

MEZŐTÚR VÁROS POLGÁRMESTERE

Előkészítésben közreműködött:
Farkas Edit főépítész

Az előterjesztést véleményezi:
*Pénzügyi Városfejlesztési és
Környezetvédelmi Bizottság
Ügyrendi, Művelődési, Oktatási és
Sport Bizottság*

ELŐTERJESZTÉS Mezőtúr Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. október 30-i ülésére

Mezőtúr város új településterv készítése kezdeményezésének elvi támogatásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 229.§ (3) bekezdése törvényi kötelezettséggként előírja a településeknek, mint településfejlesztési és településrendezési kötelező feladat (Mötv. 13.§ 1. pont) új típusú településterv készítését, határidő megszabásával.

(3) „Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük...”

Mezőtúr Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, módosítási eljárása új településrendezési eszközként elfogadásra került 2023. decemberében, mely a 314/2012. Korm.rendelet tartalmi követelményei alapján készült. (191/2023.(XII.14.) Képviselő-testületi határozat (településszerkezeti terv) és 31/2023.(XII.18.) önkormányzati rendelet (HÉSZ)

Jelenleg folyamatban van a hatályos HÉSZ 2. számú módosítása, általános eljárásban, előkészítési szakaszban van. Az eljárás lefolytatására a településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet **(továbbiakban: EljR.)** 68. § vonatkozik.

Ezzel párhuzamosan elindítható az EljR. 66. § szerinti általános eljárás, az új településterv készítésére vonatkozóan. A településterv új településfejlesztési tervből és új településrendezési tervből áll. Tartalmára az EljR. mellékleteiben található pontos leírás. Az új településfejlesztési terv együttesen fogja tartalmazni a korábbi integrált városfejlesztési stratégiát (IVS), településfejlesztési koncepciót (TFK) és településszerkezeti tervet (TSZT). Most nyílik lehetőség stratégiaiilag újragondolni a város fejlesztési szempontból rejtett tartalékait, fenntartható városfejlesztési szemlélettel megközelítve. Az új településrendezési terv új jelkulccsal megjelenítve jelenti a helyi építési szabályzatot (HÉSZ) és a szabályozási tervet (SZT), melyekbe integrálni kell a jelenleg külön rendeletben lévő településképi előírásokat (TKR).

Az új településterv elkészítésének folyamatára az EljR. VIII. fejezete (59.-67.§) vonatkozik. Röviden:

1. A településterv egyeztetése az E-TÉR felületen keresztül történik, valamint
 - a) készítése adatszolgáltatáson alapul,
 - b) véleményezése helyi partnerségi (lakosság, civil és egyéb szervezetek együttesen) egyeztetés keretében is történik a helyi partnerségi rendelet alapján,
 - c) államigazgatási véleményezési és záró szakasz kerül lefolytatásra az EljR.ben meghatározott véleményezésre jogosult szervek bevonásával, és
 - d) elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat vagy rendelet formájában.
2. A településterv készítését az önkormányzat képviselő-testületének a készítés tényét, és az EljR szerinti tartalmú *főépítési feljegyzés (Határozat 1. melléklete)* elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg. A településterv készítése ezen képviselő-testületi döntés megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek.
3. Új településtervnél környezeti értékelés készítése szükséges.
4. Az új településterv együttesen tartalmazza
 - a) az új településfejlesztési tervet (korábbi településszerkezeti terv megszűnik),
 - b) a településrendezési tervet (helyi építési szabályzat és szabályozási terv együtt), valamint
 - c) a településképi rendeletet
5. Egyedi módosítási kérelmeket majd lesz lehetőség beintegrálni a tervezési folyamatba, külön tervezési, illetve településrendezési szerződésekkel együtt. Az egyedi kérelmeket, illetve azokhoz tartozó telepítési tanulmányokat legkésőbb 2026. év közepéig lehet a tervezési folyamatba illeszteni.

Településtervet csak megfelelő vezető tervezői jogosultsággal rendelkező településtervező készíthet. A településtervezés, mint beszerzési tárgy a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 111. § r) pontjába tartozik, így a tervező kiválasztására nem kell beszerzési, közbeszerzési eljárást lefolytatni:

*„111. § E törvényt nem kell alkalmazni az uniós értékhatárt el nem érő (jelenleg 221.000 euró (84.690.850 Ft)) r) a magyar építészetéről szóló törvény szerinti épületre vonatkozó építészeti-műszaki tervezési szolgáltatás, belsőépítészeti tervezési szolgáltatás, **településtervezési** vagy tájrendezési **tervezési szolgáltatás** megrendelésére – az ezekhez kapcsolódó szakági és az épület*

rendeltetésszerű használatához szükséges tervezési tevékenységekre kizárólag akkor, ha annak megrendelésére építészeti, belsőépítészeti, településtervezési vagy tájrendezési tervezéssel együttesen, ugyanazon tervezett építési beruházás tekintetében kerül sor.”

A Versenyeztetési Szabályzat II. (3) pontjának első bekezdése a következőket rögzíti: „*E szabályozás hatálya nem terjed ki: a közbeszerzési törvény (2015. évi CXLIII. törvény) hatálya alá tartozó jogügyletekre, és az abban meghatározott kivételekre.*”

A településterv készítése 3 költségvetési évre osztható fel a munka mennyisége miatt. Ezt a tervezési díjat a tervezés elindításával be kell tervezni a 2026-2027. költségvetési évekre is. A 2025. évre a HÉSZ felülvizsgálatra, új településterv készítésére 5.000.000.- Ft költségrész Mezőtúr Város Önkormányzatának 2025. évi költségvetésében rendelkezésre áll.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslatok elfogadására.

Mezőtúr, 2025. október 17.

Szűcs Dániel
polgármester

Mezőtúr Város Önkormányzata
...../2025.(X.30.) képviselő-testületi határozata

Mezőtúr város új településterv készítése kezdeményezésének elvi támogatásáról

Mezőtúr Város Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján – figyelemmel a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-ra, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – az alábbi határozatot hozza:

1. Mezőtúr Város Önkormányzat Képviselő-testület a településterv (új településfejlesztési terv és településrendezési terv) készítését a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban elindítja.
2. Mezőtúr Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településterv készítésére vonatkozó **melléklet** szerinti főépítési feljegyzést elfogadja.

Felelős: Szűcs Dániel polgármester

Határidő: azonnal

A képviselő-testület határozatáról értesül:

1. Szűcs Dániel polgármester, Helyben
2. Patkós Éva alpolgármester, Helyben
3. dr. Enyedi Mihály jegyző, Helyben
4. dr. Balla Vilmos aljegyző, Helyben
5. Mezőtúri Közös Önkormányzati Hivatal Önkormányzati, Jogi és Fejlesztési Osztály, Helyben
6. Mezőtúri Közös Önkormányzati Hivatal Városüzemeltetési Osztály, Helyben
7. Farkas Edit főépítész, Helyben

Mezőtúr, 2025. október 30.

Szűcs Dániel
polgármester

dr. Enyedi Mihály
jegyző

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Mezőtúr város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. melléklet és 2. melléklet szerint kerülnek kidolgozásra:

1. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A megalapozó vizsgálat a településterv készítése és módosítása esetén a település vagy településrész helyzetelemzése és helyzetértékelése, amely szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek, területek tekintetében – rajzi, táblázatos vagy grafikonos formában tartalmazza a vizsgálati tényezőkhez tartozó elemeket, azok elemzését, egymásra hatásuk összevetését és a település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalását.
2. A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább
 - a) az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,
 - b) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),
 - c) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.
3. A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:
 - a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
 - b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
 - c) Területrendezési követelmények
 - d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
 - e) A település demográfiai helyzete
 - f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
 - g) A település gazdasága
 - h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
 - i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
 - j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
 - k) Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is
 - l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
 - m) Közlekedés
 - n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
 - o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

p) Légiközlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával

4. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával

2. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. Az alátámasztó javaslat

1.1. Az alátámasztó javaslat a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek és terület tekintetében – rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településterv készítése vagy a módosítása szakmai megalapozását, alátámasztását, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést.

1.2. Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

- a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
- b) Településrendezési javaslat
- c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
- d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
- e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat
- f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
- g) A módosítással érintett területek bemutatása
- h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- i) Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye
- j) A műemlékvédelmi hatástanulmányt, ha a Méptv. 146. §-a alapján ilyen készül

2. Ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül, amely a következőket tartalmazza:

2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

2.3 A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a *ba)* pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárássra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások – a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.

2.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

2.8. A 2.1–2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

3. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával

Farkas Edit
főépítész