

TÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE



ELŐTERJESZTÉSEK FEDŐLAPJA

<i>A testületi ülés időpontja:</i>	2026. január 20.
<i>Az előterjesztés címe, tárgya:</i>	Egyedi HÉSZ 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>Melléletek 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 Dálóki Ádám 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**

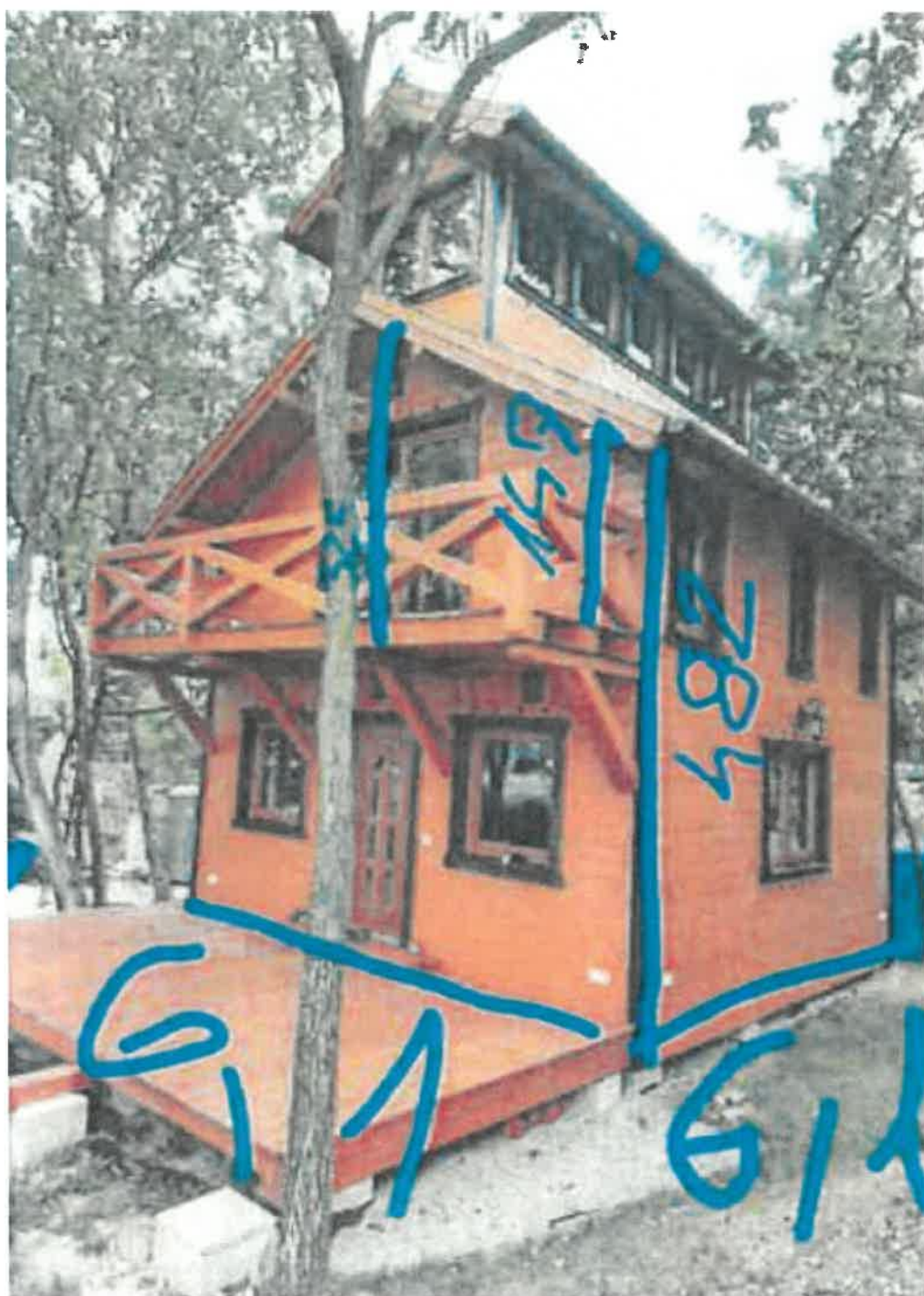
Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

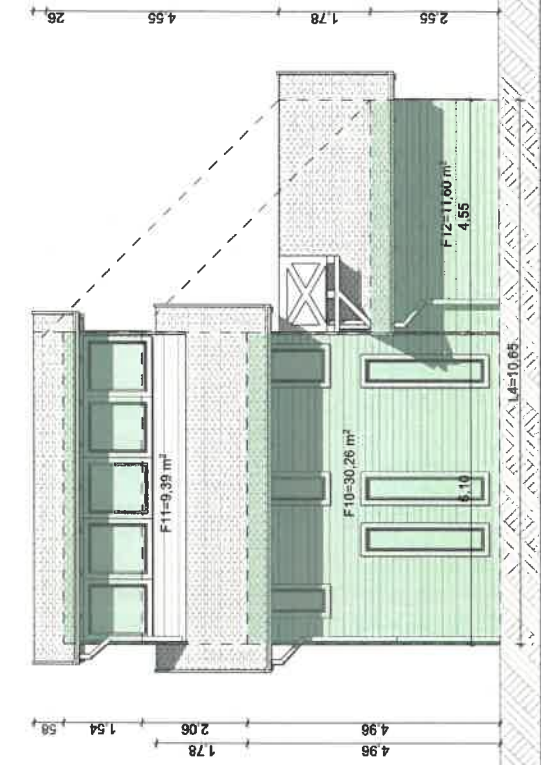
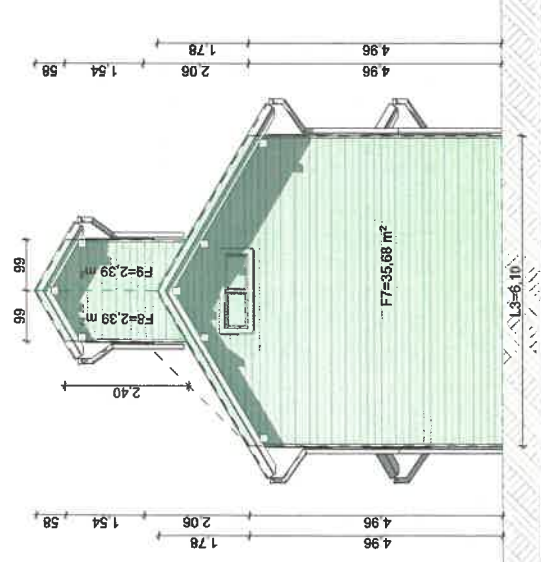
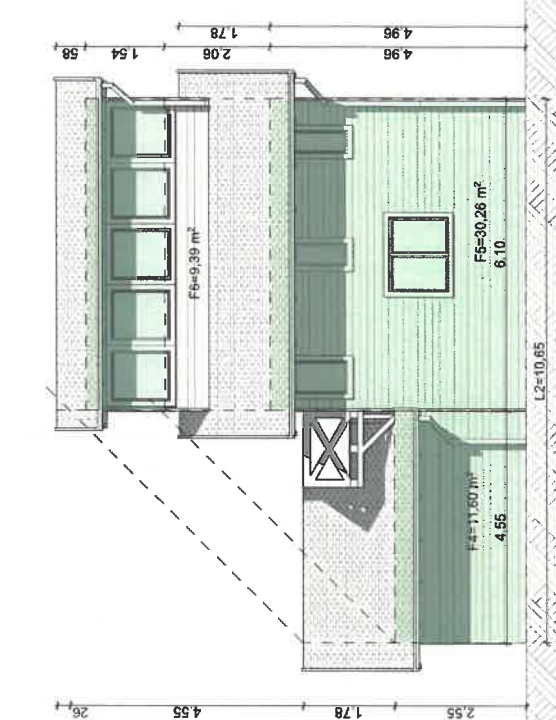
1. a Tök zártkert 1266 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó egyedi HÉSZ módosítási kérelmet támogatja, amely értelmében a meglévő Mk-1 övezet paramétereit alapul véve egy új, Mk-3 övezet kerül létrehozásra azzal az eltéréssel, hogy a legnagyobb épületmagasság 7 m-ben kerül szabályozásra,
2. felhatalmazza 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





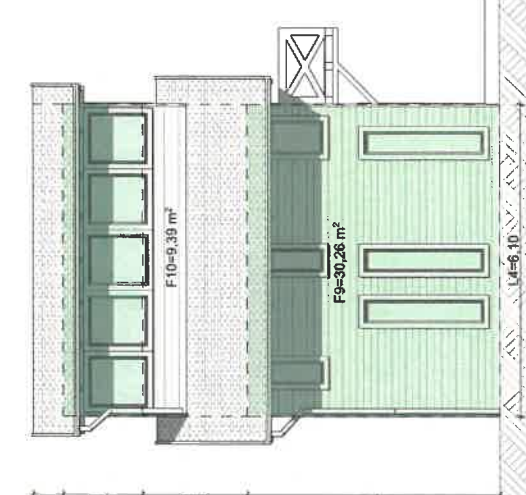
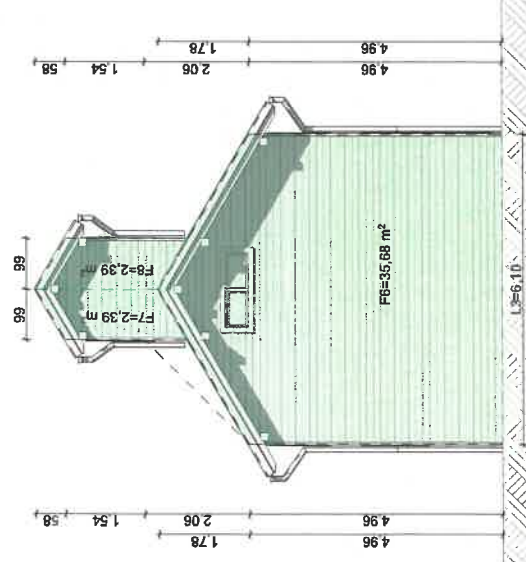
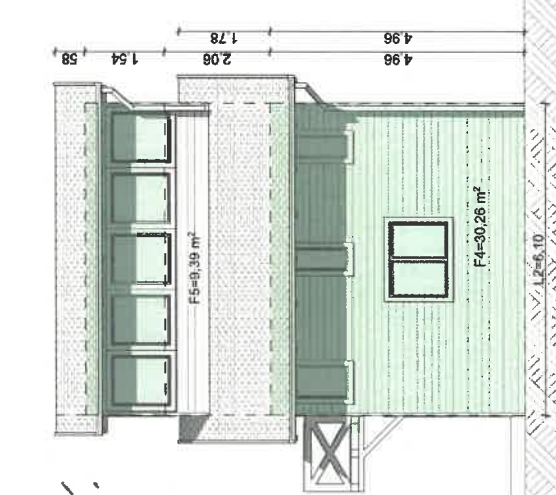
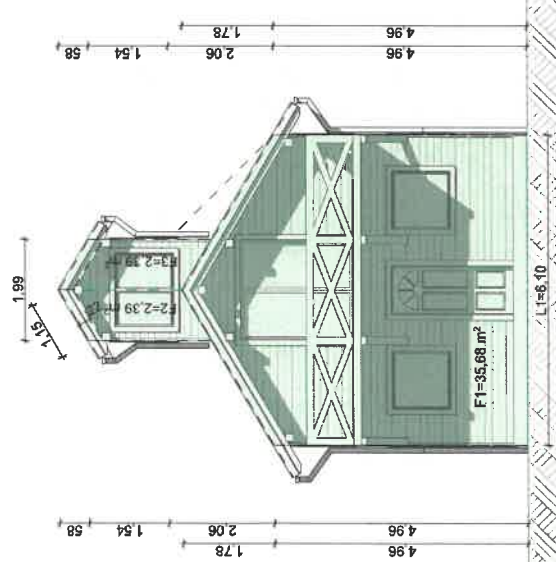


	Tervező: KŐBOR JÓZSEF okl. építésmérnök É-13-1999 2092 Budakeszi, Leitő u. 38.		Elérhetőségek: TEL.: +36 30 925 0445 garabonciacs50@gmail.com		Építész munkatársak: Drótos Viktor		Megbízó: Rajk megnévezése: Építelmegrendelés száma		Tervezői állapot		Dátum: 2026. 01. 06.		Tervlap sorszáma: É02	
	Tervezői állapot		Dátum: 2026. 01. 06.		Tervlap sorszáma: É02		Tervezői állapot		Dátum: 2026. 01. 06.		Tervlap sorszáma: É02			

F=160,22 m²
L=24,40 m
Épületmagasság: 160,22/24,40=6,57 m
6,57>6,5
NEM FELEL MEG!

+ 65 m² MAX.

EP. MAG.: 7,0 MAX.



	Tervmegnevezés:			Tervfajta:			Tervlap sorszáma:				
	Feladat levezető: KÓBOR JÓZSEF okl. építészmérnök É-13-1999 2092 Budakeszi, Lejtő u. 38.			Építész munkatársak: Drótos Viktor			M02				
Előrehatóságok: TEL.: +36 30 925 0445 garabondias50@gmail.com				Megbízó:		Rajz megnevezése: Épületmagasság szűntetés		Mértarány: M=1:100		Dátum: 2026. 01. 06.	

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: