

Telki Község Önkormányzata

2089 Telki, Petőfi u.1.

Telefon: (06) 26 920 801

E-mail: [hivatal@telki.hu](mailto:hivatal@telki.hu)

[www.telki.hu](http://www.telki.hu)

**ELŐTERJESZTÉS**

**A KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2025. február 24-i rendes ülésére**

|  |
| --- |
| **Napirend tárgya:**  **Helyi Építési Szabályzat módosítás elfogadásáról szóló helyi rendelet módosítása**  **Lke-K2 jelű építési övezet felülvizsgálata** |

**A napirendet tárgyaló ülés dátuma**: **2025.02.24.**

**A napirendet tárgyaló ülés:** **Pénzügyi, Településfejlesztési és Fenntarthatósági Bizottság**, **Képviselő-testület**

**Előterjesztő:** **Deltai Károly polgármester**

**Az előterjesztést készítette:** **dr. Lack Mónika jegyző**

**A napirendet tárgyaló ülés típusa:** **nyílt** / zárt

**A napirendet tárgyaló ülés típusa:** **rendes /** rendkívüli

**A határozat elfogadásához szükséges többség típusát**: egyszerű / **minősített**

**A szavazás módja:** **nyílt** / titkos

**1.Előzmények, különösen az adott tárgykörben hozott korábbi testületi döntések és azok végrehajtásának állása:** Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2023. (VIII. 1.) önkormányzati rendelet

**2. Jogszabályi hivatkozások**: -

**3.Költségkihatások és egyéb szükséges feltételeket, illetve megteremtésük javasolt forrásai: -**

**4. Tényállás bemutatása:**

Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete 89/2022. (VI. 28.) önkormányzati határozatában döntött a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) részleges felülvizsgálatáról és módosításáról.

A feladatmeghatározás alapján - több részterületre kiterjedően, változtatási tilalom elrendelése mellett (9/2022. (VI. 29.) önkormányzati rendelet) - megkezdődött a tervezési folyamat.

Ezt követően a tervezési feladat kibővült. Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete 82/2023. (VII. 31.) számú Önkormányzati határozatában úgy döntött, hogy módosítja a korábban a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.-vel kötött szerződését, mivel a feladatmeghatározás kibővül az Lke-K2 jelű építési övezet előírásainak, - elsősorban az elhelyezhető rendeltetési egységek számának, valamint a telken belüli gépjárműelhelyezés szabályainak - továbbá a Berkenye utca és az arról nyíló közterületek parkolási helyzetének a felülvizsgálatával.

Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2023. (VIII. 1.) önkormányzati rendeletében változtatási tilalmat rendelt el az Lke-K2 jelű építési övezet területére. A kibővített feladatmeghatározás keretében történő felülvizsgálat és módosítás célja Telki belterület északi részén kijelölt Lke-K2 jelű építési övezet előírásainak felülvizsgálata annak érdekében, hogy – elsődlegesen a zsákutcáról nyíló - még beépítetlen ingatlanokon (kiemelten a hrsz.: 761/67 és 761/68 telkeken) az elhelyezhető rendeltetési egységek száma és ezáltal a gépjárművek elhelyezése ne okozzon forgalmi problémát a közterületen.

A módosítás egyeztetési eljárását az Önkormányzat a településrendezési tervek és településkép-védelmi eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet (továbbiakban.: Korm.rend.) szabályai szerint az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen lefolytatta.

A HÉSZ módosítás tárgyában a tervező elkészítette a munkaközi egyeztetési tervdokumentációt, a partnerségi egyeztetését követően a PVKH Állami Főépítészi Iroda lefolytatta a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet (továbbiakban: R.) 68.§ (2) bek. c) pontja szerinti egyeztető tárgyalást, és kiadta a d) pont szerinti záró szakmai véleményét. (1. melléklet).

Az észrevételek alapján a Tervező a véleményezési tervdokumentáció részeként elkészített helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) tervezett előírásait javította.

1. A HÉSZ módosítás keretében jóvá kell hagyni a Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ) szóló 15/2016. (XII.13.) önkormányzati rendelet módosítását (1. rendelettervezet) és
2. szükséges elvégezni a Telki Lke-K2 jelű övezetére vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2023. (VIII. 1.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezését (2. rendelettervezet).

Telki, 2025. február 19.

Deltai Károly

polgármester

1. **Rendelettervezet**

**Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

**Telki Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 15/2016. (XII.13.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Kiemelt jogalkotói cél olyan helyi építési szabályzat elfogadása, mely a településfejlesztési koncepcióban foglaltakkal összhangban, az abban meghatározott településfejlesztési célok megvalósítását tartalmazza.

[2] Telki Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében kapott feladataként, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében és 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69. § (2) bekezdés a) pontja szerinti partnerek, továbbá a 69. § (2) bekezdés c) pontja alapján a 11. melléklet szerint érintett szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A Telki Község Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016.(XII.13.) önkormányzati rendelete Telki Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 15/2016 (XII.13.) önkormányzati rendelet 35. § (1) bekezdésében foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

„

| **1** | **A** | **B** | **C** | | **D** | **E** | | **F** | | **G** | | **H** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2** | **Építési övezet** **jele** | **A kialakítható telek** | | | **Az építési övezetben** | | | | | | | | |
| **3** | **legkisebb területe** | | **kialakítható legkisebb telek-szélessége/** **mélysége** | **a beépítési mód** | | **a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | | **az épület-magasság** **megengedett legnagyobb mértéke** | | **a zöldfelület legkisebb mértéke** | | **legnagyobb** **megengedett** **terepszint** **alatti** **beépítettség** |
| **4** |  | (m2) | | (m) | rövidítés | | (%) | | (m) | | (%) | | (%) |
| **5** | **Lke-K1 (1)** | K | |  | K | | 30 | | 4,5 | | 60 | |  |
| **6** | **Lke-K1 (2)** | K | |  | K | | 30 | | 6,0 | | 60 | |  |
| **7** | **Lke-K1 (3)** | K | |  | O | | 30 | | 4,5 | | 60 | |  |
| **8** | **Lke-K2** | 1300 | |  | K | | 30 | | 4,5 | | 50 | |  |
| **9** | Lke-K3 | K | |  | SZ | | 25 | | 3,5 | | 60 | |  |
| **10** | Lke-A1 | 900 | | 20 | SZ | | 30 | | 4,5 | | 60 | |  |
| **11** | **Lke-A2 (1)** | 900 | | 20 | SZ | | 20 | | 4,5 | | 60 | |  |
| **12** | **Lke-A2 (2)** | 1300 | |  | SZ | | 30 | | 4,5 | | 50 | |  |
| **13** | **Lke-A3 (1)** | 1000 | | 20 | O | | 25 | | 4,5 | | 60 | |  |
| **14** | **Lke-A3 (2)** | 1500 | | 20 | O | | 20 | | 4,5 | | 60 | |  |
| **15** | Lke-E1 (1) | 3000 | | 20 | SZ | | 30 | | 4,5 | | 50 | |  |
| **16** | Lke-E1 (2) | 3000 | | 20 | SZ | | 30 | | 6,0 | | 50 | |  |
| **17** | Lke-E2 | 900 | | 20 | SZ | | 30 | | 4,5 | | 50 | |  |
| **18** | Lke-L(Z) | 900 | |  | SZ | | 30 | | 4,5 | | 60 | |  |
| **19** | Lke-L(Ü) | 550 | | 16 | SZ | | 20 | | 3,5 | | 70 | |  |

”

(2) A Telki Község Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016.(XII.13.) önkormányzati rendelete Telki Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 15/2016 (XII.13.) önkormányzati rendelet 35. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az **Lke-K2** jelű építési övezetben

a) épületenként legfeljebb 4 db lakás helyezhető el, az 1500 m2-nél kisebb, vagy a gépjárművel kizárólag zsákutcából megközelíthető telkek kivételével, ahol legfeljebb 2 lakás létesíthető,

b) telekfelosztás és telekcsoport újraosztása esetén az alakítható legkisebb telek méretrendjét (területméret, szélesség) a kialakult környezethez igazodó módon kell megállapítani,

c) az előkert mérete a telken, - annak hiányában az építési övezetben az érintett tömb adott utcaszakaszán - kialakult méretű, de annak mérete nem lehet kisebb, mint 5,0 m, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti.

d) telkenként legfeljebb a lakásszámnak megfelelő számú gépkocsi behajtó létesíthető.”

**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

1. **Rendelettervezet**

**Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

**Telki Lke-K2 jelű övezetére vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2023. (VIII. 1.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről**

[1] Telki Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi építési szabályzat egyidejű módosításával, jelen rendelet településfejlesztési célját teljesítve, a jelen rendeletet hatályon kívül helyezi.

[2] Telki Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Hatályát veszti a Telki Lke-K2 jelű övezetére vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2023. (VIII. 1.) önkormányzati rendelet.

**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.