

MEZŐTÚR VÁROS ALPOLGÁRMESTERE

*Előkészítésben közreműködött:
Farkas Edit főépítész*

E L Ő T E R J E S Z T É S**Mezőtúr Város Önkormányzata
Képviselő-testületének****2022. június 22-i ülésére**

**Mezőtúr Város Képviselő-testületének 153/2002.(VIII.06.) határozatával elfogadott
Mezőtúr Város hatályos településszerkezeti tervének módosítására**
(a Mezőtúr, külterület Nagykúria 0177/2 és 0177/3 hrsz-ú ingatlanok és környezetére
vonatkozóan)

Tisztelt Képviselő-testület!

A Mezőtúr, külterület Nagykúria 0177/2 és 0177/3 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan Mezőtúr Város Önkormányzata által többször módosított 2/2004.(II.6.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv (továbbiakban: **HÉSZ**), valamint a többször módosított 153/2002.(VIII.6.) önkormányzati határozatával elfogadott *településszerkezeti terv módosításának igénye merült fel a CSE 14 Áramtermelő Kft.* (1113 Budapest, Bocskai út 134-146. C. ép. 3. em.) által beterjesztett kérelme alapján.

A CSE 14 Áramtermelő Kft. (1113 Budapest, Bocskai út 134-146. C. ép. 3. em.) a Mezőtúr, külterület Nagykúria 0177/2 és 0177/3 helyrajzi szám alatti ingatlanokon 9,48 MW névleges beépített kapacitású napenergiát hasznosító napelemes kiserőművet kíván létesíteni, a megküldött engedélyezési tervdokumentáció szerint. A kiserőmű a megtermelt villamos energiát kitáplálja az OPUS TITÁSZ Zrt. (volt E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt.) tulajdonában lévő közcélú hálózatra. A csatlakozás a Mezőtúr 132/22 kV-os állomás 22 kV-os leágazásán tervezett.

A javasolt módosítással érintett tárgyi ingatlanokra vonatkozóan a területfelhasználás az alábbiak szerint változna meg:

A Mezőtúr, külterület Nagykúria 0177/2 és 0177/3 helyrajzi számú ingatlanok „**Má-2**” jelű építési övezetből (Általános mezőgazdasági terület hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet), „**KkEn**” építési övezeti (Különleges beépítésre nem szánt terület megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület) besorolásba kerülnének.

Mezőtúr Város Önkormányzata a 40/2022. (II. 24.) képviselő-testületi határozat alapján megrendelte a hatályos, többször módosított 2/2004.(II.6.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata és annak mellékletét képező szabályozási terve módosításának elkészítését a Mezőtúr, külterület Nagykúria 0177/2 és 0177/3 hrsz-ú ingatlanok és környezetére vonatkozóan. A tervezési munkát a TÁJOLÓ-TERV Kft. Tervezőirodát (1074 Budapest, Rottenbiller utca 24.) végezte.

Mivel a tervezett módosítások által érintett területeket Mezőtúr Város Önkormányzata a 39/2022. (II. 24.) képviselő-testületi határozattal „kiemelt fejlesztési területté” nyilvánította, így a jelen terv-módosítás egyeztetése az *integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet **(továbbiakban: Korm. rendelet)** 32.§ (1) c) pontja szerint, illetve (6) c) pontja alapján **tárgyalásos eljárás** keretében lehetett lefolytatni.

A beérkezett, alapvetően egyetértő vélemények megismerését követően a Képviselő-testület a 84/2022.(V.02.) és 88/2022.(V.02.) számú határozatával döntött a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező szabályozási terv módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségességéről, valamint a véleményezési szakasz lezárásáról. A tervező által elkészített, a beérkező véleményekkel kiegészített Véleményezési dokumentáció az Állami Főépítész részére megküldésre került záró szakmai vélemény megkérése céljából.

Az Állami Főépítész által lefolytatott egyeztető tárgyaláson megállapítottak alapján javításra, kiegészítésre került Véleményezési dokumentáció **(Előterjesztés 1. számú melléklet)** a Korm. rendelet 40. § alapján végső szakmai véleménykérés céljából ismételt megküldésre került az Állami Főépítész részére. Az Állami Főépítész JN/40/00329-22/2022. iktatószámú, mellékelten csatolt végső szakmai véleményében **(Előterjesztés 2. számú melléklet)** a településrendezési eszközök **elfogadását javasolja.**

A véleményező hatóságok beérkező véleményeit teljes egészében az **Előterjesztés 3. melléklete** tartalmazza.

Az Állami Főépítész záró szakmai véleményében (IV. pont) kérte, hogy az alábbi szakhatósági vélemények megismertetésre kerüljenek a Képviselő-testülettel a döntés meghozatala előtt. A vélemények tartalmi elemei a beruházóra vonatkozó feladatokat tartalmazzak:

A Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság állásfoglalása:

„A módosítással érintett ingatlanok mellett helyezkedik el a Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság vagyongazdálkodásában lévő Mezőtúr 0173 hrsz.-ú Álomzugi-I-6 csatorna.

A módosítással a csatorna 4+105-4+322 cskm közötti szakasza érintett, amely a csatorna végszelvénye is egyben. A csatorna a földterületeken megy keresztül, nincs külön hrsz.-on, kizárólag a természetben lelhető fel. Az érintett ingatlanok nem magyar állam tulajdonú és nem KÖTIVIZIG kezelésű terület.

Az Álomzugi-I-6 csatorna funkciója a belvízelvezetés, mely funkciót nem célszerű megszüntetni, tekintettel a terület belvízmentesítő funkciójára. Ez a funkció az átsorolás során sem sérülhet, azaz a csatornát a természetben meg kell tartani.

Véleményünk szerint az érintett csatornaszakasz a naperómű csapadékvíz levezetését szolgálja a továbbiakban, tehát annak az üzemeltetése a naperómű mindenkori üzemeltetőjének feladata.

A napelempark csapadékvízmentesítése ezen csatornaszakaszon keresztül történhet, melynek befogadója az Álomzugi-I-6 csatorna lenne a továbbiakban.

Amennyiben a csapadékvízlevezetés tervezésre kerül, fent leírtak alapján célszerű a dokumentációt elkészíteni. A csapadékvíz befogadására a KÖTÖVIZIG vagyongazdálkodási hozzájárulása szükséges. A tervezés során figyelemmel kell lenni a vonatkozó jogszabályokra:

- 83/2014. (III.14) Korm. rendelet a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról (a parti sáv mértéke jelen esetben a parttól számított 3-3 méter)
- A felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében, a csapadékvíz szikkasztásánál a 219/2004.(VII.21.) Korm. rendelet előírásait, a felszíni vizek minőségének védelme

érdekében, a felszíni vízbe történő bevezetések, pedig a 220/2004.(VII.21.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.

Az Álomzugi-I-6 csatorna, HB1380 vksz.-ú vízjogi üzemeltetési engedély módosítását a KÖTIVIZIG elvégzi a fent leírtak szerint. A fent vázolt üzemeltetői változásról nyilatkozat szükséges a vízjogi üzemeltetési engedély módosításhoz.

Továbbá a Mezőtúr 0177/3 hrsz. mellett helyezkedik el az Igazgatóság kezelésében lévő Mezőtúr 0178 hrsz.-ú Álomzugi-V-1. csatorna.

Amennyiben a csatornával kapcsolatosan érintettség lép fel, úgy az Igazgatóság hozzájárulását be kell szerezni.

Csapadékvíz elvezetésénél nagy figyelmet kell fordítani azok helyben tartására (tározás, szikkasztás, öntözés, tűzvíz).”

A JNSZMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály állásfoglalása (Természet- és tájvédelmi szempontból):

„Amennyiben a beruházás a Mezőtúr külterület 0177/2 és 0177/3 hrsz.-ú ingatlanoktól légvonalban, mintegy 1000 méterre fokozottan védett kerecsensólyom számára kihelyezett költőládától légvonalban több mint 1500 méterre elhelyezni nem lehetséges, úgy a beruházás során kettő új kihelyezését írja elő, melynek elhelyezéséről további egyeztetés szükséges a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóságával (4024 Debrecen, Sumen u. 2.).”

A továbbiakban az engedélyezés, a telepítés és üzemeltetés során fellépő előírásokat fogalmaz meg a vélemény.

Mindkét szakhatóság – az előírásaik maradéktalan betartása mellett - hozzájárult a településrendezési eszközök módosításához.

A szabályozás új elemeinek várható hatásai közt azzal számolunk, hogy az adott részterület vonatkozásában a településrendezési célok megvalósulhatnak.

A javasolt *építési övezet módosítás miatt* a jelenleg hatályos, többször módosított *HÉSZ rendelet ismételt módosításával együtt*, de annak elfogadása előtt a többször módosított 153/2002.(VIII.6.) önkormányzati határozatával elfogadott *településszerkezeti terv módosítása szükséges*.

A településrendezési tervek módosítása során a Településszerkezeti Terv (**továbbiakban: TSZT**), a Helyi Építési Szabályzat (**továbbiakban: HÉSZ**) és a Szabályozási Terv (**továbbiakban: SZT**) egyaránt módosul.

A Korm. rendelet 33§ (1) bekezdése szerint a TSZT elfogadásáról szóló döntés meg kell, hogy előzze a HÉSZ és SZT elfogadását, mivel a település egyes területeinek felhasználási módját a TSZT-ben kell meghatározni, az SZT csak ennek megfelelő építési övezet/övezeti besorolásokat tartalmazhat. Arra való tekintettel, hogy a HÉSZ (és az SZT) módosítás terület-felhasználás változást is érint, ezért ezek előfeltételeként a TSZT módosítás elfogadásának meg kell történnie.

Mezőtúr Város Képviselő-testületének 153/2002. (VIII.06.) határozatával elfogadott településszerkezeti terve a javasolt módosítással érintett Mezőtúr, külterület Nagykúria 0177/2 és 0177/3 helyrajzi számú tárgyi ingatlanokra vonatkozóan, az adott részterület területfelhasználásának megváltoztatásával kerülhet módosításra, a Képviselő-testület döntését követően.

A tárgyi, fenti ingatlanokra, mint részterületre vonatkozó javasolt építési övezeti besorolás módosítását, - mely a szerkezeti tervben, mint területfelhasználás módosítását - a Mezőtúr Város Önkormányzatának többször módosított 2/2004.(II.6.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata és annak mellékletét képező szabályozási terv módosításának elkészítését a tárgyi ingatlanokra vonatkozóan jóváhagyó 40/2022. (II. 24.) Képviselő-testületi határozat állapította meg, mely jóváhagyta, hogy a „Hrsz.: 0177/2 és 0177/3 „**Má-2**” jelű építési

övezetből (Általános mezőgazdasági terület hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet), „**KkEn**” építési övezeti (Különleges beépítésre nem szánt terület megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület) besorolásba kerüljön.

Mivel ezen módosítás területfelhasználási egység-változtatást jelent, ezért az adott területrész vonatkozásában a településszerkezeti terv módosítása szükséges a jelen előterjesztéshez tartozó határozati javaslat mellékletei szerinti tartalommal.

Fentieket figyelembe véve, kérem az előterjesztés megtárgyalását és az alábbi határozati javaslat és mellékletei elfogadását.

Mezőtúr, 2022. június 07.

**Szűcs Dániel
alpolgármester**

Mezőtúr Város Önkormányzata
/2022.(VI.22.) képviselő-testületi határozata

Mezőtúr Város Képviselő-testületének 153/2002.(VIII.06.) határozatával elfogadott Mezőtúr Város hatályos településszerkezeti tervének módosításáról

Mezőtúr Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk. (1) bekezdés b) pontja alapján valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésére, 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján Mezőtúr Város Képviselő-testületének 153/2002.(VIII.06.) határozatával elfogadott Mezőtúr Város településszerkezeti terve az alábbiak szerint kerül módosításra:

1. A területfelhasználás-változtatás az alábbi területeket érinti:

A területfelhasználás változása a 2/2022VÁLT jelű tervlap szerinti területeken:

	A	B	C	E
sor szám	Jelenlegi területfelhasználás	Módosult területfelhasználás	hrs. TSZT-ben	terület nagysága (m ²)
1	általános mezőgazdasági terület	beépítésre nem szánt különleges terület*	0177/2	85 206
2	általános mezőgazdasági terület		0177/3	103 929
	A módosuló területfelhasználású terület nagysága összesen:			189 135

*: A hatályos Településszerkezeti terv a „különleges beépítésre nem szánt területeket” sajátos használatuk szerint differenciáltan nem különbözteti meg.

2. Az 1. pont szerinti módosításnak megfelelően Mezőtúr Város Településszerkezeti tervének leírása a „3.2.Beépítésre nem szánt területek” fejezetben a „Beépítésre nem szánt különleges használatú területek” c. alfejezet az alábbi bekezdéssel egészül ki:

„Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek

Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területbe a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek, közöttük a naperőműparkok területei kerültek besorolásra.”

3. Az 1. pont szerinti módosításnak megfelelően Mezőtúr Város Településszerkezeti tervének leírása a „8.2. Módosuló területfelhasználású, illetve építési övezeti/övezeti besorolású területek (külterületen)” fejezetben a „Területfelhasználásában és funkciójában megváltozó területek (tervezett területhasználatok” c. táblázat a következő 47a. sorral egészül ki:

„Területfelhasználásában és funkciójában megváltozó területek (tervezett területhasználatok

Sorszám	Régi besorolás	Új besorolás	Terület (ha)
47a.	Má	KkEn	18,9135

4. Jelen határozat mellékletei:

- 4.1. 1. melléklet: T-1jelű „Településszerkezeti terv” című tervlap (rajzi melléklet)
- 4.2. 2. melléklet: 2/2022VÁLT jelű „Területfelhasználás változások” című tervlap (rajzi melléklet)

5. Jelen határozat a melléklettel együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó. A hatályba lépéssel egyidejűleg a 153/2002. (VIII.06.) önkormányzati határozattal elfogadott T-1 jelű Településszerkezeti tervlap helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.

Határidő: azonnal

Felelős: Szűcs Dániel alpolgármester

A képviselő-testület határozatáról értesül:

1. Szűcs Dániel alpolgármester, Helyben
2. dr. Enyedi Mihály jegyző, Helyben
3. dr. Balla Vilmos aljegyző, Helyben
4. Mezőtúri Közös Önkormányzati Hivatal Városüzemeltetési és Városfejlesztési Osztály,
5. Pénzügyi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság tagjai, Helyben
6. Képviselő-testület tagjai, Helyben
7. Farkas Edit Főépítész, Helybe
8. CSE 14 Áramtermelő Kft. (1113 Budapest, Bocskai út 134-146. C. ép. 3. em.)

Mezőtúr, 2022. június 22.

Szűcs Dániel
alpolgármester

dr. Enyedi Mihály
jegyző