



13

Kókai Polgármesteri Hivatal Jegyzőjétől  
2243 Kóka, Dózsa György út 1.  
Tel.:06-29-428-101  
KRID: 302202995 KOKAPH

---

### Előterjesztés

Készült: Kóka Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. augusztus 31-i ülésére.

Tárgy: Kóka Község Településrendezési tervének módosítása a 0262/39 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában

Mellékletek: -1. Lanzo Kft. levele  
-2. Beépítési helyszínrajz  
-3. Főépítész feljegyzés

Előterjesztő: Juhász Ildikó polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Lanzo Kft. nevében Kármán Zoltán levélben fordult Kóka polgármesteréhez, amelyben a településrendezési terv módosítását kéri a címben jelzett ingatlan vonatkozásában. A cég telephelye a Nagykátai úton van, és ezt szeretnék kitelepíteni a jelzett ingatlanra, amelynek fekvése sokkal kedvezőbb, jelenleg külterület. Az ingatlanon irodát + csarnokot szeretnének építeni, mely a cég új telephelyéül szolgál. A Kóka, 0262/39 hrsz-ú ingatlan jelenleg Lf-2 övezeti besorolású, ezt kéri megváltoztatni Gksz övezetre. A terület szórványos beépítésű, lakóházak is találhatóak rajta. Az övezet kérés szerinti módosítása esetén a környező lakóterületek védelméről gondoskodni kell, amelynek módját a módosítási tervanyagban kell kidolgozni. A cég a tervezett beruházásról beépítési tervet készített, mely terv az előterjesztés mellékletét képezi.

A településrendezési terv módosítása leggyorsabban a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján egyszerűsített eljárással folytatható le.

A R. 7. § (7)-(8) bekezdései alapján a településrendezési terv módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a települési önkormányzat főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben, amelyet a képviselőtestületnek jóvá kell hagynia.

A módosítás tervanyagát településtervező készítheti el. A tervmódosítással kapcsolatban felmerülő költségeket a Lanzo Kft. viseli.

Mindezek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi határozati javaslat – egyszerű többséggel történő – elfogadására!

**Határozati javaslat:**

1. Kóka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Kóka Község településrendezési tervének módosítását a 0262/39 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, az ingatlan Lf-2 övezeti besorolásának megváltoztatását Gksz építési övezetre annak érdekében, hogy a Lanzo Kft. az ingatlanon a cég új telephelyét megépíthesse. A termódosítás minden költségét, valamint a beruházásból fakadó esetleges fejlesztések költségét a Lanzo Kft. viseli.
2. A Képviselő-testület elfogadja Kóka Község főépítészének a módosításhoz kapcsolódó megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó, a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII. 15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdés szerinti feljegyzését.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza Kóka Község polgármesterét a módosítás folyamatára vonatkozó tervezési szerződés aláírására.

Határidő: 2023.október 31.

Felelős: polgármester

Kóka, 2023. 08. 23.

Juhász Ildikó sk.  
polgármester\*



## KÉRELEM

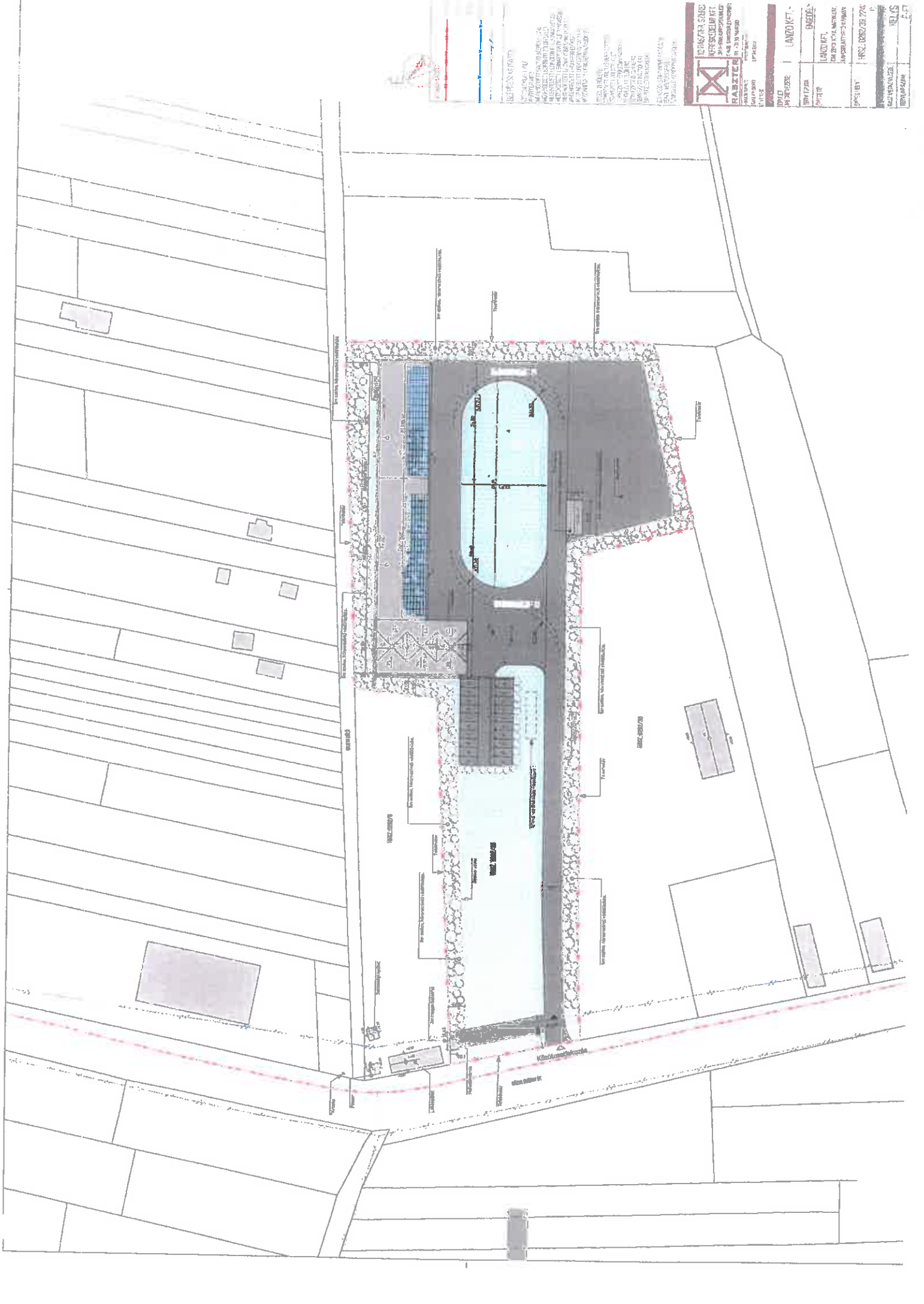
Alulírott Kármán Zoltán ( 1972.12.16 Nagykátai an: Lesti Mária Kóka Nagykátai út 12 )  
mint a Lanzo kft ügyvezetője az alábbi kéréssel fordulok a Tisztelt Polgármester Asszonyhoz  
és a Tisztelt Képviselő testülethez.

A Lanzo kft telephelye jelenleg a Nagykátai úton van, mely lakó övezet, ezáltal itt további  
fejlesztésekre sajnos nincs lehetőség.  
Szeretnénk a céget kiköltöztetni külterületre, és szeretnénk pályázni iroda+csarnok építésre.  
Ennek feltétele, hogy a Kóka 0262/39 hrsz számú ingatlan GKSZ besorolást kapjon.

Kérem, hogy a fenti ingatlan besorolását átminősíteni szíveskedjenek.

2023.02.03

  
Kármán Zoltán  
ügyvezető



12 046 74 SZIGES  
 HÉRSZÉKLELAKKFT  
 1043 BUDAPEST, BUDA  
 JÓZSEF TER 17. SZÁMÚ  
 ÉPÍTÉSKIVÉLY  
 KÉRDÉSEK ÉS TUDNIVALÓK  
 SZÉKHELY: 1043 BUDAPEST,  
 JÓZSEF TER 17. SZÁMÚ  
 LEVÉLZÁRI CÍM: 1043 BUDAPEST,  
 JÓZSEF TER 17. SZÁMÚ  
 TELEFONSZÁMOK: (36) 1 460 0100  
 (36) 1 460 0101  
 (36) 1 460 0102  
 (36) 1 460 0103  
 (36) 1 460 0104  
 (36) 1 460 0105  
 (36) 1 460 0106  
 (36) 1 460 0107  
 (36) 1 460 0108  
 (36) 1 460 0109  
 (36) 1 460 0110  
 (36) 1 460 0111  
 (36) 1 460 0112  
 (36) 1 460 0113  
 (36) 1 460 0114  
 (36) 1 460 0115  
 (36) 1 460 0116  
 (36) 1 460 0117  
 (36) 1 460 0118  
 (36) 1 460 0119  
 (36) 1 460 0120  
 (36) 1 460 0121  
 (36) 1 460 0122  
 (36) 1 460 0123  
 (36) 1 460 0124  
 (36) 1 460 0125  
 (36) 1 460 0126  
 (36) 1 460 0127  
 (36) 1 460 0128  
 (36) 1 460 0129  
 (36) 1 460 0130

HÉRSZÉKLELAKKFT SZÉKHELY: 1043 BUDAPEST, JÓZSEF TER 17. SZÁMÚ LEVÉLZÁRI CÍM: 1043 BUDAPEST, JÓZSEF TER 17. SZÁMÚ TELEFONSZÁMOK: (36) 1 460 0100 (36) 1 460 0101 (36) 1 460 0102 (36) 1 460 0103 (36) 1 460 0104 (36) 1 460 0105 (36) 1 460 0106 (36) 1 460 0107 (36) 1 460 0108 (36) 1 460 0109 (36) 1 460 0110 (36) 1 460 0111 (36) 1 460 0112 (36) 1 460 0113 (36) 1 460 0114 (36) 1 460 0115 (36) 1 460 0116 (36) 1 460 0117 (36) 1 460 0118 (36) 1 460 0119 (36) 1 460 0120 (36) 1 460 0121 (36) 1 460 0122 (36) 1 460 0123 (36) 1 460 0124 (36) 1 460 0125 (36) 1 460 0126 (36) 1 460 0127 (36) 1 460 0128 (36) 1 460 0129 (36) 1 460 0130	HÉRSZÉKLELAKKFT SZÉKHELY: 1043 BUDAPEST, JÓZSEF TER 17. SZÁMÚ LEVÉLZÁRI CÍM: 1043 BUDAPEST, JÓZSEF TER 17. SZÁMÚ TELEFONSZÁMOK: (36) 1 460 0100 (36) 1 460 0101 (36) 1 460 0102 (36) 1 460 0103 (36) 1 460 0104 (36) 1 460 0105 (36) 1 460 0106 (36) 1 460 0107 (36) 1 460 0108 (36) 1 460 0109 (36) 1 460 0110 (36) 1 460 0111 (36) 1 460 0112 (36) 1 460 0113 (36) 1 460 0114 (36) 1 460 0115 (36) 1 460 0116 (36) 1 460 0117 (36) 1 460 0118 (36) 1 460 0119 (36) 1 460 0120 (36) 1 460 0121 (36) 1 460 0122 (36) 1 460 0123 (36) 1 460 0124 (36) 1 460 0125 (36) 1 460 0126 (36) 1 460 0127 (36) 1 460 0128 (36) 1 460 0129 (36) 1 460 0130
--	--



### 3. melléklet

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

### A „Kóka Község Településrendezési tervének módosítása a 0262/39 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában” című tervhez készítendő „Megalapozó vizsgálatok” és „Alátámasztó javaslat” tartalmának meghatározására

**Tárgy:** Kóka, 0262/39 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan településrendezési besorolásának módosítása. A településrendezési eszközök módosítása a 314/2012. (XI. 8) Kormányrendelet szerinti tartalommal, a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68. § paragrafusára szerinti egyszerűsített eljárásban folytatható le.

#### Megalapozó vizsgálat:

A 314/2012. (XI. 8) Kormányrendelet 1. mellékletében meghatározott munkarészek közül az alábbiakat kell elkészíteni:

#### 1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

##### 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

##### 1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök bemutatása, és összevetése.

#### Alátámasztó javaslat:

A 314/2012. (XI. 8) Kormányrendelet 3. mellékletében meghatározott munkarészek közül az alábbiakat kell elkészíteni:

1. Környezetalakítás terve (a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)

##### 1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

(az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)

- a terület a hatályos településszerkezeti tervben.

- a javasolt módosítás és indoklása.

##### 2.1. A tájrendezési javaslatok

##### 2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

5. **KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK** (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)

6. **HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA** (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)

7. **SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ** (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

Kóka, 2023. 08. 22.

**Alvári Csaba**  
főépítész