

**Telki Község Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelete**  
**Telki Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló**  
**15/2016. (XII.13.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Telki Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében 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 42. §-ában biztosított jogkörében eljáró 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 Kormány megbízott, 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., Pest Megye Főépítésze, Budajenő Polgármesteri Hivatal, Nagykovácsi Polgármesteri Hivatal, Páty Község Polgármesteri Hivatal, Tök Polgármesteri Hivatal véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**1. §**

Telki Község Önkormányzata Képviselőtestületének Telki Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 15/2016. (XII.13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 2.§-a az alábbi pontokkal egészül ki:

„(E rendelet alkalmazásában:)

8. **Haszonállat:** gazdasági haszon céljára tartott:
  - a) nagytestű haszonállat: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly,
  - b) közepes testű haszonállat: sertés, juh, kecske,
  - c) kistestű haszonállat: baromfi, galamb, házinyúl, nutria, róka, prémgörény, tenyésztési céllal eb és macska,
  - d) egyéb állat: az a)-c) pontban fel nem sorolt valamennyi emlős, hüllő, hal, madár.
9. **Üzemszerű állattartás:**
  - a) 5 vagy több nagytestű haszonállat tartása,
  - b) 15 vagy több közepes testű haszonállat tartása,
  - c) 150 darabnál több vegyes szárnyas tartása,
  - d) 50 darabnál több prémes állat tartása,
  - e) egyéb állat eladásra történő tenyésztése.”

## 2. §

A Rendelet 9.§-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

- „(6) A szabályozási tervlapon „Beültetési kötelezettség” jelölésű terület többszintes növényállományként alakítandó ki.”

## 3. §

A Rendelet 31.§ (21) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(21) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén - amennyiben a telepítési távolság lehetővé teszi, - az új épületet az oldalkerttel átellenes telekhatártól 1,0 m távolságra (csurgó távolságra) kell elhelyezni. Az épület ezen oldalhomlokzati felülete legalább 2/3-ad részének ezen építési határvonalon kell állnia, legfeljebb 1/3-ad részének pedig az építési határvonaltól (csurgó távolságtól) mért 1,9 m-en belül (azaz a telekhatártól mért 2,9 m-en belül) kell állnia. Fentiek nem vonatkoznak arra az esetre, ha az oldalkerttel átellenes telekhatárral szomszédos ingatlan utcafronti telekszélessége eléri a 30 m-t, továbbá nem alkalmazandók az Lke-A3 (1) és az Lke-A3 (2) építési övezetre. Védett utcakép esetén az új épület teljes oldalhomlokzati felülete minden esetben a csurgó távolság menti építési határvonalon kell álljon.”

## 4. §

(1) A Rendelet 33. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(2) Lakóterületen a telekterület-mérettől függetlenül az épület bruttó alapterülete - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában – legfeljebb 500 m<sup>2</sup> lehet.

## 5. §

(2) A Rendelet 35. §-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészül ki:

- „(1a) Az Lke-K1 (1) és az Lke-A1 jelű építési övezetekben a szabályozási terven jelölt „Védett utcakép kötelezően oromfalas beépítéssel” érintett ingatlanok oromfalas beépítése esetén az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m.”

(3) A Rendelet 35. § (11) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az Lke-L(Z) jelű építési övezetekben)*

- „a) telkenként kizárólag egy darab, egylakásos, legfeljebb 200 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lakóépület helyezhető el, egyéb épület, a 34.§ (8) bekezdés szerinti személygépkocsi-tároló kivételével, nem létesíthető,”

(4) A Rendelet 35. § (12) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az Lke-L(Ü) jelű építési övezetekben)*

- „a) telkenként kizárólag egy darab, egylakásos, legfeljebb 120 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lakóépület helyezhető el, egyéb épület, a 34.§ (8) bekezdés szerinti személygépkocsi-tároló kivételével, nem létesíthető,”

(5) A Rendelet 35.§ (12) bekezdése az alábbi e) és f) pontokkal egészül ki:

*(Az Lke-L(Ü) jelű építési övezetekben)*

- „e) az előkertre vonatkozó előírások figyelmen kívül hagyhatók, amennyiben
  - ea) az ingatlan saroktelek,
  - eb) a telek beépítése kialakult,
  - ec) a domborzati adottságok indokoltá teszik (a telken belül legalább 2,0 m szintkülönbség van)
  - ed) és a telken olyan alapintézményi funkció működik, amely kertkapcsolatot, zöldfelületet igényel.
- f) amennyiben a telek szélessége legalább 16,0 m és az utcára merőleges tetőgerincű épület közterületre néző homlokzata oromfalas kialakítású az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke 4,0 m.”

## 6. §

- (1) A Rendelet 36. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A falusias lakóterületek építési övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 2. táblázat tartalmazza:

*2. táblázat*”

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb-legnagyobb telek-szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	<b>Lf-K1</b>	900	14-18	O	30	3,5	60	

- (2) A Rendelet 36. §-a az alábbi (14) bekezdéssel egészül ki:

„(14) Az Lf-K1 jelű építési övezetekben a szabályozási terven jelölt „Védett utcakép kötelezően oromfalas beépítéssel” érintett ingatlanok oromfalas beépítése esetén az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke 4,0 m.”

## 7. §

- A Rendelet 37.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.”

## 8. §

- (1) A Rendelet 38. §-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A Vt-Fk, Vt-Fk (L) (1) és Vt-Fk (L) (2) jelű építési övezetekben a szabályozási terven jelölt „Védett utcakép kötelezően oromfalas beépítéssel” érintett ingatlanok oromfalas beépítése esetén az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke 4,5 m.”

- (2) A Rendelet 38.§ (6) bekezdésének c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A Vt-A2 jelű építési övezetben)*

„c) telkenként legfeljebb 24 lakás – és legfeljebb további 4 egyéb rendeltetési egység - helyezhető el, az épület Pipacs utcára néző földszintjén üzlethelyiség nem létesíthető, a Pipacs utca felől megközelíthető gépjármű tároló nem létesíthető;”

(3) A Rendelet 38.§ (6) bekezdése az alábbi k) ponttal egészül ki:

„k) négynél több rendeltetési egység - összesen bruttó 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb szintterület - akkor létesíthető, ha a kiszolgáló útként kialakítandó 733/9 hrsz.-ú földrészlet és a 1103 jelű országos mellékút tervezett útsatlakozása rendelkezésre áll.”

(4) A Rendelet 38.§ (8) bekezdésének c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A Vt-A4 jelű építési övezetben)*

„c) az egy tömegben elhelyezhető épületek bruttó alapterülete legfeljebb 250 m<sup>2</sup>;”

(5) A Rendelet 38.§ (10) bekezdésének c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A Vt-A6 jelű építési övezetben)*

„c) az egy tömegben elhelyezhető épületek bruttó alapterülete legfeljebb 300 m<sup>2</sup>;”

## 9. §

A Rendelet 47. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az Ek-1 jelű övezetben lévő telken egy tömegben legfeljebb 100 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület helyezhető el.”

## 10.§

(1) A Rendelet 50.§ (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) Az Má-2 jelű övezetben elhelyezhetők továbbá:

- a) a nem üzemszerű állattartás keretei között a lótartás építményei,
- b) legfeljebb egy szolgálati lakás, amennyiben a lótartás idegenforgalmi, terápiás tevékenységgel összekapcsolódva történik (pl. lovasturizmus, szolgáltató és vendéglátó tevékenységek) és a mezőgazdasági célú gazdasági-, állattartó építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület által elfoglalt terület a telek területének 0,25%-a, de legfeljebb 200 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lehet.

(5) Az Má-3 jelű övezetben elhelyezhetők továbbá:

- a) a nem üzemszerű állattartás építményei,
- b) legfeljebb egy darab kétlakásos lakóépület is elhelyezhető amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület a megengedett beépítettség felét, a 1,5%-ot nem haladhatja meg.”

(2) A Rendelet 50.§ (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Állattartással kapcsolatos építmények e rendelet 3. mellékletében foglaltak szerint helyezhetők el oly módon, hogy az állattartó építmények, melléképítmények előkertben nem helyezhetők el és a telekhatártól előírt távolságuk azonos az épület elhelyezésére vonatkozó előírásokkal.”

### 11.§

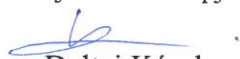
A Rendelet 38.§ (1) bekezdésének 3. táblázata F9 mezőjében a „6,5” szövegrész helyébe a „7,0” szöveg lép,

### 12.§

- (1) A Rendelet 1. melléklete e rendelet 1. melléklete szerint módosul.
- (2) A Rendelet 3. melléklete helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

### 13.§

Ez a rendelet 2020.július 30. napján lép hatályba.

  
Deltai Károly  
polgármester



  
dr. Lack Mónika  
jegyző



*1. melléklet a 13/2020. (VII.16.) Önkormányzati rendelethez*

**SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS  
BELTERÜLET**

2. melléklet a 13/2020. (VII.16.) Önkormányzati rendelethez

3. melléklet a 15/2016. (XII.13.) ÖK. rendelethez

**ÁLLATTARTÁSRA SZOLGÁLÓ ÉPÍTMÉNYEK ÉS TRÁGYATÁROLÓK VÉDŐTÁVOLSÁGAI  
MÉTERBEN**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
1	Állattartó építmények, melléképítmények	Lakóépülettől	Ásott kúttól	Fúrt kúttól	Kerti csaptól
2	Kistestű állat ketrece, ólja, kifutója				
3	20 állatig	8	10	10	2
4	21-50 állatig	10	10	10	2
5	51 állat fölött	15	15	10	5
6	Közepes testű állat és egyszeri szaporulata 6 hónapos korig ólja, kifutója				
7	4 állatig	10	10	10	2
8	5 állat fölött	15	15	10	5
9	Nagytestű és egyéb állat és egyszeri szaporulata 1 éves korig ólja és kifutója				
10	1-3 állatig	10	10	10	5
11	4-10 állatig	15	15	10	5
12	11 állat fölött	20	15	10	5
13	Trágyatároló, komposztáló				
14	1000 m <sup>2</sup> telekterületig legfeljebb 1 m <sup>3</sup>	10	15	10	2
15	1001-3000 m <sup>2</sup> telekterület között legfeljebb 3 m <sup>3</sup>	15	20	10	5
16	3001 m <sup>2</sup> -nél nagyobb telken legfeljebb 5 m <sup>3</sup>	20	25	15	10