ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2026. október 29-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 többség, név szerinti szavazással

Tisztelt Képviselő-testület!

Tököl Város Képviselő-testülete a **188/2025. (X.16.)** számú képviselő-testületi határozatában döntött a Tököl 2649/2 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési szerződés módosításáról, a módosítás alapján egyben a fejlesztés Tököl 2040/65. hrsz-ú ingatlanon történő megvalósításáról, 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.

A 32/2026. (II.12.) számú képviselő-testületi határozat alapján az építésére vonatkozó telepítési tanulmánytervre érkezett partneri véleményeket, a főépítész véleményét érdemben vizsgálta, a beérkezett véleményekre adott szakmai értékeléseket, válaszokat elfogadta. A beérkezett vélemények és arra adott válaszok a módosított településrendezési szerződés mellékletéül szolgálnak. Döntött, egyben felhatalmazta a polgármestert, a településrendezési szerződés alapján és annak mellékletét képező Telepítési tanulmányterv tartalmának megfelelően a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás megindítására.

A 110/2026. (VI.11) számú képviselő-testületi határozatában 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 elfogadta a települési főépítész feljegyzését.

A képviselő-testület felhatalmazta 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.) 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.

Az eljárás hatósági véleményeztetést megelőző lépéseként a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68.§ (2) bekezdésében rögzítettek alapján megtörtént a módosítás tervezetének társadalmasítása.

A településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2022. (IX. 21.) önkormányzati rendelete (Partnerségi Terve) rendelkezésében foglaltak szerint a véleményezési dokumentációt (alátámasztó és javaslattevő munkarész), a lényeges változásokat az E-TÉR felületen, Tököl Város Önkormányzatának elektronikus hirdetési felületén és a véleményezési felhívás alapján a Polgármesteri Hivatal helyiségében személyes betekintés alapján, illetve Tököl város főépítésze 2026. július 29-én 12 órakor megrendezett lakossági fórumon lehetett megismerni és véleményezni.

A társadalmasítás során Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének Partnerségi terve alapján megjelentetett hirdetményekre (önkormányzati hirdetőfelület, önkormányzati weboldal) állásfoglalás/észrevétel nem érkezett, a 2026. július 29-én megtartott lakossági fórumon véleményező

szervezet / személy nem jelent meg, illetve az E-Tér felületen a helyi építési szabályzat módosításának tervezetével kapcsolatban észrevétel, javaslat, vélemény nem született.

A társadalmasítás jegyzőkönyveit az előterjesztés 1. sz. melléklete tartalmazza.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) sz. Korm. rendelet 1. § (3) a) bekezdése alapján megtörtént a környezet védelmében illetékes közigazgatási szervek véleményének kikérése a tekintetben, hogy az eseti módosítására vonatkozóan szükségesnek tartják-e környezeti hatásvizsgálat elkészítését.

A 2. sz. melléklet szerinti megkeresések és válaszok alapján az érintett közigazgatási szervek környezeti hatásvizsgálat elkészítését nem tartották szükségesnek.

A beérkezett vélemények alapján környezeti hatásvizsgálat elkészítését nem tartjuk indokoltnak, javasoljuk a 3. sz. melléklet szerinti egyeztetési és véleményeztetési dokumentáció alapján a véleményeztetési eljárás lefolytatását.

A fentiek figyelembevételével az alábbi határozati javaslat elfogadását kezdeményezem:

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

Tököl Város Képviselő-testülete

1) megerősíti a Tököl 2040/65. hrsz-ú ingatlant érintően szolgáltató ház és többlakásos lakóépület rendeltetésű társasház létesítésé tárgyában hozott korábbi döntéseit, miszerint a SIPOS INVESTMENT KFT. által készített telepítési tanulmányterv alapján egyetért tárgyi ingatlan fejlesztéséhez kapcsolódó települési szerződésben foglaltakkal, a települési tanulmánytervre érkező válaszok értékelésével és a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára elfogadott települési főépítész feljegyzésében foglaltak alapján 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás keretében kezdeményezi a vonatkozó településrendezési eszközök, 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.

2) tudomásul veszi, hogy az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdése alapján, a környezet védelméért felelős szervek a szakterületüket érintő nemleges nyilatkozatukra alapozottan környezeti hatásvizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek.

3) a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2022. (IX.21.) önkormányzati rendelete (Partnerségi Terve) rendelkezésében foglaltak szerinti partnerségi egyeztetést beérkező vélemények nélkül lezárja.

4) felkéri a polgármestert, a Tököl 2040/65. hrsz-ú ingatlant érintően szolgáltató ház és többlakásos lakóépület rendeltetésű társasház létesítéséhez 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 Korm. rend. 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás szerint eljárását lefolytassa, a képviselő-testület számára a hatósági véleményeztetést követően jóváhagyásra bemutassa.

Határidő: folyamatos **Felelős**: polgármester

Tököl Város Polgármesteri Hivatala
2316 Tököl, Fő u. 117.
Tel: (24) 520-900, e-mail: hivatal@tokol.hu
Ügyfélfogadás ideje: szerda 8^{00}-12^{00} óráig

Ügyiratszám: 298-20/2026

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZTETÉS, LAKOSSÁGI FÓRUM JEGYZŐKÖNYVE

Tárgya: **Tököl 2640/65 hrsz-ú ingatlanon szolgáltató ház és többlakásos lakóépület létesítéséhez kapcsolódóan Településrendezési eszközök módosítása**
Helye: **2316 Tököl, Fő u. 117., tárgyaló**
Ideje: **2026. július 29-én (szerda) 12 óra**

Tököl Város Képviselő-testülete 188/2025. (X.16), továbbá 32/2026. (II.12.) számú képviselő-testületi határozatával döntött **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 módosításának** szükségességéről.

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 javasolt módosítás elfogadása esetén a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2022. (IX. 21.) önkormányzati rendelete, továbbá a Korm. Rendelet 62.§ rendelkezései szerinti, 15 nap időtartamú véleményezési eljárást szükséges lebonyolítani, majd az észrevételek értékelését, eltérő vélemények egyeztetését követően fogadható el az eseti módosítás tervezete.

A véleményezési dokumentációt (alátámasztó és javaslattevő munkarész), a lényeges változásokat Tököl város főépítésze **2026. július 29-én 12 órakor** megrendezett **lakossági fórumon** ismerteti.

A lakossági fórumon véleményező szervezet / személy nem jelent meg, a módosítás tervezetével kapcsolatban észrevétel, javaslat, vélemény nem született.

Tököl, 2026. július 29.

Rögzítette:

Karaba Tamás
főépítész

TÖKÖL VÁROS POLGÁRMESTERE
2316 Tököl, Fő u. 117.
Tel: (24) 520-900, Fax: (24) 479-119,email: hivatal@tokol.hu
***Ügyfélfogadás ideje**: szerda: 7^{30}-12^{00} óráig,*

Ügyiratszám: 298-33/2026.

Tárgy: Tököl 2640/65. hrsz-ú ingatlanon szolgáltató ház és többlakásos lakóépület létesítéséhez kapcsolódóan Településrendezési eszközök módosítása

Ügyintéző: Karaba Tamás

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS ZÁRÓ NYILATKOZAT

Tököl Város Képviselő-testülete 188/2025. (X.16), továbbá 32/2026. (II.12.) számú képviselő-testületi határozatával döntött **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 módosításának** szükségességéről.

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 javasolt módosítás elfogadása esetén a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2022. (IX. 21.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Partnerségi terv), továbbá a Korm. Rendelet 62.§ rendelkezései szerinti, 15 nap időtartamú véleményezési eljárást szükséges lebonyolítani, majd az észrevételek értékelését, eltérő vélemények egyeztetését követően fogadható el az eseti módosítás tervezete.

A véleményezési dokumentációt (alátámasztó és javaslattevő munkarész), a lényeges változásokat az E-TÉR felületen, Tököl Város Önkormányzatának elektronikus hirdetési felületén és a véleményezési felhívás alapján a Polgármesteri Hivatal helyiségében személyes betekintés alapján, illetve Tököl város főépítésze **2026. július 29-én 12 órakor** megrendezett **lakossági fórumon** lehetett megismerni és véleményezni.

A társadalmasítás során Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének Partnerségi terve alapján megjelentetett hirdetményekre (önkormányzati hirdetőfelület, önkormányzati weboldal) állásfoglalás/észrevétel nem érkezett, a 2026. július 29-én megtartott lakossági fórumon véleményező szervezet / személy nem jelent meg, illetve az E-Tér felületen a helyi építési szabályzat módosításának tervezetével kapcsolatban észrevétel, javaslat, vélemény nem született.

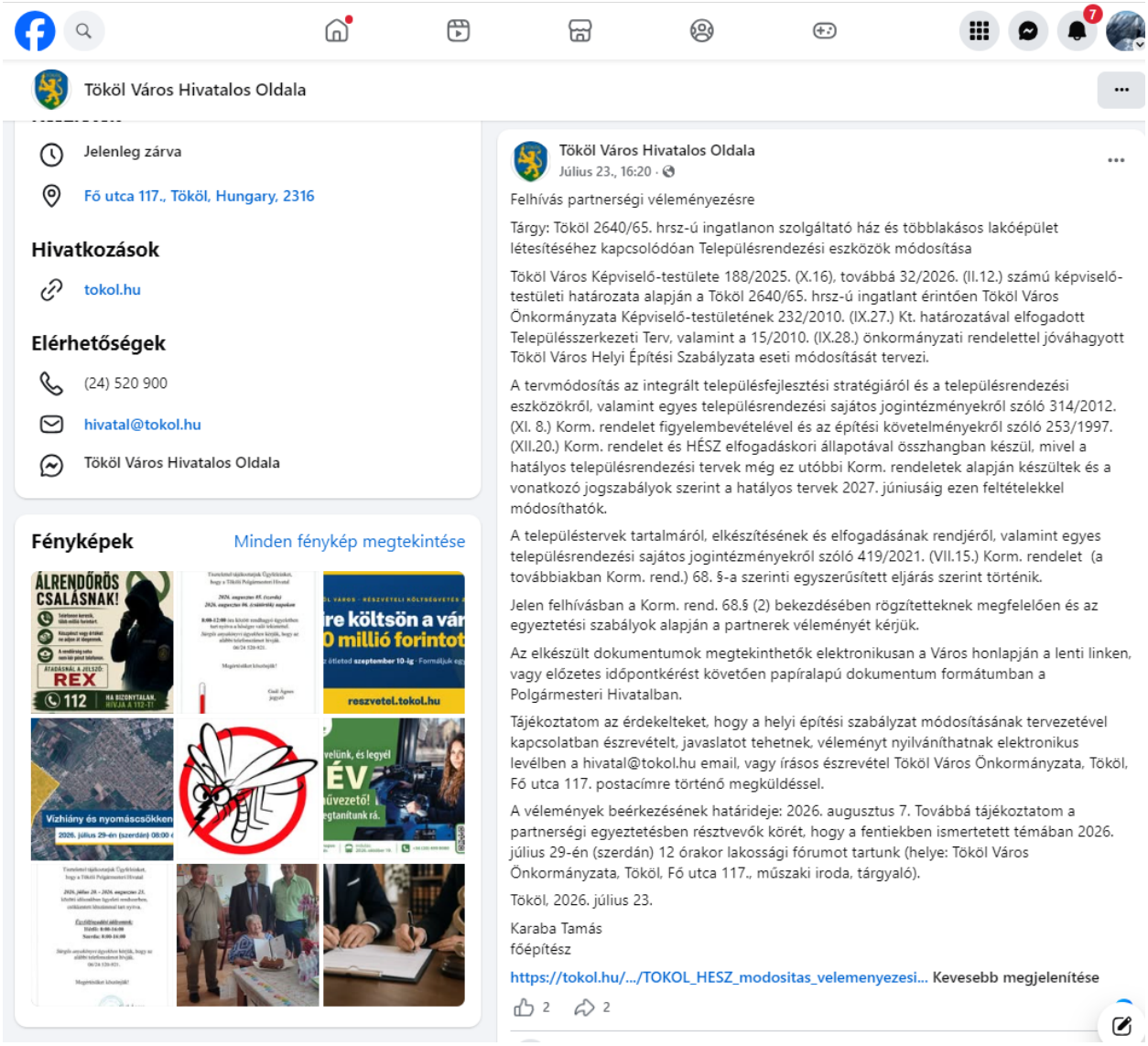
Fentiek alapján a partnerségi véleményeztetés **beérkezett észrevétel, javaslat nélkül lezárult.**

Tököl, 2026. augusztus 11.

Tóth Zoltán József
polgármester

Hirdetmény megjelenítései Tököl város elektronikus hirdető felületein

https://www.facebook.com/tokolvarosonkormanyzata



Felhívás partnerségi véleményezésre

Tárgy:
Tököl 2640/65 hrsz-ú ingatlanon szolgáltató ház és többlakásos lakóépület létesítéséhez kapcsolódóan Településrendezési eszközök módosítása

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.

Jelen felhívásban a Korm. rend. 68.§ (2) bekezdésében rögzítetteknek megfelelően és az egyeztetési szabályok alapján a partnerek véleményét kérjük.

Tájékoztatom az érdekelteket, hogy a helyi építési szabályzat módosításának tervezetével kapcsolatban észrevételt, javaslatot tehetnek, véleményt nyilváníthatnak elektronikus levélben a hivatal@tokol.hu email, vagy írásos észrevétel Tököl Város Önkormányzata, Tököl, Fő utca 117. postacímre történő megküldéssel, illetve közvetlenül az E-TÉR felületen..

Tájékoztatom továbbá a település lakosságát, a partnerségi egyeztetésben résztvevők körét, hogy a fentiekben ismertetett témában 2023. július 29-én (szerdán) 12 órakor lakossági fórumot tartunk (helye: Tököl Város Önkormányzata, Tököl, Fő utca 117., műszaki iroda, tárgyaló).

Tököl, 2026. július 23.

Karaba Tamás
főépítész

https://tokol.hu/



Tököl | POLGÁRMESTERI KÖSZÖNTŐ | VÁROSUNK | ÖNKORMÁNYZAT | POLGÁRMESTERI HIVATAL | INTÉZMÉNYEK | KÖZÉRDEKŰ | HELYI MÉDIA | VÁLASZTÁSOK

EGYÉB

FELHÍVÁS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE

2026.07.23. SZERKESZTOSEG

Tárgy: Tököl 2640/65. hrsz-ú ingatlanon szolgáltató ház és többlakásos lakóépület létesítéséhez kapcsolódóan Településrendezési eszközök módosítása

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.

Jelen felhívásban a Korm. rend. 68.§ (2) bekezdésében rögzítetteknek megfelelően és az egyeztetési szabályok alapján a partnerek véleményét kérjük.

Az elkészült dokumentumok megtekinthetők elektronikusan a Város honlapján a lenti linken, vagy előzetes időpontkérést követően papíralapú dokumentum formátumban a Polgármesteri Hivatalban.

TÖKÖL HÉSZ módosítás véleményezési anyag 2026 07 01

Tájékoztatom az érdekelteket, hogy a helyi építési szabályzat módosításának tervezetével kapcsolatban észrevételt, javaslatot tehetnek, véleményt nyilváníthatnak elektronikus levélben a hivatal@tokol.hu email, vagy írásos észrevétel Tököl Város Önkormányzata, Tököl, Fő utca 117. postacímre történő megküldéssel.

A vélemények beérkezésének határideje: **2026. augusztus 7.** Továbbá tájékoztatom a partnerségi egyeztetésben résztvevők körét, hogy a fentiekben ismertetett témában 2026. július 29-én (szerdán) 12 órakor lakossági fórumot tartunk (helye: Tököl Város Önkormányzata, Tököl, Fő utca 117., műszaki iroda, tárgyaló).

Tököl, 2026. július 23.

Karaba Tamás
főépítész

Tököl Város Polgármesteri Hivatala
2316 Tököl, Fő u. 117.
Tel: (24) 520-900, e-mail: hivatal@tokol.hu
Ügyfélfogadás ideje: szerda 8^{00}-12^{00} óráig

Ügyiratszám: 298-32/2026.

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZTETÉS JEGYZŐKÖNYVE

Tárgya: **Tököl 2640/65. hrsz-ú ingatlanon szolgáltató ház és többlakásos lakóépület létesítéséhez kapcsolódóan Településrendezési eszközök módosítása**
Ideje: **2026. július 23. – augusztus 7.**

Tököl Város Képviselő-testülete 188/2025. (X.16), továbbá 32/2026. (II.12.) számú képviselő-testületi határozatával döntött **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 módosításának** szükségességéről.

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 javasolt módosítás elfogadása esetén a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2022. (IX. 21.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Partnerségi terv), továbbá a Korm. Rendelet 62.§ rendelkezései szerinti, 15 nap időtartamú véleményezési eljárást szükséges lebonyolítani, majd az észrevételek értékelését, eltérő vélemények egyeztetését követően fogadható el az eseti módosítás tervezete.

A véleményezési dokumentációt (alátámasztó és javaslattevő munkarész), a lényeges változásokat az E-TÉR felületen, Tököl Város Önkormányzatának elektronikus hirdetési felületén és a véleményezési felhívás alapján a Polgármesteri Hivatal helyiségében személyes betekintés alapján, illetve Tököl város főépítésze **2026. július 29-én 12 órakor** megrendezett **lakossági fórumon** lehetett megismerni és véleményezni.

A társadalmasítás során Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének Partnerségi terve alapján megjelentetett hirdetményekre (önkormányzati hirdetőfelület, önkormányzati weboldal) állásfoglalás/észrevétel nem érkezett, a 2026. július 29-én megtartott lakossági fórumon véleményező szervezet / személy nem jelent meg, illetve az E-Tér felületen a helyi építési szabályzat módosításának tervezetével kapcsolatban észrevétel, javaslat, vélemény nem született.

Tököl, 2026. augusztus 11.

Rögzítette:

Karaba Tamás
főépítész

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Dr. Alvári Andrea
Digitálisan aláírta: Dr. Alvári Andrea
Dátum: 2026.07.28 10:53:11 +02'00'

Ügyiratszám: 10.234/2026.
Ügyintéző: dr. Váradi Edit
Telefon: (06 1) 236-41-41

Tárgy: Tököl Város településrendezési eszközeinek módosítása
Hiv. szám: 298-17/2026.

Tóth Zoltán József polgármester úr részére
Tököl Város Polgármesteri Hivatala
elektronikus úton

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

Tekintettel arra, hogy a véleményezésre benyújtott egyeztetési anyag által érintett ingatlanok külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, a tervezett módosítás ellen a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya földvédelmi szempontból kifogást nem emel, és nem látja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását sem.

Budapest, *digitális aláírás szerinti dátummal*

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró főigazgató helyett eljáró
dr. Fehér Edina igazgató nevében és megbízásából

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető

Földhivatali Főosztály
Földügyi Osztály
1135 Budapest, Lehel utca 43-47.
Telefon: (06-1) 269-4550; KRID: 516558998
E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu
Web: www.pvkh.hu

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	PE/KTHF/33122-2/2026.	Tárgy:	Tököl településrendezési eszközeinek 2640/65 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó módosítása
Ügyintéző:	Németh Orsolya	Hiv. szám:	298-17/2026.
Telefon:	(06-1) 776-6280	Melléklet:	-

Tóth Zoltán József úr részére
polgármester

Tököl Város Polgármesteri Hivatal

Tököl
Fő utca 117.
2316

Tisztelt Polgármester Úr!

Tököl településrendezési eszközeinek 2640/65 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó módosítása tárgyában

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárásban, *a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés d) pontja, valamint a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet alapján

részt kíván venni.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az előzetes tájékoztatásban ismertetett módosítás egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és *a természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érint.

A módosítással érintett terület *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része.

Tárgyi ingatlant *a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezetei (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) *és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezete sem érinti.

Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatás nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Kormányhivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró főigazgató helyett eljáró
dr. Fehér Edina igazgató
nevében és megbízásából:

Galamb István
osztályvezető

Kapják:

1. Tököli Polgármesteri Hivatal KRID - 603068756
2. Irattár

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.07.31 13:12:22
Pest Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Galamb István

, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.
Telefon: (06-1) 776-6280 KRID: 201436115
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: www.pvkh.hu

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám:	**BP/2602/00586-2/2026**	**Tárgy:** Tököl részterületére vonatkozó (2640/65 hrsz.) településrendezési eszközeinek módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról
Ügyintéző neve:	Bozóki-Ernyey Katalin	
Telefon:	061/795-9032	**Melléklet: –**
E-mail:	bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu	**Hiv. szám**: 298-17/2026
		Ügyintézőjük: Karaba Tamás

Tóth Zoltán József polgármester

Tököl Város Önkormányzata

2316 Tököl, Fő u. 117.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt tárgyban és hivatkozási számon kézhez vett megkeresésre *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Megállapítottam a *Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium* által vezetett **közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a módosítással érintett területen** (2640/65 hrsz.) **régészeti lelőhely nem ismert, műemlék, műemléki terület nem található.**

Ezúton tájékoztatom – a tervezett szolgáltatóház és többlakásos lakóépület létesítéséhez kapcsolódóan –, hogy a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése **szerint, amennyiben valamely beruházás ún. nagyberuházás, úgy a beruházónak *előzetes régészeti dokumentációt* (továbbiakban: ERD) kell készíttetnie.** Fenti jogszabály 7. §. 23. pontja szerint **nagyberuházás: az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás: a) a bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás,** b) a

védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés, vagy c) a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú beruházás. Fenti jogszabály *7. §.* 5. pontja szerint **az *előzetes régészeti dokumentáció*: valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti lelőhelyekre és régészeti leletekre vonatkozó ismeretek, különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak, valamint a lelőhelyek elfedésének lehetőségét vizsgáló lelőhely-, illetve leletfelderítési módszerek és próbafeltárás alkalmazásával egy vagy két fázisban készült dokumentum.**

A további örökségvédelmi eljárások során a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság, a Pest Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1033 Budapest, Fő tér 1.) **jogosult eljárni.**

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest - *dátum digitális aláírás szerint*

A főispán helyett eljáró
dr. Mészár Erika
főigazgató nevében és megbízásából:

Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Digitálisan aláírta: Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2026.07.28 08:31:24 +02'00'

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett – HK
2. Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1033 Budapest, Fő tér 1. – HK

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Tóth Zoltán József polgármester
részére

Tököl Város Polgármestere

Iktatószám:	BP/PNEF/01465-3/2026.
Ügyintéző:	Konkoly Szilvia
Telefonszám:	+36-1-4653866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	**Tököl településrendezési eszközök** módosítása a 2640/65 hrsz-ú ingatlanon szolgáltatóház és többlakásos lakóépület létesítéséhez kapcsolódóan – tájékoztatás
Hiv. szám:	298-17/2026.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból** az alábbi tájékoztatást adja.

Tekintettel a dokumentációban leírtakra –*„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 Vagyonkezelő Zrt.”* – a BFKH kármentesítéssel kapcsolatos további információ kérése ügyében megkeresi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályát (a továbbiakban: PVKH).

A BFKH-nak a tárgyi ügyre vonatkozó véleményét a PVKH-tól kapott információk birtokában áll módjában kialakítani.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

A főispán helyett eljáró
dr. Mészár Erika
főigazgató
nevében és megbízásából:

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:
1. Tököl Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Dr. Cserkúti Szabolcs főosztályvezető
részére

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

Iktatószám:	BP/PNEF/01465-4/2026.
Ügyintéző:	Konkoly Szilvia
Telefonszám:	+36-1-465-3866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Tájékoztatás kérése **Tököl** város településrendezési eszközök módosítása a **2640/65 hrsz-ú** ingatlanon szolgáltatóház és többlakásos lakóépület létesítése kapcsán
Hiv. szám:	—

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főosztályvezető Úr!

Tököl Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) által – a település településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan – megküldött dokumentáció (a továbbiakban: Dokumentáció) kapcsán a népegészségügyi feladatkörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbiak szerint kéri szíves tájékoztatását.

Az Önkormányzat a Dokumentációban kérte – az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdés a) pontjára hivatkozva – BFKH véleményét a környezeti vizsgálat lefolytatása és környezeti értékelés készítés szükségességének eldöntése tárgyában.

A Dokumentációban leírtak szerint:
„2.1 A módosítással érintett terület lehatárolása és elhelyezkedése
„A módosítással érintett 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 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.”

Tekintettel a BFKH részére megküldött Dokumentációban leírtakra, mely szerint – *„A módosítással érintett 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 Vagyonkezelő Zrt."* – a **BFKH kéri szíves tájékoztatását a módosítással érintett terület és a környezetében lévő ingatlanok tekintetében a folyamatban lévő kármentesítés, valamint a szennyezettség jelenlegi állapotáról az új hasznosítást befolyásoló egészségkárosító hatások megelőzése érdekében.**

A BFKH kéri, hogy a tájékoztatását, valamint a kármentesítésről szóló határozatot lehetőség szerint 8 napon belül küldje meg a BFKH részére.

Segítő együttműködését a BFKH előre is köszöni.

A BFKH jelen iratot *a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosítókód: 427094958).

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró
dr. Mészár Erika
főigazgató
nevében és megbízásából

Dr. Koroknai András
fővárosi és Pest vármegyei tisztifőorvos

Melléklet: –

Kapják:
1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály – Hivatali kapu
2. Irattár

Értesül:
1. Tököl Város Önkormányzata – Hivatali kapu

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Tóth Zoltán József polgármester
részére

Tököl Város Polgármestere

Iktatószám:	BP/PNEF/01465-6/2026.
Ügyintéző:	Konkoly Szilvia
Telefonszám:	+36-1-4653866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Tököl településrendezési eszközök módosítása a 2640/65 hrsz-ú ingatlanon szolgáltatóház és többlakásos lakóépület létesítéséhez kapcsolódóan – véleményezés környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről környezet- és település-egészségügyre kiterjedően
Hiv. szám:	298-17/2026.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását, valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály 2026. augusztus 18-án kelt, PE/KTHF/33122-4/2026. ügyiratszámon megküldött tájékoztatásának figyelembevételét követően **közegészségügyi szempontból** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek** az alábbi észrevételekkel:

A beruházás során az **ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés** biztosítása szükséges. Az ivóvíz minőségének meg kell felelnie *az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről* szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet előírásainak.

Ivóvízbázis érintettsége során a **vízbázis védelme** szempontjából be kell tartani *a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben foglaltakat.

Tököl település – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint *a felszínalatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A BFKH jelen véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá *a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot *a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.)* 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

A főispán helyett eljáró
dr. Mészár Erika
főigazgató
nevében és megbízásából:

Dr. Baticz Orsolya
megbízott osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:
1. Tököl Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Tóth Zoltán József polgármester
részére

Tököl Város Polgármestere

Iktatószám:	BP/PNEF/01465-7/2026.
Ügyintéző:	Konkoly Szilvia
Telefonszám:	+36-1-4653866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Tököl településrendezési eszközök módosítása a 2640/65 hrsz-ú ingatlanon szolgáltatóház és többlakásos lakóépület létesítéséhez kapcsolódóan – véleményezés környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről természetes gyógytényező érintettsége szempontjából
Hiv. szám:	298-17/2026.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi tájékoztatást adja.

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát a*z egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot *a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.)* 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

A főispán helyett eljáró
dr. Mészár Erika
főigazgató
nevében és megbízásából:

Dr. Baticz Orsolya
megbízott osztályvezető helyett

Melléklet: –

Kapják:
1. Tököl Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ✉ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/4306-1/2026.
Ü.int.: Mike Eszter
Tárgy: Tököl, településrendezési eszközök módosítása a 2640/65 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan – környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése
Hiv.sz.: 298-17/2026.

Tóth Zoltán József
polgármester

Tököl Város Önkormányzat

T ö k ö l
Fő u. 117.
2316

Tisztelt Polgármester Úr!

Tököl Város településrendezési eszközeinek a 2640/65 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A tervezett módosítás célja:
A 2640/65 hrsz-ú ingatlan, illetve a környék ellátáshiányos állapotának javítása érdekében, egy a meglévő közszolgáltatások bővítésének helyet adó, vegyes funkciójú szolgáltatóház és többlakásos lakóépület tervezett kialakítása.

A módosítással érintett terület országos jelentőségű védett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 területnek), ökológiai hálózat övezetnek, illetve tájképvédelmi terület övezetnek nem része.
A tárgyi ingatlanra vonatkozóan Igazgatóságunk adatbázisában védett növény- vagy állatfaj, illetve egyéb természeti érték előfordulásáról adat nem található.

A tárgyi módosítással összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk

a településrendezési eszközök jelen módosításához táj- és természetvédelmi szempontból **környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek**.

Állásfoglalásunkat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. §, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, *elektronikus időbélyegző szerint*

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából

Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes

Kapják: 1. Címzett (HKP: TOKOLONK; KRID: 156563741)
2. Irattár

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.08.03 22:07:06
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Baranyai Zsolt

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
SZIGETSZENTMIKLÓSI JÁRÁSI HIVATAL

Ügyiratszám: PE-15/NEO/02055-2/2026.
Ügyintéző: Vagácsné Gerencsér Andrea
Telefon: (06 24) 424-107

Tárgy: tájékoztatás hatáskör hiányáról
Hiv. szám: 298-17/2026
Melléklet: -

Tököl Város Polgármestere

Tóth Zoltán József
polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

Tököl településrendezési eszközök módosítása tárgyában érkezett megkeresés tekintetében a népegészségügyi feladatkörében eljáró Szigetszentmiklósi Járási Hivatal (továbbiakban: Járási Hivatal) az alábbiakról tájékoztatja:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint:

3. számú melléklet

II. Nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program esetén
II.1. Mindig részt vesz:

c) környezet- és település-egészségügyre kiterjedően:
*közegészségügyi hatáskörében eljáró **fővárosi és vármegyei kormányhivatal**.*

Fentiek alapján Járási Hivatal az ügyben eljárni hatáskörrel nem rendelkezik, arra Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya jogosult.

Szigetszentmiklós, elektronikus aláírás szerint

.

Dr. Bekk Mária járási hivatalvezető
nevében és megbízásából

Dr. Burst Gabriella
járási tisztifőorvos

Értesül: Irattár

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített.
Dátum: 2026.08.07 12:23:32
NNK területi szervezet
Kiadmányozta: Dr. Burst Gabriella

Népegészségügyi Osztály
2310 Szigetszentmiklós, Apor Vilmos u. 1.
Telefon: (06-24) 887-440 Fax: (06-24) 887-405 KRID: 602271764
Email: nepegeszsegugy.szigetszentmiklos@pest.gov.hu
Web: www.pvkh.hu

Aláíró: Váradi Tibor (2026.07.27. 12:49:57)

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00376-2/2026.
Ügyintéző: Novotnik András Ákos

Tárgy: Tököl – várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – nyilatkozat – településrendezési eszköz módosítás

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Tóth Zoltán József polgármester részére
Tököl Város Önkormányzata
Tököl
Fő utca 117.
2316

Tisztelt Polgármester Úr!

Tököl Község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (4) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében kérték véleményünket, melyre határidőn belül, az alábbi nyilatkozatot adjuk:

A településrendezési eszközök módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban mérlegeltük a SKVr. 2. mellékletében meghatározott szempontokat.

Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Fentieken túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tarjuk irányadónak.
Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 3. melléklet 41. pont alapján a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

Kérjük, a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni szíveskedjen.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy a *környezeti értékelés szükséges*, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú *környezeti értékelés véleményezését*, a R. 62. § alapján, *az E-TÉR felületen kezdeményezni, a környezeti értékelési dokumentáció feltöltésével.*
Amennyiben R. 60. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott folyamat alapján, a környezeti értékelés

elkészítését a környezet védelméért felelős szervek *nem találták szükségesnek*, vagy az SKVr. szerinti eljárást lefolytatva a kidolgozó nem tartja szükségesnek az elkészítést, úgy *az E-TÉR felületén az útmutatóban leírtak szerint a környezeti értékelés egyeztetésének kikapcsolása szükséges*.

Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszköz véleményezési eljárást az önkormányzat kezdeményezheti, a polgármester általi véleményezési anyag feltöltésével (.pdf/A) formátumban, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban. R.) 62. § (3) bekezdése alapján a kezdeményezés, **a dokumentumok E-TÉR egyeztetési felületére történő hiánytalan feltöltésével válik érvényessé.**

Felhívjuk a figyelmet, a településrendezési eszközt módosító egyeztetési eljárás indítása előtt – R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség vagy partnerségi rendelet szerinti helyi partnerségi egyeztetés, határidőben történő megtartására, hogy a véleményezési anyag feltöltésekor az egyezetéseken tett észrevételek és javaslatok az E-TÉR felületre feltöltésre kerülhessenek a R. 65. § (6) bekezdés értelmében.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró főigazgató helyett eljáró
dr. Fehér Edina
igazgató
nevében és megbízásából:
Váradi Tibor
állami főépítész

Címzett
1. Irattár - helyben

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Aláíró: Markó Béla osztályvezető (2026.07.31. 10:42:03)

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/4435-2/2026**
Ügyintéző: Horváth József
Telefon: +36 22 510 531

Tárgy: Tököl Város településrendezési eszközeinek módosítása – környezeti hatás vizsgálatának szükségessége
Hivatkozási szám: 298-17/2026

Ügyintéző: Karaba Tamás

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Tóth Zoltán József
polgármester

Tököl Város Önkormányzata

Tököl
Fő u. 117.
2316

Tisztelt Polgármester Úr!

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek *az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló* 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételével nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.

A Településrendezési tervmódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Valamint *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés* alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Agrárügyi Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály
2100 Gödöllő, Kotlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.
Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;
www.pvkh.hu
Szakmai nyomtatványok: https://foldalap.am.gov.hu
Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9^{00} - 14^{00} Tel: 28/532-308

Kelt: Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

A főispán helyett eljáró
főigazgató helyett eljáró
dr. Fehér Edina igazgató
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Tököl Város Önkormányzata 156563741 HK
2. Irattár

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TIV/08737-2/2026 Ügyintéző: Bari Debóra Telefon: +36 1 235 1763	Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása Tököl, 2640/65 hrsz.-ú ingatlanon, szolgáltató ház és többlakásos lakóépület létesítéséhez kapcsolódóan – *tájékoztatás.* Hiv. szám: 298-17/2026.

Tóth Zoltán József
polgármester

Tököl Város Önkormányzata

Tököl
Fő utca 117.
2316

Tisztelt Polgármester Úr!

Tököl Város által meghatározott Környezeti Értékelési eljárás lefolytatására vonatkozó megkeresését megvizsgáltam, az abban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom.

Az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Korm.) előírásait figyelembe véve, a Korm. 3. számú mellékletének II.2.j) pontjában meghatározott **súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően** Tököl Város területén rendezés alá vont területre vonatkozóan jelentős **környezeti hatás nem található**. Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

A környezeti vizsgálat elkészítésének megállapításához adott vélemény kialakítása során a Korm. 4. § (2) bekezdésében foglaltakat és a Korm. 2. számú mellékletében felsorolt szempontokat vettem figyelembe.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

A főispán helyett eljáró főigazgató helyett eljáró
dr. Fehér Edina igazgató
nevében és megbízásából:

Andor Máté
főosztályvezető

Kapja:

- Tököl Város Önkormányzata (székhely: 2316 Tököl, Fő utca 117.) – Hivatali kapu

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.07.30 14:10:48
Pest Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Andor Máté

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
1052 Budapest, Városház utca 7.
Telefon: +36 1 235 1763; KRID: 676308743
E-mail: tiv.hatosag@pest.gov.hu
Web: www.pvkh.hu

Dr. Cs. Tóth Attila - 2026.07.24. 14:07:06

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TV/00874-2/2026	Tárgy: Tájékoztatás
Ügyintéző: Németh- Jaszovics Diána	Hiv. szám: 298-17/2026
Telefon: 06 1 236 3962	Melléklet: -

Tóth Zoltán József részére
polgármester

Tököl Város Polgármestere

Tököl
Fő utca 117.
2316

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkeresésére, a Tököl Városát érintő településrendezési eszközeinek módosítása- *a 2640/65 hrsz.-ú ingatlanon, szolgáltató ház és többlakásos lakóépület létesítéséhez kapcsolódóan*- során felmerülő környezeti vizsgálattal kapcsolatban, a **termőföld hasznosításával** járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- A beruházás megvalósítása során a földmunkákkal érintett termőföld területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**
- A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni. Humuszos talajanyag elszállítása a területről tilos.
- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.
- Mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

A fenti előírásokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 18. pontja, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. 2. d) alpontja alapján tettem meg.

Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.
Telefon: (06 1) 236-4160 KRID: 511509738
E-mail: nto@pest.gov.hu Web: : www.pvkh.hu

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró főigazgató
helyett eljáró dr. Fehér Edina igazgató
nevében és megbízásából:

dr. Cs. Tóth Attila
osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu)
- Irattár

FŐVÁROSI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Tárgy: Ügyirat áttétele
Ügyintéző: Mentel Panka tű. fhdgy.
Telefon: +36 1 459 23 00 / 92825
E-mail: fki.hatosag@katved.gov.hu

VÉGZÉS

Tököl Város Polgármestere által benyújtott dokumentumot átteszem az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályához.

A végzés ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye.

Tököl Város Polgármestere dokumentumot nyújtott be a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatósághoz (a továbbiakban: Igazgatóság).

2024. október 1-től hatályba lépnek *az állam működését érintő egyes törvények módosításáról* szóló 2024. évi XXIX. törvény (továbbiakban: 2024. évi XXIX. törvény), valamint az *egyes hatósági hatáskörök változásáról* szóló 257/2024. (VIII. 29.) Korm. rendelet azon rendelkezései, amelyek a hivatásos katasztrófavédelmi szervek egyes hatósági hatáskörei a kormányhivatalokhoz kerülnek át.

A területi vízügyi hatóság hatáskörét a *vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény 1. § (1) bekezdése, a területi vízvédelmi hatóság hatáskörét *a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 223/2014. Korm. rend.) 10. § (1) bekezdése, a területi vízügyi és vízvédelmi hatóság illetékességét a 223/2014. (IX.4.) Korm. rend. 10. § (2) bekezdése és 2. melléklete állapítja meg.

Fentiekre tekintettel tárgyi ügyben megállapítottam hatásköröm és illetékességem hiányát, ezért a benyújtott dokumentumot a hatáskörrel rendelkező, és az ügyben eljárni illetékes Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz áttettem, melyről az ügyfelet értesítettem.

A végzést *az általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 17. §-a és 80. § (1) bekezdése, valamint 81. § (3) bekezdése alapján hoztam meg.

A végzés elleni önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112. §-a és 116. §-a alapján zártam ki.

Kelt: Budapest elektronikus dátumbélyegző szerint

Lipták Attila tű. dandártábornok
igazgató

Egy példány: 2 oldal
Kapja: 1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
2. Ügyfél

Cím: 1081 Budapest, Dologház utca 1. ✉: 1443 Budapest Pf.: 154
Telefon: +36 (1) 459-2300
E-mail: fki.hatosag@katved.gov.hu
Hivatali kapu azonosító: 313504758

SZTFH
Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/7184-2/2026**
Tárgy: Tököl város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségessége, tájékoztatás

Iktatószámuk: **298-17/2026**
Ügyintéző: **Somlai-Ronyec Mónika Magdolna**
Telefon: **+36 (1) 550 4458**
E-mail: **monika.somlai-ronyec@sztfh.hu**

Tóth Zoltán József polgármester
részére

Tököl Város Önkormányzata
hivatali kapun

Tisztelt Polgármester Úr!

Tököl város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) megkereste a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságát (a továbbiakban: Bányafelügyelet) *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdésére hivatkozva, véleményének megadása érdekében.

A Bányafelügyelet tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy *az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról* szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezte *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontját, ezért a tárgyi eljárásban a Bányafelügyelet hatásköre 2024. július 1-el megszűnt.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Dr. Nagy László
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Somlai-Ronyec Mónika Magdolna
Digitálisan aláírta: Somlai-Ronyec Mónika Magdolna
Dátum: 2026.07.24 13:46:54 +02'00'

Somlai-Ronyec Mónika Magdolna
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)

Kapják:

1. Tököl Város Önkormányzatának Polgármestere (hivatali kapun)
2. Irattár

TÁRHELY

Feladási igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt továbbítottuk a címzettnek.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#2
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Befogadás időpontja:** 2026.07.23. 10:20:24
- **Érkeztetési szám:** 71110033520260723102025488 3

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Feladási igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldemény feladásra került. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Feladási igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
91ec1bd268c3b18d93abea8d0551aa76489f520f31257ce0f265ae32e86c9998

TÁRHELY

Feladási igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt továbbítottuk a címzettnek.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** PVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (PVKHTIVHF)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#15
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Befogadás időpontja:** 2026.07.23. 10:30:07
- **Érkeztetési szám:** 67630874320260723103028325 4

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Feladási igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldemény feladásra került. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Feladási igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
b64019c9587e22e5bc7b5701469259656283 02ae8e64b6541383ea5610d60892

TÁRHELY

Feladási igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt továbbítottuk a címzettnek.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** PVKH Szigetszentmiklósi Járási Hivatal Népegészségügyi Osztály (ANTSZRAC)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#3
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Befogadás időpontja:** 2026.07.23. 10:20:49
- **Érkeztetési szám:** 602271764202607231020256180

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Feladási igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldemény feladásra került. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Feladási igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
6eea72ec4329bf8b1ba57e98deb30e0611b5b97e9f94cbda672eed18595bc365

TÁRHELY

Feladási igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt továbbítottuk a címzettnek.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (PMKHFH)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#10
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Befogadás időpontja:** 2026.07.23. 10:27:48
- **Érkeztetési szám:** 516558998202607231027275968

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Feladási igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldemény feladásra került. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Feladási igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
730c2fcd1e9b622af88ddf479ecbf5f7be6ace93a3aa91fc9c4ed5d628348474

TÁRHELY

Feladási igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt továbbítottuk a címzettnek.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (SZTFH)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#12
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Befogadás időpontja:** 2026.07.23. 10:28:43
- **Érkeztetési szám:** 46950637520260723102827863 2

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Feladási igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldemény feladásra került. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Feladási igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
79fa9bfe1b72f0c8fce2c3ec268b50da2a58877eefe8ac8aa76494de2ff8bd37

TÁRHELY

Feladási igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt továbbítottuk a címzettnek.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Országos Vízügyi Főigazgatóság (VIZUGY)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#6
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Befogadás időpontja:** 2026.07.23. 10:22:14
- **Érkeztetési szám:** 447457988202607231022260181

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Feladási igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldemény feladásra került. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Feladási igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
a190cb1696ee501cc638ebc1b3d16d67f59bd98bb6664bc027ec72fd4a1510cf

TÁRHELY

Feladási igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt továbbítottuk a címzettnek.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** BFKH Népegészségügyi Főosztály (BFKHNSZSZ)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#4
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Befogadás időpontja:** 2026.07.23. 10:21:19
- **Érkeztetési szám:** 427094958202607231021257601

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Feladási igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldemény feladásra került. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Feladási igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
a76cf51cb49c5c820191d3018355f1824c934b230c88e3fa141f9ee7f5d4cc2c

TÁRHELY

Feladási igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt továbbítottuk a címzettnek.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Budapest Főváros Kormányhivatala (BUKTHIR)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#13
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Befogadás időpontja:** 2026.07.23. 10:29:09
- **Érkeztetési szám:** 42237415820260723102928009 9

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Feladási igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldemény feladásra került. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Feladási igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
ee6414e07efd15a0ce5d14822eb6a27266a0525a3c0b15b7836316aec21701f7

TÁRHELY

Feladási igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt továbbítottuk a címzettnek.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10. (Ráckevei Földhivatal) (PMKHFHRKFH)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#11
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Befogadás időpontja:** 2026.07.23. 10:28:16
- **Érkeztetési szám:** 41762031820260723102827747 7

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Feladási igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldemény feladásra került. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Feladási igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
29ccb35a3ecc3990db8e60e9df9707df35c992eff49468c02a31a0a3b9459e3c

TÁRHELY

Feladási igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt továbbítottuk a címzettnek.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály (PMKHEBAI)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#9
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Befogadás időpontja:** 2026.07.23. 10:27:12
- **Érkeztetési szám:** 410696138202607231027274027

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Feladási igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldemény feladásra került. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Feladási igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
a1fe04c43b2152fbccf432b17f25ab64cabba414551aac0561ce92211b6eef82

TÁRHELY

Feladási igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt továbbítottuk a címzettnek.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ (OKI)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#14
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Befogadás időpontja:** 2026.07.23. 10:29:36
- **Érkeztetési szám:** 35553097720260723102928134 6

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Feladási igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldemény feladásra került. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Feladási igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
e1b5c7e8cf541fe4566d84ed70fba2480c918daddb0c29b756550c34ac5577e6

TÁRHELY

Feladási igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt továbbítottuk a címzettnek.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (FKI)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#5
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Befogadás időpontja:** 2026.07.23. 10:21:48
- **Érkeztetési szám:** 31350475820260723102125873 6

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Feladási igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldemény feladásra került. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Feladási igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
1302e5fd4ae5a6312cbdba4ae6e0da7a013bbbb398f5ceefbe861baf3faef017

TÁRHELY

Feladási igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt továbbítottuk a címzettnek.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (PMKHEPITES)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#7
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Befogadás időpontja:** 2026.07.23. 10:22:40
- **Érkeztetési szám:** 216397999202607231022261419

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Feladási igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldemény feladásra került. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Feladási igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
3c1b1c9eb9a394a35ba2467f0f0e4a8e420c7bc574c42de2ab6c62facb4a7b70

TÁRHELY

Feladási igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt továbbítottuk a címzettnek.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (KDVKTVF)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#1
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Befogadás időpontja:** 2026.07.23. 10:19:56
- **Érkeztetési szám:** 20143611520260723101925344 4

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Feladási igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldemény feladásra került. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Feladási igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
01bc2d86d15671199635a3dfd5c8ed677cbd3e6f9b3ce3c05c842ed2e78138bf

TÁRHELY

Feladási igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt továbbítottuk a címzettnek.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály – Erdőfelügyeleti Osztály (PMKHEI)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#8
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Befogadás időpontja:** 2026.07.23. 10:23:05
- **Érkeztetési szám:** 20082277620260723102326241 4

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Feladási igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldemény feladásra került. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Feladási igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
f56e65a9d3ce16cc331a9e5f5880ec8637d5a270f5c9272e2456590f46b56b5c

TÁRHELY

Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Országos Vízügyi Főigazgatóság (VIZUGY)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#6
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Átvétel időpontja:** 2026.07.24. 12:26:08
- **Érkeztetési szám:** 447457988202607231022260181

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
a190cb1696ee501cc638ebc1b3d16d67f59bd98bb6664bc027ec72fd4a1510cf

TÁRHELY

Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10. (Ráckevei Földhivatal) (PMKHFHRKFH)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#11
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Átvétel időpontja:** 2026.07.23. 13:55:13
- **Érkeztetési szám:** 41762031820260723102827747 7

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
29ccb35a3ecc3990db8e60e9df9707df35c992eff49468c02a31a0a3b9459e3c

TÁRHELY

Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (PMKHFH)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#10
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Átvétel időpontja:** 2026.07.23. 12:08:36
- **Érkeztetési szám:** 516558998202607231027275968

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
730c2fcd1e9b622af88ddf479ecbf5f7be6ace93a3aa91fc9c4ed5d628348474

TÁRHELY

Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (FKI)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#5
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Átvétel időpontja:** 2026.07.23. 11:34:34
- **Érkeztetési szám:** 31350475820260723102125873 6

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
1302e5fd4ae5a6312cbdba4ae6e0da7a013bbbb398f5ceefbe861baf3faef017

TÁRHELY

Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (SZTFH)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#12
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Átvétel időpontja:** 2026.07.23. 10:47:47
- **Érkeztetési szám:** 46950637520260723102827863 2

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
79fa9bfe1b72f0c8fce2c3ec268b50da2a58877eefe8ac8aa76494de2ff8bd37

TÁRHELY

Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** PVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (PVKHTIVHF)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#15
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Átvétel időpontja:** 2026.07.23. 10:33:01
- **Érkeztetési szám:** 67630874320260723103028325 4

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
b64019c9587e22e5bc7b5701469259656283 02ae8e64b6541383ea5610d60892

TÁRHELY

Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Budapest Főváros Kormányhivatala (BUKTHIR)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#13
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Átvétel időpontja:** 2026.07.23. 10:30:11
- **Érkeztetési szám:** 42237415820260723102928009 9

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
ee6414e07efd15a0ce5d14822eb6a27266a0525a3c0b15b7836316aec21701f7

TÁRHELY

Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ (OKI)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#14
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Átvétel időpontja:** 2026.07.23. 10:30:01
- **Érkeztetési szám:** 35553097720260723102928134 6

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
e1b5c7e8cf541fe4566d84ed70fba2480c918daddb0c29b756550c34ac5577e6

TÁRHELY

Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály (PMKHEBAI)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#9
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Átvétel időpontja:** 2026.07.23. 10:27:22
- **Érkeztetési szám:** 410696138202607231027274027

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
a1fe04c43b2152fbccf432b17f25ab64cabba414551aac0561ce92211b6eef82

TÁRHELY

Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (PMKHEPITES)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#7
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Átvétel időpontja:** 2026.07.23. 10:24:45
- **Érkeztetési szám:** 216397999202607231022261419

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
3c1b1c9eb9a394a35ba2467f0f0e4a8e420c7bc574c42de2ab6c62facb4a7b70

TÁRHELY

Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály – Erdőfelügyeleti Osztály (PMKHEI)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#8
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Átvétel időpontja:** 2026.07.23. 10:24:43
- **Érkeztetési szám:** 2008227762026072310232624l4

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
f56e65a9d3ce16cc331a9e5f5880ec8637d5a270f5c9272e2456590f46b56b5c

TÁRHELY

Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** BFKH Népegészségügyi Főosztály (BFKHNSZSZ)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#4
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Átvétel időpontja:** 2026.07.23. 10:24:12
- **Érkeztetési szám:** 427094958202607231021257601

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
a76cf51cb49c5c820191d3018355f1824c934b230c88e3fa141f9ee7f5d4cc2c

TÁRHELY

Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** PVKH Szigetszentmiklósi Járási Hivatal Népegészségügyi Osztály (ANTSZRAC)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#3
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Átvétel időpontja:** 2026.07.23. 10:21:37
- **Érkeztetési szám:** 602271764202607231020256180

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
6eea72ec4329bf8b1ba57e98deb30e0611b5b97e9f94cbda672eed18595bc365

TÁRHELY

Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (KDVKTVF)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#1
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Átvétel időpontja:** 2026.07.23. 10:21:22
- **Érkeztetési szám:** 20143611520260723101925344 4

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
01bc2d86d15671199635a3dfd5c8ed677cbd3e6f9b3ce3c05c842ed2e78138bf

TÁRHELY

Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Tököli Polgármesteri Hivatal (TOKOLPMH)
- **Címzett:** Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI)
- **Dokumentum típusa:** KP/298-17/2026#2
- **Fájl neve:** kuldemeny.krx
- **Átvétel időpontja:** 2026.07.23. 10:21:00
- **Érkeztetési szám:** 71110033520260723102025488 3

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

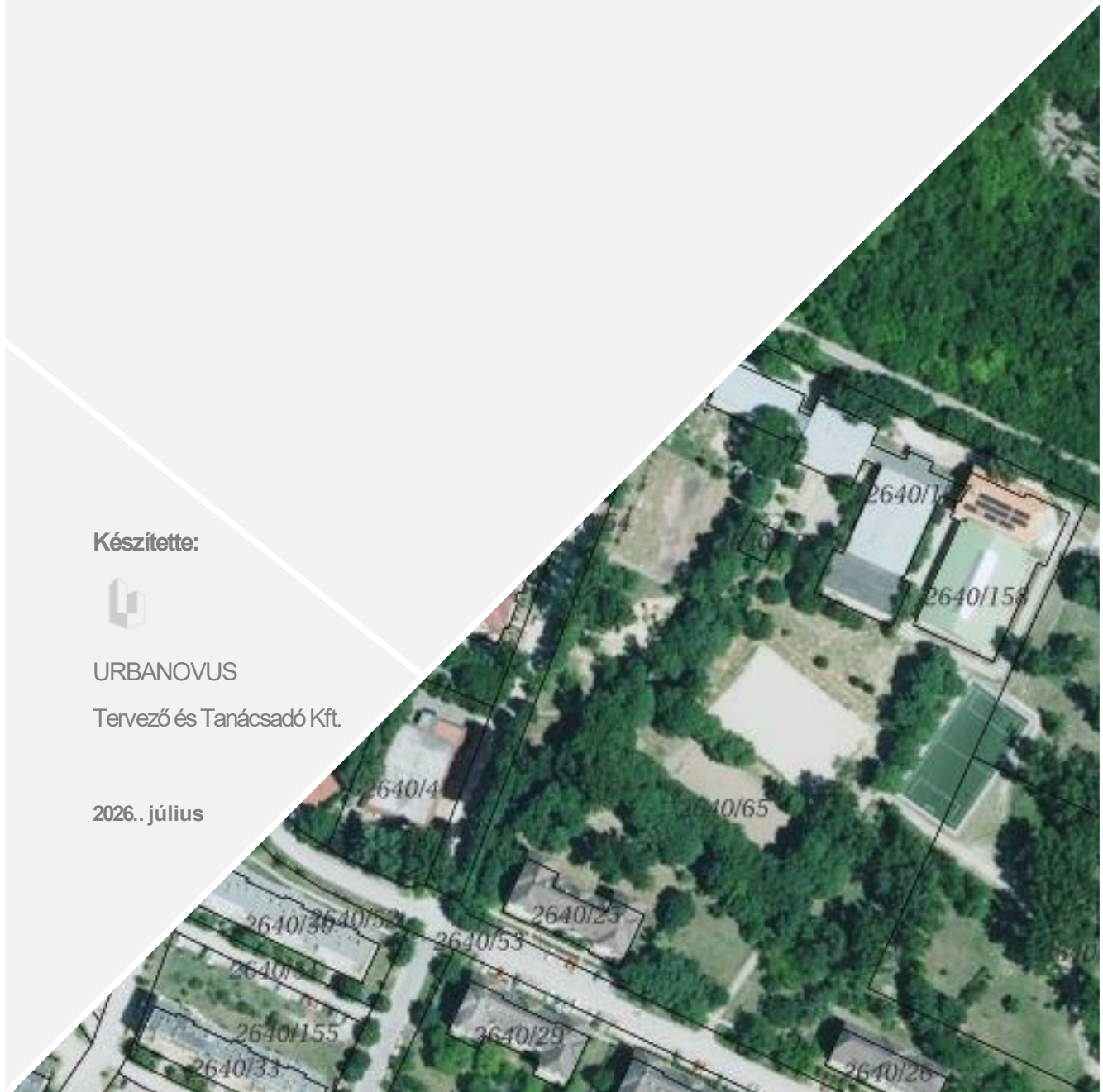
Ha kérdésed van, hívd a 1818-as számot (Magyarországról) vagy a +36 1 550 1858-as számot (külföldről), vagy írj e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
91ec1bd268c3b18d93abea8d0551aa76489f520f31257ce0f265ae32e86c9998

TÖKÖL VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA

A 2640/65 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANON TERVEZETT LAKÓ- ÉS SZOLGÁLTATÓHÁZ LÉTESÍTÉSÉNEK VONATKOZÁSÁBAN



Készítette:

URBANOVUS

Tervező és Tanácsadó Kft.

2026.. július

URBANOVUS
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

TERVEZŐK NÉVSORA

URBANOVUS
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

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

Vojnits Csaba Ferenc
TT 01-6112
ügyvezető, okl. településmérnök

Településtervezés:

Komjáti Emőke

Komjáti Emőke Csilla e.v.
okl. településmérnök

Közlekedéstervezés:

KÖZLEKEDÉS
TERVEZŐIRODA

Rhorer Ádám
01-3157, Terv. jog.: Tkö

Jelen tervmódosítás az előzetesen készült telepítési tanulmánytervben foglaltak alapján készült, amelynek elkészítéséhez felhasználásra került a Megbízó részéről adatszolgáltatásként átadott építészeti koncepció és műszaki leírás is (Építész tervező: Takács Norbert, építészmérnök – www.noorbert.hu).

TARTALOMJEGYZÉK

1 BEVEZETŐ 5
Megalapozó munkarész
2 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ 7
2.1 A módosítással érintett terület lehatárolása és elhelyezkedése 7
2.2 Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a módosítással érintett terület vonatkozásában 8
2.2.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 8
2.2.2 Pest Megye Területrendezési Terve 12
2.2.3 Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás 12
2.2.4 Tököl város Integrált Városfejlesztési Stratégiája 13
2.2.5 Tököl város Településszerkezeti Terve 14
2.2.6 Tököl Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve 15
2.3 Épített környezet 17
2.4 Épített örökség védelme 17
2.5 Közlekedési vizsgálat 18
2.6 E-közmű adatok 19
2.7 Természet- és környezetvédelem, táji és természeti adottságok 20
2.7.1 Természetvédelem 20
2.7.2 Zöldfelületi rendszer 20
2.7.3 Felszíni és felszín alatti vizek 21
2.7.4 Levegőtisztaság védelem, zaj- és rezgésterhelés 23
2.7.5 Hulladékkezelés 25
2.8 Katasztrófavédelem 25
2.8.1 Építésföldtani korlátok 25
2.8.2 Árvíz- belvíz veszélyeztetettség 26
2.8.3 Egyéb veszélyeztetettség 26
2.9 Humán infrastruktúra 27
3 HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ 28
Alátámasztó munkarész
4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÉS BEÉPÍTÉSI TERV 30
5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ 35
5.1 Településszerkezeti Terv tervezett módosítása 35
5.1.1 Területi mérleg 36
5.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása 36
6 A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA 38
6.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény – térségi előírások 38
6.2 MATrT és 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet övezeti előírásai 38
6.3 Pest Megye Területrendezési Terve 39
6.4 OTÉK megfelelés 39
6.5 Biológiai aktivitásérték-számítás 40
7 SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 41
7.1 Közlekedésfejlesztési igények 41
7.2 Közműfejlesztési igények 42
7.3 Humáninfrastrukturális igények 43
8 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA 44
9 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE 44
Jóváhagyandó munkarész

BEVEZETŐ

1 BEVEZETŐ

Jelen tervdokumentáció Tököl Város Önkormányzata megbízásából, a hatályos településrendezési eszközök módosításához készült a 2640/65 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában.

Előzetesen a tervezési területre telepítési tanulmányterv készült, amelyet Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadott.

A módosítással érintett területen a 2640/65 hrsz.-ú telken, a környék ellátáshiányos állapotának javítása érdekében, egy a meglévő közszolgáltatások bővítésének helyet adó, vegyes funkciójú szolgáltatóház és többlakásos lakóépület tervezett, amelynek megvalósíthatósága érdekében szükség van a Helyi Építési Szabályzat (*továbbiakban:* HÉSZ) és a Szabályozási Terv (*továbbiakban:* SZT) módosítására. A hatályos Településszerkezeti Terv módosítása is tervezett, azonban csak technikai jellegű változtatások ezek, a tervezett új épület elhelyezését szolgáló terület továbbra is Vt jelű településközponti vegyes területbe tartozna. A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

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, Üdülőterületek 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 tervmódosítás *az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* figyelembevételével és az 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.

A tervezési feladatot *a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (ebben az esetben még alkalmazandó)* vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével, és a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* alapján készítjük el, illeszkedve Tököl kialakult tervrendszeréhez.

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

Tököl Város Önkormányzata a hatályos tervek módosításával az URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.-t bízta meg.

MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

2 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

2.1 A módosítással érintett terület lehatárolása és elhelyezkedése



A terület elhelyezkedése, forrás: OpenStreetMap

A módosítással érintett 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 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

2.2 Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a módosítással érintett terület vonatkozásában

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.

2.2.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény

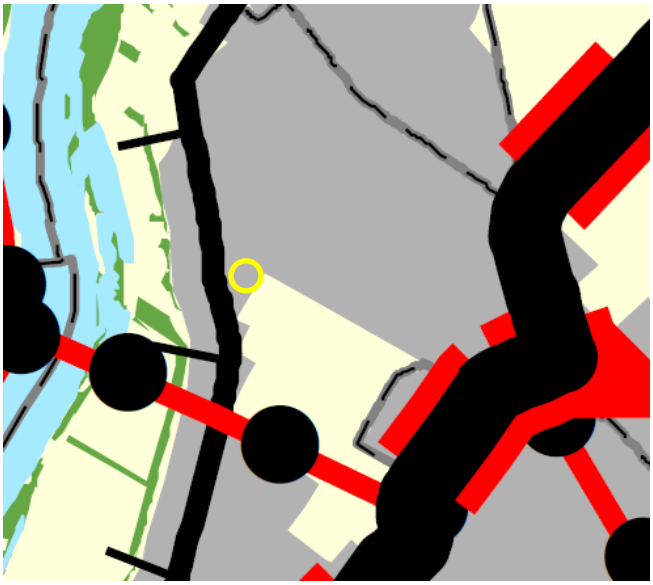
2018. december 28-án hatályba lépett a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény *(továbbiakban: MaTrT*), mely a korábban hatályos három jogszabály (BaTrT, BKÜTrT, OTrT) összevonásával egy jogszabályban határozza meg az ország egészére, valamint 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. […]”*

2.2.1.1 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 módosítással érintett terület településiként 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 pufferterületének 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 módosítással érintett területet.

A korábban hatályos OTrT mellékletében szereplő, a

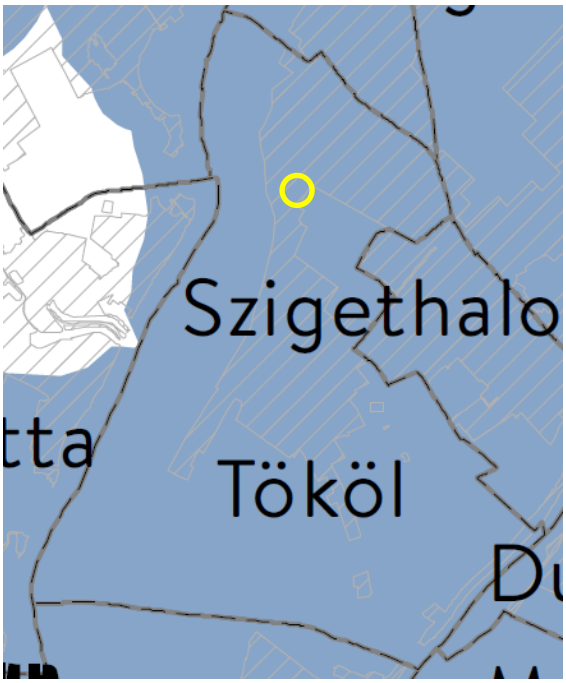
- jó termőhelyi adottságú szántók,
- erdőtelepítésre javasolt területek,
- tájképvédelmi terület,
- a vízminőség-védelmi területek,
- nagyvízi meder,
- VTT-tározók övezetét

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 módosítással érintett 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 tervezett módosítással érintett 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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

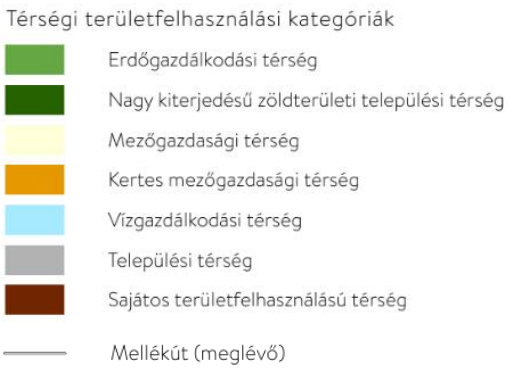
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

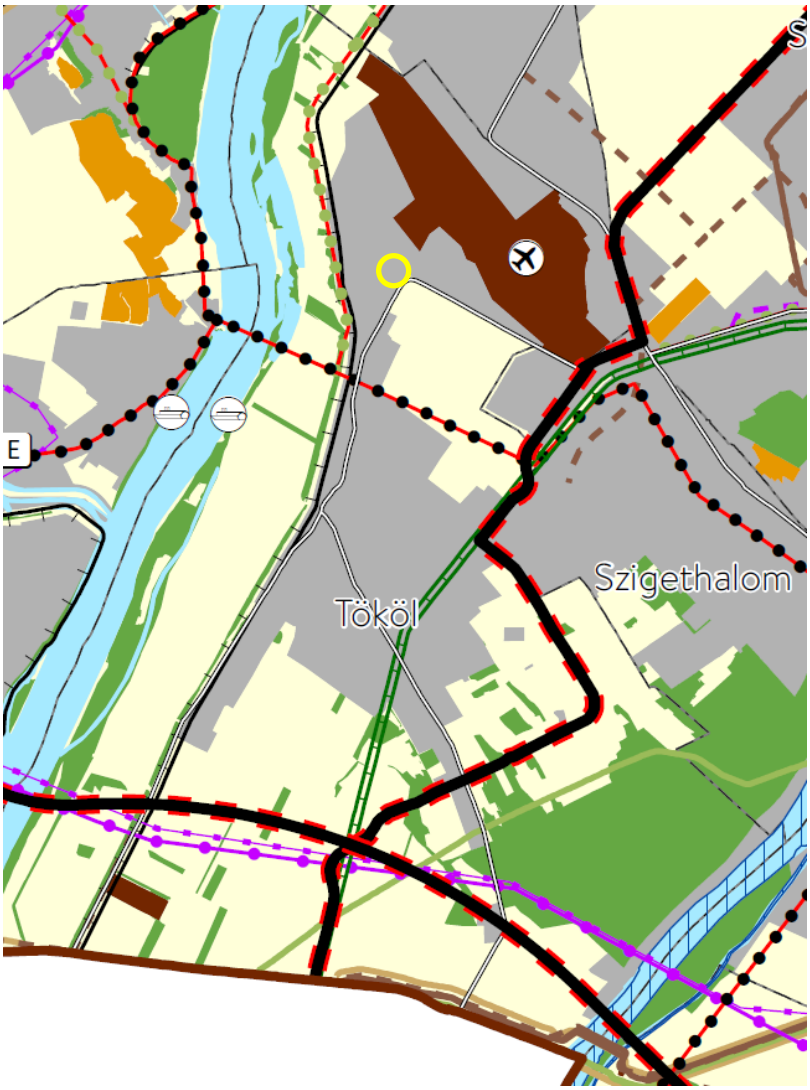
2.2.1.2 A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

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





Az Agglomeráció Szerkezeti Tervének kivágata a tervezési terület lehatárolásával

A szerkezeti terven látható, hogy a módosítással érintett 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:

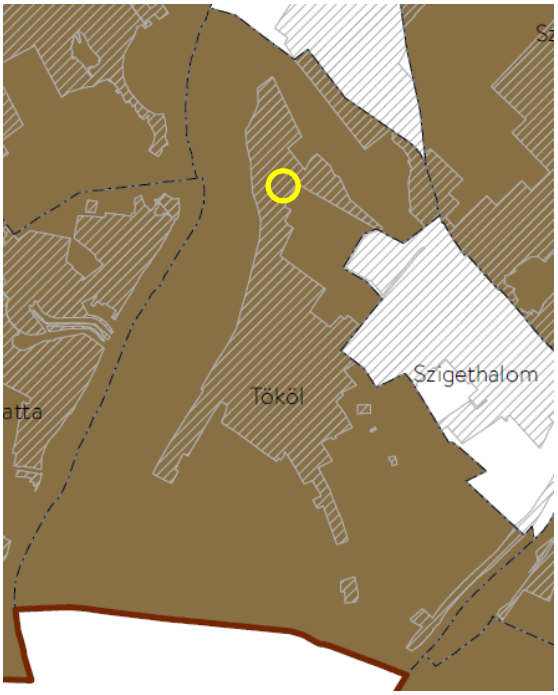
> *„**11. §** A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési tervben, […]*
>
> *d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető; […]”*

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 pufferterületének 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 módosítással érintett 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 módosítással érintett 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.”

2.2.2 Pest Megye Területrendezési Terve

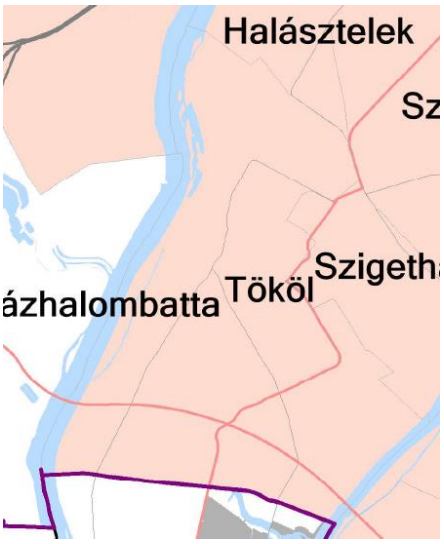
2020 nyarán hatályba lépett Pest Megye új területrendezési terve (PMTrT), melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a *10/2020. (VI.30) sz. önk. rendelet*ével hagyott jóvá. A rendelet hatálya:

> *„**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.”*

2.2.3 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.

2.2.4 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	Gyengeségek
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	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	**Veszélyek**
Leendő hajókikötő kiépítése – reptéri együttműködéssel Zajfal kiépítése a reptér irányába épületsáv, zöldsáv és zajfal hármas egységével Alközponti 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	Reptér beindításával erősebb zajszennyezés és környezeti ártalmak Reptér területén lévő leromlott épület további zárványszerű jelenléte Reptér hasznosítatlansága 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 alközpont kezdeményeinek fejlesztése, az egyik *„alközpontja 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, továbbfejleszthető a társasházak felvevő erejére alapozottan kisebb, igényesebb kiskereskedelmi és szolgáltató funkciók."*



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

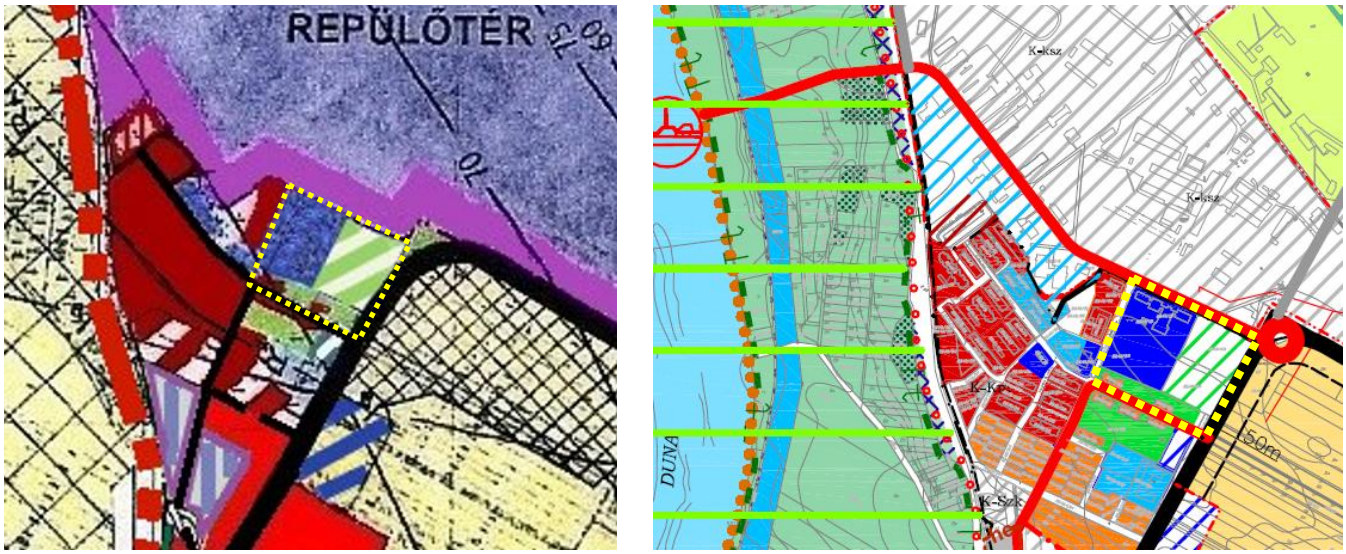
Ezenkívül az alábbi fejlesztési célokat fogalmazza meg a dokumentum a módosítással érintett terület vonatkozásában:

- *A város területi léptékének megfelelő alközpontok 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, hármas egységben: épületsáv, zöldsáv és ahol szükséges esztétikailag is megoldott zajfal.*
- *Zöldmag terület fejlesztése, közterületi fejlesztéseken keresztül lakóterületek rehabilitációja, fásítás, parkosítás, játszóterek és sportfunkciók kiépítése.*
- *Duna parti rekreációs területekkel való kapcsolat kiépítése.*

- *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 módosítással érintett 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.

2.2.5 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 módosítással érintett 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.

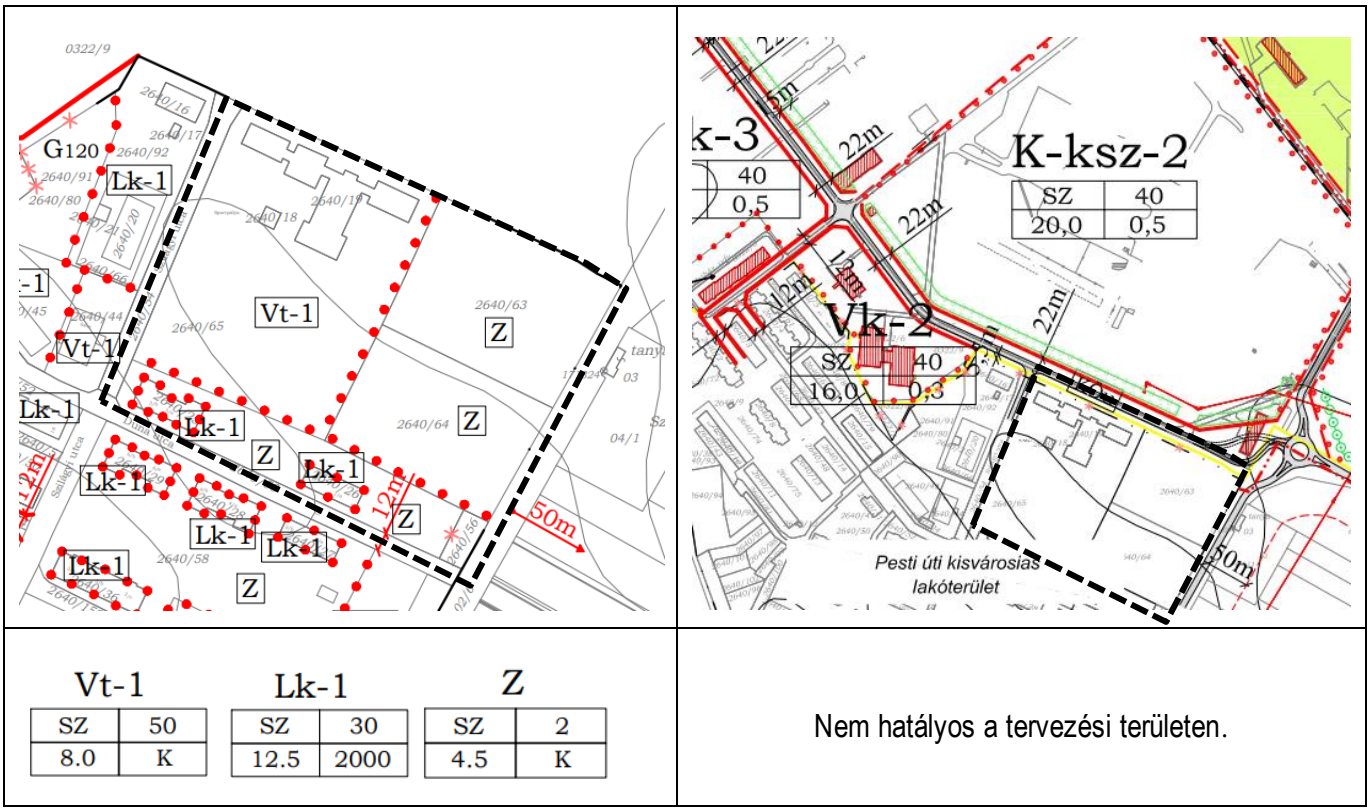
A 2010-es terven a tervezett kisvárosias lakóterületek már kertvárosias lakóterületként szerepelnek, de ez a jelen módosítási területen kívül esik. Ezenkívül változás, hogy a módosítással érintett terület északi és déli határán tervezett települési gyűjtőutak haladnak, az északi a meglévő országos mellékúthoz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

2.2.6 Tököl Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve

Tököl város területe két rendelet hatálya alá esik:

1. Belterületek, Külterületek, 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 módosítással érintett terület, az attól északra lévő Repülőtér területét bemutató tervlapot pedig 4. melléklet tartalmazza, ezek az alábbiakban kerülnek bemutatásra.



Vt-1		Lk-1		Z	
SZ	50	SZ	30	SZ	2
8.0	K	12.5	2000	4.5	K

Nem hatályos a tervezési területen.

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 módosítással érintett 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 beépítettsége %	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 felöli 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 beépítettsége %	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 törzsátmérő mértékéig kell gondoskodni.”

2.3 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 águk 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 amellett egy élelmiszerbolt, ennek ellenére a városrész lakosságának arányához képest kevés az üzlet és a szolgáltatás a területen.

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

2.4 Épített örökség védelme

A módosítással érintett területen 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.

2.5 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 sávos összekötő úton keresztül elérhető. 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. A 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.

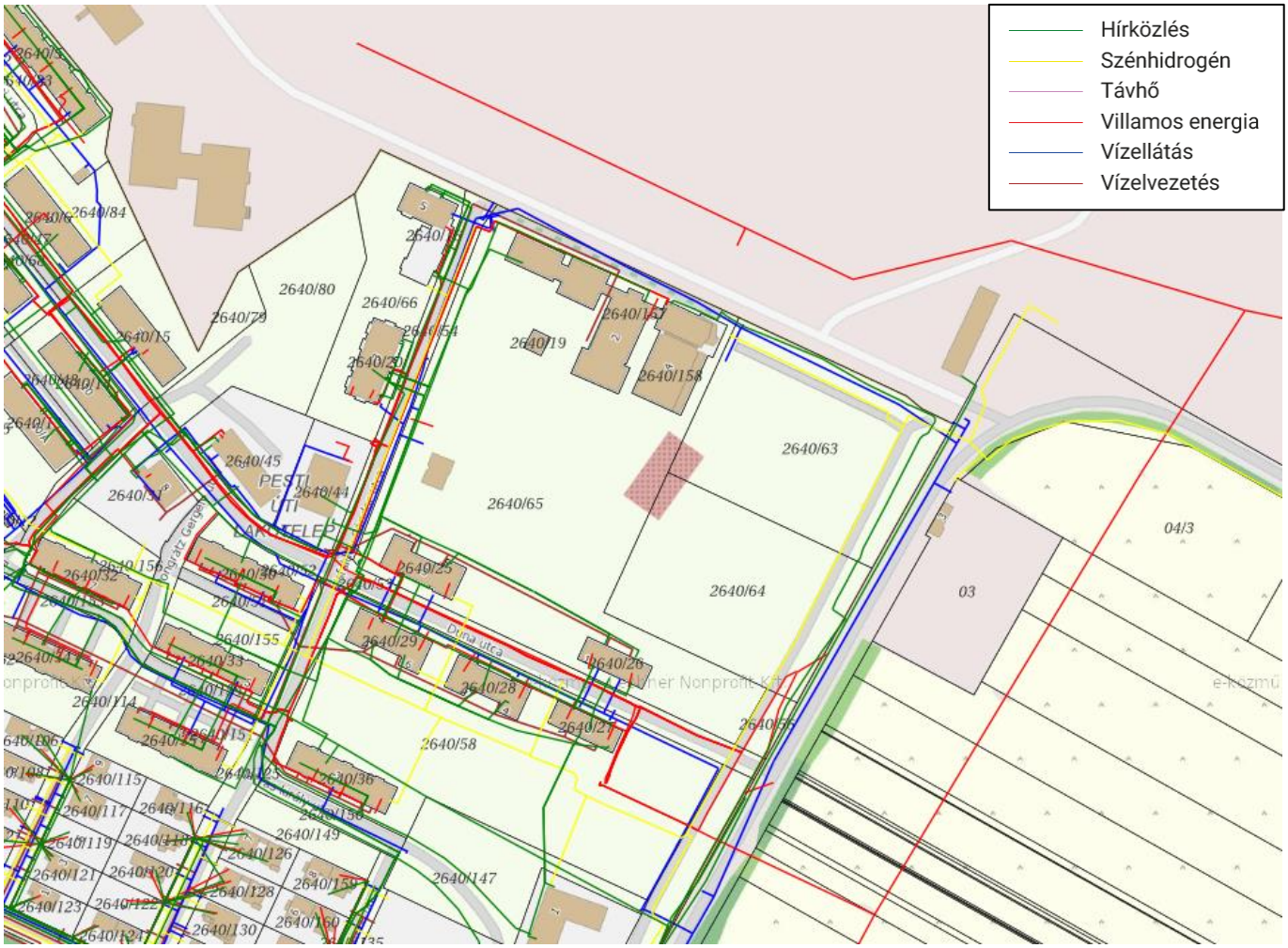
2.6 E-közmű adatok

A terület villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. (E-on) szolgáltatja. A Duna utca és a Kisfaludy Sándor utca mentén kisfeszültségű 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 találhatók 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: ekozmu.e-epites.hu

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

2.7 Természet- és környezetvédelem, táji és természeti adottságok

2.7.1 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 földrészletekről 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.

2.7.2 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 találhatók erdőrészletek. A területen országosan védett természetvédelmi terület, tájképvédelmi körzet területe, illetve egyéb védett természeti érték nem található.

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

2.7.3 Felszíni és felszín alatti vizek

A módosítással érintett 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 módosítással érintett 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 Vagyonkezelő Zrt.

A település - és így a módosítással érintett 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 fenékszintje.”

*„**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 szén-dioxidot 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 közcsatorna-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 közcsatornára 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 szennyvízcsatorna-hálózatra 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.

2.7.4 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	Nitro-gén-dioxid	Szén-mo-noxid	PM10	Benzol	Talajközeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kad-mium (Cd)	PM10 Nik-kel (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 leszállóhellyé minősítéséhez. A használatának feltétele az üzemben tartási engedély megszerzése, melyhez a zajgátló védőövezetet 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 módosítással érintett 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 előbbiekben 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, üdülőterületet, 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 helyezhetők 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, üdülőterületen, 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.”

2.7.5 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 módosítással érintett 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, hulladékfajtánként 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.”

2.8 Katasztrófavédelem

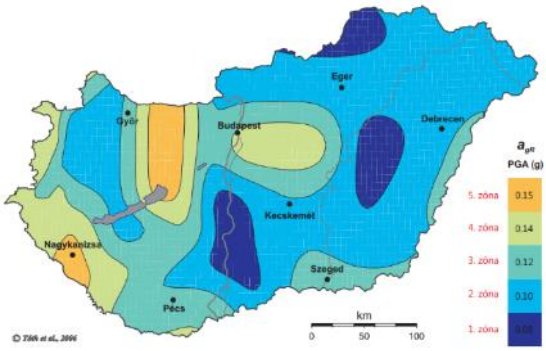
2.8.1 Építésföldtani korlátok

Tököl a *9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 9. melléklete* szerint a földtani veszélyforrás terület övezete a települést és így a módosítással érintett 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 módosítással érintett területen nem jelölt ilyen terület a hatályos településrendezési tervek alapján.



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

2.8.2 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 módosítással érintett 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 módosítással érintett területet nem veszélyezteti. A *9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. melléklete* szerinti nagyvízi meder övezete a település Duna menti területeit érinti, azonban a módosítással érintett területet nem.



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

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.

2.8.3 Egyéb veszélyeztetettség

Tököl *a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII.16.) BM rendelet* alapján Érd székhelyű 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.

2.9 Humán infrastruktúra

A tervezett módosítással érintett 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 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 módosítással érintett 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 módosítással érintett 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.

3 HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A módosítással érintett területen a 2640/65 hrsz.-ú telken, a környék ellátáshiányos állapotának javítása érdekében, egy a meglévő közszolgáltatások bővítésének helyet adó, vegyes funkciójú szolgáltatóház és többlakásos lakóépület tervezett, amelynek megvalósíthatósága érdekében szükség van a HÉSZ és a SZT módosítására. A hatályos TSZT módosítása is tervezett a sétány nyomvonalának pontosítása kapcsán, azonban ez inkább technikai jellegű változtatás, a tervezett új épület elhelyezését szolgáló terület továbbra is Vt jelű településközponti vegyes területbe tartozna. A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A módosítással érintett terület Tököl északi részén, belterületen, a Pesti úti városrészben, a 2640/65 helyrajzi számú ingatlanon helyezkedik el. A 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 módosítással érintett terület településközponti vegyes területhez tartozik, ezenkívül a tömbön belül kertvárosias lakóterületek, meglévő és tervezett közparkok, valamint közhasználatra átadott önkormányzati területek találhatók.

A magasabb szintű jogszabályok/tervek alapján a módosítással érintett terület települési térséghez tartozik.

A vizsgált tömböt három irányból tárja fel közúti nyomvonal: Kisfaludy Sándor utca, Duna utca és Pesti út. A módosítással érintett terület tömegközlekedési viszonylatokkal való megközelíthetősége szabványos 500 méteres gyaloglási távolságon belül, kiépített járdán könnyen elérhetően a Pesti úti megállóhelyről lehetséges. A terület közelében meglévő kerékpárút nem található.

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

A tervezett módosítással érintett 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 módosítással érintett ingatlanon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területét műemléki környezet, régészeti érdekű terület, illetve nyilvántartott régészeti lelőhely lehatárolása nem érinti. A táji és természeti környezetet illetően a területen védett természetvédelmi terület, tájképvédelmi körzet területe, illetve egyéb védett természeti érték nem található.

A módosítással érintett területtel kapcsolatban összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosításnak jogszabályi, településrendezési, környezeti vagy egyéb szakági akadálya előreláthatólag nincs.

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 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 m^2 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 kerül 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.

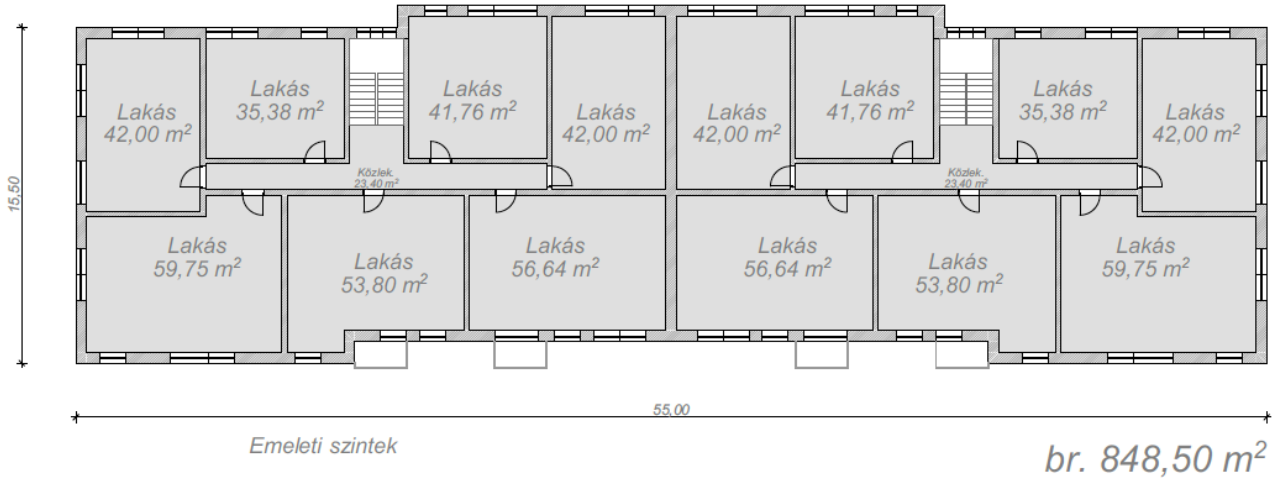
A megközelíthetőség okán, alternatív megoldásként felmerült a terület Kisfaludy Sándor utca felől történő feltárása is. Ennek is két változata merült fel:

- 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 feltáróút biztosítása 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.

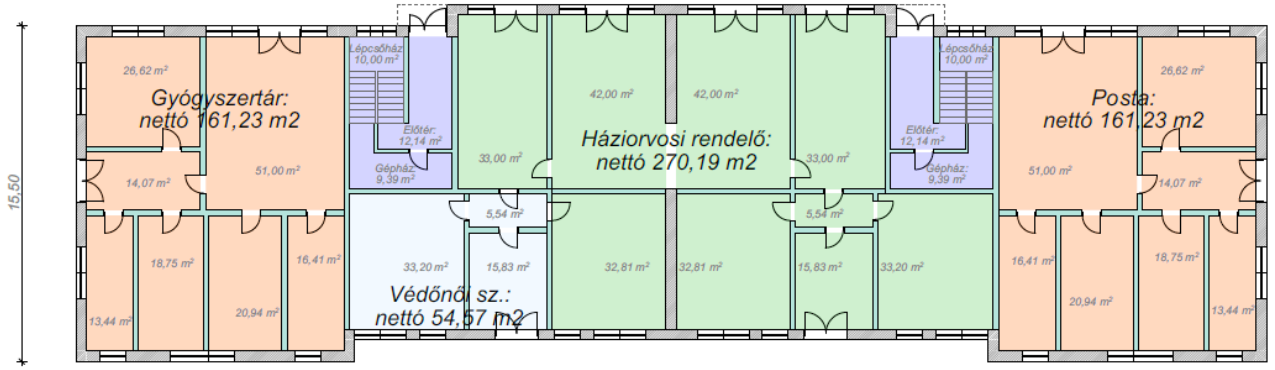
A terv összesen 82 db parkoló férőhellyel számol, amely lakásonként legalább 1 db (összesen 42 db), a tervezett intézmények után 22 db (posta, gyógyszertár, rendelő, védőnői szolgáltatás) és ~18 db tartalék parkolóhely elhelyezését jelenti.

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



Emeleti szintek

br. 848,50 m²



Földszint hasznos nettó 647,22 m2
(Gyógyszertár, Védőnői sz., Háziorvosi r., Posta)

br. 848,50 m²

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 lépcsőházanként 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

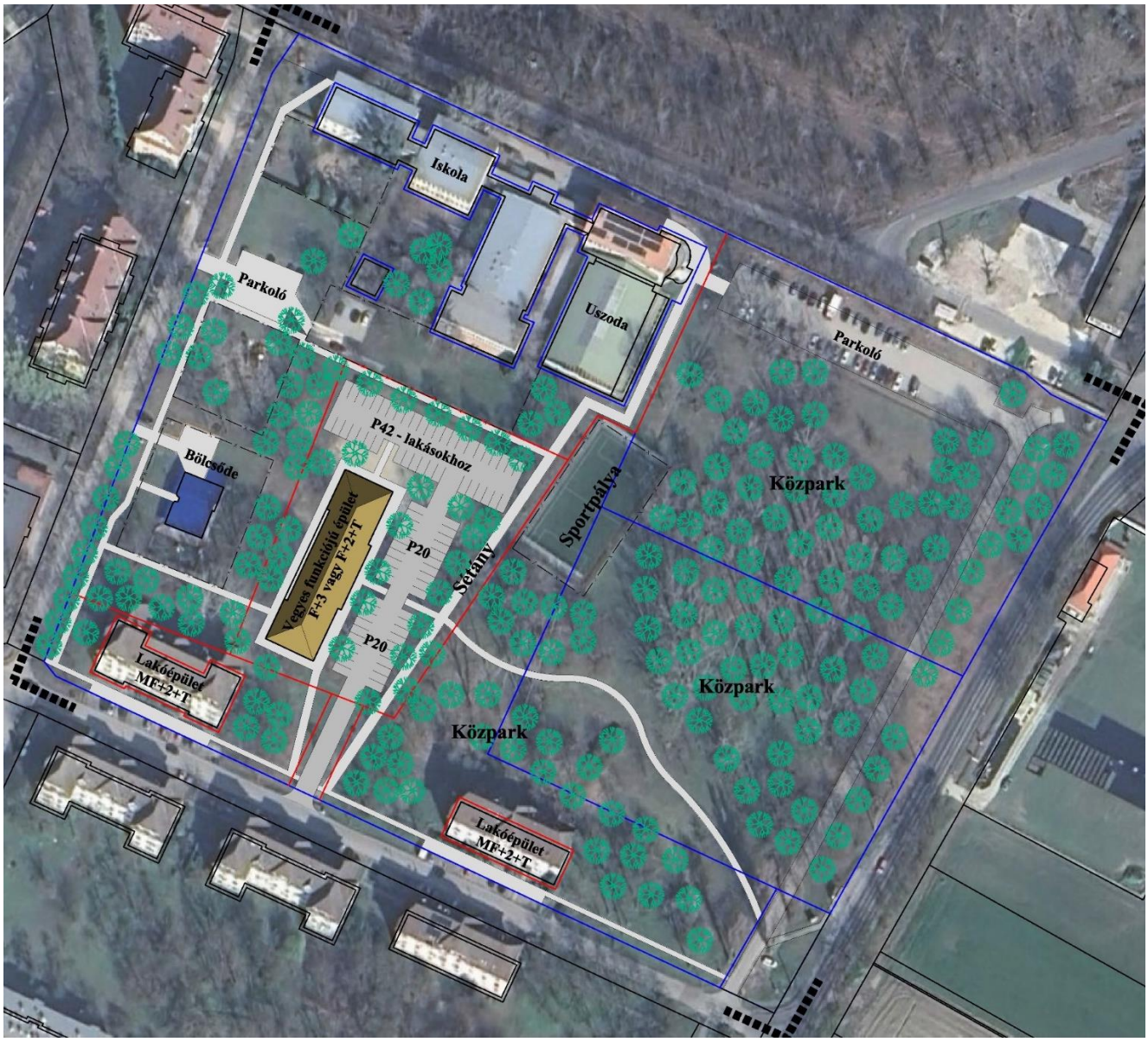
A tervezési területet teljes közműellátással lehet kialakítani, melyhez a szükséges közműhálózati elemek a közelben rendelkezésre állnak, de az azokra történő rácsatlakozás lehetősége és miként a részletes tervezési elképzelések ismeretében pontosítható.

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 m^2 lett és területén biztosítható az új Vt építési övezet szerinti beépítési maximum és zöldfelületi minimum is.



A telepítési tanulmánytervben szereplő beépítési terv – kivágat (készítette: URBANOVUS Kft.)

Látványtervek *(Forrás: Takács Norbert, építész)*:















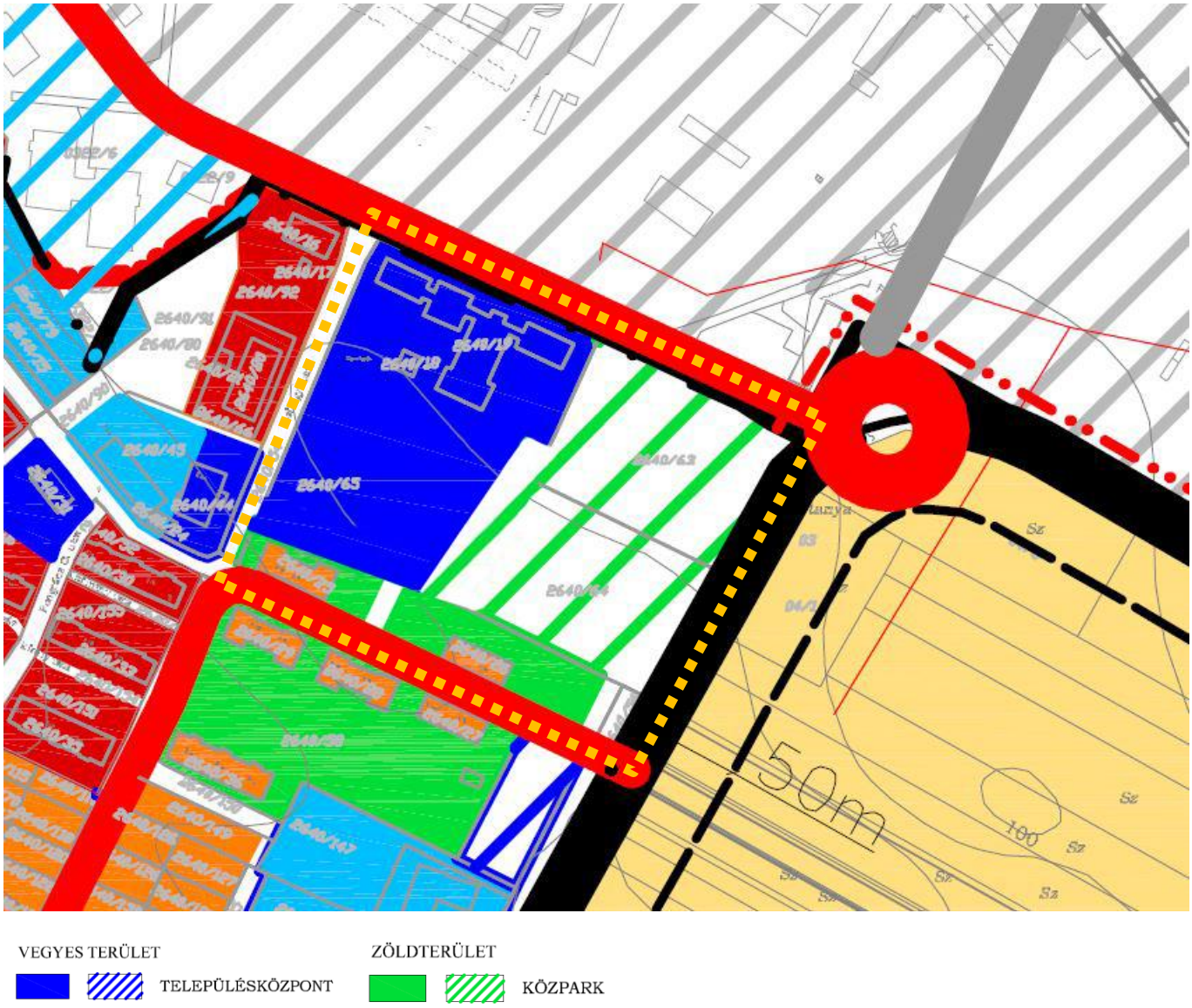

5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

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, a zöldterület javára.

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 m^2-rel növekszik;
- a zöldterületek mérete ~1089 m^2-rel növekszik;
- a Vt jelű területek mérete ~1390 m^2-rel csökken.

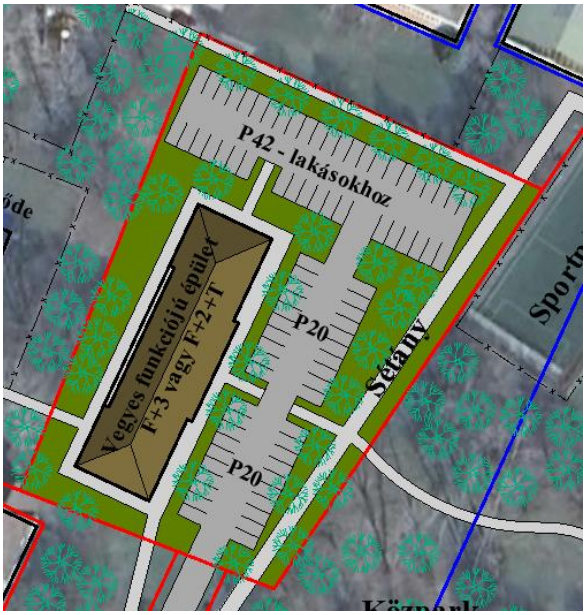
A bemutatott mérleg a rendelkezésre álló tervek alapján készült, pontosabb kimutatás a digitális tervi állományok ismeretében készíthető.

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 kerül 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 m^2;
- 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 m^2. A beépítési terv alapján számított zöldfelület: ~36%.

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

A tervezett épületmagasság kapcsán 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 előkerti szabályozás is módosítandó:

*„**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. […]”

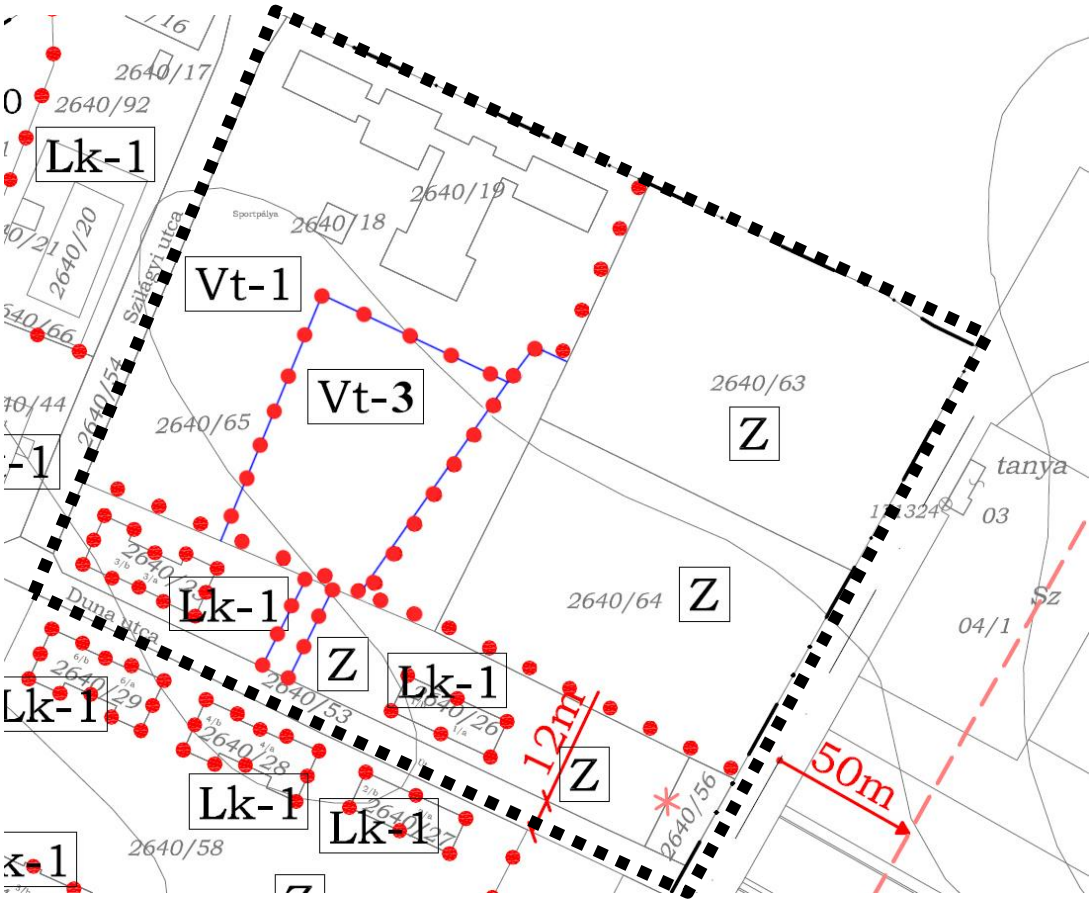
kiegészül

„d) az a) pont szerinti 8,0 méteres előkerti méretet a Vt-3 jelű építési övezet területére nem kell alkalmazni, ebben az övezetben az előkerti 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 m²	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 módosítási területet 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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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 megfelelve kijelölnek vízvédelemmel 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 övezetére vonatkozó szabályok

> *„**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 tervmódosításban 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 munkarészében 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 SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

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*	*m2*
Kereskedelmi árusítótér (gyógyszertár):		*kb. 50*	*m2*
Egészségügyi huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek:		*kb. 280*	*m2*

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*	*m2 (árusítótér)*
Szükséges összesen:		***4***	***db***
Előírás ellátó egységek esetében:	2 db /	*100*	*m2 (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*	*m2 (árusítótér)*
Szükséges összesen:		***8***	***db***
Előírás ellátó egységek esetében:	1 db /	*20*	*m2 (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.

Ami a tervezési terület szűkebb környezetének közlekedési viszonyait érinti, az 5101 jelű országos közút átlagos napi forgalma 15137 Ej/nap. A méretezés szempontjából a mértékadó óra forgalom ennek 10 %-a, vagyis 1514 Ej/óra/2 irány.

A tervezett vegyes célú beruházás közúti kapcsolatát közvetlenül a Duna utca jelenti. A Duna utca jelenlegi forgalmának becslése a jelenlegi mintegy ~500 lakás forgalma alapján, a térségben mért 30 – 40 %-os csúcsórai gépjárműhasználatot figyelembe véve 150 – 200 Ej/óra/irány.

Az 5101 j. országos közút és a Duna utca csomópontja egy egyszerű T csatlakozás. A csomóponti elemek nélküli, egyszerű T csatlakozás útügyi előírások szerinti kapacitása: a csomópontba összes belépő forgalom max. 1200/óra. Ezt a főirány forgalma önmagában meghaladja, ezért becsatlakozási sáv kialakítása nélkül, a csomópont forgalma jelenleg is meghaladja az elméleti maximális kapacitást.

A tervezett 42 lakásból és a Duna utca végén tervezett 94-96 lakásos „szellemház" felújításából keletkező forgalom (ebből 80 lakás jelenleg is meglévő lakás, újonnan a projekt csak 14-16 lakással bővül), a Duna utca forgalmát nagyjából 25 %-kal növeli, vagyis ekkora mértékben növekedhet a Duna utcából észak felé kanyarodó forgalom kapacitáshiánya. Fontos azonban azt kiemelni, hogy az 5101 j. országos közút és a Duna utca csomópontját a tervezett fejlesztésektől függetlenül is szükséges lenne átalakítani/fejleszteni, mert annak forgalma a jelenlegi állapotban is meghaladja az elméleti maximumot.

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 miként 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 m2	
-	Általános világítás		7 W/m2	2 kW
-	Homlokzatvilágítás			3 kW
-	Tér- és díszvilágítás			3 kW
-	Általános installáció (dugalj hálózat)		12 W/m2	3 kW
-	Gyógyszertár			8 kW
-	Háziorvosi 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 építtetői 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 számításkor. 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)

Ellátás típusa	Normatíva	A tervezési területre magántulajdonú részeire vetítve (100 fő, vagy 28 lakás alapján)
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
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 tényt, 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 valósan jelentkező igény, de ez csak feltételezés.

8 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A módosítással érintett 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 válthatnak 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 módosítással érintett területen meglévő értéket képviselő növényzet nem sérül.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

TÖKÖL VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének
…/2026. (……) számú határozata
Tököl Város Településszerkezeti Tervének módosításáról

Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján eljárva, az államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek véleményének kikérésével Tököl Város 232/2010. (IX.27.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét az alábbiak szerint módosítja:

1. Tököl Város Önkormányzata 232/2010. (IX.27.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét a jelen határozat 1. számú melléklete szerint, a „Módosítással érintett terület határa" lehatárolásával érintett területek vonatkozásában módosítja.

2. E határozat hatályba lépésével egyidejűleg Tököl Város Településszerkezeti Tervéről szóló 232/2010. (IX.27.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti tervlapja az 1. pont szerinti módosítással érintett területen hatályát veszti.

3. Tököl Város Önkormányzata 232/2010. (IX.27.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve kiegészül jelen határozat 2. számú mellékletével, a tervezett területfelhasználást érintő területi változások kapcsán.

4. Tököl Város Önkormányzata megállapítja, hogy a településszerkezeti terv 1. pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

5. A határozat és mellékletei az elfogadást követő napon lépnek hatályba. A határozatban foglaltakat a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni. A hatálybalépést követően a település közigazgatási területén készülő építési szabályzatokat és szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.

Határidő: azonnal,

Felelős: Tóth Zoltán József
polgármester

Tóth Zoltán József	**Gaál Ágnes**
polgármester	**jegyző**

Kihirdetve: Tököl, 2026. ……. **Gaál Ágnes**
jegyző

1. melléklet a …/2026. (…..…) sz. Képviselő-testületi határozathoz

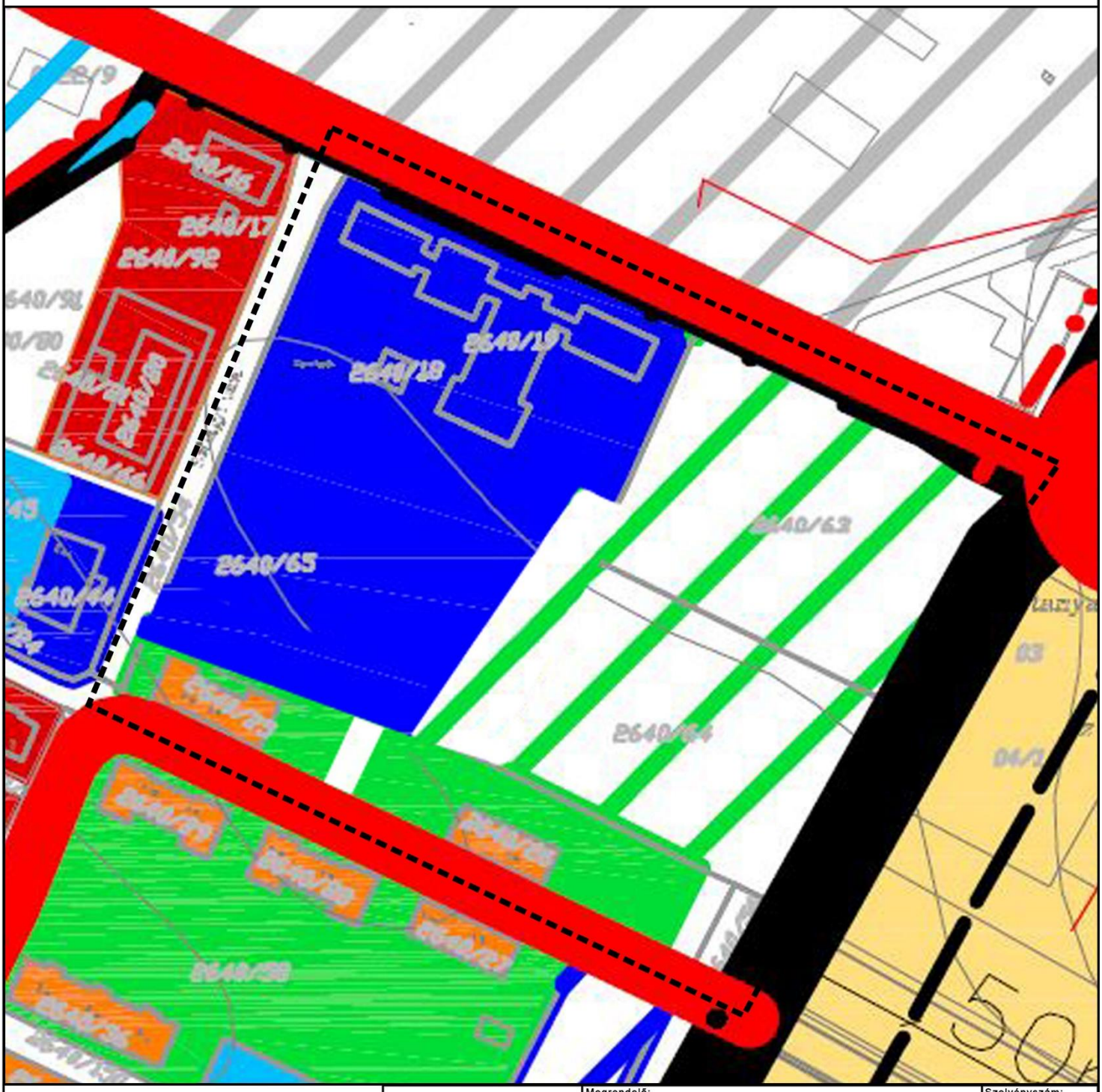
TÖKÖL VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

SZERKEZETI TERVLAP

M = 1 : 2 000

- módosítás -

TÖKÖL VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
ESETI MÓDOSÍTÁSA



Módosítással érintett terület határa

URBANOVUS
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
1201 Bp., Vörösmarty u. 8. fsz. 16.
+36-30-354-8428
urbanovus@urbanovus.hu

Megrendelő: Tököl Város Önkormányzata	Szelvényszám:
Munka megnevezése: Településrendezési tervek eseti módosítása	Lépték: 1:2000
Rajz megnevezése: **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - módosítás -**	Kelt: 2025. december

Tervezők:
Vojnits Csaba Ferenc
TT/1 01-6112, SZTT, TR
Vojnits Csaba Ferenc
Komjáti Emőke Csilla
Komjáti Emőke

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

2. melléklet a …/2026. (…..…) sz. Képviselő-testületi határozathoz

VÁLTOZÁSOK TÖKÖL TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁBAN

Területfelhasználási egység	Változás iránya		Változás összesen (ha)
	növekmény (ha)	csökkenés (ha)	
Közúti közlekedési terület	0,03	0	+0,03
Zöldterület (Z)	0,11	0	+0,11
Településközponti vegyes terület (Vt)	0	0,14	-0,14

TÖKÖL VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Tököl Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2010.(IX.28.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

[2] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján a 11. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek és a b) pont szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Tököl Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2010.(IX.28.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) E rendelet 1.mellékletét a "Tököl Város Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervének eseti módosítása" elnevezésű (M=1:2000) tervlapjával módosítva kell alkalmazni.”

2. §

(1) A Tököl Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2010.(IX.28.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”

(2) A Tököl Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2010.(IX.28.) önkormányzati rendelet 14. §-ban foglalt táblázat a következő „Vt-3” sorral egészül ki:

„

Vt-3	SZ	5000	50	30	12,5

”

(3) A Tököl Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2010.(IX.28.) önkormányzati rendelet 14. § (5) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

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

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

3. §

A Tököl Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2010.(IX.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

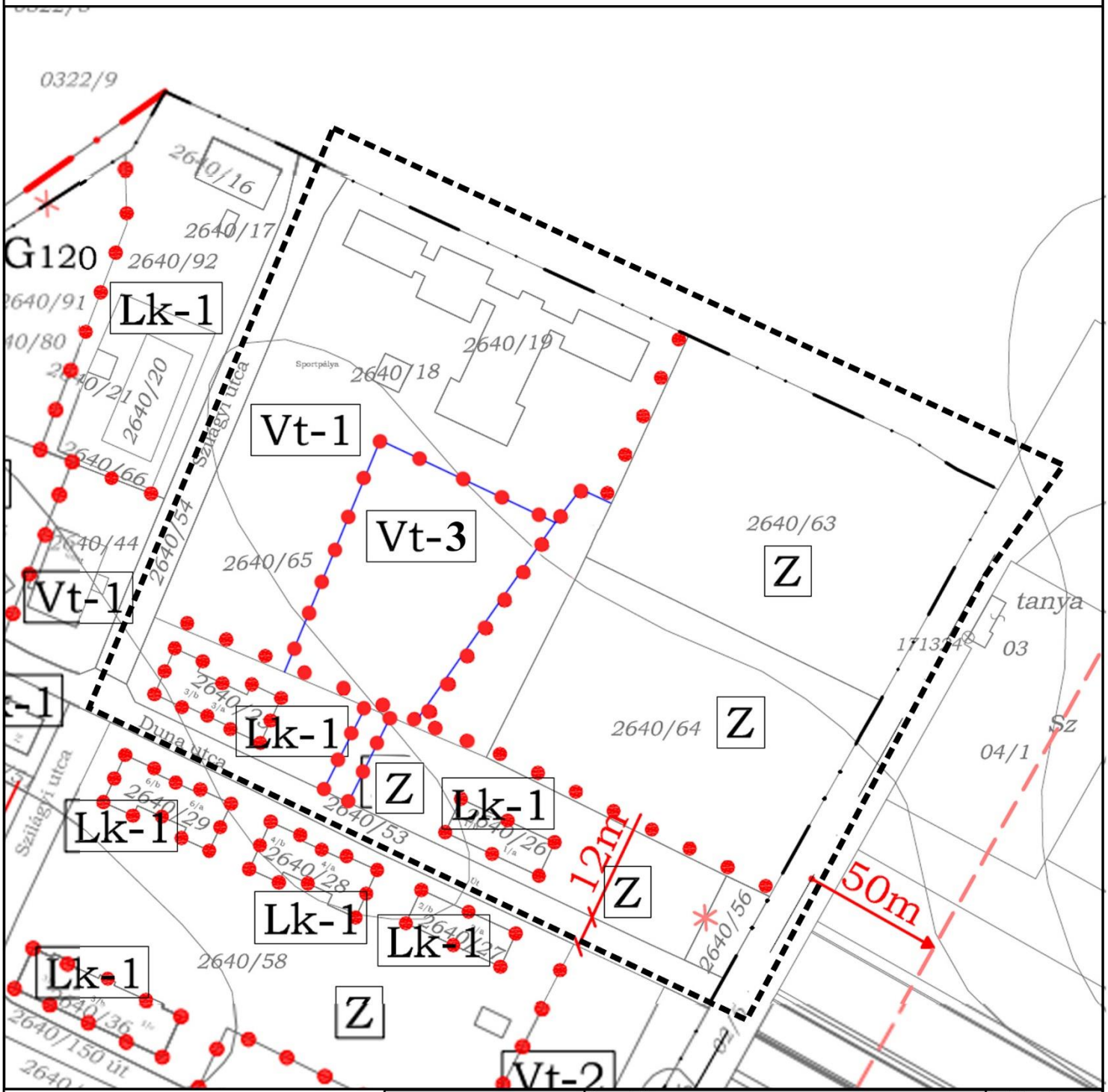
1. melléklet a …/2026. (…) sz. önkormányzati rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV

módosítás

M = 1 : 2000

TÖKÖL VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



Módosítással érintett terület határa

URBANOVUS
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

1201 Bp., Vörösmarty u. 8. fsz. 16.
+36-30-354-8428
urbanovus@urbanovus.hu

Megrendelő: Tököl Város Önkormányzata	Szelvényszám:
Munka megnevezése: Településrendezési tervek eseti módosítása	Lépték: 1:2000
Rajz megnevezése: **SZABÁLYOZÁSI TERV - módosítás -**	Kelt: 2025. december

Tervezők:
Vojnits Csaba Ferenc
TT/1 01-6112, SZTT, TR
Vojnits Csaba Ferenc
Komjáti Emőke Csilla
Komjáti Emőke

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Általános indokolás

Tököl Város 15/2010. (IX.28.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban R.) jelen módosítására vonatkozó eljárás megindítására a módosítással érintett területen tervezett beruházás megvalósíthatóságának építésjogi megalapozása érdekében kerül sor. Jelen módosítás tervezési területe a 2640/65 helyrajzi számú ingatlan területe.

A módosító rendelet (továbbiakban: M.R.) a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján a 11. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek és a b) pont szerinti partnerek véleményének kikérésével készült.

A módosító eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (új Trk.), 68.§ (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

Részletes indokolás

Az 1–4. §-hoz

Az 1. §-hoz:

A belterületi Szabályozási Terv tervlapjának módosítása, a módosítással érintett terület vonatkozásában.

A 2.§-hoz:

A 14.§ (1) bekezdés módosítására az új építési övezet bevezetése miatt kerül sor, az új övezetben egy telken belül már nem csak egy darab lakás helyezhető el, így az általános előírás pontosítására volt szükség.

A vonatkozó paraméter táblázat módosítása.

A 14.§ (5) bekezdésének kiegészítésére volt szükség a Vt területekre vonatkozó általános előkerti szabályozás módosítása miatt. Az új építési övezetben az előkerti méret 0,0 méterig lecsökkenthetővé válik, így a beépítési terven szereplő épületelhelyezés megvalósítható.

A 3. §-hoz:

A belterületi Szabályozási Terv tervlapjának módosítása, a módosítással érintett terület vonatkozásában.

A 4. §-hoz:

Hatálybaléptető rendelkezés.