

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. március 17-i rendes ülésére**

**Napirend tárgya:**

**Helyi Építési Szabályzat módoítása**

**A napirendet tárgyaló ülés dátuma**: **2025.03.17.**

**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:**

**2. Jogszabályi hivatkozások**: A településrendezési tervek és településkép-védelmi eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet

**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 felülvizsgálat és módosítás célja a Vt-A2, a Vt-A3 (1), a Vt-A3 (2) és az Lke-E1 (1) építési övezetekben

a) az elhelyezhető rendeltetési egységek

b) az elhelyezhető rendeltetési egységek számának

c) az elhelyezhető rendeltetési egységek alapterületének felülvizsgálata és a vonatkozó szabályozás – szükség szerinti – módosítása a település kialakult kiegyensúlyozott arculatának és a lakókörnyezet zavartalanságának megőrzése, valamint a környezeti terhelés fokozódásának elkerülése okán, továbbá a műszaki és a humán infrastruktúra túlterhelődésének megelőzése érdekében.

A módosítás idejére Telki Község Önkormányzat Képviselő-testülete 9/2022. (VI.29.) önkormányzati rendeletében változtatási tilalmat rendelt el az érintett ingatlanokra.

2025-ben Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete 8/2025. (I.13.) számú Önkormányzati határozatában arról döntött, hogy egyes építési övezetek felülvizsgálata mely övezeti paraméterekre terjedjen ki, továbbá kerüljön felülvizsgálatra az önkormányzatot illető elővásárlási jog kiterjesztése.

A HÉSZ módosítása **egyszerűsített eljárás keretében** történik a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-ában foglalt eljárásrend, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei szerint.

Telki hatályos településrendezési eszközei (TSZT, HÉSZ) 2016. decemberben váltak hatályossá, ezért az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 121. § (2) bekezdése szerint

(2) A 2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet

a) 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és

b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével

készíti el.

Az általános vizsgálatok a Megalapozó vizsgálat fejezetben, az egyes felülvizsgálati témakörök részletes vizsgálata és javaslata együtt, az Alátámasztó munkarészben kerülnek bemutatásra.

Az elkészült dokumentáció a módosított tervezési szerződés szerinti 1.a pontban rögzített területre kiterjedően a szerződés szerinti 2.a) munkaszakaszként a partnerségi egyeztetésre és környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére összeállított tervdokumentációt tartalmazza.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban.: Korm.rend.) 7.§ (7)-(8) bekezdése szerint a Tervező által elkészített megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát ide nem értve a települési környezeti értékelést a település önkormányzati főépítésze vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a település tervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a település tervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A Korm. rend 7. § (7)-(8) bekezdései szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a települési főépítész határozza meg képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A főépítészi feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Láris Barnabás főépítész a Korm.rendeletben foglalt tartalommal a szükséges feljegyzést elkészítette (l . melléklet).

A tárgyi településrendezési terv módosítás egyeztetési eljárását az Önkormányzat a Korm. rend. szabályai szerint az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen köteles lefolytatni.

Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak - településterv egyeztetési eljárásainak általános szabályai, a véleményezésre jogosult szervre és a partnerekre vonatkozó általános szabályok, a véleményezési szakasz és a záró szakasz általános szabályai - alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot, és 3 d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást – vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését – követő 5 napon belül adja ki.

A partnerségi egyeztetést egyszerűsített eljárásban is le kell folytatni, az önkormányzat partnerségi rendeletében előírtak szerint.

A Korm. rend 60. § (3) bekezdése foglalkozik a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével és - amennyiben szükséges - a környezeti értékelés készítésével.

Ha a rendezési terv készítése és módosítása esetén az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a szerinti - a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló - eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy a 2/2005.( I.11. ) Korm. rend. rendelet 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni.

A várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás határideje legfeljebb 15 nap, és ilyen esetben a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 7. § szerinti külön eljárás - környezeti értékelés - lefolytatására nem kerül sor.

**Javaslom, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását és települési környezeti értékelés készítését a módosítási igény vonatkozásában az önkormányzat csak abban az esetben tartsa indokoltnak, ha azt az érintett államigazgatási szervek szükségesnek ítélik meg, tekintettel arra, hogy előzetesen úgy ítéljük meg, hogy nem tartjuk indokoltnak a környezeti értékelés elkészítését.**

A településrendezési és településfejlesztési tervek egyeztetése 2022. július 1-jétől a Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. által üzemeltetett Területi és Település Tervezést Támogató Rendszerben (továbbiakban: E-TÉR) történik. 2022. július 1-jétől minden tervtípus a Korm. rend eljárási szabályai szerint készül, tehát az adatszolgáltatás, az egyeztetés és a kötelező partnerség is az E-TÉR-en zajlik.

Telki, 2025. március 12

Deltai Károly

polgármester

**Határozati javaslat**

**Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete**

**/2025. (III. ) számú Önkormányzati határozata**

**Helyi Építési Szabályzat módosítása**

**A Vt-A2, Vt-A3 (1), Vt-A3 (2) és az Lke-E1 (1) jelű építési övezetek felülvizsgálata**

**Főépítészi feljegyzés elfogadására**

Telki község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a „ Helyi Építési szabályzat módosítása a Vt-A2, Vt-A3 (1), Vt-A3 (2) és az Lke-E1 (1) jelű építési övezetek felülvizsgálata,, című településrendezési eljáráshoz készült, a tartalmat meghatározó főépítészi feljegyzést elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

**Határozati javaslat**

**Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete**

**/2025. (III. ) számú Önkormányzati határozata**

**Helyi Építési Szabályzat módosítása**

**A Vt-A2, Vt-A3 (1), Vt-A3 (2) és az Lke-E1 (1) jelű építési övezetek felülvizsgálata**

**Partnerségi egyeztetésre és környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére irányuló dokumentum elfogadása**

Telki község Önkormányzat képviselő-testülete úgy határozott, hogy a **Kasib Komplex Kft**. ( 1053 Bp., Károlyi utca 14. ) által a **,, Helyi Építési Szabályzat módosítása a Vt-A2, Vt-A3 (1), Vt-A3 (2) és az Lke-E1 (1) jelű építési övezetek felülvizsgálata,,** című **Településrendezési eszközök módosítása tárgyú eljárásban elkészült** Partnerségi egyeztetésre és környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére irányuló dokumentumot az egyeztetési folyamatra alkalmasnak ítéli.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

**Határozati javaslat**

**Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete**

**/2025. (III. ) számú Önkormányzati határozata**

**Helyi Építési Szabályzat módosítása**

**A Vt-A2, Vt-A3 (1), Vt-A3 (2) és az Lke-E1 (1) jelű építési övezetek felülvizsgálata**

**egyeztetési eljárás megindítása**

1. Telki község Önkormányzat képviselő-testülete úgy határozott, hogy a Telki Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2016. (XII.13.) önkormányzati rendeletét a Vt-A2, Vt-A3 (1), Vt-A3 (2) és az Lke-E1 (1) jelű építési övezetekre vonatkozóan felül kívánja vizsgálni.

2. A hatályos településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§.-a szerinti egyszerűsített eljárás keretében folytatja le.

3. A képviselő-testület a Telki Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 15/2016. (XII.13.) önkormányzati rendelet **Vt-A2, Vt-A3 (1), Vt-A3 (2) és az Lke-E1 (1) jelű építési övezetek** előírásait érintő részleges módosításához készült a Telki település önkormányzati főépítésze által meghatározott feljegyzést tartalma szerint elfogadja.

4. A képviselő-testület úgy nyilatkozik, hogy előzetesen nem tartja indokoltnak a környezeti értékelés elkészítését.

5. A képviselő-testület a partnerségi egyeztetési eljárást jelen határozatával megindítja.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal