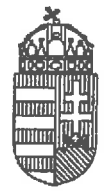


141-2022

FE

Vasasanna

JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA 5000 SZOLNOK, KOSSUTH LAJOS TÉR 2.
Tárgy:
2022 APR 19.
ME (662) / 2022.



**JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL**

**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

**Herczeg Zsolt polgármester úr**  
részére

Mezőtúr Város Önkormányzata

Mezőtúr  
Kossuth Lajos tér 1.  
5400

Iktatószám: JN/40/00219-23/2022.

Tárgy: Mezőtúr város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyalásos eljárás keretében – záró szakmai vélemény

Melléklet: egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve

Ügyintéző: Dusa Zsuzsanna

Telefon: 56/523-902

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozással „Mezőtúr Város településrendezési eszközeinek módosításához tárgyalásos eljárásban végső szakmai véleményezéshez a tárgyalás után javított tervdokumentáció megküldése” tárgyú, TUR/141-29/2022. számú levelére, **Mezőtúr város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 42. §-ának megfelelő **záró szakmai véleményemet az alábbiakban adom meg:**

Mezőtúr Város Képviselő-testülete a 189/2021. (XII. 16.) számú határozatával döntött településrendezési eszközeinek módosításáról és 188/2021. (XII. 16.) határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a beruházással érintett területet.

Hivatkozva a Rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontjában foglaltakra, a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történt.

A 2022. március 28-i tárgyaláson készült jegyzőkönyvet a Rendelet 42. § (6) bekezdése értelmében a JN/40/00219-21/2022. számú záró szakmai vélemény mellékletét képezte.

A tárgyalás során felmerült – településrendezési kérdéseket érintő – jogszabályon alapuló észrevételek alapján Mezőtúr Város Önkormányzata 2022. április 6-án megküldte a javított tervdokumentációt, végső szakmai véleményezés céljából. Tekintettel arra, hogy a szükséges kiegészítések az állami főépítész egyeztetési szakterületét érintették, újabb egyeztető tárgyalás megtartása nem kerül sor.

Jelen záró szakmai vélemény alapját a 2022. április 6-én megküldött dokumentáció képezi.

A módosítás tárgya:

*Mezőtúr, Hercegasszony Birtok Hotel energetikai korszerűsítése céljából a 13234, 13712, 13717, 13718 és 13719 hrsz.-ú földrésztelkek hétvégi házas üdülőterületből üdülőházas üdülőterület építési övezetbe sorolása, valamint a HÉSZ rendelkezésének kiegészítése háztartási méretű napenergia építmények elhelyezése érdekében.*

*A dokumentációból kiderül, hogy tárgyi módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek, valamint jelmagyarázatának figyelembevételével készül. Hivatkozásaimat erre a jogi állapotról alapoztam.*

A tervezett módosítás a településszerkezeti tervet és a helyi építési szabályzatot is érinti. A benyújtott dokumentáció tartalmazza a Rendelet 42. § (2) bekezdése szerinti dokumentumokat, így a záró szakmai vélemény kiadásának nincs akadálya.

## **I. Környezeti vizsgálat**

*Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a kidolgozó kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez.*

A környezeti értékelés szükségességéről az állami főépítési hatáskörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) 2022. február 04-én kelt, JN/40/00102-2/2022. számú levelében adta meg véleményét.

A Mezőtúr Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a beérkezett vélemények figyelembevételével – 37/2022. (II. 24.) határozatában úgy döntött, hogy nem készített környezeti vizsgálatot és értékelést.

A véleményezésre megküldött dokumentáció tartalmazza ezen eljárás során keletkezett valamennyi véleményt, és a környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában hozott döntést.

## **II. Partnerségi egyeztetés**

*Mezőtúr Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 19/2017. (X. 2.) önkormányzati rendelete tartalmazza a partnerségi egyeztetés szabályait (továbbiakban: Szabályzat).*

A Szabályzatnak, a Rendelet 29. és 29/A. § előírásainak megfelelően, a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 157. § előírásainak figyelembevételével az elkészült véleményezési anyag partnerségi egyeztetése megtörtént.

Az Önkormányzat a módosítás kapcsán lefolytatott partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló 38/2022. (II. 24.) határozatát csatolta a kérelméhez.

### III. Jogosult településtervező és szakági tervezők

A kötelező alátámasztó munkarészeket (beleértve a dokumentált szakági munkarészeket is), illetve azok aktualizálását csak *az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: JogsR.) 14. §-ában és 1. mellékletében meghatározott, arra jogosult szakági tervezők készíthetik el.

A JogsR. 14. § (5) bekezdése értelmében a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza legalább egy eredeti példányon a tervező saját kezű aláírását.

A benyújtott tervdokumentációból, illetve a szakmai kamarák nyilvántartásából megállapítható, hogy tárgyi módosítást készítő településtervező és bevont szakági tervezők a jogszabályban előírt, megfelelő jogosultsággal rendelkeznek.

### IV. Településrendezési eszközök módosítása

A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során az egyeztetésben részt vevő önkormányzati, államigazgatási szervek, továbbá a **partnerek jogszabályon alapuló kifogással nem éltek**. Az észrevételeket az egyeztető tárgyalásra megküldték, melyek átadásra kerültek az Önkormányzat részére.

Mezőtúr Város Önkormányzat Képviselő-testületének 153/2002. (VIII. 06.) számú határozatával jóváhagyott településszerkezeti tervének (továbbiakban: Alaphatározat), valamint Mezőtúr Város Önkormányzat Képviselő-testületének *Mezőtúr Város Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervéről* szóló 2/2004. (II. 6.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) módosításával kapcsolatban az épített környezet védelme szempontjából az alábbi jogszabályokon alapuló észrevételeket teszem:

#### 1. Alátámasztó munkarészek

A településfejlesztési koncepciónak és a településkép rendeletnek való megfelelés igazolását az alátámasztó munkarész tartalmazza.

#### Örökségvédelmi hatástanulmány

*A kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1)-(2) bekezdései szerint örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, **vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni**. Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.

A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály 2022. január 6-án kelt JN/46/00015-2/2022 számú előzetes tájékoztatásában nyilatkozott arról, hogy a

módosítással összefüggésben nem szükséges az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése.

### **Területrendezési tervekkel való összhang igazolása**

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját igazoló munkarészt, illetve vizsgálatot – mint a módosítás OTÉK 3–4. §. szerinti kötelező alátámasztó szakági munkarészét (vizsgálati térképet, leírást) – a dokumentáció tartalmazza.

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (továbbiakban: Trtv.) jóváhagyott Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT),
- a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet);
- a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Közgyűlésnek a *Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területrendezési Tervéről* szóló 3/2020. (V. 13.) számú rendelete (továbbiakban: MTrT).

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 19. § (2) bekezdés c) pontja alapján az alábbi nyilatkozatot adom:

A településrendezési eszközeik és az országos, illetve megyei területrendezési tervek összhangja – a 2022. március 28-án tartott egyeztető tárgyalást követően véleményezésre benyújtott javított Alátámasztó munkarészben dokumentáltak és a beérkezett, hatáskörrel rendelkező államigazgatási szervek véleményei alapján – biztosított.

Az MTrT szerkezeti tervében meghatározott országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendjét a terv figyelembe veszi, azt nem változtatja meg.

Mindezek figyelembevételével a vizsgálat a Trtv. előírásainak megfelel, a terv nem ellentétes az OTrT, az MvM rendelet, illetve az MTrT előírásaival.

### **Biológiai aktivitásérték számítása**

A módosítás esetében újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért nem kell igazolni a biológiai aktivitásérték szinten tartását.

## **2. Településszerkezeti terv**

A településszerkezeti tervet az Önkormányzat a 153/2002. (VIII. 06.) határozattal fogadta el. Az Alaphatározatot módosító határozattervezet címében szükséges az Alaphatározat megjelölését is szerepeltetni. A korábbi módosításokat – tekintettel arra, hogy azok beépültek az Alaphatározatba – nem kell feltüntetni.

A határozattervezet 4. pontjában a „rendelet” helyett „határozat”, a 2. melléklet helyett 1. melléklet feltüntetése szükséges.

Tekintettel arra, hogy a határozattervezet pontjai között szerepel az Alaphatározatba be nem épülő rendelkezés, a későbbiek során szükséges azt hatályon kívül helyezni.

### 3. Helyi Építési Szabályzat

A HÉSZ módosításáról szóló rendelettervezet (továbbiakban: MódR.) bevezető részében a feladatkört meghatározó jogszabályi helyek közül az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésre hiányzik, pótolni szükséges (javasolt azt a *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjára való hivatkozást követően beilleszteni).

A bevezető részben az Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály megjelöléséből a „Közlekedési” rész törlendő.

A MódR. 1. § rendelkezése a HÉSZ 9/A. § (1) bekezdés a) pontját módosítja. Továbbra is javaslom a rendelkezést 2 mondattá átírni, és a 2. mondatban – tekintettel arra, hogy a városban máshol is van üdülőházas üdülőtérület – arról rendelkezni, hogy az építési övezetben a megújuló energiaforrás építményei önállóan csak a szabályozási terven jelölt területen helyezhetők el.

A 2. § rendelkezésében szükséges megjelölni, hogy a MódR. 1. melléklete lép a HÉSZ melléklete helyébe.

A 3. §-ban a hatálybalépés időpontja a Rendelet szerint az elfogadást követő nap lehet.

**Mindezek alapján tárgyi módosítás képviselő-testület elé terjesztését jelen záró szakmai véleményemben foglalt észrevételek javítását követően javaslom.**

Tájékoztatom, hogy az Étv. 8. § (2d) bekezdése szerint a településrendezési eszköz elfogadásakor a **záró szakmai vélemény kibocsátására jogosult állami főépítész** – a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító – **záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.**

A fentiekén túl az alábbiakról tájékoztatom:

- A Rendelet 43. § (1) bekezdés c) pontja szerint tárgyalásos eljárás esetén a településrendezési eszköz **legkorábban az elfogadást követő napon léptethető hatályba.**
- A Rendelet 43. § (2) bekezdésnek megfelelően a **polgármester** – a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül – a **településrendezési eszközt az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt megküldi, vagy** – elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva – annak elérési lehetőségéről értesíti a **Lechner Tudásközpontot**, az állami főépítész hatáskörben eljáró **Kormányhivatalt** és az eljárásban részt vevő **összes államigazgatási szervet.**
- Az *Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján a **jegyző köteles** – az önkormányzat döntését követő 30 napon belül – a **településrendezési eszközöket**, a rendeletet vagy határozatot és terv-melléleteket a **Dokumentációs Központ** részére **ingyenesen átadni vagy megküldeni.**

A dokumentumokat PDF (Portable Document Format) formátumban

- a Dokumentációs Központ honlapján közzétett terjedelemig elektronikus úton, az elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint,
- a Dokumentációs Központ honlapján közzétett terjedelemig az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (ÉTDR)

biztosított elektronikus alkalmazások igénybevételével, vagy  
– csak egyszer írható elektronikus adathordozón postai úton  
kell a Dokumentációs Központ részére átadni.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (2) bekezdése, valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 33. § (3) bekezdése alapján az önkormányzatnak településrendezési eszközeit a hatálybalépést követően a jogszabályokban meghatározottak szerint közzé kell tennie.

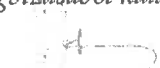
Tájékoztatom, hogy az állami főépítési hatáskörében eljáró kormányhivatal a településrendezési eszközök egyeztetése során a Rendelet előírásai alapján ad véleményt, illetve a Rendelet 43. § (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelően az **elfogadott településrendezési eszköz kapcsán jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.**

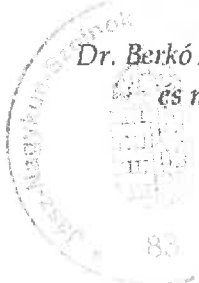
#### Tájékoztató jogszabályi változásokról:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (11) bekezdése értelmében **a településtervek 2021. július 1-jétől történő készítése, majd az elkészült tervek módosítása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezéseit **kell alkalmazni.** 2021. július 1-jétől csak a település egészére készülhet településfejlesztési terv, valamint – a megyei jogú város és a fővárosi kerület kivételével – csak a település teljes közigazgatási területére készülhet településrendezési terv.

Az OTÉK 121. § (1) bekezdése értelmében a **2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2023. december 31-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el.**

Szolnok, 2022. április „14.”

Tisztelettel:  
Dr. Berkó Attila kormány megbízott nevében  
és megbízásából kiadmányozó:  
  
Dusa Zsuzsanna  
állami főépítész



Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.



