

TÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE



ELŐTERJESZTÉSEK FEDŐLAPJA

<i>A testületi ülés időpontja:</i>	2026. március 12.
<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>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>	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.

7. napirendi pont

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

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

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. A 2026. február 12. tartott ülésen a napirendi pont halasztásra került, így az ügyben nem született döntés. Minderre tekintettel ismételtlen előterjesztem a Tök, zártkert 1266 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos kérelem megtárgyalását.

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

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.

A kérelem kapcsán három lehetőség merült fel:

1. A Képviselő-testület nem támogatja az egyéni HÉSZ módosítást
2. A Képviselő-testület olyan módon támogatja az egyéni HÉSZ módosítást, hogy a kérelmező vállalja annak költségeit és a településfejlesztési hozzájárulás megfizetését, ezért cserébe az ingatlant a meglévő MK-2 övezetbe sorolja át az Önkormányzat azzal, hogy a terepszint feletti beépítettség max. 65 nm lehet
3. A Képviselő-testület olyan módon támogatja az egyéni HÉSZ módosítást, hogy a kérelmező vállalja annak költségeit és a településfejlesztési hozzájárulás megfizetését, ezért cserébe egy új, MK-3 övezet lesz létrehozva.

Főépítész úrral az MK-3 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.



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

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.
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 a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatokról dönteni szíveskedjenek.

Határozati javaslat I.:

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

1. a Tök zártkert 1266 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában előterjesztett egyedi HÉSZ módosítási kérelmet nem támogatja,
2. felkéri a polgármestert a kérelmező értesítésére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

Határozati javaslat II/a.:

**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 az ingatlant átsorolja a meglévő Mk-2 övezetbe azzal, hogy az MK-2 övezet legnagyobb beépíthetőségre vonatkozó paraméterét oly módon módosítja, hogy az legfeljebb 65 m² lehet
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

VAGY

Határozati javaslat II/b.:

**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



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

- 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. március 4.

Csákvári Rita
polgármester

