

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
TISZAKÉCSKE
FŐ ÚT HRSZ: 068/6 SZÁMÚ TELEK
BELTERÜLETBE VONÁSA



Tartalomjegyzék

1. Bevezető
2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
3. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési javaslat
4. A beépítéshez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések
5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
6. A településrendezési tervmódosítás szükségessége, tartalma, szabályozási koncepciója

NYILATKOZAT A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉRŐL

Tiszakécske 068/6 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonására vonatkozóan településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges alátámasztó telepítési tanulmánytervet a Tiszakécske Város Tiszakécske Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelete, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VI. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. sz. melléklete, valamint Tiszakécske Város Főépítésze feladat-meghatározása alapján készült.

Hozzájárulok ahhoz, hogy jelen telepítési tanulmányterv a Tiszakécske Város Képviselő-testületének a helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017 (V.25.). önkormányzati rendeletében foglaltak szerint megjelenjen, véleményezhetővé váljon a döntéshozzáhozatalhoz kapcsolódóan.

Tiszakécske, 2026. 03. 18.



Kosik Miklós tulajdonos



Rédeiné Bondor Klára településtervező
TT1-03-0093

RÉDEINÉ BONDOR KLÁRA ZSUZSANNA
2026-03-18 (UTC)
Elektronikusan aláírva

Flint Sign
Powered by
InfoCert

A telepítési tanulmánytervhez felhasznált forráshelyek:
www.njt.hu
www.ekozmu.hu
www.googlemaps.com

1. BEVEZETŐ

A tárgyi dokumentum a Tizsakécske Fő út mentén található a Holt-Tisza északi ága, a Fő úti játszótér és az erdős terület mellett. A belterületi 2352/3 helyrajzi számú ingatlannal közvetlenül határos 068/6 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása érdekében készített műszaki előkészítő dokumentáció.

A 2352/3 helyrajzi számú és a tárgyi 068/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a 068/6 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását kívánja megvalósítani telekegyesítés céljából.

A jogszabályok, melyek alapján jelen tervdokumentáció készült:

- Tizsakécske Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Tizsakécske Város Képviselő-testülete által jóváhagyott 8/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ)
- A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (19.§, 56/A.§ és 7. sz. melléklet)
- A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (92.§)

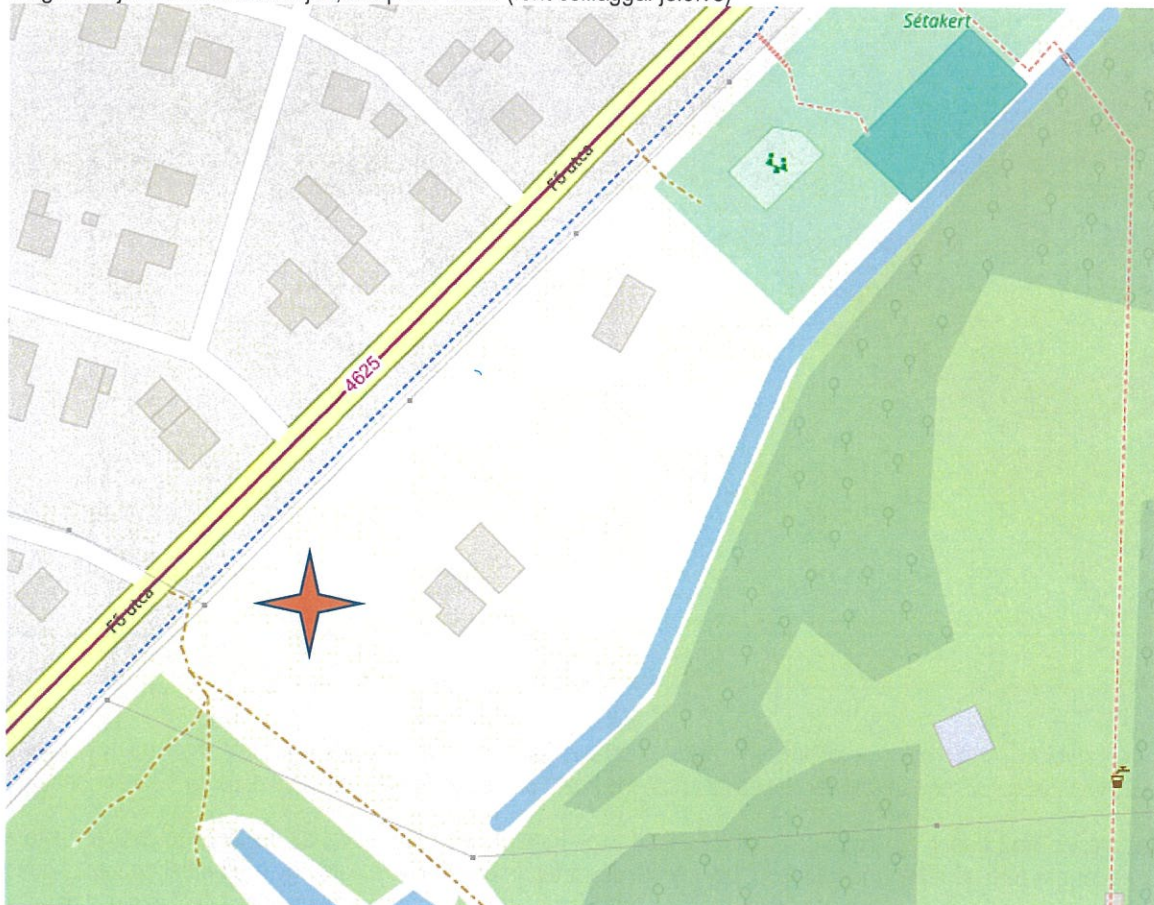
Jelen tervdokumentáció célja a fenti szándék műszaki feltételeinek való megfelelés tisztázása, alátámasztása, a településrendezési tervvel való összhang igazolása.

A tervezett belterületbe vonás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, településrendezési eszközök módosításával.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat és egyéb kapcsolódó jogszabályok érvényesülését kívánja biztosítani az adottságok figyelembevételével.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A tárgyi ingatlant keletről a 4625 jelű országos közút, délről és nyugatról önkormányzati területek, északról magántulajdonú telek határolják, beépített telek. (lent csillaggal jelölve)



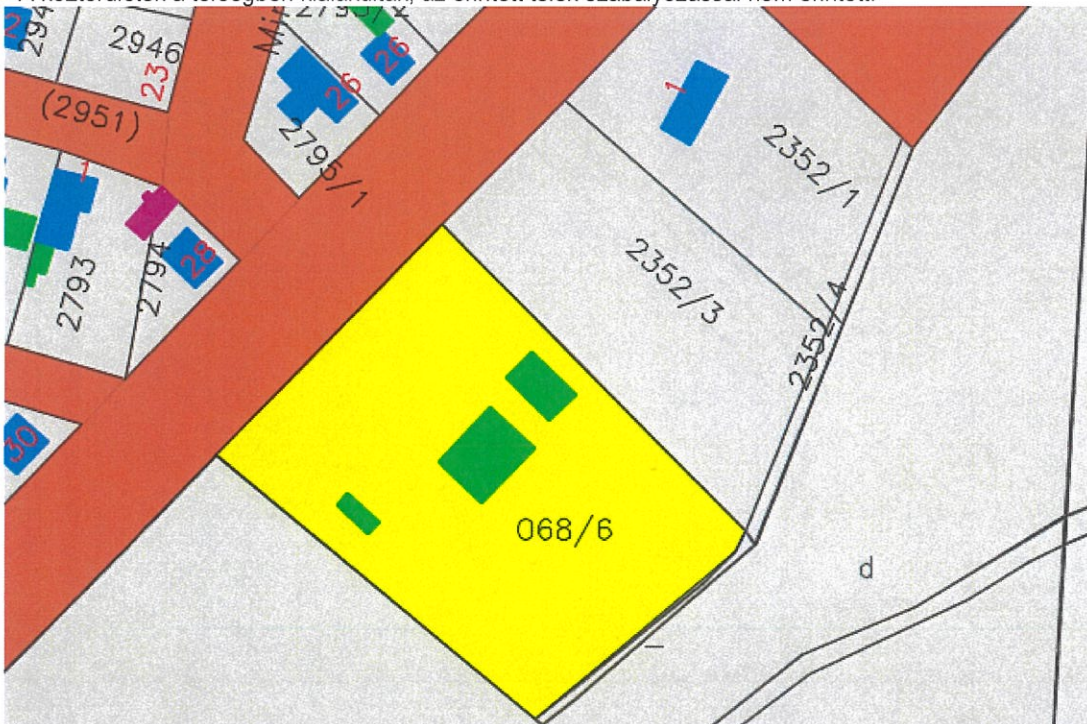


A 3 telekből álló telekcsoport (2352/1, 2352/3, 068/6 hrsz) az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójával (fent zölddel jelölt), valamint közterületekkel határolt (fent barnával jelölt), azonos építési övezetbe tartoznak.

- A 068/6 hrsz-ú ingatlanon 3 gazdasági épület van, amelyek már a 2000-es légifotón is látszanak. Jelenleg használaton kívül vannak.

-A Fő út menti területek közművesítettek, víz, szennyvíz csatorna, gáz, elektronikus hírközlés létesítményei és villanyhálózat van. Maga a belterületbe vonni kívánt terület csak villany közműbekötéssel rendelkezik.

- A közterületek a térségben kialakultak, az érintett telek szabályozással nem érintett.



A belterületbe vonni kívánt ingatlant fenti ábrán sárgával jelöltük. Mivel északnyugat felől belterületi határhoz csatlakoznak, az önkormányzati terület és az országos közút belterületi fekvésűek, a telek belterületbe vonható.

Hatásterületként a fenti ábrán sárgával alászínezett telek határozható meg, mivel az ökológiai folyosó területe a maga természetességében megőrzendő, beépítésre szánt területbe nem sorolható, így a jelen belterületbe vonás további építési igényeket nem generálhat. A belterületbe vonásnak a környező szomszédos telkekre nincs hatása.

A 068/6 és 2352/3 hrsz-ú telkek azonos természetes személy, Kosik Miklós (6060 Tiszakécske, Szabolcska M. u. 29.) tulajdonában vannak, aki jobb értékesíthetőség céljából a két telket egyesíteni szeretné. Mivel csak azonos fekvésű (vagy belterületi vagy külterületi) telkek egyesíthetők, a telekegyesítés csak a belterületbe vonást követően lehetséges.

A 068/6 helyrajzi számú, 6429 m² területű, jelenleg külterületi fekvésű ingatlan kivett terület, aranykorona értéke „0”, így a belterületbe vonás termőföld más célú hasznosításával nem jár, földvédelmi járulékot ezért a belterületbe vonást követően nem kell megfizetni.

3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

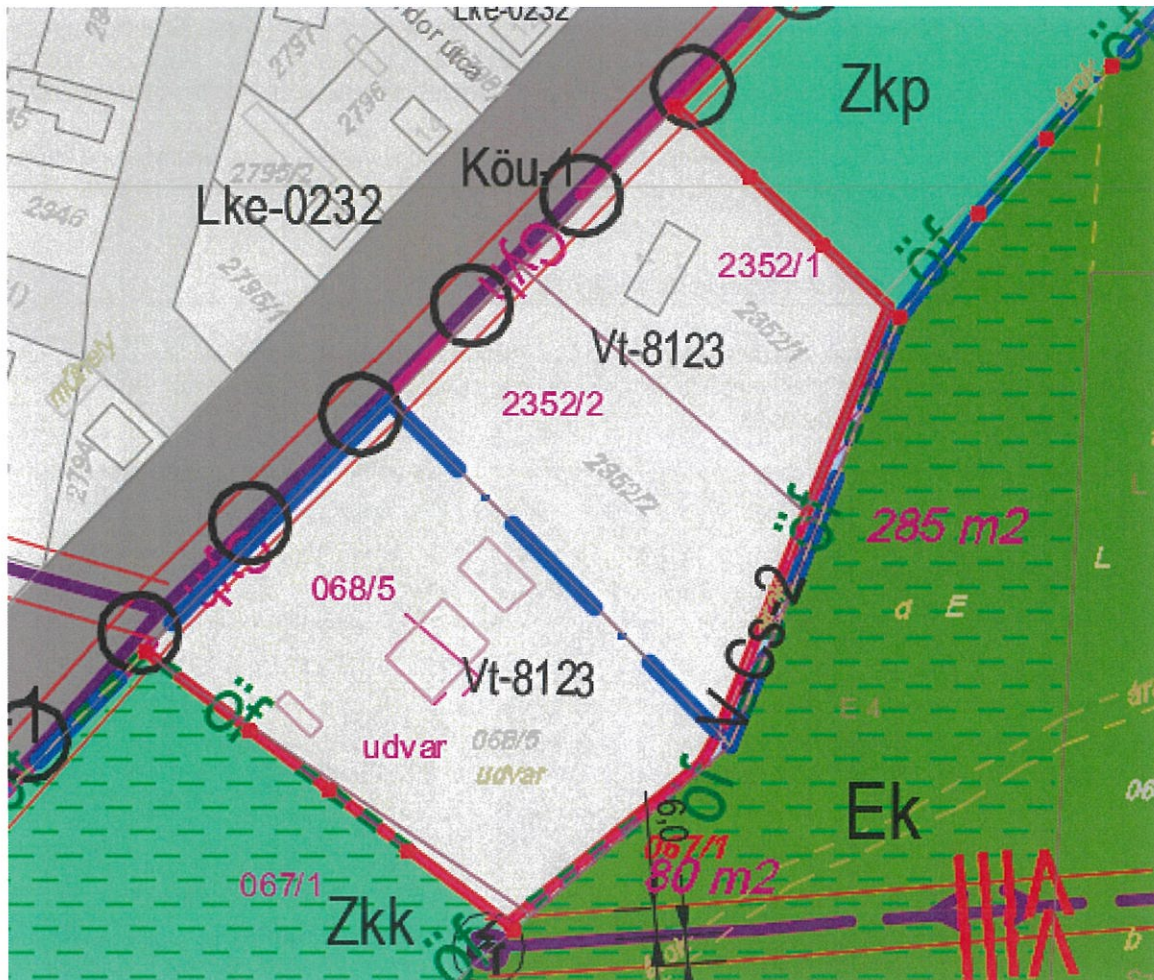
A fejlesztési cél megvalósításának jogszabályi kereteit a város településrendezési eszközei, illetve a szabályozási terv (HÉSZ és mellékletei) biztosítják, emellett Tiszakécske város településképeinek védelméről szóló 25/2017 (XII.21.) önkormányzati rendelet biztosítja.



A településszerkezeti terv (fenti részlet) Vt településközpont vegyes terület általános területhasználatú területbe sorolja a vizsgált 3 telket, tömbfeltáró vagy egyéb kiszolgáló utakat nem tartalmaz. A 3 telek Zkk közkert, Zkp közpark(játszótér) és Ek közjóléti erdőterületekkel határolt, településszerkezeti szempontból „lezárt” beépítésre szánt terület, mivel a hatályos jogszabályok szerint ezek a területek beépítésre szánt területbe nem sorolhatók át.

A szabályozási terv a beépítés, hasznosítás részletszabályait rögzíti az alábbiak szerint:
Vt-8123 övezeti jel tartalma:

Övezeti jel	Érték
Vt	településközpont vegyes terület építési övezet
8	3000 m ² -es kialakítható terület
1	szabadon álló beépítési mód
2	20%-os maximális beépíthetőség
3	6 m-es max. épületmagasság



A kialakult telekterületek a megengedettnél nagyobbak, a 2352/1 hrsz-ú lakóházzal beépített, a 2352/2 kivett beépítetlen terület, a 068/6 hrsz-ú telek 3 gazdasági épülettel beépített kivett terület. A belterületbe vonáshoz szükséges belterületi kapcsolatok adottak a szomszédos között által

Jelen tanulmányterv a belterületbe vonásról szól, azonban vizsgálni szükséges az érintett területben rejlő építési lehetőségeket.

A helyi építési szabályzat az elhelyezhető rendeltetésekről a következőképpen rendelkezik:

„38. § (1) Településközpont terület (Vt) építési övezetbe a szabályozási terven lehatárolt meglévő és tervezett területek tartoznak, amelyek elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést tartalmaznak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Területén az OTÉK 16. §.(2) bekezdésében foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el.

(3) A Vt jelű településközpont területen a közművesítettség mértéke: teljes közművesítés

(4) Terepszint alatti önálló építmény csak gépkocsitároló funkcióval, építési helyen belül, földtakarással és növényzettel fedve vagy fásított térszíni parkolóval kialakítva létesíthető.

(5) Melléképítmények – a húsüstölő, állattartó építmények, siló, ömlesztett anyag, föld feletti folyadék és gáztároló kivételével- építési helyen belül az OTÉK 31. § előírásai együttes alkalmazásával elhelyezhetők.

(6)⁵⁰ A Vadász utcai Vt területen a Vadász utcai homlokzatmagasság legfeljebb 6,0 m lehet, a kötelező zöldfelület legalább 25 %. (itt nem releváns)

(7)⁵¹ A Fogoly utca- Fürdő utca- termálfürdő által határolt Vt terület teljes területe építési helynek minősül, a felszín feletti javasolt építési hely mérete és helye változtatható a közúti úrszelvény betartásával. *(itt nem releváns)*

(8)⁵² A területen létesülő lakásokhoz szükséges lakásonkénti 1 db parkolót minden esetben telken belül kell biztosítani.

(9)⁵³ Az épületekben létesülő intézményi és szolgáltató funkciókhoz szükséges parkolók 500 m-en belül közterületen vagy önkormányzati tulajdonú területen is biztosíthatók.

(10)⁵⁴ Közterületről megközelíthető, közhasználatból el nem zárt, el nem kerített parkolók fele az intézményi parkoló szükségletbe beszámítható. *(itt nem releváns)*”

Az OTÉK 16.§(2) alapján elhelyezhető rendeltetések:

„16. § (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.”

A hatályon kívül helyezett OTÉK előírásait felváltja a TÉKA, mely szerint

„19. § (1) A településközponti vegyes terület – a településközponti vagy települési alközponti funkciókkal összhangban, azok ellátása érdekében – a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A településközponti vegyes területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:

- a) lakó,
- b) igazgatási, iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, *vendéglátó, szállás jellegű, diákszállás,*
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) sport és

g) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés
rendeltetést tartalmazhat.

(3) A településközponti vegyes területen az új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 5000 m²-t, kivéve, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

(4) Lakóépületben szállás jellegű rendeltetés a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint helyezhető el.

(5) A településközponti vegyes területen nem helyezhető el:

- a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- b) önálló üzemanyag-töltő állomás,
- c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét,
- d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és

e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.”

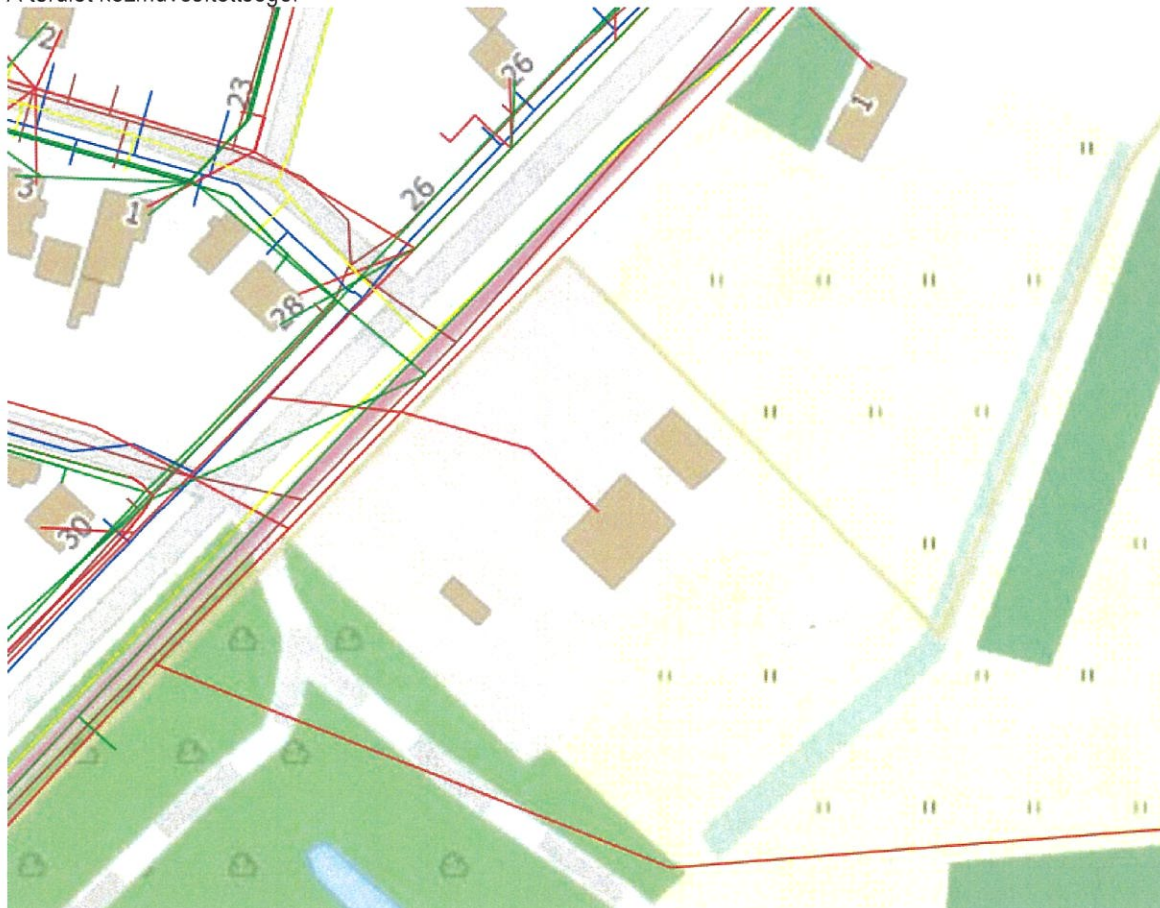
A különbségeket pirossal szedtük, de alapvetően az előírások nem változnak. A terület alkalmas üzletház, panzió, esetleg szálloda, vendéglátó épület, a Holt-Tisza turizmusához kapcsolódó több funkciós épület(ek) elhelyezésére akár egyemeletes tömegben. A szigorítások összhangban vannak a Holt-Tisza természetvédelmi és ökoturisztikai fejlesztési céljaival. Nem célszerű a terület lakóházas telkek céljára történő felparcellázása, ahhoz a terület túl értékes és az országos közút melletti fekvése okán kissé forgalmas, zajos.

Mivel a belterületbe vonás célja telekegyesítés és értékesítés, a leendő beruházó személye még nem ismert, jelenleg nem tudunk részletes beépítési javaslatot készíteni és építési helyeket kijelölni. Mivel az építési hely meghatározása az építési övezeti jellemzők alapján (beépítési mód, beépítési magasság) telekhatárhoz kötött, a leendő beruházó elképzelései alapján majd újra gondolandó. A 2 telek összes területe $3715+6429=10144$ m², amelyen a telekbeépítettség kihasználása esetén 2028 m² beépíthető alapterületű épület építhető, melynek földszintjén üzletek, vendéglátó egység, emeletén szállás jellegű funkciók (pl. apartmanok) helyezhetők el. Ez az épület itt hiányt pótolna, mert az egyre kedveltebb természetjáró és horgászturisztikai Holt-Tisza közelében nincs ilyen létesítmény. A területen a jelenlegi előírások szerint 3 db telek alakítható ki, melyen egyenként 620-740 m² beépített alapterületű épület helyezhető el, amely még mindig jól hasznosítható fent leírt célokra.

4. A BEÉPÍTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

Nyomvonalas ellátást biztosító létesítmények

A terület közművesítettsége:



A Fő utcán a villany, víz, szennyvíz, gáz, elektronikai hírközlési közművezetékek rendelkezésre állnak. A belterületbe vonással érintett telek villany közművel ellátott, de építés esetén a közmű kapacitás bővítési igénye valószínűsíthető.

A terület közművesítése elsősorban a **terület tulajdonosának** (fejlesztőjének) kötelessége és költsége, amennyiben új telkek kialakításáról vagy beépítéséről van szó. A közműhálózat kiépítése után a bekötés (telekhatárig) már a közműszolgáltatók feladata, a telken belüli kiépítés pedig az ingatlan tulajdonosát terheli.

Új beruházások esetén: Ha egy korábban közművesítetlen területet vonnak be a beépítésre, a közművek (víz, szennyvíz, gáz, villany) kiépítése a fejlesztő, beruházó vagy a tulajdonosi közösség feladata.

A jogszabályok értelmében a közműszolgáltatók biztosítják az alapvető infrastruktúrát, de a hálózat telekhatárig történő eljuttatása a fejlesztési megállapodások tárgya.

Gyakori, hogy a közművek kiépítése a tulajdonosok által finanszírozott magánerebből valósul meg, amelyet később a szolgáltató átvehet.

A telekhatáron belüli közművek kiépítése, a mérőórákig történő csövezés/vezetékezés minden esetben a magánszemély/tulajdonos feladata és költsége.

Önkormányzat szerepe: Az önkormányzatnak a településszerkezeti tervben meghatározott módon kell biztosítania a terület közművesítési lehetőségét, de a közvetlen építési költségeket nem feltétlenül kell fedeznie.

Javasolt a településrendezési szerződésben ennek feltételeit meghatározni úgy, hogy ez a tulajdonos jogutódjára is vonatkozzon.

A HÉSZ szerint szükséges közművesítettség teljes. A közművesítettség szempontjából az építési övezet teljesen közművesített, ha az energia (villamos energia, földgáz vagy távhő), az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és -tisztítás, és a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik. A területen a csapadékvíz elvezetés nem biztosított.

A TÉKA 11.§(3) alapján:

„(3) A közművesítettség közüzemi ellátással vagy egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások műtárgya alkalmazásával történhet.”

A közművek bővítése a közüzemi szolgáltatók egyedi eljárásai alapján lehetséges. A közművek vezetése közterületen kell, hogy történjen és onnan kell, hogy legyenek ellátva a telkek.

Vízi közművek tekintetében, melyre a tűzvíz ellátás is kapcsolódik biztosított nyomás alatti rendszerről, a Bácsvíz Zrt. üzemeltetésében. Tűzcsap 100 m-en belül nincs.

A belterületbe vonással érintett telkek előtt szilárd burkolatú országos közút halad el. A meglévő és osztással, telekhatár-rendezéssel kialakuló telkeket erről az útról lehet kiszolgálni, ezért telekalakítást, építést megelőzően egyeztetni kell az útkezelővel (Magyar Közút Nrt) a kialakítható útcsatlakozás, kapubejárók számáról, kialakításuk módjáról. Ebből a szempontból sem célszerű a telkek tovább osztása, inkább telekösszevonás javasolt. Ha ez nem lehetséges, összevont, legalább 2 telket megközelítő kapubejáró kialakítása célszerű.

Humáninfrastruktúra

A településrendezési tervben kijelölt hasznosítás, a településközpont vegyes építési övezeti besorolás nem módosul.

Az övezetben elhelyezhető funkciókat fentebb ismertettük. A belterületbe vonás nem teszi szükségessé a humán infrastruktúra fejlesztését.

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A vizsgálattal érintett terület tekintetében környezeti hatás módosulás nem várható, mert a településrendezési tervben rögzített funkciók, övezeti besorolások nem módosulnak.

A belterületbe vonással érintett ingatlanok beépülése nem jelent jelentős többlet környezetterhelést.

6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVMÓDOSÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGE, TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A településrendezési eszközök módosítására javaslatot nem tartalmaz a tanulmány, a hatályos településrendezési eszközökben rögzítettek megvalósítása a cél.

1. Településrendezési szerződés

A településrendezési szerződéseket a magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény Méptv) és a 419/2021(VII.15.) Kormányrendelet (Vhr) a következőképpen szabályozza:

Méptv 92. § [A településrendezési szerződés]

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségéről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,

c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és

d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,

b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (eljárási szabályok)

17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

7.§ (2) A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

(5) A hét éven belül készült korábbi

a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és

b) a településterv módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv

felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.

(6) A fejlesztési terv és rendezési terv készítése vagy ezek módosítása során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül, a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.

(7)¹³ A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

10.³⁷ A telepítési tanulmányterv

19. § (1) **Telepítési tanulmánytervet kell készíteni**

a) **a településrendezési szerződés megalapozásához** és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2)³⁸ **Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.**

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6)³⁹ Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7)⁴⁰ A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

34/A.¹⁰² A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész **arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.**

(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményeztetni a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

(5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

(6) Ha a településrendezési szerződés tartalma a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat mellett a fővárosi önkormányzat feladatkörét is érinti, a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat a Méptv. szerinti cél megvalósítójával egy szerződésben állapodik meg. Ilyen esetekben az (1)–(4) bekezdésben foglaltakat a fővárosra és az érintett kerületre együttesen alkalmazni kell.

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület, vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,

b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,

c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,

d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,

e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,
- d) a közlekedési és parkolási rendet,
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

2. Belterületbe vonás

A 068/6 helyrajzi számú külterületi fekvésű ingatlan belterületbe vonható, mert csatlakozik meglévő belterülethez és a rendezési terv szerint beépítésre szánt területen fekszik.

Az érintett telkek kivett terület, termőföld végleges más célú hasznosítás engedélyezése korábban megtörtént, már nem termőföld.

A belterületbe vonni kívánt telkek a településfejlesztési és rendezési folyamatokba jól illeszthető, a telkek rendezésének szükséges eljárási eleme.

3. Telekrendezés

A HÉSZ 5.§-a rendelkezik a belterületbe vonásról és 9. §-a telekalakításról a következőképpen:

5. § (1) Belterületbe vonni az önkormányzat egyedi döntése alapján a belterületbe vonásra vonatkozó jogszabályok alkalmazásával azokat a telektömböket vagy telekcsoportokat lehet, melyek a város belterületéhez közvetlenül kapcsolódnak és a szabályozási terv beépítésre szánt területbe sorolja.

(2) Beépítésre szánt terület kül- és belterületen egyaránt elhelyezkedhet. A beépítésre szánt területek igénybevételeinek (telekalakítás, beépítés) nem feltétele a belterületbe vonás.

9. § (1) Új közterület kialakítása vagy közterület-szabályozás végrehajtása érdekében az övezeti előírásoktól eltérő méretű telkek is kialakítható.

(2) Az osztással kialakítható legkisebb földrészlet nagysága közút vagy magánút céljára kialakított telkek, valamint beépítésre szánt területet beépítésre nem szánt területtől elválasztó övezethatár mellett kialakuló maradványtelkek méretére nem vonatkozik.

(3) Magánút minden övezetben, építési övezetben kialakítható.

(4) A területek további feltárására a szabályozási tervben jelölt utakon kívül újabb kiszolgáló utak, magánutak létesíthetők. A várható forgalom alapján méretezendő útterület-szélesség 1 db telek megközelítése esetén legalább 6,0 méter, 2-7 db telek megközelítésekor legalább 10,0 méter, 7-nél több telek feltárásakor legalább 12 m, gazdasági területeken telekszámától függetlenül legalább 14 m legyen.

(5) Ha az övezethatár egy telket átmetsz, nem kell a telket az övezethatár mentén megosztani, de ha az övezethatár mentén mégis megosztásra kerül a telek, az így kialakuló maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság.

(6) Közmű építmények számára - a technológiailag szükséges méretű telkek - bármely övezetben az övezeti telekméretre vonatkozó előírásoktól függetlenül kialakítható.

(7)²² Telekegyesítés és telekhatár-rendezés esetén az övezetre előírt telekterületnél kisebb telkek is kialakítható, de ez építési jogot nem keletkeztet.

4. Közmű és egyéb nyomvonalas infrastruktúra fejlesztése

A belterületbe vonást követően közcélú hálózatfejlesztés jelenleg nem szükséges, az építési telek a meglévő hálózatokról ellátható. A tűzcsap kiépítését a belterületbe vonás kezdeményezőjének vállalnia kell.

5. Ütemezés/Megvalósítás

A településrendezési eszközök nem módosulnak, az abban rögzítettek megvalósítása a cél, az ütemezés az adottságok figyelembevételével történhet.

Jelen tanulmányterv megalapozza a megvalósíthatóságot, a hatályos jogszabályi környezet és adottságok figyelembevételével az alábbi eljárási sorrend javasolt.

1. Belterületbe vonás – kb. 3 hónap
2. Közművesítés építéshez kapcsolódóan (nem jelen tanulmányterv része)

Javasolt 24 hónap biztosítása a megvalósulásra, mely a településrendezési szerződésben rögzítendő.

A tulajdonos a belterületbe vonáshoz az alábbiakat vállalja, melyek a településrendezési szerződésben rögzíthetők:

- A településrendezési eszközök módosítása nem tervezett, azok megvalósítására nem irányul a kérelem.
- A 068/6 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonási költségeit, járulékait, az eljáráshoz kapcsolódó dokumentumok elkészítését saját költségén vállalja a tulajdonos.
- Az ingatlan közművesítését, közcélú közműhálózat bővítését saját költségén vállalja, beleértve a kötelezően telepítendő tűzcsapot is
- A fenti feladatok elvégzéséhez az önkormányzat felé követeléssel nem él.
- A településrendezési szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének és törlésének költségeit vállalja a tárgyi ingatlanra.