



**Kóka Község Önkormányzata Polgármesterétől**  
**2243. Kóka Dózsa Gy. u. 1. Telefon: 0629 428 101**

8

## ELŐTERJESZTÉS

**Készült:** Kóka Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023 február 23-i soros ülésére

**Tárgy:** Kóka teljes közigazgatási területére vonatkozó, a hatályos jogszabályoknak megfelelően a településrendezési eszközök módosítása a 314/2012 (XI.8) kormányrendelet alapján, a 2013. január 1-től hatályos tartalmi követelményeknek megfelelően (Országos Főépítész kifogása)

**Melléklet:** Országos Főépítész levél, észrevételezett terület(10 számú módosítási kérés)

**Előterjesztő:** Juhász Ildikó polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Kóka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 69/2020. (X.29.) számú határozatában döntött Kóka Község Településrendezési Tervének részterületeket érintő módosításáról.

A Településrendezési Terv és a településfejlesztési koncepció felülvizsgálata, módosítása során a **314/2012. (XI. 08.) Kormányrendelet 32. § (4) bekezdése** alapján a Kormányrendelet 36. §-a szerinti teljes eljárást alkalmazzuk, melynek az utolsó szakaszában az Országos Főépítész vélemény a 10 sz módosítási szándékot nem fogadta el. Az eljárás folytathatósága/lezárása érdekében célszerű ezt a pontot az eljárásból törölni.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat elfogadására!

### Határozati javaslat

Kóka Község Önkormányzatának képviselő-testülete a településrendezési terv folyamatban lévő módosításából, - a mellékelt EPAT/456-1/2023/TTFO számú Országos Főépítész vélemény ismeretében, - a 10. sz. módosítási szándékot (érintett helyrajzi számok: 3622/8, 3622/2,3622/3,3622/4, kezdeményező: Nyári László) törli.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a kezdeményezőt a döntésről értesítse, és intézkedjen a tovább tervezetéről a településtervezők felé!

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. 03. 15.

Kóka, 2023.február 15.



Juhász Ildikó sk.  
polgármester

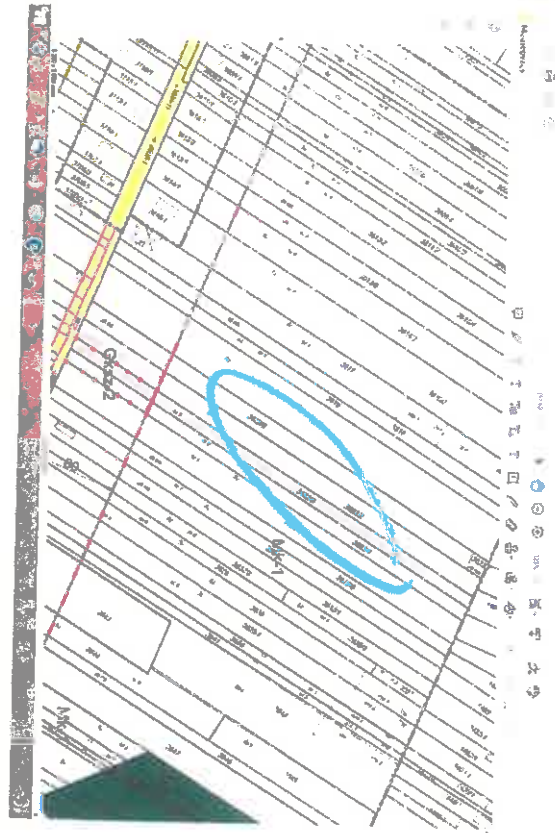
10. MÓDOSÍTÁS

Kezdeményező: Nyári László

Érintett hrsz-ok: 3622/8,

3622/2, 3622/3, 3622/4

Ezek a telkek a GKSZ-2, Mk-1 és  
Ff-2 övezetből Lf-2 övezetbe  
kerülnek.



Lf-2 övezetbe  
kerülnek  
3622/2, 3622/3, 3622/4  
Nyári László  
Övezet módosítás  
Lef-2 övezetbe



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM  
ÉPÍTÉSZETI ÁLLAMTITKÁR

Váradi Tibor állami főépítész  
részére

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Állami Főépítészeti Iroda  
Budapest  
Városház u. 7.  
1052

EPAT/456-1/2023/TTFO

**Tárgy:** Kóka község területén új beépítésre szánt területek kijelölésével módosuló településrendezési eszköz tervezetének véleményezése

**Országos főépítészeti vélemény**

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének 2023. január 12-én beérkezett, PE/AF/00017-2/2023. számú elektronikus levelében megküldött, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet eljárási szabályai alapján elindult, Kóka község területén új beépítésre szánt területek kijelölésére irányuló településrendezési eszköz módosítását

**nem támogatom.**

**Indokolás**

Váradi Tibor állami főépítész 2023. január 12-én beérkezett elektronikus levelének mellékletében megküldött dokumentáció szerint Kóka község módosítani kívánja a településrendezési tervét. A tervezett változás 1,52ha nagyságban új beépítésre szánt területek kijelölését tartalmazza (1,41ha Mk jelű kertés mezőgazdasági területből Lf jelű falusias lakóterületbe és 0,11ha Gksz jelű általános kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből Lf jelű falusias lakóterületbe átsorolásra kerül), ezért az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezés során – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentáció áttanulmányozása során hiányosságként megállapítottam, hogy az nem teljesíti a Trtv. 12. § (3) bekezdésében előírt, az új beépítésre szánt terület legalább 5%-ának megfelelő zöldterület kijelölést.

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

továbbiakban: R.) 7.§ (2) bek. alapján a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését. A benyújtott alátámasztó javaslat tartalma nem megfelelő, mert a módosítási pontok közül a 3622/2, 3, 4, 8 hrsz.-ú telek esetében hiányzik az átminősítés megfelelő indoklása.

Felhívom a figyelmet továbbá a településrendezési- és építési szabályozást átható, a korlátozottan rendelkezésre álló szabad területtel és termőfölddel való takarékos gazdálkodás elvét. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) e) pontja kimondja, hogy „a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”. Az érintett telkektől nyugatra még több kertes mezőgazdasági területfelhasználásba besorolt, a beépítésre szánt területhez közelebb elhelyezkedő telek van. A kertes mezőgazdasági területek nagyméretű tömbjének közepén településszerkezeti szempontból nem javasolt a lakóterületi kijelölés.

Mivel a tervezet nem felel meg maradéktalanul a Trtv. 12. § előírásainak, támogató országos főépítési véleményt nem áll módomban kiadni.

Jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól. Szakmai véleményemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (4) bekezdésében és az országos főépítész megbízásáról szóló 2/2022. (VII. 6.) ÉBM utasítás 1. §-ában biztosított hatáskörömben eljárva, az Étv. 8. § (2a) és (2b) bekezdése alapján hoztam meg.

Budapest, 2023. -01-31

Tisztelettel:



Lánszki Regő

Készült: 2 példányban/2 oldal terjedelemben  
 Kapják: 1. sz. pl.: Címzett: allamifoepitesz@pest.gov.hu  
 2. sz. pl.: Irattár