



12

Kóka Község Önkormányzatának Polgármesterétől
2243 Kóka, Dózsa György út 1.
Tel.:06-29-428-101
KRID: 358077712 (KOKAONK)
email:kokaph@kokaph.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

Kóka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 67/2024.(VIII.29.) sz. határozatával döntött a településrendezési terv részterületeket érintő módosítási folyamatának az elindításáról. A Testület a 95/2024.(XI.28.) sz. határozatában a határozatban foglaltakat fenntartotta, a szakmai tartalmat pedig kiegészítette.

A jelen előterjesztésben arra teszek javaslatot, hogy a 95/2024.(XI.28.) sz. határozatban foglaltak fenntartásával, a szakmai tartalmat újabb két helyszínnel egészítsük ki. Az egyik esetben az ökológiai folyosó határa nem megfelelően van ábrázolva a szabályozási terven, ezért néhány érintett ingatlan esetében az építés, felújítás nem lehetséges. A másik esetben az Újvilág utcánál kiderült, hogy a földhivatali alaptérkép az utcát nem a valós helyén és szélességében ábrázolja, ezért a tervezett szabályozási vonal, amely az utca szélesítését irányozza elő az érintett ingatlanok rovására, felesleges.

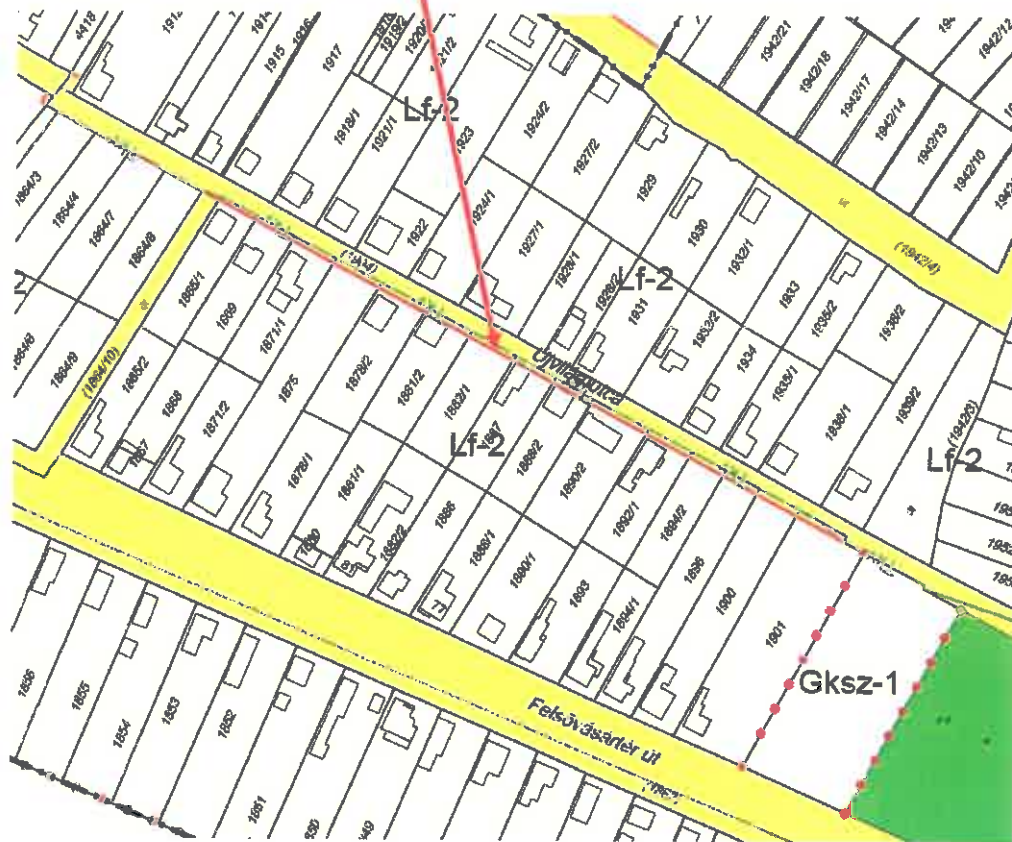
A javasolt két újabb helyszín az alábbi:

TRT módosítás – szakmai tartalom kiegészítés

1.Az ökológiai folyosó határa nem felel meg a megyei adatoknak. Az ingatlanokon ábrázolt cikk-cakkos vonal a helyes, ezért az övezethatárt és a folyosó határát ennek megfelelően módosítani kell.



2. Az Újvilág utca tervezett szélesítése a déli oldalán nem szükséges, ugyanis a földhivatali alaptérkép nem megfelelően ábrázolja az utca területét. A valóságban az utca megfelelő szélességű, ezért a **szabályozási vonal** törlése szükséges. A későbbiekben az önkormányzat kéri az alaptérkép korrekcióját.



A településtervező az újabb két helyszín miatt kiegészítő ajánlatot küldött, melyet elfogadásra javaslok.

Mindezek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

1. Kóka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 95/2024.(XI.28.) sz. határozatában foglaltakat fenntartja.
2. A Képviselő-testület támogatja az előterjesztés szakmai tartalmát képező lakossági és Önkormányzati igényként jelentkező eddigi módosítási szándékok kiegészítését az előterjesztésben szereplő két helyszínnel, az előterjesztés 1. mellékletét képező kiegészített szakmai tartalmat elfogadja.
3. A Képviselő-testület elfogadja a településtervező kiegészítő árajánlatát.

Határidő: 2025. március 31 (szerződéskötés), utána folyamatos

Felelős: polgármester

Kóka, 2025. 02. 27.

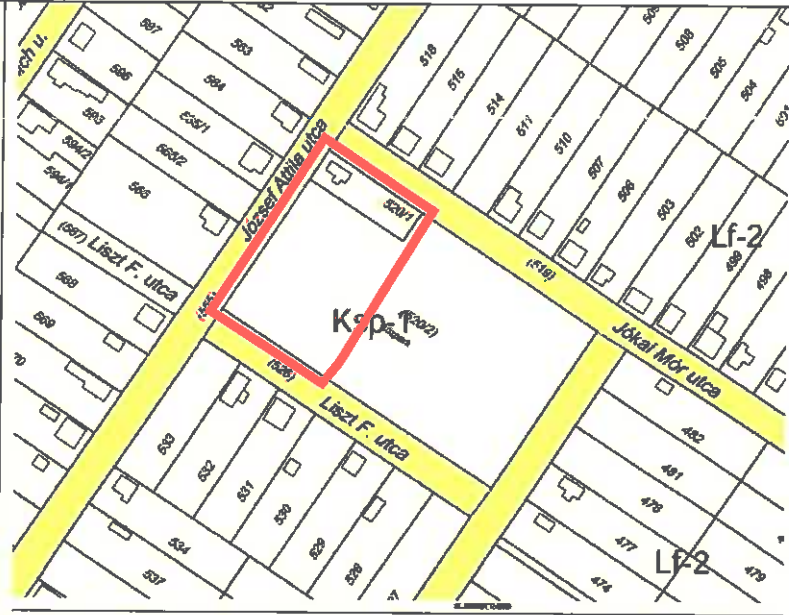
Juhász Ildikó sk
polgármester



1. melléklet: A módosítás kiegészített szakmai tartalma

**1. Klampár +
önkormányzat 520/1
és 520/2 hrsz**

Az 520/1 hrsz-ú ingatlan Lf-2 övezetbe tartozik. A meglévő épület bővítésének a feltüntetése nem lehetséges, mivel az beelóg az oldalkertbe. Az igénylő szeretne ingatlanrészét vásárolni a szomszédos Ksp-1 besorolású 520/2 hrsz-ú ingatlanból. A módosítással az önkormányzatnak is lehetősége nyílik 3 db lakótelek kialakítására. Ehhez a József Átilia utca mentén a Jókai és Liszt F. utca közötti teleksávot át kell sorolni Lf-2 övezetbe.



2. 567, 593 hrsz. út

A cél, hogy az 567 és 593 hrsz-ú útként nyilvántartott ingatlanok a szabályozási terven is út övezetben szerepeljenek a mostani lakó övezet helyett.



**3. Szabó József 0263
út, Baji Károly
0264/1 ingatlan**

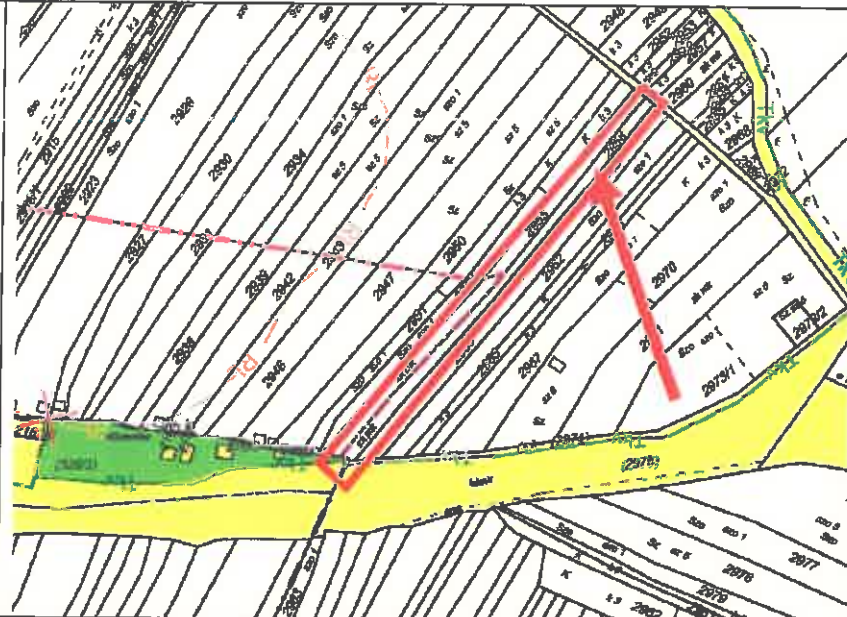
Az út a 0264/1 hrsz-ú, Lf-2 besorolású ingatlan mellett halad. Az ingatlanon meglévő egyik épület érinti az utat. A teljes épületállomány feltüntetése miatt szükséges a 0263 hrsz-ú út eltolása déli irányba, egyben a 0264/1 hrsz-ú ingatlan kibővítése ugyanebbe az irányba. A 0264/1 ingatlan tulajdonosai kérik az ingatlan Gksz-1 övezetbe sorolását a jelenlegi Lf-2 övezetből.



4. Holló Zoltán 2958

hrsz

Az igénylő fel szeretné tüntetni az ingatlanán meglévő épületet, ehhez szükséges lenne a beépíthetőség növelése a jelenlegi 3 %-ról 6 %-ra.



5. Sárközi Zsolt 3316

hrsz.

A HÉSZ módosítását kéri azért, hogy az ingatlant két részre tudja osztani, valamint azért, hogy az új épület 6,0 m-nél nagyobb előkerttel is elhelyezhető legyen.

Mindehhez a HÉSZ telekalakítási szabályainak és a 28. § (1) bek. módosítása szükséges.



6. Fenyő Dániel

3401, 3400/1,
3400/2, 3399 hrsz

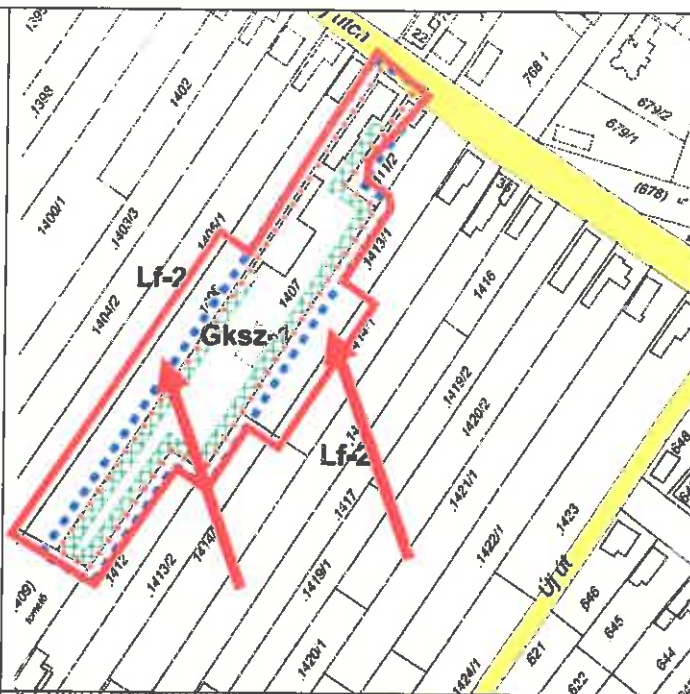
Az ingatlanokat össze szeretné vonni, azonban így kialakuló telek 28,5 m-es szélessége nem érné el a GKSZ-2 övezetben előírt minimális 30 m-es szélességet.

Ehhez a telekalakítási szabályok módosítása szükséges, mely szerint az összevonás ilyen esetekben is lehetséges, mint a jó irányba tett lépés.



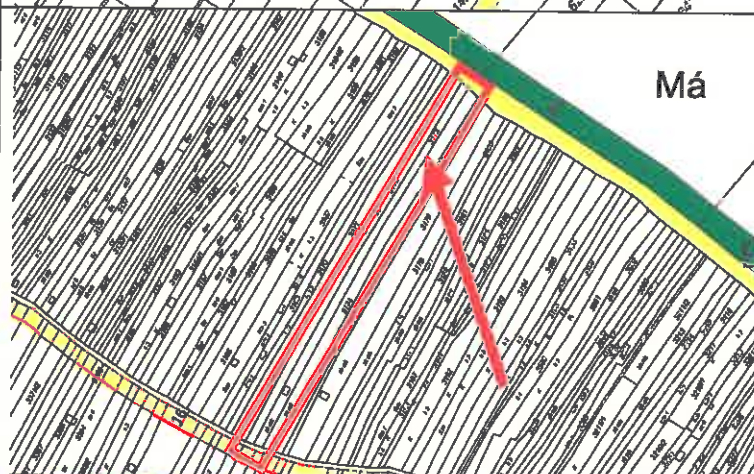
**7.Módis Annamária
-fátelep hrsz 1406**

A telek rajz szerinti hátsó részét szeretné eladni az 1407 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának, amihez a 1406 hrsz-ú ingatlan rajz szerinti hátsó részének az átminősítése szükséges Gksz-1 övezetbe. Ezen kívül szükséges még a 1413/1 1407 hrsz-ú ingatlanhoz szabályozott részének az átminősítése ugyancsak Gksz-1 övezetbe.



**8.Kelemen Zoltán
3173 hrsz**

Az ingatlan Mk-2 övezetben van, ahol a lakófunkció nem megengedett. A kérés olyan módon teljesíthető, hogy az ingatlant átsoroljuk „Tanya” övezetbe, amire az OTÉK lehetőséget ad.



**9.Lantos Lajos 212,
213, 213/A, 215 hrsz**

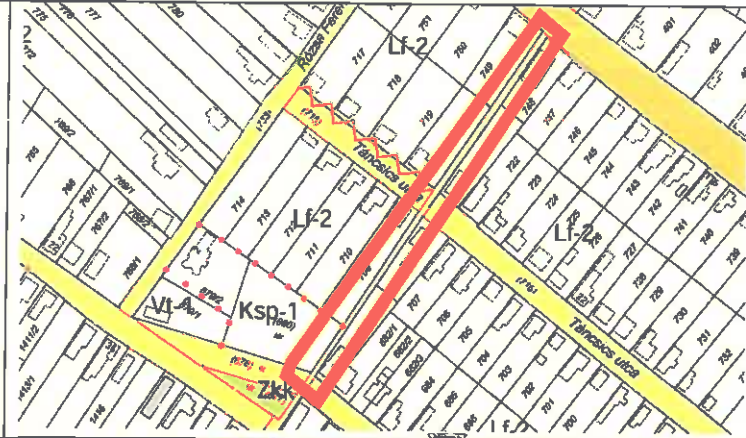
A kérelmező a tulajdonában lévő 212, 213, 213/A hrsz-ú ingatlanok előtt fekvő 215 hrsz-ú ingatlanból kíván részterületet vásárolni, amelyet már körbekerített és használ.



**10.Önkormányzat
675 hrsz.**

A Nagykátai út és a Rákóczi utca közötti

útszakasz megszüntetése, és építési övezetbe sorolása. A valóságban ezt a területet nem útként használják.



11. Dudás Hajnalka
399/1 és 399/2 hrsz.
telekhatár rendezés



12. Heteyi László
Lf-2 övezetbe
ékelődik be a Gksz-1
jelű ingatlan. A
módosítási szándék
kedvező az egységes
lakóövezet
szempontjából.



13. Acsai Józsefné

138/2 hrsz

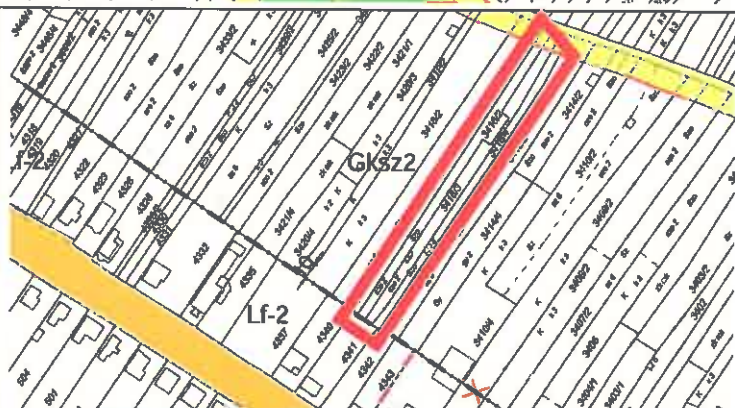
Az ingatlan a 137/1, 1378/2, 137/3, 139, 141, 142 hrsz-ú ingatlanokkal együtt a temető tartalékterülete, Kt övezetben. A módosítási szándék csak a többi ingatlannal együtt valósítható meg, amennyiben a testület úgy dönt, hogy a temető fejlesztése ebben az irányban nem várható.



14. Lantos Lajos (9. sz. módosítás)


csereterülete

3416/2, 3416/3, 3416/4 hrsz



15. Az ökológiai folyosó határa nem felel meg a megyei adatoknak. Az ingatlanokon ábrázolt cikk-cakkos vonal a helyes, ezért az övezethatárt és a folyosó határát ennek megfelelően módosítani kell.



<p>16. Az Újvilág utca tervezett szélesítése a déli oldalán nem szükséges, ugyanis a földhivatali alaptérkép nem megfelelően ábrázolja az utca területét. A valóságban az utca megfelelő szélességű, ezért a szabályozási vonal törlése szükséges. A későbbiekben az önkormányzat kéri az alaptérkép korrekcióját.</p>	
<p>17.-telekalakítás szabályai 3400 hrsz alapján</p>	<p>A telkek oszthatóvá tétele abban az esetben, amikor a meglévő telkek szélességi mérete nem éri el a szabályozott minimumot, de az egyéb mérőszámoknak megfelel</p> <p>A telkek összevonhatóságának a lehetővé tétele abban az esetben is, amikor az összevont telkek területe nem éri el a szabályozott minimális értéket.</p>
<p>18. meglévő épületek fennmaradásának elősegítése</p>	<p>Az Mk-2 kertes mezőgazdasági övezetben meglévő épületek feltüntetésének elősegítése HÉSZ módosításával</p>

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI AJÁNLAT

Kóka Község hatályos Településrendezési Tervének két részterületet érintő módosításának elkészítésére

a „Kóka Község Önkormányzat Képviselő-testületének 67/2024. (VIII. 29.) számú határozatában foglaltak alapján Kóka Község hatályos Településrendezési Tervének egyes részterületeket és a HÉSZ telekalakítási szabályait érintő módosításának elkészítése” tárgyú tervezési szerződésben foglaltak kiegészítéseként



2025. február 18.

**1. Az ajánlat tárgya**

Kóka Község hatályos Településrendezési Tervének a melléklet szerinti két települési részterületet érintő módosítása

2. Ajánlattévő adatai

Ajánlattevő neve:	Archi-Profil Építész, Tervező Betéti Társaság
Képviseli:	Csarkóné Kelemen Ágnes
Cím:	1191 Budapest, Lehel utca 23. 1. em. 4.
Cégjegyzékszám:	01-06-728076
Adószám:	20560111-2-43
Bankszámlaszám:	64400051-10508183-00000000 (MBH Bank Nyrt.)

3. Az ajánlat szerinti tervezési díj összege

Nettó ajánlati ár: 300.000 HUF

ÁFA (27%) 81.000 HUF

Bruttó ajánlati ár: 381.000 HUF

azaz Háromszáznyolcvanegyezer forint

4. Teljesítési határidő

Teljesítési véghatáridő: 2025. október 31., melynek betarthatósági feltétele a tervező érdekkörén kívül eső véleményezési, jóváhagyási eljárások kellő időben történő befejezése.

5. Az ajánlat érvényességi ideje

Cégünk jelen ajánlatát változatlan formában és tartalommal 30 napig tartja fenn.

Budapest, 2025. február 18.

Csarkóné Kelemen Ágnes
vezető településrendező tervező
Archi-Profil Bt.

üzletvezetésre jogosult tag

ARCHI-PROFIL BT.
1191 BP, LEHEL U. 23.
ADÓSZ: 20560111-2-43
☎ 3778 853

MELLÉKLET

TRT módosítás – szakmai tartalom kiegészítés

1. Az ökológiai folyosó határa nem felel meg a megyei adatoknak. Az ingatlanokon ábrázolt cikkcakkos vonal a helyes, ezért az övezethatárt és a folyosó határát ennek megfelelően módosítani kell.



2. Az Újvilág utca tervezett szélesítése a déli oldalán nem szükséges, ugyanis a földhivatali alaptérkép nem megfelelően ábrázolja az utca területét. A valóságban az utca megfelelő szélességű, ezért a szabályozási vonal törlése szükséges. A későbbiekben az önkormányzat kéri az alaptérkép korrekcióját.

