



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Szűcs Dániel alpolgármester úr  
részére

Mezőtúr Város Önkormányzata

Mezőtúr  
Kossuth Lajos tér 1.  
5400

Iktatószám: JN/40/00329-22/2022.

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

Melléklet: egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve

Ügyintéző: Horváth Edina/Dusa Zsuzsanna

Telefon: 56/523-917

**Tisztelt Alpolgármester Úr!**

Hivatkozással „Mezőtúr Város településrendezési eszközeinek módosításához tárgyalásos eljárásban végső szakmai véleményezéshez a tárgyalás után javított tervdokumentáció megküldése, OTÉK alóli felmentés kérelem a KkEn-1 övezetben a beépíthetőség mértékére vonatkozóan” tárgyú, TUR/2438-31/2022. 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 40/2022. (II. 24.) számú határozatával döntött településrendezési eszközeinek módosításáról és 39/2022. (II. 24.) 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 módosítás tárgya:

*Mezőtúr, külterület Nagykúria energetikai korszerűsítése céljából a 0177/2 és 0177/3 hrsz.-ú földrészletek különleges beépítésre nem szánt terület megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület övezetbe sorolása, valamint a HÉSZ rendelkezésének kiegészítése 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 állapotra 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.

Az egyeztetési eljárásban 2022. május 24-én egyeztető tárgyalás megtartására került sor, melyen a településrendezési eszközök módosítása során a benyújtott dokumentáció kisebb pontosításának szükségessége merült fel, melyek kizárólag az állami főépítész egyeztetési szakterületét érintették. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét záró szakmai véleményemhez mellékeltem.

A javított dokumentáció 2022. május 27-én került megküldésre az állami főépítész hatáskörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) részére.

Jelen záró szakmai vélemény alapját a 2022. május 27-én megküldött dokumentáció képezi.

## **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 Kormányhivatal 2022. április 21-én kelt, JN/40/00286-2/2022. számú levelében adta meg véleményét.

A Mezőtúr Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a beérkezett vélemények figyelembevételével – 84/2022. (V. 02.) határozatában úgy döntött, hogy nem készíttet 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 83/2022. (V. 02.) 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 jelen levelemmel együtt kerül megküldésre az Önkormányzat részére. Az egyeztető tárgyalásról készült jegyzőkönyv ismerteti a **Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság** valamint a **Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály** véleményét, melyeket jóváhagyás előtt kérem, hogy ismertesse a **Képviselő-testülettel** is.

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:

#### Alátámasztó munkarészek

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

- A 18. oldalon a 13. §-ra való hivatkozás téves, helyesen 15/B. §, javítás szükséges.
- A 22. oldalon a 3.2.4. alcím alatti „A TRE módosítás során újonnan beépítésre szánt terület került kijelölésre” szövegrész törlendő és javítandó, mivel a településrendezési eszközök módosítása során beépítésre nem szánt terület kerül kijelölésre.

#### 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. április 19-én kelt JN/46/00274-5/2022 számú tájékoztatásában nyilatkozott arról, hogy a benyújtott előzetes régészeti dokumentáció megfelelő tárgyi tartalommal bír a beruházás vonatkozásában, a terület örökségvédelmi hatástanulmánnyal való kiegészítése nem szükséges.

### **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 munkarészt (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 (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 Tervről* 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 Kormányhivatal JN/40/00163-16/2022. határozatában térségi területfelhasználási engedélyt adott a 0177/2 és 0177/3 hrsz.-ú ingatlanokat érintően 9,5 MW névleges összteljesítményű napenergiát hasznosító kiserőmű – mint térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati elemnek – Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Közgyűlésnek a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területrendezési Tervről szóló 3/2020. (V. 13.) számú rendeletébe történő beillesztésére.

A településrendezési eszközeik és az országos, illetve megyei területrendezési tervek összhangja – a 2022. május 24-én tartott egyeztető tárgyalást követően véleményezésre benyújtott javított Alátámasztó munkarészben dokumentáltak 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.

## **Helyi Építési Szabályzat**

- A HÉSZ módosításáról szóló rendeletervezet (továbbiakban: MódR.) bevezető részében a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Rendőr-főkapitányság megjelölése pontosítandó.
- A MódR. 1. §-a módosítja a HÉSZ 3. § (1) bekezdését módosítja. A rendelkezéskor a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 20. § (2) bekezdését figyelembe kell venni, és a bg) alpont előtt a b) pontot is szükséges megjelölni (3. § (1) bekezdés b) pont bg) alpont).
- A MódR. 2. § (2) bekezdés új (5a) bekezdés pontjainak rendelkezéseit nagybetűvel szükséges kezdeni.
- A MódR. 2. § (3) bekezdése a HÉSZ 15/B. § (6) bekezdését módosítja. Felhívom az önkormányzat szíves figyelmét, hogy a Loclex rendszer nem enged táblázatot feltölteni a nemzeti jogszabálytárba.

## **OTÉK követelményeitől megengedőbb előírások**

A Rendelet 28. § (3) bekezdésében foglaltak értelmében a településrendezési eszköz az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal záró szakmai véleményében hozzájárul.

**Mezőtúr Város Önkormányzata 2022. május 25-én kelt levelében – az OTÉK 111. §-ában foglaltak biztosítására való hivatkozással – hozzájárulásomat kérte az OTÉK különleges beépítésre nem szánt területek legfeljebb 2%-os beépítettségi követelményeinél megengedőbb követelmények megállapításához, a Mezőtúr külterületén különleges, beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területet (KkEn-1) érintő, naperómű elhelyezését célzó módosítás vonatkozásában.**

Az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a II-III. Fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, közérdeket nem sért, valamint az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek. Mindezek alapján a HÉSZ jelen módosításában a **KkEn-1 jelű, különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület övezetére vonatkozóan a megengedett legnagyobb beépítettség mértéknek épület elhelyezés esetén 1 %, naperómű műtárgyai esetén legfeljebb 65 % értékben történő megállapításához hozzájárulok.**

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 terjedelemtől elektronikus úton, az elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint,
- a Dokumentációs Központ honlapján közzétett terjedelemtől 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 főépítész 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 felülvizelési 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. május „31.”

Tisztelettel:  
A kormány megbízott helyett eljáró Dr. Katona Károly  
főosztályvezető helyettes és megbízásából:



Dusa Zsuzsanna  
állami főépítész

HE