

TÁPIÓSZECSCSŐ NAGYKÖZSÉG

Településrendezési terv módosítását megalapozó

Telepítési tanulmányterv

128o Hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan

- Előterjesztési dokumentáció-

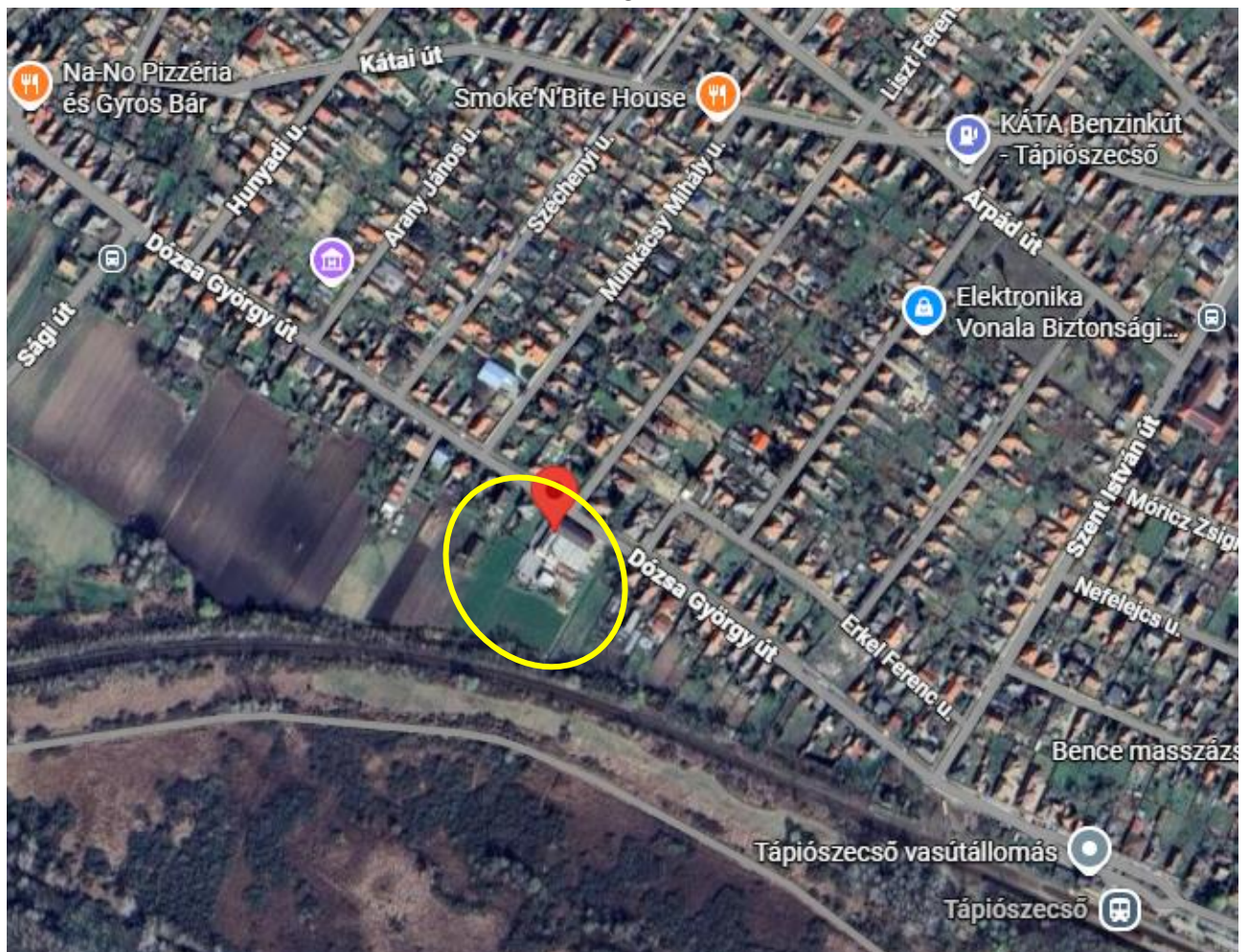
MEGRENDELŐ:

Apród 3 Kft.

Erős Sándor

22251 Tápiószecső Dózsa György út

49



2026. január hó

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>

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	3
1. BEVEZETÉS.....	3
2. A TERVEZÉSI FELADAT	7
3. A 1280 HRSZ-Ú. TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE RÖVID BEMUTATÁSA	8
4. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ ÖSSZEFOGLALÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTOK ALAPJÁN	12
5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK (HATÁLYOS ÁLLAPOT) A TERÜLETRE VONATKOZÓAN JELENLEG A KÖVETKEZŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK VANNAK HATÁLYBAN:	14
6. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK, A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ.....	15
7. A VÁRHATÓ HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS KAPACITÁSIGÉNY -NÖVEKEDÉS BECSLÉSE.....	16
8. TÉRSÉGI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	17
9. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	19
10. ÖSSZEFOGLALÓ	22
11. TULAJDONI LAP.....	24
12. LÁTVÁNYTERV (NOÁR ÉPÍTŐ)	26
12. HELYSZÍNRAJZ-TERVEZETT ÁLLAPOT	27

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. Bevezetés

Jelen telepítési tanulmányterv a Tápiószecső, Dózsa György út 49. (1280 hrsz.) alatti ingatlan hatályos kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezeti besorolásának módosítását célozza. A tulajdonos célja az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg „kivett ipartelep” megnevezéssel szereplő, élelmiszerüzletet és 6 darab lakást magában foglaló épülettömeg tényleges rendeltetésének megfelelő övezeti besorolása. A fejlesztési elképzelés része további 8 darab lakás kialakítása az épület felső szintjén, melyet a meglévő tartószerkezetek állékonysága lehetővé tesz.

A tervezett módosítás során a telek beépítettségi százaléka nem növekszik, azonban a szintterületi sűrűség változik. A cél a tényleges területhasználathoz igazodó rendeltetési módok meghatározása, valamint olyan építési övezet kijelölése, amely befogadja a már kialakult beépítési paramétereket.

A terület továbbra is belterületi marad, a szabályozás célja egy új, „településközponti vegyes” (Vt-5 jelű) övezet létrehozása. Az új övezet a jelenlegi építési paraméterek megtartása mellett (40%-os beépítettség, 20%-os zöldfelületi arány, 8 méteres épületmagasság) 1,5-ös szintterületi mutatót határoz meg. A településrendezési terv módosítását megalapozó tanulmányterv a tulajdonos Apród 3 Kft. (képviseli: Erős Sándor) megbízásából készült.

A kérelem tárgya

A Tápiószecső, Dózsa György út 49. (1280 hrsz.) alatti ingatlan – a korábbi pékség – tulajdonosa azzal a kéréssel fordul az Önkormányzathoz, hogy a tervezési program megvalósítása érdekében módosítsa a Nagyközség hatályos településrendezési eszközeit.

Az ingatlanon két épület található. A főépület földszintjén jelenleg Coop élelmiszerüzlet, nemzeti dohánybolt, valamint virág- és ruhaüzlet üzemel. Az emeleti szinten már kialakításra került 6 darab lakóegység. Az épület bruttó alapterülete megközelítőleg 1370 m².

Mivel a főépület felső szintje jelenleg csak az utcafronti részen rendelkezik beépítéssel, a tulajdonos a hátsó kert irányába eső tetőfelület beépítését tervezi. Ez a fejlesztés további 8 darab, egyenként 40 m²-es lakás kialakítását tenné lehetővé. A tervezett bővítés településképi szempontból kedvező, mivel az utcaképet nem befolyásolja, és illeszkedik a meglévő tetőidomhoz.

A jelenlegi Gksz (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági) övezeti besorolás sem az OTÉK, sem a hatályos TÉKA előírásai szerint nem teszi lehetővé önálló lakóegységek kialakítását. Az övezetmódosítás tehát a tervezett kismértékű fejlesztés (emeleti bővítés) biztosítását szolgálja. (Lásd: 1. ábra és 2. melléklet).

Mivel a tervezési programban szereplő lakó rendeltetések a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) előírásaival nincsenek összhangban, a tulajdonos kéri az ingatlan településközponti vegyes (Vt) építési övezetbe történő átsorolását.

Az övezeti paraméterek tekintetében az alábbi célok határozhatóak meg:

- a kialakult rendeltetések, az épülettömegek és a települési környezet figyelembevételével új, beépítésre szánt településközponti vegyes övezet (Vt-5) bevezetése;
- tervezett állapot: az ingatlanon 2 épület és összesen 19 rendeltetési egység (14 lakás, 4 üzlethelyiség, valamint a hátsókert irányában 1 tároló rendeltetés) kerül feltüntetésre;
- a beépítettség meghatározásánál a hatályos Gksz építési övezet paraméterei nem változnak, azok változatlan formában kerülnek átemelésre az új Vt övezetbe;
- a tervezett funkciókhoz és a rendeltetésbővítéshez kapcsolódóan a meglévő 40 darab parkolóhely további minimum 6 darabbal bővül, melyek biztosítása a telken belül megoldott;
- a kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m²;
- a megengedett legnagyobb épületmagasság: 8,0 m;
- a legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40%;
- a legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40%;
- a legkisebb zöldfelületi arány: 20%;
- a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 1,5.

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 állapothoz igazodó paraméterek és rendeltetések rögzítése megteremti a jogi alapot a terület rendezett, hosszú távú fenntartásához és a tervezett fejlesztések megvalósításához.

Előzmények:

A tulajdonos célja az ingatlanon lévő felépítmények jogi helyzetének rendezése, a ténylegesen kialakult állapotnak és a tervezett bővítésnek megfelelően. A jelenleg kialakult rendeltetési módok (például a gazdasági övezetben megjelenő lakófunkció) nem felelnek meg maradéktalanul a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), valamint a magasabb rendű, 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) előírásainak.

A rendelkezésre álló előzetes építészeti tervek alapján a tanulmány részletesen megvizsgálta az 1280 hrsz.-ú ingatlant, a főépület bővítési lehetőségét, valamint a szükséges beavatkozási irányokat. A vizsgálat célja annak elősegítése, hogy a területrendezést követő hatósági eljárások – különösen a rendeltetésmódosítás és az építési engedélyezési eljárás – során ne merüljön fel akadály a kitűzött fejlesztési célok megvalósítása előtt.

A kérelem indoklása és műszaki tartalom

A megadott minta és a korábbi adatok alapján elkészítettem a Tápiószecső, Dózsa György út 49. szám alatti ingatlanra vonatkozó indoklást és műszaki tartalmat:

A kérelem indoklása és műszaki tartalom

A 2253 Tápiószecső, Dózsa György út 49. szám alatti, **1280 hrsz.-ú** ingatlan az **Apród 3 Kft.** tulajdonában van. Az ingatlan korábban pékségként üzemelt, jelenleg azonban vegyes funkciójú épületegyüttesként funkcionál. A már beépült ingatlan építésjogi rendezése, valamint a tényleges területhasználatához igazodó fejlesztése (további lakóegységek kialakítása) érdekében a terület övezeti besorolásának felülvizsgálata és módosítása szükséges.

A rendelkezésre álló építészeti tervek alapján a tanulmány megvizsgálta a telket és a rajta elhelyezkedő 2 darab épületet. A főépület bruttó alapterülete mintegy 1370 m². A területen jelenleg az alábbi rendeltetések találhatók:

- **Kereskedelmi és szolgáltató funkció:** A főépület földszintjén Coop élelmiszerüzlet, nemzeti dohánybolt, virágüzlet és ruhaüzlet üzemel.
- **Lakó funkció:** A főépület emeleti szintjén jelenleg 6 darab lakóegység található.
- **Tárolási funkció:** A hátsókert irányába egy különálló tárolóépület helyezkedik el.

A tervezett módosítással a telek a kialakult vegyes funkciót és a tervezett bővítést befogadó „településközponti vegyes” (Vt-5 jelű) besorolást kapná. A tulajdonos célja a meglévő tetőszint hátsó kert irányába történő beépítése, amellyel további **8 darab (egyenként kb. 40 m²-es) lakás** jönne létre, így az ingatlanon összesen 14 lakóegység és 4 üzlethelyiség kapna helyet.

Az ingatlan összközművesítése és közterületi kapcsolata a Dózsa György út felől biztosított. A fejlesztés a környezetre jelentős forgalmi terhelést nem ró, mivel a tervezett rendeltetésbővítéshez szükséges többlet parkolóhelyekkel együtt az összesen **45 darab várakozóhely** biztosítása a közterületen és telken belül megoldott.

A tervezett Vt-5 övezet bevezetése lehetővé teszi a már kialakult lakó- és gazdasági funkciók legalizálását, valamint a településképet nem zavaró, tetőtéri sűrítéssel megvalósuló ingatlanfejlesztést.

Tápiószecső fejlesztési cél:

A Tápiószecső **1280 hrsz.-ú** ingatlan övezetmódosítása nem csupán egy egyéni tulajdonosi kérés rendezése, hanem nagyközség-fejlesztési szempontból is több előnnyel jár a település számára:

1. **Városszerkezeti zárvány felszámolása:** Az ingatlan korábbi használata (pékség és üzemi tevékenység) egyfajta funkcionális zárványt hozott létre a településközpont határán. A módosítás célja ennek a területnek a tényleges használathoz (kereskedelem és lakhatás) igazodó integrálása a településszövetbe. Az üzemi jelleg helyett egy rendezett, vonzó településközponti vegyes funkció jön létre.
2. **Belső erőforrások hasznosítása (Barnamezős fejlesztés):** A fejlesztés nem igényel új, érintetlen zöldmezős területeket, hanem a már meglévő belterületi épületállományt hasznosítja intenzívebben. Az emeletráépítéssel megvalósuló sűrítés a legfenntarthatóbb városfejlesztési forma.
3. **Gazdasági stabilitás és munkahelymegőrzés:** Az ingatlan földszintjén működő kereskedelmi egységek (Coop élelmiszerbolt, dohánybolt, virágüzlet, ruházati üzlet) alapvető ellátást biztosítanak a lakosság számára. A jogi állapot rendezése garantálja ezen üzletek hosszú távú működését, a helyi munkahelyek megmaradását és a folyamatos iparüzési adóbevételt a nagyközség számára.
4. **Lakhatási igények kielégítése központi helyen:** A meglévő 6 lakás fennmaradása és további 8 új lakóegység kialakítása segít a helyi lakáshiány enyhítésében. Mivel az ingatlan a központban található, az itt élők gyalogosan is elérik a közintézményeket és szolgáltatásokat, ami csökkenti a gépjárműforgalmat és élénkíti a helyi közösségi életet.
5. **Közterületi tehermentesítés (Parkolás):** Közterületi tehermentesítés és parkoláskezelés: Az ingatlanfejlesztés során kiemelt szempont a meglévő közlekedési egyensúly fenntartása. Míg a földszinti üzletek vásárlói forgalmát továbbra is a meglévő, épület előtti 15 darab közterületi várakozóhely szolgálja ki, addig a tervezett lakófunkcióhoz kapcsolódó 8 darab új parkolóhely teljes egészében a telken belül kerül kialakításra. Ez a megoldás garantálja, hogy az új lakók beköltözése nem okoz többletterhelést a Dózsa György út menti közterületeken, és nem vesz el várakozóhelyet a vásárlók elől.

6. **Infrastrukturális hatékonyság:** Az ingatlan meglévő, teljes körű közműhálózattal rendelkezik. A tervezett sűrítés és rendeltetésmódosítás a meglévő hálózati kapacitások optimális kihasználására épül, így a fejlesztés nem teszi szükségessé önkormányzati forrású közműfejlesztés elindítását. Amennyiben a rendeltetésszám-növekedés miatt hálózatbővítés vagy teljesítménynövelés válik szükségessé, annak költségeit a tulajdonos teljes mértékben magára vállalja.
7. **Kontrollált településképi illeszkedés:** A **Vt-5 övezet** bevezetésével az önkormányzat kontrollált keretek között tartja a beépítést és az utcakép megőrizzé településközponti jellegét.

Összegzés: A nagyközség számára ez a módosítás azért előnyös, mert rendezi a kialakult kereskedelmi és lakó funkciókat, lehetőséget ad a minőségi lakásszám-növelésre, miközben a fejlesztés minden infrastrukturális terhe (parkolás, közművek) a telken belül marad, nem terhelve a település költségvetését.

2. A tervezési feladat

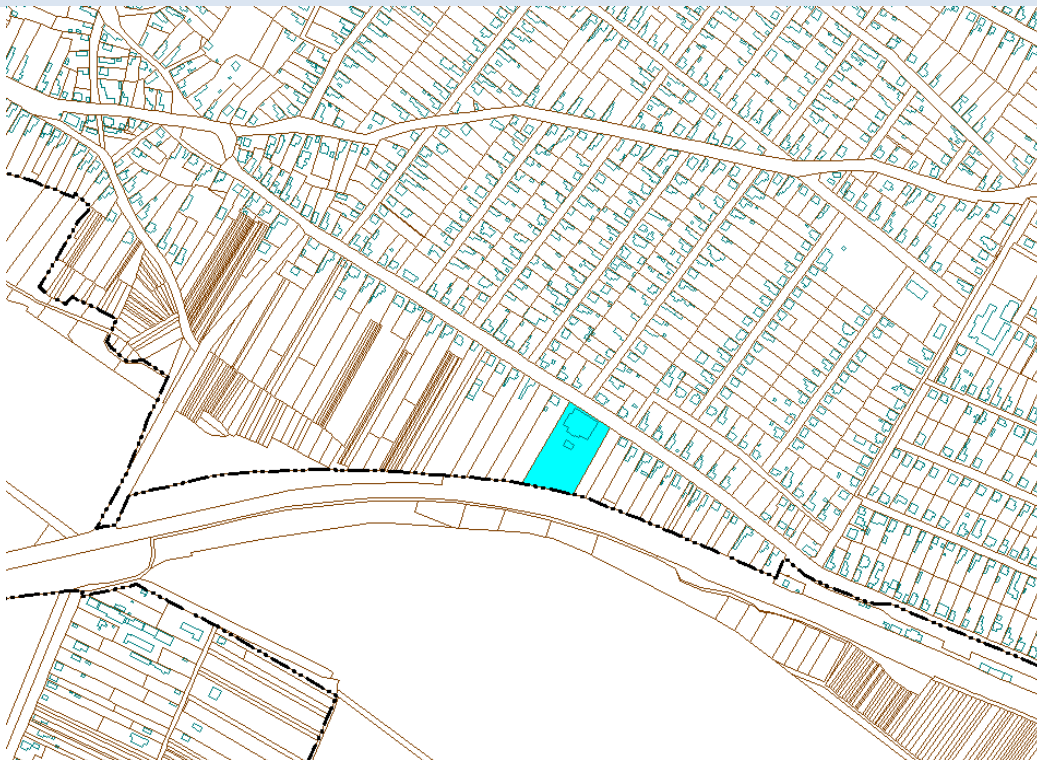
A fent bemutatott cél a jelenlegi kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezeti besorolású területeken kizárólag a hatályos TSZT és HÉSZ módosításával érhető el.

Ezen belül vizsgálandóak az alábbiak:

- **Övezeti váltás indokoltsága:** Vizsgálni kell, hogy a jelenlegi gazdasági terület (Gksz) besorolás miatt nem tartható fenn a kialakult lakófunkciók mellett, és a tervezett településközponti vegyes (Vt-5) övezet hogyan illeszkedik a környező, vegyes (lakó-intézményi) településszerkezetbe.
- **Beépítési paraméterek:** Nem módosulnak.
- **Közműellátottság:** Annak igazolása, hogy a meglévő hálózat alkalmas-e a bővülő lakásszámmal növekvő igények, összesen 17 db rendeltetési egység (12 lakás, 4 üzlet, 1 tároló) kiszolgálására.
- **Közlekedési kapcsolatok:** A Dózsa György út felőli fő megközelíthetőség, valamint a gazdasági kiszolgálás (árufeltöltés) és a lakossági forgalom biztonságos szétválasztásának ellenőrzése.
- **Parkolómérleg:** Számításokkal kell alátámasztani, hogy a tervezett lakások parkolási igénye (8 db) maradéktalanul megoldható-e a telekhatáron belül, garantálva, hogy a fejlesztés nem terheli a Dózsa György út közterületi parkolóit.
- **Rendezett állapot létrehozása:** A tanulmánynak vizsgálnia kell az új lakások építésének jogi feltételeit a hatályos TÉKA és OTÉK előírások tükrében.

A tervezési feladat a tanulmánytervben bemutatni a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel – a Tulajdonos és a főépítész által elfogadott szempontok alapján – a terület övezeti kialakításának javaslatát.

A vizsgált 1280 hrsz-ú. telkek területi kiterjedése. 2. ábra



3. A 1280 hrsz-ú. terület és környezete rövid bemutatása

Az ingatlan elhelyezkedése és infrastruktúrája:

A vizsgált 1280 hrsz.-ú ingatlan Tápiószecső belterületén, a településközpontban, a Dózsa György út 49. szám alatt található. Az ingatlan településszerkezeti szempontból központi helyzetű: a telek a település fő közlekedési tengelye mentén fekszik, környezetében vegyesen lakóépületek, valamint kereskedelmi és szolgáltató funkciók vegyesen találhatók. Ez a frekvenciált elhelyezkedés indokolttá teszi a terület intenzívebb, településközponti vegyes jellegű hasznosítását.

Közlekedési kapcsolatok: Az ingatlan közvetlen kapcsolattal rendelkezik a Dózsa György úthoz, amely a település egyik legfontosabb gyűjtőútja. A vevőforgalom és a lakók bejutása, valamint a gazdasági kiszolgálás (árufeltöltés) a meglévő kapubehajtón keresztül akadálytalanul biztosított.

Közműellátottság: A terület teljes közműellátottsággal rendelkezik. A villamosenergia-, gáz-, ivóvíz- és hírközlési hálózat, valamint a szennyvízelvezetés a határoló közterületekről bekötött, az összközműves csatlakozások kiépítettek és üzemelnek.

Fejleszthetőség: A meglévő kapacitások és a kiépített infrastruktúra a meglévő és tervezett rendeltetési egységek (kereskedelmi üzletek és összesen 14 lakás) kiszolgálását hosszú távon, fenntartható módon biztosítják.

Védettség: A telek hátsókertjét érinti a tájképvédelmi terület övezete és az országos ökológiai hálózat magterülete, mely vélhetően a belterülethatáron húzódna, ezért javasolt annak felülvizsgálata az DINPI igazgatóságnál. Továbbá érinti az ivóvízbázis védőövezete és a vasút védőtávolsága is.

1. Meglévő állapot: Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

A terület jelenleg a hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) szerint Gksz építési övezetbe tartozik. Ez a besorolás alapvetően gazdasági tevékenység végzésére szolgál, az alábbi korlátozásokkal:

Beépítési mód: Oldalhatáron álló beépítés.

Megengedett beépítettség: 40%.

Rendeltetés: Az övezet előírásai szerint jelenleg önálló lakórendeltetés nem alakítható ki, kivéve a tulajdonos vagy a személyzet számára szükséges 1 db lakást.

Tényleges helyzet: A telken jelenleg 2 épület található. A főépületben már most is 6 darab lakás alakult ki a kereskedelmi egységek mellett, ami nem felel meg a jelenlegi Gksz övezeti előírásoknak, így a lakófunkciók bővítése jelenleg nem lehetséges.

2. Tervezett állapot: Településközponti vegyes terület (Vt-5)

A tanulmány célja a terület tényleges használatához és a tervezett fejlesztéshez igazodó, új Vt-5 jelű építési övezet létrehozása. Ez a besorolás lehetővé teszi a lakó- és kereskedelmi funkciók harmonikus együttélését:

Beépítési mód: Továbbra is oldalhatáron álló beépítés, a kialakult állapothoz igazodva.

Tervezett beépítettség: 40% (a meglévő épülettömeg alapterülete nem változik).

Szintterületi mutató: 1,5, amely lehetővé teszi a meglévő főépület hátsó kert irányába történő emeletráépítését a tervezett 8 új lakás kialakításához.

Minimális zöldfelület: 20%, amely a településközponti elhelyezkedés mellett is biztosítja a környezeti minőséget.

Rendeltetés: Az új övezet lehetőséget ad további 8 lakás kialakítására (összesen 14 lakóegység), miközben megtartja a 4 üzlethelyiséget és a kiegészítő tároló funkciókat.

Épületmagasság: Maximum 8,0 méter, amely ugyan túlmutat a környező lakó épületek léptékétől, de a kialakult területhasználatot és a szolgáltató rendeltetéseket biztosítja és lehetővé teszi az emelet bővítését.



Dózsa György utca49.(1280 hrsz.)



Dózsa György utca49.(1280 hrsz.)

Főépület emeletráépítés



Főépület emeletráépítés



A tervezett új 8 lakás helye



A tervezett új 8 lakás helye



A tervezett új 8 lakás helye



A tervezett új 8 lakás helye



Az alábbi táblázat bemutatja a jelenlegi szabályozás és a tervezett állapot közötti különbségeket a 1280 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan (továbbá lásd a 2. melléklet szerinti helyszínrajzot):

Megnevezés	Hatályos előírás (Gksz-1)	Tervezett állapot / kért módosítás (Vt-5)
Beépítési mód	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló (kialakult állapothoz igazodó)
Max. beépítettség	max. 40%	max. 40% (alapterület nem változik)
Min. zöldfelület	min. 20%	min. 20% (nem módosul)
Max. épületmagasság	max. 8 m	max. 8,0 m (nem módosul)
Szintterületi mutató	max. 1,5	max. 1,5 (nem módosul)
Épületek száma	2 db	2 db (kialakult állapot)
Rendeltetési egységek	Lakás önállóan nem (csak 1 db szolgálati)	19 db (14 lakás, 4 üzlethelyiség, 1 gazdasági tároló)
Parkolás	HÉSZ szerint (37 db) ebből 15 db közterületen az üzletek előtt	45 db ebből: 15 db közterületen az üzletek előtt (30 db telken belül biztosítva: 22 meglévő, 8 tervezett.)

A legfontosabb érv az Önkormányzat felé, hogy a terület fizikai paraméterei (beépítettség, épületmagasság, zöldfelületi mutató és szintterületi mutató) az érvényben lévő Gksz-1 övezethez képest nem változnak.

Ez azt jelenti, hogy:

- A tervezett fejlesztés nem jelent sűrűbb beépítést a jelenleg megengedettnél.
- Az emeletráépítés belefér a hatályos 8 méteres magasságkorlátba és az 1,5-ös szintterületi mutatóba.
- A környezet terhelése (beépített felület nagysága) stagnál.

Az elemzés rávilágít, hogy a módosítás célja a rendeltetési egységek jellegének részleges megváltoztatása.

A jelenlegi Gksz-1 övezetben a lakófunkció tilalmazott (kivéve 1 db szolgálati lakást), ami akadályozza a meglévő 6 lakás jogi rendezését és a további 8 tervezett egység kialakítását.

A Vt-5 övezetbe sorolás lehetővé teszi a kereskedelmi és lakó funkciók vegyes jelenlétét, amely megfelel a terület tényleges, központi jellegű használatának.

A 19 rendeltetési egység (üzletek + lakások) magasabb gépjármű-igényét a tulajdonos részben közterületen (15 db) részben telken belül (30 parkolóhely) kezeli.

Ez bizonyítja, hogy a funkcióváltás nem helyez további extra terhet a közterületi infrastruktúrára (Dózsa György út), így a módosítás közlekedési szempontból sem aggályos.

Összegzés:

A kért módosítás során a beépítési mutatók (40% beépítettség, 1,5 szintterületi mutató, 20% zöldfelület) változatlanok maradnak, így a terület fizikai igénybevétele nem növekszik. A váltást kizárólag a kialakult és tervezett vegyes rendeltetés (kereskedelem és lakhatás) jogi összeférhetetlensége teszi szükségessé. A Vt-5 övezet biztosítja azt a szabályozási keretet, amelyben a már meglévő és az új lakóegységek, valamint a helyi ellátást szolgáló üzletek szabályosan, a parkolási igények teljes körű telken belüli kielégítése mellett működhetnek.

4. Közlekedési és közmű összefoglaló településrendezési szempontok alapján

Közlekedési összefoglaló:

1. Az ingatlan megközelítése és közúti kapcsolatai

A tervezési terület Tápiószecső központi magjában, a település legfontosabb közlekedési tengelye mentén helyezkedik el:

- Dózsa György út (31. sz. főút átkelési szakasza) felől: Ez az ingatlan elsődleges megközelítési útvonala. Itt található a meglévő, nagy teherbírású gépjármű-bejárat, amely kiszolgálja a földszinti üzleteket (Coop, dohánybolt stb.), a felettük lévő lakásokat, valamint biztosítja a hátsó udvari parkolók elérését.
- Gyalogos forgalom: Az üzletek utcafronti bejáratai közvetlenül a Dózsa György úti járdáról nyílnak, biztosítva a biztonságos vásárlói elérést. A telek közúti kapcsolata kiépített, a burkolt felületek állapota megfelelő.

2. Parkolási igény és megoldása

A tervezési programban szereplő rendeltetésmódosítás és bővítés (összesen 17 önálló rendeltetési egység) gépjármű-elhelyezési igényét a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA), előírásai alapján határoztuk meg:

Lakó rendeltetés (14 db): A TÉKA előírásai szerint minden lakás után 1 darab személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Ennek megfelelően összesen 14 férőhely biztosított a lakófunkció számára.

Kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés (4 üzlet): Az élelmiszerüzlet, nemzeti dohánybolt, virágbolt és ruhaüzlet esetében a TÉKA az eladótér minden megkezdett 10–50 m²-e után ír elő parkolóhelyet.

A jogszabályi mutatók és a helyi specifikumok alapján összesen 45 darab parkolóhely kialakítása biztosítható. A TÉKA 41. §-ában foglaltakkal összhangban a tervezett lakások kialakítása során a parkolók (8 db) elhelyezési kötelezettség teljes mértékben a telken belül teljesül, így garantálható, hogy a fejlesztés nem terheli a Dózsa György út (31. sz. főút) menti közterületeket, és nem okoz forgalmi torlódást.

3. Forgalomgeneráló hatás vizsgálata

A tervezett övezetmódosítás (Vt-5) célja a kialakult kereskedelmi és lakófunkciók rendezése és kismértékű bővítése:

- Lakóforgalom: Az összesen 14 lakás által generált mozgás (napi 20-30 járműmozgás) eloszlik a nap folyamán, és nem jelent érdemi többletterhelést a főúti forgalom számára.
- Vásárlói forgalom: Mivel az üzletek már jelenleg is üzemelnek, a terület forgalomvonzó hatása ismert és a környezetbe integrált. A parkolók telken belüli áthelyezése/megszilárdítása javítja a közlekedésbiztonságot, mivel megszünteti a szabálytalan közterületi várakozást.
- Áruszállítás: Az üzletek feltöltése a belső udvaron keresztül megoldott.

4. Gyalogos közlekedés és fenntarthatóság

Az ingatlan központi elhelyezkedése miatt kiválóan elérhető gyalogosan és kerékpárral is. A településközpont intézményei, az autóbusz-megállók és a vasútállomás is elérhető közelségben vannak.

Megállapítható, hogy az 1280 hrsz.-ú ingatlan Vt-5 övezetbe sorolásának és fejlesztésének közlekedési szempontból nincs akadálya. A parkolási igények 66%-os telken belüli kielégítése tehermentesíti a közterületi hálózatot, a meglévő főúti kapcsolat pedig alkalmas a vegyes rendeltetésből adódó forgalom lebonyolítására.

Közmű összefoglaló:

A beépítések feltételeként az OTÉK 33.§ és TÉKA 44, 67.§ előírásait teljesítenie kell az érintett teleknek. Közműves szempontból ez minimális feltételként a telek vízellátását és villamosenergia ellátást, valamint a telek területén keletkező szennyvíz és csapadékvíz ártalommentes elhelyezését határozza meg. A közmű kiépítettségének mértékét a HÉSZ vonatkozó előírásainak betartásával kell megoldani.

Tápiószecső teljes közigazgatási területe a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint a felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen fekszik, amelyen a felszín alatti vizek vízminőség-védelme érdekében közműves vonatkozásban szigorú feltételeket kell teljesíteni.

Várható többlet igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására. Amennyiben a meglévő bekötések akár kapacitásában, akár műszaki állapotában a többlet kiszolgálását nem tudják biztosítani, annak átépítése szükséges.

A megfelelő hálózati csatlakozáson kívül a többletigények kielégítésének további feltétele vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

Az új hasznosítási funkcióhoz szükséges közműellátás megoldásán kívül, közművekkel összefüggő természeti, topográfiai adottságokat is figyelembe kell venni.

Az építési engedélyek kiadásának feltétele a hálózat kapacitásbővítésének igazolása, illetve közműpótló műtárgy alkalmazása.

A Tápiószecső, 1280 hrsz.-ú ingatlan a településközponti elhelyezkedésének köszönhetően teljes közműellátással rendelkezik.

Előzetes állásfoglalást kérése javasolt a közműszolgáltatóktól a kapacitásigények alapján a telek rendeltetésszerű ellátása érdekében.

Villamosenergia, földgáz, ivóvízellátás és hírközlés: A közművezetékek a közvetlenül határos közterületen, a Dózsa György út mentén húzódnak. A telek valamennyi meglévő épületrésze csatlakoztatva van a hálózatokra, a bekötések szakszerűen kiépítettek. Az emeletráépítés során a meglévő belső hálózatok bővítése és a mérőhelyek (14 db lakás + 4 db üzlet) szabványosítása megtörténik.

Szennyvízelvezetés: Az ingatlanon keletkező szennyvíz elvezetése elválasztott rendszerű közcsatorna-hálózaton keresztül történik. A rendszer megfelel a helyi építési szabályzat környezetvédelmi előírásainak, amelyek a vízbázis védelme érdekében tiltják a talajba történő szikkasztást.

Tűzivíz tároló: 175 m³-es tűzivíz tároló építése tervezett.

Csapadékvíz-gazdálkodás és vízviisszatartás:

A tervezési területen a meglévő beépítettség (40,00%) és a burkolt felületek (parkolók, rakodóudvar) jelentős aránya miatt a TÉKA és a HÉSZ előírásaival összhangban kiemelt figyelmet kell fordítani a csapadékvíz helyi kezelésére. (A szomszédos 1276 hrsz.-ú telek felőli oldalon kialakított telken belüli árok az Önkormányzattal történő megállapodás alapján vezeti el a csapadékvizet a Dózsa György útról is csatornán keresztül a Tápió-patakig.)

Helyi vízviisszatartás: Mivel a Dózsa György út (31. sz. főút) menti vízvezető árokrendszer terhelhetősége véges, a burkolt felületekről lefolyó csapadékvíz közvetlen közterületi kivezetése nem megoldható. A telken belül meglévő vagy kialakítandó zárt csapadékvíz-gyűjtő rendszer (ciszterna) biztosíthatja a víz viisszatartását.

Fenntartható hasznosítás: A viisszatartott vizet a tulajdonos a telek zöldfelületeinek (20%) öntözésére hasznosíthatja. Ez nemcsak a közcsatorna-hálózatot tehermentesíti, hanem elősegíti a mikroklima javítását a településközponti környezetben.

A terület közművesítettsége (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:

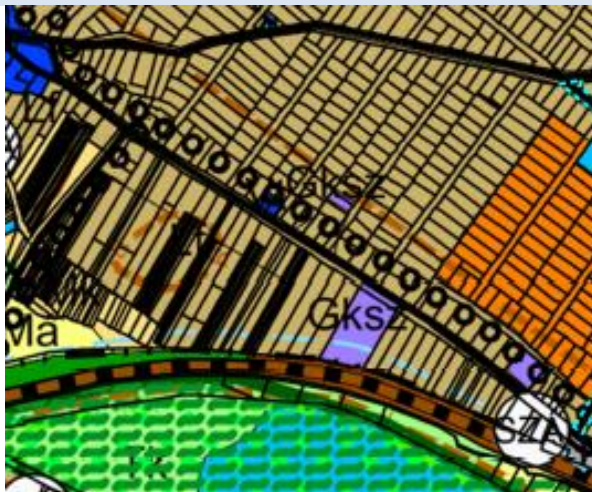
- 78/2022. (IX.01.) Kt. határozat Tápiószecső Nagyközség településfejlesztési koncepciójáról
- 79/2022. (IX.01.) Kt. határozattal elfogadott Tápiószecső Nagyközség településszerkezeti terve
- 10/2022. (IX.30.) önk. rendelet Tápiószecső Nagyközség helyi építési szabályzatáról

Rajzi melléletek:

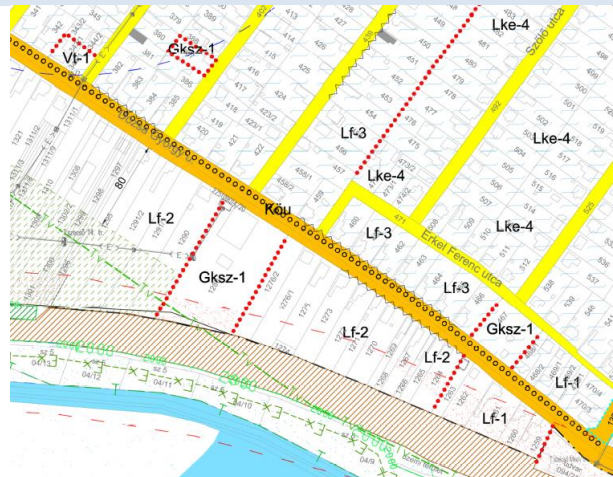
Rajzi jel	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT	Településszerkezeti terv	M= 1:10.000
SZT	Szabályozási terv (belterület és környezete)-28 db A4-es tervlap	M= 1:2.000
SZT	Szabályozási terv (külsőterület)-39 db A4-es tervlap	M= 1:14.000

Az övezeti előírások módosítása, a kialakult beépítésre, rendeltetésekre és tervezett bővítésre szabott új övezet kialakítása okán indokolt.

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből-



Kivonat a hatályos szabályozási tervből-



A hatályos szabályozási terv Gksz-1 építési övezetre vonatkozó előírásai

„A Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet előírásai

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

(2) a) Az építési övezetben az OTÉK 19. § (1)-(2) bekezdése szerinti épületek helyezhető el.

b) Üzemanyagtöltő állomás és azt kiszolgáló építmény legalább 3000 m² területű telken, konténeres üzemanyagtöltő állomás legalább 1500 m² területű telken telepíthető.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

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)	zöldfelületi arány (%)
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	Gksz-1	szabadon-álló	1 000	20	45	40	40	1,5	8,0	--	20

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

A Tápiószecső, 1280 hrsz.-ú ingatlanon és annak közvetlen környezetében jelenleg sem folyik számottevő környezetterhelő tevékenység. Bár a terület vegyes funkciójú (kereskedelem és lakhatás), az eddigi üzemeltetési tapasztalatok és a tervezett emeletráépítés léptéke alapján nem várható a környezeti terhelés növekedése.

Talajvédelem és hulladékgazdálkodás

A vizsgált területen talajszennyezésről nincs tudomásunk. Mivel a tervezett bővítés emeletráépítés, így az épület horizontális alapterülete nem növekszik, extra talajigénybevétel nem történik. A parkolók kialakítása során azonban az alábbiakra kell ügyelni:

- A kitermelt humuszt és az altalajt elkülönítve kell tárolni.
- A deponált humuszos talaj későbbi újrahasznosításáról (pl. a telken belüli 20%-os zöldfelület-rendezésnél) gondoskodni kell.
- Az ingatlan teljeskörűen be van kapcsolva a települési kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe, az üzletek és lakások szelektív hulladékgyűjtése biztosított.

2. Biológiai aktivitásérték változása

A biológiai aktivitásérték számítását a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet és az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szabályozza. A jogszabályi előírások értelmében a település közigazgatási területének összesített biológiai aktivitásértéke nem csökkenhet.

A 1280 hrsz.-ú ingatlan esetében az alábbi megállapítások tehetők:

- Nincs új beépítésre szánt terület kijelölés: Mivel a terület jelenleg is belterületi, beépítésre szánt gazdasági (Gksz) övezetben fekszik, és a módosítás során csupán az övezet típusa változik (Vt-5), nem történik újonnan beépítésre szánt terület kijelölése.
- Mivel a területfelhasználási kategória nem változik (belterület marad) és a beépíthetőség mértéke sem növekszik a korábbi Gksz-előíráshoz képest, biológiai aktivitásérték-kompenzáció elvégzése nem szükséges.
- Zöldfelületi minimum: Az új Vt-5 övezeti előírás a korábbi állapothoz igazodó 20%-os minimális zöldfelületi arányt határoz meg. Ez az érték, kiegészítve a javasolt csapadékvíz-visszatartó ciszternával, biztosítja a terület ökológiai egyensúlyának fenntartását és a csapadékvíz helyben tartását.

A tervezett módosítás tehát környezeti szempontból semleges hatású, mivel nem jár új területek leburkolásával a 6 db parkolóterületen kívül, a meglévő infrastruktúrára támaszkodik, és a zöldfelületi minimum megtartása mellett rendezi a terület jogi státuszát.

7. A várható humáninfrastrukturális kapacitásigény -növekedés becslése

A tervezett fejlesztés paraméterei: A módosítás során a 1280 hrsz.-ú ingatlanon meglévő épületállomány emeletráépítésével 8 új lakóegység jön létre a településközpontban. Ez a típusú fejlesztés – a zöldmezős beruházásokkal ellentétben – nem igényel új közműhálózati vagy úthálózati bővítést, a meglévő városi szövetbe integrálódik.

Népesség-előrejelzés és laksűrűség: Tápiószecső lakónépessége a legutóbbi adatok alapján megközelítőleg 6100 fő. A településre jellemző átlagos laksűrűségi mutatót (kb. 2,6 fő/lakás) alapul véve a tervezett 8 új lakás beépülésével körülbelül 20–22 új lakos beköltözésével számolunk. A humáninfrastrukturát érintő igényeket ezen várható népességnövekedés figyelembevételével határoztuk meg.

Oktatási és nevelési intézmények: Mivel a fejlesztés során központi elhelyezkedésű, modernebb lakások jönnek létre, elsősorban fiatal párok vagy kisgyermekes családok beköltözése várható. A 8 új háztartásban összesen mintegy 4–6 gyermekkel (óvodás és általános iskolás korúak összesen) számolhatunk.

- Bölcsődei ellátás: Jelenleg nincs Tápiószecsőn, de tervezett.
- Óvodai ellátás (Tápiószecsői Napközi Otthonos Óvoda): Az óvodai férőhelyek kihasználtsága a településen magas, megközelítőleg **90%-os**. A település több feladatellátási helyen biztosít óvodai férőhelyet. A várhatóan érkező 2–3 óvodás korú gyermek integrálása a meglévő csoportkeretekbe problémamentesen megoldható.
- Általános iskolai oktatás: Az iskola jelenleg megközelítőleg **80%-os kihasználtsággal** működik. Az intézmény kapacitása alkalmas a tervezett fejlesztésből adódó 3–4 új tanuló fogadására. Az iskola központi elhelyezkedése kedvező a beköltözők számára, az új lakók megjelenése pedig hozzájárul a gyermeklétszám hosszú távú stabilizálásához.

Egészségügyi alapellátás: Tápiószecső egészségügyi alapellátása kiválóan szervezett: a nagyközségben több háziorvosi körzet, védőnői szolgálat és fogorvosi rendelő működik, valamint a szakorvosi ellátás és a gyógyszerértékesítés is helyben elérhető. Az egészségügyi infrastruktúra kapacitása – figyelembe véve a település méretét – bőven alkalmas a tervezett fejlesztésből adódó minimális (kb. 20 fős) lakosságszám-növekedés kezelésére.

Összegzés: Megállapítható, hogy Tápiószecső rendelkezik azzal az intézményi háttérrel, amely alapfeltétele a településközponti lakásszám-bővítésnek. Az új lakásokba költözők számára minden alapvető oktatási, nevelési és egészségügyi szolgáltatás sétatávolságon belül vagy rövid utazással elérhető. Megállapítható, hogy a település humánszolgáltatási ellátottsága a várható lélekszámmal mértén megfelelő.

8. 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 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,	érintett	nem érintett
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,		
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,		
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	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 nyersanyagvagyon 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)	--	---

9. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

A tervezés során a hatályos országos és helyi településrendezési jogszabályok, valamint Tápiószecső Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) áttanulmányozása megtörtént. Településrendezési szempontból megvizsgáltuk a beépítésre szánt területek övezeti kategóriáit, különös tekintettel a kereskedelmi és a lakófunkciók harmonikus együttélésére.

- **Övezeti átsorolás javaslata:** Az ingatlan övezeti besorolásának módosítása javasolt a tényleges fejlesztési szándéknak és a kialakult állapotnak megfelelően. A cél, hogy a kereskedelmi (üzletek) és a lakófunkció (14 lakás) számára az emeleti szinten történő bővítése jogilag lehetővé váljon.
- **Új övezet bevezetése:** Mivel a tulajdonos rendezni kívánja az ingatlan jogi helyzetét oly módon, hogy az illeszkedjen a településközponti vegyes használatához és a tervezett emeletráépítéshez, új **településközponti vegyes (Vt-5)** építési övezet bevezetése javasolt.
- **Funkcionális összhang:** Az új Vt-5 jelű övezet alkalmazásával lehetőség nyílik a földszinti szolgáltatások (Coop, dohánybolt, virágbolt, ruhaüzlet) és az emeleti, összesen 14 lakásos lakófunkció hosszú távú, szabályos működtetésére és fejlesztésére.
- **Építési hely kijelölése:** A szabályozási terv módosítása során szükséges az elő-oldal és hátsókerthatárok rögzítése. Az építési helyet úgy kell meghatározni, hogy az magában foglalja a meglévő épülettömeget, és biztosítsa a lapostető hátsó kert irányába történő beépítésének lehetőségét, tiszteletben tartva a 8 méteres épületmagasságot, valamint a telket érintő védőtávolságokat. (A 0 méter előkert, 4 méter oldalkert és 8 méter hátsókert előírása javasolt)

Megállapítható azonban, hogy a főépület jelenlegi térképi ábrázolása nem felel meg a tényleges, helyszíni állapotnak (különös tekintettel az utcaképet meghatározó, telekhatáron álló homlokzatvonalra). A szabályozási terv módosítása során az építési hely kijelölése a **ténylegesen mért épületkontúrok** alapján történik. A térképi és a valós állapot közötti eltérés feloldása nem igényel telekalakítási eljárást; a tulajdonos vállalja, hogy a településrendezési terv módosítását követő építési engedélyezési folyamattal párhuzamosan elvégzi a szükséges **épületfeltüntető és térképhelyesbítési eljárást** az ingatlan-nyilvántartásban.

Épületfeltüntetés és térképi összhang biztosítása (TÉKA 2026 febr.-27-től hatály állapota): A geodéziai felmérés alapján rögzíthető, hogy a meglévő főépület milyen épületkontúrral és hol (utcafronti homlokzat) áll, azonban az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép ezt az állapotot pontatlanul (eltérő pozícióban vagy hiányosan) tartalmazza. A TÉKA 44. § (6) bekezdése és az épületfelmérésre vonatkozó törvényi hibahatárok figyelembevételével a szabályozási koncepció a tényleges állapotot adottságként kezeli. A tervezett építési hely kijelölése/előírás a valós épületkontúrokhoz igazodik, így a későbbi építési engedélyezési eljárás során elvégzendő épületfeltüntetői vázrajz révén megteremthető a kataszteri térkép, a szabályozási terv és a fizikai beépítés közötti teljes összhang.

Egy geodétával el kell készíttetni egy épületfeltüntetői vázrajzot, amit a Földhivatal átvezet. Ez azért fontos, mert ha az épület papíron "hátrébb van", akkor az emeletráépítésre kért engedélyt elutasíthatják, mondván, hogy az épület "túllóg" a térképi körvonalán.

Az új településközponti vegyes célú Vt-5 jelű övezet javasolt előírásai: (Új § bevezetése a HÉSZ-be)**„.... § A helyi építési szabályzat Vt-5 jelű övezetéhez:****(1) A Vt-5 jelű építési övezet előírásai:**

- a) Beépítési mód: szabadon álló (kialakult állapot szerint)
- b) A kialakítható legkisebb telek terület (m²): 1000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 40
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): 40
- e) A terepszint alatti beépítés helye: építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 8,0
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 20
- h) Szintterületi mutató: 1,5
- i) A közműellátás mértéke: teljes

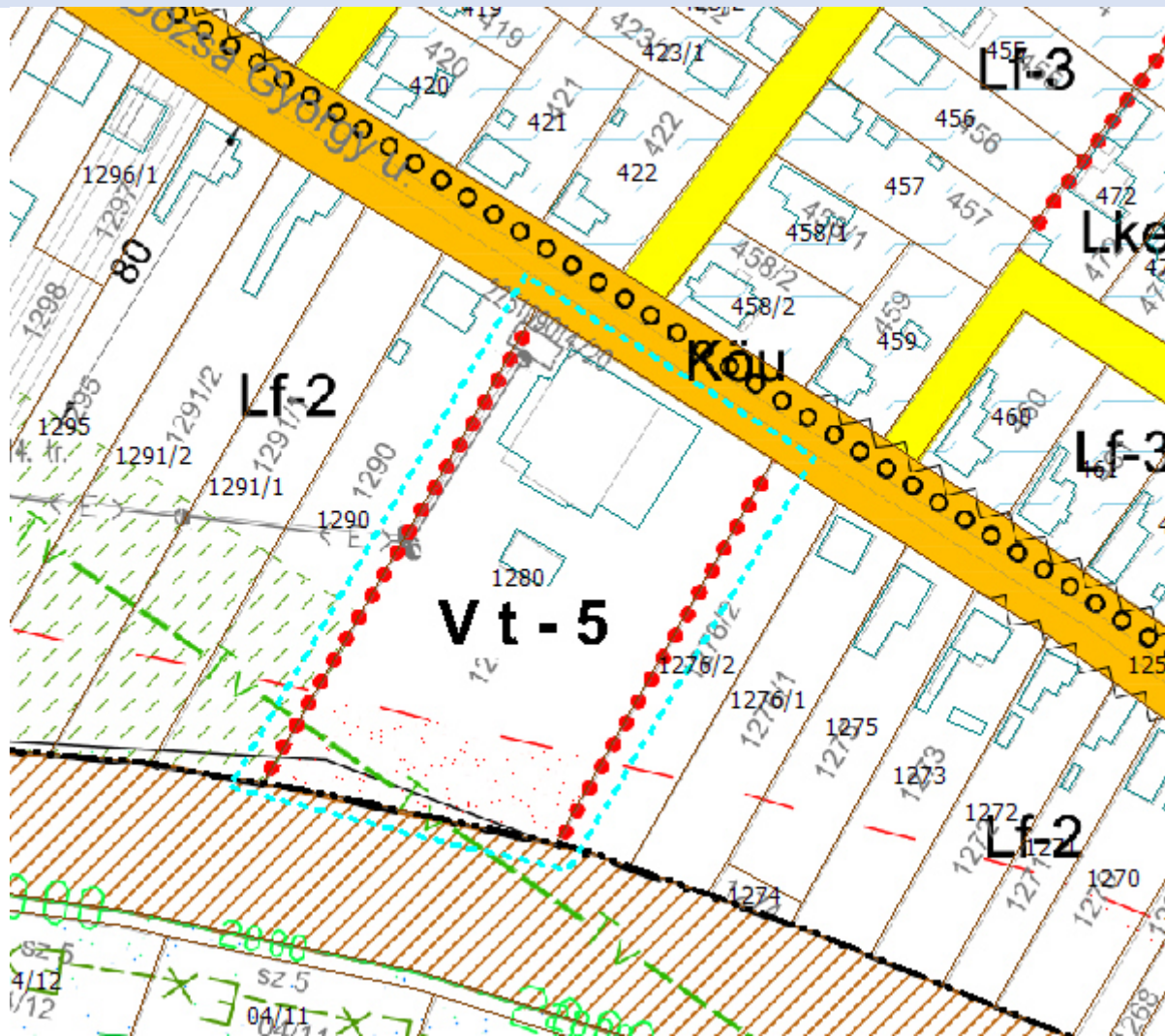
(2) A Vt-5 jelű övezetben a településközponti vegyes területen elhelyezhető rendeltetésű épület önállóan vagy vegyesen:

- a) lakó,
- b) igazgatási, iroda,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,

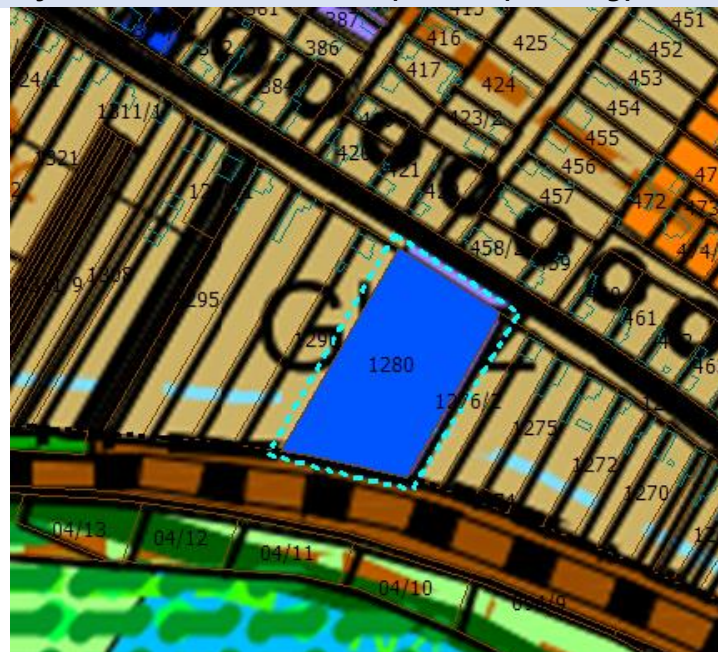
(3) Az építési övezet területén telkenként legfeljebb 2 fő rendeltetésű épület létesíthető.**(4) Az építési övezetben telkenként legfeljebb tizennégy lakásos lakóépület létesíthető.****(5) Az építési övezetben elhelyezhető melléképület a rendeltetést kiszolgáló tároló.****(6) Az építési övezetben a 32. § (2) bekezdés előírásain kívül elhelyezhetők csapadékvíz tároló és oltóvíztároló melléképítmények.****(7) Az előkert 0 méter, amely nem kötelező építési vonal.****(8) Az épületek közötti telepítési távolság a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok figyelembevételével határozandó meg, de legalább 3 méter vagy a vonatkozó tűzvédelmi előírások szerinti távolság.****(10) A rendeltetésszerű használathoz előírt személygépjármű-várakozóhelyek az alábbiak szerint alakíthatók ki:**

- a) főépületen belül közös épülettömegben,
- b) önálló melléképületként (garázként) az építési helyen belül,
- c) terepszint feletti nyitott gépjárműbeállóként.

A szabályozási terv javasolt módosítása -Vt-5 építési övezet



A fejlesztési terv javasolt módosítása -Vt településközponti vegyes területfelhasználás



10. Összefoglaló

A jelen telepítési tanulmányterv a Tápiószecső, Dózsa György út 49. (1280 hrsz.) alatti ingatlan funkcionális és jogi rendezését, valamint mérsékelt intenzitású fejlesztését alapozza meg. Az elemzés rávilágított, hogy a jelenlegi kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) övezeti besorolás nem felel meg az ingatlan tényleges, vegyes használatának, és akadályozza a meglévő lakófunkciók legalizálását, valamint a tervezett bővítést.

A javasolt módosítás és fejlesztés főbb elemei:

- Övezeti átsorolás: Javasolt egy új, Vt-5 jelű településközponti vegyes övezet létrehozása, amely lehetővé teszi a kereskedelmi és lakó funkciók harmonikus együttélését.
- Rendeltetési egységek: Az ingatlanon összesen 19 önálló rendeltetési egység (14 lakás, 4 üzlethelyiség és 1 tároló) alakul ki, elsősorban a meglévő főépület hátsó kert irányába történő emeletráépítésével.
- Változatlan fizikai paraméterek: A fejlesztés során a telek beépítettsége (40%), az épületmagasság (8,0 m) és a zöldfelületi arány (20%) a jelenleg hatályos előírásokhoz képest nem változik, így a környezet fizikai terhelése nem növekszik.
- Parkolás biztosítása: A megnövekedett gépjármű-igény kiszolgálására összesen 45 parkolóhely áll rendelkezésre, ebből 30 darab telken belül (22 meglévő és 8 új tervezett), garantálva, hogy a lakók gépjárművei nem terhelik a Dózsa György út közterületi hálózatát.
- Infrastruktúra és humánkapacitás: Az ingatlan teljes közműellátottsággal rendelkezik, a meglévő hálózatok alkalmasak a többletigények kiszolgálására. A várható lakosságszám-növekedés (kb. 20-22 fő) nem igényel új önkormányzati intézményi beruházást, a helyi óvoda, iskola és egészségügyi ellátás kapacitásai elegendőek a fejlesztés befogadására.
- Épületfeltüntetési vázrajz készítése szükséges a rendezési tervmódosításhoz is.

A tervezett módosítás összhangban van Tápiószecső fejlesztési céljaival, mivel felszámol egy funkcionális zárványt a településközpontban, elősegíti a fenntartható „barnamezős” sűrítést, és biztosítja a helyi munkahelyek (üzletek) hosszú távú megmaradását. A beruházás infrastrukturális terhei nem hárulnak az önkormányzatra, ugyanakkor a projekt hozzájárul a minőségi lakásszám növeléséhez és a településközpont revitalizációjához.

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

Kötelezettség vállalások, önkormányzati feladatok

Tulajdonosi kötelezettség vállalások:

1280 hrsz-ú telek tervezetten Vt-5 jelű településközponti vegyes építési övezet kialakítása érdekében vállalja:

- A településrendezési termódosítás költségeit
- A 1280 hrsz-ú ingatlan Tulajdonosa vállalja a rendeltetési mód váltással, építési engedéllyel kapcsolatos járulékos költségek megfizetését.
- A lakásszámfejlesztéssel összefüggő szükséges közmű infrastruktúra fejlesztést saját költségén
- A lakásszámfejlesztéssel összefüggő szükséges humán infrastruktúra fejlesztést az Önkormányzattal történő megállapodás szerint
- Geodéziai felmérés (Épületfeltűntetési vázrajz)

Igényelt Önkormányzati feladatok:

A TSZT és HÉSZ, valamint a mellékletét képező szabályozási terv módosítása a 1280 hrsz.-ú területre vonatkozóan. Az Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a rendeletalkotás során a Vt övezet sorszáma (számszaki indexe) módosuljon. A szabályozás – a TÉKA előírásaival és iránymutatásával összhangban – az „épületmagasság” fogalma helyett a beépítési magasság kategóriáját alkalmazza. Ennek keretében a HÉSZ szövegezése a rendelkezésre álló építészeti tervek alapján határozza meg a párkánymagasság megengedett legnagyobb értékét, valamint az épület legmagasabb pontját.

A tanulmányterv javaslata figyelembevételével az Önkormányzat és a Tulajdonosok által is elfogadott elemeket be kell illeszteni a területre vonatkozó új településtervbe (fejlesztési és szabályozási terv). Az új településtervbe való beillesztés Tápiószecső Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének támogatása esetén hajtható végre.

11. Tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Nagykátai 2760 Dózsa Gy. u. 9. Pf. 36.

Oldal: 1/2

Hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/39986/2022

2022.10.17

Szektor: 33

TÁPIÓSZECŐ

Belterület 1280 helyrajzi szám

2251 TÁPIÓSZECŐ Dózsa György út 49.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
	min.o		

Kivett ipartelep és élelmiszerüzlet, 6db lakás

0

8153

0.00

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 910/8153

bejegyző határozat, érkezési idő: 32407/2005.03.01

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Deckner Zsuzsanna

sz.név: Deckner Zsuzsanna

szül. : 1968

a.név : Suli Teréz

cím : 2244 ÜRI Fő utca 88.

7. tulajdoni hányad: 7243/8153

bejegyző határozat, érkezési idő: 40012/2005.2005.08.16.

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: APRÓD 3 KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT

cím: 2251 TÁPIÓSZECŐ Dózsa György utca 49

III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 41706/2009.12.18

Vezetékjog

272 m2 területre, (7727) Nagykátai-Tápióság 20kV-os hálózat, VNB-62/2009., műszaki szám: 3-252/2008.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 39808/2011.11.03

Vezetékjog

3 m2 területre. VMB-191-K/2011. engedély számú 1977. évben keletkezett (20485) Tápiószecső 0, 4 kV-os 1. számú vezetékhálózati /Műszaki szám: 5-246/2011/.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 40774/2013.09.26

Önálló szöveges bejegyzés épület létesítés tényének feljegyzése (műszaki szám: 570/2013.).

Folytatás a következő lapon

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Nagykátá 2760 Dózsa Gy. u. 9. Pf. 36.

Térképmásolat - Szemle

Szelvénytípus: 66-324-322

Iktatószám: 1/399/2022

Vetület: EO/V

TÁPIÓSZECŐ, belterület 1280

Méretarány: 1:1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.
A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Nagykátá, 2022. október 17.

Bokor Boglárka



LÁTVÁNYTERV - TERVEZETT ÁLLAPOT



12.Helyszínrajz-tervezett állapot

