

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Telekgerendás Község Településrendezési Eszközeinek módosításához

A Településrendezési Eszközök jelen módosítását az alábbi fejlesztések indokolják:

Telekgerendás Község belterületén a Rákóczi u. – Tulipán u. - Körtefa sor – Gerle u. által határolt tömbben a lakótelkek beépíthetősége jelenleg 25%. A tömb területén – korábban zártkertként nyilvántartott – külterületi és belterületi ingatlanok találhatóak. A tömb területén lévő telkek mérete jellemzően kisebb, mint a település többi, kertvárosias lakóterületen lévő telkek mérete. Az építési igények alapján a tömb belterületi részén célszerű lenne a beépítettség felső határának 35%-ra történő növelése és a legkisebb zöldterület mértékének ehhez az értékhez igazítása.

A fentiek miatt módosítani kell Telekgerendás Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2017. (II.15.) önkormányzati rendeletét.

Eljárásrend

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 68. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök jelen módosítása egyszerűsített eljárás keretében történhet.

Mivel a szabályozás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásainál kedvezőbb feltételeket állapít meg, az eljárás záró szakaszában az Állami Főépítésznek kell jóváhagyni az OTÉK előírásaitól történő eltérést.

A meglévő megalapozó vizsgálatok felhasználhatósága, a megalapozó vizsgálatok tartalmi követelményei

A Kormányrendelet 7. § (1) bekezdésének megfelelően a hatályos településrendezési eszközök módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül. A módosításhoz szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése alapján a település önkormányzati főépítésze határozza meg.

A Kormányrendelet 8. §-a szabályozza azokat az esetköröket, amelyekben nem kötelező a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítése.

A módosítás alá vont területekre vonatkozóan megalapozó vizsgálatként felhasználható dokumentáció nem készült, ezért az alábbi, új megalapozó dokumentumok elkészítése szükséges:

- Fejlesztési cél alapján elkészítendő HÉSZ módosítás szöveges összefoglalása, szöveges helyzetelemzés, módosítás alá vont terület térképi lehatárolása, valamint
 - az egyes általános használat szerinti területek, infrastruktúra-elemek lehatárolása,
 - a fejlesztést és rendezést befolyásoló értékek, problémák, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép) ábrázolása,
 - az esetlegesen intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolása.

A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

a)	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
b)	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
c)	Területrendezési követelmények nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
d)	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése nem szükséges vizsgálni ☐ szükséges vizsgálni ☒
e)	A település demográfiai helyzete nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
f)	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
g)	A település gazdasága nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
h)	Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
i)	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
j)	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
k)	Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
l)	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
m)	Közlekedés nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
n)	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
o)	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐
p)	Légiközlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával nem szükséges vizsgálni ☒ szükséges vizsgálni ☐

- A TESZK módosítást befolyásoló tényezők és hatásaik összefoglalása az alábbi vizsgálati tényezők szerint:
 - Területfejlesztési dokumentumokkal és területrendezési követelményekkel való összefüggések

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel való összefüggések
- Békés megye területrendezési tervéről szóló 6/2020. (VII. 2.) önkormányzati rendelettel való összefüggések
- Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
 - Hatályos településfejlesztési koncepció
 - Jogsabályi követelmények

Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

a)	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	
	nem szükséges	☐
	szükséges	☒
b)	Településrendezési javaslat	
	nem szükséges	☐
	szükséges	☒
c)	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	
	nem szükséges	☒
	szükséges	☐
d)	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	
	nem szükséges	☒
	szükséges	☐
e)	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	
	nem szükséges	☒
	szükséges	☐
f)	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	
	nem szükséges	☒
	szükséges – amennyiben releváns a régészeti értékekkel kapcsolatban	☐
g)	A módosítással érintett területek bemutatása	
	nem szükséges	☐
	szükséges	☒
h)	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	
	nem szükséges	☒
	szükséges	☐
i)	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	
	nem szükséges	☒
	szükséges	☐
j)	A módosítással érintett területekre a műemlékvédelmi hatástanulmány elkészítése az Méptv. 146. §-a figyelembevételével	
	nem szükséges	☒
	szükséges	☐

Az előzőekben rögzített munkarészekon túlmenően el kell készíteni az egyeztetési eljárás során hiányossággként megállapított dokumentációt.

Telekgerendás, 2026. január 20.



Lukácsi László Kornél
mb. önkormányzati főépítész