

**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. július 14-i ülésére**

**Mezőtúr Város Képviselő-testületének 153/2002.(VIII.06.) határozatával elfogadott  
Mezőtúr Város hatályos településszerkezeti tervének módosítására**  
(a Mezőtúr külterület, 0658, 0669/1, 0669/2, 0673/1, 0676/5, 0676/6, 0676/7, 0676/8 hrsz-ú  
ingatlanok és környezetére vonatkozóan)

**Tisztelt Képviselő-testület!**

*A Mezőtúr, külterület 0658, 0669/1, 0669/2, 0673/1, 0676/5, 0676/6, 0676/7, 0676/8 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 **MontEnergy-Alföld Kft.** (1174 Budapest, Erdőtelek utca 36.) által betérjesztett **kérelem** alapján.*

*A **MontEnergy-Alföld Kft.** Mezőtúr város külterületén, a külterület 0658, 0669/1, 0669/2, 0673/1, 0676/5, 0676/6, 0676/7, 0676/8 helyrajzi szám alatti ingatlanokon **49,8 MW névleges beépített kapacitású napenergiát hasznosító napelemes kiserőművet kíván létesíteni.** A kiserőmű a megtermelt villamos energiát kitáplálja az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. (korábban az E.ON.) közcélú 22 kV-os hálózatára.*

**A településrendezési eszközök részleges módosításának célja** a Mezőtúr, külterület 0658 (egy részén, később kialakítandó 0658/1,2,3 hrsz), 0669/1, 0669/2, 0673/1, 0676/5, 0676/6 (egy részén), 0676/7, 0676/8 hrsz-ú külterületi ingatlanok - fejlesztési terület - vonatkozásában részben a jelenlegi „Mezőgazdasági terület”, azon belül Má-2 jelű „Általános mezőgazdasági terület hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet” besorolásból, részben „Erdőterület”, azon belül Eg jelű „Gazdasági erdőterület övezet” besorolásból KkEn jelű „Különleges beépítésre nem szánt terület megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület” övezeti besorolást kapjon, mint energiaellátást biztosító létesítmények elhelyezésére, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület.

Mezőtúr Város Önkormányzata a **156/2021. (X. 28.) képviselő-testületi határozatával** a Mezőtúr, külterület 0658, 0669/1, 0669/2, (0669/3), 0673/1, 0676/5, 0676/6, 0676/7, 0676/8, valamint 01283/2 hrsz-ú telkekkel érintett területet **kiemelt fejlesztési területté** nyilvánította. A Képviselő-testület a **157/2021. (X. 28.) képviselőtestületi határozatában** döntött, hogy a 0658, 0669/1, 0669/2, (0669/3), 0673/1, 0676/5, 0676/6, 0676/7, 0676/8, valamint 01283/2 hrsz-ú telkekkel érintett **kiemelt fejlesztési területre vonatkozóan módosítja településrendezési eszközeit,**

annak érdekében, hogy a területi áramszolgáltató hálózatába visszatápláló **49,8 MW összteljesítményű energia-termelő rendszer** kiépítése megvalósítható legyen. A módosítással érintett terület nagysága **108,9962 ha**.

A kiépítés célja a megújuló energiaforrásból származó (fotovoltaikus–napenergia) villamos energia áramszolgáltató felé történő értékesítése. A naperőmű által megtermelt villamos energia 22kV-os kábellel jut el a hálózati csatlakozási pontra, a szintén újonnan létesülő 132/22 kV-os transzformátor állomásba (amely az *újonnan kialakuló* 0658/1-2 hrsz.-ú ingatlanokon létesül). Innen az erőmű közcélú távvezetéken keresztül csatlakozik a majdani Mezőtúr - Szarvas (Békéscsaba) 132 kV távvezeték segítségével a közcélú hálózatra.

A MontEnergy-Alföld Kft. a napelemes kiserőmű megépítése céljából a rendezési terv módosítására benyújtott kérelmében felsorolt érintett ingatlanok között megjelölte tervezési terület lehatárolása céljából a **0669/3 hrsz-ú ingatlant** is. Mezőtúr Város Önkormányzata a tervezett projekt megvalósítását támogató 157/2021.(X.28.) és 156/2021.(X.28.) számú Képviselő-testületi határozatai ezért tartalmazzák ezt az ingatlant is. A tervezési folyamat megkezdéséig viszont *tisztázásra került, hogy a beruházó a 0669/3 hrsz-ú ingatlant jelenleg nem kívánja naperőmű megépítése céljából igénybe venni*

Mezőtúr Város Önkormányzata megrendelte a település hatályos településrendezési eszközei módosításának elkészítését a *Mezőtúr, külterület 0658, 0669/1, 0669/2, 0673/1, 0676/5, 0676/6, 0676/7, 0676/8, valamint 01283/2 hrsz-ú telkekkel érintett területre vonatkozóan*. A munka elvégzésével, a TÁJOLÓ-TERV Kft. Tervezőirodát bíztuk meg.

Mivel a tervezett módosítások által érintett területeket a Képviselő-testület 156/2021. (X. 28.) 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 32.§ (1) c) pontja szerint, illetve (6) c) pontja alapján **tárgyalásos eljárás** keretében történik.

A tervezett településrendezési eszközeinek módosításának *partnerségi egyeztetését* a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló **19/2017. (IX.02.) önkormányzati rendeletben** megfogalmazott szabályok szerint lefolytattuk. Ennek során a „partnerek” részéről a tervezettekkel kapcsolatban vélemény, észrevétel nem érkezett. Mezőtúr Város Önkormányzata a **85/2022. (V.02.) sz. képviselő-testületi határozatában** rögzítette a fenti rendelet szerinti partnerségi egyeztetés lezárását.

A környezetvédelméért felelős szervektől megküldött vélemények, és egyeztetések figyelembe vételével Önkormányzatunk döntött, és a **89/2022. (V.26.) sz. képviselő-testületi határozatában** rögzítette, hogy környezeti vizsgálat lefolytatása és települési környezeti értékelés készítése jelen településrendezési eszközeinek tervezett módosítása kapcsán nem szükséges.

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. melléklet**) a Korm. rendelet 40. § alapján végső szakmai véleménykérés céljából ismételten megküldésre került az Állami Főépítész részére. Az Állami Főépítész JN/40/00380-21/2022. iktatószámú, mellékelten csatolt végső szakmai véleményében (**Előterjesztés 2. melléklet**) a településrendezési eszközök **elfogadását javasolja**, a javasolt javítások, kiegészítések a tervezeten átvezetésre kerültek.

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

A Mezőtúr külterület, 0658, 0669/1, 0669/2, 0673/1, 0676/5, 0676/6, 0676/7, 0676/8 hrsz-ú ingatlanokat érinti módosításokon kívül a tervezés megkezdésekor szükségesnek tűnt a Mezőtúr

Önkormányzat tulajdonában lévő, jelenleg „Má-2” jelű **Általános Mezőgazdasági terület** övezeti besorolásba tartozó **01283/2 hrsz.-ú ingatlant**, mint a tárgyi naperómű beruházással érintett, módosítandó terület „Eg” jelű Gazdasági erdőterület övezeti besorolással megegyező terület nagyságú ingatlant, - mely a település biológiai aktivitási érték változatlanul tartásának biztosításához – „Eg” jelű *Erdő terület övezeti besorolásra módosítani*. A tervezés során kiderült, hogy a település biológiai aktivitási érték változatlanul tartásához nincs szükség ezen ingatlan átminősítésére, mert a tervezett naperómű miatti módosítással „Különleges beépítésre nem szánt terület” alakul ki, mely a biológiai aktivitási értéket nem módosítja.

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 0658, 0669/1, 0669/2, 0673/1, 0676/5, 0676/6, 0676/7, 0676/8 valamint 01283/2 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 157/2021.(X.28.) Képviselő-testületi határozat állapította meg, mely jóváhagyta, hogy a Mezőtúr 0658, 0669/1, 0669/2, 0673/1, 0676/5, 0676/6, 0676/7, 0676/8 hrsz-ú ingatlanok „Má-2” jelű építési övezetből (Általános mezőgazdasági terület hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet), valamint „Eg” (Erdő terület) övezeti besorolásból, „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. július 06.**

**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 az 3/2022VÁLT jelű tervlap szerinti területeken:

	A	B	C	E
sor szám	Jelenlegi területfelhasználás	Módosult területfelhasználás	hrsz. TSZT-ben	terület nagysága (m <sup>2</sup> )
1	általános mezőgazdasági terület	különleges beépítésre nem szánt terület*	0676/5 r (új hrsz: 0676/10)	90 000
2	általános mezőgazdasági terület		0676/6	57 745
3	általános mezőgazdasági terület		0676/7	40 682
4	általános mezőgazdasági terület		0676/8	138 917
5	általános mezőgazdasági terület		0673/1 r	171 306
6	gazdasági erdőterület		0673/1 r	74 056
7	általános mezőgazdasági terület		0658 r (új hrsz.-ok: 0658/1,2,3)	276 641
8	általános mezőgazdasági terület		0669/1r	72 591
9	gazdasági erdőterület		0669/1 r	48 126
10	általános mezőgazdasági terület		0669/2 r	71 627
11	gazdasági erdőterület		0669/2 r	48 271
	A módosuló területfelhasználású terület nagysága összesen:			1 089 962

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

2. Az 1. pont szerinti területen módosulnak a régészeti lelőhelyek lehatárolásai a tervezett naperómű területére a Várkapitányság Nonprofit Zrt. készített Egyszerűsített előzetes régészeti dokumentáció (ERD I.) szerint.
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 47a. sora helyébe a következő rendelkezés lép, valamint a következő 47b. sorral egészül ki:

„Területfelhasználásában és funkciójában megváltozó területek (tervezett területhasználatok

Sorszám	Régi besorolás	Új besorolás	Terület (ha)
47a.	Má	KkEn	91,9509
47b.	Eg	KkEn	17,0453

2. Jelen határozat mellékletei:

- 2.1. 1. melléklet: T-1jelű „Településszerkezeti terv” című tervlap (rajzi melléklet)
- 2.2. 2. melléklet: 3/2022VÁLT jelű „Területfelhasználás változások” című tervlap (rajzi melléklet)

3. 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, Helyben
8. MontEnergy-Alföld Kft. (1174 Budapest, Erdőtelek utca 36.)

**Mezőtúr, 2022. július 14.**

**Szűcs Dániel**  
alpolgármester

**dr. Enyedi Mihály**  
jegyző