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. november 9.-i rendkivüli ülésére

Tárgyalandó napirend:

A Helyi Építési Szabályzat módosításához kapcsolódó lakossági kérelmek ismertetéséről

A NAPIRENDET TÁRGYALÓ ÜLÉS DÁTUMA:	**2026.11.09.**
A NAPIRENDET TÁRGYALÓ ÜLÉS:	**Pénzügyi, Településfejlesztési és Fenntarthatósági Bizottság, Képviselő-testület**
ELŐTERJESZTŐ:	**Deltai Károly polgármester**
AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:	**dr. Lack Mónika jegyző**
NAPIRENDET TÁRGYALÓ ÜLÉS TÍPUSA:	**nyílt** / zárt
NAPIRENDET TÁRGYALÓ ÜLÉS TÍPUSA:	rendes / **rendkívüli**
HATÁROZAT ELFOGADÁSÁHOZ SZÜKSÉGES TÖBBSÉG TÍPUSA:	**egyszerű** / minősített
SZAVAZÁS MÓDJA:	**nyílt** / titkos

1.ELŐZMÉNYEK, KÜLÖNÖSEN AZ ADOTT TÁRGYKÖRBEN HOZOTT KORÁBBI TESTÜLETI DÖNTÉSEK ÉS AZOK VÉGREHAJTÁSÁNAK ÁLLÁSA:

2. JOGSZABÁLYI HIVATKOZÁSOK:

3.KÖLTSÉGKIHATÁSOK ÉS EGYÉB SZÜKSÉGES FELTÉTELEKET, ILLETVE MEGTEREMTÉSÜK JAVASOLT FORRÁSAI: Nincs

4. TÉNYÁLLÁS BEMUTATÁSA:

A folyamatban lévő Településterv részét képező Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosításának előkészítéséhez kapcsolódóan több lakossági kérelem érkezett az Önkormányzathoz, amelyekben az érintettek a hatályos településrendezési előírások megváltoztatását, illetve egyes ingatlanokra vonatkozó építési lehetőségek felülvizsgálatát kezdeményezték.

A kérelmek különböző ingatlanokat és szabályozási kérdéseket érintenek. Az előterjesztés célja, hogy a Képviselő-testület a beérkezett kérelmek tartalmát, azok indokait és a kérelmezők által megjelölt célokat megismerje, és ezek ismeretében meghatározhassa a HÉSZ módosításának előkészítésével kapcsolatos további feladatokat.

A kérelmek ismertetése önmagában nem jelenti azok megalapozottságának megállapítását, illetve a kérelmezett módosítások támogatását. Az egyes kérelmek teljesíthetőségének megítéléséhez szükség lehet a településtervezőnek a hatályos településrendezési előírások, a településfejlesztési célok, az érintett területek adottságai, valamint a vonatkozó jogszabályi követelmények vizsgálatára.

A beérkezett lakossági kérelmek ismertetése

1. számú kérelem

- **A kérelem benyújtója:** Moore Timea
- **Az érintett ingatlan:** Telki 060/25 hrsz

- **A kérelem tárgya:** Településterv módosítása. Turisztikai fejlesztésekhez a jelenlegi beépítési paraméterek módosítása úgy, hogy 1 vagy legfeljebb 2 darab, 4-6 fő elszállásolására alkalmas, egyenként max. 40 m2 alapterületű könnyűszerkezetes vendégház kialakításához szabályozás
- **A kérelem indokai:** a település turisztikai vonzerejének növeléséhez, a vidéki életforma megismeréséhez és a helyi gazdaság támogatásához, valamint a lovasturizmus népszerűsítése szükséges

A kérelemben foglaltak jelenlegi részletezettsége nem teszi lehetővé a kezdeményezés pontos tartalmának, településrendezési összefüggéseinek és várható hatásainak egyértelmű megítélését. A kérelem érdemi vizsgálatához ezért szükségessé válhat a kérelmezővel történő további egyeztetés, valamint – a kezdeményezés jellegére és tartalmára tekintettel – telepítési tanulmányterv elkészítése is.

A képviselő-testület a kérelem jelenlegi tartalma alapján nem rendelkezik elegendő információval annak érdemi megítéléséhez, ezért dönthet úgy, hogy a kérelem további vizsgálatát megelőzően felkéri a kérelmezőt a kezdeményezés pontosítására, és szükség esetén telepítési tanulmányterv elkészítésére, illetve további szakmai egyeztetés lefolytatására."

2. számú kérelem

- **A kérelem benyújtója:** Herein Gyula
- **Az érintett ingatlan:** Telki 1241/1, 1241/2, 1241/3 és 1245 hrsz
- **A kérelem tárgya:** A tervezési terület átsorolása a különleges területből településközpont vegyes területbe. A településközpont vegyes területen belül a hatályos HÉSZ-ben már szereplő Vt-A jelű általános településközponti építési övezetek közül a Vt-A1 jelű építési övezetbe történő besorolás.
- **A kérelem indokai:** Telepítési tanulmányban rögzítve

3. számú kérelem

- **A kérelem benyújtója:** Füredi Róbert
- **Az érintett ingatlan:** Telki 1247 hrsz
- **A kérelem tárgya:** saját beruházásban is megvalósítható, lakófunkció építésének lehetőségét biztosító besorolás alá helyezése.
- **A kérelem indokai:** a szomszédos ingatlanokhoz kapcsolódó övezetbe történő átsorolás

4. számú kérelem

- **A kérelem benyújtója:** Weiszgerber Vilmos
- **Az érintett ingatlan:** Telki 063/9 és 063/10 hrsz
- **A kérelem tárgya:** Településterv módosítása. Ev övezeti előírás átsorolásának felülvizsgálata.
- **A kérelem indokai:** az ingatlanok mezőgazdasági művelés (szántó) alatt állnak, tényleges műveléssel. Az ingatlanon egyetlen fa sem található, a valós helyzettel megegyező hasznosítás kiszabályozása indokolt.

5. számú kérelem

- **A kérelem benyújtója:** Napsugár utcai lakók
- **Az érintett ingatlan:** Napsugár utca
- **A kérelem tárgya:** Településterv módosítása. Napsugár utca folytatásaként tervezett összekötő útnak a Helyi Építési Szabályzatból és TSZT-ből történő kivétele.
- **A kérelem indokai:** Az összekötő út miatti autó forgalom, zaj, illetve levegő szennyezés negatívan érintené a Napsugár utcához közel lakók életvitelét.

6. számú kérelem

- **A kérelem benyújtója:** Pelikán Nóra
- **Az érintett ingatlan:** Kőrisfa utcai ingatlanok
- **A kérelem tárgya:** Helyi Építési Szabályzat módosítása, a Helyi Építési Szabályzatnak a valós, helyszíni állapotokhoz igazítva a jelenlegi minimális 900 m2 telekméret 750 m2-re történő csökkentése
- **A kérelem indokai:** az ingatlanok jogszerű rendezése, valamint az így kialakított telkek helyi építési szabályzat követelményeinek és a közterület rendezése

7. számú kérelem

- **A kérelem benyújtója:** Bankár Holding Zrt.
- **Az érintett ingatlan: Telki, 704/13 hrsz**
- **A kérelem tárgya:** Az ingatlanon található 2 felépítmény és az azokhoz tartozó, azokat kiszolgáló földrészletekkel önálló helyrajzi számú ingatlan kialakítása. Ennek megfelelően a tulajdoni hányadnak és a tényleges használatnak megfelelően az ingatlan megosztása.
- **A kérelem indokai:** a tulajdoni hányadnak és a tényleges használatnak megfelelően az ingatlan megosztása.

8. számú kérelem

- **A kérelem benyújtója:** Deák Katalin
- **Az érintett ingatlan: Telki, 17/4 hrsz**
- **A kérelem tárgya:** Az ingatlanra bejegyzett „ kivett út „ megszüntetése, tekintettel arra, hogy a korábban által tervezett falusias lakótelkek (Lf-K1)
- **A kérelem indokai:** a tulajdoni hányadnak és a tényleges használatnak megfelelően az ingatlan megosztása.

9. számú kérelem

- **A kérelem benyújtója:** Pintérné Halbauer Ildikó
- **Az érintett ingatlan:** Telki, 605 hrsz
- **A kérelem tárgya:** Az ingatlan övezeti besorolásának rendezése, Az érintett ingatlan két építési övezetbe tartozik jelenleg (Vt-A3(1) és Lke-K1(1). Az övezet egységesítése az Lke-K1(1) övezetbe

10. számú kérelem

- **A kérelem indokai:** a tulajdoni hányadnak és a tényleges használatnak megfelelően az ingatlan **10.számú kérelem**
- **A kérelem benyújtója:** Danóczy Balázs
- **Az érintett ingatlan:** általános előírás, nem konkrét ingatlant érintően
- **A kérelem tárgya:** Kerti pergola telepítése, közterületi, zöldterületi gépkocsi elhelyezés

A lakossági kérelmek megismerése lehetőséget biztosít arra, hogy a Képviselő-testület áttekintse az ingatlantulajdonosok részéről megfogalmazott szabályozási igényeket, és mérlegelje, hogy azok közül melyek vizsgálata indokolt a Teleülésterv és a HÉSZ módosításának előkészítése során.

A kérelmek további vizsgálatakor különösen az alábbi szempontok vehetők figyelembe:

- a kezdeményezések összhangja az önkormányzat településfejlesztési és településrendezési céljaival;
- a hatályos HÉSZ rendelkezései és az érintett területek szabályozási adottságai;
- a kérelmezett változtatások környező ingatlanokra, a településképre és a települési infrastruktúrára gyakorolt lehetséges hatásai;
- a vonatkozó építési és településrendezési jogszabályoknak való megfelelés;
- a módosítás szakmai, eljárási és pénzügyi feltételei.

A lakossági kérelmek benyújtása önmagában nem keletkeztet kötelezettséget a HÉSZ módosítására. A módosítás tartalmáról és az eljárás további lépéseiről az önkormányzat a vonatkozó jogszabályok, a településrendezési célok és a szakmai vizsgálatok eredményének figyelembevételével dönthet.

Jelen előterjesztés keretében a képviselő-testülettel ismertetésre kerül a HÉSZ módosításához kapcsolódóan beérkezett lakossági kérelmek, annak érdekében, hogy azokat a további előkészítő munka során mérlegelhető kezdeményezésekként kezelje.

Az előterjesztő jelen előterjesztés keretében nem tesz javaslatot a kérelmek érdemi elfogadására vagy elutasítására. A kérelmek esetleges figyelembevételéről a szükséges szakmai vizsgálatokat követően, a településrendezési és jogszabályi szempontok mérlegelésével indokolt dönteni.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert és a jegyzőt a kérelmek további szakmai áttekintésére, valamint annak előkészítésére, hogy mely kezdeményezések vizsgálata indokolt a HÉSZ módosításának keretében.

Telki, 2026. október 28.

Deltai Károly
polgármester

Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete
/2026. (XI. .) Önkormányzati határozata

A Helyi Építési Szabályzat módosításához kapcsolódó lakossági kérelmek ismertetéséről

Telki Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a Helyi Építési Szabályzat módosításához kapcsolódóan az Önkormányzathoz benyújtott lakossági kérelmek tartalmát.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a beérkezett lakossági kérelmeket küldje meg a településtervező részére szakmai véleményezés céljából. A településtervező vizsgálja meg, hogy a kérelmekben foglalt módosítási igények településrendezési szempontból támogathatók-e, és amennyiben igen, milyen szakmai, szabályozási, illetve egyéb feltételek teljesülése mellett valósíthatók meg.;

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester