

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. február 12-i 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 188/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozattal úgy döntött, hogy a 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.

A partnerségi eljárás során 2025. november 3-án, a Pesti úti lakótelep általános Iskola aulájában (Kisfaludy Sándor utca 5. sz. alatt) lakossági fórumot tartottunk, illetve a helyben szokásos módon 2025. október 22-én megjelent hirdetmény alapján, 2025. november 9-i határidővel az 1. sz. melléklet szerinti lakossági vélemények érkeztek.

A lakossági vélemények értékelését az alábbi főépítési feljegyzés tartalmazza:

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tököl Város Képviselő-Testülete részére

Tárgy: Tököl, 2640/65 hrsz-ú ingatlan telepítési tanulmánytervéhez érkezett lakossági vélemények értékelése

Tököl Város Képviselő-testülete a 188/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozattal felhatalmazta a polgármestert, hogy a fejlesztés Telepítési tanulmánytervét (Tervező: URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft., készült 2025. szeptemberében) Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2022. (IX. 21.) önkormányzati rendelete szerint partnerségi egyeztetésre bocsájtja.

A partnerségi egyeztetés keretében 2025. november 3-án lakossági fórumot tartottunk, majd írásban két vélemény érkezett, melyet az alábbiak szerint véleményezek:

1. sz. vélemény – beküldő Németh Éva

„Időseknek szóló kültéri fitnessz park kialakítása...”

Főépítési vélemény:

A javaslatot hasznosnak és támogathatónak tartom. Az orvosi rendelő rendeltetés miatt akár a fejlesztés területéhez közvetlenül kapcsolódva, a meglévő idősok otthonához pozícionálva, akár a játszótérrel egy funkcionális egységet alkotva a lakótelep újonnan létrehozandó, nagyvárosias lakó övezetből visszaminősített egyéb területén kialakított zöldfelületen elhelyezhetőnek tartom.

A teljes lakótelepre és környezetére vonatkoztatott revitalizációs terv készítése javasolt.

„Szabadtéri Természetismereti Oktatópark és Tanösvény...”

Főépítési vélemény:

A javaslatot hasznosnak és támogatható 'közösségi tervezés' során megvalósítható kezdeményezésnek tartom.

2. sz. vélemény – beküldő Lach Bálint

Helyzetértékelés:

- „*kevés parkoló, elégtelen és kevés zöldfelületek...*”

Főépítési vélemény:

Helytálló megállapítás, egyben örökölt probléma, a lakótelep létrehozatalakor már a tervezési és kivitelezési szakaszban is számos hiányzó elemről beszélhetünk, mely azóta változatlan formában napjainkban is fennáll. A lakótelep komplex revitalizációjával - további, elsősorban zöldfelületek kialakítására alkalmas területek bevonásával - látom kezelhetőnek a problémakört.

A teljes lakótelepre és környezetére vonatkoztatott revitalizációs terv készítése javasolt.

- „*közműszolgáltatások hiányosságai...*”

Főépítési vélemény:

A kapacitások fejlesztése a város léptékéhez és a környező települések fejlesztéseire igazítottan magalapozott igény, de nem lehet gátja a települési fejlesztéseknek.

- „*szolgáltatások hiánya...*”

Főépítési vélemény:

A tervezett fejlesztés elsősorban közszolgáltatások biztosításával ezen hiányosságot igyekszik részben pótolni. A megszűnt szolgáltatások újratelepítése ugyancsak komplex, a teljes lakótelepre kiterjesztett revitalizációs programot kíván.

- „*elégtelen közlekedési kapcsolatok...*”

Főépítési vélemény:

A tervezett fejlesztés révén egyrészt helyben szándékozunk elérhető közszolgáltatásokat biztosítani, mely kismértékben javítja a lakótelepen közvetlenül elérhető funkciókat, egyben csökkentve a településközpont felé irányuló ezirányú forgalmat, ugyanakkor egyértelmű, hogy a felvázolt közlekedési problémák egy része az említett komplex, a teljes lakótelepre kiterjesztett revitalizációs programot alapján orvosolható, egy része pedig települési hatáskörökön túlmutató problémakör (HÉV korszerűsítés és kapcsolat, Hév szintbeli kereszteződés és körforgalom, gerinc út, stb).

„A fejlesztéshez kapcsolódó észrevételek:

- *zöldfelületek (mint települési érték, vonzerő) védelme...*”

Főépítési vélemény:

Egyetértek a megállapítással, mind a kertvárosias, mind a lakótelepi településrészen ez kell legyen a településfejlesztés meghatározó sarokpontja. Ezen célt szem előtt tartva módosítottuk a településkép védelmi rendeletet, az új településtervek kidolgozása során is szerepel a legfontosabb alapelvek között, továbbá a Budapesti Műszaki Egyetem Urbanisztikai Tanszékének bevonásával alap kutatás indult a jelenlegi városszerkezet adta lehetőségek és az előttünk álló kihívások összehangolására.

A lakótelep vonatkozásában rövidtávon a meglévő zöldövezeti besorolású területek megtartása, racionalizálása lehetséges (elaprózott felületek csoportosításával egybefüggő beépítésre nem szánt zöldfelületek kialakítása, a készülő településtervben beépítésre szánt területek visszaminősítése), hosszútávon a repülőtéri területek irányába történő fejlesztésekkel megfelelő beépített és beépítésre nem szánt területi arányok biztosítása, zöldfelületi és szükséges intézményi területek biztosítása a cél.

- *„Ha a település ezen a területen vagy a lakótelepen fejlesztésben gondolkodik, akkor a legjobb megoldás az lenne, ha a területet zöldfelületi besorolásban hagyná meg...”*

Főépítési vélemény:

A terület jelenleg beépítésre szánt, Vt-1 jelű településközponti vegyes terület, 50% beépíthető maximális alapterülettel, azaz nem zöldfelületi besorolású övezet.

A tervezett módosítás során a szomszédos parkhoz csatoltan a be nem építhető terület -azaz a települési terveken zöldfelületnek kijelölt terület - növekszik, a beépíthető övezeti alapterület nagysága csökken, bár a lakó rendeltetés révén intenzitása növekszik.

A fentekben említettek szerint rövid távon a lakótelep nyugati részén, a Mátyás Király utca - Maléter Pál - Klein Rönau utcákhoz kapcsolódó területhasználat racionalizációjával, hosszútávon a repülőtéri ingatlanok bevonásával biztosíthatóak új zöldfelületek, parkoló, intézményi és egyéb területek.

Ugyanakkor pontos megállapítás, hogy a zöldfelületek alulméretezettek, minőségükben nem felelnek meg egy korszerű lakótelep megkövetelte elvárásoknak.

- „Kiegészítő fejlesztések (többcélú sportpálya, kutya futtató, kerékpárpálya, gördeszka- vagy rollerpálya (pump track), stb.) ...”

Főépítési vélemény:

Helytálló észrevétel, a teljes lakótelepre kiterjesztett revitalizációs program megalkotása javasolt, amibe fenti észrevétel rendeltetései is illeszthetők.

- „Emellett érdemes lenne újra gondolni egy korábbi, többször felmerült fejlesztési lehetőséget is: az uszoda szabadtéri, kültéri medencéjének bővítését. Ez a beruházás tovább erősítené a település sport- és rekreációs kínálatát, és szervesen illeszkedne a zöldfelület megőrzésének és közösségi célú hasznosításának koncepciójába. ...”

Főépítési vélemény:

A településrendezési szerződés keretében a tanulmánytervben meghatározott rendeltetések fejlesztésére van lehetőség, amit a jelenlegi fejlesztés tartalmaz. A felvázolt sportcélú fejlesztések ezirányú döntés esetén önerős beruházásként tudnának létrejönni.

- „Ha a település mindenképp ingatlanfejlesztésben gondolkodik, akkor pedig két úton lenne célszerű gondolkodni: Vizsgálni annak lehetőségét, hogy a repülőtérrel együttműködve új területeket vonjon be a beépítési területbe. Így a lakótelep kisvárosi szövetét nem sűrítéssel, hanem területbővítéssel lehetne növelni. ...”

Főépítési vélemény:

Helyes megállapítás, a lakótelep teljes értékű revitalizációja hosszú távon a repülőtéri területek részleges bevonásával lehetséges.

- „A másik irány az lehet, ha nem a lakótelepen, hanem a városban történik ingatlanfejlesztés. Településképi szempontból több olyan ingatlan található, amely kedvezőtlenül hat a város arculatára, és nincs funkciója. Ilyen például az Iskola utcában található régi rendelő épülete, ami akár társasházzá is alakítható. ...”

Főépítési vélemény:

Helyénvaló megállapítás, ezen fejlesztési irány is vizsgálat tárgyát képezi.

„Ha megvalósul a tervezett fejlesztés, az az alábbi negatív hatásokat vonhatja maga után:

- 1. Zöldfelületek zsugorodása: A település lemond arról a lehetőségről, hogy az iskola területe bővüljön, és hogy megfelelő minőségű sportolásra alkalmas terület (sportpálya, fitnesspark stb.) jöjjön létre. Ez jelentősen korlátozza az uszoda bővítésének lehetőségeit is.”

Főépítési vélemény:

Helytálló megállapítás. Döntés kérdése, hogy a tervezett rendeltetések szerinti, vagy más irányú fejlesztést preferálunk és az vizsgálandó a finanszírozás lehetőségének függvényében is.

- „2. Beépítési sűrűség növekedése és lakókörnyezet romlása: A terület besűrűsödik, kisebb helyen több ember él, ami egymásra zavaró hatással lehet. Ez különösen érzékenyen érinti az óvodába, iskolába és bölcsődébe járó gyermekeket, akiket így egy zártabb épülettömeg venne körül, a zöldfelület rovására.”

Főépítési vélemény:

Helytálló megállapítás. Döntés kérdése, hogy a tervezett rendeltetések szerinti, vagy más irányú fejlesztést preferálunk és az vizsgálandó a finanszírozás lehetőségének függvényében is.

Ugyanakkor az iskola, óvoda, bölcsőde építészeti környezete kedvezőtlen térkapcsolatokkal rendelkezik. A tervezett fejlesztés nem érinti azokat hátrányosan, igaz érdemben nem is tud javítani rajtuk. A hivatkozott revitalizáció tudja ezen kérdéskört is komplexen kezelni.

- „3. Településképi és magánélet sérülése: A beépítés egy sokkal városiasabb léptéket eredményezne, ami kedvezőtlenül hat a településképre. Zavarná a már ott lakókat, mivel a homlokzatok közelebb kerülnének egymáshoz, és egymás ablakaiba látnának be, ahelyett, hogy zöldre néznének. „

Főépítési vélemény:

Véleményünk szerint a településképi, nem sérül, átlátási problémák nélkül tervezhető a fejlesztés.

„4. Forgalom és parkolás: Bár parkolóhelyek épülnének, a lakótelep parkolóhely-szükségletét ismerve, az új lakók mellett a társasházban élők is vonzódnak találhatják, hogy ott tárolják autóikat, így a probléma megmaradna. Emellett a beépítés megnövelné a Duna utcáról, az uszoda felé vezető út forgalmát, ami zavaró hatással lenne a szomszédos zöldfelület és a társasházak környezetére. „

Főépítési vélemény:

Helytálló megállapítás, a mintegy 40 lakás és a szolgáltatások rendeltetése növelik a parkolóigényt és közlekedésterhelést. Közlekedésmérnöki szakági tervezés, vizsgálat szükséges. Rövidtávon célszerű a települési terveken jelenleg is meglévő szabályozási elemekkel biztosított, Szilágyi út folytatásában tervezett déli útkapcsolat megépítése, hosszabtávon a repülőtér és környezetét érintő tehermentesítő útszakaszok, illetve a kötöttpályás kapcsolat erősítése jelenthet járható megoldást.

A közforgalom előtt megnyitott parkolók használati rendje önkormányzati rendeltetéseken át szabályozható.

„5. Közműhálózat túlterhelése: Általános probléma, hogy a települések bővülését nem mindig követi a közműszolgáltatások bővítése. Egy nagy kapacitású társasház megépülése biztosan terhelné a meglévő hálózatot, és kényelmetlenebbé tenné a lakótelepen élők életét, ahol már most is előfordulnak akadozások.”

Főépítési vélemény:

Helytálló megállapítás. Ugyanakkor elvárható a közműhálózat korszerűsítésével, fejlesztésével nem csak ezen, hanem a repülőtéri ingatlanok bevonásával tervezett további fejlesztések lehetőségének megteremtése is. A közműhálózat és szolgáltatás elégtelensége nem jelentheti a város fejlesztéseinek ellehetetlenülését.

„6. Egészségügyi funkciók elhelyezése: Ha az orvosi rendelő és a védőnői szolgálat ide költözik, az növeli az ingatlan látogatottságát és a forgalmat. Ezért lenne célszerűbb – ha már mindenképpen költözés a cél – a Duna utca végében lévő ingatlanba (barnamezős terület) telepíteni a funkciót, ahol sokkal nagyobb kapacitást lehet kiépíteni.”

Főépítési vélemény:

A településrendezési szerződés módosításával a jelentősen kisebb alapterületű 'szelemházban' történő fejlesztés helyett a település képviselő-testülete ezen nagyobb alapterületű fejlesztés megvalósítása mellett döntött.

„7. Zajterhelés és funkcionális konfliktus: Felmerül a kérdés, hogy az új lakókat nem fogja-e zavarni, hogy közvetlen környezetükben iskola, óvoda, bölcsőde és sportlétesítmények működnek? Nem elhanyagolható továbbá az a tény sem, hogy a közeli repülőtéren rendszeresen zajlanak autós események és versenyek, amelyek növelik a zajszennyezést. A beépítés megszüntetné a területen lévő, zajcsillapító hatású zöld pufferzónát, ezzel növelve a funkcionális konfliktusok esélyét az új lakók és a meglévő intézmények között.”

Főépítési vélemény:

Nem gondoljuk mértékadó konfliktuspontnak.

Összegzés:

A tervezett fejlesztés – mint minden építési beruházás” eredményez jelentős terheléseket (parkolás, forgalmi terhelések, zöldfelületek csökkenése), ugyanakkor eredményezheti az épített környezet minőségi változását, a fejlesztés keretében nyújtott szolgáltatások színvonalának és számosságának növekedését, az önkormányzat vagyonelemeinek gazdagodását.

A településrendezési szerződés keretében a tanulmánytervben meghatározott rendeltetések fejlesztésére van lehetőség, amit a jelenlegi fejlesztési terv tartalmaz. A felvázolt sportcélú, zöldfelületi fejlesztések ezirányú döntés esetén önerős beruházásként tudnának létrejönni.

A terület jelenleg is beépítésre szánt, Vt-1 jelű településközponti vegyes terület, 50% beépíthető maximális alapterülettel, azaz nem zöldfelületi besorolású övezet.

A tervezett módosítás során a szomszédos parkhoz csatoltan a be nem építhető terület -azaz a települési terveken zöldfelületnek kijelölt terület - növekszik, a beépíthető övezeti alapterület nagysága csökken, bár a lakó rendeltetés révén annak intenzitása növekszik.

A Pesti úti lakótelepen a zöldfelületek hiánya, meglévő zöldfelületek minősége, parkolóhelyek hiánya, gyalogos, kerékpáros és gépjárműforgalmi kapcsolatok megfelelősége, hiánya örökölt probléma, a lakótelep létrehozatalakor már a tervezési és kivitelezési szakaszban is számos hiányzó elemről beszélhetünk, mely azóta változatlan formában napjainkban is fennáll. Kezelése a lakótelep komplex revitalizációjára vonatkozó tervezéssel és fejlesztésével - további, elsősorban zöldfelületek kialakítására alkalmas területek bevonásával lehetséges, mely a készülő településtervezési terv egyik fő feladata.

Kijelenthető, hogy a lakótelep teljes értékű revitalizációja hosszú távon a repülőtéri területek részleges bevonásával elképzelhető, vagy radikális szanálásokkal, ami nem mutatkozik reálisan megvalósítható alternatívának.

Tököl, 2025.12.08.

Karaba Tamás

Tököl Város Főépítésze

A településtervezési terv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet „56/A. § (1) rendelkezése alapján a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben az alábbiak szerint véleményezi:

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tököl Város Képviselő-Testülete részére

Tárgy: Tököl, 2640/65 hrsz-ú ingatlan településrendezési szerződés módosításának tervezete

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 ésmindezek 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 mellékletéül 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.

Egyben felhívom a figyelmet a lakótelep teljes értékű revitalizációjának szükségességére, mely hosszú távon további, elsősorban a repülőtéri területek részleges bevonásával biztosítható.

Tököl, 2025.02.04.

Karaba Tamás

Tököl Város Főépítésze

A fentiek figyelembevételével az alábbi határozati javaslat elfogadását kezdeményezem:

.../2026. (...) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete

1) a 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 tanulmánytervre érkezett partneri véleményeket, a főépítész véleményét érdemben vizsgálta, a beérkezett véleményekre adott szakmai értékeléseket, válaszokat elfogadja.

2) felhatalmazza a polgármestert, a településrendezési szerződés alapján és annak mellékletét képező Telepítési tanulmányterv tartalmának megfelelően a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltak szerint Tököl Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2010. (IX.28.) számú önkormányzati rendelete Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosításának eljárását megkezdje, az egyeztetési tervdokumentációt a képviselő-testület számára jóváhagyásra bemutassa.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester