

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
TISZAKÉCSKE
ÓKÉCSKE 5398/3-6 HRSZ
BELTERÜLETBE VONÁSA



Tartalomjegyzék

1. Bevezető
2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
3. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terve
4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések
5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
6. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

NYILATKOZAT A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉRŐL

Tiszakécske 5398/3-6 hrsz.-ú ingatlanok 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 döntéselőkészítéshez kapcsolódóan.

Tiszakécske, 2025.03.18.



.....
Guzmics Attila
tulajdonos



.....
Rédeiné Bondor Klára
TT1-03-0093
településtervező

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

BEVEZETŐ

A tárgyi dokumentum a Tiszakécskei Ókéske városrész határán, attól észak felé található zártkerti fekvésű 5398/3, 5393/4, 5393/5, 5393/6 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonása érdekében készített műszaki előkészítő dokumentáció.

A tárgyi, 5393/3-6 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa az ingatlanok belterületbe vonását kívánja megvalósítani.

A jogszabályok, melyek alapján jelen tervdokumentáció készült:

- Tiszakécske Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Tiszakécske 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 szándékok műszaki feltételeinek való megfelelés tisztázása, alátámasztása, a településrendezési tervvel való összhang igazolása.

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

A hatályos Helyi Építési Szabályzat és egyéb kapcsolódó jogszabályok érvényesülését kívánja biztosítani rendezett üdülőterület és környezete kialakítása érdekében az adottságok figyelembevételével.

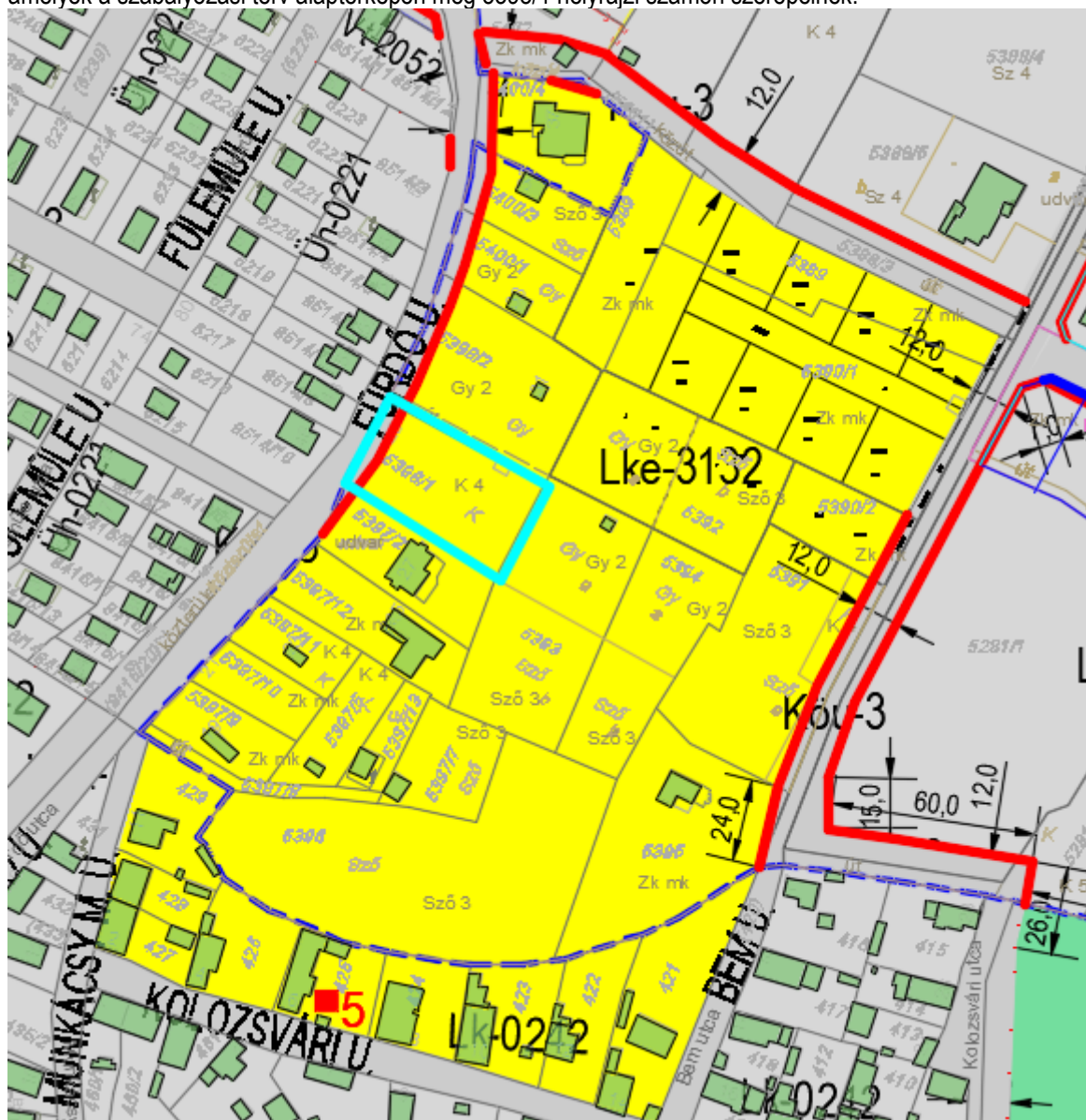
A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A tárgyi ingatlan Ókéske és a Tiszaparti üdülőterület között, a Fürdő utca mellett van a Fürdő utca- Kolozsvári utca- Bem utca- 5401 hrsz-ú közút és 5388/3 hrsz-ú magánút által határolt tömbben.



Ingatlanfejlesztési szempontból ez a térség átalakuló terület, itt lehetőség van kertvárosias lakótelkek kialakítására. A megközelítést biztosító közterületi hálózat nyugatról és délről meglévő, Fürdő utcát kismértékű szabályozás, a Bem utcát nagyobb szélességű közterület-szabályozás érinti. A tömböt északra határoló keskeny, 5401 hrsz-ú közút és az 5388/3 hrsz-ú magánút nem biztosít a telkek számára megközelíthetőséget, kialakítása évek óta problémát jelent, többször volt itt rendezési tervmódosítás, de végrehajtható útszabályozást eddig nem sikerült kialakítani. A tömb Kolozsvári utca melletti területe belterület, kialakult beépítésű, folyamatosan új házakkal átépülő terület. Az ettől északra lévő Fürdő utca melletti terület zártkerti fekvésű, az egyes telekalakításokhoz kapcsolódóan fokozatosan valósul meg a termőföld más célú hasznosítása és a belterületbe vonás.

Az érintett, vizsgált tömb, lenti ábrán sárga felülettel jelölve, világoskékkel a belterületbe vonással érintett telkek, amelyek a szabályozási terv alaptérképén még 5398/1 helyrajzi számon szerepelnek.



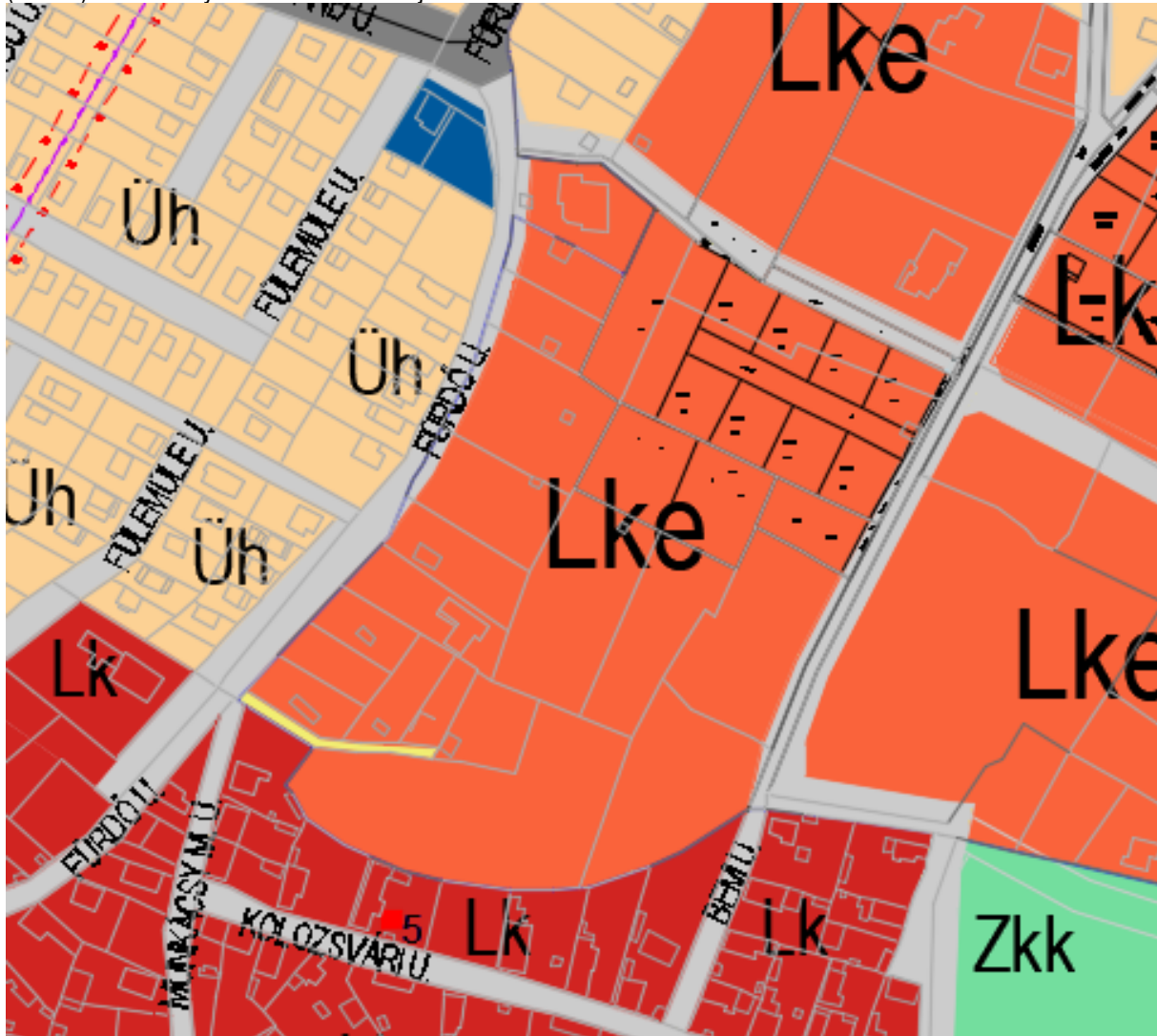
A Fürdő utca nyugati oldala részben beépült, a Kolozsvári utca fokozatosan átépül.

- A tömb részben közművesített, a szennyvíz csatorna megépítése hiányzik az összközműves mérték eléréséig.
- A közterületek a térségben nagyrészt kialakultak, a Fürdő utca ezen szakasza szabályozással érintett, a Bem utca és annak zártkerti területen haladó közterületi része még rendezetlen, de a szabályozást, mint ahogyan a belterületbe vonással érintett ingatlanok esetében is- folyamatosan hajtják végre. Az önkormányzati földút szabályozásának végrehajtása időszerű, melyet önkormányzati beavatkozással lehet és kellene elvégezni,
- A tömbben megindult a „zsákutcás”, magánutakkal feltárás útján történő telekalakítás, ami városüzemeltetési szempontból kedvezőtlen, nem kívánatos

A belterületbe vonni kívánt ingatlanokat fenti ábrán késsel jelöltük. Mivel nyugat felől belterületi határhoz csatlakoznak, belterületbe vonhatók.
Hatásterületként a fenti ábrán sárgával alászínezett tömb határozható meg, illetve a tömbhöz kapcsolódó közterületalakítással érintett telkek.

A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

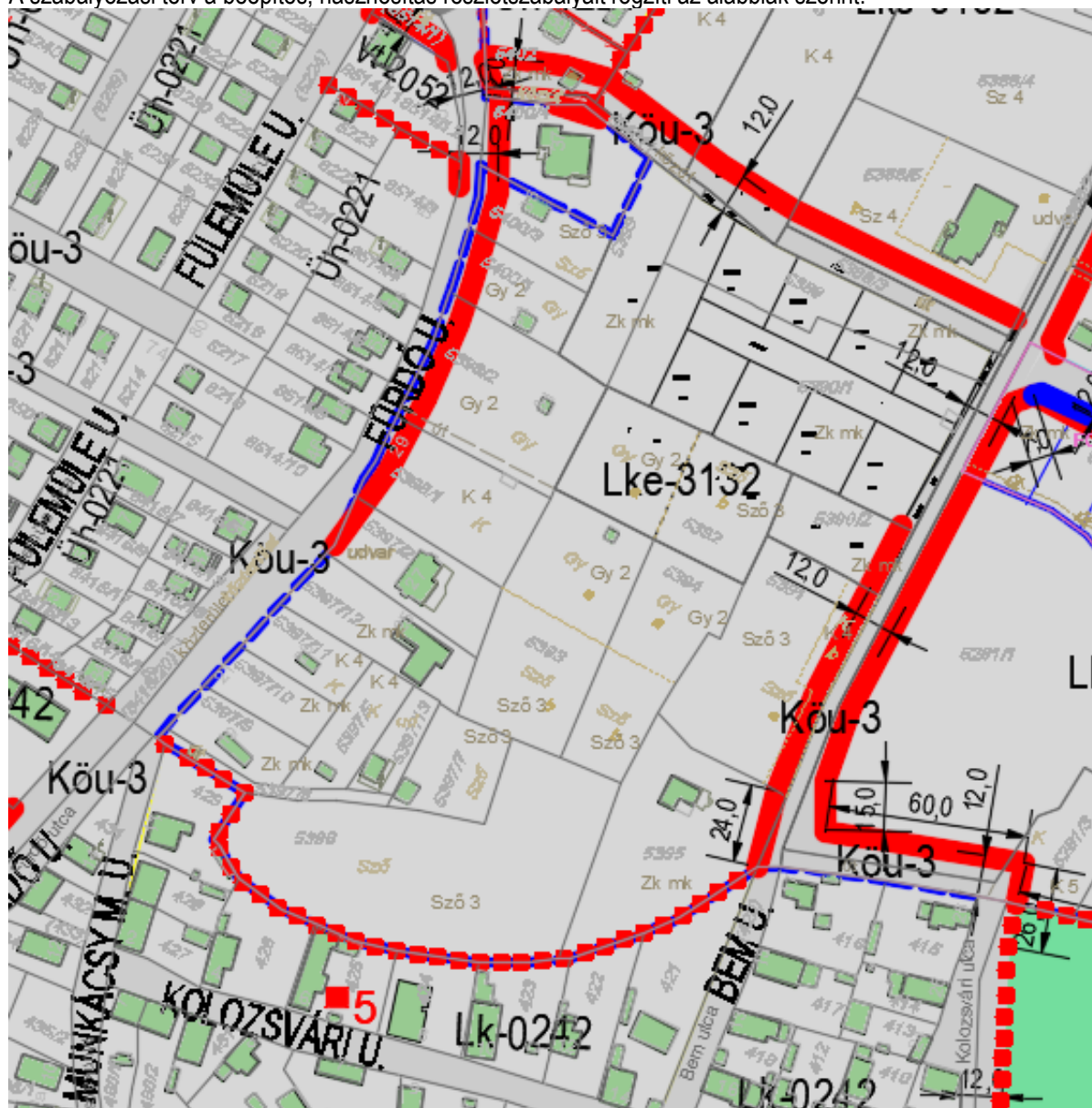
A fejlesztési cél megvalósításának jogszabályi kereteit a város településrendezési eszközei, illetve a szabályozási terv (HÉSZ és mellékletei) biztosítják, emellett Tiszakécske város településképeinek védelméről szóló 25/2017 (XII.21.) önkormányzati rendelet biztosítja.



A településszerkezeti terv (fenti részlet) hétvégi a tömböt 2 általános területhasználatú területbe sorolja. A Kolozsvári utcához csatlakozó, már belterületbe tartozó teleksor Lk kisvárosias, a jelen belterületbe vonás tárgyát képező területet is magába foglaló terület Lke kertvárosias területbe tartozik. A vizsgált tömb feltáró kiszolgáló utakat nem tartalmaz.

A továbbiakban csak a kertvárosias övezetbe sorolt területrésszel foglalkozunk

A szabályozási terv a beépítés, hasznosítás részletszabályait rögzíti az alábbiak szerint:



Lke-3132, a meglévő belterületi határ dél felől egyben építési övezethatár is.

Övezeti jel	Érték
Lke	Kertvárosias lakóterület építési övezet
3	500 m ² -es kialakítható terület
1	szabadon álló beépítési mód
3	30%-os maximális beépíthetőség
2	5 m-es max. épületmagasság

A területet nyugatról érintő szabályozási vonal részben megvalósult a telekalakítás során, a szabályozási vonal megvalósult szakaszait a soron következő tervfelülvizsgálat során törölni javasolt. A belterületbe vonással érintett telkek vonatkozásában a telekalakítás megtörtént, mellyel 2 db építési telket keletkezett. A telket érintő útszabályozás megvalósult, a telekalakítást az ingatlan-nyilvántartásban átvezették.

A kialakult telekterületek a megengedettnél nagyobbak, jelenleg beépítetlenek és még mezőgazdasági művelési ágba nyilvántartottak az alábbi változási vázrajz szerint, mely alapján a 2 lakásépítési telken felül egy közút és egy magánút keletkezett.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv.ága	min. o.				jel	műv.ága	min. o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
5398/1	-	Kert	4	0.1579	5.76	5398/3	-	Kivett, közút	-	0.0122	-		
						5398/4	-	Kivett, út	-	0.0156	-		
						5398/5	-	Kert	4	0.0578	2.11		
						5398/6	-	Kert	4	0.0723	2.64		
Összesen:				0.1579	5.76					0.1579	4.75		

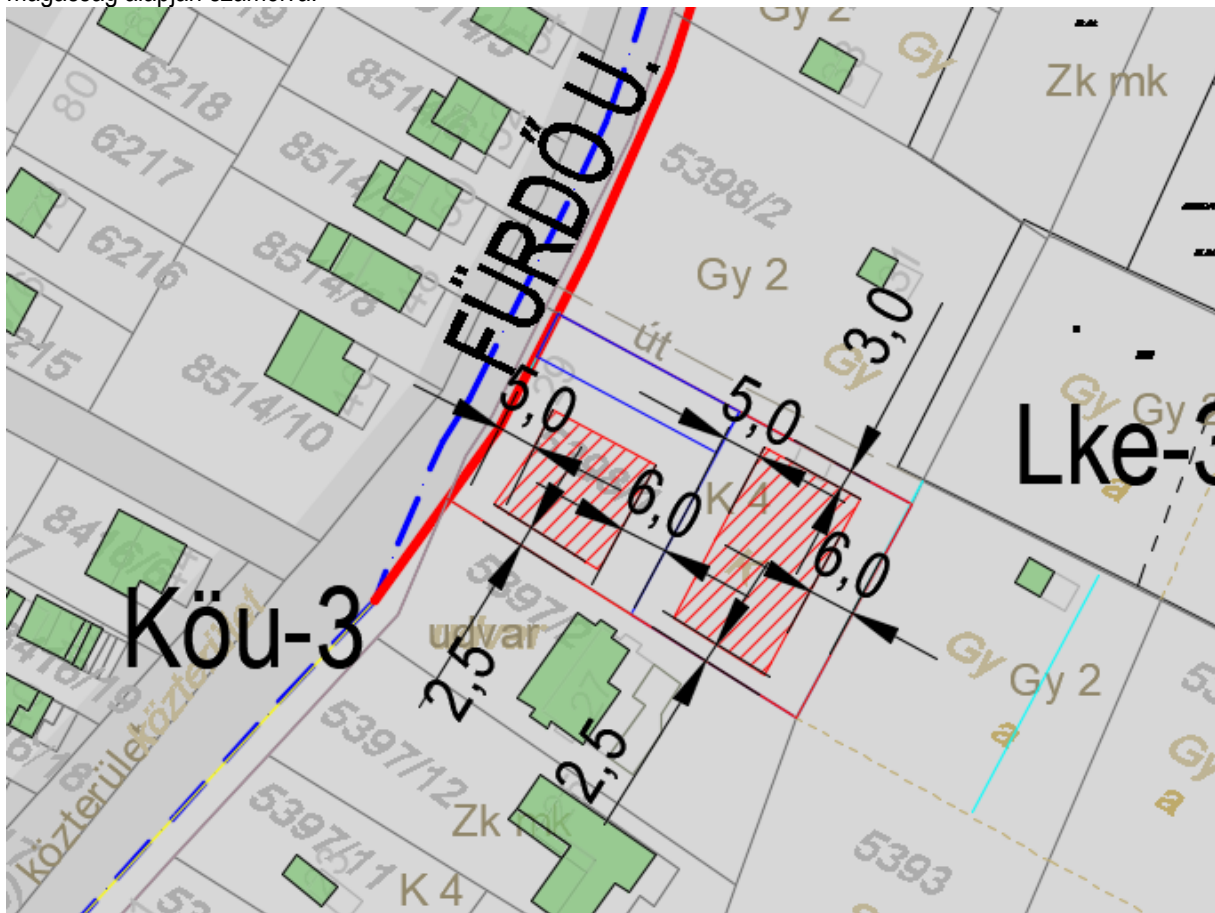


A térség átalakuló, ami nem csak a közterület és telekalakításokat jelenti, hanem a belterületbe vonást is, amely igény szerinti, mint jelen esetben is. Jelenleg a vizsgált területen 1 telek van belterületbe vonva, az 5400/4 hrsz-ú telek.

A belterületbe vonáshoz szükséges belterületi kapcsolatok adottak a szomszédos 5668 hrsz-ú közút (Fürdő utca) által. A vizsgált tömb jelenleg gyéren beépített. A közterület szabályozással érintett telkek közül csak jelen belterületbe vonás tárgyát képező telek vonatkozásában hajtották végre az útszabályozást.

Jelen tanulmányterv a belterületbe vonásról és közterületrendezésről szól, azonban vizsgálni szükséges a tömbben rejlő építési lehetőségeket.

Mivel a kialakított 2 telek közül az egyik egy magánútról megközelíthető, közterületről nem is látszó telek, belső fekvése okán javasolt az építési helyet meghatározni a szabadon álló beépítési módra a megengedett beépítési magasság alapján számolva.



A Fürdő utcáról közvetlenül megközelíthető telek esetében ez egyértelmű, 5 m előkert, 2,5-2,5 m oldalkert és 6 m hátsókert tartandó. A belső magánútról megközelíthető telek beépítése olyan, mintha nyúlványos telek lenne, amelynek értelmében a magánút határától, illetve a, Fürdő utcáról közvetlenül megközelíthető telek hátsó határától 5 m előkert, 2,5-2,5 m oldalkert és 6 m hátsókert tartandó. Az előkert építési határvonal egyben építési vonal, egyébként az épületek építési helyen belül szabadon elhelyezhetők.

A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

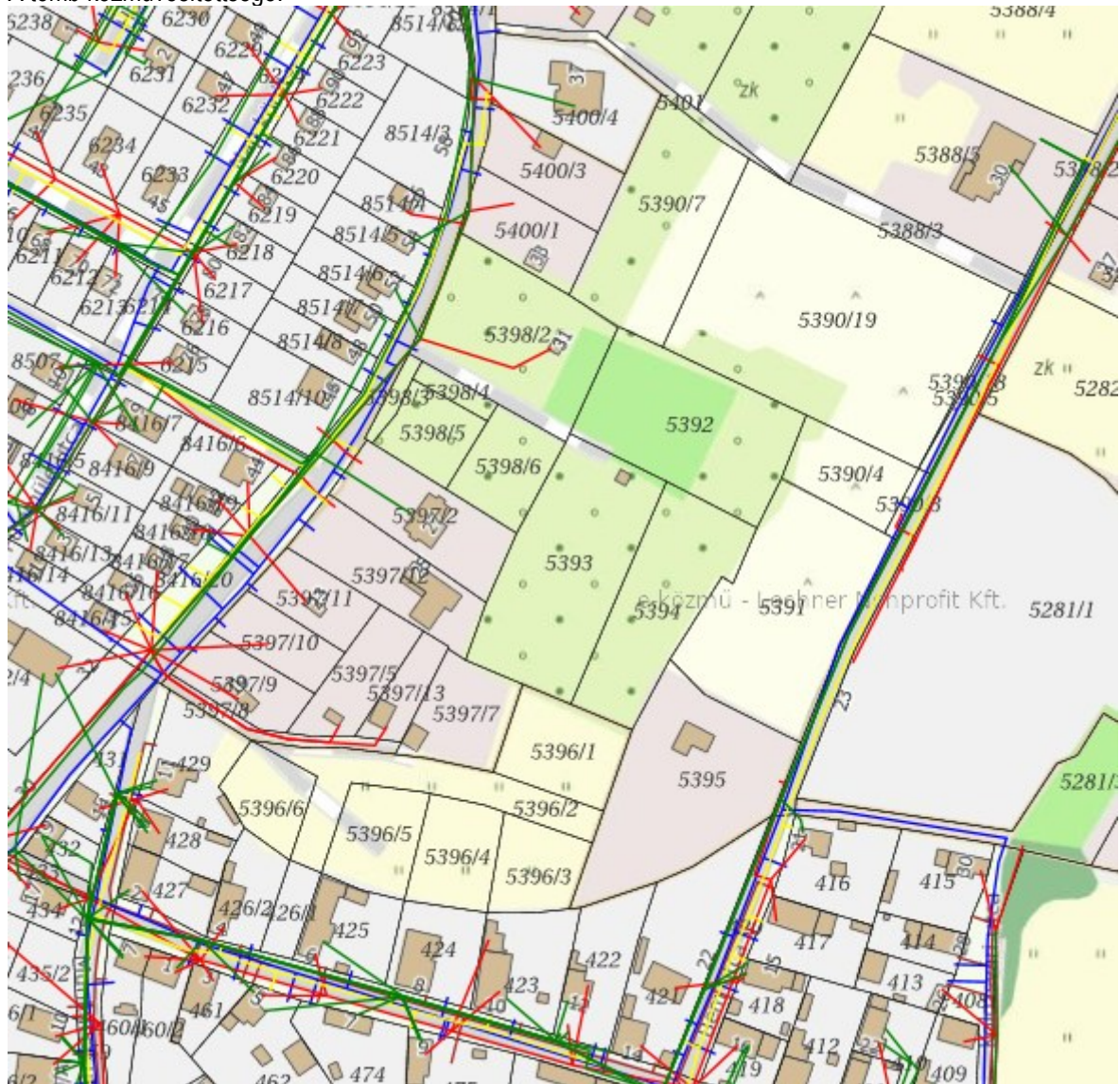
Nyomvonalas ellátást biztosító létesítmények

A tömbben a kialakult és beépített telkek, melyeket rendeltetés-szerűen használnak, a szükséges és előírt közművekkel rendelkeznek.

A közművek vezetése közterületen kell, hogy történjen és onnan kell, hogy legyenek ellátva a telkek, ezért a magánútra a közműveket nem vezetik be, azok az út telekhatáról magánvezetékeknek, bekötő vezetéknek minősülnek.

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

A tömb közművesítetttsége:



A Fűdő utcán a belterületbe vonással érintett 2 telek előtt is a villany, víz, gáz, telefon közművezetékek rendelkezésre állnak. Föld feletti tűzcsap 100 m-en belül van.



A belső telek közművesítése a közüzemi szolgáltatók egyedi eljárásai alapján lehetséges, magánútra közüzemi vezetéket általában nem vezetnek be, a magánúton csak magán vezetékek (bekötő vezetékek) létesíthetők..



Burkolt út a belterületbe vonással érintett telkek előtt van. A Fürdő utca szilárd burkolatú úttal ellátott.

Humáninfrastruktúra

A településrendezési tervben kijelölt hasznosítás, a kertvárosias építési övezeti besorolás nem módosul. Az övezetben elhelyezhető funkciókat a HÉSZ 36.§-a tartalmazza.

A tömbben jellemző a lakó funkció, de jelen belterületbe vonás nem teszi szükségessé a humán infrastruktúra fejlesztését, mivel csak 2 lakótelek alakult ki.

A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

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

A tömb fokozatos beépítése várható. A belterületbe vonással érintett ingatlanok beépülése nem jelent jelentős többlet környezetterhelést.

A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

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

1. Településrendezési szerződés

A településrendezési szerződéseket a magyar építészetéről 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 terhelnek, 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 kötelezettségről.

(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 tényezőket 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

Az 5416/1-7 helyrajzi számú zártkerti fekvésű ingatlanok belterületbe vonhatók.

Az érintett tömbben az átalakulás folyamatos. Végleges más célú hasznosításuk javasolt és indokolt is a tömb és a kapcsolódó közterületek rendezése érdekében.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15.§-a rendelkezik a belterületbe vonás engedélyezésére vonatkozó külön szabályokról.

A tulajdonos nyilatkozza, hogy a településrendezési eszközökben rögzített funkciót 4 éven belül meg kívánja valósítani.

A belterületbe vonni kívánt 6 db telek végleges más célú hasznosítása 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 igénybevételének (telekalakítás, beépítés) nem feltétele a belterületbe vonás.

9. § (1) *Új közterület kialakítása vagy közterület-szabályozás végrehajtása érdekében az övezeti előírásoktól eltérő méretű telek 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 telek - bármely övezetben az övezeti telekméretre vonatkozó előírásoktól függetlenül kialakítható.

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

A telekalakítás már megtörtént, a belterületbe vonás helyi szabályai teljesülnek.

4. Közmű és egyéb nyomvonalas infrastruktúra fejlesztése

A belterületbe vonást követően közcélú hálózatfejlesztés jelenleg nem szükséges, a 2 db építési telek a meglévő hálózatokról ellátható. A tűzcsap kiépítése valószínűleg egyelőre nem szükséges, mert az újonnan kialakult 2 db telek 100 méteres körzetében van tűzcsap. A 2 telek beépülése egyelőre jelentős tűzvíz igényt nem jelent.

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 min. 15 hónap (nem jelen tanulmányterv része, csak bekötések kellene, hálózat bővítés nem szükséges)

Javasolt 18 hónap biztosítása a megvalósulásra, mely a településrendezési szerződésben rögzítendő.

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

- A településrendezési eszközök módosítása nem tervezett, azok megvalósítására nem irányul a kérelem.
- Az 5398/3-6 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonási költségeit, járulékait, az eljáráshoz kapcsolódó dokumentumok elkészítését saját költségén vállalja a tulajdonos.
- Az ingatlanok közművesítését saját költségén vállalja, beleértve az esetlegesen 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 ingatlanokra.