

F E L H Í V Á S !

Tokodaltáró Község Önkormányzata tájékoztatja a Tisztelt Lakosságot, hogy

**TOKODALTÁRÓ Község
településrendezési eszközeinek
2. részterületre vonatkozó
módosítása elindult.**

Ezúton tájékoztatom, a Tisztelt Lakosságot, Civil szervezeteket és Gazdálkodó szervezeteket, hogy Tokodaltáró Község Önkormányzata a Településrendezési Eszközök 2. részterületre vonatkozó módosítási anyagának tervezetét véleményezésre bocsátja.

Annak érdekében, hogy az épített környezet alakítása és védelme során a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, illetőleg azok végrehajtása során biztosítani lehessen a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét, az Önkormányzat Képviselő testülete megalkotta a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (VI.7.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: Szabályzat).

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XII.18.) Korm. Rendelet (a továbbiakban Korm. Rendelet), a Szabályzat alapján, figyelembe véve a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény előírásait ezúton értesítem a Partnereket a készítendő településrendezési eszközök módosításáról.

Értesítjük a Tisztelt Partnereket, hogy a módosítási dokumentáció kizárólag elektronikusan a **www.tokodaltaro.hu** honlapon érhető el, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján a módosítással kapcsolatban megrendezésre kerülő lakossági fórumot elektronikus formában tartjuk. A lakossági fórum ideje azonos a partnerségi egyeztetés idejével.

A településrendezési eszközök módosításának tervezetével kapcsolatban észrevételt, javaslatot kizárólag elektronikus levél (e-mail) formájában, a **muszak@tokodaltaro.hu e-mail címre** megküldve a partnerségi egyeztetés ideje alatt tehetik meg.

A vonatkozó jogszabályok alapján a partnerségi egyeztetésre biztosított időtartam a felhívás megjelenését követő **15 nap**.

Tokodaltáró, 2022. május 9.



Petrik József

Tokodaltáró Község Polgármester

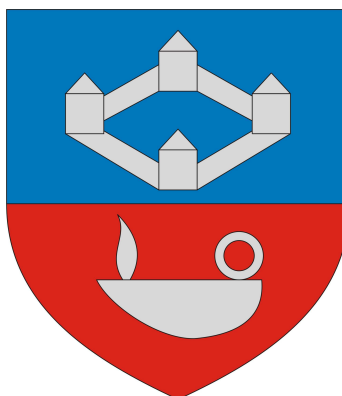


TOKODALTÁRÓ Község



TOKODALTÁRÓ KÖZSÉG RÉSZTERÜLETEIRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS
ELŐZETES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MŰSZAKI LEÍRÁS



2022. 04.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MŰSZAKI LEÍRÁS.....	3
1.1 Előzmények.....	3
1.2 Tervezői nyilatkozat	5
1.3 A módosítások bemutatása.....	6
1. sz. módosítás: Bölcsőde területe.....	6
2. sz. módosítás: Autómosó és környezete	11
1.4 A módosítás során elérendő célok összefoglalása és a Településrendezési eszközök e célból.	17
1.5 A módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége	17
1.6 Várható társadalmi, gazdasági és környezeti hatások, örökségi vagy környezeti érték	18

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MŰSZAKI LEÍRÁS

1.1 Előzmények

Tokodaltáró Község Önkormányzat Képviselő-testülete beruházói megkeresésre, valamint intézményfejlesztés miatt kezdte meg a jelenleg hatályos szabályozási terv módosításával kapcsolatos egyeztetéseit.

A község Településrendezési Eszközeinek teljes felülvizsgálata jelenleg folyamatban van, ugyanakkor a felülvizsgálat elkészítésének és elfogadásának későbbi időpontja miatt két területet érintően a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségessége merült fel.

Az egyik módosítás a 903 helyrajzi számú ingatlant érinti, ahol az Önkormányzat pályázati segítséggel bölcsődét szeretne kialakítani.

A másik módosítás a jelenlegi 2021/2 helyrajzi számon a tulajdonos által kialakítandó autómosó kialakításával kapcsolatos módosítás, melynek során a telek által érintett teljes tömböt, azaz a 0218/4, 0218/5, 0218/6, 0218/9, 0218/10, 0218/14, 1994, 1968/1, 2020/1, 2021/1, 2021/2, 2021/3, 2021/4 és 2022/2 helyrajzi számú területek területfelhasználását és szabályozását szükséges felülvizsgálni.

Mind a bölcsőde megvalósíthatósága miatti módosítást, mind a megvalósítandó gazdasági beruházást fontos feladatnak tekintette a képviselő testület, ezért Tokodaltáró Község Önkormányzata Képviselő-testülete a területeket a 148/2021.(XII. 02.) sz. határozatában kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, és döntött a településrendezési eszközök módosításáról, ezért a módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 32. § (6) bekezdése szerint a Rendelet 42.§ szerinti tárgyalásos eljárás keretében történhet.

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

A módosítás során a két részterületre vonatkozóan a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv változik.



Tokodaltáró Község Önkormányzata
2532-Tokodaltáró, József Attila utca 31., Tel.: 33/505-635,
tokodaltaro@tokodaltaro.hu

K I V O N A T

Tokodaltáró Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2021. december 2-án megtartott
ülésének jegyzőkönyvéből

Tokodaltáró Község Önkormányzat Képviselő-testületének
148/2021. (XII.02.) önkormányzati határozata

Döntés településrendezési eszközök módosításáról, kiemelt fejlesztési területek kijelöléséről

1. Tokodaltáró Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy bölcsőde megvalósíthatóságának céljából a 903 helyrajzi számú területet, és gazdaságfejlesztési szempontokból az autómosó kialakítását érintően a 0218/4, 0218/5, 0218/6, 0218/9, 0218/10, 0218/14, 1994, 1968/1, 2020/1, 2021/1, 2021/2, 2021/3, 2021/4 és 2022/2 helyrajzi számú területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
2. Tokodaltáró Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megindítja a településrendezési eszközök (Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási Terv) részterületekre vonatkozó, tárgyalásos eljárás keretében történő módosítását.

Felelős: Petrik József polgármester
Határidő: azonnal

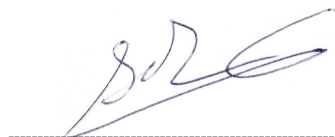


Petrik József
polgármester


Tóth Gábor
jegyző

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

A módosítandó területek elhelyezkedése:



A módosítással érintett területek ortofotón, belterület részlet, ortofotó forrás: Lechner Központ

1. sz. módosítás: Bölcsőde területe

A módosítással érintett terület helyrajzi száma:

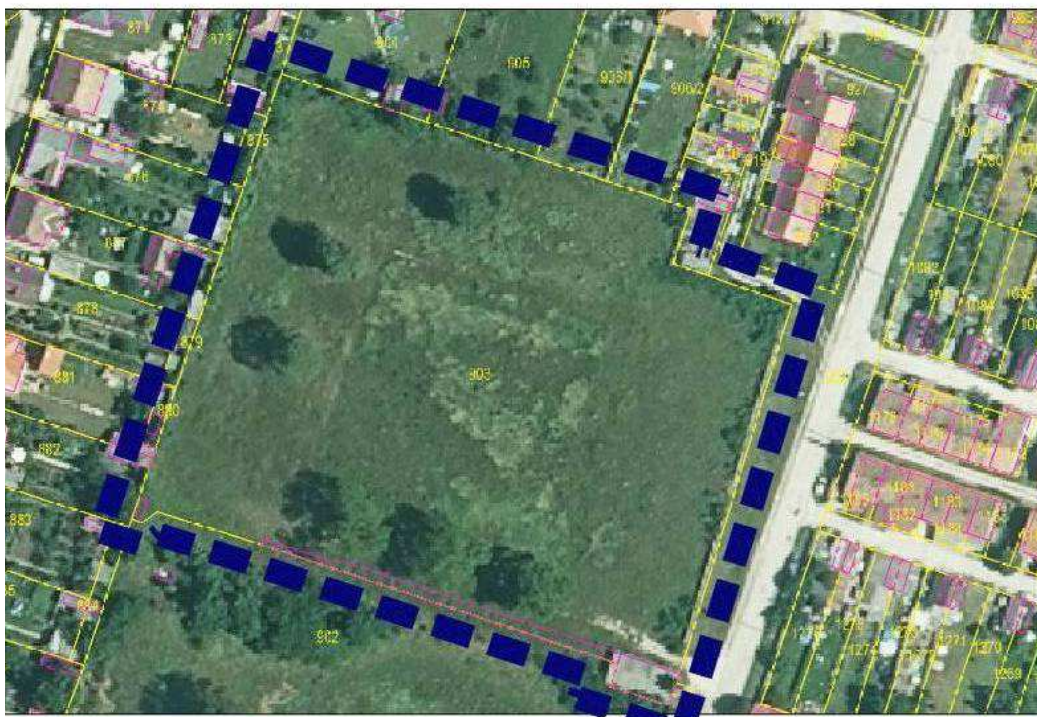
903 hrsz

A terület elhelyezkedése:

A terület a település belterületének északi részén található, a Sport utcán, a volt strandfürdő területe.

A terület bemutatása:

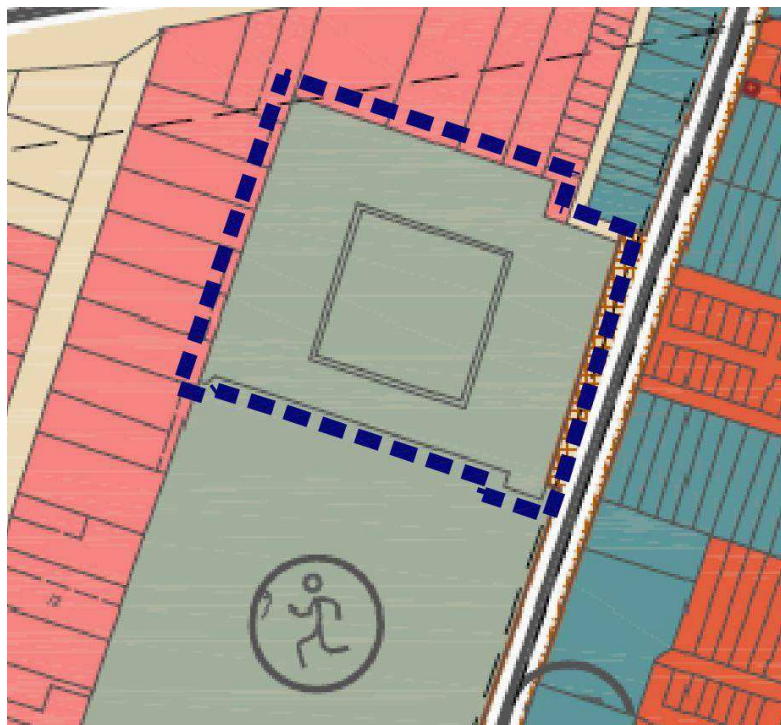
A terület a régi felhagyott strandfürdő területe, mely jelenleg elhagyott, beépítetlen terület. Földhivatali nyilvántartás szerint: Kivett strandfürdő, területe: 11371 m².



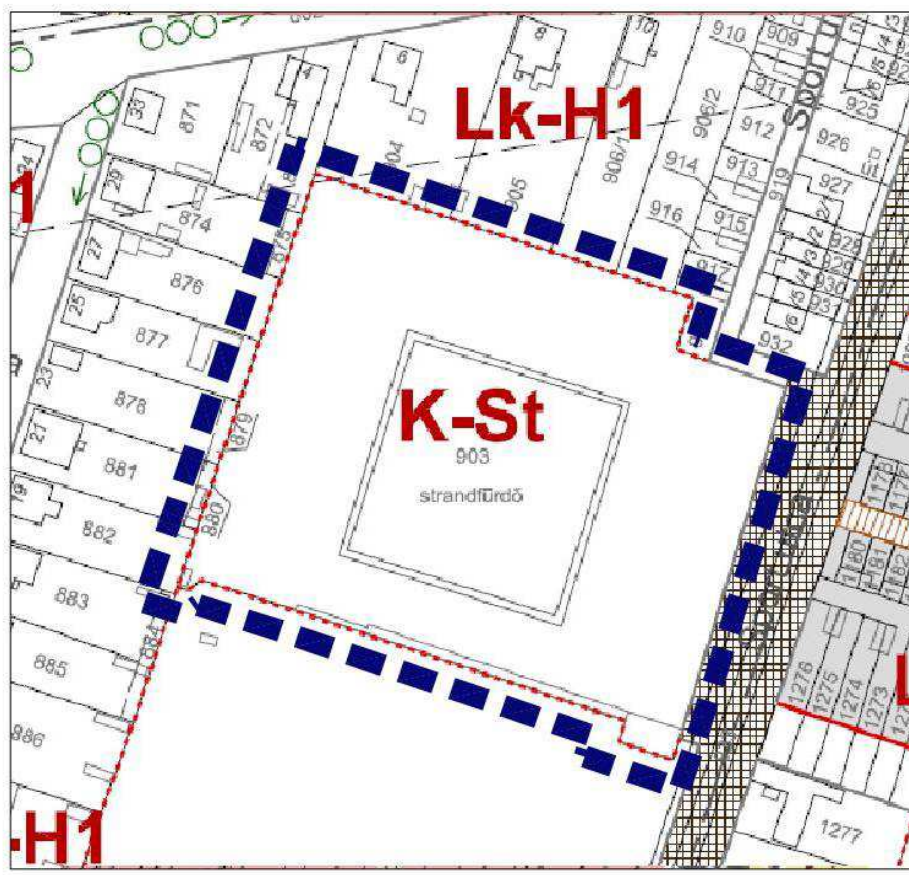
Az 1. sz. módosítással érintett terület ortofotón, forrás: Lechner központ

A kijelölt terület jelenleg a hatályos Településszerkezeti Terven K, azaz Különleges strand terület területfelhasználási egységbe tartozik. A hatályos Helyi Építési Szabályzatban és Szabályozási Terven K-St jelű különleges-strand terület építési övezetbe történt a terület besorolása.

Hatályos településszerkezeti terv részlet:



Hatályos szabályozási terv részlet:

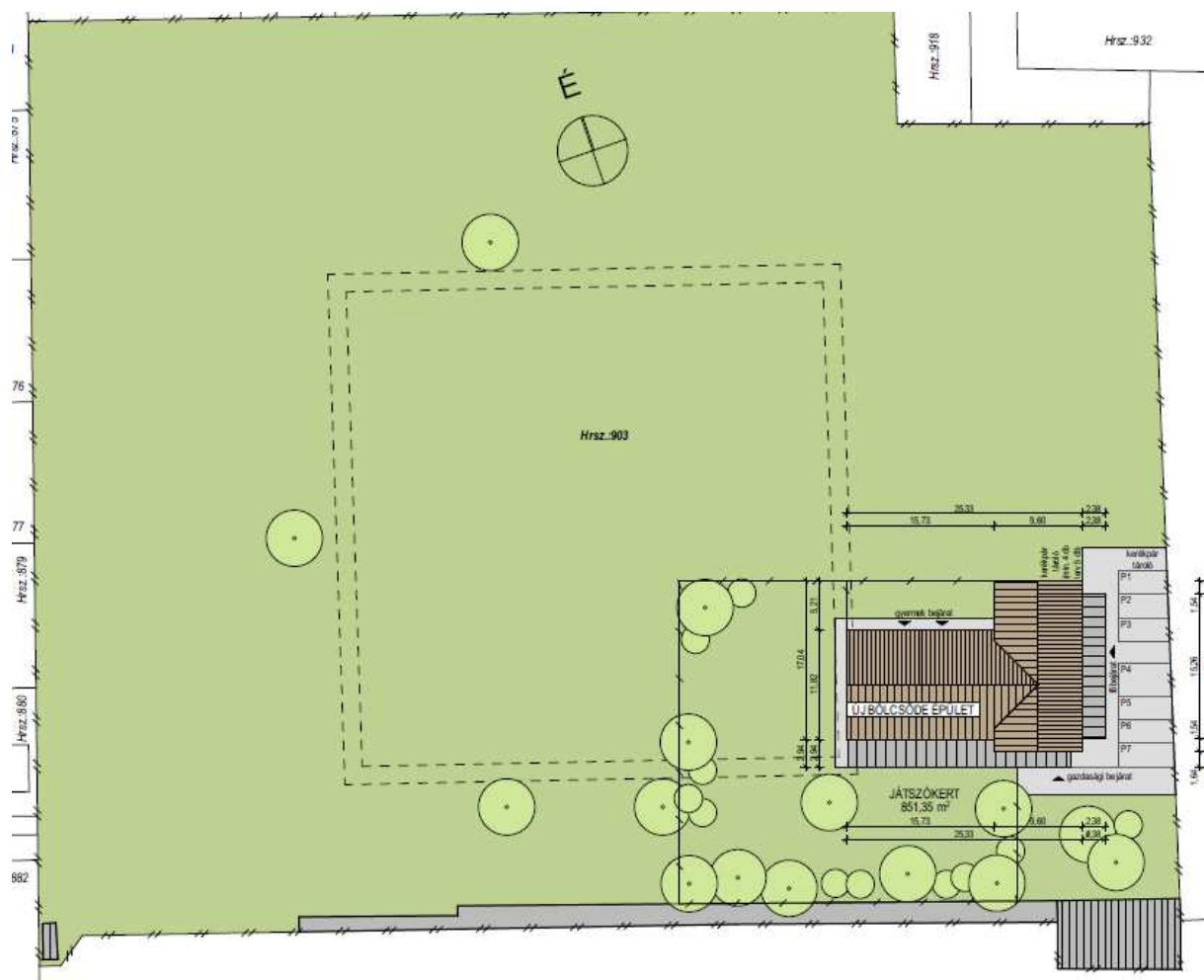


Részlet a hatályos helyi építési szabályzatból:

	A	B	C	D	E	F	G
	Építési övezet jele	min.beépíthető telekterület m2	max.beépítettség %	Zöldfelületi fedettség %	beépítési mód	építmény magasság m	Szintterületi mutató
2	K-St	K	10	70	SZ	4,5	0,15

A módosítás oka:

A területen már régóta nem üzemel strand és a jövőben nem is tervezett az inatlan ilyen célú felhasználása. Ugyanakkor az Önkormányzat valamilyen módon hasznosítani szeretné ezt a felhagyott területet, így fogalmazódott meg a bölcsőde idetelepítése, melyet pályázati forrásból szeretnének megvalósítani. Az utca szemközti oldalán található az óvoda is. Ezáltal több nevelési-oktatási intézmény egy helyen központosulna. A jelenlegi építési övezeti besorolása (K-St) az elhelyezést nem teszi lehetővé, amely miatt a Vt-1 jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe sorolás szükséges. A Képviselő-testület a teljes volt strandterület átsorolásáról határozott.



A tervezett bölcsőde épülete, helyszínrajz részlet (készítette: Bolla Ákos, generáltervező: KEM Területfejlesztési Kft.)

A módosítás bemutatása:

A terület K-St jelű különleges-strand terület építési övezetből Vt-1 jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe kerül.

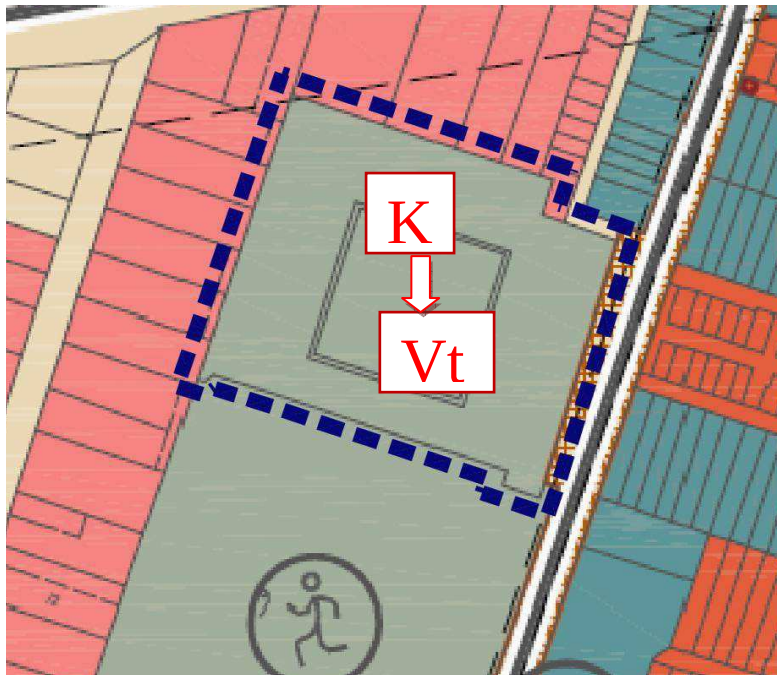
A Helyi Építési szabályzat 18.§ (1) g) pontja rendelkezik arról, milyen épületek helyezhetők el a Vt-1 építési övezetben. A pirossal jelölt részek jelen módosítás során kerülnek a rendelkezésbe:

g)**** Vt-1 – vegyes terület, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, **nevelési és oktatási** épületek elhelyezésére szolgál.

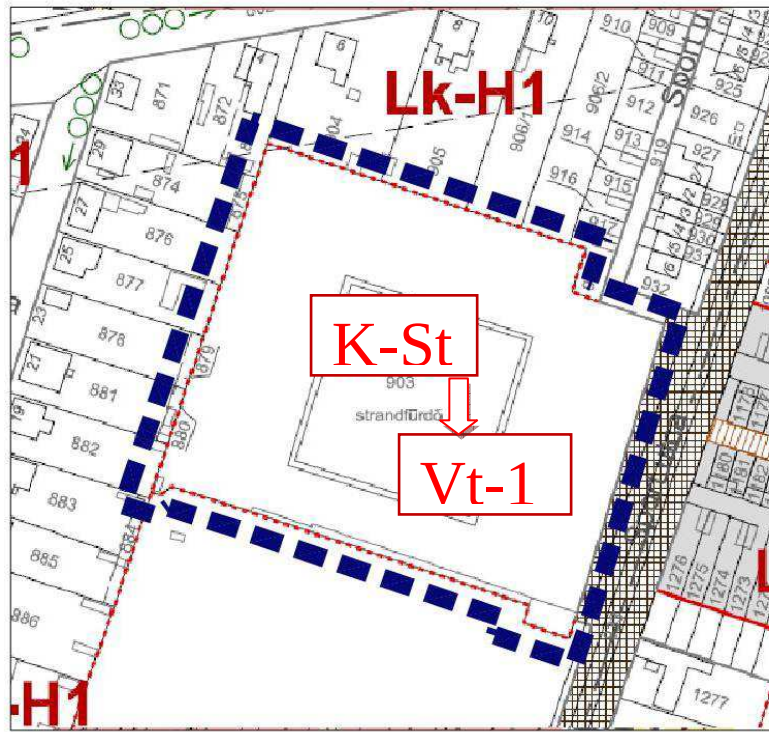
22.§ (7) bekezdésben található a Vt-1 építési övezetre vonatkozó előírások.

	A	B	C	D	E	F	G
	Építési övezet jele	min. kialakítható telekterület m ²	max. beépítettség %	Zöldfelületi fedettség %	beépítési mód	építmény magasság m	sztinterületi mutató
6	Vt-1	800	65	10	O-SZ	6,0	1,2

A módosítás során a településszerkezeti tervlap az alábbiak szerint változik (vázlat):



A módosítás során a szabályozási tervlap az alábbiak szerint változik (vázlat):



2. sz. módosítás: Autómosó és környezete

A módosítással érintett terület helyrajzi számai: 0218/4, 0218/5, 0218/6, 0218/9, 0218/10, 0218/14, 1994, 1968/1, 2020/1, 2021/1, 2021/2, 2021/3, 2021/4 és 2022/2 hrsz.

A terület elhelyezkedése:

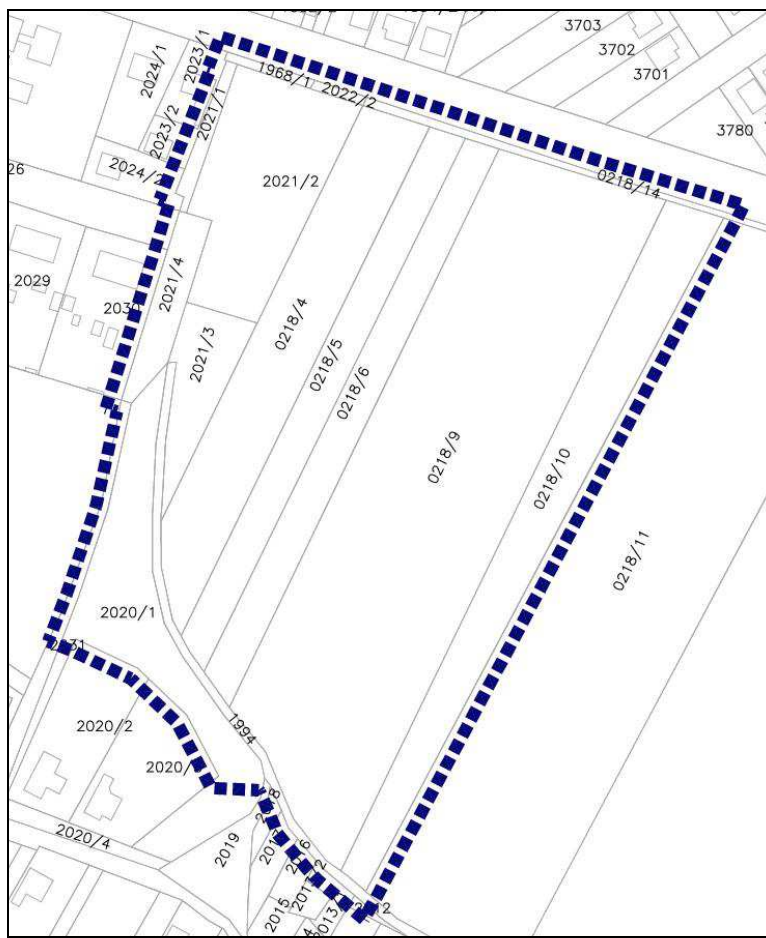
A tervezési terület a település belterületének délkeleti részén, a 10-es út mellett található.

A terület bemutatása:

Az érintett ingatlanok jelenlegi használata:

- 0218/5, 0218/6 hrsz.-ú területek: Jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítású területek.
- 0218/9, 0218/10 hrsz.-ú területek: Erdőterületek. Az erdőtérkép szerint nyilvántartott erdőtag.
- 0218/14, 1968/1, 1994, 2020/1, 2021/1, 2021/4 és 2022/2 hrsz.-ú területek: Közlekedési területek.
- 0218/4 hrsz: Tokodaltárai piac területe.
- 2021/2 és 2021/3 hrsz.-ú területek: Jelenleg beépítetlen területek.

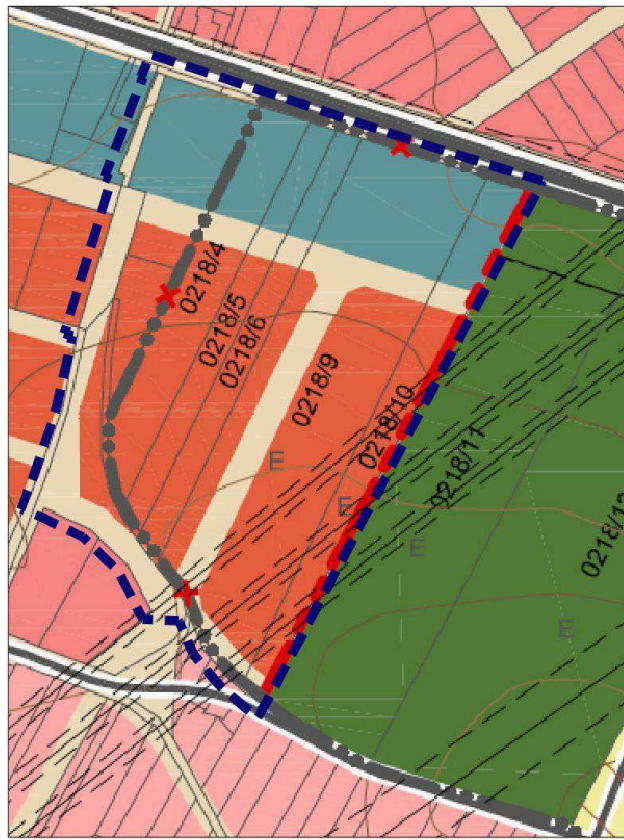




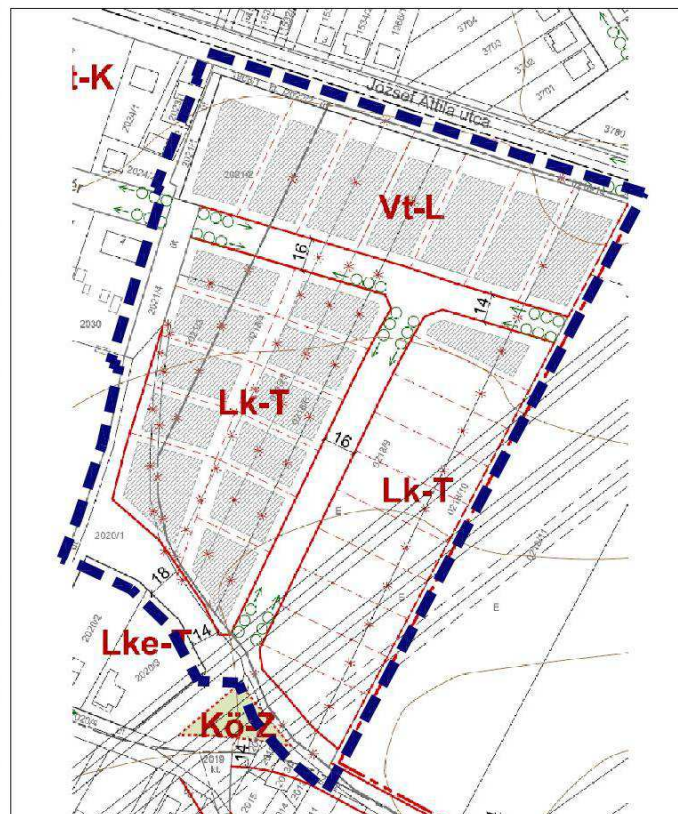
Az 2. sz. módosítással érintett terület ortofotón és alaptérképen (forrás: Lechner Központ)

A területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök:

A településszerkezeti terven a területen településközpont vegyes, kisvárosias lakó és közlekedési terület lett kijelölve. A szabályozási terven ezzel összhangban Vt-L jelű településközpont vegyes terület, Lk-T jelű kisvárosias lakóterület építési övezetek és Köu jelű közlekedési övezet kijelölése történt. A tervlapokon a belterületi határvonal módosítása is megtalálható. A 0218/9, 0218/10 hrsz.-ú területeket középvezetű villamos vezetékek (és ezek védőtávolságai) is érintik.



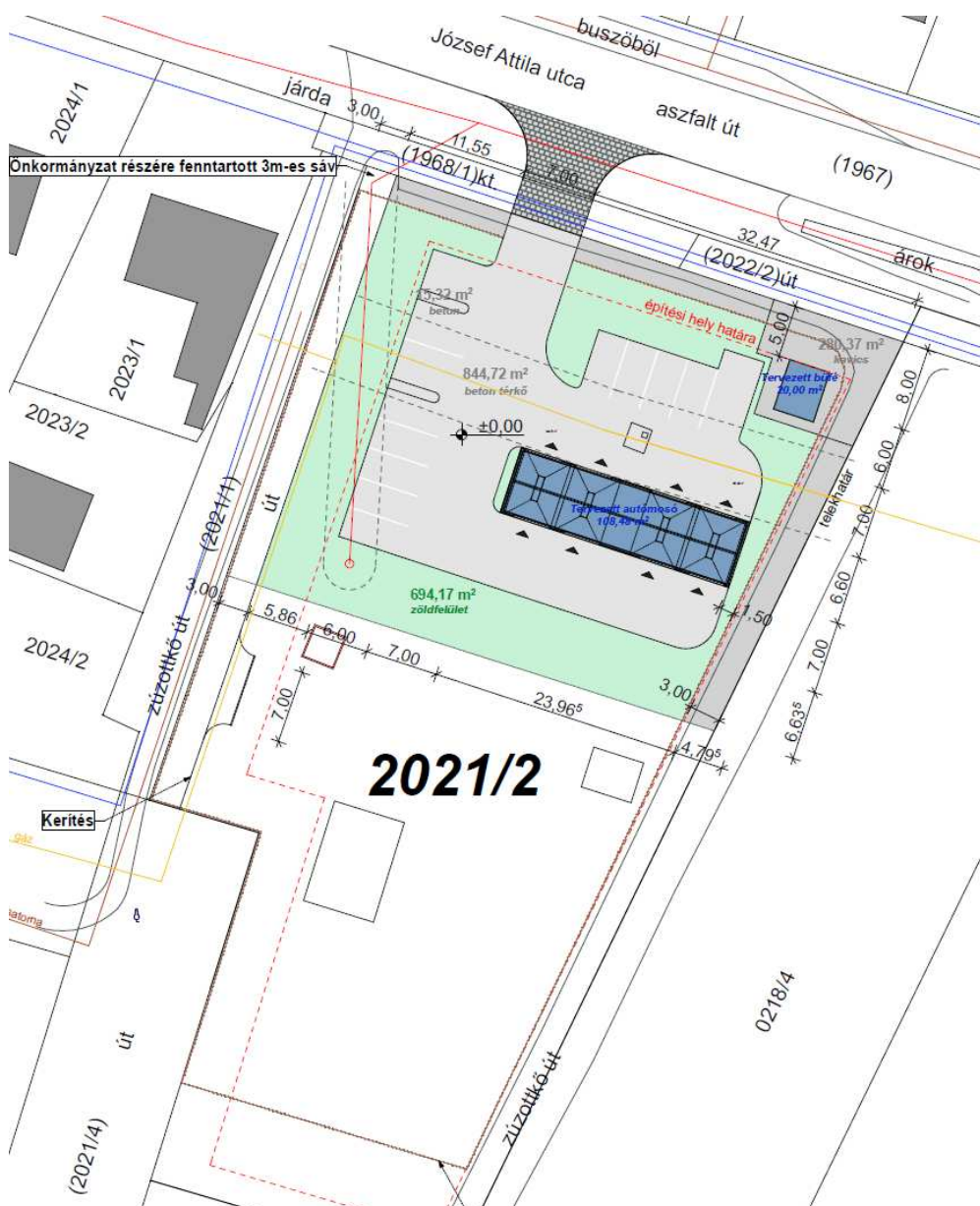
Jelenleg hatályos településszerkezeti terv részlet



Jelenleg hatályos szabályozási terv részlet

A módosítás okai:

A 2021/2 helyrajzi számon a tulajdonos autómosót szeretne kialakítani, mely a jelenlegi szabályozási előírások és szabályozási terven kijelölt építési helyek miatt nem lehetséges. Ennek kapcsán az ingatlannal érintett teljes tömb, azaz a 0218/4, 0218/5, 0218/6, 0218/9, 0218/10, 0218/14, 1994, 1968/1, 2020/1, 2021/1, 2021/2, 2021/3, 2021/4 és 2022/2 helyrajzi számú területek területfelhasználását és szabályozását szükséges felülvizsgálni, ugyanis a területre vonatkozó településrendezési eszközök és a valós és igényként felmerülő területhasználatok nem egyeznek.



Az autómosóra vonatkozó beépítési idomterv részlet (készítette: Vér Péter)

A módosítás bemutatása:

A módosítás során:

- A 0218/9, 0218/10 hrsz.-ú ingatlanok, amelyek a valóságban erdőterületek, illetve a középvezetékű vezetékekkel jelentősen érintettek, a jelenlegi Vt-településközpont vegyes terület, Lk – kisvárosias lakóterület és közlekedési terület helyett Eg - gazdasági erdőterület besorolást kapnak.

A Helyi Építési Szabályzatban jelenleg csak Ev-véderdő övezetek szerepelnek, de mivel az erdőterület létesítésének oka a fakitermelés volt (és az erdőtérképen is fakitermelési célú erdőtagként szerepel), ezért itt a gazdasági erdőterület kijelölése a célszerű, emiatt egy új övezetet, az Eg – gazdasági erdő övezetet szükséges a HÉSZ-be bevezetni.

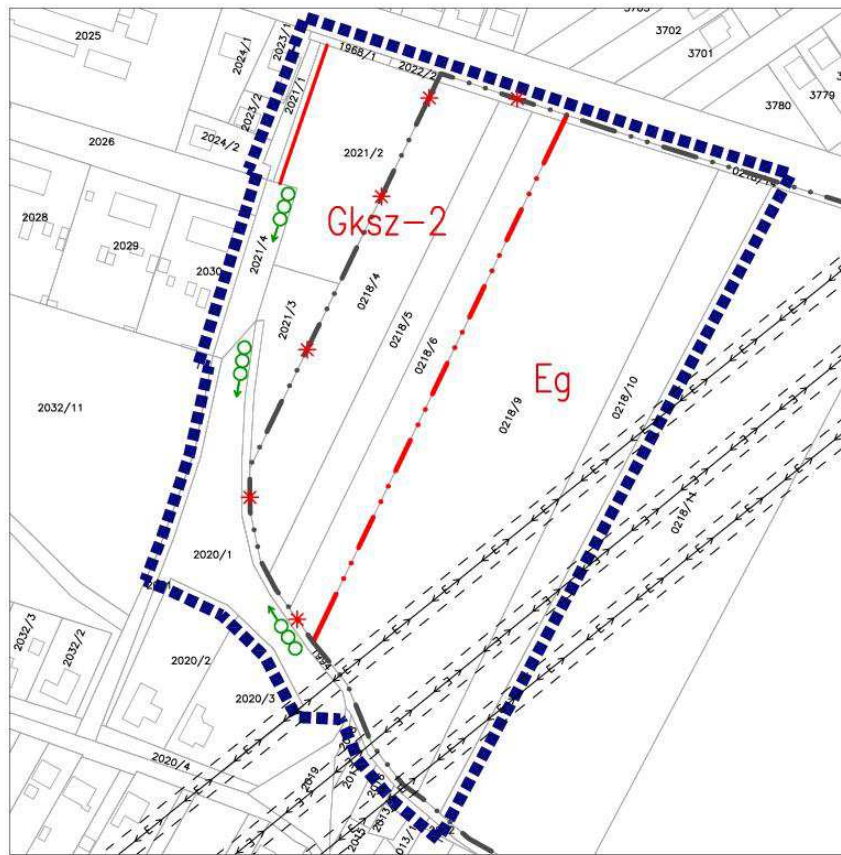
Ezzel együtt ez az erdőterület a településrendezési eszközökön külterületbe kerül, a tervezett belterület határ a 0218/6 és 0218/9 hrsz.-ú ingatlanok közös határára tolódik.

- A 2021/1 hrsz.-ú út (melynek jelenlegi szélessége nagyon csekély) 3m-es hozzáadott sávban kiszélesítésre kerül a 2021/2 terület irányába.

- A 2021/2 (leendő autómosó területe), 2021/3, 0218/4 (Tokodaltárói piac területe), 0218/5 és 0218/6 hrsz.-ú ingatlanok a valós és tervezett területhasználatok miatt Gksz területfelhasználást kapnak.

- 0218/14, 1968/1, 1994, 2020/1, 2021/1, 2021/4 és 2022/2 hrsz.-ú területek továbbra is megmaradnak közlekedési területként. A lakóterületek és a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület között, ahol az útszélességek engedik, kötelező fásítás került kijelölésre.





Tervezett szabályozási terv részlet

A Helyi Építési Szabályzat változásai:

A HÉSZ 25.§ és 25.§-a rendelkezik a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekről. A HÉSZ-t a tervezett Gksz-2 övezet előírásaival szükséges kiegészíteni.

A 26.§ (4) pontjában található táblázat az alábbiak szerint (pirossal jelezve a változást) módosul:

26.§

(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre vonatkozó előírások:

	A	B	C	D	E	F	G
	Építési övezet jele	Min.kialakítható telekterület m ²	Max.beépítettség %	Zöldfelületi fedettség %	Beépítési mód	Építmény-magasság m	Szintterületi mutató
1	Gksz	3000	45	35	SZ	10,5	0,6
2**	Gksz*	3000	50	35	O	10,5	0,7
3	Gksz-2	1500	40%	35	O-SZ	10	0,7

A HÉSZ-ben az erdőterületek közé bekerül az Eg jelű gazdasági erdő övezet, melynek tervezett előírásai:

A 100 000 m²-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken gazdasági rendeltetésű erdőterületen 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

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

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

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

1.5 A módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége

A változásokkal érintett építési övezetek telkei belterületen helyezkednek el, közműellátásuk a meglévő, közelben lévő hálózati elemekről biztosítható. A műszaki infrastruktúra főhálózat változás nem történik.

Mindezek miatt:

- A meglévő alátámasztó munkarészek módosítása: Nem szükséges.
- Magasabb szintű tervekkel való egyezőség vizsgálata: A módosítandó területek települési térségben helyezkednek el, ugyanakkor a településszerkezeti terv módosításai miatt a vizsgálat elvégzése szükséges.

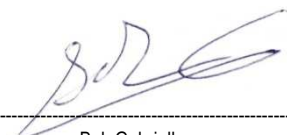
- Biológiai aktivitás értéke: a 2. sz. módosítás megszűnő közlekedési területein új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért a számítást szükséges elvégezni. A biológiai aktivitás értéke várhatóan nem csökken mivel az újonnan kijelölt erdőterületek ellensúlyozzák mindezt.

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

- **Meglévő épített környezetre gyakorolt hatások:** A módosítás minimális hatással van a meglévő épített környezetre.
- **Társadalmi hatások:** A módosítások egyetlen társadalmi csoportra nézve sem hátrányosak.
- **Gazdasági hatások:** Pozitív gazdasági hatások várhatóak.
- **A módosítás során várható infrastrukturális változások:** A módosítás nincs hatással a település meglévő hálózatainak főbb elemeire.
- **A módosítás várható környezeti hatásai:** A módosítás települési környezetre történő hatása nem változik.
- **Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:** A módosítás nincs veszélyes hatással az örökségi vagy környezeti értékekre. A módosítandó területeken tudomásunk szerint nem található sem országosan, sem helyi védettségű, vagy védelemre kijelölhető művi érték vagy értékvédelmi terület.

A módosítandó beépítésre szánt területeken tudomásunk szerint nem található nemzetközi-, országos- ill. helyi- táj- és természetvédelmi érték, vagy helyi jelentőségű oltalomra kijelölendő terület ill. természeti érték.

Budapest, 2022. április



Bak Gabriella
okl. településmérnök
településtervező
TT 15-0381