



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

11. napirendi pont

Előterjesztés

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. április 22-ei ülésére

Tárgy: Tök Község Önkormányzatának HÉSZ módosítási javaslata Mk-1 övezetre

Előterjesztő: Csákvári Rita polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 80/2019.(IX.30.) számú határozatával hagyta jóvá Tök Község Településszerkezeti tervét, valamint 5/2019.(X.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 kertés (volt zártkerti) területeket beépítési lehetőséggel rendelkező Mk-1 jelű kertés 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, kiskertés 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 egzakta.

A védelmet még jobban biztosító szabályozás megalkotásáig kérik a területre ún. változtatási tilalmat elrendelni. A település területén elrendelt változtatási tilalomról szóló 9/2023. (VII. 5.) önkormányzati rendelet alapján az Lf-8 falusias lakóterület építési övezetének, valamint az Mk-1 jelű kertés mezőgazdasági terület övezetének területeire terjed ki. A jelenlegi határozati javaslat csak az Mk-1 jelű kertés mezőgazdasági terület övezet változtatási javaslatát tartalmazza.

A 2024. decemberében tartott lakossági fórumon sok vélemény szólt a 45 nm alapterület épület ellen és azóta számos levél érkezett, melyben a 60-75 nm közötti alapterületű épületek elfogadhatóbbak lennének.



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

Érkezett egy több mint 100 aláírást tartalmazó beadvány, melyben többen támogatják a korábbi 120 nm visszaállítását és a tilalom feloldását. Ezen álláspontok és észrevételek alapján javaslom, hogy az épület alapterület kérdése miatt is és a kerítés témája miatt is tárgyalásra kerüljön a mai napon.

Határozati javaslat:

.../2025. (...) 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 1 db gazdasági épület vagy 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. Lehet szennyvíztisztító vagy zárt fedett tároló derítő medence, a szippantási számla bemutatásával
- d) Az a) pont szerinti épületben az alábbi helyiségek alakíthatók ki: az időszakos tartózkodást szolgáló 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.
- i) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 3 vagy 5 %, de legfeljebb 65 m²
- j) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 3 %
- k) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 3,5 m,
- 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 4 m, a hátsó telekhatártól legalább 5 m távolságra helyezhető el.
- n) Az épület feltöltésen nem helyezhető el.
- o) Épített kerítést nem lehet elhelyezni, a földrészlet közterületi oldalán, a földutak tengelyétől mért min. 6-6 vagy 4-4 m távolságra élő sövénnnyel jelölhető meg a birtokhatár, magassága max 1.5 m lehet.
- p) Szélerőmű, napelem park, zászlórúd az övezetben nem helyezhető el
- q) A 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



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

r) Betelepítési kötelezettség:

- a. művelési ágnak megfelelő használat
- b. 80%-os betelepítés 5 év türelmi idővel
- c. Művelés alól kivett ingatlanok esetén, gondozott zöld felület

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

2025. május 19.

Csákvári Rita
polgármester

