Sorszám: 2.

Tárgy:	Mezőberény Város TESZK 2026.évi 18.sz. módosítás megindítása
Előterjesztő:	Siklósi István polgármester
Készítette:	Gulyásné dr. Sáli Henrietta aljegyző Kmetykó János önkormányzati főépítész
Véleményező Bizottság:	
Melléklet:	Főépítészi feljegyzés Szabályozási tervlap
Tervezett döntés:	2 db Határozat
Döntés:	Egyszerű többségi, nyílt szavazással

ELŐTERJESZTÉS
Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete
2026. november 9-i soron kívüli nyílt ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Hosszú-tó környezetének telekalakítása, a 1693, 1695-1722 és 1856 hrsz-ú ingatlanokat érintően a földrészletek telekcsoport újra osztására vonatkozóan kérelem került benyújtásra Földhivatal részére, mely elutasításra került.

Az elutasítás indoka a következő: *„A telekalakítással érintett Mezőberény belterület 1856 hrsz-ú ingatlanon a Hész és annak mellékletét képező SZA-1/1m. jelű belterületi szabályozási tervlapja az ingatlan meglévő telekhatárán övezethatárt és szabályozási vonalat jelöl és a (Thököly utca) kialakult szabályozási szélességét a szabályozási tervlapon jelölt szélességben szükséges megtartani a Hész 16.§ (2) bekezdésének f) pontjában foglaltak, valamint a Méptv.88.§ (6) bekezdése szerint, a telekalakítás ezt nem veszi figyelembe."*

Megvizsgálva és Kmetykó János főépítész úrral egyeztetve az alábbiakat állapítottuk meg:

- a Thököly utca jelenleg Köu-6 gyűjtőút, ami esetében min. 22,00 méter az irányadó szabályozási szélesség,
- tekintettel mind a kondipark, mind a futópálya, a játszótér, mind pedig a parkolók elhelyezkedésére, ez a 22,00 méter nem biztosítható, így javasolt a Thököly utca Köu-10 belterületi kiszolgáló út kategóriába sorolása, ami esetében min. 12,00 méter a szabályozási szélesség [*HÉSZ 16.§ (2) bek. f)-g)*].

A bemutatott átvezetés rendezési tervi módosítással jár, de ezzel az elutasítási ok orvosolható.

A módosítási eljárás egyszerűsített eljárásban folytatható le a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, amennyiben a beruházás megvalósítása miatt indokolt.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 7.§ (7) bekezdése szerinti főépítészi feljegyzés az előterjesztés mellékleteként megtalálható.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően hozza meg döntését:

1. Határozati javaslat *[Kiemelt fejlesztési területté minősítés]*:
Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete a Hosszú-tó környezete telekalakításának megvalósítása érdekében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII. 15.) Korm.rendelet 59.§ (2) bekezdés c) pontja alapján a Mezőberény, belterület 1693, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, valamint 1856 hrsz-ú ingatlanok területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
Felelős: Siklósi István polgármester
Határidő: Intézkedésre azonnal

2. Határozati javaslat *[TESZK módosítás]*:
Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete

1. módosítja Mezőberény város településrendezési eszközeit (TESZK 18.sz. módosítás); a módosítás célja a Hosszú-tó környezete telekalakításának megvalósulásához szükséges településrendezési szabályozás elfogadása;
2. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 7.§ (7) bekezdése szerinti főépítészi feljegyzést az előterjesztéshez mellékelt formában elfogadja;
3. megállapítja, hogy a Településrendezési Eszközök jelen módosítását elindító településfejlesztési döntés összhangban van Mezőberény Város hatályos Településfejlesztési Koncepciójával és Integrált Településfejlesztési Stratégiájával.

Felelős: Siklósi István polgármester
Határidő: Intézkedésre azonnal

Mezőberény, 2026. november 6.

Siklósi István
polgármester

Jogi ellenjegyzés: .....

Pénzügyi ellenjegyzés: .....

Főépítészi feljegyzés

Mezőberény város településrendezési eszközeinek módosítása

a Hosszú tó környezetében.

A Településrendezési Eszközök jelen módosítását az alábbi fejlesztések indokolják:

A Hosszú tó medre vízgazdálkodási-, környezete a Gyomai-Thököly-utak, az 1689 hrsz-ú közút, valamint az 1720 és 1692 hrsz-ú temetők által közbezárt terület zöldterület területfelhasználás besorolású.

A szabályozási terv módosítás elsősorban a Hosszú tó hasznosítására vonatkozó fejlesztések lezárása miatt szükséges. A fejlesztés során a szabadtéri edzőpark és futópálya kiépítése a Thököly utca jelenlegi szabályozási területébe benyúlva épült meg. Ennek korrigálása a Thököly út szabályozási szélességének csökkentésével oldható meg. Tekintettel arra, hogy az utca ténylegesen nem tölt be gyűjtőút funkciót, kiszolgáló útként való átminősítésével a szabályozási szélesség csökkenthető.

A módosításra másodsorban azért van szükség, mert a hatályos szabályozási tervben a Hosszú tó medrének térképi feltüntetése nem felel meg a valós állapotnak, sem alakzata, sem elhelyezkedése szempontjából.

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) ba) pontjában foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretében történhet.

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 TESZK módosítás szöveges összefoglalása, szöveges helyzetelemzés, módosítás alá vont terület térképi lehatárolása, valamint
  - az egyes infrastruktúra-elemek területének használat szerinti lehatárolása,
  - a fejlesztést és rendezést befolyásoló értékek, problémák, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemek leírása,
  - 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	☐
	Az úthálózatban bekövetkező változás miatt 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, vezetékjog felmerülés miatt	☒
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
    - Jogszabályi 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, a vezetékjog felmerülése miatt	☒
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	☐
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	☐

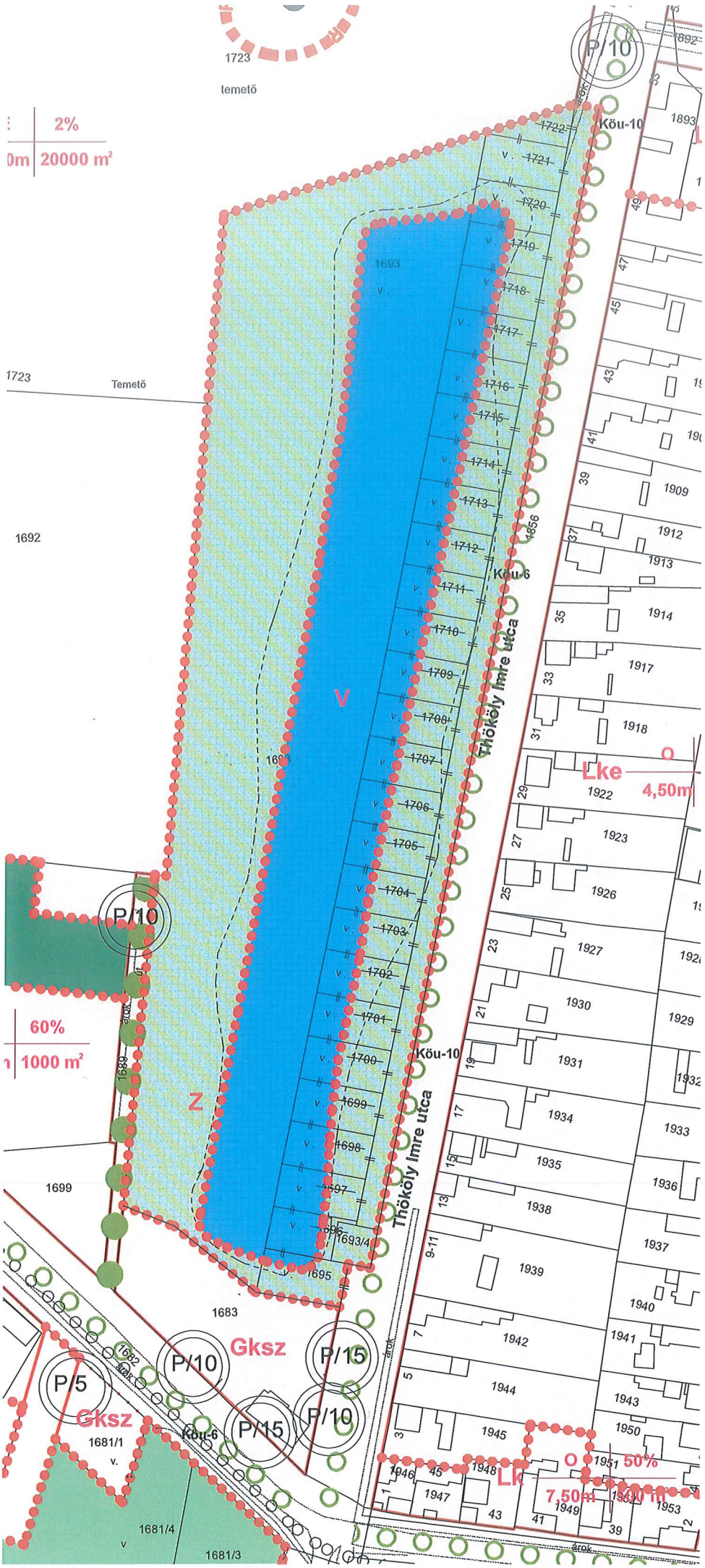
A rendelkezésemre álló adatok alapján a szabályozás módosítással érintett ingatlanok régészeti lelőhellyel nem érintettek.

Az eljárás során a tervező a településterv módosítását a Főépítészi Feljegyzésben foglaltakra hivatkozó szakmai összefoglalóban indokolja. A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelését.

Mezőberény, 2026. november 05.

Kmetykó János

főépítész


1723
temető
2%
0m 20000 m²
P/10
Köu-10
1722
1721
1720
1719
1718
1717
1716
1715
1714
1713
1712
1711
1710
1709
1708
1707
1706
1705
1704
1703
1702
1701
1700
1699
1698
1697
1696
1693/4
1695
1693
V
Z
1723
Temető
1692
Köu-6
Thököly Imre utca
1856
1892
1893
49
47
45
43
41
39
37
35
33
31
29
27
25
23
21
19
17
15
13
9-11
7
5
3
1
1909
1912
1913
1914
1917
1918
Lke
4,50m
1922
1923
1926
1927
1930
1929
1931
1932
1934
1933
1935
1936
1938
1937
1939
1940
1942
1941
1944
1943
1945
1950
1946
1948
1947
1949
1951
1953
Lk
7,50m
60%
1000 m²
1689
árok
1699
1683
Gksz
P/15
P/5
1682
1681/1
1681/4
1681/3
v.