Telki Polgármesteri Hivatal
ügyintéző:
2026 OKT 20.
ikt. szám:
előzmény: A/724-1/2026

Telki Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére

2089 Telki, Petőfi utca 1.

Deltai Károly polgármester úr és a tisztelt képviselő-testület részére

KÉRELEM

A 6/2026. (VI. 16.) önkormányzati rendelettel elrendelt változtatási tilalom soron kívüli felülvizsgálata és részleges megszüntetése – Telki, Kórház fasor 13. és 15., 1219 és 1220 hrsz.

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

Ezúton tisztelettel fordulok Önökhöz a 6/2026. (VI. 16.) önkormányzati rendelettel elrendelt változtatási tilalom ügyében, amely a tulajdonunkban álló, Telki, Kórház fasor 13. (1219 hrsz.) és Kórház fasor 15. (1220 hrsz.) szám alatti ingatlanokat is érinti.

Kérem, hogy a Képviselő-testület a döntés családunkra gyakorolt súlyos következményeit és a terület tényleges közlekedési adottságait mérlegelve vizsgálja felül a korlátozás szükségességét, arányosságát, valamint ingatlanjainkra vonatkozó fenntartását.

1. Családunk helyzete és otthonteremtésünk előzményei

Feleségemmel közel ötvenéves, háromgyermekes házaspár vagyunk. Gyermekeink 8, 10 és 12 évesek. Feleségem gyakorló orvos, aki rendszeresen éjszakai ügyeleteket vállal; én eredetileg építész végzettségű, jelenleg más területen dolgozó szakember vagyok.

2019-ben Budapestről költöztünk Telkibe. Akkori anyagi lehetőségeink egy nettó 73 m^2-es társasházi lakás megvásárlását tették lehetővé, ahol immár hetedik éve élünk öten. Kezdettől az volt a közös tervünk, hogy később saját kerttel rendelkező családi házba költözünk. Gyermekeink helyi óvodába, iskolába jártak, járnak; részt vesznek többek között tánc-, sakk-, taekwon-do-, kórus- és hittanfoglalkozásokon. Telkiben szeretnénk hosszú távon élni.

Az elmúlt évek különösen megterhelők voltak. Korábbi szomszédainkkal éveken át súlyos konfliktusokat éltünk át, ismétlődő írásos fenyegetésekkel, amelyek között gyermekeink életére vonatkozó fenyegetések is előfordultak. A helyzet más lakókat is érintett, és jelentős lelki megterhelést okozott. Egy alkalommal hivatalos szerv részéről a költözést javasolták megoldásként. Ezt nem a múltbeli sérelmek felemlegetésére írom, hanem hogy családunk élethelyzete és az otthonteremtés tétje érthető legyen.

Feleségem az ügyeletek mellett, én napi munkám után, sokszor éjszaka és hétvégén dolgozunk az építkezés megvalósításán: tervezünk, egyeztetünk, ügyeket intézünk. Gyermekeink évek óta várják a családi házat. Egyikük már azt kérdezte: „Apa, akkor lesz házunk, amikor már 18 évesek leszünk?" Szülőként ez különösen fájdalmas kérdés, mert a velük közös családi életnek ezt az időszakát később nem tudjuk visszakapni.

[redacted]

2. A két telekre kidolgozott építési és finanszírozási konstrukció

A 1219 hrsz.-ú, Kórház fasor 13. alatti telekre saját családi házunk tervei elkészültek. Az építési engedélykérelmet 2025 júniusában nyújtottuk be, és 2025 októberében végleges építési engedelyt kaptunk.

A szomszédos, 1220 hrsz.-ú, Kórház fasor 15. alatti telek hasznosításával kívántuk biztosítani a családi ház felépítésének fedezetét. Beruházó partnerünkkel kialakított megállapodásunk lényege: ő a második telek ellenértékeként felépíti a családi házunkat, a 1220 hrsz.-ú ingatlanon pedig kétlakásos, ikerház jellegű lakóépületet valósít meg. Ez a konstrukció tenné lehetővé az építkezést számunkra vállalhatatlan mértékű új hitel nélkül.

A 1220 hrsz.-ú telek két tervváltozatával 2026 áprilisának végén személyesen egyeztettünk a főépítésszel. Az általa kedvezőbbnek tartott változatot vittük tovább. Az egyeztetéskor nem kaptunk figyelmeztetést arról, hogy rövidesen változtatási tilalmat rendelhetnek el. Az egyeztetés után elkészült a geodéziai felmérés és a további tervdokumentáció, amelyet településképi véleményezésre nyújtottunk be.

A 2026. október 6-án kelt M/399-2/2026. számú településképi vélemény azonban a 2026. június 16-án hatályba lépett változtatási tilalomra hivatkozva az engedélyezést nem javasolta, és a dokumentációt nem tartotta elbírálhatónak.

A főépítész tájékoztatása szerint a 1219 hrsz.-ú telek korábban kiadott építési engedélye alapján a családi házunk építhető. Csakhogy a megvalósításhoz szükséges pénzügyi fedezet a második telekben van. Így a 1220 hrsz.-ú ingatlant érintő tilalom a gyakorlatban a már engedélyezett otthonunk megépítését is megakadályozhatja.

3. A döntés közvetlen következményei

Beruházó partnerünk a kialakult bizonytalanság és időveszteség miatt visszalépést helyezett kilátásba. Álláspontja szerint a tervezett ütemezés már nem tartható; az idén tervezett építkezésindítás veszélybe került. A késedelem mindkét beruházásunkat érinti.

- Meghiúsulhat a családi ház finanszírozására kidolgozott megállapodás.
- A tervezésre, felmérésekre és előkészítésre fordított jelentős összegek részben veszendőbe mehetnek.
- A korlátozottan hasznosítható telek értékesítése bizonytalanná válhat, akár jelentős árengedményt kényszerítve ki.
- A kivitelezési költségek emelkedése és a beruházás adózási feltételeinek változása jelentős pénzügyi terhet okozhat.
- A gyermekeinkkel közös családi házba költözés akár éveket is késhet.

Számunkra az időveszteség nem pusztán üzleti kérdés. Egy akár hároméves késedelem alatt a gyermekeink felnőnek, és a családi ház már nem abban az életszakaszban szolgálná közös életünket, amelyre hosszú évek óta készülünk.

[redacted]

4. A pénzügyi kockázat nagyságrendje

Családi házunk becsült nettó kivitelezési értéke: 135 m² lakóterület × 800 000 Ft/m² = 108 000 000 Ft, továbbá 40 m² garázs × 400 000 Ft/m² = 16 000 000 Ft, azaz összesen nettó 124 000 000 Ft. A második telekre tervezett két lakás beruházási értéke is jelentős. Arról nem is beszélve, hogy jövő évtől az új beruházásokat magasabb összegű áfa terheli, az építkezést az ismertetettek okán nem tudjuk idén megkezdeni sem a már engedéllyel rendelkező családi házunkra, sem az ikerházra, mely október végére rendelkezhetett volna építési engedéllyel ha és amennyiben akadály nélkül végigmegy a folyamat. Fentiek egyértelmű és 3 hónapon belül realizálódó anyagi veszteség.

Aggasztónak tartjuk, hogy az építkezések elhúzódása kivitelezési áremelkedéssel és az új lakóingatlanokra vonatkozó kedvezményes áfaszabályok alkalmazhatóságával összefüggő kockázattal járhat. Az esetleges áfatöbblet pontos összegét az engedélyekre vonatkozó átmeneti rendelkezések, az egyes épületrészek adójogi besorolása és az ügylet jellege alapján szakértővel szükséges meghatározni. A két beruházás együttes értékére tekintettel a lehetséges pénzügyi hátrány számunkra súlyos, akár több tízmilliós nagyságrendű lehet.

Feleségemmel bérből és fizetésből élünk. Ilyen többletterheket korlátlanul nem tudunk vállalni; ezért a változtatási tilalom a családunk egész otthonteremtési tervét veszélybe sodorja.

5. A közlekedési indokolás és a tényleges környezet

A 6/2026. (VI. 16.) rendelethez közzétett önkormányzati tájékoztatás a 2. melléklet szerinti terület esetében a lakó- és kereskedelmi egységek számának felülvizsgálatát jelöli meg célként, elsősorban közlekedési problémák szempontjából. A biztonságos és élhető közlekedési környezet megőrzését mi is támogatjuk. A korlátozás szükségességének és területi arányosságának kérdése azonban az ismert körülmények alapján felmerül.

A Vt-A4 (2) övezet érintett, hét építési telekből álló csoportjában négy telek már egylakásos családi házzal beépült; az ötödik, 1219 hrsz.-ú telekre végleges engedéllyel egy családi házat tervezünk; mindössze két további beépítetlen telek marad. A korábbi HÉSZ szerint telkenként legfeljebb két lakás létesíthető. Ha az új szabályozás a megengedett lakásszámot egyre csökkentené, akkor e területen összesen két többletlakás megvalósításának lehetősége lenne a különbség.

A Kórház fasor átellenes, páros oldalán ugyanakkor működik a korábban Busy Bee néven ismert magánóvoda (a legutóbb ismert adat szerint 74 gyermekkel), a tanuszoda több délutáni úszásoktatási turnussal, három teniszpálya – köztük fedett pálya –, kondicionálóterem, valamint aerobik- és gyermek-táncfoglalkozások. Ezen az oldalon továbbá két, ismereteink szerint megközelítőleg 6–6 lakásos társasház is található.

A gyermekek intézményekbe szállítása és az egyéb sport- és lakófunkciók jelentős reggeli és délutáni gépjárműmozgással járnak. Korábbi, tájékoztató célú, nem hitelesített számításunk alapján a vizsgált környezet délutáni forgalma nagyságrendileg 170–200 járműáthaladás lehet. Ezzel szemben két többletlakás – lakásonként két autóval és autónként egy délutáni hazaérkezéssel számolva – négy további áthaladást eredményezne, amely a fenti becsült terhelés körülbelül 2%-a.

Indokoltnak tartjuk annak bemutatását, hogy milyen konkrét közlekedési szakmai vizsgálat, forgalmi adat vagy kapacitásprobléma támasztja alá az érintett kétlakásos lakóépület megvalósításának

[redacted]

átmeneti megakadályozását. A közlekedési viszonyok felülvizsgálatát nem ellenezzük; kérjük azonban a szükséges és arányos beavatkozás kiválasztását.

6. A tervezett épületek jellege

A 1219 hrsz.-ú telken családunk részére már engedélyezett, egylakásos családi ház épülne. A 1220 hrsz.-ú ingatlanra az áprilisi főépítészi egyeztetés során kiválasztott, arányos tömegformálású, kétlakásos, ikerház jellegű lakóépületet terveztük. Egyik beruházás sem nagy lakásszámú társasház vagy jelentős látogatói forgalmú kereskedelmi létesítmény. A tervek a korábbi HÉSZ kétlakásos lakásszámkorlátjával összhangban állnak; egyéb műszaki és településképi feltételeik természetesen a tervdokumentáció alapján vizsgálhatók.

7. Kérelmeink és az iratok megismerésére irányuló igényünk

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (3) bekezdése szerint a tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni. A Képviselő-testület településrendezési hatáskörét tiszteletben tartva tisztelettel kérjük:

1. A 6/2026. (VI. 16.) önkormányzati rendelet alapján a Kórház fasor menti Vt-A4 (2) övezet érintett telkeire elrendelt változtatási tilalom szükségességének és arányosságának soron kívüli felülvizsgálatát.
2. A tilalom részleges megszüntetésének, illetve a rendelet megfelelő módosításának vizsgálatát, különös tekintettel a tulajdonunkban álló 1219 és 1220 hrsz.-ú ingatlanokra, hogy a már előkészített beruházások megvalósíthatók legyenek.
3. Amennyiben jogilag lehetséges, az érintett beruházásokra alkalmazható kivétel, mentesség vagy más jogszerű megoldás vizsgálatát.
4. Az új HÉSZ területre vonatkozó tervezett lakásszámkorlátozásáról, közlekedési szakmai indokairól és a módosítás ütemezéséről szóló írásos tájékoztatást.
5. Lehetőséget ügyünk személyes ismertetésére a Képviselő-testület előtt, szükség szerint tervezőnk és beruházó partnerünk részvételével.
6. Közérdekű adatigénylésként a 6/2026. (VI. 16.) rendelet előkészítésével, megtárgyalásával és elfogadásával kapcsolatos valamennyi rendelkezésre álló hivatalos irat elektronikus másolatának megküldését: különösen az előterjesztésekét és mellékleteikét, az előkészítő szakmai anyagokét, közlekedési vizsgálatokét, bizottsági és testületi jegyzőkönyvekét, jelenléti ívekét, határozatokét, szavazási eredményekét, valamint az ügyben keletkezett hivatalos levelezését és egyéb iratokét. Ha valamely dokumentum védett adatot tartalmaz, kérjük a megismerhető részek kiadását a szükséges kitakarásokkal.

Kérjük, hogy a felülvizsgálati kérelmet lehetőség szerint a soron következő képviselő-testületi ülésen tárgyalják meg, és a megtett intézkedésekről írásban tájékoztassanak. A közérdekű adatigénylést kérjük az Infotv. szerinti önálló adatigénylésként, annak határidejében teljesíteni.

8. Záró gondolatok

Tisztelt Képviselő-testület! Nem különleges előjogot kérünk, és nem kívánjuk figyelmen kívül hagyni Telki hosszú távú érdekeit. Családunk évek óta jóhiszeműen, jelentős anyagi és személyes

[redacted]

ráfordítással készíti elő otthonát. Telkeket vásároltunk, terveztettünk, egyeztettünk, az egyik ingatlanra végleges építési engedélyt szereztünk, a második ingatlan terveit pedig a főépítésszel is áttekintettük.

Most egy átmenetinek nevezett szabályozás miatt a már engedélyezett családi házunk megépítésének finanszírozása is bizonytalanná vált. Gyermekeink felnőnek, és az elvesztegetett közös éveket később nem lehet pótolni.

Tisztelettel kérem Önöket, hogy a településrendezési szempontok mellett családunk tényleges élethelyzetét, a döntésünk előkészítettségét, az időveszteség súlyát és a korlátozás arányosságát is mérlegeljék, és segítsenek olyan jogszerű megoldást találni, amely Telki érdekeivel is összeegyeztethető, ugyanakkor lehetővé teszi sokéves otthonteremtési tervünk megvalósítását.

Köszönöm, hogy kérelmünket megismerik és érdemben megvizsgálják.

Telki, 2026. október 20.

Tisztelettel: [redacted]

Lakcím: [redacted]

Személyazonosító igazolvány száma: [redacted]

Az érintett ingatlanok tulajdonosa