



Kivonat
Telki Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. január 13-án megtartott ülésének
jegyzőkönyvéből

Telki község Önkormányzat
Képviselő-testület

8/2025. (I.13.) számú Önkormányzati határozata

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 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

Deltai Károly sk.
polgármester

dr. Lack Mónika sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:

dr. Lack Mónika
jegyző