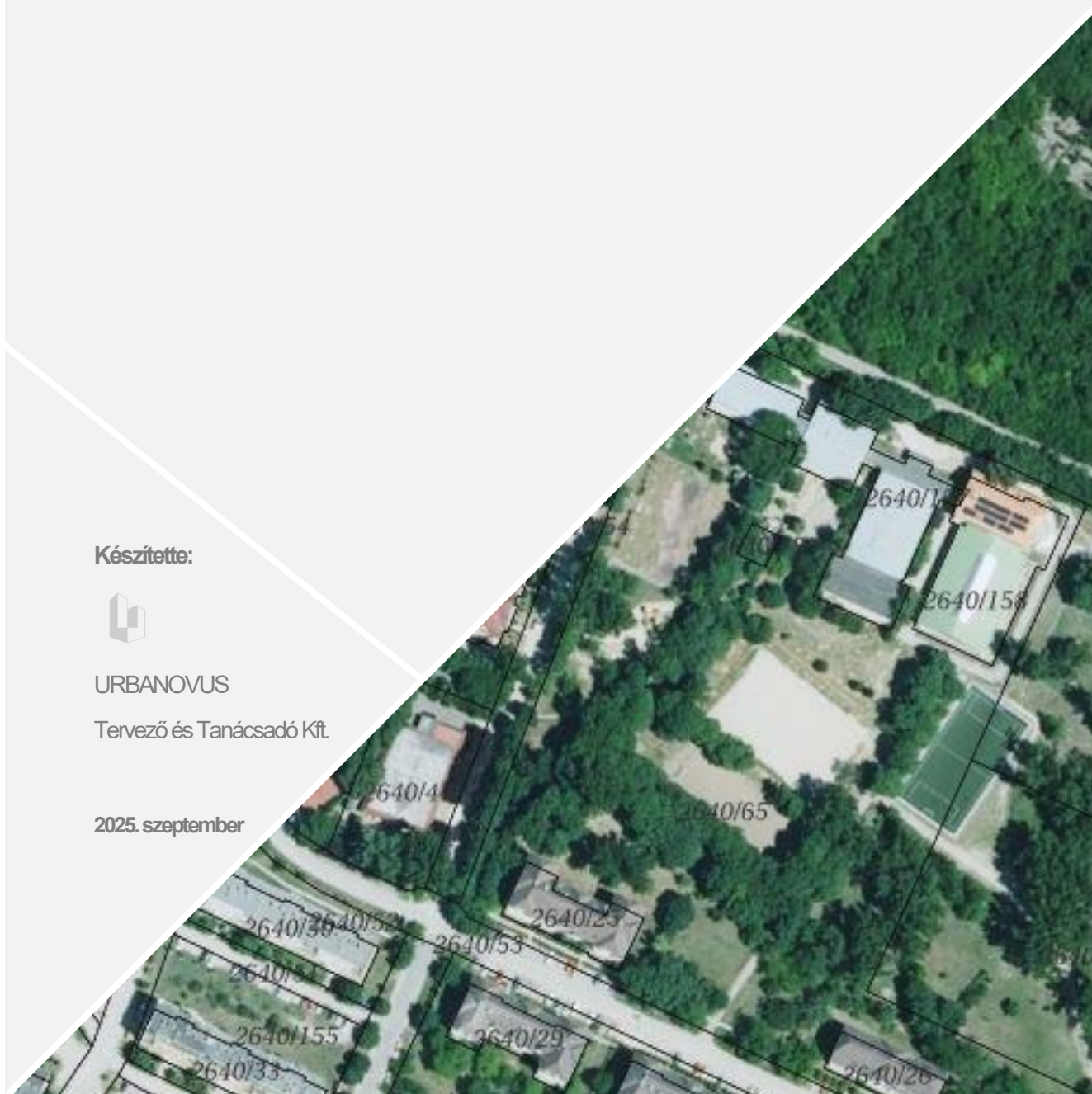
Készítette:



URBANOVUS

Tervező és Tanácsadó Kft.

2025. szeptember



TERVEZŐK NÉVSORA



URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.

1201 Budapest, Vörösmarty u. 8. fsz. 16.

www.urbanovus.hu

Tel.: +36 30 354 8428

urbanovus@urbanovus.hu

Vezető településtervező:

Vojnits Csaba Ferenc

TT 01-6112

ügyvezető, okl. településmérnök

Településtervezés:

Komjáti Emőke Csilla e.v.

okl. településmérnök

A telepítési tanulmányterv elkészítéséhez felhasználásra került a Megbízó részéről adatszolgáltatásként átadott építészeti koncepció és műszaki leírás is (Építész tervező: Takács Norbert, építészmérnök – www.norbert.hu).

TARTALOMJEGYZÉK

.....	1
Tervezők Névsora	2
Tartalomjegyzék	3
1 BEVEZETŐ.....	5
.....	8
2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA.....	9
2.1 Lehatárolás és elhelyezkedés.....	9
3 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA.....	10
3.1 Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában 10	
3.1.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény	10
3.1.2 Pest Megye Területrendezési Terve.....	14
3.1.3 Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás	14
3.1.4 Tököl város Integrált Városfejlesztési Stratégiája	15
3.1.5 Tököl város Településszerkezeti Terve	16
3.1.6 Tököl Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve	17
3.2 Épített környezet.....	19
3.3 Épített örökség védelme	19
3.4 Közlekedési vizsgálat	20
3.5 E-közmű adatok	21
3.6 Természet- és környezetvédelem, táji és természeti adottságok	22
3.6.1 Természetvédelem	22
3.6.2 Zöldfelületi rendszer	22
3.6.3 Felszíni és felszín alatti vizek	23
3.6.4 Levegőtisztaság védelem, zaj- és rezgésterhelés.....	25
3.6.5 Hulladékkezelés.....	27
3.7 Katasztrófavédelem	27
3.7.1 Építésföldtani korlátok	27
3.7.2 Árvíz- belvíz veszélyeztetettség	28
3.7.3 Egyéb veszélyeztetettség	28
3.8 Humán infrastruktúra	29
4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÉS BEÉPÍTÉSI TERV.....	30
5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	37
5.1 Településszerkezeti Terv tervezett módosítása	37
5.1.1 Területi mérleg	38
5.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása	38
6 A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	40
6.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény – térségi előírások.....	40
6.2 MATrT és 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet övezeti előírásai.....	40
6.3 Pest Megye Területrendezési Terve.....	41
6.4 OTÉK megfelelés.....	41
6.5 Biológiai aktivitásérték-számítás	42
7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE	43
7.1 Közlekedésfejlesztési igények	43
7.2 Közműfejlesztési igények	44
7.3 Humáninfrastrukturális igények	45
8 KÖRNYEZETI HATÁSOK.....	46
9 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE	46
10. A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE	46

B E V E Z E T Ő



1 BEVEZETŐ

A jelen tanulmányterv tárgyát képező tervezési terület Tököl belterületén, a 2640/65 helyrajzi számú ingatlanon helyezkedik el. A tervezési terület lehatárolása a főépítési feljegyzés alapján a javasolt beépítés környezeti hatásainak vizsgálati területe tekintetében a Pesti úti lakótelep területe, egyéb vonatkozásokban a Tököl 02/6 hrsz.-ú közút (Pesti út) – 2640/53 hrsz.-ú önkormányzati út (Duna utca) – 2640/54 hrsz.-ú önkormányzati út (Kisfaludy Sándor utca) – Repülőtér 0322/7 hrsz.-ú ingatlana által határolt terület.

Jelen tanulmányterv elsődleges célja, hogy a 2640/65 hrsz.-ú telken, a környék ellátáshiányos állapotának javítása érdekében, egy a meglévő közszolgáltatások bővítésének helyet adó egy vegyes funkciójú szolgáltatóház és többlakásos lakóépület megvalósulhasson, amelyhez a Helyi Építési Szabályzat (*továbbiakban: HÉSZ*) és a Szabályozási Terv (*továbbiakban: SZT*) módosítása szükséges. A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A tervdokumentáció tartalmazza az érintett terület összefoglaló vizsgálatát és az ezzel kapcsolatos településrendezési tervek módosítási javaslatát, ezek várható településrendezési hatásait, illetve a beépítési koncepción túl az egyes szakági munkarészeket, ezzel is segítve a tervmódosítás kezdeményezéséhez szükséges önkormányzati döntést.

A településre vonatkozóan jelenleg az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 232/2010. (IX.27.) Kt. határozatával elfogadott **Településszerkezeti Terve**
- Belterületek, Külterületek, Üdülőtérületek és Repülőtér területére vonatkozó szabályozás: Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2010. (IX.28.) sz. önkormányzati rendelete **Tököl Város Helyi Építési Szabályzatáról**
- Repülőgépgyár területére vonatkozó szabályozás: 17/2002. (IX.17.) sz. önkormányzati rendelet **Tököl, Dunai Repülőgépgyár Vagyonkezelő Kft. területére vonatkozó szabályozási tervről és építési szabályzatról**

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (*továbbiakban: új Trk.*) 19.§ (4) bekezdésében foglaltak alapján a főépítési feljegyzésben rögzített tartalmi követelményeknek megfelelően, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) a HÉSZ elfogadáskori állapotával összhangban készült, mivel a hatályos településrendezési tervek még ez utóbbi Korm. rendeletek alapján készültek és a vonatkozó jogszabályok szerint a hatályos tervek 2027. júniusáig ezen feltételekkel módosíthatók.

**Tököl Város Polgármesteri Hivatala**

2316 Tököl, Fő u. 117.

Tel: (24) 520-900, e-mail: hivatal@tokol.huÜgyfélfogadás ideje: szerda 8⁰⁰-12⁰⁰ óráig

Ügyiratszám: 8742-2/2025.

Tárgy: Tököl 2640/65 hrsz-ú ingatlanon
szolgáltató ház és többlakásos lakóépület
létesítése céljából készítendő Telepítési
tanulmányterv tartalmi elemei**FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rend.) 19. § (4) bekezdésében foglaltak alapján a Tököl Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2010. (IX.28.) önkormányzati rendelet módosításának megalapozására szolgáló Telepítési tanulmányterv tartalmi elemei a következők:

A Telepítési tanulmányterv tartalmát az alábbiakban határozom meg:

A telepítési tanulmányterv tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, a Tököl 2640/65 hrsz-ú ingatlanon tervezett beruházás részletes ismertetését
- c) beépítési tervet, mely a földhivatali alapadatok és geodéziai felmérés felhasználásával közérthető módon ábrázolja
 - ca) a beépítés javaslatát,
 - cb) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - cc) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - bd) a közlekedési és parkolási rendet,
 - ce) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, rendelkezésre álló közműkapacitásokat, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
 - cf) a beépítési terv térbeli megjelenítését, az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás tervét
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait,
- e) örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségeit,
- f) a szabályozás módosítandó elemeit,
- g) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

A Telepítési tanulmányterv terület lehatárolását az alábbiakban határozom meg:

A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása, a javasolt beépítés környezeti hatásainak vizsgálati területe tekintetében a Pesti úti lakótelep területe, egyéb vonatkozásokban a Tököl 02/6 hrsz-ú közút (Pesti út) - 2640/53 hrsz-ú önkormányzati út (Duna utca), - 2640/54 hrsz-ú önkormányzati út (Kisfaludy Sándor utca) - Repülőtér 0322/7 hrsz-ú ingatlana által határolt terület.

A Telepítési tanulmányterv digitális formában készítendő.

A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni.

Tököl, 2025.07.29.


Karaba Tamás

Tököl Város Főépítésze

Kapják:

1. Kérelmező
2. Irattár

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1 Lehatárolás és elhelyezkedés

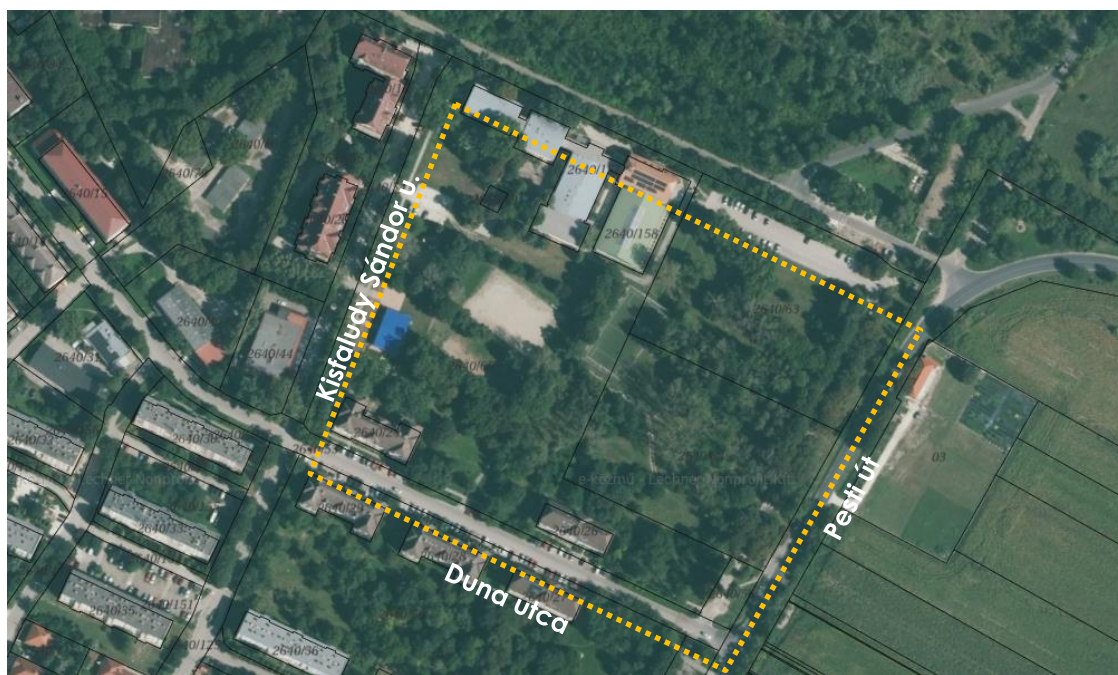


A terület elhelyezkedése, forrás: OpenStreetMap

A tervezési terület Tököl északi részén, belterületen, a Pesti úti városrészben, a 2640/65 helyrajzi számú ingatlanon helyezkedik el *(ábrán fekete körrel jelölt)*. A városrész lakóépületei nagyrészt a reptérhez kapcsolódó volt szovjet lakótelep részeként épültek. A tervezési terület lehatárolása a főépítési feljegyzés alapján a javasolt beépítés környezeti hatásainak vizsgálati területe tekintetében a Pesti úti lakótelep területe, egyéb vonatkozásokban a Tököl 02/6 hrsz.-ú közút (Pesti út) – 2640/53 hrsz.-ú önkormányzati út (Duna utca) – 2640/54 hrsz.-ú önkormányzati út (Kisfaludy Sándor utca) – Repülőtér 0322/7 hrsz.-ú ingatlana által határolt terület. A tervezett módosítással érintett tömb tehát a tényleges módosítással érintett 2640/65 hrsz.-ú telken kívül a 2640/19, 2640/25-26, 2640/56, 2640/63-64, 2640/157-158 hrsz.-ú telkekből áll.

A 2640/65 hrsz.-ú telken áll a bölcsőde épülete, illetve nagyobb zöldfelületek és egy sportpálya, utóbbi a szomszédos két telek területét is érinti. Az említett telek körülöleli az önálló, úszótelken álló városi uszoda, általános iskola, óvoda és háziorvosi rendelő épületét. A tervezési terület településközponti vegyes területhez tartozik,

ezenkívül a tömbön belül kertvárosias lakóterületek, meglévő és tervezett közparkok, valamint közhasználatra átadott önkormányzati területek találhatók.



A terület elhelyezkedése, forrás: E-TÉR

3 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

3.1 Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában

Az egyes településrendezési eszközök készítése, vagy módosítása során a településeknek minden esetben meg kell felelniük a hatályos magasabb szintű – országos, megyei, térségi – területrendezési tervek előírásainak.

3.1.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény

2018. december 28-án hatályba lépett a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (*továbbiakban: MaTrT*), mely a korábban hatályos három jogszabály (BaTrT, BKÜTrT, OTrT) összevonásával egy jogszabályban határozza meg az ország egészére, valamint az egyes kiemelt térségekre vonatkozó térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek, valamint a hagyományos tájhasználat megőrzésére, védelmére vonatkozó szabályokat.

Az MaTrT hatálya az alábbi, a törvény Első Részében (Általános rendelkezések), a 2. §-ban meghatározott területekre terjed ki:

„(1) A Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTrT.) területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére.

(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT.) területi hatálya **Budapestre, valamint Pest vármegyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire** (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.

(3) A Negyedik Részben foglalt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT.) területi hatálya **a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeire terjed ki. [...]**”

3.1.1.1 Az Országos Területrendezési Terv

„5. § (1) Az OTrT. az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.”



A törvény 2. mellékletét képező **Országos Szerkezeti Terv** négy különböző területfelhasználási kategóriát határoz meg:

- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

A szerkezeti terven látható, hogy a tervezési terület települési térségben helyezkedik el.

Az **Országos Övezeti Terv** tervlapjait a 3. melléklet tartalmazza, az alábbiak szerint:

- 3/1. melléklet: az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és puffterületének övezete
- 3/2. melléklet: a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/3. melléklet: az erdők övezete
- 3/4. melléklet: a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések
- 3/5. melléklet: a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

Ezen övezetek közül azonban egyik sem érinti a tervezési területet.

A korábban hatályos OTrT mellékletében szereplő, a

- jó termőhelyi adottságú szántók,
- erdőtelepítésre javasolt területek,
- tájképvédelmi terület,
- a vízminőség-védelmi területek,
- nagyvízi meder,
- VTT-tározók övezetét

bemutató tervlapokat, az *MaTrT 19. § (4) bekezdésének* megfelelően, külön Miniszteri rendelet – 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet – tartalmazza. Ezekkel együtt az Országos Övezeti Terv összesen 13 különböző térségi övezetet határol le.

„21. § (1) A kiemelt térségi és vármegyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.”

Ezen övezetek közül a tervezési területet csak az alábbi érinti:

MvM rendelet – 4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete



Vízminőség-védelmi terület övezete, forrás: 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet – 4. melléklet

A tervezési terület egésze a vízminőség-védelmi terület övezetéhez tartozik.

Az MvM rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

„5.§ (1) 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 vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

3.1.1.2 A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint Övezeti Tervét és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

A **Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének** tervlapját a törvény 7. melléklete tartalmazza, mely az alábbi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg:

- erdőgazdálkodási térség
- nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- mezőgazdasági térség
- kertes mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség
- sajátos területfelhasználású térség

Térségi területfelhasználási kategóriák

- | | |
|---|---|
|  | Erdőgazdálkodási térség |
|  | Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség |
|  | Mezőgazdasági térség |
|  | Kertes mezőgazdasági térség |
|  | Vízgazdálkodási térség |
|  | Települési térség |
|  | Sajátos területfelhasználású térség |
|  | Mellékút (meglévő) |



Az Agglomeráció Szerkezeti Tervének kivágata a tervezési terület lehatárolásával

A szerkezeti terven látható, hogy a tervezési terület **települési térségben** helyezkedik el. A területet keletről mezőgazdasági térség veszi körül, északra pedig a sajátos területfelhasználású térséghez tartozó repülőtér területe található, szomszédságában mellékút halad [5101 j. (Budapest – Tököl) – Szigetújfalu – Ráckeve – Kiskunlacháza]. A tervlap egyéb eleme nem érinti a tervezési területet.

Az MaTrT. területfelhasználásra vonatkozó előírásai:

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési tervben, [...]

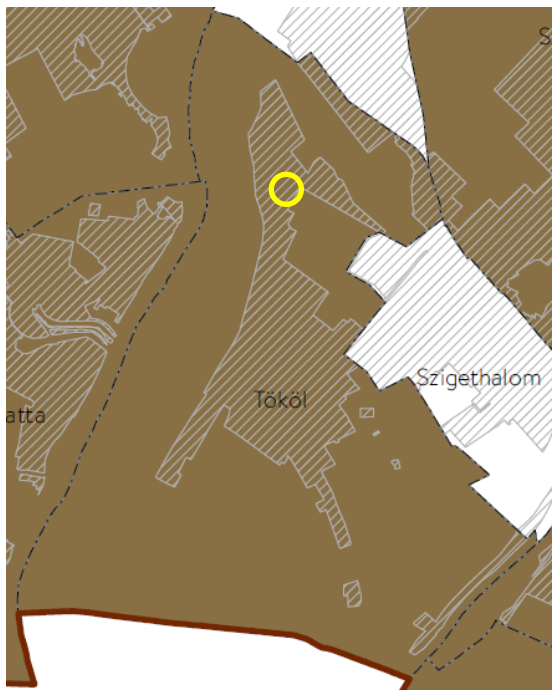
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető; [...]”

A **Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében** alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

- ökológiai hálózat magterületének övezete (3/1. melléklet)
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3/1. melléklet)
- ökológiai hálózat puffterületének övezete (3/1. melléklet)
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete (MvM Rendelet 1. melléklet)
- erdők övezete (3/3. melléklet)
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete (MvM Rendelet 2. melléklet)
- tájképvédelmi terület övezete (MvM Rendelet 3. melléklet)
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3/4. melléklet)
- vízminőség-védelmi terület övezete (MvM Rendelet 4. melléklet)
- rendszeresen belvízjárta terület övezete (MvM Rendelet 8. melléklet)
- nagyvízi meder övezete (MvM Rendelet 5. melléklet)
- ásványi nyersanyagvagyon övezete (MvM Rendelet 7. melléklet)
- földtani veszélyforrás terület övezete (MvM Rendelet 9. melléklet)
- honvédelmi és katonai célú terület övezete (3/5. melléklet)

Ezek közül a tervezési területet csak az alábbi övezet érinti:

MvM rendelet - 7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete



Mivel az ásványi nyersanyagvagyon övezete Tököl egész közigazgatási területét lefedi, ezért a tényleges érintettséget a TSZT alapján kell vizsgálni, amely szerint a tervezési területet nem érinti ilyen övezet.

Az MvM rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

„8.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

3.1.2 Pest Megye Területrendezési Terve

2020 nyarán hatályba lépett Pest Megye új területrendezési terve (PMTrT), melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2020. (VI.30) sz. önk. rendeletével hagyott jóvá. A rendelet hatálya:

„2. § A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet hatálya alá tartozó települések felsorolását az 1. melléklet 1.1. és 1.2. pontja tartalmazza.”

A 2. § alapján a megyei rendezési terv Tököl, mint agglomerációs település területét csupán az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti. Ezek a PMTrT 7. §-a szerint az alábbiak:

- innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)
- kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)

Ezek közül Tököl területét érintő övezetek és a vonatkozó előírások a következők:



Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

3.1.3 Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás

Mivel a tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az ezzel kapcsolatos magasabb szintű jogszabályi előírások bemutatása és az annak való megfelelés igazolása nem indokolt.

3.1.4 Tököl város Integrált Városfejlesztési Stratégiája

Tököl rendelkezik Integrált Városfejlesztési Stratégiával (2010), amelyben városrészenként elemzi a város helyzetét, a Pesti úti városrészre vonatkozó SWOT-analízis az alábbiakban kerül bemutatásra.

Pesti úti városrész SWOT analízise

Erősségek Széles körű szolgáltatások (uszoda, idősek otthona) Városias jelleg, legvárosiasabb beépítés Zöldterületek mérete kedvező Munkaképes lakosság, jó képzettség Közelség a Dunához Sok gyermek, fiatal lakosság Megkezdődött panelprogram Jó funkcióellátottság Kevés az alacsony komfort fokozatú lakás	Gyengeségek Közepes állapotú, felújításra váró épületállomány Volt szovjet reptér közelsége Zajszennyezés Leromlott zöldterületek, közterületek Kedvezőtlen állapotú utak aránya magasabb Közvilágítás hiányos Durva városképi váltás Nem szervesül a városszerkezetbe Kevés üzlet, szolgáltatás a lakosság arányához képest
Lehetőségek Leendő hajókikötő kiépítése – reptéri együttműködéssel Zajfal kiépítése a reptér irányába épületsáv, zöldsáv és zajfal hármassal Alkőzponti szerep artikulálása Közterület rehabilitációk beindítása Városias jellegű új beépítések folytatása Reptéri funkcióra szervezhető program Zöld mag fejlesztése Dunával való közvetlen kapcsolat Út megnyitása a civil lakosság felé	Veszélyek Reptér beindításával erősebb zajszennyezés és környezeti ártalmak Reptér területén lévő leromlott épület további zárványszerű jelenléte Reptér hasznosíthatatlansága miatt stagnál a városrész állapota Területi szeparáció kialakulásának lehetősége Közbiztonsága romlása Csellengő, drogproblémákkal küzdő fiatalok Gyors tulajdonosváltások, fluktuáció

A település középtávú fejlesztési céljai között szerepel az alkőzpont kezdeményeinek fejlesztése, az egyik „alkőzpontja a városnak a Pesti úti városrészben jelenleg meglévő sportfunkció, oktatási és egyéb intézmények, és egy-egy kereskedelmi szolgáltató funkció kezdeménye. A terület továbbfejlesztése indokolt, a sportcsarnok és az uszoda melletti parkban street-sport pályákat lehet kialakítani, továbbfejleszhető a társasházak felleveő erejére alapozottan kisebb, igényesebb kiskereskedelmi és szolgáltató funkciók.”

Ezenkívül az alábbi fejlesztési célokat fogalmazza meg a dokumentum a tervezési terület vonatkozásában:

- A város területi léptékének megfelelő alkőzpontok és kiemelt városközpont kialakítása.
- Sport célú fejlesztések, sport-rekreáció átfogó választékának kialakítása, erre turisztikai potenciál építése
- Gazdaságfejlesztés építve a város meglévő adottságaira, szem előtt tartva a környezetvédelmi szempontokat.
- A volt szovjet repülőtér esetleges hasznosítása esetén fellépő környezeti ártalmak kivédése a városrész megfelelő leválasztásával, hármassal, épületsáv, zöldsáv és ahol szükséges esztétikailag is megoldott zajfal.
- Zöldmag terület fejlesztése, közterületi fejlesztéseken keresztül lakóterületek rehabilitációja, fásítás, parkosítás, játszótérek és sportfunkciók kiépítése.
- Duna parti rekreációs területekkel való kapcsolat kiépítése.

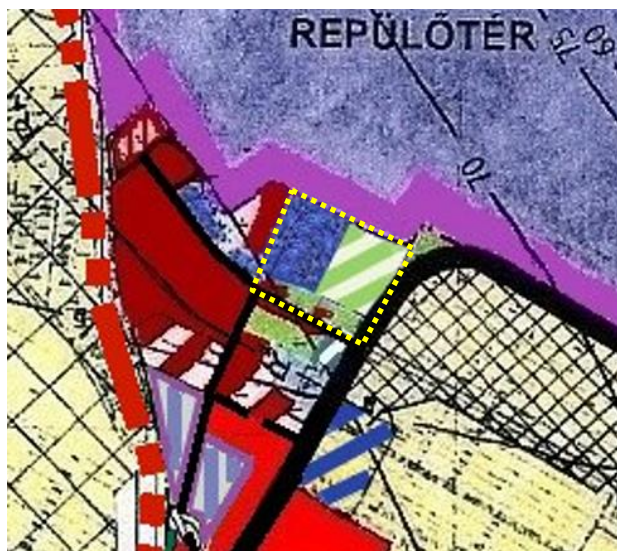


A Pesti úti akcióterület lehatárolása (zöld) és a tervezési terület (fekete) viszonya
(forrás: IVS 2010.)

- *Közúti infrastruktúra fejlesztése, jelenlegi utak rendbetétele, új út kialakítása a leendő hajókikötő felé, kerékpárút, alternatív közlekedési infrastruktúra fejlesztése.*
- Lakónépesség számhoz megfelelő kereskedelmi és szolgáltatási alközpont kialakítása.

A fentiekben bemutatott célok hatással lehetnek a tervezési területre, azonban az IVS akcióterületein kívül esik. Az ábrán szereplő akcióterületet az alábbiakkal jellemzi a dokumentum: magas népsűrűségű terület, városias környezet jelenléte, gyenge kereskedelmi és szolgáltatóipari ellátottság, fiatal, átlagnál magasabban kvalifikált lakosság, a repülőtérhez a legközelebb eső pontja a városnak, ártalmas környezeti hatások jelenléte, a központtól távol eső terület, helyenként leromlott lakókörnyezet és közterületek, rossz tömegközlekedési kapcsolatok (HÉV távol esik), Dunával és Duna menti rekreációs területekkel közvetlen, markáns kapcsolat. A város ennél az akcióterületnél szociális típusú városrehabilitációs forrásokra kíván majd pályázni, illetve olyan közterület-felújítási programokra, melyeket szociális céllal támogatnak. Ezen az akcióterületen kiemelten fontos a városrész szociális helyzetének javítása céljából a lakótelep környezetének teljes körű rehabilitációja.

3.1.5 Tököl város Településszerkezeti Terve



Balra: Tököl Város 2004-es Településszerkezeti Terve - kivágat
Jobbra: 2010-es digitalizált és felülvizsgált Településszerkezeti Terv - kivágat

Tököl hatályos Településszerkezeti Tervét a Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 26/2004. (I.26.) sz. Kt. *határozatával* hagyta jóvá. 2010-ben került sor a TSZT digitális feldolgozására felülvizsgálatára, ami 232/2010. (IX.27.) Kt. *határozattal* került elfogadásra. Azóta a terv kétszer módosult: 2023-ban a H6 HÉV vonal fejlesztése kapcsán és 2024-ben a Duna vízvédelmi töltésén vezetett kerékpárút kapcsán.

A 2004-es terv szerint a tervezési terület településközponti vegyes területbe és tervezett zöldterületbe, a Duna utca mentén meglévő zöldterületbe sorolt, a lakó rendeltetésű úszótelkek pedig kisvárosias lakóterületekként jelöltek. A területtől északra különleges repülőtér terület, keletre korlátozott használatú mezőgazdasági terület, nyugatra pedig kisvárosias lakóterületek találhatók.

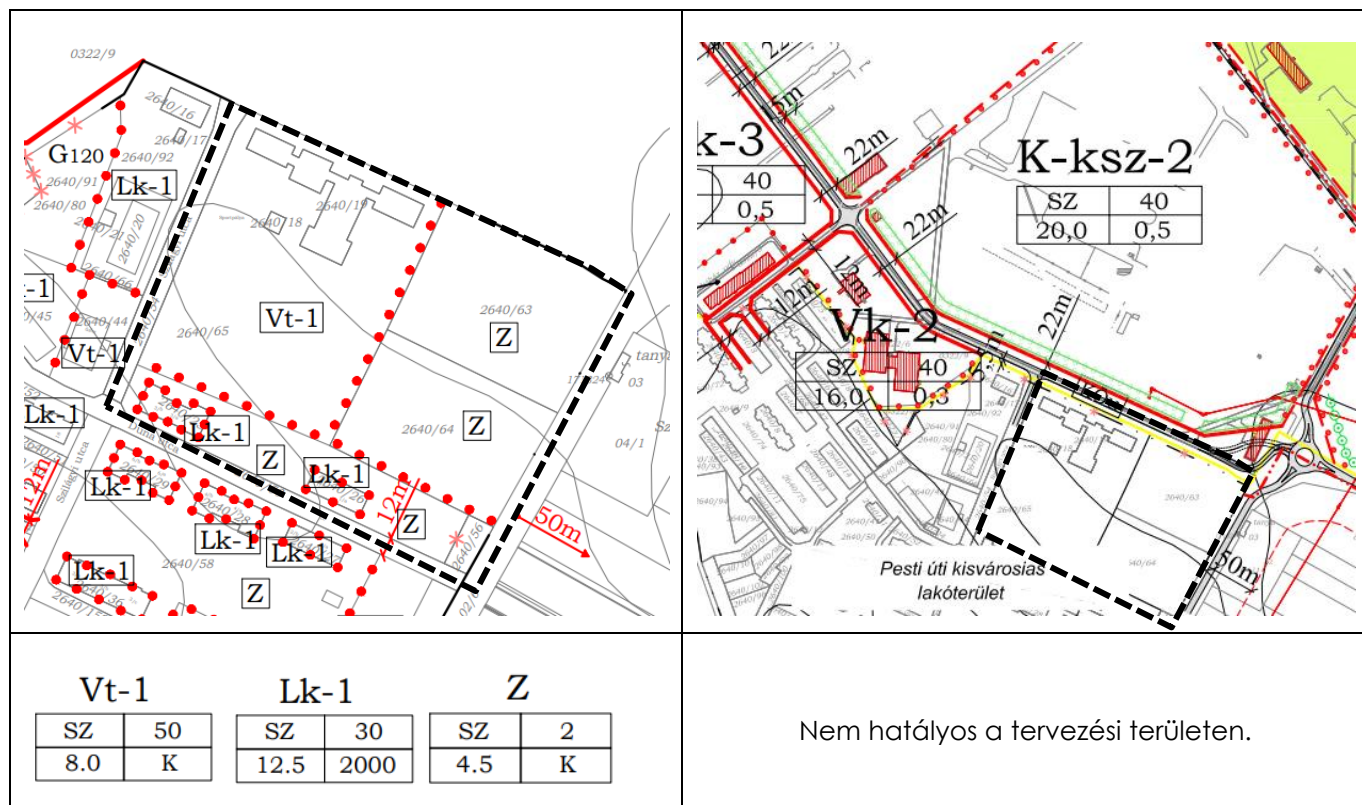
A 2010-es terven a tervezett kisvárosias lakóterületek már kertvárosias lakóterületekként szerepelnek, de ez a jelen módosítási területen kívül esik. Ezenkívül változás, hogy a tervezési terület északi és déli határán tervezett települési gyűjtőutak haladnak, az északi a meglévő országos mellékúthoz csatlakozik tervezett szintbeni csomóponttal, illetve a Duna felé, egy tervezett hajóállomás felé halad.

3.1.6 Tököl Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve

Tököl város területe két rendelet hatálya alá esik:

1. Belterületek, Kültérületek, Üdülőterületek és Repülőtér: Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2010. (IX.28.) önk. rendelete (*legutolsó módosítása 2023-ban*)
2. Dunai Repülőgépgyár Vagyonkezelő Kft. területe: Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2002. (IX.17.) sz. önk. rendelete

Az 1. pontban lévő rendelet 1. melléklete tartalmazza a Belterületet bemutató Szabályozási Tervet, amelyen szerepel a tervezési terület, az attól északra lévő Repülőtér területét bemutató tervlapot pedig 4. melléklet tartalmazza, ezek az alábbiakban kerülnek bemutatásra.



15/2010. (IX.28.) önk. rendelet Szabályozási Terveinek kivágata a tervezési terület vonatkozásában

Balra: 1. melléklet kivágata. Jobbra: 4. melléklet kivágata

A Szabályozási Terv alapján a tervezési terület Vt-1 jelű településközponti vegyes terület építési övezetbe, Lk-1 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe és Z jelű zöldterület övezetbe sorolt. A tervezési területtől északra K-ksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges terület építési övezete található. Ezen övezetekre/építési övezetekre az alábbi előírások vonatkoznak:

Településközpont vegyes terület (Vt)

„14. § (1) Egy telken csak egy lakás helyezhető el.

(2) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(3) A településközpont vegyes területen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

Építési övezet jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelülete %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H) m
Vt-1	SZ/O	K*	50	30	8,0

*K=kialakult, tovább nem osztható

(4) A településközpont vegyes területen haszonállat tartására szolgáló épület, építmény nem helyezhető el.

(5) A településközpont vegyes területen az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

a) az előkert: meglévő beépítésnél kialakult állapot szerint, új beépítés esetén 8,0 méter, az előkert közhasználatú területként is kialakítható.

b) az oldalkert: szabadon álló beépítés esetén H/2 méter, oldalhatáron álló beépítés esetén az országos érvényű jogszabályok előírásai szerint alakítható ki

c) hátsókert mélysége: 6 méter

(6) A meglévő településközpont területén, amennyiben az épületek átépülnek, az új épületek közterület felőli építési vonalának a régi épület építési vonal tekintendő.

(7) Az építési engedélyezési terv részeként minden esetben látványterv készítendő (a szomszédos 3-3 épület homlokzatának feltüntetésével)."

Kisvárosias lakóterület (Lk)

„10. § (1) Kisvárosias lakóterületen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

Építési övezet jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Kialakítható legkisebb telekszélesség m	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelülete %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H) m
Lk-1	SZ	2000	16	30	30	12,5

(2) A kisvárosias lakóterületen haszonállat tartására szolgáló épület, építmény nem helyezhető el.

(3) A kisvárosias lakóterületen az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

a) meglévő beépítéseknél a kialakult állapotot

b) az újonnan beépítésre kerülő területeknél: - az előkert mélysége: 8 méter, - az oldalkert szélesség: H/2 méter, - hátsókert mélysége: 6 méter."

Zöldterület (Z)

„35. § (1) A zöldterület övezetben (Z) a terület max. 2 %-os beépítettségével a külön jogszabályban meghatározott épületek, illetve építmények helyezhetők el, az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet.

(2) Az övezetben új zöldterületek kialakítása, illetve meglévő zöldterületek átépítése csak kertépítészeti terv alapján történhet.

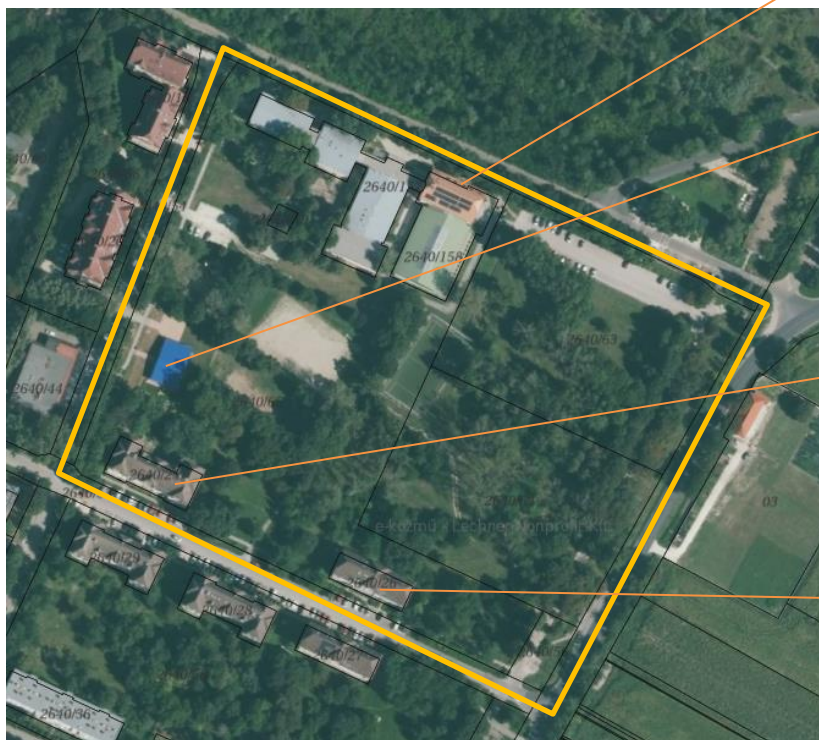
(3) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében:

a) meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben, az országos érvényű jogszabály előírásainak betartásával lehet.

b) A kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról jellegének és értékének megfelelően legalább az 1 m magasságban mért törzsmérő mértékéig kell gondoskodni."

3.2 Épített környezet

A 2640/65 hrsz.-ú telken áll a bölcsőde épülete, illetve nagyobb zöldfelületek és egy sportpálya (a tervezési terület közepén), utóbbi a szomszédos két telek területét is érinti. Az említett telek körülöleli az önálló, úszótelken álló városi uszodát, általános iskolát, óvodát és háziorvosi rendelőt magába foglaló épületegyüttest.



A tervezési területen található épületek (fentről lefelé: uszoda, bölcsőde, lakóházak, forrás: GoogleMaps)

A Duna utca mentén található lakóterületbe sorolt telkeken F + 2 emelet + tetőtér beépítéses társasházak találhatók. A tervezési terület jelentős zöldfelülettel rendelkezik, amely főként kétszintes növényállományt jelent (gyep, fa).

Tulajdonviszonyok szempontjából - a legfrissebb földhivatali adatszolgáltatás alapján - a két lakóépület magántulajdonban, a tervezési terület többi telke pedig önkormányzati tulajdonban van, művelési ágak pedig értelemszerűen művelésből kivett.

Megemlítendő még, hogy a tervezési területen kívül, de annak közvetlen közelében, a Kisfaludy Sándor utca – Duna utca sarkán található egy földszintes szolgáltatásoknak helyet adó épület (kozmetika, pékség, posta, vendéglátóhely), illetve amellet egy élelmiszerbolt, ennek ellenére a városrész lakosságának arányához képest kevés az üzlet és a szolgáltatás a területen.

A tervezéssel érintett tömb belső területein az egyes intézmények és funkciók (sportpálya, játszótér) lekerített területei esetlegesek és felszabdálják a tömb belső területeit.

3.3 Épített örökség védelme

A tervezéssel érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területüket műemléki környezet nem érinti. A tervezési területen belül és annak közvetlen környezetében nincs nyilvántartott régészeti lelőhely sem.

3.4 Közlekedési vizsgálat

Tököl városnak nincs közvetlen országos gyorsforgalmi és főúthálózati kapcsolata, de az M0 autópálya a településtől kb. 10 km-re északra halad, amely a tervezési terület keleti határában haladó 5101 j. Budapest-Ráckeve 2x1 sávú összekötő úton keresztül elérhető, ennek forgalma a tervezési terület közelében 8588 Ejármű/nap. A városon áthalad a H6-os Budapest-Ráckeve HÉV vonal, azonban a tervezési területtel nincs kapcsolata. A területtől északra található az 1940-es években létesült repülőtér, amely a 2. világháborútól 2001-ig katonai repülőtérként működött, jelenleg az adatszolgáltatás alapján IV. kategóriába sorolt nem nyilvános repülőtér.



A tervezési terület közlekedési kapcsolatai, forrás: OpenStreetMap

A tervezési terület tömegközlekedési viszonylatokkal való megközelíthetősége szabványos 500 méteres gyaloglási távolságon belül, kiépített járdán könnyen elérhetően a Pesti úti megállóhelyről lehetséges, elővárosi autóbuszokkal: 676-os autóbusz Budapest, Vermes Miklós utca és Ráckeve, autóbusz-forduló között közlekedik óránként, a 675-ös autóbusz Budapest, Vermes Miklós utca és Makád, községháza között közlekedik naponta kétszer, a 673-as autóbusz Budapest, Vermes Miklós utca és Tököl, Alkotmány tér között közlekedik Szigetszentmiklós és Szigethalom érintésével félóránként, melynek betétjárata 674-es autóbusz Budapest, Vermes Miklós utca és Szigethalom, autóbusz-állomás között közlekedik.

A terület közelében meglévő kerékpárút nem található. A lehatárolt tömböt csak három irányból tárja fel közúti nyomvonal: Kisfaludy Sándor utca, Duna utca és Pesti út. Jelen tanulmánytervben tervezett beruházás során a megközelíthetőség elsősorban a Duna utca felől tervezett, ahol jelenleg gyalogos kapcsolat van a tömbbelső felé, de más alternatív megoldás is vizsgálatra kerül.



A meglévő gyalogos kapcsolat a Duna utca felől (forrás: GoogleMaps)

A Pesti úttal párhuzamosan halad az uszoda parkolója felé egy közös használatú út. Ezt használják a gyalogosok, kerékpárosok és az autósok is, ha az uszodába tartanak.

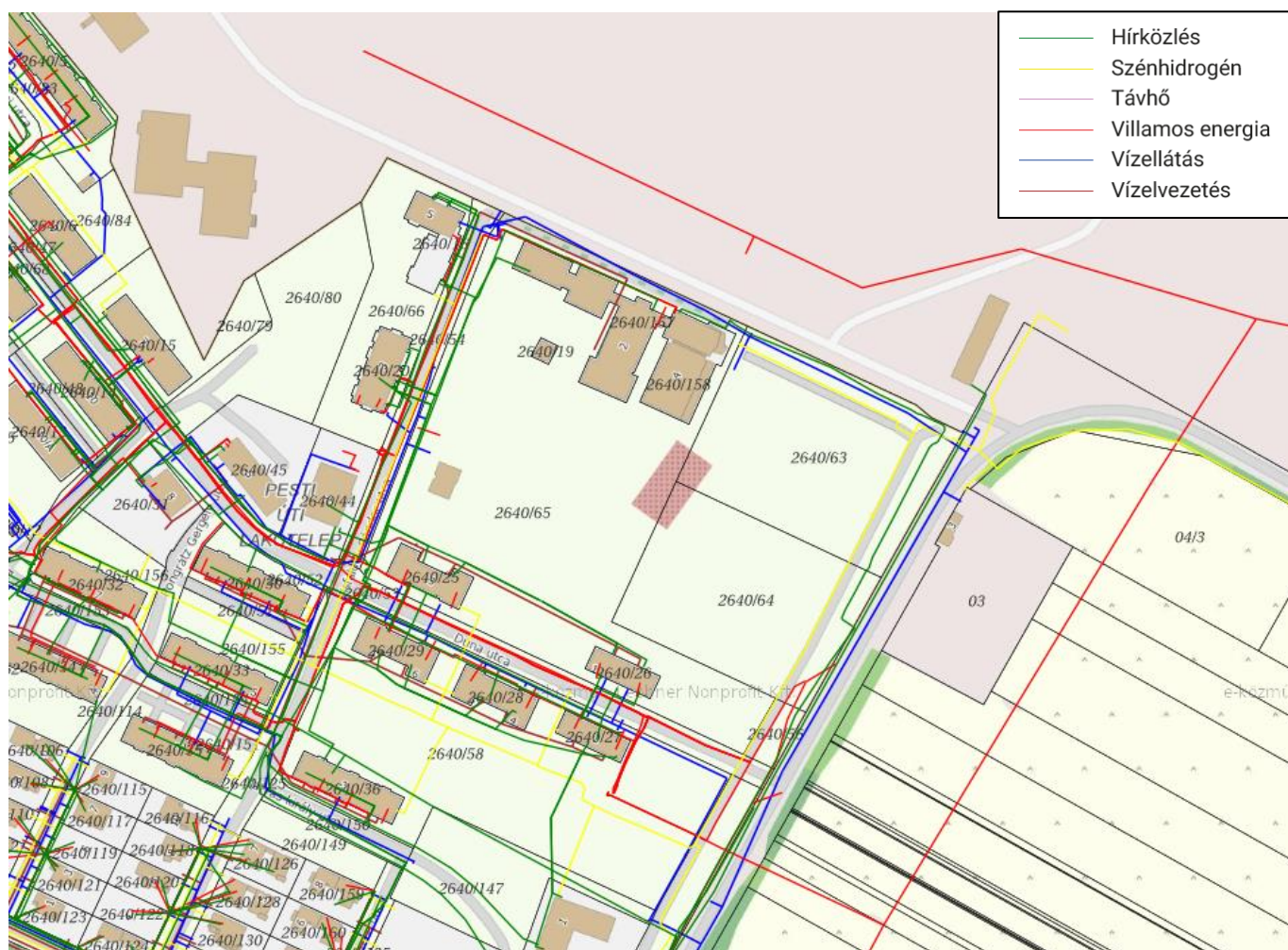
3.5 E-közmű adatok

A terület villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. (E-on) szolgáltatja. A Duna utca és a Kisfaludy Sándor utca mentén kifesztültségű átviteli és közvilágítást biztosító földkábelek haladnak.

A településen a vízellátást és a vízelvezetést a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemelteti. A 2640/65 hrsz.-on gravitációs települési szennyvízgyűjtő vezeték halad, amelyre a két meglévő lakóépület van rácsatlakozva. A vízellátást biztosító nyomás alatti ivóvíz elosztóvezeték a Duna utca déli oldalán halad, innen biztosítható a vizsgált tömb ellátása is, az út alatt vezetett csatornahálózattal, amely azonban az aszfaltburkolat feltörésével jár.

A földgázellátást az OPUS TIGÁZ Zrt. szolgáltatja. A tervezési terület keleti és nyugati határa mentén földgáz elosztó vezeték halad.

A hírközléshez kapcsolódó hálózatok közül a D-Infrastruktúra Távközlési Kft.-hez, Invinetwork Kft.-hez és a PR-TELECOM Zrt.-hez tartozó hálózati elemek találhatóak a területen: a Kisfaludy Sándor utca mentén föld alatt, a Duna utca mentén alépítményben, a Pesti út mentén pedig föld felett és alépítményben halad a helyi (elosztó) hálózat.



A tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata,
forrás: ekoizmu.e-epites.hu

A tervezett módosítás közműinfrastruktúra feltételei a 7. fejezetben kerülnek bemutatásra.

3.6 Természet- és környezetvédelem, táji és természeti adottságok

3.6.1 Természetvédelem

A tervezési terület egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet nem érint.

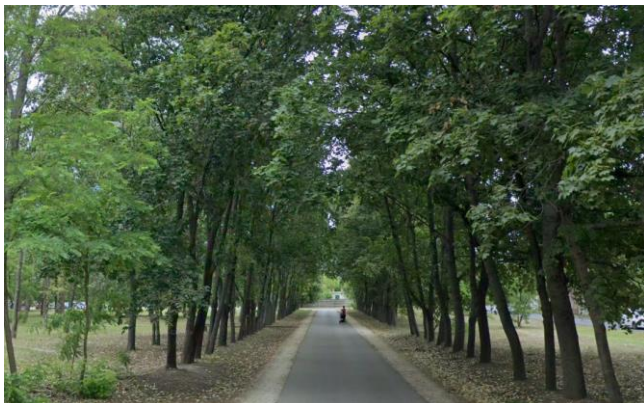
Az ingatlanok az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat elemei nem érintik a tervezési területet.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. melléklete szerint a tervezési terület a tájképvédelmi terület övezete által sem érintett.

3.6.2 Zöldfelületi rendszer

Egy település zöldfelületi rendszerét a közigazgatási területén belül található zöldterületek, erdők, a jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények kertjei, valamint az egyes lakóterületi zöldfelületek (közkertek, parkok, lakókertek) és a mindezen elemeket összekapcsoló fasorok alkotják.



A tervezési terület zöldfelületei, forrás: GoogleMaps

A tervezési terület jelentős része zöldterületbe sorolt a hatályos tervek alapján. A terület a valóságban is jelentős zöldfelülettel rendelkezik, számos fa található a területen, köztük idősebb értékes egyedek is. A Kisfaludy Sándor utca mentén játszótér, a terület közepén pedig műfüves sportpálya is található. Az uszoda bejáratához és parkolójához vezető út menti fasorok értékes zöldfelületi elemei a területnek.

A Nemzeti Földügyi Központ Erdőtérkép adatbázisa alapján a tervezési területen nem található erdőrészek. A területen országosan védett természetvédelmi terület, tájképvédelmi körzet területe, illetve egyéb védett természeti érték nem található.

Jelen tanulmánytervben szereplő tervezett beruházás során az új épület megközelítése elsősorban a Duna utca felől javasolt, ugyanis ebből az irányból a legkritikább és legkevésbé értékes (jellemzően akác) a növényzet, így minimalizálva a fák esetleges kivágásával járó negatív hatásokat.

3.6.3 Felszíni és felszín alatti vizek

A tervezési területen nem található felszíni víz, azonban a Duna kb. 600 méterre van a tervezési területtől nyugatra. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. melléklete szerinti nagyvízi meder övezete a területet nem érinti. Az MvM rendelet 4. melléklete szerint vízminőség-védelmi terület övezetéhez tartozik az egész település, melynek területén a szennyvizek megfelelő gyűjtése és elszállítása kiemelt feladat, így a tervezési terület csatornázása megoldható a meglévő hálózatokra való csatlakozással.

A tervezési terület és a szomszédos repülőtér is a Csepel-Halásztelek vízbázis „B” hidrogeológiai védőidomán belül helyezkedik el. A reptér korábbi szovjet katonai használatának következtében súlyos környezetszennyezés történt a területen és így a talajba és a talajvízbe került szénhidrogének a Csepel-Halásztelek vízbázis vízkészletének minőségét veszélyeztették. A terület kármentesítése 1992-ben kezdődött el, amely egy részén már befejeződött, de máshol még jelenleg is tart. A tervezési terület az „A” jelű kármentesítési terület közvetlen közelében van. Ez a terület a repülőtér egyik üzemanyagbázisa volt, ahol nagymértékű talaj és felszín alatti víz szennyezés történt. Erre a területre jelenleg kármentesítésre kötelező határozat van érvényben, a kármentesítés kötelezettje a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.

A település - és így a tervezési terület is - a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) Korm. rendelet melléklete szerint felszín alatti víz állapota szempontjából **fokozottan érzékeny** terület és egyes településrészek, köztük a tervezési terület is **kiemelten érzékeny** felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik. Tököl érzékenységi besorolása a beruházások tervezése során is elsődleges szempont.

A fokozottan érzékeny kategóriába sorolt településekre a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet szerint az alábbi előírások vonatkoznak:

„9.§ (1) A felszín alatti vizek jó mennyiségi állapotának biztosítása érdekében a tevékenység

a) nem okozhatja (Mi) igénybevételi határérték túllépését,

b) nem vezethet a felszín alatti víztest kémiai és fizikai állapotromlásához, beleértve a káros víz(nyomás)szint (a továbbiakban: vízszint) emelkedését.

[...]

(4) A felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területeken [...] tilos

a) a felszíni vizek pótlása felszín alatti vízből;

b) olyan tevékenység végzése, amelynek következtében a fedőrétegek eltávolítása révén felszínre kerül a felszín alatti víz;

c) olyan bányászati tevékenység végzése, amelynek következtében a külszín megbontásával kialakított bányatalp a maximális karsztvízszintet 10 m-en belül megközelíti;

d) a szén-dioxid geológiai tárolása.”

„10.§ (1) Szennyező anyagok felszín alatti vízbe történő bevezetésének megelőzésére vagy korlátozására, a felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében tevékenység

- a) végzése során szennyező anyag, illetve lebomlása esetén ilyen anyagok keletkezéséhez vezető anyagok használata, illetve elhelyezése csak környezetvédelmi megelőző intézkedéssel, és – az engedélyezhető közvetlen bevezetések kivételével – műszaki védelemmel folytatható;
- b) a felszín alatti víz, földtani közeg (B) szennyezettségi határértéknél kedvezőbb állapotának lehetőség szerinti megőrzésével végezhető;
- c) nem eredményezhet kedvezőtlenebb állapotot, mint amit a felszín alatti víz, a földtani közeg (B) szennyezettségi határértéke vagy az annál magasabb (Ab) bizonyított háttér-koncentráció, továbbá az (E) egyedi szennyezettségi határérték, illetve kármentesítés esetében a (D) kármentesítési célállapot határérték jellemez, kivéve a (3) és (4) bekezdésekben foglalt esetet;
- d) nem eredményezheti a víztest jó kémiai állapotának romlását, valamint a szennyezőanyag koncentrációk jelentős és tartós emelkedését;
- e) részeként végzett bevezetést, elhelyezést csak engedéllyel lehet folytatni.
- (2) Tilos – a (3) és (4) bekezdésekben foglalt kivételektől eltekintve
- a) az 1. számú melléklet szerinti szennyező anyagnak, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlásuk esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyagnak
- aa) felszín alatti vízbe történő közvetlen bevezetése,
- ab) bevezetése minden olyan mesterséges tóba, amely közvetlen kapcsolatban van a felszín alatti vízzel,
- ac) mélyművelésű bányában történő elhelyezése, kivéve az ideiglenes jelleggel, a műszaki üzemi tervben az adott nyersanyag bányászatához engedélyezett anyagot,
- ad) a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny területen a felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetése, kivéve egyedi szennyvízkezelő berendezésekkel tisztított háztartási szennyvíz bevezetésének a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló kormányrendeletben meghatározott eseteit;
- b) a felszín alatti vízbe veszélyes anyagok közvetett bevezetése. Ezt a követelményt kell alkalmazni az olyan területen levő, vagy olyan területre ráfolyó időszakos vízfolyásba történő bevezetés esetén is, ahol a felszín alatti víz szintje tartósan alacsonyabban van, mint a vízfolyás fenékszíntje.”

„11.§ (1) Tilos szennyező anyagnak mélyinjektálással történő elhelyezése vagy bármilyen módon történő mélybesajtolása, kivéve a (2) bekezdésben foglaltakat.

(2) A felszín alatti vízbe, földtani közegbe a (3) bekezdés szerinti feltételek teljesülése esetén, az olyan természeti okokból más célra tartósan alkalmatlan földtani képződménybe, amely a szennyező anyagok – beleértve a széndioxidot is – továbbterjedése szempontjából zártnak tekinthető szénhidrogén tároló, a felszín alatti víz minőségromlás minden jelenlegi vagy jövőbeni veszélyének kizárásával a 13. § szerint engedélyezhető:

- a) az olyan veszélyes anyagokat nem tartalmazó vizek visszasajtolása, amelyek a bányászati kutatáshoz, feltáráshoz, kitermeléshez tartozó tevékenységből származnak,
- b) természetes összetételű vizek besajtolása szénhidrogén kitermelés elősegítésére,
- c) a természetes gáz vagy a cseppfolyósított földgáz besajtolása tárolási céllal,
- d) veszélyes anyagokat nem tartalmazó szén-dioxid környezetvédelmi szempontból biztonságos elhelyezése.”

A hatályos HÉSZ szintén tartalmaz a felszíni- és felszín alatti vizekkel kapcsolatos előírásokat, amelyek az alábbiak:

41. § (1) Tököl a felszín alatti vizek és a földtani közeg szennyeződéssel szembeni érzékenysége szempontjából „fokozottan érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő település (A vízbázisok belső és külső hidrogeológiai védőterületei „kiemelten érzékeny” besorolású területek). Kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a külön jogszabályban előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékek teljesíthetők.

(2) Új beépítésre szánt terület kizárólag abban az esetben alakítható ki, ha egyidejűleg a területen a csatornahálózat is kiépül. Meglévő beépítésre szánt területeken létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a szennyvizek közcsonna-hálózatba vezetése biztosítható. A keletkező szennyvizek szikkasztása a beépítésre szánt területeken még átmenetileg sem engedélyezhető.

(3) A beépítésre nem szánt területeken, amennyiben nincs lehetőség a közcsonnára történő csatlakozásra, bármely szennyvizet eredményező létesítmény építése csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, ill. egyedi szennyvíz elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén engedélyezhető. Szippantott szennyvíz csak a kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállítható.

(4) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén kell megoldani a csatornahálózatba vezetés előtt.

(5) Használt és szennyvizek a „2.4. a Duna 1620-1692 fkm szelvények közötti szakasza és vízgyűjtő területe, valamint a Ráckevei-Soroksári-Duna és vízgyűjtő területe” területi kategóriára vonatkozó határértékek teljesülése esetén vezethetők élővízfolyásba, befogadóba.

(6) A szabályozási terven lehatárolt, a „Csepel-Halásztelek” és a „Tököl-Szigetújfalu” vízbázis „A” és „B” jelű hidrogeológiai védőterületei által érintett területeken a vízbázisok védelmének biztosítása érdekében a külön jogszabályban meghatározott követelményeket és korlátozásokat érvényesíteni kell.

(7) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.”

Tökölön a vízminőségvédelemben elsődleges szempont, hogy a településen kiépült szennyvízcsatornahálózatra való rákötések aránya teljeskörű legyen. Így megszűnhet a veszélye annak, hogy a szennyvíz derítőaknába kerüljön, amely potenciálisan szennyezi a talajt és a felszín alatti vizek minőségét. Ennek megakadályozására a tervezett beruházások kapcsán is kiemelt figyelmet kell fordítani.

3.6.4 Levegőtisztaság védelem, zaj- és rezgésterhelés

Levegőminőség-védelmi szempontból a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, a települést az 1. kategóriába sorolja. Ez Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti, amely alapján erősen szennyezett elsősorban NO₂ és PM₁₀ tekintetében.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
2		Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talajközeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
3	Légszennyezettségi agglomeráció											
4	Budapest és környéke	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

Budapest és környékének zónacsoportjai
forrás: 1. melléklet a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelethez

A település általános levegőtisztasági helyzetét főként a különböző légszennyezőforrások, a meteorológiai viszonyok és a település elhelyezkedése, domborzati viszonya határozza meg. Tököl település levegőminősége összességében jónak mondható, amelyet főként a jó átszellőző képességének köszönhet. Ennek ellenére előfordul, hogy a kb. 5 km-re nyugatra található százhalombattai erőmű által kibocsátott szaghatás Tökölön is érezhető.

A közlekedési eredetű lég- és zajszennyezés érinti leginkább a települést, amely a nitrogén-oxidok, a szén-monoxid, a benzol és karcinogén szén-hidrogének döntő részéért felelős. Ilyen közúti közlekedési szennyezőforrás a tervezési területtől keletre haladó **5101 j. út** (főként a reggeli és az esti órákban), amelyet azonban a tervezett beruházás helyszínétől jelentős zöldfelület választ el, így ez várhatóan sem a meglévő sem a tervezett lakó rendeltetések esetében sem okoz konfliktust.

Az északra lévő **Repülőtér** jelentős zajhatású terület, melynek üzemeltetője 2023-ban kapott engedélyt a repülőtér IV. osztályú nem nyilvános fel- és leszállóhelyé minősítéséhez. A használatának feltétele az üzemben tartási engedély megszerzése, melyhez a zajgátló védőövezet kijelölő határozat szükséges. A terv szerint a pálya használatban lévő szakasza 1560 m lesz, amelyen oktatási- és magáncélú repülési tevékenység folytatható, a repülőgépek jellemzően nyugat felől fognak érkezni. A repülési tevékenységet

kizárólag nappali időszakra fogják korlátozni, főként áprilistól szeptemberig, illetve a jelentős zajjal járó műrepülési tevékenységet megszüntetik.

A két fő zajszennyező forráson kívül alkalmanként egyéb zajterhelés is éri a területet, amelyek a lakossági panaszok alapján ismertek. Ilyenek a repülőtér területén rendezett drift, gyorsulási és egyéb autós versenyek.

A területtől keletre jelenleg mezőgazdasági művelés zajlik, így az ebből eredő por időszakosan negatívan befolyásolhatja a terület levegőtisztaságát, azonban a tervezési területet körülvevő zöldfelületek ezen enyhítenek, így ez nem okoz jelentősebb problémát.

Tökölön több bejelentett pontforrással rendelkező üzem is működik, ezek azonban nem okoznak jelentős légszennyezést, illetve a tervezési területtől is távol esnek, így arra közvetlen hatással nincsenek.

Összességében a tervezési területen lévő jelentős nagyságú zöldfelületek és a többszintes növényállomány kedvező hatással van a levegőminőségre, csökkenti a környező hatások okozta esetleges zaj- és rezgésterhelést, illetve javítja a levegőminőséget és a mikroklímát, így jelentős környezeti terhelést nem jelentenek az előbbieken ismertetett hatások.

A hatályos HÉSZ tartalmaz a levegőtisztaság-védelemmel és a környezeti zaj elleni védelemmel kapcsolatos előírásokat, amelyek az alábbiak:

„40. § (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben folytatható, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, üdülőtérületet, különleges területet – kivéve a hulladékkezelés céljára szolgáló különleges területeket (KSZT és K-ATEV építési övezetek), valamint a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges területet (K-ksz építési övezet) - nem érint. Védelmi övezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület nem helyezhető el, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a már működő légszennyező források működésével összefüggő építményt.

(2) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag abban az esetben folytathatók, ha megfelelő technológiával (pl. elszívási technológiával, a felület nedvesítésével) a szennyezőanyagok külső légtérbe való kijutása, illetve terjedése megakadályozható.

(3) Lakóterületen, vegyes területen, üdülőtérületen, különleges területen – kivéve a hulladékkezelés céljára szolgáló különleges területeket (KSZT és K-ATEV építési övezetek), valamint a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges területet (K-ksz építési övezet) - diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.”

„44. § (1) Tököl zaj ellen védendő területei az alábbi külön jogszabály szerinti zajvédelmi kategóriákba tartoznak:

[...]

b) 2.zajvédelmi kategória - „lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület”: Lk, Lke, Lf, K-T, K-Ke, Z, Ee övezetekbe sorolt területek,

c) 3.zajvédelmi kategória - „lakóterület (nagyvárosias beépítésű), vegyes területek”: Ln, Vt, Vk, K-SP, K-SZK, K-B övezetekbe sorolt területek,

[...]

(2) Közlekedési létesítmények kialakítása, fejlesztése esetén a vonatkozó jogszabályokban foglalt zajvédelmi és egyéb környezetvédelmi követelményeknek teljesülniük kell. Közlekedési létesítmények megvalósítása, fejlesztése a beruházás megvalósítására vonatkozó környezetvédelmi engedélyben meghatározott környezetvédelmi előírások betartásával, a zajvédelmi intézkedések megvalósításával történhet.”

3.6.5 Hulladékkezelés

A településen a kommunális szilárd hulladékok elhelyezése és elszállítása szervezetten megoldott, ideértve a veszélyes hulladékokat is. A szelektív hulladékbegyűjtés (közvetlenül a háztartásokból), valamint a zöldhulladékok kezelése is biztosított. A települési szilárd hulladék begyűjtéséről és ártalmatlanításáról az Érd és Térsége Hulladékkezelési Nonprofit Kft. gondoskodik.

A településen a szervezett hulladékszállítás ellenére egyes területeken jellemző az illegális hulladéklerakás, azonban a tervezési terület közelében ez nem jellemző.

Az egyes építkezések során keletkező hulladékok környezetvédelmi szempontból is megfelelő gyűjtéséről és elszállításáról a beruházóknak kell gondoskodni. A keletkező építési törmelék kezelésére külön figyelmet kell fordítani. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

A tervezési terület is beletartozik a hulladékszállítással ellátott területek közé, jelenleg is megoldott a hulladékkezelés.

A hatályos HÉSZ tartalmaz hulladékkezeléssel kapcsolatos előírásokat, amelyek az alábbiak:

„43. § (1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.

(2) A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtaként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

(3) A bontási, illetve építési hulladékok gyűjtését a környezet veszélyeztetését kizáró módon kell megoldani, kezelésre kizárólag hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezeteknek adhatók át. Az építési és bontási hulladékok kezelésénél az országos érvényű jogszabályban meghatározott követelményeket kell érvényesíteni.”

3.7 Katasztrófavédelem

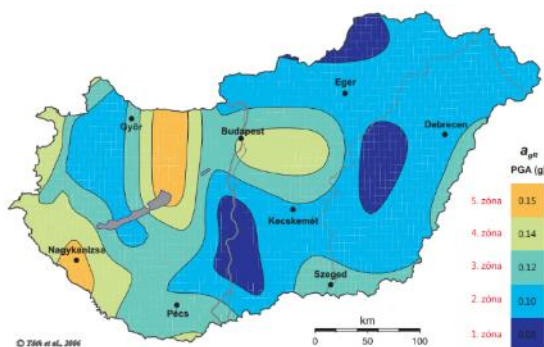
3.7.1 Építésföldtani korlátok

Tököl a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 9. melléklete szerint a földtani veszélyforrás terület övezete a települést és így a tervezési területet sem érinti.

A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat által kiadott *Magyarország mozgásveszélyes területei* c. térkép alapján a tervezési területet nem érinti pontszerű esemény, valamint felületi és vonalas erózió.

Tököl Magyarország szeizmikus térképe alapján a 3. zónában helyezkedik el. A település magyarországi viszonylatban sem tartozik a földrengés veszélyeztetett területek közé.

Tököl a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 7. melléklete szerint ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett településként jelölt, azonban a tervezési területen nem jelölt ilyen terület a hatályos településrendezési tervek alapján.



Magyarország szeizmikus zónatérképe,
forrás: <https://www.georisk.hu/Maps>

3.7.2 Árvíz- belvíz veszélyeztetettség

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. melléklete szerint a tervezési terület egésze vízminőség-védelmi övezethez tartozik. Az MvM rendelet 8. melléklete szerint rendszeresen belvízjárta terület övezete a tervezési területet nem érinti.

Katasztrófavédelmi szempontból veszélyeztető hatásként jelentkezhetnek az egyre gyakoribbá váló rendkívüli időjárási jelenségek és az általuk okozott károk. A jövőben fel kell készülni az esetleges nagy mennyiségű csapadékvíz gyors elvezetésére, kezelésére.

Tököl területe árvízvédelmi szempontból mentesített ártérnek tekinthető, a Duna mentén védőgát halad, a Ráckevei-Soroksári Duna-ág felől viszont nem védett, azonban ez a tervezési területet nem veszélyezteti. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. melléklete szerinti nagyvízi meder övezete a település Duna menti területeit érinti, azonban a tervezési területet nem.



A belvíz veszélyeztetettségre vonatkozó és a vízügyi igazgatóságok által is használt (Pálfai-féle) index alapján a tervezési terület belvízzel nem veszélyeztetett területen található. Az MBFSZ (Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat) talajvíztérképe alapján a tervezési területen a talajvízszint mélysége a felszín alatt 4-8 m körüli.

Magyarország talajvíztérképének kivágata -
Talajvízszint mélysége a felszín alatt,
forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/tvz>

3.7.3 Egyéb veszélyeztetettség

Tököl a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII.16.) BM rendelet alapján Érd székelyű katasztrófavédelmi kirendeltséghez és II. besorolási osztályba tartozik, amely közepes kockázati szintet jelent.

A klímaváltozás okozta súlyosbodó aszályok, a hőséggel párosuló, hosszan tartó csapadékhiány egy új veszélyt jelent a települések és főként a mezőgazdaság számára. Az Országos Vízügyi Főigazgatóság aszályérzékeny-területeket bemutató tér képe alapján Tököl területe az erősen aszályos területek zónájába esik (forrás: OVF prezentáció, https://www.met.hu/doc/rendezvenyek/metnapok-2016/18_KolossvaryG.pdf).

A közeli repülőtér miatt az építmények magassági korlátozását figyelembe kell venni a tervezésnél.

A területet nem érinti egyéb tevékenységből adódó korlátozás.

3.8 Humán infrastruktúra

A tervezési területen jelenleg intézményi és lakó funkciók találhatók. A közelben található humán infrastruktúra-hálózat szempontjából megemlíthető rendeltetések a tömbön belül egy több rendeltetési egységből álló épület, amelyben helyet foglal a városi uszoda, óvoda, általános iskola és egy háziorvosi rendelő. Ezenkívül külön épületben egy kisebb bölcsőde található, illetve egyéb szolgáltatásoknak (vendéglátóhely, kozmetika, posta, pékség, élelmiszerbolt) helyet adó épületek találhatók a Kisfaludy Sándor utca és a Duna utca sarkán.

A Weöres Sándor Általános Iskola területileg két helyen működik Tökölön, férőhelyszáma 956 fő, jelenleg kb. 70%-os az általános iskola kihasználtsága.

A város fenntartásában 4 db körzeti óvoda és 2 db magán óvoda működik. A Szivárvány Óvoda két telephellyel rendelkezik, amelyek közül az egyik a tervezési területen belül található. Az óvodát igénybevevők száma az évek folyamán folyamatosan csökken, melynek legfőbb oka a születésszám csökkenése. A 2023-as KSH adatok szerint az óvodai férőhelyek száma 370 fő, az óvodába beírt gyermekek száma pedig 366 fő.

A városban két bölcsőde működik (összesen 80 férőhely), a tervezési területen lévő Mini-bölcsőde 2022-ben került átadásra, ennek befogadóképessége 14+2 férőhely. Utóbbi főként a Pesti utcai lakótelep ellátását biztosítja.

A tervezési területtől kb. 200 méterre a Duna utca 7. szám alatt működik a Szent Miklós Idősek és Mozgáskorlátozottak Otthona, amely 50 férőhelyes és 100%-os kihasználtsággal működik. Ezenkívül a Pesti út 1. szám alatt működik a Nyírfaliget Idősek Otthona, amely 150 férőhelyes, a tervezési területtől 250 méterre található. Ebben az intézményben az Önkormányzat által kijelölt helyi időskorúak ellátása és az idősek nappali ellátása zajlik.

Tökölön 300 férőhelyes felnőtt- és gyermekkönyvtár működik a Kossuth Lajos u. 66. szám alatt a Művelődési Központban, amely a tervezési területtől autóbusszal elérhető.

A Pesti úton keresztül elérhető a kb. 3 km-re található Airport Center (a Repülőtér menti gazdasági területeken), amely egyfajta üzletközpont, ahol számos üzlet és szolgáltatás megtalálható.

A már említett épületegyüttesben található a 4. sz. háziorvosi körzetet ellátó rendelő, ahol minden hétköznap van rendelés. Gyógyszertár tervezési területhez legközelebb az Airport Centerben vagy Tököl belvárosában található.

A tervezett beruházás során egy lakóépület épülne, a földszinten szolgáltatóhelyiségekkel, illetve az azt kiszolgáló parkolófelülettel. A terület lakónépessége várhatóan ezáltal növekedni fog a területen, amely azonban a terület rendkívül előnyös humáninfrastrukturális helyzete miatt várhatóan nem okoz majd konfliktust. Ennek alátámasztására humáninfrastrukturális igény-becslést végeztünk a 7. fejezetben.

4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezett módosítás elsődleges célja, hogy a 2640/65 hrsz.-ú telken, a környék ellátáshiányos állapotának javítása érdekében, egy a meglévő közszolgáltatások bővítésének helyet adó egy vegyes funkciójú szolgáltatóház és többlakásos lakóépület megvalósulhasson, amelyhez a Helyi Építési Szabályzat (*továbbiakban: HÉSZ*) és a Szabályozási Terv (*továbbiakban: SZT*) módosítása szükséges. A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem szükséges, mivel a tervezési terület a hatályos tervekben is már beépítésre szánt területként (Vt) szerepel, ahova az új épület tervezett.

A 2640/65 hrsz.-ú ingatlanon telekosztással egy ~5637 m² nagyságú telek kialakítása tervezett, amely új építési övezetbe, de továbbra is településközponti vegyes területbe sorolt.

A meglévő, jelenleg telekhatárokon átnyúló sportpálya helyzetét is rendezni szükséges, ami miatt a Vt és Z területek határát rendezni szükséges, de ebben az esetben sem jön létre új beépítésre szánt terület, mert a Z területek mérete növekszik. Az új övezethatár a pálya és az azt kísérő sétány mentén kerülne kijelölésre.

A kialakítandó új építési- övezet és telek megközelíthetőségét a Duna utca felől javasolt, közúti közlekedési közterületi kijelöléssel biztosítani lehetőség szerint a meglévő fás növényzet minél kisebb mértékű érintettsége mellett.

A zöldfelületek és a kialakult fás területek lehető legkisebb mértékű érintettsége érdekében a beépítési terv olyan megoldásokat javasol az épületelhelyezés és parkolási-, valamint egyéb burkolt felületek esetében, mely megfelel ennek a feltételnek.

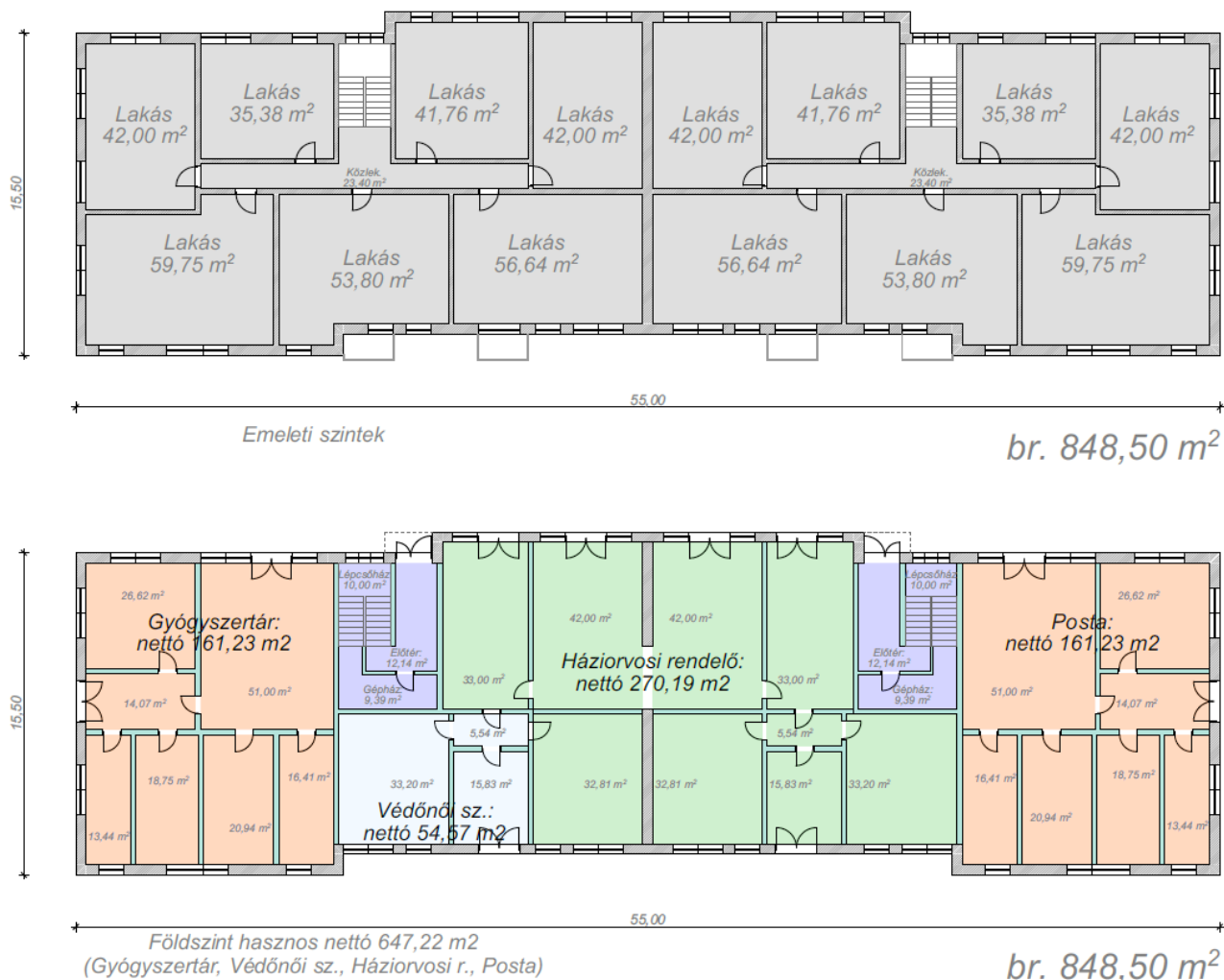
A megközelíthetőség okán, alternatív megoldásként felmerült a terület Kisfaludy Sándor utca felől történő feltárása is. Ennek is két változata merült fel:

- egyrészt a meglévő lakóházak és bölcsőde közötti kapcsolat kialakításával, azonban ezen megoldás kialakítása jóval több meglévő fát érintene és a meglévő lakóház és bölcsőde között is viszonylag szűk helyen kéne megoldani a közúti kapcsolat kialakítását, így ez kedvezőtlenebb változatnak tekintendő;
- másrészt megoldás lehetne a Kisfaludy utcáról nyíló jelenlegi parkolón átvezetett megközelítés, mely viszont a fejlesztési terület forgalmát bevezetné a Kisfaludy utcára, aminek jelenlegi kialakítása nem feltétlen alkalmas erre, mivel keskenyebb szilárd burkolattal rendelkezik, mint a Duna utca, melynek szélessége kétirányú forgalom lebonyolítására is alkalmas. Ezen változatot a jelenlegi belső kerítéshatárok is ellehetetlenítik.

A Duna utca felől, mivel a tervezett közúti kapcsolat területét közkert övezet veszi körbe, elegendő lehet egy 10 méter széles közterületi feltárást biztosítani is, melyen belül biztosítható a szilárd burkolat és a szükséges infrastruktúra, de nem szükséges gyalogos felületek és nagyobb zöldsáv biztosítása az út mentén, mivel eleve Z jelű közpark övezet veszi körbe a tervezett utat, így a zöldfelület és a gyalogos kapcsolatok biztosítása ezen területen tervezettek.

A terv összesen 82 db parkoló férőhellyel számol, amely lakásonként legalább 1 db (összesen 42 db), a tervezett intézmények után 22 db (posta, gyógyszertár, rendelő, védőnői szolgáltatás) és ~18 db tartalék parkolóhely elhelyezését jelenti.

A tervezett épület földszinti részén lévő szolgáltatóhelyiségekbe orvosi rendelő, védőnői szolgáltatás, gyógyszertár, posta rendeltetések elhelyezése tervezett:



A tervezett épület F+3 emeletes, melynek térbeli kialakítása során elképzelhető F+3 szintes, vagy F+2+T szintes épületkialakítás is, esetleg lapostetős, vagy eltolt teraszos épülettömeg is. A tervezett alapterület a koncepció szerint bruttó ~848,50 m², melynek lakó rendeltetésű szintjein lépcsőházként 7-7 db, azaz emeletenként 14-14 db lakás elhelyezése tervezett, így összesen, a 3 szinten 42 db lakás elhelyezése tervezett.

A földszinten háziorvosi rendelő, védőnői szoba, posta és gyógyszertár tervezett. A tervezett helyiségek alapterületei a fejlesztési koncepció szerint (forrás: beruházói adatszolgáltatás):

- nettó 161,23 m² gyógyszertár
- nettó 54,57 m² védőnői szoba
- nettó 270,19 m² háziorvosi rendelő
- nettó 161,23 m² posta

A tervezési területet teljes közműellátással lehet kialakítani, melyhez a szükséges közműhálózati elemek a közelben rendelkezésre állnak, de az azokra történő rácsatlakozás lehetősége és mikéntje a részletes tervezési elképzelések ismeretében pontosítható.

A közúti megközelítés kialakítása – a korábban bemutatott opciók közül választva – a Duna utcáról javasolt, mely közvetlenül kapcsolódik az 5101 j. úthoz és azon keresztül az M0 autópályához.

A területre egy koncepcionális beépítési terv is készült, amely az alábbiakban kerül bemutatásra. A beépítési terv készítése során kiemelt figyelmet kapott a meglévő sétány funkcionalitása, a meglévő

zöldfelületek és fás területek megőrzése, a sportpálya helyzetének megoldása, a már lekerített intézményi területekhez való alkalmazkodás, a megfelelő parkolószám biztosítása és a meglévő és tervezett övezeti határok geometrikus, szabályos meghatározása, kiigazítása (ezt pirossal jelöltük a rajzon).

Az új épület a meglévő lakóépületek derékszögű geometriáját követi, a lehető legtávolabb elhelyezve a bölcsődétől úgy, hogy még a sétány is megmaradhasson a másik oldalon. Az új övezet területét a meglévő adottságokhoz igazítottuk, ami így ~5637 m² lett és területén biztosítható az új Vt építési övezet szerinti beépítési maximum és zöldfelületi minimum is.

Látványtervek (Forrás: Takács Norbert, építész):





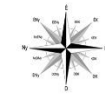




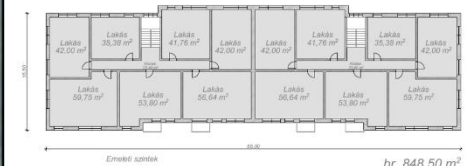
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TÖKÖL VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
A 2640/65 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANON TERVEZETT
LAKÓ- ÉS SZOLGÁLTATÓHÁZ LÉTESÍTÉSÉNEK VONATKOZÁSÁBAN

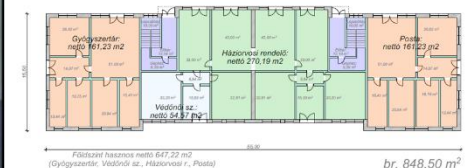
BEÉPÍTÉSI TERV



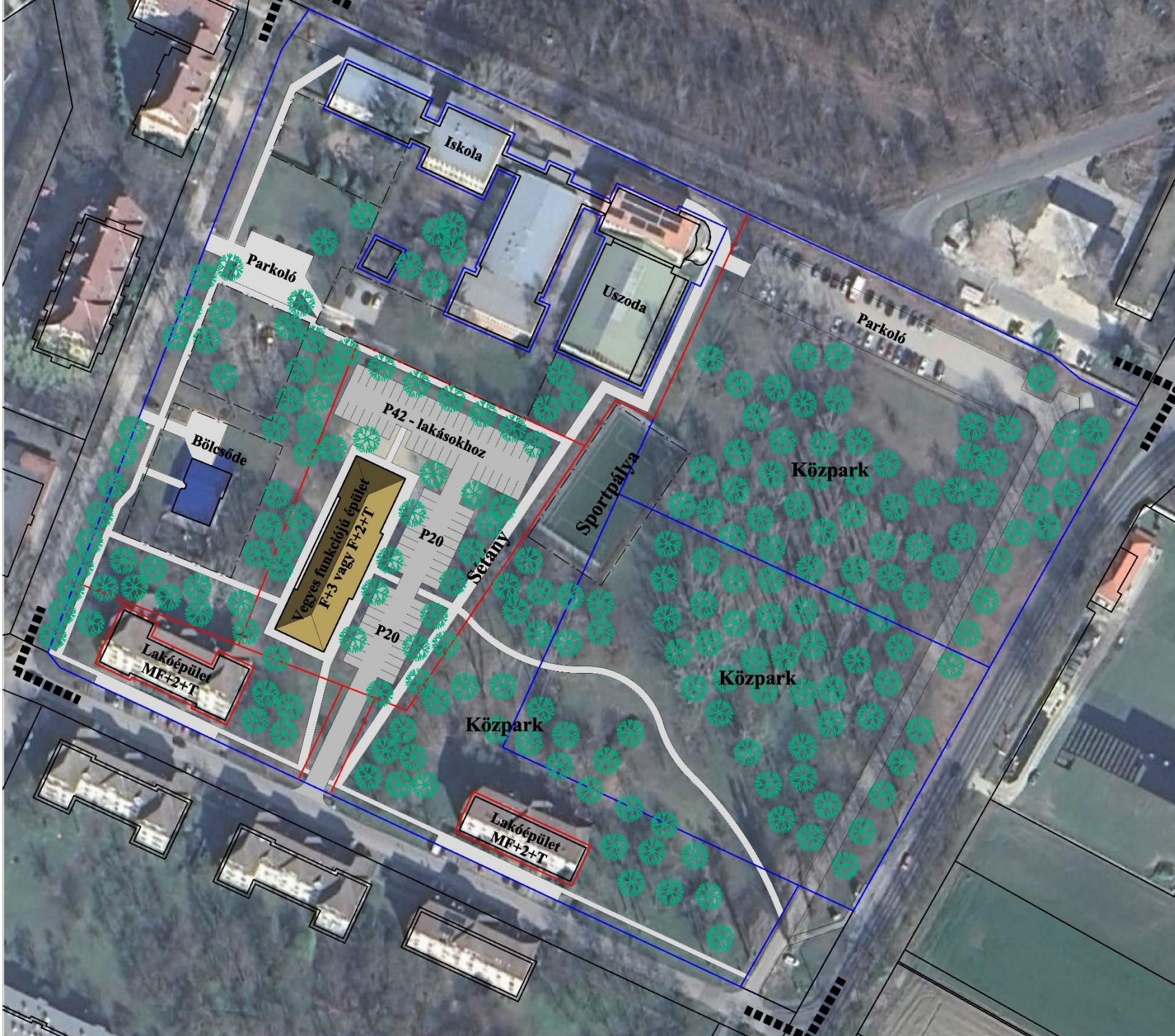
ALAPRAJZI KONCEPCIÓ



br. 848,50 m²



br. 848,50 m²



5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

5.1 Településszerkezeti Terv tervezett módosítása

A tervezett új épület elhelyezését szolgáló terület továbbra is Vt jelű településközponti vegyes területbe tartozna, ezért a terv a TSZT módosítását emiatt nem igényelné, de a tervezési feladat keretében, részben a meglévő sportpálya helyzetének rendezése érdekében is, a Vt jelű településközponti vegyes terület és a Z jelű zöldterület határának módosítása javasolt.

További módosítás, a Duna utcáról nyíló feltáró út miatt nem lenne szükséges, mivel a települési kiszolgáló utak a vonatkozó szabály szerint a területfelhasználási egység részét képezik, és így a települési mérleget sem befolyásolják. Mindazonáltal a hatályos terv nem ezt a jelölési rendszert alkalmazza, így pusztán technikai jelleggel az új út területének kihagyása javasolt a Z területből, melynek jelentős pótlása keletkezik a meglévő sétány menti Vt/Z területek közti övezethatár-módosítás során.

A fentiek alapján a hatályos TSZT alábbi módosítása tervezett:



VEGYES TERÜLET



TELEPÜLÉSKÖZPONT

ZÖLDTERÜLET



KÖZPARK

Mivel a tervezett módosítás szerint új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az arra vonatkozó magasabb szintű jogszabályok előírásai jelen esetben nem relevánsak.

5.1.1 Területi mérleg

A település területi mérlege a pontosítások során annyiban változna, hogy

- a közúti területek mérete ~301 m²-rel növekszik;
- a zöldterületek mérete ~1089 m²-rel növekszik;
- a Vt jelű területek mérete ~1390 m²-rel csökken.

A bemutatott mérleg a rendelkezésre álló tervek alapján készült, pontosabb kimutatás a digitális tervi állományok ismeretében készíthető.

5.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása

A tervezési területen a tervezett lakó- és szolgáltatóház megvalósíthatósága érdekében a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv alábbi módosításai tervezettek a TSZT tervezett módosításával összhangban:

A tervezési területen új Vt-3 jelű építési övezet kerülhet kijelölésre, melynek keretében az új építési övezet beépítési paramétereit egyrészt az OTÉK (a HÉSZ még OTÉK alapú terv), másrészt a hatályos HÉSZ hasonló építési övezeteinek értékeihez igazodva az alábbiak szerint tervezett meghatározni:

- építési övezet jele: Vt-3
- beépítési mód: szabadonálló/oldalhatáron álló;
- minimális telekméret: 5000 m²;
- a maximális beépíthetőség: 50%;
- az épületmagasság legnagyobb megengedett értéke: 12,5 m;
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 30%

A terület közepén, három külön helyrajziszámon álló telek területét is érintő sportpálya található. A tervezett Vt-3 jelű építési övezet határát a sportpálya és annak folytatásában a meglévő sétány mentén jelöltük ki. Ezzel módosul a Z jelű övezet és a Vt területek határa is, a tervezett TSZT-hez igazodva.

Az új Vt-3 jelű építési övezet területe 5637 m². A beépítési terv alapján számított

- beépítettség: ~15%;
- zöldfelület: 36%

A tervezett épület szabadonálló módon került elhelyezésre, minden telekhatártól legalább 6,25 méterre (ennél többre a rajz szerint).

A tervezett épületmagasság további egyeztetés függvényében pontosítható, de a beruházói szándék szerint 3 szint lakó rendeltetés elhelyezése szükséges a földszinti szolgáltatási rendeltetések megvalósításának megtérüléséhez. A 3 lakó szint vagy 3 teljes szintként, vagy 2 teljes szintként és egy tetőtér-beépítéses, vagy eltolt teraszos szintként is kialakítható.

A hatályos HÉSZ Településközponti vegyes területeire vonatkozó általános előírások szerint a 14. §-ban jelenleg egy telken belül csak 1 db lakás helyezhető el, ezért ennek a rendelkezésnek a módosítása is szükséges az alábbiak szerint:



„14. § (1) Egy telken csak egy lakás helyezhető el.”

helyett

(1) Egy telken csak egy lakás helyezhető el, kivéve a Vt-3 jelű építési övezetben, ahol egyéb rendeltetések elhelyezése mellett 130 m² telekterületenként egy lakás is elhelyezhető, lefelé való kerekítéssel.

A Vt területekre vonatkozó általános előkert szabályozás is módosítandó a beépítési terv szerint:

„14. § (5) A településközpont vegyes területen az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

a) az előkert: meglévő beépítésnél kialakult állapot szerint, új beépítés esetén 8,0 méter, az előkert közhasználatú területként is kialakítható. [...]”

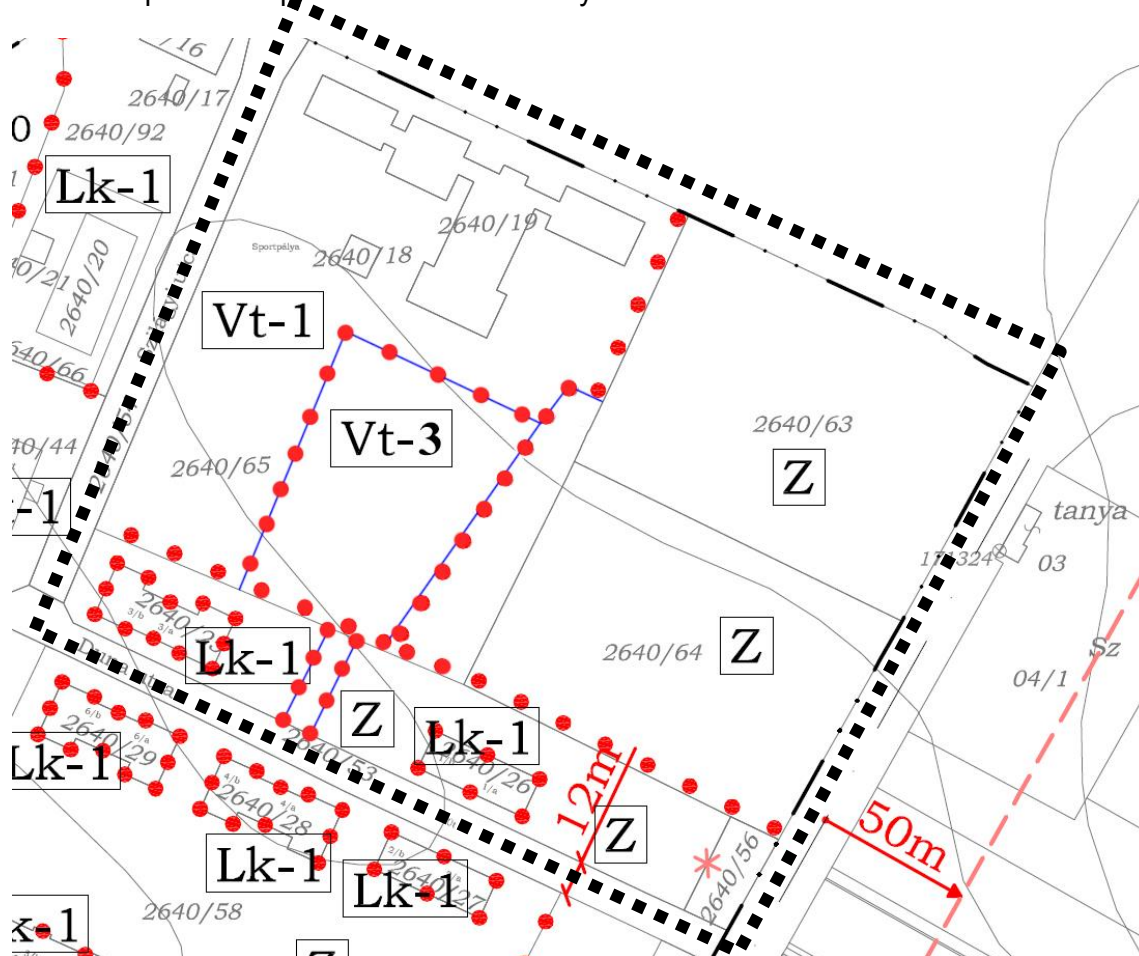
kiegészül

„d) az a) pont szerinti 8,0 méteres előkert méretet a Vt-3 jelű építési övezet területére nem kell alkalmazni, ebben az övezetben az előkert méret 0,0 méterig is lecsökkenthető.”

Az új Vt-3 jelű építési övezetre vonatkozó tervezett beépítési paraméterek az alábbiak:

Építési övezet jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H) m
Vt-3	SZ	5000	50	30	12,5

A bemutatott szempontok alapján a tervezett Szabályozási Terv az alábbiak szerint alakul:



A rajzon egyes Z jelű övezetek között is övezethatárt jelöl a tervezett állapot. Ez abból fakad, hogy a TSZT alapján egyes Z övezetek területei „tervezett” státuszúak és ezért a hatályos terv is így jelöli ezt a határt. A tervezett SZT csak átveszi ezt a jelölési módszert.

6 A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

6.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény – térségi előírások

A módosítással érintett területet erdőgazdálkodási térség, a mezőgazdasági térség és a települési térség területe érinti, míg a csereerdők és új zöldterületek kijelölése települési térségben történik, ezért csak az ezen térségekre vonatkozó szabályoknak való megfelelés igazolása kerül bemutatásra.

Az MaTrT. területfelhasználásra vonatkozó előírásai:

Települési térség

A települési térség területén bármely építési övezet kijelölhető, így a tervezett állapot e tekintetben megfelel a jogszabályi előírásnak. Ugyanakkor a települési térség növekménye kapcsán:

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a tervezett **módosítás megfelel a törvényi előírásnak.**

6.2 MATrT és 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet övezeti előírásai

Az alábbiakban a tervezési területet és a csereterületet érintő országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó szabályok és az azoknak való megfelelés igazolása kerül bemutatásra.

Vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályok:

„5.§ (1) 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 vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”

Az egész település és így a tervezési terület érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével. A település településrendezési eszközei a szabályoknak megfelelően kijelölnek vízvédellemmel érintett területeket és azokhoz kapcsolódó előírásokat, külön fejezetben rögzíti a felszíni- és felszín alatti vizek védelméről szóló, illetve a talaj- és földvédelemről szóló előírásokat. Ezek főként a víziközművek (pl. vízellátás szennyvízelvezetés, -kezelés, felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés) kialakítására vonatkoznak, amelyek betartására kiemelt figyelmet kell fordítani a tervezési területen történő jövőbeni beruházások esetén is. Ezek figyelembevétele mellett a **terv továbbra is megfelel a törvényi előírásoknak.**

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

„8.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

Az övezeten belül a tényleges érintettséget a hatályos TSZT alapján kell vizsgálni, de eszerint ásványi nyersanyagvagyon terület nem érinti a tervezési területet, így **a terv továbbra is megfelel az előírásoknak.**

6.3 Pest Megye Területrendezési Terve

Az alábbiakban a tervezési területet érintő a Pest Megye Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok és az azoknak való megfelelés igazolása kerül bemutatásra.

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályok

„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

A város közigazgatási területén, a hatályos helyi építési szabályzat alapján nincs olyan Gksz jelű építési övezet, melyben az építési telek kialakítható legnagyobb beépítettsége terepszint felett/alatt meghaladná az OTÉK-ban rögzített 60%-ot, és jelen eljárásban sem tervezett ilyen építési övezet kijelölése, így a település tervei **megfelelnek az előírásnak.**

6.4 OTÉK megfelelés

A hatályos településrendezési tervek még OTÉK alapú tervek, így az alábbiakban az OTÉK előírásainak való megfelelés kerül kifejtésre.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. § (2) bekezdése alapján, az OTÉK II–III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá ha az közérdeket nem sért, valamint ha az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek. Ez utóbbi szerint az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

A bemutatott feltételek teljesülése mellett tehát az HÉSZ tartalmazhat az OTÉK-tól eltérő, attól megengedőbb előírásokat is, de ennek újabb feltételét tartalmazza a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (1) bekezdése is, mely szerint a rendezési terv az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.

Jelen telepítési tanulmánytervben olyan elem/mutató/egyéb módosítás nem került alkalmazásra, mely az OTÉK-tól való eltérést igényelné.

6.5 Biológiai aktivitásérték-számítás

A tervezett módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, hiszen a hatályos terven is beépítésre szánt területbe sorolt a fejlesztési terület, így a TSZT-ben vezetett biológiai aktivitásérték-számítás módosítására a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-a szerint nincs szükség:

„18. § (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia. [...]

(3) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.

(4) Az új beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartása – ideértve a biológiai aktivitásérték pótlását – a település, fővárosban a főváros teljes közigazgatási területén történhet. [...]

7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRTHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE

7.1 Közlekedésfejlesztési igények

A tervezéssel érintett terület léptékének tekintetében nem várható a közeljövőben a közlekedési infrastruktúra hálózatot érintő jelentős változás. A tervezett lakó- és szolgáltatóház elérésére a kiszolgáló út mind a Duna utcához csatlakozóan kiépíthető. A kiszolgálás más alternatív módon is megoldható lenne, de a lehetséges megoldások közül a Duna utcára történő csatlakozás preferálható. A tervezett kiszolgálóutat alapvetően csak az új épület szolgáltatószintjének látogatói és az itt lakók használnák majd, és átmenő forgalom nem jelentkezik a területen.

A korábban bemutatott beépítési javaslatban 82 férőhelyes parkolófelület szerepel, amelyből - ha az előírt lakásonként egy férőhely elvet vesszük figyelembe – 42 férőhely a lakások, 22 férőhely pedig a földszinti szolgáltatások ellátását biztosítja, 18 db többletparkoló mellett, így a parkolás telken belül megoldott. A parkolóhelyek között akadálymentes és elektromos autótöltős helyek is készülnek. A személygépjárművek mellett a kerékpárok/motorkerékpárok számára is szükséges helyet biztosítani. A parkolási kapacitások számítását az alábbi táblázat tartalmazza (Forrás: építészeti műleírás):

Tervezett funkció:	LAKÓÉPÜLET
Tervezett lakások száma:	42 db
Kereskedelmi árusítótér (posta):	kb. 50 m ²
Kereskedelmi árusítótér (gyógyszertár):	kb. 50 m ²
Egészségügyi huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek:	kb. 280 m ²

Autóbusz várakozó hely:	
Előírás:	0 db
Szükséges összesen:	0 db
Tervezett összesen:	0 db

Kerékpár és motorkerékpár elhelyezése:		
Előírás lakások esetén:	1 db /	1 db (lakás)
Szükséges összesen:		42 db
Előírás kereskedelmi egységek esetében:	2 db /	100 m ² (árusítótér)
Szükséges összesen:		4 db
Előírás ellátó egységek esetében:	2 db /	100 m ² (alapterület)
Szükséges összesen:		6 db
Szükséges mindösszesen:		52 db
Tervezett:		60 db

Személygépjárművek elhelyezése:		
Előírás lakások esetén:	1 db /	1 db (lakás)
Szükséges összesen:		42 db
Előírás kereskedelmi egységek esetében:	1 db /	15 m ² (árusítótér)
Szükséges összesen:		8 db
Előírás ellátó egységek esetében:	1 db /	20 m ² (huzamos tart.)
Szükséges összesen:		14 db
Szükséges mindösszesen:		64 db
Tervezett összesen:		82 db

A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló-) helyet fásítani kell. A parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozóhely után 1 db nagy

lombkoronájú, vagy minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani.

A terület gyalogosan könnyedén elérhető a környező utcák menti meglévő és tervezett járda- és gyalogosfelületekről.

7.2 Közműfejlesztési igények

A tervezési területet teljes közműellátással lehet kialakítani, melyhez a szükséges közműhálózati elemek a közelben rendelkezésre állnak, de az azokra történő rácsatlakozás lehetősége és mikéntje csak a részletes tervezési elképzelések ismeretében, a kiviteli tervdokumentáció részeként pontosítható.

A terület teljes körű (víz, csatorna, gáz, elektromos) közműcsatlakozással vagy csatlakozási lehetőséggel rendelkezik, mely várhatóan a tervezett rendszerek csatlakozására képes lesz.

Kapacitásigények (Forrás: építészeti műleírás)

Elektromos bekötés:

A telek utcafronti oldalán tervezetten földkábel bekötés biztosítható. Az új villanyóra kiépítése az ELMŰ szolgáltatóval egyeztetve történhet.

Becsült kapacitás szükséglet:

- Közönségforgalmú alapterület	250 m ²	
- Általános világítás	7 W/m ²	2 kW
- Homlokzatvilágítás		3 kW
- Tér- és díszvilágítás		3 kW
- Általános installáció (dugalj hálózat)	12 W/m ²	3 kW
- Gyógyszertár		8 kW
- Háziiorvosi rendelő		10 kW
- Posta		8 kW
- Gépészet		80 kW
- Autótöltő	20	3,5kW/db 70 kW
- Egyéb		10 kW
- Beépített teljesítmény:		197 kW
-	ei	0,75
- Egyidejű teljesítmény:		148 kW
-	Összesen:	164 kVA = kb. 3x250A
- Lakásonként 3x20A, egyidejűséggel számolva: 218kVA, 3x315A közösségi terek.		
- Hőszivattyúk H tarifás fogyasztók lesznek.		
- Összesített becsült energiaigénye az épületnek: 3x565A		

Földgáz bekötés:

Az épületben nem tervezett földgáz felhasználás, így földgáz hálózatra való csatlakozás nem szükséges.

Víz bekötés:

A használati és locsolásra felhasznált vizet a járda alatt vezetett vezetékes vízhálózatra való rácsatlakozás biztosítja.

Becsült kapacitás szükséglet:

- Összes napi fogyasztás: Dolgozók kb. 1500 liter/nap + 42*600 liter/nap= 26 m³/nap
- Csúcsfogyasztás: kb. 5-6 liter/sec

Csatorna bekötés:

Az új épületben keletkező szennyvizek talajszint alá süllyesztett zárt rendszerű szennyvízelvezető KG-PVC csövekben kerülnek elvezetésre.

Becsült kapacitás szükséglet:

- Összes napi fogyasztás: kb. 26 m³/nap
- Csúcsfogyasztás: kb. 8-10 liter/sec

Esővíz elvezetés:

A telken belül szikkasztás történik. A lefolyócsatornákból a csapadékvizet az épület sarkaitól távolabb kialakított talajszint alatti kavicsos vagy előregyártott szikkasztóba vezetjük be, onnan a csapadékvíz elszivárog a talajba. A rendszer kiegészíthető csapadékvíz locsolásra való újrahasznosításával is, az épület környezetében telepített növényzet öntözésére.

7.3 Humáninfrastrukturális igények

A KSH 2023. évi adatai szerint a településen 11.349 lakosra 4196 db lakás jut. Ez 2,7 fő/lakás átlagértéket ad. Ez az érték összhangban van az alapvető építetési szándékokkal is, melynek keretében fiatal, vagy idős párok számára kívánnak kisebb alapterületű, élhető és megfizethető lakásokat kialakítani. A statisztikai adatokat is és az esetleges kivételeket is figyelembe véve, az alábbiakban 3 fő/lakás értékkel számoltunk. A beépítési javaslat alapján a területen összesen 28 lakás helyezhető el, amelyben ~84 fő lakossal számolhatunk, akik egy része nem feltétlenül új beköltöző, lehet köztük a településen belüli átköltöző is, de ezt a lehetőséget most nem vettük figyelembe a számításokor. Az alábbi humáninfrastrukturális igény-becslést tehát 84 főre készítettük el, amely korábbi tervezési irányszámokon alapszik:

Ellátás típusa	Normatíva	A tervezési területre magántulajdonú részeire vetítve (100 fő, vagy 28 lakás alapján)
Bölcsőde (Alapellátás)	20 férőhely / 1000 fő	+2 férőhely
Óvoda (Alapellátás)	40 férőhely / 1000 fő	+3 férőhely (3 korcsoportban elosztva, korcsoportonként 1 hely)
Általános iskola (Alapellátás)	4 terem / 1000 fő (1 terem 25-30 tanuló)	összesen ~ 8 tanuló (8 osztályban elosztva, korosztályonként 1 fő)
Középfokú iskola (Középfokú ellátás)	Lakosság x 6% x 47%	+2 tanuló (4 osztályban elosztva, korosztályonként 0,5 fő),
Körzeti orvosi rendelő (Alapellátás)	0,43 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény A tervben szerepel háziorvosi rendelő létesítése
Gyermek szakorvosi rendelő (Alapellátás)	0,5 orvos munkahely / 1000 lakás	Nem jelentkezik valós többlet igény A tervben szerepel védőnői szoba létesítése
Fogorvos (Alapellátás)	0,33 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény
Gyógyszertár (Alapellátás)	300m ² / 12000-16000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény A tervben szerepel gyógyszertár létesítése
Idősek napközi otthona (Középfokú ellátás)	6 férőhely / 1000 fő	+1 férőhely

Ellátás típusa	Normatíva	A tervezési területre magántulajdonú részeire vetítve (100 fő, vagy 28 lakás alapján)
Posta (Szolgáltatás)	150-300m ² / 600-2000/fő	Nem jelentkezik valós többlet igény A tervben szerepel posta létesítése
Könyvtár (Középfokú ellátás)	1,95 kötet / lakos	A meglévő könyvtár és művelődési központ kielégítik a települési szinten mért igényeket, így valós igény nem jelentkezik

A táblázatban megjelölt alapellátással kapcsolatos többlet igények várhatóan biztosíthatók a területen található általános iskola, óvoda és bölcsőde intézményeiben, ugyanis ezek nem teljes kihasználtsággal működnek jelenleg. Kiemeljük, hogy a táblázat becsléseket és abból is a lehetséges maximumokat tartalmazza. Az összes igény nem feltétlenül ekkora mértékben és nem feltétlenül egyszerre jelentkezhet a területen.

Amennyiben az új lakások értékesítésénél figyelembe vesszük azok méretét, és azt a tény, hogy ezen lakásméretek kiknek jelenthetnek valós alternatívát (nem feltétlen többgyerekes családok, inkább fiatal párok, és idősebb emberek) jó eséllyel még a táblázatban szereplő értékektől is elmaradhat a valóban jelentkező igény, de ez csak feltételezés.

8 KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezési területen tervezett fejlesztések mindenképpen hatással lesznek a jelenlegi környezeti állapotra, mivel a tényleges módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen, és többnyire zöldfelületek borítják (kivéve a homokos és sport területeket), amelyet a tervezett állapotban egy lakó- és szolgáltatóház, illetve az ahhoz tartozó burkolt felületek, illetve az ezekhez kapcsolódó minőségi zöldfelületek válhatnak fel.

A kivitelezés érinthet egyes faegyedeket, melyek minőségi pótlásáról gondoskodni szükséges. A tervezett beépítés és burkolatok miatti zöldfelület-csökkenés azonban ellensúlyozható a tervezett állapotban kialakításra kerülő minőségi zöldfelületekkel. Mindemellett a fejlesztési területen és környezetében meglévő faállomány minél nagyobb arányú megtartására kell törekedni és a tervezett épület elhelyezésének koncepciója is ezen elv tükrében készült el.

9 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE

A tervezett módosítás és a tervezési területen tervezett fejlesztés nincs hatással nyilvántartott épített örökségi, régészeti vagy környezeti értékekre. A tervezési területen meglévő értéket képviselő növényzet nem sérül.

10. A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE

A **Méptv 92.§ (3) pontja** értelmében a telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

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

- A hatályos Településrendezési tervek módosítása;
- A tervezett beruházás közlekedési- és közműinfrastruktúra-ellátásának megoldása;

A tervezett vegyes rendeltetésű fejlesztés kialakításával kapcsolatban előre láthatóan nem merültek fel további közfeladatok, ugyanakkor a Beruházónak nyilatkoznia kell arról (akár a településrendezési szerződésben), hogy minden a tervezett fejlesztés érdekében szükségessé váló esetleges közfejlesztés, infrastruktúra-fejlesztés költségét vállalja.