



Tök Község Önkormányzata Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága

2073 Tök, Fő u. 1.

JEGYZŐKÖNYV

Tök Község Önkormányzata Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
2025. július 24-én (csütörtökön) megtartott nyilvános, rendes üléséről.

Az ülés helye: Önkormányzati Hivatal, Tárgyaló
2073 Tök, Fő utca 1.

Jelen vannak:

Szabiányin Benjámín elnök
Salamonné Nagy Gabriella bizottsági tag
Dr. Császár Lajos bizottsági tag
dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző, jegyzőkönyvvezető
Csákvári Rita polgármester

Szabiányin Benjámín elnök köszönti a megjelent bizottsági tagokat és a képviselőket. Megállapítja, hogy 2 fő, Mészáros Gábor és Dr. Hauck Valéria hiányzik és a bizottság 3 fővel határozatképes. A jegyzőkönyv hitelesítésére felkéri Dr. Császár Lajos bizottsági tagot. A jegyzőkönyv hitelesítő személyével a jelenlévő bizottsági tagok egyhangúan egyetértenek. Kérdezi, hogy a napirendi pontokhoz van-e javaslat? (Nincs napirendi pontokhoz javaslatétel.) Kéri, hogy a bizottság szavazzon a napirendi pontok elfogadásáról.

A szavazás eredménye: 3 igen, 0 nem és 0 tartózkodás.

Az elfogadott döntés:

A bizottság 3 (egyhangú) igen szavazattal Tök Község Önkormányzata Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 2025. július 24-ei nyílt ülésének napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

Napirend:

1. 2025. évi költségvetés módosítása
2. Javaslat ingatlan bérbeadásáról és bérleti jogviszony jóváhagyásáról
3. Tök község közvilágításának korszerűsítése
4. TÖK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA - Tök belterületének határára 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
5. TÖK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETEKRE

6. Javaslat ingatlan bérbeadásáról és bérleti jogviszony jóváhagyásáról

1. napirendi pont

Szabiányin Benjámín elnök az előterjesztésben foglaltak ismertetésére felkéri Csákvári Rita polgármestert.

Csákvári Rita polgármester elmondja, hogy a rendelet tervezet megküldésre kerül a bizottsági tagoknak és a képviselőknek. Kiemeli, hogy a módosítás tartalmazza a TOP-os pályázatnak az újra tervezését, illetve azon módosulásokat is tartalmazza, amelyeket látni lehetett már az előző félévben. Az Önkormányzat jól gazdálkodik, az adóbevételek is szépen folynak be. Elmondja, hogy kötelezően emelni kellett a hivatali kollégák fizetését, amely látszik a költségvetésben, de ezt az emelést az állam által nyújtott támogatás fedezi teljesen. Kiemeli, hogy az önkormányzati dolgozóknak is szeretne majd adni fizetésemelést, amennyiben ez majd lehetséges lesz, így nem lesz a kollégák között bérfeszültség.

Szabiányin Benjámín elnök kérdezi, hogy van-e kérdés, észrevétel. (Kérdés, észrevétel nem érkezett.)

A szavazás eredménye: 3 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Az elfogadott döntés:

3 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 47/2025. (VII. 24.) határozata a 2025. évi költségvetés módosításáról

Tök Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja és javasolja elfogadásra a Képviselő-testületnek az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 2/2025. (III.11.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezetet.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

2. napirendi pont

Szabiányin Benjámín elnök az előterjesztés ismertetésére felkéri Csákvári Rita polgármestert.

Csákvári Rita polgármester elmondja, hogy személyesen is egyeztetett a székhelyszolgáltatóval, amely során elhangzott, hogy saját tulajdonú ingatlanba nem akarják vinni az ingatlant, míg más önkormányzati ingatlan nem tud szóba jönni. Mivel 200 db feletti cég van bejelentve a székhelyszolgáltatóhoz, így az nem kivitelezhető, hogy augusztus 1-ig mindegyik székhelyet változtasson. A jelenleg bérelt terület nagy neki, így azt csökkentenénk, így kevesebb lesz a bérleti díj is, de az Önkormányzat nagyobb részt tud használni a galériából. Kiemeli, hogy a székhelyszolgáltatásnak köszönhető az Önkormányzat stabil költségvetése, amelyből pl. az óvoda is fenntartható, hiszen e nélkül nem tudná az Önkormányzat támogatni az óvodát.

Salamonné Nagy Gabriella bizottsági tag megkérdezi, hogy mekkora összegű iparűzési adót jelent a székhelyszolgáltatás a településnek.

Csákvári Rita polgármester elmondja, hogy a helyi iparűzési adó tavaly 99 millió forint volt, 46 millió forint volt a hátraléktörlesztés, így 2024 évben 145 millió forint volt a HIPA. Elmondja, hogy 2024 évben a 20 legnagyobb adófizetőből 7 cég vette igénybe a székhelyszolgáltatást, és a 124 milliós adóbevétel 34%-át, vagyis 43 millió forintot adták ők. Tök község legnagyobb adófizetői továbbra is a Nyakas és a Green Factory.

Dr. Császár Lajos bizottsági tag elmondja, hogy a pénzügyi stabilizálást jelenti a székhelyszolgáltató által befizetett HIPA. Álláspontja szerint semmi kivetni való nincs ebben a szerződésben és bérbeadásban. Javasolja a szerződés újra kötését.

Szabiányin Benjámín elnök kérdezi, hogy van-e további kérdés, észrevétel. (Kérdés, észrevétel nem érkezett.)

A szavazás eredménye: 1 igen, 1 nem, 1 tartózkodás

Az elfogadott döntés:

1 igen, 1 tartózkodás és 1 nem szavazattal a következő határozatot hozta:

**Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
48/2025. (VII. 24.) határozata
ingatlan bérbeadásáról és bérleti jogviszony jóváhagyásáról**

Tök Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága nem támogatja és nem javasolja elfogadásra a Képviselő-testületnek a Tök Község Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő 2073 Tök, Fő utca 1. szám alatt található pince-galéria helyiségrész bérbeadását a Virtual Office Kft. részére.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

3. napirendi pont

Szabiányin Benjámín elnök felkéri Polgármester Asszonyt az előterjesztésismertetésére.

Csákvári Rita polgármester elmondja, hogy az előző ülésen is tárgyalta már a Bizottság a napirendi pontot. Időközben közvilágítás korszerűsítésére kiírtak egy Magyar Falu pályázatot is, így javasolja módosítani az előterjesztést. A pályázat a lámpák darabszáma alapján ad pénzt, így akkor kell megmondani, hogy kivel korszerűsített az Önkormányzat, így most elég lenne csak az üzemeltetésről dönteni, amely kapcsán a meglévő szerződés 2025. augusztus 31. napjáig érvényes. Javasolja tehát, hogy csak az üzemeltetésről szülessen döntés most. Az EuroVill adott kifejezetten kompakt csövekre üzemeltetési ajánlatot, a Fénysport Lux pedig már ledes lámpákra adta az ajánlatát, így javasolja, hogy a legkedvezőbb EuroVill-lel szerződjön az Önkormányzat.

Szabiányin Benjámín elnök kéri, hogy a Bizottság szavazzon a módosító javaslat elfogadásáról. Megállapítja, hogy a módosítást a Bizottság egyhangúan elfogadja. Kérdezi, hogy van-e további észrevétel, javaslat. (Kérdés, észrevétel nem érkezett.) Kéri a Bizottságot, hogy a módosított határozati javaslatról szavazzon.

A szavazás eredménye: 3 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Az elfogadott döntés:

3 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

**Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
49/2025. (VII. 24.) határozata
Tök község közvilágításának korszerűsítéséről**

Tök Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja és javasolja elfogadásra a Képviselő-testületnek a Tök község közvilágításának korszerűsítésével kapcsolatos határozati javaslatot az alábbiak szerint:

„Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Tök község meglévő közvilágítási hálózatának üzemeltetésére lefolytatott beszerzési eljárás alapján a legkedvezőbb ajánlatot adó Eurovill Kft. cég ajánlatát fogadja el 980 440 Ft/év üzemeltetési áron,
2. felhatalmazza a polgármestert a szükséges szerződések és megállapodások aláírására.”

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

Szabiányin Benjámín elnök megállapítja, hogy 18:53 perckor az ülésre megérkezik Mészáros Gábor bizottsági tag, így a Bizottság ülésén 4 bizottsági tag van jelen, a Bizottság határozatképes, és kéri, hogy az ülés folytatódjon a napirendi pontok megtárgyalásával.

4. napirendi pont

Szabiányin Benjámín elnök ismerteti az előterjesztést.

Csákvári Rita polgármester elmondja, hogy az elmúlt félévben tárgyalta tartalmazza az előterjesztés a településtervező által előkészítetten, illetve a 1564/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó módosítások szerepelnek benne, amelyről korábban volt egyeztetés, de még nem döntött róla a Testület, viszont e két kérdést muszáj együtt kezelni, ezért került bele az előterjesztésbe.

Kóbor József főépítész kiegészíti az elhangzottakat és javasolja, hogy a 1564/2 hrsz-ú ingatlan kapcsán az előkert 4 méter legyen.

Szabiányin Benjámín elnök kérdezi, hogy van-e további észrevétel, javaslat. (Kérdés, észrevétel nem érkezett.) Kéri, hogy a Főépítész által javasolt módosítással együtt szavazzon a Bizottság.

A szavazás eredménye: 4 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Az elfogadott döntés:

4 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:

Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

50/2025. (VII. 24.) határozata
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

Tök Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja és javasolja elfogadásra a Képviselő-testületnek a „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. határozati javaslatot az alábbiak szerint:

- ”
- (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 kertes 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 1. sz. mellékletét képezi.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

5. napirendi pont

Szabiányin Benjámint elnök ismerteti az előterjesztést.

Csákvári Rita polgármester elmondja, hogy az előző üléseken elfogadott HÉSz módosítási döntéseket foglalja össze szintén a településtervező által előkészítetten. Emellett van egy korábbi beadvány, amelyet az előző testület nem tárgyalt és most került elő. Ezt is tartalmazza az előterjesztés, az érintett ingatlanon álló épületeket kívánja legalizálni a tulajdonos. Elmondja, hogy az előterjesztésben van egy elírás, nem a 063 hrsz. ingatlan az érintett, hanem a 065/3 hrsz-ú.

Mészáros Gábor bizottsági tag javasolja, hogy a 0103/12 hrsz ingatlan kapcsán, hogy a telekhatáron növényi védősáv telepítésére legyen köteles a tulajdonos.

Szabiányin Benjámin elnök kéri a bizottságot, hogy ha nincs további észrevétel, javaslat, akkor szavazzanak határozati javaslatról. (Kérdés, észrevétel nem érkezett.)

A szavazás eredménye: 4 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Az elfogadott döntés:

4 (egyhangú) igen szavazattal a következő határozatot hozta:

**Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
51/2025. (VII. 24.) határozata**

Tök Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) módosítása részterületekre

Tök Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja és javasolja elfogadásra a Képviselő-testületnek a „Tök Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) módosítása részterületekre” c. határozati javaslatot az alábbiak szerint:

„(1) 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, valamint a telekhatáron védőnövény-sáv ültetése.
- 3.sz. részterület: a 065/3 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.”

A határozat melléklete a jegyzőkönyv 2. sz. mellékletét képezi.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

6. napirendi pont

Szabiányin Benjámín elnök ismerteti az előterjesztést. Kérdezi, hogy van-e kérdés, észrevétel? (Kérdés, észrevétel nem érkezett) Kéri, hogy szavazzon a bizottság.

A szavazás eredménye: 4 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Az elfogadott döntés:

4 (egyhangú) igen szavazattal a következő határozatot hozta:

**Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
52/2025. (VII. 24.) határozata
ingatlan bérbeadásáról és bérleti jogviszony jóváhagyásáról**

Tök Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja és javasolja elfogadásra a Képviselő-testületnek az ingatlan bérbeadásával és bérleti jogviszony jóváhagyásával kapcsolatos határozati javaslatot az alábbiak szerint:

„Tök Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. A Tök Község Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő Tök belterület 269 helyrajzi számú, természetben 2073 Tök, Kossuth utca 28. szám alatti ingatlant - és részére bérbe adja határozott 1 éves időtartamra havi 41.600,- Ft összegű bérleti díj ellenébe.
2. Felkéri a polgármestert a szerződés megkötésére és a további jognyilatkozat megtételére.”

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

Szabiányin Benjámín elnök megköszöni a megjelentek munkáját és az ülést 19:30 órakor bezárja.

kmf


Szabiányin Benjámín
elnök


Dr. Császár Lajos
jkv. hitelesítő

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 rögzítettek 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

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 rögzítettek 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 tervekészítés 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