
BAU - URB

Tervező és Tanácsadó Kft
1112. Budapest, Dayka Gábor utca 94.
Tel/Fax : 319-36-44

Tsz. : 41/2005.

Tervezők névsora

TÖKÖL

Hatályos Településrendezési Tervének és Helyi Építési Szabályzatának
módosítása és aktualizálása, valamint a
Tököli Repülőtér
Szabályozási Terve és Építési Szabályzata című munka

2006. július hónapban készített Egyeztetési anyagának kiegészítése

Településtervezési vezető tervező

Füredi Éva sk.
TT1 01-3432/06

Településrendezés

Füredi Éva sk.
TT1 01-3432/06

Tájrendezés, zöldfelületek és
környezetalakítás

Auer Jolán sk.
TT1 01-5003/06
TK/1 01-5003/07
Jaczenkó Judit sk.
TT1 01-5156/07
TK/1 01-5156/12

Budapest, 2008. december hó

Füredi Éva
ügyvezető

Tisztelt Államigazgatási Szervek!

Jelen rövidített Egyeztetési dokumentáció összeállítására, azért került sor, mert a 2006. július hónapban készült és Önök által már véleményezett „Tököl, hatályos Településrendezési Tervének és Építési Szabályzatának módosítása és aktualizálása, valamint a Tököli Repülőtér Szabályozási Terve és Építési Szabályzata” című munka Egyeztetési anyaga véleményezési eljárásának befejezése előtt a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésze észrevételezte, hogy a Tököli repülőtér tervezett terület-felhasználása formailag nem felel meg a magasabb szintű területi tervben a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. tv.-ben (BATrT) meghatározott terület-felhasználásnak, így szükségessé vált a terv átdolgozása.

Az Egyeztetési anyag előzményeként 2005. októberében készített Tájékoztatói anyag tartalmazta a repülőtér fejlesztési alapkoncepcióját (készítette: UVATERV), melyet Önök e Tájékoztatói anyag véleményezésekor ismertek meg. Ugyancsak ezen előzetes anyag tartalmazta az új tulajdonosoknak azon elképzelését, hogy a repülőtér területén a távlati fejlesztéseiknek megfelelően a „gazdasági terület kijelölésével a logisztikai tevékenység fejlesztése az elsődleges cél”.

Mivel Önök a Tájékoztatói anyagra adott előzetes véleményeikben nem elleneztek a gazdasági terület kialakítását, ezért a 2006. évben készített Egyeztetési anyagban a repülőtér területén a tulajdonosi igényeknek megfelelően leszűkítésre került a légi-közlekedési terület. A fennmaradó részen, a légi közlekedési terület északi és déli oldalán gazdasági területek kerültek kijelölésre, mivel a környező településekhez hasonlóan a tulajdonosok a repülőtéri funkció alól felszabaduló területeket távlatban kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként kívánják hasznosítani.

A véleményezési eljárás befejezése előtt a fenti terület-felhasználási probléma tisztázása érdekében váltak szükségessé konzultációs egyeztető tárgyalások a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítészével.

A 2007. október 12.-ei Állami Főépítési konzultációs egyeztető tárgyaláson tisztázódott, hogy a repülőtér távlati tervezett terület-felhasználásának meg kell egyeznie a magasabb szintű területi tervben meghatározott terület-felhasználással, melyet jelen esetben a BATrT határoz meg. E törvény Térségi Szerkezeti Terve a területet ún. „Egyéb rendeltetésű terület”¹ terület-felhasználási kategóriába sorolja, amelynek megfelelően a repülőtér távlati terület-felhasználása csak közlekedési és/vagy különleges terület lehet.

A fenti konzultációs egyeztető tárgyaláson a tulajdonosok kérték annak a lehetőségét, hogy a különleges terület mutatói a gazdasági terület OTÉK szerinti mutatóival kerülhessenek meghatározásra a repülőtér Szabályozási Tervében.

Az előbbieket összefoglalva: a fenti Állami Főépítési konzultációs egyeztető tárgyaláson született azon döntés, hogy szükséges egy új, a tervben bekövetkező változásokat, módosításokat bemutató rövidített Egyeztetési anyag összeállítása a repülőtér területére vonatkozóan, hogy az államigazgatási szervek megismerhessék az új terület-felhasználást és ezzel kapcsolatosan véleményüket ki tudják alakítani, valamint az Állami Főépítész az OTÉK alóli felmentést² meg tudja adni, hogy a különleges területen a gazdasági területre vonatkozó előírások érvényesíthetők lehessenek.

¹ A 2005. évi LXIV. tv. 10.§. (1) bek. alapján „Az egyéb rendeltetésű területbe olyan települési (közlekedési vagy különleges területek tartoznak, amelyek – nagy kiterjedésük révén – térszerkezeti jelentőségűek”.

² A felmentésre az OTÉK 111. §-a ad lehetőséget.

Az alábbiakban összefoglaljuk, hogy jelen Egyeztetési dokumentáció milyen módosításokat tartalmaz a korábbi Egyeztetési anyaghoz képest:

1. A repülőtér területén a tervezett gazdasági területek átalakítása **különleges** területté, a gazdasági területre vonatkozó mutatók megtartásával.
2. Továbbá pontosításra kerülnek az időközi változások, melyek az alábbiak:
 - A repülőtér területének új üzemi telekhatára, amely csökkenti összességében a beépítési %-t
 - Ismertetjük a közműfejlesztési javaslatban történt változásokat
 - A módosított Szabályozási Terv (4-es tervlap) a repülőtér építési övezeteiben, azok beépítési feltételeiben kisebb módosításokat, egyszerűsítéseket tartalmaz - a korábbi nyolcféle építési övezet helyett háromféle építési övezet kerül kialakításra, megszüntetésre került a korábban a terület egy részére tervezett 60 %-os beépítés.
 - Átvezetjük az időközben készült és elfogadott településrendezési tervek módosításait, amelyek a „Dunai Repülőgépgyár Vagyonkezelő Kft.” területével foglalkoztak.

Tájékoztatásul közöljük továbbá, hogy időközben lefolyt – a 134/2005. (VII.14.) Korm. rendelet 8.§-a értelmében a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítéséhez benyújtott „Térségi terület-felhasználási engedély kérelem” alapján - az egyszerűsített területrendezési hatósági eljárás, mely azért vált szükségessé mert a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (2005. évi LXIV. tv.) a repülőtér hibásan az országos ökológiai hálózat övezetbe sorolta. A kérelemben foglaltuk össze a nyilvánvaló hiba megállapítására és kijavítására, az ökológiai zöldfolyosó alövezeti határ pontosítására vonatkozó módosítási javaslatainkat és indokainkat. A 2008. január 28.-ai egyeztető tárgyalás után, 2008. április 07.-ei dátummal került kiadásra az ún. „Hatósági Bizonyítvány”³, mely alapján az ökológiai hálózat a területre nézve már korlátozást nem jelent.

A változásokat az alábbi tervlapok szemléltetik:

1. **tervlap:** Kivonat a korábbi Egyeztetési anyagban szereplő Településszerkezeti Terv tervlapból
2. **tervlap:** Településszerkezeti Terv módosítási javaslata, a repülőtér környezetére vonatkozóan
3. **tervlap:** A korábbi Egyeztetési anyagban szereplő Tököli Repülőtér Szabályozási Terve
4. **tervlap:** Új Szabályozási Terv a repülőtér területére vonatkozóan

³ Jelen dokumentációhoz melléklejük a Hatósági Bizonyítványt.

Jóváhagyandó munkarészek

1. Határozati javaslat⁴

A Képviselő testület:

Az 1990. évi LXV. tv. szerint, valamint az épített környezeti alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. §-ának (3) bek. b) pontjára tekintettel a város Településszerkezeti Tervének módosítására vonatkozóan az alábbi döntést hozza:

- 1.) Tököl település igazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja a T-2/mód. (M=1:20 000) jelű módosított Településszerkezeti Tervet és az 1. sz. melléklet szerinti leírást.
- 2.) Szorgalmazza a város belső tervezett úthálózatának – valamint a települést elkerülő ún. Csepel-szigeti gerincútnak a megvalósítását.
- 3.) Úgy dönt, hogy a repülőtér déli oldalán a különleges-, a tervezett lakó-, vegyes- és gazdasági területek a felhasználási és a beépítési igényeknek sorrendjében kerüljenek belterületbe.
- 4.) Úgy dönt, hogy a repülőtér **üzemi területe** és a repülőtér északi oldalán a tervezett gazdasági **különleges** területek külterületek maradnak. E területen a tervezett gazdasági területek, mint beépítésre szánt területek a beépítési igényeknek megfelelően kerülhetnek felhasználásra.
- 5.) ~~Úgy dönt, hogy hozzájárul a Dunai Repülőgépgyár Vagyongkezelő kft. területén 11 ha-os terület ipari-gazdasági területi besorolásából a terület kereskedelmi, szolgáltató besorolású területté történő átminősítéséhez.~~
- 6.) Úgy dönt, hogy a település **külterületén**⁵ a következő terület-felhasználási változásokat engedélyezi:
 - a) Lakóterület céljára (belterületbe vonással)
 - a 0322/3-as hrsz-ú ingatlan területét
 - b) Központi vegyes terület céljára (belterületbe vonással)
 - a tervezett hajóállomás felé vezető út déli oldalát
 - e) ~~Gazdasági terület céljára~~
 - ~~– a repülőtér déli oldalát (belterületbe vonással)~~
 - ~~– a repülőtér északi oldalát (mely külterület marad)~~
 - d) Különleges terület céljára (belterületbe vonással)
 - A repülőtér dél-nyugati részéhez kapcsolódó tervezett szabadidőközpont területét (**belterületbe vonással**)
 - **a repülőtér déli oldalát (belterületbe vonással)**
 - **a repülőtér északi oldalát (mely külterület marad)**
 - e) Légi közlekedési terület céljára a leszűkített cca. ~~200~~ **240** ha-os repülőtér területét (mely külterület marad).
- 7.) Felkéri a polgármestert, hogy a módosított Településszerkezeti Terv alapján a Szabályozási terveket és az aktualizált Helyi Építési szabályzatot terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő:.....

Felelős: Hoffman Pál polgármester

2008.....

.....
Hoffman Pál
polgármester

.....
Dr. Bekk Mária
jegyző

⁴ Az áthúzott részek törlésre kerülnek, a vastag dőlt betűs részek a kiegészítések, illetve módosítások a 2006. július hónapban készített Egyeztetési anyagban foglalt határozati javaslat szövegéhez képest.

⁵ Jelen esetben külterület alatt a repülőtér területe értendő

2. Településszerkezeti Terv módosítás kiegészítése, változása

(A Határozat melléklete)

Jelen Településszerkezeti Terv módosítás csak a repülőtér területével foglalkozik. A korábbi Egyeztetési anyagban szereplő Településszerkezeti Tervben (lásd: 1-es tervlapot) a repülőtér területe a tervezett gyűjtőútig légi-közlekedési- és gazdasági területi besorolást kapott. Jelen módosítással a repülőtér területén a korábbi javasolt gazdasági terület kerül **különleges** terület-felhasználási kategóriába besorolásra.

A mellékelt 2-es jelű tervlap mutatja a fenti terület-felhasználási módosítást. Továbbá ezen tervlapon jelöltük a Dunai Repülőgépgyár Vagyonkezelő kft. területén történt terület-felhasználási változást is, mivel időközben e területre készített Településszerkezeti Terv módosítás elfogadásra⁶ került, a tervezett kereskedelmi, szolgáltató üzletközpont (Tesco) felépült.

A területi tervekkel (OTrT, BATrT) való összhang a Hatósági bizonyítványban foglaltak figyelembevételével – melyet jelen Településszerkezeti Terv módosítás tartalmaz – megteremtődik.

Jelen Településszerkezeti Terv módosítás Tököl közlekedésfejlesztési kapcsolataiban változtatást nem tesz szükségessé, így a korábbi Egyeztetési anyagban megfogalmazottak továbbra is érvényesek.

A korábbi Egyeztetési anyagban meghatározottakhoz hasonlóan a repülőtér korábbi üzemi területének déli területrésze különleges területi besorolással belterületbe kerül, az északi területrész külterület marad. Ezen tervezett területek jelen módosítás alkalmával beépítésre szánt **különleges területi** terület-felhasználási besorolást kapnak.

Jelen Településszerkezeti Terv módosítás leírásának beépítésre szánt területekre vonatkozó része így az alábbiakra módosul⁷:

„2.1. Beépítésre szánt területek

a) Lakóterület

- Nagyvárosias lakóterület (Ln)

A repülőtér területén található 0322/3-as hrsz-ú ingatlan került nagyvárosias lakóterületi terület-felhasználási besorolásba, az épület korábbi – lakóterületi - funkciója miatt, mivel a tulajdonosok az épületet felújítás után lakóépületként kívánják hasznosítani.

b) Vegyes terület

- Központi vegyes terület (Vk)

Központi vegyes területbe (Vk-2, Vk-3) a hajóállomás felé vezető út déli oldala került, ahol regionális szerepkörű intézmények, esetleg szolgáltató (pl. irodaház) épületek kerülhetnek elhelyezésre.

e) Gazdasági terület

- ~~Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz)~~

~~A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.~~

⁶ A Tesco területére készített Településszerkezeti Terv módosítása a 66/2008.(II.14.) KT. határozattal került elfogadásra.

⁷ Az áthúzott részek törlésre kerülnek, a vastag dőlt betűs részek jelentik a módosításokat, illetve kiegészítéseket a korábbi Egyeztetési anyagban foglaltakhoz képest.

A repülőtér déli oldalán kijelölt kereskedelmi, szolgáltató területek belterületbe kerülnek, az északi oldalon kijelölt területek külterületen maradnak.

c) Különleges terület

– Szabadidőközpont (KSzk-2)

A repülőtér délnyugati területén tervezett idegenforgalmi, turisztikai célra fenntartott terület. A tulajdonosok a területet egyben kívánják hasznosítani.

E területen javasoljuk kortörténeti értéként bemutatás céljából néhány hangár megtartását.

– **Kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges terület (Kksz)**

E különleges területeken elsősorban nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató tevékenységi célú épületek helyezhetők el. A területen a tevékenységi technológiát úgy kell megválasztani, hogy a környezetvédelem – a szomszédos területekhez hasonlóan – elsődleges szempont legyen.

A repülőtér területén a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa

A településszerkezeti tervben a terület-felhasználási egységekre meghatározandó		
Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	Megengedett legnagyobb szinterület-sűrűség*
Lakóterület	Nagyvárosias (Ln)	1,5
Vegyés	Központi vegyes terület (Vk)	3,0
Gazdasági	Kereskedelmi, szolgáltató(Gksz)	1,5
Különleges	Szabadidőközpont	1,0
	Kereskedelmi, szolgáltató	1,5

*(Szinterületsűrűség: a beépítésre szánt (beépített) terület egyes terület-felhasználási egységein a terület-felhasználási egység területének és a rajta elhelyezhető (elhelyezett) épületek összes szinterületének viszonya.)”

A beépítésre nem szánt területek vonatkozásában változásként a repülőtér üzemi területének kisebb mértékű növekedése jelenik meg, mely abból adódik, hogy a repülőtéri tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó gazdasági tevékenységek céljára lehatárolt gazdasági területek (korábbi Gksz-4 és Gksz-8 övezetek) visszakerülnek a repülőtér területébe.

Így a repülőtér területére vonatkozóan a **területi adatok** az alábbiak szerint alakulnak:

A repülőtér területe: 408,2173 ha

A korábbi Egyeztetési anyagban szereplő *beépítésre szánt* (Gazdasági) terület nagysága: 190,42 ha

Ebből belterület: 120,1 ha

A korábbi Egyeztetési anyagban szereplő *beépítésre nem szánt* (Közlekedési) terület nagysága: 217,8 ha

A *beépítésre szánt* (Különleges) terület nagysága a módosítást követően: 167,4 ha

Ebből belterület: 120,8 ha

A *beépítésre nem szánt* (Közlekedési) terület nagysága a módosítást követően: 240,8 ha

2. Helyi Építési Szabályzat módosítása

A Helyi Építési Szabályzat módosítása csak azon §-ok módosítását tartalmazza – a korábbi Egyeztetési anyagban foglalt HÉSZ szövegéhez képest – ahol a repülőtér terület-felhasználásában, illetve építési övezeteiben történt változás szükségessé tette a módosítást.

(Az áthúzott részek törlésre kerülnek, a vastag dőlt betűs részek a kiegészítések illetve a módosítások.)

Tököl Város Képviselő-testületének számú rendelete Tököl Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Terveiről

II. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

A **belterület** terület-felhasználási egységeinek építési övezetei és övezetei

- „7.§** (1) Az 5.§ (2) bekezdés a) pontja szerinti terület-felhasználási egység (Lakóterület) építési övezetei az alábbiak
- a) Nagyvárosias lakóterület (a továbbiakban Ln)
 - b) Kisvárosias lakóterület (a továbbiakban Lk)
 - c) Kertvárosias lakóterület (a továbbiakban Lke)
 - d) Falusias lakóterület (a továbbiakban Lf)
- (2) Az 5.§ (2) bekezdés b) pontja szerinti terület-felhasználási egység (Vegyes terület) építési övezetei az alábbiak
- a) Településközpont vegyes terület, vagyis a helyi igazgatási, kereskedelmi szolgáltatási, egyházi, oktatási, egészségügyi területei (a továbbiakban Vt)
 - b) Központi vegyes terület (a továbbiakban Vk)
- (3) Az 5.§ (2) bekezdés c) pontja szerinti terület-felhasználási egység (Gazdasági terület) építési övezetei az alábbiak
- a) Kereskedelmi, szolgáltató terület (a továbbiakban Gksz),
 - b) Ipari terület (a továbbiakban Gip).
- (4) Az 5.§ (2) bekezdés d) pontja szerinti terület-felhasználási egység (Üdülőterület) építési övezete a Hétvégi házas terület (a továbbiakban, Üh).
- (5) Az 5.§ (2) bekezdés e) pontja szerinti terület-felhasználási egység (Különleges terület) építési övezetei az alábbiak
- a) Temető területet (a továbbiakban K-T),
 - b) Kegyeleti park (a továbbiakban K-Ke),
 - c) Sportpálya területe (a továbbiakban K-SP),
 - d) Szabadidőközpont (a továbbiakban K-SZK),
 - f) Közművek üzemi területe (a továbbiakban K-KM),
 - e) Kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges terület (a továbbiakban K-ksz).***
- (6) Az 5.§ (3) bekezdése szerinti terület-felhasználási egységek övezetei az alábbiak:
- a) közlekedési terület esetén közúti (a továbbiakban KÖu)
 - b) zöldterület esetén Közpark (a továbbiakban Z),
 - c) erdőterület esetén Védő rendeltetésű erdőterület (a továbbiakban Ev).”

A külterület terület-felhasználási egységeinek övezetei, építési övezetei

- „8.§** (1) Az 5.§ (4) bekezdés a) pontja szerinti terület-felhasználási egység (Gazdasági terület) építési övezetei az alábbiak
- a) Ipari terület (a továbbiakban Gip),
 - b) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
 - c) Mezőgazdasági majorok területe (a továbbiakban G-Mü),
- (2) Az 5.§ (4) bekezdés b) pontja szerinti terület-felhasználási egység (Különleges terület) építési övezetei az alábbiak
- a) Repülőtér területén kialakítandó szabadidőközpont területe (a továbbiakban K-Szk-2),
 - b) Repülőtér területén kialakítandó kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges terület (a továbbiakban K-ksz)**
 - c) Börtön területe (a továbbiakban K-B),
 - d) Folyékony hulladék kezelő és ártalmatlanító terület (a továbbiakban K-SZT),
 - e) Veszélyes hulladék ártalmatlanító terület (a továbbiakban K-ATEV).
- (3) Az 5.§ (5) bekezdése szerinti terület-felhasználási egységek övezetei az alábbiak:
- a) Közlekedési terület
 - Közúti (a továbbiakban KÖu)
 - Kötőpályás – vasútterület, iparvágány - (a továbbiakban KÖk)
 - Vízi – kikötő - (a továbbiakban KÖv)
 - Légi – repülőtér - (a továbbiakban KÖL)
 - b) Zöldterület esetében Közpark - pl. Anna-kápolna és környéke – (a továbbiakban Z),
 - c) Erdőterület esetén
 - c.a) Gazdasági rendeltetésű erdőterület (a továbbiakban Eg),
 - c.b) Egészségügyi-, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület (a továbbiakban Eü),
 - d) Mezőgazdasági rendeltetésű terület esetében,
 - d.a) Részlegesen korlátozott használatú mezőgazdasági terület (a továbbiakban Má-1),
 - d.b) Hagyományos mezőgazdálkodás övezete (a továbbiakban Má-2),
 - e) Vízgazdálkodási terület esetében
 - e.a) Vízfolyások övezete (a továbbiakban V-1),
 - e.b) Vízműterület (a továbbiakban V-2),
 - e.c) Árvízvédelmi töltés területe (a továbbiakban V-3).
 - e.d) Egyéb hullámtéri terület (a továbbiakban V-4)”

III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Gazdasági terület

„26.§ (1) A kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) területéhez ~~a meglévő és a tervezett kereskedelmi és szolgáltató területek tartoznak, amely terület~~ elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

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

Az építési telek							
Beépítési módja	Építési övezet jele	Legkisebb telekterület (ha)	Legkisebb telek-szélesség (m)	Legnagyobb beépítettség épülettel (%)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	Legkisebb zöldfelület %	Építmények legnagyobb építmény-magassága (H) m
SZ/O ^{8*}	Gksz-1	K ^{9*}	K*	35	35	40	7,5
SZ ¹⁰	Gksz-2	3,0	100	50	50	25	16,0
SZ	Gksz-3	0,5	50	50	50	20	16,0
SZ	Gksz-4	2,5	100	50	50	25	20,0
SZ	Gksz-5	0,5	50	50	50	20	20,0
SZ	Gksz-6	3,0	100	60	60	20	16,0
SZ	Gksz-7	0,3	30	50	50	20	12,0
SZ	Gksz-8	2,0	100	50	50	25	16,0
SZ	Gksz-9	0,5	50	40	40	30	12,0

(3) — A repülőtér területén a Szabályozási Terv (T 11) szerint kialakított tömök amennyiben felosztásra kerülnek az **építési hely határvonalának** meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

Gksz-2, Gksz-4, Gksz-6 és Gksz-8 építési övezetekben:

Előkert: 20,0m

Oldalkert: 20,0m

Hátsókert: 20,0m

Gksz-3, Gksz-5 és Gksz-9 építési övezetekben:

Előkert: 10,0m

Oldalkert: 10,0m

Hátsókert: 10,0m

Gksz-7 építési övezetben:

Előkert: 10,0m

Oldalkert: 6,0m

Hátsókert: 10,0m

(4) — Ha a repülőtér területén a Szabályozási Terv (T 11) szerint leszabályozott tömbök egybe kerülnek fejlesztésre az **építési hely határvonalának** meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

Előkert: 30,0m

Oldalkert: 30,0m

Hátsókert: 30,0m

(5)(3) A meglévő kereskedelmi, szolgáltató területen (Gksz-1) az épületek átépítésekor az új épületek a régi épületek helyére építendőek a kialakult állapot szerint (kialakult építési hely), ezen építési hely határain belül egy épület építhető.

(6)(4) Az (1)-(3) bekezdésben foglalat előírások mellett az országos érvényű jogszabály¹¹ előírásait kötelező figyelembe venni.

(7) — A közutak felől (a jelenlegi kerítés helyén) egységes kerítés építendő.

⁸ SZ = szabadon álló

⁹ K = kialakult

¹⁰ SZ = szabadon álló

¹¹ OTÉK 35-37. §-ait

~~(8)~~(5) A gazdasági területen a melléképítmények az országos érvényű jogszabályban¹² foglaltaknak megfelelően helyezhetők el.

(9) — A gazdasági fejlesztési tömbök területén az egyes használatbavételi engedélyek kiadásának feltétele az építési terület teljes közművesítettségének¹³ kialakítása.

(10) — A repülőtér Szabályozási Tervében (T-11) kialakított tömbök csak 16m széles magánúttal¹⁴ oszthatók tovább.

~~(11)~~(6) A létesítmények parkolóigénye az országos érvényű jogszabálynak¹⁵ megfelelően telken belül elégítendő ki.

(12) — A Gksz 2 Gksz 9 építési övezetekben a zöldfelületek kialakítására a gazdasági területre vonatkozó zöldfelületi feltételek — kivéve a többszintű növényzetre vonatkozó előírásokat (24.§. (1) bek. b) pont) és az alábbi előírások vonatkoznak:

a) a telkek zöldfelülettel borított területének legalább felén háromszintű növényzetet (gyep, cserje és lombkoronaszint együttesen) kell kialakítani, ill. fenntartani, kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel borított területének legfeljebb 1/3-át boríthatja.

b) az egyes telkek zöldfelülete lehetőség szerint a meglévő fás növényzet (fák, cserjék) felhasználásával és fejlesztésével (beteg, elhalt, megdőlt, többszintű növényzet kivágása, a növényzet fajgazdagítása) alakítandó ki.

c) építési, kivitelezési munkák során a megtartandó növényegyedek mechanikai sérülések elleni védelméről, a növényegyedek életképességének megtartásához szükséges nagyságú termőterület biztosításáról gondoskodni kell.

ed) a telepítendő növényfajok kiválasztásakor a honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok helyezendők előtérbe.

fe) az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény¹⁶ hatálya alá tartozó faállománnyal borított, erdőterületnek minősülő területeken fakitermelés a törvény előírásai, valamint az erdészeti hatóság engedélyével végezhető.

gf) A T-11 jelű Szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettségű területeken védő zöld sáv telepítendő, illetve tartandó fenn, melyet háromszintű növényzettel (gyep, cserje, lombkoronaszint együttesen) kell kialakítani. A beültetésű kötelezettségű területen legfeljebb a területet keresztirányban átszelő utak alakíthatók ki.

(13) A Gksz 2 Gksz 9 építési övezetekben létesítmény a 25. §-ban foglalt és az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén helyezhető el, illetve engedélyezhető:

a) a talaj és talajvíz szennyezettséggel érintett területeken új létesítmény kialakítása, a funkció megváltoztatása kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a talaj és talajvíz szennyezettség felszámolása, a kármentesítés megtörtént. A roncsolott felületeket rekultiválni kell, a rekultiváció a kármentesítéshez mélyített gödrök betemetését, a depóniák elrendezését, tereprendezést, és a további hasznosítás függvényében növénytelepítést kell, hogy magában foglaljon.

b) a Gksz 2 Gksz 6 és a Gksz 9 építési övezetekben a talaj teherbíró képességének kármentesítés következtében történő megváltozása miatt környezetbiztonsági okokból az építési engedélyezési tervnek részletes talajmechanikai szakvéleményt kell tartalmaznia, épületek, építmények elhelyezése kizárólag az abban foglaltak szerint történhet.

c) amennyiben a repülőtér okozta közlekedési eredetű környezeti zajszint miatt a külső téri zajterhelési határértékek (nappal 65 dB, éjjel 55 dB) nem teljesíthetők — zaj ellen védendő épületek, illetve helyiségek (pl. iroda) létesítése, meglévő bővítése kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a belső téri zajterhelési határértékek teljesülnek. Ennek igazolására az engedélyezési tervnek akusztikai munkarészt — mely a védelem módját meghatározza — tartalmaznia kell.”

¹² OTÉK 1. számú melléklet 54. pont

¹³ OTÉK 8.§.(2) bekezdés

¹⁴ magánút = önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott telek. A magánút alatt a közművek magán tulajdonban vannak.

¹⁵ OTÉK 42.§.

¹⁶ 1996. évi LIV. tv.

Különleges területek övezeteinek építési és különleges előírásai

Szabadidőközpont területe

„37.§ (1) Az K-SZK-1 építési övezetekben település szintű kulturális, vendéglátó, pihenési, sportolási célra használt épületek, létesítmények helyezhetők el. A repülőtér területén a K-SZK-2 építési övezet regionális, térségi szintű turisztikai, idegenforgalmi létesítmények, valamint vendéglátó, pihenési, sportolási célra használt épületek elhelyezésére alkalmas területként tartandó fent.

Építési övezet jele	Telekalakításra vonatkozó Előírások		Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			Legnagyobb építmény magasság /m/
	min.kialakít-ható / min.beépíthető telek ter. /m ² /	min.telek szélesség /m/	Építési mód	max.be-építhetőség (%)	min. zöldfelületi borítottság (%)	
K-Szk-1	K*	K*	SZ	15	70	-4,5
K-Szk-2	K* 3,0 ha	K* 100	SZ	40	40	-9,5 -12,0

K*= kialakult

(2) Az **építési hely határainak** meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
- b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 10m-re,
- c) építési határvonal a hátsó kertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.

(3) Az építési övezet területén a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett területek legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- b) a szabadidő központ zöldfelületének kialakítása egységesen, tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- c) az építési övezetben történő növénytelepítés, zöldfelületek kialakítása során honos fajok alkalmazása javasolt.

(4) Az építési övezetben létesítmények a lakóterületekre vonatkozó környezeti feltételek – kivéve a diffúz légszennyezésre vonatkozó előírásokat (12.§. (3) pont) és a veszélyes hulladékok keletkezésére vonatkozó előírásokat (12.§. (10) pont) – és az alábbi környezeti feltételek együttes biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:

- a) kellemetlen szagot, bűzt, diffúz légszennyezést okozó tevékenységek nem folytathatók.
- b) az építési övezetben veszélyes hulladékokat¹⁷ eredményező tevékenységek –kivéve a vendéglátáshoz kapcsolódó tevékenységeket pl.: étterem - nem engedélyezhetők.
- c) nem folytathatók telepengedélyhez kötött tevékenységek¹⁸.”

¹⁷ 16/2001. (VII.18.) KöM. Rendelet 1.sz. melléklete

¹⁸ 80/1999. (VI. 11.) Kormányrendelet

A HÉSZ módosítás az alábbi **42.§-al** kerül kiegészítésre, ezért a HÉSZ további §-nak számozása 42-55. §-ról 43-56. §-ra változik.

Kereskedelmi, Szolgáltató funkciójú különleges területe

„42.§ (1) A Szabályozási Terven a repülőtér területén lehatárolt különleges kereskedelmi, szolgáltató területek (K-ksz) elsősorban nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

Az építési telkek							
Építési övezet jele	Beépítési módja	Legkisebb telekterület (ha)	Legkisebb telek-szélesség (m)	Legnagyobb beépítettsége épülettel (%)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	Legkisebb zöldfelület (%)	Építmények legnagyobb építmény-magassága (H) m
K-ksz-1	SZ*	0,5	100	50	50	20	-16,0
K-ksz-2	SZ*	0,5	50	50	50	20	-20,0
K-ksz-3	SZ*	0,3	30	50	50	25	-14,0

SZ: szabadon álló*

(3) A repülőtér területén a Szabályozási Terv (4-es tervlap) szerint kialakított tömbök amennyiben felosztásra kerülnek az építési hely határvonalának meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

K-ksz-1 és K-ksz-2 építési övezetekben:

Előkert: 10,0m

Oldalkert: 10,0m

Hátsókert: 10,0m

K-ksz-3 építési övezetben:

Előkert: 10,0m

Oldalkert: 6,0m

Hátsókert: 10,0m

(4) Ha a repülőtér területén a Szabályozási Terv szerint leszabályozott tömbök egybe kerülnek fejlesztésre az építési hely határvonalának meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

Előkert: 30,0m

Oldalkert: 30,0m

Hátsókert: 30,0m

(5) A közutak felől (a jelenlegi kerítés helyén) egységes kerítés építendő.

(6) A különleges területen a melléképítmények az országos érvényű jogszabályban¹⁹ foglaltaknak megfelelően helyezhetők el.

(7) A különleges területen a tömbök területén az egyes használatbavételi engedélyek kiadásának feltétele az építési terület teljes közművesítettségének²⁰ kialakítása.

¹⁹ OTÉK 1. számú melléklet 54. pont

²⁰ OTÉK 8.§.(2) bekezdés

(8) A repülőtér Szabályozási Tervében kialakított tömbök csak 16m széles magánúttal²¹ oszthatók tovább.

(9) A létesítmények parkolóigénye az országos érvényű jogszabálynak²² megfelelően telken belül elégtendő ki.

(10) A K-ksz-1 – K-ksz-3 építési övezetekben a zöldfelületek kialakítására a gazdasági területre vonatkozó zöldfelületi feltételek – kivéve a többszintű növényzetre vonatkozó előírásokat (24.§. (1) bek. b) pont) és az alábbi előírások vonatkoznak:

a) a telkek zöldfelülettel borított területének legalább felén háromszintű növényzetet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) kell kialakítani, ill. fenntartani, kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel borított területének legfeljebb 1/3-át boríthatja.

b) az egyes telkek zöldfelülete lehetőség szerint a meglévő fás növényzet (fák, cserjék) felhasználásával és fejlesztésével (beteg, elhalt, megdőlt, többtörzsű növényzet kivágása, a növényzet fajgazdagítása) alakítandó ki.

c) építési, kivitelezési munkák során a megtartandó növényegyedek mechanikai sérülések elleni védelméről, a növényegyedek életképességének megtartásához szükséges nagyságú termőterület biztosításáról gondoskodni kell.

ed) a telepítendő növényfajok kiválasztásakor a honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok helyezendők előtérbe.

fe) az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény²³ hatálya alá tartozó faállománnyal borított, erdőterületnek minősülő területeken fakitermelés a törvény előírásai, valamint az erdészeti hatóság engedélyével végezhető.

gf) A T-11 jelű Szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettségű területeken védő zöld sáv telepítendő, illetve tartandó fenn, melyet háromszintű növényzettel (gyep, cserje, lombkoronaszint együttesen) kell kialakítani. A beültetésű kötelezettségű területen legfeljebb a területet keresztirányban átszelő utak alakíthatók ki.

(11) A K-ksz-1 – K-ksz-3 építési övezetekben létesítmény a 25. §-ban foglalt és az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén helyezhető el, illetve engedélyezhető:

a) a talaj és talajvíz szennyezettséggel érintett területeken új létesítmény kialakítása, a funkció megváltoztatása kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a talaj és talajvíz szennyezettség felszámolása, a kármentesítés megtörtént. A roncsolt felületeket rekultiválni kell, a rekultiváció a kármentesítéshez mélyített gödrök betemetését, a depóniák elrendezését, tereprendezést, és a további hasznosítás függvényében növénytelepítést kell, hogy magában foglaljon.

b) a kármentesítéssel érintett területeken a talaj teherbíró-képességének esetleges megváltozása miatt környezetbiztonsági okokból az építési engedélyezési tervnek részletes talajmechanikai szakvéleményt kell tartalmaznia, épületek, építmények elhelyezése kizárólag az abban foglaltak szerint történhet.

c) amennyiben a repülőtér okozta közlekedési eredetű környezeti zajszint miatt a külső téri zajterhelési határértékek (nappal 65 dB, éjjel 55 dB) nem teljesíthetők - zaj ellen védendő épületek, illetve helyiségek (pl. iroda) létesítése, meglévő bővítése kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a belső téri zajterhelési határértékek teljesülnek. Ennek igazolására az engedélyezési tervnek akusztikai munkarészt - mely a védelem módját meghatározza - tartalmaznia kell.”

²¹ magánút = önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott telek. A magánút alatt a közművek magán tulajdonban vannak.

²² OTÉK 42.§.

²³ 1996. évi LIV. tv.

Légi közlekedési terület, üzemi területe

„**44.**§ (1) A repülőtér üzemi területén kizárólag a repülési üzemhez, a repülőtér működtetéséhez szolgáló épületek, építmények, létesítmények, továbbá a repülőtér hasznosításához szorosan kapcsolódó építmények helyezhetők el, az akadálymentességi követelmények betartásával. Maximális beépíthetőség 5%, **minimális zöldfelületi borítottság 55 %**. Épületek, építmények, létesítmények a vízbázisok „B” jelű hidrogeológiai védőövezetére vonatkozó előírásokat betartva helyezhetők el.

(2) A korábbi bányászati tevékenység eredményeként visszamaradt tó rendezésére az alábbi előírások vonatkoznak:

a) a tó és környezete rekultivációjáról gondoskodni kell, a rekultiváció vízrendezést, partrendezést, tereprendezést és növénytelepítést kell, hogy magába foglaljon.

b) a tóparti sávot a szennyezőanyagok bemosódásának megakadályozására úgy kell kialakítani, hogy a környező területre hulló csapadékvíz a tóba ne jusson be, a tavat befogadónak kijelölni nem lehet.

c) a tó körüli 20 m-es sávot zöldsávként kell hasznosítani, a zöld sávot az ökológiai adottságoknak megfelelő honos növényfajokból álló többszintű növényzetből kell kialakítani.”

Alátámasztó munkarész

(Jelen munkarész csak a módosítással érintett területre – a repülőtér területére – vonatkozik, amely a korábbi Egyeztetési anyagban foglalt műleírások módosítását/helyesbítését jelenti.)

Jelen termódosítással a település **településszerkezetében** változás nem történik, a korábbi Egyeztetési anyagban megfogalmazottak továbbra is érvényesek.

Terület-felhasználási változás csak a repülőtér területén történt. A korábbi Egyeztetési anyagban meghatározott tervezett gazdasági területek (Gksz-2-től Gksz-9-ig) kerültek új terület-felhasználási besorolásba a bevezetőben meghatározott indokok alapján (területi tervekkel való összhang megteremtése, a tulajdonosi igények figyelembevétele).

Tehát a korábbi Egyeztetési anyagban lévő tervezett gazdasági területek új terület-felhasználási besorolása a repülőtér területén: **kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges terület (K-ksz-1, K-ksz-2 és K-ksz-3)** lett. Ezen területeken a korábbihoz képest kevesebbféle építési övezet került kialakításra, mely egységesebb területhasználatot eredményez.

A fenti új terület-felhasználási kategória a bevezetőben már említett 2007. október 12.-ei Állami Főépítész konzultáción került meghatározásra. A tulajdonosok olyan kéréssel fordultak az Állami Főépítész felé, hogy – tekintettel arra, hogy mivel - az általuk megvásárolt cca: 408 ha-os területnek több mint fele *beépítésre nem szánt* terület marad, ahol a területnek csak 5%-a építhető be, legyen lehetőség a különleges területen (mely terület-felhasználást a magasabb szintű területi terv BATrT határozott meg) az OTÉK által megengedett nagyobb beépítési % meghatározására a Szabályozási Tervben. A tulajdonosok további kérése volt ugyancsak az előbbi okok miatt, hogy a különleges területen az OTÉK-ban meghatározott 40%-os legkisebb zöldfelület helyett 20%-ban (Kksz-1, Kksz-2), illetve 25%-ban (Kksz-3) kerülhessen meghatározásra. Ezen tárgyaláson született azon megállapodás, hogy az előbbieket bemutatására szükséges a repülőtér területére vonatkozóan az új Szabályozási Terv elkészítése. Az OTÉK alóli felmentéshez számításokkal kell igazolni, hogy a különleges területen a beépítési %-ok megváltoztatásával a környezet terhelése a terület egészét figyelembe véve az előírások keretein belül marad.

Számításainkat az alábbi táblázat tartalmazza:

	területfelhasználás	részterület			teljes terület		
		terület-nagyság (ha)	max. beépítési %	min. zöldfelületi %	terület-nagyság	max. beépítési %	min. zöldfelületi arány
OTÉK által nyújtott lehetőség	különleges terület az OTÉK szerinti mutatókkal	408,2	40	40	408,2	40	40
tervjavaslat OTÉK alóli felmentéssel	különleges terület a gazdasági terület mutatóival	167,4	50	20 (Kksz-1, Kksz-2) 25 (Kksz-3)	408,2	23,45	41,24
	közlekedési terület	240,8	5	55*			

* a 40% teljes területre vetített zöldfelülethez szükséges minimális érték 52,9 %, ennek biztosítása végett került a repülőtér üzemi területén a minimális zöldfelületi arány 55 % értékben meghatározásra. Tekintettel arra, hogy a repülőtér üzemi területén belül a tényleges burkolt terület nagysága kb. 38 ha (15,8%), ez az elvárás teljesül.

Továbbá tájékoztatásként közöljük, hogy az Egyeztetési anyag leszállítása óta a tervezett fejlesztési területek szennyvízelvezetésére vonatkozóan további egyeztetések történtek. Várhatóan nem szükséges a területen önálló szennyvíztisztító-telepnek a létesítése. Valószínűsíthető, hogy a tököli szennyvíztisztító-telep bővítése az EU-s pályázaton nyert pénzből a közeljövőben megvalósul, ezért a módosított Szabályozási Terven (4-es tervlapon) már nem került kiszabályozásra a korábbi Egyeztetési anyagban lehatárolt közműterület.

Környezeti értékelés

(A változás környezetre gyakorolt hatásainak vizsgálata)

A Tököli Repülőtér Szabályozási terve és Építési szabályzata c. tervhez elkészült a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés, melyet az egyeztetési anyag Környezetalakítási javaslat c. kötelező alátámasztó munkarésze tartalmazott. Jelen környezeti értékelési munkarész célja az egyeztetési anyagban foglaltakhoz képest bekövetkező változások környezeti következményeinek feltárása.

A környezeti értékelés tárgyát így a megváltozott körülmények, illetve tervi elemek képezik, melyek az alábbiakban foglalhatók össze:

1. hatósági engedély alapján az ökológiai hálózat övezetének törlése a repülőtér területéről,
 2. a repülőtér területén korábban kijelölt gazdasági területek területfelhasználásának megváltoztatása különleges területté,
 3. a repülőtér üzemi területének lehatárolásában bekövetkező pontosítás miatt a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek arányának kisebb mértékű változása,
 4. egyes övezetekben, illetve azok beépítési feltételeiben bekövetkező kisebb módosítások.
1. Mivel a Tököli Repülőtér nagy része a BATrT-ben az országos ökológiai hálózat részét képezi, a terület jelenlegi állapotát, tervezett hasznosítását és a szerzett jogokat figyelembe véve szükségessé vált a 134/2005. (VII.14.) Korm. rendelet szerinti területrendezési hatósági eljárás lefolytatása. Az eljárás keretében tisztázódott, hogy a repülőtér területét a terv tévesen tartalmazza az ökológiai hálózat részeként, az ezt igazoló ún. Hatósági bizonyítvány 2008. április 7-én került kiadásra. Itt kell megjegyezni, hogy az időközben módosult Országos Területrendezési Tervben a Repülőtér már nem is szerepel az országos ökológiai hálózat területeként. A magasabb rendű tervekkel (OTrT, BATrT), illetve azok környezetvédelmi célkitűzéseivel való összhang így biztosítottá vált.
 2. A BATrT-vel való összhang biztosítása miatt a repülőtér területén korábban lehatárolt gazdasági területeknek szükségessé vált a különleges területbe történő átsorolása. Az átsorolást az indokolja, hogy a BATrT Térségi Szerkezeti Terve a területet ún. „Egyéb rendeltetésű terület” terület-felhasználási kategóriába sorolja, melyen belül csak közlekedési vagy különleges terület jelölhető ki. Az Állami Főépítésszel folytatott egyeztetések során megegyezés született arról, hogy a különleges terület mutatói változatlanul a gazdasági terület OTÉK szerinti mutatóival kerülhetnek meghatározásra. Mivel a területfelhasználás változás az elhelyezhető építmények, funkciók, beépítési feltételek vonatkozásában nem jelent jelentősebb változást, annak jelentősebb környezeti következményei sincsenek.
 3. A repülőtér üzemi területe kisebb mértékben növekszik, mely abból adódik, hogy a repülőtéri tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó gazdasági tevékenységek céljára lehatárolt gazdasági területek (korábbi javaslat szerinti Gksz-4 és Gksz-8 övezetek) visszakerülnek a repülőtér területébe. A változás a beépítésre nem szánt területek kiterjedésének növekedését, egyúttal a beépítésre szánt területek kiterjedésének csökkentését jelenti, cca. 20 ha területtel. A módosítás az érintett területek használata, funkciója szempontjából lényeges változást nem jelent

(várhatóan itt csoportosulnak majd a repülőtérhez kapcsolódó épületek, létesítmények), ugyanakkor a teljes tervezési területre vonatkozóan kis mértékben, 2,7 %-kal csökkenti a beépíthetőséget, a jelenlegi 26,14 % helyett 23,45 % lesz a beépítési lehetőség, ami környezeti szempontból kedvező változást jelent. A részletes számítás bemutatását az alábbi táblázat tartalmazza:

	beépítésre szánt terület				beépítésre nem szánt terület	összes terület
KORÁBBI JAVASLAT						
területnagyság (ha)	190,4				217,8	408,2
	0,7	31,3	119,7	38,7		
max. beépítési %	30	40	50	60	5	26,14
MÓDOSÍTOTT JAVASLAT						
területnagyság	167,4				240,8	408,2
max. beépítési %	50				5	23,45
eltérés	23 ha-ral csökken a beépítésre szánt terület kiterjedése				23 ha-ral nő a beépítésre nem szánt terület kiterjedése	2,7 %-kal csökken a teljes terület beépíthetősége

4. A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek arányának megváltozása mellett kisebb módosítások történtek a beépítésre szánt területek övezeteinek meghatározásában. A módosítás tisztább, egyszerűbb szerkezetet eredményezett, az övezeti rendszer kevésbé differenciált lett, az eddigi 8 építési övezet helyett mindössze 3 építési övezet került kialakításra, melyek beépítési feltételei is egységesebbé váltak.

- Mindhárom építési övezetben a beépíthetőség maximális értéke egységesen 50 %-ban került meghatározásra. Ez összességében környezeti szempontból pozitív változást jelent, hiszen a korábbi változatban az ennél magasabb beépítési %-ú (max. 60 % beépíthetőségű) építési övezet (korábbi javaslat szerinti Gksz-6 építési övezet) valamivel nagyobb területet foglal el, mint az ennél alacsonyabb beépítési %-ú (max. 30 %, ill. 40 % beépíthetőségű) építési övezetek (korábbi javaslat szerinti Gksz-9 és K-Szt-2 építési övezetek).
- Az építménymagasság tekintetében egyes területrészekon kisebb mértékben megemelkedett az építménymagasság, az a tervezői törekvés, mely szerint a terület peremterületein helyezkedjenek el az alacsonyabb épületek, azonban nem sérül, így a környezetre nézve jelentősebb negatív változást nem jelent.
- A legkisebb kialakítható telekméret az északi részen egységesen 0,3 ha, a déli részen egységesen 0,5 ha mértékben került meghatározásra. Ez egyes területrészekon a korábbi változathoz képest a telkek továbbosztásának lehetőségét biztosítja, ami kisebb vállalkozások megtelepedésének kedvez. Ez munkahelyteremtés szempontjából kedvező változást jelent, ugyanakkor megjegyzendő, hogy nagyobb telkek esetén jobban lehet a területtel gazdálkodni, a meglévő növényzet védelme jobban biztosítható és az esetlegesen elhelyezésre kerülő magasabb épületek oldásához szükséges növénytelepítés számára is több hely kínálkozik, ezáltal a nagyobb teleknagyság a tájképvédelem és a biológiailag aktív felületek csökkenésének mérséklése szempontjából is kedvezőbb lenne. Ennek ellentételezése végett, a zöldfelületek szerepének erősítése érdekében a kisebb telkek kialakítására lehetőséget nyújtó K-ksz-3 építési övezetben a minimális zöldfelületi % 20 %-ról 25 %-ra emelkedett.
- Előírásra került a légiközlekedési területen belül is a minimális zöldfelületi borítottság. Ez biztosítja, hogy a teljes területre vetítve a zöldfelületi borítottság 40 % alá ne csökkenjen.

Összefoglalva elmondható, hogy a tervezett módosítások negatív környezeti hatást nem eredményeznek. A területfelhasználás változás lényegi módosítást nem jelent, hiszen a tervezett különleges területek funkciója, használata, építési feltételei jellemzően a korábban javasolt gazdasági területtel megegyezők. Az építési övezetek beépítési paramétereiben eszközölt kisebb változtatások a korábbi elgondolásokat nem változtatják meg jelentősen, viszont tisztább, egyszerűbb szerkezetet eredményeznek a területen, a környezetre jelentősebb módosító hatással nincsenek.

BAU - URB

Tervező és Tanácsadó Kft

1112. Budapest, Dayka Gábor utca 94.

Tel/Fax : 319-36-44

Tsz. : 41/2005.

Tervirat

– Hatósági bizonyítvány



KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL

1056 Budapest, Váci utca 62-64.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

1052 Budapest, Városház u. 7. ☎: 1364 Budapest, Pf. 270. 📠: 485-6959, 317-4351 Fax.: 266-2502

Szám:	0810083/1	Tárgy:	Tököl Város kiemelt térségi övezetekre vonatkozó egyszerűsített területrendezési hatósági eljárás Hatósági Bizonyítvány
Ül.:	Kovács Bea	Hív. szám:	-
Tel.:	485-6800/6287, 485-6914	Melléklet:	-
E-mail:	kovacsb@pest.b-m.hu	Levelében kérjük, hivatkozzon iktatószámunkra!	

Hatósági bizonyítvány

Tököl Város Önkormányzat (2316 Tököl, Fő út 117.) képviseli: Hoffman Pál polgármester Engedélyes kérelmének helyt adok, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (továbbiakban: BATrT) 3/2. sz. melléklet az Országos és térségi ökológiai hálózat kiemelt térségi övezeteket tartalmazó tervlap vonatkozásában az alábbi tényt igazolom:

A BATrT 3/2. sz. melléklet az Országos és térségi ökológiai hálózat kiemelt térségi övezeteket tartalmazó Tervlapja Tököl Város repülőtér és az üdülőterület - a kérelmet alátámasztó dokumentáció (készítette: Füredi Éva TT1 01-3432/06, TR2 01-3432/01 és Jaczenkó Judit TT1 – 01-5156/07) szerint jelölt - területeit tévesen jelöli az országos ökológiai hálózat részeként, ezen belül az ökológiai (zöld) folyosó övezeteként.

A Tököli repülőtér és az üdülőterület nagy része a BATrT értelmében jelenleg az országos ökológiai hálózat részét képezi, ezen belül az ökológiai (zöld) folyosó övezetbe sorolt, jelen korrekció célja a hatályos TSZT és a BATrT övezeti tervlapjainak összehangolása.

A repülőtér területe a település hatályos Településszerkezeti Tervében (26/2004. (I. 26.) KT. Hat.) (továbbiakban: TSZT) beépítésre szánt – különleges terület. A repülőtér – egykori és jelenlegi funkciója (repülési és gazdasági tevékenység), a terület elzártsága, jelentős zavarása, a természet-közelni növényzet felszabdaltsága és degradációja, valamint a terület nagymértékű elszennyeződése és a kármentesítéssel érintett (roncsolt felületek) nagysága miatt ökológiai folyosó szerepet nem tölt be.

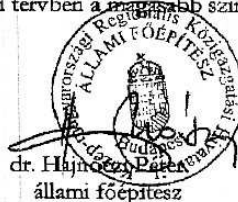
A Tököli üdülőterület beépítésre szánt területként, üdülőterületként történő létrehozását a hatályos TSZT szintén tartalmazza. E területet a település továbbra is üdülőterület funkciójával kívánja hasznosítani, így a terület távlatban sem tudja az ökológiai hálózat szerepet betölteni.

A 2008. január 28.-án tárgyi témában tartott, egyszerűsített területrendezési hatósági eljárás 134/2005. (VII. 14.) Korm. rendelet (továbbiakban: R) 8. § (2) bekezdés a) pont szerint összehívott Egyeztető tárgyaláson, jelenlévők egyhangúlag egyetértettek abban, hogy a BATrT 3/2 sz. melléklet, az Országos és térségi ökológiai hálózat kiemelt térségi övezeteket tartalmazó Tervlapja Tököl Város repülőtérét és üdülőterületét tévesen jelöli az országos ökológiai hálózat részeként, ezen belül az ökológiai (zöld) folyosó övezeteként.

Az ügyben résztvevő szakhatóságként ill. szakértőként eljáró szervek egyhangúlag hozzájárultak a korrekcióhoz, mely a kérelem elbírálása során lefolytatott egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvével, az egyeztető tárgyalás után érkezett nyilatkozatokkal igazolható.

Jelen hatósági bizonyítvány alapján a korrekcióval érintett tervi elemet figyelembe véve a Tököl Város repülőtere és üdülőterülete beépítésre szánt területként a hatályos Településszerkezeti Tervnek megfelelően az alacsonyabb szintű terület- vagy településrendezési tervben a magasabb szintű terv előzetes módosítása nélkül szerepeltethető.

Budapest, 2008. április 07.



A 0810083/1 számú Hatósági Bizonyítványról értesül:

1./ Kérelmező			
0.	Tököl Önkormányzatának Polgármestere Hoffman Pál	Tököl	Fő út 117. 2316
2./ Az eljárásban közreműködő szakhatóságok, szakértők:			
1.	Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség	Budapest	Nagydiófa u. 10-12. Pf. 541. 1447
2.	Tököl Önkormányzatának Jegyzője Dr. Bekk Mária	Tököl	Fő út 117. 2316
3.	Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Budapesti Regionális Iroda	Budapest I	Szentháromság tér 6. 1014
4.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága Közlekedési Alágazatok Főosztálya	Budapest 62	Pf.:30 1387
5.	Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóság	Budapest	Széchenyi u.14 1054
6.	Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény- és Talajvédelmi Szolgálat	Gödöllő	Kotlán S. u. 3. 2100
7.	Pest Megyei Földhivatal Földvédelmi és Földértékesítési Osztály	Budapest	Sas utca 19. 1051
8.	Budapesti Bányakapitányság	Budapest	Pf.: 477 1372
9.	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Budapest	Építész utca 4-6. 1116
10.	ÁNTSZ Közép-magyarországi Regionális Intézete Közegészségügyi Osztály	Budapest	Váci út 174. 1300
11.	Pest megyei Területfejlesztési Tanács	Budapest	Városház utca 7. helybe n
12.	PestTerv Kft. Schuchmann Péter	Budapest	Kőfaragó utca 9. 1085
13.	Tököl Főépítész	Tököl	Fő út 117. 2316
14.	Pest Megye Önkormányzata megyei főépítész Pányi Zsuzsanna	Budapest	Városház utca 7. 1051
3./ Irrattár helyben			
4./ Váti Dokumentációs Központ Váti Dokumentációs Központ Területrendezési tervek gyűjteménye			
		Budapest	Gellérthegy u. 30 – 32. 1016