

# ELŐTERJESZTÉS

## a Képviselő-testület 2026. június 11-i ülésére

### Tárgy: A tököli 2640/65. hrsz-ú ingatlanon szolgáltató ház és többlakásos lakóépület létesítése céljából településrendezési eszközök módosítása

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Tököl Város Képviselő-testülete a 188/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozatában a SIPOS INVESTMENT Kft. (2318. Szigetszentmárton, Bartók Béla u. 2417. hrsz.) által benyújtott a Tököl 2040/65. hrsz-ú ingatlanból kiszabályozandó területen megvalósítandó szolgáltatóház és többlakásos épület rendeltetésű társasház építésére vonatkozó telepítési tanulmánytervet elfogadta.

32/2026. (II.12.) számú képviselő-testületi határozata alapján annak építésére vonatkozó telepítési tanulmánytervre érkezett partneri véleményeket, a főépítész véleményét érdemben vizsgálta, a beérkezett véleményekre adott szakmai értékeléseket, válaszokat elfogadta. Felhatalmazta a polgármestert, a településrendezési szerződés alapján és annak mellékletét képező Telepítési tanulmányterv tartalmának megfelelően a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás megindítására.

A tervmódosítás az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet figyelembevételével és az építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet és HÉSZ elfogadáskori állapotával összhangban készül, 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.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rend.) 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésében foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosítása szolgáló megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben a település önkormányzati főépítésze határozza meg.

Fentiek alapján Tököl Város Főépítésze a melléklet szerinti tartalommal terjeszti elő főépítési feljegyzését.

A fentiek figyelembevételével az alábbi határozati javaslat elfogadását kezdeményezem.

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

1) Tököl Város Képviselő-testülete a Tököl 2040/65. hrsz-ú ingatlanból kiszabályozandó területen megvalósítandó, szolgáltató ház és többlakásos lakóépület rendeltetésű társasház létesítéséhez szükséges településrendezési eszközök módosítási eljárásában a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára elfogadja a települési főépítész feljegyzését.

2) Felhatalmazza a polgármestert, a településrendezési szerződés alapján és annak mellékletében szereplő 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 Önkormányzata Képviselő-testületének 232/2010. (IX.27.) Kt. határozatával elfogadott Településszerkezeti Terve, valamint a 15/2010. (IX.28.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Tököl Város Helyi Építési Szabályzata eseti módosításának eljárását lefolytassa, a képviselő-testület számára jóváhagyásra bemutassa.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** polgármester

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

### Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére Tököl 2640/65 hrsz-ú ingatlanon szolgáltató ház és többlakásos lakóépület létesítése céljából készítendő a véleményezési tervdokumentáció tartalmáról

Tököl Város Képviselő-testülete 188/2025. (X.16), továbbá 32/2026. (II.12.) számú képviselő-testületi határozata alapján a **Tököl 2640/65** hrsz-ú ingatlant érintően Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 232/2010. (IX.27.) Kt. határozatával elfogadott **Településszerkezeti Terv**, valamint a 15/2010. (IX.28.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott **Tököl Város Helyi Építési Szabályzata** eseti módosítását tervezi.

A tervmódosítás az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet figyelembevételével és az építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet és HÉSZ elfogadáskori állapotával összhangban készül, 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.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rend.) 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésében foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosítása szolgáló véleményezési tervdokumentáció tartalmát az alábbiakban határozom meg:

### BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

#### MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

##### - HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

*A módosítással érintett terület lehatárolása*

*A hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a módosítással érintett terület vonatkozásában*

*Az épített környezet vizsgálata*

*Az épített örökség védelmének vizsgálata*

*Közlekedési vizsgálat*

*Közművek*

*Természet- és környezetvédelem, a táji és természeti adottságok vizsgálata*

*Katasztrófavédelem*

*Humán infrastruktúra vizsgálata*

##### - HELYZETELEMZÉS – HELYZETEÉRTÉKELÉS

#### ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

##### - ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

##### - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

*Településszerkezeti Terv tervezett módosítása*

*Helyi Építési Szabályzat módosítása*

##### - A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

##### - SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

*Közlekedésfejlesztési igények*

*Közműfejlesztési igények*

*Humáninfrastrukturális igények*

- KÖRNYEZETI HATÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA

- A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

*Határozattervezet*

*Rendeletervezet*

**A tervdokumentáció készítése során nem szükséges azon vizsgálatok elvégzése, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják.** A vizsgálati és alátámasztó munkarészek értelemszerűen, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kerüljön kidolgozásra, az egyes fejezetek átcsoportosíthatók és összevonhatók.

A véleményezési tervdokumentáció készítése során a közlekedési munkarész készítéséhez szaktervező bevonása szükséges.

Tököl, 2026.05.29.



Karaba Tamás

Tököl Város Főépítésze