

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**  
**TISZAKÉCSKE**  
**TISZAPARTI ÜDÜLŐTERÜLET 5416/1-7 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 5416/1-7 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 mellékelt 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.



Borbás Szilvia Alexandra  
tulajdonos



Rédeiné Bondor Klára  
TT1-03-0093  
településtervező

A telepítési tanulmánytervhez felhasznált forráshelyek:  
[www.njt.hu](http://www.njt.hu)  
[www.ekozmu.hu](http://www.ekozmu.hu)  
[www.googlemaps.com](http://www.googlemaps.com)

## BEVEZETŐ

---

A tárgyi dokumentum a Tiszakécskei Tiszaparti Üdülőterület városrészben található zártkerti fekvésű 5416/1, 5416/2, 5416/3, 5416/4, 5416/5, 5416/6, 5416/7 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonása érdekében készített műszaki előkészítő dokumentáció.

A tárgyi, 5416/1-7 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa az ingatlan 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.§)

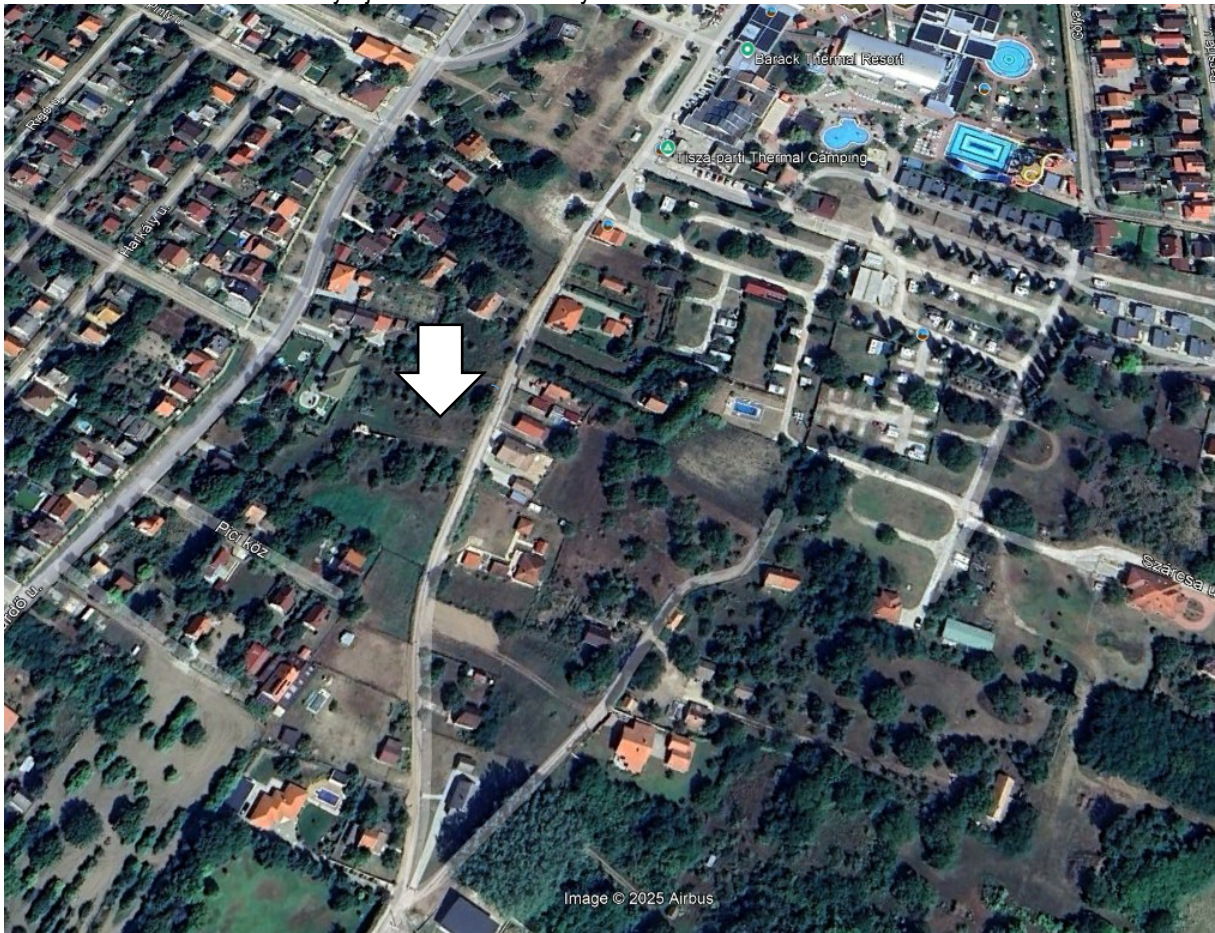
Jelen tervdokumentáció célja a fenti szándékok műszaki feltételeinek való megfelelés tisztázása, alátámasztása, a településrendezési tervvel való összhang igazolása.

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

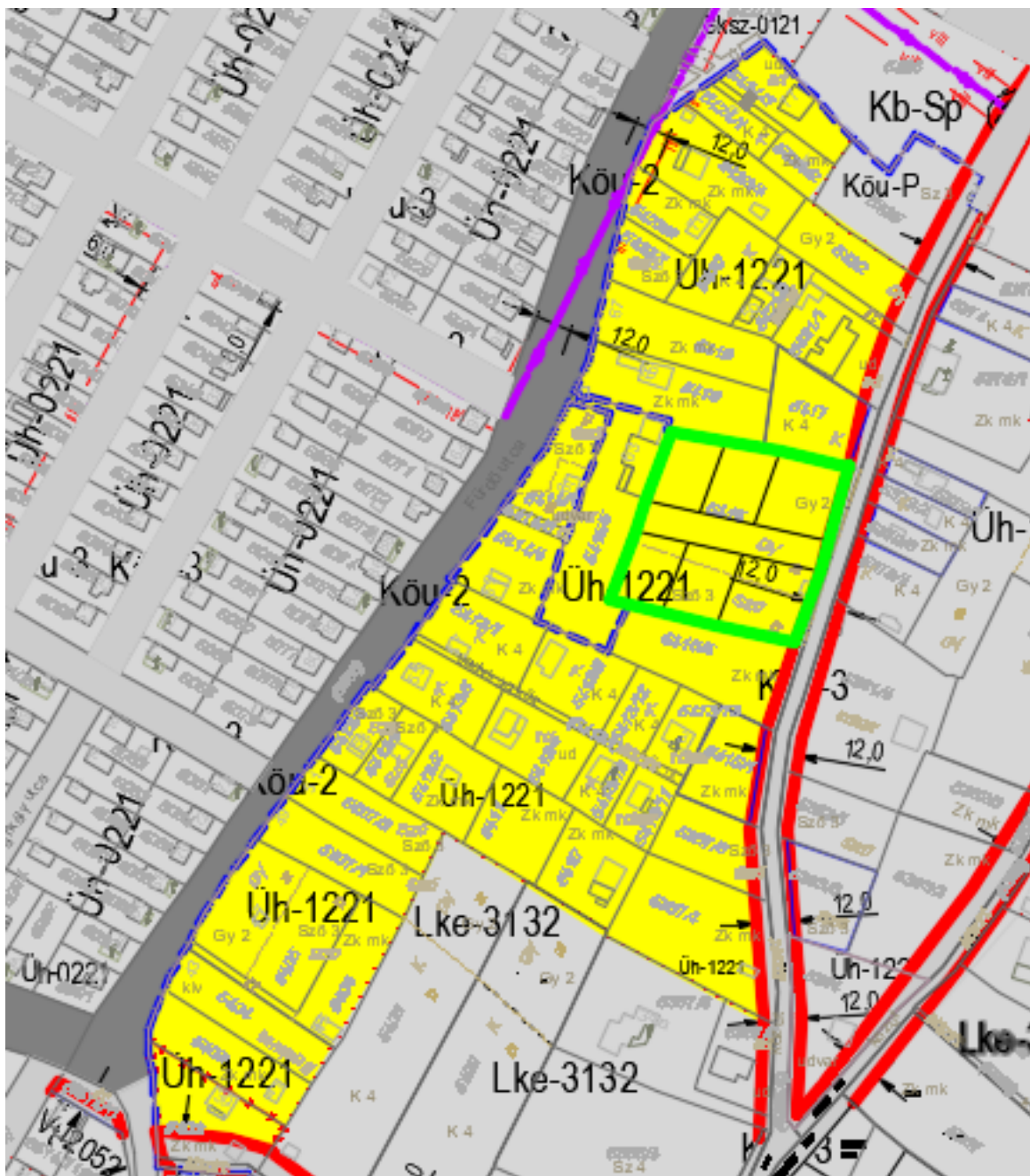
A tárgyi ingatlan a Tiszaparti üdülőterület városrészben található a város keleti részén Ókéscke és a termálfürdő között az 5416/8 és 5386/4 helyrajzi számú önkormányzati földutak mellett



Ingyanfejlesztési szempontból ez a térség átalakuló terület, itt van lehetőség hétvégi házas üdülőtelkek kialakítására. A megközelítést biztosító közterületi hálózat még kialakítatlan, a közterület-szabályozás az egyes telekalakításokhoz kapcsolódóan fokozatosan valósul meg, ezért az önkormányzati tulajdonú (az ingatlan-nyilvántartásban több helyrajzi számon szereplő) út belterületbe vonása még nem időszerű.

Az érintett, vizsgált tömb a Fürdő utca Strand utcától induló szakasza, az 5416/8 és 5386/4 helyrajzi számú önkormányzati földút, Strand parkolója által határolt terület, lenti ábrán sárga felülettel jelölve.

A Fürdő utca nyugati és az önkormányzati földút keleti oldala részben beépült, a terület folyamatosan átalakul.



- A térség részben közművesített, a szennyvíz csatorna megépítése hiányzik az összközműves mérték eléréséig.
- A közterületek a térségben részben kialakultak, a Fürdő utca ezen szakasza szabályozással nem érintett, az önkormányzati földút 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

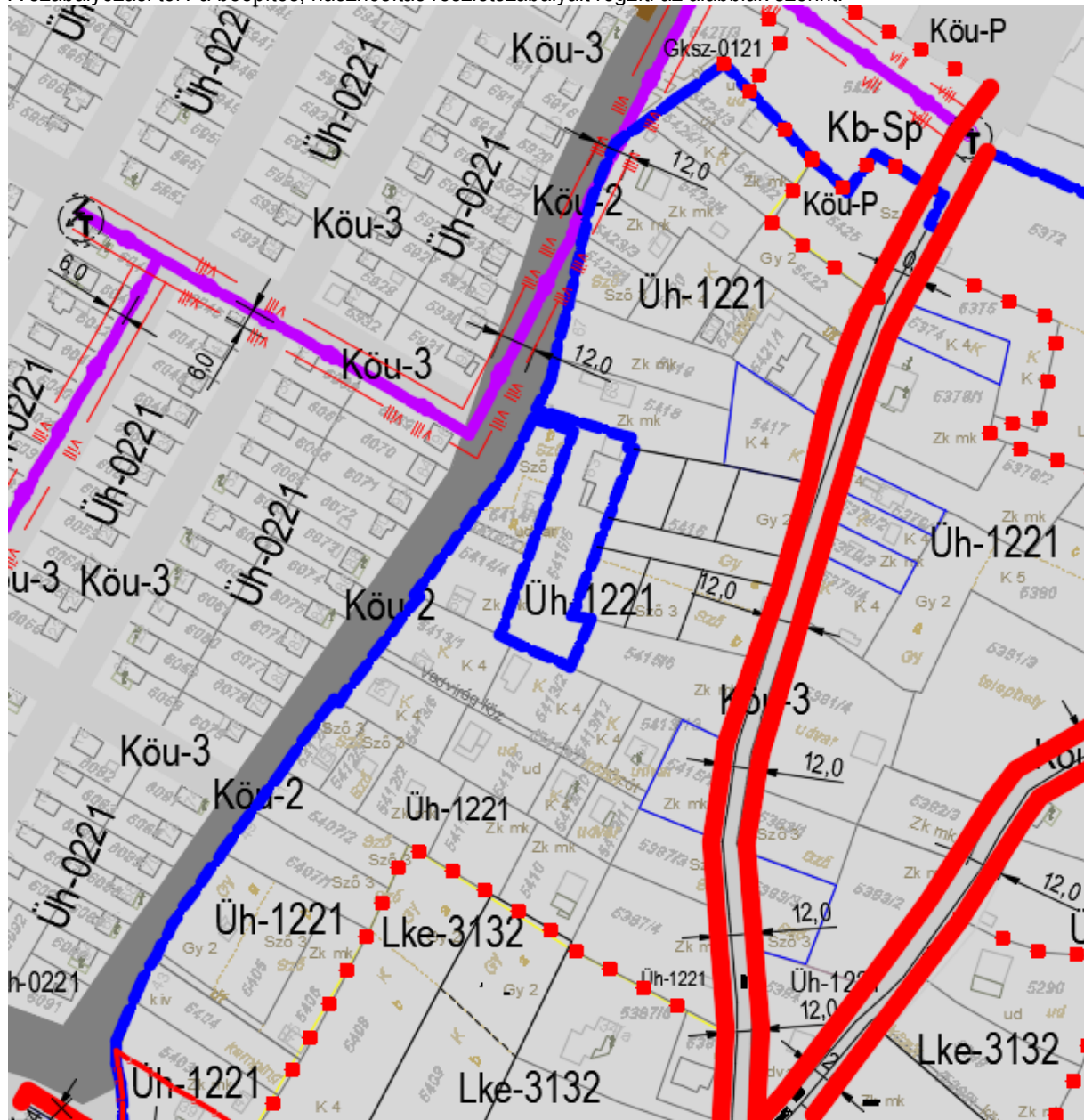
A belterületbe vonni kívánt ingatlanokat fenti ábrán zölddel jelöltük. Mivel nyugat felől belterületi határhoz csatlakoznak, az önkormányzati út belterületbe vonása nélkül is belterületbe vonhatók. Hatásterületként a fenti ábrán sárgával alászínezett tömb határozható meg, illetve a tömbhöz kapcsolódó közterületalakítással érintett telkek.

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 települészerkezeti terv (fenti részlet) hétvégi házas üdülőterület általános területhasználatú területbe sorolja a vizsgált tömböt, tömbfeltáró egyéb kiszolgáló utakat nem tartalmaz.

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



Üh-1221

Övezeti jel	Érték
Üh	hétvégi házas üdülőtérület építési övezet
1	300 m <sup>2</sup> -es kialakítható terület
2	oldalhatáron álló beépítési mód
2	20%-os maximális beépíthetőség
1	5 m-es max. épületmagasság

A területet keletről érintő szabályozási vonal megvalósult a telekalakítás során, a szabályozási vonal megvalósult szakaszait a soron következő tervfelülvizsgálat során törölni javasolt. A kialakult telekterületek a megengedettnél nagyobbak, jelenleg beépítetlenek és még mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartottak az alábbiak szerint:

A vizsgált tömbben az alábbi hrsz-ok az érintettek, valamint a rendezéshez szükséges közterületek:

Hrsz	Fekvés	Övezeti besorolás	Terület (m <sup>2</sup> )	Szabályozással érintett	Jelenlegi művelési ága
5416/1	zártkerti	Üh-1221	437	nem érintett, beépítetlen	gyümölcsös 2 min. o. 3,04 AK
5416/2	zártkerti	Üh-1221	450	nem érintett, beépítetlen	gyümölcsös 2 min. o. 3,13 AK
5416/3	zártkerti	Üh-1221	612	nem érintett, beépítetlen	gyümölcsös 2 min. o. 4,25 AK
5416/4	zártkerti	Üh-1221	615	kivett út (magánút)	00
5416/5	zártkerti	Üh-1221	433	nem érintett, beépítetlen	szőlő 3 min. o. 2,26 AK
5416/6	zártkerti	Üh-1221	440	nem érintett, beépítetlen	szőlő 3 min. o. 2,29 AK
5416/7	zártkerti	Üh-1221	657	nem érintett, beépítetlen	szőlő 3 min. o. 3,42 AK
<b>Határoló közterületek</b>					
5416/8	zártkerti	Köu	352	rendezendő	közlekedés – közmű

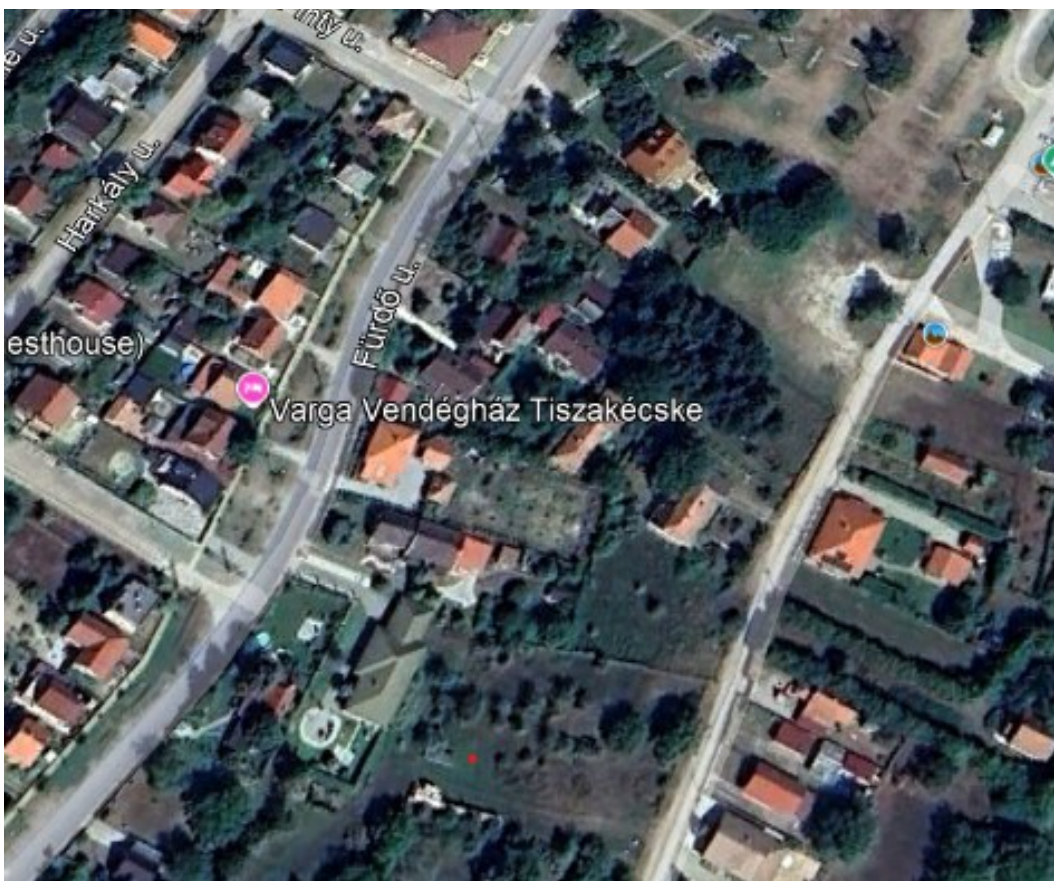


A térség átalakuló, ami nem csak a közterület és telekalakításokat jelenti, hanem a belterületbe vonást is, amely igény szerinti, mint jelen esetben is.

A belterületbe vonáshoz szükséges belterületi kapcsolatok adottak a szomszédos 5415/7-8 hrsz-ú ingatlanok által

A vizsgált tömbben található ingatlanok a tömb déli részén, a földút nyugati részén zömmel beépítettek,





továbbá a vizsgált területtől nyugatra és északra lévő telek a Fürdő utca mentén többnyire beépítettek.

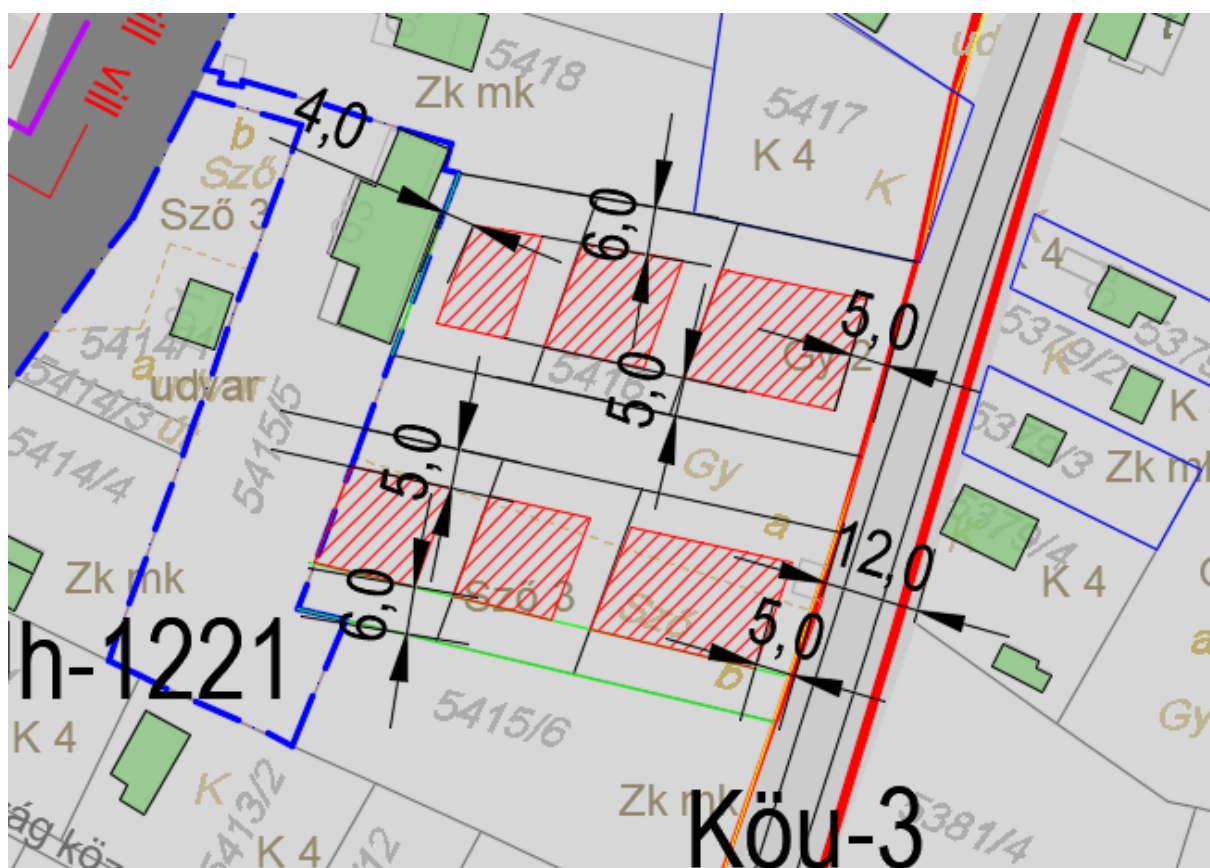
A maradék visszamaradó telek közterület alakítással érintettek.

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

Mivel a kialakított magánútra felfűzött telek beépítési módja oldalhatáron álló, telekszélességük 18-25 m, javasolt az építési hely meghatározása a következőképpen:



Figyelembe kell venni az 5415/8 hrsz-ú telken megépült épületet (fenti kép), mely gyakorlatilag az 5416/1 hrsz-ú telekkel közös telekhatáron áll. Ezért ettől a közös telekhatártól 4-m-re kell az építési helyet meghatározni az épületek közötti legkisebb távolság biztosítása érdekében. Egyébként az önkormányzati földút telekhatárától mérten és a kialakított magánút telekhatárától mérten 5 m előkert, 5 m oldalkert állapítandó meg. A hátsó telekhatár 6 m. Egyébként az épületek építési helyen belül szabadon elhelyezhetők, de az előkert méretek betartandók. Fent leírtakat az alábbi ábra szemlélteti:



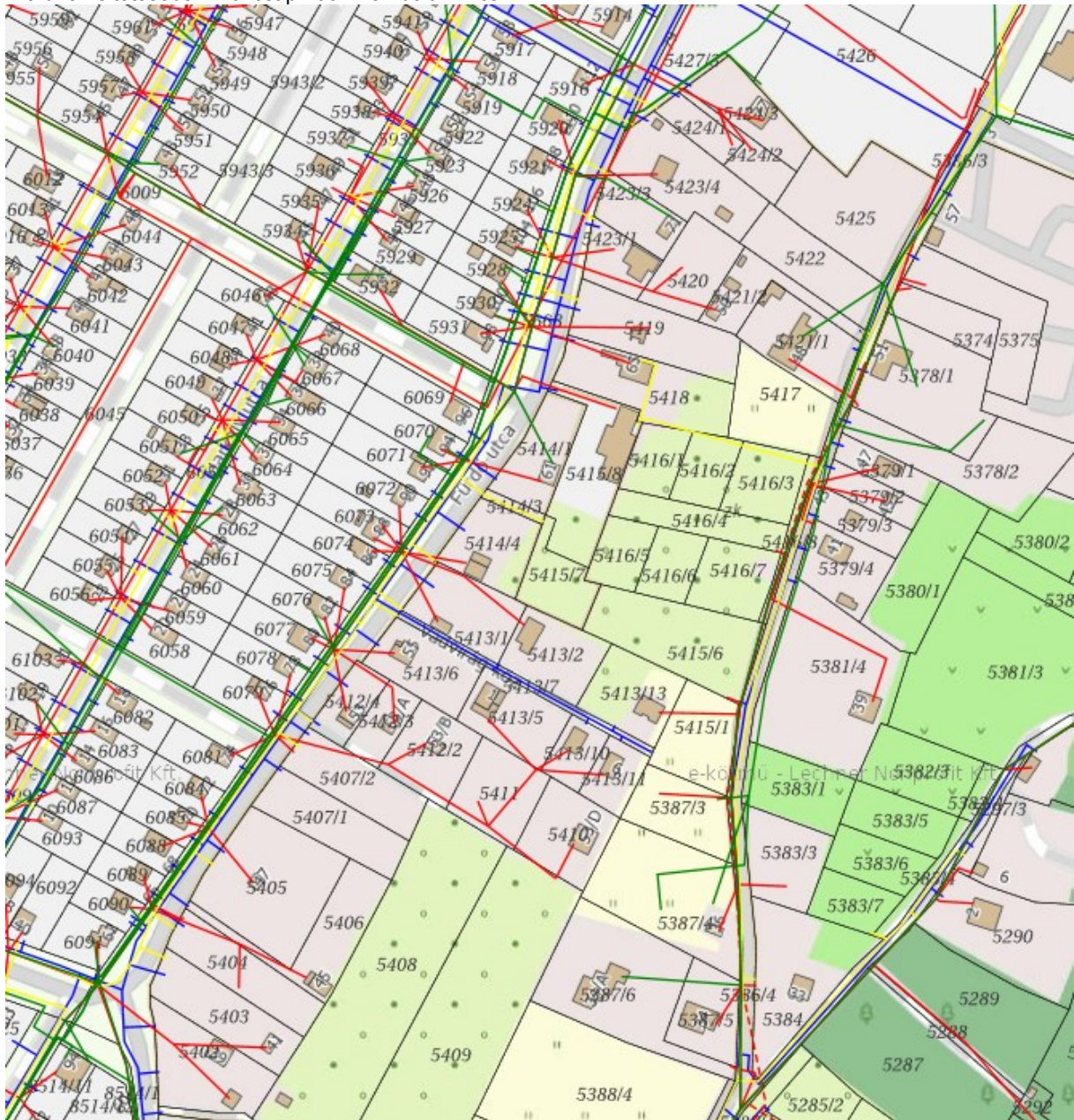
#### A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

##### 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 nincs.



A tömb közművesítettsége:

A Fürdő utcán a villany, víz, gáz, telefon közművezetékek rendelkezésre állnak. A belterületbe vonással érintett tömb előtt elhaladó önkormányzati földúton víz, villany és gáz közművek vannak. A villany már a magánútra bevezetett.

A további közmű kiépítése a közüzemi szolgáltatók egyedi eljárásai alapján lehetséges, magánútra közüzemi vezeték általában nem vezetnek be, almérőket kell beépíteni.



Burkolt út a belterületbe vonással érintett telkek előtt elhaladó úton nincs, itt stabilizált földút van. A Fürdő utca szilárd burkolatú úttal ellátott.

### **Humáninfrastruktúra**

A településrendezési tervben kijelölt hasznosítás, a hétfégi házas üdülőterületi építési övezeti besorolás nem módosul.

Az övezetben elhelyezhető funkciókat a HÉSZ 43.§-a tartalmazza.

A tömbben jellemző az üdülő funkció, de vannak lakóépületek is. Jelen belterületbe vonás nem teszi szükségessé a humán infrastruktúra fejlesztését.

### **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 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 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)<sup>13</sup> 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.<sup>37</sup> 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)<sup>38</sup> 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)<sup>39</sup> *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)<sup>40</sup> A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

34/A.<sup>102</sup> 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)<sup>22</sup> 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 6 db 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 min. 18-20 hónap (nem jelen tanulmányterv része)

Javasolt 24 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 eszközöket módosítása nem tervezett, azok megvalósítására nem irányul a kérelem.
- Az 5416/1-7 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonási költségeit, járulékait, az eljáráshoz kapcsolódó dokumentumok elkészítését saját költségén vállalja a tulajdonos.
- Az ingatlanok közművesítését 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 ingatlanokra.