

Túrkeve Város Polgármestere
Túrkeve, Petőfi tér 1.

Az előterjesztést véleményezi:
Városfejlesztési, városüzemeltetési, idegenforgalmi
és környezetvédelmi bizottság

Előterjesztés

Túrkeve Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2006.(VIII.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező szabályozási terv felülvizsgálata („új településrendezési eszközök) kapcsán az új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályoknak való megfelelés igazolására

Tisztelt Képviselő-testület!

Túrkeve Város Önkormányzata a 195/2017.(VI.29.) képviselő-testületi határozat alapján megrendelte a település hatályos, 2006-ben jóváhagyott településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát, új településrendezési eszközeinek elkészítését, a megváltozott törvényi környezetnek, az új helyi elhatározásoknak, és az új tartalmi követelményeknek megfelelően. A munka elvégzésével a PLANNER-T Kft. Tervezőirodát (1016 Budapest, Naphegy u. 26.) bízta meg.

Túrkeve Város az egyeztetési folyamatot, az akkor érvényben lévő *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet **(továbbiakban: Rendelet)** szerint **teljes eljárásban** kerül lefolytatásra.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre, melyek lakossági írásbeli kérelmek, igények alapján, illetve a tényleges, meglévő hasznosítás miatt kerültek kijelölésre.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény **(továbbiakban: Étv.)** fogalom meghatározása alapján:

Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása

A településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területokozódásoknak megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ezen szempontok érvényesülése – különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében az Étv. 7.§ (3) bekezdése alapján – többek közt - az alábbi követelménynek kell érvényt szerezni:

- a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, előnyben részesítve annak összegyűjtését és helyben tartását az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,
- c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,
- d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,
- e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és **ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete külön döntéssel igazolja.**

Azaz Túrkeve Város településrendezési eszközeinek jelenleg folyamatban lévő felülvizsgálata (új településrendezési eszközök készítésének) teljes eljárásban történő eljárása során az **önkormányzat képviselő-testületének szükséges döntenie** az Étv. 7.§ (3) bekezdés e) pontja alapján arról, hogy az új beépítésre szánt területek kijelölése indokolt, és a település területén belül más helyen nincs alkalmas már kijelölt beépítésre szánt terület a megvalósítani kívánt célokra.

Új beépítésre szánt terület kijelölése esetében a fentiekén túl igazolni szükséges a *Magyarország és egyes*

kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-ában felsorolt alábbi követelményeket.

„Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
 - b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
 - c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti barnamezős terület.
- A c) pont szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A fenti, **térségi terület felhasználással** összefüggő előírásoknak **való megfeleléség igazolását** az előterjesztés **1. melléklete** tartalmazza, mely a **Határozati javaslatnak is melléklete lesz.**

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a változásokkal érintett területek egyéni jelekkel bejelölésre kerültek az előterjesztés **2. mellékleteként csatolt** Változások Településszerkezeti terv térképeken. Ezek közül a **pirossal jelölt területek** tervezettek kijelölésre **az új beépítésre szánt területekként**, melyek az alábbiak:

- **I.**
Külterület, hrsz.: 0759/15-16
Jelenlegi **Má** (általános mezőgazdasági terület) övezetből **K-Mü** (mezőgazdasági üzemi terület) övezeti besorolásba kerül.
Meglévő használatának megfelelő besorolás, indokoltta teszi a változást.
Új beépítésre szánt területet mérete: 0,6324 ha
- **II.**
Külterület, hrsz.: 0717/2
Jelenlegi **Má** (általános mezőgazdasági terület) övezetből **K-Km** (közmű terület) övezeti besorolásba kerül.
Meglévő használatának (kút és gyűjtő állomás) megfelelő besorolás, indokoltta teszi a változást.
Új beépítésre szánt területet mérete: 1,4400 ha
- **III.**
Külterület, hrsz.: 0518/5
Jelenlegi **Má** (általános mezőgazdasági terület) övezetből **K-Mü** (mezőgazdasági üzemi terület) övezeti besorolásba kerül.
Meglévő és tervezett használatának megfelelő besorolás, valamint a tulajdonos telephely bővítést tervez, indokoltta teszi a változást.
Új beépítésre szánt területet mérete: 4,5086 ha
- **IV.**
Belterület, hrsz.: 1363,1365,1368/1-2
Jelenlegi **Ee** (egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterület) övezetből **Vt** (településközpont vegyes terület) övezeti besorolásba kerül.
Meglévő és tervezett használatának megfelelő besorolás, valamint a terület fejlesztési elképzeléshez igazodó besorolás, indokoltta teszi a változást.
Új beépítésre szánt területet mérete: 1,1720 ha

- **V.**
Belterület, hrsz.: 3044 nyugati része
Jelenlegi **Z** (zöldterület) övezetből **Lk-e** (kertvárosias lakóterület) övezeti besorolásba kerül.
Tervezett lakóterület, távlati céllal.
Az önkormányzati tulajdonban lévő terület, közművesített, jól megközelíthető, a környező területek is lakó övezeti funkcióban vannak. Indokolt a változás.
Új beépítésre szánt területet mérete: 1,4597 ha
- **VI.**
Belterület, hrsz.: 3622a egy része
Jelenlegi **Ev** (védő erdőterület) övezetből **K-Rek** (rekreációs terület) övezeti besorolásba kerül.
Tervezett **Ev** terület más területen való megvalósulása miatt, visszakerül **K-Rek** besorolásba.
A helyhez kötöttség miatt indokolt a változás.
Új beépítésre szánt területet mérete: 2,5800 ha
- **VII.**
Külterület, hrsz.: 0454/4
Jelenlegi **V** (vízgazdálkodási terület) övezetből **K-Mü** (mezőgazdasági üzemi terület) övezeti besorolásba kerül.
Tényleges használatának megfelelő besorolás történik (halgazdálkodási célú mezőgazdasági üzemi terület). Tényleges használatának megfelelő besorolás, indokoltá teszi a változást.
Új beépítésre szánt területet mérete: 0,9251 ha
- **VIII.**
Belterület, hrsz.: 1721/2, 1750/6, 1750/54 egy része
Jelenlegi **Ev** (védő erdőterület) övezetből **Gá** (általános gazdasági terület) övezeti besorolásba kerül.
A Szabályozási terv és a Településszerkezeti terv összhangjának megteremtése miatt, indokolt a változás.
Új beépítésre szánt területet mérete: 0,1422 ha
- **IX.**
Belterület, hrsz.: 1713/2, 1714/1-2, 1715, 1717-1720, 1721/1, 1722-1732, 1733/1-2, 1734, 1735, 1736/1-2, 1737-1739, 1740/1-2, 1750/6 telkek egy része
Jelenlegi **Ev** (védő erdőterület) övezetből **Lk-e** (kertvárosias lakóterület) övezeti besorolásba kerül.
A Szabályozási terv és a Településszerkezeti terv összhangjának megteremtése miatt, indokolt a változás.
Új beépítésre szánt területet mérete: 1,2912 ha
- **X.**
Belterület, hrsz.: 180/2 egy része
Jelenlegi **Zkp** (közparkok) övezetből **Vt** (településközpont vegyes terület)) övezeti besorolásba kerül.
Vegyes terület határának módosítása, részben megvalósult fejlesztés (piac) miatt, indokolt a változás.
Új beépítésre szánt területet mérete: 0,1762 ha
- **XI.**
Belterület, hrsz.: 5
Jelenlegi **KÖu** (közlekedési terület) övezetből **Vt** (településközpont vegyes terület)) övezeti besorolásba kerül.
Vegyes terület határának módosítása, részben megvalósult fejlesztés (piac) miatt, indokolt a változás.
Új beépítésre szánt területet mérete: 0,0379

A Határozati javaslatnak konkrétan tartalmaznia kell az új beépítésre szánt területek felsorolását, azok elfogadásának indokaival együtt, mert az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a helyi építési szabályzat módosítását az állami főépítész véleményezésre továbbküldi az országos főépítésznek, melyhez az elfogadott határozat kerül csatolásra, jelen előterjesztés -a felsorolással és indokolással együtt - nem. Az országos főépítész azt vizsgálja, hogy a tervezet megfelel-e az országos szintű jogszabályokban és a törvény alapelveiben szereplő követelményeknek.


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

Túrkeve, 2023. november 17.

Az előterjesztést a polgármester megbízásából készítette:

Farkas Edit
városi főépítész

Az előterjesztés törvényes:


Czucziné Keresztes Anita
jegyző

185/2023.(XI.23) képviselő-testületi határozat

Túrkeve Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2006.(VIII.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező szabályozási terv felülvizsgálata („új településrendezési eszközök) kapcsán az új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályoknak való megfelelés igazolása

Túrkeve Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk. (1) bekezdés b) pontja alapján valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján az alábbi határozatot hozza:

1. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a terv-módosítás véleményeztetése a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet előírásainak megfelelően, **teljes eljárás** keretein belül történik. Az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVII. törvény 7.§ (3) bekezdés - 2021. július 1-től hatályos – e) pont alapján Túrkeve Város Önkormányzat Képviselő-testülete ezen döntéssel igazolja, hogy Túrkeve település beépítésre szánt területe – az alább felsorolt ingatlanokat tekintve - csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

Új beépítésre szánt területek, indokolásokkal együtt:

- **I.**
Külterület, hrsz.: 0759/15-16
Jelenlegi **Má** (általános mezőgazdasági terület) övezetből **K-Mü** (mezőgazdasági üzemi terület) övezeti besorolásba kerül.
Meglévő használatának megfelelő besorolás, indokoltá teszi a változást.
Új beépítésre szánt területet mérete: 0,6324 ha
- **II.**
Külterület, hrsz.: 0717/2
Jelenlegi **Má** (általános mezőgazdasági terület) övezetből **K-Km** (közút terület) övezeti besorolásba kerül.
Meglévő használatának (kút és gyűjtő állomás) megfelelő besorolás, indokoltá teszi a változást.
Új beépítésre szánt területet mérete: 1,4400 ha
- **III.**
Külterület, hrsz.: 0518/5
Jelenlegi **Má** (általános mezőgazdasági terület) övezetből **K-Mü** (mezőgazdasági üzemi terület) övezeti besorolásba kerül.
Meglévő és tervezett használatának megfelelő besorolás, valamint a tulajdonos telephely bővítést tervez, indokoltá teszi a változást.
Új beépítésre szánt területet mérete: 4,5086 ha
- **IV.**

Belterület, hrsz.: 1363,1365,1368/1-2

Jelenlegi **Ee** (egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterület) övezetből **Vt** (településközpont vegyes terület) övezeti besorolásba kerül.

Meglévő és tervezett használatának megfelelő besorolás, valamint a terület fejlesztési elképzeléshez igazodó besorolás, indokoltá teszi a változást.

Új beépítésre szánt területet mérete: 1,1720 ha

- **V.**

Belterület, hrsz.: 3044 nyugati része

Jelenlegi **Z** (zöldterület) övezetből **Lk-e** (kertvárosias lakóterület) övezeti besorolásba kerül.

Tervezett lakóterület, távlati céllal.

Az önkormányzati tulajdonban lévő terület, közművesített, jól megközelíthető, a környező területek is lakó övezeti funkcióban vannak. Indokolt a változás.

Új beépítésre szánt területet mérete: 1,4597 ha

- **VI.**

Belterület, hrsz.: 3622a egy része

Jelenlegi **Ev** (védő erdőterület) övezetből **K-Rek** (rekreációs terület) övezeti besorolásba kerül.

Tervezett Ev terület más területen való megvalósulása miatt, visszakerül K-Rek besorolásba.

A helyhez kötöttség miatt indokolt a változás.

Új beépítésre szánt területet mérete: 2,5800 ha

- **VII.**

Külterület, hrsz.: 0454/4

Jelenlegi **V** (vízgazdálkodási terület) övezetből **K-Mü** (mezőgazdasági üzemi terület) övezeti besorolásba kerül.

Tényleges használatának megfelelő besorolás történik (halgazdálkodási célú mezőgazdasági üzemi terület). Tényleges használatának megfelelő besorolás, indokoltá teszi a változást.

Új beépítésre szánt területet mérete: 0,9251 ha

- **VIII.**

Belterület, hrsz.: 1721/2, 1750/6, 1750/54 egy része

Jelenlegi **Ev** (védő erdőterület) övezetből **Gá** (általános gazdasági terület) övezeti besorolásba kerül.

A Szabályozási terv és a Településszerkezeti terv összhangjának megteremtése miatt, indokolt a változás.

Új beépítésre szánt területet mérete: 0,1422 ha

- **IX.**

Belterület, hrsz.: 1713/2, 1714/1-2, 1715, 1717-1720, 1721/1, 1722-1732, 1733/1-2, 1734, 1735, 1736/1-2, 1737-1739, 1740/1-2, 1750/6 telkek egy része

Jelenlegi **Ev** (védő erdőterület) övezetből **Lk-e** (kertvárosias lakóterület) övezeti besorolásba kerül.

A Szabályozási terv és a Településszerkezeti terv összhangjának megteremtése miatt, indokolt a változás.

Új beépítésre szánt területet mérete: 1,2912 ha

- **X.**

Belterület, hrsz.: 180/2 egy része

Jelenlegi **Zkp** (közparkok) övezetből **Vt** (településközpont vegyes terület) övezeti besorolásba kerül.

Vegyes terület határának módosítása, részben megvalósult fejlesztés (piac) miatt, indokolt a változás.

Új beépítésre szánt területet mérete: 0,1762 ha

- **XI.**

Belterület, hrsz.: 5

Jelenlegi **KÖu** (közlekedési terület) övezetből **Vt** (településközpont vegyes terület) övezeti besorolásba kerül.

Vegyes terület határának módosítása, részben megvalósult fejlesztés (piac) miatt, indokolt a változás.

Új beépítésre szánt területet mérete: 0,0379

A Képviselő-testület úgy döntött, hogy a településrendezési eszközök jelen felülvizsgálata kapcsán határozatban nyilatkozik, hogy a fent felsorolt estekben **az új beépítésre szánt területet csak olyan**

használati célra növelte, amely célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

2. Az új beépítésre szánt területek kijelölése megfelel a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* 12.§-ában foglalt egyéb követelményeknek is. Megfelelőség igazolását a Határozat **1. számú melléklete** - a térségi területfelhasználással összefüggő előírásoknak való megfelelés igazolása - **tartalmazza.**

Határidő: a határozat közlésére – azonnal

Felelős: Sallai Róbert Benedek polgármester

Erről értesülnek:

1. Farkas Edit főépítész
2. A képviselő-testület tagjai
3. Polgármesteri Hivatal tisztségviselői