

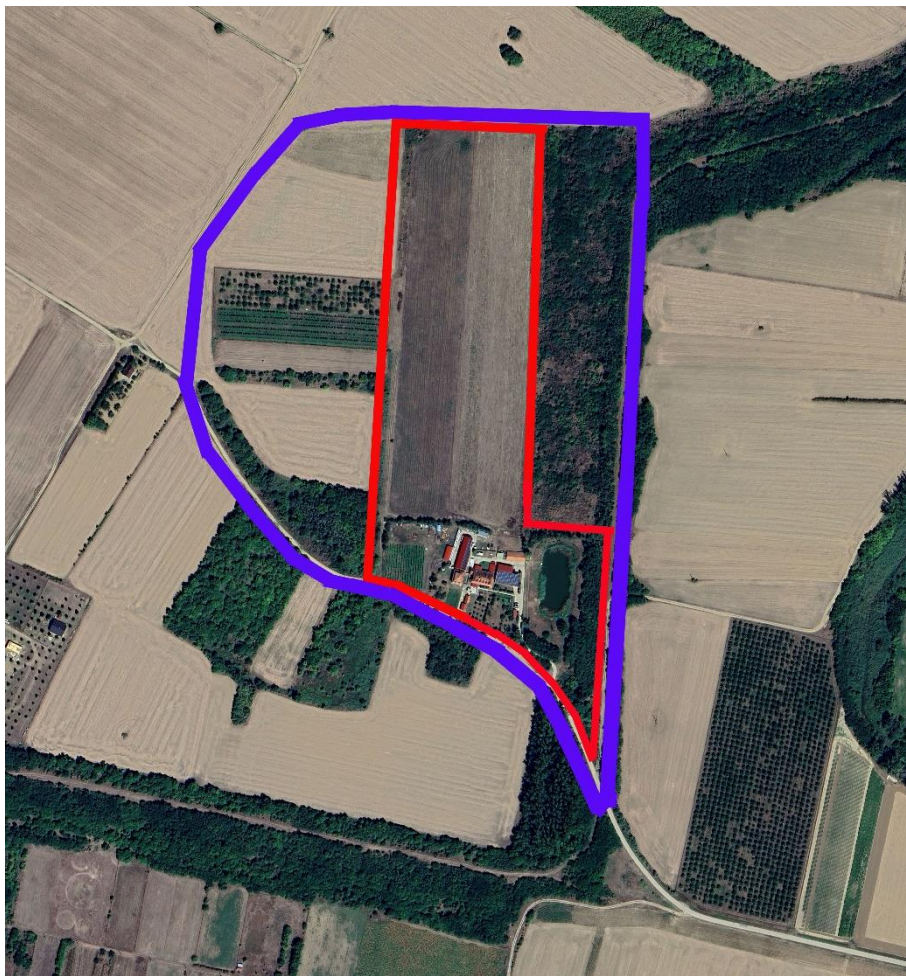
**B & B ' 9 9 S Z O L G Á L T A T Ó B T .**

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

## **DESZK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

**Deszk, nyugati közigazgatási terület határa – 044/3 hrsz.-ú töltés –  
046 hrsz.-ú dűlőút által határolt tömb**

**Célterület: Deszk, 047/3-12 és a 048/1 hrsz.-ú ingatlanok**



## ***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, nyugati közigazgatási terület határa – 044/3 hrsz.-ú töltés –  
046 hrsz.-ú dűlőút által határolt tömb**

**Célterület: Deszk, 047/3-12 és a 048/1 hrsz.-ú ingatlanok**

## ALÁÍRÓLAP

**MEGRENDELŐ:** **László Sándor**  
6771 Szeged, Szerb u. 48.

**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, nyugati közigazgatási terület határa – 044/3 hrsz.-ú töltés – 046 hrsz.-ú dűlőút által határolt tömbön belül a 047/3-12 és a 048/1 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozólag

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92.§ [A településrendezési szerződés] (1) bekezdése alapján 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 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 összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

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.

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 terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- a fejlesztési célt,
- a szabályozási koncepcióját.

Deszk, 2025. november 24.

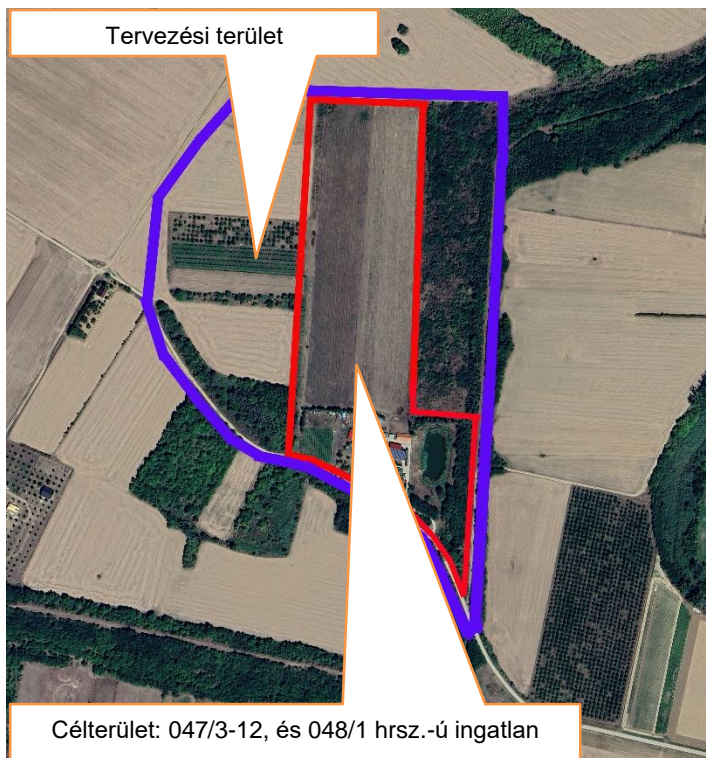
  
Sziráki Krisztián  
települési főépítész

## A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

### Tervezési terület bemutatása (térképpel, fotóval):

**Tervezési terület:** Deszk, nyugati közigazgatási terület határa – 044/3 hrsz.-ú töltés – 046 hrsz.-ú dűlőút által határolt tömb

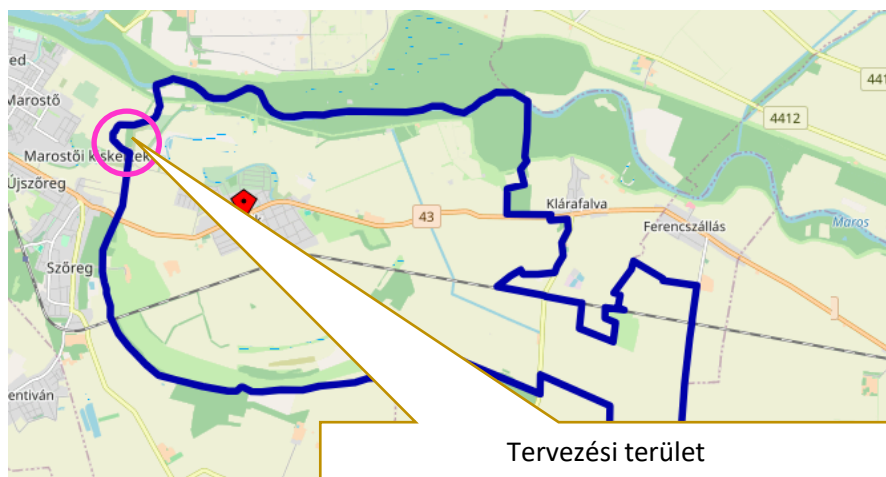
**Célterület:** Deszk, 047/3-12, és a 048/1 hrsz.-ú ingatlanok



Google Maps térképrészlete→

### Tervezési terület elhelyezkedése a település rendszerében:

A tervezéssel érintett földrészlet Deszk északi szegmensének nyugati közigazgatási határán található. A 43. számú országos főúthoz való kapcsolata a Semmelweis utcán és a Szőregi soron keresztül valósul meg.



Térképrészlet a OpenStreetmapról

## A FEJLESZTÉSI CÉL

A tulajdonos fejlesztési elképzelése a 047/10 hrsz.-ú terület mezőgazdasági övezetbe sorolt részének 4000–5000 m<sup>2</sup>-es parcellákra történő felosztására irányul, amelyek a 047/3–9 hrsz.-ú területekkel egyidejűleg értékesítve lehetőséget biztosítanak családok számára gyümölcsstermesztésre, hobbigazdálkodásra és egyéb agrártevékenységekre. A kialakítás a mezőgazdasági területhasználat fenntartható formáját szolgálja.

A 047/10 hrsz.-ú ingatlanra tervezett telekalakítással összhangban a gépjárművel történő megközelítést is biztosítani kell magánúttal, továbbá a 047/3–9 hrsz.-ú ingatlanok előtti közlekedési viszonyokat rendezni szükséges. Ennek részeként az önkormányzati út szélesítését a már e célra kialakított teleksáv felhasználásával kell megvalósítani.

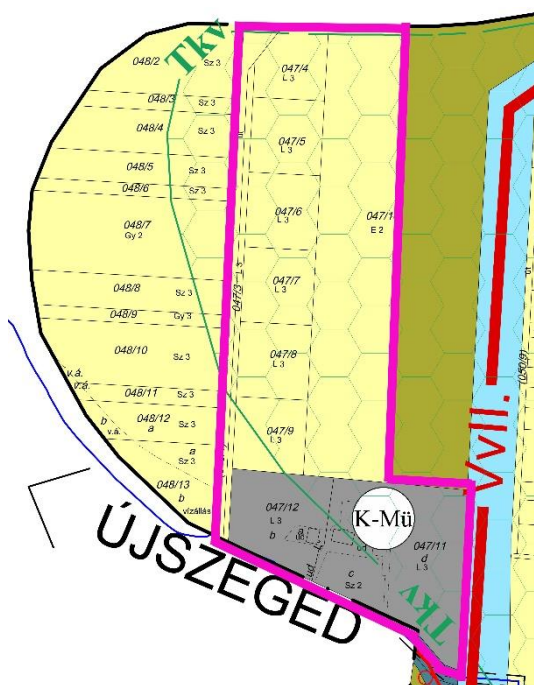
## A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

### Jelenlegi területhasználat, alaptérkép a tervezési területről

A Deszk 047/3–9 hrsz-ú telkek a földhivatali adatszolgáltatás szerint legelőként szerepelnek, azonban gyümölcsössé történő átminősítésük már folyamatban van. A mögöttük lévő 047/10 hrsz-ú ingatlan a NÉBIH adataiban erdőként szerepel, de a BKMKH Agrárügyi Főosztálya engedélyezte, hogy a nyugati, 2 ha 9527 m<sup>2</sup>-es része mezőgazdasági művelésbe kerüljön át. Ennek művelési ág-változtatása is folyamatban van.



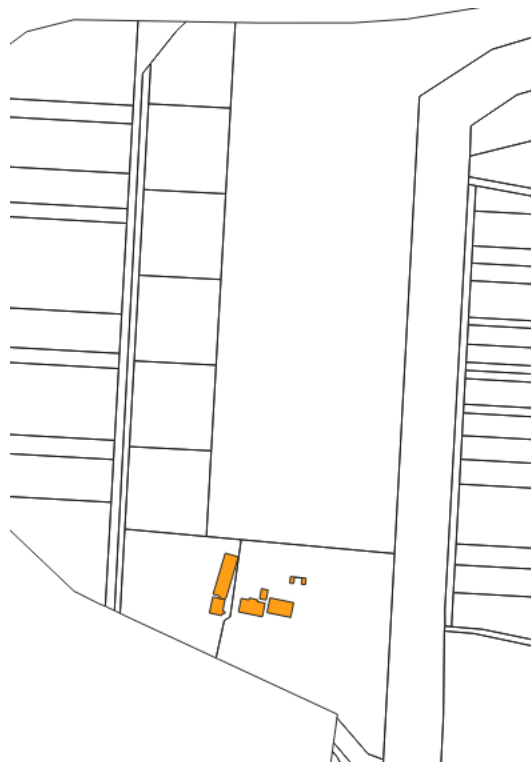
Ortofotó részlete ↑



Hatályos településszerkezeti terv ↑

A 126/2021. (XII. 08.) önk. határozattal elfogadott, hatályos településszerkezeti terv (TSZT) a 047/3–9 hrsz-ú ingatlanokat, illetve a 047/10 hrsz-ú ingatlan érintett részét általános mezőgazdasági területként határozza meg. A tervezett fejlesztési célok megvalósításához a településszerkezeti terv és mellékleteinek módosítása nem szükséges.

Földhivatali alaptérkép →



### Épített környezet

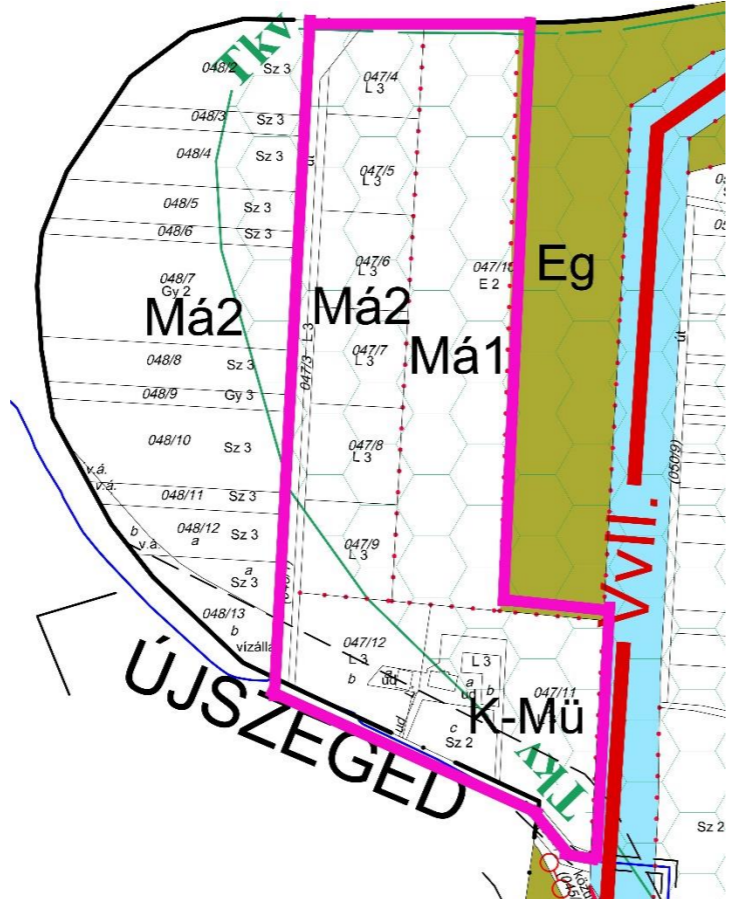
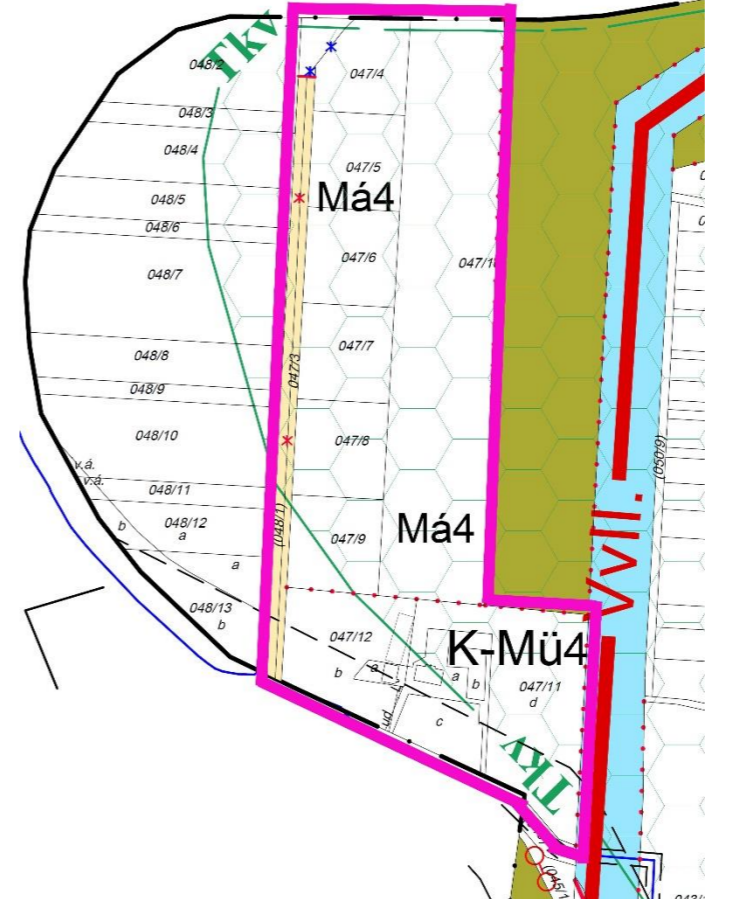
A tervezési terület külterületen fekvő földrészletekből áll. Épületek kizárólag a 047/11-12 hrsz-ú, mezőgazdasági üzemi területen találhatóak. Az épületek különböző korúak és funkciójúak: az iroda- és lakóépület mintegy negyven éves, míg a gyümölcsfeldolgozó csarnok néhány éve épült. Építészeti értékük különleges szempontból nem kiemelkedő.

### Örökségvédelem és helyi védelem

A tervezési területen és környékén nem található országos műemlék, helyi védett épület, és nincs régészeti lelőhely sem.

## SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Deszk Község Építési Szabályzatáról szóló 21/2021. (XII. 08.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 1. sz. mellékletét szükséges módosítani a fejlesztési cél alapján.

Jelenlegi szabályozás	Tervezett szabályozás
	
Hatályos szabályozási tervlap kivágata	A tervezett szabályozási tervlap kivágata
<p>A fejlesztési cél megvalósításához a módosítás során az alábbi lépések szükségesek:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• A két érintett teleksáv számára egy új mezőgazdasági alövezet („Má4” jelű övezet) kialakítása indokolt, amely lehetővé teszi, hogy a „Má1” és „Má2” jelű övezetekre érvényes, a HÉSZ 40. § (4) bekezdés e) alpontjában meghatározott 5000 m<sup>2</sup> minimális telekméret helyett telekalakítás esetén megengedőbb, minimum 4000 m<sup>2</sup>-es telekméret kerülhessen alkalmazásra. A hatályos „Má1” jelű alövezet előírásai nem tették lehetővé épületek elhelyezését a 047/10 hrsz.-ú ingatlan mezőgazdasági övezetének területén; a családi mezőgazdasági parcellák kialakítása érdekében azonban e szigorú előírás módosítása szükségessé válik.</li><li>• A 047/4 hrsz.-ú telek bővítése érdekében a tulajdonos ingatlanrész-cserét hajt végre az önkormányzattal: a 048/1 hrsz.-ú ingatlan északi kiszélesedése kerül átadásra a 047/3 hrsz.-ú telkrészért cserébe. A módosított 048/1 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú dűlőút a 047/3 hrsz.-ú telkekkel egyesül, és 2025-től külterületi dűlőútként új alövezeti jelölést („Köu4” jelű övezetet), valamint a szabályozási terven külön színnel megjelenített kiemélést kap.</li><li>• A szabályozási terven továbbá szükséges jelölni a telekösszevonásokat, a 048/1 hrsz.-ú út kiszélesedését szabályozási vonallal történő leválasztását, valamint az új alövezeti besorolási jeleket törölve az okafogyottá vált övezeti határ jelét a régi „Má1” és az „Má2” jelű területek között.</li><li>• A módosítás részeként a beépítésre szánt különleges – mezőgazdasági üzemi építési övezet („K-Mü”) előírásait felül kell vizsgálni, különösen a beépítési mód és a minimális elő-, oldal- és hátsókeret méretei tekintetében, hogy azok illeszkedjenek a 047/11 és 047/12 hrsz.-ú telteken álló meglévő épületek kialakításához. Mivel az övezetre új, kiegészítő előírások szükségesek, a különleges mezőgazdasági terület új alövezetet kap „K-Mü4” jelöléssel, amelyet a külterületi szabályozási tervbe, valamint a jelmagyarázatba is be kell illeszteni.</li><li>• A 047/10 hrsz.-ú telekből kialakítandó mezőgazdasági parcellák megközelítése érdekében magánút létesítése szükséges a telek nyugati hosszoldalán. A kialakítandó magánút a mezőgazdasági övezetben fekvő két szomszédos telek közötti, szintén magánútként meghatározott közlekedési sávon keresztül csatlakozik majd az egyesített külterületi dűlőúthoz (047/3 és 048/1 hrsz.). A magánutak kialakítására és paramétereire vonatkozó előírásokat a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet – a településrendezési és építési követelmények alapszabályzata (TÉKA) – tartalmazza, ezt nem kell a szabályozási tervre feljelölni.</li></ul>	

## ÖSSZEFOGLALÓ

A fejlesztési célhoz szükséges és tervezett módosítás jogszerűen elvégezhető.