

# FELHÍVÁS!

**Tokodaltáró Község Önkormányzata  
tájékoztatja a Tisztelt Lakosságot, hogy**

**TOKODALTÁRÓ Község  
részterületeire vonatkozó  
településrendezési eszközeinek  
módosítása elindult.**

A melléklet településrendezési eszköz módosításával kapcsolatban

**2020. február 17-én (hétfő) 16.00 órakor  
Lakossági Fórumot  
tartunk  
a Tokodaltárói Polgármesteri Hivatalban  
(Tokodaltáró, József Attila utca 31.)**

**A tervmódosítás, megtekinthető a  
Tokodaltárói Polgármesteri Hivatalban,  
valamint a  
[www.tokodaltaro.hu](http://www.tokodaltaro.hu) honlapon**

**a Településrendezési Eszközök - Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási  
Terv - A Helyi Építési Szabályzatnak a Vasút utca beépítetlen telkeivel,  
valamint az iparterülettel kapcsolatos módosítása (2020) címszó alatt**

**A módosítással kapcsolatosan írásos észrevételeiket,  
2020. március 3-áig**

**Petrik József polgármester nevére címezve tehetik meg:  
2532 Tokodaltáró, József Attila utca 31., illetve  
a [muszak@tokodaltaro.hu](mailto:muszak@tokodaltaro.hu) e-mail címre tehetik meg.**

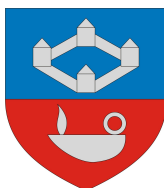
\*A felhívás a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29. § szakasza szerinti,  
Tokodaltáró Község Önkormányzat Képviselő-testületének a  
településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvé-  
nyesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló  
7/2017. (VI.7.) önkormányzati rendelete alapján jelenik meg.

Tokodaltáró, 2020. február 4.

Petrik József  
polgármester

# TOKODALTÁRÓ Község részterületeire vonatkozó településrendezési eszközeinek módosítása

2020.



Tokodaltáró Község Önkormányzat Képviselő-testülete lakossági kérésre kezdte meg a jelenleg hatályos szabályozási terv módosításával kapcsolatos egyeztetéseit, ugyanis az érintett lakóterületen a szabályozási terv szerint jelölt másodlagos szabályozási elemek (irányadó telekhatár, telekhatár megszüntető jel, építési hely) miatt jelenleg a tulajdonosok nem tudják értékesíteni ingatlanukat. A Képviselő-testület döntött a település délkeleti részén található gazdasági terület szabályozásának módosításáról is, mivel a jelenlegi útszabályozás és irányadó telekhatárok szintén megnehezítik a gazdasági terület optimálisabb kihasználhatóságát, értékesítését.

Mind a lakóterületeken történő telekértékesítések miatti módosítást, mind a gazdasági területeken megvalósítandó telekértékesítések, gazdasági fejlesztések rendezését fontos feladatnak tekintette a képviselő testület, ezért Tokodaltáró Község Önkormányzata Képviselő-testülete a területeket a 164/2019. (XII. 18.) sz. határozatában kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, és döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

## A módosítások bemutatása

A módosítás során nem történik területfelhasználás változás, ezért a településszerkezeti terv nem módosul.

A módosítandó területek elhelyezkedése:



A módosítással érintett területek ortofotón, belterület részlet, forrás: E-közmű

- **1. sz. módosítás: Vasút utcai telkek**

A módosítással érintett terület helyrajzi számai:

1597/1, 1597/2, 1597/3, 1597/4, 1597/5, 1597/6, 1597/7, 1597/8 és 1597/9 hrsz

A terület elhelyezkedése:

A terület a település belterületének északi részén található, a Vasút utca és az Asztalos Sándor utca között található tömbben.

A terület bemutatása:

A területen jelenleg beépítetlen lakótelkek találhatóak. Földhivatali nyilvántartás szerint: Kivett beépítetlen területek, területük egyenként ~900 m<sup>2</sup>.



Az 1. sz. módosítással érintett terület ortofotón, forrás: E-közmű

A kijelölt terület jelenleg a hatályos Településszerkezeti Terven Lke, azaz kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik. A hatályos Helyi Építési Szabályzatban és Szabályozási Terven Lke-A1 övezetbe történt a terület besorolása.

Részlet a hatályos helyi építési szabályzathból:

Építési övezet jele	min. kialakítható telekterület m <sup>2</sup>	max. beépítettség %	Zöldfelületi fedettség %	beépítési mód	építmény magasság m	Szintterületi mutató
Lke -A1	600	30	55	SZ.O.I	4,5	0,3

A módosítás okai:

A területen lévő ingatlanoknak több különböző tulajdonosa van. A hatályos szabályozási terven a területen feltüntetett irányadó telekhatárok, a telekhatárt megszüntető jelek, valamint az építési helyek kijelölése a jelenlegi földhivatalban

nyilvántartott telekkiosztással nem összeegyeztethetőek. Ezáltal a túlszabályozás által egy patthelyzet alakult ki, mivel sem építkezni, sem telket eladni nem lehetséges jelenleg úgy, hogy egy beruházás ne érintsen több ingatlant és ezáltal több tulajdonost.

A terven feltüntetett irányadó telekhatárok nem kötelező érvényűek. Ugyanakkor a feltüntetett építési helyek, valamint a telekhatárokat megszüntető jelek kötelezően figyelembe veendő szabályozási elemek, mindezek pedig a kijelölt irányadó telekhatárokhoz lettek igazítva, gyakorlatilag kötelező jelleget adva ezzel.

Ugyanakkor a helyi építési szabályzatban megadott beépítési módok (szabadon álló, oldalhatáron álló, és ikres) nem csak önmagában teremt bizonytalan helyzetet az építési hely meghatározásában, hanem a szabályozási terven lévő építési hellyel is, ami az érintett területen nyilvánvalóan az ikres beépítést preferálja.

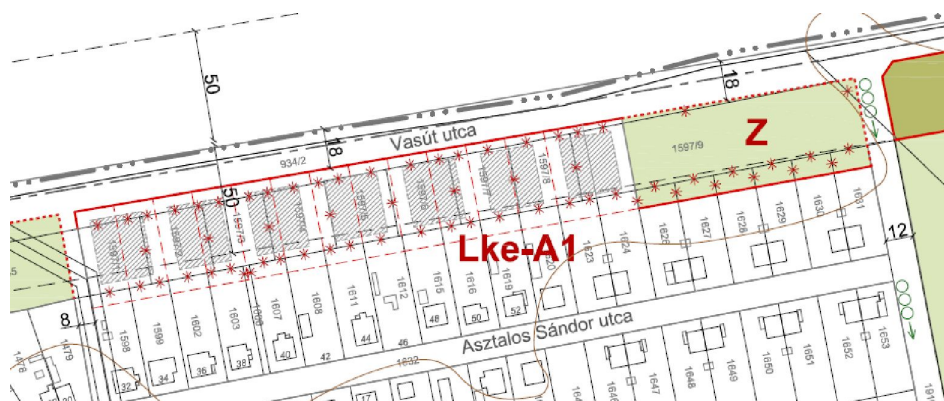
„HÉSZ 11. §

(3) **Lke-A** övezetekben a beépítési mód tömbönként kialakult. Ha a kialakult beépítés ikres, az ikres beépítés megtartható, de a teljes épület bontásával 18 méter széles, illetve az ennél szélesebb telek esetén a telkek szabadon állóan is beépíthetők. Ha a telek szélessége nem éri el a 18 métert, akkor a lebontott ikerház helyett, oldalhatáron álló beépítéssel, két családi ház is építhető. Kialakult oldalhatáron álló beépítés esetén az épületeket oldalhatáron állóan kell elhelyezni. A saroktelkek szabadon állóan is beépíthetők.

(4) Új beépítés esetén a közlekedési zaj lakóterületekre vonatkozó határértéken belül tartását igazolni kell.

(5) Új területen szabadon álló beépítést kell kialakítani.”

A szabályozási terv szerinti telekhatár megszüntetések az érintett telkek hátsó telekhatárát is megszüntetnék, amelyek telekalakításnál az érintett telkek hátsó telekszomszédait is hátrányosan érintik. Így még több tulajdonost érintene ez a telekalakítási „javaslat”, melynek a mai meglévő viszonyok mellett nincs realitása, hiszen ezeket a telekrészeket az ott élők használják.



Jelenleg hatályos szabályozási terv részlet

A módosítás bemutatása:

A módosítás során a szabályozási tervlapról a tervezési területen lekerülnek a feltüntetett irányadó telekhatárok, a telekhatárt megszüntető jelek, valamint az építési helyek kijelölése, pontosításra kerül.

A terület övezeti besorolása nem változik.



Tervezett szabályozási terv részlet

- **2. sz. módosítás:** Iparterület

A módosítással érintett terület helyrajzi számai: 1749/2, 1868-1893, 1925, 1953-1965 hrsz

A terület elhelyezkedése:

A tervezési terület a település belterületének délkeleti részén található.

A terület bemutatása: Jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítású terület. Földhivatali nyilvántartás szerint kivett beépítetlen terület, kivéve a 1925 hrsz-ú ingatlant, amely kivett közterület.



Az 2. sz. módosítással érintett terület ortofotón, forrás: E-közmű

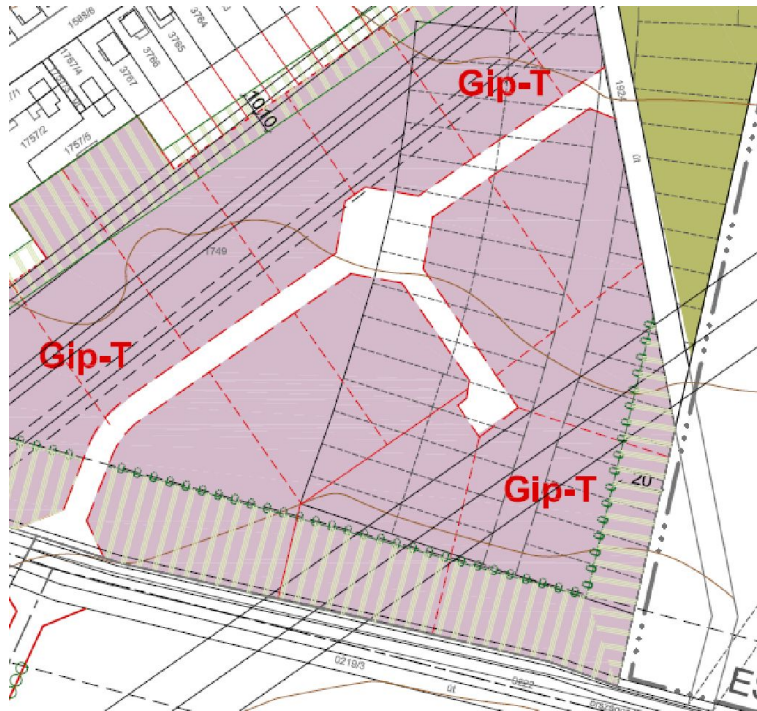
A kijelölt terület jelenleg a hatályos Településszerkezeti Terven Gip, azaz ipari gazdasági terület területfelhasználási egységbe tartozik. A hatályos Helyi Építési Szabályzatban és Szabályozási Terven Gip-T övezetbe történt a terület besorolása.

Részlet a hatályos helyi építési szabályzatból:

Építési övezet jele	min. kialakítható telekterület m <sup>2</sup>	max. beépítettség %	Zöldfelületi fedettség %	beépítési mód	építmény magasság m	Szintterületi mutató
<b>Gip – T</b>	3000	35	35	SZ	7,5	0,5

A módosítás okai:

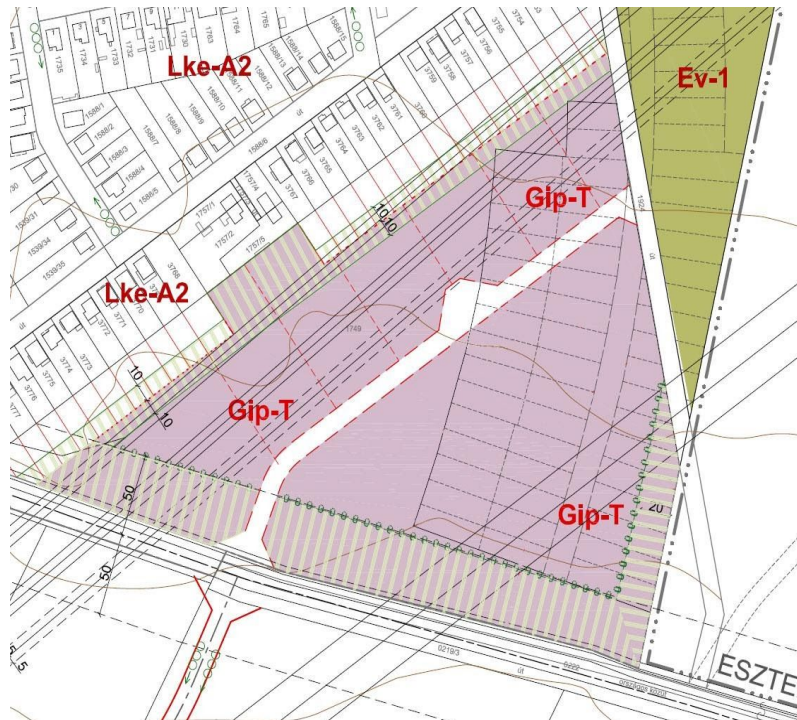
A tervezési területen jelenleg kiszabályozott út nem található a településszerkezeti terven, ezáltal nincs összhangban azzal. Kijelölése indokolatlan, mivel olyan javasoltan kialakítandó telkeket közelítene meg, amelyek a 120 kV-os légvezeték és annak védőtávolságai miatt csak kis mértékben lehetnének beépíthetőek. Kijelölésével viszont értékesebb, beépíthetőbb területeket foglal el. Az irányadó telekhatárok is ehhez igazodnak. Az út kijelölése és az irányadó telekhatárok korlátozzák a területek értékesíthetőségét, hasznosítását.



Jelenleg hatályos szabályozási terv részlet

A módosítás bemutatása:

A módosítás során a szabályozási tervlapról a tervezési területől lekerül a kiszabályozott út, valamint a feltüntetett irányadó telekhatárok. A terület övezeti besorolása nem változik.



Tervezett szabályozási terv részlet

**3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása és a Településrendezési eszközök e célból módosítandó elemeinek bemutatása**

A módosítás során elérendő cél: A település gazdasági és lakóterület fejlesztési viszonyait kedvezően befolyásoló beruházások elősegítése, megvalósítása.

A településrendezési eszközökön belül a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv 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.

.....  
**Petrik József**  
Tokodaltáró Község Polgármester