



## JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

**Sallai Róbert Benedek polgármester úr**  
részére

Túrkeve Város Önkormányzata

Túrkeve  
Petőfi tér 1.  
5420

Iktatószám: JN/40/00366-9/2023.

Tárgy: Túrkeve város településrendezési eszközeinek készítése  
– teljes eljárás – végső szakmai vélemény

Melléklet: -

Ügyintéző: Dusa Zsuzsanna/ Horváth Edina/Vécsey Tamás  
Telefon: 56/523-916

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozással „Túrkeve Város új településrendezési eszközeire vonatkozó –állami főépítési végső szakmai vélemény megkérése és egyúttal –állami főépítési hozzájárulás megkérése OTÉK előírásaitól való eseti eltéréshez” tárgyú, TPH/7976-5/2023. számú levelére, **Túrkeve város új településrendezési eszközeinek készítésével kapcsolatban – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419R.) 78. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak figyelembevételével – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: 314R.) 40. §-ának megfelelő **záró szakmai véleményemet az alábbiakban**

Túrkeve város a település teljes közigazgatási területére kiterjedő új településrendezési eszközöket készített, melynek során – a rendelkezésemre álló dokumentumok alapján – az alábbi részterületeket érintő területfelhasználási mód változtatásokat tervezi:

### **Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt terület**

- I. Túrkeve külterület 0759/15 és 0759/16 hrsz.-ú ingatlanokat érintően általános mezőgazdasági területen különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (Má → K-Mü);
- II. Túrkeve külterület 0717/2 hrsz.-ú ingatlant érintően általános mezőgazdasági területen különleges beépítésre szánt közműterület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (Má → K-Km);

- III. Túrkeve külterület 0518/5 hrsz.-ú ingatlant érintően általános mezőgazdasági területen különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölése a meglévő telephely bővítése érdekében (Má → K-Mü);
- IV. Túrkeve belterület 1363, 1365, 1368/1 és 1368/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintően egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületen településközpont-vegyes terület kijelölése a tényleges használatnak és a tervezett fejlesztési elképzeléseknek megfelelően (Ee → Vt);
- V. Túrkeve belterület 3044 hrsz.-ú ingatlan északi részét érintően zöldterületen kertvárosi lakóterület kijelölése (Z → Lke);
- VI. Túrkeve belterület 3622 hrsz.-ú ingatlan 'a' részletét érintően védelmi erdőterületen különleges beépítésre szánt rekreációs terület kijelölése (Ev → K-Rek);
- VII. Túrkeve külterület 0454/4 hrsz.-ú ingatlant érintően vízgazdálkodási területen különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (V → K-Mü);
- VIII. Túrkeve belterület 1721/2, 1750/6 hrsz.-ú ingatlanokat és a 1750/54 hrsz.-ú ingatlan egy részét érintően védelmi erdőterületen általános gazdasági terület kijelölése a szabályozási terv és a településszerkezeti terv összhangjának megteremtése érdekében (Ev → Gá);
- IX. Túrkeve belterület 1713/2, 1714/1, 1714/2; 1715; 1717, 1718, 1719, 1720, 1721/1, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732; 1733/1, 1733/2, 1734, 1735, 1736/1, 1736/2; 1737, 1738, 1739; 1740/1, 1740/2 és 1750/6 hrsz.-ú ingatlanokat érintően védelmi erdőterületen kertvárosi lakóterület kijelölése a szabályozási terv és a településszerkezeti terv összhangjának megteremtése érdekében (Ev → Lke);
- X. Túrkeve belterület 180/2 hrsz.-ú ingatlan egy részét érintően zöldterület-közpark területen településközpont-vegyes terület kijelölése a tervezett fejlesztési elképzeléseknek megfelelően (Zkp → Vt);
- XI. Túrkeve belterület 5 hrsz.-ú ingatlant érintően közúti közlekedési területen településközpont-vegyes terület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (KÖu → Vt).

#### **Beépítésre szánt területből beépítésre szánt terület**

- A. Túrkeve belterület 1370 és 1371 hrsz.-ú ingatlanokat, valamint a 1367 hrsz.-ú ingatlan egy részét érintően különleges beépítésre szánt temető területen településközpont vegyes terület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (K-t → Vt);
- B. Túrkeve belterület 618/4, 618/5, 618/6, 618/7, 618/8, 618/9, 618/10, 618/11, 618/12, 618/13, 618/14, 618/15, 618/16, 618/17, 618/18, 618/19, 618/20, 618/20, 618/21, 618/22, 618/23, 618/24 és 618/25 hrsz.-ú ingatlanokat érintően különleges beépítésre szánt szociális-egészségügyi intézmény területen különleges beépítésre szánt garázssor terület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (K-eü → K-G);
- C. Túrkeve belterület 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15 és 1/16 hrsz.-ú ingatlanokat érintően központi vegyes területen különleges beépítésre szánt garázssor terület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (Vk → K-G);
- D. Túrkeve külterület 0751/15 hrsz.-ú ingatlan egy részét érintően kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen egyéb gazdasági ipari terület kijelölése az önkormányzati/tulajdonosi elképzelés változásának, SMR bővítési területnek megfelelően (Gksz → Gip);

- E. Túrkeve belterület 8, 11, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 26, 28, 29, 30, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 47, 49, 52, 54, 56, 57, 59, 60, 63, 64, 65; 1751; 1752/1, 1752/2, 1752/3, 1753/1, 1753/2, 1754/1, 1754/2 és 3785 hrsz.-ú ingatlanokat, valamint 1745/3, 1746/2, 1748, 1750/4 és 6 hrsz.-ú ingatlanok egy részét érintően egyéb gazdasági ipari területen általános gazdasági terület kijelölése az önkormányzati elképzelés változásának, meglévő üzemek fejlesztésének lehetővé tételének, intenzívebb beépítést biztosító építési övezetbe sorolásnak megfelelően (Gip → Gá).

**Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt terület**

- a. Túrkeve belterület 618/26 hrsz.-ú ingatlant érintően különleges beépítésre szánt szociális-egészségügyi intézmény területen közúti közlekedési terület kijelölése a meglévő garázsok megközelítése érdekében (K-eü → KÖu);
- b. Túrkeve belterület 618/28 és 618/29 hrsz.-ú ingatlanokat érintően különleges beépítésre szánt szociális-egészségügyi intézmény területen különleges beépítésre nem szánt ökoturisztikai park terület kijelölése önkormányzati elképzelések változásának, valamint turisztikai fejlesztéseknek megfelelően (K-eü → Kb-Öp);
- c. Túrkeve belterület 8000-8067; 8069-8084; 8086-8096; 8098-8118; 8120-8141; 8144-8149; 8151-8200; 8202-8203; 8205-8240; 8242-8252 hrsz.-ú ingatlanokat érintően hétvégiházas üdülő területen kertes mezőgazdasági terület kijelölése a önkormányzati elképzelések változása, valamint fejlesztési elképzelések racionalizálása miatt (Üh → Mk);
- d. Túrkeve belterület 3642 hrsz.-ú ingatlant érintően különleges beépítésre szánt strand, gyógyfürdő területen zöldterület közkert kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (K-st → Zkk);
- e. Túrkeve külterület 0171/21 hrsz.-ú ingatlant érintően különleges beépítésre szánt dögtér területen tájgazdálkodási mezőgazdasági terület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (K(dögtér) → Mt);
- f. Túrkeve külterület 0171/8 hrsz.-ú ingatlant érintően különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen tájgazdálkodási mezőgazdasági terület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (K-Mü (Gip-2) → Mt);
- g. Túrkeve külterület 0171/3 hrsz.-ú ingatlant érintően különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen tájgazdálkodási mezőgazdasági terület kijelölése a tényleges használatnak (tanya) megfelelően (K-Mü (Gip-2) → Má);
- h. Túrkeve belterület 3628 hrsz.-ú ingatlan 'a' és 'b' egy részleteit érintően különleges beépítésre szánt rekreációs területen különleges beépítésre nem szánt biológiai víztisztító terület kijelölése tervezett szürkevíz-kezelőnek, vizes élőhelynek (termálfürdő tavas víztisztítója) megfelelően (K-Rek → Kb-bv);
- i. Túrkeve belterület 3622 és 3628 hrsz.-ú ingatlanok 'a' részleteinek egy részét érintően különleges beépítésre szánt rekreációs területen védelmi erdőterület kijelölése a tervezett erdúteleőítésnek megfelelően (K-Rek → Ev);
- j. Túrkeve külterület 0490/5 hrsz.-ú ingatlant érintően különleges beépítésre szánt dögtér területen védelmi erdőterület kijelölése a megszűnt területhasználatnak megfelelően (K(dögtér) → Ev);
- k. Túrkeve külterület 0454/3 hrsz.-ú ingatlan egy részét érintően különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen vízgazdálkodási terület (halastó) kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (K-Mü (Gip-2) → V);

- l. Túrkeve külterület 0296/7 hrsz.-ú ingatlant érintően különleges beépítésre szánt mezőgazdasági területen tájgazdálkodási mezőgazdasági terület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (K-Mü (Gip-2) → Mt);
- m. Túrkeve külterület 0296/5 hrsz.-ú ingatlant érintően különleges beépítésre szánt mezőgazdasági területen tájgazdálkodási mezőgazdasági terület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (K-Mü (Gip-2) → Mt);
- n. Túrkeve belterület 2961 és 2965 hrsz.-ú ingatlant érintően kertvárosi lakóterületen különleges beépítésre nem szánt kegyeleti park terület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (Lke → Kb-Kp);
- o. Túrkeve belterület 3441/1 hrsz.-ú ingatlant érintően településközpont vegyes területen zöldterület közkert kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (Vt → Zkk);
- p. Túrkeve belterület 1775 hrsz.-ú ingatlant érintően kertvárosi lakóterületen vízgazdálkodási terület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (Lke → V);
- q. Túrkeve belterület 2389, 2390, 2391, 2392 hrsz.-ú ingatlanokat, valamint 2307/3 és 2394 hrsz.-ú ingatlanok egy részét érintően kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen zöldterület közkert kijelölése a vízállásos terület kék/zöld infrastruktúra részeként való megtartása érdekében (Gksz → Zkk);
- r. Túrkeve belterület 2842, 2843/1 és 2843/2 hrsz.-ú ingatlanok egy részét érintően különleges beépítésre szánt szérűskert területen általános mezőgazdasági terület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (K-sz → Má);
- s. Túrkeve külterület 0648/9 hrsz.-ú ingatlant érintően különleges beépítésre szánt mezőgazdasági területen gazdasági erdőterület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (K-Mü (Gip-2) → Eg);
- t. *Az egyeztetés során törlésre került a változás.*
- u. Túrkeve belterület 1345 hrsz.-ú ingatlant érintően különleges beépítésre szánt vásártér területen zöldterület közpark kijelölése a önkormányzati elképzelések változásának, valamint tervezett zöldterületnek megfelelően (K-vt → Zkp);
- v. Túrkeve belterület 1341 hrsz.-ú ingatlant érintően különleges beépítésre szánt szérűskert területen általános mezőgazdasági terület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (K-sz → Má).

#### **Beépítésre nem szánt területből beépítésre nem szánt terület**

1. Túrkeve külterület 0749/43 hrsz.-ú ingatlant érintően általános mezőgazdasági területen különleges beépítésre nem szánt crossmotor pálya terület kijelölése a használati célnak megfelelően (Má → Kb-Msp);
2. Túrkeve külterület 096/47 és 096/49 hrsz.-ú ingatlanokat érintően általános mezőgazdasági területen különleges beépítésre nem szánt crossmotor pálya terület kijelölése a használati célnak megfelelően (Má → Kb-Msp);
3. Túrkeve belterület 1350, 1351 és 1352 hrsz.-ú ingatlanokat érintően egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületen különleges beépítésre nem szánt crossmotor pálya terület kijelölése a használati célnak megfelelően (Ee → Kb-Msp);
4. Túrkeve belterület 1341 hrsz.-ú ingatlant érintően védelmi erdőterületen általános mezőgazdasági terület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (Ev → Má);
5. Túrkeve külterület 0751/5 hrsz.-ú ingatlant érintően általános mezőgazdasági területen különleges beépítésre nem szánt repülőgépirányító terület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (Má → Kb-Km);

6. Túrkeve belterület 1372, 3648/1, 3648/2, 3662/1 és 3662/3 hrsz.-ú ingatlanokat érintően közúti közlekedési területen zöldterület közkert kijelölése a tervezett zöldterületnek megfelelően (KÖu → Zkk);
7. Túrkeve belterület 1332 hrsz.-ú ingatlan egy részét érintően védelmi erdőterületen zöldterület közpark kijelölése az önkormányzati elképzelések változásának, valamint tervezett közparknak megfelelően (Ev → Zkp);
8. Túrkeve belterület 1332 hrsz.-ú ingatlan egy részét érintően vízgazdálkodási területen zöldterület közpark kijelölése az önkormányzati elképzelések változásának, valamint tervezett közparknak megfelelően (V → Zkp);
9. Túrkeve belterület 1333 hrsz.-ú ingatlan egy részét érintően közúti közlekedési területen zöldterület közpark kijelölése az önkormányzati elképzelések változásának, valamint tervezett közparknak megfelelően (KÖu → Zkp);
10. Túrkeve belterület 957 hrsz.-ú ingatlant érintően egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületen zöldterület közkert kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (Ee → Zkk);
11. Túrkeve belterület 2383 hrsz.-ú ingatlant, valamint a 2394 és 2307/3 hrsz.-ú ingatlanok egy részét érintően védelmi erdőterületen zöldterület közkert kijelölése a vízállásos terület kék/zöld infrastruktúra részeként való megtartása érdekében (Ev → Zkk);
12. Túrkeve belterület 1941/2 hrsz.-ú ingatlant érintően közúti közlekedési területen zöldterület közkert kijelölése a használati célnak megfelelően (KÖu → Zkk);
13. Túrkeve belterület 3475 hrsz.-ú ingatlan egy részét érintően közúti közlekedési területen zöldterület közkert kijelölése a használati célnak megfelelően (KÖu → Zkk);
14. Túrkeve külterület 0171/9 hrsz.-ú ingatlan 'b' részletét érintően általános mezőgazdasági területen különleges beépítésre nem szánt gyepmesteri telep, állatmenhely kijelölése a használati célnak megfelelően (Má → Kb-Gyt);
15. Túrkeve külterület 0187, 0188 és 0189/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintően korlátozott mezőgazdasági területen védelmi erdőterület kijelölése az önkormányzati elképzelések változásának, erdőtelepítésre alkalmas/kijelölt területnek megfelelően (Mko → Ev);
16. Túrkeve belterület 9201/2, 9201/3, 9201/5, 9201/6, 9201/7, 9201/8, 9201/9, 9201/10, 9203, 9204, 9205, 9206, 9207, 9208, 9209, 9210, 9211, 9212, 9213, 9214, 9215, 9216, 9217, 9218, 9219, 9220, 9221, 9222, 9223, 9224, 9225, 9226, 9227, 9228, 9229, 9230, 9231 és 9232 hrsz.-ú ingatlanokat érintően kertes mezőgazdasági területen tájgazdálkodási mezőgazdasági terület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (Mk → Mt);
17. Túrkeve külterület 0751/3 és 0751/6 hrsz.-ú ingatlanokat érintően vízgazdálkodási területen különleges beépítésre nem szánt közműlétesítmények terület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (V → Kb-Km);
18. Túrkeve külterület 0751/4 hrsz.-ú ingatlant érintően általános mezőgazdasági területen különleges beépítésre nem szánt közműlétesítmények terület kijelölése a tényleges használatnak megfelelően (Má → Kb-Km);
19. Túrkeve külterület több földrészletet érintően általános mezőgazdasági terület átsorolása védelmi erdőterületbe erdészeti adatszolgáltatás szerinti pontosítás, valamint a magasabb rendű tervek erdőgazdálkodási térségével/erdők övezetével való összhang megteremtése érdekében (Má → Ev);

20. Túrkeve külterület több földrészletet érintően általános mezőgazdasági terület átsorolása gazdasági erdőterületbe erdészeti adatszolgáltatás szerinti pontosítás, valamint a magasabb rendű tervek erdőgazdálkodási térségével/erdők övezetével való összhang megteremtése érdekében (Má → Eg);
21. Túrkeve külterület 096/31 és 096/34 hrsz.-ú ingatlanokat érintően általános mezőgazdasági terület átsorolása közzóléti erdőterületbe erdészeti adatszolgáltatás szerinti pontosítás, valamint a magasabb rendű tervek erdőgazdálkodási térségével/erdők övezetével való összhang megteremtése érdekében (Má → Ek);
22. Túrkeve külterület több földrészletet érintően általános mezőgazdasági terület átsorolása védelmi erdőterületbe OTÉK szerinti, tényleges használatnak, meglévő funkciónak megfelelően (Má → Ev);
23. Túrkeve külterület 094/5 hrsz.-ú ingatlan 'b' részletét érintően általános mezőgazdasági terület átsorolása gazdasági erdőterületbe OTÉK szerinti, tényleges használatnak, meglévő funkciónak megfelelően (Má → Eg);
24. Túrkeve belterület 9202 hrsz.-ú ingatlant érintően kertes mezőgazdasági terület átsorolása védelmi erdőterületbe OTÉK szerinti, tényleges használatnak, meglévő funkciónak megfelelően (Mk → Ev);
25. Túrkeve külterület 0219/1, 0219/2 és 0211 hrsz.-ú ingatlanokat érintően védelmi erdőterület átsorolása vízgazdálkodási területbe OTÉK szerinti, tényleges használatnak, meglévő funkciónak megfelelően (Ev → V);
26. Túrkeve külterület 0200/7 hrsz.-ú ingatlan 'a' és 'f' részleteit, 0209/4 hrsz.-ú ingatlan 'd' részletét és a 0260/7 hrsz.-ú ingatlan 'a' és 'c' részleteit érintően védelmi erdőterület átsorolása vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe a magasabbrendű tervek változása függvényében eszközölt módosítás, erdészeti adatszolgáltatás, a természetvédelmi célkitűzések, valamint a természetbeni állapot figyelembevételével (Ev → Mt-ht);
27. Túrkeve külterület 0438/1 és 0438/2 hrsz.-ú ingatlanok egy részét érintően gazdasági erdőterület átsorolása tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe a magasabbrendű tervek változása függvényében eszközölt módosítás, erdészeti adatszolgáltatás, a természetvédelmi célkitűzések, valamint a természetbeni állapot figyelembevételével (Eg → Mt);
28. Túrkeve külterület több földrészletet érintően védelmi erdőterület átsorolása tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe a magasabbrendű tervek változása függvényében eszközölt módosítás, erdészeti adatszolgáltatás, a természetvédelmi célkitűzések, valamint a természetbeni állapot figyelembevételével (Ev → Mt);
29. Túrkeve külterület több földrészletet érintően gazdasági erdőterület átsorolása általános mezőgazdasági területbe a magasabbrendű tervek változása függvényében eszközölt módosítás, erdészeti adatszolgáltatás, a természetvédelmi célkitűzések, valamint a természetbeni állapot figyelembevételével (Eg → Má).

*A megkereső levélben megfogalmazottak szerint a településrendezési eszközök készítése az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. és III. fejezete, 1. és 2. számú melléklete, valamint a Rendelet előírásainak figyelembevételével készül. Hivatkozásaimat erre a jogi állapotra alapoztam. (Hivatkozás: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.). 60. § (10) bekezdés és OTÉK 121. § (2) bekezdés.)*

A 419R. 78. § (1) bekezdés *a)* pontja értelmében jelen településrendezési eszköz a 314R. VI. Fejezetének eljárási rendelkezései alapján kerül véleményezésre.

A benyújtott dokumentáció tartalmazza a 314R. 40. § (3) bekezdése szerinti dokumentumokat, így a záró szakmai vélemény kiadásának nincs akadálya.

Tekintettel arra, hogy a felülvizsgálat során új beépítésre szánt terület kijelölése is tervezett, 2023. november 24-én levelemmel megkerestem az Országos Főépítészt nyilatkozat tétel céljából.

Az Országos Főépítész az Étv. 8. § (2a) bekezdése alapján az EPAT/8739-1/2023/TTFO. számon kiadott véleményében a településrendezési eszközök készítését támogatta.

Túrkeve Városi Önkormányzat megküldte az állami főépítési hatáskörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) részére Túrkeve Városi Önkormányzat 275/2023. (XI. 23.) sz. határozatát, mely az Étv. 7. § (3) bekezdés – 2021. július 1-től hatályos – *e)* pont előírásának való megfelelést igazolja. Mindezek alapján az új településrendezési eszközök esetében a beépítésre szánt terület olyan használati célra fog növekedni, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

## **I. Környezeti vizsgálat**

A benyújtott környezeti vizsgálat és értékelés felépítésében és tartalmában megfelel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet vonatkozó előírásainak.

A „4.1.2. Területrendezési tervek környezeti célkitűzéseinek való megfelelés igazolása” pont kiegészítése szükséges az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjére vonatkozó vizsgálattal.

## **II. Partnerségi egyeztetés**

Az Önkormányzat a Túrkeve Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Túrkeve Város településfejlesztési koncepciójának, az integrált településfejlesztési stratégiájának, a településrendezési eszközeinek, a településképi arculati kézikönyvének és a településképi rendeletének elkészítésével és módosításaival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (III. 23.) önkormányzati rendelete rendelkezései összhangban vannak a 314R. partnerségi egyeztetés szabályairól szóló előírásaival.

A 314R. 40. § (1) bekezdése alapján a véleményezési szakasz lezárását követően – a véleményezési eljárás során beérkezett vélemények elfogadásával összefüggésben – a Képviselő-testület 273/2023. (XI. 23.) határozata, valamint az eljárás során – a partnerségi egyeztetéssel összefüggésben – beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példánya megküldésre került a Kormányhivatal részére.

## **III. Jogosult településtervező és szakági tervezők**

A településrendezési tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (továbbiakban: JogR.) meghatározott megfelelő minősítésű, a szakágak munkáját is

irányító, a tervezői névjegyzékbe bejegyzett, jogosult településtervező készítheti. A JogR. 14. § (4) bekezdésének előírásai alapján a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia megalapozó vizsgálata csak akkor használható fel a településrendezési terv kidolgozásához, ha azt jogosultsággal rendelkező településtervező és szakági településtervező készítette. A településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapjának tartalmaznia kell a településtervező és a feladat elvégzésében részt vett szakági tervező(k) nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és – legalább egy eredeti példányon – a tervező(k) saját kezű aláírását.

*A benyújtott tervdokumentációból, illetve a szakmai kamarák nyilvántartásából megállapítható, hogy tárgyi településrendezési eszközöket, valamint a megalapozó vizsgálatot készítő településtervezők, valamint szakági tervezők a jogszabályban előírt, megfelelő jogosultsággal rendelkeznek, azonban Hanczár Zsoltné tervező esetében a jogosultság betűjelének pontosítása szükséges.*

#### **IV. Örökségvédelmi hatástanulmány**

*A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) bekezdésében foglaltak, valamint a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (továbbiakban: ÖrvR.) 83. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés b) pontja alapján a helyi építési szabályzat kidolgozásához készülő örökségvédelmi hatástanulmányt az ÖrvR. 14. melléklet 1. pont 1.1. és 1.3. alpontok szerinti tartalomtól az 1. pont 1.4. alpontjában meghatározott értékleltárral, valamint 2. pont szerinti hatáselemzéssel kell kiegészíteni.*

1. Az Örökségvédelmi hatástanulmány tartalomjegyzékének szövegezését javítani szükséges az ÖrvR. 14. mellékletének megfelelően (pl.: 2.2, 2.3.3., 2.4.2., 2.4.3., 2.4.5., 2.4.6.), továbbá a „3. A rendezés során tervezett változások hatáselemzése” fejezet kiegészítése szükséges az ÖrvR. 14. melléklete szerinti 2.2.1., 2.2.2., és 2.2.3. alfejezetekkel.
2. Az Örökségvédelmi hatástanulmány 46. oldalán a „Helyi védett épületek” című táblázatban a *Petőfi tér 1.* mezőben kétszer szerepel a „tér 1.” szövegrész, ennek javítása szükséges.
3. Az Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarész 67. oldalán található tartalomjegyzékében a „IV. Hatáselemzés: A településtervezési koncepcióban szereplő módosítások és a régészeti védettség viszonya” cím felülvizsgálandó és javítandó az ÖrvR. 14. melléklet 2. pontjában foglaltak alapján.
4. A 4. Értékvédelmi terv fejezet kiegészítése szükséges az ÖrvR. 14. melléklet 3. pontban rögzített szempontok és követelmények meghatározásával.

*A fentiek alapján az örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése, javítása szükséges.*



## V. Megalapozó vizsgálat

A 314R. 3/A. § (1) és (2) bekezdései értelmében a megalapozó vizsgálat – meghatározott keretek között – felhasználható a stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során is.

A 314R. 3/C. § szerint az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

1. A Megalapozó vizsgálat 1.3.1. alfejezetében szükséges a szerkezetet meghatározó és nyomvonalas elemek feltüntetése (térsgéi csatornák, elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal, tervezett főút.)
2. A Megalapozó vizsgálat 1.14.2.2. és 1.14.3. alfejezeteiben szükséges a hivatkozott tervlapok számának felülvizsgálata.
3. A Megalapozó vizsgálat 3.3.1., 3.3.2. és 3.3.3. alfejezeteit szükséges bővíteni tartalommal (indoklás). (Amennyiben újabb 7 évig fel szeretné használni az önkormányzat a megalapozó munkarészt, úgy javasolt a hivatkozások helyett beemelni az ITS és TFK releváns részeit a dokumentációba.)

## VI. Alátámasztó javaslat

A dokumentációban kerültek bemutatásra a tervezett módosítások és fejlesztések, valamint a hozzájuk kapcsolódó szakági javaslatok.

1. Az Alátámasztó javaslat 1.1.3. alfejezetében a szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemeket (térsgéi csatornák, földgázelosztó vezeték, erőmű 5-50 MW, térsgéi kerékpárút, elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal, országos jelentőségű csatornák, földgázszállító vezeték, főút).

*A fentiek alapján az alátámasztó javaslat javítása, kiegészítése szükséges.*

## VII. Észrevételek a beérkezett államigazgatási szervek véleménye alapján

1. A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Ütügyi Osztály 2023. szeptember 6-án kelt JN/52/01676-2/2023 iktatószámú levelében leírja, hogy a 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklet „Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei” alapján a közlekedési szakági javaslatához pótolni szükséges a jelentősebb csomópontok vázlattervét és az utak keresztmetszeti méreteit bemutató szakági tervlapokat.
2. A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály 2023. szeptember 13-án kelt JN/59/07314-2/2023. iktatószámú levelében kéri szerepeltetni a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 24. § (1) bekezdés b) pontja alapján védetté nyilvánított helyi jelentőségű természetvédelmi területeket (amennyiben van ilyen) és azok kezelési tervét, valamint a védetté nyilvánító rendeleteket.

3. A Körös-vidéki Vízügyi Igazgatóság (továbbiakban: KÖVIZIG) 2023. szeptember 13-án kelt K-1127-009/2023. ügyiratszámú levelében szerepel, hogy a Településszerkezeti terv 53. oldalán, valamint az Alátámasztó javaslat c. dokumentum 26. oldalán a Hortobágy-Berettyó a nemzetközi és országos vízi utak hálózatban van felsorolva, azonban az csak országos vízi út és csak a 0-7 fkm között van. A tervezői válaszokban az szerepel, hogy „Javításra kerül.”, azonban a két dokumentációból törlésre került a Hortobágy-Berettyó. Szükséges a KÖVIZIG véleménynek megfelelően a javítás.
4. A KÖVIZIG véleményében felhívja a figyelmet, hogy a 1242/2022. (IV. 28.) Korm. határozattal elfogadott Magyarország felülvizsgált, 2021. évi vízgyűjtő-gazdálkodási terve (VGT3) alapján a felszíni víztestek állapotértékelése megváltozott. Kéri a készülő dokumentumokban az elfogadott VGT3 szerint szerepeltetni a víztestek minősítését. Továbbá véleményükben leírják, hogy Túrkeve a Hármaskörös vízgyűjtő alegység (AEP225) területén helyezkedik el, valamint Túrkeve a Körös-vidék, Sárrét sekély porózus víztest (AIQ596) felszíni vetületén található, mely „gyenge” mennyiségi és „jó” minőségi állapotú. A „gyenge” mennyiségi állapot oka a süllyedés teszt és a FAVÖKO teszt.
5. A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály 2023. szeptember 15-én kelt HB/15-ERD/22424-2/2023. ügyiratszámú levelében felhívja a figyelmet, hogy az erdővel érintett területen más célú igénybevétel előtt le kell folytatni az erdőfelügyelet igénybevételi eljárást.
6. A Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály 2023. szeptember 20-án kelt BP/FNEF/05453-2/2023. iktatószámú véleményére adott tervezői válaszokban rögzítésre került, hogy „A gyógyvizes kútra vonatkozó adatokkal, a védőidom megjelölésével a szöveges és rajzi munkarészek kiegészítésre kerülnek.”, azonban nem mindenhol került kiegészítésre a szöveges munkarész (csak a Megalapozó vizsgálat egészült ki), szükséges a többi munkarész szöveges kiegészítése is.
7. A Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság (továbbiakban: KÖTIVIZIG) 2023. szeptember 25-én kelt KP-013001-002/2023 ügyiratszámú véleményében kéri a Megalapozó vizsgálat 1.16.1.3. alpontban említett semmilyen elvezetési vagy szikkasztási móddal nem rendelkező utcákat térképen jelölni és a jövőbeni fejlesztéseknél ezeket előtérbe helyezni.
8. A KÖTIVIZIG véleményének 4. oldalán kérte a dokumentumok kiegészítését több szempontból (D,E betűjelű, 5. számú módosítással érintett ingatlanok érintik a Túrkeve települési vízmű vízellátásménnyel kijelölt védőidomának felszíni vetületét; a V., VI., X., XI. sorszámú, a B, C betűjelű; az a-i, k, o betűjelű; 13. és 14. sorszámú módosítással érintett ingatlanok érintik Túrkeve Gyógyfürdő Kht városi strandfürdő vízbázisa kijelölt védőidomának felszíni vetületét). A dokumentációkat szükséges kiegészíteni a védőidom kijelölő határozatokkal (az Alátámasztó javaslatot is).

## VIII. Településrendezési eszközök tervezete

### A. Településszerkezeti terv

#### Határozattervezet

1. A határozattervezet összhangban van a 314R 9. § rendelkezéseivel.

#### Szerkezeti tervlap

2. A terv tartalmában az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. Fejezetén alapul, így a területfelhasználási módok meghatározásánál az OTÉK 6. § (3)-(6) bekezdéseit kell figyelembe venni. A „vízgazdálkodási célú erdőterület”, a „tárgazdálkodási mezőgazdasági terület” és a „vízgazdálkodási célú tárgazdálkodási mezőgazdasági terület” területfelhasználások alkalmazása akkor lehetséges – az OTÉK 111. § (2) bekezdése figyelembevételével –, ha a Rendelet 28. § (3) bekezdése alapján a Kormányhivatal záró szakmai véleményében ahhoz hozzájárul. (Lásd VII. rész D. pont).
3. A tervezet a beépítésre nem szánt különleges területek között „Kb-Km” jellel határoz meg közműlétesítmények elhelyezése céljából területfelhasználási módot. Az OTÉK 26. § (1) bekezdése szerint a közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület – többek között – a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál. Az OTÉK 30/B. § (1) bekezdése értelmében a különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A 0751/5 hrsz.-ú ingatlan esetében – az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően – a tervezett területfelhasználási mód Kb-Ri jelű, különleges, beépítésre nem szánt repülőgép-irányító terület. A 0751/3, 0751/6, valamint 0751/4 hrsz.-ú – a véleményezési dokumentációban vízgazdálkodási területbe sorolt – ingatlanok a záró véleményezésre benyújtott dokumentációban Kb-Km területfelhasználást kaptak. Az ingatlanokon a vízműkút jele is szerepel, így mindezek tükrében a szerkezeti terv leírásának 2.1.2.5. pontja – miszerint vízgazdálkodási területbe tartoznak a vízgazdálkodási célú területek is (árvízvédelmi töltések, szivattyúház, gátórház) – felülvizsgálandó, tekintettel arra, hogy az említett területek, vagy a Gástyási szivattyúház sem vízgazdálkodási területként szerepel a tervezetben.
4. A tervlapokon az önállóan közlekedési területfelhasználásba nem sorolt közlekedési területek esetében, azok színezése nem következetes, szükséges az egységesítés.
5. A tervlapokon a 0622/10 és 0622/11 hrsz.-ú ingatlan esetében hiányzik a területfelhasználási mód betűjele (Eg).
6. A 3305 hrsz.-ú útnak a 2171/1 hrsz.-ú ingatlan előtti részén alkalmazott színezés a jelmagyarázat alapján nem azonosítható be, javítás szükséges.
7. A 3539/7, 3539/8 és 1330 hrsz.-ú területek színezése hiányzik, területfelhasználási módjuk nem állapítható meg. A tervlapok javítása szükséges.

8. A 0510/2 hrsz.-ú ingatlan esetében a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően történt meg a telekalakítás. Jelen tervezet az ingatlanon belül jelöli a Kb-En és Má területfelhasználási egységek határát. Javasolt a felülvizsgálat.
9. A szerkezeti tervlapokon az önálló földrészlettel nem rendelkező csatornák színezése megfelel a jelmagyarázat szerinti vízgazdálkodási terület (vízfolyások, állóvizek, halastó területe) jel kitöltés színével, azonban a terv nem alkalmazza jelmagyarázat szerinti betű jelet (V). Szükséges a tervlapok pontosítása.

### **Szerkezeti terv leírása**

A szerkezeti terv leírása felépítésében megfelel a 314R. 4. melléklet vonatkozó előírásainak.

### **Változások (beavatkozások és ütemezések)**

10. A határozattervezet 3. Változások (beavatkozások és ütemezések) melléklete részletesen ismerteti a tervezett, területfelhasználást érintő változásokat, és azok tervezett ütemezését.

### **Területi mérleg**

11. Az Étv. 60. § (10) bekezdése alapján Túrkeve településrendezési eszközeinek készítése a Rendelet tartalmi követelményei szerint történik. A Rendelet 2. § 11. pontja alapján a település területi mérlegének tartalmaznia kell az eltérő területfelhasználású meglévő és tervezett területek meghatározását és méretét hektárban. Ennek megfelelően a határozattervezet 4. melléklete tartalmazza a 4.2. (Változással érintett területfelhasználások területi mérlege) pontban a releváns területfelhasználási egységek változás előtti és tervezett területét.
12. A szerkezeti tervlaphoz adott véleménypontok (4., 6., 7., 8.) figyelembevételével a területi mérleg pontosítandó.

### **Területrendezési tervvel való összhang igazolása**

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját igazoló munkarészt, illetve vizsgálatot – mint a településszerkezeti terv kötelező mellékletét (vizsgálati térképet, leírást) – a dokumentáció tartalmazza.

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (továbbiakban: Trtv.) jóváhagyott Országos Területrendezési Terv, valamint a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet);
- Jász-Nagykun-Szolnok Megye Közgyűlésének a *Jász– Nagykun–Szolnok Megyei Területrendezési Tervéről* szóló 3/2020. (V.13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: MTrT.)

A Trtv.-vel összhangban lévő megyei területrendezési terv esetén

- a) a megyei területrendezési tervben megjelenő térségi területfelhasználási kategóriákon belül a Trtv. 11. § előírásait kell alkalmazni,
- b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki

infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

- c) a térségi övezetek lehatárolásakor a Trtv. 22. § és 23. § (2) bekezdés előírásait kell figyelembe venni. A térségi övezetek területén a Trtv., az MvM rendelet, valamint az MTrT. előírásait kell alkalmazni.

A településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan az érintett államigazgatási szervektől előzetesen megkért adatszolgáltatást mérlegelve kell lehatárolni a térségi övezeteket. A mérlegelésnél a Trtv.-ben és a megyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térséget kell elsősorban figyelembe venni.

13. Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja értelmében 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. Az Önkormányzat a záró szakmai véleményezési dokumentációhoz mellékelte a 275/2023. (XI. 23.) számú határozatát, melyben igazolta, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület a tervezett fejlesztések számára.
14. A tervezett változások közül az I-XI. jelű területfelhasználási változás jár újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével. Az új beépítésre szánt területek kijelölésével 2,7509 ha lakóterület, 0,1422 ha gazdasági terület, 1,3861 ha vegyes terület és 10,0861 ha különleges beépítésre szánt terület kerül megállapításra. Ennek megfelelően összesen 0,7183 ha új zöldterület vagy legalább 0,2069 ha erdő és 0,5114 ha erdőterület kijelölése szükséges. A 6. számú módosításban 1,0392 ha – az új beépítésre szánt területekhez kapcsolódó – új zöldterület kijelölésével igazolt a Trtv. 12. § (3) bekezdése követelményeinek való megfelelés.
15. Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek MTrT. 1. mellékletén alapuló vizsgálata nem teljes. A térségi jelentőségű csatornák felsorolása hiányos. A térségi csatornák közül törölni szükséges a KSZ-1. jelű csatornát, továbbá a felsorolás kiegészítendő a Gástyás II. öntözőcsatornával, az Nk-Keleti-ág-1-a. jobboldali-övcatornával és az Nk-Keleti-ág-2-b. jobboldali-övcatornával.
16. A Trtv. 11. §-ában foglaltaknak való megfelelés vizsgálata – a szerkezeti tervhez adott 9. véleménypont figyelembevételével – megfelelő
17. Figyelembe véve a Trtv. 23. § (2) bekezdés rendelkezéseit, a tervezet az országos és megyei térségi övezetek tekintetében megfelel a területrendezési tervekben meghatározott követelményeknek.

**A fentiek figyelembevételével a "A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA" munkarész javítása szükséges.**

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 18. § (3) bekezdés c) pontja alapján – a MÖH/249-2/2022. számon kiadott megyei főépítési vélemény figyelembevétele mellett – az alábbi **nyilatkozatot** adom:

*Túrkeve város - 314R. tartalmi előírásai szerint elkészített - településrendezési eszközeinek tervezete a megjelölt kiegészítések, javítások után összhangban van az országos és a vármegyei területrendezési tervekkel.*

**Biológiai aktivitásérték számítás**

Az Étv. 7. § (3) bekezdés *b)* pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az Étv. végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.

A biológiai aktivitásérték számítását az 419R. 18. § előírásai és 9. melléklete alapján kell elkészíteni.

18. A határozattervezet 6. melléklete tartalmában megfelel a 419R. vonatkozó előírásainak, igazolt az Étv. 7. § (3) bekezdés *b)* pontja szerint követelménynek való megfelelés, azonban a területi mérleghez adott 19. véleménypont figyelembevételével a számítás pontosítása szükséges.

**B. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv (továbbiakban: HÉSZ)**

**Rendelettervezet**

1. A rendelettervezet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjában javasolt az alábbi szövegezés alkalmazása:
  - a) 1. melléklet 1. „SZT-I/A-B” jelű Szabályozási tervlap – Belterület
  - b) 1. melléklet 2. „SZT-I/A-E” jelű Szabályozási tervlap – Külterület.A szakasz (2) bekezdésében a „melléklet” kifejezés törlése szükséges. (Pl.: A rendelet 1. Függeléke az országos településrendezési és építési követelménye egyes előírásaitól való eltérések felsorolását tartalmazza.)
2. A rendelettervezet 2. §-ban felsorolt elemek a 314R. 5. melléklet 2. pontja alapján a rendelet mellékletében, azon belül is szabályozási terv tartalmi követelményei közé tartoznak. Tekintettel arra, hogy a 2. § felsorolásához nem tartozik normatív szabályozás, a szakasz rendelettervezetből való törlése szükséges.
3. A fenti vélemény vonatkozik a 4. § rendelkezésére is, melynek szintén szükséges a törlése.
4. A rendelettervezetben az egyes szakaszokban történő bekezdések törlését követően a szerkezeti egységek átszámozása szükséges. Azon szakaszok, amelyek egy rendelkezést tartalmaznak, nem tagolhatóak bekezdésre.
5. A rendelettervezet 28. § (8) bekezdésével összefüggésben az „épületpótló műtárgy” fogalom meghatározása továbbra is felülvizsgálandó és javítandó. (Az épület nem lehet műtárgy és a műtárgy nem minősül épületnek, ezért szükséges a pontosítás.)
6. Az alkalmazott „pavilon jellegű építmény” magyarázatát szükséges kiegészíteni (pl. emberi tartózkodásra alkalmas-e), illetve az 5. § (2) bekezdése szerinti alkalmazásánál meghatározott időbeni használhatósága miatt törölni szükséges a „meghatározott idejű ideiglenes felhasználás céljára létesített” szövegrészt. Tisztázandó, hogy az 5. § (1) bekezdés f) pontja szerinti árusító pavilon és a pavilon

jellegű építmény egyazon fogalmat jelenti-e. Amennyiben igen – erre utal a (2) bekezdésre történő hivatkozás –, úgy a használt fogalak egységesítése szükséges.

7. A rendelettervezet 7. § (2) bekezdés felvezető mondatában a „terv tartalmazza” kifejezést szükséges pontosítani a „szabályozási terv tartalmazza” szövegre. A szakasz (3) bekezdésében továbbra is az építéssel összefüggő tevékenységekre lehet előírást meghatározni, ezért a „kunhalmok területén építési tevékenységek” kifejezés alkalmazása szükséges.
8. A rendelettervezet 12. § rendelkezései továbbra sem az építéshez, hanem az üzemeltetéshez kapcsolódnak, felülvizsgálatuk, szükség esetén törlésük javasolt.
9. A rendelettervezet 18. § (1) és (2) bekezdés rendelkezései továbbra sem építéshez kapcsolódnak.
10. A 19. § (2) bekezdés szerinti „parti sáv méretével azonos sáv” kijelölése a szabályozási terven kell(ene), hogy történjen jelen településrendezési eszköz tervezése során.
11. A 26. § (1) bekezdésében a zárójel előtti rész szövegét a „Telekalakítás” szóra javasolt cserélni, összhangban az Étv. 23. § rendelkezésével.
12. A 26. § (8) – helyes számozás esetén (7) – bekezdésében a „telek kiegészítés” nem beazonosítható az Étv. 24. § (1) bekezdés szerinti fogalmakkal. Javítás szükséges.
13. A 28. § (6) bekezdés rendelkezését javasolt kiterjeszteni az övezetekben elhelyezhető műtárgyakra is.
14. A rendelettervezet 28. § (8) bekezdésével összefüggésben az „épületpótló műtárgy” fogalom meghatározása továbbra is felülvizsgálandó és javítandó. *(Az épület nem lehet műtárgy és a műtárgy nem minősül épületnek, ezért szükséges a pontosítás.)*
15. A 30. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott „északi irányhoz közelebb eső telekhatár” az É-D tájolású telkeknél nem értelmezhető. A (2) bekezdés záró mondata az (1) bekezdésben foglalt rendelkezést ismétli meg, mely esetben az (1) bekezdésre történő utalással megelőzhető az ismétlés. Javasolt a rendelkezés felülvizsgálata.
16. A 47. § (5) bekezdés, a 48. § (5) bekezdés és a 72. § (5) bekezdés f) pontja a kötelezően zöldfelülettel borított területre állapít meg rendelkezést, azonos fogalmak használata szükséges (az előírt legkisebb zöldfelület egy részét...). Továbbra is javasolt annak meghatározása, hogy az előírt legkisebb zöldfelület legalább mekkora hányadát kell védő zöld sávként kialakítani.
17. Az OTÉK 29. § (14) bekezdése alapján az új tanyákat ki kell jelölni a szabályozási terven és a településrendezési eszköz elfogadásától számított 2 éven belül meg kell valósítani. Felhívom a figyelmet, hogy az OTÉK szerinti tanya szabályozás csak mezőgazdasági területen értelmezhető. Más területfelhasználásba beékelődött, az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szereplő ingatlanok tekintetében külön szabályozást kell hozni. A tervezett 60. § (3) bekezdés b) pont, valamint a 61. § (5)

bekezdés a) pont kiegészítendő azzal, hogy új tanya kialakításának a megjelölteken túl feltétele az is, hogy azt a szabályozási terv „kijelölt új tanya”-ként jelölje.

18. Az 59. § (7) bekezdés a) pontban a egyértelműen kell meghatározni a beépítési módot. Törölni kell, egyértelműen meg kell határozni OTÉK 7. § (2) bekezdése alapján.
19. Az 59. § (6) bekezdés b) pontja vélhetően a telepítési távolságra vonatkozna, melyet nem lehet az OTÉK-tól eltérően szabályozni. Az OTÉK 36. § szabályozza, ettől eltérően a HÉSZ nem rendelkezhet, a rendelkezés törlése szükséges.
20. A rendelettervezet övezeti, építési övezeti alcímeit követően az általános rendelkezéseket szükséges megadni, az egyes övezetekre vonatkozó rendelkezéseket pedig csak az általános rendelkezéseket követően (pl. 63. §-ban alkalmazottak mintájára).
21. A különleges beépítésre nem szánt közműlétesítmények területének átsorolása javasolt közlekedési és közműterületek övezetbe. Jelen vélemény VIII. Településrendezési eszközök tervezet 4. Településszervekezeti terv 3. vélemény pontjára hivatkozva javasoljuk az egységes és következetes területfelhasználási besorolást a vízgazdálkodási területek és a Kb-Km területek esetében.
22. A rendelettervezet egészében szükséges felülvizsgálni az építmény, épület, létesítmény, műtárgy fogalmakat az Étv. 2. § 8. pontjára való tekintettel.

### **Szabályozási tervlap**

1. A 314R. 6. melléklet 2. Rész C pont 5. pont 5.11 alpontja az „*ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa/területe*” jelölést, az 5.12 alpontja a „*bányatelek határa/területe*” jelölését határozza meg. Mindezek alapján a bányatelek és a szénhidrogén koncessziós kutatási területek eltérő jelöléssel tüntetendőek fel mind a tervlapokon, mind a jelmagyarázatokban. A 314R. alapján a két terület jelölése fel van cserélve a jelmagyarázatban. A belterületi szabályozási tervlapon, valamint a B és C szelvényeken nem minden esetben került a név feltüntetésre, ezeknek a pótlása szükséges.
2. Egyes övezeti jelek hiányoznak a szabályozási terven, így teljes felülvizsgálat és javítás szükséges.  
  
A 3539/8 hrsz.-ú ingatlan az autóbusz pályaudvar (AP) jelöléstől nem látszik teljes mértékben, a 2831 hrsz.-ú ingatlant takarja az építési övezeti jel, ezeknek a javítása szükséges.
3. A szabályozási tervlapokhoz tartozó jelmagyarázatban a „*távközlési antenna*” (belterületi) és az „*antenna*” (külsőterületi) megnevezés nem egységes, javítás szükséges.
4. A tervezett szabályozási vonalak esetében a méretezés felülvizsgálandó és pótolandó, aminek segítségével pontosan beazonosítható a tervezett útszélesítések geometriája (pl.: 2403 hrsz.-ú ingatlan). A 2403 hrsz.-ú ingatlan takarásban van, ennek javítása szükséges.



5. Javasolt a szabályozás átgondolása, különös figyelemmel a földügyi eljárásokról szóló kormányrendelet telekalakításokra vonatkozó rendelkezéseire, mely szerint az övezethatár kötelező telekhatárt jelöl, illetve a telkek megközelítésére vonatkozó előírásokra (pl. 094/14. hrsz. a) alrészlet északkeleti része, 022/1, 076 hrsz. ingatlanok, 048/8 és 062 hrsz.-ú telkek egy része).
6. A szelvényekről, ahol átfedésben vannak, hiányoznak az övezetek jelei. Az „A” jelű külterületi szabályozási tervlap szelvényről hiányzik a 0751/3, 0751/2 hrsz.-ú ingatlanokról az övezeti jel, illetve a 0764/5 hrsz.-ú ingatlan alatti vízgazdálkodási területről az övezeti jel, továbbá a „D” jelű külterületi szabályozási tervlap szelvényről hiányzik a szelvény déli részén található vízgazdálkodási területről az övezeti jel, ezeknek a pótlása szükséges.
7. A zárójeles hrsz.-ú ingatlanok (általában) közutak (állami, vagy önkormányzati tulajdonban, így a nemzeti vagyronról szóló törvény hatálya alá tartoznak), azonban a szabályozási terven nem kerültek jelölésre. Javasolt a felülvizsgálat.
8. A rendelettervezet 2. mellékletét képező „E-1” jelű tervlap tartalma felülvizsgálandó a Trtv. releváns rendelkezése, valamint az MTrT. által jelölt erdők övezete alapján. A 2. melléklet által jelölt, háztartási méretűnél nagyobb teljesítményű naperőmű létesítésére igénybe vehető, vizsgálható területek között a 094/5 hrsz.-ú ingatlan „b” részlete és a 094/6 hrsz.-ú ingatlan „b” részlete is érintett az erdők övezetével.
9. Több esetben is ott, ahol az építési övezet telke közvetlenül nem kapcsolódik útként szabályozott területhez – esetleg csak vízgazdálkodási területhez (csatorna) – a terv nem ad megoldást arra, hogy a telkek beépíthetők legyenek. (Hivatkozás: OTÉK 1. számú melléklet 30. pont, Étv. 19. § (1) bekezdés.) Ezen túl a csatornákon átvezető utak esetében a hidak következetes ábrázolása szükséges.
10. A szabályozási tervlapon még mindig maradt olyan terület, ahol hiányzik az építési övezet, övezet jele.
11. A szabályozási tervlapok felülvizsgálata szükséges az alkalmazott övezethatárok tekintetében, mert azok használata nem egységes.
12. A szabályozási tervlapok nem egységesek a szabályozási vonal alkalmazása tekintetben sem. Meglévő telekhatár esetben nem kell szabályozási vonalat jelölni. Különböző övezetek között, amennyiben azok közterületek, nem kell szabályozási vonalat jelölni.
13. A szabályozási terv egy dokumentum, mely az érthetőség kedvéért került szelvényezésre, valamint a belterületi rész külön tervlapra. Ebből következik, hogy a jelmagyarázatnak egységesnek kell lennie. A javításnál kérem figyelembe venni a rendelettervezet 2. § (1) bekezdésére adott véleményemet.
14. A kötelező megszüntető jel alkalmazása a 314R. 6. melléklet 2. Szabályozási tervlap B táblázat 1.2. pontja szerint csak tervezett közterület esetén alkalmazható, ezért minden más esetben a szabályozási terven jelölt kötelező megszüntető jel törlendő, vagy javasolt megszüntető jellel módosítandó.

15. A belterületi szabályozási terven, a tervezett ÉNy-i belterületbe vont Gipe építési övezeten belül javasolt az építési hely szükségességének felülvizsgálata különös tekintettel a fekete szaggatott vonallal jelölt, vélhetően javasolt telekhatárra. (Elegendőnek bizonyul, ha az elő- oldal- és hátsókert kerül meghatározásra.)
16. A Sirály utca délnyugati ágának szélessége néhol alig haladja meg a 2 m-t, javasolt a közúti közlekedési terület szélesítése.
17. A 618/4-25 hrsz.-ú földrészleteket a szabályozási terv K-G/1 építési övezetbe sorolja és a tömb határain, amelyek meglévő telekhatárok, szabályozási vonalat jelöl. Szükséges a teljes szabályozási terv felülvizsgálata annak érdekében, hogy a meglévő telekhatárokon ne jelenjen meg szabályozási vonal.
18. A szabályozási tervek tömör kitöltéssel jelölik a bejegyzett tanyát, így sok esetben a terület övezeti besorolása nem állapítható meg.
19. A külterületi „C” szelvényen, a Kisújszállás felé vezető út jelölt védőtávolsága és a hozzá tartozó méretezés ellentmondásosak.
20. A külterületi „D” szelvényen, a 0277 hrsz.-ú telek építési övezeti betűjele hiányzik.

### **C. Szerkezeti terv és szabályozási terv összhangja**

21. A szerkezeti terven jelölt csatornák, amik önálló földrészlettel nem rendelkeznek, a szabályozási terven vízfelületként jelennek meg, de övezeti besorolásuk (pl.: V-2) hiányzik.
22. A szerkezeti terv és a szabályozási terv tartalma a 094/14 hrsz.-ú földrészlet északkeleti sarkánál, az Mt és Má területek határvonala tekintetében nem egységes.
23. A 1754/2 hrsz.-ú telek délnyugati sarka a szabályozási terven K-Km/1 építési övezetbe sorolt, a szerkezeti terven nem látszik területfelhasználási mód váltás.
24. A 1766 hrsz.-ú földrészlet a szabályozási terven Gipe-1 építési övezetbe tartozik, a szerkezeti terv szerinti területfelhasználása Ev.
25. A 1774 hrsz.-ú földrészlet a szabályozási terven Lke-1 építési övezetbe tartozik, a szerkezeti terv szerinti területfelhasználása részben Lke, részben V.
26. A szerkezeti terv több olyan hidat is jelöl, ami a szabályozási terven nem jelenik meg.
27. A szabályozási terv több helyen jelöl gyalogutat, de ezek a szerkezeti terveken nem jelennek meg.
28. Tanya csak mezőgazdasági területen jelölhető ki, így azon ingatlanok esetében, melyek tanyaként kerültek feltüntetésre és nem mezőgazdasági területfelhasználásba esnek el kell dönteni, hogy pl. erdő, vagy általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolt

## OTÉK településrendezési követelményeinél megengedőbb követelmények

A 419R. 60. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a településrendezési eszköz az OTÉK-ban megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal záró szakmai véleményében hozzájárul. Az Önkormányzat TPH/7976-5/2023 számú megkereső levelében hozzájárulásomat kérte az OTÉK előírásaitól való eltéréshez az alábbiak szerint:

1. A K-G jelű garázsok, garázssorok építési övezetben a kialakult beépítettség, beépíthetőség megtartásával 100% maximális beépíthetőség és 0% zöldfelületi érték alkalmazása;
2. A településszerkezeti terven az alábbi területfelhasználási egységek és a szabályozási terven az alábbi övezetek alkalmazása:
  - a. tájgazdálkodási mezőgazdasági terület - tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetei,
  - b. vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási mezőgazdasági terület - vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási célú mezőgazdasági terület övezetei,
  - c. vízgazdálkodási célú erdőterület - vízgazdálkodási célú erdőterület övezetei.

Az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a II-III. Fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, közérdeket nem sért, valamint az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek. Mindezek alapján a HÉSZ jelen módosításában a

1. A rendelettervezet 50. § (3) bekezdése alapján a „K-G” jelű különleges beépítésre szánt garázsok, garázssorok építési övezetben a legnagyobb beépítettség 100% és a legkisebb zöldfelületi arány 0% értékek alkalmazásához;
2. A településszerkezeti terven az alábbi területfelhasználási egységek és a szabályozási terven az alábbi övezetek alkalmazásához:
  - a. tájgazdálkodási mezőgazdasági terület - tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetei,
  - b. vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási mezőgazdasági terület - vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási célú mezőgazdasági terület övezetei,
  - c. vízgazdálkodási célú erdőterület - vízgazdálkodási célú erdőterület övezetei

hozzájárulok.

**Mindezek alapján - a véleményemben megjelölt javítások átvezetése mellett - tárgyi településrendezési eszköz tervezet képviselő-testület elé terjesztését javaslom.**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2d) bekezdése értelmében a településrendezési eszköz elfogadásakor a 314R. alapján záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró kormányhivatal a településrendezési eszközök egyeztetése során a 314R. előírásai alapján ad véleményt, illetve a 314R. 43. § (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelően, amennyiben az **elfogadott településrendezési eszköz jogszabályba ütközik** – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – haladéktalanul **kezdeményezi** a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos **törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását**.

A fentiekén túl az alábbiakról tájékoztatom:

- A 314R. 43. § (1) bekezdés a) pontja szerint teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz **legkorábban az elfogadástól számított 30. napon léptethető hatályba**.
- A 314R. 43. § (2) bekezdésnek megfelelően a polgármester – a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül – **a településrendezési eszközt az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt megküldi, vagy** – elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva –, annak **elérési lehetőségéről értesíti a Lechner Tudásközpontot**, az állami főépítési hatáskörben eljáró **Kormányhivatalt** és az eljárásban részt vevő **összes államigazgatási szervet**.
- Az *Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján a **településrendezési eszközöket**, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni** vagy megküldeni.

A dokumentumokat PDF (Portable Document Format) formátumban

- a Dokumentációs Központ honlapján közzétett terjedelemig elektronikus úton, az elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint,
- a Dokumentációs Központ honlapján közzétett terjedelemig az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (ÉTDR) biztosított elektronikus alkalmazások igénybevételeivel, vagy
- csak egyszer írható elektronikus adathordozón postai úton kell a Dokumentációs Központ részére átadni.

*Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (2) bekezdése, valamint az *információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról* szóló 2011. évi CXII. törvény 33. § (3) bekezdése alapján **az önkormányzatnak településrendezési eszközeit a hatálybalépést követően a jogszabályokban meghatározottak szerint közzé kell tennie**.

Felhívom szíves figyelmét az Étv. 60. § (9) bekezdésének az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény *veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról* szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdése szerint eltérő rendelkezésére, valamint az Étv. 60. § (11) és bekezdései 2021. július 1-jét követő, alábbi rendelkezéseire:

- Azon településeknek, amelyek a 314R. tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és 314R. tartalmi

követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk és településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.

- A településtervek 2021. július 1-jétől történő készítése, majd az elkészült tervek módosítása során a 419R. rendelkezéseit kell alkalmazni. 2021. július 1-jétől csak a település egészére készülhet településfejlesztési terv, valamint – a megyei jogú város és a fővárosi kerület kivételével – csak a település teljes közigazgatási területére készülhet településrendezési terv.

*Szolnok, elektronikus időbélyegző szerint*

Tisztelettel:

*Dr. Berkó Attila főispán  
nevében és megbízásából kiadmányozó:*

Dusa Zsuzsanna  
állami főépítész