

ELFOGADOTT PROGRAM 2018.11.06. KT ÜLÉSEN
TÖK KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖZEINEK
FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2016-ban döntött arról, hogy megkezdi településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát. Ennek oka az, hogy 2013. január elsején hatályba lépett és azóta is folyamatosan módosuló 314/2012. (IX.8.) Kormányrendelet, valamint azzal kapcsolatosan szintén módosuló régi, valamint az új jogszabályok jelentős változásokat vezettek be az építésüggyel kapcsolatos eljárásokba, mind a hatósági engedélyezés szabályaiba, mind a településrendezés során lefolytatandó nem hatósági eljárásokba, valamint a településrendezési tervek kapcsán. Valamint időközben megkezdődött a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervének (BATRT) felülvizsgálata is, valamint megkezdődött a Zsámbéki-medence elkerülő útja nyomvonalának konkrét tervezése is (R11) a 102 sz. főúttól délre, a települések rendezési terveiben már kijelölt nyomvonala közelében. E nyomvonalvezetés helye időközben módosult, és jelenleg a települések északi közigazgatási határán halad tervezetten, jelenleg M100 megjelöléssel.

Mindemellett jelentős változások történtek „az országos településrendezési és építési követelményekről” szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletet (továbbiakban: OTÉK) érintően is, amely számos országos településrendezési és építési előírást, szabályozási követelményt, fogalmat változtatott meg.

Az új országos jogszabályváltozás miatt a 314/2012. Kormányrendelet kötelezővé tette a helyi Településrendezési Eszközök (továbbiakban: TRE), azaz a Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSz) és a Szabályozási terv (továbbiakban: SZT) felülvizsgálatát. A felülvizsgálatra kitűzött határidő folyamatosan módosításra került a jogszabályban. A jelenleg hatályos határidő 2018.dec.31., illetve már kormányelőterjesztésben megfogalmazódott ennek a 2020. dec. 31-ig történő kitolása.

Megjegyzendő, hogy fenti jogszabályváltozások miatt a település Partnerségi rendelete is többször került megalkotásra. Tök Község Településrendezési terv felülvizsgálatával kapcsolatban 2017. 08.08-án Lakossági fórum került megtartásra, a település Arculati Kézikönyve és Településképi rendelete egyeztetésével párhuzamosan, azzal egyidőben. A felülvizsgálati terv egyeztetési anyagának államigazgatási egyeztetésével párhuzamosan újabb lakossági fórum megtartása válik szükségessé. A felülvizsgálat programját a Képviselő-testület 2018.május 29-i testületi ülésén elfogadta. E programterv alapján készült jelen tervanyag.

Fentiekén kívül jelen tervanyagban már megfogalmazásra kerültek az újra készülő Településfejlesztési koncepció célkitűzései is.

TÖK TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK,
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA, FELÜLVIZSGÁLATA

Az alábbiakban bemutatásra kerül a tervezett, új Településfejlesztési Koncepció célkitűzései, valamint a Településrendezési terv felülvizsgálata során módosuló területekre vonatkozó Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat módosuló előírásai.

I.TÖK TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

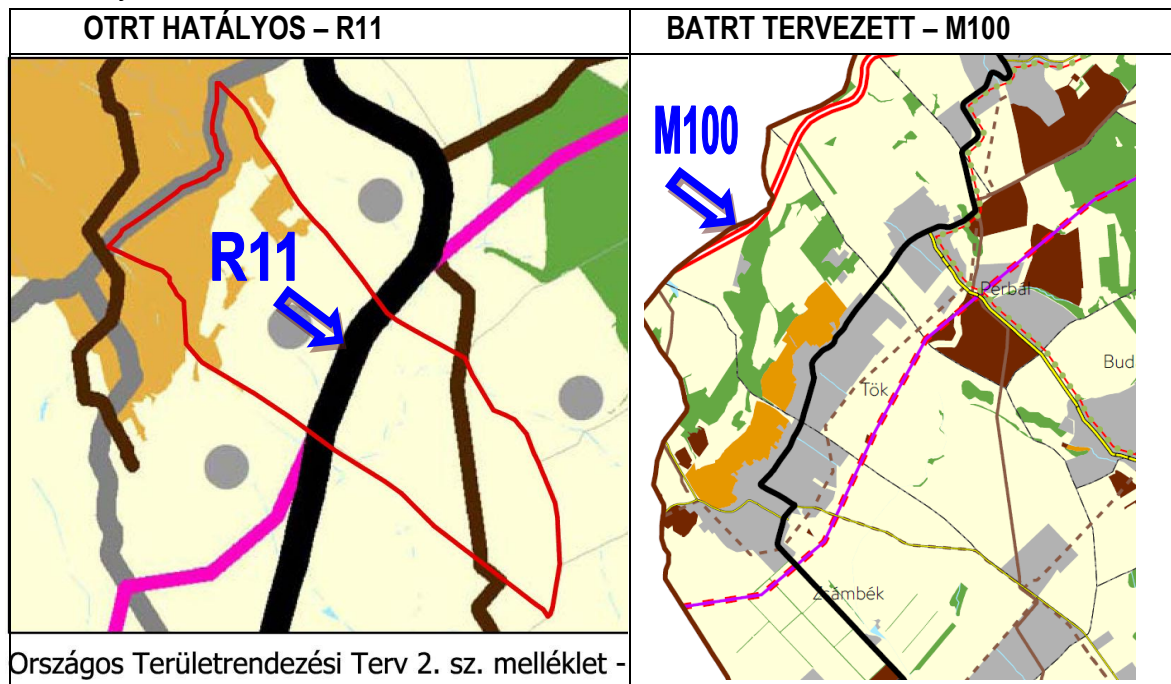
fejlesztési fő irányok – tervezet

Lásd külön szöveggént!

1.melléklet

II.TÖK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS - tervezet

FELADAT száma:0. TSZT felülvizsgálatra kerül az Országos Területrendezési Tervhez (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervhez (BATrT) való illeszkedés szerint, valamint a térségben tervezett elkerülő út M100 autópályát (korábban R11) nyomvonalát áthelyezésre kerül a TSZT-be, a közigazgatási határ északi oldalára, a hatályos terv szerinti, a 102.úttól délre tervezett nyomvonal helyett. A 102 sz. útra tervezett bekötő utat e terv Tök-Perbál közigazgatási határán jelöli.



- Egységes szerkezetbe emelés: a 2005-ben hatályba lépett TSZT időközben jóváhagyott módosításai egységes szerkezetbe kerülnek a felülvizsgálat során.
- Új Településfejlesztési Konceptió kerül megalkotásra. Új elemként bekerül a mezőgazdasági fejlesztés programjaként: önfenntartó lakóterületek, amelyen növénytermesztés és állattartás is folyhat, min. 1500 m2 telkeken, a TSZT2.feladat szerint.

FELADAT száma:1. A Nyakas ZRT. melletti iparterület északkeleti része, 095/1 hrsz terület Gksz területbe kerül Má általános mezőgazdasági besorolásból (területcserével lehetséges: a 7.feladat sportpályától északra kijelölt Gksz visszasorolása Má-ba.)

FELADATszáma:2. A belterület déli határán kijelölt (gázcseretelep melletti) Kre különleges- rekreáció területek Falusias lakóterületbe Lf kerülnek úgy, hogy azokon hagyományos növénytermesztés és állattartás lehessen, a min. telekméretük 1500 m2 legyen.

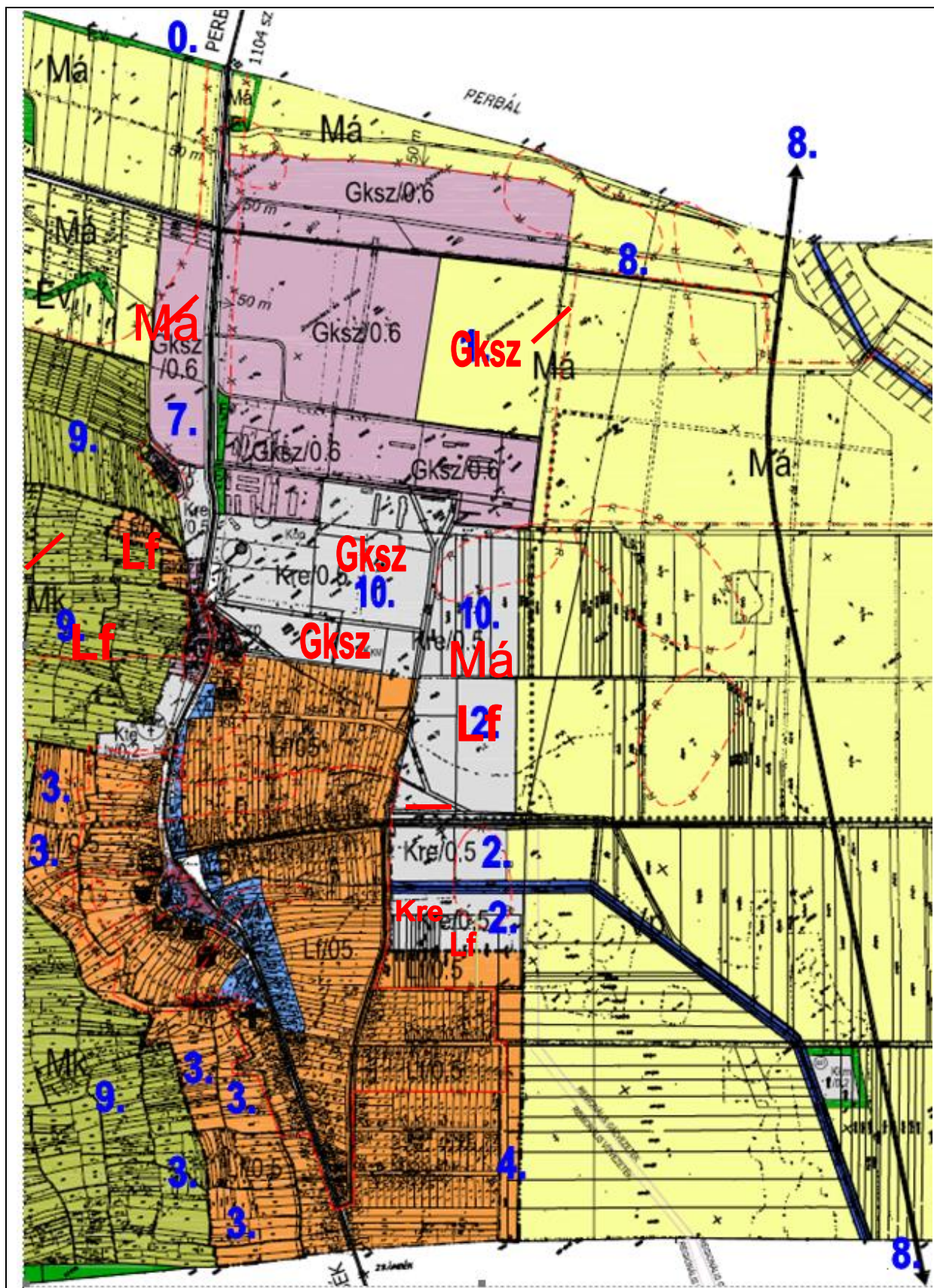
FELADATszáma:6. Az Újmajor területén áthaladó TSZT szerinti gyűjtőút kijelölés kérdése marad/törlés?

FELADATszáma:7. A sportpálya területtől északkeletre Gksz-ként kijelölt 0124/48 és /49 hrsz terület visszakerül Má általános mezőgazdasági területbe.

FELADATszáma:8. A régi elkerülő út nyomvonal kikerül a TSZT-ből.

FELADATszáma:10. Patkó Csárda területének visszaminősítése Kre-ből a 2005-ben hatályos kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásba és Gksz-9 építési övezetbe.

FELADATOK A TSZT KIVONATON A TERVEZÉSI FELADATOK SZÁMA SZERINT



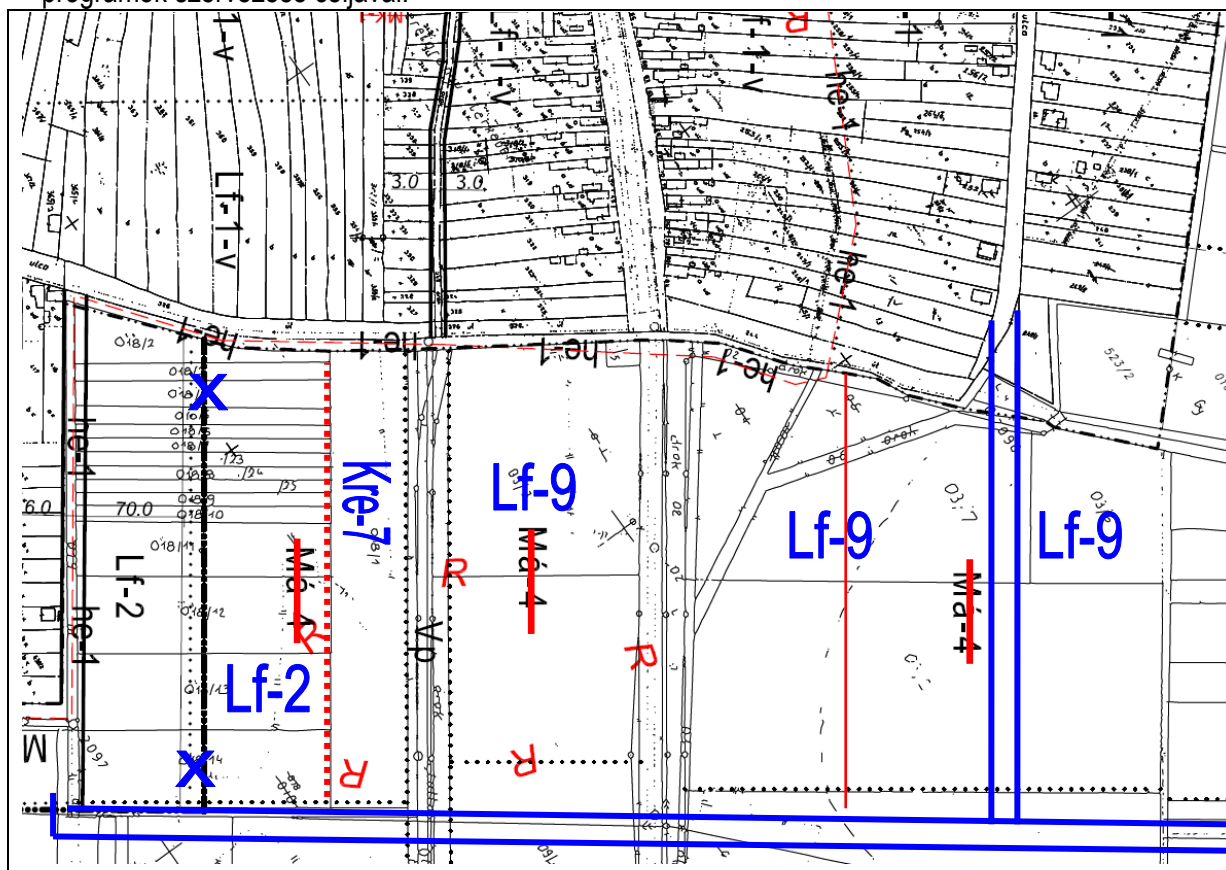
III.TÖK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATMÓDOSÍTÁS – tervezet

A kék számozás megfelel a fenti térképen jelölt számozással!

FELADAT száma:0 A felülvizsgálati terv magasabb szintű jogszabályoknak történő megfeleltetése.

- HÉSz előírásrendszere és szerkezete felülvizsgálatra kerül a magasabb szintű jogszabályok szerint.
- Egységes szerkezetbe emelés: a 2005-ben hatályba lépett HÉSz és SZT és az azóta jóváhagyott módosításai egységes szerkezetbe kerülnek.
- A HÉSz-ből kikerülnek a Településképi rendeletbe (TKr) átkerült előírások.
- A térségben tervezett elkerülő út M100 autót (korábban R11) nyomvonala, valamint a 102 sz. útra tervezett bekötő út nyomvonala Tök-Perbál közigazgatási határán beépítésre került az SZT-be.

FELADAT száma:2. A belterület déli határán kijelölt (gázcseretelep melletti) Kre különleges- rekreáció területek falusias lakóterületbe **Lf-9** kerülnek úgy, hogy azokon hagyományos növénytermesztés és állattartás lehessen, a min. telekméretük 1500 m² legyen. A 018/1 hrsz önkormányzati tulajdonú terület **Kre-7** különleges sportterület övezetbe kerül, hasonló paraméterekkel, mint a 102 sz. út mentén fekvő sportpálya területe, a közösség számára tervezett rendezvények, szabadidős programok szervezése céljával.



LF-9 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK – ÚJ TERVEZETT ÖVEZET:

- Az övezetben elhelyezhető: lakó, állattartó, mezőgazdasági rendeltetésű épületek.
- A telekhasználat részletes előírásai:

Lf - 9	Az építési telek				Az építési hely			Az építmény
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
		beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület mértéke				épületmagasság lakóépület / gazdasági épület
falusias lakóövezet	területe				oldalkert	hátsókert	előkert	
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	2 000	10	0,3	60	10,0	10,0	10,0	4,5 / 7,5

KRE-7 JELŰ JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK – ÚJ TERVEZETT ÖVEZET:

- a) Kre-7 jelű területen az alábbi rendeltetések számára szolgáló épületek, építmények helyezhetők el:
- aa) sport, rekreáció, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás építményei, valamint ezek kiszolgáló létesítményei,
 - ab) a területet használók ellátását szolgáló öltöző és szociális épületek, illetve építmények (pl. öltözőkonténer),
 - ac) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények, épületek.
 - ad) szabadtéri színpad, lelátó, valamint a sportpálya fedését szolgáló szerkezet és építményei, szabadtéri sporteszközök (pl. kondigépek)
 - ae) A területen keletkező szennyvizek kezelésére egyedi közműpótló kisberendezés alkalmazható.
 - ag) A telekhasználat részletes előírásai az alábbiak:

Kre-7	Az építési telek				Az építési hely			Az építmény
	Legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb			legnagyobb
	különleges- rekreációs terület	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld- felület	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény- magasság
	SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m
szabadonálló	5 000	40	0,75	40	5,0	5,0	5,0	12

FELADAT száma:3. TSZT szerint a belterület északi határán kijelölt Lf falusias lakóterület – jelenleg nem beépíthető Mk-2 zártkert övezetből – kiszabályozásra kerül.

A Zsámbéki közigazgatási határ mentén csak a hatályos TSZT és SZT-ben kijelölt terület rész szabályozható ki, újabb területek csak a közigazgatási határtól mért 200 m-en túl szabályozható a Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve 5.§ (3) bek. előírása miatt!!

A Zsámbéki közigazgatási határ mentén már kiszabályozott területekre vonatkozó építési övezet Lf-5, kerül folytatásra e terület részén is.

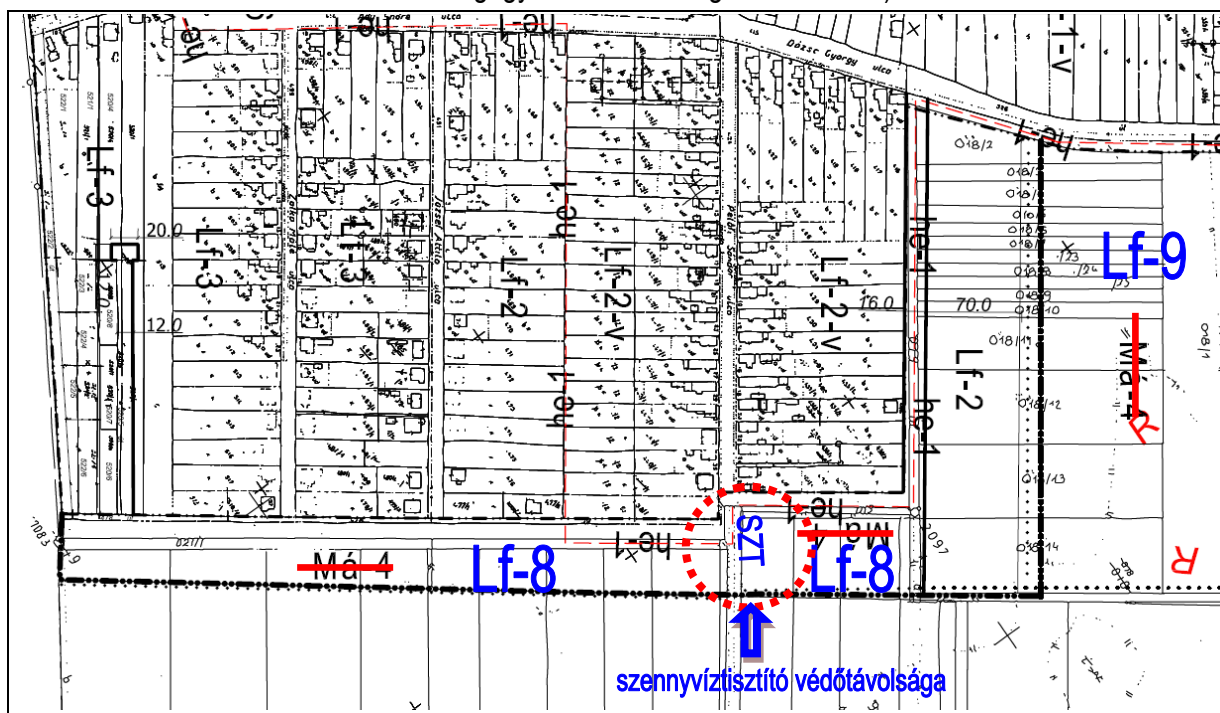
LF-5 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK – HATÁLYOS ÖVEZET:

Lf - 5	Az építési telek				Az építési hely			Az építmény
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		kötelező	legnagyobb
	falusias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület	oldalkert	hátsókert	előkert
SZ	m²	%	m²/m²	%	m	m	m	m
szabadonálló	1 500	30	0,5	60	3,0	6,0	5,0	4,5

A terület közlekedési feltárásának részletes kiszabályozását lásd a 2. melléklet szerinti Szabályozási tervlapon!

A kiszabályozásnál a feltáró utak tekintetében 14 m szabályozási szélesség került meghatározásra a terep és a földmunka miatt. Az útszabályozás a meglévő telekhatárokhoz illeszkedik, figyelembe véve a domborzatot.

FELADAT száma:4. A belterület keleti határán a Bethlen Gábor utca keleti széle és a villanyvezeték között kijelölt (Lf) falusias lakóterületi telkek kiszabályozása. **Lf-8** új övezetbe kerül besorolásra. (A hátsókert méretének kivételével megegyezik az Lf-3 meglévő övezettel)



LF-8 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK – ÚJ TERVEZETT ÖVEZET:

Lf-8	Az építési telkek				Az építési hely		Az építmény	
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb	kötelező	legnagyobb	
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	1 000	30	0,5	60	3,0	6,0	5,0	4,5

FELADAT száma:9. HÉSz a zártkertek Mk-1 övezetét (ahol eddig is lehet építeni, és a felülvizsgálatot követően is zártkert marad!) úgy szabályozni, hogy a terepszint alatti beépítés is elő legyen írva, annak érdekében, hogy ne lehessen kijátszani a beépítés építménymagasságát, beépítési %-át. A legnagyobb telekméret maradjon meghatározva. **Tetőtérbeépítés ne lehessen**, lapostetőt is engedni. Max 120 m² alapterületet lehessen csak beépíteni. **A tetőhajlásszög 25-35 fok közötti legyen. Ezt a Településképi rendeletben lehet módosítani!**

HATÁLYOS ELŐÍRÁS - Mk-1 JELŰ ÖVEZET kistelkes kertővezet: (megmaradó zártkert)

- A mezőgazdasági övezet telkein a mezőgazdasági célú hasznosítást, fenntartást szolgáló gazdasági épület és építmény építhető.
- Az övezet beépítésének feltétele –amennyiben a vízhálózat az épületbe bevezetésre kerül - a telken keletkező szennyvizek kezelésének megoldása.
- Lakó épület, illetve üdülőépület az övezetben nem helyezhető el.
- Az a) pont szerinti épületben az alábbi helyiségek alakíthatók ki: konyha, a vendégek időszakos tartózkodását szolgáló helyiség, raktár, préshelyiség, egyéb a borászati tevékenységgel összefüggő gazdasági helyiség.
- Legkisebb alakítható telekméret 1 500 m², legkisebb alakítható telekszélesség 16,0 m.

- f) Az övezetben egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
- g) Az övezetben a 720 m²-nél nagyobb telek építhető be.
- h) A telek beépítése **terepszint alatt és felett** max. 3%, de legfeljebb 60 **120** m².
- i) A 720 m²-nél kisebb telken kizárólag pince helyezhető el.
- j) A tetőhajlásszöge 40°-45° között szabadon kialakítható.
- k) Az épület feltöltésen nem helyezhető el.
- l) Az épület tetőtere **nem** beépíthető.
- m) Az építmények elhelyezésekor elő- és hátsókert mérete legalább 5,0 m, az oldalkert legalább 3,0 m méretben biztosítandó.
- n) Kerítés, illetve közműlétesítmény műtárgya, a földrészlet közterületi oldalán, a földutak tengelyétől mért min. 6-6 m távolságra létesíthető.
- o) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

Az övezet	A telek						Az épület
M k - 1	alakítható területe		legkisebb mérete gazd.-i épület elhelyezéséhez		legnagyobb beépítettség		megengedett legnagyobb építmény--magasság
Kistelkes kertövezett	legkisebb	legnagyobb	területe	szélessége	terepszint felett	terepszint alatt	
SZ	m ²	m ²	m ²	m	%	%	m
szabadonálló	1 500	4 500	720	16	3*	3	3,5

* Legfeljebb 60 **120** m², alapterületű épület építhető.

FELADATszáma:10. Patkó Csárda területének visszaminősítése Kre-ből a 2005-ben hatályos kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásba és Gksz-9 építési övezetbe.

A 2005-ben hatályos szabályozás – kivonat (erre kerül a felülvizsgálat során módosításra



A jelenleg hatályos szabályozás – kivonat (erre kerül a felülvizsgálat során módosításra)



KIEGÉSZÍTÉSEK, PLUSZ FELADATOK
TÖK KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLAT
2018.11.06-i KT ülésen az előterjesztésben leírtakhoz

1. A falusias lakóterület (Lf) kijelölése az Aligvárom feletti 2 tömbbel, jelenleg Mk-1 ben. E terület bevonásához szükséges vizsgálni az Agglomerációs törvény előírását, amely a hatályos szerkezeti terv által meghatározott beépítésre szánt terület bővítést max 2%-ban teszi lehetővé. (A Tök-Perbál közigazgatási határ menti, a 102 út déli oldalára tervezett Gksz terület törlése a TSZT-ről, abban az esetben, ha e lakóterületbővítést az Agglomerációs törvény 2%-os előírása ellehetetlenítené.)
2. Temetőtől keletre kiszabályozott Lf-5 lakóterület bővítése északi irányba, a meglévő beépült tömbre.
3. Völgy útca 1509 hrsz mögötti szakasza hozzákapcsolódik a 1509 hrsz telekhez, illetve a szomszédok megállapodása szerint (kérelmező tulajdonosok egyeztetik) esetleg a pincetelkekhez. A völgy útca ezen szakaszának közterületi megszűnése miatt a 1462 hrsz önkormányzati terület közterületként kerül kiszabályozásra.

4. HÉSZ kertes mezőgazdasági övezetében Mk-1 (zártkert) a beépíthetőség 90m²-ben kerül maximalizálásra (hatályos 60m² helyett), a tetőhajlásszög 35-45 fok-ban kerül szabályozásra.

FŐÉPÍTÉSZ által benyújtott feladatok:

1. A legnagyobb kiterjedésű probléma az Arany János u. mindkét oldalának, a József A. u. DNy-i sorának és a Fő u. DNy-i végének Lf-3 övezeti besorolása, ami „szabadonálló” beépítést irányoz elő, holott a meglévő állapot szerint szinte minden meglévő épület oldalhatáros beépítéssel épült. Az Lf-2 övezet megfelelőbb lenne a terület(ek)re.

KT döntés: elfogadja a beépítési mód miatti módosítást Lf-2-ről f-3-ra

2. A Táncsics u. és a Somogyi u. (Burgundia) közötti átmenő telkek jelenleg megoszthatóak ugyan, de a Somogyi utca felőli telkek nem építhető be a jelenlegi HÉSZ 10§ 1(b) rendelkezése miatt. Ezt a rendelkezést – ha akarjuk a terület beépítését – megváltoztatni, vagy inkább törölni kellene.

KT döntés: elfogadja a 10.§ (1) b) törlését a Somogyi Béla u.menti telkek feltárása érdekében.

3. A Hunyadi utcára merőlegesen (a 1727 hrsz mellett) sor került egy új út kiszabályozására - egy volt keskeny „árok terület” (1728 hrsz) kiszélesítése révén. A 1727 hrsz-en álló, oldalhatárra épült épület így az új út (Lf-5 övezetben kötelezően 5m-es) előkertjébe került, ellehetetlenítve az épület ésszerű, hátsó bővítését (és akár a meglévő állapot betérképezését is). Szabályoznunk kellene, hogy itt a kötelező előkert (a meglévő állapotnak megfelelően) csak 1m.

Hasonló probléma érinti a Kustár köz (19 hrsz) mellett fekvő ingatlanokat is.

KT döntés: elfogadja, hogy az előkert mint „K” kialakult legyen meghatározva, ebbe belefér az előterjesztés szerinti 1 m is.

4. Régóta megoldatlan az 520/7 ingatlan problémája. Ez egy „fekvő telek” a Dózsa utcával párhuzamosan nyitott „magán út” (520/5 hrsz) mellett. A telek a jelenlegi (Lf-3 övezeti) előkerti-hátsókerti elvárások miatt gyakorlatilag beépíthetetlen.

KT döntés: elfogadja, hogy a HÉSZ fekvő telkekre új előírást fogalmazzon meg, általánosságban is(de kizárólag a fekvő telkekre!!!) és jelen 520/7 területre célzottan is az alábbiak szerint:

„Fekvő telek esetén, amennyiben a telekmélység mérete 30,0 m-nél kisebb, a hátsókert mérete az övezet előírása által megadott legkisebb értéktől eltérhet, ebben az esetben a hátsókert mérete az oldalkert méreténél kisebb nem lehet, kivéve a 13 m-nél kisebb mélységű fekvő telket, amely esetén a hátsókert mérete az oldalkert méreténél kisebb nem lehet és az előkert mérete 1 m-nél kisebb nem lehet.”