TÁJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel./fax: +36-1-786-0640, E-mail: tajoloterv@gmail.com

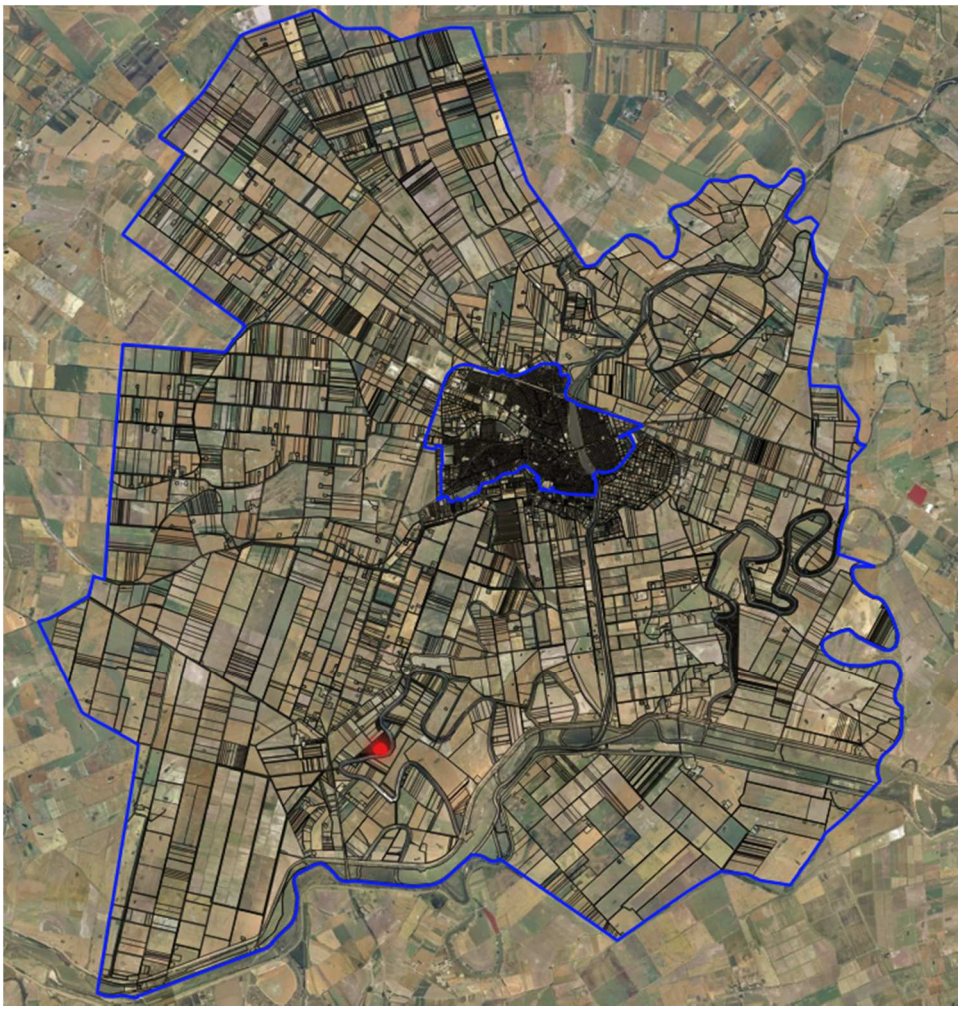
MEZŐTÚR VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

kiemelt fejlesztési területre vonatkozóan

(üdülőházas üdülőterület tervezett bővítése a 13234, 13712, és a 13716-13719 hrsz.-ú telkekkel)

TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

(tárgyalásos eljárás)



2022. január

Megbízó:
Mezőtúr Város Önkormányzata

Főépítész:
Farkas Edit

Tájékoztatási tervdokumentációt összeállította:

TÁJOLÓ-TERV Kft.
1147 Budapest, Rottenbiller u. 24.

Auer Jolán
vezető településtervező
TT/1, TR 01-5003

'Sigmond Katalin
okl. tájépítészmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS, A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS CÉLJA 4
2. A MÓDOSÍTÁS ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE 6
2.1. A tervezett módosítás bemutatása 6
2.2. A tervezett háztartási méretű kiserőmű legfontosabb adatai, tervezett kialakítása....8
2.3. Érintett táji-, természeti-, épített örökségi értékek....8
2.4. Egyéb a területet érintő korlátozó tényező....9
2.5. A településrendezési eszközök tervezett módosítása....10
3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI....12
4. TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI....14
5. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁNAK ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ....14

ÁBRÁK:

1. ábra: A módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen 6
2. ábra: A módosítással érintett telkek elhelyezkedése a Túrtói-Holtág mentén (piros körvonallal jelölve) 7
3. ábra: A tervezési terület lehatárolása és a módosítással érintett telekek....7
4. ábra: Kivonat JNSZmTrT tájképvédelmi területek övezetét lehatároló tervlapból 8
5. ábra: Kivonat a hatályos T-6/c jelű szabályozási tervlapból, a Műemlék és a Műemléki Környezet megjelenítésével....9
6. ábra: Kivágat a hatályos TSZT-ből 10
7. ábra: Kivágat a hatályos SZT-ből....10
8. ábra: A módosítással érintett terület JNSZmTrT Szerkezeti tervén 12

TÁBLÁZATOK

1. táblázat: Országos térségi övezetekkel való érintettség....12
2. táblázat. Megyei övezetekkel való érintettség....13

1. BEVEZETÉS, A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS CÉLJA

Mezőtúr Város Önkormányzata 188/2021. (XII. 16.) képviselőtestületi határozatával ***Mezőtúr 13234, 13712, és a 13716-13719 hrsz.-ú telkekkel érintett területet kiemelt fejlesztési területté*** nyilvánította. A Képviselőtestület a ***189/2021. (XII. 16.) képviselőtestületi határozatában döntött, arról, hogy a*** 13234, 13712, és a 13716-13719 hrsz.-ú telkekkel érintett kiemelt ***fejlesztési területre, —amely telek a Hercegasszony Birtok Hotelkal szomszédos területek— vonatkozóan módosítja településrendezési eszközeit***, annak érdekében, hogy a területen:

- a Hercegasszony Birtok Hotel energetikai korszerűsítése céljából, a DÉLÚT Kft (6750 Algyő, Kastélykert utca 171.) által elnyert, a Mezőtúr, 13712 helyrajzi szám alatti ingatlanon Energetikai pályázat keretében megvalósuló 59,95 kWp névleges teljesítményű háztartási kiserőmű létesítése megvalósítható legyen,
- a módosítással érintett többi telek a Hercegasszony Birtok Hotel távlati bővítési területei.

Tervezési területként, mint összefüggő területegység; a Hercegasszony útja —Márna utca—Kárász utca—Dévér utca—Túrtői Holt-Körös—13225 hrsz.-ú út—Potyka utca—01163 hrsz.-út által határolt terület került lehatárolásra. Annak érdekében, hogy a Hercegasszony Birtok Hotelot körülvevő 13234, 13712, és a 13716-13719 hrsz.-ú telkekkel érintett területeken a tervezett fejlesztések megvalósíthatók legyenek, az érintett ingatlanokat egy területfelhasználásba és egy építési övezetbe szükséges sorolni a Hercegasszony Birtok Hotel hatályos építési övezetével, amely Mezőtúr hatályos településrendezési eszközeinek (továbbiakban: TRE) módosítását teszi szükségessé. Az alábbi településrendezési eszközök módosítása szükséges:

- a Településszerkezeti Terv (továbbiakban: TSZT),
- a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ)
- és a HÉSZ rajzi mellékletét képező Szabályozási terv—Külterület (T-6/c szelvény).

Mezőtúr város hatályos településrendezési eszközei:

- a többször módosított 153/2002. (VIII.06.) önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti terv, és
- a többször módosított 2/2004. (II.6.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási tervek.

A Belügyminisztérium megbízásából az ÉAOP-6.2.1/K-13-2014-0002 projekt keretében 2015-ben készült Mezőtúr Településfejlesztési koncepciója (továbbiakban: TFK) és Integrált Településfejlesztési Stratégiája (továbbiakban: ITS), amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: 314/2012.R.) meghatározott tartalmi követelmények és jelmagyarázat alkalmazásával kerültek kidolgozásra és egyeztetésre. A TFK-hoz és ITS-hez készült Megalapozó vizsgálatok (továbbiakban: MV) a 314/2012.R. mellékletében meghatározott tartalommal, a TFK-hoz és az ITS-hez szükséges részlezettséggel.

Jelenleg folyamatban van Mezőtúr Város új településrendezési eszközeinek (továbbiakban: TRE) készítése a 314/2012.R.-ben meghatározott tartalmi követelmények szerint. A TRE tervdokumentációk készítésének felelős tervezője a Planner-T Kft. A település teljes

közigazgatási területére készülő TRE készítése és egyezetése hosszabb folyamat, a ***13234, 13712, és a 13716-13719 hrsz.-ú telkekkel érintett kiemelt fejlesztési területen tervezett beruházás megvalósítása, az engedélyeztetési folyamata megkívánja, hogy a területre vonatkozóan a településrendezési eszközök a legrövidebb idő alatt módosuljanak.***

Mivel Mezőtúr hatályos településrendezési eszközei, a Településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező szabályozási terv még nem a 314/2012.R.ben meghatározott tartalommal kerültek kidolgozásra, ezért módosításuk a vonatkozó jogszabályok szerint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: ***OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának*** alkalmazásával történhet. A településrendezési eszközök jelen módosítása során a hatályos TRE megalapozó vizsgálatai, valamint alátámasztó javaslati munkarészei csak a módosításra vonatkozóan, a tervezési feladat jellegéhez igazodva kerülnek kiegészítésre. A folyamatban levő TRE-hez készült Megalapozó vizsgálatok kiegészítését és kapott adatszolgáltatásokat jelen TRE módosítás során is felhasználjuk.

Jelen TRE módosítás mivel kiemelt fejlesztési területre vonatkozik, a 314/2012.R. szerinti ***ún. „tárgyalásos eljárással" kerül egyeztetésre***.

A módosításához szükséges szakmai alátámasztó dokumentáció elkészítésével Mezőtúr Város Önkormányzata a TÁJOLÓ-TERV Kft.-t bízta meg.

Tárgyalásos egyeztetési eljárás esetén az Állami Főépítész által lefolytatásra kerülő tárgyalást megelőzően a vonatkozó jogszabályok szerint:

- az. ún. partnerségi egyeztetést le kell folytatni, a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 19/2017.(X.02.) önkormányzati rendelet és a 314/2012.R. előírásai szerint,
- valamint, mivel a tervezett beruházás településrészre vonatkozóan teszi szükségessé a hatályos TRE módosítását, az Önkormányzatnak a várható hatások függvényében döntést kell hoznia, hogy szükséges-e a 2/2005. (I.11.) kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása és a környezeti értékelés készítése, vagy sem. Ennek eldöntéséhez ki kell kérnie a környezetvédelméért felelős szervek és a partnerek véleményét.

Jelen TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ célja, hogy:

- ***a partnerségi egyeztetésben résztvevők számára tájékoztatást nyújtson,***

valamint megalapozza:

- ***a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 42.§ (5) bekezdés szerinti adatszolgáltatás kérést,***
- ***a 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának és a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet szerinti települési környezeti értékelés készítésének szükségességének eldöntését,***
- ***a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 10. melléklet C oszlop szerinti adatszolgáltatás kérést a térségi övezetek érintettségének megítéléséhez.***

2. A MÓDOSÍTÁS ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE

2.1. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

A DÉLÚT Kft. mint beruházó, a Mezőtúr Hercegasszony Birtok Hotel fejlesztését tervezi. Ennek keretében az épületegyüttes villamos-energia fogyasztásának csökkentése céljából 59,95 kWp névleges teljesítményű napelemes kiserőmű telepítése tervezett. A létesítmény elhelyezésére a műemlékvédelmi hatóságokkal történt előzetes egyeztetések eredményeképpen a birtok jelenlegi telkével szomszédos 13712-es hrsz.-ú telken kerülne sor. A beruházó a szolgáltatásainak további fejlesztését is tervezi a jövőben, melyhez szintén a területtel szomszédos, 13234 és a 13716-13719 hrsz.-ú telkeket kívánja igénybe venni és a Hercegasszony Birtok Hotel jelenlegi telkével összevonni.

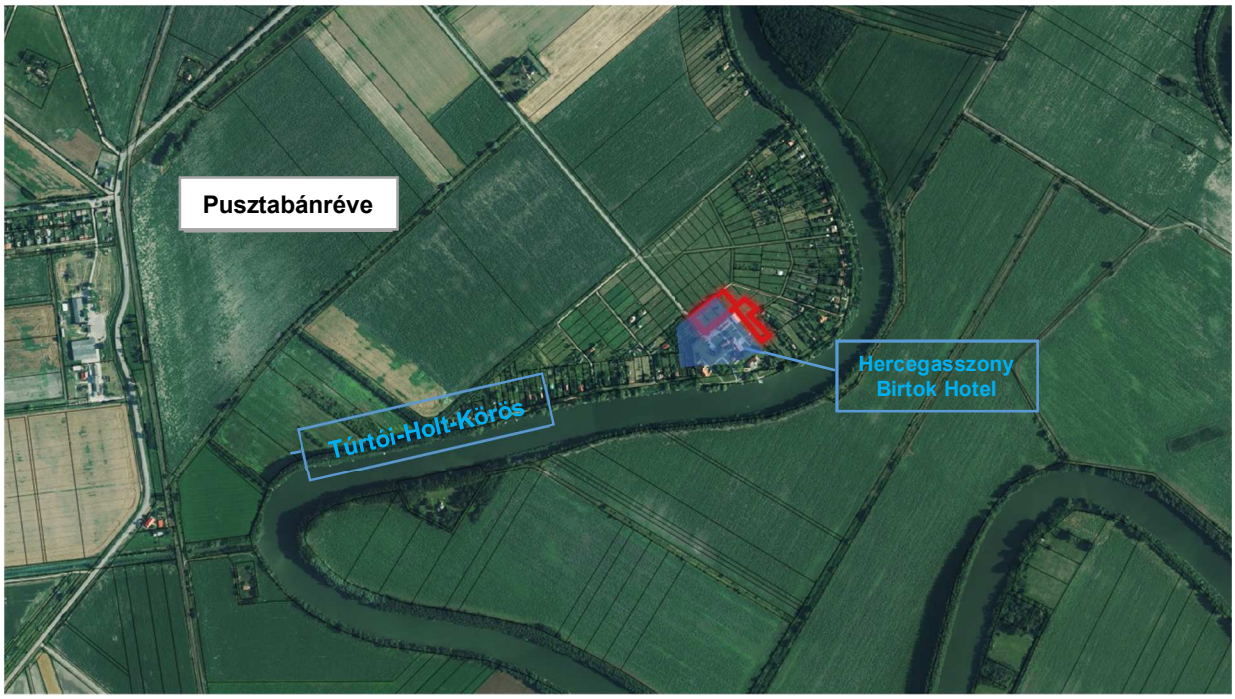
A fejlesztések megvalósításhoz szükséges a teljes terület azonos építésjogi besorolása, így a beruházó a Hercegasszony Birtok Hotel közvetlen szomszédságban lévő, tervezett fejlesztéssel érintett telkek üdülőházas üdülőterületbe, Üü-1 jelű építési övezetbe sorolását kérte Mezőtúr Város Önkormányzatától.

A módosítással érintett terület a város külterületének délnyugati részén, a Túrtói-Holt-Körös nyugati partján helyezkedik el.

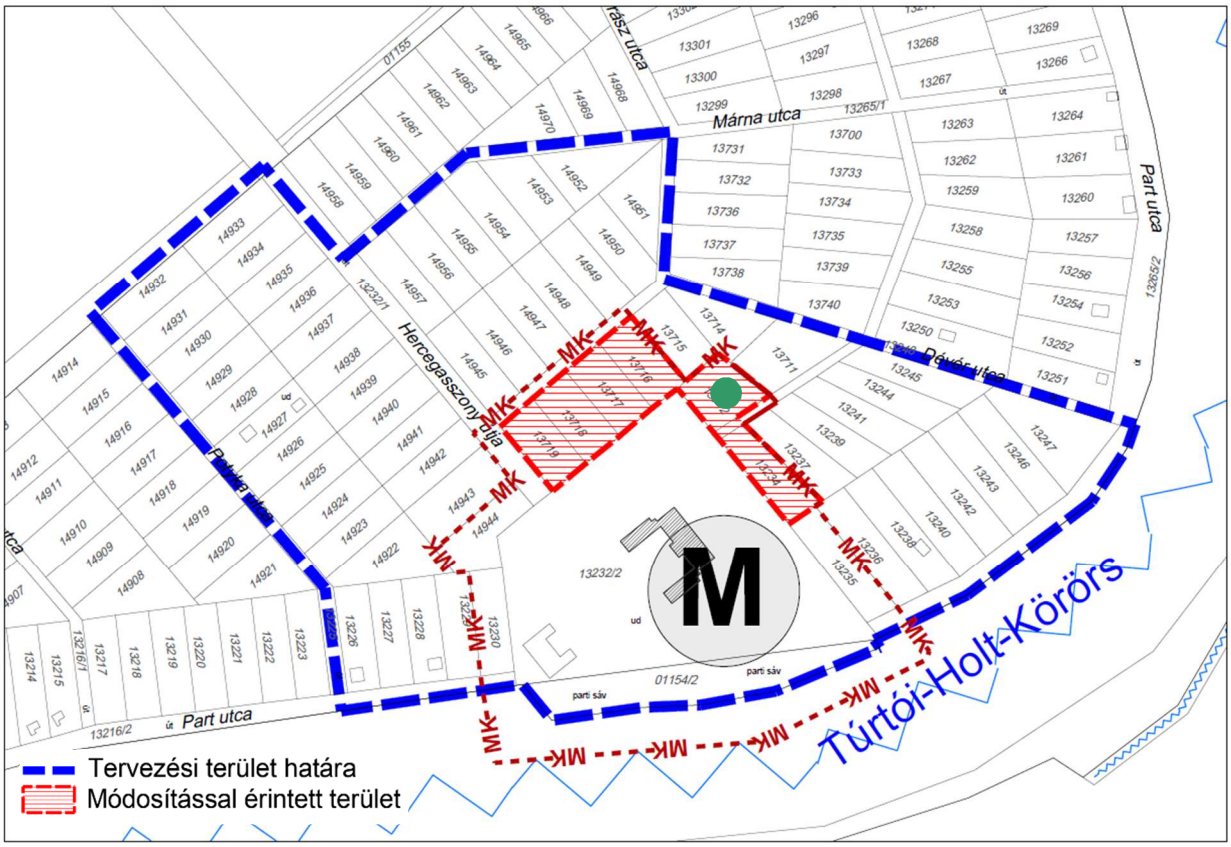
A módosítással érintett telkek (a 13234, 13712, és a 13716-13719 hrsz.) Mezőtúr hatályos településrendezési eszközeiben hétvégiházas üdülőterületbe, Üh-1 jelű építési övezetbe soroltak. A tervezett bővítési terület északról, illetve keletről közvetlenül kapcsolódnak a Hercegasszony-birtok üdülőházas üdülőterület besorolású telkéhez.

A módosítással érintett telkek az ingatlan-nyilvántartásban zártkert, művelési alól kivett területek. A módosítással érintett telkek jelenleg beépítetlenek.

1. ábra: A módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen



2. ábra: A módosítással érintett telkek elhelyezkedése a Túrtói-Holtág mentén (piros körvonallal jelölve)



3. ábra: A tervezési terület lehatárolása és a módosítással érintett telkek, zöld ponttal jelölve a háztartási méretű kiserőmű elhelyezésével érintett telket

2.2. A 13712 HRSZ.-Ú INGATLANON TERVEZETT HÁZTARTÁSI MÉRETŰ KISERŐMŰ LEGFONTOSABB ADATAI, TERVEZETT KIALAKÍTÁSA

Délút Kft. energetikai pályázatot nyert, amely során Mezőtúr 13712 hrsz.-ú ingatlanon 59,95 kWp névleges teljesítményű háztartási kiserőművet kíván megvalósítani. A napelemes rendszer telepítésének célja, hogy a felhasználó a villamos-energia fogyasztását részben megújuló energiahordozóval váltsa ki. A beruházás keretében a megrendelő igényei szerint tervezett fotovillamos rendszerben a monokristály technológiás napelem táblák elektromos egyenáramot (DC) állítanak elő, melyet az áramátalakító berendezés (inverter) alakít szinuszos jelalakú 230 V, 50 Hz váltakozó árammá (AC). A telken összesen

- 163 db napelem,
- 4 db inverter,
- 4 db DC leválasztó és
- 3 db AC elosztó elhelyezése tervezett.

Az épületegyüttes villamos energia ellátása az NKM Hálózati Kft. 0,4 kV-os hálózatáról biztosított. A napelemes rendszer a telephely elektromos hálózatán keresztül az áramszolgáltató tulajdonában lévő közcélú hálózatra fog csatlakozni.

A megtermelt elektromos energiát a megrendelő saját belső hálózatában kívánja felhasználni, az esetleges maradék elektromos energiát pedig a hálózatba visszatermeli. A napelemes névleges villamos DC teljesítménye 59,95 kW, AC teljesítménye pedig 50 kW.

2.3. ÉRINTETT TÁJI-, TERMÉSZETI-, ÉPÍTETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK

2.3.1. Természeti-, táji értékek

4. ábra: Kivonat JNSZmTrT tájképvédelmi területek övezetét lehatároló tervlapból

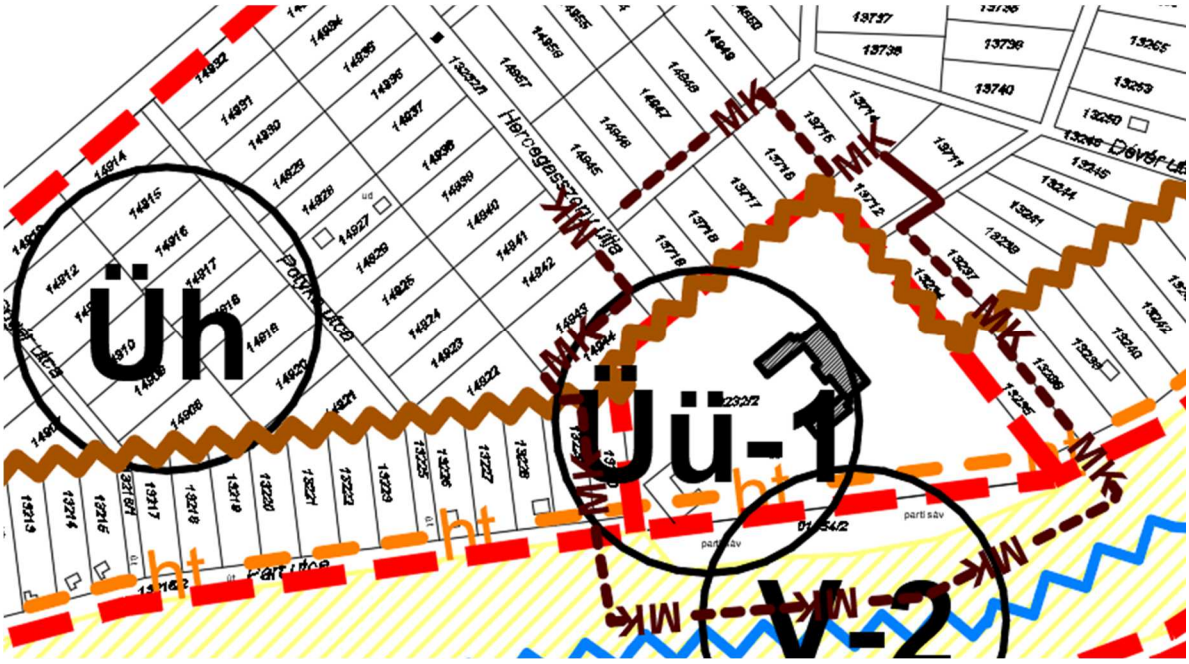
A módosítással érintett terület ***helyi, országos vagy nemzetközi jelentőségű természetvédelmi érdekű területet nem érint.***

A tervezett fejlesztés területét ***nem érinti a területrendezési tervekben lehatárolt tájképvédelmi területek*** övezete, de az üdülőterületi besorolásba nem tartozó, délről szomszédos telkek „tájképvédelmi terület” övezetébe tartoznak.

2.3.2. Épített örökségvédelmi területek

A folyamatban lévő TRE megalapozó vizsgálatához az örökségvédelmi hatóságok adatot szolgáltattak. A hatályos TRE-hez képest eltérés, hogy a Hercegasszony Birtok Hotelon álló ún. Albrecht-kastély műemlék épülete körül kijelölésre került a műemléki környezet.

A módosítással érintett terület közvetlen szomszédságában, a Hercegasszony Birtok Hotelon álló Albrecht-kastély 9563 törzsszámmal, 6033 azonosítóval nyilvántartott, védett (II. kategória) műemlék. A módosítással érintett telkek a kastély 27750 azonosítóval nyilvántartott **ex lege műemléki környezet**ébe tartoznak.



5. ábra: Kivonat a hatályos T-6/c jelű szabályozási tervlapból, a Műemlék és a Műemléki Környezet megjelenítésével

A folyamatban lévő új Településrendezési Eszközök megalapozó vizsgálatához érkezett örökségvédelmi adatszolgáltatás szerint a módosítással érintett terület nem érint régészeti lelőhelyet.

A módosítással érintet területet a 13232/2 hrsz.-ú ingatlanon álló épületegyüttes, az ***„Albrecht-kastély”*** néven, 9563 törzsszámmal, 6033 azonosítóval nyilvántartott, védett (II. kategóriába sorolt) műemlék telkével szomszédos területek, amelyek a kastély ***ex-lege műemléki környezetébe tartoznak***.

A 13712 hrsz.-ú ingatlanon tervezett napelemek elhelyezésével kapcsolatban a beruházó a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztályát előzetesen megkereste, akik JN/46/00015-2/2022 ügyiratszámú levelükben azt a tájékoztatást adták, mely szerint a tervezett módosításoknak műemlékvédelmi szempontból akadálya nincs, örökségvédelmi hatástanulmány készíttetését nem tartják szükségesnek. Az Előzetes tájékoztatást a melléklet tartalmazza.

2.4. EGYÉB A TERÜLETET ÉRINTŐ KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐ

A tervezési területet egyéb korlátozó tényező nem érinti.

2.5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA

A tervezett módosítás megvalósítása érdekében a településrendezési eszkök közül a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a HÉSZ mellékletét képezőT-6/c jelű Szabályozási tervlap módosítása is szükséges.

A projekt megvalósítása érdekében az alábbi ábrákon jelölt területek:

- a Településszerkezeti Terven *hétvégiházas üdülőterület*ből *üdülőházas üdülőterület* területfelhasználásba kerülnek átsorolásra
- a T-6/c jelű Szabályozási Tervlapon a jelölt területek Üh jelű Hétvégiházas üdülőterületből Üü-1 jelű Üdülőházas üdülőterületbe kerülnek átsorolásra.

továbbá

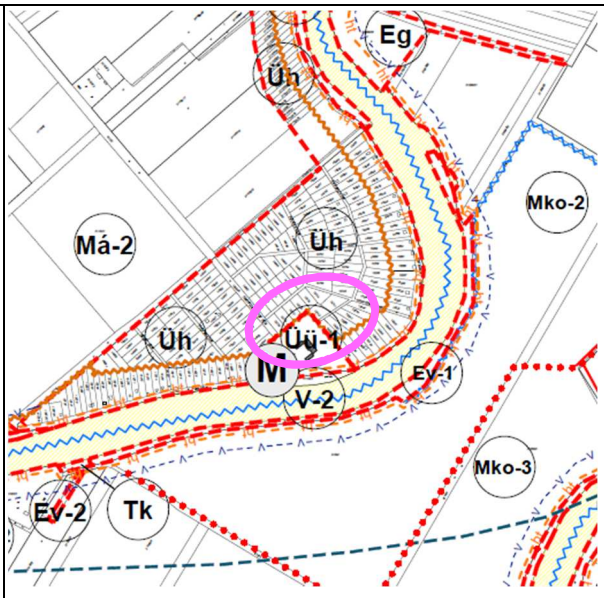
- a HÉSZ 9/A § (1) a) pontjában az elhelyezhető létesítmények köre kiegészítésre kerül

2.5.1. A területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök

A módosítással érintett terület (13234, 13712, és a 13716-13719 hrsz.-ú telkek) a hatályos:

- Településszerkezeti tervben „hétvégiházas üdülőterület” területfelhasználásba,
- a HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási terven (továbbiakban: SZT) „Üh-1 jelű hétvégiházas üdülőterület építési övezetbe” tartozik.

6. ábra: Kivágat a hatályos TSZT-ből



7. ábra: Kivágat a hatályos SZT-ből

A területre vonatkozó hatályos előírásokat a HÉSZ 9 § bekezdései tartalmazzák.

Üh-1 jelű övezetre vonatkozó előírások:

- elhelyezhető rendeltetések: legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek, továbbá a terület rendeltetésével összhangban lévő, és azt szolgáló építmények helyezhetők el.
- az övezetre vonatkozó építési előírások:

Terület-felhasználási egység	Építési övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legnagyobb építmény-magasság m	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Kialakítható legkisebb telek-terület/ maxi-mális telekméret m^2	Legkisebb zöldfelület %
Hétvégi házas üdülőterület	Üh-1	SZ O*	5,00 4,20*	15 8*	720/1600 (2000)	60

SZ: szabadon álló
O: oldalhatáron álló
* 10-12 m közötti telekszélesség esetén

2.5.2. A területre vonatkozó településrendezési eszközök tervezett módosítása

Mezőtúr 13234, 13712, és a 13716-13719 hrsz.-ú telkek területfelhasználása a Településszerkezeti terven „hétvégiházas üdülőterület”-ből „üdülőházas üdülőterület”-be kerül átsorolásra, míg a T-6/c jelű szabályozási tervlapon a telkek övezeti besorolása Üh-1 jelű építési övezetből Üü-1 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra.

Az Üü-1 jelű övezetre vonatkozó hatályos előírásokat a HÉSZ 9/A § bekezdései tartalmazzák.

Üü-1 jelű övezetre vonatkozó előírások:

- elhelyezhető rendeltetések: változó üdülői kör tartózkodására szolgáló üdülőépületek, közösségi szórakoztató, kulturális épületek, sportépítmények, valamint a terület rendeltetésével összhangban lévő, és azt szolgáló építmények helyezhetők el.
- az övezetre vonatkozó építési előírások:

Terület-felhasználási egység	Építési övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legnagyobb építmény-magasság m	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Kialakítható legkisebb telekterület méret m2	Legkisebb zöldfelület %
Üdülőházas üdülőterület	Üü-1	SZ	7,50	15	10.000	50

SZ: szabadon álló

HÉSZ és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási terv—Külterület módosítása során:

- a területen elhelyezhető létesítmények köre kiegészítésre kerül annak érdekében, hogy a folyamatban levő, új TRE elkészültéig is lehetőség nyíljon a terület fejlesztésére, az épületegyüttes ellátását szolgáló megújuló energiaforrás, háztartási méretű kiserőmű berendezései elhelyezhetők legyenek.
- a Szabályozási terven a műemlékvédelmi szempontok érvényesítése miatt megjelölésre kerül azon terület, ahol a háztartási méretű kiserőmű létesítményei elhelyezhetők.

A HÉSZ 9/A. § (1) a) pontja az alábbiak szerint módosul **(*új szöveg*):**

„a) Az építési övezetben üdülőépületek, közösségi szórakoztató, kulturális épületek, sportépítmények, valamint a terület rendeltetésével összhangban lévő, és azt szolgáló építmények, ***továbbá a T-6 jelű szabályozási terven kijelölt területen az épületegyüttes energiaellátását biztosító háztartási méretű kiserőmű építményei*** helyezhetők el.

3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI

Jász-Nagykun-Szolnok Megye Területrendezési Tevét (továbbiakban: JNSZmTrT) a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Közgyűlés 3/2020.(V.13.) önkormányzati rendeletével fogadta el.

A módosítással érintett terület JNSZmTrT Szerkezeti tervében ***települési térség besorolású.*** A módosítás következtében újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, már beépítésre szánt terület kerül átsorolásra másik beépítésre szánt területbe.

8. ábra: A módosítással érintett terület JNSZmTrT Szerkezeti tervén

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy az ***országos térségi övezetek*** közül melyek érintik Mezőtúr közigazgatási területét, ill. ezek közül melyek érintik a tervezési területet:

1. táblázat: Országos térségi övezetekkel való érintettség

	Trtv	MvM rendelet*	JNSZM	Trtv országos övezetei	Érintettség	
	melléklete				közig. ter.	tervezett üdülőterület területe
1	3/1		3.1.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem

	Trtv	MvM rendelet*	JNSZM	Trtv országos övezetei	Érintettség	
	melléklete				közig. ter.	tervezett üdülőterület területe
2	3/1		3.1.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	nem
3	3/1		3.1.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	igen	nem
4	3/2		3.2.	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem
5	3/3		3.3.	Erdők övezete	igen	nem
6	3/4		3.5.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	nem	nem
7	3/5		3.8.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	nem	nem
8		1	3.2.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen	nem
9		2	3.3.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem
10		3	3.4.	Tájképvédelmi terület övezete	igen	nem
11		4	3.6.	Vízminőség-védelmi terület övezete	igen	nem
12		5	3.7.	Nagyvízi meder övezete	igen	nem
13		6	3.7.	VTT-tározók övezete	igen	nem

Trtv.: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

MvM rendelet: 9/2019 (VI. 14.) MvM rendelet

A rendelkezésünkre álló információk szerint a módosítással érintett területet országos térségi övezetek nem érintik.

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy a ***megyei térségi övezetek*** közül melyek érintik Mezőtúr közigazgatási területét, ill. ezek közül melyek érintik a tervezési területet:

2. táblázat. Megyei övezetekkel való érintettség

	JNSZmTrT melléklete	a Trtv. megyei övezetei, valamint az egyedileg meghatározott megyei övezetek	Érintettség	
			közig. ter.	tervezett üdülőterület területe
14	3.9.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	igen	nem
15	3.10	Rendszeresen belvízjárta területek övezete	igen	nem
16	3.11.	Tanyás területek övezete	igen*	nem
17	3.12.	Térszervező városok övezete	igen*	igen
18	3.13.	Térségi együttműködések övezete	nem	nem
19	3.14.	Ártéri tájgazdálkodás övezete	igen	nem
20	3.15.	Pusztai tájgazdálkodás övezete	nem	nem

* közigazgatási területtel jelölt övezetek, a közigazgatási területen belül az övezet tartalmából következően a további részterületei lehatárolás nem értelmezhető.

A rendelkezésünkre álló információk szerint a módosítással érintett területet nem érinti olyan megyei térségi övezet, amely a tervezett módosítást ellehetetlenítené.

4. TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI

Mezőtúr településképére vonatkozó előírásokat a 28/2017.(XII.28.) önkormányzati rendeletében (továbbiakban: TkR.) határozta meg. A TkR. lehatárolta a közigazgatási területen a helyi védett településképi területeket és a településkép-védelmi szempontból meghatározó területeket.

A módosítással érintett terület (a tervezett üdülőházas üdülőterület) nem érint helyi védett településképi területet, valamint a területen nem található helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökség.

5. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁNAK ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) szerint településrészre készülő településrendezési terv esetében a várható környezeti hatások jelentőségének függvényében döntendő el, hogy környezeti vizsgálat lefolytatása, és környezeti értékelés készítése szükséges-e.

A várható környezeti hatások jelentősége a SKVr. 2. sz. mellékletében felsorolt szempontok alapján döntendő el.

A tervezett módosítás esetében az alábbi tájékoztatást adjuk:

1. Attól függően, hogy a terv, illetve program milyen mértékben

a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

— *Mezőtúr Önkormányzata a város Településfejlesztési koncepciójában az energiahatékonyság növelését, valamint a megújuló energiaforrások használatának terjesztését határozta el. A tervezett üdülőterület fejlesztés keretein belül háztartási célú naperőmű létesül, mely természeti erőforrás —napenergia— Mezőtúr Településfejlesztési koncepciójában elhatározottak szerinti hasznosítását eredményezi;*

b) befolyásol más tervet vagy programot —ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik—, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

— a tervezett módosítás Mezőtúr Településfejlesztési koncepciójában *megfogalmazott, az energiahatékonyság növelésére, alternatív erőforrások* használatának terjesztésére irányul;

c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;

— *a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából kiemelt fontosságú, hiszen a napenergia felhasználása tiszta és emisszió mentes energiaforrás, mely a fenntartható fejlődés egyik legfontosabb pillére;*

d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

— *a tervezés alá vont területen eddigi ismereteink alapján környezeti problémák nem ismertek;*

e) van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

— *nem jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából. Nem várható, hogy a tervezett módosítás miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása meghiúsulna, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következne be. A tervezett módosítás nem befolyásolja a hulladékgazdálkodással összefüggő tervek, programok, jogszabályokban előírtak végrehajtását;*

2. A várható környezeti hatások

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;

— *nem idézhetnek elő olyan környezeti változásokat, amelyek visszafordíthatatlan kedvezőtlen változásokat eredményeznének a környezet állapotában,*

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

— *nem idézhetnek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek,*

c) az országhatáron átterjednek;

— *várható környezeti hatásai az országhatáron nem terjednek át,*

d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);

— *a tervezett módosítás nem idéz elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ellenkezőleg a naperőmű az emissziómentes tiszta energiafelhasználást segíti elő;*

e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);

— *a módosítással érintett telkek összterülete 4862 m^2 nagyságú;*

f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;

— *a tervezett módosítás műemléki szempontból érint olyan területet, amely hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élvez. A Hercegasszony Birtok Hotel műemlék, a módosítással érintett területek ennek műemléki környezetében tartoznak. A tervezett háztartási méretű kiserőmű elhelyezése előzetes egyeztetésre került az örökségvédelmi hatósággal, a TRE módosítás ennek figyelembevételével készül;*

— *a tervezett módosítás egyéb témában nem érint olyan területet, amely hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élvez;*

g) feltételezhetően a SKVr. 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő.

— *nem idézik elő a SKVr. 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket, ellenkezőleg, a természeti erőforrások fenntartható hasznosítását, környezetbarát energiaforrás felhasználását teszi lehetővé;*

3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert

— *a várhatóan érintett területek nem értékesek, illetve nem sérülékenyek*

a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;

— *tervezés alá vont területek a környezeti elemek, rendszerek szempontjából nem, kulturális örökség szempontjából különlegesek, azonban a tervezett módosítással kapcsolatban a beruházó a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztályát előzetesen megkereste, akik JN/46/00015-2/2022 ügyiratszámú levelükben azt a tájékoztatást adták, mely szerint a tervezett módosításoknak műemlékvédelmi szempontból akadálya nincs;*

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § *s), t), u)* pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;

— *tervezés alá vont a területen a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nincs;*

c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termesztés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).

— *a módosítással érintett terület hasznosítása, használata a jelenlegi állapothoz képest intenzívebb lesz, mivel jelenleg a telkek beépítetlenek, művelés alól kivett területek. A megengedett beépítettség mértéke azonban nem változik.*

A fentiek alapján az Önkormányzata úgy látja, hogy a módosítások jellege és mértéke nem teszi szükségessé a terv és tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szakági alátámasztó munkarészein túlmenően további környezetvédelmi jellegű munkarész elkészítését, SKVr. szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és 419.R. szerinti Települési környezeti értékelés készítését.

Kérjük a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletének II. pontja szerinti, a környezet védelméért felelős szerveket, hogy válaszukban nyilatkozzanak, arról, hogy egyetértenek az önkormányzati álláspontjával. Ha nem, kérjük jelöljék meg azon tématerületet, amelyre vonatkozóan környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését szükségesnek tartanák. ***Ha nem nyilatkoznak, akkor úgy tekintjük, hogy egyetértenek azzal az állásponttal, hogy a tervezett módosítás kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatása, valamint települési környezeti értékelés készítése nem szükséges.***

MELLÉKLETEK

JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY
ÉPÍTÉSFELÜGYELETI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY

Ügyiratszám: JN/46/00015-2/2022
Tárgy: **előzetes tájékoztatás**
Ügyintéző: Csák Adrienn
Telefon: 56/795-675
Műemléki törzsszám: 9563

E L Ő Z E T E S T Á J É K O Z T A T Á S

Martinecz István (RMB-TRANSZ Kft.) megkeresésére a Mezőtúr, Hercegasszony útja 1. szám alatti, 13232/2 és a 13712 helyrajzi számú ingatlanokkal kapcsolatosan a következő tájékoztatást adom.

A 13232/2 helyrajzi számú ingatlanon álló épületegyüttes 'Albrecht-kastély' néven, 9563 törzsszámmal, 6033 azonosítóval nyilvántartott, védett (II. kategóriába sorolt) műemlék.

A 13712 helyrajzi számú ingatlan a kastély 27750 azonosítóval nyilvántartott ex-lege műemléki környezetébe tartozik.

A beadvány szerint a jelenleg műemléki környezetben álló ingatlanra telepítenének napelemeket. A tevékenység megkezdése előtt a telket össze kívánják vonatni a műemlék ingatlanával. Mivel a szabályozási tervlap szerint eltérő a két telek övezeti besorolása – amely miatt a telekalakítás nem lehetséges –, ezért először az övezeti besorolás módosítását fogják kezdeményezni.

Napelemek telepítése

2021. február 8-én JN/46/00273-2/2021. számon kiadott előzetes tájékoztatásomban megállapítottam, hogy a jogszabályokban rögzített örökségvédelmi szempontok alapján a kastélyépületre és a vele szemben álló istállóépületre napelemek nem telepíthetők.

A megkeresésben foglaltak szerint a jelenleg műemléki környezetben álló 13712 hrsz-ú ingatlanra telepítenének napelemeket. A tervezett tevékenység a műemlékegyüttes megjelenését, érvényesülését nem sérti, ezért a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Rendelet) előírt műemlékvédelmi szempontnak **a napelemek telepítése megfelel**.

Felhívom a figyelmet, hogy a műemlék telkén a napelemek telepítése a Rendelet 64. § (3) bekezdés a) pontja alapján **örökségvédelmi bejelentés köteles tevékenység.**

Telekösszevonás

A telket a telepítést megelőzően össze kívánják vonni a műemlék ingatlanával. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 89.§ (4) bekezdése alapján – mivel műemléki érték nem sérül – **a tervezett telekalakításnak műemlékvédelmi szempontból akadálya nincs.**

Településrendezési eszközök módosítása

A két ingatlan jelenleg eltérő övezeti besorolású. A telkek összevonása előtt az övezeti besoroláson változtatni kell, amelyhez a rendezési tervet módosítani szükséges. A Rendelet 83. § (1) bekezdése alapján megállapítom, hogy a telkek összevonása érdekében történő, az övezeti besorolás módosítására irányuló településrendezési eljárás lefolytatásához **örökségvédelmi hatástanulmány készíttetése nem szükséges.**

Az előzetes tájékoztatást a Rendelet 74. § (2) bekezdése és a 92. § (2) bekezdés c) pontjában foglaltak szerint, valamint a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 65. § (1) bekezdése alapján, a (2) bekezdés figyelembevételével adtam.

Hatáskörömet a Rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja, illetékességemet a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapította meg.

S z o l n o k , 2022. január 6.

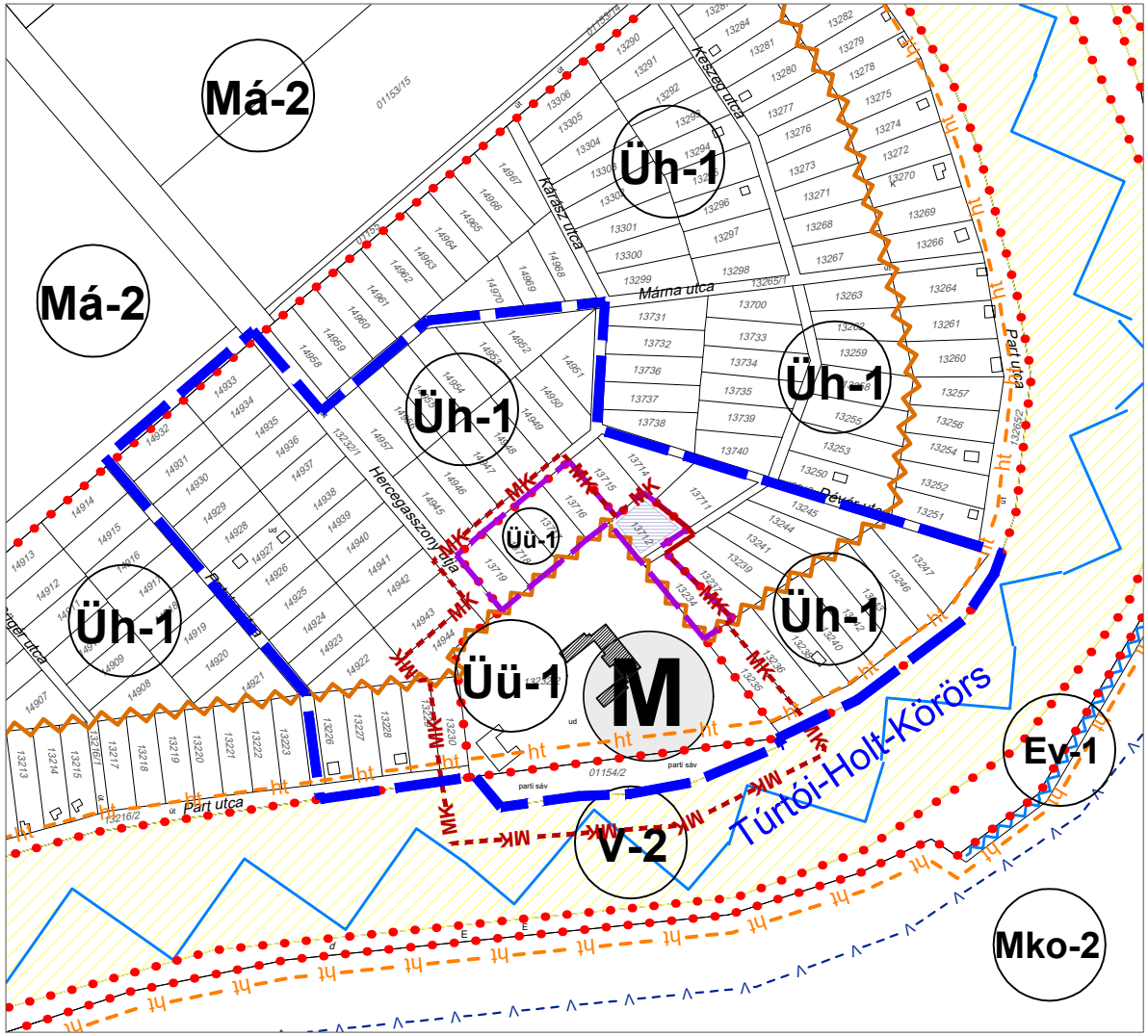
Dr. Berkó Attila kormánymegbízott
nevében és megbízásából kiadmányozó:

Csák Adrienn
műemlékvédelmi hatósági feladatokat ellátó
kormánytisztviselő

MEZŐTÚR VÁROS

Településrendezési eszközök módosítása
kiemelt fejlesztési területre vonatkozóan
(üdülőházas üdülőterület tervezett bővítése a 13234, 13712, és a 13716-13719 hrsz.-ú telkekkel)

T-6 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA



Jelmagyarázat

- tervezési terület határa
- változással érintett terület határa
- építési övezet, övezet határa
- energiaellátást biztosító létesítmények elhelyezésére szolgáló terület
- M — műemlék
- MK — műemléki környezet határa
- ökológiai folyosó
- ht — tervezett helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- tájképvédelmi terület határa
- V — vízvédelmi terület határa
- vízfolyás, holtág, csatorna

Üü	üdülőházas üdülőterület	Mko	korlátozott használatú
Üh	hétvégiházas üdülőterület	Má	általános
Ev-1	védelmi (védett, Natura 2000)	V-2	vízfolyások, holtágak, csatornák övezete

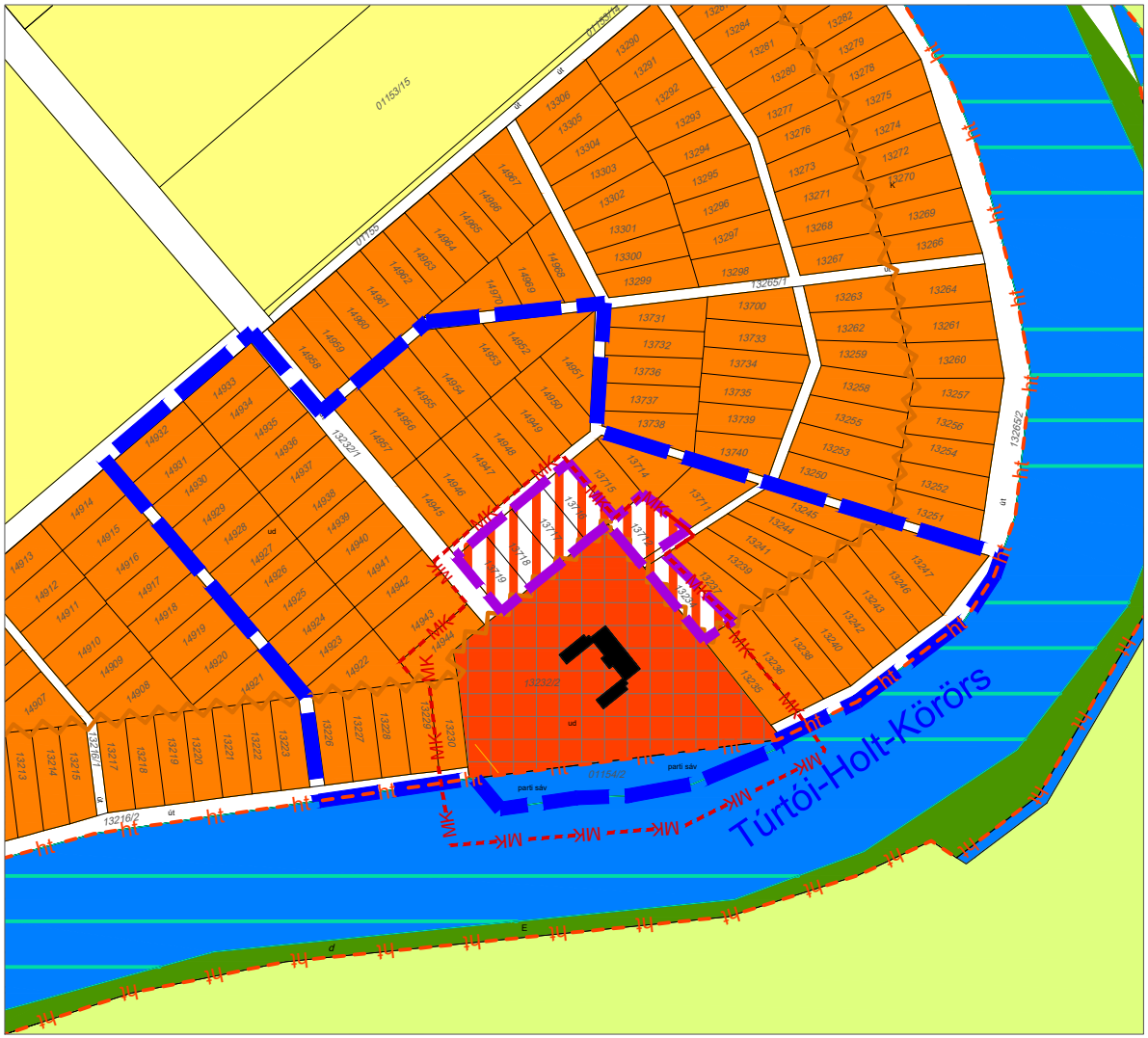
...../2022. (.....) önk. rendelet ... melléklete

Megbízó:	**MEZŐTÚR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** 5400 Mezőtúr, Kossuth Lajos tér 1. tel.: (36-56) 551-900; honlap: www.mezotur.hu				
Tervező:	**TÁJOLÓ-TERV Kft.** 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. email: tajoloterv.kft@upcmail.hu				
MEZŐTÚR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA **T-6 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**					
Felelős tervező:	**Tervező:**	**Méretarány:**	**Dátum:**	**Rajzszám:**	
Auer Jolán TT/1, TK/1 01-5003	'Sigmond Katalin	M=1:4000	2022. február	**T-6/2022-1mód**	

MEZŐTÚR VÁROS

Településrendezési eszközök módosítása
kiemelt fejlesztési területre vonatkozóan
(üdülőházas üdülőterület tervezett bővítése a 13234, 13712, és a 13716-13719 hrsz.-ú telkekkel)

T-1 JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA



Jelmagyarázat

- tervezési terület határa
- változással érintett terület határa

meglévő	tervezett	
		üdülőházas üdülőterület
		hétvégiházas üdülőterület
		védelmi erdőterület
		korlátozott használatú mezőgazdasági terület
		általános mezőgazdasági terület
		vízfelület
		műemlék, műemlék telke
		műemléki környezet határa
		országos ökológiai hálózat területe
		Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület határa
		helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

...../2022. (.....) Kt. határozat 1. melléklete

Megbízó:	**MEZŐTÚR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** 5400 Mezőtúr, Kossuth Lajos tér 1. tel.: (36-56) 551-900; honlap: www.mezotur.hu			
Tervező:	**TÁJOLÓ-TERV Kft.** 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. email: tajoloterv.kft@upcmail.hu			
MEZŐTÚR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**				
Felelős tervező: Auer Jolán TT/1, TK/1 01-5003	**Tervező:** 'Sigmond Katalin	**Méretarány:** M=1:4000	**Dátum:** 2022. február	**Rajzszám:** **T-1/2022-1mód**