

TÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE



ELŐTERJESZTÉSEK FEDŐLAPJA

<i>A testületi ülés időpontja:</i>	2025. december 9.
<i>Az előterjesztés címe, tárgya:</i>	Javaslat a Tök, zártkerti 1266 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó egyedi HÉSZ módosítási kérelem elbírálására
<i>Előterjesztő:</i>	Csákvári Rita polgármester
<i>Döntéshozatal:</i>	Minősített többség / Névszerinti szavazás / Titkos szavazás
<i>Az előterjesztést előkészítette:</i>	Csákvári Rita polgármester
<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>	1 db: beadvány
<i>Véleményező Bizottság:</i>	Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
<i>Egyéb véleményező szerv:</i>	-
<i>Törvényességi ellenőrzést végezte:</i>	Babjárné Bocsok 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.

8. napirendi pont

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

Dáloki Ádám 1082 Budapest, Nap utca 21. 2. em. 11. szám alatti lakos - fennmaradási és tovább építési engedély miatt -, a töki zártkerti 1266 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó HÉSZ módosítás iránti kérelmet nyújtott be.

A fenti ingatlanon jelenleg is álló, általa „kilátó”-nak nevezett építményre a Pest Vármegyei Kormányhivatal PE/ETDR-EP616430-3/2025 ügyiratszámom bontási kötelezést adott ki 2025. szeptember 29-én. A 6x6 m befoglaló méretű 2 szintes faszerkezetű épületet 180 napon belül kell elbontani. A határozat indoklásában leírtak szerint az ingatlan nem rendelkezik közútkapcsolattal és 10 éven belül létesült, ezért a bontást el kellett rendelni. A tulajdonos az építményt szeretné megtartani, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni, ezért arra fennmaradási engedély iránti kérelmet nyújtott be.

A Képviselő-testület a 2025. november 4-én tartott rendkívüli ülésen a 100/2025. (XI. 4.) határozatával elfogadta egy új Má övezet kialakítására vonatkozó főépítési javaslatot, azonban az ülésen az új övezet paraméterei nem kerültek meghatározásra.

Az új Má-7 övezet, a tulajdonossal egyeztetve az alábbi kompromisszumos paraméterekkel javasolt létrehozni:

- Minimum 16 000 nm teleknagyság
- Az épületek száma: 5 épület, amelyből 1 lehet szolgálati lakás, a legnagyobb épületnagyság maximum 120 nm területtel
- Felszíni beépíthetőség 3%, maximum 360 nm
- Felszín alatti beépíthetőség 3%
- Építmény magasság 5,5 m

A tulajdonos vállalja a 1270 hrsz (5707 nm), 1266 hrsz (1014 nm), 1265 hrsz (1849 nm), 1264 hrsz (1239 nm), 1255 hrsz (1101 nm), 1254/2 hrsz (947 nm), 1254/1 hrsz (1043 nm), 1253 hrsz (2132 nm), 1252 hrsz (1618 nm) telkek összevonását, így kialakul egy 16650 nm területű telek. A telkek összevonásával kialakul a közútkapcsolat is, mert közvetlen határos lesz a 1272 hrsz-ú és a 1257 hrsz-ú Önkormányzati tulajdonú közutakkal, így a bontási határozatban szereplő indok feloldásra kerül.

A tulajdonos annak érdekében, hogy a fa szerkezetű építményt bővíthesse, új tervet készíttet, amely alapján 1,5 szinttel alacsonyabb lenne az épület és 5,5 m lenne az épület magassága. Ennek megépítését mindenképp szeretné, abban az esetben hajlandó belemenni a telekalakításba.

Vállalja a tulajdonos a 16650 nm után befizetendő 800,- Ft/nm településfejlesztési hozzájárulás összegét, mely 13 320 000 Ft. A befizetésre részletfizetést kér 300 000 – 400 000 Ft közötti



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

összeg / hó mértékben. Vállalja továbbá a HÉSZ módosítás költségeit, melynek mértéke előre láthatólag 1 700 000 Ft, amelyet közvetlenül - számla ellenében - a tervezőnek kerül megfizetésre.

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjenek:

Határozati javaslat:

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2025. (.... ..) számú határozata

a Tök zártkert 1266 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos telekalakításról és az új Má övezet létrehozásáról

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. támogatja az új Má-7 övezet kialakítását az alábbi paraméterekkel:
 - a. Minimum 16 000 nm teleknagyság,
 - b. Az épületek száma: 5 épület, amelyből 1 lehet szolgálati lakás, a legnagyobb épületnagyság maximum 120 nm területtel,
 - c. Felszíni beépíthetőség 3%, maximum 480 nm,
 - d. Felszín alatti beépíthetőség 3%,
 - e. Építmény magasság 5,5 m,
2. amennyiben az ingatlan tulajdonosa megfizeti a településfejlesztési hozzájárulást, melynek mértéke 800,- Ft/nm és vállalja a HÉSZ módosításával járó költségeket.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Tök, 2025. december 5.

Csákvári Rita
polgármester

