

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**

2026. október 29-i ülésére

**A Mezőtúr, 31/2023.(XII.18.) sz. önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat
és szabályozási terv módosításának kezdeményezéséről**
(Szent István Katolikus Általános Iskola bővítése, Hrsz.: 72 ingatlan és környezetére vonatkozóan)

Tisztelt Képviselő-testület!

Mezőtúr Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2026. szeptember 24-én megtartott képviselő-testületi nyilvános ülésen a 8. napirendi pontban tárgyalt ügyben elfogadott 128/2026.(IX.24.) számú határozatával elvi támogatásáról biztosította a Szent István Katolikus Általános Iskola és Óvoda (5400 Mezőtúr, Szabadság tér 1.) igazgatója által 2026. szeptember 16-án benyújtott, az intézmény bővítésével összefüggő településrendezési eszköz módosítási kérelmet, egyúttal felkérte a települési főépítészt, hogy vizsgálja meg, a kérelem milyen eljárás keretében és milyen tartalmú módosítással teljesíthető, és ennek eredményeként készítse elő a módosítás kezdeményezéséről szóló határozati javaslatot.

Az intézmény főigazgatója 2026. október 6-án kelt nyilatkozatában vállalta, hogy a kérelem alapján szükséges telepítési tanulmányterv elkészítésének költségeit az intézmény viseli. Mellékelten megküldte térképen ábrázolva az iskola tervezendő bővítményének helyét. **(Előterjesztés melléklete)**

A vizsgálat eredményét az alábbiakban foglalom össze.

1. Az iskola bővítése (Mezőtúr, Szabadság tér 2., Hrsz.: 72)

A 72 hrsz-ú ingatlan a hatályos Helyi Építési Szabályzatról szóló 31/2023.(XII.18.) önkormányzati rendelet és a szabályozási terv szerint Vt-1 jelű településközponti vegyes építési övezetbe tartozik, amelyben a megengedett legnagyobb beépítettség 40%. Az ingatlanon ez a mérték teljes egészében kihasználásra került, így az iskola templom felőli szárnyának két tanteremmel és tanári szobával tervezett bővítése a hatályos előírások mellett nem valósítható meg. A kérelmező tájékoztatása szerint a bővítéshez további kb. 10%-os beépíthetőség szükséges.

Módosítás célja:

A szabályozási terven a 72 hrsz-ú telek jelenleg **Vt-1** (településközpont vegyes terület) övezeti besorolásának módosítása: a telek **Vt-2** (településközpont vegyes terület) jelű (50%-os legnagyobb beépítettségű) építési övezetbe történő átsorolása. A Helyi Építési Szabályzat övezeti előírásainak ehhez szükséges módosítása, kiegészítése.

A településszerkezeti tervben rögzített területfelhasználás (településközponti vegyes terület) nem változik, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

2. Az óvoda bővítése (Mezőtúr, Könyves Kálmán utca 1., Hrsz.: 64/2, 63, 64/1)

Az óvoda bővítéséhez a 64/2 hrsz-ú ingatlan és a szomszédos 63 és 64/1 hrsz-ú ingatlanok összevonása (telekegyesítés) szükséges. Az érintett telkek azonos építési övezetbe tartoznak, ugyanakkor az egyik ingatlan a műemléki környezet **(továbbiakban: MK)** határvonalán kívül esik.

Az állami főépítéssel lefolytatott egyeztetés alapján az óvoda bővítése miatt a Helyi Építési Szabályzat és a szabályozási terv módosítására nincs szükség, a jelen módosítást ez nem érinti. A telekegyesítést követően a műemléki környezet határát a kormányhivatalnál bejegyzett új telekhatár fogja alkotni. Ennek megfelelően először a kormányhivatali telekalakítási eljárást kell lefolytatni; az új MK-határvonal ezt követően, a jogszabályoknak megfelelően kerül át a szabályozási terv tervlapjára.

Amennyiben a fenti módosítás kezdeményezése támogatásra kerül, Mezőtúr Város Önkormányzatának jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatáról szóló 31/2023.(XII.18.) önkormányzati rendelet, valamint annak mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges.

A rendezési terv módosításának lefolytatását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2021. július 15-i állapota szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet **(továbbiakban: 419/2021.R)** szerint **egyszerűsített eljárásrendben** történik.

A módosítással érintett településrendezési eszközök:

- helyi építési szabályzat
- szabályozási terv

A településrendezési eszközeinek módosításához az általános eljárásrendben partnerségi egyeztetést kell lefolytatni, a helyi rendelet alapján. A helyi építési szabályzat módosítása a jogszabályban előírt véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el.

A településrendezési eszközök módosításával összefüggő költségeket a 128/2026.(IX.24.) határozat 4. pontja szerint az intézmény fenntartója viseli, erről a polgármester megállapodást köt. Amennyiben a későbbiekben szükséges telepítési tanulmányterv készítése, annak költségeit a beruházó vállalja.

A 419/2021.R. 60. § (3) bekezdése foglalkozik a környezeti értékelés készítésével.

Ha a rendezési terv készítése és módosítása esetén az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a szerinti – a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló – eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is

meghatározzák az önkormányzat számára, hogy a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni. A várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás határideje legfeljebb 15 nap, és ilyen esetben a 7. § szerinti külön eljárás lefolytatására nem kerül sor.

Javaslom, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását és települési környezeti értékelés készítését a módosítási igény vonatkozásában az önkormányzat csak abban az esetben tartsa indokoltnak, ha azt az érintett államigazgatási szervek szükségesnek ítélik meg.

A 419/2021.R. 7. § (7)-(8) bekezdése szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a települési főépítész határozza meg képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

A módosítás a város egyik köznevelési intézményének fejlesztését szolgálja, és összhangban van Mezőtúr város településfejlesztési céljaival.

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

Mezőtúr, 2026. október 20.

Szűcs Dániel
polgármester

*Határozati javaslat***Mezőtúr Város Önkormányzata****...../2026.(X.29.) képviselő-testületi határozata****A Mezőtúr, 31/2023.(XII.18.) sz. önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának kezdeményezéséről**

(Szent István Katolikus Általános Iskola bővítése, Hrsz.: 72 ingatlan és környezetére vonatkozóan)

Mezőtúr Város Önkormányzatának 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 Önkormányzatának Képviselő-testülete a 128/2026.(IX.24.) számú határozatában foglaltak alapján kezdeményezi a 31/2023.(XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítását a Mezőtúr, Szabadság tér 2. szám alatti, 72 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan, a Szent István Katolikus Általános Iskola bővítése érdekében, a telek legnagyobb beépítettségének 50%-ra emelésével (a telek Vt-2 jelű építési övezetbe sorolásával vagy önálló építési övezet kialakításával).
2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy az óvoda bővítéséhez szükséges, a 63, 64/1 és 64/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő telekegyesítés a jelen módosítás nem érinti. A műemléki környezet határvonala a telekalakítási eljárás lefolytatását követően, a jogszabályoknak megfelelően kerül átvezetésre a szabályozási terven.
3. A módosítást a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti **egyszerűsített eljárásban** kell lefolytatni, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2021. július 15-én hatályos állapota szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően.
4. A Képviselő-testület a környezeti vizsgálat lefolytatását és települési környezeti értékelés készítését csak abban az esetben tartja indokoltnak, ha azt az érintett államigazgatási szervek szükségesnek ítélik meg.
5. A módosítás tényleges megindításához a Településszerkezeti Tervhez tartozó megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése szükséges. 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 módosításokat, akkor az előzőekben kifejezett elvi döntés megváltoztatható vagy visszavonható.
6. Mezőtúr Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a megalapozó vizsgálatnak és az alátámasztó javaslatnak a mellékelt **feljegyzés** szerinti tartalmát jóváhagyja. **(határozat melléklete)**
7. A Képviselő-testület rögzíti, hogy a módosítással összefüggő költségeket – ideértve a telepítési tanulmányterv elkészítésének költségeit is – a Szent István Katolikus Általános Iskola és Óvoda fenntartója viseli.

8. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a módosítással összefüggő tervezői megbízás és a költségviselésről szóló megállapodás megkötésére, valamint felkéri a települési főépítést az eljárás lefolytatásával összefüggő feladatok ellátására.

Felelős: Szűcs Dániel polgármester
Farkas Edit főépítész

Határidő: azonnal

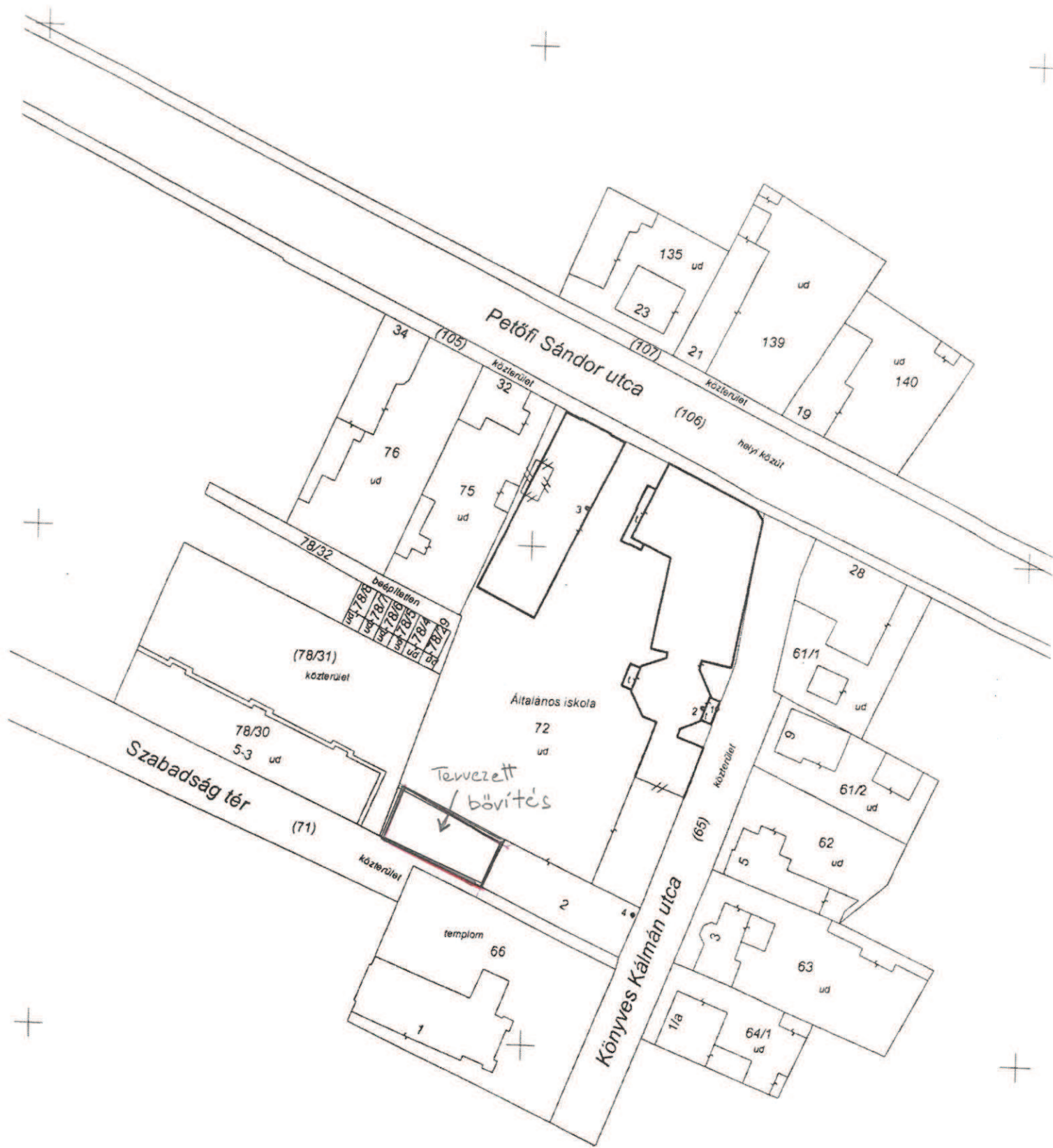
A képviselő-testület határozatáról értesül:

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
8. Horváth Róbert főigazgató, Szent István Katolikus Általános Iskola és Óvoda

Mezőtúr, 2026. október 29.

Szűcs Dániel
polgármester

dr. Enyedi Mihály
jegyző



FELJEGYZÉS

Mezőtúr város településrendezési eszközeinek a 72 hrsz-ú ingatlant érintő módosítása során a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2021. július 15-én hatályos állapota szerint, a feladat jellegéhez igazodva az alábbi tartalommal kerül kidolgozásra:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK és ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK tartalma

1. Településrendezési eszközök módosítását megalapozó döntés bemutatása
2. A település hatályos településfejlesztési dokumentumai, településrendezési eszközei és településképi eszközei
3. Településtervezési vizsgálatok és javaslatok kiegészítése
Az egyes módosítások bemutatása az alábbi tartalom szerint:
 - 3.1. A módosítás tárgya, célja, a tervezett fejlesztés ismertetése
 - 3.2. A módosítással érintett terület bemutatása
 - 3.2.1. Településszerkezeti helyzet, területhasználat vizsgálata,
 - 3.2.2. Beépítettség jellemzői, az épületek vizsgálata (rendeltetés, beépítés jellemzői)
 - 3.2.3. A módosítással érintett terület a hatályos településrendezési eszközökben
 - 3.3. A tervezett változások, a településrendezési eszközök tervezett módosításának ismertetése
 - 3.4. A módosítással érintett terület a területrendezési tervekben, a területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
 - 3.5. A módosítással érintett területre vonatkozó településképi követelményeknek, a településképi követelmények teljesülése
 - 3.6. Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése, az adott részterület adottságai által igényelt tartalom és részletezettség szerint differenciáltan, amennyiben a tervezett módosítás szükségessé teszi
 - 3.6.1. Közlekedési szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
 - 3.6.2. Tájrendezési-, zöldfelületrendezési szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
 - 3.6.3. Örökségvédelmi érintettség
 - 3.6.4. Közmű és elektronikus hírközlés szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
 - 3.6.5. Környezetvédelmi szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
 - 3.7. A biológiai aktivitásérték szinten tartás követelményének teljesülése
 - 3.8. Települési örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése érintettség esetén