



Telki Község Önkormányzata
2089 Telki, Petőfi u.1.
Telefon: (06) 26 920 801
E-mail: hivatal@telki.hu
www.telki.hu

ELŐTERJESZTÉS
A KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2026. január 19-i rendes ülésére

Tárgyalandó napirend
A településterv készítésének megindítása, a főépítési feljegyzés elfogadása

A napirendet tárgyaló ülés dátuma:	2026.01.19.
A napirendet tárgyaló ülés:	Képviselő-testület
Előterjesztő:	Deltai Károly polgármester
Az előterjesztést készítette:	dr. Lack Mónika jegyző
A napirendet tárgyaló ülés típusa:	<u>nyílt</u> / 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. Jogszabályi hivatkozások: A településrendezési tervek és településkép-védelmi eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet

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

4. Tényállás bemutatása:

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229.§ (3) bekezdése törvényi kötelezettséggé előírja a településeknek, mint településfejlesztési és településrendezési kötelező feladat (Mötv. 13.§ 1. pont) új típusú településterv készítését, határidő megszabásával.

(3) „Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük...”

Telki község jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzata a 15/2016.) XII.13.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra.

Telki község Önkormányzata 142 /2025.(X.27.) számú önkormányzati határozatával döntött arról, hogy Telki község új településtervének elkészítésére a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálata, és a szükségessé vált változtatások elvégzésére kiírt pályázat eredményeként a Kasib Komplex Mérnöki Iroda Kft-t bízta meg a település tervezői feladatokkal.

Az eljárás lefolytatására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: EljR.) 66. § szerinti általános eljárás vonatkozik.

A településterv új településfejlesztési tervből és új településrendezési tervből áll.

Tartalmára az EljR. mellékleteiben található pontos leírás.

Telki, 2026. január 15.

Deltai Károly
polgármester

Telki község Önkormányzat képviselő-testületének

.../2026. (I.....) határozata

A településterv készítésének megindítása, a főépítési feljegyzés elfogadása

Telki község Önkormányzat képviselő-testülete úgy határozott, hogy

1. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés a) pontja alapján megindítja Telki község településtervének elkészítését.

2. elfogadja az előterjesztés 1. számú mellékletét képező főépítési feljegyzést.

3. felkéri a polgármestert, hogy a határozat 1. pontja alapján kezdeményezze a településterv egyeztetésére irányuló eljárás megindítását az E-TÉR rendszerben;

Határidő: Folyamatos

Felelős: Polgármester, Főépítész

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete számára

Tárgy: Telki község településtervének készítése

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 229.§ (3) bekezdése törvényi kötelezettséggént előírja a településeknek, mint településfejlesztési és településrendezési kötelező feladat (Mötv. 13.§ 1.pont) új típusú településterv készítését, határidő megszabásával.

(3) „Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük...”

A településterv készítésére és az eljárás lefolytatására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: EljR.) vonatkozik.

Az új településterv tartalmi követelményei az EljR. alapján:

ÚJ MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMA

1. A megalapozó vizsgálat a település helyzetelemzése és helyzetértékelése, amely szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek, területek tekintetében – rajzi, táblázatos vagy grafikonos formában tartalmazza a vizsgálati tényezőkhez tartozó elemeket, azok elemzését, egymásra hatásuk összevetését és a település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalását.
2. A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább
 - a) az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,
 - b) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),
 - c) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.
3. A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:
 - a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
 - b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
 - c) Területrendezési követelmények
 - d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
 - e) A település demográfiai helyzete
 - f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
 - g) A település gazdasága
 - h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
 - i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
 - j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
 - k) Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is
 - l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
 - m) Közlekedés
 - n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
 - o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők
4. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával

AZ ÚJ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA

1. Az alátámasztó javaslat

- 1.1. Az alátámasztó javaslat a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek és terület tekintetében – rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településtervezési koncepció készítésének szakmai megalapozását, alátámasztását, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést.
- 1.2. Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:
 - a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
 - b) Településrendezési javaslat
 - c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
 - d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
 - e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat
 - f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
 - g) A módosítással érintett területek bemutatása
 - h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
 - i) Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye
 - j) Örökségvédelmi és régészeti hatástanulmány aktualizálása műemlékvédelmi hatástanulmány munkarésszel

2. 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti Környezeti vizsgálat

3. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával

Láris Barnabás
főépítész