

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. január 13-i rendes ülésére**

**Napirend tárgya:**

**Településrendezési eszközök módosításával összefüggő kérdések**

**A napirendet tárgyaló ülés dátuma**: **2025.01.13.**

**A napirendet tárgyaló ülés:** **Pénzügyi, Településfejlesztési és Fenntarthatósági**

**Bizottság**, **Képviselő-testület**

**Előterjesztő:** **Földvári-Nagy László Bizottsági elnök**

**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:**

89/2022. (VI. 28.) önkormányzati határozat

9/2022. (VI. 29.) önkormányzati rendelet

81/2023. (VII. 24.) számú Önkormányzati határozat

13/2023. (VIII. 1.) önkormányzati rendelet

**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:**

A Képviselő-testület 2022. június 28-i ülésén 89/2022. (VI. 28.) önkormányzati határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról és változtatási tilalom elrendeléséről a Vt-A2, Vt-A3(1), Lke-E1 (1) övezetben elhelyezhető lakásszám, övezeti előírásainak pontosítása érdekében.

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

2023.évben a tervezési feladat kibővült. A Képviselő-testület „Lakossági kezdeményezés településrendezési eszközök módosítása és változtatási tilalom elrendelése” tárgyú 81/2023. (VII. 24.) számú Önkormányzati határozatában úgy határozott, hogy az Lke\_K2 jelű övezet felülvizsgálatára vonatkozóan is kiterjeszti a tervezési folyamatot. Egyidejűleg Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2023. (VIII. 1.) önkormányzati rendeletében változtatási tilalmat rendelt el az Lke-K2 jelű építési övezet területére is.

A kibővített feladatmeghatározás keretében történő felülvizsgálat és módosítás célja Telki belterület északi részén (felső BECCO) 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. **(I/b munkaszakasz )**

**I/B. munkaszakasz**

Az I/b. munkaszakaszként megjelölt területet érintően 2024. évben a képviselő-testülettel történt egyeztetések alapján az Lke-K2 jelű építési övezet előírásainak felülvizsgálatára irányuló tervezői javaslat elkészült, melynek - a tulajdonosokkal történő egyeztetést követően – az államigazgatási egyeztetési folyamata is elindult.

**I/A. munkaszakasz**

Az I/a. munkaszakaszként megjelölt területet érintően az önkormányzat által a tervezési folyamat megindításakor az alábbiak érvek fogalmazodtak meg:

Az agglomerációs kiköltözési hullám és az ahhoz kapcsolódó beruházások tekintetében a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat több ponton nem megfelelő. Az ingatlanpiac keresleti oldala a falusias környezetbe épített társasházak igényét erősíti (ez a múltban nem volt jellemző). Megváltoztak térségünk lakhatási és közlekedési szokásai és a **klímaváltozás is érezteti hatását**. Ezen okok miatt szükséges a Helyi Építési Szabályzat bizonyos övezetekre történő, mai kor kihívásaira jobban reagáló részletezettségű kidolgozása. **Megvizsgálandó a zöldterületi mutató, a csapadékvíz kezelés, a gépjárműforgalom kezelésnek, parkolásnak a kérdése** és az épületek paraméterei egyaránt.

Egy településközpont megtervezése során a klímaváltozás kihívásainak figyelembevételével számos szempontot érdemes mérlegelni. Telki esetében utólagos lehetőségünk van a falu központjának a kialakítására, ezért a képviselő testület felelőssége, hogy a településközpont élhető legyen és reagáljon a XXI. század kihívásaira.

Melyek ezek a legfontosabb szempontok:

**1. Zöldfelületek növelése**

* A szabályozás alatt lévő terület közvetlenül kapcsolódik a falu központi parkjához. A településközpont tervezésekor prioritásként kezelendő, hogy az átmenet a parkból a lakóövezetbe fokozatos legyen, ezért a zöldfelület legkisebb mértékét növelni célszerű a jelenlegi 40%-ról. A tervezési övezet **közvetlen környezetében található Vt‐A4 (1), (2) és (3) övezetekben a zöldfelület legkisebb mértéke 50% vagy 60%**, ezért azokhoz igazodó érték nem csak a klímaváltozás hatásait mérsékelné, de az új beépítés jobban illeszkedne a már meglévő környezethez is.

**2. Fenntartható vízgazdálkodás**

* Az esővíz gyűjtése és újrahasznosítása jelentősen csökkentheti a vízfelhasználást. Az utak, járdák és parkolók kialakításánál vízáteresztő burkolatok alkalmazásának előírása segíti az esővíz elszivárgását.

**3. Közlekedés és parkolás**

* A településközpontban az alapvető szolgáltatások (pl. boltok, iskolák, egészségügyi ellátás) gyalog vagy kerékpárral is könnyen elérhetőek. Ezért törekedni kell a gépjárművek számának a korlátozására.
* A település központja nem lehet parkoló. Az állandó lakók gépjárműveiket az épületben kell elhelyezni, kültéren csak az érkező vendégek parkolója lehet.
* Az OTÉK 42.§ (6) szerint *A telken a gépjárműtárolókat elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell megvalósítani.* Ehhez képest a HÉSZ most kifejezetten megengedő, a Vt-A2 jelű építési övezetben *a szükséges parkoló férőhely legfeljebb 50%-a térszínen is elhelyezhető*, a Vt-A3(1) övezetben még ennyi előírás sincs!

Ezeknek az irányelveknek az alkalmazása nemcsak fenntarthatóbbá és élhetőbbé teszi majd a jövőbeni településközpontot, hanem hozzájárulnak a klímaváltozáshoz való alkalmazkodáshoz is.

**Áttekintés az I/A tervezési szakaszt érintő tervezési folyamatokról:**

-Telki Község Önkormányzat megbízásából 2023.évben a Fejér Európa Kft. elkészített egy közlekedési koncepció-tervet

-A Kasib Mérnöki Iroda Kft. ezen tervek alapján összeállított egy Környezet alakítási javaslatot

-A Kasib Mérnöki Iroda Kft. elkészített egy *,,Megalapozó vizsgálatok, elemzések, helyzetértékelés önkormányzati belső egyeztetésre ,,* című munkaanyag

- A képviselő-testület több körben tartott egyeztetéseket a településtervezővel és a főépítésszel a folyamatban lévő tervezési anyagok tartalmáról

- A képviselő-testület felhatalmazása alapján a polgármester, a főépítész és az önkormányzat jogi képviselője több alkalommal egyeztetett a tulajdonosokkal a kapcsolódó infrastruktúra fejlesztés kérdésében

Telki, 2025. január 9.

Földvári Nagy László

Bizottsági elnök

**Határozati javaslat**

**Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete**

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

**Településrendezési eszközök módosításával összefüggő kérdések**

Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határozott, hogy

1. Felkéri a településtervező Kasib Komplex Mérnöki Menedzser Iroda Kft-t, hogy vizsgálja meg a Helyi Építési Szabályzat módosítása tervezési szakaszában a módosítással érintett területek tekintetében a  *zöldterületi mutató, a csapadékvíz kezelés, a gépjárműforgalom kezelésnek, parkolásnak a kérdését és az épületek egyéb paramétereire vonatkozó előírásokat az alábbi szempontrendszer figyelembe vételével:*

**1. Zöldfelületek növelése**

* A szabályozás alatt lévő terület közvetlenül kapcsolódik a falu központi parkjához. A településközpont tervezésekor prioritásként kezelendő, hogy az átmenet a parkból a lakóövezetbe fokozatos legyen, ezért a zöldfelület legkisebb mértékét növelni célszerű a jelenlegi 40%-ról. A tervezési övezet **közvetlen környezetében található Vt‐A4 (1), (2) és (3) övezetekben a zöldfelület legkisebb mértéke 50% vagy 60%**, ezért azokhoz igazodó érték nem csak a klímaváltozás hatásait mérsékelné, de az új beépítés jobban illeszkedne a már meglévő környezethez is.

**2. Fenntartható vízgazdálkodás**

* Az esővíz gyűjtése és újrahasznosítása jelentősen csökkentheti a vízfelhasználást. Az utak, járdák és parkolók kialakításánál vízáteresztő burkolatok alkalmazásának előírása segíti az esővíz elszivárgását.

**3. Közlekedés és parkolás**

* A településközpontban az alapvető szolgáltatások (pl. boltok, iskolák, egészségügyi ellátás) gyalog vagy kerékpárral is könnyen elérhetőek. Ezért törekedni kell a gépjárművek számának a korlátozására.
* A település központja nem lehet parkoló. Az állandó lakók gépjárműveiket az épületben kell elhelyezni, kültéren csak az érkező vendégek parkolója lehet.
* A **településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló** 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 59.§. ( 4 ) bek. szerint *a telken a gépjárműtárolókat elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell megvalósítani.* Ehhez képest a HÉSZ most kifejezetten megengedő, a Vt-A2 jelű építési övezetben *a szükséges parkoló férőhely legfeljebb 50%-a térszínen is elhelyezhető*, a Vt-A3(1) övezetben még ennyi előírás sincs! Meg kell vizsgálni, mindkét övezetben **a szükséges parkolóhelyeknek az épület tömegében vagy terepszint alatti építményben történő biztosításának előírását,** tekintettel arra, hogy az utcán van lehetőség további vendég parkolóhelyek kialakítására.

Ezeknek az irányelveknek az alkalmazása nemcsak fenntarthatóbbá és élhetőbbé teszi majd a jövőbeni településközpontot, hanem hozzájárulnak a klímaváltozáshoz való alkalmazkodáshoz is.

További vizsgálati szempontok:

**4. Telekméret**

* A településközpontban jellemzően nagy tömegű épületek helyezkednek el. A módosítással érintett Vt-A2 és Vt-A3(1) övezetekben ezért célszerű e telkek elaprózódását megakadályozni nagyobb minimális telekméret meghatározásával.

**5. Telekméret**

* A HÉSZ 18.§-a szabályozza, hogy az önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a Vt-Kt-AI, Vt-Kt-R és V-3 jelű építési övezetbe tartozó ingatlanokra. Ezt érdemes lenne kiegészíteni a VtA-2 és a Vt-A3(1) övezetekkel is. Az önkormányzat elővásárlási jogosultságát az építési törvény teszi lehetővé. Mivel ezek a településközponti beépítetlen területek stratégiai fontosságúak a település fejlesztése szempontjából, indokoltnak látszik az elővásárlási jog erre a területre való kiterjesztése. Felkérjük a településtervezőt, hogy ennek lehetőségét vizsgálja meg,
* Továbbá vizsgálja meg az egyes ingatlanok esetében a korábban az övezeti előírások között szabályozott beépítési és a beültetési kötelezettség előírásának lehetőségét.

Határidő: ………

Felelős: Polgármester, Településtervező,