



419/2021. KORM.R. 68.§ (1) B) BB) EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOK.

TÖK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A VÁLTOZTATÁSI TILALOMMAL ÉRINTETT

A BELTERÜLET HATÁRÁN HÚZÓDÓ LF-8 JELŰ FALUSIAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE,
AZ MK-1 JELŰ KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETRE, VALAMINT A 1564/2 HRSZ
INGATLANRA VONATKOZÓ MK-2 JELŰ ÖVEZET MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓAN



H A

Horváth Adrienne Éva e.v. 1116 Budapest, Zsurló köz 5. +36-30/236-3295; ha@haterv.hu

2025 AUGUSZTUS HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne  +36-30/236-3295	ügyvezető vezető településtervező TT/1 01-5576 (rég. TT/1 13-1095) városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea 	településmérnök TT 13-1860 (rég. TT 01-5205) okleveles tájépítésmérnök TK 13-1860

HA

Horváth Adrienne Éva e.v.
1116 Budapest, Zsurló köz 5.
+36-30/236-3295
ha@haterv.hu

Tervszám: 271/2025

**419/2021.Korm.R. 68.§ (1) b) bb) egyszerűsített eljárás
partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció**

2025 AUGUSZTUS hó

TARTALOMJEGYZÉK

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – TÖK HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV4

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – TÖK HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV5

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK..... 6

II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA 7

III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE 8

IV. A TERV TARTALMA..... 9

V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA11

VI. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG15

VI. ÖRÖKSÉGVÉDELEM16

TERVIRATOK 17

1. melléklet – Önkormányzat Képviselő-testületének változtatási tilalmat elrendelő 9/2023. (VII. 5.) önk. rendelete

2. melléklet – Önkormányzat Képviselő-testületének 73/2025.(VII.24.) számú ún. együttes határozata a terv megindításával és a tervmódosítás tartalmával kapcsolatban

3. melléklet – Önkormányzat Képviselő-testületének 60/2025. (V.22.) sz. határozata a változtatási tilalom alá eső Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó HÉSz módosítás szabályozási javaslatáról

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

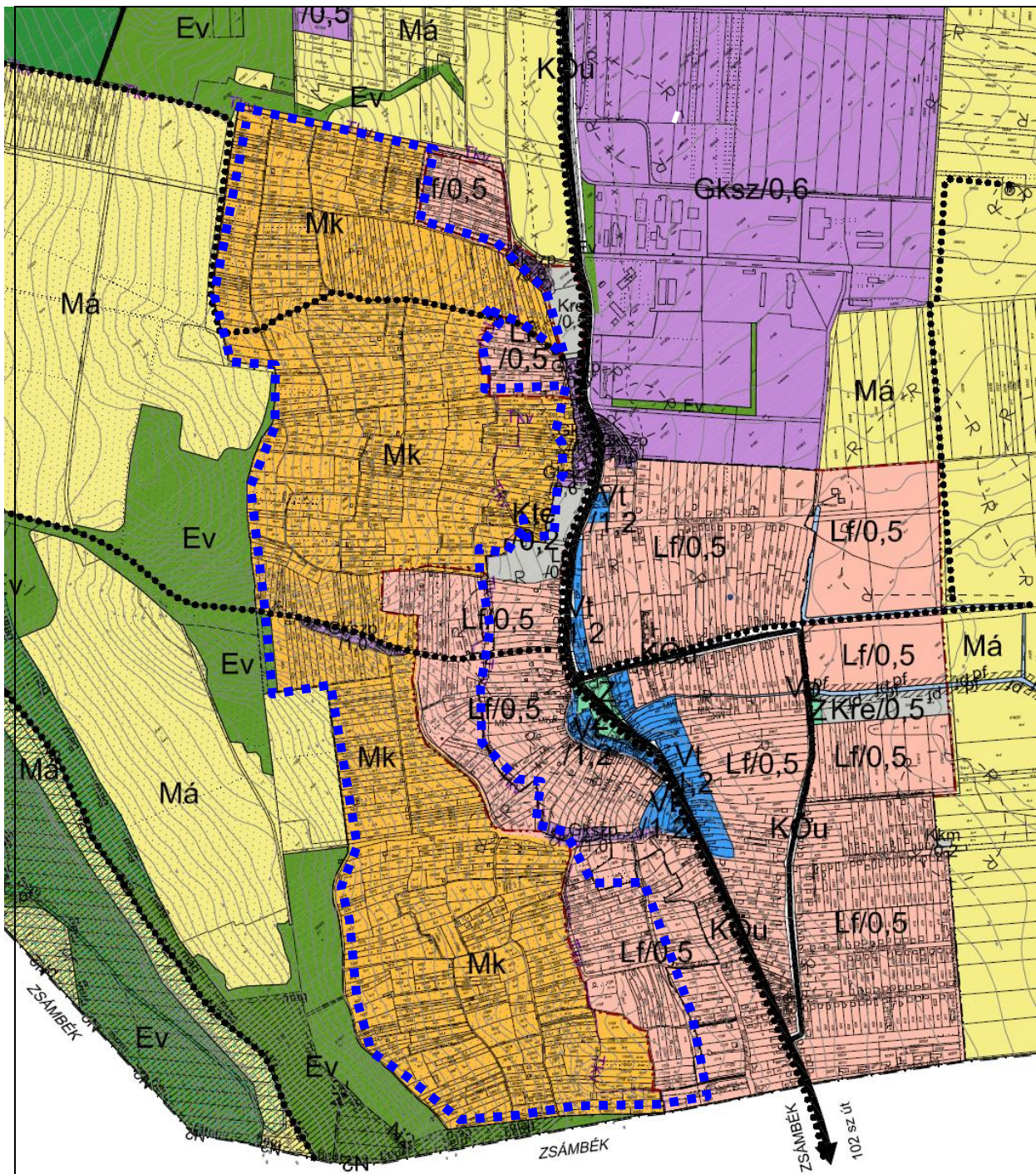
SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Tök Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet.....23

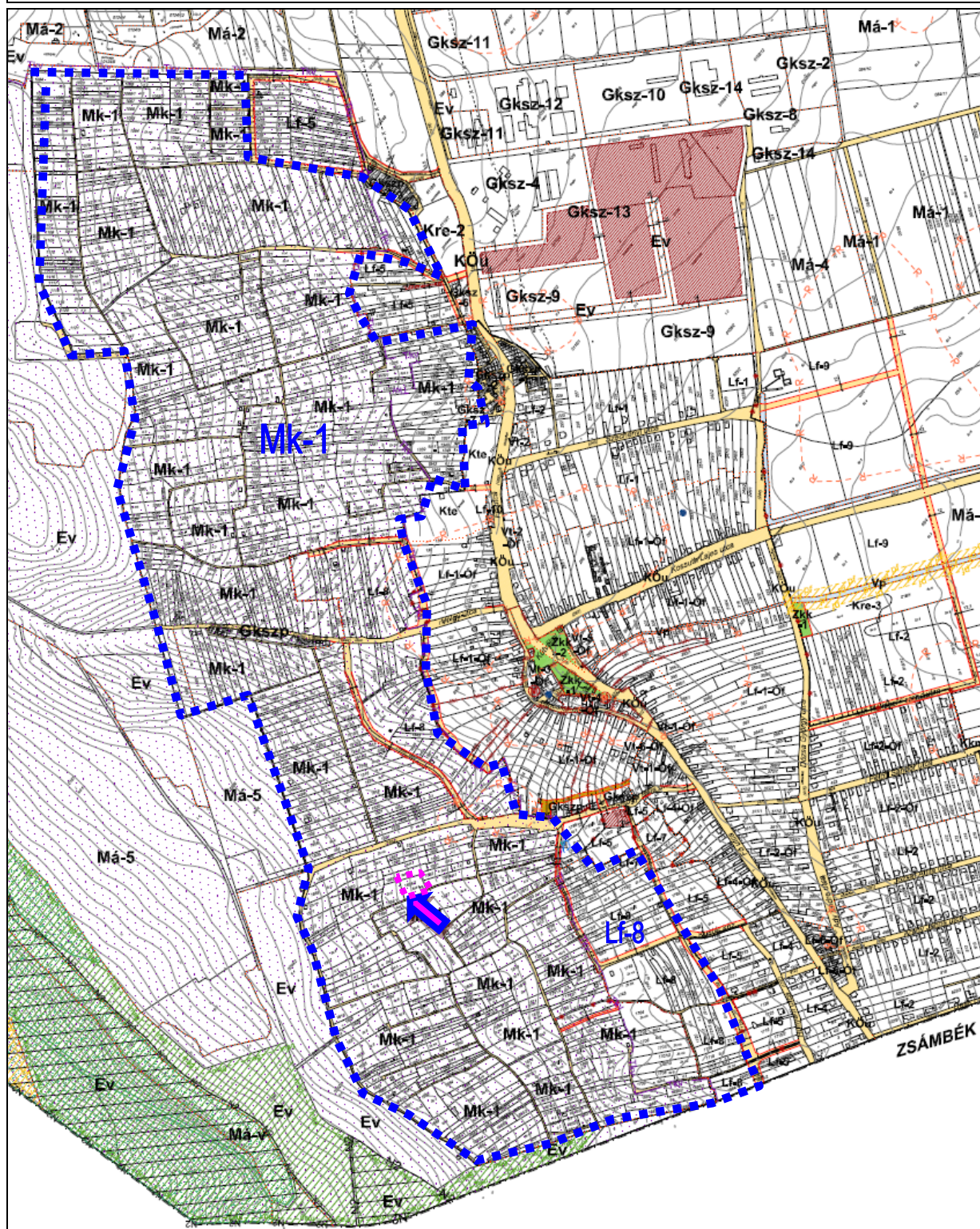
RAJZI MUNKARÉSZEK.....25

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/13	Szabályozási tervmódosítás 1564/2 hrsz ingatlanra vonatkozó Mk-2 jelű övezet módosítására vonatkozóan

MK KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETRE



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) –KIVONAT– Mk-1 kertes mezőgazdasági területre



I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Tök Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása Tök belterületének nyugati, északnyugati határán húzódó Lf-8 jelű falusias lakóterület építési övezetére, és a kertes mezőgazdasági terület Mk-1 jelű övezetére vonatkozó változtatási tilalommal, valamint a 1564/2 hrsz ingatlanra vonatkozó övezet módosításával kapcsolatban című tervet az Önkormányzat megbízásából és költségviselésében Horváth Adrienne vezető településtervező készíti. (Tervszám: 271/2025).

Tök Község Településszerkezeti terve 80/2019.(09.30.) számú határozattal, Helyi Építési Szabályzata és annak mellékletét képező Szabályozási terve az 5/2019.(10.01.) számú rendelettel került jóváhagyásra.

E településrendezési eszközök a település belterületének nyugati, északnyugati határán fekvő Szőlőhegy településrészét a belterület mentén Lf-8 jelű lakóterületi építési övezetbe, illetve magát a kertes (volt zártkerti) mezőgazdasági területeket beépítési lehetőséggel rendelkező Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolta.

E területekkel kapcsolatban 2023. május 30-án lakossági beadvány érkezett, amely beadványt aláíró 43 töki polgár, aki sok esetben szőlő, pince, prэшáz tulajdonosok is a Szőlőhegy egyedi meghatározó jellegének, azaz hely szellemének és a táji környezet védelmét szolgáló szabályozást létrehozását kérték a Szőlőhegyre vonatkozóan.

Hivatkozással arra, hogy a töki Szőlőhegynek egyelőre nincs párja a közelben, annak ellenére, hogy ezek már csak 100 évvel ezelőtti állapotnak a maradványai. A töki pincesorok a kistérségben példamutatók. Valamint arra, hogy az elmúlt években a töki lakosságszám, és így a belterületi épületek száma is jelentősen megnőtt. Egyre kevesebb az üres építési telek. Valószínűleg, ezzel függ össze, hogy a töki Szőlőhegyen is egyre többen laknak. Továbbá a kérelem arra is hivatkozik, hogy a szőlőhegyi kinnlakás önmagában nem volna baj, bár a Szőlőhegy nem erre való. Építés jogilag a hatályos Szabályozási terv szerinti Mk-1 jelű beépítésre nem szánt kiskertes mezőgazdasági területre, ha korlátozottan is, de lehet építeni. A baj azzal van, hogy az előírásokat nem tartják be, vagy az előírások nem kellően szigorúak, illetve egzakta.

A védelmet még jobban biztosító szabályozás megalkotásáig Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 9/2023. (VII. 5.) önk. rendeletével ún. „változtatási tilalmat” rendelt el belterületének határán húzódó Lf-8 jelű falusias lakóterület építési övezetére, és a kertes mezőgazdasági terület Mk-1 jelű övezetére vonatkozóan, **annak érdekében, hogy a volt zártkertekre vonatkozó szabályozást felülvizsgálja.** Ennek okán a Képviselő-testület szerződést kötött a HÉSZ módosításával, fent hivatkozott tervezővel, és a tervmódosítással kapcsolatban az elmúlt években többször tárgyalta a szabályozási előírások módosításának koncepcióját. Végül az idén a Képviselő-testület 60/2025. (V.22.) sz. határozatában rögzítette a változtatási tilalom alá eső Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó HÉSZ szabályozási előírásai módosításának javaslatát. Lásd Terviratok 3. melléklet.

Tök Község Önkormányzata Településrendezési Eszközei (TRE: Településszerkezeti terv – TSZT, Helyi Építési Szabályzat – HÉSZ és annak mellékletét képező Szabályozási Terv – SZT) 2019-ben kerültek jóváhagyásra, ekkor – azaz 6 éve - készültek az altámasztó munkarészei is, így ezek, valamint az Örökségvédelmi hatástanulmánya jelen módosítás során módosítás nélkül figyelembevehetők, alkalmazhatók, felhasználhatók, illetve a módosítás függvényében aktualizálhatók.

FONTOS KIEMELNI, hogy a jelen tervmódosítás államigazgatási és partnerségi egyeztetését követő jóváhagyásával a 9/2023. (VII. 5.) önk. rendelettel elrendelt változtatási tilalom hatályát fogja veszteni.

Jelen **HÉSZ módosítás 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.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárás szerint folytatja le**, mivel a tervmódosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés.

A „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 59.§ (2) bekezdés alapján **jelen HÉSZ módosítás alapjául Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének 73/2025.(VII.24.) számú ún. együttes határozata szolgál.**

II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 9/2023. (VII. 5.) önk. rendeletével ún. „változtatási tilalmat” rendelt el belterületének határán húzódó Lf-8 jelű falusias lakóterület építési övezetére, és a kertes mezőgazdasági terület Mk-1 jelű övezetére vonatkozóan, annak érdekében, hogy a volt zártkertekre vonatkozó szabályozást felülvizsgálja. Ennek okán a Képviselő-testület szerződést kötött a HÉSZ módosításával kapcsolatban és az elmúlt években többször tárgyalta a szabályozási előírások módosításának koncepcióját. Végül a Képviselő-testület 60/2025. (V.22.) sz. határozatában rögzítette a változtatási tilalom alá eső Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó HÉSZ szabályozási előírásai módosításának javaslatát.

A változtatási tilalommal érintett területnek a 1564/2 hrsz ingatlan területére vonatkozóan a tulajdonos kérelemére (figyelembe véve az a tény, hogy a jelenlegi tulajdonos jóhiszeműen vásárolta meg a már beépített ingatlan) csak ezen ingatlan egy új Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe kerül átsorolásra, amelyre a beépítési paraméterek egyrészt a meglévő beépíthetőség mértékére vonatkozóan 5 %-ra, másrészt az épületmagasság mértékére vonatkozóan 5 m-re, harmadsorban az épület, építmény elhelyezésre vonatkozó közterületi telekhatártól (előkeri) számított távolság mértékére vonatkozóan 4 m-re módosul, a hatályos oldalkerti és hátsókerti telekhatártól mért távolság megtartása mellett.

Ezen ingatlanra vonatkozóan az általános szabályozási előírások a változtatási tilalommal érintett Mk-1 jelű területre vonatkozóan módosításra kerülő szabályozási előírások lesznek a fenti módosítással érintett beépítési paraméterek kivételével.

A tervezett módosítás Tök Község Településszerkezeti terve (TSZT) módosítását NEM érinti. A módosítás a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) Mk-1 és az Mk-2 övezet szabályozási előírásaira vonatkozó módosítását, valamint a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) 564/2 hrsz ingatlanra vonatkozó módosítását igényli.

Meg kell jegyezni, hogy annak ellenére, hogy a változtatási tilalom területe kiterjed a belterület határán húzódó Lf-8 építési övezet területére, ennek előírásai nem módosulnak a jelen tervmódosítás során!

FONTOS KIEMELNI, hogy a jelen tervmódosítás államigazgatási és partnerségi egyeztetését követő jóváhagyásával a változtatási tilalom hatályát veszti.

Tök Község Önkormányzata Településrendezési Eszközei (TRE: Településszerkezeti terv – TSZT, Helyi Építési Szabályzat – HÉSZ és annak mellékletét képező Szabályozási Terv – SZT) 2019-ben kerültek jóváhagyásra, ekkor – azaz 6 éve - készültek az altámasztó munkarészei is, így ezek, valamint az Örökségvédelmi hatástanulmánya jelen módosítás során módosítás nélkül figyelembevehető, alkalmazható, felhasználható, illetve a módosítás függvényében aktualizálható.

III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE

1. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 2/2005.(I.11.) - egyeztetés

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: 2/2005. Kormányrendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg.

Ennek megfelelően tárgyi tervvel kapcsolatban Tök Község Önkormányzata e Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kéri a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A jelen módosítás keretében a környezeti értékelés készítése szakmai szempontból nem szükségesnek

A beérkező válaszok alapján hozza majd meg a Képviselő-testület a határozatát a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint előreláthatóan arról, hogy környezeti vizsgálatot nem szükséges készíttetni jelen tervmódosításhoz.

2. PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés

Tök Község Önkormányzata hatályon kívül helyezte, ennek okán **nem rendelkezik helyi partnerségi rendelettel. Így jelen tervmódosítás ún. Partnerségi-lakossági egyeztetését** Tök Község Önkormányzata az országos jogszabályok alapján folytatja le az alábbiak szerint:

- **2/1. E-TÉR** (egyeztetési idő: E-TÉR által biztosított 10 nap)

Egyrészt a 419/2021. Kormányrendelet 65.§ (1) és (2) bekezdése szerint az **E-TÉR** (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) **internetes felületén**, ahol a bejelentkező Partnerek tehetnek észrevételt.

- **2/2. ÖNKORMÁNYZATI HONLAP – HIRDETMÉNY** (egyeztetési idő: 10 nap)

Másrészt Annak ellenére, hogy Tök Község Önkormányzata nem rendelkezik helyi partnerségi rendelettel az **Önkormányzat közzé teszi a honlapján** a jelen tervmódosítás **Partnerségi-lakossági tervdokumentációját** fenti E-TÉR egyeztetési felületen folyó partnerségi-lakossági egyeztetéssel párhuzamosan. Amellyel kapcsolatban a Partnerek-lakosság **postai vagy elektronikus úton** tehetnek észrevételt.

- **2/3. LAKOSSÁGI FÓRUM** (a helyi Partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan)

Harmadrészt a jelen tervmódosítással kapcsolatban Tök Község Önkormányzata „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. Kormányrendelet 65.§ előírásaiban szabályozott módon lakossági fórumot hív össze.

1-2. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS, PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA

Tök Község Önkormányzat Képviselő-testülete fentiek szerinti környezeti értékeléssel, valamint partnerségi-lakossági egyeztetéssel és lakossági fórummal kapcsolatos egyeztetéseket a lefolytatásuk után lezárja. Erről, valamint a tervmódosítás államigazgatási egyeztetésének záróvéleményezés szerinti folytatásáról Képviselő-testületi határozatot hoz.

3. ÁLLAMIGAZGATÁSI egyeztetés – E-TÉR

Jelen TRE módosítás a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet **68.§ (1) b) bb)** alpontjának eljárási szabályai szerinti ún. **egyszerűsített eljárás** szerint kerül lefolytatásra, mivel a tervmódosítás során nem történik ún. új beépítésre szánt terület kijelölés.

IV. A TERV TARTALMA

A jelen egyeztetési **tervdokumentáció alátámasztó munkarészeinek tartalmát** a 419/2021. Korm.rend. **7. § (7)** bekezdésében rögzítettetek szerint a települési önkormányzati főépítész határozta meg, amelyet a Képviselő-testület 73/2025.(VII.24.) számú ún. együttes határozatával **fogadott el**.

E határozat szerinti tartalmat rögzítő feljegyzést szerepeltetni kell a tervanyag alátámasztó mellékletében.

Tök Község **hatályos településrendezési eszközeit 2019-ben a Képviselő-testület** (a Településszerkezeti tervet a 80/2019.(09.30.) számú határozattal, a Helyi Építési Szabályzatát a 5/2019.(10.01.) önkormányzati rendelettel) **hagyta jóvá**. Amely településrendezési eszközök **terveihez** az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet szerinti **megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész elkészült**.

Jelen módosítás során a kormányrendelet értelmében a **hét éven belül** készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a településrendezési eszközök módosítása során **felhasználható**, azonban amennyiben szükséges az érintett tervezési területre, tervezési feladatra aktualizálni kell.

A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalma a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet **1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalma a 3. melléklete figyelembevételével – fenti 73/2025.(VII.24.) számú önkormányzati ún. együttes határozat 4. pontja és melléklete szerinti tartalommal - az alábbiak szerint került meghatározásra.**

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. HELYZETFELTÁRO, 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, a Megyei és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervekkel

Szabályozási koncepció

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

Tök Község Önkormányzata 2019 őszén hagyta jóvá új Településfejlesztési koncepcióját és Településrendezési Eszközeit az alábbiak szerint:

Tök Településfejlesztési Koncepciója és Településrendezési eszközei jóváhagyása:

- Településfejlesztési Koncepció: 79/2019.(09.30.) számú határozat
- Tök Község Településszerkezeti terve és leírása: 80/2019.(09.30.) számú határozat,
- Tök Község Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve: 5/2019.(10.01.) számú rendelet

Fenti dokumentumokhoz a 314/2012.Korm.rend. 1. mellékletének tartalmi követelményei szerinti Megalapozó Vizsgálat, a 3. melléklete szerinti tartalommal Alátámasztó javaslat is készült.

A jelen tervmódosításhoz, a módosítással érintett területre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozó Vizsgálat egyes részei is figyelembevételre kerültek a 314/2012. Korm. rendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdései alapján.

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012. Kormányrendelet jelmagyarázata alapján készültek, az új OTÉK figyelembevételével.

A jelen módosításnál a fenti, korábban elkészült vizsgálat csak a tervezési részterületre vonatkozóan kerül aktualizálásra a 314/2012 Korm. rendelet 3/A.§ (2) bekezdése alapján.

A tervezési terület megegyezik a módosítás várható hatása szerinti területtel, így a jelen Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó munkarészek erre a területre készülnek a 314/2012. Korm. rendelet 16.§ (6) bekezdés előírásának megfelelően.

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

A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

A Településfejlesztési koncepcióhoz (TFK) készült 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

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján az Alátámasztó javaslat a tartalmi követelményként felsorolt alábbi munkarészeket tartalmazza:

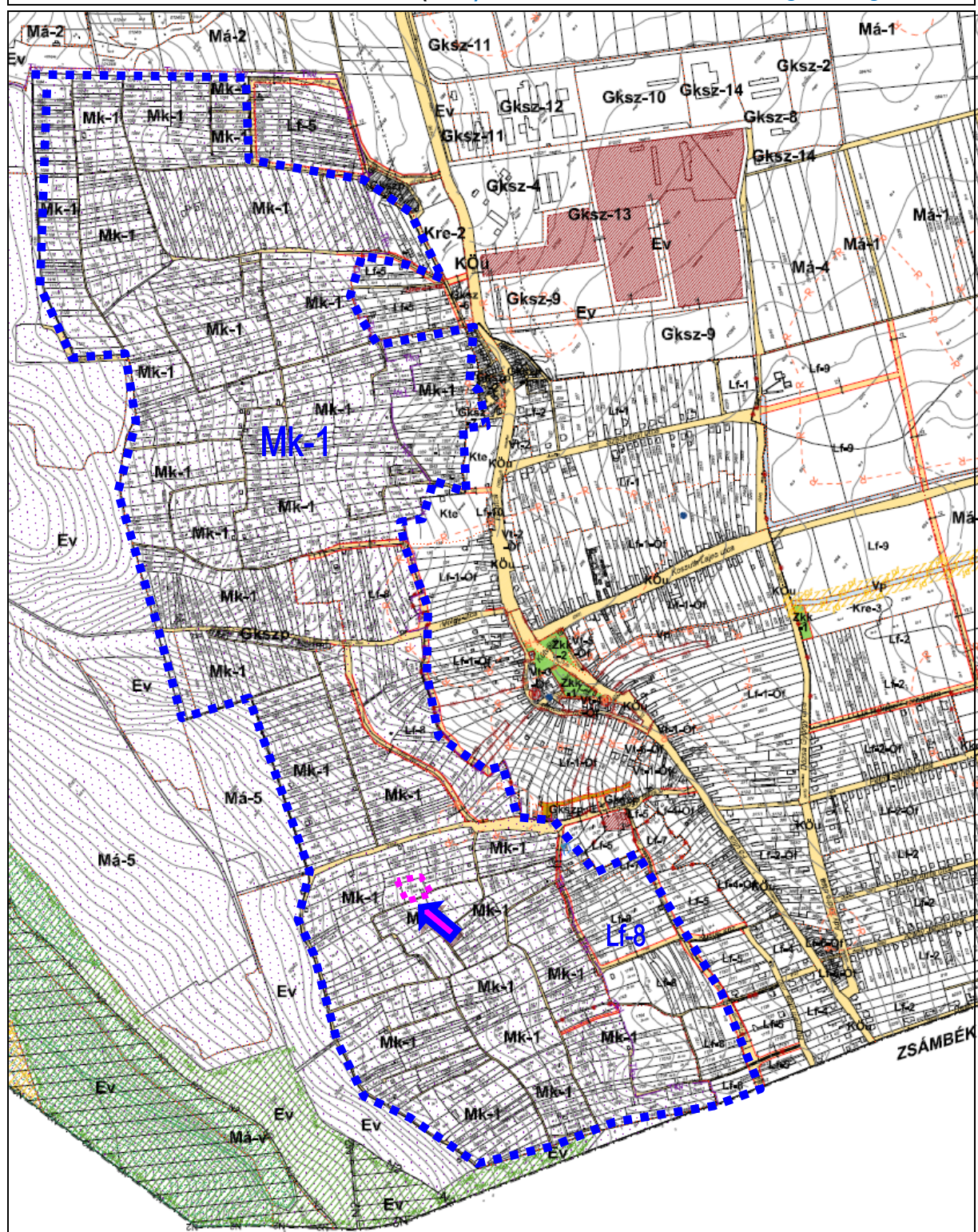
1. A környezetalakítás terve
2. Szakági javaslatok
- 3. Közlekedési javaslatok**
4. Közművesítési javaslatok
5. Környezeti hatások és feltételek
6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
- 7. Szabályozási koncepció**
8. Beépítési terv
9. Környezeti értékelés.

Jelen tervmódosítás a **7. Szabályozási koncepció** munkarészben jelent módosításokat. Az egyes részterületekre és részfeladatokra vonatkozó változásokat az alábbi összefoglaló vizsgálatot és javaslatot tartalmazó V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA c. fejezet mutat be részletesen.

V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

VÁLTOZTATÁSI TILALOMMAL ÉRINTETT TERÜLETEK – Mk-1	
A Szőlőhegy Mk-1 jelű övezetét érintő Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítási feladat - Szabályozási koncepció: A HÉSZ kiegészül, illetve módosul a Képviselő-testület 60/2025. (V.22.) sz. határozatával elfogadott változtatási tilalom alá eső Mk-1 jelű kertés mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó HÉSZ módosítás szabályozási javaslatáról, lásd Terviratok 3. melléklet, illetve Jóváhagyandó munkarész rendelet-tervezetének 1.§ -a szerinti (kék színnel jelölt) előírás-tervezetben.	HÉSZ MÓD
Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai: A változtatással érintett településrész a belterületének nyugati, északnyugati határán fekvő Szőlőhegy településrész része, a terület a belterület felé lejtéssel rendelkezik. A volt zártkerti terület részben korábban, pincékkel, préházakkal épült be, amelyek egy része jelenleg átalakított, és lakóépületként használt, illetve a művelt szőlősorokkal érintett, sajnos részben magára hagyott, gondozatlan területeket is magába foglal.	
Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége: A tervezési terület a hatályos szabályozási terv alapján kertés mezőgazdasági (Mk-1) övezetbe sorolt.	
Domborzati viszonyok: A terület a Nyakashegy oldala, amely a belterület felé lejt. Vízrajz: A terület környezetében nem található vízfolyás, patak. Tulajdonvizsgálat: A tervezési terület a területet feltáró önkormányzati tulajdonban lévő mezőgazdasági földutakon kívül magántulajdonban van.	
Tök Község Helyi Építési Szabályzatáról – KIVONAT	
HATÁLYOS 5/2019. (X. 1.) önkormányzati rendelet – Mk-1 övezetre	
47. Mezőgazdasági területek övezetei	
49.§	
(8) Mk-1 jelű övezet a mezőgazdasági kistelkes kertövezet:	
a) A mezőgazdasági övezet telkein a mezőgazdasági célú hasznosítást, fenntartást szolgáló gazdasági épület és építmény építhető.	
b) Lakóépület, illetve üdülőépület az övezetben nem helyezhető el.	
c) Amennyiben a vízhálózat az épületbe bevezetésre kerül - a telken keletkező szennyvizek kezelését meg kell oldani.	
d) Az a) pont szerinti épületben az alábbi helyiségek alakíthatók ki: konyha, a vendégek időszakos tartózkodást szolgáló helyiség, raktár, préhelyiség, egyéb a borászati tevékenységgel összefüggő gazdasági helyiség.	
e) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 500 m²	
f) Legkisebb telekméret gazdasági épület elhelyezéséhez: 720 m²,	
g) Legkisebb telekszélesség gazdasági épület elhelyezéséhez: 16 m,	
h) A 720 m²-nél kisebb telken kizárólag pince helyezhetők el.	
i) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 3 %, de legfeljebb 120 m² alapterület,	
j) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 3 %	
k) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 3,5 m,	
l) A rövidebb oldalain 7,5 m-nél nem szélesebb oromfallal kialakított épületek esetében az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság 0,5 m-rel növelhető.	
m) Az épületek egyes homlokzatmagasságai az építési övezetre előírt épületmagasság értékét legfeljebb 20 %-kal haladhatják meg.	
n) Az épületek, építmények a közterületi telekhatártól legalább 5 m, az oldalsó telekhatártól legalább 3 m, a hátsó telekhatártól legalább 5 m távolságra helyezhető el.	
o) Az épület feltöltésen nem helyezhető el.	
p) Kerítés, illetve közműlétesítmény műtárgya, a földrészlet közterületi oldalán, a földutak tengelyétől mért min. 6-6 m távolságra létesíthető.	

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) –KIVONAT– Mk-1 kertes mezőgazdasági területre



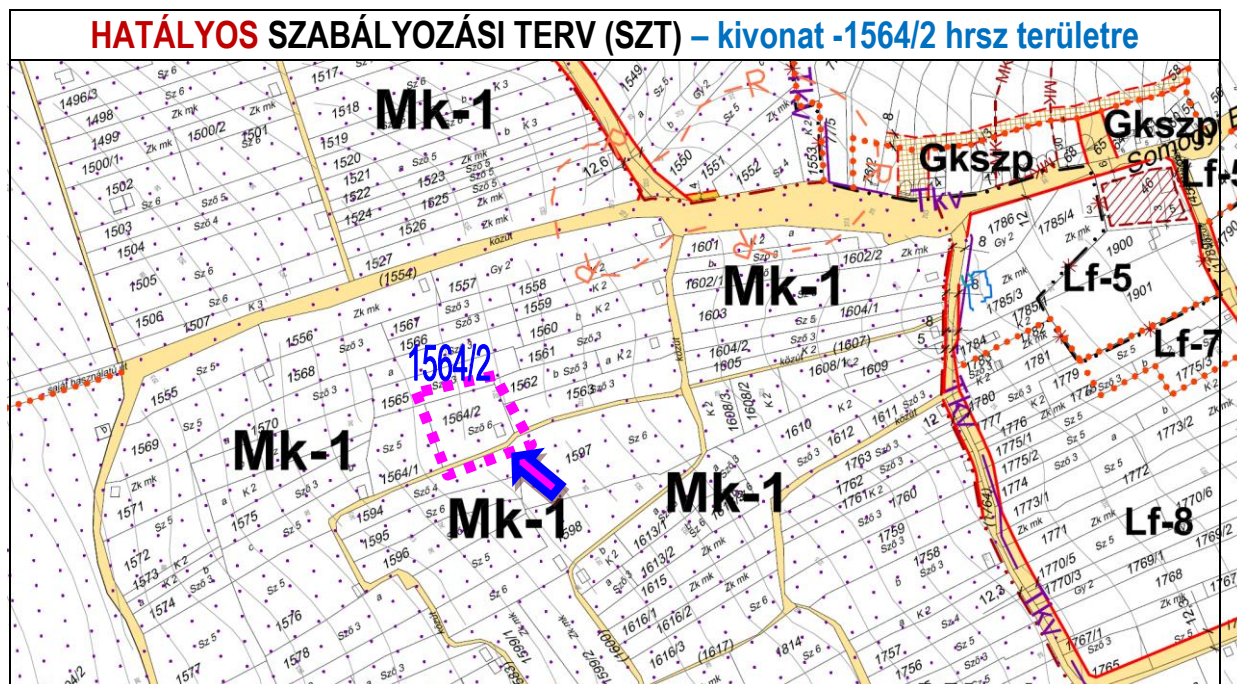
1564/2 HRSZ RÉSZTERÜLETRE TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁS – TERVEZETT MK-2 JELŰ ÖVEZET

A 1564/2 hrsz részterületet érintő Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítási feladat:

A változtatási tilalommal érintett területnek a 1564/2 hrsz ingatlan területére vonatkozóan a tulajdonos kérelmére (figyelembe véve az a tény, hogy a jelenlegi tulajdonos jóhiszeműen vásárolta meg a már beépített ingatlan) csak ezen ingatlan egy új **Mk-2** jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe kerül átsorolásra, amelyre a beépítési paraméterek egyrészt a meglévő beépíthetőség mértékére vonatkozóan 5 %-ra, másrészt az épületmagasság mértékére vonatkozóan 5 m-re, harmadsorban az épület, építmény elhelyezésre vonatkozó közterületi telekhatártól (előkeri) számított távolság mértékére vonatkozóan 4 m-re módosul, a hatályos oldalkerti és hátsókerti telekhatártól mért távolság megtartása mellett.

Ezen ingatlanra vonatkozóan az általános szabályozási előírások a változtatási tilalommal érintett Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági területre vonatkozóan módosításra kerülő szabályozási előírások lesznek a fenti módosítással érintett beépítési paraméterek kivételével.

HÉSZ MÓD
SZT-M/13



Tök Község Helyi Építési Szabályzatának 5/2019. (X. 1.) önkormányzati rendelet – (a 1564/2 hrsz ingatlan területére vonatkozó) tervezett Mk-2 övezetre HÉSZ – TERVEZET MÓDOSÍTÁS – KÉK SZÍNNEL

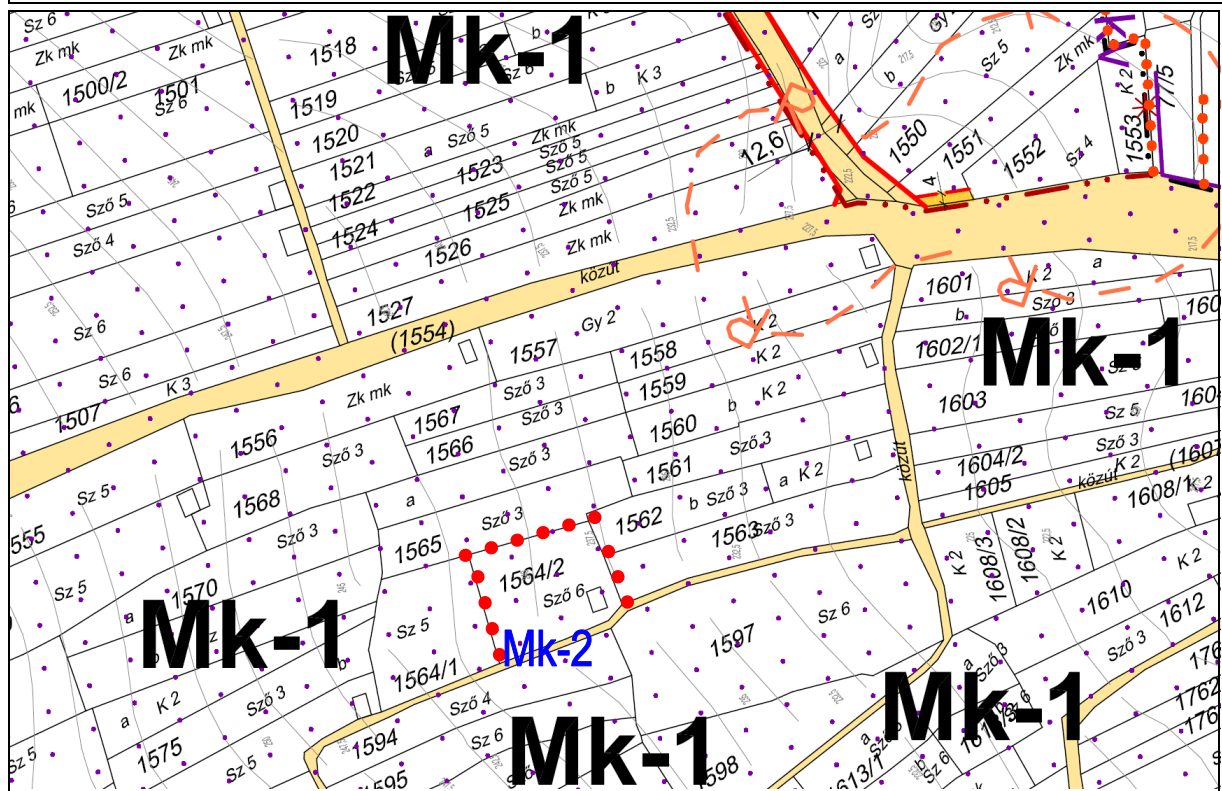
47. Mezőgazdasági területek övezetei

49.§

(9) Mk-2 jelű övezet a mezőgazdasági kistelkes kertövezetben épületek, építmények a HÉSZ Mk-1 övezetre vonatkozó 49. § (8) bekezdése előírásai szerint helyezhetők el az alábbiak kivételével:

- Az Mk-2 övezetben a legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 5 %,
- Az Mk-2 övezetben a legnagyobb építmény/épületmagasság 5 m,
- Az Mk-2 övezetben az épületek, építmények a közterületi telekhatártól legalább 4 m, az oldalsó telekhatártól legalább 3 m, a hátsó telekhatártól legalább 5 m távolságra.

TERVEZETT MÓDOSÍTÁS - SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) –1564/2 hrsz területre



E-KÖZMŰ TÉRKÉP – ORTOFOTÓ – kivonat -1564/2 hrsz területre



VI. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Tök Község közigazgatási területének és azon belül a tervezési részterületeknek az OTTr országos övezeteivel és a BATrT kiemelt térségi övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Az OTTr országos övezetei és BATrT kiemelt térségi övezetei	Tök közigazgatási területének érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete	X	–
3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	–	–
3/3. Erdők övezete	X	–
3/4. Világörökségi és világörökségi várományos ter. öv.-e	–	–
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	–	–
1. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	X	–
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	X	–
3. Tájékvédelmi terület övezete	X	–
4. Vízminőség-védelmi terület	X	–
5. Nagyvízi meder övezete	–	–
6. VTT-tározók övezete	–	–
7. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	–	–
8. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	–	–
9. Földtani veszélyforrás terület övezete	teljes közig. terület	teljes közig. terület

Tök Község közigazgatási területének és azon belül a tervezési területnek a PMTrT egyedileg meghatározott megyei övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

A PMTrT övezetei	Tök közigazgatási területének érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3.13.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	–	–
3.13.2. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	–	–
3.13.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	teljes közig. terület	teljes közig. terület
3.13.4. Kertés mezőgazdasági területek övezete	–	–
3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	–	–

A jelen tervmódosítással érintett részterületeket csak két olyan magasabb szintű tervben meghatározott térségi övezet érinti, amelyek az egész település területét lefedik.

A tervezett tervmódosítás során a részterület területfelhasználása nem változik.

Fentieket összefoglalva a módosítással érintett terület hatályos és tervezett besorolása nem ellentétes sem Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének az OTTr-ben megállapított, sem a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv Szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási, illetve övezeti kijelölésekkel, valamint a Pest Megyei Területrendezési Terv egyedileg meghatározott megyei övezeti kijelölésekkel sem. A településrendezési tervmódosítás a területi és a térségi területrendezési tervekkel NEM ELLENTÉTES.

VII. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Tök Község Önkormányzata Településrendezési Eszközeit: TRE (Településszerkezeti terv: TSZT, Helyi Építési Szabályzat: HÉSZ és annak mellékletét képező Szabályozási Terv: SZT) 2019 őszén hagyta jóvá, azaz 6 évvel ezelőtt.

Ennek keretében a 2019 őszén jóváhagyott tervdokumentáció részeként, került elkészítésre, mint a TRE tervdokumentáció: VI.KÖTET - ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY - TELEPÜLÉSTERVEZÉS ÉS RÉGÉSZETI SZAKÁGAKKAL címmel.

A hatástanulmány tartalmazza mind az épített, mind a régészeti örökségvédelmi munkarészeket, mind országos-, mind helyi védelem tekintetében.

Jelen termódosítás nem érint sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelmet, vagy védett természeti területet, értéket sem.

A belterület mentén jellemzően az Lf-8 építési övezetet érintően régészeti lelőhelyet érint, azonban jelen módosítás nem terjed ki az Lf-8 építési övezet módosítására, valamint elmondható, hogy az Mk-1 övezet módosítása a régészeti lelőhelyek érintettsége szempontjából nem releváns módosítás, és az is, hogy az új Mk-2 övezet területe nem érintett régészeti lelőhellyel.

Tök Község Önkormányzata Településrendezési Eszközei (TRE: Településszerkezeti terv – TSZT, Helyi Építési Szabályzat – HÉSZ és annak mellékletét képező Szabályozási Terv – SZT) 2019-ben kerültek jóváhagyásra, ekkor – azaz 6 éve - készültek az altámasztó munkarészei is, így ezek, valamint az Örökségvédelmi hatástanulmánya jelen módosítás során módosítás nélkül figyelembevehetők, alkalmazhatók, felhasználhatók, illetve a módosítás függvényében aktualizálhatók.

A tervezett módosítás Örökségvédelmi szempontból semlegesnek tekinthető.

A tervezett módosításoknak nincs településhálózati következménye sem.

Budapest, 2025. augusztus 22.


Horváth Adrienne
vezető településtervező
városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

TERVIRATOK

1.melléklet – Önkormányzat Képviselő-testületének „változtatási tilalmat” elrendelő 9/2023. (VII. 5.) önk. rendelete (Nemzeti Jogtár - NJT link: <https://or.njt.hu/eli/734895/r/2023/9>)

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2023. (VII. 5.) önkormányzati rendelete
a település területén elrendelt változtatási tilalomról
Hatályos: 2023. 07. 17.

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési feladatok megvalósítása és a településrendezési eszközök módosítása érdekében az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) a) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §. (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

- 1. §** A rendelet hatálya a Tök Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2019.(X.1.) számú rendeletének 1. melléklete szerinti SZT-A és SZT-B jelű Szabályozási tervlapon jelölt Lf-8 falusias lakóterület építési övezetének, valamint a Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetének területeire terjed ki.
- 2. §** Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete e rendelet 1. § szerint lehatárolt területek ingatlanjaira Tök Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és annak 1. mellékletét jelentő Szabályozási terv (SZT) módosításának elkészítése időszakára változtatási tilalmat rendel el.
- 3. §** A változtatási tilalom alá eső területen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt kivételekkel telket alakítani, új építményt létesíteni nem szabad.
- 4. §** Tök Község 1. §-ban meghatározott területére elrendelt változtatási tilalom a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv (SZT) módosításának hatályba lépésével egyidejűleg, de legkésőbb e rendelet hatályba lépését követő három év elteltével megszűnik.
- 5. §** Ez a rendelet 2023. július 17-én lép hatályba.

2. melléklet – Önkormányzat Képviselő-testületének 73/2025.(VII.24.) számú ún. együttes határozata a terv megindításával és a tervmódosítás tartalmával kapcsolatban

KIVONAT

Tök Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. július 24-ei rendes nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből.

Tök Község Önkormányzat Képviselő-testülete 7 (egyhangú) igen, 0 nem és 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

**Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének
73/2025. (VII. 24.) számú 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, az épületmagasság és az előkert paramétereit is külön módosítja, ezzel erre az egy ingatlanra vonatkozóan létrehoz egy új Mk övezetet.

(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 főépítésze készített el.

A határozat melléklete a jegyzőkönyv 3. sz. mellékletét képezi.

Határidő: Folyamatos

Felelős: polgármester

Csákvári Rita
polgármester

Babjáné Bocsok Anna
jegyző

A kiadmány hitelül:

dr. Szelicsán-Szajáni Laura
aljegyző



1. melléklet a 73/2025. (VII. 24.) 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. HELYZETLEÍRÓ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

Tök Község Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2018-2019-ben elkészült Megalapoító Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetleíró 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

3. melléklet – Önkormányzat Képviselő-testületének 60/2025. (V.22.) sz. határozata a változtatási tilalom alá eső Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó HÉSZ módosítás szabályozási javaslatáról

**Tök Község Önkormányzat Képviselő-testületének
60/2025. (V. 22.) sz. határozat
a HÉSZ módosítási javaslat az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetre**

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

I. A Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2019. (X.1.) számú rendeletének 1. melléklete szerinti SZT-A és SZT-B jelű Szabályozási tervlapon jelölt Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetének meghatározása és szabályozása az alábbiak szerint kívánja megváltoztatni.

(2) **Mk-1** jelű övezet a mezőgazdasági kistelkes kertövezet:

- a) A mezőgazdasági övezet telkein a mezőgazdasági célú hasznosítást, fenntartást szolgáló 1 db gazdasági épület vagy építmény építhető.
- b) Lakóépület, illetve üdülőépület az övezetben nem helyezhető el.
- c) Amennyiben a vízhalózat az épületbe bevezetésre kerül - a telken keletkező szennyvizek kezelését meg kell oldani. Zárt fedett tároló derítő medence, a szippantási számla bemutatásával
- d) Az a) pont szerinti épületben az alábbi helyiségek alakíthatók ki: az időszakos tartózkodást szolgáló helyiség, raktár, prérhelyiség, egyéb a borászati vagy gyümölcsfeldolgozási tevékenységgel összefüggő gazdasági helyiség.
- e) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 500 m²
- f) Legkisebb telekméret gazdasági épület elhelyezéséhez: 720 m²
- g) Legkisebb telekszélesség gazdasági épület elhelyezéséhez: 16 m,
- h) A 720 m²-nél kisebb telken kizárólag pince helyezhető el.
- i) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 3 %, de legfeljebb 65 m²
- j) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 3 %
- k) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 3,5 m,

- l) Az épületek egyes homlokzatmagasságai az építési övezetre előírt épületmagasság értékét legfeljebb 20 %-kal haladhatják meg.
- m) Az épületek, építmények a közterületi telekhatártól legalább 5 m, az oldalsó telekhatártól legalább 4 m, a hátsó telekhatártól legalább 5 m távolságra helyezhető el.
- n) Az épület feltöltésen nem helyezhető el.
- o) Épített kerítést nem lehet elhelyezni. A földrészlet közterületi oldalán a földutak tengelyétől mért min. 4-4 m távolságra, max. 1,5 m magasságú, élő sövénnnyel jelölhető meg a birtokhatár, azzal, hogy ez nem járhat azzal az eredménnyel, hogy földút természetben használt területe geodéziai beméréssel igazolhatóan nem éri el a 6 méter szélességet. Ebben az esetben a 4-4 méter távolság a földút természetben használt területnek tengelyétől számítandó.
- p) Szélrózsa, napfény park, zászlórúd az övezetben nem helyezhető el
- q) A lámpatestek magassága nem haladhatja meg a 3 m-t, a fényerő maximuma a közvilágítás fényerejének 50%-a lehet, kamera kihelyezése engedélyezett, de a kamera közterületre nem nézhet
- r) Betelepítési kötelezettség:
 - a. művelési ágnak megfelelő használat
 - b. 80%-os betelepítés 5 év türelmi idővel
 - c. Művelés alól kivett ingatlanok esetén, gondozott zöld terület

II. Felkéri a polgármestert, hogy a főépítésszel és a településtervezővel egyeztetett módon a módosítás végleges elfogadásáról szóló döntés meghozatala előtt a szükséges eljárást (beleértve a partnerségi eljárást is) folytassa le.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

419/2021. KORM.R. 68.§ (1) B) BB) EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOK.

TÖK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A VÁLTOZTATÁSI TILALOMMAL ÉRINTETT

A BELTERÜLET HATÁRÁN HÚZÓDÓ LF-8 JELŰ FALUSIAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE,
AZ MK-1 JELŰ KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETRE, VALAMINT A 1564/2 HRSZ
INGATLANRA VONATKOZÓ MK-2 JELŰ ÖVEZET MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓAN

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

HA

Horváth Adrienne Éva e.v. 1116 Budapest, Zsurló köz 5. +36-30/236-3295; ha@haterv.hu

2025 AUGUSZTUS HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Rendelet-tervezet!!!

Megjegyzés az egyeztetéshez: az egyeztetési tervdokumentációban jelölt alábbi a rendelet-módosítás szövegrészeinek szín kijelölésével kapcsolatban (e színezés a jóváhagyásra kerülő munkarészben már nem fog szerepelni!)

A hatályos szövegrészek: fekete színnel

A tervezett módosítás, kiegészítés: kék színnel,

A törlésre kerülő szövegrészek: áthúzással jelöltek.

Tök Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (.....) önkormányzati rendelete¹

Tök Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2019. (X. 1.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti eljárásban szereplők és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1.§ Tök Község Képviselő-testületének Tök Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2019. (X. 1.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) 49.§ (8) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(8) **Mk-1** jelű övezet a mezőgazdasági kistelkes kertövezet:

- a) A mezőgazdasági övezet telkein a mezőgazdasági célú hasznosítást, fenntartást szolgáló
1 db gazdasági épület és építmény építhető.
- b) Lakóépület, illetve üdülőépület az övezetben nem helyezhető el.
- c) Amennyiben a vízhálózat az épületbe bevezetésre kerül - a telken keletkező szennyvizek kezelését meg kell oldani. A szennyvizeket tárolása zárt fedett tároló derítő medencében kell összegyűjteni, az összegyűjtés szippantási számla bemutatásával igazolható.
- d) Az a) pont szerinti épületben az alábbi helyiségek alakíthatók ki: ~~konyha, a vendégek az időszakos tartózkodást szolgáló helyiség, raktár, préhelyiség, egyéb a borászati vagy gyümölcsfeldolgozási~~ tevékenységgel összefüggő gazdasági helyiség.
- e) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 500 m²
- f) Legkisebb telekméret gazdasági épület elhelyezéséhez: 720 m²,

¹ A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135.§ (2) 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 készíti el.

- g) Legkisebb telekszélesség gazdasági épület elhelyezéséhez: 16 m,
- h) A 720 m²-nél kisebb telken kizárólag pince helyezhetők el.
- i) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 3 %, de legfeljebb 420 65 m² alapterület,
- j) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 3 %
- k) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 3,5 m,
- l) A rövidebb oldalain 7,5 m-nél nem szélesebb oromfallal kialakított épületek esetében az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság 0,5 m-rel növelhető.
- m) Az épületek egyes homlokzatmagasságai az építési övezetre előírt épületmagasság értékét legfeljebb 20 %-kal haladhatják meg.
- n) Az épületek, építmények a közterületi telekhatártól legalább 5 m, az oldalsó telekhatártól legalább 3 4 m, a hátsó telekhatártól legalább 5 m távolságra helyezhető el.
- o) Az épület feltöltésen nem helyezhető el.
- p) ~~Kerítés, illetve közműlétesítmény műtárgya, a földrésztlet közterületi oldalán, a földutak tengelyétől mért min. 6-6 m távolságra létesíthető. Épített kerítést nem lehet elhelyezni. A földrésztlet közterületi oldalán a földutak tengelyétől mért min. 4-4 m távolságra, max. 1,5 m magasságú, élő sövénnel jelölhető meg a birtokhatár, azzal, hogy ez nem járhat azzal az eredménnyel, hogy földút természetben használt területe geodéziai beméréssel igazolhatóan nem éri el a 6 méter szélességet. Ebben az esetben a 4-4 méter távolság a földút természetben használt területnek tengelyétől számítandó.~~
- p) Szélerőmű, napelem park, zászlórúd az övezetben nem helyezhető el
- q) A lámpatestek magassága nem haladhatja meg a 3 m-t, a fényerő maximuma a közvilágítás fényerejének 50%-a lehet, kamera kihelyezése engedélyezett, de a kamera közterületre nem nézhet
- r) Betelepítési kötelezettség:
 - ra) művelési ágnak megfelelő használat,
 - rb) 80%-os betelepítés 5 év türelmi idővel,
 - rc) Művelés alól kivett ingatlanok esetén, gondozott zöldfelület.”

2.§ A HÉSZ 49. § kiegészül az alábbi (9) bekezdéssel:

„(9) Mk-2 jelű övezet a mezőgazdasági kistelkes kertövezetben épületek, építmények a HÉSZ Mk-1 övezetre vonatkozó 49. § (8) bekezdése előírásai szerint helyezhetők el az alábbiak kivételével:

- a) Az Mk-2 övezetben a legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 5 %,
- b) Az Mk-2 övezetben a legnagyobb építmény/épületmagasság 5 m,
- c) Az Mk-2 övezetben az épületek, építmények a közterületi telekhatártól legalább 4 m, az oldalsó telekhatártól legalább 3 m, a hátsó telekhatártól legalább 5 m távolságra.”

3.§ A HÉSZ 1. melléklete az e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

Záró Rendelkezők

4. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

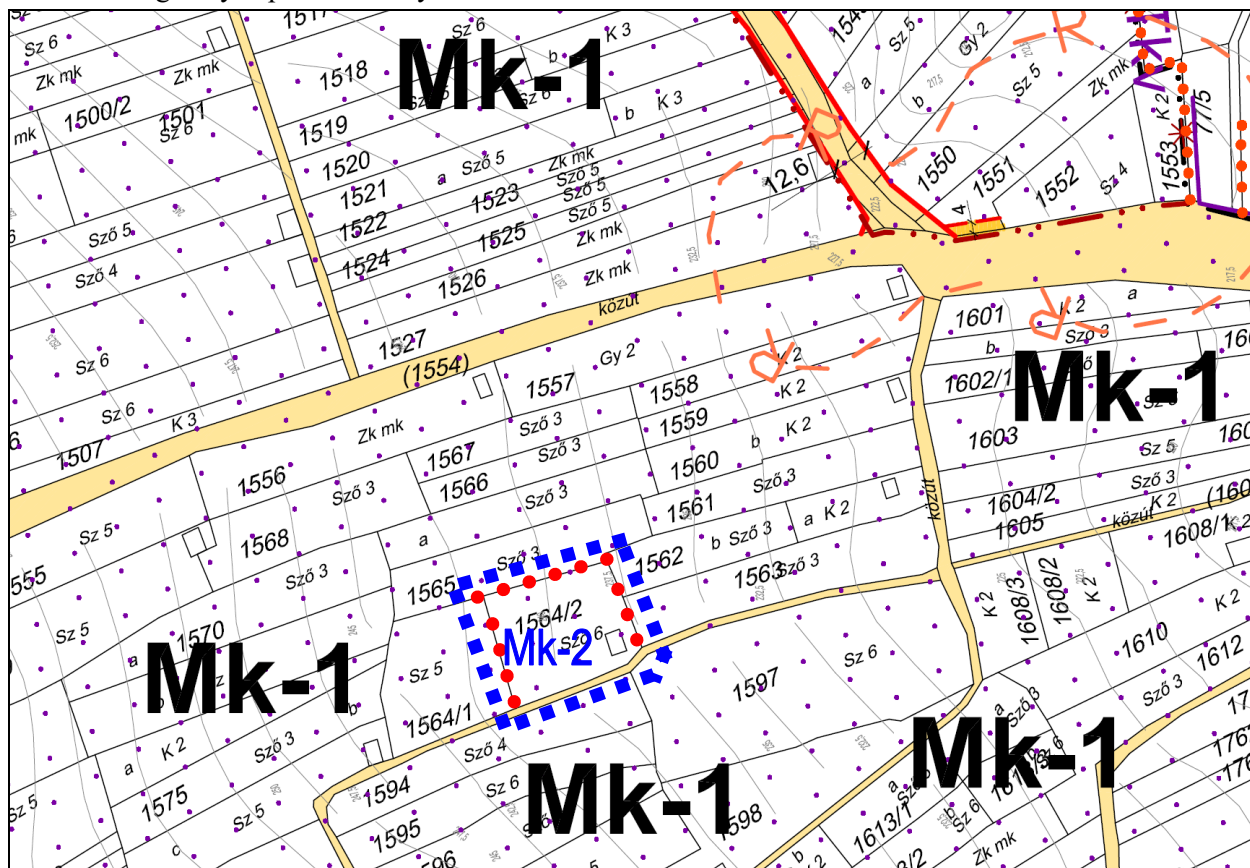
(2) Tök Község Önkormányzat Képviselő-testületének a változtatási tilalomról szóló 9/2023. (VII. 5.) önkormányzati rendelete hatályát veszti.

.....
Csákvári Rita
polgármester

.....
Bajbákné Bocsok Anna
jegyző

1. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

Tök Község Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.



■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Tök Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása a változtatási tilalommal érintett a belterület határán húzódó lf-8 jelű falusias lakóterület építési övezetre, az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági területre, valamint a 1564/2 hrsz ingatlanra vonatkozó Mk-2 jelű övezet módosítására vonatkozóan	
	Terv megnevezése: Szabályozási tervmódosítás 1564/2 hrsz ingatlanra vonatkozó Mk-2 jelű övezet módosítására vonatkozóan	
419/2021.Korm.rend. 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció		2025 augusztus
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (rég: TT/1 13-1095)		Tervszám: 271/2025 SZT-M/13