



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

14. napirendi pont

Előterjesztés

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. március 18-ai ülésére

Tárgy: Tök Község Önkormányzatának HÉSZ módosítása

Előterjesztő: Csákvári Rita polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 80/2019.(09.30.) számú határozatával hagyta jóvá Tök Község Településszerkezeti tervét, valamint 5/2019.(10.01.) számú rendeletével Tök Község Helyi Építési Szabályzatát és annak 1. mellékletét képező Szabályozási tervét.

E településrendezési eszközök a település belterületének nyugati, északnyugati határán fekvő Szőlőhegy településrészét a belterület mentén Lf-8 jelű lakóterületi építési övezetbe, illetve magát a kertes (volt zártkerti) területeket beépítési lehetőséggel rendelkező Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolta.

E területekkel kapcsolatban 2023. május 30-án lakossági beadvány érkezett, amelyben a beadványt aláíró 43 töki polgár, aki sok esetben szőlő, pince, prэшáz tulajdonosok is a Szőlőhegy egyedi meghatározó jellegének, azaz hely szellemének és a táji környezet védelmét szolgáló szabályozást létrehozását kérték a Szőlőhegyre vonatkozóan.

Hivatkozással arra, hogy a töki Szőlőhegynek egyelőre nincs párja a közelben, pedig ezek már csak 100 évvel ezelőttinek a maradványai. A töki pincesorok a kistérségben példamutatók. Valamint arra, hogy az elmúlt években a töki lakosságszám, és így a belterületi épületek száma is jelentősen megnőtt. Egyre kevesebb az üres építési telek. Valószínűleg, ezzel függ össze, hogy a töki Szőlőhegyen is egyre többen laknak. Továbbá a kérelem arra is hivatkozik, hogy a szőlőhegyi kinlakás önmagában nem volna baj, bár a Szőlőhegy nem erre való. Építés jogilag a hatályos Szabályozási terv szerint beépítésre nem szánt, kiskertes mezőgazdasági terület (Mk-1), melyre azonban, ha korlátozottan is, de lehet építeni.

A baj azzal van, ha az előírásokat nem tartják be, vagy az előírások nem kellően szigorúak és egzaktak.

A védelmet még jobban biztosító szabályozás megalkotásáig kéri a területre ún. változtatási tilalmat elrendelni. A változtatási tilalmat elrendelő határozat 9/2023. (VII.5.) az Lf-8 falusias lakóterület építési övezetének, valamint az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetének területeire terjed ki. A jelenlegi határozati javaslat csak az Mk-1 övezet változtatási javaslatát tartalmazza.

Főépítész úr a javaslatait színekkel jelölte, amelyek kapcsán az alábbi megjegyzéseket tette: „a korábbi javaslatokat piros színnel jelöltem. A főépítési javaslatok, kiegészítések zöld színnel lettek kiemelve. A megszűnő szövegeket sárga színnel emeltem ki.”



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

Határozati javaslat

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (III. 18.) határozat a HÉSZ módosítási javaslat az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetre

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

I. A Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2019. (X.1.) számú rendeletének 1. melléklete szerinti SZT-A és SZT-B jelű Szabályozási tervlapon jelölt Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetének meghatározása és szabályozása az alábbiak szerint kívánja megváltoztatni.

(2) **Mk-1** jelű övezet a mezőgazdasági kistelkes kertövezet:

- a) A mezőgazdasági övezet telkein a mezőgazdasági célú hasznosítást, fenntartást szolgáló gazdasági épület és építmény építhető.
- b) Lakóépület, illetve üdülőépület az övezetben nem helyezhető el.
- c) Amennyiben a vízhálózat az épületbe bevezetésre kerül - a telken keletkező szennyvizek kezelését meg kell oldani.

Önkormányzat által engedélyezett, EU szabványnak megfelelő szennyvíztisztító, vagy zárt szennyvíztároló medence létesítésével (negyed évente a szippantási számlát be kell mutatni).

- d) Az a) pont szerinti épületben az alábbi helyiségek alakíthatók ki: **konyha**, a vendégek időszakos tartózkodását szolgáló helyiség, **mosdó-wc helyiség**, raktár, préhelyiség, egyéb a borászati, vagy **gyümölcsfeldolgozási** tevékenységgel összefüggő gazdasági helyiség.
- e) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 500 m²
- f) Legkisebb telekméret gazdasági épület elhelyezéséhez: 720 m²,
- g) Legkisebb telekszélesség gazdasági épület elhelyezéséhez: 16 m,
- h) A 720 m²-nél kisebb telken kizárólag pince helyezhető el.

Terepszint feletti tároló max. bruttó 20 m² nagyságban.

- i) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: **3 %**, de legfeljebb **120 m²**
- j) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: **3 %**
- k) Legnagyobb építmény/épületmagasság **új épület építése esetén: 3,5 m**, a

meglévő épület bővítése, átalakítása, fennmaradásának engedélyezése esetén **4,5 m**, illetve kilátótorony építése esetén legfeljebb **9,0 m**,
hírközlési antenna építése esetén legfeljebb **30,0 m** lehet.

A rövidebb oldalain 7,5 m-nél nem szélesebb oromfallal kialakított épületek esetében az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság 0,5 m-rel növelhető.

- l) Az épületek egyes homlokzatmagasságai az építési övezetre előírt épületmagasság értékét legfeljebb 20 %-kal haladhatják meg.
- m) Az épületek, építmények a közterületi telekhatártól legalább 5 m, az oldalsó telekhatártól legalább **3 m**, a hátsó telekhatártól legalább 5 m távolságra helyezhető el.
- n) Az épület feltöltésen nem helyezhető el.
- o) **Kerítés, illetve közműlétesítmény műtárgya, a földrészlet közterületi oldalán, a földutak tengelyétől mért min. 6-6 m távolságra létesíthető.**



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

Épített kerítést nem lehet elhelyezni, a földrészlet közterületi oldalán, a földutak tengelyétől mért min. 6-6 m távolságra élő sövénnel jelölhető meg a birtokhatár,

kerítéskapu kialakítható.

- p) Szélerőmű, napelem park, zászlórúd az övezetben nem helyezhető el.
- q) A telken belül lévő lámpatestek magassága nem haladhatja meg a 3 m-t, a fényerő maximuma a közvilágítás fényerejének 50%-a lehet, kamera kihelyezése engedélyezett, de a kamera közterületre nem nézhet.
- r) Beépítési kötelezettség: Kire vonatkozik.....
 - a. művelési ág.....
 - b. 80%-os betelepítés.....

Új beépítésnél, épület átalakításánál, bővítésénél, fennmaradásának engedélyezésénél a

legkisebb zöldfelületi arány: 90 %, a földhivatali nyilvántartásban megjelölt művelési ág szerint.

II. Felkéri a polgármestert, hogy a főépítésszel és a településtervezővel egyeztetett módon a módosítás végleges elfogadásáról szóló döntés meghozatala előtt a szükséges eljárást (beleértve a partnerségi eljárást is) folytassa le.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Tök, 2025. március 14.

Csákvári Rita
polgármester

