

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

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

DESZK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Deszk, Alkotmány utca – Erkel Ferenc u – tervezett belterületi határ –
meglévő belterületi határ – Bajcsy-Zsilinszky utca – Táncsics utca – Kiss
Ernő utca – Semmelweis utca által bezárt terület**

Célterület: Deszk, Erkel Ferenc u. 1703 hrsz.-ú és a Táncsics u. 5. (hrsz.: 653) ingatlanok



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

2026. ÁPRILIS HÓ

DESZK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Deszk, Alkotmány utca – Erkel Ferenc u – tervezett belterületi határ –
meglévő belterületi határ – Bajcsy-Zsilinszky utca – Táncsics utca – Kiss
Ernő utca – Semmelweis utca által bezárt terület

Célterület: Deszk, Erkel Ferenc u. 1703 hrsz.-ú és a Táncsics u. 5. (hrsz.: 653) ingatlanok

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ: Nádasdi Csaba
Költözzma Kft.
6772 Deszk, Alkotmány utca 61.

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

Településtervezés		településtervező, TT-06/0067
	Bartók Erika Éva	

2026. ÁPRILIS HÓ

ELŐZMÉNY

Deszk településen, az Erkel Ferenc utca 1703 hrsz.-ú és a Táncsics utca 5. (hrsz.: 653) ingatlanok közötti telekhatár rendezésének igénye merült fel. A tervezett telekhatár-elmozdítás az érintett ingatlanok közötti övezeti határ módosítását is szükségessé teszi, amely a szabályozási terv felülvizsgálatát indokolja.

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 község településrendezési eszközeinek 2026. évi 2. módosítását megalapozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMÁRÓL

Deszk, Alkotmány utca – Erkel F. u – tervezett belterületi határ – meglévő belterületi határ – Bajcsy-Zsilinszky utca – Táncsics utca – Kiss Ernő utca – Semmelweis utca által bezárt tömbön belül az Erkel F. utca 1703 hrsz.-ú és a Táncsics utca 5. (hrsz.: 653) ingatlanokra vonatkozólag

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92.§ (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. 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.

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, 2026. április 28.


Sziráki Krisztián
települési főépítész

A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

Tervezési terület bemutatása (térképpel, fotóval):

Tervezési terület: Deszk, Alkotmány utca – Erkel F. u – tervezett belterületi határ – meglévő belterületi határ – Bajcsy-Zsilinszky utca – Táncsics utca – Kiss Ernő utca – Semmelweis utca által bezárt tömbön belül

Célterület: Deszk, Erkel F. utca 1703 hrsz.-ú és a Táncsics utca 5. (hrsz.: 653) ingatlanok

Ortofotó térképrészlete →



A földhivatali adatszolgáltatás szerint a 1703 hrsz.-ú telek jelenleg beépítetlen terület. Az ingatlan régészeti lelőhellyel, valamint országos vagy helyi védettséggel nem érintett.

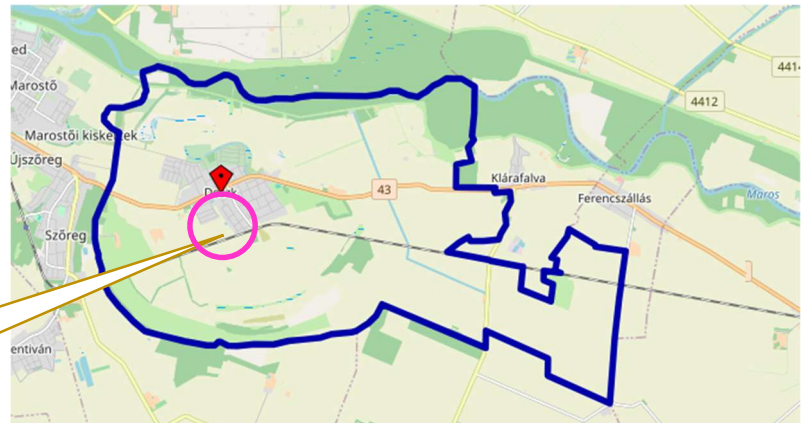
A 653 hrsz.-ú ingatlan a nyilvántartás szerint „lakóépület, udvar” megnevezésű. A telek jelenlegi beépítettsége 240 m², amely az 1539 m²-es telekterülethez viszonyítva 13,65%-os beépítettséget jelent, így az jóval a hatályos építési övezeti előírásokban meghatározott érték alatt marad.

Tervezési terület elhelyezkedése a település rendszerében:

A tervezéssel és bővítéssel érintett, 1703 hrsz.-ú ingatlan a 43. sz. országos főúttól délre, az Erkel F. utcán keresztül érhető el.

Térképrészlet a OpenStreetmapról →

Tervezési terület



A FEJLESZTÉSI CÉL

A szóban forgó, 1703 hrsz.-ú ingatlan 1960 m² nagyságú telek. A tulajdonos az ingatlant úgy kívánja értékesíteni, hogy azon a Helyi Építési Szabályzat 20. § (3) bekezdése alapján négy lakóépület elhelyezésének lehetősége biztosított legyen, a telek területének a teljes nagysága legalább 2000 m² nagyságúnak kell lenni. Ehhez további, legalább 40 m² földrészlet szükséges, amely a szomszédos, 653 hrsz.-ú lakótelek hátsó részéből történő leválasztással biztosítható.

A két ingatlan eltérő építési alövezetbe tartozik (1703 hrsz.: „Lf2”, 653 hrsz.: „Lf1”), ezért a telekalakítás jelenleg nem hajtható végre, mivel a hatályos szabályozási tervben rögzített övezeti határ korlátozza a telekhatár elmozdítását. A fejlesztési cél eléréséhez ezért a szabályozási terv módosítása indokolt, az övezeti határ igazításával.

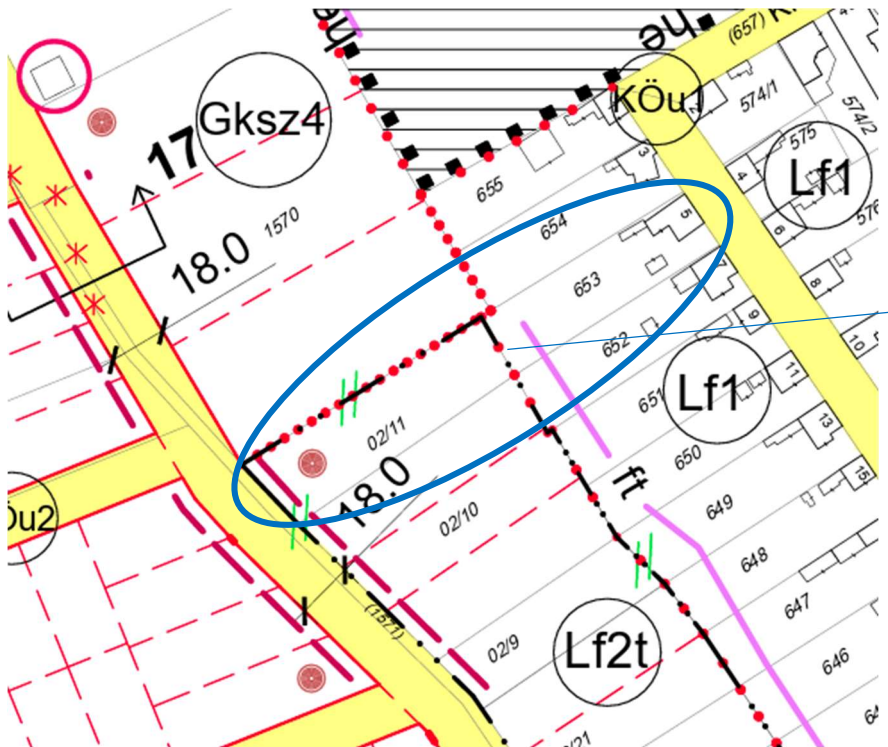
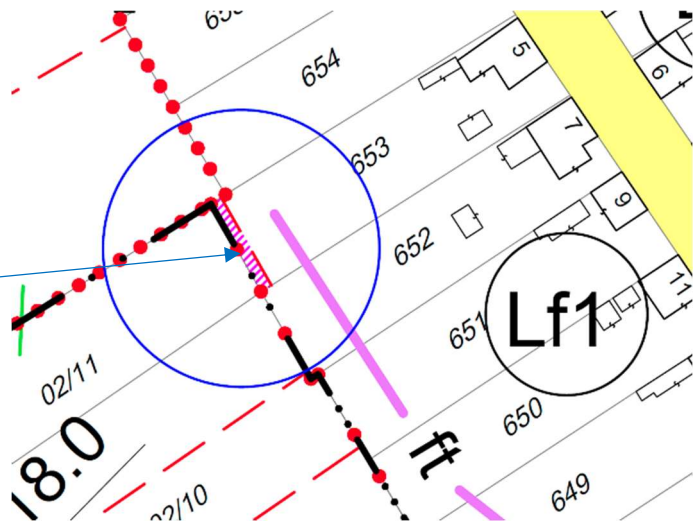
Beépítési vázlat terv a négy lakóépület elhelyezésére

A telekalakítással érintett területet a terven zöld jelölés szemlélteti. A kialakítás során a 653 hrsz.-ú ingatlanból egy mintegy 2,0 m széles teleksáv kerül átadásra a 1703 hrsz.-ú telek javára.



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>A kék ellipszis az érintett két ingatlant jelöli. A belterületbe vont (régi hrsz.: 02/11), 1703 hrsz.-ú ingatlan „Lf2t” jelű építési övezetbe tartozik. A telekvéghez kapcsolódó 653 hrsz.-ú telek „Lf1” jelű területbe sorolt.</p>	 <p>Tervezett szabályozási tervlap nagyított kivágata</p> <p>A 1703 hrsz.-ú telek területének bővítése a szomszédos, 653 hrsz.-ú ingatlanból biztosítható oly módon, hogy a két telek közötti hátsó telekhatár a 653 hrsz.-ú földrészlet irányába elmozdításra kerül. A minimális telekméret eléréséhez szükséges mintegy 42 m² terület az érintett telekhatár kb. 2,00 m-es eltolásával biztosítható (a ciklámen sraffozás kizárólag szemléltetési célt szolgál).</p> <p>A szabályozási terven az új telekhatár „tervezett telekhatár” jelöléssel kerül feltüntetésre, a meglévő telekhatár „megszüntető jel” alkalmazásával. Az övezeti határ a javasolt telekhatár vonalához igazodva kerül módosításra.</p> <p>Az „Lf2t” jelű építési övezet minimális telekmérete 800 m², míg az „Lf1” jelű építési övezetben előírt minimális telekméret 700 m². A telekalakítást követően mindkét ingatlan megfelel a vonatkozó előírásoknak. A 653 hrsz.-ú telek beépítettségének mértéke a módosítást követően is az övezeti határérték alatt marad. Egyéb jogszabályi egyeztetés nem szükséges.</p>

ÖSSZEFOGLALÓ

A fejlesztési célhoz szükséges tervezett módosítás jogszerűen elvégezhető.