

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

*a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján*

### Előzmények:

1./ Dörgicse Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelettel megalkotta a település új Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban HÉSZ.) Menetközben felmerültek olyan egyéb igények is, amelyeket a rendezési terv újabb módosításával szándékozunk kezelni. Ezek a következők:

1.1./ Szeretnénk az önkormányzat kb. 20 hektáros fejlesztési terület egy részéből (Kb-Ft) további lakó övezetet létrehozni. A lakóövezetben legfeljebb 2 lakásos lakóépületek épülnének 1 utcával, a jelenlegi lakópark déli határvonalával párhuzamosan. Beépítési tanulmánytervet nem szükséges készíteni.

1.2./ A 0234/2 sz. ingatlan belterületbe vonására 2019-ben kérelem érkezett, és amelyet a képviselő-testület határozattal befogadott {lásd: 116/2019 (IX.19)}, de beépítési tanulmányterv hiányában nem került bele az új HÉSZ-be. Itt javaslom a megalapozó és döntést előkészítő tanulmányterv készítését.

1.3./ A külterületi mezőgazdasági övezetek területén (minden Má, Mt, Mc övezetben) szeretnénk a jelenlegi 0,1%, 1% és 2%-os és legfeljebb 600m<sup>2</sup>-es beépítési maximumot legfeljebb 200m<sup>2</sup>-re korlátozni. Az érintett ingatlanokat a 2. számú melléklet tartalmazza.

2./ Az aktuális településképi rendeletünk *Dörgicse Község Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (IX. 2.) önkormányzati rendelete A KÖZSÉG TELEPÜLÉSKÉPÉNEK VÉDELMEÉRŐL* (továbbiakban TKR.) 2027. június 30-ig lehet érvényben, használható, de nincs mindenben összhangban az új HÉSZ-szel, ezért javításra, kiegészítésre és pontosításra szorul, ennek felülvizsgálatát javaslom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet továbbiakban Korm.r.) 7. § alapján a tervezési dokumentációk elkészítésének tartalmi követelményeit az alábbiakban határozom meg:

### HÉSZ tekintetében

#### 1. Megalapozó munkarész:

Helyzetfeltáró munkarész:

Tervezési terület lehatárolása, rövid bemutatása

A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

Az épített környezet vizsgálata

Az épített környezet értékei  
Területfelhasználás vizsgálata  
Közúti közlekedés

**2. Alátámasztó munkarész**

Fejlesztés bemutatása, módosítással elérendő célok összefoglalása  
Szabályozási koncepció  
Területi mérleg  
Magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés  
Szakági javaslatok (területfelhasználás, közlekedés)

**3. Jóváhagyandó munkarész**

TSZT módosító határozat és HÉSZ módosítás rendelet tervezete a jogszabályszerkesztésről szóló IRM rendeletnek megfelelően.

**TKR tekintetében**

Dörgicse község településképeznek védelméról szóló 8/2019. (IX. 2.) önkormányzati rendeletének felülvizsgálata a rendelet 1. melléklete szerinti értékleltár frissítése, és 3. melléklete szerinti településképi szempontból meghatározott területek lehatárolásának frissítése, kiegészítése a Korm.r. alapján.

Dörgicse, 2023.szeptember 11.

Gaschler Gábor  
települési főépítész

## 2. sz. melléklet

Dörgicse Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Dörgicse Község helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelete alapján

### Má, Mt, Mc övezettel érintett ingatlanok helyrajzi számai

- 02/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14;
- 05/1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 41, 44, 45, 46;
- 010/3, 4, 6, 7, 9, 10, 12, 17, 18;
- 015/7;
- 016/5, 6, 8, 9, 10, 11;
- 020/10;
- 026/8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15;
- 031/3,4, 18, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 46, 47, 48, 49, 52, 54, 56, 59, 61, 62, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82;
- 035/3, 4, 8, 10, 11, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31;
- 037;
- 039/1, 2;
- 043/7;
- 0121/3, 4, 5, 7, 8, 9;
- 0125;
- 0126/16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 6;
- 0148/2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24;
- 0154/1;
- 0194/3, 5, 6, 7, 9, 10;
- 0197/4;
- 0204/1;
- 0208/1, 2, 3, 5, 6;
- 0209;
- 0210;
- 0212;
- 0213;
- 0214;
- 0215/6, 8, 9;
- 0217/1, 2, 3, 4;
- 0218/1, 4, 5, 6;
- 0221;
- 0222/2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10;
- 0225/6, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 30, 34, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 54, 55, 56, 58, 60, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 75, 76, 78, 79, 84;
- 0234/2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16;
- 0241/1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9;
- 0251/2, 3;
- 0252/1;
- 0258/19, 20, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 105, 106, 107, 109, 110;
- 0266/1, 2;
- 0267;
- 0269/1, 2, 3, 4, 13, 15, 16, 18, 19;
- 0270/1, 5, 6, 7, 8;
- 0274/1, 2, 3;
- 0283/2, 3, 53, 56, 57, 59, 60, 61;
- 0295;
- 1504;