

MEZŐTÚR VÁROS POLGÁRMESTERE

Előkészítésben közreműködött:

Farkas Edit főépítész

Az előterjesztést véleményezi:

Pénzügyi, Városfejlesztési és

Környezetvédelmi Bizottság

ELŐTERJESZTÉS

Mezőtúr Város Önkormányzata
Képviselő-testületének

2026. augusztus 27-i ülésére

Gaál Tibor kérelmére a Mezőtúr 0537/3 hrsz.-ú ingatlan tekintetében az Országos Ökológiai Hálózat – ökológiai folyosó övezeti besorolásának módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Gaál Tibor túrkevei lakos, ingatlan- és erdőtulajdonos (5420 Túrkeve, Bercsényi út 30.) (továbbiakban: tulajdonos) 2026. június 15-én kelt, majd 2026. július 13-án iktatott beadványában (**Előterjesztés 1. melléklete**) elvi engedélyt kért Mezőtúr Város Önkormányzatától a Peresi Holt-Körös partján fekvő, a tulajdonában álló Mezőtúr külterület 0537/3 hrsz.-ú ingatlan – a helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) részleges módosítása útján történő – külterületi építési területté minősítéséhez.

Az érintett földrészlet művelési ága erdő (Mezőtúr 33 C erdőrészlet, 3,20 ha), amely az Országos Erdőállomány Adattárban erdőtervezett erdőállományként szerepel, egyben a hatályos településrendezési eszközök (a 191/2023.(XII.14.) képviselő-testületi határozattal elfogadott településrendezési terv, valamint a 31/2023.(XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott HÉSZ és szabályozási terv) szerint az Országos Ökológiai Hálózat (**a továbbiakban: OÖH**) – ökológiai folyosó övezetének is része.

A tulajdonos által korábban a szabályozási terven tévedésnek vélt jelölés kijavítása iránti kérelem ügyében irányadó a Farkas Edit települési főépítész által 2026. május 12-én kelt (Ügyirat-szám: TUR/173-5/2026., iktatószám: MF-2026.05.012.-17) (**Előterjesztés 2. melléklete**) főépítési tájékoztatás, amely megerősítette, hogy a HÉSZ szabályozási tervén feltüntetett OÖH övezethatár nem hibás jelölés, hanem a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet, valamint a Lechner Tudásközpont hivatalos adatszolgáltatása szerinti, a jogszabályoknak megfelelő ábrázolás. Ezután személyes egyeztetés is történt a városházán, melynek eredményéről Feljegyzés készült. (**Előterjesztés 3. melléklet**)

A tulajdonos beadványa szerint az építési területté minősítéséhez az erdőterület igénybevételét önerős csereerdősítéssel (Mezőtúr 0462/19 hrsz., 3,95 ha) kívánja pótolni, az OÖH-ból kivonásra kerülő terület helyett pedig azonos térmértékű és ökológiai értékű csereterület kijelölését vállalja.

Az Önkormányzat 2026. július 27-én kelt válaszlevelében tájékoztatta a kérelmezőt (tulajdonost), hogy a tervezett ingatlanfejlesztéshez, valamint a HÉSZ és a településrendezési terv módosításához kért elvi hozzájárulás megadására kizárólag a Képviselő-testület jogosult, egyúttal felhívta a figyelmét arra, hogy az Önkormányzat esetleges elvi támogatása nem helyettesíti és nem mentesíti a főépítési tájékoztatóban előírt előzetes hatósági eljárások lefolytatása alól. A tájékoztatás szerint a településrendezési eszközök módosításának önkormányzati szakasza, azaz az eljárást ténylegesen elindító határozat meghozatala csak akkor kezdeményezhető, ha az Élő Környezetért Felelős Minisztérium az OÖH-ból történő kivonáshoz szükséges hivatalos „elvi hozzájárulását” megadta; ennek előfeltétele a biológiai állapotfelvevési dokumentáció elkészítése, valamint a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegye Kormányhivatalával és a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóságával történő egyeztetés lefolytatása. Az indító határozat meghozatalához emellett a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (különösen annak 19. §-a) és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptk.) alapján egy beépítési (telepítési) tanulmányterv elkészítése is szükséges. A felmerülő valamennyi költség a kérelmezőt (tulajdonost, beruházót) terheli, továbbá az Önkormányzat az eljárásban részt vevő egyéb hatóságok – így a szakhatóságok, illetve az állami főépítész – hozzájárulásáért és döntéséért garanciát nem vállal.

A fentiek alapján az Önkormányzat a kezdeményezést elvben támogathatónak tartja, azzal, hogy az OÖH – ökológiai folyosó övezet módosítása kizárólag a vonatkozó jogszabályi előírásokkal összhangban, valamint az érintett államigazgatási szervek – így az Élő Környezetért Felelős Minisztérium, a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegye Kormányhivatala és a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság – hozzájárulásának birtokában valósulhat meg. A településrendezési eszközök módosítását ténylegesen elindító képviselő-testületi határozat meghozatalának feltétele, hogy a tulajdonos a fenti hozzájárulásokat, igazolásokat, valamint a beépítési (telepítési) tanulmánytervet beszerezze, illetve elkészíttesse, és azokat az Önkormányzat rendelkezésére bocsássa.

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

Mezőtúr, 2026. augusztus 17.

Szűcs Dániel
polgármester

Határozati javaslat

Mezőtúr Város Önkormányzata
...../2026.(VIII.27.) képviselő-testületi határozata

Gaál Tibor kérelmére a Mezőtúr 0537/3 hrsz.-ú ingatlan tekintetében az Országos Ökológiai Hálózat – ökológiai folyosó övezeti besorolásának módosításáról

Mezőtúr Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján – figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében 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 Önkormányzatának Képviselő-testülete elvben egyetért azzal, hogy Gaál Tibor (tulajdonos) kérelmére a Mezőtúr 0537/3 hrsz.-ú ingatlan Országos Ökológiai Hálózat – ökológiai folyosó övezeti besorolása a hatályos településszerkezeti terv, valamint a 31/2023.(XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv részleges módosítása keretében felülvizsgálatra kerüljön, azzal a feltétellel, hogy a módosítás összhangban áll a vonatkozó jogszabályi előírásokkal, és ahhoz az érintett államigazgatási szervek – így különösen az Élő Környezetért Felelős Minisztérium, a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegye Kormányhivatala és a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság mint az Országos Ökológiai Hálózat kezelője – hozzájárulnak.
2. A Képviselő-testület felhívja a tulajdonos figyelmét, hogy a településrendezési eszközök módosítását ténylegesen elindító képviselő-testületi határozat meghozatalának feltétele az Élő Környezetért Felelős Minisztérium Országos Ökológiai Hálózatból történő kivonáshoz szükséges hivatalos elvi hozzájárulásának megléte, amelynek előfeltétele a biológiai állapotfelmérési dokumentáció elkészíttetése, valamint a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegye Kormányhivatalával és a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósággal történő egyeztetés lefolytatása, továbbá a jogszabályban előírt beépítési (telepítési) tanulmányterv elkészíttetése és az Önkormányzat rendelkezésére bocsátása. A felmerülő költségek a kérelmezőt (tulajdonost) terhelik, és az Önkormányzat az eljárásban részt vevő egyéb hatóságok hozzájárulásáért, döntéséért garanciát nem vállal.
3. A Képviselő-testület kinyilvánítja, hogy amennyiben a később elkészítendő megalapozó vizsgálat, illetve a részletes tervezési munkák és a szakmai egyeztetések során olyan szakmai problémák, akadályok merülnek fel, amelyek nem teszik kívánatossá, vagy elfogadhatóvá a tervezési terület hatályos szabályozástól eltérő átsorolását, akkor az előzőekben kifejezett elvi döntés megváltoztatható vagy visszavonható.

Felelős: Szűcs Dániel polgármester

Határidő: folyamatos, illetve értelemszerűen

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
8. Gaál Tibor kérelmező, 5420 Túrkeve, Bercsényi út 30.

Mezőtúr, 2026. augusztus 27.

Szűcs Dániel
polgármester

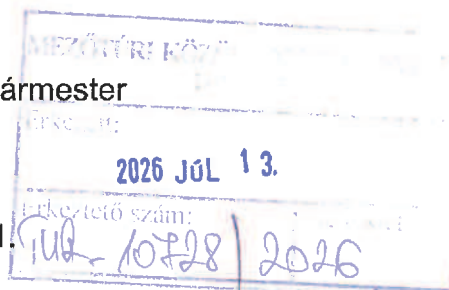
dr. Enyedi Mihály
jegyző

6059- /2026
173

Vsz. Zsolt

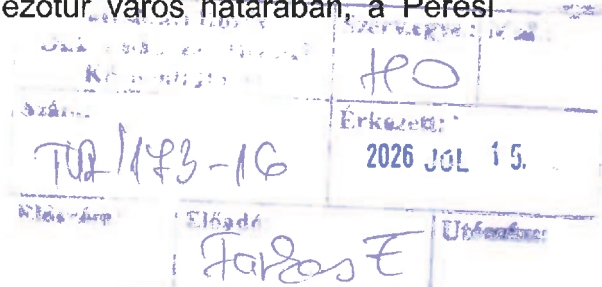
7

Cím: Szűcs Dániel, polgármester
Mezőtúr Város
Önkormányzat
MEZŐTÚR
Kossuth Lajos tér 1.
5400



Tárgy: Elvi engedély kérése külterületi földrészlet építési területként történő bevonásához,
a Helyi Építési Szabályzat részleges módosítását igénylő ingatlanfejlesztési terv részeként, Mezőtúr város határában, a Peresi Holt-Körös partján

Kelt: Túrkeve, 2026. 06. 15.



Tisztelt Szűcs Dániel polgármester úr!

Alulírott id. Gaál Tibor túrkevei lakos (továbbiakban: Tulajdonos) (állandó lakcím: 5420 TÚRKEVE, Bercsényi út 30.) vagyok, az 5400 MEZŐTÚR 0537/3 hrsz.-ú ingatlan 1/1-es tulajdonosa. Nevezett ingatlan Mezőtúr külterületén, a Felsőréshivízköz út mellett, a Peresi Holt-Körös partján található. Az ingatlannal egy olyan ingatlanfejlesztési tervem van, amelynek a törvényes megvalósításához a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) részleges módosítása szükséges.

Az érintett földrészlet művelési ága erdő, ezáltal a Hajdú-Nihar Vármegyei Kormányhivatal Erdőfelügyeleti Osztálya az elsődleges szakhatósága. A hatályos Erdőtörvény (2009. évi XXXVII. trv.) alapján a terület erdőgazdálkodás célját szolgáló, faállománnyal borított, erdőtervezett erdőállomány. Az erdőrészlet erdőtervi azonosítója **Mezőtúr 33 C.** Erdőtervi területe 3,20 ha. Az erdőrészlet erdőtervezett területként az Országos Erdőállomány Adattárban szerepel. A faállomány akácelegyes nemesnyaras. Az Erdőtörvény értelmében az erdőrészlet természetességi állapota 6-os, ún. faültetvény, azaz a legalacsonyabb természetességi kategóriájú erdő. Az állomány elsődleges rendeltetése faanyagtermelő erdő, amely itt kizárólagos rendeltetés is egyben. Az erdőállomány kora már meghaladja az erdőtervben előírt vágásérettségi kort. Az állomány túlkorossága miatt részleges állománypusztulás is tapasztalható. Az erdőgazdálkodói jogokat a Tulajdonos egy személyben gyakorolja, Pályi Zoltán jogosult erdészeti szakszemélyzet (továbbiakban: JESZ) bevonásával.

Természetvédelmi szempontból ez az erdőművelésből kivonni tervezett földrészlet nem fokozottan védett terület, nem természetvédelmi terület, nem is közösségi jelentőségű Natura 2000 terület és nem része egyik hazai nemzeti park területének sem.

Mivel Tulajdonosként a nevezett ingatlannal további ingatlanfejlesztési elképzeléseim vannak, mégpedig üdülési célokat szolgáló külterületként az építési területbe történő bevonása, részleges beépítési lehetőséggel. Ezért fontos körülmény az is, hogy **ez a földrészlet a közvetlen fizikális folytatását képezi a Peresi Holt-Körös partján a Felsőréshivíznyomás út – Sárkányfoki utca mentén húzódó, már felparcellázott és**

11

beépített területnek, amely a töviskes-zugi Holt-Körös hídtól dél felé a Peresi-holtág keleti partjára (Kápolnásdülő – Pusztaperes utak) is kiterjed, így majdnem 5 km hosszúságú összefüggő beépített területet képez a Peresi Holt-Körös két partján.

A Peresi Holt-Körös partján a jelenlegi idős nemesnyaras helyén kialakítani tervezett telkek szélessége, ill. termértéke lényegesen nagyobb lenne, mint a Sárkányfoki utca területén lévő kisebb telkeké, így ezen az üdülőövezeti részen a beépítettség százalékos aránya is alacsonyabb lenne azokénál. Ezzel a beépítéshez bevonásra szánt új területen egy lazább szerkezetű, nyugalmasabb külterületi pihenőövezet kerülhetne kialakításra a Peresi Holt-Körös mentén.

Az a szándékom, hogy – a Sárkányfoki utca szerves folytatásaként – szeretném ezt a Felsőrézvízköz út menti nevezett szakaszt is beépíthető területté tenni. Ennek alapvetően 3 hatósági feltétele van, amelyek az alábbiak:

- 1.) **Az erdőállomány kivonása az Országos Erdőállomány Adattárból és helyette legalább azonos termértékű és természetességi állapotú, erdőtervezett erdőállomány létrehozása, lehetőleg ugyanabban a községhatárban.**
- 2.) **A földrészlet kivonása az Országos Ökológiai Hálózatból (OÖH) és helyette legalább azonos termértékű és ökológiai értékű csere terület létrehozása.**
- 3.) **Mezőtúr Város HÉSZ-ének részleges módosítása, a vármegyei és országos HÉSZ hatályos előírásaival összhangban.**

Az 1.) feltétel esetében megtörtént az első körös személyes szóbeli egyeztetés a területileg illetékes Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Erdőfelügyeleti Osztályával, ahol az erdőrészlet kivonásának és az önerős csereerdősítés végrehajtásának a törvényi előírásai tisztázásra kerültek.

A 2.) feltétel esetében megtörtént az első körös személyes szóbeli egyeztetés a területileg illetékes legfőbb természetvédelmi kezelővel, a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósággal, ahol az OÖH részét képező terület kivonásának, ill. a csereerdősítendő terület OÖH-be való bevonásának a szakmai feltételei szintén tisztázásra kerültek.

A 3.) feltétel esetében is megtörtént az első körös személyes egyeztetés Mezőtúr város polgármesterével, főépítészével és a városi képviselőtestület delegált tagjával a helyi HÉSZ részleges módosítását érintő hatósági feltételek tisztázása érdekében.

A Tulajdonos az ingatlanfejlesztési terv megvalósításához a fenti feltételek teljesítése érdekében a következő lépéseket tervezi.

Az érintett Mezőtúr 33 C erdőrészlet **felújítási kötelezettség nélküli véghasználat**a és az Országos Erdőállomány Adattárból történő kivonása **önerős csereerdősítés** fejében történne meg, mely nem szabad rendelkezésű erdőként kerülne be az Országos Erdőállomány Adattárba, erdőtervezett területként. **A csereerdősítésre tervezett földrészlet a Mezőtúr 0462/19 hrsz.** Ez a csereerdősítésre tervezett terület nem természetvédelmi terület és nem is Natura 2000 terület. Művelési ága szántó, termértéke 39.497 m², azaz kerekítve 3,95 ha. Így a csereerdősítendő terület termértéke lényegesen nagyobb lenne a kivonandó erdő területénél, mivel a

csereerdősítendő terület a kivonandó erdőterület 123,4%-a. Azon túl, hogy a csereerdősítés térmértéke is nagyobb lenne, a csereerdősítés célállománya elegyes kocsányos tölgyes lenne, kizárólag Kárpát-medencében őshonos elegyfajokkal, így a mesterségesen telepítendő erdő természetességi kategóriája is 3-asra javulna (ún. származékerdő) a jelenlegi 6-osról. Az erdőállomány üzem módja is átmeneti üzem mód lenne az eddigi vágásos üzem mód helyett, hogy az új erdőállományban megvalósulhasson az ökológiai és ökonómiai célokat egyaránt legjobban szolgáló folyamatos erdőborítás. Ezek mind olyan szakmai szempontok, amelyeket az Erdészeti Igazgatóság pozitívan szokott elbírálni egy csereerdősítés jóváhagyásánál.

A csereerdősítés közel 25%-os térmértéknövekedése, az erdő természetességi állapotának a számottevő javulása, az üzem mód megváltoztatása vágásosról átmenetire, ill. a folyamatos erdőborítás fenntartása – mindez egy ökológiailag 4 szempontból is értékeesebb ún. puffterületet vinne be az OÖH részeként a Peresi Holt-Körös partján kivonandó terület helyett. A Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság mindezeket a szempontokat pozitívan bírálja el az ÖOH valamely területi elemét helyettesítő csereterület kijelölésénél.

A szakmai feltételek közé tartozik az érintett terület tájökológiai vizsgálata - nevezetesen egy ún. **biológiai állapotfelmérési dokumentáció** megléte, amelyet a Tulajdonos beruházó saját költségén elkészített egy arra jogosult természetvédelmi és tájvédelmi szakértővel, majd benyújtja az eljárás lefolytatása érdekében.

Az eljárás megindítása előtt a Tulajdonos külön-külön kéri meg az összes fent felsorolt szakhatóság elvi hozzájáruló engedélyét írásban. Amennyiben minden érintett szakhatóság ezt előzetesen megadta, csak utána indul meg az egész eljárás tényleges lefolytatása.

Tisztelettel kérem Mezőtúr Város Önkormányzatát, hogy a jelen megkeresés, valamint az ebben foglalt szakmai vállalások ismeretében szíveskedjen megadni érintett társhatóságként az elvi engedélyt a fentiekben felvázolt ingatlanfejlesztési terv részét képező földterület külterületi építési területté minősítéséhez, a HÉSZ részleges módosításával.

A megkeresésemre szánt megtisztelő figyelmüket megköszönve maradok tisztelettel!

Gaál Tibor
ingatlan- és erdőtulajdonos

Tulajdonosi hozzájárulás csereerdősítéshez

Én Major Tamás István (5400 Mezőtúr, Puskin út 29. 1.em.) hozzájárulok, hogy a tulajdonomban lévő Mezőtúr 0462/19 helyrajzszámú földrészletet értékesítem csereerdősítés lebonyolításához Gaál Tibor (5420 Túrkeve, Bercsényi u. 30) túrkevei lakos részére. A csereerdősítés végrehajtásához hozzájárulok a tulajdonomban lévő földterületen.

Major Tamás István

jelenlegi tulajdonos

Gaál Tibor

leendő tulajdonos, erdőgazdálkodó

Mezőtúr 2026.06.15.

MEZŐTÚR VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

FARKAS EDIT | farkasterv@gmail.com | +36 30 9 145 099

ÜGYIRATSZÁM: TUR/173-13/2026.

Mezőtúri Községi Önkormányzati Hivatal Központi Iktató		Szerv. egys.: U O	Mell.:
Szám: Tur/173-13		Erkezett: 2026. MÁJ 12.	
Előszám:	Előadó: FARKAS E.	Utószám:	

TÁRGY: FŐÉPÍTÉSZI TÁJÉKOZTATÁS- GAÁL TIBOR ÁLTAL
A MEZŐTÚR, 0537/3 HRSZ. ALATTI
INGATLAN ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATI
VALÓ KIVONÁS ÜGYMENETE.
MF-2026.05.012.-17

FŐÉPÍTÉSZI TÁJÉKOZTATÁS

Gaál Tibor tájékoztatási kéréssel fordult az Önkormányzathoz a Mezőtúr külterület 0537/3 hrsz-ú ingatlanával kapcsolatban. A terület az Országos Ökológiai Hálózat része, szeretné a területet kivonni ennek hatálya alól. Kérésére az alábbi választ tudom adni.:

A jogszabályi háttér:

A folyamat alapját az alábbi jogszabályok képezik:

- **2018. évi CXXXIX. törvény (Tervtv.) 25. § (4) bekezdés:** Ez rögzíti, hogy az ökológiai hálózat övezeti határának módosításához a **természetvédelemért felelős miniszter egyetértése** szükséges.
- **182/2022. (V. 24.) Korm. rendelet:** Ez jelöli ki az **agrárminisztert** mint a természetvédelemért felelős tagot a kormányban.

A döntés útja: A kormányhivatal javaslatot tesz, az **Agrárminisztérium** (mint szakmai felsőbbség) pedig e törvényi felhatalmazás alapján hozza meg a végső szakmai döntést (egyetértést), amivel a területrendezési terv módosíthatóvá válik.

A következő lépéseket kell megtennie ahhoz, hogy kikerüljön a terület az Országos ökológiai hálózathoz.

- **biológiai állapotfelmérési dokumentáció** elkészítése.

A kivonáshoz szükséges „biológiai állapotfelmérést” a **9/2019. (VI. 14.) AM rendelet** (vagy az azt megelőző szakmai útmutatók) alapján kell elkészíttetni, amely részletezi, milyen szakmai szempontok alapján minősíthető egy terület kivonásra.

- **Előzetes egyeztetés a Kormányhivatallal**
Jász-Nagykun-Szolnok Vármegye **Kormányhivatal Környezetvédelmi, és hulladékgazdálkodási Főosztályán** személyes konzultáció. Előzetes vélemény kérés feljegyzés készítése.
- Egyeztetés a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóságával. Írásos vélemény kérés.

Az Agrárminisztérium Természetvédelméért Felelős Államtitkárhoz kell írásban, hivatalos formában fordulni. Ott hoznak egy „elvi hozzájárulást” szakmai döntést.

Amennyiben az Agrárminisztérium pozitív döntést hoz:

1. **Önkormányzati szakasz:** Kezdeményezhető a településszerkezeti terv és a HÉSZ módosítása.
2. **Eljárási könnyítés:** Pozitív miniszteri állásfoglalás esetén a területrendezési törvény erejénél fogva a módosítás átvezethető a helyi terveken anélkül, hogy meg kellene várni a vármegyei területrendezési terv lassabb, átfogó módosítását.

Mezőtúr, 2026. május 12.



Farkas Edit

Települési főépítész

FELJEGYZÉS

ingatlanfejlesztési elképzelésről Mezőtúr város határában,
a Peresi Holt-Körös partján

Gaál Tibor túrkevei lakos (továbbiakban: Tulajdonos) (állandó lakcím: 5420 TÚRKEVE, Bercsényi út 30.) az 5400 MEZŐTÚR 0537/3 hrsz.-ú ingatlan 1/1-es tulajdonosa. Az ingatlan Mezőtúr külterületén, a Felsőréshivízköz út mellett, a Peresi Holt-Körös partján található. Az ingatlanon a Tulajdonosnak ingatlanfejlesztési terve van, amelyhez a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) részleges módosítása szükséges.

Az érintett földrészlet művelési ága erdő. Azon belül erdőgazdálkodás célját szolgáló, faállománnyal borított, erdőtervezett erdőállomány. Az erdőrészlet erdőtervi azonosítója **Mezőtúr 33 C**. Erdőtervi területe 3,20 ha. Az erdőrészlet erdőtervezett területként az Országos Erdőállomány Adattárban szerepel. A faállomány akácelegyes nemesnyaras. Az Erdőtörvény értelmében az erdőrészlet természetességi állapota 6-os, faültetvény, azaz a legalacsonyabb természetességi kategóriájú. Rendeltetése faanyagtermelő erdő, amely itt kizárólagos rendeltetés. Az erdőállomány kora már meghaladja az erdőtervben előírányzott vágásérettségi kort. Az állomány túlkorossága miatt részleges állománypusztulás is tapasztalható. Az erdőgazdálkodói jogokat a Tulajdonos egy személyben gyakorolja, jogosult erdészeti szakszemélyzet (továbbiakban: JESZ) bevonásával.

Természetvédelmi szempontból az erdőművelésből kivonni tervezett földrészlet nem fokozottan védett terület, nem természetvédelmi terület, nem is közösségi jelentőségű Natura 2000 terület és nem része egyik hazai nemzeti park területének sem.

Mivel a Tulajdonosnak a nevezett ingatlanon ingatlanfejlesztési elképzelései vannak, ezért fontos szempont az, hogy a földrészlet a közvetlen fizikális folytatását képezi a Peresi Holt-Körös partján, a Felsőréshivízköz út – Sárkányfoki utca mentén húzódó felparcellázott és beépített területnek, amely a töviskes-zugi Holt-Körös hídtól dél felé a Peresi-holtág keleti partjára (Kápolnásdűlő – Pusztaperes utak) is kiterjed, így majdnem 5 km hosszúságú összefüggő területet képez a Peresi Holt-Körös két partján.

A Tulajdonos elképzelése, hogy a nevezett földrészlet teljes területét szeretné a Sárkányfoki utca szerves folytatásaként a Felsőréshivízköz út menti nevezett szakaszt is beépíthető területté tenni. Ennek alapvetően 3 hatósági feltétele van, melyek az alábbiak:

- 1.) Az erdőállomány kivonása az Országos Erdőállomány Adattárból és helyette legalább azonos térmértékű és természetességi állapotú, erdőtervezett erdőállomány létrehozása, lehetőleg ugyanabban a községhatárban.
- 2.) A földrészlet kivonása az országos Ökológiai Hálózatból (ÖÖH) és helyette legalább azonos térmértékű és ökológiai értékű csereterület bevonása.
- 3.) Mezőtúr Város HÉSZ-ének részleges módosítása, a vármegyei és országos HÉSZ hatályos előírásaival összhangban.

Az 1.) feltétel esetében megtörtént az első körös személyes szóbeli egyeztetés a területileg illetékes Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóságával, ahol az erdőrészet kivonásának és az önerős csereerdősítés végrehajtásának törvényi előírásai tisztázásra kerültek.

A 2.) feltétel esetében megtörtént az első körös személyes szóbeli egyeztetés a területileg illetékes legfőbb természetvédelmi kezelővel, a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósággal, ahol az OÖH részét képező terület kivonásának, ill. a csereerdősítendő terület OÖH-be való bevonásának a szakmai feltételei szintén tisztázásra kerültek.

A 3.) feltétel esetében is megtörtént az első körös személyes egyeztetés Mezőtúr város polgármesterével, főépítészével és a városi képviselőtestület delegált tagjával a helyi HÉSZ részleges módosítását érintő hatósági feltételek tisztázása érdekében.

A Tulajdonos az ingatlanfejlesztési terv megvalósításához a fenti feltételek teljesítése érdekében a következő lépéseket tervezi.

Az érintett Mezőtúr 33 C erdőrészet felújítási kötelezettség nélküli véghasználatára és az Országos Erdőállomány Adattárból történő kivonása önerős csereerdősítés fejében történne meg, mely nem szabad rendelkezésű erdőként kerülne be az Országos Erdőállomány Adattárba, erdőtervezett területként. **A csereerdősítésre tervezett földrészlet a Mezőtúr 0462/19 hrsz.** Ez a csereerdősítésre tervezett terület nem természetvédelmi terület és nem is Natura 2000 terület. Művelési ága szántó, térmértéke 39.497 m², azaz kerekítve 3,95 ha. Így a csereerdősítendő terület térmértéke lényegesen nagyobb lenne a kivonandó erdő területénél, mivel a csereerdősítendő terület a kivonandó erdőterület 123,4%-a. Azon túl, hogy a csereerdősítés térmértéke is nagyobb lenne, a csereerdősítés célállománya elegyes kocsányos tölgyes lenne, kizárólag Kárpát-medencében őshonos fafajokkal, így a mesterségesen telepítendő erdő természetességi kategóriája is 3-asra javulna a jelenlegi 6-osról (ún. származékerdő). Az erdőállomány üzemmódja is átmeneti üzem mód lenne az eddigi vágásos üzem mód helyett, hogy az új erdőállományban megvalósulhasson az ökológiai és ökonómiai célokat egyaránt legjobban kiszolgáló folyamatos erdőborítás. Ez mind olyan szempont, amelyet az Erdészeti Igazgatóság pozitívan bírál el egy csereerdősítés jóváhagyásánál.

A csereerdősítés közel 25%-os térmértéknövekedése, az erdő természetességi állapotának a számottevő javulása, az üzem mód megváltoztatása vágásosról átmenetire, ill. a folyamatos erdőborítás fenntartása egy ökológiailag 4 szempontból is értékesebb ún. pufferterületet vinne be az OÖH részeként, a Peresi Holt-Körös partján kivonandó terület helyett. A Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság mindezeket a szempontokat pozitívan bírálja el az ÖOH valamely területi elemét helyettesítő csereterület kijelölésénél.

A tájökológiai feltételek teljesítése közé tartozik egy ún. biológiai állapotfelmérési dokumentáció, amelyet a Tulajdonos beruházó saját költségén elkészíttet és benyújt az érintett szakhatóságnak.

Az eljárás megindítása előtt a Tulajdonos megkéri az összes érintett szakhatóság elvi hozzájáruló nyilatkozatát írásban. Amennyiben minden szakhatóság ezt előzetesen megadta, csak akkor indul meg az eljárás tényleges lefolytatása.

A Peresi Holt-Körös partján a jelenlegi idős nemesnyaras helyén kialakítani tervezett telkek szélessége, ill. térmértéke lényegesen nagyobb lenne, mint a Sárkányfoki utca területén lévő telkeké, így a beépítettség százalékos aránya is alacsonyabb lenne. Ezzel a beépítésre bevonásra szánt új területen egy lazább szerkezetű, nyugalmasabb külterületi pihenőövezet kerülhetne kialakításra a Peresi Holt-Körös mentén.

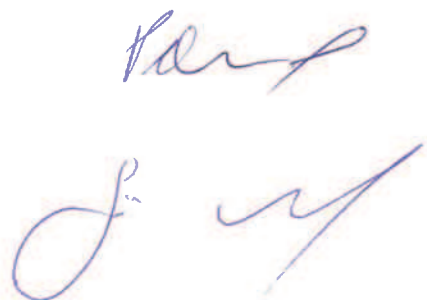
Tisztelettel kérjük Mezőtúr Város Önkormányzatától a jelen feljegyzés ismeretében az ingatlanfejlesztési terv közigazgatási folyamatának a támogatását.

Kelt: Túrkeve, 2026. 05. 14., csütörtök

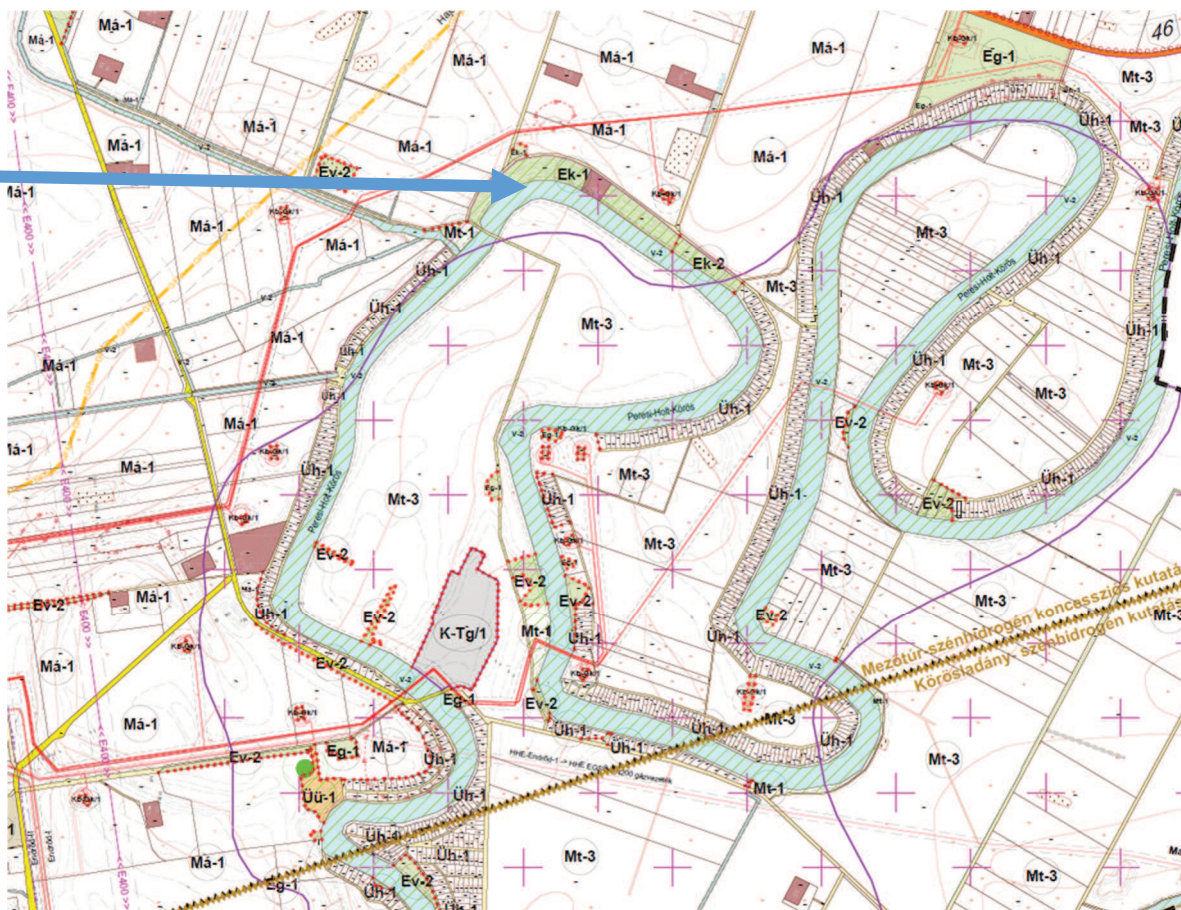


Gaál Tibor
tulajdonos

Pályi Zoltán
JESZ



Átnézeti térkép (HÉSZ kivonat):



Térkép (HÉSZ kivonat)

