

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Makkai Krisztina e.v.	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Közlekedéstervező Közlekedés Kft.	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö	<i>Rhorer Ádám</i>

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	3
1. BEVEZETÉS.....	3
2. A TERVEZÉSI FELADAT	6
3. A 098/53 HRSZ-Ú. TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE RÖVID BEMUTATÁSA	7
4. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ ÖSSZEFOGLALÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTOK ALAPJÁN.....	11
5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK (HATÁLYOS ÁLLAPOT) A TERÜLETRE VONATKOZÓAN JELENLEG A KÖVETKEZŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK VANNAK HATÁLYBAN:	16
6. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK, A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTBÓL	19
7. TÉRSÉGI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	20
8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	22
9. ÖSSZEFOGLALÓ	30
10. TULAJDONI LAP.....	33
11. MAGYAR KÖZÚT ÁLLÁSFOGLALÁS.....	35

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. Bevezetés

Jelen telepítési tanulmányterv a **Tápiószecső, 098/53 hrsz.** alatti ingatlant, valamint annak környezetét érintő, összesen mintegy **7,6 hektár** területű gazdasági fejlesztés előkészítése érdekében készült. A terület tulajdonosának célja a jelenleg részben kertvárosias és kisvárosias lakóterületi, részben **Gksz-2** jelű övezeti besorolás módosítása, a teljes terület **kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz-2)** célú hasznosítása érdekében.

A tervezett módosítás elsődleges célja egy **összeszerelő és logisztikai bázis** megvalósítása, amely részben a szomszédos, 1875/3 hrsz.-ú telephely bővítését, részben új gazdasági egységek kialakítását szolgálja. A fejlesztés során az alábbi építési paraméterek alkalmazását irányozzuk elő:

- **Beépíthetőség:** 40%.
- **Zöldfelületi arány:** 20%.
- **Épületmagasság:** 10,5 méter.

A terület feltárása a korábbi közterületi elképzelések helyett egy **16 méter szélességű magánúttal** valósulna meg, amely kizárólag a **31. számú főút** felől (a 45 + 940 szelvény környezetében) biztosítaná a kapcsolatot, mentesítve ezzel a lakóterületek felé eső úthálózatot. A tanulmányterv az **Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.** megbízásából készült.

A kérelem tárgya

A Tápiószecső, 098/53 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa azzal a kérelemmel fordul az Önkormányzathoz, hogy a tervezett gazdasági területfejlesztési program megvalósítása érdekében módosítsa Tápiószecső hatályos településrendezési eszközeit.

A fejlesztéssel érintett, összesen mintegy 7,6 hektár területű ingatlanegyüttes jelenleg beépítetlen, a hatályos szabályozási terv szerint megosztott besorolású: egy része kertvárosias és kisvárosias lakóterület, míg a fennmaradó rész Gksz-2 jelű gazdasági övezet. A területen továbbá védelmi erdő és közkert funkciók is kijelölésre kerültek.

A tulajdonos célja egy összeszerelő és logisztikai terület megvalósítása, amely részben a szomszédos, már beépült 1875/3 hrsz.-ú telephely bővítését, részben új gazdasági egységek kialakítását foglalja magában. A projekt során a tulajdonos a teljes területre kiterjedő Gksz-2 (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági) építési övezeti besorolást kezdeményez, 40%-os beépíthetőség és 10,5 méteres épületmagasság mellett.

A tervezett módosítás során a korábbi telekalakítási és feltárási koncepció is újragondolásra kerül: a 31. számú főúthoz való csatlakozás megtartása mellett a terület belső feltárását 16 méter szélességű magánúttal kívánják megoldani, elhagyva az Eötvös utca felé tervezett közúti kikötést. A fejlesztés részét képezi továbbá a meglévő védelmi rendeltetésű erdő és kijelölt közkert terület áttelepítése az Eötvös utca felé a szomszédos erdőterületek közelében.

Mivel a tervezett gazdasági funkciók és a magánúttal történő feltárás a hatályos szabályozási elemekkel (lakóterületi besorolás, tervezett közterületi kapcsolatok) nincsenek összhangban, a tulajdonos kéri a terület övezeti átsorolását és a TÉKA szabályainak megfelelő fejlesztési és szabályozási terv módosítását.

Az övezeti paraméterek tekintetében az alábbi célok határozhatóak meg:

Az övezeti paraméterek és a területfelhasználás tekintetében az alábbi célok határozhatóak meg a fejlesztéssel érintett ingatlanon:

- A tervezett gazdasági célú fejlesztés, a logisztikai és összeszerelő funkciók, valamint a környező lakóterületek védelme érdekében a teljes területre kiterjedő **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz-2)** övezet kijelölése.
- Tervezett állapot: egy **összeszerelő és logisztikai terület** megvalósítása, amely magában foglalja a szomszédos 1875/3 hrsz.-ú telephely bővítését és új gazdasági egységek kialakítását összesen mintegy **30 400 m²** szintterületen.
- Az ingatlan infrastrukturális feltárása a 31. számú főút felől, nehézgépjárművekre méretezett, **16 méter szélességű magánúton** keresztül.
- A lakóterületek irányába eső, **Gksz övezeten belüli védelmi zöldsáv** (pufferzóna) kialakítása a zavaró hatások mérséklése érdekében.
- A jelenlegi szabályozás szerinti **védelmi erdő** (Ev) és **közkert** (Zkk) területének áthelyezése a telek északnyugati határához, az Eötvös utca folytatása mellé, **125%-os területi cserével** (pótlással).
- A kialakítható legkisebb telekterület: **5000 m²**.
- A kialakítható telkek legkisebb szélessége és mélysége: **50 méter**.
- A megengedett legnagyobb épületmagasság: **10,5 m**.
- A legnagyobb terepszint feletti beépítettség: **40%**.
- A legkisebb zöldfelületi arány: **20%**.
- A szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: a tervezett beépítés és a 7,6 hektáros terület alapján **0,4**.

A **Tápiószecső, 098/53 hrsz.** alatti, mintegy **7,6 hektár** területű ingatlan fejlesztési célú újrapozícionálása a térség gazdasági erejének növelése és a tulajdonosi szándék összhangba hozatala érdekében vált szükségessé. Az ingatlan jelenleg beépítetlen, a földhivatali nyilvántartás szerint részben szántó művelési ágú. A projekt megvalósításának alapvető feltétele a terület **művelésből való kivonása**, melynek kezdeményezése a Földhivatal felé a településen már kivont, de fel nem használt területek arányának és a helyi szabályozási lehetőségeknek a függvénye.

Jelen tanulmányterv célja, hogy szakmai alapot szolgáltatson a Tulajdonos és az Önkormányzat közötti településrendezési szerződés megkötéséhez. A Tulajdonos ezúton kinyilvánítja szándékát a szerződés megkötésére, amely lehetőséget biztosít a településterv (fejlesztési terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítására. Az eljárás végén a tényleges fejlesztési célokhoz igazodó paraméterek és rendeltetések rögzítése megteremti a jogi alapot a terület rendezett, hosszú távú gazdaságfejlesztési hasznosításához és a tervezett beruházás megvalósításához.

Tápiószecső településfejlesztési cél:

A tervezett fejlesztés Tápiószecső Nagyközség hosszú távú gazdaságfejlesztési stratégiájával és a térségi ipari igényekkel teljes összhangban van. A beruházás elsődleges válaszreakció a 31. számú főút mentén jelentkező, logisztikai és kisüzemi tevékenységek iránti megnövekedett területigényre. A projekt megvalósítása és az azzal járulékosan létrejövő közlekedésfejlesztés újabb lendületet ad a település gazdasági diverzifikációjának.

A tervezett ingatlanfejlesztés biztosítja az országos magasabbrendű jogszabályok irányelveivel való összhangot. Az állami főépítész vizsgálat szempontjából kiemelendő, hogy a fejlesztés egy meglévő gazdasági alközpont (1875/3 hrsz. alatti telephely) szomszédságában, annak logikus bővítéseként jön létre, kihasználva a 31. számú főút közvetlen közelségét. Bár a terület jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll, annak gazdasági övezetbe vonása indokolt, mivel a település belterületén nem áll rendelkezésre hasonló léptékű, egybefüggő, 7,6 hektáros ipari-logisztikai fejlesztésre alkalmas terület.

A beruházás megvalósítása során keletkező településfejlesztési előnyök az alábbiakban összegezhetők:

- **Infrastrukturális értékteremtés:** A 31. számú főút és a telephely közötti nehézgépjárművekre méretezett csatlakozás kiépítése, valamint a 16 méter szélességű belső úthálózat megteremtése jelentős vagyoni értékű beruházás. A Magyar Közút előírásai szerinti esetleges csomóponti fejlesztés (balrakanyarodósáv) tovább növeli a térség közlekedésbiztonságát.
- Az ingatlan kiszolgálása a **31. számú főút** felől, a 45 + 940 szelvény környezetében tervezett **16 méter szélességű magánúton** keresztül valósulna meg. A **Magyar Közút Nonprofit Zrt.** szakmai állásfoglalása figyelembe veendő, amely a várhatóan **696 Ejj/nap** forgalomnövekedés alapján határozza meg, hogy elegendő-e egy egyszerű kapubehajtó, vagy komplexebb csomóponti fejlesztés (pl. **balra kanyarodó sáv** vagy gyorsítósáv) szükséges a főúti csatlakozásnál.
- **Környezettudatos területrendezés és lakóterületi védelem:** A lakóterületek irányába eső, Gksz övezeten belüli védelmi zöldsáv (pufferzóna) kialakításával a beruházás hatékonyabb akusztikai és vizuális védelmet biztosít a belterület számára, mint a jelenlegi szabályozás. A védelmi erdőterületés közkert terület 125%-os mértékű pótlása és áttelepítése a telek ÉNY-i határára minőségileg javítja a település biológiai aktivitásértékét.
- A Tápiószecső 098 hrsz. alatti területet érintő szabályozás rugalmasan kezeli a jelenleg áthaladó közműhálózatokat. A tulajdonosi döntés értelmében megkezdődnek az egyeztetések a közművezetékek kiváltásáról és áthelyezéséről, amely lehetővé teszi a terület optimálisabb beépítését, miközben az új nyomvonalak kialakítása garantálja az infrastrukturális hálózatok hosszú távú biztonságát és korszerűbb fenntarthatóságát.
- **Gazdasági és adóügyi előnyök:** A 30 400 m² szintterületű csarnokrendszer és a betelepülő technológia jelentős építményadó- és iparüzési adóbevételt generál Tápiószecső számára, amely forrást biztosít további közszolgáltatások fejlesztéséhez.
- **Munkahelyteremtés:** Az összeszerelő és logisztikai terület magas élőkommunikációs igénye hosszú távú, helyben elérhető munkalehetőséget kínál a lakosság számára, csökkentve az ingázási kényszert.

2. A tervezési feladat

Övezeti váltás és szabályozási keretek meghatározása: A jelenlegi kertvárosias és kisvárosias lakóterületi besorolás felülvizsgálata, valamint a technológia-intenzív gazdasági használathoz szükséges paraméterek (40%-os beépíthetőség, 10,5 méteres épületmagasság) rögzítése.

A telekalakítás és feltárás optimalizálása: A korábbi közterületi feltárási koncepció felülvizsgálata és a nagyméretű logisztikai csarnokok igényeihez igazodó, **16 méter szélességű magánutas** belső struktúra javaslata.

Védelmi erdő áthelyezése és pufferzóna kialakítása:

- A jelenlegi szabályozás szerinti védelmi erdő (Ev) és Zkk közkert területének áthelyezése a telek ÉNY-i határára (az Eötvös utca folytatása mellé) a jogszabályi előírások szerinti **125%-os pótlási kötelezettség** figyelembevételével.
- A gazdasági övezeten belül olyan védelmi zöldsáv (pufferzóna) kialakítása, amely hatékony akusztikai és vizuális védelmet biztosít a szomszédos lakóterületek számára.

Közlekedési kapcsolatok és közútkezelői elvárások:

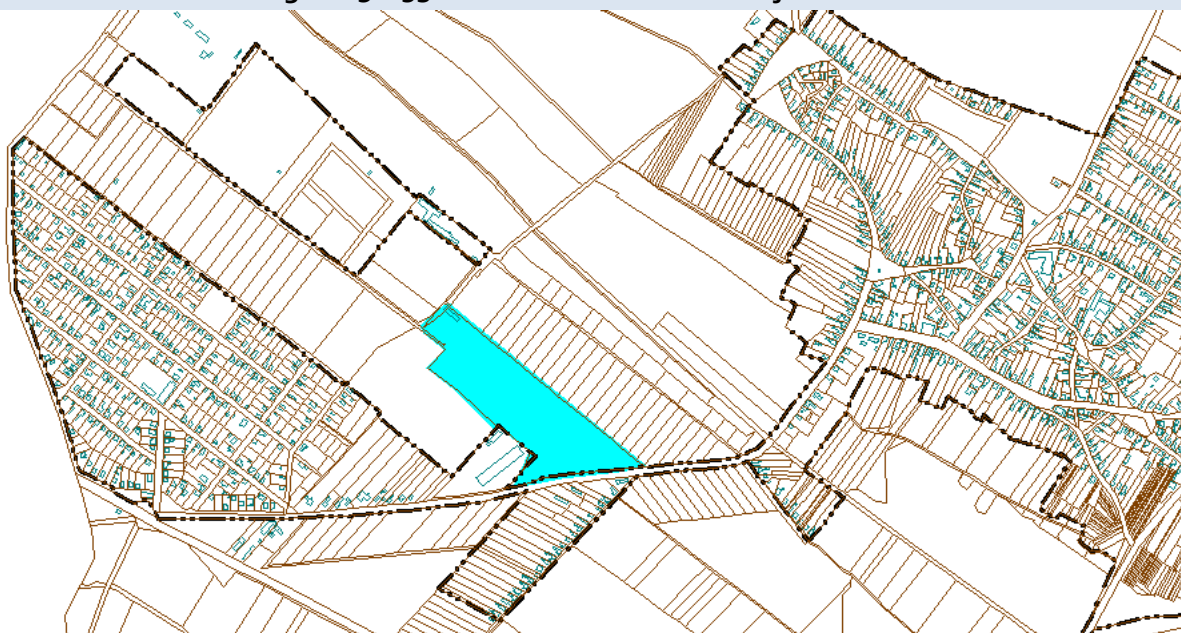
- A **31. számú főút** (45 + 940 szelvény) és a telephely közötti kapcsolat nehézgépjármű-forgalomra történő méretezése.
- A várható **696 Ej/nap** forgalomnövekedés hatásainak elemzése és a Magyar Közút Nonprofit Zrt. által előírt csomóponti kialakítás feltételeinek vizsgálata.

Közműellátottság és korlátozások figyelembevétele:

- Annak igazolása, hogy a hálózat alkalmas-e a tervezett **30 400 m²** szintterületű csarnokrendszer kiszolgálására.

Művelés alóli kivonás és jogi rendezés: A tanulmánynak vizsgálnia kell az ingatlan-nyilvántartási átvezetés (szántó művelési ág törlése) feltételeit és a településrendezési szerződés megkötésének szakmai alapjait.

A vizsgált 098/53 hrsz-ú. telkek területi kiterjedése. 2. ábra



3. A 098/53 hrsz-ú. terület és környezete rövid bemutatása

Az ingatlan elhelyezkedése és infrastruktúrája:

A fejlesztési terület Tápiószecső belterületének délkeleti részén, a 31. számú főút mentén helyezkedik el. A tervezéssel érintett tömb stratégiai elhelyezkedésű: közvetlenül kapcsolódik a térség fő közlekedési folyosójához, miközben északnyugati és északi irányból a település lakóterületeivel határos.

A tervezési terület központi egységét a 098/53 hrsz. alatti ingatlan, valamint a hozzá közvetlenül kapcsolódó, már művelés alól kivont 1875/4 hrsz. (360 m²) alatti területrész alkotják. Ezek az ingatlanok a környező területrészekkel együtt egy mintegy 7,6 hektáros összefüggő fejlesztési egységet képeznek, amely alkalmas a tervezett logisztikai és gazdasági beruházás befogadására.

A terület jelenlegi állapota és adottságai:

- **Művelési ág és jogi státusz:** Az ingatlan-nyilvántartásban a terület jelentős része jelenleg még szántó művelési ágú. A fejlesztés megvalósításához szükséges a **művelés alól való kivonási eljárás** lefolytatása a Földhivatalnál, figyelembe véve a településen belüli szabad (már kivont, de fel nem használt) területek aktuális arányát.
- **Beépítettség és korlátozások:** A terület jelenleg beépítetlen. A telek északnyugati részén közpark (közkert) övezet található, amelynek területén **jelentős közművezetékek** haladnak át. A területen áthaladó gázvezeték és a nyomvonalán kijelölt **közkert (Zkk)** funkció áthelyezésre kerül, mivel a területén a tulajdonosi döntés értelmében megkezdődnek az egyeztetések a közművezetékek kiváltásáról és áthelyezéséről.
- **Környezeti és táji adottságok:** A területet érinti az **ivóvízbázis védőövezete, természetvédelmi érintettség nem azonosítható.**
- **Megközelítés:** A terület elsődleges közúti kapcsolata a **31. számú főút** felől (a 45 + 940 szelvény környezetében) biztosítható a Magyar Közúttal egyeztetett módon. A tervezett ipari-logisztikai forgalom kiszolgálására egy **16 méter szabályozási szélességű magánút** szolgálna, amely biztosítja a nehézgépjárművek mozgását, miközben mentesíti a lakóövezeti utcákat (pl. Eötvös utca).
- **Településrendezési adottságok:** A hatályos Településszerkezeti és szabályozási terv (TSZT+SZT) a területet jelenleg megosztva – részben kertvárosias és kisvárosias lakóterületként, részben védelmi erdőként és gazdasági területként – jelöli. A tervezett **összeszerelő és logisztikai terület** (Gksz-2 övezet) befogadásához ezen övezeti határok és besorolások módosítása szükséges.
- **Erdővédelem és pufferzóna:** A fejlesztés során kiemelt prioritás a lakóterületi szomszédság kezelése. A jelenlegi védelmi erdőterület áthelyezésre kerül a telek ÉNY-i határához, az Eötvös utca folytatása mellé, **125%-os erdőpótlási kötelezettség** mellett. Emellett a gazdasági övezeten belül egy **védelmi zöldsáv (pufferzóna)** kerül kijelölésre a zavaró hatások mérséklésére.

A területi adottságok alapján megállapítható, hogy a tervezett gazdasági funkció telepítése a 31. számú főút közelsége miatt indokolt, azonban a lakóterületi közelség miatt a védelmi zöldsávok és a professzionális forgalomtechnikai kialakítás a tanulmányterv alapvető követelménye.

A fejlesztési terület a 31-es számú főútról:



A szomszédos 1875/3 hrsz telephely:



Az alábbi táblázat bemutatja a jelenlegi szabályozás és a tervezett állapot közötti különbségeket a 098/53 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan:

Megnevezés	Jelenlegi Lke-2 (kertvárosias)	Jelenlegi Lk-3 (kisvárosias)	Jelenlegi Gksz-2 (gazdasági)	Tervezett Gksz-2 (kereskedelmi, gazdasági)	Megjegyzés / Indoklás
Beépítési mód	Szabadon álló	Szabadon álló	Szabadon álló	Szabadon álló	Kialakult állapothoz igazodó egységesítés.
Max. beépítettség	max. 30%	max. 30%	max. 40%	max. 40%	Az alapterület nem változik.
Min. zöldfelület	min. 50%	min. 50%	min. 20%	min. 20%	A gazdasági övezeti minimum rögzítése.
Max. épületmagasság	max. 6,5 m	max. 8,5 m	max. 10,5 m	max. 10,5 m	A meglévő épületmagassághoz igazodik.
Szintterületi mutató.	max. 0,6	max. 1,5	max. 1,0	max. 1,0	gazdasági területfejlesztés
Épületek száma	Több is lehet	Több is lehet	nincs korlátozva	nincs korlátozva	
Rendeltetési egységek	900 m ² -es teleknagyság esetén max. 2 lakás melléképület közül önállóan csak személygépjármű-tároló	max. 9 lakás melléképület nem építhető	nincs korlátozva	nincs korlátozva	
Parkolás	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint telken belül	TÉKA szerint telken belül	

HRSZ	Terület (m ²)	Terület (m ²) település-rendezési megoszlás	Műv. ág	Bejegyzés.	Hatályos TSZT besorolás	Tervezett TSZT besorolás	Hatályos SZT besorolás	Tervezett SZT besorolás
098/53	76324	1250 új beépítésre sz.ter			Ev védelmi erdő terület	Gksz gazdasági terület	Ev védelmi erdőövezet	Gksz-2 gazdasági övezet
		1698 új beépítésre sz.ter			Zkk közkert terület	Gksz gazdasági terület	Zkk közkert övezet	Gksz-2 gazdasági övezet
		26375			Gksz gazdasági terület	nem módosul	Gksz-2 gazdasági övezet	nem módosul
		8259			KÖu közút terület	Gksz gazdasági terület	KÖu közút övezet	Gksz-2 gazdasági övezet
		17438			Lke kertvárosias lakó terület	Gksz gazdasági terület	Lke-2-kertvárosias lakó övezet	Gksz-2 gazdasági övezet
		17552			Lk kisvárosias	Gksz gazdasági	Lk-3 kisvárosias	Gksz-2 gazdasági

					lakó terület	terület	lakó övezet	övezet
		2152			Lk kisvárosias lakó terület	Zkk közkert terület	Lk-3 kisvárosias lakó övezet	Zkk közkert övezet
		582			KÖu közút terület	Ev védelmi erdőterület	KÖu közút övezet	Ev védelmi erdőövezet
		1018			Lk kisvárosias lakó terület	Ev védelmi erdőterület	Lk-3 kisvárosias lakó övezet	Ev védelmi erdőövezet
			szántó a, b 7-8 min. oszt:71121 m2 kivett Tanya:5203 m2 tulajdonos: Juhász Attila,	Bányaszolgal mi jog 1042 m2 nagyságú területre Név: MVM FŐGÁZ FÖLDGÁZHÁ LÓZATI KFT.				
1875/4	361	361	kivett. beépítetlen terület tulajdon: BENJI" INVEST BEFEKTETÉSI ÉS INGATLAN- FORGALMAZÓ KORLÁTOLT FELELOSSÉGU TÁRSASÁG	Bányaszolgal mi jog 28 m2 nagyságú területre Név: MVM FOGÁZ FÖLDGÁZHÁ LÓZATI KFT.	Gksz gazdasági terület	nem módosul	Gksz-2 gazdasági övezet	nem módosul

BIA új beépítésre szánt terület:

s.sz.	módosítás (hrsz)	terület (m2)	meglévő terület- felhaszn.	biológiai aktivitás szorzó	tervezett terület- felhaszn.	biológiai aktivitás szorzó	biológiai aktivitás változás
1.	098/53 részter.	1250 m ²	Ev	9	Gksz gazdasági terület	0,4	-1,075
2.	098/53 részter.	1698 m ²	Zkk	6	Gksz gazdasági terület	0,4	-0,9508
	BIA	2948 m2					-2,025
s.sz.	módosítás (hrsz)	terület (m2)	meglévő terület- felhaszn.	biológiai aktivitás szorzó	tervezett terület- felhaszn.	biológiai aktivitás szorzó	biológiai aktivitás változás
1.	098/53 részter.	1600 m ²	Lk	1,2	Ev	9	+1,24
2.	098/53 részter.	2152 m ²	Lk	1,2	Ev	6	+1,03
	BIA						+2,27
	BIA össz:						+0,24

Összegzés:

A kért módosítás során a beépítési mutatók (**40% beépítettség, 1,0 szintterületi mutató, 20% zöldfelület**) a korábbi gazdasági irányelvekhez képest az intenzitás racionális keretein belül maradnak, így a terület környezeti és fizikai igénybevétele a tervezett funkcióváltással összhangban tartható.

A módosítást elsősorban a kialakult tulajdonosi szándék és a tervezett logisztikai-összeszerelő tevékenység, valamint a környező lakóterületek közötti **jogi és funkcionális összeférhetőség** megteremtése teszi szükségessé. A **Gksz-2** övezet kijelölése biztosítja azt a szabályozási keretet, amelyben a gazdasági épületek, a technológiai igények (10,5 m épületmagasság), valamint a nehézgépjármű-forgalom kiszolgálása szabályosan, a parkolási és rakodási igények teljes körű telken belüli kielégítése mellett valósulhat meg.

A szabályozás kiemelt eleme a lakóterületek felé eső **védelmi zöldsáv (pufferzóna)** és az erdő és közkert területek **125%-os mértékű pótlása**, amely garanciát jelent arra, hogy a gazdaságfejlesztés ne rontsa a környező lakóingatlanok életminőségét, hanem a biológiai aktivitásérték növelésével (egyenleg: **+0,245**) járuljon hozzá a településszerkezet fejlődéséhez.

4. Közlekedési és közmű összefoglaló településrendezési szempontok alapján

4.1. Közlekedési összefoglaló:

4.1.1. Közlekedési vizsgálat

Közúti közlekedés: A fejlesztési terület elsődleges országos közúti kapcsolatait a 31. számú főút biztosítja, amely a térség egyik legfontosabb kelet-nyugati irányú gyűjtőútja. A terület közvetlen megközelítése a főút külterületi szakaszáról, a 45 + 940 kilométerszelvény környezetében tervezett csatlakozáson keresztül lehetséges. A 31. számú főút ezen szakasza 2x1 sávós, jelentős átmenő tehergépjármű-forgalommal terhelt, mivel fontos összeköttetést biztosít Budapest és a jászberényi ipari körzet között. A tervezési területet északnyugati irányból határoló lakóövezeti utcák (pl. Eötvös utca) jelenleg burkolatlanok vagy kis teherbírásúak, így a gazdasági forgalom számára nem igénybe vehetőek.

Közösségi közlekedés: A terület környezetében az utasforgalmat a 31. számú főúton közlekedő regionális autóbuszjáratok bonyolítják le. A munkavállalók szállításában kiemelt szerepet kap a vasúti közlekedés is: a Budapest–Újszász–Szolnok (120a) vonal állomása elérhető közelségben található, ami kedvező adottság a kötöttpályás ingázás szempontjából.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés: A 31. számú főút mentén ezen a szakaszon jelenleg nincs kiépített kerékpáros infrastruktúra. A lakóterületi gyalogos hálózat a fejlesztési terület határán (Eötvös utca vége) megszakad.

Parkolás: A terület jelenleg beépítetlen szántó, rendezett parkolófelületekkel nem rendelkezik.

4.1.2. Közlekedési javaslat (7,6 ha)

Előzetes forgalmi adatok:

Előzetes forgalmi adatok (7,6 ha területre számítva):

A tervezett 40%-os beépítési intenzitás mellett a számított forgalomvonzó képesség:

- **Tervezett beépítés:** $76\ 000\ \text{m}^2 \times 0,40 = 30\ 400\ \text{m}^2$ szintterületű csarnokrendszer.

Forgalombecslés (30 400 m² alapján):

- **Tehergépjármű forgalom:** ~180 t/gk/nap (2 irányban)

- 50% kamion (90 jármű × 3,0 Ej) = 270 Ej/nap
- 20% közepes tgc (36 jármű × 2,0 Ej) = 72 Ej/nap
- 30% furgon (54 jármű × 1,0 Ej) = 54 Ej/nap
- **Teherforgalom összesen: 396 Ej/nap**

- **Személygépjármű forgalom: ~300 szgk/nap (2 irányban) = 300 Ej/nap**

Várható forgalomnövekedés összesen: ~696 Ej/nap

Csomóponti kapacitásvizsgálat: A mértékadó óraforgalom (MOF) ~70-75 Ej/óra. Kérjük szíveskedjenek tájékoztatni, hogy ezen forgalmi adatok és a 31. számú főút meglévő terhelése (mintegy 10000 Ej/nap) mellett milyen kialakítású csomópontot tartanak szükségesnek.

Közlekedési kapcsolatok és a 31. sz. főúti csatlakozás, infrastrukturális javaslatok:

- **Csomópont kialakítása:** A fejlesztés teljes beépítése esetén várható forgalomnövekedés mértéke **696 Egységjármű/nap** (ebből 396 Ej/nap teherforgalom és 300 Ej/nap személygépjármű forgalom). Ez a forgalmi terhelés a 31. sz. főút 45+940 km szelvényénél a **Magyar Közút Nonprofit Zrt. előírásai alapján balra kanyarodó sávval kiegészített, járműosztályozós szintbeni csomópont** kialakítását teszi szükségessé. Az érintett szakaszon a 31. számú főút lakott területi jellegét és az út menti járdát kell figyelembe venni.

A végleges forgalmi adatok csak a konkrét betelepülő vállalkozások ismeretében lesznek meghatározhatók, ami lehetőséget adhat a jelenlegi (becsült adatokon alapuló) állásfoglalás módosítására.

- **Távolsági követelmények és felmentés:** A tervezett csatlakozás az Eötvös utcától kb. 560 méterre, a Vágóhid utcától pedig kb. 510 méterre helyezkedik el, ami megfelel az e-UT 03.02.21 ÚME szerinti 500 méteres ajánlott távolságnak. Ugyanakkor a **Vásártér utcától mért távolság csupán 265 méter**. Emiatt a csomópont megvalósítása kizárólag az **Útügyi Műszaki Előírás távolsági minimuma alóli felmentéssel** lehetséges.
- **Műszaki paraméterek:** A csomópont és a kanyarodó sáv pontos helyigényét, valamint a csapadékvíz-elvezetés módját a részletes geodéziai felmérésen alapuló engedélyezési terv fogja meghatározni, figyelembe véve a főút lakott területi jellegét és a meglévő járdafelületeket.
- **Feltáró magánút:** A gazdasági terület belső kiszolgálását egy **16 méter szélességben kiszabályozott magánút** biztosítja. A magánút közforgalom elől való elzárása hatósági engedélyköteles tevékenység, fenntartása és kezelése pedig a mindenkori tulajdonos kötelezettsége.

Szabályozási szélességek: A terület belső feltárását egy 16,0 méter szélességű magánúttal javasolt megoldani.

- Kialakítás: 7,0 m útpálya (nehézforgalomra méretezve) + kétoldali zöldsáv/padka, amely alkalmas a közművek és a csapadékvíz-elvezető árok befogadására.
- **Közműkiváltások hatása:** Az út nyomvonalának tervezésekor figyelembe kell venni a területen átmenő gázvezeték kiváltását; az új nyomvonalat javasolt az út sávján belül elhelyezni.

Közösségi és gyalogos közlekedés: A 16 méteres magánút szélesség lehetőséget biztosít egy elválasztott gyalogos járda kialakítására a feltáró út mentén, amely biztonságos kapcsolatot teremt a 31. számú főút menti buszmegálló és a telephely bejárata között.

Parkolás és belső forgalmi rend:

- **Személygépkocsi parkolók:** Az OTÉK és a technológiai igények alapján kb. 150-200 parkolóhely kialakítása szükséges a telken belül.

- Kamionparkolók (Logisztikai puffer): A telephelyen belül, a 31. számú főút forgalmának tehermentesítése érdekében egy minimum 5 férőhelyes kamionos várakozó sávot ("Check-in" zóna) kell kialakítani a sorompók előtt, hogy elkerülhető legyen a főúton vagy a magánúton való várakozás.
- Belső forgalom: A csarnokok körül legalább 6,0 méter széles belső utakat kell biztosítani a tűzoltó gépjárművek felvonulási és a kamionok manőverezési igényeihez.

Összegzés: A 7,6 hektáros terület fejlesztése a 31. számú főút közvetlen csatlakozásával és a 16 méter széles belső magánúttal közlekedésileg megoldható. A biztonságos üzemeltetés alapfeltétele a nehézgépjárművek forgalmához méretezett főúti behajtó és a telken belüli elegendő várakozókapacitás kiépítése.

4.2. Közmű összefoglaló:

A tervezett beruházás megvalósításának alapfeltétele az OTÉK 33. § és a TÉKA vonatkozó előírásai szerinti teljes közművesítettség biztosítása. Tápiószecső teljes közigazgatási területe a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen fekszik, így a fejlesztés során fokozott figyelmet kell fordítani a környezetbiztonsági előírások betartására. A területet érinti a Ivóvízbázis védőövezete -Községi vízmű.

A tervezett logisztikai-gazdasági épületek közműellátásának alapfeltétele a szükséges gerincvezetékek, valamint a telekhatáron belüli bekötővezetékek kiépítése. A hálózati csatlakozáson túl a többletigények kielégítéséhez a víziközművek esetében a ténylegesen igénybe venni kívánt kapacitások után fizetendő közműfejlesztési hozzájárulás megfizetése, míg az energiaközművek és az elektronikus hírközlés tekintetében a szolgáltatókkal kötött egyedi szolgáltatási megállapodás szükséges. Ezen szerződésekben a szolgáltatók rögzítik az ellátás biztosításának specifikus műszaki-gazdasági feltételeit.

Az új hasznosítási funkcióhoz illeszkedő közműmegoldások tervezésekor a hálózati adottságokon felül figyelembe kell venni a terület természeti és topográfiai jellemzőit is. Az építési engedélyek kiadásának elengedhetetlen előfeltétele a hálózati kapacitásbővítés hitelt érdemlő igazolása, vagy – hálózat hiányában – megfelelő közműpótló műtárgy alkalmazása. A terület környezetvédelmi érzékenysége és a hosszú távú fenntarthatóság érdekében egyedi szennyvíztisztító berendezések telepítése nem javasolt.

4.2. 1. Közműhálózati kapcsolatok és kapacitások

A fejlesztési terület jelenleg beépítetlen, de a közvetlen környezetében (31. számú főút és a szomszédos 1875/3 hrsz. alatti telephely) kiépített közműhálózatok találhatóak. A tervezett **30 400 m² bruttó alapterületű** és szintterületű 0,4-ös SZTM-mel számolt) csarnokrendszer kiszolgálása érdekében a meglévő közhálózati kapacitások felülvizsgálata és bővítése szükséges.

- **Ivóvízellátás és tűzivíz:** A terület vízellátása a környező utcák hálózatáról biztosítható. A jelentős szintterület miatt a technológiai és szociális vízigény mellett kiemelt fontosságú a tűzivíz-ellátás. A biztonságos oltóvíz-kapacitás érdekében **tűzivíz tároló** építése tervezhető a telken belül.
- **Szennyvízelvezetés:** A keletkező szennyvíz elvezetése elválasztott rendszerű közcsatorna-hálózaton keresztül történik. A vízbázis védelme érdekében a talajba történő szivárogtatás tilos, minden vizesblokkot a közcsatornára kell kötni.
- **Villamosenergia és földgáz:** Az energiaellátás a 31. számú főút menti hálózatról biztosítható. A technológiai igények (összeszerelő üzem) miatt jelentős villamosenergia-kapacitás lekötése válik szükségessé, amelyet a tulajdonos részben **megújuló energiaforrásokkal (tetőre telepített napelemrendszer)** kíván optimalizálni.

4.2.2. Közművezetékek kiváltása és védelme

A 098/53 hrsz-ú ingatlan északnyugati részén jelenleg jelentős közművezetékek (köztük nagynyomású földgázvezeték) haladnak át.

Tulajdonosi nyilatkozat: A terület optimális beépíthetősége és a modern logisztikai struktúra kialakítása érdekében a tulajdonos vállalja az érintett **közművezetékek szakszakszerű kiváltásának és áthelyezésének** koordinálását és költségeit. Az új nyomvonalak kijelölése a szolgáltatókkal egyeztetve, a 16 méter szélességű magánút és a védőerdő sávjában javasolt, garantálva az üzembiztonságot.

4.2.3. Csapadékvíz-gazdálkodás

A 40%-os beépítettség és a jelentős burkolt felületek (rakodóudvarok, parkolók) miatt a csapadékvíz helyi kezelése kötelező.

- **Vízvisszatartás:** A 31. számú főút menti árokrendszer tehermentesítése érdekében a telken belül zárt csapadékvíz-tározó (ciszterna) létesítése javasolt.
- **Hasznosítás:** A visszatartott csapadékvizet a tulajdonos a kötelezően előírt **20%-os zöldfelület (pufferzóna és áttelepített közkert)** öntözésére hasznosítja, elősegítve a mikroklíma védelmét.

4.2.4. Becsült közműkapacitások (7,6 ha / 30 400 m² szintterület)

Becsült közműkapacitások (7,6 ha / 30 400 m² szintterület)

Terület típusa	Vízigény (m ³ /nap)	Csatornaigény (m ³ /nap)	Villamosenergia igény (kW) - Közhálózat	Villamosenergia igény (kW) - Megújuló	Termikus energia (kW) - Gáz/Vill.	Termikus energia (kW) - Megújuló	Földgáz igény (nm ³ /h)
Gazdasági terület	60,3 - 77,5	56,0 - 73,2	1 508 - 1 938	431 - 646	1 206 - 1 378	517 - 775	129 - 151

Megjegyzés: A fenti adatok előzetes becslések, a pontos igényeket a végleges technológiai tervek alapján, a közműszolgáltatókkal kötött megállapodásokban kell rögzíteni.

A terület közművesítetttsége (kivonat az E-közmű adataiból)



5. Településrendezési adottságok (hatályos állapot) a területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 78/2022. (IX.01.) Kt. határozat Tápiószecső Nagyközség településfejlesztési koncepciójáról
- 79/2022. (IX.01.) Kt. határozattal elfogadott Tápiószecső Nagyközség településszerkezeti terve
- 10/2022. (IX.30.) önk. rendelet Tápiószecső Nagyközség helyi építési szabályzatáról

Rajzi mellékletek:

Rajzi jel	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT	Településszerkezeti terv	M= 1:10.000
SZT	Szabályozási terv (belterület és környezete)-28 db A4-es tervlap	M= 1:2.000
SZT	Szabályozási terv (külsőterület)-39 db A4-es tervlap	M= 1:14.000

A hatályos szabályozási terv Gksz-2 építési övezetre vonatkozó előírásai

„A Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet előírásai

44. § (1) Az építési övezet fő paramétereit az 1. melléklet tartalmazza.

(2) Az építési övezetben az [OTÉK 19. § \(1\)-\(2\) bekezdése](#) szerinti épületek helyezhető el.

(3) Az építési övezetben a melléképtípmények közül

a) közmű-becsatlakozási műtárgy;

b) közműpótló műtárgy;

c) hulladéktartály-tároló;

d) kirakatszekrény;

e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);

f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) Az építési övezetben állattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

1. melléklet: Építési övezetek, övezetek paramétereinek táblázatos összefoglalója

építési övezet neve	építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható					
			legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
			területe (m ²)	szélesség (m)	mélység (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	Gksz-2	szabadon-álló	5 000	50	50	40	40	1,0	10,5	--	20

Az Lk-3 jelű lakóövezet

(nem kialakult, többlakásos telepszerű kisvárosias)

29. § (1) Az építési övezet fő paramétereit az 1. melléklet tartalmazza.

(2) Az építési övezetben legfeljebb 9 lakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület helyezhető el.

(3) Az építési telkeken a telekméretük függvényében és, ha az [OTÉK](#) előírások lehetővé teszik, több épület is elhelyezhető.

(4) Az előkert legkisebb méretét a szabályozási terv jelöli. Az épület az építési helyen belül, amennyiben a szabályozási terv beépítési vonalat nem jelöl, egyéb megkötés nélkül helyezhető el.

(5) Az építési övezetben a melléképtípmények közül

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

- c) hulladéktartály-tároló ,
 d) kirakatszekrény,
 e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
 (6) Az építési övezetben melléképület nem építhető.

1. melléklet: Építési övezetek, övezetek paramétereinek táblázatos összefoglalója

építési övezet neve	építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható					
			legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
			területe (m ²)	szélesség (m)	mélység (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
Kisvárosias lakó	Lk-3	szabadon-álló	700	20	35	30	30	1,5	8,5	--	50

Az Lke-2 jelű lakóövezet

(szabadon álló beépítésű, kistelkes kertvárosias)

31. § (1) Az építési övezet fő paramétereit az 1. melléklet tartalmazza.

(2) Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület, továbbá az [OTÉK 13. § \(2\) bekezdése a\)-e\) pontja](#) szerinti rendeltetést tartalmazó épületek helyezhetők el.

Az [OTÉK e\) pont](#) alatti sportépítmény abban az esetben telepíthető, ha a hátsó és oldalsó telekhatárok mentén háromszintes növényállomány kerül telepítésre.

(3) Legalább 900 m²-es teleknagyság esetén legfeljebb két lakóépület is építhető.

(4) Tetőtéri beépítés esetén a térdfal magassága nem haladhatja meg a 1,5 m-t.

(5) Az előkert mérete 5,0 m, mely egyben beépítési vonalnak is tekintendő. Az épület utca felőli homlokzati hosszának legalább 50 %-a a beépítési vonalra kell, hogy kerüljön.

(6) Az építési övezetben

a) melléképítmények közül

aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,

ab) közműpótló műtárgy,

ac) hulladéktartály-tároló,

ad) kirakatszekrény,

ae) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

af) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

b) melléképület közül önállóan csak személygépjármű-tároló helyezhető el.

1. melléklet: Építési övezetek, övezetek paramétereinek táblázatos összefoglalója

építési övezet neve	építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható					
			legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
			területe (m ²)	szélesség (m)	mélység (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
Kertvárosi lakó	Lke-2	szabadon álló	630	18	30	30	30	0,6	6,5	--	50

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből-



Kivonat a hatályos szabályozási tervből-



6. Környezetvédelmi adottságok, a javasolt beépítés változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló településrendezési szempontból

A Tápiószecső, 098/53 hrsz.-ú ingatlanon és annak környezetében jelenleg nem folyik környezetterhelő tevékenység, a terület jelentős része művelés alatt álló szántó. A tervezett összeszerelő és logisztikai funkció telepítése során a környezeti hatások kezelése a védőtávolságok és a korszerű technológiák alkalmazásával biztosítható.

6.1. Talajvédelem és hulladékgazdálkodás

A vizsgált területen korábbi talajszennyezésről nincs tudomásunk. A 7,6 hektáros terület beépítése során jelentős földmunka várható, ezért az alábbi előírások betartása szükséges:

- **Humuszvédelem:** A beruházás megkezdése előtt a termőréteget (humuszt) és az altalajt elkülönítve kell kitermelni és deponálni. A humuszos talaj későbbi újrahasznosításáról – elsősorban a telken belüli 20%-os zöldfelület-rendezésnél és a 125%-os erdő és közkert pótlás során – gondoskodni kell.
- **Hulladékkezelés:** Az építés és az üzemeltetés során keletkező hulladékokat szelektíven kell gyűjteni. A technológiai folyamatokból származó esetleges veszélyes hulladékok elszállításáról és ártalmatlanításáról szakvállalkozón keresztül, zárt rendszerben kell gondoskodni.

6.2. Vízbázisvédelem

A terület érinti a községi vízmű ivóvízbázisának védőövezetét. Emiatt a területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, amely a felszín alatti vizeket nem veszélyezteti.

- A szennyvízszikasztás szigorúan tilos; a keletkező szennyvizeket zárt közcatorna-rendszerbe kell vezetni.
- A parkolók és rakodóudvarok felületéről összefolyó csapadékvizet olaj- és hordalékfogó műtárgyon keresztül kell a helyi szikasztó-tározó rendszerbe (ciszterna) vezetni.

6.3. Biológiai aktivitásérték (BAÉ) változása

A biológiai aktivitásérték számítását a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján végeztük el. A fejlesztés során a területfelhasználási kategóriák átrendeződnek, ami az alábbi hatásokkal jár:

- Biológiai aktivitásérték csökkenése: A jelenlegi védelmi erdő (Ev) és közkert (Zkk) területek gazdasági (Gksz-2) övezetbe sorolása összesen -2,025 pont csökkenést eredményez.
- Biológiai aktivitásérték növelése (kompenzáció): A fejlesztő vállalja a jelenlegi lakóterületi (Lk) besorolású részek erdősítését és közparkká alakítását. Az Lk -> Ev és Lk -> Zkk átsorolások összesen +2,270 pont növekedést generálnak.
- Mérleg egyenlege: A tervezett módosítás eredője +0,245 pont, tehát a fejlesztés biológiai szempontból pozitív mérleggel zárul, megfelelve a jogszabályi szinten tartási kötelezettségnek.

6.4. Erdővédelem és zajvédelem (Pufferzóna)

A gazdasági tevékenység és a szomszédos lakóterületek közötti funkcionális összeférhetőséget a telek északnyugati határán kialakított pufferzóna biztosítja. A zavaró környezeti hatások minimálisra csökkentése érdekében a gazdasági területen belül, a közvetlenül lakó építési övezetekkel határos szakaszokon minimum 10 méter széles, többszintes növényállománnyal (cserje- és lombkoronaszint) rendelkező védőzöld sáv kialakítása javasolt.

A terület ÉNY-i szélére áthelyezett védelmi erdő és közkert, kiegészülve a 10 méteres belső védősávval, nemcsak a BAÉ mérleget javítja, hanem hatékony vizuális és akusztikai gátat képez a logisztikai csarnokok és a lakóépületek között. A tervezett módosítás környezeti szempontból kedvező, mivel a meglévő közlekedési folyosóra (31. sz. főút) támaszkodik, miközben a jelenleginél magasabb minőségű és nagyobb kiterjedésű zöldfelületi rendszert (125%-os pótlás) hoz létre.

7. Térségi tervekkel való összefüggések vizsgálata

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény települési térség területfelhasználási kategóriába tartozik. A tervezet módosítás megfelel a területrendezési törvény területfelhasználásának.

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

A tervmódosítás a fejlesztési és szabályozási terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a módosítás során.

A tervezet módosítások megfelelnek a területrendezési törvény területfelhasználásának.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a PMTrT 10/2020. (VI.30.) rendelete alapján érintett térségi övezetek:

Országos Területrendezési Terv - országos és megyei övezetek		
	Tápiószecső település	Módosítási terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	nem érintett
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, PMTrT 3.2. melléklet	érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), PMTrT 3.2. melléklet	érintett	nem érintett
6. erdők övezete, PMTrT 3.3. melléklet	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), PMTrT 3.3. melléklet	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), PMTrT 3.4. melléklet	érintett	nem érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település, PMTrT 3.5. melléklet	nem érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), PMTrT 3.6. melléklet	érintett	nem érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), PMTrT 3.7. melléklet	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.	nem érintett	nem érintett
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település, PMTrT 3.8. melléklet	nem érintett	érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		

Pest Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
települési térség	+	+
sajátos területfelhasználású térség	+	--
erdőgazdálkodási térség	+	--
mezőgazdasági térség	+	--
vízgazdálkodási térség	+	--

térségi övezetek		
ásványi nyersanyagvagyron övezete (3.9. melléklet) -közigazgatási alapú lehatárolás	--	--
rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10. melléklet)	--	--
tanyás területek övezete (3.11. melléklet)	--	--
földtani veszélyforrás terület övezete (3.12.melléklet)- közigazgatási alapú lehatárolás	--	--
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. mell.)	--	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)	--	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3 melléklet)	+	--
kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4 melléklet)	--	--
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5 melléklet)	--	---

8. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Tápiószecső, 098/53 és 1875/4 hrsz. alatti területek fejlesztése

A tervezés során a hatályos országos és helyi településrendezési jogszabályok, valamint Tápiószecső Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és Szabályozási Tervének áttanulmányozása megtörtént. Településrendezési szempontból megvizsgáltuk a beépítésre szánt területek övezeti kategóriáit, különös tekintettel a gazdasági intenzitás növelésére és a környező lakóterületekkel való harmonikus együttélésre.

1. Övezeti átsorolás és egységesítés

Az ingatlanegyüttes (összesen mintegy 7,6 hektár) jelenlegi heterogén besorolása (kertvárosias és kisvárosias lakóterület, védelmi erdő, közkert és gazdasági terület) akadályozza az egységes logisztikai és összeszerelő bázis megvalósítását.

Javaslat: A teljes ingatlanterület **Gksz-2 (Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági)** építési övezetbe sorolása javasolt. Ez biztosítja a jogi keretet a szomszédos 1875/3 hrsz.-ú telephely bővítéséhez és új, korszerű gazdasági egységek kialakításához.

Mivel a védelmi erdő és közkert áthelyezésével eddig beépítésre nem szánt területek válnak gazdasági (Gksz) övezetté, az eljárás „új beépítésre szánt terület kijelölésének” minősül, még akkor is, ha a telek határai nem változnak. A **125%-os erdő és zöldterület pótlás egyben a MATrT 12.§ szerinti visszasorolási kötelezettség teljesítése is** (mivel beépítésre szánt területet alakítunk át beépítésre nem szánt erdővé).

2. Építési paraméterek és funkcionális összhang

A tervezett Gksz-2 övezet paramétereit a modern technológiai igényekhez igazítva az alábbiak szerint javasoljuk rögzíteni:

- **Beépíthetőség:** max. 40% (szabadon álló beépítési móddal).
- **Szintterületi mutató:** max. 1,0.
- **Épületmagasság:** max. 10,5 méter.
- **Zöldfelületi arány:** min. 20%. Az új szabályozás lehetővé teszi a tervezett **30 400 m² szintterületű** csarnokrendszer szabályos elhelyezését, miközben a parkolási és rakodási igények teljes körű, telken belüli kielégítését írja elő.

3. Feltárás és közlekedési kapcsolatok

A korábbi szabályozási elemekkel ellentétben a koncepció elveti az Eötvös utca felé történő közúti kikötést a lakóterületek nyugalmanak megőrzése érdekében.

Magánutas feltárás: A terület belső közlekedését egy **16 méter szabályozási szélességű magánút** biztosítja, amely közvetlenül a 31. számú főúthoz csatlakozik (45 + 940 szelvény). Ez a megoldás mentesíti a lakóövezeti utakat a teherforgalomtól.

4. Közművek rendezése

A terület északnyugati részén áthaladó földgázvezeték és a hozzá kapcsolódó bányaszolgalmi jog érinti a jelenlegi közkert (Zkk) területét.

Közműkiváltás: A szabályozási koncepció adottságként kezeli a tulajdonos szándékát a közművezetékek kiváltására és áthelyezésére. A szabályozási terv módosítása során az építési helyeket és a zöldfelületi rendszert a közműszolgáltatókkal egyeztetett új nyomvonalakhoz igazítva kell kijelölni.

5. Környezeti kompenzáció és pufferzóna

A jelenlegi védelmi erdő (1250 m²) és közkert (1698 m²) megszüntetése miatt a koncepció minőségi pótlást ír elő.

- **Zöldfelületi átrendezés:** Az érintett funkciók **125%-os szorzóval** kerülnek áthelyezésre a terület ÉNY-i határára. Itt egy **minimum 10 méter széles védőzöld sáv** (pufferzóna) kialakítása kötelező, amely akusztikai és vizuális védelmet nyújt a szomszédos lakóövezet számára.

6. Földhivatali eljárás: Mivel a 098/53 hrsz.-ú ingatlan jelentős része az ingatlan-nyilvántartás szerint jelenleg is szántó művelési ágban nyilvántartott termőföld, a gazdasági fejlesztés megvalósításának elengedhetetlen jogi feltétele a termőföld más célú hasznosításának engedélyezése.

A 15. § előírásainak megfelelően a fejlesztés csak akkor kaphat földhivatali hozzájárulást, ha a településszerkezeti terv módosítása (szántóból gazdasági területté emelés) jogerősen lezárult. A tulajdonos vállalja a jogszabályban előírt talajvédelmi terv elkészíttetését és a földvédelmi járulék megfizetését.

A projekt megvalósításának alapfeltétele a terület tényleges művelésből való kivonása. A **2023. évi C. törvény és a 419/2021. Korm. rendelet** értelmében a földhivatali eljárás során igazolni kell a **takarékos földhasználat** elvének érvényesülését. Ez azt jelenti, hogy a 7,6 hektár kivonása akkor engedélyezhető, ha a településen belüli, már kivont, de beépítetlen gazdasági területek mértéke nem teszi lehetővé a beruházás más helyszínen történő megvalósítását, valamint a fejlesztés közvetlenül szolgálja a helyi gazdaságfejlesztési célokat a kijelölt **Gksz-2** övezeti kereteken belül.

A jogszabályi környezet alapvető célja a takarékos földhasználat, azaz hogy csak akkor lehessen újabb termőföldet fizikailag kivonni a művelésből, ha a már korábban kijelölt tartalékok elfogytak.

Hatályos HÉSZ Gksz-2 építési övezetre vonatkozó előírása, melyet az új TÉKA alapú HÉSZ rendszerébe szükséges integrálni:

Új szabályozási elem	Gksz-2 integrált érték	TÉKA indoklás
Alapkarakter	Gazdasági - Intenzív	Az építészeti törvény szerinti funkcionális besorolás.
Szintterületi mutató (SZTM)	1,0	A takarékos földhasználat elve (C. törv. 15.§).
Zöldfelületi intenzitás	0,2 (többszintes)	A TÉKA szerinti ökológiai követelmény.
Épületmagasság	10,5 m	Technológiai maximum a táji illeszkedés mellett.
Parkolás	Telken belül	A közterületi várakozás tilalma gazdasági övezetben.

(TÉKA alapú HÉSZ tervezetbe emelhető előírások)

1. § Rendeltetési előírások:

(1) Az építési övezet elsősorban a környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető főrendeltetések (a 2023. évi C. törvény 56-58. § alapján):

- Gazdasági rendeltetés: nagykereskedelem, logisztika, raktározás, valamint összeszerelő és gyártó tevékenység;
- Szolgáltatási rendeltetés: irodai, kutatás-fejlesztési, kereskedelmi és hírközlési funkciók;
- Kiegészítő rendeltetés: a gazdasági tevékenységhez szükséges szociális, oktatási funkciók.

(3) Az építési övezetben önálló lakórendeltetés és a tulajdonos vagy a személyzet számára kialakított, épületen belüli egy darab lakás nem létesíthető.

(4) Állattartási célú építmény nem helyezhető el.

2. § Telepítési és építészeti követelmények (TÉKA integráció)

(1) Építési hely és illeszkedés: Az épületeket szabadon álló módon kell elhelyezni.

(2) Építészeti karakter: Az épületek homlokzati kialakítása során kerülni kell a túlzottan tagolatlan, monoton falfelületeket. A 10,5 méteres épületmagasságot kihasználó csarnoképületek utcafronti vagy lakóövezet felé néző homlokzatát anyagváltással vagy vertikális tagolással kell esztétikailag rendezni.

(3) Műszaki berendezések: A technológiai berendezéseket (klímablokk, elszívó, gépészeti egységek) az épület tetőzetén vagy belső udvarán, építészeti leg takartan (pl. attikafal mögött) kell elhelyezni.

3. § Zöldfelületi és ökológiai előírások

(1) A telek területének minimum 20%-át többszintes növényállománnyal rendelkező zöldfelületként kell kialakítani.

(2) Védőzöld sáv (Pufferzóna): A közvetlenül lakó (Lke, Lk) övezettel határos telekhatárok mentén, a gazdasági területen belül minimum 10 méter széles, összefüggő fásított védősáv telepítése kötelező. A sávban 100 m²-enként legalább 1 db nagy lombkoronát növesztő fát és legalább 10 db cserjét kell ültetni.

(3) Csapadékvíz-gazdálkodás: A burkolt felületekről összefolyó csapadékvizet telken belül, szikkasztó-tároló műtárgyban (ciszterna) kell visszatartani, és azt a zöldfelületek öntözésére kell hasznosítani.

4. § Közlekedés és parkolás

(1) A terület feltárása kizárólag a 31. sz. főúthoz csatlakozó, minimum 16,0 méter szabályozási szélességű magánúton keresztül történhet. Lakóövezeti utcák felé tehergépjármű-kijárat nem létesíthető.

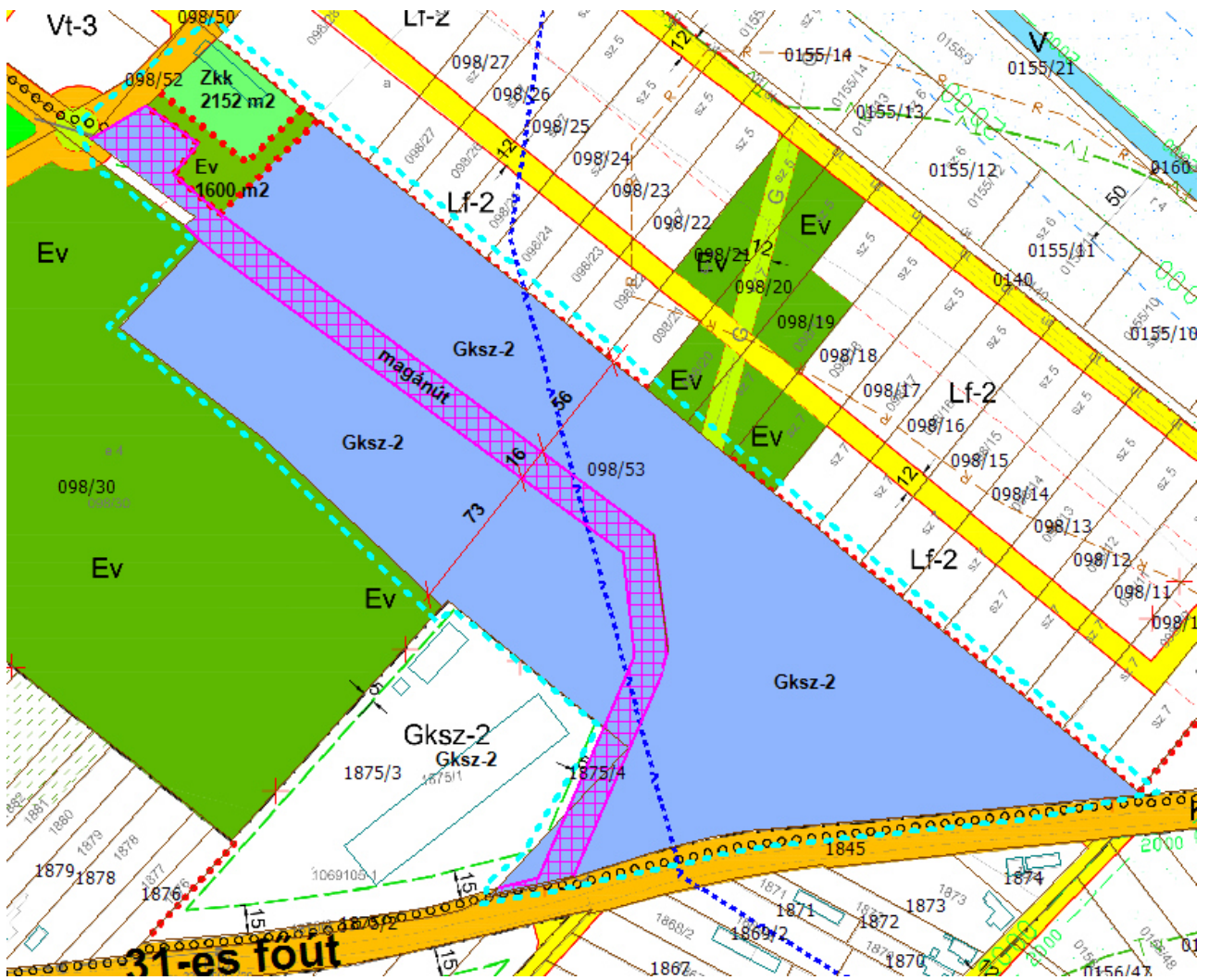
(2) A tevékenységhez kapcsolódó összes személygépjármű-parkolót és kamionos várakozót (pufferparkoló) telken belül kell biztosítani. Közterületen vagy a feltáró magánúton történő várakozás technológiai folyamat részeként nem kialakítható.

5. § **Melléképítmények elhelyezése** (1) Az építési övezetben kizárólag a főépület rendeltetését kiszolgáló alábbi melléképítmények helyezhetők el:

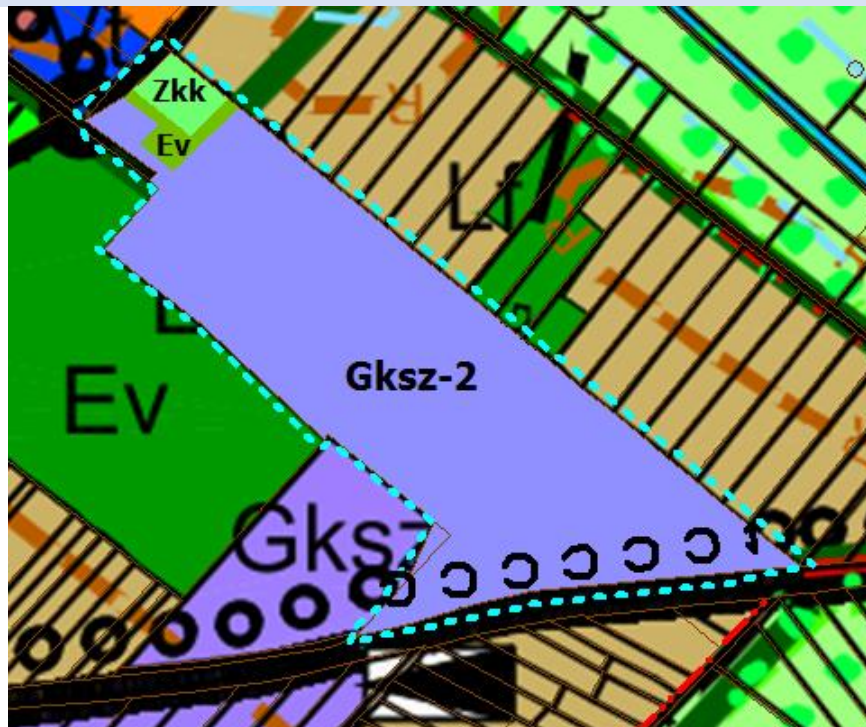
- Közműpótló és becsatlakozási műtárgyak;
- Hulladékártály-tárolók (kizárólag takartan);
- Portaépület és zászló tartó oszlop;
- Reklámberendezések (a településképi szempontok alapján meghatározott méretben).

A tanulmánytervben rögzített **szabályozási koncepció irányelvei és építési paramétere**i (úgy mint a 40%-os beépíthetőség, a 10,5 méteres épületmagasság és az 1,0-es szintterületi mutató) átnevezések figyelembevételével teljeskörűen **átvezetendők az új, TÉKA alapú Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szerkezetébe**. Mivel a 2023. évi C. törvény és a 419/2021. Korm. rendelet szerinti új szabályozási struktúra a településképi követelményeket is integráltan kezeli, az egyes előírások a szabvány szerinti **HÉSZ-felépítésnek megfelelően átrendezhetők és csoportosíthatók**. Ennek keretében az övezeti paraméterek a hatályos gyakorlatnak megfelelően a szöveges részről a mellékleti táblázatokba kerülhetnek, míg a minőségi és illeszkedési szabályok a TÉKA-konform fejezetekbe (pl. zöldfelületi intenzitás, építészeti karakter) integrálva nyerik el végleges formájukat.

A szabályozási terv javasolt módosítása -Gksz-2 építési övezet



A fejlesztési terv javasolt módosítása -Gksz településközponti vegyes területfelhasználás



Új beépítésre szánt területi kijelölés feltételrendszere jelen tervmódosításra vonatkozóan:

Mivel a védelmi erdő és közkert áthelyezésével eddig beépítésre nem szánt területek válnak gazdasági (Gksz) övezetté, az eljárás a hatályos jogszabályok értelmében „új beépítésre szánt terület kijelölésének” minősül.

2. 2023. évi C. törvény (A magyar építészetről szóló törvény) – A takarékos földhasználat prioritása

A törvény 2024. október 1-jétől hatályos részei alapjaiban írják felül a fejlesztési területek kijelölését.

- Új beépítésre szánt terület kijelölésére csak a **takarékos földhasználat** elvének figyelembevételével kerülhet sor, ha a cél a településen belüli beépítésre szánt területek intenzívebb használatával vagy barnamezős területek felújításával nem érhető el.
- A „belterületi elsődlegesség” elve alapján új beépítésre szánt terület külterületen (vagy korábbi mezőgazdasági/erdő rendeltetés helyén) csak akkor jelölhető ki, ha a település belterületi tartalékai kimerültek.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölésének feltétele a biológiai aktivitásérték szinten tartása vagy növelése (kompenzáció), amelyet a tanulmányterv a **+0,245** pontos pozitív egyenleggel igazol.

2023. évi C. törvény 7.§ (2) igazolása:

„(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.”

A jogszabály értelmében erdő- vagy zöldterület övezetből új beépítésre szánt területet csak akkor lehet kijelölni, ha azzal azonos mértékű és értékű csereterület kijelölésére kerül sor azonos közigazgatási területen belül.

A terv a gazdasági terület bővítése érdekében a hatályos tervben 1250 m²-en jelölt védelmi erdőt és 1698 m²-en jelölt közkert területet (összesen 2948 m²) gazdasági övezetbe sorolja. A kompenzációt a módosítási területen belül biztosítja: a 098/53 hrsz.-ú ingatlan ÉNY-i részén, a jelenlegi Lk-3 (lakó) övezetből **1600 m² védelmi erdőt és 2152 m² közkertet (összesen 3752 m²)** jelöl ki. **Ezzel a területcsere (125%-os mértékben) és a biológiaiaktivitás-érték megfelelősege biztosított.**

(Megjegyezzük, hogy a 419/221.(VII.15.) Korm. rendelet 18.§.(1) bekezdése alapján 1 ha alatti új beépítésre szánt terület kerül kijelölése, de a 2023. évi C. törvény 8.§ (3) b) alapján a település biológiai aktivitásértéke nem csökken.)

2023. évi C. törvény 8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények igazolása:

8.§ „(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.”

A TÉKA 13.§ (7) bekezdése felmentést ad a 2023. évi C. törvény 8.§ b) pontja alól:

„Ha a hatályos településrendezési eszköz, településterv alapján a település zöldterületének mérete nem éri el a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott arányt, akkor annak nagysága tovább nem csökkenthető, és új beépítésre szánt terület kijelölése esetén legalább a hatályos településrendezési eszközben, településtervben szereplő arányt meg kell tartani.”

8.§ (1-2) igazolása:

Zöldterületi mérleg: A törvény 8. § (1) bekezdése előírja, hogy a zöldterület mértéke összességében nem csökkenhet. Bár a település zöldterületi aránya a törvényi 3%-os minimum alatt van, a TÉKA 13. -(7) bekezdése értelmében a nagyság tovább nem csökkenthető. Mivel a terv 125%-os mértékben pótolja az igénybe vett felületeket, a követelmény teljesül.

Összenövés elkerülése: Az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól mintegy 1000 méterre található, így megfelel a 8. § (2) b) pontjának.

Barnamezős területek vizsgálata: Tápiószecső közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmas barnamezős terület az 5 km-es környezetben nem található. A módosítás így megfelel a 8. § (2) c) pontjának.

8.§ (3) igazolása:

2023. évi C. törvény 8.§ (3) alapján az új beépítésre szánt területek kijelölése Kt. határozathozatalt igényel az alábbiakat igazolva szükséges:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szántterületkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

„(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.”

2023. évi C. törvény 8.§ (3) a) bekezdés igazolása:

A hatályos terven 1250 m² nagyságban jelölt védelmi erdő és 1689 m² nagyságban jelölt közkert terület (Gksz) gazdasági területbe kerül.

A Kompenzációt a területen belül biztosítja a terv:

A tervezési terület ÉNY-i határában kisvárosias lakó területrészt (160 m²) védelmi erdő és (2152 m²) közkert területbe sorolja a fejlesztési és rendezési terven.

Az erdőterületbe és közkert területbe területbe történő visszasorolással a csereterület biztosított és a biológiai aktivitásérték megfelel a 7.§ (2) előírásainak.

2023. évi C. törvény 8.§ (3) b) bekezdés igazolása:

BIA számítás összefoglalója: Az igénybevett területek (Ev, Zkk) pontértéke -2,025, míg a kijelölt csereterületek (Lk-ból Ev, Zkk) értéke +2,27. Az összesített egyenleg: +0,24, tehát az aktivitásérték nem csökken.

BIA számítás:

s.sz.	módosítás (hrszt)	terület (m2)	meglévő terület-felhaszn.	biológiai aktivitás szorzó	tervezett terület-felhaszn.	biológiai aktivitás szorzó	biológiai aktivitás változás
1.	098/53 részter.	1250 m ²	Ev	9	Gksz gazdasági terület	0,4	-1,075
2.	098/53 részter.	1698 m ²	Zkk	6	Gksz gazdasági terület	0,4	-0,9508
	BIA	2948 m2					-2,025
s.sz.	módosítás (hrszt)	terület (m2)	meglévő terület-felhaszn.	biológiai aktivitás szorzó	tervezett terület-felhaszn.	biológiai aktivitás szorzó	biológiai aktivitás változás
1.	098/53 részter.	1600 m ²	Lk	1,2	Ev	9	+1,24
2.	098/53 részter.	2152 m ²	Lk	1,2	Ev	6	+1,03
	BIA						+2,27
	BIA össz:						+0,24

2023. évi C. törvény 8.§ (3) d) bekezdés igazolása:

„d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.”

Helyhez kötöttség: A módosítás részben a már kialakult gazdasági terület bővítése, így helyhez kötött beruházásnak tekinthető. Más szabad gazdasági terület a tulajdonosok fejlesztési igényei miatt nem áll rendelkezésre.

A gazdasági terület kijelölésére, barnamezős és egyéb más településrészen lévő szabad gazdasági terület nem áll rendelkezésre, mivel minden gazdasági területet a jelenlegi tulajdonosok használnak és fejlesztenek a saját tevékenységüknek megfelelően. Továbbá megállapítható, hogy a tervezett

területfelhasználás javasoltan új beépítésre szánt gazdasági építési övezet területén alakítható ki, mely új beépítésre szánt területi kijelölést igényel.

A tervezett módosítás a 2023. évi C. törvény 8.§ (3)d) bekezdés előírásának megfelel!

2023. évi C. törvény 8.§ (3) e) pont teljesülésének igazolása:

„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

„TÉKA 32.§ (1a)

(1a) A településtervben meglévő és tervezett zöldterület is szerepelhet. A településtervben tervezett zöldterületként kijelölt, de az ingatlan-nyilvántartásban közterületként még nem bejegyzett telek közhasználat elől el nem zárható területként is kialakítható.”

(Javasolt ingatlannyilvántartási bejegyzés: "közhásználat céljára átengedett terület jogi jelleg")

A 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) 12. § (1)-(4) pontjainak teljesülése:

Az új beépítésre szánt módosítási terület a települési térségben helyezkedik el, nem sértve a védelmi előírásokat és az infrastruktúra ellátás is biztosítható.

Megállapítható, hogy:

1. A település közigazgatási határához 250 méternél távolabb helyezkedik el.
2. A módosítás FT és SZT-szerinti védelmi erdő és közkert terület átsorolással jár. A zöldterületi és erdőterületi átsorolás, csereterülete a megszűnő zöldterület vagy erdőterület 125%-ával növelt nagyságban jelöl ki a terv a módosítási területen belül zöldterületet és erdőterületet.
3. A csereterület nem érint védett természeti vagy Natura 2000 területet.
4. A zöldterület (közkert) önkormányzati tulajdonba adásáról vagy közhasználatú magánterületként történő fenntartásáról a felek településrendezési szerződésben állapodnak meg (TÉKA 32. § (1a) alapján „közhásználat céljára átengedett terület” bejegyzéssel).

A tervezett módosítás a MATrT 12.§ (1)-(4) pontjának megfelel, azzal összhangban van.

Szakmai következtetés a 098/53 hrsz. vonatkozásában:

Az új Gksz-2 övezet kijelölése mellett tanulmányterv bizonyítja:

1. Az új gazdasági terület (a jelölt erdő és közkerthelyén) közvetlenül csatlakozik a meglévő gazdasági szövethez (**illeszkedés**) elve teljesül.
2. A korábbi erdő/közkert terület bevonása a gazdasági szövetbe a szomszédos telephely működése és gazdaságos kialakítása miatt **elkerülhetetlen**. (Megjegyezzük, hogy valósan kialakult közkert és erdőterületet nem szüntet meg a terv csupán telken belül megnövelt nagyságban áthelyezi azokat.)
3. A „zöldterületi veszteséget” az ingatlan északnyugati határán, a lakóövezet közvetlen védelme érdekében létrehozott, **125%-os mértékű erdőpótlás** és minőségi zöldfelület-fejlesztés ellensúlyozza. Az áthelyezett erdő és közkert funkcionálisan jobb-helyen található
4. A fejlesztés megfelel a **takarékos földhasználat** elvének, mivel a település ezen pontján a logisztikai és főúti infrastruktúra már rendelkezésre áll.
5. A **MATrT** szerinti területi mérleg nem borul fel (azaz a beépítésre szánt terület összesen nem növekszik megengedhetetlen mértékben).

9. Összefoglaló**Tápiószecső, 098/53 hrsz.-ú ingatlan és környezete (7,6 ha) fejlesztéséről**

1. A fejlesztés célja és tartalma: A tanulmányterv elsődleges célja a Tápiószecső jelenlegi külterületén, a 31. számú főút mentén elhelyezkedő, összesen **7,6 hektár** területű ingatlanegyüttes gazdasági célú újrapozicionálása. A beruházó szándéka egy modern **összeszerelő és logisztikai bázis** kialakítása, amely részben a szomszédos, már beépült 1875/3 hrsz.-ú telephely bővítését, részben új gazdasági egységek létrehozását jelenti, mintegy **30 400 m²** szintterületen.

2. Tervezett szabályozási paraméterek (Gksz-2 övezet): A projekt megvalósításához a jelenleg megosztott (részben lakóterületi, részben erdő és közkert) besorolás egységes, **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz-2)** építési övezetté történő átsorolása szükséges.

- Beépíthetőség: max. 40%.
- Épületmagasság: max. 10,5 méter.
- Zöldfelületi arány: min. 20%.
- Szintterületi mutató: 1,0.
- Telekalakítás: min. 5000 m² telekterület, min. 50 méteres szélességgel.

3. Közlekedési és infrastrukturális megoldások: A terület feltárása a lakóterületek mentesítése érdekében kizárólag a **31. számú főút felől** valósul meg egy **16 méter szélességű magánúton** keresztül. A várhatóan **696 Ej/nap** forgalomnövekedés kezelésére a Magyar Közút előírásai szerinti csomóponti kialakítás (balra kanyarodósáv) szükséges, amennyiben a becsült forgalommal számol majd a tényleges fejlesztés. A végleges forgalmi adatok csak a konkrét betelepülő vállalkozások ismeretében lesznek meghatározhatók, ami lehetőséget adhat a jelenlegi (becsült adatokon alapuló) állásfoglalás módosítására. A parkolási és rakodási igényeket (kb. 150-200 szgk parkoló és kamionos várakozó sáv) teljeskörűen **telken belül** kell kielégíteni.

4. Környezeti és lakóterületi védelem: A fejlesztés kiemelt figyelmet fordít a szomszédos lakóövezetek védelmére:

- **Védelmi zöldsáv (pufferzóna):** A Gksz övezeten belül, a lakóterületek felé eső határon kötelező min.10 méteres zöldsáv kialakítása a zavaró hatások mérséklésére.
- **Erdő- és közkert pótlás:** A jelenlegi védelmi erdő (Ev) és közkert (Zkk) áthelyezése **125%-os mértékű területi pótlással** történik a telek ÉNY-i határára. (új beépítésre szánt területi kijelölést jelent, az erdő és Zkk közkert területek áthelyezése)
- **Biológiai aktivitás:** A területrendezés eredményeként a település biológiai aktivitásértéke **+0,245** egyenleggel javul.

5. Gazdasági előnyök és megvalósítás A beruházás jelentős **munkahelyteremtő** hatással bír és növeli a település **adóbevételeit** (iparűzési és építményadó).

A megvalósítás alapfeltétele a 2007. évi CXXIX. törvény szerinti termőföld művelés alóli kivonása és a humuszmentési terv végrehajtása.

6. Integráció az új szabályozási környezetbe A tanulmánytervben rögzített irányelvek és építési paraméterek átvezetendők az új **TÉKA alapú HÉSZ** szerkezetébe. Az előírások az új jogszabályi struktúra szerinti csoportosításban (karakteralapú szabályozás, településképi követelmények integrálása) kerülnek véglegesítésre, biztosítva a takarékos és fenntartható földhasználatot.

A dokumentáció szakmai alapot nyújt az Önkormányzat és a Tulajdonos közötti településrendezési szerződés megkötéséhez.

Kötelezettség vállalások, önkormányzati feladatok

Tulajdonosi kötelezettségvállalások:

A Tápiószecső, 098/53 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a tervezett Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet kialakítása, valamint a logisztikai és összeszerelő bázis megvalósítása érdekében vállalja:

- Tervezési költségek: A településterv (TSZT, HÉSZ és Szabályozási terv) jelen fejlesztéssel összefüggő módosításának teljes költségét.
- Termőföld-védelem és talajvédelem: A beruházással érintett szántó művelési ágú területek más célú hasznosításához (művelés alóli kivonásához) szükséges talajvédelmi terv elkészíttetését, a földvédelmi járulék megfizetését, valamint a kivonási eljárás lefolytatását.
- Humuszmentés: A 2007. évi CXXIX. törvény 15. §-ával összhangban a humuszos termőréteg szakszerű letermelését, deponálását és a telken belüli zöldfelületek (pufferzóna, erdőpótlás) kialakításánál történő újrahasznosítását.
- Infrastruktúra-fejlesztés: * A terület belső feltárását szolgáló, minimum 16,0 m szabályozási szélességű belső út (magánút) kiépítését saját költségén.
 - A 31. sz. főúthoz való csatlakozás (45+940 szelvény) műszaki kialakítását a Magyar Közút Nzrt. előírásai szerint.
 - A gazdasági tevékenységhez szükséges közmű-infrastruktúra (víz, gáz, elektromos áram, szennyvízcsatorna) kiépítését és a meglévő vezetékek (pl. gázvezeték) esetleges kiváltását.
- Környezeti kompenzáció: A szabályozási tervben rögzített védelmi erdő és közkert áthelyezését és annak 125%-os mértékű területi pótlását (pufferzóna kialakítása), valamint ezek hosszú távú fenntartását közhasználatú magánterületként.

Igényelt Önkormányzati feladatok:

Az FT és HÉSZ, valamint a mellékletét képező szabályozási terv módosításának végrehajtása a 098/53 hrsz.-ú területre vonatkozóan, az alábbi szempontok szerint:

- A szabályozás – a **TÉKA** előírásaival és iránymutatásával összhangban – a korábbi merev struktúra helyett karakteralapú szabályozást alkalmaz, integrálva a településképi követelményeket is.
- Az építési övezet paramétereinek (40% beépíthetőség, 10,5 m épületmagasság, 1,0 szintterületi mutató) rögzítése a gazdaságfejlesztési célokkal összhangban.
- Az Önkormányzat és a Tulajdonos közötti **Településrendezési Szerződés (TRSZ)** megkötése, amely rögzíti a közhasználatú magánterületek (közkert, pufferzóna) fenntartásának feltételeit, a tulajdonjogi kereteket és a kialakítandó közlekedési és közmű infrastruktúrafejlesztés tulajdonosi kötelezettség vállalását.

A tanulmányterv javaslata – a **2023. évi C. törvény 8. §-ában** foglalt takarékos földhasználat és a 2018. évi CXXXIX. tv. (**MATrT**) **12. §** szerinti területi mérleg elvének figyelembevételével – Tápiószecső Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének támogatása esetén illeszthető be az új településtervbe (fejlesztési és szabályozási terv).

10. Tulajdoni lap



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 8.
null

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251121/17843
2025.11.21

Oldal 1/2

Tápiószecső
Külterület, 98/53 helyrajzi szám

"CÍMKÉPZÉS ALATT"

Tápiószecső, Külterület, 098/53

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 36324/2010.06.01				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jelle	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
a	Szántó	7 osztály	7 1121	20,00
		8 osztály	2 4114	10,13
			4 7007	9,87
b	Kivett / tanya	0	5203	0
Földrészlet összesen			7 6324	20,00

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 36324/2010.06.01		⊗ Törölő határozat 39211/2/2016.09.16
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: árverési vétel, 43297/1998.11.09 Eredeti határozat: 43297/1998.11.09 Név: Anka László, Születési név: Anka László, Születési év: 1953, Anyja neve: Gregor Erzsébet Jogosult címe: 2251 TÁPIÓSZECŐ, Szőlő utca 2.		
2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 39211/2/2016.09.16		
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: Juhász Attila, Születési név: Juhász Attila, Születési év: 1976, Anyja neve: Borsik Julianna Jogosult címe: 2251 TÁPIÓSZECŐ, Rákóczi út 6.		

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 36324/2010.06.01		
Önálló szöveges bejegyzés		
Átjegyezve a 098/28, 098/29, 0122/8, 0122/9, 0122/10, 0122/11, 0137, 0138/1. hrszámú ingatlanok beolvasztásából és megosztásából. (műszaki szám: 5-558/2010.)		
2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 36324/2010.06.01		
Bányászolgalmi jog		
1042 m2 nagyságú területre (műszaki szám: 3-115/2009) Eredeti határozat: 42616/2009.12.30 Név: MVM FŐGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1081 BUDAPEST VIII.KER., II. János Pál pápa tér 20.		
3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 36324/2010.06.01		⊗ Törölő határozat 39155/2/2017.09.05
Önálló zálogjog		
40 000 000 FT, azaz negyvenmillió forint Adós: Anka Virágpalletta Kft. Eredeti határozat: 30649/2003. 2002.11.13 Név: VIRÁGPALETTA 2000 ÉRTÉKESÍTŐ, BESZERZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ SZÖVETKEZET Jogosult címe: 2370 DABAS, Vonat út 12		

Folytatás a következő oldalon



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 8.
null

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251121/17843
2025.11.21

Oldal 2/2

Tápiószecső
Külterület, 98/53 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 8.
null

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251209/7898
2025.12.09

Oldal 1/1

Tápiószecső
Belterület, 1875/4 helyrajzi szám

2251 TÁPIÓSZECŐ, PESTI ÚT 17.
Tápiószecső, Belterület, 1875/4

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 46178/2/2012.10.30				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	361	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 46178/2/2012.10.30				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS					
Tulajdoni hányad: 1/1					
Jogcím: adásvétel					
Eredeti határozat: 36741/2007.06.25					
Név: "BENJI" INVEST BEFEKTETÉSI ÉS INGATLANFORGALMAZÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG					
Jogosult címe: 2251 TÁPIÓSZECŐ, Kossuth Lajos utca 12					

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 46178/2/2012.10.30				
Bányászolgalmi jog					
28 m2 nagyságú területre (műszaki szám: 3-115/2009)					
Eredeti határozat: 42639/2009.12.30					
Név: MVM FŐGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI KFT.					
Jogosult címe: 1081 BUDAPEST VIII.KER., II. János Pál pápa tér 20.					
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 46178/2/2012.10.30				
Önálló szöveges bejegyzés					
Telekalakítás következtében a 1875/1 hrszámú ingatlan megosztva 1875/3 és 1875/4 hrszámú ingatlanokra. /Műszaki szám:1050/2012/					

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Magyar Közút Nonprofit Zrt.
Pest Vármegyei Igazgatóság

1183 Budapest, Gyömrői út 93-95.
+36 (1) 819-9042
+36 (1) 336-8379
info@pest.kozut.hu
MKNZRT (KRFD: 153207128) Hivatali Kapu
www.kozut.hu

Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.

1133 Budapest
Vág u. 9. I/2.

Tisztelt Címzett!

Iktatószám: MK-11881/2/2026

Tárgy: Előzetes állásfoglalás kérése -
Tápiószecső 098/53 hrsz.-ú ingatlant
érintő gazdasági területfejlesztés közle-
kedési kapcsolataival összefüggésben –
állásfoglalás

Ügyintéző: Szabó Levente

Hivatkozással Igazgatóságunkhoz érkezett megkeresésére – előzetes állásfoglalás kérése -
Tápiószecső 098/53 hrsz.-ú ingatlant érintő gazdasági területfejlesztés közlekedési kapcsolata-
ival összefüggésben – valamint az annak mellékleteként megküldött dokumentációra, az aláb-
bi közútkezelői **állásfoglalást** adjuk.

A benyújtott dokumentáció és leírás alapján megállapítottuk, hogy Tápiószecső 098/53 hrsz.-
ú ingatlanra tervezett létesítmények a 31 sz. főút mellett, az országos közút 45+940 kmsz.
környezetében, a főút szelvényezés szerinti bal oldalán, Tápiószecső lakott területen belüli
szakaszához csatlakozva, egy új feltároló út csatlakozásával kerülne megvalósításra.

A kérelemhez mellékelte leírás szerint a kb. 7,6 ha-os területen elsődlegesen összeszerelő és
logisztikai bázis megvalósítása várható. A település jelenleg hatályos szabályozási terve a
tárgyi ingatlan mintegy 3,5 ha-os részén kertvárosias és kisvárosias lakóterületeket jelöl ki, a
fennmaradó rész pedig Gksz-2 besorolású övezet lenne.

A készülő telepítési tanulmányterv ezzel szemben a teljes területen Gksz-2 övezeti besorolást
tartalmaz, **16 méter szélességben kiszabályozott magánút**, továbbá a lakóterületek felé eső
védelmi zónák kialakításával. A fentiek alapján **szükséges a települési szabályozási terv
módosítása.**

Az előzetes forgalmi adatok szerint a teljes beépítettség esetén a várható forgalomnövekedés
– a teherforgalom 396 Ej/nap, és a személygépjármű forgalom 300 Ej/nap – **mindösszesen
696 Ej/nap** lesz. Ezzel kapcsolatban jelezzük, hogy a megjelölt várható forgalomnövekedés
járműosztályozós csomópont kialakítását indokolja. Ezzel összefüggésben megjegyezzük,
hogy az e-UT 03.02.21 Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útcsatlakozása
Útügyi Műszaki Előírás (ÚME) 3.2.3. pontja szerint a szintbeni – csomóponti elemekkel ki-
alakított – közúti csomópontok elméleti keresztezési pontjai között ajánlott legkisebb távolság
főutak esetében 500 m. A tervezett útcsatlakozás – a 31 sz. főút 45+940 km szelvénye – és az
Eötvös utca között kb. 560 m, a Vágóhid utca között pedig kb. 510 m a távolság. A Vásártér
utcától azonban csak 265 méterre kerülne kialakításra a kanyarodó sávcsomópont, ezért a
hivatkozott ÚME alóli felmentéssel lehetne kialakítani a tervezett útcsatlakozást.

Fentiek figyelembevételével elvi akadályát nem látjuk a tárgyi ingatlan fejlesztésének, illetve
egy új, országos közúti csomópont kialakításának a biztonságos közúti közlekedés érdekében.



A magánúttal kapcsolatban megjegyezzük, hogy a magánút olyan természetes vagy jogi személy tulajdonában lévő földterületen fekvő út, amely nem része az országos vagy helyi közúthálózatnak. Lehet közforgalom elől elzárt (sorompóval/táblával lezárt), vagy el nem zárt (bárki által használható) magánút. Fenntartása és kezelése a mindenkori tulajdonos kötelezettsége, közforgalom elől való elzárása pedig hatósági engedélyköteles tevékenység.

A magánutak kialakítása előtt figyelembe kell venni az alábbi kapcsolódó jogszabályokat:



- A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény
- A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény végrehajtására kiadott 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet,
- Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény
- Az útügyi hatósági eljárások díjairól szóló 26/1997. (XII.12.) KHVM rendelet,
- Az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII. 21.) KM rendelet
- A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII.2.) Korm. rendelet

Jelen MK-11881/2/2026 közútkezelői állásfoglalásunkat az 1988. évi I. tv. alapján adtuk ki. A közútkezelői állásfoglalásban foglalt feltételek vitatása esetén, azok megváltoztatását a területileg illetékes útügyi hatósághoz benyújtandó felülvizsgálati kérelemmel lehet kezdeményezni.

Állásfoglalásunk figyelembevételével kérjük további szíves intézkedését.

Budapesten, 2026. április 7.

Üdvözlettel

 Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Vármegyei Igazgatóság 1133 Budapest, Gyömrői út 93-95. 2020	
Mihály Anna vármegyei osztályvezető	Rutkay László vármegyei osztályvezető

Kapják:

1. Címzett – CKP 27865242
2. Mérnökség Monor
3. Irattár