

TÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE



ELŐTERJESZTÉSEK FEDŐLAPJA

<i>A testületi ülés időpontja:</i>	2025. szeptember 23., 19:00
<i>Az előterjesztés címe, tárgya:</i>	Döntés településfejlesztési hozzájárulások mértékéről
<i>Előterjesztő:</i>	Csákvári Rita polgármester
<i>Döntéshozatal:</i>	Minősített többség / Névszerinti szavazás / Titkos szavazás
<i>Az előterjesztést előkészítette:</i>	dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző
<i>Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:</i>	<u>Nyílt ülés</u> / Zárt ülés
<i>Zárt ülés elrendelésének indoka:</i>	-
<i>Mellékletek száma, megnevezése:</i>	4 db Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete 69/2025. (VI. 19.), 73/2025. (VII. 24.) és 74/2025. (VII. 24.) határozata, valamint településfejlesztési hozzájárulás mértékének csökkentése iránti kérelem
<i>Véleményező Bizottság:</i>	Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
<i>Egyéb véleményező szerv:</i>	-
<i>Törvényességi ellenőrzést végezte:</i>	Babjáné Bocsk Anna jegyző dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző
<i>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</i>	
<i>A napirendi ponthoz meghívást kapott:</i>	
<i>Az előterjesztéshez kapcsolódó ügyirat iktatószáma:</i>	



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

15. napirendi pont

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 73/2025. (VII. 24.) határozatával támogatta a töki zártkerti 1564/2 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában benyújtott HÉSz módosítás iránti kérelmet, illetve a 74/2025. (VII. 24.) határozatával szintén támogatta a töki külterületi 0103/12 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó HÉSz módosítási kérelmet. Ezen két ingatlan esetében azonban korábban nem született olyan határozat, amelyben külön is kifejezte volna a Képviselő-testület a támogatását, illetve kimondta volna a szükséges településfejlesztési hozzájárulás mértékét.

Erre tekintettel a töki zártkerti 1564/2 helyrajzi számú ingatlan és a töki külterületi 0103/12 helyrajzi számú ingatlan kapcsán szükséges meghatározni a településfejlesztési hozzájárulások mértékét.

A töki zártkerti 1564/2 helyrajzi számú ingatlan ugyan zártkerti részen található, azonban a tulajdonosa a gyermekével életvitelszerűen lakik ott, az az otthonuk és a HÉSz módosítás célja, hogy a meglévő épületet legalizálni tudja, így javasolt a belterületi lakóingatlanokkal egységesen kezelni. Korábban a belterületi HÉSz módosítással érintett ingatlanok esetében a T. Testület 800,- Ft/m² összegű településfejlesztési hozzájárulást állapított meg. Az érintett ingatlan tulajdonosa vállalja ezen összegű településfejlesztési hozzájárulás megfizetését annak érdekében, hogy a HÉSz módosítás az ingatlan vonatkozásában megvalósuljon. **Így javaslom, hogy a töki zártkerti 1564/2 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a településfejlesztési hozzájárulás mértéke 800,- Ft/m² összegben kerüljön meghatározásra.**

A töki külterületi 0103/12 helyrajzi számú ingatlan gazdasági övezetben található, amely kapcsán kiemелendő, hogy egy korábbi HÉSz módosítási kérelem tekintetében szintén gazdasági övezetben 1.000,- Ft/m² összegű településfejlesztési hozzájárulást állapított meg a T. Testület, amelyre tekintettel szintén javaslom az egységes településfejlesztési hozzájárulás meghatározást, különös tekintettel arra, hogy ezen ingatlan tulajdonosa is vállalja a fent említett mértékű hozzájárulás megfizetését. **Így javaslom, hogy a töki külterületi 0103/12 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a településfejlesztési hozzájárulás mértéke 1.000,- Ft/m² összegben kerüljön meghatározásra.**

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 69/2025. (VI. 19.) határozatával támogatta a töki belterületi 363 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatosan előterjesztett HÉSz módosítási kérelmet azzal a feltétellel, hogy az ingatlan tulajdonosai kötelesek 800,- Ft/m² összegű településfejlesztési hozzájárulást megfizetni. A kérelmező kérelmet nyújtott be 2025. augusztus 25. napján annak érdekében, hogy az **Önkormányzat a településfejlesztési hozzájárulás mértékét csökkentse 80,- Ft/m² összegre.** Abban az esetben, ha a Testület ad helyt a kérelmező kérelmének, úgy a kérelmező a HÉSz módosítási kérelmétől eláll. A kérelem a jelen előterjesztés mellékletét tartalmazza.



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a töki külterületi 065/3 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa az ingatlan kapcsán előterjesztett és Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének 74/2025. (VII. 24.) határozatával támogatott HÉSz módosítási kérelmét visszavonta, így ezen ingatlan kapcsán nem kerül sor HÉSz módosításra.

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

Határozat javaslat 1:

**Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (.....) határozata
döntés a töki zártkerti 1564/2 helyrajzi számú ingatlan kapcsán településfejlesztési
hozzájárulás mértékéről**

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete

1. kijelenti, hogy a töki zártkerti 1564/2 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének 73/2025. (VII. 24.) határozatával támogatta a helyi építési szabályzat módosítását, azonban határozatában nem határozta meg a településfejlesztési hozzájárulás mértékét az ingatlan kapcsán, ezért
2. úgy dönt, hogy a töki zártkerti 1564/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a HÉSz módosítás költségein túl,- Ft/m² mértékű településfejlesztési hozzájárulás megfizetésére köteles, amelyet írásban kell vállalnia,
3. felkéri a polgármestert az érintettek értesítésére.

felelős: polgármester

határidő: azonnal

Határozat javaslat 2:

**Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (.....) határozata
döntés a töki külterületi 0103/12 helyrajzi számú ingatlan kapcsán településfejlesztési
hozzájárulás mértékéről**

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete

1. kijelenti, hogy a töki külterületi 0103/12 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének 74/2025. (VII. 24.) határozatával támogatta a helyi építési szabályzat módosítását, azonban határozatában nem határozta meg a településfejlesztési hozzájárulás mértékét az ingatlan kapcsán, ezért



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

2. úgy dönt, hogy a töki külterületi 0103/12 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a HÉSz módosítás költségein túl,- Ft/m² mértékű településfejlesztési hozzájárulás megfizetésére köteles, amelyet írásban kell vállalnia,
3. felkéri a polgármestert az érintettek értesítésére.

felelős: polgármester

határidő: azonnal

Határozat javaslat 3:

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2025. (.....) határozata

döntés a töki belterületi 363 helyrajzi számú ingatlan kapcsán településfejlesztési hozzájárulás mértékének csökkentése iránti kérelemről

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt

1. helyt ad/nem ad helyt a töki belterületi 363 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa által előterjesztett településfejlesztési hozzájárulás mértékének csökkentése iránti kérelemnek,
2. (amennyiben helyt ad a kérelemnek) a településfejlesztési hozzájárulás mértékét a töki belterületi 363 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 80,- Ft/m² összegbe határozza meg és
3. felkéri a polgármestert az érintettek értesítésére.

felelős: polgármester

határidő: azonnal

Tök, 2025. szeptember 16.

Csákvári Rita
polgármester

KIVONAT

Tök Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. június 19-ei rendes nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből.

Tök Község Önkormányzat Képviselő-testülete 5 (egyhangú) igen, 0 nem és 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

**Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testületének
69/2025. (VI. 19.) sz. határozata
Vt-1-Óf övezethatár módosítási kérelem a belterület 363 hrsz-ú ingatlan
telekalakításával kapcsolatban**

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt,

1. megadja az elvi engedélyt a Tök belterület 363 hrsz-ú ingatlan megosztása kapcsán az övezethatár módosításhoz a kérelemhez csatolt vázrajz alapján, ha és amennyiben a tulajdonos írásban vállalja a HÉSZ módosítás költségeinek megfizetését, valamint a településfejlesztési hozzájárulás megfizetését 800,- Ft/m² mértékben.
2. Felkéri a polgármestert az érintettek értesítésére.

felelős: polgármester

határidő: azonnal

Csákvári Rita
polgármester

Babjáné Bocsok Anna
jegyző

A kiadmány hitelül:

dr. Szelicsán-Szajáni Laura
aljegyző



KIVONAT

Tök Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. július 24-ei rendes nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből.

Tök Község Önkormányzat Képviselő-testülete 7 (egyhangú) igen, 0 nem és 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének

73/2025. (VII. 24.) számú határozata

TÖK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Tök belterületének határán húzódó Lf-8 jelű falusias lakóterület építési övezetének, valamint a kertés mezőgazdasági terület Mk-1 jelű övezetére vonatkozó változtatási tilalommal kapcsolatban

(1) Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy módosítja Tök Község Helyi Építési Szabályzatát a belterület határán húzódó Lf-8 jelű falusias lakóterület építési övezetre, valamint az Mk-1 jelű övezetére vonatkozóan, amely érdekében e területekre korábban 80/2019.(IX.30.) önk. rendeletével ún. változtatási tilalmat rendelt el. E módosítás keretében a 1564/2 hrsz ingatlanra a beépítés, az épületmagasság és az előkert paramétereit is külön módosítja, ezzel erre az egy ingatlanra vonatkozóan létrehoz egy új Mk övezetet.

(2) Tök Község Helyi Építési Szabályzatának a fenti (1) bekezdés szerinti területeire történő módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.

(3) Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Tök Helyi Építési Szabályzatának módosítása a belterület határán húzódó Lf-8 jelű falusias lakóterület építési övezet, valamint a kertés mezőgazdasági terület Mk-1 jelű övezetére vonatkozóan című tervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja le.

(4) Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a jelen Határozat mellékletét képező, a terv tartalmát rögzítő Feljegyzést, melyet a település önkormányzati főépítésze készített el.

A határozat melléklete a jegyzőkönyv 3. sz. mellékletét képezi.

Határidő: Folyamatos

Felelős: polgármester

Csákvári Rita
polgármester

Babjáné Bocsok Anna
jegyző

A kiadmány hitelül:


dr. Szelicsán-Szajáni Laura
aljegyző



1. melléklet a 73/2025. (VII. 24.) önkormányzati együttes határozathoz – Feljegyzés a terv tartalmáról

**FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
TÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE**

**TÖK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
Tök belterületének határán húzódó Lf-8 jelű falusias lakóterület építési övezetének,
valamint a kertes mezőgazdasági terület Mk-1 jelű övezetére vonatkozó
változtatási tilalommal kapcsolatban c. terv**

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja Tök Község Helyi Építési Szabályzatát a belterület határán húzódó Lf-8 jelű falusias lakóterület építési övezetre, valamint az Mk-1 jelű övezetére vonatkozóan, amely érdekében e területekre korábban 80/2019.(IX.30.) önk. rendeletével ún. változtatási tilalmat rendelt el. E módosítás keretében a 1564/2 hrsz ingatlanra a beépítés és az épületmagasság paramétereit is külön módosítja.

Tök Község Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatban az Önkormányzat a terv partnerségi és államigazgatási egyeztetését a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontjának bb) alpontja szerint egyszerűsített eljárásban folytatja le.

A tervmódosítással kapcsolatban a Képviselő-testületnek a 419/2021. Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében **együttes határozatban kell döntenie**. E határozat (1) bekezdése szerint tervmódosítás tényről, (2) bekezdése szerint arról, hogy kerül-e új beépítésre szánt terület kijelölésre, a (3) bekezdése szerint a tervmódosítás egyeztetésnek módjáról, valamint a (4) bekezdése szerint 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő feljegyzés elfogadásáról.

A jelen tervmódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettetek szerint a települési **önkormányzati főépítész határozza** meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a testület fenti 59.§ (2) bek. szerint összevont határozat mellékleteként fogadja el.

A jelen tervmódosítással kapcsolatban, mint Tök Község megbízott főépítésze megállapítom, hogy jelen tervmódosítás a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) 135. § (2) bekezdése szerint, azaz a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az **OTÉK** 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készülhet el.

A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.

A TERV TARTALMA

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés

Tervezési terület bemutatása

A tervkészítés célja

Településfejlesztési előzmények

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

Tök Község Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2018-2019-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása

Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos és a Budapesti Agglomeráció

Területrendezési tervekkel

Szabályozási koncepció

Budapest, 2025. július 17.



Kóbor József
települési önkormányzati főépítész

KIVONAT

Tök Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. július 24-ei rendes nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből.

Tök Község Önkormányzat Képviselő-testülete 7 (egyhangú) igen, 0 nem és 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

**Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testületének
74/2025. (VII. 24.) számú határozata
Tök Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) módosítása részterületekre**

(1) Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Tök Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) módosítását az alábbi részterületre:

- 1.sz. részterület: a gazdasági területbe sorolt 03/50 hrsz ingatlan területére a meglévő épületek figyelembevételével történő építési hely kijelölése és a beépíthetőség 60 %-ra történő módosítása
- 2.sz. részterület: a 0103/12 hrsz ingatlanra vonatkozó Gksz-8 építési övezet előírásainak módosítása 5000 m² legkisebb telekterület, beépíthetőség 35 % és 25 % zöldfelület, valamint a telekhatáron védőnövényssáv ültetése.
- 3.sz. részterület: a 065/3 hrsz Má-v övezeti besorolású területen meglévő épület szerinti építési hely kijelölése
- 4.sz. részterület: a Fő út és a Dózsa György u. között fekvő 363 hrsz telken az építési övezethatár pontosítása a telket kettéosztó telekhatárra
- 5.sz. részterület: az Ady Endre u. és a József Attila u. sarkán fekvő 494 hrsz telek kétfelét osztása érdekében a telek átsorolása Lf-4 építési övezetbe

(2) Tök Község Településrendezési Eszközeinek (1) bekezdés szerinti részterületekre történő módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.

(3) Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Tök Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) módosítása részterületekre című tervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) b) pontja ba) alpontjának eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja le.

(4) Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a jelen Határozat mellékletét képező, a terv tartalmát rögzítő Feljegyzést, amelyet a település önkormányzati főépítésze készített el.

A határozat melléklete a jegyzőkönyv 4. sz. mellékletét képezi.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

Csákvári Rita
polgármester

Babjáné Bocsok Anna
jegyző

A kiadmány hitelül:


dr. Szelicsán-Szajáni Laura
aljegyző



1. melléklet a 74/2025. (VII. 24.) önkormányzati együttes határozathoz – Feljegyzés a terv tartalmáról

**FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
TÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE**

Tök Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) módosítása részterületekre c. terv

- 1.sz. részterület: a gazdasági területbe sorolt 03/50 hrsz ingatlan területére a meglévő épületek figyelembevételével történő építési hely kijelölése és a beépíthetőség 60 %-ra történő módosítása
- 2.sz. részterület: a 0103/12 hrsz ingatlanra vonatkozó Gksz-8 építési övezet előírásainak módosítása 5000 m² legkisebb telekterület, beépíthetőség 35 % és 25 % zöldfelület
- 3.sz. részterület: a 063 hrsz Má-v övezeti besorolású területen meglévő épület szerinti építési hely kijelölése
- 4.sz. részterület: a Fő út és a Dózsa György u. között fekvő 363 hrsz telken az építési övezethatár pontosítása a telket kettéosztó telekhatárra
- 5.sz. részterület: az Ady Endre u. és a József Attila u. sarkán fekvő 494 hrsz telek kétfelé osztása érdekében a telek átsorolása Lf-4 építési övezetbe

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja fenti részterületekre Tök Község Helyi Építési Szabályzatát.

Tök Község Helyi Építési Szabályzata módosításával kapcsolatban az Önkormányzat a terv partnerségi és államigazgatási egyeztetését a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontjának ba) alpontja szerint egyszerűsített eljárásban folytatja le.

A tervmódosítással kapcsolatban a Képviselő-testületnek a 419/2021. Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében **együttes határozatban kell döntenie**. E határozat (1) bekezdése szerint tervmódosítás tényről, (2) bekezdése szerint arról, hogy kerül-e új beépítésre szánt terület kijelölésre, a (3) bekezdése szerint a tervmódosítás egyeztetésnek módjáról, valamint a (4) bekezdése szerint 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő feljegyzés elfogadásáról.

A jelen tervmódosítás egyeztetési tervdokumentációjának alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettek szerint a települési **önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozza meg** a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a testület fenti 59.§ (2) bek. szerint összevont határozat mellékleteként fogadja el.

A jelen tervmódosítással kapcsolatban, mint Tök Község megbízott főépítésze megállapítom, hogy jelen tervmódosítás a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) 135. § (2) bekezdése szerint, azaz a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az **ÖTÉK** 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készülhet el.

A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.

A TERV TARTALMA

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés
Tervezési terület bemutatása
A tervkészítés célja
Településfejlesztési előzmények

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

Tök Község Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2018-2019-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása
Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos és a Budapesti Agglomeráció
Területrendezési tervekkel
Szabályozási koncepció

Budapest, 2025. július 17.


Kóbor József
települési önkormányzati főépítész

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tárgy: Tök 363 helyrajzi számú ingatlan telekalakítása

A Tök Község Önkormányzat Képviselő-testületének 69/2025. (VI.19.) sz. határozatának a Tök 363 helyrajzi számú ingatlan telekalakításához kapcsolódó övezethatár módosítási döntésével kapcsolatban a következő nyilatkozatot teszem, illetve kéréssel fordulok a Képviselő-testülethez.

A telekmegosztása kapcsán az övezethatár módosításhoz szükséges HÉSZ módosítás 400 000,-Ft-os költségét vállalom.

A hivatkozott határozatban meghozott döntést a 800,-Ft/m²-es településfejlesztési hozzájárulást esetemben viszont túlzónak tartom, tekintve az ingatlan 5392 m²-es területét, ez 4 313 600,-Ft hozzájárulást jelentene.

Indokaim a következők:

- A Pest Vármegyei Kormányhivatal a telekalakítási kérelmemet a következő indokkal utasította el, a hivatkozott kitétel egy 2024.09.30. hatályos rendelet 23/E.§ (6) bekezdésének felel meg:

„A tervezett telekmegosztással kialakuló közös telekhatár nem felel meg a szabályozási terven jelölt építési övezet határának, ezért a telekalakítás nem engedélyezhető.”

Emiatt kezdeményeztem a HÉSZ módosítást, hogy az övezethatárt a tervezett megosztási határra módosítsák.

A hivatkozott rendelet a már korábban megosztott telkekre értelemszerűen nem vonatkozik, függetlenül attól, hogy a telekhatár az övezethatár közelében sincs, tehát ez a rendelet a telekalakítás költségei mellett további kiadásokat (HÉSZ-módosítás, településfejlesztési hozzájárulás) is jelent számomra.

- A telekmegosztással a létrejövő új telkek nem kerülnek más övezeti besorolásba, értékük ezzel nem növekszik.
- Az ingatlan Fő utcai felét tervezem értékesíteni, a tervezett telekmegosztást használati megosztással, megállapodással is lehet kezelni, amit a földhivatali nyilvántartásba is bejegyeznek (a tulajdoni lapon is megjelenik), ebben az esetben HÉSZ módosításra sincs szükség, és településfejlesztési hozzájárulást sem kell fizetni.

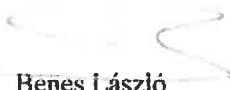
A fentiekre tekintettel kérem esetemben 80,-Ft/m²-es, 431 360,-Ft településfejlesztési hozzájárulás megállapítását.

Kérem, javaslatom szíves elfogadását.

Kérem, amennyiben javaslatomat nem fogadják el, a HÉSZ módosítási kérelmemet vegyék tárgytalannak.

Tök, 2025. augusztus 25.

Köszönettel:


Bénes László

+36 30 9338 433

