



**TELEKGERENDÁS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK
MÓDOSÍTÁSA
OTÉK ALÓLI FELMENTÉS
MEGALAPOZÁSA**



KÉSZÍTETTE:
Tér és Terület Kft.
Gyula, Hajnal utca 25/2.

Alátámasztó munkarész:

Torma Gyöngyi, vezető tervező
SZÉS5, TT-1/04-0135/2006
okl. építészmérnök

Számítógépes feldolgozás:

Benkő Lajos
településmérnök

Gyula, 2026. február hó



Tartalomjegyzék

Előzmények	4. oldal
Telekméretek, beépítettség	4. oldal
Mellékletek	
• 1. melléklet – Telekméretek a szomszédos tömbökben	6. oldal
• 2. melléklet – Beépítettség vizsgálata	7. oldal



Előzmények

A Rákóczi utca – Tulipán utca – Körtefa sor – Gerle utca által határolt tömb belterületei telkeinek egy részén problémaként jelentkezett, hogy a hatályos HÉSZ szerint megengedett 25 %-os beépítettséget több telek beépítettsége meghaladja, sőt az OTÉK-ban a kertvárosi lakóterületen megengedett max. 30 %-ot is túllépi több telek beépítettsége.

Az is kiderült a Képviselő-testület számára, hogy a túlépítettségből több tulajdonosnak problémája keletkezett az illetékes hatósággal.

Telekméretek, beépítettség

Az 1. mellékletben látható, hogy a jelenlegi módosítással érintett telektömbön belül a Rákóczi utcai telkek a legkisebbek, azaz nem egészen 800,0 m² a területük. A tömbben az összes többi telek területe kisebb-nagyobb mértékben meghaladja a 800,0 m²-t. Ha megnézzük a szomszédos belterületi tömböket, akkor azt láthatjuk, hogy a jelenlegi módosítással érintett tömbtől délre levő belterületi tömbök jellemző telekmérete lényegesen nagyobb, mint a Rákóczi utcai telkek nagysága, kivéve a Hársfa utcán levő telkek többségét, hiszen ezek is ~ 800,0 m² nagyságúak.

beépítettség	belterületi telkek száma	megoszlás
kevesebb, mint 25%	12db	44,4%
több, mint 25%	15db	55,5%
több, mint 30%	7db	25,9%

Az előző táblázat Rákóczi utcán és a Tulipán utcán levő telkek valós beépítettségét mutatja, melyet nem a térképi feltüntetés alapján számoltunk, hanem az ortofotó alapján történt épületfeltüntetés kiegészítése után készítettünk el. Ebből látható, hogy a változással érintett tömb belterületi telkeinek több mint felének a beépítettsége meghaladja a jelenleg megengedett 25%-ot, és a telkek több mint 25 %-ában a 30%-ot is meghaladja a beépítettség, így mindenképpen indokolt a jelenlegi módosítás során a megengedett beépítettség megemelése annak érdekében, hogy a telkeken jogilag szabályos helyzet alakulhasson ki.

A beépítettséget a 2. melléklet ábrázolja. A melléklet és a leírtak alapján kérjük az OTÉK alóli felmentést a beépítettségre és a zöldfelületre vonatkozóan.

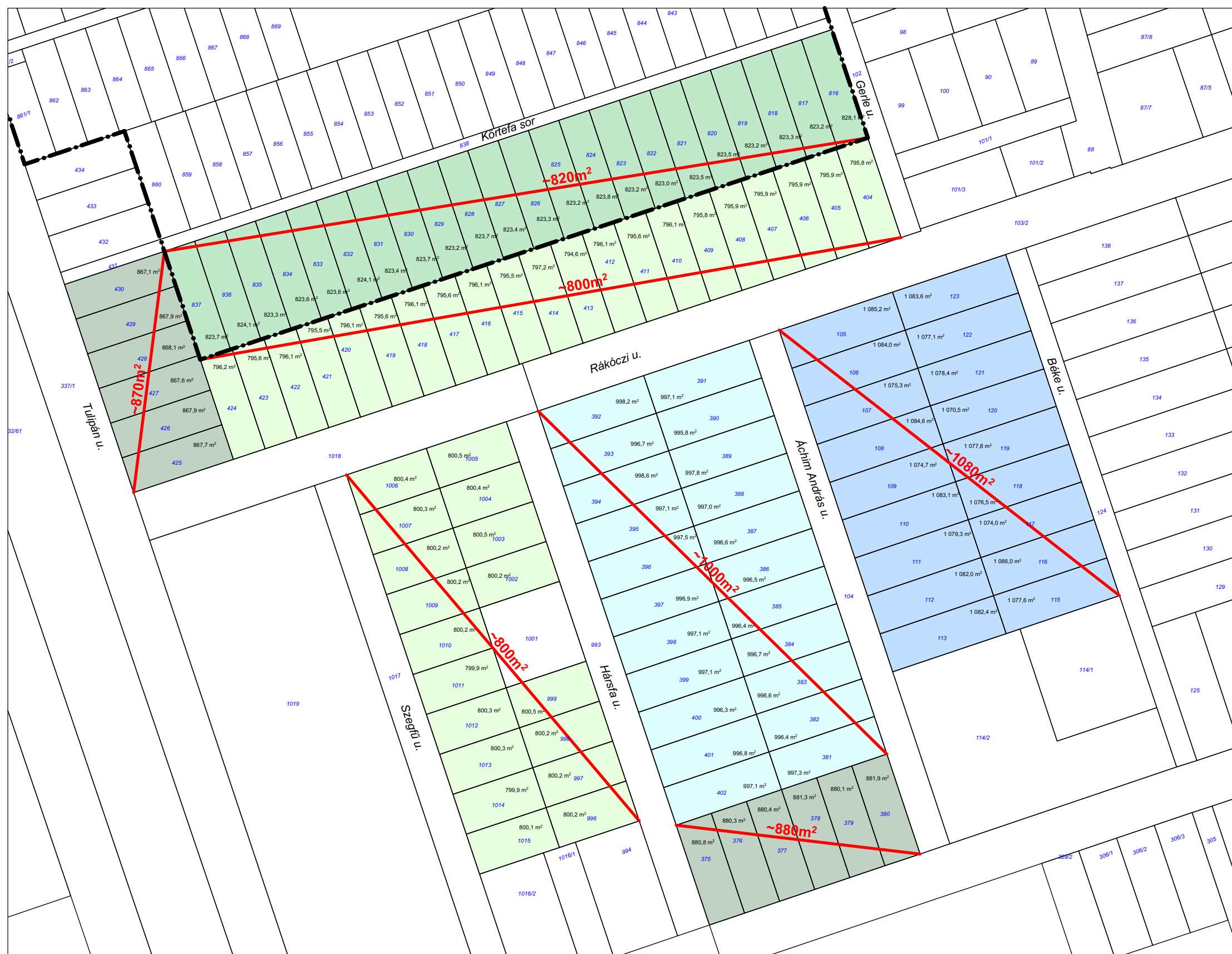
A jelenlegi változtatással érintett tömbtől délre levő belterületi tömbökben a megengedett beépítettség 30%. Ha ezeket megnézzük, akkor láthatjuk, hogy a nagyobb telkek esetében is a legtöbb esetben a beépítettség eléri, de akár meg is haladja a 30%-ot. A zömében 800 m²-es telkekkel rendelkező Hársfa utcában a telkek többségében a beépítettség csaknem 30%, míg a Hársfa utca – Áchim András utca közötti ~ 1000,0 m²-es telkeken a beépítettség egy-két kivételtől eltekintve jóval 30% alatt marad.

Az előzőekből következik, hogy a túlépítettség a kisebb telekméretek miatt alakult ki, így ezek esetében indokolt a beépítés mértékének megemelése.

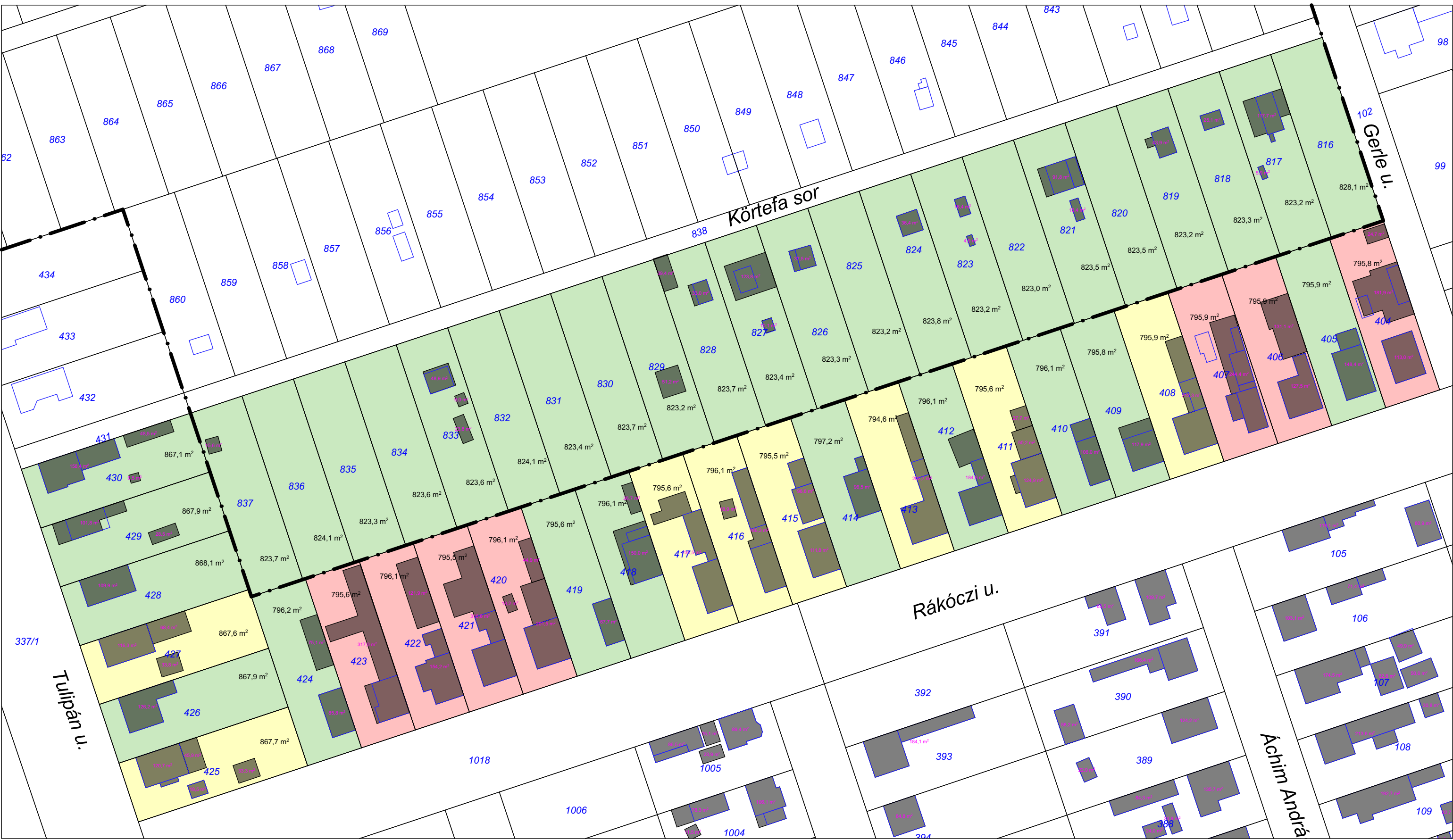
Hosszabb távon viszont átgondolandó, hogy a még önkormányzati tulajdonban levő kisebb telkek átalakítása, megnövelése indokolt lehet.



Az előzőekben leírtak és a csatolt mellékletek alapján indokoltnak tartjuk, hogy Rákóczi Ferenc utca – Tulipán utca – Körtefasor – Gerle utca által határolt tömb belterületi részén 35 % legyen a maximális beépíthetőség, amit a TÉKA megenged, így kérjük a jelenlegi módosítás során ennek érdekében az OTÉK alóli felmentést (a hatályos terv még OTÉK alapú).



$800m^2$ a telekcsoportha jellemző terület



Beépítettségi mutató:



- nagyobb mint 30%
- 25% és 30% között
- 25%-nál kisebb



belterület határa