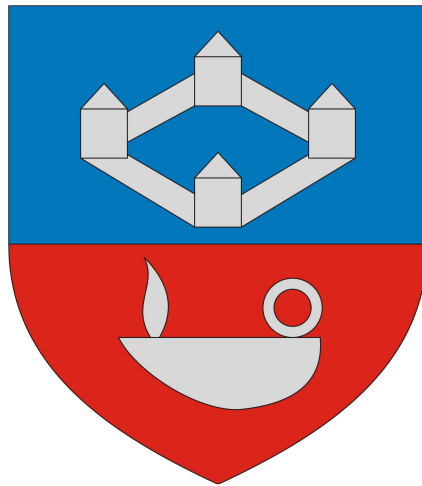


# TOKODALTÁRÓ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS  
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ



2019. 04.

# 1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MŰSZAKI LEÍRÁS

## 1.1 Előzmények

Tokodaltáró Község Képviselő-testülete elhatározta, hogy a falusias, illetve kertvárosias településkép, településarculat, és településjelleg megtartása érdekében a helyi lakosság álláspontjával összhangban a település közigazgatási területen szállásfunkció létesítését nem támogatja.


Mindezek miatt Tokodaltáró Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 36/2019. (III.11.) sz. önkormányzati határozatával a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításáról döntött.

A Szabályozási Terv valamint a Településszerkezeti Terv módosítása illetve alátámasztó munkarészek kidolgozása jelen esetben nem szükséges.

A település 2011-ben elfogadott településfejlesztési koncepcióval rendelkezik. A településrendezési terv jelenleg tervezett módosításához a hatályos településfejlesztési koncepciót nem szükséges módosítani.

## 1.2 Tervezői nyilatkozat

Tokodaltáró község településrendezési tervének módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) előírásainak megfelelően készült.



Bak Gabriella  
okl. településmérnök  
településtervező  
TT 15-0381

## 1.3 A módosítások bemutatása

### 1. módosítás:

A előzményekben említett okok miatt a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat építési övezeteinek előírásai közül kikerülnek a szállás- és szállás jellegű épület elhelyezését engedő előírások, ezzel párhuzamosan az építési övezetek előírásai közé bekerülnek a szállás- és szállás jellegű épületek elhelyezését tiltó előírások.

## 2. módosítás:

A települési önkormányzat a lakosság életminőségének fenntartása, a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, megóvása, az építészeti értékek gyarapítása és védelme érdekében a településfejlesztési és településrendezési elképzeléseinek megvalósítása érdekében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25.§ szerinti elővásárlási jogot állapít meg egyes ingatlanokra, amelyek felsorolása a Helyi Építési Szabályzat mellékletébe kerül.

Az elővásárlási jog kizárólag akkor érvényesül a gyakorlatban, ha az ingatlantulajdonos saját elhatározásából értékesíteni kívánja az ingatlanát. Az adás-vétel során az ingatlantulajdonost anyagi kár nem érheti, mert az önkormányzat csak ugyanolyan áron vásárolhatja meg az ingatlant, amilyen áron azt másnak el tudná adni.

### 1.4 A módosítás során elérendő célok összefoglalása és a Településrendezési eszközök e célból módosítandó elemeinek bemutatása

A módosítás során elérendő cél: A település falusias illetve kertvárosias településkép és településjelleg megtartása. A rendezett településfejlődés biztosítása.

A településrendezési eszközökön belül a Helyi Építési Szabályzat módosul. A tervezett módosítás során:

- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése;
- nem történik területfelhasználás változás;
- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik;
- nem történik zöld, vízgazdálkodási és természetközeli terület megszüntetése.

### 1.5 A módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége

A település a közigazgatási területén belül a szállásfunkció létesítését nem támogatja. A módosítás során a település beépítésre szánt területeinek előírásai közül kikerül a szállás jellegű épületek létesítésének lehetősége.

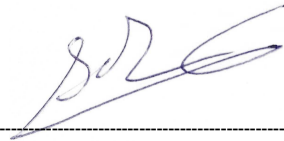
Az eredeti tervhez képest a módosítás nem jelent nagy változást, csak a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) – rendelet szövegezése változik. A HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv, és a Településszerkezeti terv sem változik.

### 1.6 Várható társadalmi, gazdasági és környezeti hatások, örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

- **Meglévő épített környezetre gyakorolt hatások:** A módosítás a meglévő épített környezet megóvása érdekében is történik.
- **Társadalmi hatások:** A módosítás egyetlen társadalmi csoportra nézve sem hátrányos. Mivel a módosítás helyi lakossági igényekkel összhangban történik, ezért az ezzel elért hatás a helyi lakosság számára kedvező lesz.
- **Gazdasági hatások:** A módosításnak nincs jelentős hatása a gazdaságra.
- **A módosítás során várható infrastrukturális változások:** A módosítás nincs hatással a település meglévő hálózatainak elemeire.

- **A módosítás várható környezeti hatásai:** A módosítás települési környezetre történő hatása nem változik.
- **Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:** A módosítás várhatóan pozitív hatással van az örökségi vagy környezeti értékekre.
- **A biológiai aktivitásérték** a település egészére nézve nem változik.

Budapest, 2019.04.



---

Bak Gabriella  
okl. településmémök  
településtervező  
TT 15-0381

## Rendelet tervezet

### TOKODALTÁRÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

./2019. (.....) számú

önkormányzati rendelete

#### **Tokodaltáró Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2011.(II.23.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról**

Tokodaltáró Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, továbbá a Partnerségi Egyeztetési Szabályzatban meghatározott partnerek véleményének kikérésével a Tokodaltáró Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2011.(II.23.) sz. önkormányzati rendelet módosítására az alábbiakat rendeli el:

#### **1.§**

(1) Tokodaltáró Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2011.(II.23.) sz. önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 5.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(3) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakórendeltetésen kívül:*

- a) igazgatási épület,*
- b) termelő kertészeti építmény,*
- c) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény”*

(2) A HÉSZ 5.§ (4) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

*„A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:*

- c) szállás-, szállásjellegű épület”*

#### **2.§**

(1) A HÉSZ 10.§ (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) *szállás-, szállásjellegű épület,*

### 3.§

(1) A HÉSZ 15.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) *A falusias lakóterületen elhelyezhető:*

- a) *lakóépület,*
- b) *mező- és erdőgazdasági üzemi építmény,*
- c) *kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,*
- d) *kézműipari építmény,*
- e) *helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,*
- f) *sportépítmény.*”

(2) A HÉSZ 15.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) *Falusias lakóterületen üzemanyagtöltő állomás és szállás-, és szállásjellegű épület nem helyezhető el.*”

### 4.§

(1) A HÉSZ 17.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) *A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A fent említett funkciók önálló épületben vagy lakóépületben, lakófunkcióval vegyesen is elhelyezhetőek.*”

(2) A HÉSZ 17.§ (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„*A településközpont vegyes területen elhelyezhető:*

- c) *kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület*”

(3) A HÉSZ 17.§ (4) bekezdés a következő d) ponttal egészül ki:

„*A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:*

- d) *szállás-, és szállás jellegű jellegű épület*”

## 5.§

A HÉSZ 26.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A **Gksz** övezetben lakóépület, és szállás- és szállásjellegű épület nem helyezhető el.”

## 6.§

A HÉSZ 27.§ (2) bekezdés a következő c) ponttal egészül ki:

„c) szállás- és szállásjellegű épület.”

## 7.§

A HÉSZ 30.§ a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Különleges területek övezeteiben szállás-, és szállásjellegű épület nem helyezhető el.”

## 8.§

A HÉSZ a következő IV/A. fejezettel egészül ki:

### „IV/A. FEJEZET

27/A. Az egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

### 53/A.§

(1) Tokodaltáró Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg az e rendelettel megállapított Helyi Építési Szabályzat 4. mellékletében helyrajzi szám szerint felsorolt ingatlanokra vonatkozóan.

(2) Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről, ill. annak törléséről a jegyző gondoskodik.”

## 9.§

A HÉSZ 54.§ (3) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

### „54.§

(3)

d) Tokodaltáró község Önkormányzatát illető elővásárlási jog által érintett ingatlanok helyrajzi számait a 4. melléklet tartalmazza.”

## 10.§

A HÉSZ a következő 4. melléklettel egészül ki:

„ 4. melléklet a 2/2011. (II.23.) önkormányzati rendelethez

### *Elővásárlási joggal érintett területek helyrajzi számai*

*Rozmaring utca: 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081*

*Szegfű utca: 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178*

*Nefelejcs utca: 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227*

*Óvoda sor: 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363*

*Egyéb terület: 1712, 1905/2, 1905/3, 2353, 2360, 3748”*

## 11.§

(1) Jelen rendelet az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.

**Petrik József**  
polgármester

**Tóth Gábor**  
jegyző



## **Hatásvizsgálat**

Tokodaltáró község helyi építési szabályzatáról, valamint a szabályozási terv jóváhagyásáról szóló önkormányzati rendelet módosításához  
a 2010.évi CXXX. a jogalkotásról szóló törvény 17.§ szerint

### **I. A tervezett jogszabály jelentősnek ítélt hatásai**

A jogszabály tervezetnek a jelenleg hatályos jogszabályhoz képest nincs jelentős hatása.

#### **I.1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások**

A tervezett módosítás nincs különösebb hatással a gazdaságra és a költségvetésre. A módosítás egyetlen társadalmi csoportra nézve sem hátrányos.

#### **I.2. Környezeti és egészségügyi következményei**

A módosítás a természeti erőforrásokat és az egészséges életkörülményeket nem veszélyezteti.

#### **I.3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A módosítás az adminisztratív terheket nem befolyásolja.

### **II. A jogszabály megalkotásának szükségessége, jogalkotás elmaradásának következményei**

A módosítás a falusias illetve kertvárosias településkép és településjelleg megtartása érdekében szükséges. A jogalkotás elmaradása károkat okozhat mindezekben.

### **III. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek**

A jogszabály tervezet elfogadása utáni alkalmazása az Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti tárgyi, sem pénzügyi feltételekkel.

Tokodaltáró, 2019. április



## TOKODALTÁRÓ KÖZSÉG

### TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS\*

#### \* Településrendezési Kódex:

**3/A. § (1)** Az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat (a továbbiakban: megalapozó vizsgálat) – a (2) és a (3) bekezdésben meghatározott keretek között – felhasználható a stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során is.

(2) A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

(3) A stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során felhasználni csak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot lehet, ideértve az ezen időtávon belül a településrendezési eszközhöz nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozásnak minősülő vizsgálatot is. A felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

**3/C. §** Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

**CÉL:** TOKODALTÁRÓ Község Képviselő-testülete elhatározta, hogy a falusias, illetve kertvárosias településkép, településarculat, és településjelleg megtartása érdekében a helyi lakosság álláspontjával összhangban a **vonatkozó településrendezési eszközeinek/Helyi Építési Szabályzat/** módosítását tervezi.

Tokodaltáró Község Képviselő-testülete **36/2019. (III. 11.)** önkormányzati határozatában (a továbbiakban: ÖH) kezdeményezte a hatályos településrendezési eszközök módosítását.

A község közigazgatási területének településszerkezeti tervét a Képviselő-testület **24/2011. (II. 21.)** számú önkormányzati határozattal, a Szabályozási Tervet és Helyi Építési Szabályzatot **2/2011. (II. 23.)** számú rendeletével hagyta jóvá. A településrendezési eszközök elfogadásuk óta már többször módosításra kerültek.

A település **2011**-ben elfogadott településfejlesztési koncepcióval rendelkezik.

#### A tervezett változások az Öh értelmében:

- **Helyi Építési Szabályzat- Rendelet módosítása a fenti célok érdekében.**

#### A tervezett módosítás során:

- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése;
- nem történik területfelhasználás változás;
- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik;
- nem történik zöld, vízgazdálkodási és természetközeli terület megszüntetése.

- A településhálózati összefüggések, a térségi kapcsolatok nem változnak, az építési övezetek közötti módosulással területhasználati változást sem keletkezik.
- Az érintett övezeteken belüli beépítési mód meghatározása, beépítési mérték, építménymagasság, kialakítható telekméretetek nem változnak, ezért sem a belterületen kívül, sem a szomszédos településekre, sem a településfejlesztési döntésekre nincsen hatása.
- Nem változtatja meg a hatályos településfejlesztési döntéseket, így a társadalmi gazdasági elemzések ismételt kidolgozása indokolatlan. Nem jönnek létre belterületi módosulások.
- A jelenleg tervezett módosításához a hatályos településfejlesztési koncepciót nem szükséges módosítani.

- **Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, a módosítás várható környezeti hatásai:** A módosítás nincs veszélyes hatással az örökségi vagy környezeti értékekre. Az épített környezetben és értékeiben nem következik be változás. A bel- és külterületi táji és természeti adottságokat nem változtatják meg.
- **Meglévő épített környezetre gyakorolt hatások:** A módosítás a meglévő épített környezet megóvása érdekében is történik.
- **A módosítás során várható infrastrukturális változások:** A Rendelet szövegében történő változások nem hatnak a korábbi közműhálózatokra vonatkozó elemzésekre fejlesztési és megvalósítási javaslatokra, vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózati megállapításokra, katasztrófa védelmi elemzésekre, így szakági elemzések vizsgálatok javaslatok elkészítése sem szükséges.
- **Társadalmi hatások:** A módosítás várhatóan pozitív hatással lesz, hiszen az lakossági igényvel összhangban történik.
- **Gazdasági hatások:** A módosításnak nincs jelentős hatása a gazdaságra.

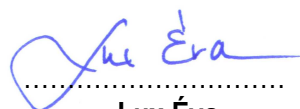
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (Településrendezési Kódex) 16.§ (5) bekezdése kimondja, hogy „a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása esetén a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot”. A (6) bekezdés szerint „amennyiben a településrendezési eszköz módosítása nem a település egészére készül, úgy a megalapozó vizsgálatot a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerint területre kell elvégezni, a szerkezeti összefüggések bemutatásával.”

A jelenleg folyó módosítás kizárólag csak a HÉSZ rendeleti szövegének módosítására korlátozódik, így semmilyen változást nem jelent az alátámasztó munkarészek egészét tekintve az eredetileg tervezetthez képest. A város településrendezési eszközeinek folyamatban lévő módosításához a jelenleg hatályos településrendezési tervek elfogadásához készült vizsgálatok és alátámasztó munkarészek, - miután a település szerkezetében, területhasználatában és infrastruktúrájában az eltelt időszakban lényeges változás nem történt, - felhasználhatók.

A fentiek alapján a megalapozó vizsgálat helyzetfeltáró munkarészeinek elkészítését nem tartom szükségesnek.

Összességben a HÉSZ-t érintő módosítás jelentősége nem teszi szükségessé Településrendezési Kódex 3. melléklete szerinti tartalmi követelmények teljesítést, hiszen az abban szereplő alpontok egyikében sem történik változás.

Tokodaltáró, 2019. április



Lux Éva

Tokodaltáró Község főépítésze

## Határozat Rendezési Terv módosításról



**Tokodaltáró Község Önkormányzata**  
2532-Tokodaltáró, József Attila utca 31., tel.: 33/505-635, fax: 33/505-650  
[tokodaltaro@tokodaltaro.hu](mailto:tokodaltaro@tokodaltaro.hu)

### K I V O N A T

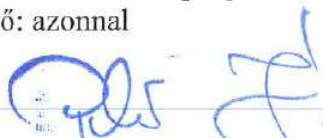
Tokodaltáró Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
2019. március 11-én megtartott  
ülésének jegyzőkönyvéből

Tokodaltáró Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
36/2019. (III.11.) önkormányzati határozata

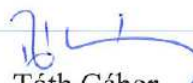
1. Tokodaltáró Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megindítja Tokodaltáró Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2011.(II.23.) önkormányzati rendeletének egyszerűsített eljárás keretében történő módosítását.
2. Tokodaltáró Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármester, hogy a Helyi Építési Szabályzat módosításához szükséges dokumentumokat, szerződéseket aláírja.

Felelős: Petrik József polgármester

Határidő: azonnal



Petrik József  
polgármester



Tóth Gábor  
jegyző