

Iktatószám: Á/ /2025
Pénzügyi, Településfejlesztési és Fenntarthatósági Bizottság ülése
Rendes
Nyílt

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Telki Község Képviselő-testülete Pénzügyi, Településfejlesztési és Fenntarthatósági Bizottságának 2025. január 13. napján 18.00 órakor a Polgármesteri Hivatal tárgyalójában megtartott rendes nyílt üléséről.

### **Jelen vannak:**

Deltai Károly	polgármester
Koltai Piroska	alpolgármester
dr. Lack Mónika	jegyző
Dr. Földvári-Nagy László	bizottsági tag, levezető elnök
Dr. Vida Rolland	bizottsági tag
Danóczy Balázs	bizottsági tag, hitelesítő
Győrffy Zoltán	bizottsági tag
Poncsák Péter	bizottsági tag
Bellon Erika	bizottsági tag
Eperjesi Péter	bizottsági tag
Sólyom Attila	képviselő

Dr. Földvári-Nagy László levezető bizottsági elnök köszönti a megjelenteket, a bizottság 7 fővel határozatképes. Hitelesítőnek felkéri Danóczy Balázs bizottsági tagot. A Bizottság a napirendet határozathozatal nélkül elfogadta.

### **Napirend:**

#### **1./ Településrendezési eszközök módosításával összefüggő kérdések**

Előterjesztő: polgármester

### **Napirend megtárgyalása:**

#### **1. / Településrendezési eszközök módosításával összefüggő kérdések**

Előterjesztő: polgármester

*Az előterjesztés a jegyzőkönyv melléklete.*

Győrffy Zoltán, bizottsági tag: Módosítási javaslatom, hogy Vt-A2 övezetben vizsgálja meg a településtervező, hogy a 7 méteres, korábbi módosítás eredményeként meglévő magassági korlát a többi környező övezethez hasonlóan visszakérüljön 6,5 méteres magasságra.

Danóczy Balázs, bizottsági tag: 2016-ban 2000 m<sup>2</sup>-re levitte a testület a minimális telekméretet, tehát ha ezen a 4.000 m<sup>2</sup>-es 733/8 hrsz.-ú telken nem lett volna jelzalog, akkor a tulajdonos megoszthatta volna, ez azt jelentené, hogy nem 24 lakás + 4 szálláshely, hanem 48 lakást és 8 szálláshelyet lehetne azonnal létrehozni. Ezt mindenképp vizsgáltsuk meg, milyen megoldási javaslatok állnak ilyen esetekre rendelkezésre.

Dr. Földvári-Nagy László, levezető elnök: Kártérítési igénnyel szembenézhetünk?

Danóczy Balázs, bizottsági tag: Véleményem szerint védhető az álláspontunk, hogy nem okozunk kárt.

Dr. Földvári-Nagy László, levezető elnök: Szavazzunk a határozati javaslatról, ezzel a plusz két felvetéssel.

A Pénzügyi, Településfejlesztési és Fenntarthatósági Bizottság 7 igen szavazattal egyhangúlag – 7 fő bizottsági tag volt jelen az ülésen – elfogadja az alábbi állásfoglalást:

**Telki Község Képviselő-testülete**  
**Pénzügyi, Településfejlesztési és Fenntarthatósági Bizottsága**  
**8 /2025. (I.13.) számú PTFB állásfoglalása**

**A Pénzügyi, Településfejlesztési és Fenntarthatósági Bizottság javasolja a képviselő-testületnek az alábbi határozati javaslat elfogadását:**

**Településrendezési eszközök módosításával összefüggő kérdések**

Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határozott, hogy 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 kezelésnek, a gépjárműforgalom kezelésnek, parkolásnak a kérdését és az épületek egyéb paramétereire vonatkozó előírásokat az alábbi szempontrendszer figyelembevételével:*

**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 újra hasznosítása 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. Elővásárlási jog**

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.

#### **6. Beépítési és beültetési kötelezettség**

A HÉSZ-ben korábban szerepelt a 3 éves beépítési és beültetési kötelezettséget ebben a két érintett övezetben. Kérjük ezek visszaállíthatóságának vizsgálatát.

#### **7. Építménymagasság**

Vt-A2 övezetben vizsgálja meg a településtervező, hogy a 7 méteres, korábbi, 2020-as módosítás eredményeként meglévő magassági korlát a többi környező övezethez hasonlóan visszakerüljön 6,5 méteres magasságra.

Határidő: 2025.február 3.

Felelős: polgármester, településtervező

Több hozzászólás nem volt. Dr. Földvári-Nagy László, levezető elnök megköszöni a tagoknak és minden jelenlévőnek a részvételt és az ülést bezárja.

Dr. Földvári-Nagy László  
levezető elnök

Danóczy Balázs  
hitelesítő