

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. május 26-i rendes ülésére**

|  |
| --- |
| **Napirend tárgya:**  **Helyi Építési Szabályzat módosítás elfogadásáról szóló helyi rendelet módosítása**  **A Vt-A2, Vt-A3 (1), Vt-A3 (2) és az** **Lke-E1 (1) jelű építési övezetek felülvizsgálata** |

**A napirendet tárgyaló ülés dátuma**: **2025.05.26.**

**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 9/2022. (VI.29) 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 felülvizsgálat és módosítás célja a Vt-A2, a Vt-A3 (1), a Vt-A3 (2) és az Lke-E1 (1) építési övezetekben

1. az elhelyezhető rendeltetési egységek
2. az elhelyezhető rendeltetési egységek számának
3. 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 szerződés-módosítást- a KASIB Kft. cégváltozása miatt - Telki község Önkormányzata a KASIB Komplex Kft.-vel kötötte meg.

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.

Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete ***52/2025. (IV. 22.) számú Önkormányzati határozatában*** megállapította, hogy a környezeti értékelés szükségességének véleményezési szakasza lezárult és egyúttal lezárta a helyi partnerségi egyeztetést. 2025. május 7-i egyeztető tárgyalást követően az Állami Főépítészi Iroda megadta záró szakmai véleményét. ( 1. sz. melléklet )

**Jelen dokumentáció a módosított tervezési szerződés szerinti 1.a pontban rögzített területre kiterjedően a szerződés szerinti 4.a) munkaszakaszként a végső szakmai véleményezés alapján véglegesített anyag.**

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 9/2022. (VI.29.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezését (2. rendelettervezet).

Telki, 2025. május 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] Telki Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36. § szerinti eljárási rend alapján a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet

[2] 38. § (2) bekezdés b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró, részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervek (Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Közép-Duna - völgyi Vízügyi Igazgatóság, Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Kormánymegbízott, Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály**,** Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Örökségvédelmi Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Budaörsi Rendőrkapitányság Budakeszi Rendőrőrs Rendészeti Alosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Építmény Engedélyezési Osztály, Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Országos Tisztifőorvosi Hivatal, Magyar Közút Nonprofit Zrt., Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ, Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.) 38. § (2) bekezdés c) pontjában biztosított, tájékoztatást adó érintett területi, települési önkormányzat (Pest Megye Főépítésze, Budajenő Polgármesteri Hivatal, Nagykovácsi Polgármesteri Hivatal, Páty Község Polgármesteri Hivatal, Tök Polgármesteri Hivatal) 38. § (2) bekezdés a) pontja alapján a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerinti partnerek (telki lakosok) véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**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 a következő 9/A. §-sal egészül ki:

**„9/A. §**

Az Lke-E1 (1) jelű építési övezetben a 3000 m2-es, vagy annál nagyobb területű telek esetén a 34. § (3) b) és e) pontjaiban felsorolt rendeltetések

*a)* létesítése lakó rendeltetés megléte esetén lehetséges;

*b)* összes földszinti bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 500 m2-t rendeltetés módosítás esetén sem; összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg a lakó rendeltetés összes bruttó szintterületét.”

**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 10. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„10. §**

Szabályozási terven „közterület víztározó-kapacitás javítására kijelölt zöldfelületi része” jelölésű területek megközelítendő ingatlanonként egy darab legfeljebb 3 m széles burkolt sáv kivételével, növényzettel borított zöldfelületként tartandók fenn. Kivételt képeznek a 733/9 és 723/1 hrsz-ú közterületek, ahol a „közterület víztározó-kapacitás javítására kijelölt zöldfelületi része” jelölésű területek 50 méternél rövidebb szakasza egy helyen, 50 méternél hosszabb szakasza két helyen megszakítható legfeljebb 5 méter széles burkolt sávval.”

**3. §**

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 18. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„18. §**

Telki Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a Vt-Kt-AI, Vt-Kt-R, Vt-A2, Vt-A3 (1) és V-3 jelű építési övezetbe, övezetbe tartozó ingatlanokra és a nem önkormányzati tulajdonú közparkokra, közkertekre – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, és a vonatkozó jogszabályok keretei között – az önkormányzati feladatok ellátása, valamint településfejlesztési célok megvalósítása érdekében. Az érintett ingatlanok felsorolását a 4. melléklet tartalmazza.”

**4. §**

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 37. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A településközpont vegyes terület építési övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető, de - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - lakó rendeltetés kizárólagossága esetén telkenként csak egy lakóépület.”

**5. §**

(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 38. § (6) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(A* ***Vt-A2*** *jelű építési övezetben)*

„*a)* telkenként több épület elhelyezhető lakó rendeltetés kizárólagossága esetén is;

*b)* az elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül - igazgatási, iroda, legfeljebb 24 vendégszobát tartalmazó szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport, valamint legfeljebb 200 m2 bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetés tartalmazhat;”

(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 38. § (6) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A* ***Vt-A2*** *jelű építési övezetben)*

„*e)* az előkert mérete: 5,0 m, kivéve a Budajenői út felől, ahol 10,0 m;”

(3) 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 38. § (6) bekezdés j) és k) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(A* ***Vt-A2*** *jelű építési övezetben)*

„*j)* személygépkocsi elhelyezése kizárólag telken belül, a b) pont szerinti rendeltetésű épületben, vagy terepszint alatti építményben lehetséges;

*k)* négynél több rendeltetési egység, vagy összesen bruttó 500 m2–nél nagyobb szintterület akkor létesíthető, ha a telkek gépkocsival történő megközelítésére szolgáló 733/9 és 723/1 hrsz.-ú teljeskörűen kiépített kiszolgáló utak az 1103 jelű országos mellékútról nyíló útcsatlakozással a beruházás részeként megvalósulnak;”

(4) 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 38. § (6) bekezdése a következő l) ponttal egészül ki:

*(A* ***Vt-A2*** *jelű építési övezetben)*

„*l)* az egy tömegben elhelyezhető épületek bruttó földszinti alapterülete legfeljebb 300 m2.”

(5) 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 38. § (7) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

*(A* ***Vt-A3*** *jelű építési övezetekben)*

„*f)* személygépkocsi elhelyezése kizárólag telken belül, az a) és b) pont szerinti rendeltetésű épületben, vagy terepszint alatti építményben lehetséges;”

(6) 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 38. § (7) bekezdés h) pont ha) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[A* ***Vt-A3*** *jelű építési övezetekben   
a Vt-A3 (1) jelű építési övezetben]*

„*ha)* az elhelyezhető épület az a) és b) pontban foglaltakon kívül még legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazó szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat;”

(7) 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 38. § (7) bekezdés h) pontja a következő hd) és he) alponttal egészül ki:

*[A* ***Vt-A3*** *jelű építési övezetekben   
a Vt-A3 (1) jelű építési övezetben]*

„*hd)* az egy tömegben elhelyezhető épületek bruttó földszinti alapterülete legfeljebb 300 m2;

*he)* az előkert mérete: 5,0 m, kivéve a Budajenői út felől, ahol 10,0 m”

**6. §**

(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 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(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 4. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

**7. §**

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

*a)* 38. § (1) bekezdésében foglalt táblázat B:9 -C:9 mezőjében a „2000” szövegrész helyébe a „3000” szöveg,

*b)* 38. § (1) bekezdésében foglalt táblázat D:9 -E:9 mezőjében a „Z” szövegrész helyébe a „SZ” szöveg,

*c)* 38. § (1) bekezdésében foglalt táblázat 9 . sor 10.-G:9 mezőjében a „7,0” szövegrész helyébe a „6,5” szöveg,

*d)* 38. § (1) bekezdésében foglalt táblázat 9 . sor 12.-H:9 mezőjében a „40” szövegrész helyébe az „50” szöveg,

*e)* 38. § (1) bekezdésében foglalt táblázat 10 . sor 12.-H:10 mezőjében a „40” szövegrész helyébe az „50” szöveg

lép.

**8. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

*1. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez*

„*1. melléklet a 15/2016. (XII. 13.) önkormányzati rendelethez*

(A melléklet szövegét a(z) SZT\_belterület.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)**”**

*2. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez*

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 4. melléklet szövege helyébe a következő rendelkezés lép:

„Funkcióbővítő fejlesztések számára: 733/7, 733/8, 733/10 hrsz.-ú ingatlan.”

1. **Rendelettervezet**

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

**Változtatási tilalom elrendeléséről szóló 9/2022. (VI. 29.) 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 változtatási tilalom elrendeléséről szóló 9/2022. (VI. 29.) önkormányzati rendelet.

**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.