



HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó
Kft.

1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295



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

TÖK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK (HÉSZ) MÓDOSÍTÁSA 3 DB RÉSZTERÜLETRE VONATKOZÓAN



2025 AUGUSZTUS HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

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



HA Tervstúdió Településtervezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 270/2025

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

2025 augusztus hó

TARTALOMJEGYZÉK

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – TÖK HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	4
---	---

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 ÖSSZEFOGLALÁSA	11
VI. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG	15
VII. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	16
TERVIRATOK	17
1. melléklet – Önkormányzat Képviselő-testületének 74/2025.(VII.24.) számú ún. együttes határozata a terv megindításával és a tervmódosítás tartalmával kapcsolatban	
2. melléklet – A terv tartalmát rögzítő feljegyzés – 74/2025.(VII.24.) számú határozat melléklete	

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

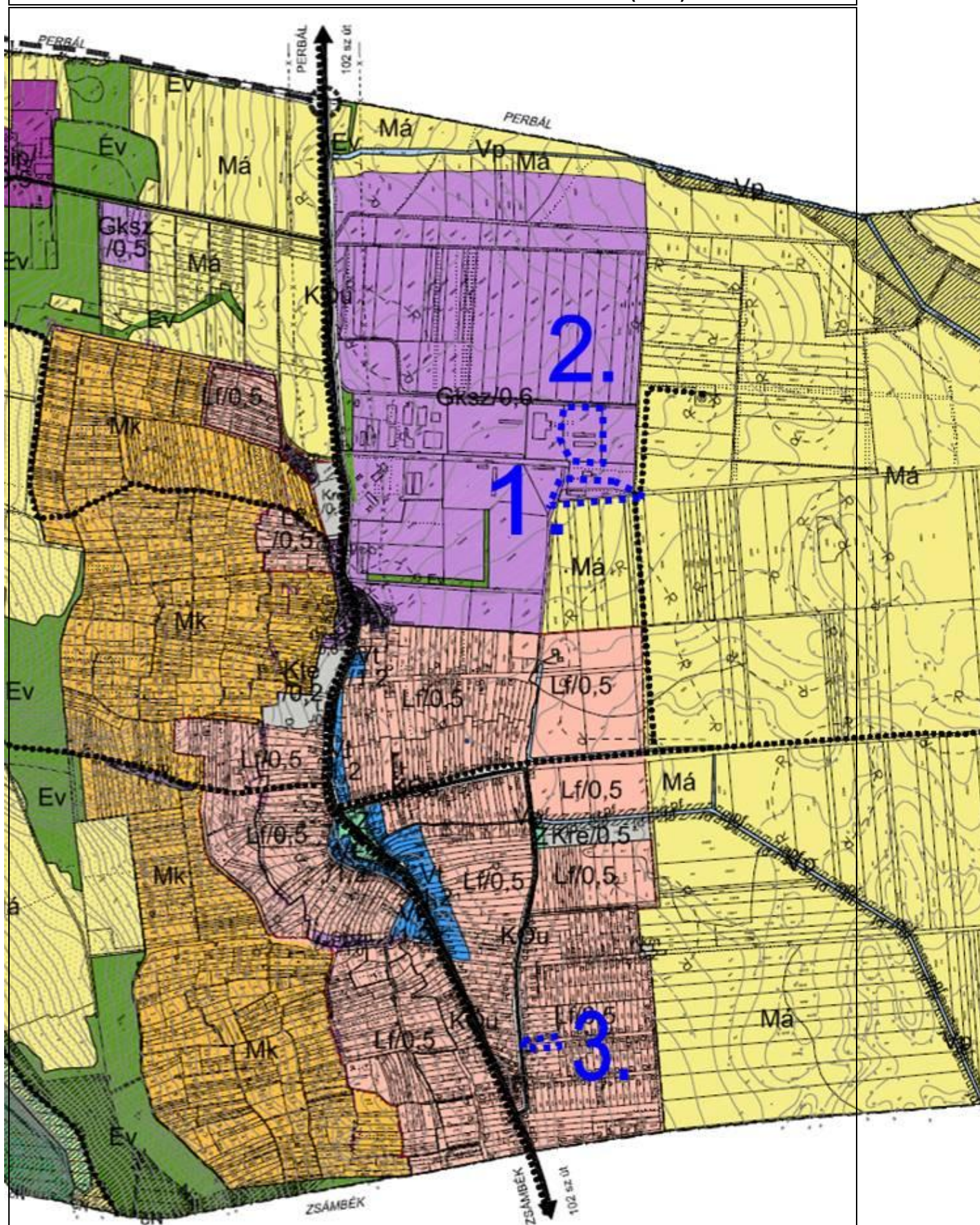
SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

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

RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/14	Tök Község Szabályozási tervének módosítása az 1. és 2. részterületre vonatkozóan
SZT-M/15	Tök Község Szabályozási tervének módosítása a 3. részterületre vonatkozóan

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – **HATÁLYOS** TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT



I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Tök Község Önkormányzata megkezdte **Tök Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítását** az alábbi 3 részterületre és részfeladatra vonatkozóan:

▪ **1. RÉSZTERÜLET**

(2025. februári környezeti értékelési megkeresésben és partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentációban szerepelt)

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. 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 védőnövénysáv ültetése

▪ **3. RÉSZTERÜLET**

Az Ady Endre utca és a József Attila utca sarkán fekvő 494 hrsz telek kétfelé osztása érdekében a telek átsorolása Lf-4 építési övezetbe.

A HÉSZ módosításról Tök Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 74/2025.(VII.24.) számú ún. együttes határozatában döntött. (Lásd Terviratok 1. melléklet)

Tök Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítása 3 db részterületre vonatkozóan című tervet az Önkormányzat megbízásából a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft., Horváth Adrienn Éva vezető településtervező készítette (Tervszám: 270/2025).

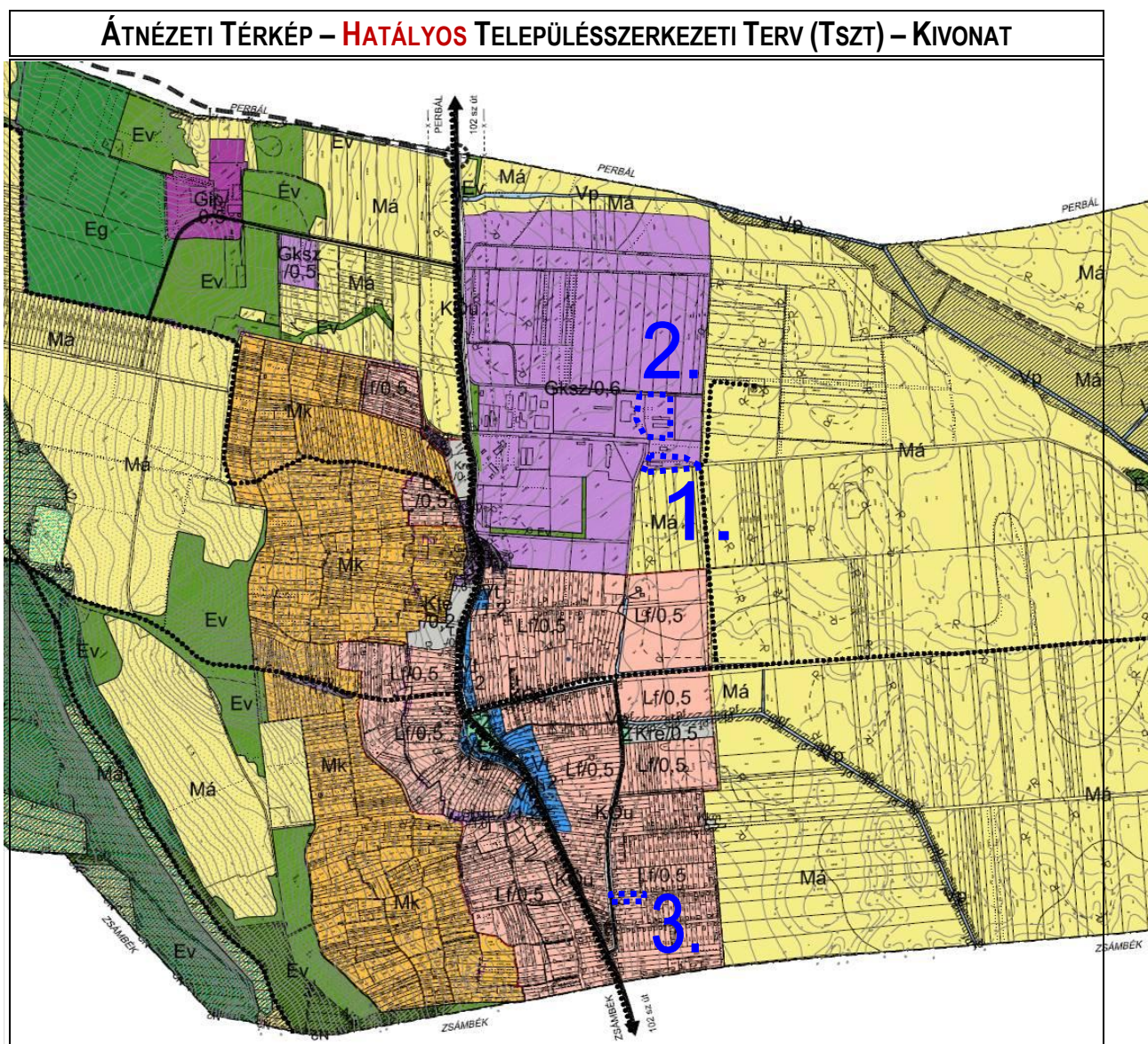
Jelen **HÉSZ módosítás partnerségi-, lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését** Tök Község Önkormányzata a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 68. § (1) b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint folytatja le, mivel a tervmódosítás során NEM történik ún. új beépítésre szánt terület kijelölés.

Tök Község Településrendezési Eszközei az alábbiak szerint került jóváhagyásra:

- 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

Jelen HÉSZ módosítás részterületei és tervezési feladatai az alábbiak:

A tervezési részterület sorszáma és ismertetése		Módosítás jellege		
		TSZT	HÉSZ	SZT
1.	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.	A 0103/12 hrsz ingatlanra vonatkozó Gksz-8 építési övezet előírásainak módosítása: 5000 m ² legkisebb telekterület, beépíthetőség 35 % és 25 % zöldfelület, valamint a telekhatáron védőnövényssáv ültetése	–	✓	✓
5.	Az Ady Endre utca és a József Attila utca sarkán fekvő 494 hrsz telek kétfelé osztása érdekében a telek átsorolása Lf-4 építési övezetbe.	–	–	✓



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 HÉSZ 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 74/2025.(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. 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, 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 Megalapo-zó Vizsgálat, a 3. melléklete szerinti tartalommal Alátámasztó javaslat is készült.

A jelen tervmódosításhoz, a módosítással érintett területre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapo-zó 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 Megalapo-zó 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 Megalapo-zó 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.

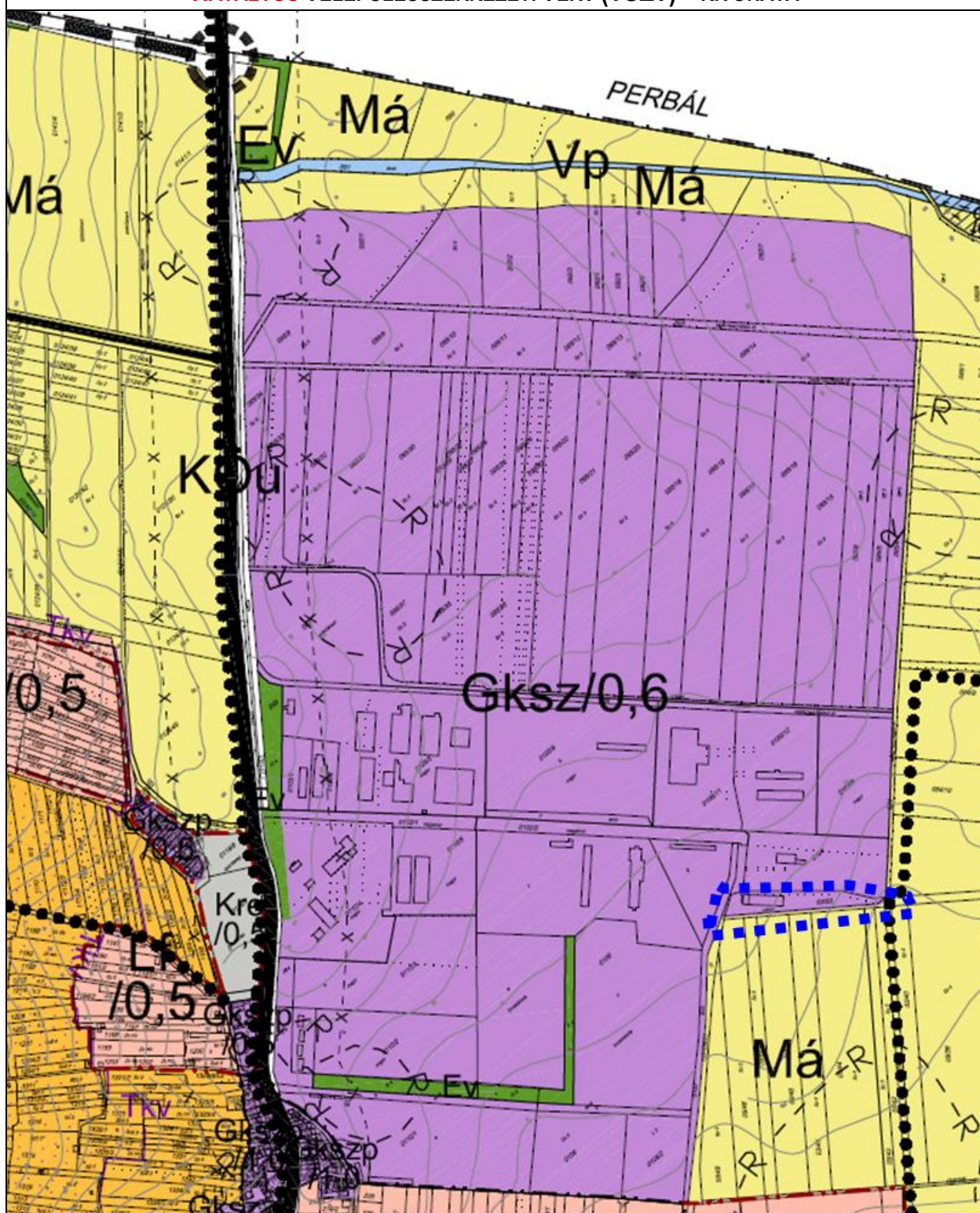
Jelen tervmódosítás a **7. Szabályozási koncepció** munkarészben **jelent módosításokat**. Az egyes részterületekre és részfeladatokra vonatkozó változásokat az alábbi összefoglaló vizsgálatot és javaslatot tartalmazó V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA c. fejezet mutat be részletesen.

V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

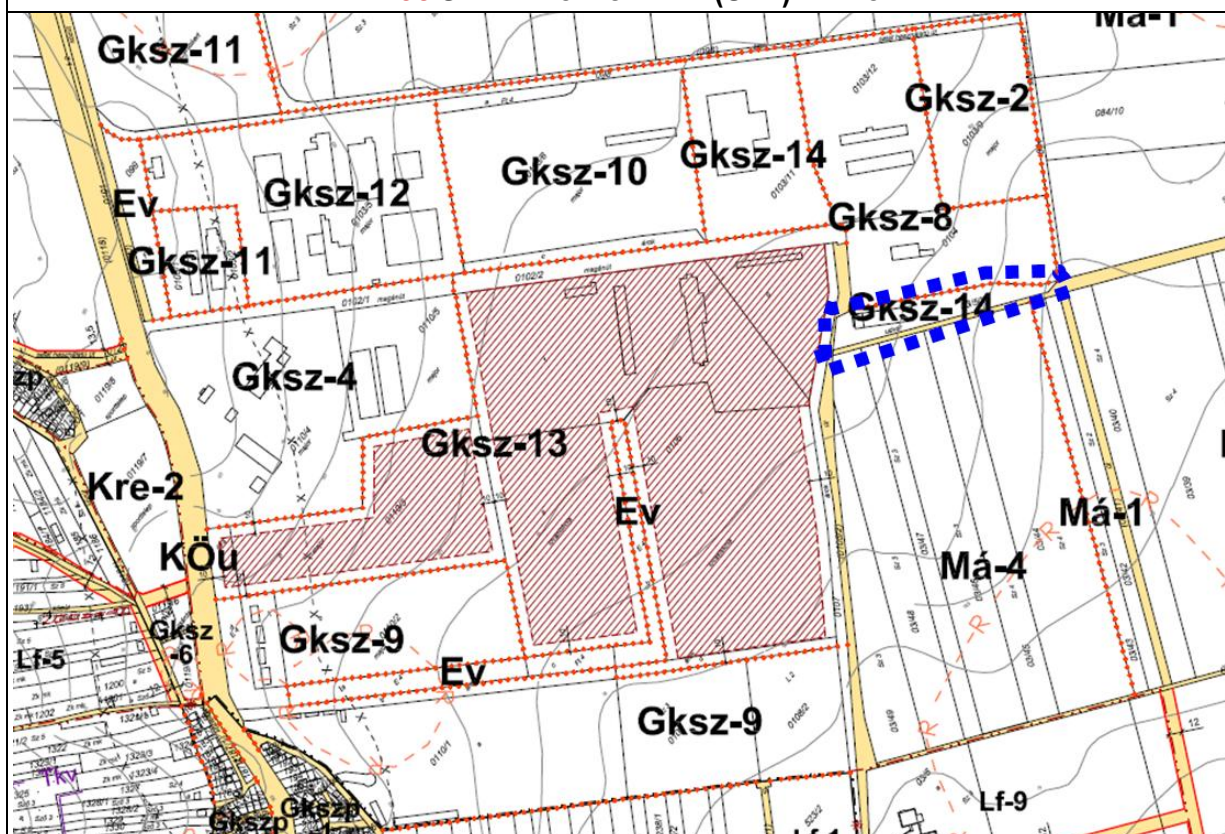
1. RÉSZTERÜLET	
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI FELADAT: A gazdasági területbe sorolt 03/50 hrsz ingatlan területére a meglévő épületek figyelembevételével történő építési hely kijelölése és a beépíthetőség 60 %-ra történő módosítása	HÉSZ MÓD, SZT MÓD SZT-M/14
Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai: A módosítással érintett 03/50 hrsz telek a település belterületének északkeleti határán, a 102 sz. főút keleti oldala mentén található ún. Központi major területén kívül, annak déli oldala mentén fekszik külterületen.	
Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége: A tervezési terület a hatályos településszerkezeti terv alapján kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba, illetve a hatályos szabályozási terv alapján Gksz-14 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe sorolt. A földhivatali nyilvántartás alapján „kivett üzem, udvar”.	
Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból síknak tekinthető. Vízrajz: A terület környezetében nem található vízfolyás, patak. Tulajdonvizsgálat: A tervezési terület magántulajdonban van.	
E-KÖZMŰ TÉRKÉP – ORTOFOTÓ	



HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONATA



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONATA



HATÁLYOS 5/2019. (X. 1.) önkormányzati rendelet Tök Község Helyi Építési Szabályzatáról – KIVONAT

35. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek általános előírásai (Gksz)

- 37.§ (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
 - (3) A területen nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységek folytathatók.
 - (4) A kereskedelmi, szolgáltató területen az alábbi épületek helyezhetők el:
 - a) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet céljára szolgáló lakás,
 - c) igazgatási, egyéb irodaépület,
 - d) sportépítmény.
 - (5) A gazdasági terület lakóterülettel szomszédosan elhelyezkedő telkén, a lakóterület felé védőterület alakítandó ki, minimum 10 m szélességben, többszintű növénytelepítéssel.
 - (6) A parkolást, rakodást, illetve a gépjárművek tárolását telken belül kell megoldani.
 - (7) Amennyiben a gazdasági építési övezet részletes előírása a legnagyobb építmény/épületmagasságra vonatkozóan technológiai okból eltérést enged, az építményt a telekhatártól a telek belseje felé mért, legalább az építmény magasságával megegyező távolságra kell elhelyezni.
 - (8) Gazdasági területen, a meglévő lakóépület homlokzatától számított 2 m-en belül a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi előírásoknak teljesülniük kell.

(22) **A Gksz-14** jelű építési övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi épület helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység, ill. gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati lakás (telkenként legfeljebb egy lakás), valamint sportcélú lőtartás.
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 15 000 m²
- d) **Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %**,
- e) **Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %**
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,7 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 20%
- h) Legnagyobb épületmagasság: 10,0 m,
- i) **A telken belül**
 - ia) az előkert: 10,0 m,
 - ib) az oldalkert: 10,0 m,
 - ic) a hátsókert: 10,0 m.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A település belterületének északkeleti határán, a 102 sz. főút keleti oldala mentén található ún. Központi major területén kívül, annak déli oldala mentén fekvő 03/50 hrsz gazdasági területre a **meglévő épületek figyelembevételével építési hely kerül kijelölésre.**

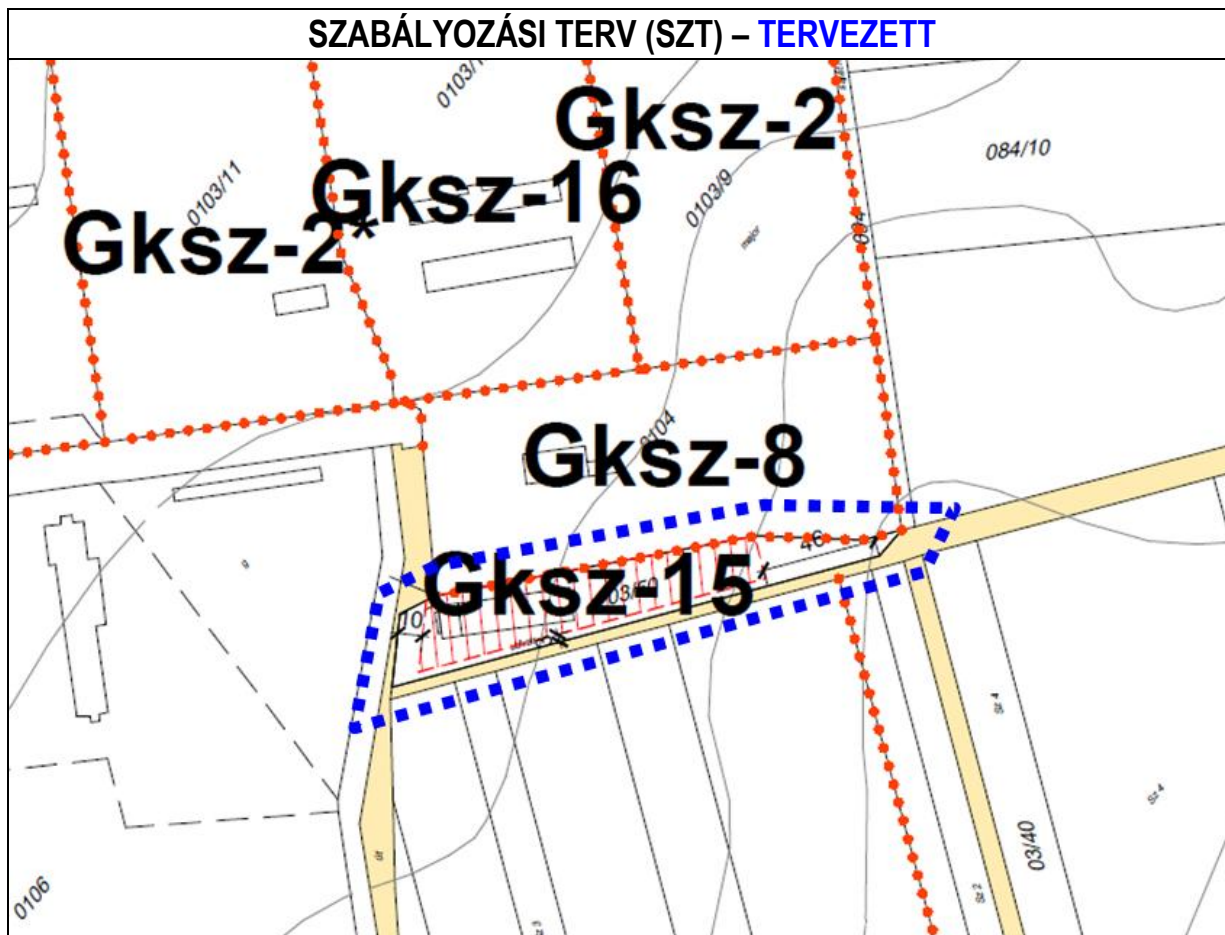
A módosítás érdekében Tök Község Helyi Építési Szabályzatának és az annak mellékletét képező Szabályozási terv módosítása szükséges. A 03/50 hrsz telken meglévő építmények elhelyezkedése szerint szükséges a telek építési helyének módosítása. Ennek okán a 03/50 hrsz ingatlan területe a hatályos **Gksz-14 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetből** átkerül **egy újonnan, csak e területre vonatkozó Gksz-15 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe.**

Az új Gksz-15 építési övezet megtartja a területre jelenleg hatályos (Gksz-14) szerinti rendeltetéseket, valamint a két építési övezet beépítési paraméterei csak a „**Legnagyobb terepszint feletti és alatti beépítettség**” mértékében és a telken belül meghatározott építési helyben térnek el, amint azt az alábbi táblázat mutatja.

építési övezet	hatályos Gksz-14	tervezett Gksz-15
BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK		
Beépítési mód	szabadonálló	a szabályozási terven jelölt építési hely szerinti
Kialakítható legkisebb telekterület	15.000 m ²	15.000 m ²
Legnagyobb terepszint feletti beépítettség	40 %	60 %
Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	40 %	60 %
A szintterületi mutató legnagyobb értéke	0,7 m ² /m ²	0,7 m ² /m ²
Legkisebb zöldfelületi arány	20 %	20 %
Legnagyobb épületmagasság	10,0 m	10,0 m
A telken belül		
előkert	10,0 m	Szabályozási terven jelölt építési helyen
oldalkert	10,0 m	
hátsókert	10,0 m	

Azaz a tervezett módosítás során a **szabályozási tervlapon** a meglévő építmények elhelyezkedése szerint **kerül ábrázolásra az építési hely**, illetve a HÉSZ vonatkozó 37.§ előírásai kiegészülnek az új Gksz-15 építési övezet előírásaival.

HÉSZ MÓDOSÍTÁS – TERVEZET
A HÉSZ 37.§ kiegészül az új Gksz-15 építési övezet alábbi (23) bekezdés előírásaival:
(23) A Gksz-15 jelű építési övezet előírásai az alábbiak: a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi épület helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység, ill. gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati lakás (telkenként legfeljebb egy lakás), valamint sportcélú lőtartás. b) Beépítési mód: a szabályozási terven jelölt építési hely szerinti c) Kialakítható legkisebb telekterület: 15 000 m² d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 60 %, e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60 % f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,7 m²/m² g) Legkisebb zöldfelületi arány: 20% h) Legnagyobb épületmagasság: 10,0 m, i) Telken belül épület, építmény a HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terven jelölt építési helyen helyezhető el.



Tehát a tervezett módosítás során a területfelhasználás nem változik, azaz a Településszerkezeti terv (TSZT) nem kerül módosításra, csak a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása szükséges egy csak a 03/50 hrsz területre vonatkozó új Gksz-15 építési övezet vonatkozásában, valamint az annak mellékletét képező Szabályozási tervlap módosítása.

2. RÉSZTERÜLET

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI FELADAT:

A 0103/12 hrsz ingatlanra vonatkozó Gksz-8 építési övezet előírásainak módosítása: 5000 m² legkisebb telekterület, beépíthetőség 35 % és 25 % zöldfelület, valamint a telekhatáron védőnövénysáv ültetése.

**HÉSZ MÓD,
SZT MÓD**

SZT-M/14

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A módosítással érintett 0103/12 hrsz telek település belterületének északkeleti határán, a 102 sz. főút keleti oldala mentén található ún. Központi major területén kívül, annak keleti oldala mentén fekszik külterületen.

Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A tervezési terület a hatályos településszerkezeti terv alapján kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba, illetve a hatályos szabályozási terv alapján Gksz-14 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe sorolt.

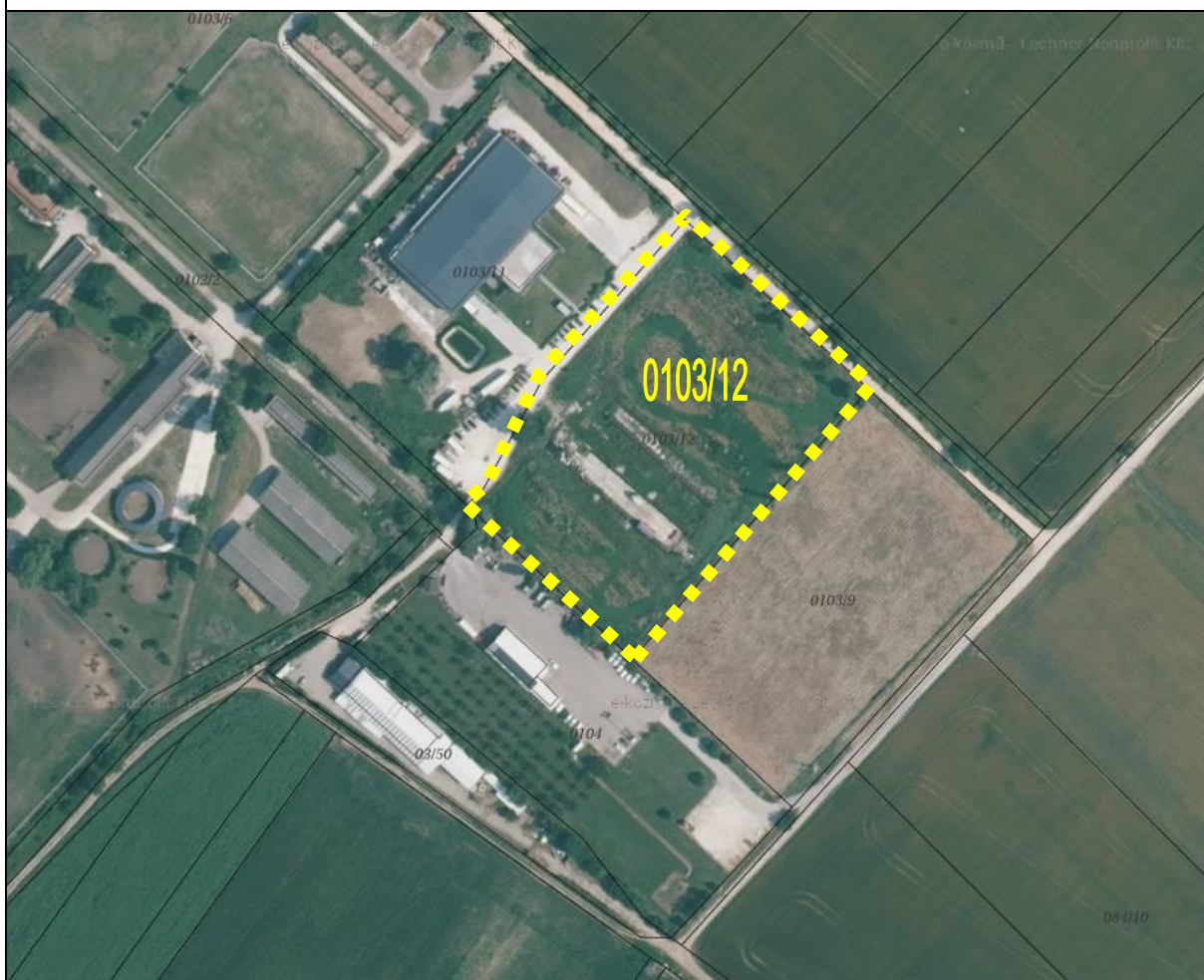
A terület jellemzően nem beépített, de néhány kisméretű épület és a korábbi beépítés nyomai látszódnak.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból síknak tekinthető.

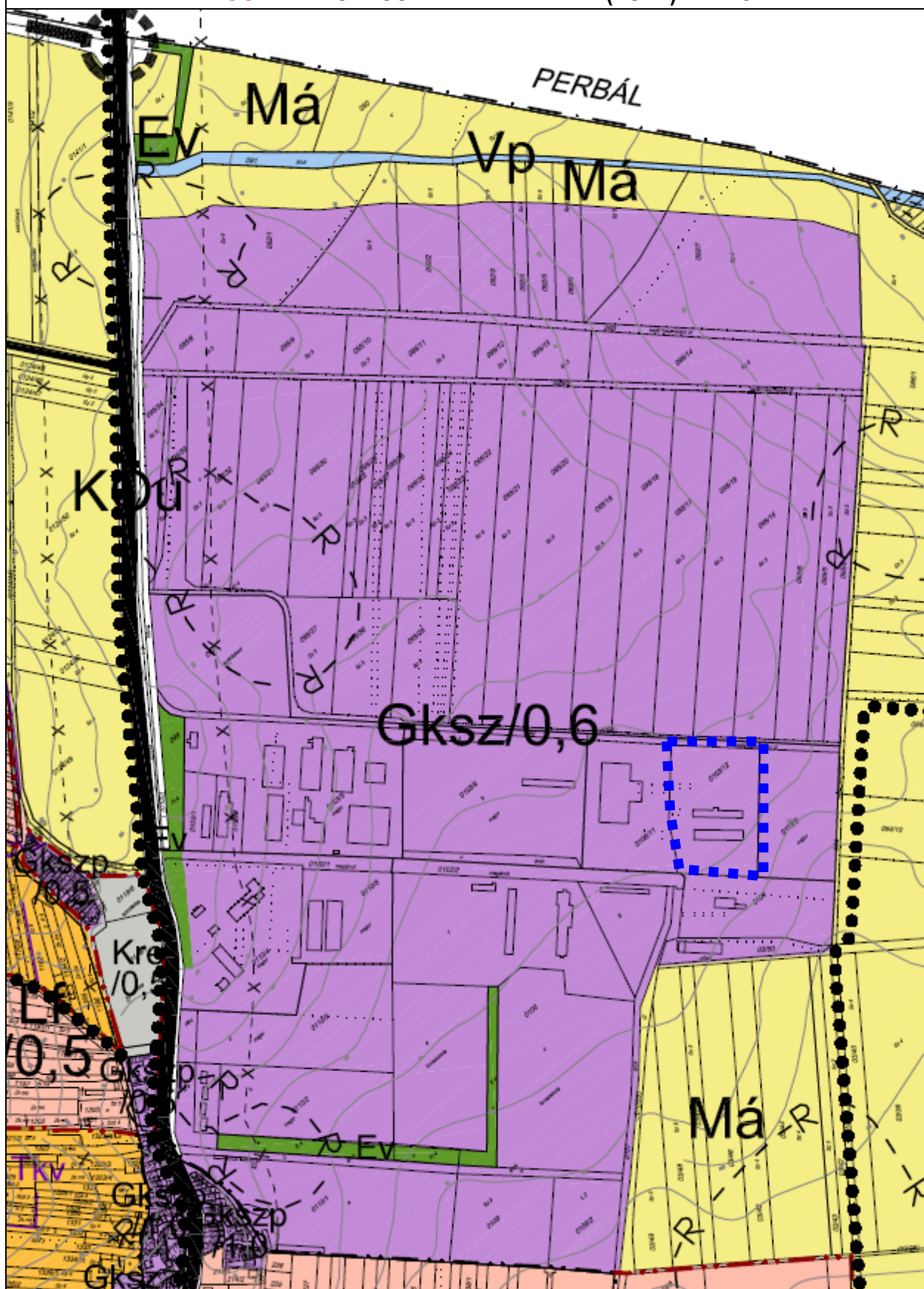
Vízrajz: A terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

Tulajdonviszogat: A tervezési terület magántulajdonban van.

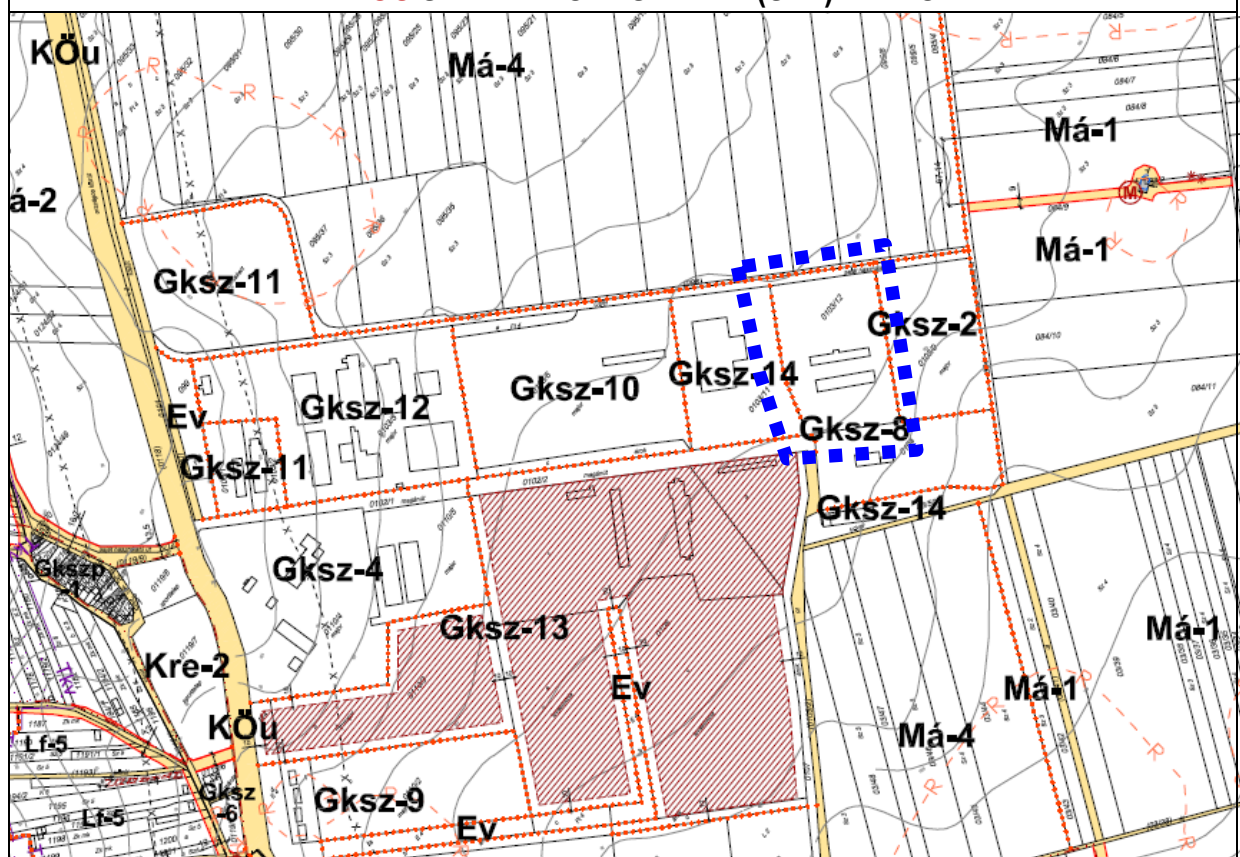
E-KÖZMŰ TÉRKÉP – ORTOFOTÓ



HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT



HÉSZ – KIVONAT

HATÁLYOS 5/2019. (X. 1.) önkormányzati rendelet Tök Község Helyi Építési Szabályzatáról – KIVONAT

35. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek általános előírásai (Gksz)

- 37.§ (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (9) A területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (10) A területen nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységek folytathatók.
- (11) A kereskedelmi, szolgáltató területen az alábbi épületek helyezhetők el:
- e) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - f) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet céljára szolgáló lakás,
 - g) igazgatási, egyéb irodaépület,
 - h) sportépítmény.
- (12) A gazdasági terület lakóterülettel szomszédosan elhelyezkedő telkén, a lakóterület felé védőterület alakítandó ki, minimum 10 m szélességben, többszintű növénytelepítéssel.
- (13) A parkolást, rakodást, illetve a gépjárművek tárolását telken belül kell megoldani.
- (14) Amennyiben a gazdasági építési övezet részletes előírása a legnagyobb építmény/épületmagasságra vonatkozóan technológiai okból eltérést enged, az építményt a telekhatártól a telek belseje felé mért, legalább az építmény magasságával megegyező távolságra kell elhelyezni.
- (15) Gazdasági területen, a meglévő lakóépület homlokzatától számított 2 m-en belül a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi előírásoknak teljesülniük kell.

- (16) A **Gksz-8** jelű építési övezet előírásai az alábbiak:
- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi épület helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység, ill. gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati lakás (telkenként legfeljebb egy lakás), valamint sportcélú lőtartás.
 - b) Beépítési mód: szabadonálló
 - c) **Kialakítható legkisebb telekterület: 15 000 m²**
 - d) **Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 25 %**,
 - e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 25 %
 - f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
 - g) **Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %**,
 - h) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 10,0 m,
 - i) A telken belül
 - ia) az előkert: 10,0 m, illetve 0,0 m, a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén.
 - ib) az oldalkert: 10,0 m
 - ic) a hátsókert: 10,0 m

Jelen termvmódosítás 2. számú részterülete nem érint sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelmet, vagy régészeti lelőhelyet, illetve védett természeti területet, értéket.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A település belterületének északkeleti határán, a 102 sz. főút keleti oldala mentén található ún. Központi major területén kívül, annak keleti oldala mentén fekvő 0103/12 hrsz gazdasági területre vonatkozó **hatályos Gksz-8 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezet** beépítési paraméterei közül a **kialakítható legkisebb telekterület** 5 000 m² teleknagyságra, a **beépíthetőség** 35 %-ra és a **legkisebb zöldfelület** 25 %-ra kerülnek módosításra, amely okán a telek **egy újonnan, csak e területre vonatkozó ÚJ Gksz-16 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe kerül átsorolásra.**

Az új Gksz-16 építési övezet megtartja a területre jelenleg hatályos (Gksz-8) szerinti rendeltetéseket, valamint a fentiek szerint a két építési övezet beépítési paramétereiben bekövetkező változásokat mutatja az alábbi táblázat.

építési övezet	hatályos	tervezett
	Gksz-8	Gksz-16
BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK		
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület	15.000 m ²	5.000 m²
Legnagyobb terepszint feletti beépítettség	25 %	35 %
Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	25 %	35 %
A szintterületi mutató legnagyobb értéke	0,5 m ² /m ²	0,5 m ² /m ²
Legkisebb zöldfelületi arány	30 %	25 %
Legnagyobb épületmagasság	10,0 m	10,0 m
A telken belül		
előkert	10,0 m	10,0 m
oldalkert	10,0 m	10,0 m
hátsókert	10,0 m	10,0 m

HÉSZ – TERVEZETT ÚJ Gksz-16 építési övezet

A HÉSZ 37.§ kiegészül az új Gksz-16 építési övezet alábbi (24) bekezdés előírásaival:

(24) A **Gksz-16** jelű építési övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi épület helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység, ill. gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati lakás (telkenként legfeljebb egy lakás), valamint sportcélú lőtartás.
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 35 %,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 35 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,7 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 25%
- h) Legnagyobb épületmagasság: 10,0 m,
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 10,0 m, illetve 0,0 m, a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén.
 - ib) az oldalkert: 10,0 m
 - ic) a hátsókert: 10,0 m.

A módosítással érintett 0103/12 hrsz gazdasági területet északkeletről határoló 098 hrsz út felől a Szabályozási terven jelölt telekhatár mentén a telken belül védőnövényzát telepítendő. A hatályos HÉSZ 16.§ az alábbi előírásokat fogalmazza meg a beültetési kötelezettségre vonatkozóan:

14. Beültetési kötelezettség

- 16.§ (1) A Szabályozási terven jelölt helyeken, telken belüli kötelező beültetésként fasorokat kell telepíteni, fás védőzöltsávokat kell létesíteni.
- (2) A beültetési kötelezettséget – a vonatkozó jogszabályban foglalt követelmények szerint – az e rendeletben meghatározottak és a Szabályozási tervben jelöltek figyelembevételével átruházott hatáskörben a polgármester írja elő.
 - (3) Az egy építési telken telepítendő fás növényzet fajtáit az önkormányzat Településképvédelmi rendelete tartalmazza.

Tehát a tervezett módosítás során a területfelhasználás nem változik, azaz a Településszerkezeti terv (TSZT) nem kerül módosításra, csak a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása szükséges egy csak a 0103/12 hrsz területre vonatkozó új Gksz-16 építési övezet vonatkozásában, valamint az annak mellékletét képező Szabályozási tervlap módosítása.



3. RÉSZTERÜLET

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI FELADAT:

Az Ady Endre utca és a József Attila utca sarkán fekvő 494 hrsz telek kétfelé osztása érdekében a telek átsorolása Lf-4 építési övezetbe.

SZT MÓD

SZT-M/15

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A módosítással érintett 494 hrsz telek a település belterületének déli részén, a az Ady Endre utca és a József Attila utca sarkán helyezkedik el belterületen.

Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A tervezési terület a hatályos településszerkezeti terv alapján falusias lakóterület területfelhasználásba, illetve a hatályos szabályozási terv alapján Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetbe sorolt.

A terület beépített: lakóház, udvar és gazdasági épületek vannak rajta.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból síknak tekinthető.

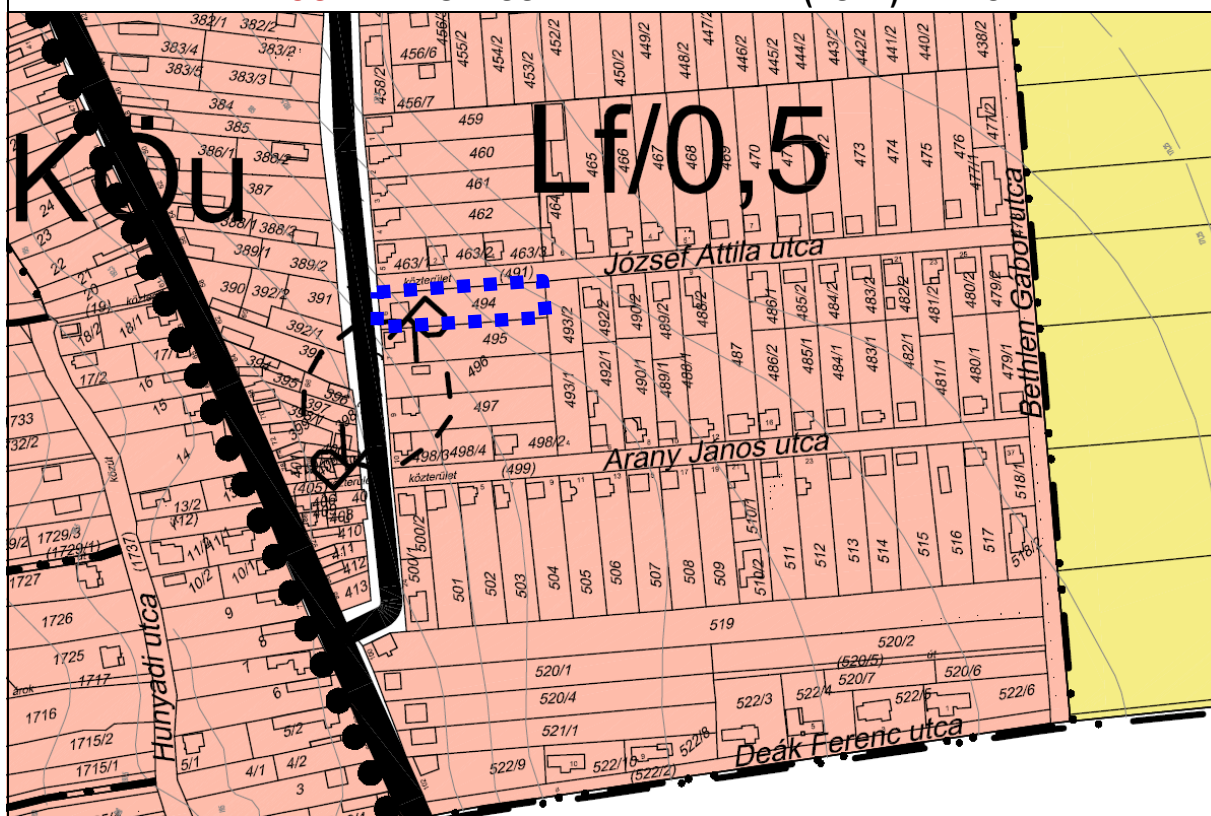
Vízrajz: A terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

Tulajdonvizsgálat: A tervezési terület magántulajdonban van.

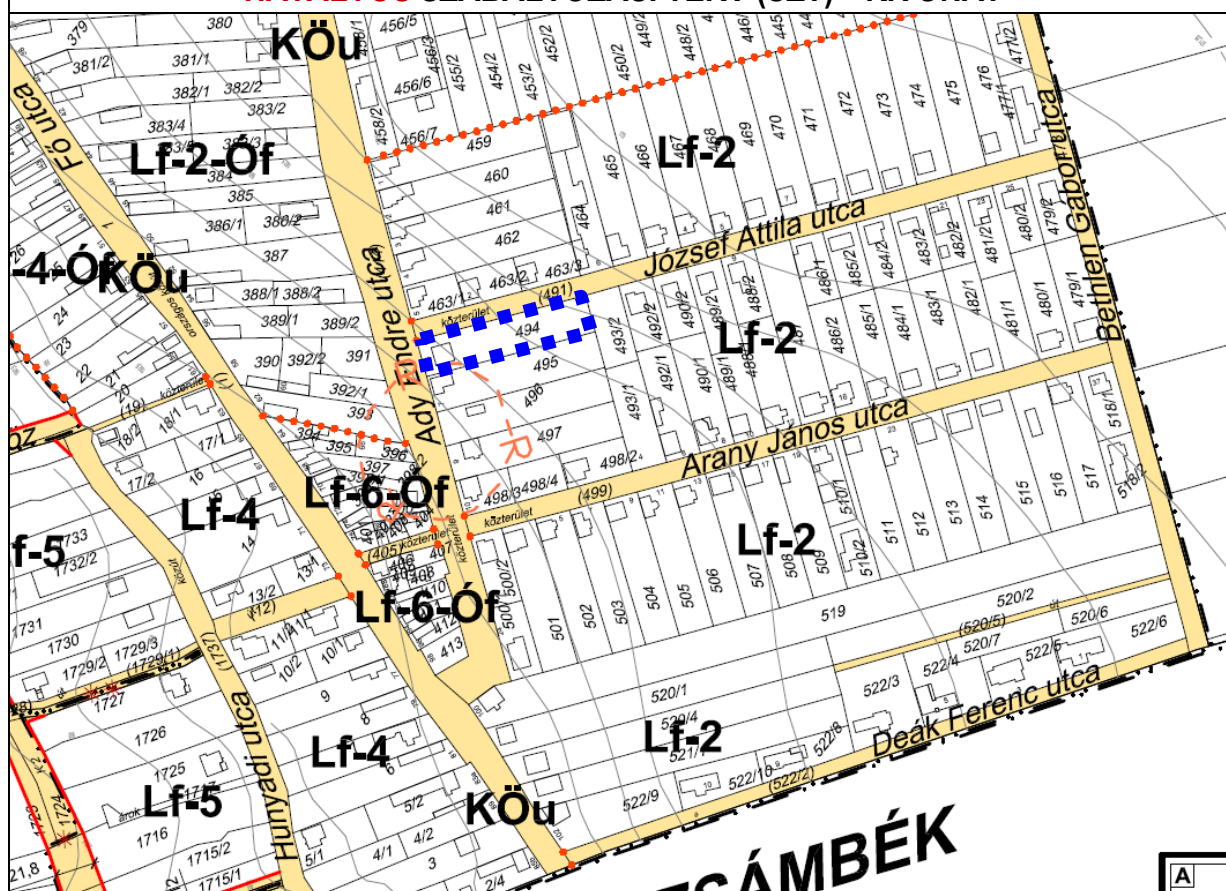
E-KÖZMŰ TÉRKÉP – ORTOFOTÓ



HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT



HATÁLYOS HÉSZ – KIVONAT

– 5/2019. (X. 1.) önkormányzati rendelet Tök Község Helyi Építési Szabályzatáról –

34.§

(12) Lf-2 és Lf-2-Óf jelű övezetek előírásai az alábbiak:

HATÁLYOS ÉPÍTÉSI ÖVEZET

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló,
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 000 m²**
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
- g) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 4,5 m, kivéve a Petőfi Sándor utcában, ahol az építmény/épületmagasság legfeljebb 3,5 m.
- h) A telken belül
 - ha) az előkert: az Lf-2 övezetben 5,0 m, Lf-2-Óf övezetben 3,0 m
 - hb) az oldalkert: 6,0 m
 - hc) a hátsókert: 10,0 m
- i) A telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m.
- j) Az utcai homlokzatmagasság mértéke:
 - ja) legfeljebb 4,5 m, legalább 4,0 m.
 - jb) kivéve a Petőfi Sándor utcában: ahol legfeljebb 3,5 m, legalább 3,0 m.
- k) A főépület tetőtérbeépítéssel, keresztszárnyal is építhető.
- l) A keresztszárny a főépület utcai homlokvonalától 6,0 m-re, építhető.
- m) Tetőgerincre merőleges épület(szárny)szélesség: max.7,5 m.
- n) A melléképület gerincmagassága a főépületét nem haladhatja meg.
- o) Az övezetben a kerítés magassága: oszlopok 1,8-2,0 m és a mezők 1,3-1,4 m.

34.§

(14) Lf-4 és Lf-4-Óf jelű övezetek előírásai az alábbiak:

TERVEZETT Módosítás ÉPÍTÉSI ÖVEZETE

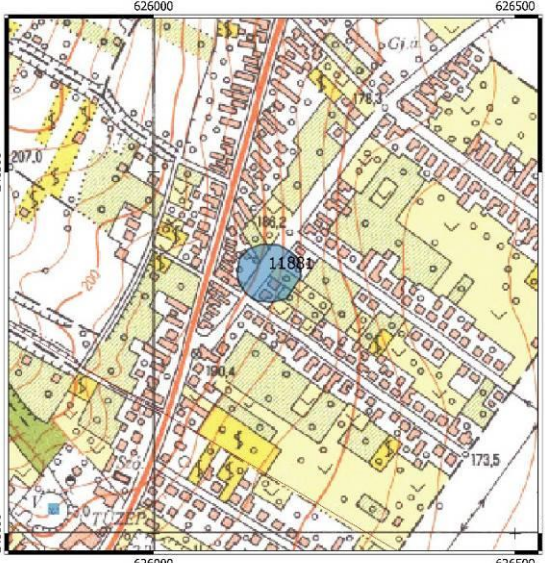
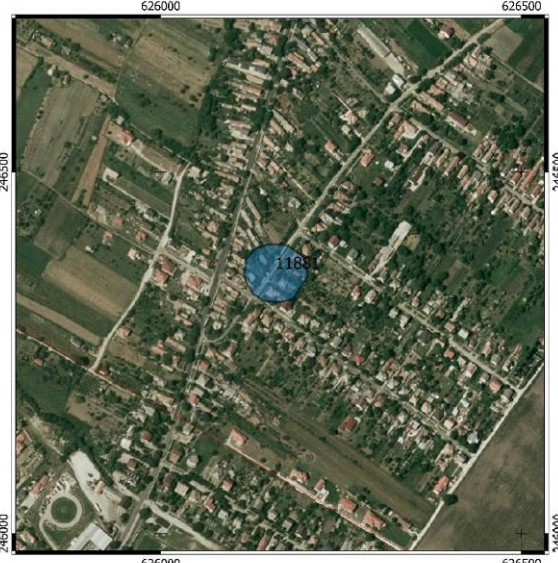
- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 800 m²**
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
- g) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 4,5 m
- h) A telken belül
 - ha) az előkert: 5,0 m, illetve meglévő állapotnak megfelelő
 - hb) az oldalkert: 6,0 m
 - hc) a hátsókert: 6,0 m
- i) Az Lf-4-Óf jelű építési övezetben az alábbi előírások is betartandók:
 - ia) A telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m.
 - ib) Az utcai homlokzatmagasság mértéke legfeljebb 4,5 m, legalább 4,0 m, kivéve a Petőfi Sándor utcában: ahol legfeljebb 3,5 m, legalább 3,0 m.
 - ic) A főépület tetőtérbeépítéssel, keresztszárnyal is építhető.
 - id) A keresztszárny a főépület utcai homlokvonalától 6,0 m-re, építhető.
 - ie) Tetőgerincre merőleges épület(szárny)szélesség: max.7,5 m.
 - if) A melléképület gerincmagassága a főépületét nem haladhatja meg.
 - ig) Az övezetben a kerítés magassága legfeljebb: oszlopok esetén 1,8-2,0 m és a kerítésmezők esetén 1,3-1,4 m.

Jelen tervmódosítás 3. részterületét kismértékben érinti az Ady Endre utca elnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhely (azonosító: 11881). Az ezen részterületen tervezett telekalakítás azonban nem jár a nyilvántartott régészeti lelőhely veszélyeztetésével és állapotromlásával.

A 3. tervezési részterület sem érintett sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelemmel, illetve védett természeti területtel és értékkel sem.

A település hatályos településrendezési tervének 2019. évi felülvizsgálatakor Örökségvédelmi Hatástanulmány (ÖH) készült, amelynek régészeti szakági munkarészét Dr. Tankó Károly régész, örökségvédelmi szakértő készítette, azaz 10 évnél nem régebbi, tehát jelen tervmódosítás keretében újabb Örökségvédelmi Hatástanulmány készítése nem szükséges.

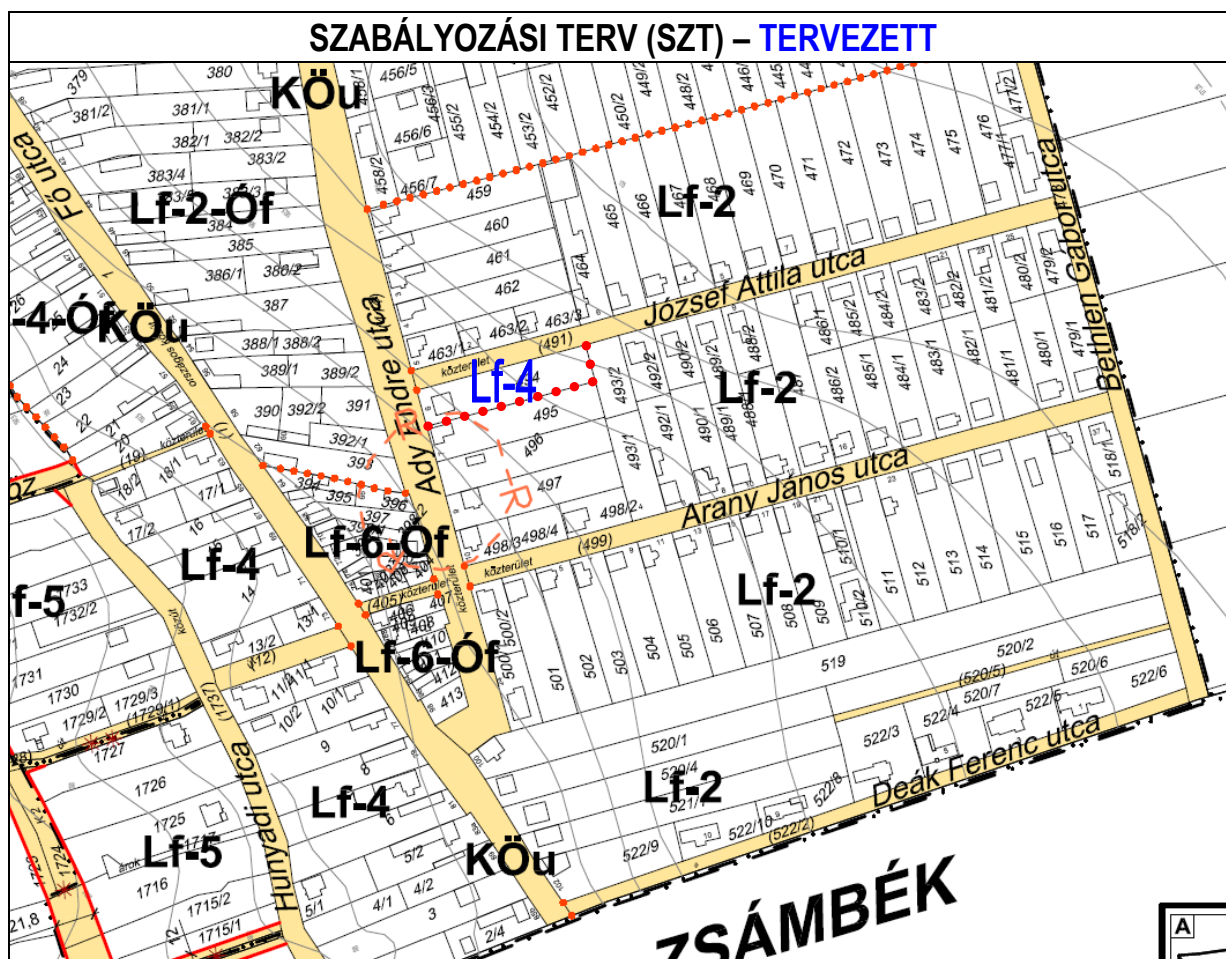
1. lelőhely		68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. melléklete szerinti adatlap			
1	Megye	Pest	Település neve	Tök	
	Nyilvántartási azonosító szám			11881	
2	Leelőhely neve			Ady Endre utca	
3	Térképvetület	EOV	Térképlap száma	Koordináták	EOV Y 626151 EOV X 246357
	Helyrajzi szám	495, 496, 403, 400, 399, 398/1, 497, 494/2, 414, 404, 498/3, 396, 398/2, 392/1, 397, 393			
	Földrajzi leírás				
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m			
4	Régészeti jelenségek jellege és kora ⇨			A község belterület déli végén késő bronzkori urnasíros kultúra sírja került elő, hozzá tartozó edényekkel (urna, csésze, tál és bögre töredékei), égetett csontokkal. A 6. sz. telken feltételezhetően kőborítású sírok nyomai kerültek elő. A 8. sz. telken jellegtelen őskori cserepeket találtak.	
5	Jelenlegi állapot	beépített belterület			
6	Veszélyeztetettség	bolygatás, elfedés			
7	Ismertség	nyilvántartás			
8	Tevékenység	adatgyűjtés, terepbejárás			
9	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt			
10	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE BTK 1088 Bp. Múzeum krt. 4/b			
11	Kelt	2019. 07. 29.			

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A belterület déli részén, az Ady Endre utca és a József Attila utca sarkán az Lf-2 jelű falusias lakóterület 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 a HÉSZ-ben már meglévő Lf-4 jelű falusias lakóterület építési övezetbe átsorolásával lehetővé válik, mivel az Lf-4 építési övezetben a legkisebb telekterület 800 m², míg az Lf-2 építési övezetben 1000 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 jelű falusias lakóterület építési övezet egyéb beépítési paraméterei megegyeznek az Lf-2 jelű építési övezet beépítési paramétereivel, tehát a telek vonatkozásában a változás csak a legkisebb telekterület méretében történik.

A módosítás érdekében Tök Község Helyi Építési Szabályzatának mellékletét képező Szabályozási terv módosítása szükséges. A 494 hrsz telek besorolása a hatályos besorolás szerinti **Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetről** a HÉSZ-ben meglévő **Lf-4 jelű falusias lakóterület építési övezetre** módosul.



Tehát tervezett módosítás a Településszerkezeti terv (TSZT) és a Helyi Építési Szabályzat módosítását nem igényli, csak a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási terv (SZT) módosítását teszi szükségessé.

VI. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

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

Az OTTrT 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. Tájképvédelmi 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 termvmódosítással érintett részterületeket csak két olyan magasabbszintű tervben meghatározott térségi övezet érinti, amelyek az egész település területét lefedik.

Fentieket összefoglalva a módosítással érintett terület hatályos és tervezett besorolása nem ellentétes sem Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének az OTTrT-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 termvmódosítás 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.

Jelen tervmódosítás 1-4. részterületei nem érintenek sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelmet, vagy régészeti lelőhelyet, illetve védett természeti területet, értéket.

Jelen tervmódosítás 5. részterületét kismértékben érinti az Ady Endre utca elnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhely (azonosító: 11881). Az ezen részterületen tervezett telekalakítás azonban nem jár a nyilvántartott régészeti lelőhely veszélyeztetésével és állapotromlásával.

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 módosítások Örökségvédelmi szempontból semlegesnek tekinthetők.

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 74/2025.(VII.24.) számú együttes határozata a terv megindításával és a tervmódosítás tartalmával kapcsolatban

**Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testületének
74/2025. (VII. 24.) számú határozata
Tök Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítása részterületekre**

5

(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 védőnövényssáv 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 településrendezési 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 4. sz. mellékletét képezi.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

2. melléklet – A terv tartalmát rögzítő feljegyzés – 74/2025.(VII.24.) számú határozat melléklete

1. melléklet a 74/2025. (VII. 24.) 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 L-f-4 építési övezetbe

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

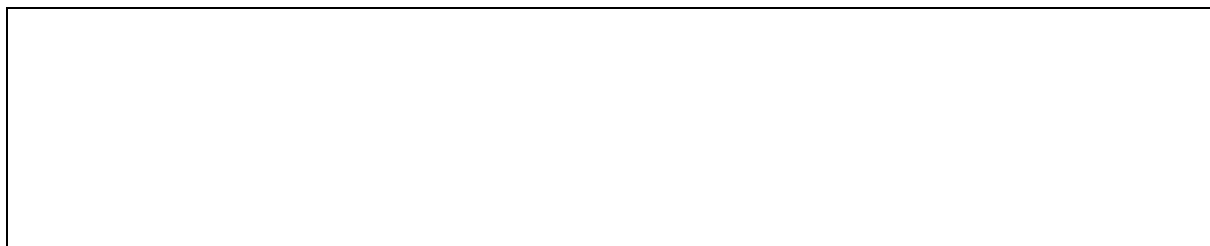
Tök Község Helyi Építési Szabályzata módosításával kapcsolatban az Önkormányzat a terv partnerségi és államigazgatási egyeztetését a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 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 településrendezés 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.



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

TÖK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK (HÉSZ) MÓDOSÍTÁSA 3 DB RÉSZTERÜLETRE VONATKOZÓAN

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

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) 37.§ kiegészül az alábbi (23)-(24) bekezdésekkel:

„(23) A Gksz-15 jelű építési övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi épület helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység, ill. gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati lakás (telkenként legfeljebb egy lakás), valamint sportcélú lőtartás.
- b) Beépítési mód: a szabályozási terven jelölt építési hely szerinti
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 15 000 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 60 %,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,7 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 20%
- h) Legnagyobb épületmagasság: 10,0 m,
- i) **Telken belül épület, építmény a HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terven jelölt építési helyen helyezhető el.**

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.

(24) A Gksz-16 jelű építési övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi épület helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység, ill. gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati lakás (telkenként legfeljebb egy lakás), valamint sportcélú lőtartás.
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 35 %,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 35 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,7 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 25%
- h) Legnagyobb épületmagasság: 10,0 m,
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 10,0 m, illetve 0,0 m, a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén.
 - ib) az oldalkert: 10,0 m
 - ic) a hátsókert: 10,0 m.”

2.§ A HÉSZ 1. melléklete az e rendelet 1-2. mellékletei szerint módosul.

Záró Rendelkezők

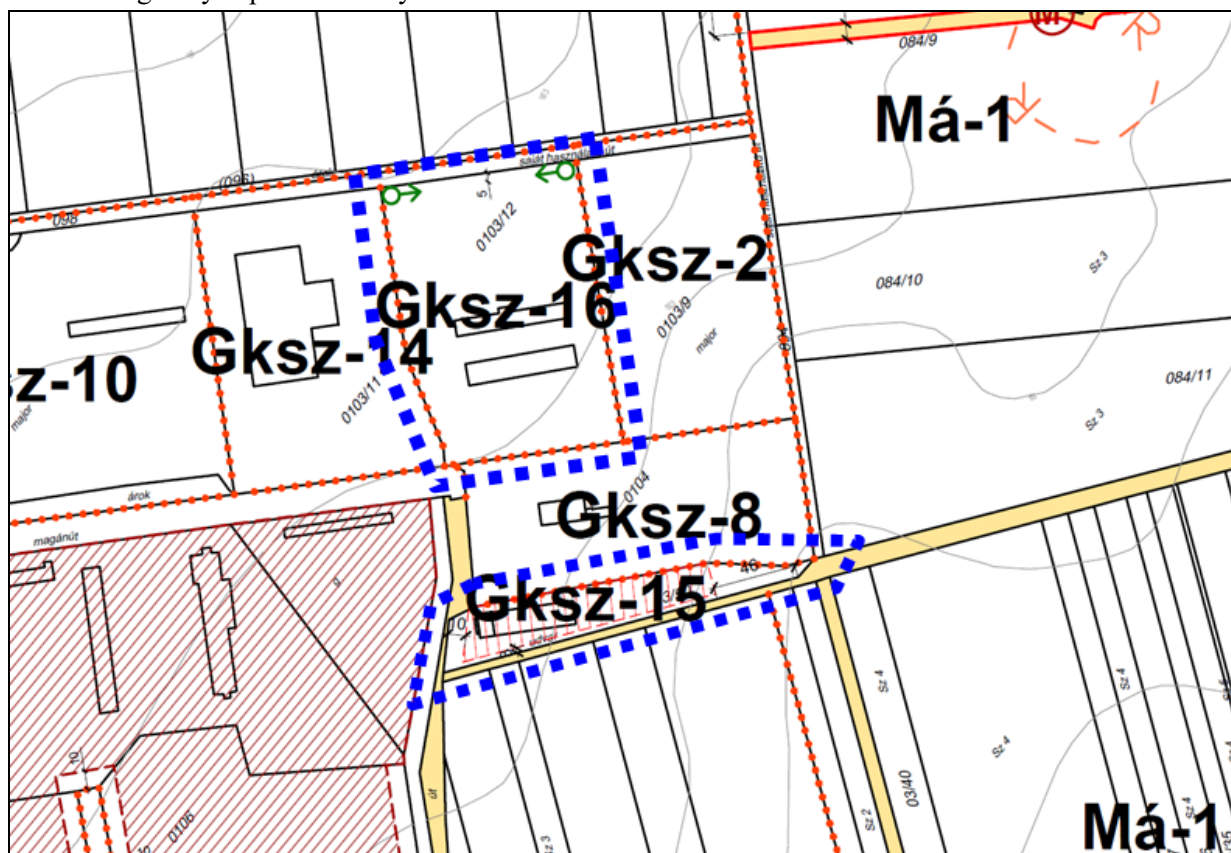
3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

.....
Csákvári Rita
polgármester

.....
Bajbákné Bocsok Anna
jegyző

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

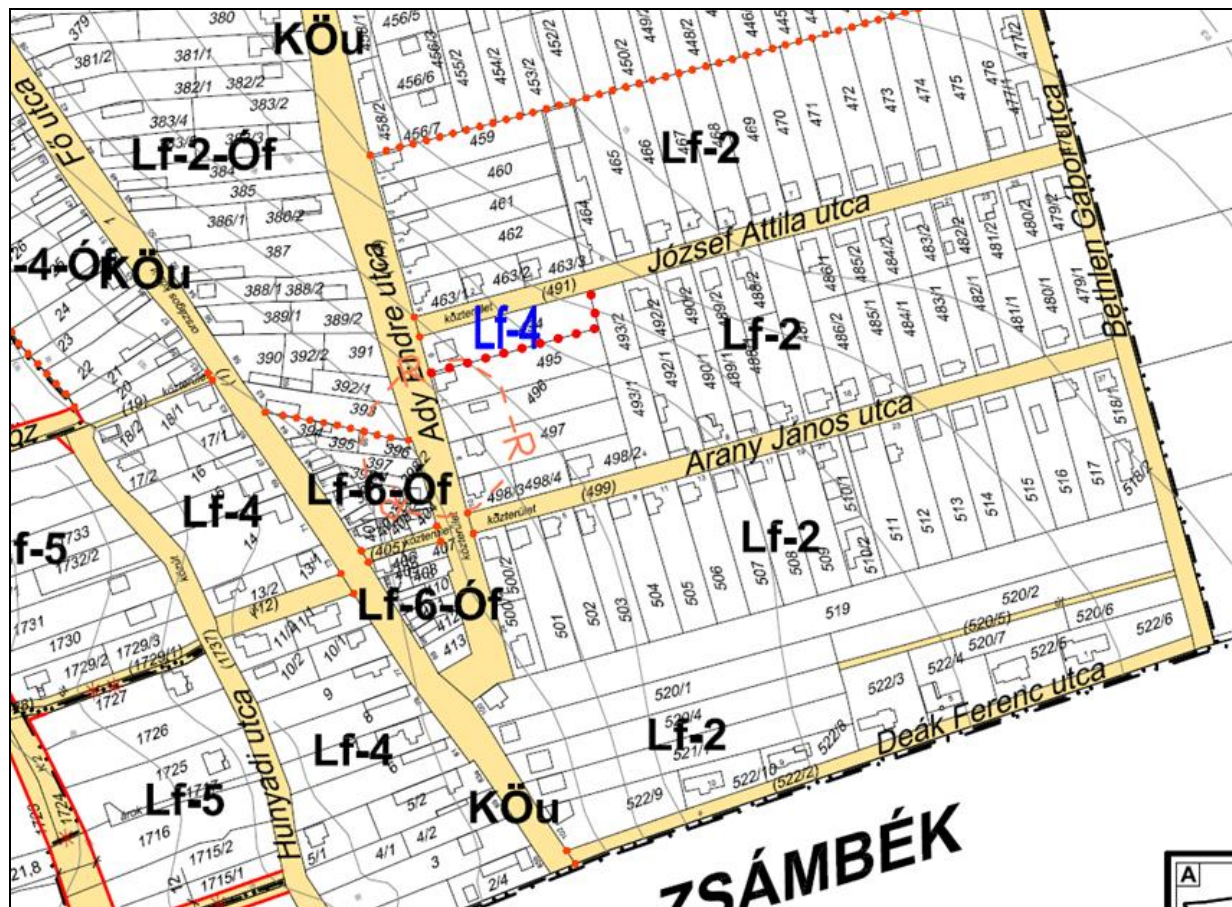
Tök Község Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.

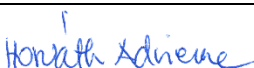


■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Tök Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítása 3 db részterületre vonatkozóan		
	Tök Község Szabályozási tervének módosítása az 1 és 2. részterületre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend. 68.§ b) bb) szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi – lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2025 augusztus
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)			Tervszám: 270/2025
			SZT/M-14

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

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



■■■■■		tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295			
	Munka megnevezése: Tök Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítása 5 db részterületre vonatkozóan			
	Tök Község Szabályozási tervének módosítása a 3. részterületre vonatkozóan			
419/2021.Korm.rend. 68.§ b) bb) szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi – lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2025 augusztus	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)			Tervszám: 270/2025	SZT/M-15