

TÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE



ELŐTERJESZTÉSEK FEDŐLAPJA

<i>A testületi ülés időpontja:</i>	2026. szeptember 22.
<i>Az előterjesztés címe, tárgya:</i>	Javaslat TÖK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSára vonatkozó ún. együttes határozat meghozatalára és az eljárások lezárására a 385 hrsz. ingatlanra vonatkozóan
<i>Előterjesztő:</i>	Csákvári Rita polgármester
<i>Döntéshozatal:</i>	<u>Minősített többség</u> / Névszerinti szavazás / Titkos szavazás
<i>Az előterjesztést előkészítette:</i>	Horváth Adrienne településtervező
<i>Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:</i>	<u>Nyílt ülés</u> / Zárt ülés
<i>Zárt ülés elrendelésének indoka:</i>	-
<i>Melléletek száma, megnevezése:</i>	-
<i>Véleményező Bizottság:</i>	Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
<i>Egyéb véleményező szerv:</i>	-
<i>Törvényességi ellenőrzést végezte:</i>	Babjárné Bocsok Anna jegyző dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző
<i>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</i>	
<i>A napirendi ponthoz meghívást kapott:</i>	
<i>Az előterjesztéshez kapcsolódó ügyirat iktatószáma:</i>	

ELŐTERJESZTÉS

TÖK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA a 385 hrsz ingatlanra vonatkozóan annak megoszthatósága érdekében c. terv

ún. együttes határozat a tervmódosítás egyeztetésének lefolytatásáról és
a 2/2005. Korm. rend. szerinti Környezeti értékeléssel kapcsolatos döntés meghozásáról,
valamint a partnerségi-lakossági egyeztetés lezárásáról
szóló határozatok meghozatala

Tisztelt Bizottság! / Tisztelt Képviselő-testület!

A Tök 385 hrsz ingatlan tulajdonosa kérelmet nyújtott be az Önkormányzatnak a HÉSz módosítása érdekében, amely lehetővé teszi a tulajdonában álló 385 hrsz ingatlan megoszthatóságát.

Tök Község hatályos Helyi Építési Szabályzata szerint a 385 hrsz ingatlan Lf-2-Óf jelű falusias lakóterület – Ófalu építési övezetbe sorolt. A kb. 1300 m² teleknagyságú és kb. 12 m telekszélességű ingatlan a Fő utca és az Ady Endre utcák között húzódó ún. átmenő telek. Az ingatlan két telekre történő megosztását a HÉSz vonatkozó Lf-2-Óf jelű építési övezete nem teszi lehetővé. Mivel a tömbben fekvő telkek jellemzően már megosztásra kerültek, valamint e telek is két utcára (Fő utca és Ady Endre utca) is nyílik, ezért szakmailag indokolt lehetőséget teremteni e telek megosztására is.

A telek megoszthatósága érdekében a telekre vonatkozó **Lf-2-Óf** jelű építési övezeti besorolásának módosítása szükséges, ezért csak e 385 hrsz telekre vonatkozóan a HÉSz-ben egy újonnan létrehozásra kerülő ÚJ **Lf-2/A-Óf** építési övezet kerül meghatározásra úgy, hogy az új Lf-2/A-Óf építési övezet a beépítési paraméterei és előírásai tekintetében megtartja a telekre jelenleg hatályos Lf-2-Óf építési övezet szabályozási előírásait a legkisebb telekméret és a legkisebb telekszélesség kivételével, azaz ezzel megosztható lesz a 385 hrsz ingatlan.

Tehát e tervezett módosítás a Településszerkezeti terv módosítását nem, csak a Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező Szabályozási Terv módosítását igényli.

A HÉSz módosítás támogatásáról a Képviselő-testület 63/2026.(V.26.) határozatában döntött, amely döntést a 74/2026. (VI.30.) határozatában a módosítás során létrejövő új Lf-2/A-Óf jelű építési övezetre vonatkozóan pontosította.

E tervmódosítás egyeztetésének lefolytatásáról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419/2021. Korm.rend) előírása alapján **Tök Község Önkormányzat Képviselő-testületének ún. együttes határozatban szükséges dönteni.**

A 419/2021. Korm.rend. 59.§ (2) bek. szerint együttes határozatban kell a döntéseket meghozni, az alábbiak szerint:

59.§ (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az **önkormányzat képviselő-testületének**

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben foglalt követelményeknek való megfelelést,
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását
- együttesen tartalmazó döntése** alapozza meg.

Jelen előterjesztés **1. melléklete** szerinti **ún. együttes határozat** tartalmazza a fentiek értelmében meghozásra kerülő ún. együttes határozat tervezetét, amellyel a tervezési munka és annak egyeztetése lefolytatásra kerül. Az együttes határozat melléklete rögzíti a terv tartalmát, amelyet a települési főépítész állított össze.

Jelen Tök Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 385 hrsz ingatlanra vonatkozóan annak megoszthatósága érdekében **c. tervmódosítás partnerségi-, lakossági és államigazgatási szervezetekkel 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 **ún. egyszerűsített eljárás** szerint folytatja le, mivel jelen módosítás során NEM történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

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 terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg.

Ennek megfelelően tárgyi tervvel kapcsolatban Tök Község Önkormányzata e Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervezetet 2026. július közepén megkereste a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározása, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességével kapcsolatban.

A megkeresett szervek véleményükben nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosítás kapcsán. Ezen beérkezett válaszok alapján hozhatja meg a Képviselő-testület a jelen előterjesztés **2. melléklete** szerinti határozat **(1) bekezdését** arról, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálatot mivel nem szükséges, nem kívánja elkészíttetni jelen tervmódosításhoz.**

Tök Község Önkormányzata hatályon kívül helyezte az **ún. Partnerségi-lakossági egyeztetését** Tök Község Önkormányzata az országos jogszabályok alapján folytatta le az alábbiak szerint:

- 2/1. PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés E-TÉR

(egyeztetési idő: E-TÉR által biztosított 10 nap – 2026.07.22-től – 08.02-ig)

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 tehettek észrevételt.

A véleményezési idő alatt az E-TÉR egyeztetési felületen nem érkezett észrevétel.

- 2/2. PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés ÖNKORMÁNYZATI HONLAP – HIRDETMÉNY
(egyeztetési idő: 10 nap – 2026.07.22-től – 08.02-ig)

Másrészt annak ellenére, hogy Tök Község Önkormányzata nem rendelkezik helyi partnerségi rendelettel az **Önkormányzat közzé tette a honlapján** a jelen tervmódosítás **Partnerségi-lakossági tervdokumentációját** fenti E-TÉR egyeztetési felületen folyó partnerségi-lakossági egyeztetéssel párhuzamosan. Amellyel kapcsolatban az érdeklődő partnerek és lakosság tehetett észrevételt írásban **postai úton, illetve emailen, vagy ügyfél/hivatali kapun**, valamint **E-papíron** a Polgármesternek címezve.

A véleményezési idő alatt sem a partnerek, sem a lakosság részéről nem érkezett észrevétel.

- 2/3. PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés LAKOSSÁGI FÓRUM

(a helyi Partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan – 2026.07.22-től – 08.02-ig)

Harmadrészt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. §

(3) bekezdésének a 2026. január 14-től hatályos állapota szerint lakossági fórum elektronikus úton is megtartható. Ennek értelmében Tök Község Önkormányzati honlapján is megjelent a partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció. Az egyeztetési tervdokumentációval kapcsolatban az érdeklődő partnerek és lakosság írásban: **postai úton, illetve emailen, vagy ügyfél/hivatali kapun, valamint E-papíron** a Polgármesternek címezve tehettek észrevételt.

A véleményezési idő alatt sem a partnerek, sem a lakosság részéről nem érkezett észrevétel.

Összefoglalva tehát megállapítható, hogy a véleménynyilvánítási lehetőségek egyike során sem érkezett észrevétel, vélemény sem a lakosság, sem a partnerség részéről.

Ezt figyelembe véve hozhatja meg a Képviselő-testület a jelen előterjesztés **2. melléklete szerinti határozat** (2) bekezdését arról, hogy a termódosítással kapcsolatban lefolytatott partnerségi, lakossági véleményezést lezárja, valamint a (3) bekezdésében dönt a termódosítás egyeztetésének záróvéleményezés szerinti folytatásáról, azaz a termódosítás államigazgatási egyeztetésére előkészített egyeztetési tervdokumentációjának az állami főépítész részére történő megküldéséről.

Fenti tájékoztatás alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését az alábbi határozatokba foglaltak szerint.

Tök, 2026. szeptember 16.

.....
Csákvári Rita
polgármester

1. melléklet

HATÁROZAT– tervezet 1.

**Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (.....) önkormányzati határozata**

TÖK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA a 385 hrsz ingatlanra vonatkozóan annak megoszthatósága érdekében

- (1) Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Tök Község Helyi Építési Szabályzatának (Hész) módosítását a 385 hrsz ingatlanra vonatkozóan annak megoszthatósága érdekében.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területre történő módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.
- (3) Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az (1) bekezdés szerinti a Tök Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 385 hrsz ingatlanra vonatkozóan annak megoszthatósága érdekében 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 tartalmáról szóló **települési önkormányzati főépítész által készített feljegyzést.**

Határidő: Folyamatos

Felelős: Csákvári Rita polgármester

FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
TÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE

TÖK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
a 385 hrsz ingatlanra vonatkozóan annak megoszthatósága érdekében c. terv

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a 385 hrsz ingatlan megoszthatósága érdekében a tulajdonos Tök Község Helyi Építési Szabályzatának módosítására vonatkozó kérelmét. A tervezett HÉSz módosítás során a HÉSz-ben csak e 385 hrsz telekre vonatkozóan egy újonnan létrehozásra kerülő új Lf-2/A-Óf építési övezet kerül meghatározásra úgy, hogy az új Lf-2/A-Óf építési övezet a beépítési paraméterei és előírásai tekintetében megtartja a telekre jelenleg hatályos Lf-2-Óf építési övezet által előírtakat, a legkisebb telekméret, a legkisebb telekszélesség és az építési hely kivételével.

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 tervmódosítás egyeztetésének lefolytatásával 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. szerinti együttes határozat mellékleteként fogadja el.

A 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 alábbi:

A TERV TARTALMA

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés
Tervezési terület bemutatása
A tervkészítés célja

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

Kóbor József

település  öépítész

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Főépítési tartalmat meghatározó feljegyzését fogadja el.

2. melléklet

HATÁROZAT– tervezet 2.

**Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (.....) önkormányzati határozata**

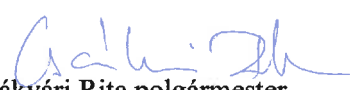
**TÖK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
a 385 hrsz ingatlanra vonatkozóan annak megoszthatósága érdekében
című tervmódosítással kapcsolatban
a Környezeti értékelés készítésével kapcsolatos döntés meghozásáról,
a partnerségi-lakossági egyeztetés és a lakossági fórum lezárásáról és
a tervmódosítás egyeztetésének záróvéleményezés szerinti folytatásáról**

- (1) Tök Község Önkormányzat Képviselő-testülete az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint a környezet védelméért felelős szervek véleményét kikérve – amelyek nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosítás kapcsán – úgy dönt, hogy a környezeti vizsgálat elkészíttetése jelen tervmódosítás során nem szükséges.
- (2) A Képviselő-testület jelen tervmódosítással kapcsolatban a partnerségi, lakossági egyeztetést a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet alapján lefolytatta a lakossági fórumot az Önkormányzat honlapján elektronikus úton megtartotta. A partnerségi, lakossági egyeztetést véleményezési idő alatt észrevétel, vélemény a partnerek és a lakosság részéről nem érkezett. A partnerségi-lakossági egyeztetés véleményezési szakaszát a Képviselő-testület lezárja.
- (3) Tök Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a Településrendezési Eszközök módosítása elfogadásához szükséges 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68. § (1) b) pontjának bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás 68. § (2) bekezdése alapján a tervmódosítás záró véleményezési szakaszát kezdeményezze.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Csákvári Rita polgármester

Tök, 2026. szeptember 16.


Csákvári Rita polgármester