



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 2023.június 26.-i rendes ülésére

#### Lakossági kezdeményezés településrendezési eszközök módosítása és változtatási tilalom elrendelése tárgyában

A napirendet tárgyaló ülés dátuma:	2023.06.26.
A napirendet tárgyaló ülés:	Pénzügyi 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:	<u>rendes</u> / rendkívüli
A határozat elfogadásához szükséges többség típusát:	<u>egyszerű</u> / minősített
A szavazás módja:	<u>nyílt</u> / titkos

1. Előzmények, különösen az adott tárgykörben hozott korábbi testületi döntések és azok végrehajtásának állása:

2. Jogsabályi hivatkozások: Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény

3. Költségkihatások és egyéb szükséges feltételeket, illetve megteremtésük javasolt forrásai: Költségvetési források

#### 4. Tényállás bemutatása:

Lakossági kezdeményezés érkezett a Polgármesteri Hivatalhoz, melyet közel 50 fő a kezdeményezéssel érintett terület környezetében lakó ingatlanulajdonos, lakó magánszemély írt alá.

A kezdeményezés tartalma, hogy az önkormányzat a jelenlegi és várható parkolási nehézségekre és ennek esetleges következményeire hivatkozással rendeljen el változtatási tilalmat a felső Becco területére és a jelenleg folyamatban lévő Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosítása keretében vizsgálja meg az Lke-K2 és az Lke-K1 (1) övezetek határainak módosítását oly módon, hogy a területen található jelenleg még be nem épített ingatlanok az utca másik oldalának megfelelő Lke-K1(1) építési övezetbe tartozzanak.

#### Előzmények:

A Telki 761/67 ingatlan tekintetében építési engedélyezési eljárás indult a Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1. előtt 2023.06.02. napján, míg a Telki 761/68 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan ugyanezen eljárás 2023.06.05. napján indult meg.

Az építéshatósági eljárást megelőzően Telki község Főépítésze a településképi védelmi konzultáció keretében a tervanyagokat a hatályos Helyi Építési Szabályzat és településképi rendelet alapján megvizsgálta majd mivel annak tartalma a hatályos szabályozásnak megfelelt kiadta a településképi szakmai konzultációról szóló tájékoztatást.

A véleményezésre benyújtott tervanyag az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint a lakossági kezdeményezésben felvetett parkoló létesítésére vonatkozó szabályoknak is megfelel.

Az érintett ingatlanokon többlakásos épületek elhelyezését megengedő építési övezetet kialakítani tárgyi területen 2006-os HÉSZ módosítás elfogadása óta lehetséges.

A telkek építési övezete: Lke-K2, létesíthető lakásszám épületenként max. 6 lakás.

TKR területi besorolás: Annalejtő, területi besorolás szerint csak magastetős épület létesíthető 30-45 fok között.

Mind a két telek esetében a tervezők előzetes konzultációt folytattak a Főépítésszel arról, hogy a maximálisan előírt 6 lakás/ingatlanhoz viszonyítottan csökkentett lakásszám létesül a telkeken a hrsz. 761/68 telken 3 lakás a 761/68 teleken pedig 4 lakás.

A Telki HÉSZ a hatályos OTÉK előírásaival egyezően lakások létesítése esetén telken belül, 1 db gépkocsi elhelyezését írja elő lakásonként.

A HRSZ: 761/68, Boróka köz, Létesülő lakások száma 3 lakás + lakásonként 1-1 garázs és 1-1 kültéri gk. beálló hely telken belül. Településképi szakmai konzultáció: M/230-2/2023, 2023.05.09

A HRSZ: 761/67, Boróka köz, Létesülő lakások száma 4 lakás + lakásonként 1-1 kültéri gk. beálló hely telken belül. Településképi szakmai konzultáció: M/257-2/2023, 2023.05.23.;

A lakossági kezdeményezésben foglalt felvetések megalapozottságát a képviselő-testületnek több szempontból kell mérlegelnie:

1. Meg kell vizsgálni hogy építésjogi szabályozással vagy más egyéb szabályozással ( pl. közlekedéstechnikai szabályozás ) kezelhető-e a felvetett probléma
2. Amennyiben csak és kizárólag építés jogilag szabályozható, meg kell vizsgálni
  - a.) Mivel a szabályozás csak normatív lehet, így az egész településen vizsgálni kell, hogy hol találhatóak még azonos övezeti előírások, azok esetleges megváltoztatása milyen következményekkel jár.
  - b.) A jogszabály lehetővé teszi, hogy a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat rendelhet el, de kötelezően vizsgálni kell egy esetleges változtatási tilalom elrendelésének jogszerűségét.
  - c.) Meg kell vizsgálni, hogy a jelenleg kérelmezett Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló eljárás összevonható-e a folyamatban lévő HÉSZ felülvizsgálattal és az elrendelt változtatási tilalommal
  - d.) Vizsgálni kell, hogy az esetleg elrendelt felülvizsgálat és esetleges HÉSZ módosítás költségeinek ki a teherviselője, tekintettel arra, hogy jellemzően a változtatás előnyeit élvező kérelmezők kötelessége a finanszírozás
  - e.) Tudatosítani kell azt, hogy amennyiben a felülvizsgálat eredménye nem támasztja alá az esetleges HÉSZ módosítás szükségességét, költségek ebben az esetben is felmerülnek.
  - f.) Vizsgálandó a szabályozás esetleges módosításának következtében felmerülő kártalanítási igény kérdése, annak mértéke
  - g.) Vizsgálandó, hogy egy esetleges kártalanítás fizetésének kötelezettsége kit terhel

A fenti szempontok áttekintése során a képviselő-testületnek az esetleges következményeket figyelembe vevő döntést kell megfogalmaznia.

Telki, 2023. június 22.

Deltai Károly  
polgármester

## 1.

### Határozati javaslat

#### Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete /2023. (VI. ) számú Önkormányzati határozata

#### Lakossági kezdeményezés településrendezési eszközök módosítása és változtatási tilalom elrendelése tárgyában

Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete a 2023. június 14. napján kelt lakossági kezdeményezésben foglaltakat áttekintve úgy határozott, hogy a beadványban foglalt a Boróka köz és Áfonya közt érintő gépjármű parkolási problémát közlekedéstechnikai eszközök segítségével kívánja megoldani.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

## 2.

### Határozati javaslat

#### Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete /2023. (VI. ) számú Önkormányzati határozata

#### Lakossági kezdeményezés településrendezési eszközök módosítása és változtatási tilalom elrendelése tárgyában

Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete a 2023. június 14. napján kelt lakossági kezdeményezésben foglaltakat áttekintve úgy határozott, hogy a kezdeményezi, hogy a településtervező a jelenleg folyamatban lévő Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló eljárásban vizsgálja felül az Lke-K1 (1) és az Lke-K2 építési övezetek szabályozását

és, amennyiben azt a vizsgálati anyag alátámasztja javaslatot tesz annak módosítására. A vizsgálat idejére a Képviselő-testület változtatási tilalmat rendel el.

Felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy kérjen ajánlatot a folyamatban lévő település tervezési szerződés kiegészítésére.

Határidő: 15 nap

Felelős: polgármester