

Tárgy: Mezőberény 16.sz. TESZK módosításhoz főépítési
feljegyzés elfogadása
Előterjesztő: Siklósi István polgármester
Készítette: Gulyásné dr. Sáli Henrietta aljegyző
Kmetykó János városi főépítész
Véleményező
Bizottság: Sürgősséggel
Melléklet: Főépítési feljegyzés
Tervezett
döntés: 1 db határozat
Döntés: Egyszerű többségi, nyílt szavazással

ELŐTERJESZTÉS
Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete
2025. április 9-i soron kívüli nyílt ülésére

Sürgősségi indítvány Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2022. (III. 29.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdés, 11. § (1)-(5) bekezdései alapján.

Tisztelt Képviselő-testület!

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2025. március 31-i ülésén az alábbi döntést hozta:

„98/2025.(III.31.) sz. határozat:

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete

1. kezdeményezi a Mezőberény Város Önkormányzat Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 11/2005.(II.28.) önkormányzati rendeletének módosítását. A módosítás célja a Mezőberény, 3385/1 és 3385/2 hrsz. alatti belterületi ingatlanok telekhatár-rendeztetésének megvalósítása.
2. megbízza Siklósi István polgármestert, hogy a módosítás lefolytatásához szükséges intézkedéseket tegye.

Felelős: Siklósi István polgármester

Határidő: Intézkedésre azonnal”

A fentiek alapján a módosításhoz kapcsolódó környezeti hatás vizsgálatához Kmetykó János főépítész elkészítette az előzetes dokumentációt, amely tartalmazza a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) 7.§ (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzést is.

A Korm.rendelet 59.§ (2) bekezdés d) pontja értelmében a településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a Korm.rendelet 7.§ (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

Fentiekre tekintettel a TESZK módosítás megindításához a mellékelt dokumentációba foglalt főépítési feljegyzés elfogadásáról is szükséges döntést hoznia a Képviselő-testületnek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően fogadja el az alábbi határozati javaslatot.

Határozati javaslat:

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete a Mezőberény, 3385/1 és 3385/2 hrsz. alatti belterületi ingatlanok telekhatár-rendezésének megvalósítása céljából indított településrendezési eszköz 16.sz. módosításához kapcsolódóan, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 7.§ (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzést az előterjesztéshez mellékelt formában elfogadja.

Felelős: Siklósi István polgármester

Határidő: Azonnal

Mezőberény, 2025. április 7.



Siklósi István
polgármester

Jogi ellenjegyzés: 

Pénzügyi ellenjegyzés: 



**Mezőberény, 3385/1 és 3385/2 hrsz. alatti belterületi ingatlanok telekhatár -
rendezés megvalósításához szükséges településrendezési eszköz 16.sz. módosítása.**

Előzetes dokumentáció a környezeti vizsgálat lefolytatása meghatározásához.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények:
 - 1.1. Aláíró lap
 - 1.2. Mezőberény Város Önkormányzat Képviselő-testülete 98/2025. (III.31.) határozata a TESZK mód megindításáról.
 - 1.3. Főépítési feljegyzés. A TESZK módosítás ismertetése, Főépítési megállapítások a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek szükségességéről.
2. Alátámasztó munkarészek:
 - 2.1. Alátámasztó munkarészek vizsgálata
 - 2.2. Telepítési és tűztávolság vizsgálata
 - 2.3. Telekalakítási helyszínrajz
3. Jövőhagyásra kerülő munkarészek
Szerkezeti terv módosítás
 - 3.1. Mezőberény Város Képviselő-testületének határozat tervezete
 - 3.2. Mezőberény Város Képviselő-testületénekhatározat tervezete mellékleteHÉSZ módosítás tervezete és melléklete
 - 3.3. Mezőberény Város Képviselő-testületének.../2025. (.....) önkormányzati rendelethe Mezőberény Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2006. (I. 26.) önk. rendelet módosításáról (tervezet)
 - 3.4. .../2025. (.....) önkormányzati rendelet melléklete

Mezőberény, 2025. 04. 07.

Mezőberény Város
TESZK 16.sz. módosítás
2025



Véleményezési dokumentáció

ALÁÍRÓ LAP

Mezőberény Város Településrendezési Eszközeinek 2025. évi 16. sz. módosításához

.....
Gulyásné dr. Sáli Henrietta

Gulyásné dr. Sáli Henrietta
aljegyző

Kmetykó János

.....
Kmetykó János
főépítész,
településtervező
TT/1 04-0068; É/1-04-0068

Mezőberény, 2025. 04. 07.

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testületének 2025. március 31-én (hétfő) megtartott soros **nyílt** üléséről.

98/2025.(III.31.) sz. határozat:

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete

1. kezdeményezi a Mezőberény Város Önkormányzat Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 11/2005.(II.28.) önkormányzati rendeletének módosítását. A módosítás célja a Mezőberény, 3385/1 és 3385/2 hrsz. alatti belterületi ingatlanok telekhatár-rendezésének megvalósítása.
2. megbízza Siklósi István polgármestert, hogy a módosítás lefolytatásához szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Siklósi István polgármester

Határidő: Intézkedésre azonnal



Siklósi István s.k.
polgármester

Gulyásné dr. Sáli Henrietta s.k.
aljegyző



Kivonat hitelélül: 
Gyöckér Gyöngyi
titkársági ügyintéző



Mezőberény, 3385/1 és 3385/2 hrsz. alatti belterületi ingatlanok telekhatár - rendezés megvalósításához szükséges Településrendezési Eszköz 16.sz. módosítása.

1.3. Főépítész feljegyzés a módosítás ismertetése, a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek szükségességéről.

A 190/2009. (IX.15) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a 419/2021 (XI.8.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően Mezőberény Város Településrendezési eszközeinek jelen ismertetés szerint történő módosításához a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek szükségességét az alábbiak szerint határozom meg:

A településrendezési eszközök módosítása során a Helyi Építési Szabályzat 15 § (2) g) pontjában foglalt előírások - az Önkormányzat érdekkörébe tartozó telekalakítás lehetővé tétele érdekében – módosításra és kiegészítésre kerülnek az alábbi szövegrészekkel:

gc) építménymagasság max. 7,50 m

gh) Az építési övezet területén szükségessé váló telekalakítás során a meglévő épületek tekintetében az oldal- és hátsókert mérete csökkenthető, de nem lehet kevesebb sem 3,00 m-nél, sem az előírt telepítési- vagy tűztávolság betartását biztosító mértéknél.

Az előírt telepítési és tűztávolság vizsgálatát a tervezett telekhatár módosítással érintett épületek viszonylatában az alátámasztó munkarészekben el kell végezni. Betartásukhoz a HÉSZ-ben megengedett legnagyobb építménymagasságot csökkenteni kell.

HÉSZ jelenlegi szabályozása szerint a Kst. övezetben a legnagyobb építménymagasság megengedett mértéke 12,5 m. A telekalakítás után a szomszédos telkeken elhelyezkedő épületek egymással szemközti -huzamos tartózkodás céljaira szolgáló homlokzatainak a távolsága 16,08 m és 8,97 m. Ez utóbbi kisebb mint az előírt telepítési távolság, amely megegyezik a legnagyobb előírt építménymagassággal..

Az övezet funkcióját tekintve a 12,5 m építménymagasság szükségtelenül túlbecsült. Az övezetben a távlatokban a strandfürdő funkcióhoz kapcsolódó-, vagy egészségügyi-, vagy szállásjellegű épületek elhelyezése várható. A kertvárosias lakóterületekkel körülvett strandfürdő területén morfológiai szempontból sem indokolt túl magas házakat elhelyezni. A környezetben jellemzőek az egy-, vagy tetőtér beépítéssel kialakított kétszintes házak. A kertvárosias lakóterületben megengedett legnagyobb építménymagasság 4,50 m. Ha abban gondolkodunk, hogy a várható funkciójú épületek milyen

magasságúak legyenek akkor Mezőberény város településképeinek védelméről szóló önkormányzati rendelete illeszkedésre vonatkozó rendelkezései előírásait kell figyelembe venni. A környezet jellemző beépítési magasságát egy szinttel meghaladó építmény magasság alkalmazása megfelel az illeszkedés követelményeinek, ez pedig 7,5 m.

A Helyi Építési Szabályzat módosításával egyidőben korrigálni kell az építési övezet 3388 hrsz-ú közterület felőli határvonalát. Ez a határvonal a szabályozási terv alaptérképén hibásan került feltüntetésre. A korrekciót a mellékelt telekalakítási helyszínrajz felhasználásával kell elvégezni, melyet az alátámasztó munkarészek között szerepeltetni kell.

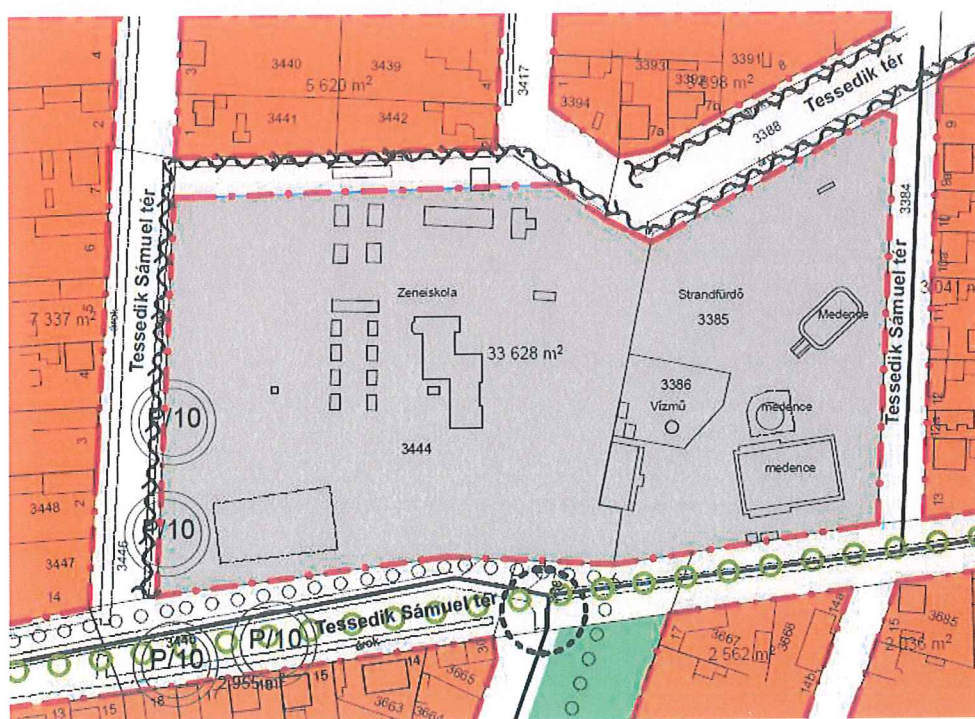
- Mezőberény Város Önkormányzata a 98/2025. (III.31.)_ határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról. mely szerint a módosítás célja a Mezőberény 3385/1 és 3385/2 hrsz alatti belterületi ingatlanok telekhatár rendezésének a megvalósítása.

- A tervezési terület lehatárolása:

- Dél felől 3445 és 3710 hrsz közterületek –
- Észak felől 3443 hrsz csapadékvíz elvezető csatorna és a 3388 hrsz közterület –
- Nyugat felől 3446 hrsz közterület –
- Kelet felől a 3388 hrsz közterület határolja.

A módosítás csak a fentiek szerint lehatárolt területre vonatkozik. Mezőberény város igazgatási határain belül azonos szerepkörű és azonos besorolású építési övezet nincs.

A tervezési terület a hatályos szerkezeti tervrészleten ábrázolva:



- A HÉSZ módosításnak és a szabályozási terven végzett korrekciónak a környezetére nincs hatása. Az oldal és hátsókert méretének megállapítása helyi építési szabályozási hatáskörbe tartozik. A TESZK módosításhoz további alátámasztó munkarészek készítése nem szükséges.

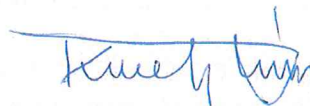
A módosítás véleményezésekor rövid eljárás szabályai alkalmazhatók a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (1) c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti,

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

- előírásaiban foglaltak értelmében a.
- A 98/2025. (III.31.)_ önkormányzati határozat, valamint a korábbi hibás alaptérképi földrészlet határ korrekciót bemutató telekalakítási helyszínrajz jelen ismertetés mellékleteit képezik.

Mezőberény, 2025. 04.02.



Kmetty János
főépítész

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testületének 2025. március 31-én (hétfő) megtartott soros nyílt üléséről.

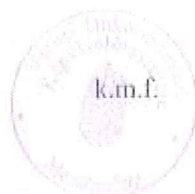
98/2025.(III.31.) sz. határozat:

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete

1. kezdeményezi a Mezőberény Város Önkormányzat Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 11/2005.(II.28.) önkormányzati rendeletének módosítását. A módosítás célja a Mezőberény, 3385/1 és 3385/2 hrsz. alatti belterületi ingatlanok telekhatár-rendeztésének megvalósítása.
2. megbízza Siklósi István polgármestert, hogy a módosítás lefolytatásához szükséges intézkedéseket tegye.

Felelős: Siklósi István polgármester

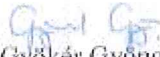
Határidő: Intézkedésre azonnal



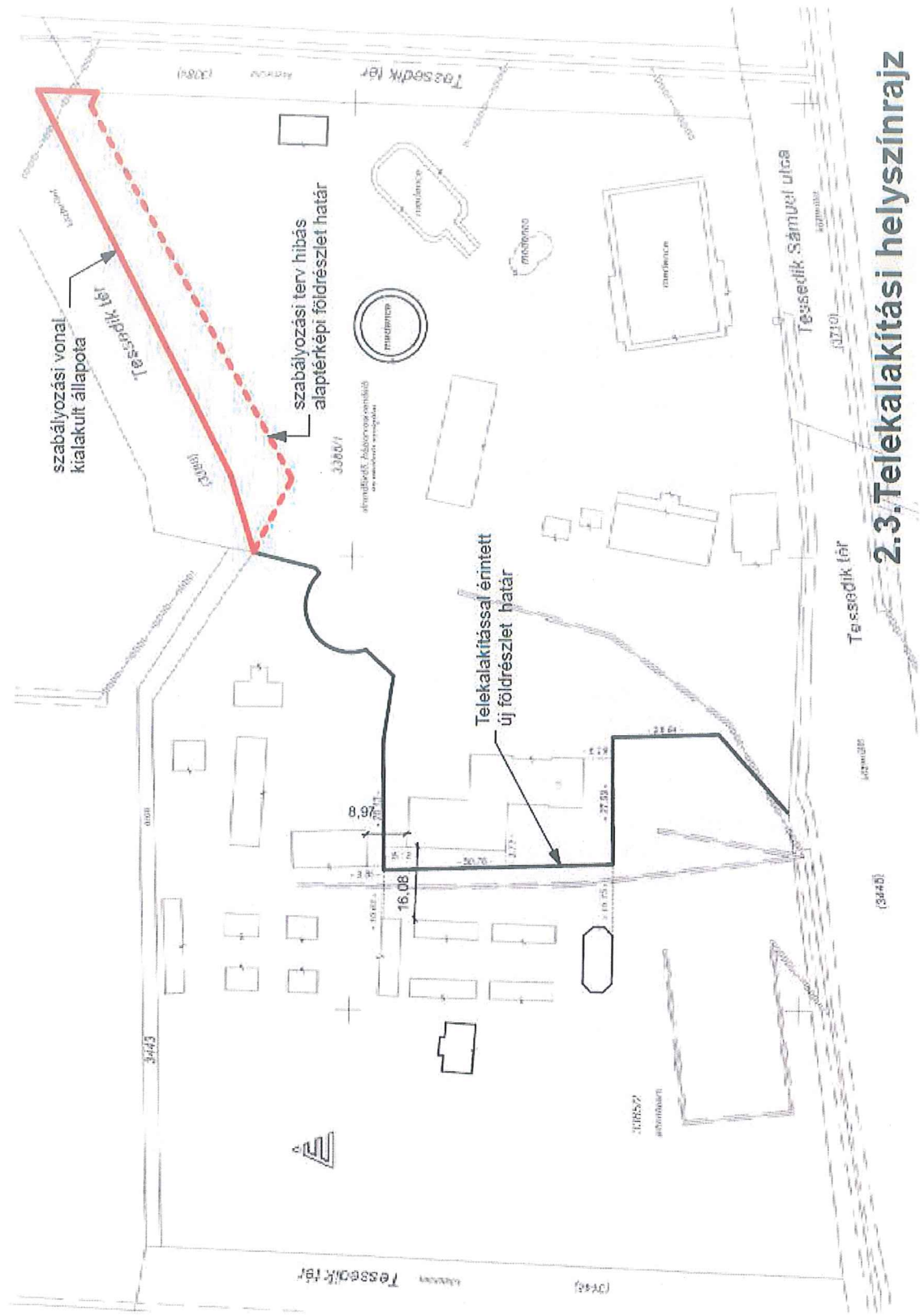
Siklósi István s.k.
polgármester

Gulyásné dr. Sáli Henrietta s.k.
aljegyző



Kivonat hitelélül: 
Gyökér Gyöngyi
titkársági ügyintéző

Korábbi hibás alaptérképi földrészlet határ korrekciót is bemutató telekalakítási helyszínrajz



2.3. Telekalakítási helyszínrajz



2.1. Alátámasztó munkarészek vizsgálata.

Mezőberény, 3385/1 és 3385/2 hrsz. alatti belterületi ingatlanok telekhatár - rendezés megvalósításához szükséges Településrendezési Eszköz 16.sz. módosítása.

- ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklet szerint
- | | | |
|-----|--|--|
| 3. | 1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE
(a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában) | A módosítással érintett terület Mezőberény tervezett belterületén helyezkedik el. Dél felől 3445 és 3710 hrsz közterületek – Észak felől 3443 hrsz csapadékvíz elvezető csatorna és a 3388 hrsz közterület – Nyugat felől 3446 hrsz közterület – Kelet felől a 3388 hrsz közterület határolja. |
| 4. | 1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK
(a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezet alkotó elemek és értékek ismertetése) | A tervezett módosítás a település szerkezetére nincs hatással, azt nem változtatja meg. |
| 5. | 1.1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer | A módosítással új beépítésre szánt terület nem jön létre, a meglévő övezet hibás alaptérképi korrekciójával a jelenlegi tényszerű területhasználat kerül ábrázolásra a szerkezeti terven. |
| 6. | 1.1.1.1.1. Beépítésre szánt területek
(lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek) | |
| 7. | 1.1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek
(közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek) | |
| 8. | 1.1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek
– szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek,
– szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek,
– szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások. | A módosítás nyomvonalas létesítményt, vízfolyásokat nem érint. Zöldterületi elemekre nincs hatással van. |
| 9. | 1.1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek
– védőtávolságok,
– táj és természetvédelmi elemek, területek,
– kulturális örökségvédelmi elemek,
– egyéb védelmi és korlátozó elemek. | Táj és természetvédelmi- egyéb védelmi és korlátozó elemek az érintett területen nem találhatók. |
| 10. | 1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI | |
| 11. | 1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása
(az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)
– a terület a hatályos településszerkezeti tervben.
– a javasolt módosítás és indoklása. | Lásd 1.1. pontban és az SZE-1/1-m-16 jelű tervben kidolgozva |
| 12. | 1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása | A változás nem érinti a térségi területfelhasználási kategóriákat. |

- 1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása(a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal) Nem releváns
- 13.
14. 2. SZAKÁGI JAVASLATOK
15. 2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT
16. 2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata - Nem releváns
17. 2.1.2. Természetvédelmi javaslatok - Nem releváns
18. 2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok Nem releváns
19. 2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása- Nem releváns
20. 2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE (zöldterületek, intézményi és lakóterületek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert) zöldterülete
21. 2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai A módosítás zöldterületeket nem érint.
22. 2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása
23. 2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok
24. 3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK
(a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)
27. 3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás) A módosítás nem érinti a belső úthálózatot. le-
28. 3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés) A módosítással érintett területen nincs közösségi közlekedés.
30. 3.5. Kerékpáros közlekedés A módosítás a kerékpáros közlekedést -
31. 3.6. Főbb gyalogos közlekedés a Főbb gyalogos közlekedést- és a gépjármű elhelyezést, parkolást nem érint.
32. 4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK
A módosítással érintett gazdasági terület közművesítettlen. A módosítás a vízi közművek elhelyezését biztosító közlekedési terület kialakítását tartalmazza.
37. 5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK
(a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában) A módosítással a környezetterhelés mértéke nem változik.
38. 6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA
(a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése) A Település szerkezetét a módosítás nem befolyásolja.

39. 7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

(a szabálys céljainak és eszközeinek ismer-
tetése, azok összefüggései, a szabályozás alap-
elve, a változtatási szándékok javaslata, a sza-
bályozás eszközeinek összefoglalása)

A módosítás kizárólag a Kst jelű építési övezetre
vonatkozó szabályozást tartalmaz.

A településrendezési eszközök módosítása so-
rán a Helyi Építési Szabályzat 15 § (2) g) pontjá-
ban foglalt előírások - az Önkormányzat érdekkö-
rébe tartozó telek-alakítás lehetővé tétele érdek-
ében – módosításra és kiegészítésre kerülnek az
alábbi szövegrészekkel:

gc) építménymagasság max. 7,50 m

gh) Az építési övezet területén szükségessé
váló telekalakítás során a meglévő épületek tekin-
tetében az oldal- és hátsókert mérete csökkent-
hető, de nem lehet kevesebb sem 3,00 m-nél,
sem az előírt telepítési- vagy tűztávolság betartá-
sát biztosító mértéknél.

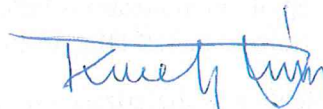
40. 8. BEÉPÍTÉSI TERV

A módosítás a jelenlegi beépítést nem érinti, az válto-
zatlan marad

41. 9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS
(környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)

A véleményezési dokumentáció tartalmazni fogja a
„Környezeti vizsgálat lefolytatását meghatározó ál-
lamigazgatási szervi nyilatkozatok és összegzésük”
munkarészt.

Békéscsaba 2025. 04.07.



Kmettykó János tervező



**Mezőberény, 3385/1 és 3385/2 hrsz. alatti belterületi ingatlanok telekhatár -
rendezés megvalósításához szükséges TESZK 16.sz. módosítása.**

2.2. Telepítési és tűztávolság vizsgálata

1. A telepítési távolság megfelelőségét az 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek figyelembevételével kell megállapítani.

„36. § (1) Szomszédos telkeken a meglévő épületektől a megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb:

a) sem a (2) és (3) bekezdés szerinti telepítési távolságnál,

b) sem a (4) bekezdés szerinti tűztávolságnál.

(2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szembenező olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, az építési telekre előírt (megengedett) **legnagyobb építménymagasság mértéke**. A nyílás nélküli kialakítású, vagy csak az egyik, nem huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó homlokzatú épületek között telepítési távolságot nem kell tartani.”

HÉSZ jelenlegi szabályozása szerint a Kst. övezetben a legnagyobb építménymagasság megengedett mértéke 12,5 m. A telekalakítás után a szomszédos telkeken elhelyezkedő épületek egymással szemközti -huzamos tartózkodás céljaira szolgáló- homlokzatainak a távolsága 16,08 m és 8,97 m. Ez utóbbi kisebb mint az előírt telepítési távolság, amely 12,5 m.

Az övezet funkcióját tekintve a 12,5 m építménymagasság szükségtelenül túlbecsült. Az övezetben a távlatokban a strandfürdő funkcióhoz kapcsolódó-, vagy egészségügyi-, vagy szállásjellegű épületek elhelyezése várható. A kertvárosias lakóterületekkel körülvett strandfürdő területén morfológiai szempontból sem indokolt túl magas házakat elhelyezni. A környezetben jellemzőek az egy-, vagy tetőtér beépítéssel kialakított kétszintes házak. A kertvárosias lakóterületben megengedett legnagyobb építmény magasság 4,50 m. Ha abban gondolkodunk, hogy a várható funkciójú épületek milyen magasságúak legyenek akkor Mezőberény város településképeinek védelméről szóló önkormányzati rendelete illeszkedésre vonatkozó rendelkezései előírásait kell figyelembe venni. A környezet jellemző beépítési magasságát egy szinttel meghaladó építmény magasság alkalmazása megfelel az illeszkedés követelményeinek.

A 7,5 m-re csökkentett építmény magasság esetén a telekalakítás során kialakult állapot szerint az északi telekhatárnál a tényleges épület távolság 8,97 m, amely több mint az előírt telepítési távolság.

2. A tűztávolság megállapításánál a strandfürdő területén elhelyezkedő védőnői szolgálat funkciójú épület és a szabadidő parkban ettől északra lévő konferencia terem kockázati osztályba sorolását meg kell állapítani:

A kockázati egység kockázati osztályának meghatározása (OTSZ 1. sz. melléklet):

védőnői szolgálat épülete

1. táblázat 2. sor: NAK

1. táblázat 3. sor: NAK

1. táblázat 4. sor: NAK

2. táblázat 2. sor: NAK

A fentiek alapján a védőnői szolgálat épület a jelenlegi funkciója alapján NAK – **nagyon alacsony kockázati osztályú.**

Konferencia terem

2. táblázat 2. sor: NAK

1. táblázat 3. sor: NAK

1. táblázat 4. sor: AK

2. táblázat 2. sor: NAK

A fentiek alapján a konferencia terem a jelenlegi funkciója alapján AK –**alacsony kockázati osztályú.**

Ennek ismeretében az előírt tűztávolság (OTSZ 3. sz. melléklet):

1. táblázat, a Tűztávolság alcímhez

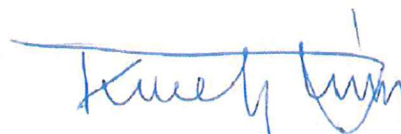
	A	B	C	D	D
1	A épület mértékadó	A és B épületek közötti tűztávolság (m), ha B épület mértékadó kockázati osztálya			
2	kockázati osztálya	NAK	AK	KK	MK
3	NAK	3	5	6	7
4	AK	5	6	7	8
5	KK	6	7	8	9
6	MK	7	8	9	10

A fentiek alapján a tűztávolság 5,00 m lehet a tényleges épületek közötti távolság az északi telekhatárnál 8,97 m.

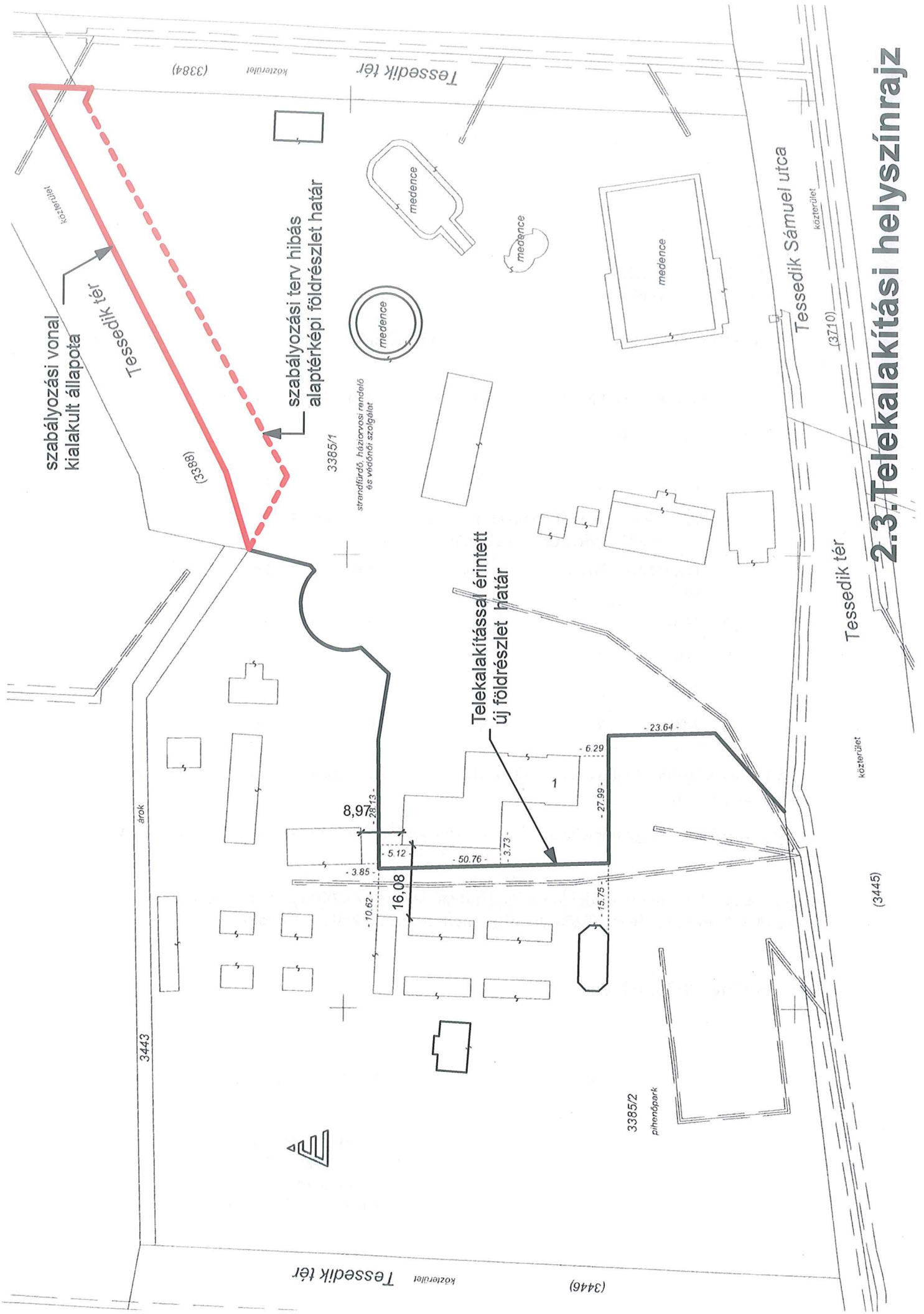
Megállapítható, hogy a telekalakítás miatt kialakult helyzetben az előírt tűztávolság mértéke biztosított.

Ahhoz, hogy a tervezett telekalakítás végrehajtható legyen az előírt építménymagasságot a kialakult 8,97 m-es épületek közötti távolság alatti mértékre kell módosítani.

Mezőberény, 2025. 04. 03.



.....
Kmetty János
főépítész,
településtervező
TT/1 04-0068; É/1-04-0068



2.3. Telekalakítási helyszínrajz

Mezőberény Város
TESZK 16.sz. módosítás
2025



Véleményezés dokumentáció

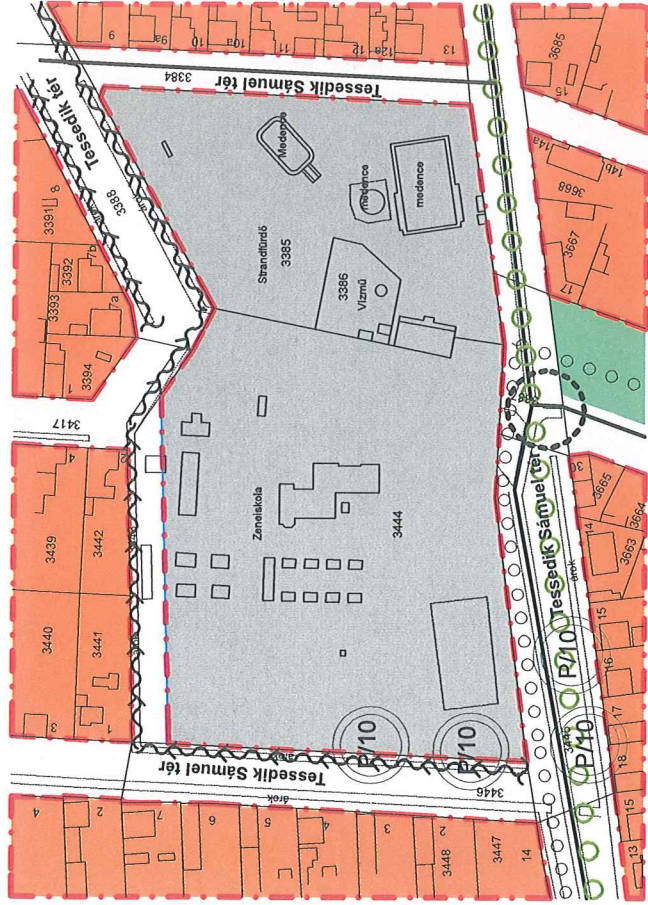
HATÁROZATI JAVASLAT:

Mezőberény Város Képviselő Testülete a 83/2005/02.25./sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv terveit az alábbiak szerint módosítja:

A Mezőberény Város Településrendezési Eszközeinek 16.sz. módosítása miatt a belterületi SZE-1/1 jelű szerkezeti terve az SZE-1/1- m-16 jelű szerkezeti tervrészlet szerint módosul.

.....
Siklósi István
polgármester

.....
Gulyásné dr. Sáli Henrietta
aljegyző



Hatályos belterületi szerkezeti tervrészlet M=1:2000

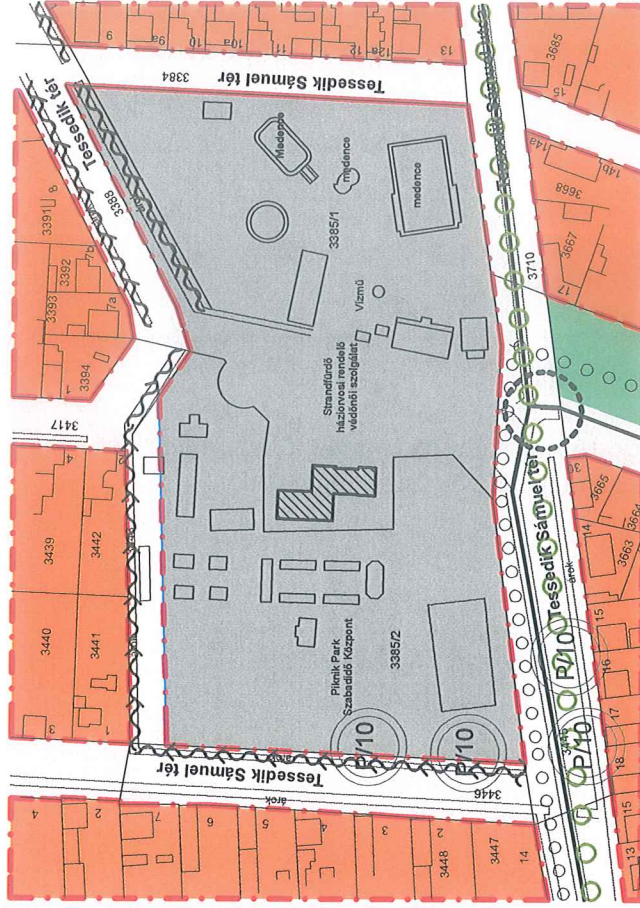
Jelmauvarázat:

- Lakóterület - kisvárosias
- Lakóterület - kertvárosias
- Lakóterület - falusias
- Vegyes terület - településközpont
- Gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
- Gazdasági terület - ipari
- Különleges terület - mezőgazdasági
- Közelkedési terület - közúti
- Közelkedési terület - kőútépítvény
- Zöldterület (közpark)
- Erdőterület - védelmi
- Erdőterület - gazdasági
- Erdőterület - egészségügyi, szociális, turisztikai
- Mezőgazdasági terület - értékes, megőrzendő gyepek
- Mezőgazdasági terület - általános
- Vízgazdálkodási terület

- Természetközeli terület - értékes, megőrzendő nádas
- Műemléki környezet határa
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Utakép védelem
- Önkormányzati közúti hid
- Szintbeli fénysorompós kereszteződés
- Országos főút
- Országos mellékút
- Gyűjtőút
- Kiszolgálóút
- Vasút
- Köztűli szintbeli csomópontok
- Köztűli körforgalmú szintbeli csomópontok
- Külső szintű csomópont
- Belterület határa
- Jelentősebb gyalogút

- Kerékpárút
- Védőátjáróság határa
- Jelentős közhasználatú parkolóhely férőhelyek számával
- Üzenanyagtöltő állomás
- Középsúlyosú gázvezeték
- Gáznyomás szabályzó
- Gázfogyasztó állomás
- Szennyvíz nyomvezeték
- Gravitációs szennyvízcsatorna
- Szennyvíz átemelő
- Vízvezeték
- Nyílt gravitációs csapadékcsonk
- Egységes fásor
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Országos jelentőségű védett természeti emlék (szikes - tó)
- Helyi jelentőségű természeti emlék
- Régiészeti lelőhely
- Kereskedelmi központ

- Oktatási központ
- Művelődési központ
- Egyházi központ
- Szociális otthon
- Temető
- Kegyeleti park
- Egészségügyi központ
- Sport központ
- Rendőrség
- Gyógyszertár
- Posta
- Transzformátor állomás
- Szelektív hulladékgyűjtő
- Rekultiválandó terület
- Vízud
- Igazgatási központ



Módosított belterületi szerkezeti tervrészlet M=1:2000

Mezőberény Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
.....SZ.. határozat melléklete

Létesítmény helye, megnevezése:	Vezető tervező: Kmettykó János É/1-04-0068 TT/1-04-0068
Szerkezeti terv módosítás	Tervfajla: Településrendezési Mértárány: m = 1:2000 Egyeztetések:
Település tervező:	Kmettykó János
CAD felbontás:	Kmettykó János
Készült az állami alapadatok felhasználásával	Rajzszám:
Dátum:	Tervlap méret A3
2025. 04. hó	SZE-1/1-m-16



Mezőberény Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

**a város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2005.(II.28.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

[1] A rendelet célja a Mezőberény, 3385/1 és 3385/2 hrsz. alatti belterületi ingatlanok telekhatár-rendezésének megvalósítása.

[2] Mezőberény Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában biztosított feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet VIII. fejezete szerint a 11. mellékletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Békés Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Békés Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság, Békés Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Békés Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Körös-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Békés Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Békés Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogasztóvédelmi Főosztály, Békés Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Békés Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, Nemzeti Földügyi Központ, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály, Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Békés Vármegyei Önkormányzat Közgyűlése Elnöke véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 11/2005. (II.28.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés g) pont gc) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*([20] Különleges területek az alábbiak:
Kst jelű strandfürdő:)*

„gc) építménymagasság max. 7,50 m ,”

(2) A város helyi építési szabályzatáról szóló 11/2005. (II.28.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés g) pont gg) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*([20] Különleges területek az alábbiak:
Kst jelű strandfürdő:)*

„gg) hátsókert min. 10,00 m ,”

(3) A város helyi építési szabályzatáról szóló 11/2005. (II.28.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés g) pontja a következő gh) alponttal egészül ki:

([20] Különleges területek az alábbiak:

Kst jelű strandfürdő:)

„gh) Az építési övezet területén szükségessé váló telekalakítás során - a meglévő épületek esetében - az oldal- és hátsókert mérete csökkenthető, de nem lehet kevesebb sem 3,00 m-nél, sem az előírt telepítési - vagy tűztávolság betartását biztosító mértéknél.”

2. §

A város helyi építési szabályzatáról szóló 11/2005. (II.28.) önkormányzati rendelet 4. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Siklósi István
polgármester

Gulyásné dr. Sáli Henrietta
aljegyző

1. melléklet az .../... (... ..) önkormányzati rendelethez



Hatályos belterületi szerkezeti tervrészlet M=1:2000

Módosított belterületi szerkezeti tervrészlet M=1:2000

Jelmagyarázat:

	Belterület határa		Védett helyi művi érték		Országos átkelési szakaszai
	Tervezett belterület határa		Helyi értékvédelmi terület határa		Lakóterület - kertvárosias
	Szabályozási vonal		Műemléki környezet határa		Lakóterület - falusias
	Övezet határa		Szabályozási szélesség		Vegyes terület - településközpont
	Zöldterület (közpark)		Utcaépítési védelem		Vegyes terület
	Védelmi erdőterület		Beépítési kötelezettségű terület határa		Kült. és Belterületi kiszolgáló utak (ipari)
	Egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterület		Vasútállomás		Belterületi kiszolgáló utak
	Virgzárdalkodási terület		Védőtávolság		Kötőpályás közlekedési terület (Közforgalmú vasút)
	Természetközeli terület - értékes, megőrzendő nádas		Meglévő kerékpárút		Meglévő fásor
	Ökológiai folyosó lehatárolása		Tervezett kerékpárút		Kötelező fásítás
	Mezőgazdasági terület - általános		Meglévő jelentősebb gyalogút		Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Mezőgazdasági terület - értékes, megőrzendő gyeplő		Meglévő üzemanyagtöltő állomás		Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Megszüntetendő jel		Tervezett üzemanyagtöltő állomás		Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Műemlék		Meglévő jelentős közhasználatú parkolóhely férőhelyek számával		Országos jelentőségű védett természeti emlék (szikes-tó)
	Műemléknek javasolt épület		Közüti közlekedési terület		Régészeti lelőhely
			Országos fűtők		Építési övezet jele
			Országos mellékutak (összekötő utak)		Lakóterület - kisvárosias
			Lakóterület - lakóterület (kialakult)		Kisvárosias lakóterület - kisvárosias (kialakult)

Létesítmény helye, megnevezése:	Vezető tervező: Kmettykó János É/1-04-0068 TT/1-04-0068
Rajz megnevezése:	Mezőberény Város TESZK 2024. évi 16. sz.módosítás
Tervfajta:	Településrendezési Méreterajz: m = 1:2000
Egyeztetések:	Település tervező: Kmettykó János CAD felülvizsgáló: Kmettykó János
Rajzszám:	Készült az állami alapadatok felhasználásával
Dátum:	2025. 04. hó
Tervlap méret:	A3
	SZA-1/1-m-16