

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 RÉSZTERÜLETEKRE
<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 RÉSZTERÜLETEKRE

Tisztelt Bizottság! / Tisztelt Képviselő-testület!

Tök Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és a mellékletét képező Szabályozási terv (SZT) módosítása szükséges az alábbiak szerinti részterületekre és feladatokra vonatkozóan:

1. RÉSZTERÜLET – A 03/50 hrsz ingatlanra vonatkozóan a meglévő épületek figyelembevételével építési hely kijelölése és a beépítési paraméterek részbeni módosítása mellett

A Gksz-14 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeti besorolású 03/50 hrsz területre vonatkozóan meghatározott 40 % beépítési mérték 60 %-ra kerül módosításra, valamint a meglévő beépítés figyelembevételével építési hely kerül kijelölésre. A módosítás során az ingatlan a HÉSZ-ben új, csak az ezen ingatlan területére vonatkozó Gksz-15 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra

2. RÉSZTERÜLET – A 0103/12 hrsz ingatlanra vonatkozóan legkisebb kialakítható telekterület 5000 m² teleknagyságra, a beépíthetőség 35 %-ra és a legkisebb zöldfelület 25 %-ra kerül módosításra és ennek érdekében az ingatlan egy a HÉSZ-ben új csak az ezen ingatlan területére vonatkozó Gksz-16 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe kerül átsorolásra

A Gksz-8 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeti besorolású 0103/12 hrsz területre vonatkozó beépítési paraméterek közül a kialakítható legkisebb telekterület 5 000 m² teleknagyságra, a beépíthetőség 35 %-ra és a legkisebb zöldfelület 25 %-ra kerülnek módosításra. E módosítás okán a telek egy új, csak e területre vonatkozó Gksz-16 építési övezetbe kerül átsorolásra.

3. RÉSZTERÜLET – A 063 hrsz Má-v jelű védett általános mezőgazdasági terület övezeti besorolású (nem beépíthető) ingatlanon a meglévő épület szerint építési hely kerül ábrázolásra, valamint a terület beépítettsége alapján a beépíthetőség is meghatározásra kerül.

A 063 hrsz 4,8 ha területű Má-v jelű nem beépíthető védett általános mezőgazdasági terület övezeti besorolású ingatlanon a meglévő épület szerint építési hely és a terület beépíthetősége kerül meghatározásra. A beépítés legfeljebb 10 % értéknél kisebb mértékben határozható meg, mert az országos építési (OTÉK) előírások ezt határozzák meg, mint legmagasabb érték! A 063 hrsz ingatlan egy a HÉSZ-ben új, csak az ezen ingatlan területére vonatkozó Má-7 jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe kerül átsorolásra. A terület a Békás-patak mellett fekszik, ennek okán ráfed a patak védőtávolsága, amely az országos ökológiai hálózat szerinti ökológiai folyosó.

4. RÉSZTERÜLET – a Fő út és a Dózsa György u. között fekvő 363 hrsz telken az építési övezet határának pontosítása a telket kettéosztó telekhatárra

A Szabályozási tervlapon 063 hrsz Lf-1-Óf építési övezetű telek megosztását tervezi a tulajdonos a szomszédos 362/1 és 362/2 hrsz közös telekhatárához illeszkedve, ennek megvalósítása érdekében a 363 hrsz telken átmenő építési övezethatár nyomvonala módosításra kerül csak a 363 hrsz telekre vonatkozóan.

5. RÉSZTERÜLET – az Ady Endre u. és a József Attila u. sarkán fekvő 494 hrsz telek kétfelé osztása érdekében a telek átsorolása Lf-4 építési övezetbe

Az Ady Endre u. és a József Attila u. sarkán Lf-2 építési övezetben fekvő 1992 m² telekméretű 494 hrsz telek kétfelé osztását a meglévő telekterület nem teszi lehetővé 8 m² híján. A ketté osztás a telek Lf-4 építési övezetbe átsorolásával lehetővé válik, mivel az Lf-4 építési övezetben a legkisebb telekterület 800 m², az Lf-2 építési övezetben pedig 1 000 m². Az átsorolással és kettéosztással 2 db 996 m² nagyságú telek jöhet létre, azaz a módosítással nem alakítható ki kettőnél több telek! Az Lf-4 építési övezet egyéb beépítési paraméterei megegyeznek az Lf-2 építési övezet beépítési paramétereivel, tehát a változás csak a legkisebb telekterület méretében történik.

Fenti módosítások a Helyi Építési Szabályzatra vonatkozó módosítások, a településszerkezeti terv nem kerül módosításra. A tervmódosításhoz az államigazgatási szervek hozzájáruló véleménye szükséges.

Fenti tervezési részterületek egy tervmódosításként készülhetnek és kerülhetnek egyeztetésre.

E tervezési feladatokra vonatkozó 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 építészettről szóló 2024 évi C.-ben 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 okán újonnan 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.

Fenti részterületekre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosítása részterületekre c. terv 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.

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 – 1.

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

Tök Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) módosítása részterületekre

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Tök Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) módosítását az alábbi részterületre:

- 1.sz. részterület: a gazdasági területbe sorolt 03/50 hrsz ingatlan területére a meglévő épületek figyelembevételével történő építési hely kijelölése és a beépíthetőség 60 %-ra történő módosítása
 - 2.sz. részterület: a 0103/12 hrsz ingatlanra vonatkozó Gksz-8 építési övezet előírásainak módosítása 5000 m² legkisebb telekterület, beépíthetőség 35 % és 25 % zöldfelület
 - 3.sz. részterület: a 063 hrsz Má-v övezeti besorolású területen meglévő épület szerinti építési hely kijelölése
 - 4.sz. részterület: a Fő út és a Dózsa György u. között fekvő 363 hrsz telken az építési övezethatár pontosítása a telket kettéosztó telekhatárra
 - 5.sz. részterület: az Ady Endre u. és a József Attila u. sarkán fekvő 494 hrsz telek kétfelé osztása érdekében a telek átsorolása Lf-4 építési övezetbe
- (2) Tök Község Településrendezési Eszközeinek (1) bekezdés szerinti részterületekre történő módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.
- (3) Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Tök Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) módosítása részterületekre 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 ba) 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, amelyet a település önkormányzati főépítésze készített el.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Csákvári Rita polgármester

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

FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL TÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE

Tök Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) módosítása részterületekre c. terv

- 1.sz. részterület: a gazdasági területbe sorolt 03/50 hrsz ingatlan területére a meglévő épületek figyelembevételével történő építési hely kijelölése és a beépíthetőség 60 %-ra történő módosítása
- 2.sz. részterület: a 0103/12 hrsz ingatlanra vonatkozó Gksz-8 építési övezet előírásainak módosítása 5000 m² legkisebb telekterület, beépíthetőség 35 % és 25 % zöldfelület

- 3.sz. részterület: a 063 hrsz Má-v övezeti besorolású területen meglévő épület szerinti építési hely kijelölése
- 4.sz. részterület: a Fő út és a Dózsa György u. között fekvő 363 hrsz telken az építési övezethatár pontosítása a telket kettéosztó telekhatárra
- 5.sz. részterület: az Ady Endre u. és a József Attila u. sarkán fekvő 494 hrsz telek kétfelé osztása érdekében a telek átsorolása Lf-4 építési övezetbe

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja fenti részterületekre Tök Község Helyi Építési Szabályzatát.

Tök Község Helyi Építési Szabályzata 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 ba) 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 egyetértésével a településtervezés felelős tervezője 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.