

TÁPIÓSZECSCSŐ NAGYKÖZSÉG

Új Településterv módosítását megalapozó

Telepítési tanulmányterv

467/1 és 467/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan

- Előterjesztési dokumentáció -

MEGRENDELŐ:

Pethes Pál

2251 Tápiószecső, Erkel F. u. 1 .



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	6
3. A 467/1 ÉS 467/2 HRSZ-Ú. TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE RÖVID BEMUTATÁSA	7
4. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ ÖSSZEFOGLALÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTBÓL	9
5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK:.....	12
6. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK, A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI.....	13
7. A VÁRHATÓ HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS KAPACITÁSIGÉNY -NÖVEKEDÉS BECSLÉSE.....	14
8. TÉRSÉGI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	15
9. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	17
10. ÖSSZEFOGLALÓ	19
11. KÖTELEZETTSÉG VÁLLALÁSOK, ÖNKORMÁNYZATI FELADATOK.....	20
12. TULAJDONI LAP.....	21

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. Bevezetés

Jelen telepítési tanulmányterv a Tápiószecső, Dózsa György út 72-74. (467/1 és 467/2 hrsz.) alatti ingatlanok (volt tüzéptelep) hatályos kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) övezeti besorolásának módosítását célozza. Az ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg „kivett beépítetlen terület” megnevezéssel szerepelnek, a korábbi tüzép telephelynek megfelelő Gksz övezeti besorolás alatt. A tulajdonos a területet két önálló telekre osztotta, célja pedig ingatlanonként maximum 6-6 lakás kialakítása két szintes épületekben.

A tervezett módosítás során a telek beépítettségi százaléka nem növekszik, azonban a szintterületi sűrűség változik. A fejlesztés elsődleges célja a lakókörnyezetbe ékelődött ingatlanokon többalakos lakóépületek létrehozása. Mivel a TÉKA előírásai szerint községek területén többalakos épület elsősorban településközponti vegyes (Vt) területen létesíthető, szükségessé vált egy olyan új építési övezet kijelölése, amely befogadja a tervezett lakó rendeltetést.

A terület továbbra is belterületi marad; a szabályozás célja egy új, „településközponti vegyes” (Vt-6 jelű) övezet létrehozása. Az új övezet a jelenlegi építési paraméterek megtartása mellett (40%-os beépítettség, 20%-os zöldfelületi arány, 8,0 méteres megengedett legnagyobb beépítési magasság) 1,5-ös szintterületi mutatót határoz meg. A településtervezési módosítását megalapozó tanulmányterv a tulajdonos, Pethes Pál megbízásából készült.

A kérelem tárgya-indoklás:

A Tápiószecső, Dózsa György út 72-74. (467/1 és 467/2 hrsz.) alatti ingatlanok tulajdonosa azzal a kérelemmel fordul az Önkormányzathoz, hogy a tervezési program megvalósítása érdekében kezdeményezze a Nagyközség hatályos településrendezési eszközeinek (TSZT és HÉSZ) módosítását.

Helyzetértékelés és meglévő állapot: A vizsgált ingatlanokon korábban Tüzép telephely működött. A korábbi gazdasági tevékenység felhagyását követően a terület teljeskörűen le lett tisztítva, így az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg „kivett beépítetlen terület” megnevezéssel szerepel. Az ingatlanok jelenlegi **Gksz** (kereskedelmi-szolgáltató gazdasági) övezeti besorolása azonban mára elavulttá vált, mivel a környező területek lakó funkciója mellett a telephely jellegű hasznosítás már nem fenntartható és nem kívánatos.

Fejlesztési szándék: A tulajdonos célja a korábbi telephely helyén a lakókörnyezetbe illeszkedő, rendezett beépítés létrehozása. A tervezési program szerint a két önálló telken **összesen 12 lakás** (telkenként 6-6 darab) jönne létre, két szint plusz tetőtér beépítésű épületekben. Ez a „barnamezős” fejlesztés lehetőséget ad a településképi minőségi javítására anélkül, hogy új, szűz zöldterületeket kellene bevonunk a beépítésbe.

Szabályozási indokoltság és TÉKA-összhang: A hatályos TÉKA előírásai alapján községi belterületen többalakos lakóépület (társasház) elsősorban **településközponti vegyes (Vt)** övezetben létesíthető. A jelenlegi gazdasági besorolás nem teszi lehetővé a lakófunkciót, ezért szükséges az átsorolás. A tervezett módosítás során:

- A beépítettség mutató **40%**, a zöldfelületi arány **20%** marad.
- A **beépítési magasság maximum 8,0 méter** marad.
- A megnövelt lakásszámhoz tartozó szintterületi igény miatt a **szintterületi mutató 1,5-marad**.

Parkolás biztosítása: A fejlesztés egyik legfontosabb vállalása, hogy a 12 lakáshoz tartozó teljes parkolási igényt (beleértve a lakónkénti 2 autóval számolt igényeket is) **maradéktalanul a telkek határain belül** oldja meg a tulajdonos, így a fejlesztés semmilyen többletterhelést nem jelent a Dózsa György út közterületi parkolóhálózatára.

Összegzés: A kért övezetmódosítás (Vt-6 jelű övezet létrehozása) lehetővé teszi egy korábbi gazdasági terület végső rendezését és lakókörnyezetbe történő integrálását. A beruházás nem igényel önkormányzati infrastruktúra-fejlesztést, ugyanakkor hozzájárul Tápiószecső modern lakásállományának bővítéséhez.

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 településtervezési (fejlesztési terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítására. Az eljárás végén a tervezett állapothoz igazodó paraméterek és rendeltetések rögzítése megteremti a jogi alapot a terület rendezett, hosszú távú fenntartásához és a tervezett fejlesztések megvalósításához.

Településfejlesztési cél:

A Tápiószecső 467/1 és 467/2 hrsz.-ú ingatlanok övezetmódosítása (Vt-5 övezetbe sorolása) túlmutat az egyéni tulajdonosi igényeken. A fejlesztés a nagyközség hosszú távú érdekeit szolgálja az alábbi stratégiai pontok mentén:

1. Integrált településszerkezet és funkcióváltás

Az ingatlanokon korábban zajló nehéz-gazdasági tevékenység (Tüzép) megszűnt, a terület jelenleg kihasználatlan. A módosítás célja a lakókörnyezetbe már nem illő ipari-raktározási jelleg végleges felszámolása és a terület szerves integrálása a településszövetbe. Az elavult gazdasági funkciót modern, lakó- és szolgáltató funkció váltja fel, amely illeszkedik a környező ingatlanok karakteréhez.

2. Fenntartható „Barnamezős” rehabilitáció

A projekt Tápiószecső belső tartalékait hasznosítja. Ahelyett, hogy újabb mezőgazdasági vagy zöldterületeket vonnánk be a beépítésbe, a meglévő, már közművesített **„kivett” terület megújításával** jön létre modern lakókörnyezet. Ez a fenntartható településfejlesztés alapköve.

A meglévő belterületi épületállomány intenzívebb kihasználásával (FSZ+Emelet) valósul meg a sűrítés, ami a legkisebb környezeti terheléssel járó városfejlesztési forma.

3. Minőségi lakásállomány-bővítés a központban

A tervezett két épületben összesen 12 (6+6) új lakóegység jön létre. Ez segíti a fiatal családok letelepedését és a helyi lakáshiány enyhítését. A lakók a településközpont szolgáltatásait (iskola, bolt, orvos) gyalogosan is eléri, ami növeli az életszínvonalat és csökkenti a belső forgalmi terhelést.

4. A közterület védelme: Telken belüli parkolás

A fejlesztés kiemelt vállalása, hogy a megnövekedett lakásszám ellenére sem terheli a Dózsa György út közterületi parkolóit. A tulajdonos vállalja, hogy **lakásonként 2 gépkocsi számára, azaz összesen 24 parkolóhelyet** alakít ki a telkek határain belül. Ez a megoldás garancia arra, hogy az új lakók beköltözése nem okoz parkolási feszültséget a környező utcákban.

5. Infrastrukturális öfenntartás

A fejlesztés a meglévő közműhálózatra támaszkodik, de annak esetleges bővítési, teljesítménynövelési költségeit a beruházó teljes mértékben magára vállalja. A módosítás így **nem igényel önkormányzati forrást**, ugyanakkor az épített ingatlanérték növekedése hosszú távon emeli az adóalapot.

A tervezett fejlesztés alapja a már kiépített infrastruktúra. Az érintett ingatlanok egyike jelenleg is teljes körű közműbekötéssel (ivóvíz, villamos energia, szennyvízcsatorna-hálózat) rendelkezik, ami igazolja a terület lakóövezeti integrálhatóságát.

- A beruházás a meglévő hálózati kapacitásokra épül, így nem generál új fejlesztési kényszert a település számára.
- Amennyiben a 12 lakásos program miatt hálózatbővítés vagy teljesítménynövelés válna szükségessé, annak minden költségét a tulajdonos teljes mértékben magára vállalja.
- A módosítás így nem igényel önkormányzati forrást, ugyanakkor az ingatlanérték jelentős növekedése révén hosszú távon emeli a nagyközség adóalapját.

6. Kontrollált településképi illeszkedés (Vt-6 övezet)

Az új Vt-6 övezet kijelölésével az Önkormányzat szigorú keretek között tarthatja a beépítést:

- A beépítettség (40%) és a zöldfelület (20%) aránya megőrzi a terület levegős jellegét.
- A 8,0 méteres magasságkorlát biztosítja, hogy az épületek ne telepedjenek rá a környező utcaképre, hanem harmonikusan illeszkedjenek ahhoz.

A kért övezetmódosítás közérdekű célja egy elhanyagolt, volt gazdasági terület **színvonalas lakófunkcióvá alakítása**. A beruházás révén Tápiószecső központi része rendezettebbé válik, miközben a parkolási és közműigények megoldása teljes egészében magánforrásból, a telekhatáron belül valósul meg.

2. A tervezési feladat

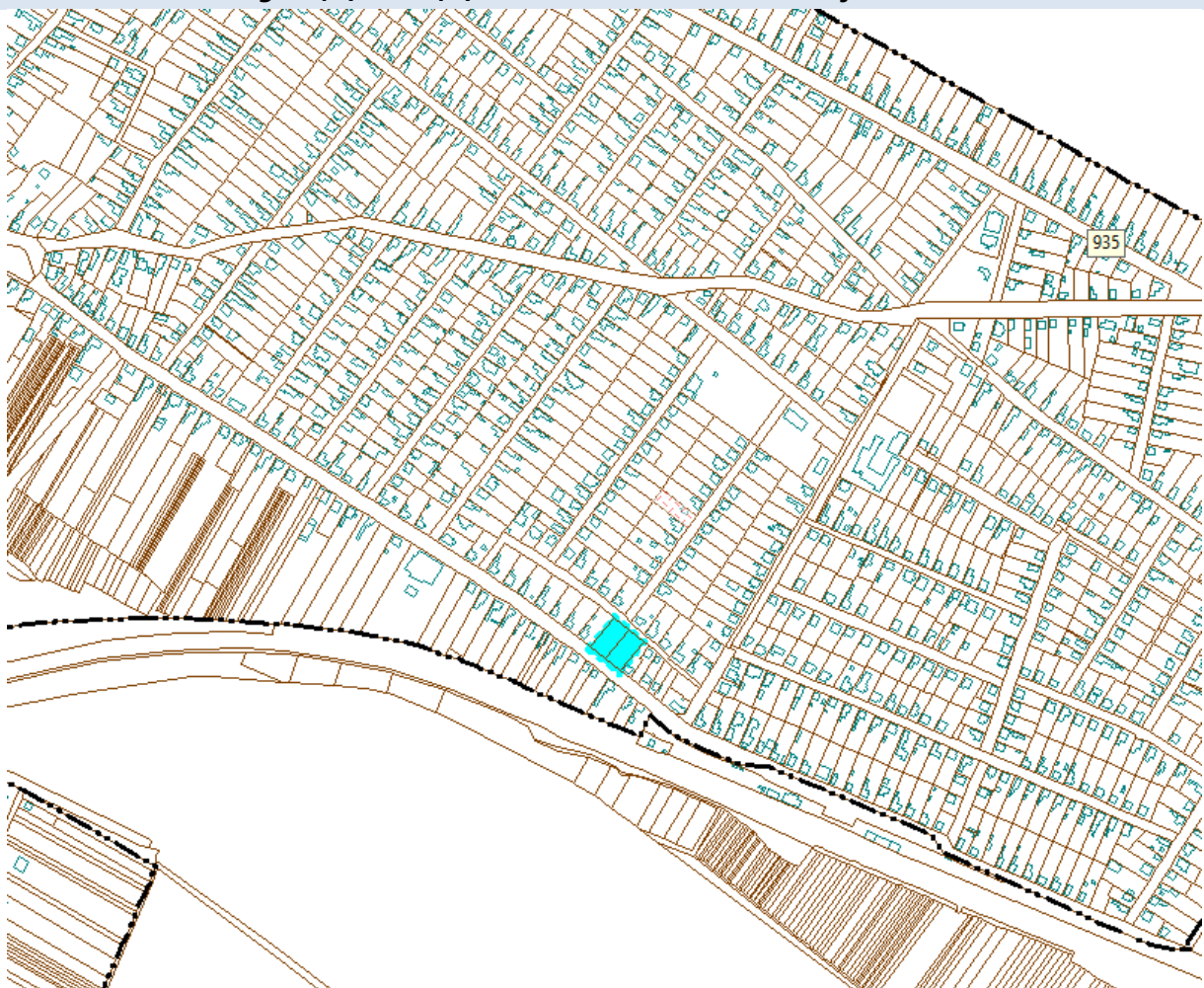
A fent bemutatott cél a jelenlegi kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezeti besorolású területeken kizárólag a hatályos TSZT és HÉSZ módosításával érhető el.

Ezen belül vizsgálándóak az alábbiak:

- **Övezeti váltás indokoltsága:** Vizsgálni kell, hogy a jelenlegi gazdasági terület (Gksz) besorolás miatt nem tartható fenn a tervezett lakófunkciók mellett 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 12 db lakó rendeltetési egység kiszolgálására.
- **Közlekedési kapcsolatok:** A Dózsa György út felőli fő megközelíthetőség, a lakossági forgalom biztonságoslebonyolítása.
- **Parkolómérleg:** A 12 egység közül a tervezett lakások parkolási igénye (24 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 467/1 és 467/2 hrsz-ú. telkek területi kiterjedése. 2. ábra



3. A 467/1 és 467/2 hrsz.-ú. terület és környezete rövid bemutatása

Az ingatlan elhelyezkedése és infrastruktúrája: A vizsgált 467/1 és 467/2 hrsz.-ú ingatlanok Tápiószecső belterületén, a településközpont közvetlen közelében, a Dózsa György út 72-74. szám alatt található. Az ingatlanok elhelyezkedése stratégiai: a település fő közlekedési tengelye mentén fekszenek, környezetükben jellemzően lakóépületek találhatók. A korábbi gazdasági (Tüzép) hasznosítás megszűnése után az ingatlanok jelenleg „kivett beépítetlen területként” szerepelnek a nyilvántartásban, ami lehetőséget ad a környezetbe illő, lakó-szolgáltató funkciók kialakítására.

Közlekedési kapcsolatok: Az ingatlanok közvetlen csatlakozással rendelkeznek a Dózsa György úthoz. A tervezett 12 lakáshoz tartozó forgalom bejutása a meglévő és tervezett kapubehajtókon keresztül akadálytalanul biztosítható. A fejlesztés kiemelt eleme, hogy a megnövekedett gépjárműszám ellenére a közúti forgalmat nem terheli várakozó járművekkel, mivel minden parkolási igény telken belül rendezett.

Közműellátottság: A terület részben közművesített, ami jelentős előnyt jelent a fejleszthetőség szempontjából. Az egyik érintett telek jelenleg is rendelkezik aktív közmű bekötésekkel (ivóvíz, villamos energia, szennyvízcsatorna). A gáz- és hírközlési hálózat a határoló közterületeken rendelkezésre áll, így a teljes körű összközművesítés a telekhatárokon belülről, illetve a közvetlen csatlakozási pontokról megoldható.

Fejleszthetőség: A meglévő hálózati kapacitások alkalmasak a tervezett két darab, összesen 12 lakásos (6+6) lakóépület kiszolgálására. Amennyiben a lakásszám-növekedés miatt hálózatbővítés vagy teljesítménynövelés válik szükségessé, annak költségeit a beruházó vállalja.

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

A terület jelenleg a hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) szerint Gksz építési övezetbe tartozik. Ez a besorolás mára elavulttá vált az alábbi okok miatt:

- Beépítési mód: Oldalhatáron álló.
- Megengedett beépítettség: 40%.
- Rendeltetési korlát: A Gksz övezetben alapvetően tilos az önálló lakórendeltetés (kivéve 1 db szolgálati lakást), ami akadályozza a terület lakókörnyezetbe történő integrálását.
- Tényleges helyzet: A korábbi Tüzép-tevékenység felhagyásával az ipari-kereskedelmi funkció okafogyottá vált; a telephely jellegű használat a környező lakóházak mellett nem fenntartható.

3. Tervezett állapot: Településközponti vegyes terület (Vt-6)

A tanulmány célja a terület tényleges fejlődési irányához igazodó, új Vt-6 jelű építési övezet létrehozása. Ez a besorolás teszi lehetővé a lakófunkció dominanciáját:

- Beépítési mód: Oldalhatáron álló beépítés.
- Tervezett beépítettség: 40% (a meglévő adottságok és a településszerkezet figyelembevételével).
- Szintterületi mutató: 1,5, amely lehetővé teszi két szint plusz tetőtér-beépítéses épületek kialakítását, optimalizálva a telekhasználatot.
- Minimális zöldfelület: 20%, biztosítva a rendezett, kertvárosias jellegű udvarok kialakítását.
- Rendeltetés: Az új övezet lehetőséget ad telkenként maximum 6-6 lakás kialakítására, összesen 12 modern lakóegységgel gazdagítva a nagyközséget.
- Épületmagasság: Maximum 8,0 méter, amely illeszkedik a településközponti karakterhez és lehetővé teszi a gazdaságos beépítést a környező lakóövezetek zavarása nélkül.



Dózsa György út 72-74. (467/1 és 467/2 hrsz.)

Szabályozási paraméterek összehasonlítása (467/1 és 467/2 hrsz.)

Az alábbi táblázat bemutatja a jelenlegi gazdasági besorolás és a tervezett „településközponti vegyes” állapot közötti különbségeket (további részletek a telepítési tanulmányterv helyszínrajzán):

Megnevezés	Hatályos előírás (Gksz)	Tervezett állapot / kért módosítás (Vt-6)
Beépítési mód	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló (kialakult állapothoz igazodó)
Max. beépítettség	max. 40%	max. 40% (változatlan)
Min. zöldfelület	min. 20%	min. 20% (változatlan)
Max. épületmagasság	max. 8,0 m	max. 8,0 m (változatlan)
Szintterületi mutató	max. 1,5	max. 1,5 (változatlan)
Épületek száma	-	2 db (ingatlanonként 1-1 főépület)
Rendeltetési egységek	Lakás önállóan nem (csak 1 db szolgálati lakás/telek)	12 lakás (ingatlanonként 6-6 egység)
Parkolás	OTÉK/HÉSZ szerint	24 db parkolóhely (lakásonként 2 db), teljes egészében telken belül biztosítva

Szakmai indokolás a módosításhoz

A legfontosabb érv az Önkormányzat felé, hogy az ingatlanok **fizikai igénybevétele** (beépítettség, magasság, zöldfelület) a jelenleg érvényben lévő gazdasági övezethez képest **egyáltalán nem változik**.

Ez a gyakorlatban az alábbiakat jelenti:

- **Nincs sűrűbb beépítés:** A tervezett fejlesztés nem foglal el nagyobb területet, mint amit a jelenlegi szabályozás egy kereskedelmi csarnok számára megengedne.
- **Illeszkedő lépték:** A két szintes épületek kényelmesen beleférnek a hatályos 8 méteres magasságkorlátba és az 1,5-ös szintterületi mutatóba.
- **Stagnáló környezeti terhelés:** A beépített felület nagysága nem növekszik, így a csapadékvíz-kezelés és a zöldfelületi egyensúly fenntartható marad.

Az elemzés rávilágít, hogy a módosítás elsődleges célja a **rendeltetés jogi rendezése**. A jelenlegi Gksz övezetben a lakófunkció tiltott, ami megakadályozza egy korszerű, 12 lakásos lakópark kialakítását a már

felhagyott Tüzép-telep helyén. A **Vt-6 övezetbe** sorolás feloldja ezt az ellentmondást, és lehetővé teszi a lakó funkció megjelenését, amely sokkal jobban illeszkedik a Dózsa György út ezen szakaszának karakteréhez.

Parkolás és közlekedés:

A 12 lakás gépjármű-igényét (lakásonként 2 autóval számolva) a tulajdonos **100%-ban telken belül** kezeli. Ez komoly garancia a közösség számára, hiszen a fejlesztés:

1. Nem terheli a Dózsa György út közterületi padkáit vagy parkolóit.
2. Nem vesz el helyet a szomszédos ingatlanok előtt.
3. Saját belső úthálózaton belül oldja meg a várakozást.

A kért módosítás során a beépítési paraméterek változatlanok maradnak, így a terület fizikai terhelése nem növekszik. A váltást a korábbi gazdasági funkció elavulása és a modern lakókörnyezet iránti igény teszi szükségessé. A Vt-6 övezet megteremti a jogi alapot ahhoz, hogy a volt Tüzép-telep helyén Tápiószecső egyik legrendezettebb, önfenntartó parkolással rendelkező lakóingatlana jöhessen létre.

4. Közlekedési és közmű összefoglaló településrendezési szempontból

Közlekedési összefoglaló:

1. Az ingatlan megközelítése és közúti kapcsolatai

A tervezési terület (467/1 és 467/2 hrsz.) Tápiószecső központi magjának határán, a település legfontosabb közlekedési tengelye mentén helyezkedik el:

- Dózsa György út (31. sz. főút átkelési szakasza) felől: Ez az ingatlanok elsődleges megközelítési útvonala. A korábbi Tüzép-telephelyi funkció miatt már jelenleg is rendelkezésre áll nagy teherbírású gépjármű-bejárat. A tervezett fejlesztés során ez a csatlakozás kerülhet megújításra, biztosítva a leendő lakók és a szolgáltató egységek akadálytalan bejutását.
- Gyalogos forgalom: Az ingatlanok előtt kiépített járdafelület található, amely közvetlen és biztonságos kapcsolatot nyújt a településközpont intézményei és üzletei felé. A telek közúti kapcsolata kiépített, a csatlakozási pontok beláthatósága és állapota megfelelő.

2. Parkolási igény és megoldása

A tervezési programban szereplő két darab, 6-6 lakásos lakóépület (összesen 12 lakóegység) gépjármű-elhelyezési igényét a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA), valamint a tulajdonosi vállalás alapján határoztuk meg:

- Lakó rendeltetés (12 db): Bár a jogszabályi minimum lakásonként 1 darab személygépkocsi elhelyezését írja elő, a tulajdonos a lakókörnyezet minőségének megőrzése érdekében lakásonként 2 darab, azaz összesen 24 darab parkolóhely kialakítását vállalja.
- Elhelyezés: A TÉKA 41. §-ában foglaltakkal összhangban a parkolási igény teljes mértékben (100%-ban) a telken belül teljesül. Ez garantálja, hogy a fejlesztés semmilyen többletterhelést nem jelent a Dózsa György út (31. sz. főút) menti közterületekre, nem vesz el helyet a szomszédos lakók előtt, és nem okoz forgalmi akadályt a főúton.

3. Forgalomgeneráló hatás vizsgálata

A tervezett övezetmódosítás (Vt-6) célja a korábbi zavaró gazdasági forgalom kiváltása lakóforgalommal:

- Lakóforgalom: Az összesen 12 lakás által generált mozgás (napi átlag 25-35 járműmozgás) egyenletesen oszlik el a nap folyamán. Ez a terhelés jelentősen elmarad a korábbi Tüzép-telep tehergépjármű-forgalmától, így a környező lakóingatlanok zaj- és porterhelése csökken.
- Vásárlói/Szolgáltató forgalom: Amennyiben a földszinten kisléptékű szolgáltató funkció (pl. iroda, rendelő) létesül, annak forgalma szintén a telken belüli parkolóban kerül elhelyezésre, megőrizve a közterület rendjét.

4. Gyalogos közlekedés és fenntarthatóság

Az ingatlan központi elhelyezkedése miatt kiválóan elérhető gyalogosan és kerékpárral is. A településközpont fontosabb szolgáltatói, az autóbusz-megállók és a napi szükségleteket kielégítő üzletek sétatávolságra (500 méteren belül) találhatóak, ami csökkenti a lakók gépjárműfüggőségét és támogatja a fenntartható közlekedést.

A 467/1 és 467/2 hrsz.-ú ingatlanok Vt-6 övezetbe sorolásának és fejlesztésének közlekedési szempontból nincs akadálya. A parkolási igények 100%-os telken belüli kielégítése tehermentesíti a közterületi hálózatot.

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 467/1 és 467/2 hrsz.-ú ingatlanok közül a 467/2 hrsz.-ú telek már jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik. Előzetes állásfoglalást kérése javasolt a közműszolgáltatóktól a kapacitásigények alapján a telek rendeltetésszerű ellátása érdekében.

- Villamosenergia, földgáz és ivóvíz: A fővezetékek a közvetlenül határos Dózsa György út mentén húzódnak. A meglévő bekötések szakszerűen kiépítettek.
- Szennyvízelvezetés: Az ingatlanon keletkező szennyvíz elvezetése elválasztott rendszerű közcatorna-hálózaton keresztül biztosított. A vízbázis védelme érdekében a HÉSZ tiltja a talajba történő szikkasztást, így a rendszer megfelel a legszigorúbb környezetvédelmi elvárásoknak is.

Csapadékvíz-gazdálkodás és vízvisszatartás:

A tervezett 40%-os beépítettség és a burkolt felületek (parkolók, belső utak) aránya miatt a TÉKA és a HÉSZ előírásaival összhangban a csapadékvíz helyi kezelése elsődleges szempont:

- Helyi vízvisszatartás: Mivel a 31. sz. főút menti nyílt árokrendszer terhelhetősége korlátozott, a burkolt felületekről lefolyó csapadékvíz közvetlen közterületi kivezetése nem megengedett. A tulajdonos a telken belül zárt csapadékvíz-tározó rendszert (ciszternát) alakít ki.
- Fenntartható hasznosítás: A visszatartott csapadékvizet a tulajdonos a kötelezően előírt 20%-nyi zöldfelület öntözésére hasznosítja. Ez a megoldás tehermentesíti a befogadót és javítja a lakókörnyezet mikroklimáját.

A terület közművesítettsége (kivonat az E-közmű adataiból)



5. Településrendezési adottságok:

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

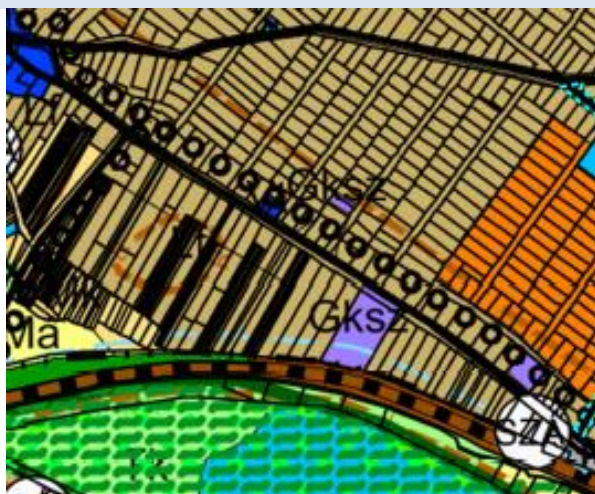
- 78/2022. (IX.01.) Kt. határozat Tápiószecső Nagyközség településfejlesztési koncepciójáról
- 79/2022. (IX.01.) Kt. határozattal elfogadott Tápiószecső Nagyközség településszerkezeti terve
- 10/2022. (IX.30.) önk. rendelet Tápiószecső Nagyközség helyi építési szabályzatáról

Rajzi mellékletek:

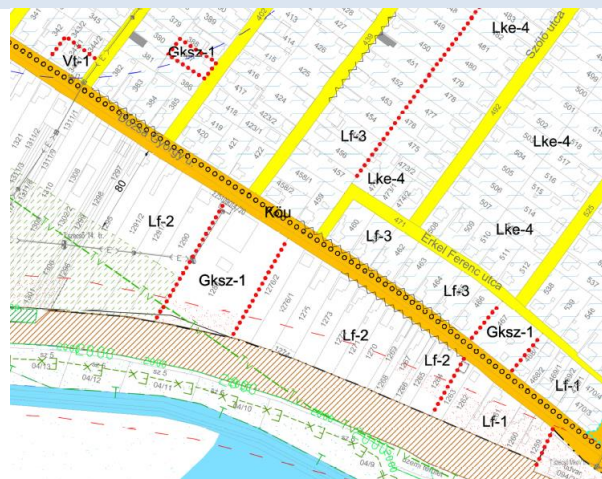
Rajzi jel	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT	Településszerkezeti terv	M= 1:10.000
SZT	Szabályozási terv (belterület és környezete)-28 db A4-es tervlap	M= 1:2.000
SZT	Szabályozási terv (külsőterület)-39 db A4-es tervlap	M= 1:14.000

Az övezeti előírások módosítása, a tervezett építésre szabott új övezet kialakítása okán indokolt.

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből-



Kivonat a hatályos szabályozási tervből-



A hatályos szabályozási terv Gks-1 építési övezetre vonatkozó előírásai

„A Gks-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)	zöld-felületi arány (%)
Kereskedelmi, szolgáltatási 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

Környezetvédelem és biológiai aktivitásérték

A Tápiószecső 467/1 és 467/2 hrsz.-ú ingatlanokon a korábbi Tüzép-telephelyi tevékenység felhagyására került, a terület jelenleg tiszta, beépítetlen állapotú. A tervezett lakó funkció megjelenése a korábbi gazdasági-ipari jellegű igénybevételhez képest kifejezetten kedvezőbb környezeti hatással jár (zaj- és porterhelés csökkenése).

1. Talajvédelem és hulladékgazdálkodás

A vizsgált területen korábbi talajszennyezésről nincs tudomásunk, a telephely felszámolása szakszerűen megtörtént. A tervezett építkezés során az alábbi környezetvédelmi szempontokat kell érvényesíteni:

- **Humuszvédelem:** Az alapozás és a parkolók kialakítása során kitermelt humuszos termőréteget és az altalajt elkülönítve kell deponálni. A humuszos talajt a telken belüli 20%-os zöldfelület-rendezésnél (kertek, előkertek) teljes mértékben újra kell hasznosítani.
- **Hulladékkezelés:** Az ingatlanok a településközpont részeként teljeskörűen bekapcsolódnak a kommunális hulladékszállítási rendszerbe. A 12 lakás számára a szelektív hulladékgyűjtés feltételei a telken belül biztosítottak lesznek.
- **Vízvédelem:** Mivel a terület érzékeny vízbázis-védelmi övezetben fekszik, a burkolt felületekről (parkolók) esetlegesen lefolyó csapadékvíz tisztításáról és telken belüli szikkasztásmentes kezeléséről (ciszternás visszatartás) gondoskodni kell.

2. Biológiai aktivitásérték változása

A biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítását a **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** szabályozza. A fejlesztés során az alábbi szempontok érvényesülnek:

- **Nincs új beépítésre szánt terület kijelölése:** Az ingatlanok jelenleg is belterületiek és beépítésre szánt gazdasági (Gksz) övezetbe tartoznak. A módosítás során csupán az övezet típusa változik (Vt-6), így nem történik zöldmezős beruházás.
- **Aktivitásérték-egyensúly:** Mivel a tervezett Vt-6 övezet beépítési paraméterei (40% beépíthetőség, 20% zöldfelület) megegyeznek a korábbi Gksz övezet alapértékeivel, a terület biológiai aktivitásértéke nem csökken. Ebből adódóan **biológiai aktivitásérték-kompenzáció elvégzése nem szükséges.**
- **Ökológiai fenntarthatóság:** A kötelező 20%-os zöldfelületi minimum (melyet a tulajdonos díszkertekkel és intenzív növénytelepítéssel valósít meg) a korábbi telephelyi állapothoz képest jelentős ökológiai minőségjavulást eredményez. A tervezett csapadékvíz-visszatartó rendszer tovább javítja a terület vízháztartását.

Összegzés: A tervezett módosítás környezeti szempontból **pozitív mérlegű.** A korábbi zavaró gazdasági funkciót egy környezetbarát lakó funkció váltja fel, miközben a biológiai aktivitásérték megőrzése mellett sor kerül a terület barnamezős rehabilitációjára.

7. A várható humáninfrastrukturális kapacitásigény -növekedés becslése

A tervezett fejlesztés paraméterei

A módosítás során a 467/1 és 467/2 hrsz.-ú ingatlanokon (egykori Tüzép-telep) két új, összesen 12 lakóegységet magában foglaló lakóépület jön létre. Ez a típusú barnamezős fejlesztés – a külterületi zöldmezős beruházásokkal ellentétben – a meglévő városi szövetbe integrálódik, kihasználva a már kiépített intézményrendszert és közműhálózatot.

Népesség-előrejelzés és laksűrűség

Tápiószecső lakónépessége jelenleg megközelítőleg 6100 fő. A településre jellemző átlagos laksűrűségi mutatót (kb. 2,6 fő/lakás) alapul véve a tervezett 12 új lakás beépülésével körülbelül **30–32 új lakos** beköltözésével számolunk. A humáninfrastrukturát érintő igényeket ezen várható népességnövekedés figyelembevételével határoztuk meg.

Oktatási és nevelési intézmények

Mivel a fejlesztés során korszerű, kertkapcsolatos és központi elhelyezkedésű lakások jönnek létre, elsősorban fiatal párok vagy kisgyermekes családok beköltözése várható. A 12 új háztartásban összesen mintegy **6–10 gyermekkel** (bölcsődés, óvodás és általános iskolás korúak összesen) **számolhatunk**.

Bölcsődei ellátás: A településen a bölcsődei ellátás fejlesztése folyamatos/tervezett. Az új beköltözők igényei illeszkednek a település középtávú intézményfejlesztési stratégiájába.

Óvodai ellátás (Tápiószecsői Napközi Otthonos Óvoda): Az óvodai férőhelyek kihasználtsága a településen magas (kb. 90%), de a több feladatellátási helyen biztosított férőhelyek révén a várhatóan érkező 3–4 óvodás korú gyermek integrálása a meglévő csoportkeretekbe megoldható.

Általános iskolai oktatás: Az iskola jelenleg megközelítőleg 80%-os kihasználtsággal működik. Az intézmény kapacitása maradéktalanul alkalmas a tervezett fejlesztésből adódó 4–6 új tanuló fogadására. Az ingatlan központi elhelyezkedése miatt az iskola gyalogosan is biztonságosan elérhető, ami vonzó szempont a beköltöző családok számára.

Egészségügyi alapellátás

Tápiószecső egészségügyi alapellátása (háziorvosi körzetek, védőnői szolgálat, fogorvosi rendelő, gyógyszerár) kiválóan szervezett. Az egészségügyi infrastruktúra kapacitása – figyelembe véve a nagyközség méretét – bőven alkalmas a tervezett fejlesztésből adódó csekély mértékű (kb. 30 fős) lakosság-szám-növekedés kezelésére.

Megállapítható, hogy Tápiószecső rendelkezik azzal a szilárd intézményi háttérrel, amely a településközponti lakásszám-bővítés alapfeltétele. Az új lakásokba költözők számára minden alapvető oktatási, nevelési és egészségügyi szolgáltatás sétatávolságon belül elérhető. A fejlesztés nem generál olyan mértékű népességnövekedést, amely az intézményi hálózat bővítését tenné szükségessé, ugyanakkor hozzájárul a település demográfiai stabilitásához.

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	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 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 (OTÉK, TÉKA) és helyi településrendezési jogszabályok, valamint Tápiószecső Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) áttanulmányozása megtörtént. Településrendezési szempontból a cél a gazdasági területhasználat (Gksz) kivezetése és a településközpontozáshoz méltó lakó-szolgáltató funkciók megteremtése.

- **Övezeti átsorolás javaslata (Gksz → Vt-6):** Az ingatlanok korábbi ipari-kereskedelmi (Tüzép) besorolása mára anakronisztikussá vált a környező lakóterületek mellett. A módosítás célja a terület „tisztítása” és egy olyan szabályozási keret létrehozása, amely lehetővé teszi a tervezett két darab, összesen 12 lakásos (6-6) lakóépület megvalósítását, miközben opciót hagy a földszinti szolgáltató funkcióknak is.
- **Új övezet bevezetése (Vt-6):** Javasolt egy új, célzott **településközponti vegyes (Vt-6)** építési övezet létrehozása. Ez az övezet biztosítja, hogy a fejlesztés intenzitása (szintterületi mutató: 1,5) és a tervezett funkció (többlakásos épület) összhangba kerüljön a jogszabályi előírásokkal, különös tekintettel a TÉKA községi belterületekre vonatkozó megkötéseire.
- **Funkcionális összhang:** Az új Vt-6 jelű övezet rugalmasságot biztosít: elsődlegesen a lakófunkciót (ingatlanonként 6-6 lakás) helyezi előtérbe, de megengedi a települési szintű ellátást segítő szolgáltatások (iroda, egészségügyi szolgáltatás, kisebb kereskedelem) elhelyezését is a földszinti területeken.
- **Építési hely és építési paraméterek kijelölése:** A szabályozási terv módosítása során az építési helyet az alábbiak szerint javasolt rögzíteni:
 - **Beépítési mód:** Oldalhatáron álló, az utcai telekvonalhoz és a szomszédos beépítésekhez igazodva.
 - **Építési határvonalak:** Az előkert 5 méter, az oldalkert minimum 4 méter, a hátsókert minimum 8 méter. Ez a kiosztás biztosítja a megfelelő benapozást és a telken belüli 24 darab parkolóhely zavartalan elhelyezését.
 - **Épületmagasság:** A maximum **8,0 méterben** meghatározott keret lehetővé teszi a két szint beépítésű tömegek kialakítását, amely illeszkedik a Dózsa György út látványképebe.

Összegzés: A szabályozási módosítás eredményeként a korábbi gazdasági terület jogszerűen és rendezetten válik a településközpont részévé. A Vt-6 övezet kijelölése garancia arra, hogy a 12 lakásos program minden építésrendészeti és parkolási szempontnak megfelelően, növelve a terület ingatlanpiaci és esztétikai értékét.

Az új településközponti vegyes célú Vt-6 jelű övezet javasolt előírásai: (Új § bevezetése a HÉSZ-be)

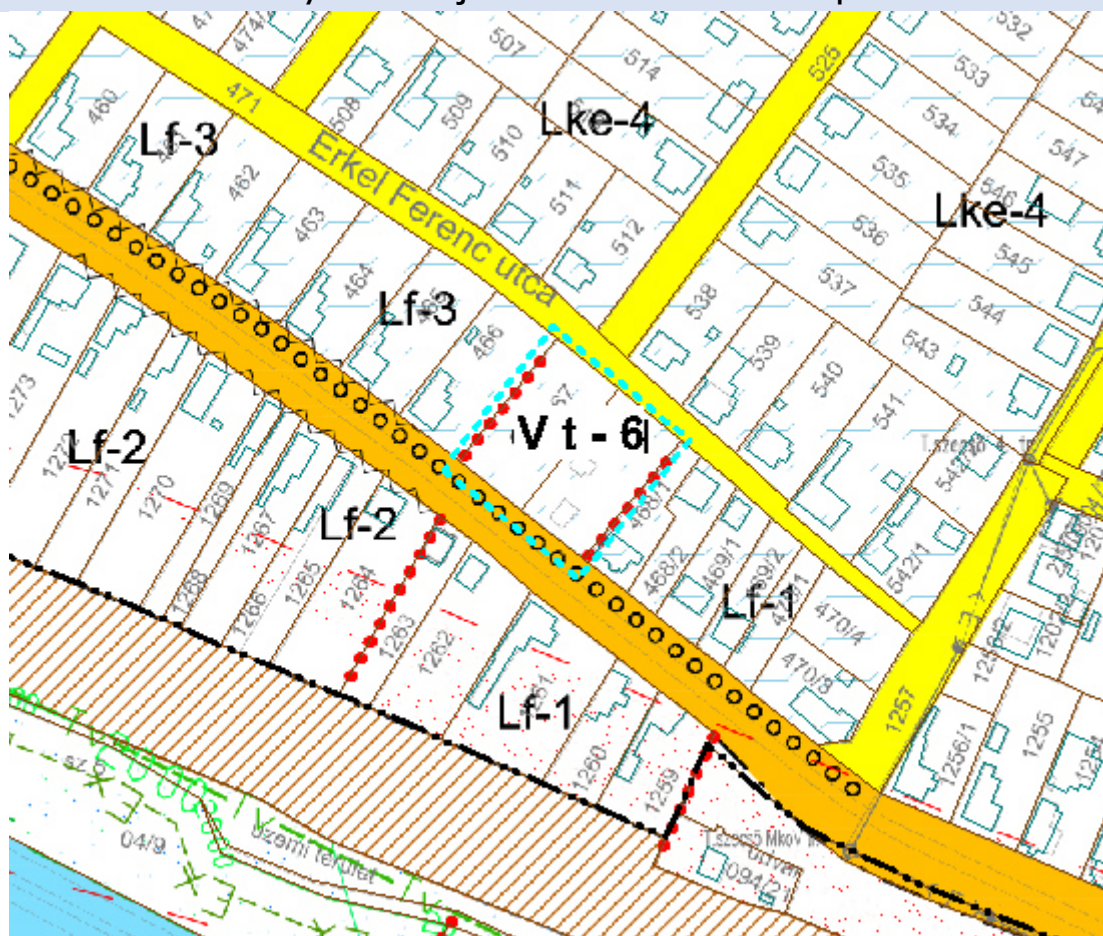
„.... § A helyi építési szabályzat Vt-6 jelű övezetéhez:

(1) A Vt-6 jelű építési övezet előírásai:

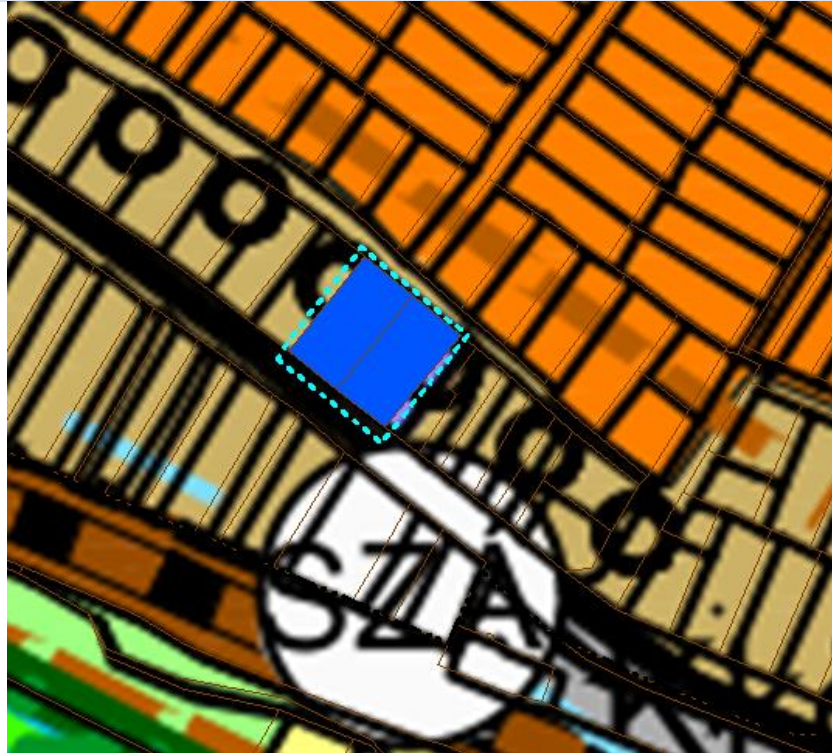
- a) Beépítési mód: szabadon álló (kialakult állapot szerint)
- b) A kialakítható legkisebb telek terület (m²): 1000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 40
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): 40
- e) A terepszint alatti 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-6 jelű övezetben 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 1 fő rendeltetésű épület létesíthető.
- (4) Az építési övezetben telkenként legfeljebb hatlakásos lakóépület létesíthető.
- (5) Az építési övezetben telkenként elhelyezhető 2 melléképület a rendeltetést kiszolgáló tároló és gépjárműtároló.
- (6) Az építési övezetben a 32. § (2) bekezdés előírásain kívül elhelyezhetők csapadékvíz tároló és oltóvíztároló melléképítmények.
- (7) Az előkert 5 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),
 - c) terepszint feletti nyitott gépjárműbeállóként.

A szabályozási terv javasolt módosítása -Vt-6 építési övezet



A fejlesztési terv javasolt módosítása -Vt településközponti vegyes területfelhasználás



10. Összefoglaló

A jelen telepítési tanulmányterv a Tápiószecső, **Dózsa György út 72-74. (467/1 és 467/2 hrsz.)** alatti ingatlanok funkcionális és jogi rendezését, valamint barnamezős rekultivációját alapozza meg. Az elemzés rávilágított, hogy a korábbi Tüzép-telepnek megfelelő kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (**Gksz**) övezeti besorolás mára elavulttá vált, nem felel meg a környező lakóterületi szövetnek, és akadályozza a terület korszerű, lakó-szolgáltató funkciójú fejlesztését.

A javasolt módosítás és fejlesztés főbb elemei:

- **Övezeti átsorolás:** Javasolt egy új, **Vt-6 jelű településközponti vegyes övezet** létrehozása, amely a korábbi ipari-gazdasági használatot lakó- és települési szintű szolgáltató funkcióval váltja fel.
- **Rendeltetési egységek:** Az ingatlanokon két új, összesen **12 önálló lakóegység** (telkenként 6-6 lakás) alakul ki. A fejlesztés a korábbi telephelyi építmények helyén, modern és esztétikus építészeti megjelenéssel valósul meg.
- **Változatlan fizikai paraméterek:** A fejlesztés során a telek beépítettsége (**40%**), az épületmagasság (**8,0 m**) és a zöldfelületi arány (**20%**) a jelenleg hatályos gazdasági előírások keretein belül marad, így a környezet fizikai igénybevétele nem növekszik a korábban megengedethez képest.
- **Parkolás biztosítása:** A gépjármű-elhelyezési igényt a tulajdonos a jogszabályi minimumnál magasabb szinten, lakásonként 2 darab, azaz összesen **24 darab parkolóhely** kialakításával kezeli. A várakozóhelyek **100%-ban telken belül** kerülnek kialakításra, garantálva a Dózsa György út (31. sz. főút) közterületi szakaszának tehermentesítését.
- **Infrastruktúra és humánkapacitás:** Az egyik érintett ingatlan már rendelkezik teljes közműbekötéssel; a meglévő hálózatok alkalmasak a többletigények kiszolgálására, az esetleges bővítési költségeket a beruházó vállalja. A várható lakosságszám-növekedés (**kb. 30-32 fő**) nem igényel önkormányzati intézményi beruházást, a helyi óvoda, iskola és egészségügyi ellátórendszer kapacitásai alkalmasak a beköltözők fogadására.

- **Településrendezési szerződés:** A tulajdonos kinyilvánította szándékát a megvalósításhoz szükséges településrendezési szerződés megkötésére.

A tervezett módosítás szervesen illeszkedik Tápiószecső fejlesztési céljaihoz, mivel egy felhagyott gazdasági terület rehabilitációjával („barnamezős fejlesztés”) növeli a település minőségi lakásállományát. A beruházás infrastrukturális terhei nem hárulnak az önkormányzatra, ugyanakkor a projekt hozzájárul a településközpont határának esztétikai megújulásához és az adóalap növekedéséhez.

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

11. Kötelezettség vállalások, önkormányzati feladatok

Tulajdonosi kötelezettség vállalások:

467/1 és 467/2 hrsz-ú telek tervezetten Vt-6 jelű településközponti vegyes építési övezet kialakítása érdekében vállalja:

- A településrendezési tervmódosítás költségeit
- A 467/1 és 467/2 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

Igényelt Önkormányzati feladatok:

A TSZT és HÉSZ, valamint a mellékletét képező szabályozási terv módosítása a 467/1 és 467/2 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.

12. Tulajdoni lap



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 8.
null

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260123/25353
2026.01.23

Oldal 1/1

Tápiószecső
Belterület, 467/1 helyrajzi szám

Tápiószecső, Belterület, 467/1

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 328665/2022.06.29				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	1134	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 328665/2022.06.29				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel, 324787/2022.03.24 Név: Pethes Pál, Születési név: Pethes Pál, Születési év: 1954, Anyja neve: Lesti Erzsébet Jogosult címe: 2251 TÁPIÓSZECSCŐ, Erkel Ferenc utca 1.				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 328665/2022.06.29				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Telekalakítás következtében a 467 hrszámú ingatlan megosztva 467/1, 467/2 hrszámú ingatlanokra (műszaki szám: 647223/2022)				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 328665/2022.06.29				
	Vezetékjog				
	22 m2 területre. VMB-191-K/2011. engedély számú 1977. évben keletkezett (20485) Tápiószecső 0,4 kV-os 1. számú vezetékhálózati rendszer /Műszaki szám: 5-246/2011/ Eredeti határozat: 39686/2011.11.03 Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.				

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



Tápiószecső, Belterület, 467/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 328665/2022.06.29				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	1135	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 328665/2022.06.29				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel, 324787/2022.03.24 Név: Pethes Pál, Születési név: Pethes Pál, Születési év: 1954, Anyja neve: Lesti Erzsébet Jogosult címe: 2251 TÁPIÓSZECŐ, Erkel Ferenc utca 1.				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 328665/2022.06.29				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Telekalakítás következtében a 467 hrszámú ingatlan megosztva 467/1, 467/2 hrszámú ingatlanokra (műszaki szám: 647223/2022)				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 328665/2022.06.29				
	Vezetékjog				
	24 m2 területre. VMB-191-K/2011. engedély számú 1977. évben keletkezett (20485) Tápiószecső 0,4 kV-os 1. számú vezetékhálózat /Műszaki szám: 5-246/2011/ Eredeti határozat: 39686/2011.11.03 Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.				

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