

Budapesti Közös Önkormányzati Hivatal	
Töki Kirendeltsége	
2073 Tök, Fő u. 1.	
Iktatószám:	39/2563-12025
Ügyintéző:	Károly János
Előzmény:	—
Lapszám:	Melléklet: —
Dátum:	2025 NOV 12

Tisztelt Töki Önkormányzat!

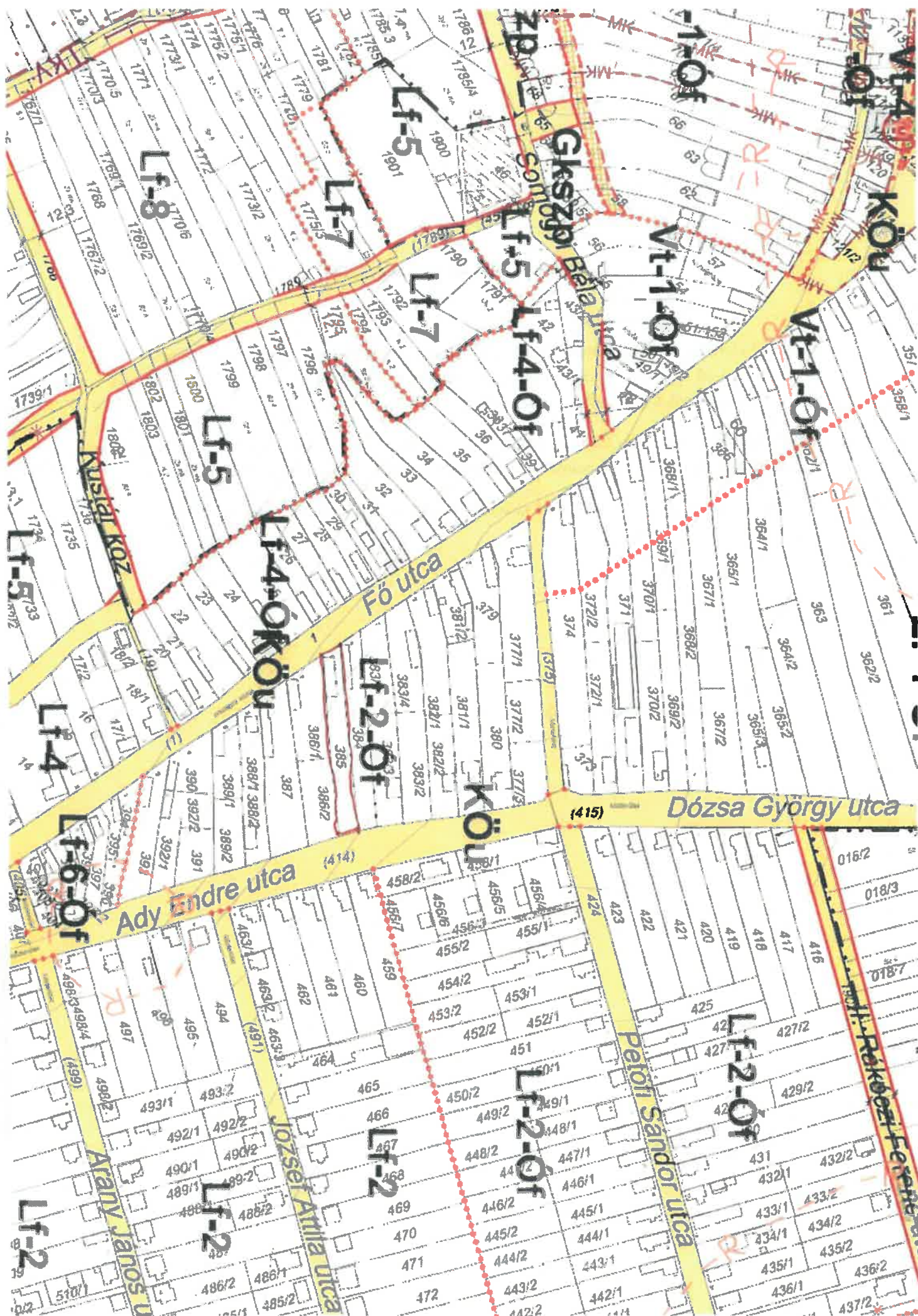
Azzal a kérelemmel fordulunk Önökhöz, hogy a Tök hrsz. 385 belterületi ingatlanunk 1328nm-es : $2 \approx 600 \text{ m}^2$ telkét-amely a Fő utcára és az Ady Endre utcára nyílik - ketté szeretnénk osztani. Szeretnénk a telek alsó végére építkezni, a felső részét pedig eladni.

A megosztás után az egy-egy fél 664nm maradna. Ezen részen több hasonló kisebb telek van, így nem ütné el az utca képtől. Két kislányunkkal szeretünk Tökön lakni, nem szeretnénk elköltözni.

A megosztással kapcsolatos költségeket vállaljuk. Reménykedünk a pozitív elbírálásban.

Köszönettel:

2025.11.11 Tök



ic) 523/1 hrsz-ú utca.

(12) **Lf-2 és Lf-2-Óf** jelű övezetek előírásai az alábbiak:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló,
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 000 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %.
- g) Legnagyobb építmény/építménymagasság: 4,5 m, kivéve a Petőfi Sándor utcában, ahol az építmény/építménymagasság legfeljebb 3,5 m.
- h) A telken belül
 - ha) az előkert: az Lf-2 övezetben 5,0 m, Lf-2-Óf övezetben 3,0 m
 - hb) az oldalkert: 6,0 m
 - hc) a hátsókert: 10,0 m
- i) A telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m.
- j) Az utcai homlokzatmagasság mértéke:
 - ja) legfeljebb 4,5 m, legalább 4,0 m.
 - jb) kivéve a Petőfi Sándor utcában: ahol legfeljebb 3,5 m, legalább 3,0 m.
- k) A főépület tetőfélbéépítéssel, keresztszárnnyal is építhető.
- l) A keresztszárnny a főépület utcai homlokvonalától 6,0 m-re építhető.
- m) Tetőgerincre merőleges épület(szárnny)szélesség: max. 7,5 m.

² Módosította az 5/2021. (V.31.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos: 2021. június 1-jétől.

Tisztelt Kóbor József főépítész úr!

Budajenői Közös Önkormányzati Hivatal Tóki Kirendeltsége 2073 Tök, Fő u. 1.	
Iktatószám:	591259-1/2025
Ügyintéző:	G. Kóbor
Előzmény:	Rt
Lapszám:	Mellékletek:
Dátum:	2025. NOV 17.

Tök községben a tulajdonunkat képezi a Tök, Fő utca 15. szám 48 hrsz-ú ingatlan, melyen oldalhatáron álló földszintes egylakásos családi házunkat szeretnénk a közeljövőben a hátsó utca felé bővíteni.

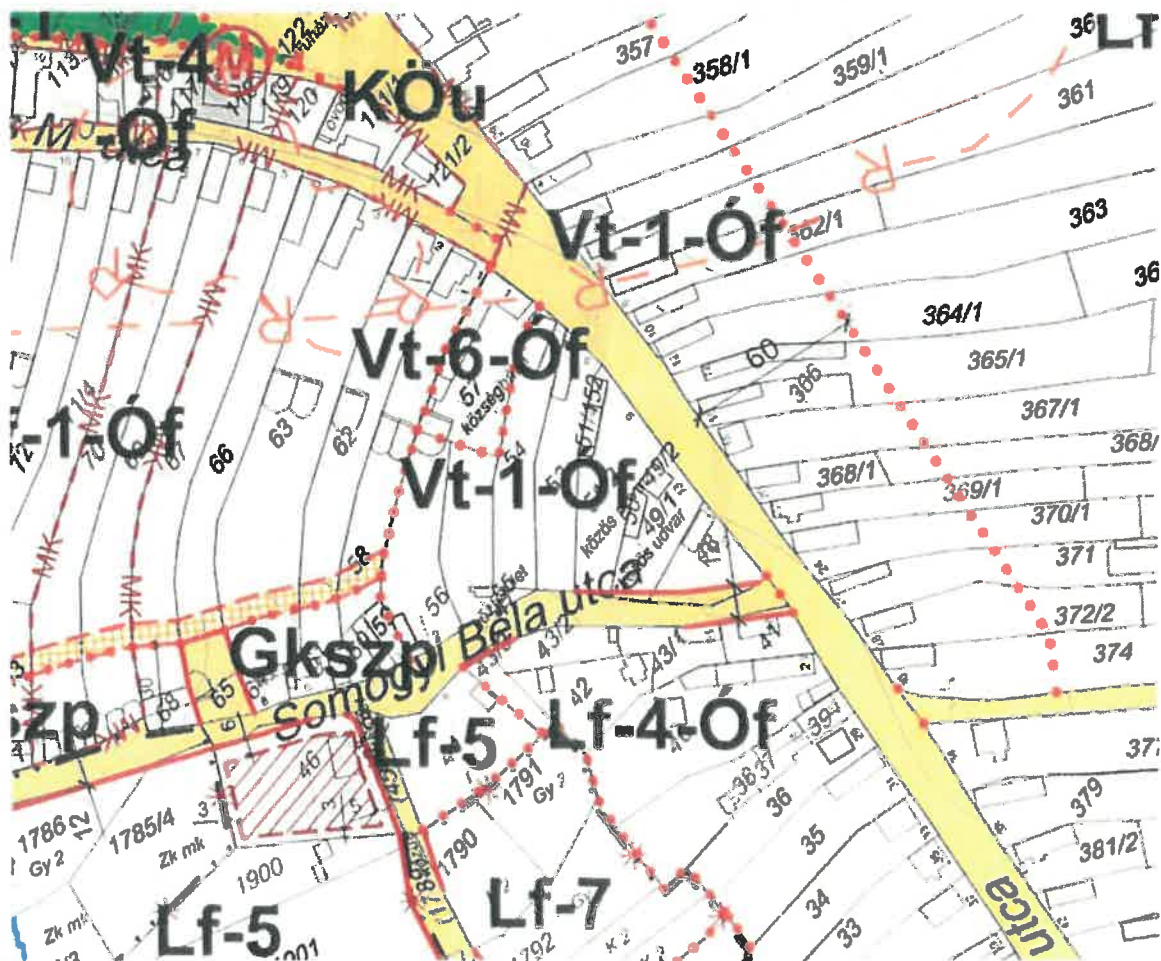
Tervezőkkel egyeztetve a helyi építésügyi szabályzatba foglalt előírások módosítását kérjük az alábbiak szerint vagy

1. kijelölt építési helyen belül lenne lehetséges bővíteni a házat - amennyiben tartalmazná a szabályozási terv - lehetségesnek véljük, hogy nekünk ez lenne a gyorsabb megoldás

vagy

2. egy hosszabb HÉSZ módosítással a jelenlegi övezeti előírások szerint, ami nem ad lehetőséget a településkép szempontjából releváns utcaképnek. Úgy véljük, hogy szakszerűen nem oldható meg jelenleg a bővítése, ezért az előírások felülvizsgálatát és módosítását követően látjuk a jelenlegi beépítéshez igazodóan az épületbővítést megépíteni.

Jelenlegi előírások az alábbiak: Területről helyszínrajzi HÉSZ kivágat – Vt-1-Óf jelű építési övezet:



Tisztelettel kérjük a jelenlegi Vt-1-Óf jelű építési övezet és a szomszédos telkek beépítése, bővítése érdekében is a telektömb építési előírásainak és övezeti besorolásának felülvizsgálatát. Ezért javasoljuk, hogy a jelenlegi fésűs beépítés prioritásával és a beépítés jelenlegi meghagyásával az oldalhatáros beépítést, az oldalkerti 6,0 méter csökkentését a beépítési magasság felülvizsgálatával.

2025. november 13.

Köszönettel és tisztelettel:

.....

és

.....

telefonszám:

Tök, Fő utca 48 hrsz-ú telek tulajdonosai

1. Melléklet: HÉSZ kivonata

1. melléklet / Jelenlegi HÉSZ kivonat:

Tök Község Önkormányzat Képviselő-testülete 5/2019. (X. 1.) önkormányzati rendelete

Tök Község Helyi Építési Szabályzatáról

Hatályos: 2022. 07. 28

VI. Fejezet

25. Az építés általános szabályai

27. § (1) Az építési övezet által megadott építési helyen kívül eső, meglévő épület csak a kijelölt építési helyen belül bővíthető.

(2) Az építési övezetben terepszint alatti építmény, épületrész elhelyezhető az építési övezet által meghatározott építési helyen belül.

(3) A település közigazgatási területén lakókocsi, lakókonténer, egyéb épületepótló műtárgy nem helyezhető el, kivéve kereskedelmi, szolgáltató és a különleges beépítésre szánt terület építési övezetekben, ahol raktározási-, szociális- és műszaki berendezések telepítésének céljára szolgáló konténer elhelyezhető. E konténerek rendeltetésváltással sem vehetők igénybe iroda-, szállás-, illetve lakórendeltetésre.

(4) A telken keletkező szennyvizek kezelését meg kell oldani. A közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata megengedett és kötelező. A területen közműpótló berendezés csak a csatornahálózat kiépítéséig, a közműhálózatra történő rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki, illetve használható.

III. Fejezet

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

31. A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai, rendeltetések

33. § (1) A rövidebb oldalain 7,5 m-nél nem szélesebb oromfallal kialakított épületek esetében az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság 0,5 m-rel növelhető.

(2) Az épületek egyes homlokzatmagasságai az építési övezetre előírt épületmagasság értékét legfeljebb 20 %-kal haladhatják meg.

(3) Az épületek legnagyobb gerincmagassága az épülethez legalacsonyabban csatlakozó terepszinthez képest – a pincelejáró terepcsatlakozásának figyelmen kívül hagyásával - 10,0 m lehet.

(4) Az építési övezetben elhelyezhető az elsődleges, főrendeltetést kiegészítő melléképület, kerti tető, kerti tároló.

(5) Beépítésre szánt területen az egyes építési övezetek előírásainak figyelembevételével építhető melléképítmények az alábbiak:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

- c) hulladéktartály-tároló lakásonként és hulladék fajtánként egy-egy tároló elhelyezésére alkalmas mérettel, legfeljebb 2,0 m belmagassággal, több lakás esetén tömbösítve,
- d) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény, legfeljebb 0,40 m mélységgel,
- e) kerti építmény,
- f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- g) az e rendeletben meghatározott állat ólja, kifutója,
- h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop (legfeljebb 6,0 m magasságig).

(6) Előkertben kerti építmények közül a lábakon álló kerti tető, melléképítmények közül kerti építmény, a közmű-becsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy (esővízgyűjtő ciszterna) és a kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló helyezhető el.

(7) Az (5) bekezdésben felsorolt melléképítmények - a kerti építmények és kerti szabadlépcső, kivételével - telekhatárra nem telepíthetők, több melléképítmény létesítése esetén, azok tömbösített elhelyezése engedélyezett.

(8) A melléképítmények maximális építménymagassága 3,0 m.

(9) A kerti tető oldal- és hátsókertben telekhatárra nem telepíthető.

(10) Hátsókertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló nem helyezhető el.

(11) Üzemanyagtöltő nem helyezhető el, kivéve ipari gazdasági terület és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit.

32. Falusias lakóterület előírásai (Lf)

34. § (1) Falusias lakóterület Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület

- a) lakó,
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- c) a helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- g) kulturális, közösségi szórakoztató

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) A lakó rendeltetéstől eltérő rendeltetés (helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, lakóterületet nem zavaró kézműipari funkció) a telken elhelyezett épületek összes szintterületének legfeljebb 50 %-án, csak lakófunkcióval vegyesen engedélyezhető,

(3) A falusias lakóterületen haszonállat tartásával kapcsolatos építményt, épületet építeni, ill. ilyen célra rendeltetésváltással építményt, épületet kialakítani jelen rendelet előírásai szerint lehetséges.

(4) A terület telkein legfeljebb 1 lakóépület és legfeljebb 2 lakás helyezhető el, kivéve az Lf-8 és Lf-9 építési övezet területét, ahol telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el.

(5) Lakóterületen alakítható minimális telekszélesség oldalhatáron álló beépítés esetén 14 m, szabadonálló beépítés esetén 18 m.

(6) Amennyiben a meglévő telek szélessége 14 m-nél keskenyebb az oldalkert mérete oldalhatáron álló beépítés esetén, 4,0 m az építési övezetben megadott méret helyett.

(7) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az építési övezetre vagy a (6) bekezdésben előírt telekméretektől, beépítésre szánt területeken az előírásnál kisebb telkek is beépíthetők.

(8) Lakóterületen az épület/építménymagasság értéke legalább 3,0 m.

(9) Utcai homlokzaton, illetve az utcavonaltól számított 10 m-en belül az utcával párhuzamos homlokzaton kialakított nyílászáró egybefüggően legfeljebb 1,5 m szélességű lehet.

27. Az építési hely és beépítési mód meghatározásának szabályai

29. § (1) Épületet elhelyezni a Szabályozási tervben feltüntetett építési zónán belül, továbbá jelen rendelet építési övezetei alapján előírt, valamint a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével **meghatározott építési helyen belül szabad.**

(2) Amennyiben építési övezethatár/övezethatár telekhatártól függetlenül, telken belül halad (pl. átmenő telek, beépítésre nem szánt területeket érintő védelmi övezet stb.), az adott építési övezeti/övezeti előírások a teleknek arra a terület részére vonatkoznak, amely építési övezetbe/övezetbe a telek adott terület része tartozik.

(3) A Fő utca, Petőfi Sándor utca, Dózsa György utca, 342 hrsz árok által határolt tömb két utcáról nyíló, megosztás nélküli telkei esetén a beépítés a következő módon veendő figyelembe:

a) a telek Fő utca menti telekrészének építési helye a Vt-1-V övezet előírásai szerint,

b) a telek Dózsa György utca menti telekrészének építési helye az Lf-1-V övezet előírásai szerint.

(4) Az építési övezet által előírt oldalhatáron álló beépítés esetén épület, építmény az oldalhatáros telekhatártól legfeljebb 1,0 méterre helyezhető el.

(5) Fekvő telek esetén, amennyiben a telekmélység mérete 30,0 m-nél kisebb, a hátsókert mérete 3,0 m, kivéve a 15 m-nél kisebb mélységű fekvő telket, amely esetén a hátsókert mérete 3 méter és az előkert mérete 1 m.

33. Településközpont területek előírásai (Vt)

35. § (1) A településközpont terület **elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál**, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület, a lakó rendeltetésen kívül:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató
- f) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) A terület telkein legfeljebb 1 lakóépület helyezhető el.

(4) A terület telkein legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

(5) Az övezetben egyéb, a lakóterületet nem zavaró gazdasági funkció, a telken elhelyezett épületek összes szintterületének legfeljebb 20 %-án engedélyezhető.

(6) Intézményi funkciók, az egyes építési övezetek előírásainak figyelembe-vételével önállóan is elhelyezhetők.

(7) Az építési telken már meglévő, a fő funkciót kiegészítő, egyéb funkciójú épületek (pl. garázs, tárolók stb.) megtarthatók, felújíthatók.

(8) Az oldalhatáron álló épület a telekhatártól maximum 1,0 méterre helyezhető el.

(9) Az épületmagasság legalább 3,0 m.

(10) Utcai homlokzaton, illetve az utcavonaltól számított 10 m-en belül az utcával párhuzamos homlokzaton, legfeljebb 1,5 m szélességű nyílászáró helyezhető el.

(11) A maximális beépítés korlátozott, 1000 m² telekméreten felüli telekterület után a beépítési % csak

(12) Az övezetben alakítható minimális telekszélesség oldalhatáron álló beépítés esetén 14 m, szabadonálló beépítés esetén 18 m.

(13) Településközpont vegyes terület övezetben használat tartására szolgáló építmény építése az állattartásra vonatkozó mindenkor hatályban lévő önkormányzati rendelet előírása szerint meghatározott használat számára engedélyezhető, ill. alakítható ki funkcióváltással.

(14) Vt-1-Óf jelű övezet előírásai az alábbiak:

a) Az övezetben kizárólag az alábbi épület helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, oktatás, művelődési, kulturális, igazgatási, lakó, egészségügyi, szociális.

b) **Beépítési mód: szabadonálló**

c) Kialakítható legkisebb telekterület: 800 m²

d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %

e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %

f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²

- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
- h) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m, gazdasági épület esetén 7,5 m
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 0,0 m
 - ib) az oldalkert: 6,0 m
 - ic) a hátsókert: 6 m
- j) A telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m.
- k) Az utcai homlokzatmagasság mértéke:
 - ka) legfeljebb 4,5 m, legalább 4,0 m.
 - kb) kivéve a Petőfi Sándor utcában: ahol legfeljebb 3,5 m, legalább 3,0 m.
- l) A főépület tetőtérbeépítéssel, keresztszárnnyal is építhető.
- m) A keresztszárnny a főépület utcai homlokvonalától 6,0 m-re, építhető.
- n) Tetőgerincre merőleges épület(szárnny)szélesség: max.7,5 m.
- o) A melléképület gerincmagassága a főépületét nem haladhatja meg.
- p) Az övezetben a kerítés magassága legfeljebb: oszlopok esetén 1,8-2,0 m és a kerítésmezők esetén 1,3-1,4 m.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tisztelt Képviselő Testület!

Budajenői Közös Önkormányzati Hivatal Töki Kirendeltsége 2073 Tök, Fő u. 1.	
Iktatószám	39169-1/2026
Ügyintéző	dr. Balogh
Előzmény:	12-1
Lapszám:	Melléletek: 2
Dátum:	2026 FEBR 02.

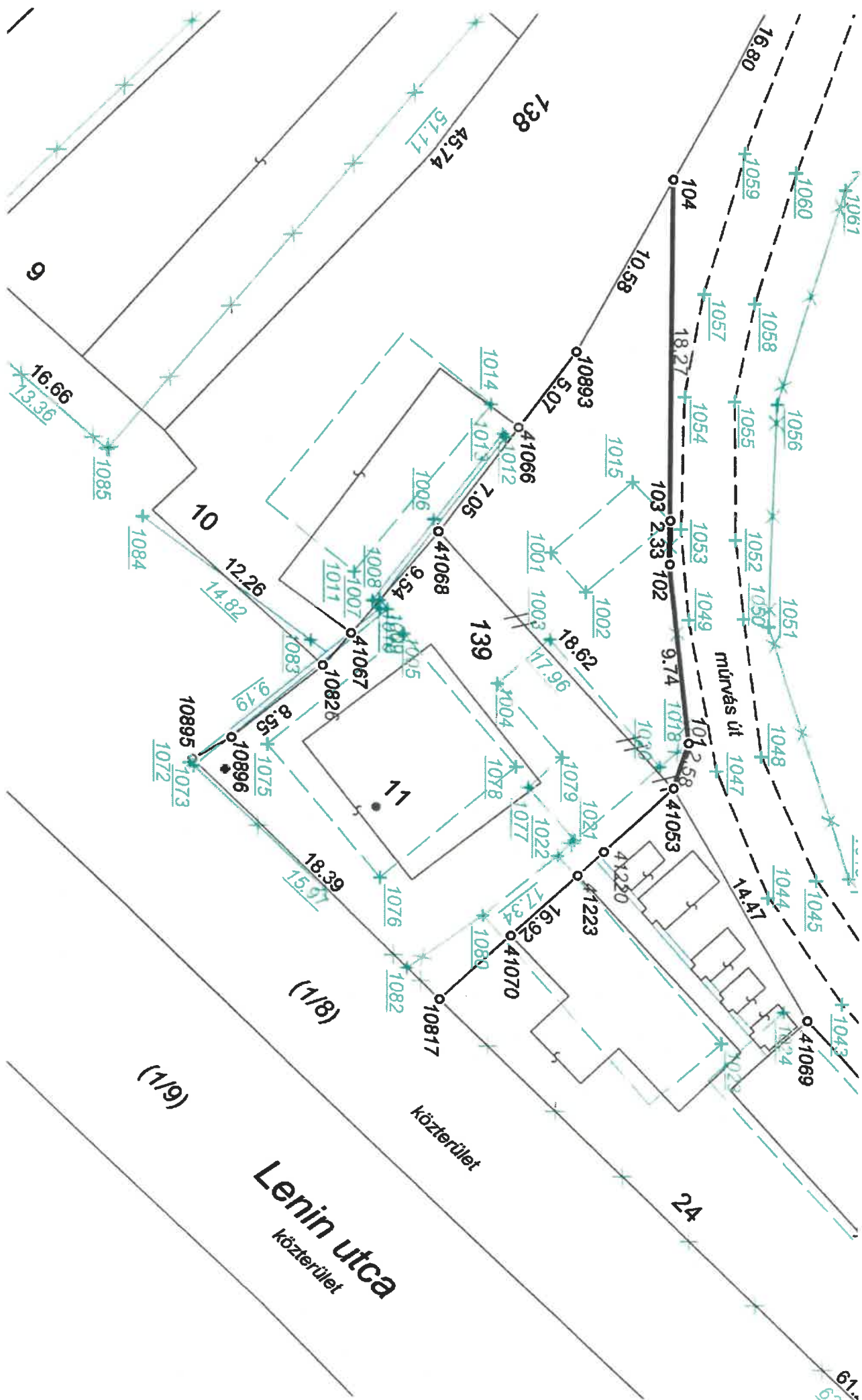
Alulírott , mint a Tök, belterület 139. hrsz. ingatlan tulajdonosa a következő kérelemmel fordulok Önökhöz:

A Tök, Kis-sor 22. (139 hrsz.) szám alatti ingatlanunk telekalakítási kérelmét a Földhivatal övezethatár váltás miatt elutasította.

Szeretném megkérni Önöket, hogy az Lf-10 övezet határát a mellékelt vázrajz szerint a Kte övezet területének csökkentésével megváltoztatni szíveskedjenek.

Tök, 2026. február 2.

tulajdonos



Marton Norbert ev.
8000 Sétikétfelhár, Sántó u. 4.
A munkavégző neve
62/2025
Munkaszám:

Tökök
belföldi
község

Adatszolgáltatás Munkaszám: 2.1157_2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 139, 141/1 helyrajzi számú földrészteltek telekhatár rendezéséről
Méreterány: 1:2000
EOV

Hsz.	Prz.	Y	X
139	1	626347	247448
	2	626349	247456
141/1	1	626404	247506
	2	626329	247570
	3	626409	247517

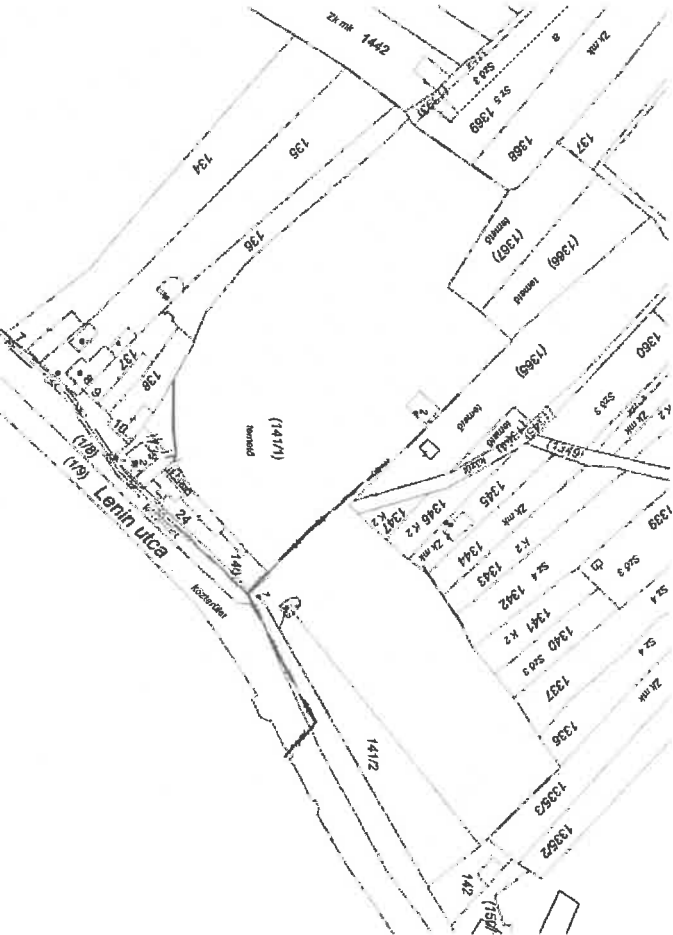
A változás adatainak megfelelően
főként:

.....
.....
.....
.....
.....

A vázrajz méretekre leválasztva nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot					
Altszellet			Terület			Altszellet			Terület		
Hsz.	jel	mdv. ága	AK	Hsz.	jel	mdv. ága	AK	Hsz.	jel	mdv. ága	AK
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
139	-	Kivett, lakóház, udvar	0,0319	-	139	-	Kivett, lakóház, udvar	-	0,0509	-	
141/1	-	Kivett, terep	2,1423	-	9174	-	Kivett, udvar, hirtől ház	-	2,1233	-	
Összesen:			2,1742	-					2,1742	-	

Megjegyzés



Készült: Székesszékhelyén, 2025. május 18

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kérelmező által készített és érvényes határozat.

Készítette: Székesszékhelyén, 2025. május 18

Budapest, 2025. hó nap

Ingatlan-nyilvántartási szám: 2195/2017
Gépi, táv. nyilv. szám: GED/07-1118.

PH

Záradék:
Ingatlan-nyilvántartási szám:/.....

for: nft.hu/download/455/resources/EJR_31576214-SZT_A0_5000-A.pdf

Rajzolás

A Copilot megkérdezése

Dr. LINDA Shigoto\HA Terasztudio

