Iktatószám: Á/ /2026
Pénzügyi, Településfejlesztési és Fenntarthatósági Bizottságának
Rendkívüli
Nyílt

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Telki Község Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi, Településfejlesztési és Fenntarthatósági Bizottságának **2026. november 2.** napján 18.00 órakor a Polgármesteri Hivatal tárgyalójában megtartott **rendkívüli nyílt** üléséről.

Jelen vannak:

Dr. Földvári-Nagy László	bizottsági elnök
Dr. Vida Rolland	bizottsági tag
Győrffy Zoltán	bizottsági tag
Bellon Erika	bizottsági tag
Hámos Áron	bizottsági tag
Poncsák Péter	bizottsági tag
Deltai Károly	polgármester
Koltai Piroska	alpolgármester
Dr. Lack Mónika	jegyző
Kóbor József	főépítész
Sólyom Attila	meghívott
Palotai Péter	meghívott
Hegyközi Éva	meghívott
Pandur Balázs	meghívott

Palotai Péter és Hegyközi Éva meghívottként a rájuk vonatkozó változtatási tilalommal kapcsolatos rész tárgyalásánál volt jelen.

Dr. Földvári-Nagy László, a bizottság elnöke köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a bizottság határozatképes. Az ülés megnyitásakor a bizottság 7 tagjából 4 fő volt jelen, a további tagok az ülés kezdetét követően érkeztek; az ülésen összesen 6 bizottsági tag vett részt, Danóczy Balázs hiányzik. Jegyzőkönyv-hitelesítőnek Győrffy Zoltán bizottsági tagot kéri fel.

A bizottság egyhangúlag, 4 igen szavazattal, határozathozatal mellőzésével az alábbi napirendet fogadta el:

Nyílt ülés

1./ Telki község új településfejlesztési terv véleményezése
Előadó: polgármester

Napirend megtárgyalása:

1./ TELKI KÖZSÉG ÚJ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV VÉLEMÉNYEZÉSE
Előterjesztő: polgármester
Az előterjesztés a jegyzőkönyv melléklete.

Dr. Földvári-Nagy László bizottsági elnök megkérdezi az előterjesztőket, kívánják-e kiegészíteni az előterjesztést.

Deltai Károly polgármester elmondja, hogy legutóbb szűkebb körű munkamegbeszélést tartottak Hámos Áron bizottsági tag, az alpolgármester és a főépítész részvételével, amelyen módszeresen végigvették a tervvel kapcsolatos összes szempontot. Az egyes pontokról Koltai Piroska alpolgármester tud részletesen beszámolni.
A megjelent vendégek tájékoztatására elmondja, hogy rendkívüli bizottsági ülésről van szó, amelyen kötelező erejű döntés nem születik; a bizottság ajánlásokat fogalmaz meg, a kérdésben a képviselő-testület a következő ülésén dönt.

Az érintett ingatlantulajdonosok kérelme (változtatási tilalom)

Dr. Földvári-Nagy László bizottsági elnök jelzi, hogy a megjelent ingatlantulajdonosok kérelme – a Kórház fasor környékén elrendelt változtatási tilalommal kapcsolatban – nem szerepel a napirenden, így arról a bizottság jogszerűen érdemi döntést nem hozhat. Megkérdezi a jegyző álláspontját.

Dr. Lack Mónika jegyző elmondja, hogy a napirend a településszerkezeti terv területfelhasználási egységeiről szól; a változtatási tilalommal érintett terület szabályainak áttekintése annyiban lehet a napirend tárgya, amennyiben az a településszerkezeti tervben foglaltakat érinti.

Deltai Károly polgármester szerint döntés valóban nem hozható, de a tárgyalt téma érinti a jelenlévő ingatlantulajdonosokat, ezért javasolja, hogy a kérdést – idejüket kímélve – előre vegyék, és tájékoztassák őket a folyamat állásáról és a további lépésekről.

Dr. Földvári-Nagy László bizottsági elnök ismerteti, hogy a változtatási tilalmat azért rendelte el a képviselő-testület, mert a Kórház fasor és környéke rendbetételét és újraszabályozását tervezik. Jelenleg párhuzamosan zajlik a HÉSZ módosítása és az új településszerkezeti terv készítése, és e terület az egyik legfontosabb átalakítandó rész; a tilalom célja, hogy addig ne történjenek a célszerűbb szabályozást akadályozó változtatások.

Palotai Péter meghívott ismerteti kérelmét. Elmondja, hogy a tilalommal érintett három telekből kettő az övék, ebből az egyikre családi ház, a másikra ikerház épülne; a tervekről korábban az előző főépítésszel egyeztettek, aki írásban visszaigazolta az általa is támogatott, alacsonyabb beépítésű változatot. A tilalom miatt a beruházó visszalépni készül, ami családjuk terveit ellehetetleníti. Méltányosságot kér, mivel a tilalmat – az utca forgalmára és a telkek kis számára tekintettel – a maguk esetében aránytalannak tartja. Kifogásolja továbbá a tervezett épületekkel szemben felvetett, csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó aggályokat.

Győrffy Zoltán bizottsági tag elmondja, hogy a benyújtott tervek az övezeti paramétereket a maximumig kihasználják, ami a környezetre és a településképre nézve kedvezőtlen; a csapadékvíz telken belüli megtartását is aggályosnak tartja.

Kóbor József főépítész elmondja, hogy a csapadékvíz megtartására szolgáló ciszterna jellemzően öntözést szolgál, ezt nem tartja elutasítási indoknak. A településképi előírásokat

betartó, a beépítési paramétereket maximálisan kihasználó tervekkel szemben csak a paraméterek csökkentésével lehet fellépni. Javasolja megvizsgálni, hogy a meglévő épületek figyelembevételével a mintegy hét telek kertvárosias lakóövezetbe sorolható-e. A változtatási tilalom egy lépésben úgy is módosítható, hogy a lakófunkció a telkeken megvalósulhasson, az egyéb (üzleti) funkciók pedig a HÉSZ módosításáig tilalom alatt maradjanak. A tervek övezeti megfelelőségét megvizsgálja.

Deltai Károly polgármester módszertani javaslatként elmondja, hogy a változtatási tilalom részlegesen vagy teljes egészében felfüggeszthető, illetve megszüntethető, erről azonban most nem lehet dönteni. Előbb meg kell határozni az érintett területre vonatkozó normatív szabályokat, ezt követően a tilalom feloldható. Az önkormányzat nem kíván kárt okozni és szándékosan nem húzza az időt, de egyes ingatlantulajdonosokkal nem tehet kivételt, normatív módon kell eljárnia.

Kóbor József főépítész hozzáteszi, hogy az övezeti átsorolás hónapokig tartó folyamat; gyorsabb megoldás lehet, ha az érintett három telekre a tilalmat a lakófunkció tekintetében feloldják, és a tulajdonosok olyan tervet nyújtanak be, amely a módosítandó övezet paramétereinek is megfelel. Felhívja a figyelmet, hogy az épületmagasság számított érték, nem egy adott pont magassága.

Palotai Péter és Hegyközi Éva meghívottak megköszönik a meghallgatást, és távoznak az ülésről.

A településfejlesztési terv problémás területeinek áttekintése

Dr. Földvári-Nagy László bizottsági elnök javasolja, hogy a bizottság a szűkebb körű egyeztetéseken összeállított problématérkép alapján egyenként tekintse át a területeket.

Győrffy Zoltán bizottsági tag szerint a település két valóban égető problémás területe a 056 hrsz.-ú terület és a Poppán-tanya, ezek a tervezőnek átadott anyagban nem szerepelnek, a többi kérdés kisebb jelentőségű.

Koltai Piroska alpolgármester javasolja, hogy a bizottság valamennyi területet vegye sorra, mivel a korábbi egyeztetéseken kiderült, hogy a kisebbnek tűnő kérdéseknek is sok területre van kihatásuk; a Poppán-tanyát is felvették a listára. Jelzi, hogy a Pintér Ferenc településtervezővel folytatott egyeztetések eredményét és a bizottság mostani javaslatait táblázatba foglalja, és továbbítja a tervezőnek.

a) A Kápolna környezete

Koltai Piroska alpolgármester elmondja, hogy az építési övezetben bármikor be lehet vezetni szigorítást, a zöldfelületet azonban meg kell tartani, mert az a település zöldfelületének része. Az övezet jelenleg is lehetővé teszi naperőmű-park elhelyezését, ezért módosítás nem szükséges; a fejlesztési terület „fejlesztési pufferként” maradjon meg a tervben. A bizottság ezzel egyetért.

b) A Boszorkány-völgytől délre fekvő terület (F2)

Koltai Piroska alpolgármester és Deltai Károly polgármester ismertetik, hogy a tervezővel egyeztetve a Kápolna alatti, nehezen megközelíthető, a Budajenő határán fekvő F2 fejlesztési területet a lovarda alatti F3 mezőgazdasági fejlesztési területhez csatolnák, így egy összefüggő,

úttal megközelíthető tartalékterület jönne létre. Hangsúlyozza, hogy a fejlesztési terület kijelölése nem jelent azonnali beépíthetőséget, ahhoz a HÉSZ módosítása szükséges. A területen a beépíthetőséget úgy kell szabályozni, hogy csarnokok, hangárok ne épülhessenek. A kerékpárút melletti kiszabályozott út megmarad. A bizottság a javaslattal egyetért.

c) A Közösségi Tér és a Polgármesteri Hivatal épületállománya

Koltai Piroska alpolgármester elmondja, hogy a területen nagyobb beépíthetőséget szeretnének.

Deltai Károly polgármester kiegészíti, hogy a jelenlegi beépítési mutató a meglévő állapotot rögzíti maximumként; ha növelik, a közösségi ház – hogy ne az öltöző szolgáljon raktárként – és a pajta, illetve a hivatal épülete szükség esetén néhány négyzetméterrel bővíthető. A bizottság egyetért.

d) A szennyvíztisztító területe

Koltai Piroska alpolgármester ismerteti, hogy az ÉDV Zrt. megküldte, mekkora területre van szüksége a műtárgyak fenntartásához. A cél, hogy a szennyvízkezelési funkció a minimális területre szűküljön, a terület többi része pedig más célra hasznosítható legyen; tulajdonjog átruházásáról nincs szó.

Deltai Károly polgármester elmondja, hogy a cél a szennyvíztisztító megjelölés és a védőövezetek lekerülése, amelyek ellehetetlenítik más funkció bevezetését. Ha a szennyvíztisztítót külön kezelik, telekmegosztás szükséges; ehelyett olyan övezeti besorolás is adható, amelyben a szennyvízkezelési funkció mellett más funkciók is elhelyezhetők. Meghatározó a védőtávolság, amely a létesítményhez kapcsolódik; egy átemelő védőtávolsága (kb. 20 m) töredéke a jelenleginek.

Kóbor József főépítész a közműtérkép alapján megvizsgálja a lehetőségeket.

A bizottság tagjai egyetértenek abban, hogy olyan besorolást kell találni, amely a lakófunkció kivételével a lehető legnagyobb szabadságot biztosítja az önkormányzatnak. A bizottság felkéri a főépítészt a javaslat kidolgozására.

e) A Rókalyuk

Koltai Piroska alpolgármester elmondja, hogy a területet közösségi célra, közpark vagy játszótér kialakítására kívánják hasznosítani; a közösségi zöld funkció kijelölése megteremti a későbbi kisajátítás jogalapját. A bizottság egyetért.

f) A Napsugár utca – Liget utca – Alsóvölgy utca által határolt terület (Nádas)

Koltai Piroska alpolgármester ismerteti, hogy a javasolt funkcióhoz képest egy beugró háromszög alakú telken konténereket helyeztek el, ezért ott az övezeti előírásokat szigorítani kellene. Távlatilag a telek megvásárlását tartja célszerűnek, mivel a tervezett vizes élőhely mellett más célra amúgy is alkalmatlan lesz.

Győrffy Zoltán bizottsági tag a jegyző korábbi tájékoztatására hivatkozva jelzi, hogy a háromszög csúcsánál lévő telekre jogerős építési engedély van; az engedély érvényességi ideje alatt az épület az átsorolás ellenére megépíthető, később azonban nem bővíthető. A terület

jelenlegi besorolása „állóvizek medre és parti sávja”. A bizottság egyetért azzal, hogy a beépíthetőséget vissza kell szorítani.

g) A temető mögötti terület (temető tartalékterülete)

Koltai Piroska alpolgármester elmondja, hogy a sűrű cserjés, fás területen a település határán és a közút mentén erdősávot (védősávot) javasolnak, a terület egyébként sport- és rekreációs célt szolgálna. Javasolja, hogy a fejlesztési terv leírásából az út melletti, 50 gépkocsira tervezett P+R parkolót vegyék ki, mivel a szintkülönbség és a közelmúltban ültetett fák miatt ott nem életszerű; parkoló a belső, temető felőli oldalon elhelyezhető.

Győrffy Zoltán bizottsági tag felhívja a figyelmet, hogy kisajátítás esetén indokolni kell, miért csak az adott helyen valósítható meg a funkció; egy zaj- és védőerdősáv erre alkalmas indok lehet, sportcélra azonban nehezebb ilyen indokot találni. Dr. Lack Mónika jegyző és Győrffy Zoltán bizottsági tag között vita alakul ki arról, hogy a kisajátítási törvény mely esetekben teszi lehetővé a kisajátítást a településszerkezeti terv alapján.

A bizottság egyetért azzal, hogy a területen erdősávot jelöljenek ki, és a P+R parkoló az út menti részről kerüljön ki a tervből.

h) A lovarda területe (lovas turizmus)

Koltai Piroska alpolgármester ismerteti, hogy a lótartással nincs probléma, a tulajdonos azonban egy vagy két, kb. 40 m²-es, 4–6 fő elszállásolására alkalmas könnyűszerkezetes vendégházat szeretne elhelyezni lovas turizmus céljára.

Deltai Károly polgármester attól tart, hogy ezzel a zártkerti lakhatáshoz hasonló helyzet jöhet létre: a külterületen lakófunkció telepedhet meg, ami később út- és közműigényt generál. A lovaglást szolgáló épületek (fedett lovarda, karám, béristálló) befogadhatók, a szálláshellyel nem önmagában, hanem a helyszínnel van probléma.

Kóbor József főépítész javasolja, hogy a képviselő-testület a tulajdonossal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett településfejlesztési szerződést kössön, amely rögzíti, mit enged és mit nem az önkormányzat, és kimondja, hogy az önkormányzat közműellátást és utat nem biztosít. Tájékoztat, hogy a 35 m² alatti, nem lakófunkciójú épület építési engedély helyett településképi bejelentéssel, ideiglenes jelleggel, évenkénti felülvizsgálat mellett is engedélyezhető, ami a visszaélést megakadályozhatja.

Győrffy Zoltán bizottsági tag szerint egyetlen telek még nem teremt alapot zártkerti övezet kialakulására, de komoly szigor szükséges: a tulajdoni lapra bejegyzett szerződés alapján csak mobil vagy könnyen elbontható épületet engedne, addig, amíg a telken legalább négy ló van; a lovas tevékenység megszűnésekor az épületet el kell távolítani.

Koltai Piroska alpolgármester a mobilház megoldását jó ötletnek tartja, mivel a tulajdonos a telek értékesítése előtt eltávolítja azt.

A tagok elvárásként felvetik a megközelítő út kiépítését, a hulladékelszállítás igazolását és az idegenforgalmi adó megfizetését. Felmerül, hogy a lakossági kérelmeknél általánosan is meg kell határozni, mit kér az önkormányzat cserébe a kedvezőbb szabályozásért.

Dr. Földvári-Nagy László bizottsági elnök javasolja, hogy a polgármester szervezzen egyeztetést a tulajdonossal, amelyen a részt venni kívánó képviselők is jelen lehetnek.

i) A Poppán-tanya területe

Koltai Piroska alpolgármester ismerteti, hogy a terület a jelenlegi szabályozás szerint mintegy 6000 m² beépítést tesz lehetővé 6,5 m magasságig, ami a település szempontjából komoly kockázat. A területre HÉSZ-módosítási kérelem is érkezett; a tulajdonosok egy kedvező átsorolásért cserébe területet ajánlottak fel.

Deltai Károly polgármester szerint a terület nem értéktelen, csak a tulajdonosok által elvárt feltételekkel nincs rá vevő. A felajánlott terület gyakorlatilag a tulajdonosok telkeit kiszolgáló útterület, ezért az ajánlat nem elfogadható. Javasolja, hogy a beépítési paramétereket radikálisan vágják vissza, és a környező zöldterületekkel együtt a lehető legnagyobb összefüggő zöldterület maradjon meg.

Koltai Piroska alpolgármester két változat vizsgálatát javasolja: „A" változat szerint a terület beépítésre nem szánt területté (zöldterületté) minősül vissza; „B" változat szerint a főépítész megvizsgálja, mi az a minimális lakófunkció, amely a településképbe illeszkedik, és amelyért cserébe az önkormányzat jelentős közösségi zöldterülethez jut.

Bellon Erika bizottsági tag a visszaminősítést támogatja.

Deltai Károly polgármester módszertani kérésként javasolja, hogy a végső döntés előtt az egyes kérelmekről, kérdésekről külön is szavazzanak, hogy mindenki véleménye nyomon követhető legyen; ő maga lakóövezet kijelölését nem tudja támogatni.

Győrffy Zoltán bizottsági tag felveti, hogy az Lke övezetekben ikerház helyett csak egy lakóépület legyen építhető, mert ez több lakóegység kialakulását előzné meg.

Deltai Károly polgármester szerint egy meglévő ikerházas övezet visszaszabályozása és egy új lakóterület kijelölése a lakosság szemében egészen más megítélés alá esik.

Kóbor József főépítész elmondja, hogy a részletszabályozás a következő munkafázisba tartozik.

Deltai Károly polgármester kéri, hogy ha az ingatlantulajdonosokkal tárgyalásra kerül sor, azon legalább két képviselő vegyen részt mellette.

Dr. Földvári-Nagy László bizottsági elnök összegzi, hogy a főépítész mindkét változatot vizsgálja meg, és a terület kerüljön be a tervezőnek átadott anyagba, mivel az a Pintér Ferenc-féle anyagban nem szerepelt.

j) Egyéb felvetések

– A 056 hrsz.-ú (változtatási tilalommal érintett) területen az övezetek összevonása és a parkolási gondok kezelése részletszabályozási (HÉSZ) kérdés, nem e munkafázis tárgya.

– A temető melletti gyalogút folytatásában, a véderdő és a Villám utca között kiszabályozott út fizikailag nem járható (árok); a tagok javasolják megszüntetését, illetve a zöldsávhoz csatolását.

– Az iskolával szemközti és a sportcsarnok mögötti önkormányzati telkek szabályozásán nem kívánnak változtatni.

– A Napsugár utca folytatásaként jelölt elkerülő út nyomvonalát a lehető legnagyobb mértékben vissza kell venni; erre lakossági HÉSZ-kérelem is érkezett. A mezőgazdasági terület megközelítésére szolgáló utat csak a fejlesztési terület széléig javasolják jelölni. Deltai Károly polgármester tájékoztat Páty polgármesterének az elkerülő út pátyi területen történő megépítésére vonatkozó elképzeléséről.

– Dr. Lack Mónika jegyző tájékoztat a festékbolt telkével kapcsolatos ügyről: tárolóépület elhelyezésére érkezett kérelem, illetve kerítésterv. Javaslatként felmerül, hogy a HÉSZ mondja ki: közterületről látható módon építőanyag nem tárolható, ami kártalanítási kötelezettséget nem keletkeztet. Deltai Károly polgármester tájékoztat, hogy a bérlő felhatalmazást kért a tulajdonostól az önkormányzattal való tárgyalásra.

– Dr. Lack Mónika jegyző ismerteti a budajenői patak menti, erdőként besorolt, de művelési ág szerint szántó külterületi ingatlanra érkezett lakossági kérelmet; a főépítész megvizsgálja, a kérelem befogadhatónak tűnik.

– Bellon Erika bizottsági tag jelzi, hogy a fejlesztési terv az F2–F3 fejlesztési területeken várható mezőgazdasági épületeket, üzemeket túl részletesen írja le, ami a lakosságban nyugtalanságot kelt; javasolja a szöveg visszafogottabb megfogalmazását.

Dr. Földvári-Nagy László bizottsági elnök szavazásra teszi fel, hogy a bizottság a Településfejlesztési terv anyagát megismerte, és azt az ülésen megbeszélt észrevételekkel és a szakemberektől kért további vizsgálatokkal a további tervezéshez alkalmasnak tartja.

A Pénzügyi, Településfejlesztési és Fenntarthatósági Bizottság egyhangúlag, 6 igen szavazattal – 6 fő bizottsági tag volt jelen az ülésen – elfogadja az alábbi állásfoglalást:

Telki Község Képviselő-testülete
Pénzügyi, Településfejlesztési és Fenntarthatósági Bizottsága
116/2026. (XI.2.) számú PTFB állásfoglalása
Telki község új településfejlesztési terv véleményezése

A Pénzügyi, Településfejlesztési és Fenntarthatósági Bizottság megismerte Telki község új Településfejlesztési tervének véleményezési anyagát, és azt az ülésen megfogalmazott észrevételekkel és vizsgálandó irányokkal a további tervezéshez alkalmasnak tartja. A bizottság az előterjesztés szerinti határozati javaslatot elfogadásra *javasolja* a Képviselő-testületnek, és kéri, hogy a Polgármesteri Hivatal az ülésen elhangzott javaslatokat táblázatba foglalva juttassa el a tervezőnek.

Felelős: polgármester
Határidő: 2026. november 9.

Több hozzászólás nem volt. Dr. Földvári-Nagy László bizottsági elnök megköszöni a részvételt és az ülést bezárja.

Dr. Földvári-Nagy László
bizottsági elnök

Győrffy Zoltán
jegyzőkönyv-hitelesítő