





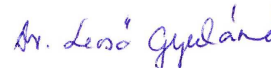



Tervezők névsora
TÖKÖL
Településszerkezeti Tervének módosítása

VÉGDOKUMENTÁCIÓ

Településtervezési vezető tervező	Füredi Éva TT1 01-3432/06	
Településrendezés	Füredi Éva TT1 01-3432/06	
Közlekedés	Rhorer Ádám K1-1 01-3157	
Tájrendezés, zöldfelületek és környezetalakítás	Auer Jolán TT1 01-5003/06 TK/1 01-5003	
	Jaczenkó Judit TT1 01-5156/07 TK/1 01-5156/12	
Közműellátás	Simon Bálint SIENGI Kft. (MKNYSZ: 13-1182)	
Hírközlés	Dr. Lecső Gyuláné TRh-t 013436	
Digitális szerkesztő, rajzoló	Füredi Réka CN 2255295	

Budapest, 2010. október hó

BAU-URB
Tervező és Tanácsadó Kft.
1112 Bp., Dayka Gábor u. 94.


Füredi Éva
ügyvezető

Tartalomjegyzék
TÖKÖL
Településszerkezeti Tervének módosítása

VÉGDOKUMENTÁCIÓ

Megbízás, előzmények

Tököl Településszerkezeti Tervének módosítása

1. Határozati javaslat
2. Tököl város Településszerkezeti Tervének módosítása
(A Határozat 1 sz. melléklete)
3. Kötelező alátámasztó szakági munkarészek
 - 3.1. Településszerkezet, belterület terület-felhasználása
 - 3.2. Tájrendezési javaslat, külterület terület-felhasználása
 - 3.3. Környezetalakítási javaslat
 - 3.4. Közlekedési javaslat
 - 3.5. Közművesítési javaslat
 - 3.6. Hírközlési javaslat
 - 3.7. Örökségvédelmi hatástanulmány

Rajzi munkarészek

Településszerkezeti Terv

Jóváhagyandó tervlap

T-2/mód. Településszerkezeti Terv

M=1: 20 000

Budapest, 2010. október hó

Megbízás, előzmények

Jelen tervezési feladatokat Tököl Város Képviselő-testületének megbízásából készítettük el.

A megbízás (azaz a 2005. évben kötött tervezési szerződés) értelmében a tervezési feladatot Tököl hatályos Településszerkezeti Tervének módosítása, a város közigazgatási területére vonatkozó hatályos (bel- és külterületi) Szabályozási Tervek és a Helyi Építési Szabályzat¹ módosítása és aktualizálása, valamint a Tököl északi közigazgatási területén lévő Tököli Repülőtér² Szabályozási Tervének és Építési Szabályzatának elkészítése jelentette.

A hatályos Településszerkezeti Terv jelen tervmódosítás alkalmával csak a volt katonai repülőtér területén, a tulajdonosi igényeket figyelembe véve került módosításra.

A belterületi Szabályozási Terv a terv hatályba lépése óta felmerült néhány lakossági változtatási igény miatt került módosításra. Mivel ezen módosítások nem koncepcionális jellegűek, a Képviselő-testület hozzájárult, hogy a belterületi Szabályozási Terv ezen részei módosításra kerüljenek a lakossági igényeknek megfelelően.

A Szabályozási Tervek (bel- és külterület) a hatályos OTÉK fogalmai és jelkulcsa alapján kerültek átdolgozásra.

Jelen végdokumentáció az átdolgozott Helyi Építési Szabályzatot tartalmazza.

Mivel a szerződéskötést megelőző évben elkészült a város bel- és külterületének digitális alaptérképe, ezért került fel, hogy a hatályos tervlapok a digitális alaptérképen kerüljenek feldolgozásra.

A fentiek értelmében a **végdokumentáció** tartalma:

- A hatályos Településszerkezeti Terv módosítása az új tulajdonosi igényeket figyelembe véve a volt katonai repülőtér területére vonatkozóan, a Településszerkezeti Tervlap (T-2) átdolgozása a hatályos OTÉK-ban meghatározott fogalmak és jelkulcs alapján, digitális alaptérképen.

A Településszerkezeti Terv szöveges munkarésznél az OTÉK szerinti kötelező alátámasztó szakági munkarészek azon munkarészei kerültek módosításra³, melyeket az új terület-felhasználási változtatási igény érintett, a többi munkarész aktualizálásra került.

- A hatályos bel- és külterületi Szabályozási Terv (T-8/A, T-8/B, T-9 és T-10) tervlapjainak átdolgozása a hatályos OTÉK-ban meghatározott fogalmak és jelkulcs alapján, digitális alaptérképen.

Az új belterületi Szabályozási Tervbe – a tömbfeltárásokra vonatkozóan – a tulajdonosi módosítási igények beépítésre kerültek.

¹ Szerződés szerint: „A hatályos építési szabályzat azon §-ai kerülnek módosításra, amelyeknél esetleg új építési övezetek, illetve övezetek kerülnek kialakításra, azon §-ok pedig aktualizálásra kerülnek, ahol időközben a magasabb rendű jogszabályok megváltoztak.”

² Jelen dokumentációban a több helyen szereplő Tököli Repülőtér/repülőtér elnevezés a tököli volt szovjet katonai, illetve honvédségi repülőtérre vonatkozik, mely jelenleg nem nyilvános fel- és leszállóhelyként üzemel

³ OTÉK 2.§. (6)

„A településrendezési eszközök módosítása során a 3. és a 4. §-ban előírtakat a módosítás jellegének megfelelően kell alkalmazni.”

-
- A hatályos Helyi Építési Szabályzat átdolgozásra került az időközben megváltozott magasabb rendű jogszabályok figyelembe vételével.
 - A fenti tervekkel együtt párhuzamosan készült el a Tököli Repülőtér Szabályozási Terve és Építési Szabályzata, (a repülőtér Építési Szabályzata egységes szerkezetben készült a város területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzattal).

A tervezéshez rendelkezésre álló alaptérképek:

- A belterület (M=1:2 000) digitális alaptérképét Tököl Város Önkormányzata, a külterület (M=1:10 000) digitális alaptérképét a Ráckevei Földhivatal, a volt katonai repülőtér (M=1:2 000) digitális alaptérképét az UVATERV Zrt. szolgáltatta.
- A fenti digitális alaptérképek illesztését EOVS rendszerbe, a transzformált raszterek vektorizálását a MINDIGIS Térinformatikai Kft. végezte a MicroStation PowerDraft szoftver felhasználásával, melynek regisztrációs száma: 72675337800366.

A település területét érintő területi tervek, programok:

- Országos Területrendezési Terv (OTrT), amely a 2003. évi XXVI. törvénnyel került elfogadásra.

A terv meghatározza az ország egyes térségei számára a terület-felhasználás feltételeit, a műszaki infrastrukturális hálózatok összehangolt fejlődése, valamint a területi-, táji-, természeti-, ökológiai- és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve erőforrások védelmére.

- A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT), mely a 2005. évi LXIV. törvénnyel került elfogadásra.

A törvény hatálya Budapestre és Pest megyének a Budapesti Agglomerációhoz tartozó településeire, illetve települési önkormányzataira terjed ki.

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) rendelkezéseit az e törvényben foglalt eltérésekkel kell a Budapesti Agglomeráció területén alkalmazni.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve Szerkezeti Tervből és Övezeti Tervből áll.

A Szerkezeti Terv a településrendszert, valamint a térségi terület-felhasználásoknak és a műszaki infrastruktúra-rendszernek térbeli rendjét határozza meg.

Az Övezeti Terv a Budapesti Agglomerációban érvényesítendő sajátos területrendezési szabályok érvényesítésére kijelölt kiemelt térségi övezeteket határozza meg.

- Pest Megye Területrendezési Terve (Pest Megye Közgyűlésének 21/2006. (IX.8.) Pm. sz. rendelete)

A megyei területrendezési terv célja:

- a megye távlati térszerkezetének
- a regionális jelentőségű közlekedési és közműhálózatok helyének
- az urbanizált, a mezőgazdasági, illetve a természeti területek rendszerének meghatározása
- a területek átfogó szabályozása

- A Csepel-sziget és Környéke területfejlesztési koncepciója (Készült a Csepel-sziget és Környéke területfejlesztési Önkormányzati Társulás megbízásából 2001. évben)

A fenti területi tervekben megfogalmazottakat, melyek a tervezési területre vonatkoztak, figyelembe vettük.

Tájékoztatásul közöljük, hogy 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 (2007. november hó.) – ún. egyszerűsített területrendezési hatósági eljárás került lefolytatásra, mely azért vált szükségessé mert a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (2005. évi LXIV. tv.) a volt katonai repülőteret 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 0810083/1 sz. „Hatósági Bizonyítvány”⁴ értelmében az ökológiai hálózat a területre nézve már korlátozást nem jelent, Tököl Város volt katonai repülőtere és érintett üdülőterülete beépítésre szánt területként a hatályos Településszerkezeti Tervnek megfelelően az alacsonyabb szintű településrendezési tervben a magasabb szintű terv előzetes módosítása nélkül szerepeltethető. (Itt kívánjuk megjegyezni, hogy az időközben, 2008. júliusában módosított OTrT a volt katonai repülőtér területét már nem tartalmazza az ökológiai hálózat területeként.)

A település hatályos rendezési tervei:

- **Tököl Településszerkezeti Terve** (készítette: BAU-URB Kft, Tsz:21/2001, mely a **26/2004. (I.26.)** számú képviselő-testületi határozattal került elfogadásra) és **módosítása** (készítette: BAU-URB Kft, Tsz: 49/2006., mely a **66/2008. (II.14.)** számú képviselő-testületi határozattal került elfogadásra)
- **Tököl Helyi Építési Szabályzata** és a mellékletét képező **Szabályozási Terve** tervlapjai (készítette: BAU- URB Kft, Tsz:21/2001, mely a **2/2004. (I.27.)** számú önkormányzati rendelettel került elfogadásra)
- **Tököl Dunai Repülőgépgyár Vagyonkezelő Kft. területének Szabályozási Terve és Építési Szabályzata** (készítette: BAU-URB Kft, Tsz:20/2001, mely a **17/2002. (IX.17.)** számú önkormányzati rendelettel került elfogadásra) és **módosítása** (készítette: BAU-URB Kft, Tsz:49/2006., mely az **5/2008.(II.15.)** számú önkormányzati rendelettel került elfogadásra)

A repülőtér területére készült tervek:

- Tököli volt szovjet katonai repülőtér
Vízminőségi Kárelhárítás
Szennyezett talaj és talajvíz mentesítés
Térségi monitoring vizsgálatok
2005. február – 2005. április
(Készítette: GEOHIDROTERV Kft. Tsz: G-2000/19)
- Kivonat
A Tököl volt szovjet katonai repülőtér
vízminőségi kárelhárítás szennyezett talaj és
talajvíz-mentesítés területi monitoring vizsgálatok
A és H terület 2005. 11. havi
Geohidroterv jelentéséből
(a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság részére)
- A Tököli repülőtér
Zajgátló védőövezetének kijelölése
Számítások
(Készítette: Rep Rét Bt. 2004. dec.)
- TÖKÖL AIRPORT Létesítmény Forgalmi vizsgálata középtáv (2013.)

⁴ Jelen végdokumentációhoz melléklejük a Hatósági Bizonyítványt, melyet a Terviratok c. fejezet tartalmaz.

(Készítette: UVATERV Zrt. 2006. 04.)

- Összefoglaló kivonat
- TÖKÖL AIRPORT fejlesztés
- Kikötő megvalósíthatósági tanulmányából

Jelen terv készítéséhez szükséges alapadatokat a fent felsorolt dokumentációkból, valamint a beruházói/tulajdonosi adatszolgáltatásból nyertük. A légi közlekedéssel kapcsolatos adatszolgáltatást az UVATERV Zrt. és a TÖKÖL AIRPORT Zrt., mint tulajdonos szolgáltatta.

Mivel az Étv. (1997. évi LXXVIII. tv.) 9. § (2) bekezdése és az OTÉK (253/1997. (XII.20.) Korm. rend.) 5.§-a alapján minden településrendezési terv és helyi építési szabályzat készítésekor az **előzetes véleményezési eljárásba** be kell vonni, illetve **tájékoztatni kell** az OTÉK 3. sz. mellékletében meghatározott államigazgatási szerveket a *rendezés alá vont területről, a rendezés általános céljáról és annak várható hatásáról*, ezért e célra állítottuk össze az úgynevezett **Tájékoztatási anyagot**, mely tartalmazta a módosítási igényeket.

A Tájékoztatási anyagot az államigazgatási szervek megkapták, melyet az Építési törvény értelmében véleményeztek is.

A beérkezett előzetes államigazgatási szervek véleményeit figyelembe véve került összeállításra 2006. júliusában az **Egyeztetési anyag**, amely kiküldésre került azon államigazgatási szervek részére, amelyek a véleményezési eljárásban továbbra is részt kívántak venni, valamint a helyi társadalmi-, civil szervezetek és az állami főépítész részére.

A fenti Egyeztetési anyagra beérkezett államigazgatási szervek véleményeire megadtuk Tervezői válaszainkat (lásd.: Melléklet c. fejezet 1. részét), majd ezt követte az eltérő vélemények tisztázására összehívott egyeztető tárgyalás [az egyeztető tárgyalásról készült jegyzőkönyvet (kelt.: 2007. március 29.) lásd: Melléklet c. fejezet 1. részénél].

Az Egyeztetési anyag véleményezési eljárásának befejezése előtt (2007. júliusában) a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésze észrevételezte, hogy a Tököli Repülőtér tervezett terület-felhasználása nem felel meg a magasabb szintű területi tervben, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében (BATrT) meghatározott terület-felhasználásnak, így szükségessé vált a terv átdolgozása. A 2006. évben készített Egyeztetési anyagban ugyanis a repülőtér leszűkített területén kívüli rész (a légi közlekedési terület északi és déli oldala) gazdasági területként került lehatárolásra és szabályozásra, mivel a tulajdonosok a repülőtéri funkció alól felszabaduló területeket távlatban logisztikai tevékenység számára kívánják hasznosítani, a repülőtér fejlesztési alapkoncepciójában (készítette: UVATERV Zrt., 2005. október) foglaltaknak megfelelően. A BATrT Térségi Szerkezeti Terve viszont a területet ún. „Egyéb rendeltetésű terület”⁵ térségi terület-felhasználási kategóriába sorolja, amelynek megfelelően a repülőtér távlati terület-felhasználása csak közlekedési és/vagy különleges terület lehet. Ennek megfelelően szükségessé vált a terv módosítása (a repülőtér területén a tervezett gazdasági területek átsorolása különleges területté), továbbá **az egyeztetési anyagot kiegészítő új egyeztetési dokumentáció** összeállítása, hogy az államigazgatási szervek az új területfelhasználást megismerhessék és ezzel kapcsolatban véleményüket ki tudják fejteni.

A 2008. novemberében összeállított, az ún. „2006. júliusában készített Egyeztetési anyagot kiegészítő dokumentáció”-ra beérkezett államigazgatási szervek véleményeire megadtuk

⁵ 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”.

Tervezői válaszainkat (lásd.: Melléklet c. fejezet 2. részénél a 2009. május 20.-ai tervezői válaszainkat), majd ezt követően az eltérő vélemények tisztázására újabb egyeztető tárgyalás (2009. július 28.) összehívására került sor (az egyeztető tárgyalásról készült jegyzőkönyvet lásd: Melléklet c. fejezet 2.részénél).

A 2009. július 28.-ai egyeztető tárgyaláson elhangzottak figyelembe vételével került összeállításra az ún. véglegesített dokumentáció, amely a 2006-ban és 2008-ban készített Egyeztetési anyagok összedolgozását tartalmazta egységes szerkezetben, amelyet az Önkormányzat tájékoztatásként a véleményezési eljárásban részt vevők részére megküldött. Az Önkormányzat 2009. november 30.-ra újabb egyeztető tárgyalást tűzött ki a véleményezési eljárásban résztvevők részére.

Ezen egyeztető tárgyaláson a civil szervezetek által elhangzottakat figyelembe véve az Önkormányzat tájékoztatást kért a Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóságától a zajgátló védőövezet kijelölését illetően. A Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatósága a 2010. március 19.-ei levelében tájékoztatta az Önkormányzatot a zajgátló védőövezet kijelölő eljárás lezárásáról (lásd.:Tervirat c. fejezetet).

A tájékoztatás értelmében jelenleg nincs zajgátló védőövezet kijelölő eljárás folyamatban, ezért a véglegesített dokumentációban átdolgozásra/pontosításra kerültek az erre vonatkozó megállapítások/előírások.

A terv kidolgozottságára, valamint a terv alapját képező Tököli Repülőtér fejlesztési alapkonceptiójára, illetve a fejlesztési szándéokra való tekintettel a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésztől az Önkormányzat OTÉK alóli felmentést kért a tekintetben, hogy a különleges terület mutatói a gazdasági terület OTÉK szerinti (a 2006. júliusában készített Egyeztetési anyagban szereplő) mutatóival (50% maximális beépítettség, 20-25% minimális zöldfelületi borítottság) kerülhessenek meghatározásra a Tököli Repülőtér szabályozási tervében.

Az új **Véglegesített dokumentáció** a fentieket figyelembe véve került összeállításra, melyre az állami főépítész megadta végső (záró) szakmai véleményét és nyilatkozott az OTÉK alóli felmentés elbírálásáról (az állami főépítész végső (záró) szakmai véleményét lásd: Melléklet c. fejezet 2.részénél). A Főépítész végső szakmai véleményében megfogalmazott, a HÉSZ-tervezetre vonatkozó észrevételeinek figyelembe vételével a HÉSZ az önkormányzat által szükségesnek ítélt helyeken korrigálásra került. Az OTÉK alóli felmentés tekintetében a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges területek övezeteihez tartozó paraméterek közül az 50 %-os megengedett beépítettséghez és a 20-25 %-os legkisebb zöldfelületi arányhoz az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint nem járult hozzá, az érintett kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges terület övezetei így az OTÉK-ban meghatározott beépítési és zöldfelületi paraméterekkel (40 % megengedett beépítettség és 40 % minimális zöldfelületi arány) kerültek szabályozásra.

Az állami főépítész végső (záró) szakmai véleményének megadása után, annak figyelembe vételével a módosított Településszerkezeti Terv Képviselő-testületi határozattal, a Helyi Építési Szabályzat és a mellékletét képező Szabályozási Tervek önkormányzati rendelettel kerültek jóváhagyásra, majd ezt követte a jelen Végdokumentáció összeállítása.

Tököl Településszerkezeti Tervének módosítása

Jóváhagyandó munkarészek

1. 232/2010. (IX.27.) számú Képviselő-testületi határozat

Az 1990. évi LXV. tv. szerint, valamint az épített környezet 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 tököli volt katonai repülőtér déli oldalán a különleges-, a tervezett lakó-, és vegyes területek a felhasználási és a beépítési igényeknek sorrendjében kerüljenek belterületbe.
- 4.) Úgy dönt, hogy a Tököli Repülőtér üzemi területe és a volt katonai repülőtér északi oldalán a tervezett különleges területek külterületek maradnak. E területen a tervezett különleges területek, mint beépítésre szánt területek a beépítési igényeknek megfelelően kerülhetnek felhasználásra.
- 5.) Úgy dönt, hogy a település **külterületén**⁶ 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.) Különleges terület céljára
 - a volt katonai repülőtér dél-nyugati részéhez kapcsolódó tervezett szabadidőközpont területét (belterületbe vonással)
 - a volt katonai repülőtér déli oldalán tervezett kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges területet (belterületbe vonással)
 - a volt katonai repülőtér északi oldalán tervezett kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges területet (mely külterület marad)
 - d.) légi közlekedési terület céljára a Tököli Repülőtér leszűkített cca. 240,8 ha-os üzemi 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.

/:Hoffman Pál:/
polgármester

/:Dr. Bekk Mária:/
jegyző

Határidő:azonnal

Felelős: Hoffman Pál polgármester

⁶ Jelen esetben külterület alatt a tököli volt katonai repülőtér területe értendő

2. Tököl Településszerkezeti Tervének módosítása

(A Határozat 1. sz. melléklete)

Tököl hatályos Településszerkezeti Tervének terület-felhasználása jelen módosítás alkalmával a volt katonai repülőtér területén változott, a tulajdonosi igényeket figyelembe véve. 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 módosított OTÉK vízgazdálkodási terület meghatározásából [OTÉK 30. §. (1) bekezdés] adódik. A belterületen nem változott a terület-felhasználás. A hatályos Településszerkezeti Terv a módosított OTÉK-ban meghatározott fogalmak és jelkulcs alapján került átdolgozásra digitális alaptérképen.

A területi tervekkel való kapcsolat összhang

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

- Az **OTrT Szerkezeti Terve** Tököl közigazgatási területét települési⁷, mezőgazdasági és vízgazdálkodási térségbe sorolja, mellyel a módosított Településszerkezeti Terv összhangban áll.
- Az **OTrT övezeti Tervlapjai** szerint Tököl közigazgatási területét az országos övezetek közül országos ökológiai hálózat övezete, kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete, felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület övezete, és ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete érintik.
- A volt honvédségi repülőtér teljes területe kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetébe, a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület övezetébe és az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezetébe tartozik, mely a tervezett terület-felhasználást nem korlátozza. A volt katonai repülőtér területét a hatályos (2008-ban módosított) OTrT szerinti országos ökológiai hálózat övezete és a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete nem érintik.

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 volt katonai repülőtér területét a BATrT Térségi Szerkezeti Terve „Egyéb rendeltetésű terület”⁸ terület-felhasználási kategóriába sorolja.

Tököl hatályos Településszerkezeti Terve alapján a volt katonai repülőtér területe (408,173 ha-os terület) mint „különleges terület” beépítésre szánt területként szerepel. Az új tulajdonosok a repülőtér területet leszűkítették cca.: 240,8 ha-ra. A volt katonai repülőtér ezen része jelenleg, mint „nem nyilvános fel- és leszállóhely” működik. A tervben foglaltak szerint ez a terület beépítésre nem szánt légi közlekedési terület besorolást kap, mely körüli területet a tulajdonosok elsősorban kereskedelmi, szolgáltató funkciójú területként kívánják hasznosítani, így e terület - összhangban a BATrT-vel - kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges terület besorolást nyert. A helyi és térségi munkahelyteremtés miatt támogatható a kereskedelmi, szolgáltató különleges terület kialakítása.

⁷ OTrT alapján *települési térség* fogalma = országos területrendezési tervben alkalmazott kategória, amelybe elsősorban a település belterülete, valamint az ahhoz kapcsolódó beépítésre szánt területek tartoznak

⁸ 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”.

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

A fentieket összefoglalva: A volt katonai repülőtér területe 408,2173 ha, mely a hatályos Településszerkezeti Terv szerint beépítésre szánt terület, a módosítás szerint az összterületből cca.: 240,8 ha-nyi terület (a leszűkített üzemi terület) beépítésre nem szánt területként kerül hasznosításra.

- 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 volt katonai repülőtér területének nagy részét és a tököli üdülőterület egy részét az ökológiai folyosó övezetbe sorolja. Tekintettel arra, hogy a volt katonai 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 benyújtásra került a 134/2005. (VII.14.) Korm. rendelet szerinti térségi terület-felhasználási engedély kérelem. Ezt megelőzően a volt katonai repülőtér területén esetlegesen található értékes élőhelyek lehatárolása ügyében a terület új tulajdonosa a DINP Igazgatósággal egyeztető tárgyalást kezdeményezett. A **helyszíni** bejárás után tisztázódott, hogy a volt katonai repülőtér területén értékes élőhely a beépítésre nem szánt üzemi területen meglévő és megtartandó gyeppel kivételével nem határolható le, ezért a DINP Igazgatóság a tervezett terület-felhasználás kialakításával szemben kifogást nem emelt. Az egyszerűsített területrendezési hatósági eljárás lefolytatására került. A hatósági eljárást lezáró, 0810083/1 sz. „Hatósági Bizonyítvány” (lásd: Mellékletek c. fejezet) értelmében, Tököl Város volt katonai repülőtere és az érintett üdülőterület beépítésre szánt területként a hatályos Településszerkezeti Tervnek megfelelően az alacsonyabb szintű településrendezési tervben a magasabb szintű terv előzetes módosítása nélkül szerepeltethető, így az ökológiai hálózat övezetbe sorolás az érintett területekre nézve korlátozást nem jelent. (Tájékoztatásul közöljük, hogy az időközben, 2008. júliusában módosított OTrT a tököli volt katonai repülőtér területét már nem is tartalmazza az ökológiai hálózat területeként.)

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.

Tököl belső közlekedési kapcsolatainak fejlesztése

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

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 módosított 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 pl. jachtkikötő, személykikötő vonatkozásában.

Légi közlekedés

A Tököl város közigazgatási területének északi részén található volt honvédségi repülőteret a privatizáció keretében polgári hasznosításra adták át. Jelenleg nem nyilvános fel- és leszállóhelyként üzemel, sétarepülési, sportrepülési, mezőgazdasági, magán és kiképzési repülési célra határozatlan idejű működési engedéllyel rendelkezik.

2.1. Beépítésre szánt területek

a) Lakóterület

– Nagyvárosias lakóterület (Ln)

A tököli volt katonai 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) Különleges terület

– Szabadidőközpont (KSzk-2)

A tököli volt katonai repülőtér délnyugati részén 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 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
Különleges	Szabadidőközpont (KSzk)	1,0
	Kereskedelmi, szolgáltató funkciójú (Kksz)	1,5

*(Szintterület-sűrűség: a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység területének viszonyszáma)

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 mellett a tököli volt katonai repülőtértől nyugatra eső részen tervezett jacht-, személykikötő. A jelenleg nem nyilvános fel- és leszállóhelyként üzemelő Tököli Repülőtér üzemi területe beépítésre szánt terület besorolása megszűnik, beépítésre nem szánt területként, ún. légi közlekedési területként került 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 hullámtérrel 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:

- *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 vízbázisok hidrogeológiai védőövezetei határvonalának pontosítása következtében - a hatályos Településrendezési Tervben foglaltakhoz képest nagyobb területet érintenek),
- *hagyományos mezőgazdasági területek övezete:* az 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. 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 kerültek, az OTrT és a BArT lehatárolásainak megfelelően, figyelembe véve a térségi területfelhasználási engedély kérelemben, illetve a Hatósági Bizonyítványban foglaltakat (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 környezeti elemek és rendszerek védelmét biztosító, a beépítés feltételét jelentő környezeti feltételek meghatározása a tököli volt katonai repülőtér területére.

A terület használatát korlátozó tényezők

A hatályos Településszerkezeti tervhez képest a módosított Településszerkezeti Terven az alábbi korlátozó tényezők változnak:

Építési tilalmak:

- a Tököli Repülőtér légi megközelítési sávja⁹

Építési korlátozások:

- a Tököli Repülőtér magassági korlátozással érintett területei (oldalsávban)¹⁰

Védőterületek:

- Csepel-Halásztelek vízbázis védőterületei
 - „A” jelű hidogeológiai védőövezet
 - „B” jelű hidogeológiai védőövezet
- Tököl-Szigetújfalu vízbázis védőterületei
 - „A” jelű hidogeológiai védőövezet
 - „B” jelű hidogeológiai védőövezet

Területi adatok:

Tököl igazgatási területének nagysága: 3848,78 ha

Ebből belterület: 423,00 ha

Külterület: 3425,78 ha

A tököli volt katonai repülőtér területének nagysága: 408,2173 ha

Ebből beépítésre szánt terület: 167,4 ha

Ebből belterület: 120,8 ha

Beépítésre nem szánt terület: 240,8 ha

A hatályos Településszerkezeti Terv alapján kijelölt, még igénybe nem vett, belterületbe vonandó fejlesztési területek nagysága: cca.: 89 ha

⁹ Az ICAO és a magyar jogrend részét képező Annex irányelvei/szabályai szerint került meghatározásra

¹⁰ Az ICAO és a magyar jogrend részét képező Annex irányelvei/szabályai szerint került meghatározásra

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 tököli volt katonai repülőtér területének egy része kerül a módosítás alapján belterületbe. A tervezett terület-felhasználási besorolások nagyvárosias lakóterület, központi vegyes terület, kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges területek és különleges szabadidőközpont terület, melyek jól illeszkednek a település meglévő szerkezetéhez.

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 (a tököli volt katonai 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 volt katonai repülőtér déli oldalán a tervezett különleges területek, annak ellenére, hogy belterületbe kerülnek, nem lesznek szerves részei a belterületnek, mivel önálló szervezeti és működési egységet fognak képezni. Műszaki infrastruktúra hálózata részben önállóan fog kiépülni, nem fogja a jelenlegi belterületi infrastruktúra hálózatot terhelni.

A tököli volt katonai repülőtér területén megjelenő terület-felhasználások:

Beépítésre szánt területek:

- Nagyvárosias lakóterület
- Központi vegyes terület
- Kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges 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 tököli volt katonai repülőtér területén a 0322/3-as hrsz-ú terület kerül nagyvárosias lakóterületi terület-felhasználási besorolásba, ahol a felújításra kerülő 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.

Különleges terület

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

A tököli volt katonai 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 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
Különleges	Szabadidőközpont(KSzk)	1,0
	Kereskedelmi, szolgáltató funkciójú (Kksz)	1,5

*(Szintterület-sűrűség: a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység területének viszonyossága)

3.1.2. Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési terület

– Közúti közlekedési terület (KÖu)

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

A tervezett kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges területeken belül 16 m széles magánutak kerültek kialakításra.

– ***Légi közlekedési terület (KÖL)***

A tököli volt katonai repülőtér területén a leszűkített üzemi terület (cca.:240,8 ha) került légi közlekedési területi besorolásba, amely jelenleg nem nyilvános fel- és leszállóhelyként üzemel.

3.2. Tájrendezési javaslat, külterületi terület-felhasználás

Jelen terv Tököl 2004. januárjában elfogadott Településszerkezeti, Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítása, melyet a tököli volt katonai repülőtérén bekövetkezett tulajdonos változás és ebből adódóan jelentkező új fejlesztési elképzelések, hasznosítási igények hívtak életre. A terv célja a hatályos településrendezési tervnek a tulajdonosi elképzeléseket figyelembe vevő módosítása, a volt katonai 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 a tököli volt katonai 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. A vízgazdálkodási területek hasznosítása többértű, ennek megfelelően a jellemző funkciók szerint 4 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 gyep, 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 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 (a volt katonai 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 előzőekbe nem sorolt mg. területek) kiterjedése csökken.

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

- korlátozott használatú mezőgazdasági területek; a „Csepel-Halásztelek” és a „Tököl-Szigetújfalu” vízbázis „A” és „B” jelű hidrogeológiai védőövezetén belül elhelyezkedő, továbbá a tököli repülőtér felszálló-sávjában és oldalsávjában elhelyezkedő mezőgazdasági területek,
- hagyományos mezőgazdasági területek övezete: az 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 földrészelekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet szerint Tököl közigazgatási területét:

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

kiemelt jelentőségű 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 hullámtéri területe természeti területként kezelendő, a 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet 5. §. (2) bekezdése értelmében.

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 módosításokat (a Hatósági Bizonyítványt 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 besorolása¹¹ 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-Szigetújfalu” 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 bevezetése 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 (egyéb védett területen lévő befogadókra) vonatkozó határértékeknek kell megfelelniük.

Zajvédelmi szempontból a légi közlekedésből származó *zaj elleni védelem* emelendő ki, a repülőtér hasznosításában időközben bekövetkező változások miatt. Bár a volt honvédségi repülőtér katonai hasznosítása már 2001-ben megszűnt, a 2004-ben elfogadásra került hatályos településrendezési terv még a katonai repülőtérként való működésre számított környezeti zajszintek izophonikus görbéit tartalmazza, a véleményezési eljárásban résztvevő Katonai Légügyi Hivatal akkori kérésének megfelelően. A repülőtér privatizációját és polgári hasznosításra történő átadását követően elvárásként fogalmazódott meg új zajgörbék, illetve zajgátló védőövezet lehatárolása. A megváltozott repülési tevékenységre vonatkozóan a Master Sky Szolgáltató Kft. megbízásából a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség által megfogalmazottak alapján 2004-ben készült el a Tököli Repülőtér zajgátló védőövezetének kijelöléséhez szükséges számításokat tartalmazó dokumentum, mellyel kapcsolatos eljárás a 2005. óta tartó tervezési folyamat végig kísérte. Tekintettel azonban arra, hogy a kérelmező 2009. decemberében visszavonta a kérelmét, a zajgátló védőövezet kijelölésére vonatkozó eljárás megszűnt, így zajgátló védőövezet nem került kijelölésre, az üzemeltetést korlátozó feltételek nem kerültek meghatározásra. Tájékoztatásként azonban elmondható, hogy a dokumentumban foglalt számítások szerinti környezeti zajszintek isophonikus görbéi közül a 65 dB-es isophon görbe helyenként a Tököli Repülőtér telekhatárán belül, de az üzemi területén kívül halad, a 60 dB-

¹¹ 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

es isophon görbe pedig ÉNy-on és DK-en kilép a volt honvédségi repülőtér területének telekhatárán (lásd: a 2 sz. ábra), ami a volt katonai repülőtér területén kívül az egészségügyi és üdülőterületi fejlesztésekre lenne korlátozó hatással. A légi közlekedésből származó környezeti zaj elleni védelem, illetve a környezeti konfliktusok elkerülése érdekében új légiközlekedési határozat megszületésétől, illetve zajgátló védőövezet lehatárolásától függetlenül fenti korlátozó tényezőt a Tököli Repülőtér környezetében történő fejlesztések esetén célszerű figyelembe venni.

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.

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.

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 autóbusszjáratok 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.

Légi közlekedés

A tököli volt katonai repülőtér területén megváltozott tulajdonviszonyok és hasznosítási elképzelések következtében a terület közel fele más területfelhasználási besorolást kap, légiközlekedési terület besorolásban a volt honvédségi repülőtér leszűkített üzemi területe (cca.: 240,8ha) marad, mely jelenleg nem nyilvános fel- és leszállóhelyként üzemel.

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 javaslatban megfogalmazottak továbbra is érvényesek, melyek az alábbiakkal egészülnek ki:

- a fejlesztési tervek között szerepel a jelenleg külterületi, de belterületbe vonandó parcellázás alatt álló területek folyamatos, igény szerinti ellátása
- a terület vezetékes ellátottsága 100%
- a közterületen lévő telefonfülkék száma 7db
- az Internet és adatátviteli rendszerekről az INVITEL Zrt. nem nyilatkozik
- a legközelebbi ellátási központ helye Fő u. 117.
- a mobiltelefon ellátás fejlesztését antenna és konténer telepítéssel szükséges biztosítani.

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