



H-1016 BUDAPEST,  
NAPHEGY U. 26.

# MEZŐTÚR

## településrendezési eszközök módosítása

(a Szolnoki út 79. szám, 1839/12-13 helyrajzi számú - Hermann Kft - ingatlan, valamint a Széchenyi út, 1865 helyrajzi számú - RAFI Hungaria Kft. - ingatlan területére vonatkozóan)

### **véleményezési dokumentáció - előzetes ismertető**

(314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ b) pontja szerinti *véleményezési szakasz*)

(314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (1) b) pontja szerinti

**egyszerűsített eljárás)**



**PLANNER-T Kft.**

Budapest, 2017. november

## MEZŐTÚR

### településrendezési eszközök módosítása


(a Szolnoki út 79. szám, 1839/12-13 helyrajzi számú - Hermann Kft - ingatlan, valamint a Széchenyi út, 1865 helyrajzi számú - RAFI Hungaria Kft. - ingatlan területére vonatkozóan)

### véleményezési dokumentáció - előzetes ismertető


(314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ b) pontja szerinti véleményezési szakasz)

Törzsszám: P.07/2017

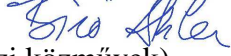
Felelős tervező:


HORVÁTH GERGELY s.k.  
okl. építészmérnök   
vezető településrendező tervező  
Országos Tervezői Névjegyzék-szám: TT/1É 01-1120

Közlekedéstervező (konzulens):


HECKENAST JUDIT s.k.   
okl. közlekedésmérnök (Heckenast & Heckenast Bt.)  
Mérnök Kamarai szám: TRk-T 01-5295

Közműellátás (konzulensek):

BÍRÓ ATTILA s.k.   
okl. vízepítőmérnök (vízi közművek)  
Mérnök Kamarai szám: TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456

HANCZÁR ZSOLTNÉ s.k.   
okl. gépészmérnök, okl. városépítési szakmérnök  
(energia közművek)  
Mérnök Kamarai szám: TRe-T, TRh-T, TRv-T 01-2418

Tájtervezés, zöldfelületek,  
környezetvédelem (konzulens):

AUER JOLÁN s.k.   
okl. táj- és kertépítész mérnök (TÁJOLÓ-TERV Kft.)  
TK/1, TT1/T, TR 01-5003

Ügyvezető:

  
HORVÁTH GERGELY s.k.

Budapest, 2017. november hó

# MEZŐTÚR

## településrendezési eszközök módosítása

(a Szolnoki út 79. szám, 1839/12-13 helyrajzi számú - Hermann Kft - ingatlan, valamint a Széchenyi út, 1865 helyrajzi számú - RAFI Hungaria Kft. - ingatlan területére vonatkozóan)

### véleményezési dokumentáció - előzetes ismertető

(314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ b) pontja szerinti *véleményezési szakasz*)

Mezőtúr Város Önkormányzata megbízta a PLANNER-T Kft. Tervezőirodát Mezőtúr hatályos településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat) elkészítésével (a hatályos településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálatával).

*(Mezőtúr Város hatályos településrendezési eszközeit (a TMT Településrendezési és Műszaki Társulás, 5001 Szolnok, Kossuth L. u. 2. által készített, 153/2002.(VIII.6.) sz. képviselő-testületi határozattal jóváhagyott, (10/2004.(I.29.) sz. képviselő-testületi határozattal módosított) településszerkezeti tervének, valamint 2/2004.(II.6.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének teljes körű módosítását, ezen belül a terv egészének digitális feldolgozását) Tervezőirodánk (PLANNER-T Kft. - 1016 Budapest, Naphegy u. 26.) készítette (jóváhagyva a 185/2012.(IX.27.) képviselő-testületi határozattal, illetve 49/2012.(X.09.) önkormányzati rendelettel). E módosítások alapját az akkori, az Önkormányzat által elhatározott (nem túl jelentős) területfelhasználási, szabályozási módosítási igények képezték. A módosítás során figyelembe vettük a város 155/2009. (VI.24.) önkormányzati határozattal megállapított település-fejlesztési koncepcióját, valamint a 2010-ben elkészült, 128/2010. (V.27.) képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Integrált Településfejlesztési Stratégiát (ITS).*

Ezen - mintegy 2 év időtartamú - munkálatok elvégzését megelőzően **két rész-terület esetében az Önkormányzat szükségesnek ítélte, hogy az azokra vonatkozó szabályozás-módosítás ennél hamarabb**, a jogszabályi lehetőségek (314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezései) kihasználásával **elkészüljön**, ezért a 174/2017.(VIII.31.) képviselő-testületi határozattal megbízta Tervezőirodánkat ezen rész-területekre és környezetükre kiterjedő szabályozási terv- és HÉSZ-módosítás elkészítésével.

Mivel a tervezett módosításra vonatkozóan az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (4) szerinti feltételek teljesülnek, ezért a terv-módosítás egyeztetése a Korm. rendelet 32.§ (1) b) pontja szerinti **egyszerűsített eljárás** keretében zajlik. A Tervező feladata az ehhez szükséges tervdokumentációk elkészítése, illetve sokszorosítása (az egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, partnereknek történő megküldés céljából), a véleményezési eljárást követően az esetlegesen szükségessé váló pontosítások átvezetése; a jóváhagyást megelőző (Állami Főépítésznek benyújtandó) dokumentáció elkészítése; tervezői közreműködés a jóváhagyás előkészítésében, majd a jóváhagyást követően a végleges, jóváhagyott dokumentáció összeállítása.

### A tervezett módosítások:

1. A Hermann Mezőtúr Kft. (5400 Mezőtúr, Szolnoki út 79.sz.) építési övezeti besorolása jelenleg **Gip-1 jelű építési övezet** (ipari gazdasági terület), melynek beépíthetősége 40%. A tervezett fejlesztések miatt a tulajdonos kérte a terület övezeti besorolásának megváltoztatását **Gksz-1 építési övezetre** (kereskedelmi gazdasági szolgáltató terület), melynek a beépíthetősége 60%. Mivel a területet nem lehet környezetétől függetlenül külön kezelni, ezért a mellette lévő területek egy részét is (Hrsz.: 1817/4, 1817/3, 1839/4, 1839/6) **Gip-1 övezetből, Gksz-1 övezetbe** szükséges átsorolni.
2. A RAFI Hungaria Kft. (5400 Mezőtúr, Szolnoki út 35. sz.) építési övezeti besorolása jelenleg **Gksz-1** (kereskedelmi gazdasági, szolgáltató terület). Jelenleg a Gksz-1 övezetben a helyi építési szabályzat szerint **a legkisebb zöldfelület 30%**. A tulajdonos azzal a kéréssel fordult az Önkormányzat képviselő-testületéhez, hogy a helyi építési szabályzatban előírt, legkisebb zöldfelület nagyságát **csökkentse** az OTÉK-ban meghatározott **20%-ra**.

A Képviselő-testület mindkét tulajdonosi kérelmet - 122/2017.(V.25.) képviselő-testületi határozatával - elvben **támogatta**.

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezéseiben (45.§ (2) a) pontja) foglaltak szerint ezen módosítás **még az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával** történik.

A tervezési feladat ennek megfelelően: az adott módosításról szóló **véleményezési dokumentáció** elkészítése (314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet 38.§ szerinti véleményezési szakasz), dokumentálása; valamint tervezői közreműködés a terv-módosítás egyeztetési eljárásában, illetve ehhez szükséges tervdokumentáció összeállítása a **végző szakmai véleményezési szakaszban** (314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet 39-40.§), majd a terv-módosítás képviselő-testületi jóváhagyását követően **végleges tervdokumentáció összeállítása, sokszorosítása**.

A módosítást az Étv. időközben történt módosításaiban foglaltaknak, valamint az OTrT 2013-ban elfogadott módosításának megfelelően kell elkészíteni; a módosítandó besorolású területek vonatkozásában el kell készíteni a hatályos terv jóváhagyása óta hatályba lépett új jogszabályoknak megfelelő alátámasztó munkarészeket (így pl. a **magasabb szintű tervekkel való összhangjának** igazolását), külön alátámasztó munkarészként. A 2/2005./I.11./ sz. Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálat** készítését a módosítások előzetesen - a tervezett változtatások jellegére, csekély területi kiterjedésére való tekintettel - **nem indokolják**.