

TÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE



ELŐTERJESZTÉSEK FEDŐLAPJA

<i>A testületi ülés időpontja:</i>	2016. január 20.
<i>Az előterjesztés címe, tárgya:</i>	Egyedi HESZ módosítási kérelem a Tök, zártkerti 1266 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan – fennmaradási engedély végett
<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>	Nyílt ülés / 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>	Babjáné 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.

szóbeli napirendi pont

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

A kérelmet tulajdonos adta be, HÉSZ módosítás témakörben fennmaradási engedély miatt, a töki zártkerti 1266-os hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.

Az ingatlanon jelenleg is álló, általa „kilátó”-nak nevezett építményt szeretné megtartani, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető módon. Az épületre a Pest Vármegyei Kormányhivatal bontási kötelezést adott ki a PE/ETDR-EP616430-3/2025 ügyiratszámom, aminek határideje 180 nap.

Az épület megtartásáért az 1266, 1264, 1255, 1254/2 hrsz-ú ingatlanok összevonási eljárása folyamatban van, a telekalakítási vázrajz záradékolásra került.

Vállalja a településfejlesztési hozzájárulás kifizetését 800 Ft/nm összegben és a HÉSZ módosítási költségek megtérítését. Az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre kerülő telekalakítás lefolytatása után az épület megmaradásának érdekében szükséges változtatási tilalmat elrendelni az érintett ingatlanra.

Főépítész úrral az övezetet átbeszélve az alábbi paraméterekkel lehet meghatározni az új övezetet, amely lényege, hogy az Mk-1 övezettől egyedül csak a legnagyobb épület magasság meghatározása térne el:

Mk-3

- A mezőgazdasági övezet telkein a mezőgazdasági célú hasznosítást, fenntartást szolgáló 1 db gazdasági épület és építmény építhető.
2. Lakóépület, illetve üdülőépület az övezetben nem helyezhető el.
 3. A vízellátással rendelkező ingatlanok szennyvizét - közműves szennyvízelvezetés hiányában - igazoltan vízzáróan kialakított szennyvíztárolóban kell gyűjteni.
 4. Kialakítható legkisebb telekterület: 1 500 m²
 5. Legkisebb telekméret gazdasági épület elhelyezéséhez: 720 m²,
 6. Legkisebb telekszélesség gazdasági épület elhelyezéséhez: 16 m,
 7. A 720 m²-nél kisebb telken kizárólag pince helyezhetők el.
 8. Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 3 %, de legfeljebb 65 m² alapterület,
 9. Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 3 %
 10. Legnagyobb építmény/épületmagasság: ~~3,5~~ **7 m**,
 11. A rövidebb oldalain 7,5 m-nél nem szélesebb oromfallal kialakított épületek esetében az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság 0,5 m-rel növelhető.
 12. Az épületek egyes homlokzatmagasságai az építési övezetre előírt épületmagasság értékét legfeljebb 20 %-kal haladhatják meg.
 13. Az épületek, építmények a közterületi telekhatártól legalább 5 m, az oldalsó telekhatártól legalább 4 m, a hátsó telekhatártól legalább 5 m távolságra helyezhető el.
 14. Az épület feltöltésen nem helyezhető el.



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

15. Kerítés, illetve közműlétesítmény műtárgya, a földrészlet közterületi oldalán, a földutak tengelyétől mért min. 6-6 m távolságra létesíthető. A telekhatárokon legfeljebb 2 m magas kerítés helyezhető el.

16. A művelés alól kivont területeket 80%-os mértékig gondozott zöldfelületként kell betelepíteni.

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek:

Határozati javaslat:

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2026. (.....) határozata

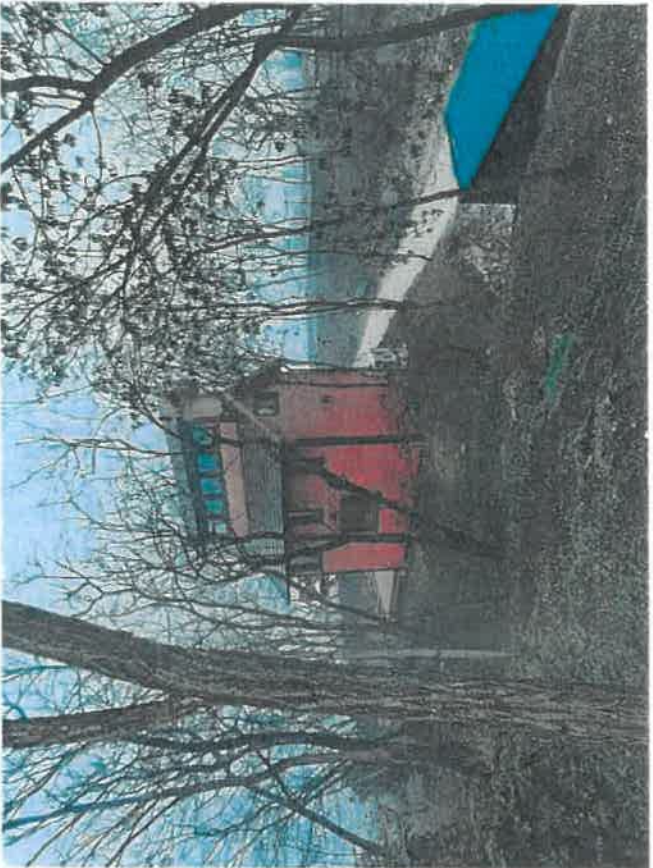
**a Tök zártkert 1266 helyrajzi számú ingatlan egyedi beépítési paramétereinek módosítása,
HÉSZ módosítás kapcsán**

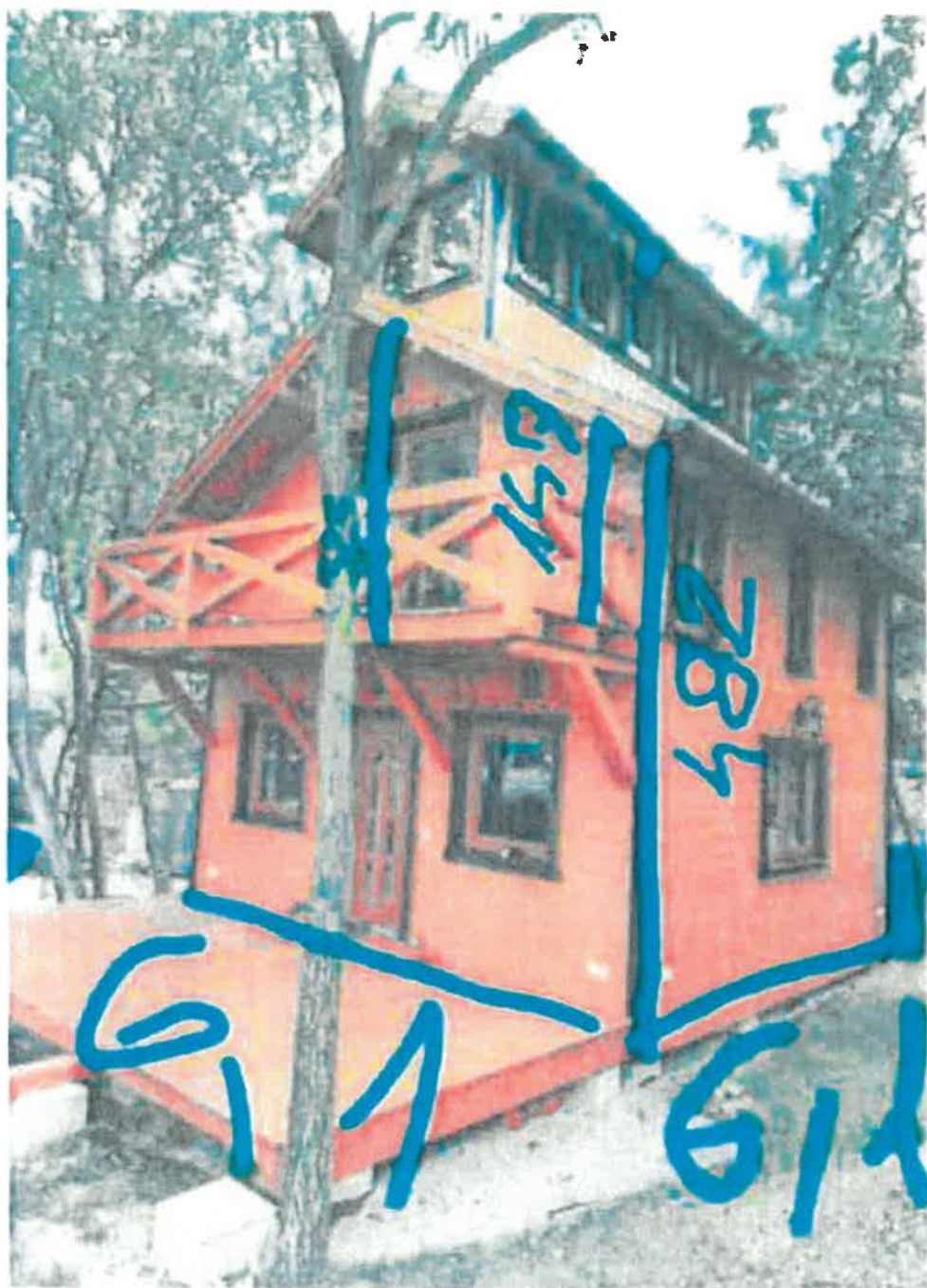
Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Tök zártkert 1266 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó egyedi HÉSZ módosítási kérelmet támogatja, amely értelmében a meglévő Mk-1 övezet paramétereit alapul véve egy új, Mk-3 övezet kerül létrehozásra azzal az eltéréssel, hogy a legnagyobb épületmagasság 7 m-ben kerül szabályozásra,
2. felhatalmazza a polgármestert, hogy szerezze be a kérelmező írásbeli nyilatkozatát, hogy megfizeti a 800,- Ft/m² mértékű településfejlesztési hozzájárulást és vállalja a HÉSZ módosítás valamennyi költségeit,
3. a Képviselő-testület a Tök zártkert 1266 helyrajzi számú ingatlanra a folyamatban lévő telekalakítási eljárás befejezését követően változtatási tilalmat rendel el a HÉSZ módosítási eljárás idejére.

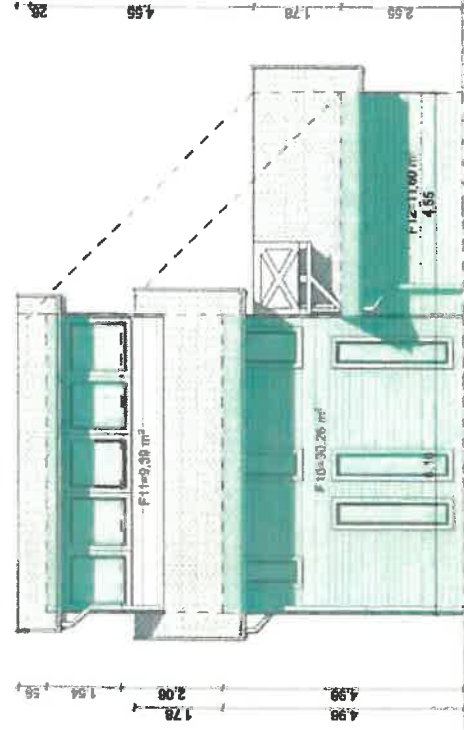
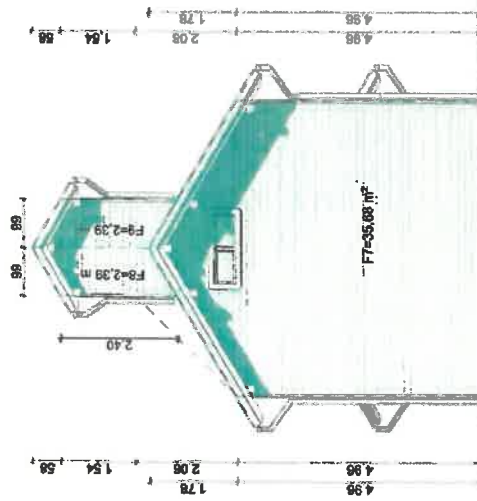
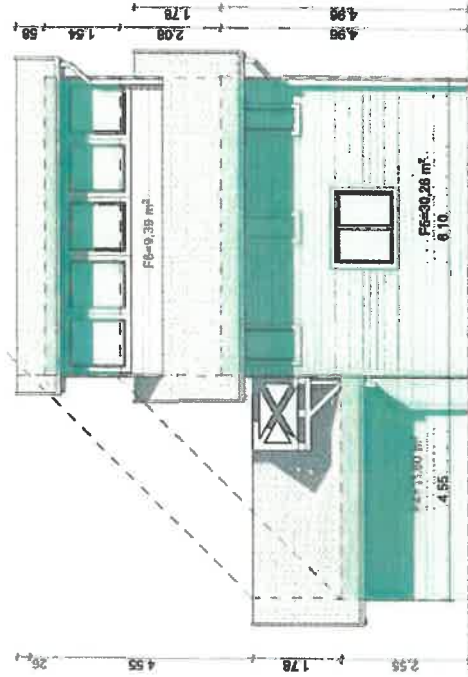
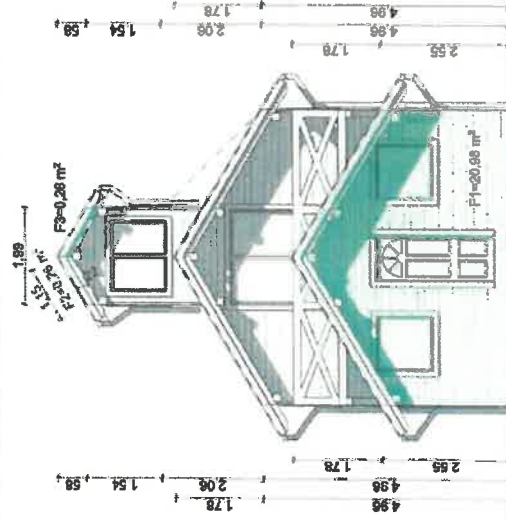
Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester





F=164,46 m²
L=33,5 m
Épületmagasság: 164,46/33,50=4,91 m
4,91>3,5
NEM FELEL MEG!



Tervegyártó:

Feladó neve: KÖRÖR JÓSEF
old. Jánosné
2002 Budapest, Lajos u. 38.

Elérhetőség: TEL.: +36 30 825 0445
garabonasz9@gmail.com

Építész munkatársak:

Dávid Viktor

Megj.: 1/2020

Tervező:

Tervezői díj:

Tervezői díj:

Dátum: 2020. 01. 08.

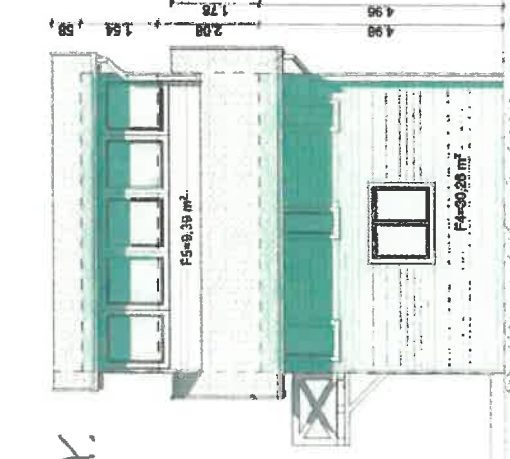
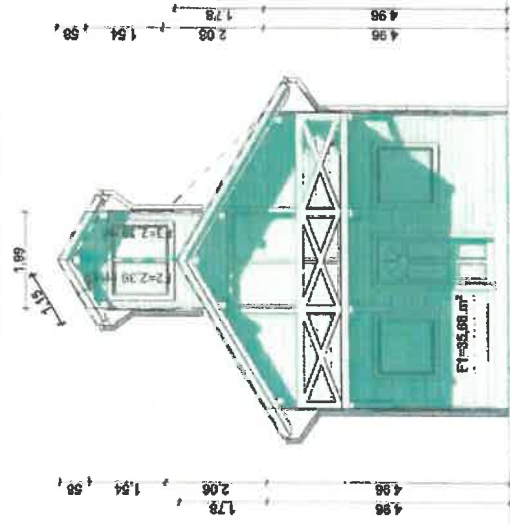
Tervező neve:

É02

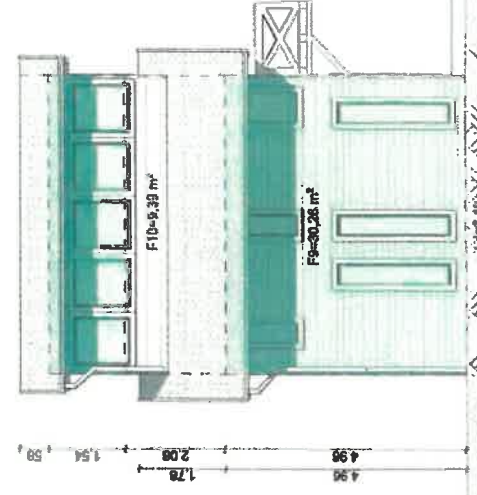
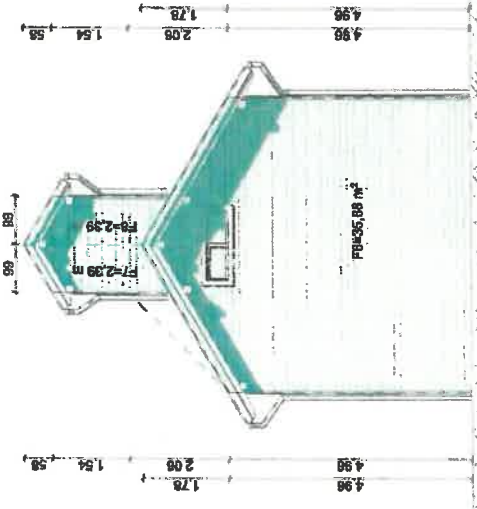
Méretarány: M=1:100

F=160.22 m²
L=24.40 m
Épületmagasság: 40,22/24,40=6,57 m
K: 6,57/2,5
NEM FELEL MEG!

+ 65 m² MAX.



EP. MAG.: 7e MAX.



Tervegyeztetés:



Feladó neve: KÖRÖR JÓZSEF
ad. építészvállalat és 19-1999
2092 Budakanyar, Lajos u. 38.

Elérhetőségek: TEL.: +36 30 925 0445
gerbondsdy@gmail.com

Építész munkatársak:

Dobos Viktor

Megbízott:

Tervező:

Megbízó állapota:

Régi megnevezés:
Építésmegbízó szerződés

Dátum:

2025. 01. 08.

Tervezés szerződés:

M02

Méretarány:

M=1:100

Polgármester

Feladó:
Küldve: csütörtök 2026. január 15 16:30
Címzett: Polgármester
Tárgy: 2073 Tök zártkert 1266 hrsz

Tisztelt Polgármester Asszony!

Elindítottuk a Földhivatalnál a 4 db telek összevonását, a helyrajzi számok az alábbiak:
1266, 1264, 1255, 1254/2, az egybevonott terület helyrajzi száma 1266 lesz. A Földhivatal már be is fogadta, kifizettük a befizetendő összeget, a záradékot várjuk.
Tisztelettel kérnénk az 1266-os helyrajzi számon lévő épületre továbbfejlesztés és építés nélkül, az elkészült állapotra fennmaradási engedélyt.

Köszönettel:

Polgármester

Feladó: Tök Község Főépítész
Küldve: csütörtök 2026. január 15 15:30
Címzett:
Másolatot kap: Polgármester
Tárgy: RE: 2073 Tök, HRSZ.:1266, 1270

Rendben!

From: '
Sent: Thursday, January 15, 2026 12:16 PM
To: Tök Község Főépítész <foepitesz@tok.hu>
Cc: Polgármester <polgarmester@tok.hu>
Subject: Re: ' 2073 Tök, HRSZ.:1266, 1270

Tisztelt Kóbor József!

Köszönjük szépen a tájékoztatást, de a továbbiakban is maradnánk a B típusú kilátónál, ami engedélyhez nem kötött.

Tisztelettel:

Tök Község Főépítész <foepitesz@tok.hu> (időpont: 2026. jan. 15., Cs, 0:21) ezt írta:

Tisztelt

Tájékoztatni szeretném, hogy a jelenleg érvényes HÉSZ szerint milyen építkezéseket tud szabályosan megvalósítani.

1. Sem a 1270 hrsz.-ú telken, sem egyéb más telken nem lehetséges br. 65 m-nél nagyobb gazdasági épület elhelyezése,

vagyis br. 120 m²-es épületet bármelyik telkén csak HÉSZ módosítással tud felépíteni.

2. A 1266 hrsz.-ú telken, a tervezett telekösszevonás után is csak br. 65 m²-es épület lesz elhelyezhető,

tehát az engedély nélkül felépített épülete max. br. 65 m²-ig növelhető.

Itt még az is gond, hogy a jelenlegi épületmagassága (ez egy átlag érték, ami leegyszerűsítve az épület összes homlokzat

felületének és az összes homlokzat vízszintes hosszának hányadosából keletkezik) 6,57 m, a max. 3,5 m-rel szemben.

Ha leveszi a legfelső szintet és az épület elé épít egy földszintes részt, max. br. 65 m²-ig, akkor az épületmagasságot még

mindig csak 4,19 m-re lehet lecsökkenteni.

Még kb. további 0,5 m földfeltöltéssel lehetne a HÉSZ-nek megfelelő 3,5 m-es épületmagasságot elérni.

Üdvözlettel: Kóbor József főépítész

Polgármester

Feladó:
Küldve: szombat 2026. január 17 14:22
Címzett: Polgármester
Tárgy: Tök 1266 hrsz telekösszevonás

Üdvözöllek!

Ez a levél ebben a pillanatban érkezett a Földhivataltól a telekösszevonással kapcsolatban:

Tisztelt Ügyfelünk!

Tájékoztatom, hogy tárgyi vázrajz záradékolása elkészült.

Üdvözlettel:

Koncepció terv
a Tök zártkerti 1266 helyrajzi számú és környező ingatlanok
HÉSZ módosítása ügyében

Az elmúlt évek során családom birtokába és tulajdonába kerültek a töki zártkertben található ingatlanok, helyrajzi szám szerint: 1270, 1266, 1265, 1264, 1255, 1254/2, 1254/1, 1253 és 1252.

Időközben ezeken a területeken telepítésre került 101 db különböző korú gyümölcsfa, összesen 8,5 millió Forint értékben. Az alábbi fák kerültek telepítésre: szilva, birs, alma, körte, cseresznye és meggy, mivel célunk a magyar őshonos gyümölcsfajták termesztése. Különböző korú fákat ültettünk, van közöttük fiatal, 2-3 éves és 15 éves fa is, melyeknek terméshozama már az idei évben elérte a 320 kg-ot. Folyamatosan keressük a megoldást a klímaváltozás diktálta tényezők áthidalására, amelyek következtében több mediterrán éghajlaton honos gyümölcsfa-fajta oltványozását is tesztelünk, mely során az oltványozás magyar gyümölcsökkel történik, amely eredményeként fenntarthatóan termeszthető továbbra is szilva, birs, alma és körte elsődlegesen.

Családom célja, hogy az eddig hobbiként kezelt lekvárkészítés, egy új, kézműves branddé váljon, mely öregbítheti Tök település hírnevét. A gyümölcsfeldolgozáshoz és lekvártároláshoz szükséges, tervezett épületek (mint: nyári konyha - 55 négyzetméter, feldolgozó terasz - 40 négyzetméter, gyümölcstároló - 120 négyzetméter, felszín alatti pince) kialakítása elkezdődött, folyamatban van, de tapasztalataink szerint szükséges egy szolgálati lakás annak érdekében, hogy a gyümölcsös szakszerű gondozása és felügyelete folyamatosan megoldott legyen. Ez azért is kiemelten fontos, mivel a gyümölcsfák, különösen a tesztelés alatt álló oltványozott fák értéke igen magas, így féltő, hogy folyamatos (éjjel-nappali) őrzés nélkül jelentős anyagi kár érhet minket.

A szolgálati lakás egy 36 négyzetméter alapterületű fa építmény (besorolását tekintve egy B típusú kilátónak jogszabályok szerint teljes mértékben megfelel), amely ehhez a tevékenységhez alapterületben kevésnek bizonyul, így kiegészítésre kerülne egy 55 négyzetméter alapterületű, hasonlóan fa szerkezetű, hasonló magasságú, a már meglévő épületrésszel híddal összekötött építménnyel.

A szolgálati lakás tervezése folyamatban van, jelenleg olyan előzetes terveink vannak, amelyeken láthatók az építmények és a legfontosabb méreteik, melyek elkészíttetése több százezer forintos költséget vont eddig is maga után, így a részletes, végső tervek

elkészíttetését mindaddig nem áll módunkban megrendelni, amíg a Képviselő Testület támogató hozzájárulását nem kapjuk meg.

A jelenlegi övezeti besorolás (Mk1) nem engedélyezi a célunk megvalósításához szükséges szolgálati lakás létesítését, illetve azt a szintű beépíthetőséget, amely az ehhez a feldolgozási tevékenységhez megfelelő lenne, ezért tartjuk szükségesnek a HÉSZ módosítását.

Amennyiben a tisztelt Képviselő Testület támogatni tudja kérelmünket, lehetőséget adna számunkra egy olyan tőki brand kiépítését, amely a település egyik népszerű terméke tudna lenni.

Tök, 2025. december 1.

Tisztelettel:

tulajdonos