

TÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE



ELŐTERJESZTÉSEK FEDŐLAPJA

<i>A testületi ülés időpontja:</i>	2025. július 24., 19:00
<i>Az előterjesztés címe, tárgya:</i>	TÖK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA Tök belterületének határán húzódó Lf-8 jelű falusias lakóterület építési övezetének, és a kertes mezőgazdasági terület Mk-1 jelű övezetére vonatkozó változtatási tilalommal, valamint a 1564/2 hrsz ingatlanra vonatkozó övezet módosításával kapcsolatban
<i>Előterjesztő:</i>	Csákvári Rita polgármester
<i>Döntéshozatal:</i>	Minősített többség / Névszerinti szavazás / Titkos szavazás
<i>Az előterjesztést előkészítette:</i>	Csákvári Rita polgármester
<i>Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:</i>	<u>Nyílt ülés</u> / Zárt ülés
<i>Zárt ülés elrendelésének indoka:</i>	-
<i>Mellékletek száma, megnevezése:</i>	1 db
<i>Véleményező Bizottság:</i>	Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
<i>Egyéb véleményező szerv:</i>	-
<i>Törvényességi ellenőrzést végezte:</i>	Babjáné Bocsok Anna jegyző dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző
<i>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</i>	
<i>A napirendi ponthoz meghívást kapott:</i>	
<i>Az előterjesztéshez kapcsolódó ügyirat iktatószáma:</i>	

ELŐTERJESZTÉS

TÖK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

**Tök belterületének határán húzódó Lf-8 jelű falusias lakóterület építési övezetének,
és a kertes mezőgazdasági terület Mk-1 jelű övezetére vonatkozó változtatási tilalommal,
valamint a 1564/2 hrsz ingatlanra vonatkozó övezet módosításával
kapcsolatban**

Tisztelt Bizottság! / Tisztelt Képviselő-testület!

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 9/2023. (VII. 5.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el.

A változtatási tilalommal kapcsolatos HÉSZ módosítást a képviselő-testület többször tárgyalta.

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 60/2025. (V.22.) sz. határozatában rögzítette az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó HÉSZ módosítási javaslatát.

A 1564/2 hrsz ingatlan tulajdonosának kérelemére vonatkozó módosítás, mivel az érintett 1564/2 hrsz ingatlan is a változtatási tilalommal érintett kertes mezőgazdasági terület része, ezért a fenti határozatban megfogalmazott HÉSZ módosító javaslatok mellett a 1564/2 hrsz ingatlanra 2 beépítési paraméter is módosul, egyrészt a beépítés mértéke 5 %-ra, másrészt az épületmagasság 5 m-re. Figyelembe véve az a tényt, hogy a jelenlegi tulajdonos jóhiszeműen vásárolta meg ingatlant. Ezen ingatlanra a HÉSZ-ben új csak az ezen ingatlan területére vonatkozó Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe kerül átsorolásra, amely övezet előírásai a fentiekben részletezettek lesznek.

E tervmódosítás támogatásáról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419/2021. Korm.rend) előírása alapján **Tök Község Önkormányzat Képviselő-testületének ún. együttes határozatban szükséges dönteni.**

A 419/2021. Korm.rend. 59.§ (2) bek. szerint együttes határozatban kell a döntéseket meghozni, az alábbiak szerint:

- 59.§ (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az **önkormányzat képviselő-testületének**
- a) a készítés vagy módosítás tényét,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben foglalt követelményeknek való megfelelést,
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását
- együttesen tartalmazó döntése** alapozza meg.

Jelen előterjesztés 1. melléklete tartalmazza a fentiek értelmében meghozásra kerülő ún. együttes határozat tervezetét, amellyel a tervezési munka és annak egyeztetése elindul. Az együttes határozat melléklete rögzíti a terv tartalmát, amelyet a települési főépítész állított össze.

Jelen Tök Helyi Építési Szabályzatának módosítása Tök belterületének határán húzódó Lf-8 jelű falusias lakóterület építési övezetének, valamint a kertes mezőgazdasági terület Mk-1 jelű

övezetére vonatkozó változtatási tilalommal kapcsolatban c. tervmódosítás partnerségi-, lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését Tök Község Önkormányzata a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 68. § (1) b) pontja ba) alpontjának eljárási szabályai szerinti ún. egyszerűsített eljárás szerint folytatja le, mivel jelen módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

A változtatási tilalommal kapcsolatban meg kell jegyezni, hogy a változtatási tilalom legfeljebb 3 évig érvényes, azt követően magától hatályát veszti. Ezen 3 év alatt kell a Képviselő-testületnek a változtatási tilalom okaként megjelölt HÉSz módosítás egyeztetését lefolytatni és a módosítást jóváhagyni.

Fenti tájékoztatás alapján kérem a Tisztelt Bizottságot/Képviselő-testületet, hogy a mellékelt határozatot jóváhagyni szíveskedjen!

Tök, 2025. július 17.



Csákvári Rita
polgármester

Melléklet - 1: Együttes határozat

HATÁROZAT– tervezet

**Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (.....) önkormányzati határozata**

**TÖK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
Tök belterületének határán húzódó Lf-8 jelű falusias lakóterület építési övezetének,
valamint a kertés mezőgazdasági terület Mk-1 jelű övezetére vonatkozó
változtatási tilalommal kapcsolatban**

- (1) Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy módosítja Tök Község Helyi Építési Szabályzatát a belterület határán húzódó Lf-8 jelű falusias lakóterület építési övezetre, valamint az Mk-1 jelű övezetére vonatkozóan, amely érdekében e területekre korábban 80/2019.(IX.30.) önk. rendeletével ún. változtatási tilalmat rendelt el. E módosítás keretében a 1564/2 hrsz ingatlanra a beépítés és az épületmagasság paramétereit is külön módosítja.
- (2) Tök Község Helyi Építési Szabályzatának a fenti (1) bekezdés szerinti területeire történő módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.
- (3) Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Tök Helyi Építési Szabályzatának módosítása a belterület határán húzódó Lf-8 jelű falusias lakóterület építési övezet, valamint a kertés mezőgazdasági terület Mk-1 jelű övezetére vonatkozóan című tervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja le.
- (4) Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a jelen Határozat mellékletét képező, a terv tartalmát rögzítő Feljegyzést, melyet a település önkormányzati főépítése készített el.

Határidő: Folyamatos
Felelős: polgármester

1. melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati együttes határozathoz – Feljegyzés a terv tartalmáról

**FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
TÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE**

**TÖK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
Tök belterületének határán húzódó Lf-8 jelű falusias lakóterület építési övezetének,
valamint a kertes mezőgazdasági terület Mk-1 jelű övezetére vonatkozó
változtatási tilalommal kapcsolatban c. terv**

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja Tök Község Helyi Építési Szabályzatát a belterület határán húzódó Lf-8 jelű falusias lakóterület építési övezetre, valamint az Mk-1 jelű övezetére vonatkozóan, amely érdekében e területekre korábban 80/2019.(IX.30.) önk. rendeletével ún. változtatási tilalmat rendelt el. E módosítás keretében a 1564/2 hrsz ingatlanra a beépítés és az épületmagasság paramétereit is külön módosítja.

Tök Község Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatban az Önkormányzat a terv partnerségi és államigazgatási egyeztetését a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontjának bb) alpontja szerint egyszerűsített eljárásban folytatja le.

A tervmódosítással kapcsolatban a **Képviselő-testületnek** a 419/2021. Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében **együttes határozatban kell döntenie**. E határozat (1) bekezdése szerint tervmódosítás tényről, (2) bekezdése szerint arról, hogy kerül-e új beépítésre szánt terület kijelölésre, a (3) bekezdése szerint a tervmódosítás egyeztetésnek módjáról, valamint a (4) bekezdése szerint 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő feljegyzés elfogadásáról.

A jelen tervmódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettetek szerint a települési **önkormányzati főépítész határozza** meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a testület fenti 59.§ (2) bek. szerint összevont határozat mellékleteként fogadja el.

A jelen tervmódosítással kapcsolatban, mint Tök Község megbízott főépítésze megállapítom, hogy jelen tervmódosítás a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) 135. § (2) bekezdése szerint, azaz a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készülhet el.

A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.

A TERV TARTALMA

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés
Tervezési terület bemutatása
A tervkészítés célja
Településfejlesztési előzmények

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

Tök Község Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2018-2019-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása

Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervekkel

Szabályozási koncepció

Budapest, 2025. július 17.



Kóbor József
települési önkormányzati főépítész

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a feljegyzést fogadja el.