



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

9. napirendi pont

Előterjesztés

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

Tárgy: HÉSZ módosítási kérelem a belterület 494 hrsz-ú ingatlan telekalakításával kapcsolatban

Előterjesztő: Csákvári Rita polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

2024. májusában megkereste Jegyző Asszonyt, a Tök belterület 494 hrsz-ú ingatlan megosztásával kapcsolatban. Akkor a jegyző elutasította, hogy a HÉSZ módosítási kérelmet a Polgármesterhez és a Képviselő-testülethez kell benyújtani, így a beadványt újra benyújtotta 2024. november 11-én.

Kérelmében azt kéri, hogy a belterületi 494 hrsz-ú ingatlan esetében az LF2 és Lf-2-Óf jelű övezet paraméterei közül a „Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m²” pontját módosítsuk.

A beadvány az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést tárgyalja meg, majd hozza meg döntését.

Határozat javaslat - I:

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testületének

.../2025. (V.) sz. határozata

a Tök belterület 494 hrsz-ú ingatlan LF-2 és Lf-2-Óf jelű övezeti besorolás paramétereinek megváltoztatásáról

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt,

1. A Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2019. (X. 1.) számú rendeletének 1. melléklete szerinti SZT-A és a SZT-B jelű Szabályozási tervlapon jelölt Lf-2 és Lf-2-Óf jelű építési övezetének meghatározásán és szabályozásán nem kíván változtatni.
2. A Tök belterület 494 hrsz-ú ingatlan megosztását engedélyezi a kérelemhez csatolt vázrajz alapján, ha és amennyiben megfizeti a településfejlesztési hozzájárulást és vállalja a HÉSZ módosítás költségvetéseit.

felelős: polgármester

határidő: azonnal

Határozati javaslat II.:



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

**Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testületének
.../2025. (V.) sz. határozata
a Tök belterület 494 hrsz-ú ingatlan LF-2 és Lf-2-Óf jelű övezeti besorolás
paramétereinek megváltoztatásáról**

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt,

1. A Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2019. (X. 1.) számú rendeletének 1. melléklete szerinti SZT-A és a SZT-B jelű Szabályozási tervlapon jelölt Lf-2 és Lf-2-Óf jelű építési övezetének meghatározásán és szabályozásán nem kíván változtatni.
2. A Tök belterület 494 hrsz-ú ingatlan megosztását nem engedélyezi.

felelős: polgármester
határidő: azonnal

Tök, 2025. május 19.


Csákvári Rita
polgármester

Budajenői Közös Önkormányzati Hivatal

Dr. Verhóczy Zita

Jegyző
részére

Budajenő
Fő u. 1-3.
2093

Tisztelt Jegyző Asszony!

Az alábbiak kapcsán kérem szíves segítségét.

Néhai édesanyám, és néhai édesapám, a mellékelt iratmásolatok szerint 2007-ben meg kívánta osztani a tulajdonukban álló, Tök község közigazgatási területén fellelhető, 494. helyrajzi számú, természetben a Tök, szám alatt fellelhető ingatlant. A telekmegosztás tárgyában készült engedélyező határozat 2007. október 31. napján emelkedett jogerőre. A telekalakítás ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzés iránti intézkedést azonban az ezzel megbízott családtag elmulasztotta. Bejegyzés hiányában így a telekalakítási engedély érvényét veszítette.

Időközben a helyi építési rendelet az ingatlan tekintetében a korábbinál lényegesen szigorúbb szabályok előírásával ellehetetlenítette a telekmegosztást, illetve a beépítetlen terület beépítését. Az ingatlan ugyanis 1992 négyzetméter alapterületű, a hatályos helyi építési rendelet a telekmegosztást 8 négyzetméter hiányában nem engedélyezi, mivel a minimális teleknagyságot 1000 négyzetméterben határozta meg.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányerejű rendelet úgy rendelkezik, hogy az építési övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

Az örökség útján tulajdonunkba került 494 helyrajzi számú ingatlan a fentiekben is megjelöltek szerint 1992 négyzetméter alapterületű. Az ingatlanunkkal szemben lévő területen (

595 négyzetméter, 598 négyzetméter, 599 négyzetméter, helyrajzi számok: 463/1; 463/2; 463/3) három családi ház áll, vagyis az 1992 négyzetméterrel szemben összesen 1792 négyzetméteren, míg az esetünkben kizárta a helyi önkormányzati rendelet a telekmegosztást illetve a beépítés lehetőségét. Az építési övezet másik oldalán is vannak hasonló példák: 498/3; 498/4 498/2, továbbá : 712 négyzetméter, : 713 négyzetméter, utóbbi összesen 1425 négyzetméter, helyrajzi számaik: 500/1, 500/2). Es még további példákat lehetne sorolni. Az előbbieket mérlegelve objektív okokkal nem magyarázható az 1000 négyzetméter nagyságú minimális telekhatár előírása és a beépíthetlenséget eredményező egyéb paraméterek meghatározása a korábbi jóval megengedőbb önkormányzati rendelethez képest. A szigorítás eredménye véleményem szerint jogellenesen az ingatlan vagyonnal való rendelkezés súlyos korlátozása lett.

Megítélésem szerint a 61 szektor tekintetében megállapított építési szabályok az előbbieket miatt ellentétesek a kormányerejű rendelet azon rendelkezésével, mely szerint az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik

#HW. 04-2024/1017

Budajenői Közös Önkormányzati Hivatal	
Tök Községi Hivatal	
Státusz	59/1048/2024
Értéke	11.0
Értéke	
Értéke	
Értéke	
Értéke	

alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. A rendeletalkotás során súlyos jogsértés történt a besorolás kapcsán.

Mivel esetünkben a helyi önkormányzati rendelet a magasabb szintű jogszabállyal ellentétes rendelkezéseket tartalmaz, az ellentmondás feloldása érdekében kérem a töki helyi önkormányzati rendelet vonatkozó részének egyéb, felettes jogszabályok rendelkezéseivel való megfeleléség szempontjából történő összevetését, a felülvizsgálatot követően az aggályos rendelkezések azonosítását és az ellentmondás feloldása érdekében Jegyző Asszony szíves intézkedését a jogsértő állapot megszüntetése érdekében, továbbá a töki helyi önkormányzati rendelet vonatkozó részének módosítását a 463 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó szabályokkal egyezően.

Kérem továbbá szíves értesítését a felülvizsgálat eredményéről.

Tök, 2024. május 17.

Köszönettel:

Tök

2073