

# MEZŐTÚR

## településrendezési eszközök módosítása

(a Mezőtúr, külterület, Szolnoki út 01707/40 hrsz.ú ingatlan és környezetére kiterjedően)

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ c) pontja szerinti

***végső szakmai véleményezési dokumentáció előkészítése***

(partnerségi egyeztetéshez)

(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) c) pontja szerinti *tárgyalásos eljárás*)



**PLANNER-T Kft.**

Budapest, 2019. február

## MEZŐTÚR

### településrendezési eszközök *módosítása*

(a Mezőtúr, külterület, Szolnoki út 01707/40 hrsz.ú ingatlan és környezetére kiterjedően)

### **végző szakmai véleményezési dokumentáció előkészítése**

(partnerségi egyeztetéshez)

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

(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) c) pontja szerinti *tárgyalásos eljárás*)

Törzsszám: P.09/2018

Felelős tervező:

HORVÁTH GERGELY s.k.

okl. építészmérnök

vezető településtervező

Országos Tervezői Névjegyzék-szám: TT/1 01-1120



Közlekedéstervező (konzulens):

HECKENAST JUDIT s.k.

okl. közlekedésmérnök (Heckenast & Heckenast Bt.)

Mérnök Kamarai névjegyzékszám, jogosultság: 01-5295, Tkö, KÉ-KK



Közműellátás (konzulensek):

BÍRÓ ATTILA s.k.

okl. vízépítőmérnök (vízi közművek)

Mérnöki Kamarai névjegyzékszám: TE, TH, TV,  
VZ-TEL, VZ-TER, VZ-VKG 01-2456



HANCZÁR ZSOLTNÉ s.k.

okl. gépészmérnök, okl. városépítési szakmérnök  
(energia közművek)

Mérnöki Kamarai névjegyzékszám: TE, TH, TV, EN-HÖ, EN-ME,  
EN-VI, G, G-B-11, G-B-18, G-D-33, GO, SZÉM6 01-2418



Tájtervezés, zöldfelületek,  
környezetvédelem (konzulens):

AUER JOLÁN s.k.

okl. táj- és kertépítészmérnök (TÁJOLÓ-TERV Kft.)

K/1, TT/1, TR, TK/1 01-5003



Ügyvezető:

HORVÁTH GERGELY s.k.



Budapest, 2019. február hó

# MEZŐTÚR

## településrendezési eszközök módosítása

(a Mezőtúr, külterület, Szolnoki út 01707/40 hrsz.ú ingatlan és környezetére kiterjedően)

### végző szakmai véleményezési dokumentáció előkészítése

(partnerségi egyeztetéshez)

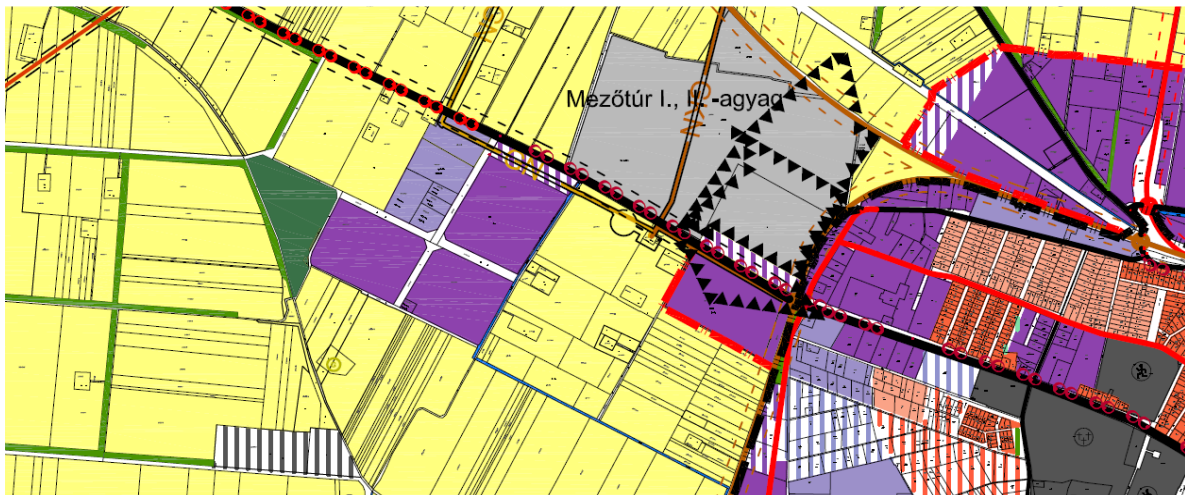
(314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ c) pontja szerinti végző véleményezési szakasz)

Mezőtúr Város Önkormányzata - mint Gesztor (Mezőtúr Város, Kétpó Község és Mesterszállás Község Önkormányzata képviselőtestületében) - megbízta a PLANNER-T Kft. Tervezőirodát Mezőtúr, Kétpó, Mesterszállás településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat, Kétpó és Mesterszállás esetében továbbá a településfejlesztési koncepció) 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. képviselőtestületi 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 településfejlesztési koncepcióját, valamint a 2010-ben elkészült, 128/2010. (V.27.) képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Integrált Településfejlesztési Stratégiát (ITS). Időközben - országos program keretében - elkészült a város új Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS), valamint Településfejlesztési Koncepciója (jóváhagyva a 191/2015.(IX.24.) képviselő-testületi határozattal), így azok (valamint az azokhoz készült megalapozó vizsgálatok) az új településrendezési eszközök kidolgozása során figyelembe vehetők, felhasználhatók.)*

Ezen - mintegy 2-2,5 év időtartamú - munkálatok elvégzését megelőzően egy adott **rész-terület esetében az Önkormányzat szükségesnek ítélte, hogy az arra vonatkozó szabályozás-módosítás ennél hamarabb**, a jogszabályi lehetőségek (314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezései) kihasználásával **elkészüljön**, ezért megbízta Tervezőirodánkat ezen rész-területre és környezetére kiterjedő szabályozási terv- és HÉSZ-módosítás elkészítésével.

Az adott területrész az Ipari Park területén belül található, melyre vonatkozóan a hatályos településszerkezeti, valamint szabályozási terv az alábbiakat rögzíti (lásd a településszerkezeti terv, valamint a külterületszabályozási terv alábbi részleteit):



(hatályos településszerkezeti terv részlete)



(hatályos külterületszabályozási terv részlete)

Az Ipari Parkon belül található 01707/40 hrsz.-ú terület jelenleg **Gip-3 jelű építési övezet** (ipari gazdasági terület) besorolású, melyben a megengedett legnagyobb építménymagasság 9 m. Az itt tervezett beruházás miatt a beruházó kérte a terület építési övezeti besorolásának megváltoztatását **Gksz-2 építési övezetre** (kereskedelmi gazdasági szolgáltató terület), - mint az Ipari Park ÉNy-i részén - melyben a megengedett legnagyobb építménymagasság 16 m, illetve műszaki létesítményekre vonatkozóan, technológiai szükségszerűség esetén ennél nagyobb érték is lehet. Valamint kérte a jelenlegi Gksz-2 építési övezet hatályos HÉSZ szerinti 50% megengedett legnagyobb beépíthetőségét **60 %-ra növelni**, és a szabadon álló beépítési mód tűztávolság betartásával történő meghatározását (ez az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20) Korm. rendelettel sem ellentételes kitétel) a beruházás megvalósíthatósága érdekében. Kérte továbbá, hogy a Gksz-2 építési övezetben mezőgazdasági termék feldolgozása, kezelése is végezhető legyen. Az Önkormányzat ezen kéréseket messzemenőleg támogatja, és kezdeményezte a hatályos településrendezési eszközök ennek megfelelő módosítását.

Mivel a területet nem lehet a környező építési övezeti besorolásoktól külön kezelni (és csak ezt a hrsz.: 01707/40 ingatlant kiemelni), valamint, ha a módosítás az ipari park egész területét érintené, az a város hosszú távú fejlesztése szempontjából is előnyös lenne, ezért indokolt az ingatlan mellett lévő területeket (01707/9,10,37,38,39,41 hrsz.) is **Gip-3 építési övezetből Gksz-2 építési övezetbe** sorolni. Mezőtúr Város Önkormányzata 152/2018. (XI.08.) sz. képviselő-testületi határozatában az ipari park **teljes területét kiemelt fejlesztési területté** nyilvánította.

Mivel ezen tervezett módosítást az Önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen történő beruházásnak minősítette, ezért a tervezés/tervegyeztetés a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontja szerinti **tárgyalásos eljárás** szerint, a Korm. rendelet átmeneti rendelkezéseiben (45.§ (2) a) pontja) foglaltaknak megfelelően az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

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 módosítás előzetesen - a tervezett változtatások jellegére, csekély területi kiterjedésére való tekintettel - **nem indokolja**.