

# ELŐZETES KÖRNYEZETI DOKUMENTÁCIÓ

## KISTOKAJ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSÁHOZ (A LAKÓÖVEZETEKBE ELHELYEZHETŐ NEM LAKÓÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ EGYES TELEPÍTÉSI SZABÁLYOK TEKINTETÉBEN)

**MEGBÍZÓ:**  
**KISTOKAJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
3553 Kistokaj, Széchenyi u. 43.

**Képviseli:**  
**BERNÁTH JÓZSEF**  
polgármester

**ÖSSZEÁLLÍTOTTA:**



.....  
**BERNÁTH MIHÁLY** ev.  
okleveles építészmérnök,  
okleveles városépítési-városgazdasági szakmérnök  
a BAZ. Megyei Építészkamara tagja  
Névjegyzék száma: TT1 05 0010  
3432 Emőd, Rákóczi u. 23.

**Emőd, 2024. március 25.**

# TARTALOMJEGYZÉK

2. oldal

## 1. ELŐZMÉNYEK

1.1./Fejlesztési program	3.
1.2./A településrendezési helyzet	3.
1.2.1./ Hatályos településrendezési eszközök	4.
1.2.2./ A településrendezési eszközök módosítása, döntés	4.
1.2.3./A településrendezési eszközök módosítása megindítása	4.

## 2./A VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ ALAPJAI

2.1. A véleményezési vonatkozások és azok előzményei	5.
2.1.1./ Előzetes tájékoztatás és véleményezés	5.
2.1.2./ Környezeti vizsgálat	5.
2.2./ Az <u>érintett hatályos</u> településrendezési eszköz bemutatása	6.
2.2.1. A HÉSZ beépítésre vonatkozó előírásai	6.
2.2.2. Szabályozási terv	6.

## 3./ A TERVEZETT BEAVATKOZÁS ALÁTÁMASZTÁSA

3.1./Alátámasztó munkarész	6.
3.2./Biológiai aktivitási érték	6.
3.3./Örökségvédelmi vizsgálat	6.

4./ RENDELET-TERVEZET	7.
-----------------------	----

## **1./ ELŐZMÉNYEK**

### **1.1./ Fejlesztési program**

A Kistokaj Község Önkormányzata település-fejlesztési céljai között kiemelt helyen szerepel a lakosság szociális és kulturális ellátó intézményeinek fejlesztése.

A megvalósítás során az Önkormányzat a birtokában lévő ingatlanok hasznosításával törekedik a megfelelő területek biztosítására és azokon pályázati eszközök bevonásával történő közösségi célú építmények nívós megvalósítására, a rendezett településképre való törekvés szándékával.

Ennek keretében a település több - lakóterületi besorolású – részben beépítetlen, részben átépítendő, mindemellett méltó funkcióra átrendezendő ingatlanát érintően sikeresen pályázott a lakosság alapvető ellátást szolgáló szociális, nevelési, illetve kulturális-szabadidős épületek megvalósításának – a saját forrásain túlmutató - támogatására.

A projektek megvalósításához megindította a tervezési, műszaki előkészítési munkálatokat. Elkészültek a koncepcionális telepítési tervek, építészeti terv-vázlatok, engedélyezésre összeállított tervek állnak rendelkezésre a különböző építményekről. Ezek kialakításakor az általános építészeti normák, szabályok (optimális funkcionális térszervezés, egyenlő esélyű hozzáférés, építészeti illeszkedés, stb.) betartására figyelemmel jártak el a tervezők.

Az előkészítő munkálatok keretében azonban a hatályos településrendezési szabályozás pontosítására (kiegészítésére, módosítására) tettek kezdeményezést.

### **1.2./ A településrendezési helyzet**

#### **1.2.1./ Az érintett hatályos településrendezési eszköz**

Kistokaj Község Helyi Építési Szabályzata: **15/2009. (IX.30.)** (többször módosított) képviselőtestületi rendelet

A hatályos rendelet fenti szempontú, célzott áttekintés során megállapítást nyert, hogy annak szakmai előkészítése, megalapozása során még nem álltak rendelkezésre kiforrott beépítési tervek, építészeti koncepciók a lakóterületi ingatlanokon lakosság alapvető ellátást szolgáló épületekre vonatkozóan, mindemellett a településképi illeszkedés normája vélhetően más - az eltérő funkciók karakteres elkülönítését szorgalmazó - településtervezői elképzeléseken alapult.

A „projektek” megvalósításának igénye tehát felszínre hozta az eltelt időszak településrendezési és településképi trendjéhez igazodó aktualizálás szükségességét, azaz a hatályos HÉSZ egyes rendelkezéseinek újra rendezését, egységessé és normatívvá tételét a lakóterületekre vonatkozóan.

### 1.2.2./A településrendezési eszközök módosítása

A pontosítás kezdeményezésének indoka, hogy a hatályos helyi építészeti szabályozás indokolatlanul korlátoz az „építési hely” tekintetében (nagyobb előkert előírásával) az országos településrendezési normák (OTÉK) szerint a lakóterületeken elhelyezhető, de nem lakó főfunkciójú épületek építési telken való elhelyezésének kereteiben. Ezzel az ingatlanoknak a célzott, közösségi funkciót kielégítő, kiszolgáló közösségi épületekkel, építményekkel való optimálisan beépítését, valamint azok településképi beillesztését ellehetetleníti.

Mindezek ismeretében **Kistokaj Község Önkormányzata Képviselőtestülete 25/2024. (III.14.) határozatával** a HÉSZ módosítása érdekében szükséges eljárást elindította, melyet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (továbbiakban: „R”) alapján

a „rövid” eljárásban történő véleményezési szabályok szerint és az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás (a továbbiakban: biztonságos kézbesítési szolgáltatás) igénybevételével történő egyeztetési szabályok szerint folytat le.

A rövid eljárás lefolytatását lehetővé teszi az „R”

**69. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás**

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;

(2) A rövid eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §- ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt külön lakossági fórum megtartása nélkül, a 65. § (5) bekezdés c) pontja szerint, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) a záró szakaszban az állami főépítész egyeztető tárgyalást abban az esetben kezdeményez, a 11. mellékletben meghatározott szervek közül az érintett véleményezők meghívásával, ha

ca) az állami főépítésznek jogszabályon alapuló eltérő véleménye áll fenn, vagy

cb) záró véleményének kiadásához valamely szakterületi vélemény beszerzését tartja szükségesnek, és

d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész 10 napon – a c) pont szerinti egyeztető tárgyalás esetén 15 napon – belül adja ki.

### 1.2.3./A településrendezési eszközök módosítása megindítása

Kistokaj Község Önkormányzata Képviselőtestülete a megjelölt településrendezési változás végrehajtása érdekében az önkormányzati főépítész feladatokkal **Bernáth Csaba** szakértő főépítészt (Főépítész vizsga törzslapszáma: **SzSzB/1/2019**) bízta meg, továbbá felkérte a HÉSZ módosítás véleményezési dokumentációjának összeállításra, mint a település-tervezési dokumentumok elkészítésére jogosult településtervezőt **Bernáth Mihály** okleveles építészmérnök településtervezőt (Kamarai névjegyzékszám: **TT1 05-0010**).

## **2./A VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ ALAPJAI**

### **2.1. A véleményezési vonatkozások és azok előzményei**

#### **2.1.1./ Előzetes tájékoztatás és véleményezés**

Az **R. 69. § (2)** szerint „ A rövid eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

- a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt külön lakossági fórum megtartása nélkül, a 65. § (5) bekezdés c) pontja szerint, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül”

*Ennek értelmében Előzetes tájékoztatást és véleményezést lefolytatására nem került sor, továbbá hatályos partnerségi rendelet hiányában partnerségi véleményezés sem történik, csak a helyben szokásos módon történő közzététel.*

#### **2.1.2./ Környezeti vizsgálat**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet**

**1. § (3)** Várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége

a) a település egy részére készülõ szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál,

**4. § (1)** Az 1. § (3) bekezdés szerinti terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni.

(2) A döntéshez a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelõs közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelõs szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetõen várható-e jelentõs környezeti hatás.

*„kidolgozás és az eljárás lefolytatása az elõbbi nyilatkozatok függvénye”*

## **2.2./ A hatályos településterv (településrendezési eszköz) bemutatása**

### **2.2.1. A HÉSZ változással érintett , beépítésre vonatkozó előírásai:**

Lakóövezetek beépítésének részletes előírásai  
Kertvárosias lakóövezetek

#### 10. §

(1) A lakóövezetbe az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4 jelölésű kertvárosias lakóövezetek tartoznak.

(5) Egyéb sajátos szabályok:

- Az utcai telekhatártól számított 15,00 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 15,00-20,00 méterek között nem lakó funkciójú épületek csak a főépülettel egybeépítve létesíthetők.
- A mellék funkciójú épületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra mellék funkciójú épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 40 m-en túli telekrész nem beépíthető.

Falusias lakóövezetek

#### 11. §

(1) A lakóövezetbe az Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-4 jelölésű falusias lakóövezetek tartoznak.

(3) Egyéb sajátos előírások:

- Az utcai telekhatártól számított 20,0 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 25,0 méteren belül állattartó épület nem létesíthető.

### **2.2.2. Szabályozási terv, változás nem kezdeményezett,**

## **3./ A TERVEZETT BEAVATKOZÁS (RELEVÁNS) ALÁTÁMASZTÁSA**

### **3.1. Magasabb rendű területrendezési szabályok érvényesülése**

*A korábban elfogadott, hatályos települési terület-felhasználási és építési övezeti besorolás nem érintett, így a pontosítás/ módosítás alátámasztása – változás hiányában- indokolatlan.*

### **3.2./Biológiai aktivitási érték**

*Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, azaz nem változik.*

### **3.3./Örökségvédelmi vizsgálat**

*A korábban elfogadott, hatályos települési terület-felhasználási és építési övezeti besorolás nem érintett, így a pontosítás/ módosítás hatásának vizsgálata – változás hiányában- indokolatlan.*

#### 4. RENDELET -TERVEZET

### Kistokaj Község Önkormányzata Képviselőtestülete ...../2024. (.....) önkormányzati rendelete Kistokaj Község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási Tervéről szóló 15/2009. (IX.30.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Kistokaj Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában, valamint a 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69.§. szerint a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészre záró véleményének kikérésével Kistokaj Község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási Tervéről szóló 15/2009. (IX.30.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban „R”) az alábbiak szerint módosítja:

#### 1. §

„R” 10. § (5) bekezdésben foglaltak helyébe a következő rendelkezés lép:

(5) Egyéb sajátos szabályok:

- Az utcai telekhatártól számított 15,00 méteren belül *mellék funkciójú épület* nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 15,00-20,00 méterek között *mellék funkciójú épület* csak a főépülettel egybeépítve létesíthető.
- A mellék funkciójú épületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra mellék funkciójú épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 40 m-en túli telekrész nem beépíthető.

#### 2. §

A „R” 11. § (3) bekezdésben foglaltak helyére az alábbi rendelkezés lép:

(3) Egyéb sajátos előírások:

- Az utcai telekhatártól számított 20,0 méteren belül *önálló mellék funkciójú épület* nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 25,0 méteren belül állattartó épület nem létesíthető.

#### 3. §

E rendelet az elfogadást követő nap lép hatályba és a hatálybalépést követő nap hatályát veszti.

.....  
polgármester

.....  
jegyző

Kihirdetve: