

TÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE



ELŐTERJESZTÉSEK FEDŐLAPJA

<i>A testületi ülés időpontja:</i>	2026. február 12.
<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>	<u>Nyílt ülés</u> / Zárt ülés
<i>Zárt ülés elrendelésének indoka:</i>	-
<i>Mellékletek száma, megnevezése:</i>	1 db: beadvány és iratanyag
<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.

10. napirendi pont

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2026. január 27-ei rendkívüli testületi ülésen Salamonné Nagy Gabriella képviselő beadványában jelezte, hogy aggályai vannak a döntésmeghozattal kapcsolatban. Észrevételeit tisztelettel köszönöm, és nagyon fogunk a továbbiakban is törekedni a szabályszerű működésre.

Az általa felhozott problémák, jelenségek egy részére reagálva, tájékoztatom a tisztelt Testületet az alábbiakról:

1. Az általam vezetett Hivatal 2025. december 31-ig összesen 18 képviselő-testületi ülést bonyolított le 110 napirendi ponttal. Ez alatt az idő alatt 4 alkalommal volt napirendi pont úr zártkerti ingatlana, írásbeli beadványokra reagálva. Álláspontom szerint egy ügyel annyiszor kell foglalkozni, ahányszor beérkezik. Hozzátenném, hogy a Képviselő-testület tagjai szinte kivétel nélkül azt mondták, hogy keressünk megoldást, így én erre törekedtem.
2. Talán emlékszik mindenki, vagy legalább is azok, akik részt vettek az Mk-1 övezet újraalkotásában, ott is számtalan megoldási javaslattal éltem, köztük egy sávós ötlettel, hogy a 3% beépítéshez tartozó maximális épület nagyság a telek méretétől függően lehessen más. Szerintem a nagy alapterületű ingatlanok hasznosítása teljesen más igényeket követel meg.
3. A korábbi megoldási javaslatok úr területeit átfogóan próbálták meg rendezni, mintegy 12-13 ingatlan egyesítésével, hozzáteszem a Testület magának spórolt volna meg időt és energiát ezzel, de elbukott az Má-7 övezet gondolata.
4. Jelenleg 4 ingatlan telekalakításával megfelel a bontási határozatban foglalt feltételeknek, de egy várható következő eljárásban beérkezne az épület fennmaradási kérelme, ennek megelőzésére próbáltunk körültekintő megoldási javaslatokkal élni.
5. Végül Képviselő Asszony javaslataira térnék ki: Tételezzük fel, hogy az Mk-1 övezet elmúlt 10 évben szabályszerűséggel épült épületeinek felmérése után meghatározott általános, a legtöbb szabálytalan eltérésnek megfelelő övezet kialakítása pont olyan tevékenység, melyet most tárgyalunk, egy olyan HÉSZ módosítás, melyért a tulajdonos megfizeti a szabálysértés árát településfejlesztési hozzájárulásként, amit aztán a jövő fejlesztéseire tud a település fordítani. A különbség annyi, hogy itt a tulajdonos kéri, a másik esetben pedig ultimátumként kapja, a kettő között a szándéka a különbség.
6. A Hivatal jelenlegi apparátusa sem tudásban, sem kapacitásban nem rendelkezik a felméréshez szükséges lehetőséggel, így javaslom, hogy a tisztelt Testület létesítsen egy műszaki előadói munkakört a Hivatalban, aki munkakörében el tudja látni ezt a feladatot.
7. Tökéletesen egyetértek azzal a javaslattal, hogy a Nyakas-hegy kerüljön tájképi védelem alá, ezért azt kérem a Testülettől, hogy kérje fel a Pénzügyi, Településfejlesztési és Pénzügyi Bizottságot a rendelet kidolgozására, hogy leghamarabb a nyári időszakban a Testület tárgyalni tudja.



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

A 2026. január 27-én megtartott rendkívüli képviselő-testületi ülésen az adott napirendi pont tárgyát képező töki 1266 hrsz-ú ingatlan kapcsán benyújtott kérelem alapján meghozott 1/2026. (I. 20.) határozatot a Képviselő-testület a 12/2026. (I. 27.) határozatával visszavonta. Ezen döntés előzményeként a Képviselő-testület kimondta, hogy a kérelmet újra kívánja tárgyalni a februári képviselő-testületi ülésen. Minderre tekintettel ismételt előterjesztem a Tök, zártkert 1266 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos kérelem megtárgyalását.

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 ügyiratszám, 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 helyezhető 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.



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

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.
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**

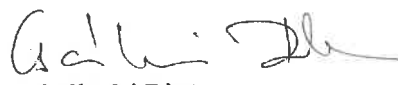
Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

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

Tök, 2026. február 7.


Csákvári Rita
polgármester