



Szentendre Város Polgármesteri Hivatal
Építésügyi Iroda
2000 Szentendre, Városház tér 3.

Ügyiratszám: **07-398-30/2009**
Ügyintéző: **Iskiné Kovács Klára**
Telefon: **06-26-503 306**

Tárgy: **Tököl Airport Zrt.**
Logisztikai bázis
elvi építési engedélye

H A T Á R O Z A T

A Tököl Airport Zrt. (képviselésében Bretz Gyula és Völker Zsolt 1022 Budapest, Eszter u.6./b.) kérelmezőnek a beépítés előzetes feltételeinek tisztázására vonatkozóan **elvi építési engedélyt adok**, a **Tököl, külterület 0322/4** hrsz-ú ingatlan **északi-északnyugati részén** (tervezési terület E-02/elvi tervlap szerint) **logisztikai bázis, raktár és iroda épületeinek megvalósítására** a mellékelt tervek alapján az alábbi kikötésekkel:

Tárgyi ingatlan a kérelmező tulajdonában van.

Az épület tervezője: Schön Építésziroda Kft. Dúzs Sándor Kamarai száma: É1-13-0477/12

A tervezett beépítés paraméterei :

Az ingatlan övezeti besorolása: K-HR

Az ingatlan területe: 404.3297ha

Tervezési terület: 48.000 ha

A tervezett épületek funkciója: logisztikai bázis (raktár és iroda)

A tervezett beépítés mértéke: (teljes területre vonatkoztatva) 5,95 %

tervezési területre vonatkoztatva: 39,26%

Zöldfelület: (teljes területre vonatkoztatva) 81,61%

(tervezési területre vonatkoztatva):33,45%

Maximális építménymagasság: 12,00-14,00 m

Tervezési terület: E-02/ELVI tervlap szerint

(A tervezési terület az I. és III. kapu felől helyezkedik el és Halásztelek közterületi határával érintkezik.)

„4A1”jelű tömb/terület	4A1-1 (17.266m ²)
	4A1-2 (16.427m ²)
	4A1-3(21.436m ²)
	4A1-4 (24.132m ²)
„4A2” jelű tömb/terület	4A2-1(23.216m ²)
	4A2-2(23.316m ²)
	4A2-3(23.316m ²)
	4A2-4(23.316m ²)
	4A2-5(16.430m ²)
„4B”jelű tömb/terület	4B-1 (24.15m ²)
	4B-2 (24.235m ²)
	4B-3 (24.235m ²)
	4B-4 (24.235m ²)
	4B-5(24.235m ²)
	4B-6 (30.084m ²)
„K” jelű tömb/terület	K (28.906 m ²)

Az építési hely meghatározása a tömbökön belül: az E-02/ELVI tervlap szerint.

Ügyfélfogadás: Sz: 8-12 és 13-16h, P: 8-12 h

Tel: 06-26-503-303

Fax: 06-26-503-338

Kikötéseim a következők:

- 1./ Az épületeknek teljes terjedelemben a saját ingatlanon kell állnia.
- 2./ Ezen elvi építési engedély építési munka végzésére nem jogosít és érvényét veszti, ha a jogerőre emelkedésének napjától számított 1 év alatt az építési munkára nem kérnek építési engedélyt.
Ha az általános érvényű kötelező hatósági előírások vagy a szabályozási terv, a helyi építési szabályzat időközben nem változnak meg, az engedély kérelem érvényessége egy ízben, legfeljebb egy évvel meghosszabbítható.
- 3./ A végleges építési engedély kérelem tervdokumentációjának meg kell felelnie a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendeletben foglaltaknak.
- 4./ Az építési engedélykérelemben a módosított 2/2004.(I.27.)Önk.rendelettel elfogadott Hész. 23. §) –ban előírt környezeti feltételeket teljesíteni kell, azaz
 - új légszennyező létesítmény levegő védelmével kapcsolatosan a rendelet 12.§ a) pontja szerint meghatározottakat kell figyelembe venni,
 - diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag zárt térben folytathatók,
 - kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag abban az esetben folytathatók, ha elszívási technológiával a bűz anyagok légtérbe való kijutása megakadályozható,
 - a vízbázisok „B” jelű hidrológiai védőterületén belül elhelyezkedő gazdasági területeken, a vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet vonatkozó előírásait be kell tartani,
 - a területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, illetve technológiák alkalmazhatók, amelyek megfelelnek e rendelet 12. § g) pontjában meghatározott követelményeknek (azaz a 10/2000. (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletben előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, az „A” érzékeny besorolású területekre vonatkozó határértékek teljesülnek),
 - a szennyvizek közcsatornába való bekötését biztosítani kell,
 - káros és veszélyes anyagok közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. Ezen szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén, a hatályos jogszabályok szerint kell megoldani a csatornahálózatba vezetés előtt. Közcsatornába kizárólag a 203/2001. (X. 26.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők,
 - az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba, befogadóba, felszíni csapadékvíz elvezető árokba abban az esetben vezethetők, ha a csatornabírságról szóló 204/2001. (X. 26.) Korm. rendelet előírásait teljesítik,
 - a létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell,
 - feltöltések kialakítása, tereprendezések során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható,
 - a telken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen,
 - veszélyes hulladékok keletkezése, gyűjtése esetén azokat az ártalmatlanításig, illetve az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék-fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni,
 - a területen belül a védendő funkciójú épületek, helyiségek (pl. iroda, tárgyaló) homlokzata előtt, a tevékenységből származó környezeti zajszint nappal a 65 dB, éjjel az 55 dB határértéket nem haladhatja meg,
 - ha a terület tisztán ipari hasznosítású a tevékenységből származó zajszint a telekhatárok mentén mind nappal, mind éjjel a 70 dB értéket nem haladhatja meg,
- 5./ A Hész 22. §) –ban előírt gazdasági területek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírásokat be kell tartani, azaz
 - A telkek zöldfelülettel borított részének legalább kétharmadát háromszintű (gyepcserje és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep-és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani,
 - A zöldfelületek kialakítására vonatkozó terveket a 19. § b) pontja szerint kell elkészíteni,
 - A gazdasági területeken a létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha a kertészeti terv szerinti zöldfelületek

kialakítása megtörtént.

- A zöldterületet a gazdasági övezetekre vonatkozó környezeti előírások miatt háromszintű növénytelepítéssel kell megvalósítani.

6./ Az OTÉK 42.§ és a 4.számú melléklet szerinti megfelelő számú személy és tehergépkocsi elhelyezéséről, (5) bek. szerinti kerékpártárolók és a (8)bek. szerinti áru-rakodóhelyek kialakításáról telken belül gondoskodni kell. A (7) bek. szerint a parkolóhelyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozóhely tén 1db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani.

A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség KTVF: 22573-1/2009 számú a Tököl, 0322/4 hrsz.-ú ingatlanon épületek helyének és funkciójának meghatározására szolgáló elvi engedélyhez szakhatósági állásfoglalásában az alábbi kikötésekkel hozzájárult:

1. A tárgyi telek beépítésével kapcsolatos követelmények tisztázására, a létesítendő épületek helyének és funkciójának meghatározására benyújtott dokumentációban foglaltak alapján a területfoglalás mértéke miatt a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet alapján előzetes vizsgálati eljárást kell lefolytatni az építési engedélyezési eljárást megelőzően.

2. Az előzetes vizsgálati eljáráshoz benyújtásra kerülő dokumentációban a repülési zaj elleni védelem követelményeit a tököli repülőtér zajgátló védőövezetének kijelölésére irányuló RT 432 1/0/2008 számú, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság által kiadott határozatban, illetőleg a határozathoz csatolt, a Közép-Duna- völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség által jóváhagyott dokumentációban foglaltak szerint kell Figyelembe venni.

3. Épületek elhelyezésére és kialakítására a zaj gátló védőövezetekre vonatkozó zajvédelmi követelmények érvényesítése mellett kerülhet sor, amit a továbbtervezésnél Figyelembe kell venni.

4. Építési engedélyezési eljárás során a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szakhatósági állásfoglalás kiadására irányuló kérelemhez csatolni kell a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 2. számú melléklete szerint, az építési engedélyezési tervek részeként kidolgozott munkarészt, ami bizonyítja a létesítmény zajvédelmi szempontú megfelelőségét.

5. A zajvédelmi munkarészben igazolni kell az üzemi és a közlekedési zajkibocsátásra vonatkozó, a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben előírt határértékek teljesülését.

6. Az építési engedélyezési eljárás során el kell készíteni az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet melléklete szerinti bontási és építési hulladék tervlapot, melyet be kell nyújtani a Felügyelőségre. Amennyiben az építkezés során keletkező hulladék várható mennyisége nem éri el a rendelet 1. sz. mellékletében előírt tervkészítési küszöbértékeket, kérem a tervezőt erről nyilatkoztatni.

7. A tevékenység során keletkező hulladékok ártalmatlanításra, hasznosításra történő átadása csak az adott hulladékokra érvényes kezelési engedéllyel rendelkező vállalkozásnak történhet.

8. A bontási és építési tevékenység befejezését követően, a használatbavételi eljárásban el kell készíteni a ténylegesen keletkezett hulladékokról a 45/2004. (VII. 26.) BM KvVM együttes rendelet melléklete szerinti bontási és építési hulladék nyilvántartó lapot, a hulladékot kezelő átvételi igazolásával együtt be kell nyújtani a Felügyelőségre. A fentiek hiányában a használatbavételi engedélyhez környezetvédelmi szakhatósági hozzájárulás nem adható.

9. Az építési engedélyes tervdokumentációt úgy kell elkészíteni, hogy a tájlesztettkai szempontok érvényesítése érdekében az épületek tájba illesztését részleges növénytakarással — lehetőleg a tájra jellemző őshonos fa fajokkal — is elő kell segíteni.

10. Az építési engedélyes tervdokumentációt úgy kell elkészíteni, hogy az megfeleljen a vízbázisok, távlati vízbázisok valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet alapján meghatározott „B” hidrogeológiai védőterületre vonatkozó előírásoknak és korlátozásoknak.

11. Az építési engedélyes tervdokumentációban részletesen be kell mutatni a terület szennyvíz- és csapadékvíz elvezetését, ezen belül:

a. az ún. kommunálistól eltérő jellegű szennyvizek előkezelésére vonatkozó terveket

b. az összefüggő, burkolt felületek szennyeződő csapadékvíz tisztítására vonatkozó terveket

c. amennyiben a csapadékvizek szikkasztással kerülnek elvezetésre, az építési engedély iránti kérelemhez csatolni kell a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rend. 13. szerinti elővizsgálat dokumentációit, illetve alapállapot vizsgálatot talajra és talajvízre vonatkozóan.

12. Amennyiben a logisztikai bázis hő- és melegvízellátását 140 kW névleges bemenő hőteljesítményt meghaladó tüzelő berendezés(ek) üzemeltetésével tervezik megvalósítani, akkor azok kéményei a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló, többször módosított 21/2001. (II. 14.) Korm.rendelet értelmében bejelentés kötelezett légszennyező források lesznek. Az építési engedélyezési dokumentációban műszaki számításokkal igazolni kell, hogy a kibocsátott légszennyező anyagok koncentrációja nem haladja meg a 140 kWth és az ennél nagyobb, de SOM W kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről szóló 23/2001. (XI. 13.) KöM rendelet 3. sz. mellékletében meghatározott határértékeket.

A Szigetszentmiklósi Tűzoltóparancsnokság A-139/2009 számú szakhatósági állásfoglalása szerint a logisztikai raktárbázis épületeinek, építési helyének és funkciójának meghatározására vonatkozó elvi építési engedély megadásához tűzvédelmi szempontból hozzájárult az alábbi kikötéssel: Az építési engedélyezés során benyújtásra kerülő tűzvédelmi dokumentációnak tartalmaznia kell a hatályban lévő tűzvédelmi jogszabályoknak megfelelő, az építmény megközelíthetőségére, oltóvízellátására, tűzveszélyességi osztályba sorolására, tűzállósági fokozatára, az alkalmazott épületszerkezetek éghetőségi és tűzállósági paramétereire, a tűzszakaszok elhelyezkedésére, kiűrtési számítására, épületgépészeti kialakítására, villámvédelmi rendszerére, valamint a tűzjelzésre és oltásra vonatkozó megoldásokat.

A Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatósága LI/RT/A/NS/1263/1/2009. számú szakhatósági állásfoglalásában az alábbi feltételekkel járult hozzá az engedély megadásához:

A kérelem teljesítéséhez - az alábbi feltétellel - polgári és katonai légügyi szakhatóságként hozzájárulok. Tájékoztatom, hogy az érintett épületek egy része a tököli repülőtér „A” jelű zajövezetébe kerül, így a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet előírásait be kell tartani.

A Magyar Közút Állami Közútkezelő Fejlesztő Műszaki és Információs Közhasznú Társaság Pest Megyei Igazgatósága a PES-1430/2009 számon kiadott közútkezelői állásfoglalásában az alábbi kikötéseket tette:

A tárgyi ingatlanon ill. annak ÉNY-i részén, a 48 ha nagyságú „tervezési területen”, 1.ütemű fejlesztésként logisztikai célú hasznosítást tervez, és amely terület az igazgatóságunk kezelésében lévő 5101.j. ök. út 12+550- 13+350 kmsz közötti szakaszán, annak szelvényezés szerinti jobb oldalán helyezkedik el.

A tervdokumentációt áttekintve megállapítottuk, hogy a tervezési területen közel 145 ezer m²-es beépítés várható, amely teljes kiépítettségében véleményünk szerint rendkívül nagy gépjárműforgalmat fog generálni. A terv alapján az OTÉK előírás szerinti 814 személygépkocsi – ingatlanon belüli – parkolása biztosított.

Ugyanakkor a dokumentáció nem foglalkozik a - az épületek funkciójából adódó, szintén jelentős – tehergépkocsi forgalmi igénnyel, annak közúti terhelési vonzatával. (A tehergépkocsi száma – becsléseink szerint – megközelíti vagy meg is haladhatja a személygépkocsik fent jelzett számát.) Ennek hiányában a közútkezelési szempontokat nem tudjuk teljes körűen mérlegelni.

Ezért kérjük, hogy a benyújtott kérelmet az alábbiak figyelembevételével egészítsék ki, és az átdolgozott dokumentációt elvi közútkezelői hozzájárulás megadása céljából, jelen levelünk iktatószámára hivatkozva, Igazgatóságunkhoz küldjék meg.

1. Mindenképpen vizsgálni kell a többletforgalom hatását a fejlesztési terület közvetlen kapcsolatát biztosító 5101.j. országos közútra és azok csomópontjaira, különös tekintettel a tárgyi útszakasz forgalom nagyságára (12.871E/nap, MK Kht.2007.)
2. A fejlesztési terület mellett, az országos közút külterületi jellegét Igazgatóságunk meg kívánja őrizni, ezért a 13+060km szelvényben balra kanyarodósávcsomópont kiépítését nem támogatjuk, ahhoz nem járulunk hozzá.
3. Hasonló okból (és a vonatkozó útügyi műszaki előírások figyelembe vételével) vizsgálandó a 13+300 kmsz-nél, a logisztikai bázishoz tartozó, valamint a 13+850 kmsz-nél tervezett, a tárgyi ingatlan nyugati területeit feltáró (ez utóbbi jelenleg szabvány alóli felmentési eljárás alatt lévő) körforgalmi csomópontok kialakítási lehetősége.
4. A 12+600km szelvényben – kissugarú ívben – lévő, balra kanyarodó sávcsomópont kialakítása közútkezelői és közlekedésbiztonsági szempontból nem megfelelő megoldás. Helyette körforgalmi csomópont létesítését fogadjuk el.
5. Jelezzük, hogy a logisztikai beruházás csak a Csepeli gerincút megépítését követően realizálható, tekintettel arra, hogy sem az 5101.j.közút halásztelki átvezetése, sem

pedig ennek az útnak az M0-ás autópáttal alkotott csomópontja már nem terhelhető tovább. Emiatt és a tervezett logisztikai beruházás okozta várható forgalomnövekedés ismeretében meg kell vizsgálni az épülő Csepeli gerincút 4 nyomúsításának, valamint a gerincút két végpontjában tervezett (az „1.” és „4.” számú) körforgalmi csomópontok 2 sávúsításának (turbósításának) szükségességét.

6. Az ingatlan és a belső parkolók vízelvezetését a közút csapadékvíz-elvezetésétől elkülönítetten, külön rendszerben kell megoldani.

Tekintettel arra, hogy a fejlesztés nem csak Társaságunk kezelésében lévő közutakat érint, a továbbtervezés során beszerezendő a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt., a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ és a Nemzeti Közlekedési Hatóság szakvéleménye, állásfoglalása is.

A Nemzeti Közlekedési Hatóság Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága KA/3793/2/2009 számú szakhatósági állásfoglalása szerint a Tököl, 0322/4 hrsz-ú ingatlanon épületek építési helyének és funkciójának meghatározására vonatkozó elvi építési engedélyezési eljáráshoz, a szakhatósági hozzájárulásában az alábbi feltételekkel járult hozzá az engedély megadásához:

1. Magyar Közút Nonprofit Zrt. PES-I430/2009. számú állásfoglalásában foglaltakat maradéktalanul be kell tartani.
2. A tervezés során vizsgálni kell a többletforgalom hatását a fejlesztési terület közvetlen kapcsolatát biztosító 5101. j. országos közútra és azok csomópontjaira, különös tekintettel a tárgyi útszakasz forgalom nagyságára (12.871 E/nap, MK Kht. 2007). A hatástanulmánynak arra is ki kell térnie, hogy kapacitás és közlekedésbiztonsági szempontból milyen létesítmények alkalmasak a forgalom lebonyolítására, ehhez milyen beavatkozások szükségesek.
3. Meg kell vizsgálni a 13+300 kmsz-nél, a logisztikai bázishoz tartozó, valamint a 13±850 kmsz-nél tervezett, a tárgyi ingatlan nyugati területeit feltáró körforgalmi csomópontok kialakítási lehetőségét.
4. A 12±600 km szelvényben - kissugarú ívben - lévő, balra kanyarodó sávcsomópont kialakítása közútkezelői és közlekedésbiztonsági szempontból nem kielégítő megoldás. Meg kell vizsgálni a csatlakozás módját a közlekedésbiztonság javítása érdekében.
5. Az ingatlan és a belső parkolók vízelvezetését a közút csapadékvíz-elvezetésétől elkülönítetten, külön rendszerben kell megoldani.
6. A tervezés során a részletek kidolgozása előtt is már egyeztetni kell a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt-vel, a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központtal és a Magyar Közút Nonprofit Zrt-vel.
7. A létesítmény belső területén a parkolóhelyek kialakítása során az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42. § -ban foglaltakat be kell tartani, várakozó járművek a közút területén nem tartózkodhatnak.
8. Amennyiben az 1988. évi I. törvény 29.§ (7) bekezdésének hatálya alá tartozik a tervezett létesítmény, akkor a belső úthálózat és parkoló építése engedélyhez kötött tevékenység. Az építési engedélyezési eljárást a Nemzeti Közlekedési Hatóság folytatja le kérelemre.
9. A jogszabályokban, MSZ szabványokban, ME Műszaki előírásokban, MI Műszaki irányelvekben foglaltakat a tervezés során be kell tartani.
10. A létesítmény használatbavételéhez szükséges a közúti létesítmények engedélyeztetése és kiépítése.
11. Jelen szakhatósági állásfoglalást a Szentendre Polgármesteri Hivatal által lefolytatandó elvi építési engedélyezési eljáráshoz adtam ki, ezért az illeték- és díjmentes. A szakhatósági állásfoglalásban előírtakkal szemben a Szentendre Polgármesteri Hivatal által kiadandó határozat ellen benyújtott fellebbezéssel lehet élni.

A határozatot sérelmesnek tartó fél, a határozat kézhezvételtől számított **15 napon** belül a **Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatalhoz** címzett, de Irodánkna benyújtandó és **30.000.- Ft-os** illetékkal ellátott fellebbezéssel élhet. A fellebbezés benyújtásának a döntés jogerőre emelkedésére és végrehajtására halasztó hatálya van. A fellebbezést elektronikus úton benyújtani nem lehet.

INDOKOLÁS

A Tököl Airport Zrt. képviselőjében Bretz Gyula és Völker Zsolt (címe: 1022 Budapest, Eszter u.6./b.) elvi építési engedélyt kért a rendelkező részben megjelölt ingatlanra vonatkozóan, a telek beépítésével kapcsolatos követelmények előzetes tisztázására, mely vonatkozik a megjelölt logisztikai bázis iroda és raktár épületek funkciójára, építménymagasság mértékére, építési hely meghatározására, beépítési százalék meghatározására és a parkolófelületek zöldfelületbe való beszámíthatóságának meghatározására. Az elvi építési engedélyezési eljárást a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal hivatalvezető-helyettese által kiadott P-324/1/09 számú kijelölő végzés alapján hatóságom folytatta le.

Az ingatlan a módosított 2/2004. (I. 27.) számú rendelettel elfogadott Tököl Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve (továbbiakban Hész) szerint a K-HR (Különleges terület) jelű építési övezetben található.

A területen a repülőtér működéséhez szolgáló épületek, építmények, létesítmények az alábbi paraméterek figyelembevételével helyezhetők el:

Szintterületsűrűség: **K**
Építési mód: **Sz**
Max.beépíthetőség %: **K**
Min. zöldfelület: **30%**
Építménymagasság: **K**

Az építési határvonal az elő- és oldalkertben a telek szélétől 5,0 m-re, a hátsókertben 6,0 m-re húzódik.

Létesítmények a vízbázisok „B” jelű hidrogeológiai védőövezetére vonatkozó előírásokat betartva helyezhetők el.

Mivel a területre vonatkozóan a hatályos helyi építési szabályzat nem szabályoz teljeskörűen így az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 18. § (2) bek. alapján, építési tevékenységet végezni csak e törvény, valamint az építésügyi követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a kialakuló telek mérete, a tervezett beépítés mértéke – beépítettség és építménymagasság – valamint módja, rendeltetése (terület felhasználása) illeszkedik a meglévő környezethez. Ez esetben az építés iránti kérelmeket az illeszkedés szabályai szerint kell elbírálni.

A jogszabályi feltételek teljesülését a rendelkezésemre bocsátott elvi engedélyezési dokumentációban vizsgálva megállapítottam, hogy

- A Schön Építésziroda Kft. által 2008. decemberében elkészített – a telek beépítésével kapcsolatos követelmények tisztázására szolgáló dokumentáció megfelel a 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet 25. § (2) bekezdésében, valamint az Étv. 36. §-ban foglaltaknak.
- A tervezői nyilatkozat teljeskörű
- A tervező az Étv. 18. § (2) bek. szerinti illeszkedésvizsgálatot elvégezte, dokumentálta.
 - Vizsgálta az ingatlanon jelenleg is meglévő épületek hasznosítását, funkcióját. Igazolta, hogy a jelenlegi hasznosítás, használat azonos a tervezettel. Nemzetközi példákkal is dokumentálta, hogy a tervezett funkció – logisztika (raktározás, iroda) – a repülőtéri környezetekben elfogadott, a repülőtér működtetéséhez szolgáló épületnek minősül, elhelyezésük a szakmában általános gyakorlat.
 - Vizsgálta az ingatlannal szomszédos telkek övezeti besorolását, használatát.

Ezen vizsgálatokból következik, hogy a jövőbeni funkció az előírt követelmények teljesítése esetén a szomszédos övezetben elhelyezkedő ingatlanok használatát nem zavarja. Következésképpen a hasznosítás módja, rendeltetés tekintetében az illeszkedési szabálynak megfelel. Illeszkedésvizsgálata kitér a tervezett beépítés mértékének – a beépítettség és építménymagasság – és a jelenlegi beépítésnek összevetésére is. A tervezett beépítés mértéke 5,95% és a tervezett építménymagasság 12,0-14,0 m, környezetéhez illeszkedő.

A terület beépítettsége a tervezési területen lévő hangárépületek elbontása miatt közel változatlan, a teljes ingatlanra vetítve 5,95%, mely a vizsgálat szerint a jelenlegi beépítéshez illeszkedő.

Igy a tervezett beépítés – a célzott hasznosítás jellege, a tervezett beépítés mértéke, módja és rendeltetése illeszkedik a meglévő környezethez.

Az építési hely meghatározása a Hész és az OTÉK 36.§ előírásainak megfelel.

A funkcióhoz szükséges parkolóhelyek, rakodóterületek telken belül biztosítottak, úgy hogy a Hész szerinti 30%-os zöldterület mutató a tervezési területen belül is teljesül

(33,45%), a teljes ingatlan tekintetében pedig lényegesen meghaladja (81,60%) az övezeti előírást.

A településnek zöldterület használatára vonatkozó helyi rendelete nincs, így a parkoló felületeket 100%-ban burkolt felületként kell figyelembe venni.

Megállapítottam, hogy a tervezett beépítés megfelel az OTÉK 50. § (2) bekezdésében foglalt előírásoknak. A Hész 31. § (2) bekezdése alapján a különleges területen melybe tárgyi ingatlan is tartozik, a gazdasági területekre vonatkozó környezeti feltételeket kell teljesíteni. Ezeket a feltételeket a Hész 23. §-a tartalmazza, melyeket határozatom rendelkező részének 4. pontjában kikötésként feltüntettem. Az 5. pontban lévő feltételeket a Hész 22.§ (1) bekezdése alapján írtam elő.

A 2009. március 12-én tartott helyszíni szemlén megállapítottam, hogy a terv a valóságnak megfelelő, építési és bontási munkát a területen nem végeznek. A tervezett létesítmények a területen elhelyezhetők, környezetükbe illeszkednek.

A tervdokumentáció kielégíti a 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet 25. § (2) bekezdésében előírtakat, továbbá teljesíti az Étv. 18. § (2), a 31. § és a 34. § (4) bekezdés előírásait és megfelel a 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet 5. mellékletének II. 1. pontjában meghatározott tartalmi követelményeknek. Megfelel a Tököl Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló módosított 2/2004. (I. 27.) számú önkormányzati rendelet K-HR övezetére vonatkozó előírásoknak.

A döntésnél figyelembe vettem a szakhatóságok állásfoglalását is. A szakhatóságok kikötéseit a rendelkező részben előírtam, az indokolások pedig az alábbiak.

A KDV-KTVF indokolása:

A Szentendre Város Polgármesteri Hivatal fenti hivatkozási számú megkereséséhez csatolt dokumentációt átvizsgáltam. Megállapítottam, hogy az abban foglaltak alapján az elvi építési engedély megadásának a fentiekben megadott kikötések betartása esetén a Felügyelőség részéről jogszabályi akadálya nincsen.

Szakhatósági állásfoglalásomat az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 5. § ,a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 44.§ (1) bekezdése, és a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló, többször módosított 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján adtam meg.

Tájékoztatom, hogy Tököl 0322/4 hisz. ingatlan a Csepel-Halásztelek vízbázisnak „a vízbázisok, távlati vízbázisok valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet” alapján meghatározott hidrogeológiai „B” védőterületén helyezkedik el.

A tárgyi terület országos jelentőségű védett vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet nem érint, továbbá nem része az ökológiai hálózatnak. Azonban a természet védelméről szóló 1996. évi VIII. törvény 7.§ (2) bekezdése értelmében gondoskodni kell az épületek külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről.

Kérem T. Címet, hogy határozatát a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 78.§ (1) bekezdése értelmében szíveskedjék a Felügyelőségre megküldeni.

A Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóságának indokolása:

Állásfoglalásom a közreműködő szakhatóság kijelölése tekintetében az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési e szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 2. sz. melléklet VII. pontján, valamint a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendeleten alapul.

A Magyar Közút Állami Közútkezelő Fejlesztő Műszaki és Információs Közhasznú Társaság Pest Megyei Igazgatóságának indokolása:

Állásfoglalásunkat a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 37., 42/A. -ai alapján adtuk ki, figyelembe véve az annak végrehajtásáról szóló 30/1988. (W.21.) MT rendeletben előírtakat.

A Nemzeti Közlekedési Hatóság Közép-magyarországi Regionális Igazgatóságának indokolása:

Magyar Közút Nonprofit Zrt. PES-1430/2009. számon közútkezelői állásfoglalását kiadta. A létesítmény közúti érdeket nem sért. Szakhatósági állásfoglalásomat az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 51.§.(4) bekezdésében biztosított jogkörömben a rendelet 5.§-a alapján adtam ki. Ellene jogorvoslattal élni az építésügyi hatóság elsőfokú határozata ellen benyújtott fellebbezésben lehet. Hatóságom hatáskörét és illetékességét a Nemzeti Közlekedési Hatóságról szóló 263/2006. (XII. 20.) Korm. rendelet 4.§.(2) pontja állapította meg.

A közvetlen jogorvoslati lehetőséget a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 45.§ (2) bekezdés kizárja.

A Szigetszentmiklósi Tűzoltóparancsnokság indokolása:

1. Az építési engedélyezés során a benyújtásra kerülő tűzvédelmi dokumentációnak tartalmaznia kell a hatályban lévő tűzvédelmi jogszabályoknak megfelelő, az építmény megközelíthetőségére, oltóvízellátására, tűzveszélyességi osztályba sorolására, tűzállósági fokozatára, az alkalmazott épületszerkezetek éghetőségi és tűzállósági paramétereire, a tűzszakaszok elhelyezkedésére, kiűritési számítására, épületgépészeti kialakítására, villámvédelmi rendszerére, valamint a tűzjelzésre és oltásra vonatkozó megoldásokat.

A megküldött engedélyezési tervdokumentáció alapján az építés tűzvédelmi szempontból való megfelelését vizsgáltam, és megállapítottam, hogy

1. A kikötésben leírtakat az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007 (XII.13.) ÖTM rendelet, valamint a 9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzata kötelezően előírják.

Állásfoglalásom az 1996. évi XXXI. tv. 12.§ , a 79/2007. (IV. 24.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés, a 17/2008. (VIII. 30.) NFGM rendelettel módosított 37/2007. (XII. 13.) 5.§ ., a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 2. számú mellékletén alapul. Jelen szakhatósági állásfoglalást a tárgyi ügyben kiadandó határozatánál a 2004. évi CXL. sz. törvény 44-45.§ -a szerint kérem figyelembe venni.

Tájékoztatom az ügyfelet, hogy a szakhatósági állásfoglalásom ellen önálló fellebbezésnek nincs helye. A jogorvoslatra csak az ügyben hozott érdemi határozattal szemben benyújtott fellebbezésben van lehetőség.

Az építési engedélyezési eljárásban érintettek körét a Ket. 78.§ (1)-(3) bekezdésében, illetve a 37/2007.(XII. 13.) ÖTM rendelet 12.§-a alapján, a hirdetményi úton történő értesítést a 37/2007.(XII. 13.) ÖTM rendelet 3.§ (4) bekezdés alapján állapítottam meg.

Határozatomat a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény, illetve - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.), a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet, az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásról szóló 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet, valamint az OTÉK előírásainak figyelembevételével, a többször módosított 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja által biztosított jogkörömben eljárva hoztam meg.

Eljárásom során költség nem merült fel, így eljárási költség viselését a Ket. 158.§-a alapján nem állapítok meg.

A fellebbezési jogot a Ket. 98. § (1) és (4) bekezdésének, valamint a 99. § (1) bekezdése értelmében biztosítottam. A fellebbezési illeték mértékét az illetékről szóló 1990. évi XCIII. évi törvény 29. § (4) bekezdésében megjelölt XV. számú mellékletének 2. pontja alapján állapítottam meg.

Szentendre, 2009. május 5.

A jegyző megbízásából

.....
Szirmai Erika
irodavezető

A határozatról értesülnek:

1.	Tököl Airport Zrt., Az ingatlannal közvetlenül szomszédos ingatlanok tulajdonosai	1022	Budapest	Eszter u. 6/b. Hirdetményi úton Szigetszentmiklós Jegyzője Halásztelek Jegyzője Szigethalom Jegyzője Fő u. 117.	kérelmező
3.	Tököl Város Önkormányzat	2316	Tököl		Települési Önk.Jegyzője
4.	Schön Építésziroda Kft.	1062	Budapest	Andrássy út 100.	Tervező
5.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Közép- magyarországi Regionális Igazgatósága	1141	Budapest	Komócsy u. 17-19.	
6.	Hivatásos Önkormányzati Tűzoltóparancsnokság	2310	Szigetszentmiklós	Gyári út 68.	
7.	Magyar Közút Állami Közútkezelő Fejlesztő Műszaki és Információs Közhasznú Társaság	1024	Budapest	Fényes Elek u. 7-13.	
8.	KDV-KTVF	1447	Budapest	Pf.:541	
9.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság	1675	Budapest	Pf. 41.	
10.	Irattár				

Kiadmány hitelélül: