

TÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE



ELŐTERJESZTÉSEK FEDŐLAPJA

<i>A testületi ülés időpontja:</i>	2026. május 26.
<i>Az előterjesztés címe, tárgya:</i>	HÉSZ módosítási kérelmek - belterület
<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>	-
<i>Véleményező Bizottság:</i>	-
<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.

10. napirendi pont

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 2026. február 12. napján tárgyalta több, belterületi ingatlanok kapcsán beérkezett HÉSZ módosítási kérelmet.

A Képviselő-testület a 21/2026. (II. 12.) határozatban felkérte a polgármestert, hogy folytasson szakmai egyeztetést és készítsen módosítási javaslatot a Tök, Fő utca 15. szám (hrsz.: 48) alatti ingatlan HÉSZ módosítási kérelme kapcsán, tekintettel arra, hogy a szabályozás módosítás a teljes Vt-1-Óf övezet szabályozása érdekében szükségesnek mutatkozik. Jelenleg ezen övezet szerint szabadonálló beépítési módot kell alkalmazni, azonban a Vt-1-Óf elnevezésű övezetben az oldalbeépítés a jellemző. A Vt-1-Óf övezet jellemzően a település ófalui része, mely végig oldalhatáros beépítésű, így nem egyedi telekre vonatkozóan kell ebben az esetben döntést hozni, hanem az egész övezetre vonatkozóan.

Minderre tekintettel a Vt-1-Óf övezetet az alábbiak szerint javasolom módosítani:

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 – **oldalhatáron álló**
- 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 keresztszárny a főépület utcai homlokvonalától 6,0 m-re, építhető.
- n) Tetőgerincre merőleges épület(szárny)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.



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

A Képviselő-testület a 22/2026. (II. 12.) határozatban felkérte a polgármestert, hogy folytasson szakmai egyeztetést és készítsen módosítási javaslatot a Tök, Fő utca 48. szám (hrs.: 385) alatti ingatlan HÉSZ módosítási kérelme kapcsán. Az ingatlan tulajdonosa továbbra is szeretné a jelenleg 1328 m² területű 2 utcafrontos ingatlanát ketté osztani. Az osztás után keletkező 664 m² alapterületű ingatlanok viszont már nem felelnek meg az Lf-2-Óf övezet előírásainak. A Fő utca-Ady Endre utca-Arany János utca -Petőfi Sándor utca által határolt tömbben több olyan ingatlan van, melynek területe nem éri el az 1000 m²-t.

Az ingatlan tulajdonosa 2026. májusában személyes egyeztetésen vett részt a Hivatalban, amelyen kifejtette, hogy nem szeretné megvárni a 2027 évi új TÉKA szerinti HÉSZ felülvizsgálatot. Szóban elmondta, hogy vállalja a HÉSZ módosítással járó költségeket, ezért javaslom a teljes Lf-2-Óf övezet módosítása helyett csakis a kérelmezett ingatlan kapcsán módosítani egyedi HÉSZ módosítással a HÉSZ oly módon, hogy a kérelmezett ingatlan övezeti besorolása kerüljön megváltoztatásra az Lf-6-Óf övezetre, így nem szükséges új övezetet létrehozni.

Az Lf-6-Óf övezet az alábbi előírásokat tartalmazza:

Lf-6-Óf jelű övezet előírásai az alábbiak:

- a) Beépítési mód: zárt sorú
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 400 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/épületmagasság: 4,5 m
- h) A telken belül
 - ha) az előkert: 0,0 m
 - hb) az oldalkert: 6,0 m
 - hc) a hátsókert: 6,0 m
- i) A telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m.
- j) Az utcai homlokzatmagasság mértéke:
 - ja) legfeljebb 4,5 m és legalább 4,0 m,
 - jb) kivéve a Petőfi Sándor utcában: ahol legfeljebb 3,5 m és legalább 3,0 m.
- k) A főépület tetőtérbeépítéssel, keresztszárnnyal is építhető.
- l) A keresztszárny a főépület utcai homlokvonalától 6,0 m-re, építhető.
- m) Tetőgerincre merőleges épület(szárny)szélesség: max. 7,5 m.
- n) A melléképület gerincmagassága a főépületét nem haladhatja meg.
- o) Az övezetben a kerítés magassága: oszlopok 1,8-2,0 m és a mezők 1,3-1,4 m.

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



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

Határozat javaslat 1.:

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (.....) határozata a Vt-1-Óf övezet paramétereinek módosításáról

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Vt-1-Óf övezetre vonatkozóan a HÉSZ előírásait felülvizsgálta, és az övezeti paraméterek közül a beépítési módot szabadonállóról oldalhatáron állóra kívánja módosítani, és
2. felkéri a polgármestert a döntés végrehajtása érdekében szükséges intézkedések megtételére, a HÉSZ módosítási folyamat elindítására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Határozat javaslat 2.:

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (.....) határozata döntés a Tök, belterület 385 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos egyedi HÉSZ módosítási kérelemről

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. megadja / nem adja meg az elvi engedélyt a Tök belterület 385 hrsz-ú ingatlan telekalakítása kapcsán, amely értelmében az ingatlant átsorolja a létező Lf-6-Óf övezetbe, ha és amennyiben a tulajdonos írásban vállalja a HÉSZ módosítás költségeinek megfizetését, valamint a településfejlesztési hozzájárulás megfizetését Ft mértékben.
2. Felkéri a polgármestert az érintett értesítésére és a döntés végrehajtása érdekében szükséges intézkedések megtételére, a HÉSZ módosítási folyamat elindítására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Tök, 2026. május 19.

Csákvári Rita
polgármester