

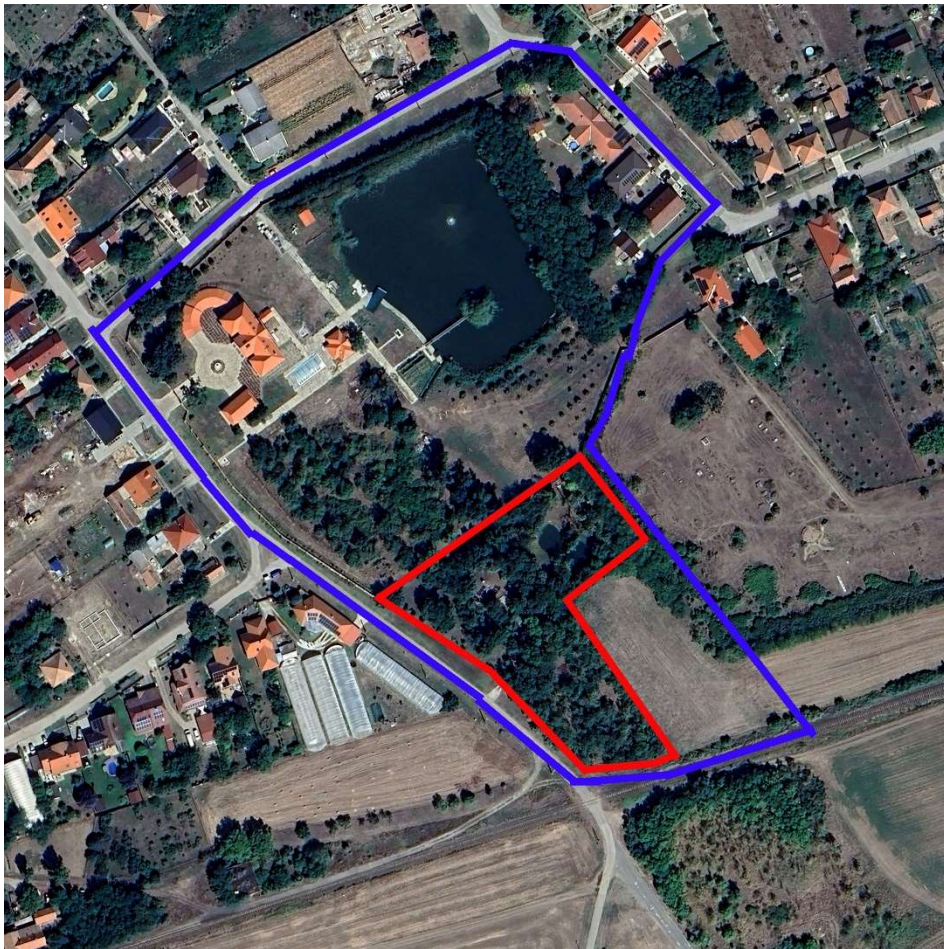
B & B ' 9 9 S Z O L G Á L T A T Ó B T .

BÉKÉS, DEBRECENI UTCA 16/A tel: 20-9-317-364; 20-47-98-149

DESZK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Deszk, Május 1. utca – Tó köz – Móra F. utca – Deszki Szerb Emlékpark – déli belterületi határ által bezárt terület

Célterület: Deszk, Május 1. utca 76. sz- alatti (hrsz.: 452/5) ingatlan



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 19. § és 7. melléklet szerint készült főépítész feljegyzés alapján

2025. NOVEMBER HÓ

DESZK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Deszk, Május 1. utca – Tó köz – Móra F. utca – Deszki Szerb Emlékpark – déli belterületi határ által bezárt terület

Célterület: Deszk, Május 1. utca 76. sz- alatti (hrsz.: 452/5) ingatlan

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ: **KOVÁCS JÓZSEF**
6772 Deszk, Május 1. utca 76.

TERVEZŐ: **B&B '99 Szolgáltató Bt.**
6723 Szeged, Debreceni utca 16/a

Településtervezés	 Bartók Erika Éva	településtervező, TT-06/0067
-------------------	---	---------------------------------

2025. NOVEMBER HÓ

A telepítési tanulmányterv döntést megalapozó dokumentum, melynek ismeretében a Képviselő-testület határozatot hoz a település közigazgatási területén a fejlesztési cél támogatásáról. A telepítési tanulmányterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Elj.) 7. melléklet határozza meg, mely alapján a település főépítésze pontosíthatja a tartalmat. Deszk község főépítésze az alábbi főépítési feljegyzést adta ki:

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Deszk településrendezési eszközeinek 2025-2026. évi módosítását megalapozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMÁRÓL

Deszk, Május 1. utca – Tó köz – Móra F. utca – Deszki Szerb Emlékpark – déli belterületi határ által bezárt tömbön belül a Május 1. utca 76. (hrs.: 452/5) ingatlanra vonatkozólag

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92.§ [A településrendezési szerződés] (1) bekezdése alapján a telepítési 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 Méptv. 92.§ (4) bekezdés a) pontja szerint a településrendezési szerződés tárgya a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 19. § (1) bekezdése előírja, hogy településrendezési szerződés megkötése esetén a telepítési tanulmányterv elkészítése kötelező a településtervek módosításának megalapozásához.

A Korm. r. 19. § (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv tartalmát 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 összehasonlíthatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A Korm. r. 78. § (4) bekezdés a) pontja szerint a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat 2022. január 1-jétől történő módosítása során, ha a VII-IX. Fejezet vagy más jogszabály településtervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát, településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot is érteni kell.

A fentiekre tekintettel a telepítési tanulmányterv tartalmát a Korm. r. 7. sz. melléklete alapján a következők szerint állapítom meg:

1. A telepítési tanulmányterv a településterv (településrendezési eszközök) módosításának megalapozása érdekében az adott fejlesztési akcióterület tekintetében tartalmazza
 - a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
 - b) a fejlesztési célt,
 - c) a szabályozási koncepcióját.

A Korm. r. 19. § (6) bekezdése kimondja, ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is. Azonban szakmai feladat bemutatásában ezen részt nem kell a telepítési tanulmánytervbe beilleszteni.

Deszk, 2025. november 24.


Szaráki Krisztián
települési főépítész

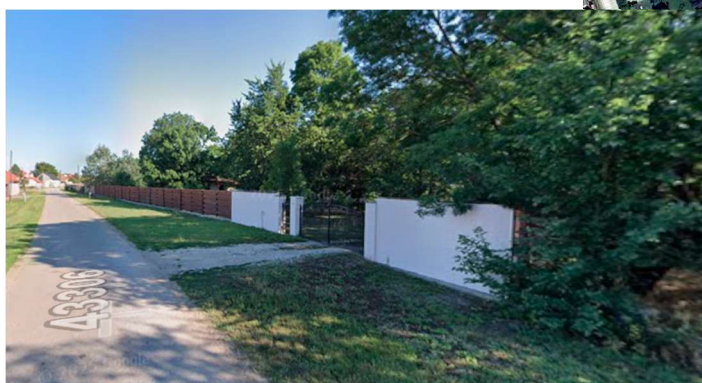
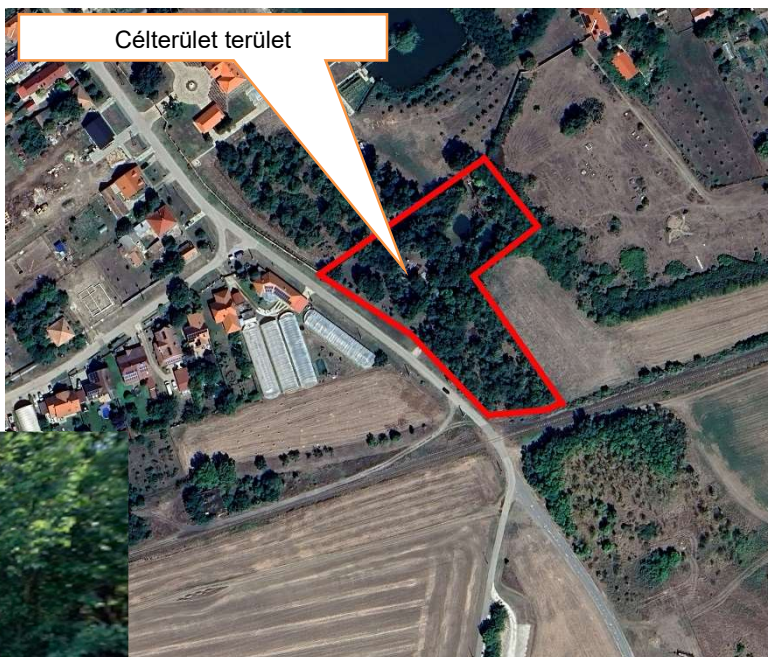
A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

Tervezési terület bemutatása (térképpel, fotóval):

Tervezési terület: Deszk, Május 1. utca – Tó köz – Móra F. utca – Deszki Szerb Emlékpark – déli belterületi határ által bezárt terület

Célterület: Deszk, Május 1. utca 76. sz. alatti (hrsz.: 452/5) ingatlan

Google Maps térképrészlete →



Fotó a Május 1. utca felől ↑

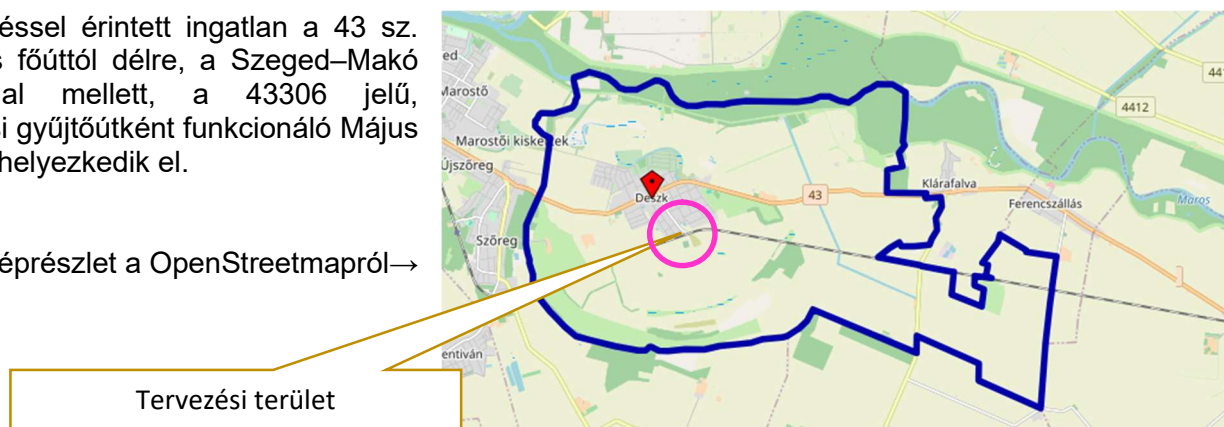
A földhivatali adatszolgáltatás szerint a telken két földszintes, kör alaprajzú épület áll. Az ingatlan nem érintett régészeti lelőhellyel, országos és helyi védett elemmel.



Tervezési terület elhelyezkedése a település rendszerében:

A tervezéssel érintett ingatlan a 43 sz. országos főúttól délre, a Szeged–Makó vasútvonal mellett, a 43306 jelű, települési gyűjtőútként funkcionáló Május 1. utcán helyezkedik el.

Térképrészlet a OpenStreetmapról →

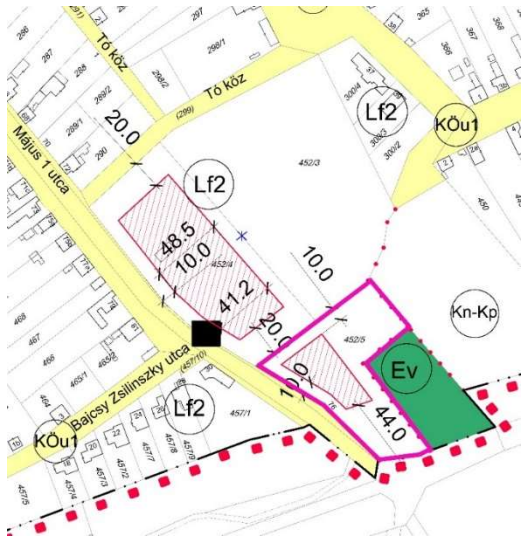
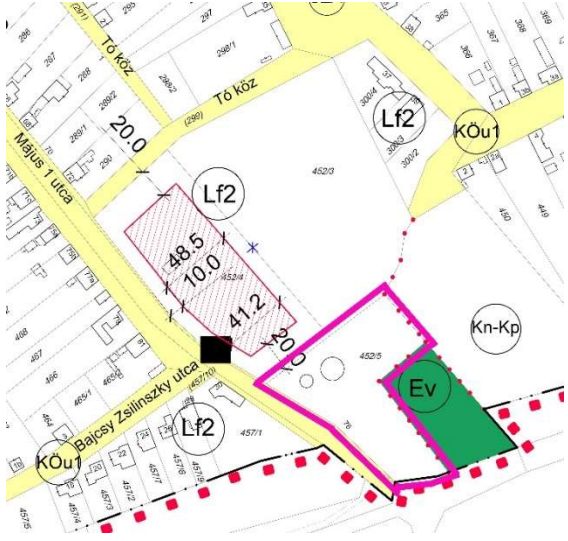


A FEJLESZTÉSI CÉL

A szóban forgó, 6061 m² nagyságú telek tulajdonosa az értékesítést megelőzően legalább két önálló telekre kívánja megosztani az ingatlant a terület fejlesztési potenciáljának jobb kihasználása érdekében. A telekalakítás azonban jelenleg nem hajtható végre, mivel a belterületi szabályozási tervben meghatározott építési hely kijelölése korlátozza a kialakítható telekméreteket és telekhatárokat. A fejlesztési cél eléréséhez ezért szükségessé válik a szabályozási terv módosítása.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Deszk Község Építési Szabályzatáról szóló 21/2021. (XII. 08.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 3. sz. mellékletét szükséges módosítani a fejlesztési cél alapján.

Jelenlegi szabályozás	Tervezett szabályozás
 <p>Hatályos szabályozási tervlap kivágata</p>	 <p>Tervezett szabályozási tervlap kivágata</p> <p>A ciklámennel keretezett 452/5 hrsz.-ú telekről az építési hely jelét törölni szükséges, továbbá az alaptérkép aktualizálása is indokolt, mivel az építési helyen belül időközben két épület megvalósult. Az első épület a telekhomlokvonalától mért 10 m-es előkert vonalára illeszkedve épült meg. A módosítást követően az övezetre a HÉSZ általános előírásai lesznek érvényesek, amelyek szerint az előkert minimális mérete 5,0 m, és az utca felőli homlokzat legalább 1/3-ának ezen a vonalon kell elhelyezkednie. Tekintettel azonban arra, hogy a már meglévő épületek kialakítása ettől eltérő, szükséges egy új, speciális helyi előírás beillesztése a HÉSZ-be. Ez az előírás biztosítja, hogy épületbővítés esetén a tulajdonos felmentést kapjon az 5,0 m-es előkert kötelező beépítési vonal teljes körű alkalmazása alól, így az épületek továbbra is a kialakult beépítési viszonyokhoz igazodva fejleszthetők.</p>

ÖSSZEFOGLALÓ

A fejlesztési célhoz szükséges tervezett módosítás jogszerűen elvégezhető, az említett új előírást pedig a HÉSZ 20. §-ába, (8) bekezdésként kell beilleszteni.