
I. Tököl hatályos Településrendezési Terveinek módosítása

Jóváhagyandó munkarészek

1. Határozati javaslat

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 és a repülőtér északi oldalán a tervezett gazdasági 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 Vagyonkezelő 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**¹ 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
 - c) 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
 - e) légi közlekedési terület céljára a leszűkített cca. 200 ha-os repülőtér területét (mely külterület marad).
- 6.) 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: polgármester

2006.....

¹ Jelen esetben külterület alatt a repülőtér területe értendő

2. Tököl város Településszerkezeti Tervének módosítása

(A Határozat 1. sz. melléklete)

Tököl hatályos Településszerkezeti Tervének terület-felhasználása jelen módosítás alkalmával a repülőtér területén és a Dunai Repülőgépgyár Vagyonkezelő kft. területén változik, a tulajdonosi igényeknek megfelelően. A közigazgatási területen belül máshol terület-felhasználási változtatási igény nem jelentkezett, a külterületen eszközölt további területfelhasználás-módosítás - mely a hullámtéri mezőgazdasági és erdőterületeket érinti - a 36/2002. (III.7.) Kormányrendelet vízgazdálkodási terület meghatározásából [30. §. (1) bekezdés] adódik. A belterületen nem változik a terület-felhasználás. A hatályos Településszerkezeti Terv a 36/2002. (III.7.) Kormányrendeletben meghatározott jelkulcs alapján átdolgozásra került.

A területi tervekkel való kapcsolat összhang

a) 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (OTrT)

- Az **OTrT Szerkezeti Terve** Tököl közigazgatási területét települési², mezőgazdasági és vízgazdálkodási térségbe sorolja, mellyel a módosított Településszerkezeti Terv összhangban áll.
- Az OTrT alapján a repülőtér *kereskedelmi (nemzetközi) repülőtérre fejleszthető repülőtéri* besorolást kapott. (Jelenleg a repülőtér polgári célú, nem nyilvános, nem kereskedelmi repülőtérre minősítése van folyamatban, ehhez képest a repülőtér területét a tulajdonosok a terv távlatán belül nem kívánják fejleszteni.)
- Az **OTrT övezeti Tervlapjai** szerint Tököl közigazgatási területét az országos övezetek közül országos ökológiai hálózat övezete, kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete és felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület övezete érintik.
- A repülőtér területének egy része az OTrT alapján az országos ökológiai hálózat részét képezi, melynek további differenciálása a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervek feladata (lásd: BATrT tárgyalásánál).
- A repülőtér teljes területe kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetébe és felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület övezetébe tartozik, mely a tervezett terület-felhasználást nem korlátozza.

b) 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT)

- A BATrT Térségi Szerkezeti Terve a település közigazgatási területét városias települési térségbe, erdőgazdálkodási térségbe, mezőgazdasági térségbe és a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségbe sorolja, mellyel a módosított Településszerkezeti Terv összhangban áll.
- A repülőtér területét a BATrT Térségi Szerkezeti Terve „Egyéb rendeltetésű terület”³ terület-felhasználási kategóriába sorolja.

² OTrT alapján *települési térség* fogalma = országos területrendezési tervben alkalmazott kategória, amelybe elsősorban a települési területek tartoznak

³ A 2005. évi LXIV. tv. 10.§. (1) bek. alapján „Az egyéb rendeltetésű területbe olyan település (közlekedési vagy különleges) területek tartoznak, amelyek – nagy kiterjedésük révén – térszerkezeti jelentőségűek”.

Tököl hatályos Településszerkezeti Terve alapján a repülőtér területe (408,173 ha-os terület) mint „különleges terület” beépítésre szánt területként szerepel. Az új tulajdonosok a légi közlekedési területet leszűkítették cca.: 200 ha-ra. A repülőtér ezen része jelenleg, mint „nem nyilvános fel- és leszállóhely” működik. A tervben foglaltak

szerint a leszűkített légi közlekedési terület körül a területet elsősorban kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként kívánják hasznosítani.

A Budapesti Agglomeráció a területen közlekedési és különleges területi terület-felhasználást engedélyez, mert nem számolt a repülőtér időközi értékesítésével. Nem volt látható előre, hogy hosszútávon repülőtéri hasznosítás csak a területnek kisebb részén lesz. Ily módon a terület nagyobb részén a környező településekhez hasonlóan a tulajdonosok a repülőtéri funkció alól felszabaduló területeket kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként kívánják hasznosítani a módosított Településszerkezeti Tervben foglaltaknak megfelelően.

A meglévő településszövethez jól kapcsolódnak a tervezett lakó- és központi vegyes területek.

Tököl város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a módosított Településszerkezeti Tervben foglaltakat.

Tököl hatályos Településszerkezeti Tervében csak a Csépi út mellett van ipari gazdasági terület kijelölve, ezért a repülőtér területén a helyi és térségi munkahelyteremtés miatt támogatható a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kialakítása.

A terület Logisztikai ipari-parkként alakítandó ki, ahol cca. 1000 új munkahely alakulhat ki.

A fentiek értelmében megállapíthatjuk, hogy a terület a hatályos Településszerkezeti Tervben foglaltaknak megfelelően beépítésre szánt terület, amelyen a módosítással csak terület-felhasználási változtatás történt.

A fentieket összefoglalva: A repülőtér jelenlegi területe 408,2173 ha, mely a hatályos terv szerint beépítésre szánt terület, a módosítás szerint az összterületből cca.: 200 ha-nyi terület (a leszűkített repülőtéri terület) beépítésre nem szánt területként kerül hasznosításra, így feltétlenül kedvezőbb helyzet alakul ki.

- A BATrT térségi övezeti tervlapjai szerint Tököl közigazgatási területét a tájképvédelmi területek övezete kivételével valamennyi kiemelt térségi övezet érinti. A kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásoknak a módosított Településszerkezeti Terv megfelel. Ez alól kivételt a BATrT országos és térségi ökológiai hálózat övezeti tervlapja jelent, mely nincs összhangban Tököl hatályos településrendezési terv szerinti és tervezett terület-felhasználásával, mivel a repülőtér területének nagy részét és a tököli üdülőterület egy részét az ökológiai folyosó övezetbe sorolja. Tekintettel arra, hogy a repülőtér területe és a Tököli üdülőterület érintett része már a BATrT hatálybalépése előtt elfogadott Településszerkezeti Tervben is beépítésre szánt területként szerepelnek, továbbá a területek az ökológiai hálózat természetvédelmi törvényben meghatározott definíciójának nem felelnek meg, a BATrT ökológiai hálózat övezetének módosítása céljából jelen Településrendezési Tervvel párhuzamosan benyújtásra kerül a 134/2005. (VII.14.) Korm. rendelet szerinti térségi terület-felhasználási engedély kérelem (lásd.: Mellékletek c. fejezetet). A repülőtér területén esetlegesen található értékes élőhelyek lehatárolása ügyében a repülőtér

tulajdonosa a DINP Igazgatósággal egyeztető tárgyalást kezdeményezett. Helyszíni bejárás után tisztázódott, hogy a repülőtér területén értékes élőhely a beépítésre nem szánt repülőtér üzemi területén meglévő és megtartandó gyep kivételével nem határolható le, a DINP Igazgatóság a tervezett gazdasági terület kialakításával szemben kifogást nem emel (lásd.: Terviratok c. fejezetet).

Tököl közúti kapcsolatainak fejlesztése

A hatályos Településszerkezeti Terv elfogadása óta az ún. „Csepel-szigeti gerincút” nyomvonalára a PEMÁK Kht. megbízására döntés-előkészítő tanulmányterv készült a sziget teljes, fővároson kívüli szakaszára. Ezt a nyomvonalat tartalmazza a módosított Településszerkezeti Terv.

Vízi közlekedés

A vízi közlekedés fejlesztésére vonatkozó fejlesztési tervek tartalmazzák mind a Nagy Dunán, mind a Ráckevei-Soroksári Dunán a hosszirányú személyhajó közlekedés beindítását.

A Településszerkezeti Tervben a Dunán a repülőtértől nyugatra javasoljuk a hajóállomás kijelölését. A hajóállomás ill. kikötő területére megvalósíthatósági tanulmány készült, mely a dunai kikötők létesítésének körülményeivel foglalkozott, feltárta azok elhelyezési lehetőségeit, jachtkikötő, személy- és teherkikötő vonatkozásában.

Tököl belső közlekedési kapcsolatainak fejlesztése

A Településszerkezeti Terv módosításakor a hatályos tervben foglaltakhoz képest a város belső meglévő és tervezett úthálózata nem változik. Új gyűjtőút a Pesti úti lakótelep északi szélén a tervezett hajóállomás felé került kijelölésre.

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.

c) Gazdasági terület

– Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz)

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

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

d) 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 értékűként bemutatás céljából néhány hangár megtartását.

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 szintterület-sűrűség*
Lakóterület	Nagyvárosias (Ln)	1,5
Vegyes	Központi vegyes terület (Vk)	3,0
Gazdasági	Kereskedelmi, szolgáltató(Gksz)	1,5
Különleges	Szabadidőközpont	1,0

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

2.2. Beépítésre nem szánt terület

a) Közlekedési és közműterület

A tervben új közlekedési településszerkezeti elem az ún. Csepel-szigeti gerincút új nyomvonala, valamint a Duna-folyam repülőtértől nyugatra eső részén tervezett jacht-, személy- és teherkikötő. A repülőtér üzemi területe beépítésre nem szánt területként, ún. légi közlekedési területként kerül lehatárolásra.

b) Erdőterület (E)

A hullámtéri erdőterületek a hatályos Településszerkezeti Tervben foglaltakkal szemben nem erdő, hanem vízgazdálkodási terület terület-felhasználási egységbe kerültek besorolásra, melyet a vízgazdálkodási, árvízvédelmi szempontok prioritása, valamint az OTÉK 30. §. (1) bekezdés 6. pontja - mely a hullámteret a vízgazdálkodási területbe sorolja - indokol. Az erdőterületek védelmének biztosítása miatt a hullámtéri erdők a vízgazdálkodási területen belül ún. kizárólagos erdő használatú területként kerültek lehatárolásra.

c) Mezőgazdasági terület

A hullámtéri mezőgazdasági területeket a módosított Településszerkezeti terv – hasonlóan az erdőterületekhez - az OTÉK 30. §. (1) bekezdés 6. pontja értelmében vízgazdálkodási terület terület-felhasználási egységbe sorolja. A hatályos településrendezési terv elfogadása óta eltelt időszakban a közigazgatási területet érintő vízbázis-védelmi területek lehatárolása pontosításra került, melynek megfelelően az övezeti határok is módosulnak, e szerint a módosított Településszerkezeti Tervben a mezőgazdasági területek az alábbi övezetekre tagolódnak:

- *vízvédelmi szempontból részlegesen korlátozott használatú mezőgazdasági területek:* a „Csepel-Halásztelek” és a „Tököl-Szigetújfalu” vízbázis „A” és „B” jelű hidrogeológiai védőövezetén belül elhelyezkedő, továbbá a tököli repülőtér akadálysávjában elhelyezkedő mezőgazdasági területek (az övezettel érintett területek a hatályos Településrendezési Tervben foglaltakhoz képest nagyobb területet érintenek),
- *hagyományos mezőgazdasági területek övezete:* ez előző övezetbe nem sorolt mezőgazdasági területek (az övezettel érintett területek kiterjedése a hatályos Településrendezési Tervben foglaltakhoz képest csökken).

d) Vízgazdálkodási terület

A módosított Településszerkezeti Tervben az OTÉK 30 §. (1) bekezdése értelmében a vízfolyások hullámtere is vízgazdálkodási területbe kerül besorolásra. Új vízgazdálkodási elemként jelenik meg a repülőtér területén található, korábbi bányászati tevékenység eredményeként visszamaradt bányató. A vízgazdálkodási területek a Településszerkezeti Tervben így az alábbiak szerint tagolódnak:

- vízfolyások (Duna-folyam és a Ráckevei-Soroksári-Duna-ág) medre és partja,
- Fővárosi Vízművek területe,
- árvízvédelmi töltés területe,
- egyéb hullámtéri terület, a hullámtér előző övezetekbe nem sorolt, jellemzően erdő és mezőgazdasági hasznosítású területei.

Védelmet igénylő táji-, természeti értékek

A hatályos Településszerkezeti Tervhez képest a módosított Településszerkezeti Terven a természetvédelmi lehatárolások tekintetében az alábbi változások jelennek meg:

- *Natura 2000 területek*: a hatályos településrendezési terv készítése óta eltelt időszakban kerültek kijelölésre, melyek Tököl közigazgatási területén a Dunát és az RSD-t foglalják magukban,
- *természeti területek*: pontosításra kerültek, e szerint a Duna teljes hullámtéri területe természeti területként kerül lehatárolásra, a 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet 5. §. (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően,
- *ökológiai hálózat*: a módosított Településszerkezeti Terven feltüntetésre kerülnek, az OTTrT és a BATrT lehatárolásainak megfelelően, figyelembe véve a térségi területfelhasználási engedély kérelemben foglalt módosítási igényeket (lásd.: Mellékletek c. fejezet).

Alapvető környezetvédelmi célkitűzések

A Településrendezési Tervek módosítása során az alábbi környezetvédelmi célkitűzések emelendők ki:

- a „Csepel-Halásztelek” és a „Tököl-Szigetújfalu” vízbázis védelme, a védőövezetekre vonatkozó korlátozások figyelembe vétele, figyelembe véve a védőövezetek határvonalainak módosulását,
- a repülőtér környezetében a zajgátló védőövezetek lehatárolása, a védőövezetekre vonatkozó korlátozások figyelembe vétele,
- a környezeti elemek és rendszerek védelmét biztosító, a beépítés feltételét jelentő környezeti feltételek meghatározása a repülőtér területére.

A terület használatát korlátozó tényezők

A hatályos Településszerkezeti tervhez képest a módosított Településszerkezeti Terven az alábbi korlátozó tényezők jelennek meg, illetve változnak:

Építési tilalmak:

- a Tököli repülőtér légi megközelítési sávja

Építési korlátozások:

- a Tököli repülőtér magassági korlátozással érintett területei (oldalsávban)

Védőterületek:

- Csepel-Halásztelek vízbázis védőterületei

-
- „A” jelű hidrogeológiai védőövezet
 - „B” jelű hidrogeológiai védőövezet

Területi adatok:

Tököl igazgatási területének nagysága: 3848,78 ha

Ebből belterület: 423,00 ha

Külterület: 3425,78 ha

A külterületnek 59,3 %-a termőföld.

A hatályos Településszerkezeti Terv alapján belterületbe vonással a fejlesztési területek nagysága: cca.: 89 ha

A fejlesztési területek a hatályos Településszerkezeti Terv alapján lakóterület, településközpont vegyes terület, ipari gazdasági terület, üdülőterület és különleges területi terület-felhasználási besorolást kaptak.

A Településszerkezeti Terv módosítása alapján cca.: 130 ha terület kerül belterületbe. Ez a terület nem jelent termőföld kivonást, ugyanis a repülőtér területének egy része kerül a módosítás alapján belterületbe. A tervezett terület-felhasználási besorolások központi vegyes terület és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, melyek jól illeszkednek a település meglévő szerkezetéhez.

A hatályos Településszerkezeti Terv központi vegyes terület és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kialakítására nem jelölt ki területet.

3. Kötelező alátámasztó szakági munkarészek

[A kötelező alátámasztó szakági munkarészek közül csak azok a munkarészek készültek el, amelyeket a módosítás érint (lásd.: OTÉK 2.§. (6) bekezdését)]

3.1. Településszerkezet, belterület terület-felhasználása

A módosítás tárgyát képező terület (repülőtér területe) beépülése után a településszerkezetben, jelentősebb változás fog történni, annak ellenére, hogy a terület közvetlenül, szervesen kapcsolódik a belterülethez.

A tervezett hajóállomáshoz vezető tervezett gyűjtőút felosztja a területet. A tervezett lakó- és központi vegyes területek szerves fejlődései lesznek a városnak. A repülőtér déli oldalán a tervezett különleges és gazdasági területek, annak ellenére, hogy belterületbe kerülnek, nem lesznek szerves részei a belterületnek, mivel önálló szervezeti és működési egységet fognak képezni. Műszaki infrastruktúra hálózata önállóan fog kiépülni, nem fogja a jelenlegi belterületi infrastruktúra hálózatot terhelni.

A repülőtér területén történő terület-felhasználások:

Beépítésre szánt területek:

- Nagyvárosias lakóterület
- Központi vegyes terület
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Különleges – szabadidőközpont - területe

Beépítésre nem szánt területek

- Légi közlekedési terület
- Köz- és magánutak

3.1.1. Beépítésre szánt területek

Lakóterület

- Nagyvárosias lakóterület (Ln)

A repülőtér területén a 0322/3-as hrsz-ú terület kerül nagyvárosias lakóterületi terület-felhasználási besorolásba, ahol a felújításra szoruló épület építménymagassága 18,0m lesz.

Korábban az épület szintén lakóépületként funkcionált.

Vegyes terület

- Központi vegyes terület (Vk)

A terület elsősorban nem településszintű, hanem regionális szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, kulturális épület, szálláshely szolgáltató épület, irodák stb. elhelyezésére fog szolgálni. A terület szervesen fog a meglévő belterülethez kapcsolódni.

Gazdasági terület

- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A tervezett gazdasági területeken a tevékenység technológiáját úgy kell megváltoztatni, hogy a környezetvédelem elsődleges szempont legyen.

A repülőtér területén a tervezett kereskedelmi, szolgáltató területek Gksz-2-től Gksz-9-ig terjedő építési övezeti besorolást kaptak.

Különleges terület

– Különleges – szabadidőközpont – területe (K-Szk-2)

Ebbe a területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rájuk elhelyezkedő építmények különlegessége miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

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 szintterület-sűrűség*
Lakóterület	Nagyvárosias (Ln)	1,5
Vegyes	Központi vegyes terület (Vk)	3,0
Gazdasági	Kereskedelmi, szolgáltató(Gksz)	1,5
Különleges	Szabadidőközpont	1,0

*(Szintterület-sűrűség: a beépítésre szánt (beépített) terület egyes terület-felhasználási egységein a terület-felhasználási egység területének és a rajta elhelyezhető (elhelyezett) épületek összes szintterületének viszonya.)

3.1.2. Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési terület

– Közlekedési terület (KÖu)

A tervezett hajóállomás felé vezető tervezett út közút lesz , amely 22 m széles szabályozással kerül kialakításra.

A tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken belül 16 m széles magánutak kerülnek kialakításra.

3.2. Tájrendezési javaslat, külterületi terület-felhasználás

Jelen terv Tököl 2004. januárjában elfogadott Településszerkezeti, Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítása, melyet a repülőtéren bekövetkezett tulajdonos változás és ebből adódóan jelentkező új fejlesztési elképzelések, hasznosítási igények hívtak életre. A terv célja a hatályos településrendezési tervnek a tulajdonosi elképzeléseknek megfelelő módosítása, a repülőtér terület-felhasználásának és övezeti besorolásának meghatározása, valamint a területre vonatkozó építési szabályokkal a HÉSZ kiegészítése, az időközben elfogadott Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervével (2005. évi LXIV. törvény) összhangban. A módosítással érintett terület elsősorban a repülőtér területe, melyre vonatkozó javaslatunkat a Tököli repülőtér Szabályozási Tervének tájrendezési és környezetalakítási javaslati munkarészei tartalmazzák. Ugyanakkor a terv további célja a

hatályos rendezési terv elfogadása óta eltelt időszakban bekövetkező jogszabály változások alapján a terv aktualizálása, melynek tájrendezési és környezetalakítási vonzatait az alábbiakban ismertetjük.

A külterület meghatározó elemei a vízfolyások, a közigazgatási terület Ny-i határát képező Duna, valamint a K-i határát képező Ráckevei-Soroksári Duna-ág (RSD), melyek területén és környezetében a vízgazdálkodási, árvízvédelmi szempontoknak kell prioritást élvezni, így a korábbi településrendezési tervvel ellentétben nemcsak a vízfolyások, de annak hullámtere is a **vízgazdálkodási területbe** került besorolásra, melyet az OTÉK 30 §. (1) bekezdése indokol. Új vízgazdálkodási elemként jelenik meg továbbá a repülőtér területén található bányató. A vízgazdálkodási területek hasznosítása többértű, ennek megfelelően a jellemző funkciók szerint 5 övezetbe kerültek besorolásra:

- Duna-folyam és a Ráckevei-Soroksári-Duna-ág vízmedre és partja (V-1),
- Fővárosi Vízművek (V-2) területe,
- árvízvédelmi töltés területe (V-3),
- egyéb hullámtéri terület (V-4), a hullámtér előző övezetekbe nem sorolt, jellemzően erdő és mezőgazdasági hasznosítású területei.

A vízparti, ill. hullámtéri terület tájvédelmi, természetvédelmi és vízbázis-védelmi szempontból igen értékes. A vízgazdálkodási területeken a területhasználatot ezért a természetvédelmi, vízgazdálkodási és árvízvédelmi szempontoknak kell alárendelni, különösen a mezőgazdasági hasznosítású területeken fontos a vízvédelmi és tájvédelmi szempontok fokozottabb érvényesülésének elősegítése. Ennek érdekében a hullámtér mezőgazdasági hasznosítású területein környezetkímélő gazdálkodási módok alkalmazása, a vízbázisok védelmét szolgáló, a hidrogeológiai védőövezetekre vonatkozó korlátozások betartása, a gyepek, nádas művelési ágú területek előtérbe helyezése javasolt. A táj- és természetvédelmi szempontok, valamint a település ökológiai felületeinek, erdőterületeinek kis aránya miatt a vízgazdálkodási területen belüli erdők megtartása kiemelt jelentőségű, ezért az erdő művelési ágba sorolt területek a vízgazdálkodási terület övezetein belül ún. kizárólagos erdő használatú területként kerültek leszabályozásra.

A Tököli repülőtéren tervezett beruházáshoz, logisztikai központ kialakításához kapcsolódóan a Duna Tököl közigazgatási területére eső északi szakaszán jacht-, személy- és teherkikötő kialakítása tervezett. A vízbázis és a természeti értékek védelme érdekében a területre vonatkozó részletes szabályozási terv készítése, illetve az engedélyezési terv készítése során a kikötő környezeti hatásait részletesen vizsgálni kell, egyértelműen tisztázandó, hogy a természetközeli élőhelyek és a vízbázis védelme hogyan kerül biztosításra.

A hatályos településrendezési terv elfogadása óta eltelt időszakban a közigazgatási területet érintő vízbázis-védelmi területek lehatárolása pontosításra került. Ennek következtében megváltozott a vízbázisok hidrogeológiai védőterületei által érintett területek nagysága. A hullámtéri mezőgazdasági területek vízgazdálkodási terület-felhasználási egységbe sorolása, a vízbázis hidrogeológiai védőövezeteibe tartozó területek megváltozása miatt a **mezőgazdasági területek** övezetei az alábbiak szerint változnak:

- a korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (hullámtéri mg. területek) vízgazdálkodási területre változik,
- a részlegesen korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (repülőtér védőterületébe eső mg. területek) megszűnik,
- vízvédelmi szempontból részlegesen korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (a

vízbázisok „A” és „B” hidrogeológiai védőövezetén belüli mg. területek) kiterjedése nagyobb lesz,

- hagyományos mezőgazdálkodás övezete (ez előzőekben nem sorolt mg. területek) kiterjedése csökken.

Ennek megfelelően a módosított Településszerkezeti tervben és Szabályozási tervben a mezőgazdasági területek az alábbi övezetekbe soroltak:

- vízvédelmi szempontból részlegesen korlátozott használatú mezőgazdasági területek; a „Csepel-Halásztelek” és a „Tököl-Szigetújfalu” vízbázis „A” és „B” jelű hidrogeológiai védőövezetén belül elhelyezkedő, továbbá a tököli repülőtér akadálysávjában elhelyezkedő mezőgazdasági területek,
- hagyományos mezőgazdasági területek övezete: ez előző övezetbe nem sorolt mezőgazdasági területek.

Az övezetekben található területek hasznosítása és beépítési lehetőségei a hatályos HÉSZ-ben meghatározott feltételekhez képest nem változnak.

A településrendezési tervekben a **természetvédelmi szempontból jelentős területek** pontosításra kerültek. E szerint Tököl közigazgatási területén:

- Natura 2000 területként,
 - természeti területként és
 - ökológiai hálózat részeként
- nyilvántartott területek találhatók.

A hatályos településrendezési terv készítése óta eltelt időszakban kerültek kijelölésre a **Natura 2000 területek**, melyek Tököl közigazgatási területén a Dunát és az RSD-t foglalják magukban. A Natura 2000 területek európai szintű védettségre tervezett területek, kijelölésükre az Európai Unió csatlakozás kötelezte az országot. A területlehatárolást Európai Unió irányelvek (a Természetes élőhelyek, valamint a vadon élő állatok és növények védelméről szóló irányelv és a Madárvédelmi irányelv) határozták meg. Az egységes európai ökológiai hálózat kialakításának célja, hogy biztosítsa bizonyos természetes élőhely típusok, valamint bizonyos fajok élőhelyei kedvező állapotának fenntartását, vagy adott esetben helyreállítását természetes kiterjedésükön, illetve elterjedési területükön belül. Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeket jegyzékéről szóló környezetvédelmi és vízügyi miniszter közleménye⁴ szerint Tököl közigazgatási területét:

- a Duna és ártere és
- a Ráckevei Duna-ág

kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területek érintik.

A Natura 2000 területek a helyrajzi számos lista alapján a Településszerkezeti és a Szabályozási terven is feltüntetésre kerültek.

A **természeti területek** olyan természetközeli állapotú élőhelyek, melyek kialakulására az ember csekély mértékben hatott. A természeti területek jegyzéke - a természetvédelmi törvény rendelkezése ellenére – a mai napig nem jelent meg, azonban a területileg illetékes Nemzeti Park Igazgatóság (Duna-Ipoly NPI) nyilvántartásában már szerepelnek. A korábbi rendezési tervben a természeti területek az DINPI adatszolgáltatása alapján kerültek lehatárolásra. E lehatárolás annyiban módosul, hogy a Duna teljes hullámtéri területe természeti területként kezelendő, a 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet 5. §. (2) bekezdése értelmében.

⁴ MK 2005. évi 80. szám

Az **ökológiai hálózat** a természetközeli területek, a védett természeti területek és védőövezetük ökológiai folyosókkal biztosított biológiai kapcsolatainak elnevezését jelenti. Az ökológiai folyosók a természetvédelmi szempontból jelentős területeket kötik össze annak biztosítása végett, hogy a fennmaradásukhoz szükséges ökológiai kapcsolatokat biztosítsa. A nemzeti ökológiai hálózatot az Országos Területrendezési terv határolja le, és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve pontosítja. A településrendezési terveken ábrázolt ökológiai hálózati elemek ennek figyelembe vételével kerültek lehatárolásra, tekintetbe véve az indokolt módosítási igényeket (térégi terület-felhasználási engedély kérelmet lásd: a Mellékletek c. fejezetben).

3.3. Környezetalakítási javaslat

A módosítás tárgyát képező, 2004-ben jóváhagyott településszerkezeti tervhez és szabályozási tervhez készült környezetalakítási alátámasztó munkarész a környezeti elemek és rendszereik védelmére, a települési környezetvédelemre vonatkozóan széleskörű javaslatokat tartalmaz, meghatározza továbbá a létesítmények elhelyezésének környezeti feltételeit. Továbbra is az ebben foglaltak az irányadók, az alábbiakban csak azokra a környezeti szempontokra térünk ki, melyekre az időközben bekövetkező jogszabály-változások miatt fokozott figyelmet kell fordítani.

A tervezési területen a környezeti elemek közül a **felszíni és felszín alatti vizek védelmére** kell fokozott hangsúlyt fektetni, melyet a közigazgatási területen található vízfolyások, a közigazgatási területet érintő vízbázisok, továbbá a település fokozottan, illetve kiemelten (vízbázisok területe) érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területbe történő besorolása⁵ indokolnak. A hatályos településrendezési terv elfogadása óta eltelt időszakban a közigazgatási területet érintő vízbázis-védelmi területek lehatárolása pontosításra került, telekhatárhoz igazították a vízbázisok védőövezeteit. Ennek megfelelően mind a „Csepel-Halásztelek”, mind a „Tököl-Szigetújfalú” vízbázis védőövezeteinek határait a településrendezési tervekben, a védőövezetekkel érintett területekre vonatkozó előírásokat a HÉSZ-ban pontosítottuk.

Az EU jogharmonizáció követelményeként a vízvédelem területén is új jogszabályok jelentek meg. Ennek megfelelően a felszín alatti vizek és a földtani közeg minőségi védelme érdekében meg kell követelni, ill. ellenőrizni kell a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásainak, a felszíni vizek tekintetében a 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, valamint a 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet előírásainak betartását. A használt és szennyvizek minőségének élővízfolyásba, befogadóba történő bevezetés esetén a 28/2004. (XIII.25.) KvVM rendeletben a „Duna 1620-1692 fkm szelvények közötti szakasza és vízgyűjtő területe, valamint a Ráckevei-Soroksári-Duna és vízgyűjtő területe” területi kategóriára vonatkozó határértékeknek kell megfelelniük.

Zajvédelmi szempontból a légi közlekedésből származó **zaj elleni védelem** emelendő ki. A 176/1997. (X.11.) Korm. rendelet értelmében a meglévő és üzemelő repülőterek esetében zajgátló védőövezetet⁶ és azon belül zajövezeteket kell lehatárolni, melyet a település rendezési tervében kötelező figyelembe venni. A repülőteret üzemeltető Master

⁵ 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

⁶ zajgátló védőövezet a repülőtér környezetének az a része, amelyen a repülőtér üzemeltetéséből számított mértékadó zajterhelés meghaladja a közlekedési zajból származó környezeti zajterhelési határértékeket

Sky Szolgáltató Kft. megbízásából elkészült a Tököli repülőtér zajgátló védőövezetének kijelöléséhez szükséges számításokat tartalmazó dokumentum, melynek jóváhagyásával kapcsolatos államigazgatási eljárás még folyamatban van, a légitársasági hatósági határozat megszületése a közeljövőben várható. A dokumentumban foglalt számítások szerint és a Polgári Légiközlekedési Hatóság nyilatkozata alapján (lásd.: Terviratok c. fejezet) a 65 dB-es isophon görbe helyenként a repülőtér üzemi területén kívül halad, a 60 dB-es isophon görbe pedig ÉNy-on és DK-en kilép a repülőtér telekhatárán (lásd: 2. ábra). A 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendeletben meghatározott határértékeket figyelembe véve a repülőtér által okozott zajterhelés a repülőtér telekhatárán kívül az egészségügyi intézmények, illetve esetleges üdülőterületi fejlesztések tekintetében van korlátozó hatással, ilyen funkciójú fejlesztés sem Tököl, sem a szomszédos települések érintett területein nem található.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból a korábbi szabályozással ellentétben pontosan meghatározásra kerültek a légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny területek. A módosított 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet 2. sz. mellékletének II. pontja értelmében Tököl közigazgatási területét érintően a település erdőterületei - kivéve a településvédelmi erdőket – kezelendők ökológiailag sérülékeny területként.

Talajvédelmi szempontból és hulladékkezelés tekintetében a korábbi tervhez készült környezetalakítási javaslat kiegészítést nem igényel, az abban foglaltak a meghatározók.

Zajos görbék ábrája
Lásd: Ábrajegyzék

3.4. Közlekedési javaslat

A település környékének közlekedésfejlesztése

Közúti közlekedés

A Csepel-sziget gyorsforgalmi úthálózati kapcsolatait biztosító M0 autótutat a fejlesztési tervek szerint 2x3 sávós autópályává bővítik 2009-ig.

A sziget észak-déli irányú forgalmának lebonyolítására jelöltük az ún. „Csepel-szigeti gerincút” új nyomvonalát. Az új nyomvonalra a PEMÁK kht. megbízására döntés-előkészítő tanulmányterv készült a sziget teljes, fővároson kívüli szakaszára (készítette: Utiber Rt.).

A gerincút kiépítésének tervezett I. ütemére az 51104 jelű út és Budapest XXI. ker. II. Rákóczi Ferenc út között engedélyezési terv készült 2x1 sávós, a távlatban 2x2 sávra bővíthető főút jellemzőkkel. A tervezett út Budapestre az M0 felett vezet át, az M0-al a kapcsolatot a Szigetszentmiklósi csomóponthoz vezető elágazó útszakasz biztosítja.

A Csepel-szigeti gerincútnak az 51104 jelű úttal délre eső szakasza a tanulmányterv szerint a Tököli repülőtér nyugatról kerüli el, Szigethalom külterületén haladva majd a Ráckevei HÉV vonalat külön-szinten keresztezve éri el Tököl és Szigethalom határánál a Mester utcai HÉV átjáró térségét. Tököl nyugati külterületén a Csépi utat (51107 jelű út) keresztezve, Tököl déli határán felüljárón jut vissza a HÉV nyugati oldalán Tököl keleti irányú kapcsolatát az 51. sz. főút felé az 51104 jelű út biztosítja, amelynek fejlesztési terve a HÉV vonal külön-szintű keresztezését irányozza elő.

A város nyugati irányú kapcsolata Százhalombatta felé a kompátkelés marad.

Tömegközlekedés

A Csepel-sziget tömegközlekedési gerincvonala marad távlatban is a Budapest-Ráckeve HÉV vonal. A vonal fővárosi szakasza az ún. „Észak-déli regionális gyorsvasút” részévé fejlesztendő. Az utasforgalmi előrebecslések szerint Tököltől északra 2 vágányú délre 1 vágányú pályán a 10 illetve 20 perces követési idejű forgalom lebonyolítható.

Az 5101 és 51107 jelű úton közlekedő autóbuszjáratok az utasforgalmi igények növekedése esetén csúcsidőben sűrítendők.

Vízi közlekedés

A vízi közlekedés fejlesztési elképzelései mind a Nagy Dunán, mind a Ráckevei Duna-ágon tartalmazzák a hosszirányú személyhajó közlekedés beindítását.

A Nagy Duna a Százhalombattai kompátkelő mellett, illetve a repülőtérnél javasoljuk hajóállomás kijelölését.

3.5. Közművesítési javaslat

A hatályos Településszerkezeti Tervhez készült közművesítési javaslat kiegészítést nem igényel, az abban foglaltak a meghatározók.

3.6. Hírközlési javaslat

A hatályos Településszerkezeti Tervhez készült hírközlési javaslat kiegészítést nem igényel, az abban foglaltak a meghatározók.

3.7. Örökségvédelmi hatástanulmány

A hatályos Településszerkezeti Terv a város teljes közigazgatási területével foglalkozott, amely részletes örökségvédelmi hatástanulmányt tartalmazott.

Az abban megfogalmazottak továbbra is érvényesek.

A repülőtér területére vonatkozó örökségvédelmi hatástanulmányt jelen dokumentáció „II. A Tököli repülőtér Szabályozási Terve” című munkarész tartalmazza.

Nyilatkozat

Nyilatkozom, hogy a tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és a hatósági előírásoknak, a hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezem.

Füredi Éva
TT1 01-3432/01

4. Szabályozási Terv módosítása

A megbízás (szerződés) értelmében a település közigazgatási területére vonatkozó hatályos bel- és külterületi Szabályozási Terv tervlapjai (T-8/A, T-8/B, T-9 és T-10) átdolgozásra kerültek a 36/2002. (III.7.) Kormányrendeletben meghatározott jelkulcs alapján.

Tököl város Képviselő-testülete a 267/2005. (VIII. 24.) számú Képviselő-testületi határozatában foglaltak alapján engedélyezte a lakosság részéről felmerült néhány tömbbelső feltárására vonatkozó változtatási igény figyelembevételét az **átdolgozott belterületi Szabályozási Tervben** (T-8/A mód, T-8/B mód) melyek az alábbiak:

- Petőfi köz, Aradi utca, Petőfi S. utca és Iskola utca által határolt tömbbelső feltárása út korrigálása
- Kossuth Lajos utca 32.-42. sz. alatti ingatlanok mögötti beépítetlen tömbbelső feltárása érdekében út kiszabályozás korrigálása
- Cseresznyés u., Barackos u. közötti tömbbelső területén kiszabályozott út nyomvonalának korrigálása
- József Attila u. Ibolya u. közötti út kiszabályozása
- Rakéta u. és Cseresznyés u. közötti tömbbelső feltárása érdekében kiszabályozott utak korrigálása

A fenti tömbök tulajdonosaival, akik a tömbfeltárásban érdekeltek több egyeztetést tartottunk. Az egyeztetések alkalmával bemutatott tömbfeltárási alternatívák közül a tulajdonosok a számukra a legkedvezőbb alternatívát kiválasztották, vagy javaslataik alapján elkészítettük az újabb tömbfeltárási alternatívát. Az egyeztetések addig folytatódtak, amíg nem született közös megállapodás.

A 36/2002. (III.7.) Kormányrendeletben meghatározott jelkulcs alapján átdolgozott belterületi Szabályozási Terv tervlapjai a tulajdonosokkal történt megegyezés után kerültek véglegesítésre.

Az építési övezetek beépítési feltételei a hatályos HÉSZ-ben meghatározott feltételekhez képest nem változnak.

A **módosított külterületi Szabályozási Tervben** az építési övezetek, övezetek jellemzően a hatályos Szabályozási Terv szerint alakulnak, kivéve a mezőgazdasági területek és a vízgazdálkodási területek övezeteit, melyek – a vízbázisok hidrogeológiai védőövezetei határvonalának pontosítása és a vonatkozó jogszabályi előírások következtében - a Településszerkezeti Terv leírásánál ismertetett módon változnak. Az övezetek beépítési feltételei a hatályos HÉSZ-ben meghatározott feltételekhez képest nem változnak.