

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. január 27-ei rendkívüli nyílt ülésén.

Az ülés helye: a Budajenői Közös Önkormányzati Hivatal Töki Kirendeltségének hivatalos helyisége (2073 Tök, Fő utca 1.)

Jelen vannak: Csákvári Rita polgármester
Nagy László alpolgármester
Szabiányin Benjámín képviselő
Ványi Martina képviselő
Sándor Gábor képviselő
Mészáros Gábor képviselő
Salamonné Nagy Gabriella képviselő
Babjáné Bocsk Anna jegyző

Jegyzőkönyvvezető: dr. Szelicsán-Szajáni Laura Erzsébet aljegyző

Csákvári Rita polgármester köszönt mindenkit a képviselő-testület mai ülésén. Megállapítja, hogy a képviselő-testület szabályszerűen került összehívásra, nem hiányzik senki, a testület a jelenlévő 7 fővel határozatképes. A rendkívüli nyílt ülést megnyitja.

Csákvári Rita polgármester az alábbi egy napirendi pontot javasolja megtárgyalásra:

Tök, zártkerti 1266 hrsz-ú ingatlan egyedi HÉSZ módosítása
Ea.: Csákvári Rita polgármester

Csákvári Rita polgármester kéri, hogy aki a napirendi ponttal egyetért, kézfeltartással szavazzon!

Csákvári Rita polgármester megállapítja, hogy Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete 7 (egyhangú) igen, 0 nem és 0 tartózkodás mellett a rendes ülés napirendi pontjait elfogadta.

Napirendek tárgyalása:

1. napirendi pont

Tök, zártkerti 1266 hrsz-ú ingatlan egyedi HÉSZ módosítása

Csákvári Rita polgármester felkéri Jegyző Asszonyt, hogy ismertesse a mai rendkívüli testületi ülés okát.

Babjáné Bocsok Anna jegyző elmondja, hogy a rendkívüli testületi ülés összehívására kezdeményezés érkezett. A polgármester ennek eleget téve, a kezdeményező által megjelölt napirenddel hívta össze a Képviselő-testületet. Tekintettel arra, hogy a kezdeményező nem fogalmazott meg döntési javaslatot, a Képviselő-testület tagjai tájékoztató jellegű előterjesztést kaptak. Javasolja a napirend tárgyalásának megnyitását, a hozzászólásokat olyan sorrendben lehet megtenni, ahogy azt a Polgármester engedélyezi.

Csákvári Rita polgármester felkéri a rendkívüli képviselő-testületi ülést kezdeményező Salamonné Nagy Gabriella képviselőt, hogy ismertesse a kezdeményezése indokait.

Salamonné Nagy Gabriella képviselő megköszöni a lehetőséget, hogy összehívásra került a testületi ülés. Kifejti, hogy a kezdeményezés oka az volt, hogy véleménye szerint eljárási hiányosságok történtek a kérdéses napirendi pont vonatkozásában a 2026. január 20-ai bizottsági és testületi ülés keretében.

Megjelöli a hiányosságokat: szóban nem került ismertetésre a benyújtott kérelem, illetve az ezen kérelem alapján készített előterjesztés sem a bizottsági ülésen, sem a testületi ülésen. A testület tagjai nem látták az ügyfél beadványát, nem ismerhették meg azt. Határozati javaslat sem került felolvasásra egyik ülésen sem. Nem mindnyájan kaptak az előterjesztésről előzetes értesítést. Hangsúlyozza, hogy Dálóki úr 1266 helyrajzi számú ingatlanának ügye már nem először kerül a testület elé. Ez az ügy túlmutat önmagán, mert a Hegy jövőbeli építési feltételeire gyakorolt hosszútávú hatása és következménye miatt jelentős. Véleménye szerint a legutolsó döntés elhamarkodott és átgondolatlan volt.

Meggyőződése, hogy mind a testületi tagokat, mind a bizottsági tagokat -, akik előzetesen nem kaptak információt erről a szóbeli előterjesztésről - váratlanul és felkészületlenül érte a napirend. Megjegyzi, hogy a testület 2025. december 16-án már elutasította az új övezet létrehozására vonatkozó kezdeményezést, így nem számított arra, hogy ismét új feltételekkel elő kell venni ezt az ügyet.

Mielőtt rátérne az előterjesztés ismertetésére és a vitára, szeretné jegyzőkönyvbe mondani az utókornak, hogy milyen előterjesztések jártak már eddig az ingatlannal, Dálóki úr ezen és szomszédos ingatlanaival kapcsolatban a testület előtt, és milyen döntések születtek ez ügyben. Kéri, hogy összefoglalóját hallgassák meg, és az a jegyzőkönyvhöz csatolásra kerüljön.

Salamonné Nagy Gabriella képviselő felolvassa az összefoglalóját, ami a jegyzőkönyv 1. mellékletét képezi.

Salamonné Nagy Gabriella képviselő megkérdezi, hogy ő nyissa-e meg a vitát a napirend felett vagy felolvassa valaki az előző előterjesztést, vagy ő olvassa fel.

Babjáné Bocsok Anna jegyző elmondja, hogy nem kell felolvasni az előterjesztést, mert megkapta mindenki.

Salamonné Nagy Gabriella képviselő elmondja, hogy ő nem kapta meg.

Szabiányin Benjámin képviselő és dr. Hauck Valéria a Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság (a továbbiakban: PTKB) tagja is jelzik neki, hogy mindenkinek kiküldésre került az ülés anyag.

Salamonné Nagy Gabriella képviselő megkérdezi, hogy mikor került kiküldésre.

Szabiányin Benjámín és Ványi Martina képviselők, valamint dr. Hauck Valéria PTKB tag is jelzik neki, hogy a képviselő-testületi ülés meghívójával egyszerre került megküldésre a napirendi pont előterjesztése és mellékletei.

Salamonné Nagy Gabriella képviselő elmondja, hogy az ő figyelmét elkerülte, az előző előterjesztésre azért tudott hivatkozni, mert a legutóbbi képviselő-testületi ülés után lefénymásolta az anyagot. Elmondja, hogy neki az anyagban egy jegyzőkönyv volt benne, amin csodálkozott, hogy miért volt megküldve, a kérelmező koncepció terve és a mai ülés meghívója.

dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző tájékoztatja a Képviselő Asszonyt, hogy az iratanyag elnevezésű .pdf dokumentum első oldala biztosan az előterjesztés.

Ványi Martina képviselő megmutatja Salamonné Nagy Gabriella képviselőnek a kiküldött dokumentumok között az előterjesztés teljes anyagát.

Babjáné Bocsok Anna jegyző megkérdezi a képviselőket, hogy megkapta-e mindenki a mai ülés meghívóját és a mellékleteket.

A képviselők jelzik, hogy igen.

Csákvári Rita polgármester megköszöni Képviselő Asszony összefoglalóját és jelzi, hogy egy-két ponthoz hozzáfűzést szeretne fűzni. Elmondja, hogy megérti, hogy Dáloki úr ügyei ellenszenvet ébresztenek, ellenben nem egy képviselő szóban elmondta, hogy szeretnének megoldást találni erre a problémára. Ezt úgy értelmezte, hogy a polgármester feladata a különböző szakemberek bevonásával, mint a jogász és a főépítész, olyan lehetséges megoldási útvonalakat találni, amik esetleg elfogadhatók mindkét fél részére. Úgy látja, itt siklott félre a dolog, mert a Testület nem azt várja el tőle, hogy megoldást találjon, hanem azt várja el, hogy diktatúraként megmondja, hogy ki mit csinálhat a Hegyen. Elmondja, hogy ezt ő nem szeretné. Úgy gondolja, ha egy állampolgár, akinek valamilyen tulajdonrész van ezen a településen, bemegy a Hivatalba és segítséget kér, azzal neki foglalkoznia kell. Ha egyszer jön be, egyszer foglalkozik vele a Hivatal, ha huszonöttször jön be, akkor huszonöttször foglalkozik vele a Hivatal. Elmondja, hogy Dáloki úrnál elérte 2025. nyarán, hogy írásban kommunikáljon, úgyhogy a kérelmei írásban érkeznek be, igaz, hogy e-mailes formában, nem aláírt ügyiratként, de rendelkezésre állnak az írásbeli bejelentései, amiket fel tud a polgármester mutatni. Elmondja a Képviselő Asszonynak, hogy nagyon szívesen megmutatja a teljes anyagot. Nem gondolja, hogy nem kellene foglalkozni ezzel az ügygel, vannak dolgok, amikkel nem tud viszont vitatkozni.

Salamonné Nagy Gabriella képviselő elmondja, hogy a célja a tények rögzítése volt, mert olyan szövevényes és terjedelmes az ügy, annyira sokféle előterjesztés járt a Testület előtt, hogy egyszerűen követhetetlen, hogy mikor mi a kérelem tárgya, igénye.

Csákvári Rita polgármester elmondja, hogy ezt megérti. Elmondja továbbá, hogy írt egy válasz e-mailet a Testületnek, de ezek szerint azt sem olvasták el. Összeszámolta, hogy mióta hivatalba lépett összesen 18 ülést hívott össze tavaly decemberig. Ezek az üléseken 110 előterjesztés volt, ebből 4 napirendi pontként szerepelt Dáloki úr ügye előre meghirdetett módon, kiírt napirendi pontként. Elmondja, hogy kizárólag a januári ülésre hozta be szóbeli napirendi pontként. A jegyzőkönyv kedvéért szeretné elmondani, hogy a januári testületi ülésen, mikor megkérdezte, van-e valakinek a napirendi ponttal kapcsolatban észrevétele, kívánsága, kérdése, bármi, akkor itt ebben a teremben csönd volt, és senki, de senki nem

jelezte, hogy szeretné elnapolni a döntést. Kiemeli, hogy Salamonné Nagy Gabriella képviselő sem, ő sem jelezte.

Salamonné Nagy Gabriella képviselő elmondja, valóban nem jelezte, azért, mert mint mondta, őt szabályosan sokkolta, hogy ez a kérdés újra erőkerült, mikor 4 nem szavazattal azt mondták, hogy nem hoznak létre új övezetet. Ez számára azt jelentette, hogy nem foglalkoznak tovább ezzel az üggyel.

Csákvári Rita polgármester véleménye szerint akkor itt siklott félre a dolog, mert ő ezt úgy értelmezte, hogy azokkal a paraméterekkel, amiket akkor előterjesztett, azt az övezet típust nem hozzák létre. Kéri legközelebb, akkor ezt tisztázzák, hogy ki mit ért az adott mondat alatt, mert itt akkor úgy látszik, nagyon el tudnak csúszni a dolgok. Ő abban a hitben élt, hogy ez a Testület erre a problémára szeretne megoldást találni, de ha a Testület számára az a megoldás, hogy mindenkit feljelenít és mindenkinek az életét ellehetetlenítik és megkeserítik, ebbe az irányba is el lehet menni, és akkor mindenki vállalja utána az erkölcsi oldalát a dolognak.

Mészáros Gábor képviselő véleménye szerint akkor ez is félresiklott egy kicsit, mert valószínűleg sok testületi tag mondta, hogy Dáloki Ádám ügyére találjanak megoldást, de nem az ő illegális építkezésére gondoltak szerinte. Szerinte valószínűleg ez is egy félreértés volt. Elmondja, nem tudja, jogilag követett-e el eljárási hibát az Önkormányzat, azonban véleménye szerint méltánytalan volt az eljárás. Nem érti a sürgősségét, miért kellett ezt behozni 20-ára. Számára nem világos az sem, hogy ki a beadványozó a Dáloki Virág vagy a Dáloki Ádám. Azonkívül rengetegszer kaptak olyan tájékoztatást a főépítéstől szóban, aminek nem látta, - és tényleg nem volt naprakész, mert kezdő még - nem kapott naprakész választ arra, amikor fölteszi a kérdést, és mondjuk az hangzott el, hogy az ő területein minden rendben van, és ott neki hivatalosan ki kellett volna kérni a véleményét. Semmilyen dokumentáció erről nincsen. Jelen esetben ott van egy záradékolt változtatási vázrajz, amiről elméletileg ő úgy tudja, hogy [a tulajdonos] szóban nyilatkozta, hogy van ilyen, de ha ő maga jól tudja, ezt be kell adni az Önkormányzathoz, tehát ez is esetleg mellékletként ott szerepelhetne. Nem tudja, hogy szóban hangzott-e el.

dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző elmondja, hogy ő nem beszélt a Dáloki Virággal, hanem írásban tájékoztatták erről a Hivatalt.

Mészáros Gábor képviselő megkérdezi, hogy az Önkormányzat alapul veheti-e azt, hogy van nekik egy záradékolt vázrajzuk.

dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző elmondja, hogy nem tudja miért szeretné a Képviselő Úr ezt alapul venni, hiszen a Hivatal felé ők adtak egy ilyen tájékoztatást, amivel a Hivatalnak semmi dolga nincsen.

Mészáros Gábor képviselő álláspontja szerint az Önkormányzatnak azzal van dolga, ha valaki telekalakítást kér, akkor annak az Önkormányzathoz be kell jönnie.

dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző elmondja, hogy a telekalakítás egy földhivatali eljárás, ahhoz az Önkormányzatnak nincs köze.

Mészáros Gábor képviselő megkérdezi, hogy azt az Önkormányzatnak nem kell-e véleményeznie.

Dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző meg próbálja elmagyarázni Mészáros Gábor képviselőnek a telekalakítási eljárás folyamatát, azonban a Képviselő folyamatosan a szavába vág.

dr. Hauck Valéria PTKB tag, mint ügyvéd elmondja, hogy a HÉSZ módosítással a változtatási tilalom megszűnt, innentől kezdve a HÉSZ-nek megfelelően lehet telket alakítani, tehát telket szétválasztani, telket egyesíteni. A telekalakítási kérelem nem az Önkormányzathoz kerül benyújtásra, hanem a Földhivatalhoz. Elmondja, hogy a telekalakításnak két lépése van: először záradékolják a változási vázrajzot, majd bejegyzik a telekalakítás tényét. A záradékolásnál a Földhivatal azt vizsgálja, hogy megfelelnek-e a feltételeknek: van-e közútkapcsolat, maximális telekterület, minimális telekméret. Ha megfelel a HÉSZ-nek, akkor záradékolják.

Mészáros Gábor képviselő megkérdezi, hogy ha az Önkormányzat tárgyal egy ilyen esetet, akkor nem kellene-e látnia, hogy a tulajdonos tényleg szándékozik-e... Kifejti továbbá, hogy szerinte az előterjesztés elég szűkszavú előterjesztés volt, 3. pontjáról nem volt tájékoztatás. Nem tudja, hogy a képviselők tudják-e azt, hogyha adott esetben itt igennel szavaznak, tehát támogatják ezt a kérelmet, utána egy változtatási tilalom lép életbe az ingatlanon, tehát mihamarabb sikerül neki összevonni a területeit. A változtatási tilalommal ezt el lehet húzni három évig. Azt érzi, hogy ők keresnek megoldást, és nem arra, hogy béke legyen, hanem arra keresnek mindenáron megoldást, hogy legalizálják az épületeit. Véleménye szerint nem kapnak kellő tájékoztatást.

dr. Császár Lajos PTKB tag elmondja, hogy drámainak látszik ez a kérdés, holott arról van szó, hogy van egy elfogadott HÉSZ, amelynek elkezdik az alkalmazását. Emiatt most jönnek ki a problémák, hogy van, akinek ez jó és van, akinek nem. Elmondja, hogy van a HÉSZ előtti állapot, a HÉSZ készítés alatti tilalmi időszak, és a HÉSZ utáni időszak, amikor új építkezések indulnak. Számára a HÉSZ előtti időszak azt jelenti, hogy a már megépült épületek vagy megfelelnek a korábbi HÉSZ-nek, vagy nem, de adott esetben ezekkel is foglalkozni kell. Véleménye szerint Dálóki ügye abban különbözik, hogy az építési tilalom alatt építkezett, valamint egy kilátót épített, amely egyik HÉSZ-nek sem felel meg. Elmondja, hogy Polgármester Asszonyon azt látja, hogy próbál emberileg segíteni, amit teljesen normális dolognak tart. Megjegyzi, hogy eleinte ingadozott a kérdésben, de a múltkori testületi döntés kijózanította, amikor a Testület nemmel szavazott a módosításra, amin nagyon meglepődött. Véleménye szerint ez bölcs döntés volt, mert kizárta a precedenseket. Ugyan durva döntés volt, de kizárta ezzel a Testület a segítősi dolgot és gyakorlatilag is, de facto érvénybe helyezte a HÉSZ-t. Idézi az Alpolgármester Urat, hogy a Testület nem kíván a HÉSZ-hez hozzájárulni. Megvan a HÉSZ és kész. Ő ebben a tudatban volt, mikor jött az újabb előterjesztés. Rámutat, van egy korábbi határozat, amely szerint nem hoznak létre új övezetet, és az új előterjesztés véleménye szerint ütközik ezzel. Megjegyzi, jogilag lehet, hogy nem ütik egymást, mert az egyik MA, a másik MK3 övezet, de tartalmilag azonosság van. Véleménye szerint két egymást ütő határozat van, és tisztázni kell a helyzetet. Azt látja, hogy Dálóki úr nyomást gyakorol mindenkire. Véleménye szerint Polgármester Asszonynak abban igaza van, hogy ő nem rúghat innen ki senkit, vagyis, ha valaki bejön a Hivatalba százharmincöttször, akármilyen kellemetlen az illető, hacsak nem törvénybe ütköző dolgot művel, azt nem lehet eltávolítani, tehát meg kell hallgatni. Elmondja, hogy az ő jelenlétében lefolytatott párbeszéd alatt annyira agresszív volt [a kérelmező], pedig aki ismeri őt, az tudja, hogy neki semmilyen érdeke nem fűződik hozzá, hogy ő neki [a kérelmezőnek] bármilyen rosszat tegyen. Álláspontja szerint érzelmentesen kell döntenie. Ezekben a kérdésekben

tulajdonképpen a jogszabályok alapján kell nagyon szigorúan eljárni. Megismétli, hogy azért döntött jól a Testület a korábbi ülésen, mert gyakorlatilag a precedenseket, és ez nagyon lényeges, kizárta. Álláspontja szerint innentől kezdve lehet korrektül tárgyalni olyan dolgokról, hogy mi van az HÉSZ előtti, tehát az új HÉSZ előtti dolgokról, mi van, ami alatta született és mi van, ami ezután született. Mert ha engednek az egyiknek, hogy lehet elküldeni a másikat? Nem lehet, ezt nagyon fontosnak tartja. Véleménye szerint az emberiséget és a kemény rációt kell nekik itt egyeztetni. A ráció sokszor győz, vagy kell, hogy győzzön, mert az ad egy rendet. Elmondja, hogy azért nem drámázna ma, mert ez egy tanulságos ügy, mert mindig a rossz dologból lehet tanulni, a jó dologból nem, mert ott elcsúsz az ember, nem is emlékszik, hogy mi történt, és lehet, hogy abból lesz egyébként a legnagyobb probléma aztán. Ez az ügy most megtörtént, ez több mindenre rá kell, hogy világítson. Figyelni kell a határozatoknak a kapcsolódására. Véleménye szerint jelenleg egyik határozatot se lehet alkalmazni, így ezt a kérdést mindenféleképpen tisztázni kell, mert amikor a Testület meghozta a második döntést, akkor intézkedni kellett volna az előzőnek az anulálására vagy módosítására. Véleménye szerint ez nem történt meg. Elmondja, hogy örömmel jár ide, mert úgy látja, hogy egy tényleg jóindulatú Testület van. A korábbi is az volt, ez is az. Álláspontja szerint most van egy nagyon kemény időszak, a korábbi Testületnek a munkálkodásának gyakorlatilag a második felében már az építési tilalom volt, most viszont már alkalmazásban van az új HÉSZ. Azt javasolja, hogy kellő higgadtsággal álljanak az ügyszökhöz. Hangsúlyozza, hogy a HÉSZ alkalmazásával kell foglalkozni, nem a módosításával.

Mészáros Gábor képviselő reflektálni szeretne néhány dologra. Elmondja, azt érzi, némi összemosás van ebben, mert ha jól tudja az építési hatóság felé az Önkormányzatnak nem volt megkeresése az elmúlt időszakban. Úgy gondolja, nem kell diktatúra, tehát nem kell ezt különösebben forszírozni. Elmondja, hogy valami miatt ebben az esetben ez megtörtént, de azt gondolja, hogy nem is kell legalizálni. Ha itt az Önkormányzat passzív marad és betartatja úgy, ahogy van a mindenkire vonatkozó HÉSZ-t, akkor egy jó álláspontja van. Kiemeli, hogy elhangzott, hogy „az embereket védeni”.... és az „Ádám jogai.....” Elmondja, hogy ő is az emberek jogait védi, akik ebben a tevékenységben sérülnek, és ez számtalanszor elmondta, ő nem a saját indulataiból beszél, hanem millió egy megkeresése van, hogy miként sérülnek, miként beszélnek, milyen fenyegetés..... Már akkor is, mikor nem volt képviselő, elmondta és megkereste a képviselőket ezzel kapcsolatban.

Csákvári Rita polgármester elmondja, hogy őt nem Dáloki úr jóléte érdekli. Elmondja, hogy nem befolyásolja senki, és nem szeretné Dáloki urat kiemelt ügyfelként kezelni. Aki bejön a hivatalba, annak az ügyét kezelni kell. Ehhez neki van, hogy segítség kell a főépítésztől, az aljegyzőtől és a jegyzőtől. Amennyiben a [kérelmező] kétnaponta változó tartalmú kérelemmel, megkereséssel keresi a Hivatalt, akkor azt neki kezelnie kell.

dr. Császár Lajos PTKB tag elmondja, hogy bizonyos értelemben vád fogalmazódott meg a főépítész közreműködésével összefüggésben. Elmondja, hogy a rendelkezésre bocsátott anyag szerint abszolút korrekt a működése, tehát a főépítész leírta fehéren-feketén, hogy nem alkalmas a jelenlegi helyzet az elfogadásra, illetve még ha beavatkozás történik, akkor sem lesz. Tehát nem segítette úgymond, hogy jogszabályellenesen, nem segített a munkájában. Hozzásegített ahhoz a gondolathoz [a főépítész a kérelmezőt], - amit nem tud elfogadni - hogy nem alkalmas, ami van, ez nem felel meg előírásoknak, még ha módosítja, akkor sem. Ez van gyakorlatilag leírva. Fontosnak tartja ezt elmondani, mert szerinte kicsit olyan íze volt a korábbi beszélgetéseknek és az elhangzottaknak, hogy a főépítésznek volt esetleg negatív szerepe. De ez nincs így, kijelenthető a rendelkezésre álló irományból.

Csákvári Rita polgármester megkérdezi, hogy van-e még valakinek hozzáfűzni valója.

Babjáné Bocsk Anna jegyző zárszóként reagál az elhangzottakra. Elmondja, hogy Salamonné Nagy Gabriella képviselő levele kapcsán megszólítva érzi magát. Elmondja, hogy Polgármester Asszonyt nyilván a segítő szándék vezette, hogy az ügy rendezésre kerüljön, illetve Polgármester Asszonynak igaza van abban, hogy ha mindig módosított kérelem érkezik be, azzal foglalkoznia kell mind a Hivatalnak, mind az Önkormányzatnak, illetve mind a Testületnek. Elmondja, hogy a legnagyobb odafigyelés és jószándék ellenére is hibázhatnak, mert emberek és az idejük és energiájuk véges. Ha valamiben úgy érezték a képviselők, hogy nem adtak kellő mélységű információt, vagy nem tért ki valamire az előterjesztés, akkor abban biztos, hogy nincs szándékosság. Bátorítja a képviselőket, hogy kérdezzenek akár testületi ülésen, akár bizottsági ülésen, hiszen az Önkormányzatnak a testülete az önkormányzati törvénynek a keretei között maga határozza meg a működésének a szabályait. Elmondja, hogy sok lehetőség van: kérhetik, hogy napirendre vegyenek fel témát; javasolhatja bárki, amikor a napirendet megszavazzák, hogy vegyenek le napirendi pontot; lehet halasztást kérni a döntésben, ha úgy érzik, hogy még nem tudtak abban álláspontra jutni, ha valamire nem tér ki az előterjesztés, lehet kérdezni, ha valami nem világos, lehet felvilágosítást kérni. Bátorítja őket, kérjenek segítséget az aljegyzőtől, illetve ha ő [jegyző] itt van, tőle is. Nem csak testületi ülés keretében, hanem akár azon kívül is. Ahogy látja, vannak kicsit homályos területek, ha szabad így fogalmaznia. Sokan úgy vélik, hogy minden az Önkormányzatnak meg a Testületnek a feladata. Nem így van. Nyilván nagyon sok mindenben kell, hogy eljárjanak, de vannak olyan dolgok, amiben egyszerűen nincs hatáskörük, és ha eljárnak, akkor ugyanúgy jogsértést követnek el, mint ha abban nem járnak el, ami meg egyébként a dolguk. Salamonné Nagy Gabriella képviselő kérte, hogy mérjék fel, ha jól értelmezte a szabálytalan zártkerti építkezéseket. Nem tudja, hogy mire gondolt Képviselő Asszony. Hangsúlyozza, hogy egy hivatal, egy önkormányzat a szabálytalan építkezéseket nem tudja felmérni. Egyrésztől azért, mert szakembere sincs, tehát nincsen megfelelő apparátusuk, másrésztől pedig hatáskörük sincs. Az építéshatósághoz tartoznak az építési ügyek, akár az, hogy valaki építeni akar, bontani akar, bővíteni akar. Ebben nincs hatásköre az Önkormányzatnak. Ha megkérdezik az ügyfeleket, hogy mutassanak be iratokat, stb., hogy szabályos-e, joggal kérdezhetik annak okát. Jelzi, ha újra tárgyalásra kerül a téma, akkor az apparátussal, Aljegyző Asszonnyal előkészítik, a témát. Felhívja a figyelmet arra, nem hangzott el döntési javaslat. Kéri a Képviselő Asszonyt, hogy segítse a munkájukat, hogy milyen irányba gondolkodjanak.

Csákvári Rita polgármester jelzi a Testületnek, hogy a hallgatóságból szeretnének szólni és kéri a Testületet, hogy szavazzon arról, hogy a jelentkező lakos szót kaphasson.

Mészáros Gábor képviselő a szavazás előtt kéri, hogy kérdezhesen. Megkérdezi, hogy a mai ülésen milyen irányba mehetnek el, hatályos-e már a korábbi döntés és milyen lehetőségeik vannak.

dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző tájékoztatja, hogy a döntés hatályos.

Mészáros Gábor képviselő megkérdezi, hogy ha azzal a döntéssel nem csinálnak semmit, akkor az hatályban marad-e.

Babjáné Bocsk Anna jegyző tájékoztatja, hogy igen, jól érti.

Mészáros Gábor képviselő megkérdezi, hogy van-e bármi lehetőségük most arra, hogy hatályon kívül helyezzék.

Babjáné Bocsok Anna jegyző elmondja, azért kérte Képviselő Asszonynak a segítségét vagy tájékoztatását, hogy milyen irányba szeretné terelni az előterjesztést, illetve a következő testületi ülésen a témának a tárgyalását. Elmondja, nem hangzott el semmilyen döntési javaslat, se arra, hogy visszavonják, módosítsák, stb. a határozatot. Ezért kérdezte meg Képviselő Asszonyt, hogy mi a szándék. Annak megfogalmazása után lehet arról beszélgetni, mik a jogszerű lehetőségek.

Csákvári Rita polgármester megkérdezi Bodor urat a hallgatóságból, hogy továbbra is szeretne-e szót kérni. Mivel Bodor úr válasza igen, ezért kéri a Testületet, hogy kézfeltartással szavazzon arról, hogy szót kapjon Bodor úr.

Csákvári Rita polgármester megállapítja, hogy Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete 7 (egyhangú) igen, 0 nem és 0 tartózkodás mellett – határozathozatal nélkül - engedi, hogy szót kapjon Bodor István.

Bodor István töki lakos megkérdezi, hogy Dálóki úrnak van-e Tökön tulajdona, vagy csak a hozzátartozóinak, feleségeinek, valamelyiküknek. Ezt azért kérdezi, mert most Dálóki úrról beszélnek és szerint a hetven valahány helyrajzi szám közül egyik sem az ő nevének van.

dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző tájékoztatja, hogy sem ő, sem Jegyző Asszony nem válaszolhat erre a kérdésre, mert adatvédelmi jogszabályokba ütközne a válaszadás.

Bodor István töki lakos ez esetben tovább gondolkodik. Tudomása szerint Jegyző Asszony 4 képviselőnek jelezte, hogy kötelességük fogadóórát tartani Dálóki úrnak. Álláspontja szerint Dálóki úrnak nem kell fogadóórát tartani, maximum Dálóki Virágnak, akinek a nevének vannak ezek az ingatlanok. Szerinte Dálóki úrnak se lakcíme, se tulajdona nincsen Tökön.

Babjáné Bocsok Anna jegyző elmondja, hogy erre a kérdésre ő válaszol és bemutatkozik a hallgatóságnak is, elmondja, hogy ő a Közös Hivatal jegyzője. Elmondja, hogy Aljegyző Asszony segíti a munkáját, illetve egymás munkáját segítik. A tulajdoni viszonyokra vonatkozó kérdésre válaszolva elmondja, ha valaki HÉSZ módosítási kérelemmel fordul a Testület felé, annak valami oka van. Nem feltételezi, hogy valaki olyan ingatlanra, ingatlan miatt vagy az ő tervei miatt kér HÉSZ módosítást, amihez semmi köze.

dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző reflektál a fogadóórával kapcsolatos kérdésre és elmondja, hogy az összes képviselőnek kötelező képviselői felkészítésre járni, oktatásra, és ezeket ők mind megtanulják. Elmondja, ha őt megkeresi egy ügyfél, hogy szeretne fogadóórát kérni bármelyik képviselőhöz, bizottsági taghoz, akkor az érintettet megkeresi. Természetesen ilyenkor elmondja neki, hogy ezért kereste meg. Ha mást is megkeresik ilyen kéréssel, mindenkinek ugyanezt a tájékoztatást megadja.

Bodor István töki lakos elmondja, hogy ez világos. Elmondja, maga is képviselő volt, és ezért mondta, hogy csak abban az esetben köteles a képviselő fogadóórát tartani, ha a településen bejelentett lakcíme van vagy tulajdonrészrel rendelkezik vagy tulajdonnal rendelkezik a fogadóórát kérő, ellenkező esetben elutasíthatja.

Babjáné Bocsok Anna jegyző úgy gondolja, hogy ez a dolog áthidalható, mert ha valakinek kérdése, észrevétele van, és nem a Hivatallal szeretne tárgyalni, akkor a legtöbb ülés nyilvános. Be lehet jönni, el lehet mondani, amit szeretne.

Bodor István töki lakos elmondja, hogy a zárókérdését muszáj átgondolnia, hogy picit szofisztikáltabban fogalmazza meg. Jegyző Asszonynak teszi fel a kérdést. Elmondja, hogy az önkormányzati törvény rendelkezik arról, hogy egy ilyen horderejű döntésben ki szavazhat a képviselők közül és kinek kell tartózkodnia. Tehát, hogy aki gazdasági kapcsolatban vagy bármilyen megbízatásban részesült képviselőtől, tehát Dáloki Ádám úrtól vagy az ingatlan tulajdonosától, azoknak tartózkodniuk kell, hiszen feltételezhető egy befolyásoltság.

Babjáné Bocsok Anna jegyző ismerteti az erre vonatkozó szabályozást. Elmondja, hogy minden képviselő szavazhat, minden képviselő azért van itt a Testületben. Az önkormányzati törvény arra vonatkozóan tartalmaz rendelkezést, hogy aki személyesen érintett a döntéshozatal során, az köteles jelezni a személyes érintettségét, a személyes érintettségét nem csak maga a képviselő jelezheti, hanem bárki, akinek tudomása van róla. Nyilván a testületi tagok közül. Amikor a személyes érintettség bejelentésre kerül, akkor a Testület dönt arról, hogy az adott téma kapcsán szavazhat-e a képviselő. A szavazásnak során őt jelenlévőnek kell tekinteni, és ha úgy szavaz a Testület, hogy nem szavazhat az érintett, akkor nem szavaz. De ha úgy véli a Testület, hogy nem szükséges az érintettsége okán a döntéshozatalból a kizárása, akkor joga van arra a Testületnek, hogy úgy határozzon, hogy nem zárja ki a képviselőt a döntéshozatalból. Reméli a kérdésre választ adott.

Bodor István töki lakos megköszöni a választ. Szerinte ez egy tökéletesen kielégítő válasz, és ezt javasolja a képviselőknek figyelembe venni. Mindegyik képviselőnek. Megköszöni a hozzászólás lehetőségét.

Salamonné Nagy Gabriella képviselő kezdeményezi, hogy ezt a döntést helyezze a Képviselő-testület hatályaon kívül és a következő képviselő-testületi ülésen vegyék fel újra napirendi pontra és tárgyalják kicsit újra. Ennek a hosszú távú következményeit mérlegelve.

Csákvári Rita polgármester megkérdezi, hogy ez-e a határozati javaslat.

Babjáné Bocsok Anna jegyző elmondja, hogy az előterjesztés előkészítésekor 2 megoldás is lehetséges: az eredeti javaslat vagy a hozott határozat visszavonására tesz javaslatot az előterjesztő.

Salamonné Nagy Gabriella képviselő elmondja, hogy amennyiben ugyanez a határozati javaslat marad, úgy szeretné kérni, hogy név szerinti szavazás legyen.

Babjáné Bocsok Anna jegyző a név szerinti szavazás kapcsán ismerteti, hogy a Testület saját szabályozása megengedőbb, mint az önkormányzati törvény szerinti szabályozás, így akkor, mikor a döntéshozatal előtt áll a Testület, akkor kell majd legalább egy képviselőnek kezdeményeznie a név szerinti szavazást. Elmondja, hogy ebben az esetben nyilván lesz rá lehetőség és akkor ismertette lesz ennek a menete részletesen.

dr. Császár Lajos PTKB tag megkérdezi, hogy ebben az esetben, hogy van egy hatályos döntés, és majd úgy dönt a Testület, hogy hatályaon kívül helyezi, tehát ebben az intervallumban mi történik, vagyis a hatályosság kezdete és vége között.

Babjáné Bocsok Anna jegyző elmondja, hogy attól függ mi történik, mit csinál az adott ügyfél.

dr. Császár Lajos PTKB tag felteszi, hogy az ügyfél fogja magát és ezzel a határozattal besétál valahova, és abban a pillanatban ez működött is. Ő nem húzná emiatt az időt.

Salamonné Nagy Gabriella képviselő kezdeményezi, hogy most szavazzanak.

dr. Császár Lajos külső bizottsági tag javasolja, hogy tegyenek most egy határozati javaslatot, amelyről most szavaznak.

Babjáné Bocsok Anna jegyző azt javasolja, hogy hozzon most döntést a Testület a határozatnak a visszavonásáról és a következő Testületi ülésen van lehetőség újra tárgyalni a témát.

Salamonné Nagy Gabriella képviselő egyetért Jegyző Asszony javaslatával, azt elfogadhatónak tartja.

Csákvári Rita polgármester megkéri Jegyző Asszonyt a határozati javaslat megfogalmazására.

Babjáné Bocsok Anna jegyző ismerteti a határozati javaslatot, miszerint a Képviselő-testület 2026. január 20-ai testületi ülésén hozott 1. számú határozatát visszavonja.

Csákvári Rita polgármester kéri, hogy aki egyetért azzal, hogy az 1/2026. (I. 20.) határozatot visszavonják, az kéz feltartással szavazzon.

Csákvári Rita polgármester megállapítja, hogy Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete 7 (egyhangú) igen, 0 nem és 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

**Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének
12/2026. (I. 27.) határozata**

**Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2026. (I. 20.) határozata
visszavonásáról**

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 2026. január 20. napján a Tök zártkert 1266 helyrajzi számú ingatlan egyedi beépítési paramétereinek módosítása, HÉSZ módosítás kapcsán meghozott 1/2026. (I. 20.) határozatát visszavonja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Csákvári Rita polgármester elmondja, hogy a döntésre tekintettel a 2026. február 12. napján megtartandó rendes, nyílt képviselő-testületi ülésen napirendi pontként lehet ismételt számítani a kérdésre, az ehhez szükséges napirendi pont előkészített anyaga a szabályzatnak megfelelően előzetesen megküldésre fog kerülni. Megkérdezi, hogy van-e még valakinek a testületi ülés keretében észrevétele, kérdése.

Tekintettel arra, hogy kérdés, észrevétel nem érkezett és más napirendi pont sincs, az ülést 19 óra 16 perckor bezárja.

Kmf.



Csákvári Rita
polgármester



Babjáné Bocsok Anna
jegyző

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tisztelt Képviselőtársak!

Egyrészt, mint azt a nektek írt, a rendkívüli ülés összehívását kezdeményező levelemben említettem, véleményem szerint eljárási hiányosságok történtek a kérdéses napirendi pont vonatkozásában a 2026.01.20-ai PTK bizottsági és testületi ülés keretében, nevezetesen, hogy nem került megfelelően szóban ismertetésre, előterjesztésre az anyag, nem láttuk az ügyfél beadványát, így nem ismerkedhettünk meg azzal, a határozati javaslat sem került felolvasásra sem a PTKB sem a testületi ülésen és főként, hogy nem mindnyájan kaptunk az előterjesztésről előzetes értesítést. Másrészt és mindenek előtt Dáloki úr 1266-os hrszú ingatlanával kapcsolatos előterjesztés az egész hegy jövőbeli építési feltételeire gyakorolt hosszútávú hatásainak és következményeinek átgondolatlansága miatt kezdeményeztem a mai ülést és a beadvány ismételt megismerését és átbeszélését. Meggyőződésem, hogy azon PTKB tagokat és a testületi tagokat, akiket előzetesen nem informált Polgármester Asszony a szóbeli előterjesztéséről, teljesen váratlanul, felkészületlenül ért ez a bizonyos előterjesztés, az új övezet létesítése megint, már sokadjára megváltoztatott építési feltételekkel, hiszen az új övezet létesítését a múlt hét keddit megelőző legutolsó testületi ülésen (2025.12.16-án), név szerinti szavazással elutasította a testület. Tehát például én magam sem számítottam arra, hogy ismét, megint más feltételekkel kell újra elővenni a 1266 hrsz-ú telek ügyét. Mielőtt most felolvasom a 2026. 01.20-ai szóbeli előterjesztés anyagát és újra megnyitjuk a vitát felette, szeretném jegyzőkönyvbe mondani az utókornak, hogy mely előterjesztések jártak már ezzel az ingatlannal és Dáloki úr ezen ingatlan szomszédságában lévő ingatlanjaival kapcsolatban a testület előtt és milyen testületi döntések születtek az ügyében. Kérem, hogy jelen összefoglalómat szíveskedjen a hivatal a mai ülésről készült jegyzőkönyvhöz csatolni mellékletként.

Egy biztos, hogy töki testület és hivatal- legalábbis mióta én tagja vagyok- még ennyit nem foglalkozott soha egyetlen ügygel, mint Dáloki úréval. Számos rendes testületi ülés, a maival együtt kettő, csak az ő beadványát tárgyaló rendkívüli ülés, számos telefonos és e-mailes egyeztetés a testületi tagok között az ügygel kapcsolatban, számos munkaóra a Polgármester Asszonnyal, hivatali dolgozókkal, beleértve Aljegyző, Jegyző Asszonyokat, Főépítész urat és külsős bizottsági tagokat emésztett fel már ez az ügy, amely sajnos elég kevésbé dokumentált, már ami az ügyfél és a hivatal közötti kapcsolattartást illeti, hiszen tudtommal 1 alkalomtól eltekintve mindig szóban terjesztette a hivatal elé Dáloki úr a beadványát. Ezért is tartom fontosnak végre a folyamat jegyzőkönyvi, azaz írásos rögzítését. Nos, igyekszem tényszerű és rövid maradni és kérem a jelen levőket, hogy ha elbeszélésemben esetleg téves, pontatlan dolgokat észlelnek vagy kiegészítenék azt, akkor tegyék meg a mondandóm végén a vita megnyitása előtt! A gondolataimat, történéseket pontokba szedtem a könnyebb hozzászólás és jegyzőkönyvezés érdekében.

1. Kezdem röviden az előzményekkel: Már az előző testület, előző Polgármester és a Főépítész úr is tudtommal számos személyes egyeztetésen jutott túl Dáloki úrral a

megépült építményeivel kapcsolatban. Ő eredetileg egy 120 nm alapterületű, a Főépítész úr által mutatott tervek alapján lakóépületet (hálószobákkal, fürdővel) szeretett volna megépíteni egy olyan övezetbe, amelyben csak mezőgazdasági épület építhető. A tervet benyújtotta a budakeszi építési hatósághoz, miután Polgármester úr a településképi jóváhagyását megadta. Időközben 2023.07.05-én a testület (a 9/2023-as rendeletével) az MK1 és LF8 övezet vonatkozásában változtatási tilalmat rendelt, így a Budakeszi Építésügyi Hatóság az építési engedélyt Dáloki úrnak nem adta meg vagy hiánypótlásra kötelezte, és a hiánypótlást ő időben, a változtatási tilalom elrendelése előtt nem teljesítette. Ennek az egész engedélyezési ügymenetnek kronológiája, lépései előttem nem ismertek, ezért érdemben több információt erről nem tudok adni. Ezután kezdte Dáloki úr különös intenzitással a hivatalt és a testületet a beadványaival foglalkoztatni. Azt is felvetette, hogy a hivatal közbenjárása miatt nem kapta meg az engedélyt a változtatási tilalom elrendelése előtt. A változtatási tilalom elrendelése már érelődött az előző testületben hosszú hónapok óta és ehhez lökést adott számára a sokszor emlegetett 43 fős lakossági beadvány.

2. A testület több alkalommal – nyugodtan mondhatom- szinte minden testületi ülésen legalább informálisan foglalkozott az Mk1-es övezet új építési szabályainak kidolgozásával sok alkalommal a Főépítész úr és a Településtervező bevonásával, többek között internetes kérdőívet tett közzé a lakosság hegyi építkezések szabályozásával kapcsolatos véleményének felmérésére és lassan kezdtek kikristályosodni az övezet új építési szabályai.
3. A 2025.06.19-ei testületi ülésen megjelent Dáloki úr. Igaz a Polgármester asszony az ülés kezdetén jelezte a testületnek az érkezését. A kiküldött bizottsági és testületi meghívókban, mint napirend előtti felszólaló nem szerepelt, a jegyzőkönyvben pedig napirend előtti felszólalóként jelenik meg. A testület, immár sokadszor meghallgatta őt. A jegyzőkönyv tanúsága szerint Dáloki úr nehezményezte, hogy nem megfelelő ütemben zajlik az új HÉSZ elfogadása.
4. 2025.09.10-én megtartott HÉSZ-egyeztető lakossági fórumon és elektronikus fórumokon is ismertette a megjelentekkel és a lakossággal az új Mk1-es övezeti építési szabályokat a testület. Mindezek után Dáloki úr beadványainak száma is megsokszorozódott. Közreműködője volt annak a 100 fős beadványnak is, amelyben a 120 nm-es beépíthetőségnek a megtartását szorgalmazták. Számos alkalommal kereste fel a hivatalt és hol békésen, hol nem túl békés hangnemben kérte, követelte, hogy a testület számára engedélyezze a 120 nm-es épület megépítését, megvádolva a hivatalt azzal, hogy a hivatal akasztotta meg ügyét az építési hatóságnál. Viszont ő, az építési tilalom ellenére hozzákezdett és 2024-ben be is fejezte a most kérdéses faépítményt, az általa kilátónak hívott épületet. Tudtommal írásos megkeresést, figyelmeztetést a tiltás ellenére folyó építkezés, településképi engedély hiánya, településképi szabályokba ütköző építkezés miatt sem a korábbi sem a mostani hivataltól nem kapott és az illetékes építési hatóság felé sem ment jelzés a hivatal részéről az építkezés miatt. Jegyző asszony tájékoztatása szerint ez nem feladata és

hatásköre sem a Főépítésznek sem a hivatalnak. A településképi rendelet megsértése miatt viszont lett volna lehetősége felszólítani, bírságotolni a hivatalnak, mert azt a hivatal, a Polgármester adja ki.

5. Időközben, valamikor ősszel (a pontos ideje előttem nem ismert) lakossági beljelentés nyomán az illetékes hatóságok is eljárást indított Dálóki úr épületei, építményei vonatkozásában és feltárták az építési szabálytalanságokat. Arról, hogy pontosan mit állapítottak meg, nincs egzakt tudásom, ám az a tény, hogy ettől kezdve minden rendes testületi ülésen, a maival együtt két rendkívüli testületi ülésen, számos testületi informális beszélgetésen napirendi pont volt Dálóki úr épületeinek legalizálása, illetve annak kísérlete számomra azt igazolja, hogy szabálytalanságokat állapítottak meg a vizsgálódó hivatalok.
6. Főépítész úr informális előterjesztésére a HÉSZ módosításba bekerült volna a kilátó építésének lehetősége, amelyet a testület elvetett és a településtervező sem támogatott. Ez az ötlet is legalizálni hivatott volna a Dálóki úr által konzekvensen kilátónak nevezett faépületet, amelyet az építészhatóság lebontásra ítélt. Sajnos ennek a dokumentációját nem találtam meg, pedig határozottan emlékszem, hogy kinyomtatott állapotban láttam, viszont a testület számára kiküldött anyagok között nincs nyoma, tehát elvileg nem lehetett hivatalos szóbeli előterjesztés.
7. A 9. havi testületi ülésen informális szinten, a legalizálás új lehetőségeként merült fel a hivatal részéről Dálóki úr területeire vonatkozóan az építési tilalom ideiglenes, majd általános 1 hónapos feloldása annak érdekében, hogy az építési hatóságnál a 120nm-es épületének engedélyezését végigvihesse és megépíthesse azt. Ezt a testület többsége elutasította, mert ezzel visszanyitott volna egy kiskaput, az építetők által nem egyenlő feltételekkel a régi, felfüggesztett építési szabályokra, régi HÉSZ-re.
8. 2025.10.22-ei testületi ülésen, az előzetesen kiküldött testületi anyaggal/témával szemben, Dálóki úr ingatlanaival kapcsolatban Polgármester asszony új javaslattal állt elő, mégpedig egy új építési övezet kialakításának ötletével, Főépítész úr javaslatára. Az új övezet Má7 néven lehetővé tette volna 1 db szolgálati lakás megépítését 120 nm-es alapterülettel, valamint Dálóki úr minden eddig megépített épülete legalizálásra került volna. A testület hosszas eszmecsere és vita után foglalkozott ezzel a lehetőséggel, de főként az övezethez rendelt minimális teleknagyság, beépíthetőségi maximumok tekintetében vita volt a testületi tagok között, így az ügy nyitva maradt.
9. 2025.11.04-ére Dálóki úr ügyében összehívott rendkívüli testületi ülésen a testület, Polgármester asszony nyomására végül egy elvi döntést hozott arról, hogy támogatja egy új Má7 övezet kialakítását, bár a pontos építési feltételek kialakítását későbbre halasztotta, mert nem volt ebben konszenzus a tagok között. Az új övezetben – ugyan nem láttuk a kérelmét- de 4 ingatlant vont volna össze Dálóki úr a faépület (kilátó) fennmaradása érdekében és az építménymagasság 3,5 m helyett 8,5 m-re növelését és az építmény 65mn-re bővítését kérte.

10. 2025.11.07 és 09 között intenzív levelezés folyt néhány testületi tag között az új Má7 övezet építési paramétereit illetően és végül ezen testületi tagok között az új övezet minimális teleknagysága tekintetében 25.000 nm jelentett konszenzust. Hozzáteszem, hogy főként éppen azok a tagok vettek részt ebben az eszmecsereben, akik eredetileg nem támogatták az új övezet létesítését, de Polgármester asszony ismételt kérésére mégis foglalkoztak az üggyel. Továbbá ezek a testületi tagok arra kérték Polgármester Asszonyt és a hivatalt, hogy kérjenek be Dáloki Úrtól egy írásos koncepciótervet, amely az új övezet kialakításának alapfeltétele. Ebben ő jelenítse meg, hogy hol milyen gazdasági funkciójú épületet szeretne építeni, mennyi és milyen haszonnövényeket (gyümölcsfákat) telepítene, milyen gazdálkodási tevékenységet tervez folytatni. Továbbá az újonnan létrehozandó Má7 övezet, testületi tagok által kialakított építési paramétereinek letárgyalásával bízta meg a testület Polgármester Asszonyt. Az ő 11.10-én kelt, testületet tájékoztató e-mailje szerint 2 napon belül kétszer is találkozott Dáloki Úrral Főépítész úrral valamint Aljegyző asszony jelenlétében. Mindkét megbeszélésen más és más beépítési százalékokat, maximális beépítési nagyságot először 330 majd 360 nm-t kért szóban Dáloki úr, de hogy Polgármester asszony levelét pontosan idézzem: „kompromisszumos megoldásnak találná a 450 nm-t. A legelfogadhatóbb számára a maximális beépíthetőségnek a 16.000 nm 3%-a, vagyis 480mn) , azaz a testület Má7 övezetre vonatkozó építési koncepcióját Dáloki úr nem fogadta el.
11. 2025.12.02-án Polgármester Asszony e-mailben tájékoztatta a testületet, hogy a koncepció terv még mindig nem érkezett meg Dáloki úrtól, ellenben kapott egy tervrajz szerű rajzot a meglévő faház (amit az ügyfél kilátónak hív) hozzáépítési tervéről. Hangsúlyozom, hogy többek között ez az épület is azok közé tartozik, amely ellen hatósági eljárás folyt, ezen épület ellen konkrétan bontó határozatot hozott a budakeszi éphat., azért, mert nem volt közútkapcsolata. A HÉSZ-nek, Településképi rendeletnek megfelelést és a változtatási tilalom alatti építkezést a hatóság nem vizsgálta ebben az eljárásban, pedig ezek a szabálytalanságok is fennállnak az épülettel kapcsolatban. Mindezzel arra szeretném felhívni a figyelmet, hogy az építkezési szándékával még az építménnyel kapcsolatban éppen folyó hatósági eljárás közben sem állt le Dáloki úr, miközben elvárta a testülettől, hogy valamilyen módon, de legalizálja számára a bontásra ítélt épületét, sőt engedélyezze a hozzáépítést is.
12. A 2025. 12.09-ei rendes testületi ülés 6. napirendje újra Dáloki úr 1266-os hrszú ingatlanja és számára, az épületét legalizáló új övezet kialakítása volt, amelyre a napirendi pont szerint 16.000 nm-es teleknagyság, valamennyi megépült épületének legalizálása, max. 480 nm beépítés, 5,5m építménymagasság szerepelt. Az ügy tárgyalása végén, Dáloki úr jelenlétében, Polgármester asszony váratlan kezdeményezésére történt név szerinti szavazás mellett, 4 NEM-mel (NEM-mel szavazott: Nagy László, SZabiányin Benjamin, Mészáros Gábor és Salamonné Nagy Gabriella és 3 tartózkodással (Polgármester asszony, Ványi Martina és Sándor Gábor) utasította vissza a testület a határozati javaslatot, azaz az új övezet létesítését. A

hónapok óta tartó huza-vona, Dáloki úr hétről-hétre, napról-napra változó elképzelései, igényei, kérései, fenyegetései, a tőle kapott koncepcióterv megalapozatlansága miatt úgy döntött a testület, hogy mégsem alakít ki új övezetet, hiszen maga Dáloki úr sem biztos benne, hogy mit is szeretne pontosan és a testület számára sem világos, hogy mik a hosszú távú tervei az ingatlanjaival. Az ülés jegyzőkönyve nincs feltöltve a honlapra és itt sem szerepelt az ügyfél beadványa az előterjesztés mögött, így nem tudom ezeket felolvasni.

13. A névszerinti szavazást követően Dáloki úr, kizárólag a szavazáson NEM-mel szavazó képviselőket egyesével fogadóórára hívatta és igyekezett meggyőzni őket építési, gazdálkodási tervei, koncepciója felől, terelve a képviselőket a bontásra ítélt építmény megtartása, sőt kibővítésének engedélyezése irányába.
14. 2026.01.20-án megtartott rendes testületi ülés kiküldött napirendi pontjai között nem szerepelt az a polgármesteri szóbeli előterjesztés, amellyel a Polgármester asszony meglepte a PTKB és a testület egy részét, mivel Polgármester asszony nem minden illetékes bizottsági és testületi tagot tájékoztatott előre telefonon erről a beadványról. Ezeket a bizottsági és testületi tagokat az újabb beadvány nagyon meglepte- engem szinte sokkolt-, hiszen az ügyet a 2025. 12.09-én tartott, egyértelműen az új övezetalakítást NEM támogató határozat miatt lezártnak tekintették. A PTKB 3 tartózkodás, 1 igen és 1 nem szavazattal küldte a testület elé a beadványt és 3 tag jelezte, hogy nem tud felelős döntést hozni, javaslatot tenni információhiány és az átgondolás lehetőségének időbeli korlátai miatt. Ezek után a testület 3 nem és 4 igennel, a PTKB által összességében elfogadásra nem javasolt határozati javaslatot elfogadta, megszavazta. A szóbeli előterjesztés abból állt, hogy Polgármester asszony a bizottsági ülés kezdetén körbeadta 1 példányban a kinyomtatott előterjesztést (tehát szóban senki nem ismertette azt), amely a 3 részből álló határozati javaslatot is tartalmazta és – véleményem szerint- a tagok zavarodottságát és tájékoztatlanságát kihasználva azonnali szavazásra bocsátotta a határozatot. Ezt az eljárást jogszerűtlennek és etikátlannak tartom ezért az ügy újratárgyalását kezdeményeztem. Nos mindezek miatt vagyunk most itt. Nagyon köszönöm azoknak a képviselő társaknak akik támogattak az ülés összehívásában.

Számomra ez a lista beszédes és úgy vélem, hogy ezek az események azt mutatták a testület többsége számára, hogy maga a beadványozó sem igazán tudja, hogy mit szeretne a területen, mire alapozza a mindig változó építési paramétereket igénylő szóbeli kérelmeit, amit beadványai híján, feltételezhetően a hivatal írt meg számára és mik az egyértelmű hosszútávú tervei az ingatlanjaival. A testület sokszori kérésére benyújtott írásos területhasznosítási koncepciója 1,5 oldalas, a mai előterjesztés mellékleteként olvasható. Mivel a mai üléshez is ezt kaptuk meg mellékletként és nem az ügyfél konkrét beadványát, számomra ez is azt mutatja, hogy most sem nyújtott be külön kérelmet Dáloki úr, legfeljebb szóban. Kérdezem én, erre alapozunk egy ilyen horderejű döntést, amely precedenst teremt

nemcsak Dáloki úr – állítólag 70 hegyi ingatlana- és más hegyi ingatlantulajdonosok számára is? Az egyedi építési övezetek alkotásával és megengedésével éppen az ellenkezőjét érzük el, mint amiért küzdöttünk évek óta, az építési tilalom elrendelésével és az MK1 övezet építési szabályainak szigorításával.

Ugyanakkor értem és megértem, elfogadom, hogy van, aki meggondolta magát időközben, másként látja az ügyet, elfogadhatónak tartja a nem csak a volt és jelenleg érvényes HÉSZ-be és a hatályos településképi rendeletbe ütköző, illegálisan épült építmény fennmaradását. Csak azt nem értem, hogy ennek a döntésnek a hosszútávú következményeire és ennek nyomán a hivatal renoméján, jogalkalmazásán és betartatásán esett csorbát etikailag elfogadhatónak tartja-e? Mindenkinek magának kell tükörbe néznie ezen ügy kapcsán és nem csak a tükörbe, hanem a következő generációk szemébe is, hiszen mi a jövőnek dolgozunk a jövő generációk számára tesszük a töki hegyet mindenki hegyévé vagy olyan emberek hegyévé, akik ha kellő összegű településfejlesztési hozzájárulást befizetnek, akkor azt építenek, amit csak akarnak. Legfeljebb rájuk formálja a mindenkori testület az éppen érvényes szabályozást.

Ide idézném még dr. Császár Lajos külsős biztossági tag 2025.06.19-ei ülésen Dáloki úrral folytatott párbeszédéből az alábbiakat azért, mert véleményem szerint az önkormányzati működés lényegét ragadja meg. A felolvasott részt dr Császár Lajos Dáloki úr azon felvetésére adja, hogy az önkormányzat miatta, azaz Dáloki úr miatt vezette be a változtatási tilalmat azért, hogy őt meggátolja az építkezésében.

Javaslatom, hogy a következő testületi ülésen hozzunk határozatot arról, hogy a hivatal mérje fel az elmúlt 10 évben épült hegyi zártkerti épületeket és vizsgálja meg, hogy melyek felelnek meg az építéskor érvényes HÉSZ-nek. Ezek után a testület a már korábban vizsgált budakeszi példa nyomán teremtsen lehetőséget ezek legalizálására vagy kezdeményezze elbontásukat, ezzel rendezve a már meglévő épületeket. Ezután helyezzük végre a hegyet- ha lehet- tájképi védelem alá, mint arról régebben beszéltünk. Az új HÉSZ alapján szabályosan épülő épületekkel nem lesz gond, de hogy mit kezdünk majd az ilyen egyedi HÉSZ-módosítási kérelmek szerint épült ilyen-olyan épületekkel.....na a mai szavazás után erről kell sürgősen gondolkodnunk.

Salamonné Nagy Gabriella
képviselő

Tök, 2026.01.27.