



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

## ELŐTERJESZTÉS

Készült: Kóka Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. április 27-i soros ülésére

Tárgy: Kóka Község Településszerkezeti tervének jóváhagyása, a helyi építési szabályzatról szóló rendelet megalkotása

Tisztelt Képviselő-testület!

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

A terveket a PESTTERV Tervező és Szolgáltató Kft. ( 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. ) készítette.

A Településszerkezeti 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.

Az eljárásrendben előírt egyeztetéseket lefolytattuk. A 4/2017. (V. 11.) sz., a partnerségi egyeztetésről szóló önkormányzati rendelet alapján a tervet közzétettük, és a lakosságnak is lehetőséget biztosítottunk annak megismerésére és a véleményformálásra. A véleményezés folyamatát a Képviselő-testület 33/2022 (IV.28.) számú határozatával zárta le, és ekkor döntött arról is, hogy a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

Ezt követően az anyagot az állami főépítész záró szakmai véleményezés keretében vizsgálta, valamint megküldte az országos főépítésznek véleményezésre. Az országos főépítész véleménye alapján módosításra volt szükség, amelyet a Képviselő-testület döntése alapján végrehajtottunk, majd ezt követően ismét kezdeményeztük az állami főépítésznél a záró szakmai véleményezés lefolytatását. Ez megtörtént, és az állami főépítész a záró szakmai véleményében néhány kisebb javítást kért, de a módosítás elfogadását nem kifogásolta. Az állami főépítész záró szakmai véleményét az előterjesztéshez mellékelem.

*A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, és a Településszerkezeti terv – az alábbi határozati javaslat egyszerű többséggel történő elfogadása útján történő – jóváhagyására a mellékleteivel együtt, valamint az előterjesztés mellékletét képező, a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Terv módosításáról szóló önkormányzati rendelet-tervezet– minősített többséggel történő – elfogadására.*

**Kóka Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (.....) határozata a 12/2020.(IV.30.) sz. településszerkezeti terv módosításáról**

Kóka község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 12/2020. (IV. 30.) sz. határozattal elfogadott Kóka község Településszerkezeti Tervét – a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel –, a TSZT jelű Településszerkezeti Tervét, valamint a Településszerkezeti Terv módosításáról szóló leírását az 1. mellékletben rögzítettek szerint módosítja és egyúttal jóváhagyja a TSZT-M1 - TSZT-M18 jelű településszerkezeti terv módosítását az alábbiak szerint:

- (1) A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett területek változása: az 1. melléklet 1. pontja szerint.
- (2) Pest megye Területrendezési Terve és a területrendezési tervvel való összhang igazolása: az 1. melléklet 2. pontja szerint.
- (3) Biológiai aktivitásérték (BAé) egyenleg változása az 1. melléklet 4. pontja szerint.  
A biológiai aktivitásérték egyenleg számítása alapján a jelen tervmódosítás egyenlege pozitív. A módosítás során a települési szintű BAé tartalék +11,68, mely a terv következő módosításai során figyelembe vehető.
- (4) A 2. melléklet szerint Kóka Község teljes igazgatási területére vonatkozóan az alábbiak szerint jóváhagyja a 12/2020. (IV. 30.) számú határozatával elfogadott településszerkezeti terv szöveges mellékleteiben rögzített leírás módosítását, valamint rajzi mellékletként a TSZT-M1 – TSZT-M18 jelű településszerkezeti terv módosítását a módosítással érintett területekre vonatkozóan. E határozatot és rajzi mellékleteit azok módosításáig együtt kell alkalmazni.
- (5) Kóka község Önkormányzatának Képviselő-testülete utasítja a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2023. 06.30.

Felelős: polgármester

Kóka, 2023. április 21.

Juhász Ildikó sk  
polgármester



## 1 MELLÉKLET

KÓKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK ...../2023. (.....) ÖK. HATÁROZATAHOZ

1. A településszerkezeti terv módosítása az alábbi változásokat tartalmazza:

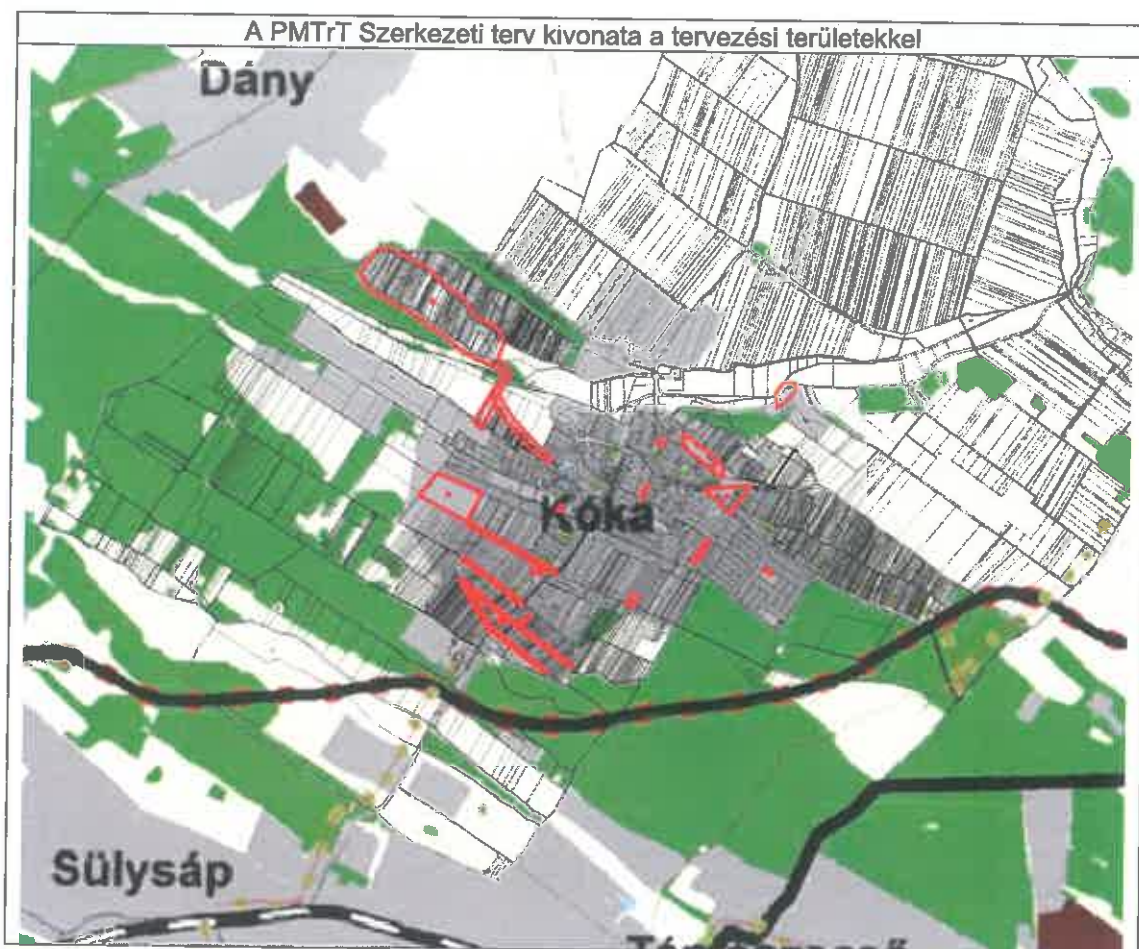
A településszerkezeti terv leírása az e határozat hatálya alá tartozó területekre vonatkozóan a következőkkel egészül ki:

Sorszám m	Érintett terület, helyrajzi szám	Terület mérete	Jelenlegi területfelhasználás, övezet	Tervezett területfelhasználás, övezet
1	1626/5 1626/4 1628/3 1625 hrsz.	0,56 ha	Gksz-1	Lf-2
2	3963/1 hrsz.	0,1	Gksz-1	Lf-2
3	221 hrsz.	0,11	Lf-2	Gksz-1
4	184/1 184/2 185 186 187 188 189, 287-303 hrsz.	0,18 ha 0,05 ha	Zkp	KÖu Vtp
5		0,45 ha	KÖu	Lf
6		0,36 ha	Lf	KÖu
8	041/17, 043, 040, 039, 038, 037, 028, 05, 03/5, 2402	0,67 ha	Mk	KÖu
9	895 hrsz.	0,18 ha	Lf-2	Gksz-1
10	3622/3,4 hrsz.	0,11 ha	Gksz-2	Lf-2
11	325/5 hrsz. 388/22 hrsz.	0,15 0,25 ha	Lf KÖu	KÖu Lf
12	3863/2 hrsz.	0,24 ha	Lf	Gksz
13	1407, 1406 hrsz.	0,5 ha 0,13 ha	Lf Gksz	Gksz Lf
14	520/1 hrsz.	0,07	Ksp	Lf
15	0307/4 hrsz.	9,7 1,42 0,32 0,66 0,41 ha	Lke Zkp KÖu KÖu Lke	Kme Ev Ev Kme Ev
16	1863/3 hrsz.	0,11	Gksz	Lf
18	0221/5 hrsz.	1,59 ha	Má	Ev

## 2. Pest megye Területrendezési tervével való összhang igazolása:

A PMTrT Szerkezeti Terv területi mérlege Kókát érintően, a jelenlegi részterületekre történő termódosítást figyelembe véve						
Átsorolható ebből a kategóriából	mérete	Erre a célra	PMTrT alapján lehetséges területnagyság (ha)	Korábbi termódosítás során igénybevevett új beépítésre szánt területek (ha)	Jelen termódosítás során igénybevevett új beépítésre szánt területek (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
települési térség	843,4	bármely települési területfelhasználási egységbe	843,4	-		
erdőgazdálkodási térség	1005,1	Erdők övezete 95 %-át erdő területfelhasználási egységbe kell sorolni. Eddig igénybe vett összesen:---	954,845 ha	-	-	954,845 ha
		Átsorolható: 5% Eddig igénybe vett összesen:—	50,255 ha	-	-0,15	50,105 ha
mezőgazdasági térség	2581,2	75%-át elsődlegesen mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni	1935,9 ha	-		1935,9 ha
		25% természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területfelhasználási egységbe sorolható	645,3 ha	-	-	645,3 ha
vízgazdálkodási térség	4,0		4,0	-	-	4,0
Igazgatási terület összesen:						4433,7 ha

## 3. A PMTrT Szerkezeti Terv kivonata Kókát érintően:



**Országos Területrendezési Terv övezeti érintettségei  
és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott kiegészítő övezetek,  
valamint Pest megye területrendezési tervének övezeti érintettsége**

**Összefoglaló táblázatok**

<b>ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI/ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG</b>	
a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)	
	jelen módosítással érintett területeket
<b>országos területfelhasználási kategóriák</b>	
települési térség	X
erdőgazdálkodási térség	X
mezőgazdasági térség	X
vízgazdálkodási térség	-
<b>országos övezetek</b>	
országos ökológiai hálózat, magterület	X
országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó	X
országos ökológiai hálózat, puffertérület	X
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület	-
erdők övezete	X
tájképvédelmi terület övezete	X
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	-
országos vízminőség-védelmi terület övezete	-
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló	-

vízár-elhárítási célú szükség tározók területe	
honvédelmi és katonai célú terület	-

<b>PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERV</b>	
<b>KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI / ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG</b>	
<b>a tervezési területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)</b>	
tervezési területek	
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	
települési térség	X
sajátos területfelhasználású térség	-
erdőgazdálkodási térség	X
mezőgazdasági térség	X
vízgazdálkodási térség	-
térségi övezetek	
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	-
rendszeresen belvízjárta terület övezete	-
tanyás területek övezete	-
földtani veszélyforrás területének övezete	-
innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	X
kertes mezőgazdasági területek övezete	X
kímváltozásnak fokozottan kitett terület övezete	-

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy a tervezési területet az MaTrT, az MvM rendelet és a PMTrT szerint hét övezet érinti:

- o országos ökológiai hálózat, magterület
- o országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó
- o országos ökológiai hálózat, pufferterület
- o erdők övezete
- o tájképvédelmi terület övezete
- o turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
- o kertes mezőgazdasági területek övezete

A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az MaTrT, a PMTrT, valamint az MvM rendelet közötti összhang összességében érvényesül.

#### 4. A biológiai aktivitásérték egyenleg változása, zöldterületek

A tervmódosítási dokumentáció alátámasztó és határozati munkarésze is tartalmazza a Biológiai Aktivitásérték (BAé) egyenleg számítását. A BAé alakulását érintő területfelhasználási változás közvetlen hatása az alábbi:

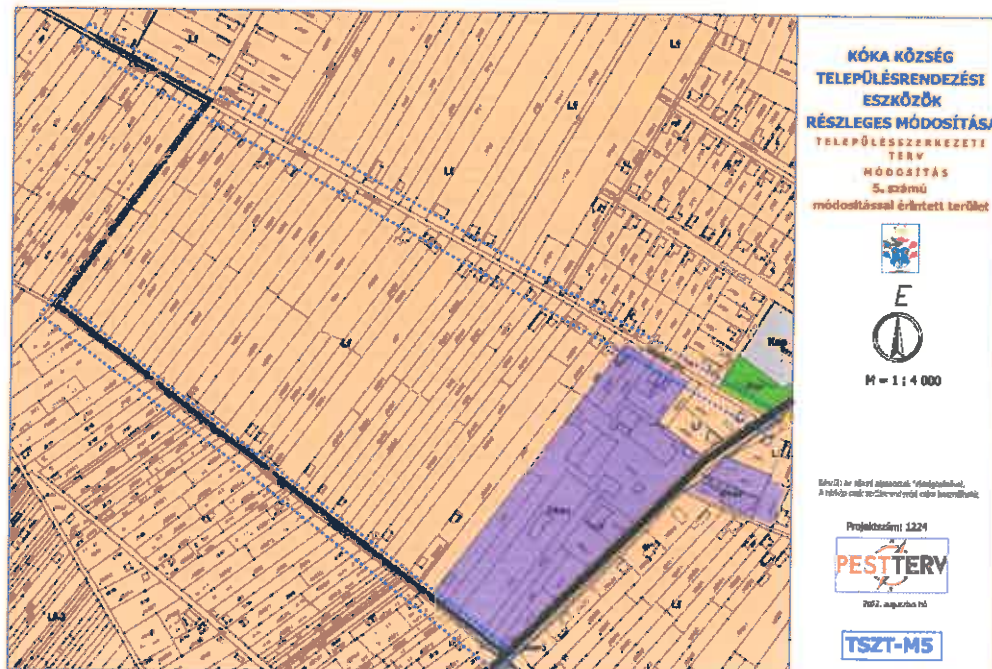
sorszám	terület ha	Meglevő területfelhasználás	BIA szorzó	Tervezett területfelhasználás	BIA szorzó	BIA változás
1	0,56	Gksz	0,4	Lf	2,4	1,12
2	0,1	Gksz	0,4	Lf	2,4	0,20
3	0,11	Lf	2,4	Gksz	0,4	-0,22
4	0,18	Zkp	6	KÖu	0,6	-0,97
4	0,05	Zkp	6	Vtp	0,5	-0,27
5	0,45	KÖu	0,6	Lf	2,4	0,81
6	0,36	Lf	2,4	KÖu	0,6	-0,65
7						0,00
8	0,67	Mk	5	KÖu	0,6	-2,95
9	0,18	Lf	2,4	Gksz	0,4	-0,36
10c	0,11	Gksz	0,4	Lf	2,4	0,22
11	0,15	Lf	2,4	KÖu	0,6	-0,27
11	0,25	KÖu	0,6	Lf	2,4	0,45

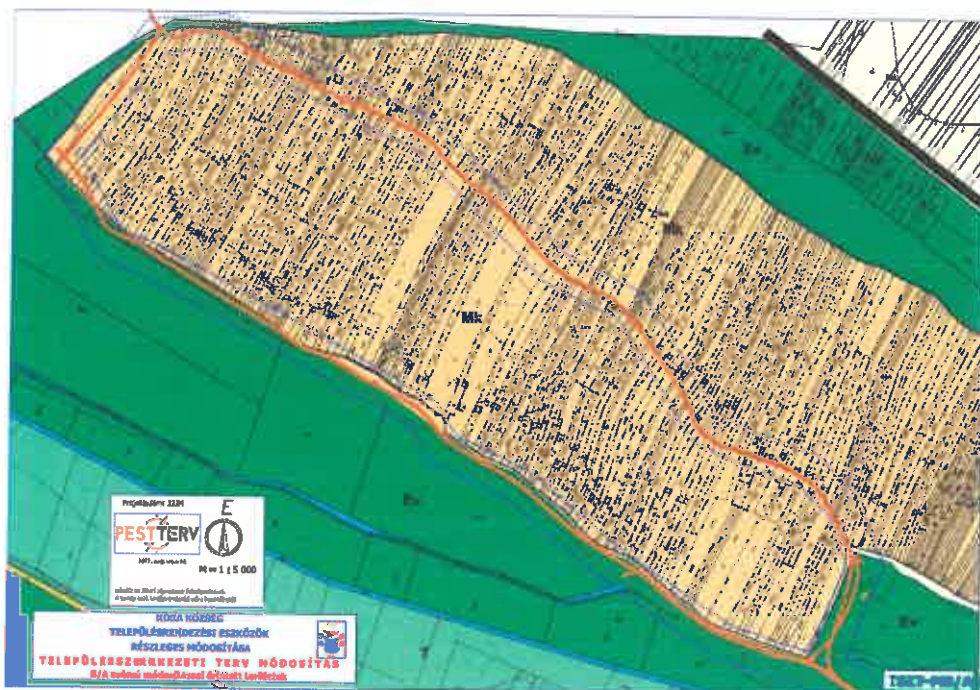
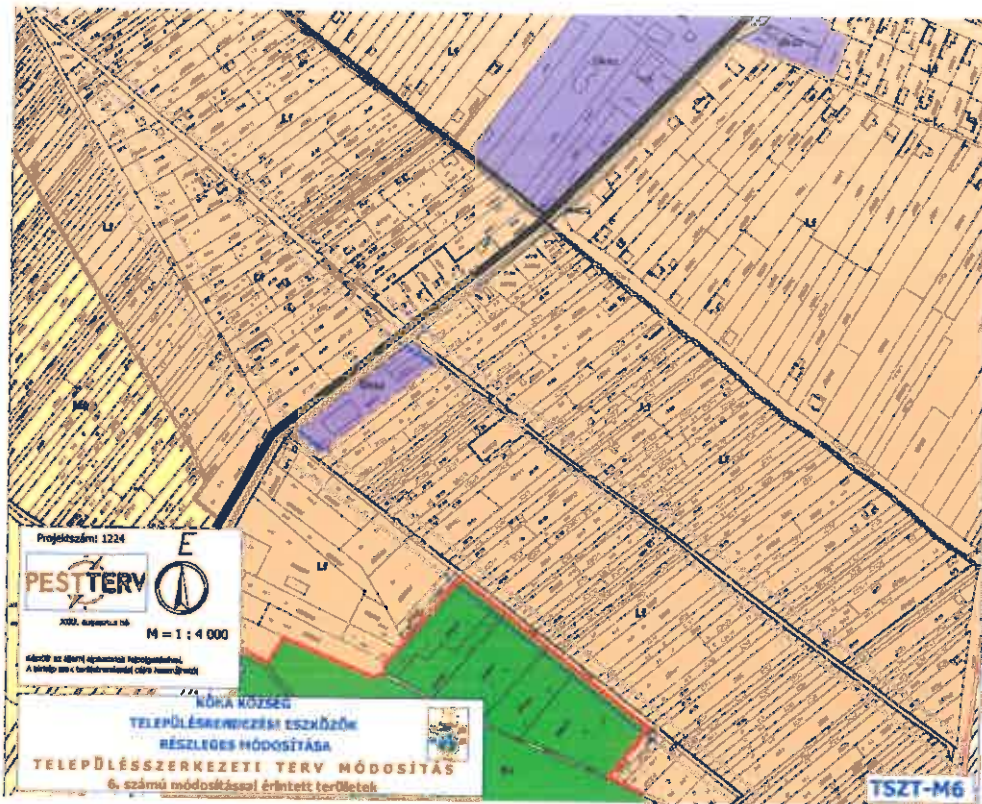
12a	0,24	Lf	2,4	Gksz	0,4	-0,48
13a	0,5	Lf	2,4	Gksz	0,4	-1,00
13b	0,13	Gksz	0,4	Lf	2,4	0,26
14	0,07	Ksp	3	Lf	2,4	-0,04
15	9,7	Lke	2,7	Kme	2,2	-4,85
15	1,42	Zkp	6	E	9	4,26
15	0,32	KÖu	0,6	E	9	2,69
15	0,66	KÖu	0,6	Kme	2,2	1,06
15	0,42	Lke	2,7	E	9	2,65
16	0,11	Gksz	0,4	Lf	2,4	0,22
17						0,00
18	1,59	Ksp	3	Ev	9	9,54
<b>Mindösszesen:</b>						<b>+11,68</b>

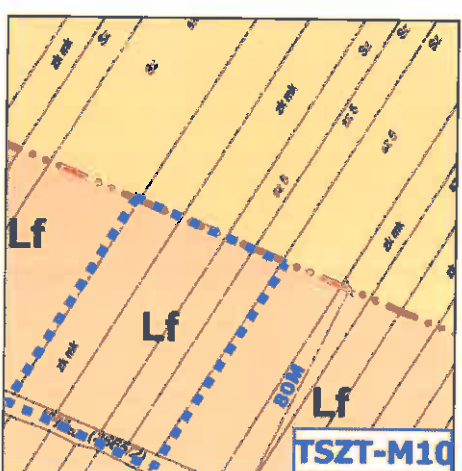
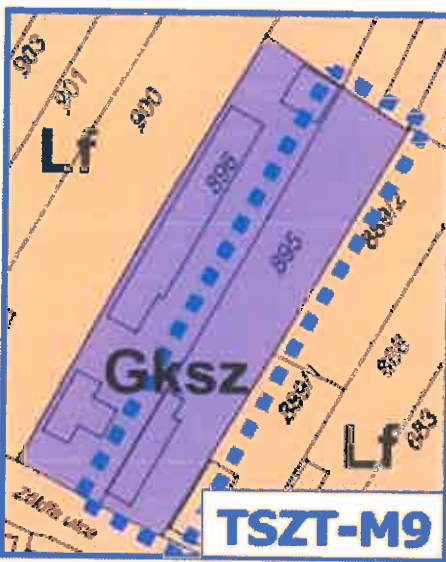
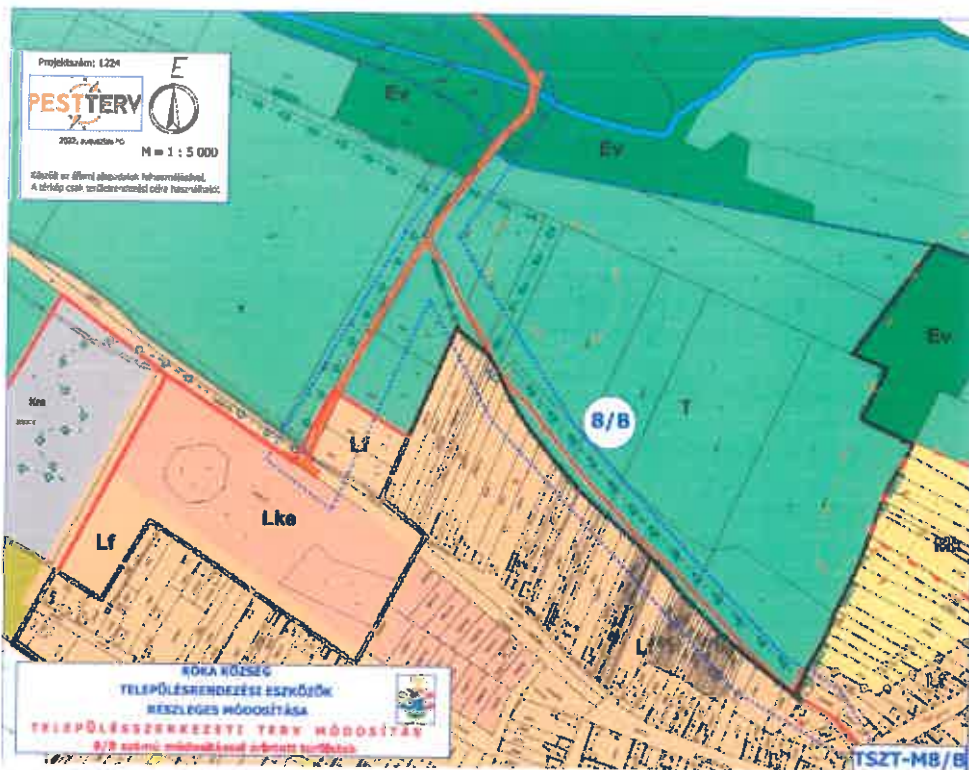
A BAÉ változásának összege +11,68, a változás egyenlege pozitív, tehát a jelenlegi TSZT módosítás a kompenzációval együtt megfelel.



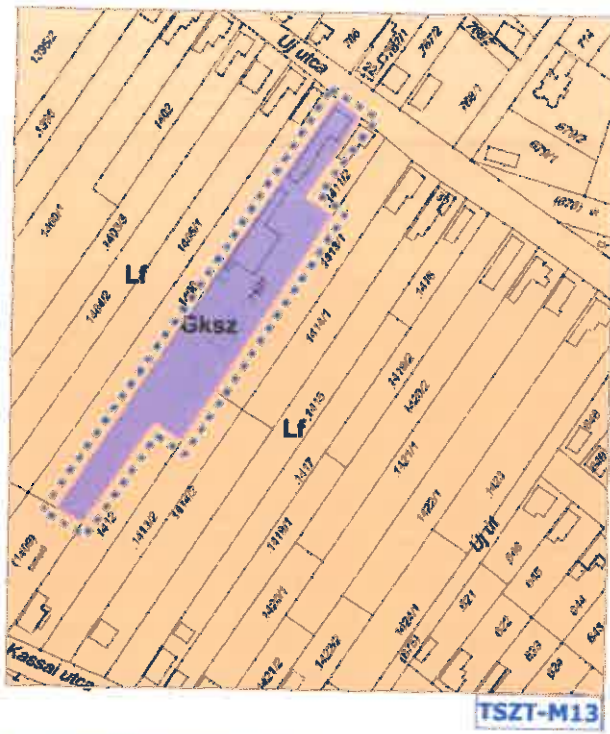


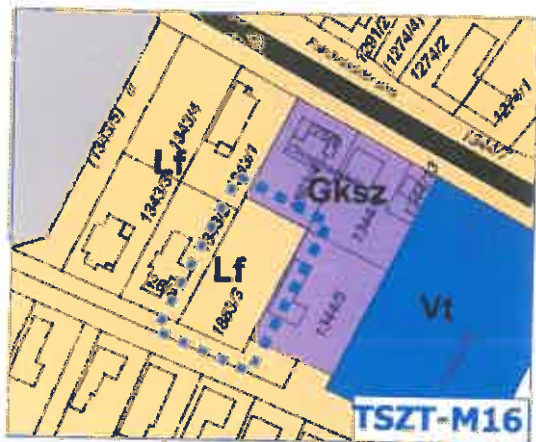














## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

### KÓKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK ...../2023. (.....) .... RENDELETE A 4/2020. (IV.30.) RENDELETTEL ELFOGADOTT HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Kóka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a (2) bekezdése szerinti jogalkotói hatáskörében, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) és (4) bekezdésében felsorolt véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §** A község helyi építési szabályzatáról szóló 4/2020. (IV.30.) Kt. rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(2) A jelen rendelkezések az alábbiakban felsorolt mellékletek szabályozási tervlapjaival együtt alkalmazandók:

a) 1. melléklet: Belterületi szabályozási tervlap (M=1:4.000),

b) 2. melléklet: Külterületi szabályozási tervlap (M=1:10.000).

Az Ör. 1. és 2. mellékletei jelen rendelet 1. melléklete szerint módosulnak a módosítással érintett területek vonatkozásában.

**2. §** Az Ör. kiegészül az alábbi 36/A §-sal:

#### A Kme jelű különleges, megújuló energia hasznosítás területe 36/A §

(1) A Kme jelű övezetben a létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

övezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	legnagyobb beépítettség	legnagyobb épületmagasság	zöldfelület legkisebb mértéke
Kme	5000	10%	4,5 m	40%

(2) Az övezetben megújuló energiaforrás műtárgyai és az ehhez a funkcióhoz szükséges épületek építhetők és tarthatók fenn.

(3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények és létesítmények a következők:

a) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

c) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

d) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szélkerék,

e) a megújuló energia hasznosításához szükséges egyéb speciális építmények (szoláris energiahasznosító blokk, geotermikus energiahasznosító létesítmények).

(4) A létesítmény a szomszédos telkek tevékenységét nem korlátozhatja.

(5) A telephely zajkibocsátása nem zavarhatja a szomszédos lakóterületek valamint a magasabb rendű jogszabályokban megállapított zaj- és rezgésvédelmi területeket.

(6) A napelemtáblák az elérhető legkevésbé tükröződő és polarizáló hatásúak legyenek.

(7) A napelemek felületét depolarizációs műszaki megoldással kell ellátni.

**3. §** Az Ör. 37. §-a kiegészül az alábbi (6) bekezdéssel:



(6) Meglévő épületek esetében az épületek körüli telekredezés lehetséges, az alábbi módon: a meglévő épület területe a körülötte lévő szükséges telekterülettel együtt önálló telekként kialakítható, a helyi adottságok figyelembe vételével. A kialakítható maximális telekterület ezekben az esetekben maximum 150 m<sup>2</sup>.

4. § Az Ör. 39. §-a az alábbiak szerint módosul:

#### A Zkp jelű zöldövezet

##### 39. §

(1) A Zkp jelű övezetben a létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

övezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	legnagyobb beépítettség	legnagyobb épület-magasság	zöldfelület legkisebb mértéke
Zkp	150 m <sup>2</sup>	2%	5,5 m	85%

(2) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter), vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

(3) Az övezet telkein a közparkokat legalább 85%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.

(4) Az övezet telkein, különösen a gyermekjátszószerek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el.

(5) Meglévő épületek esetében az épületek körüli telekredezés lehetséges, az alábbi módon: a meglévő épület területe a körülötte lévő szükséges telekterülettel együtt önálló telekként kialakítható, a helyi adottságok figyelembe vételével. A kialakítható maximális telekterület ezekben az esetekben maximum 150 m<sup>2</sup>.

5. § Az Ör. 47. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

övezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	beépítési mód	legnagyobb beépítettség	legnagyobb épület-magasság
Mk-1	1500 m <sup>2</sup>	oldalhatáron álló	3%	5,5 m

6. § Az Ör. 48. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

övezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	beépítési mód	legnagyobb beépítettség	legnagyobb épület-magasság	zöldfelület legkisebb mértéke
Mk-2	1000 m <sup>2</sup>	oldalhatáron álló	3%	5,5 m	80%

7. § Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Pervainé Hangodi Ágnes  
jegyző

Juhász Ildikó  
polgármester

1. melléklet a .../..... (... ..) önkormányzati rendelethez

SZT-M1 - SZT-M18

<b>SZT módosítása</b>	
SZT-M1	
SZT-M2	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>M = 1 : 2 000</p> <p>2022. augusztus hó</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Projektzám: 1224</p> </div> </div>
SZT-M3	

