

**TÚRKEVE VÁROS „ÚJ” TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI
ZÁRÓ SZAKASZ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓRA BEÉRKEZETT
JÁSZ-NAGYKUN SZOLNOK VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI
FŐÉPÍTÉSZI IRODA VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYÉBEN (JN/40/00366-9/2023.)
SZEREPLŐ ÉSZREVÉTELEK FIGYELEMBEVÉTELE A
TERVDOKUMENTÁCIÓBAN**

1. Önkormányzati határozattal elfogadásra kerülő Településszerkezeti tervre vonatkozó észrevételek

„3. A 0751/3, 0751/6, valamint 0751/4 hrsz-ú – a véleményezési dokumentációban vízgazdálkodási területbe sorolt – ingatlanok a záró 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 tervzetben.”

A Gástyási szivattyú műtárgya a 0113 hrsz-ú V-2 vízgazdálkodási terület övezetén belül helyezkedik el, ahol a vízgazdálkodáshoz szükséges műtárgyak elhelyezhetők, ezért nem szükséges külön övezetbe sorolása.

A Szerkezeti terv leírás 2.1.2.5. pontja vízgazdálkodási területekre vonatkozó leírása pontosításra kerül, az alábbiak szerint:

„Vízgazdálkodási területbe (V) a közigazgatási területen található vízfolyások medre és parti sávja, az árvízvédelmi töltések, valamint a vízgazdálkodási tevékenységet közvetlenül kiszolgáló építmények (szivattyúház, gátórház) önálló telekkel rendelkező területei tartoznak.”

A beérkezett államigazgatási szervek Településszerkezeti tervre vonatkozó véleménye alapján adott észrevételek

„3. A KÖVIZIG 2023. szeptember 13-án kelt K-1127-009/2023. ügyiratszámú levelében, hogy a Településszerkezeti terv 53. oldalán a Hortobágy-Berettyó a nemzetközi és országos vízi utak hálózatában 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 dokumentációból törlésre került a Hortobágy-Berettyó. Szükséges a KÖVIZIG véleménynek megfelelően a javítás.”

A javítás megtörtént, a Hortobágy-Berettyó említett szakasza nem érinti Túrkeve közigazgatási területét. Másrészt a JNSZVM Kormányhivatal Állami Főépítésze álláspontja szerint a nemzetközi és országos vízi utak nem területrendezési tervi elemek, ezért a felsorolásból törlésre került.

„26. A szerkezeti terv több olyan hidat is jelöl, ami a szabályozási terven nem jelenik meg.”

A hidak feltüntetését jogszabály nem írja elő a Szabályozási terven, azok nem szerepelnek a 314R 6. melléklete szerint a szabályozási tervlap elemei között.

2. Önkormányzati rendelettel jóváhagyásra kerülő helyi építési szabályzatra és annak rajzi mellékleteit képező szabályozási tervre vonatkozó észrevételek

Rendelettervezet

„5. és 14. A rendelelettervezet 28. § (8) bekezdésével összefüggésben az „épületpótló műtárgy” fogalom meghatározása továbbra is felülvizsgálandó és javítandó. ..”

Az „épületpótló műtárgy” fogalom és annak magyarázata a rendelelettervezetből törlésre kerül.

„9. A rendelelettervezet 18. § (1) és (2) bekezdés rendelkezései továbbra sem építéshez kapcsolódnak.”

A hivatkozott előírások építéshez kapcsolódnak, az (1) bekezdés építményekben keletkező szennyvíz kezelésére vonatkozik, a (2) bekezdés csatorna közmű építésének feltételeit határozza meg.

Az OTÉK 31. §-a előírja, hogy építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok feleljenek meg többek között a környezetvédelmi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan. Vonatkozó rendelkezések fenti célkitűzés elérése érdekében megfogalmazott közmű feltételek.

„10. A 19. § (2) bekezdés szerinti „parti sáv méretével azonos sáv” kijelölése a szabályozási terven kell(ene), hogy történjen jelen településrendezési eszköz tervezése során.”

A vonatkozó rendelkezés az alábbiak szerint kerül pontosításra:

(2) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot kell kijelölni a vízfolyás kezelőjének és ~~azt vízgazdálkodási területként kell kezelni azon érvényesíteni kell a vízgazdálkodási területre vonatkozó előírásokat.~~ A partél kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától ~~jelen Rendelet alapján az önkormányzatnak kell kijelölni és szabadon kell hagyni a mederkarbantartó számára.~~

„13. A 28. § (6) bekezdés rendelkezését javasolt kiterjeszteni az övezetekben elhelyezhető műtárgyakra is.”

A vonatkozó rendelkezés célja a beépítésre szánt területeken meghatározni a műtárgyak maximális magasságát. Beépítésre nem szánt területeken (pl. mezőgazdasági területeken, közműlétesítmények területein) a technológia, illetve a rendeltetés adott esetben a megengedett épületmagasság mértékénél magasabb műtárgyak elhelyezését teszi szükségessé, ezért ezekre nem vonatkozik az előírás.

„15. A 30. § (1) és (2) bekezdésben meghatározott északi irányhoz közelebb eső telekhatár” az É-D tájolású telkeknél nem értelmezhető.”

Az előírás pontosításra kerül az alábbiak szerint:

„Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, É-D tájolású telkeknél a nyugati telekhatár.”

„16. A 47. § (5) bek., a 48. § (5) bek. és a 72. § (5) bek. 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.”

Az előírt legkisebb zöldfelületet a hivatkozott építési övezet, övezet telkein az előírás szerint úgy kell megvalósítani, hogy egy része a telekhatár mentén, a „védő zöld sáv”-ra vonatkozó fogalommagyarázatban szereplő módon (legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre) kerüljön kialakításra. Az előírás kiegészítést nem igényel.

„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) bek. b) pont, valamint a 61. § (5) bek. a) pont kiegészítendő azzal, hogy új tanya kialakításának a megjelölteken túl feltétele az is, hogy azt a szabályozási terv „kijelölt új tanya”-ként jelölje.”

Az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szereplő ingatlanok mezőgazdasági területbe, illetve övezetbe kerültek besorolásra.

Az új tanyák kijelölésére vonatkozó szabályt a rendelettervezet Mezőgazdasági területekre vonatkozó általános előírások része tartalmaz, mely szerint „Új tanya azokon a területeken jelölhető ki, ahol az adott övezetre vonatkozó előírások új tanya kialakítását, jogi jelleg bejegyzését lehetővé teszik vagy nem tiltják.” A vonatkozó előírások együtt érvényesek.

„18. Az 59. § (7) bek. a) pontban egyértelműen kell meghatározni a beépítési módot. Törölni kell, egyértelműen meg kell határozni OTÉK 7. § (2) bek. alapján.”

A rendelkezés egyértelműen meghatározza a beépítés módját az övezetben, e szerint 12,0 m-t elérő telekszélesség esetén szabadonálló, míg 12,0 m alatti telekszélesség esetén oldalhatáron álló az alkalmazandó beépítés. Az övezet telekadottságai nem teszik lehetővé a telekszélesség szerinti elkülönítést, külön övezetbe sorolást.

„21. A különleges beépítésre nem szánt közműlétesítmények területének átsorolása javasolt közlekedési és közműterületek övezetbe. Javasoljuk az egységes és következetes területfelhasználási besorolást a vízgazdálkodási területek és a Kb-Km területek esetében.”

Az Állami Főépítész Iroda JN/40/00366-2/2023. ikt.sz. véleménye kapcsán 2023. november 2-án videókonferencia keretében tartott egyeztetésről szóló emlékeztető 4. pontja értelmében a vízműterületek, mint használatuk során védelmet igénylő területek, „különleges beépítésre nem szánt közműterületek” területfelhasználásba, ill. övezetbe kerülnek besorolásra.

Szabályozási terv

„1. ...a bányatelkek 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 314R. alapján tárgyi elemek szabadon választott kontúrral jelölhetők. Az alkalmazott jelek jól elkülöníthetők, a jelmagyarázat alapján egyértelműen beazonosíthatók.

„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 erdők övezetével.”

A 094/6 b terület esetében javításra kerül a rendelettervezet 2. mellékletét képező „E-1” jelű tervlap. A 094/5 b nem érintett az MTrT. által jelölt erdők övezetével, az adatszolgáltatás szerint (bár faállomány található rajta, művelési ága csak fás terület, és nem szerepel a Országos Erdőállomány Adattárban sem).

„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.”

Fent nevezett telkek esetében kialakult állapotról van szó, az érintett építési telkek jellemzően már beépítettek, a csatornák meglévő elemek, újonnan sem csatorna nem került kijelölésre, sem új beépítésre szánt terület nem került lehatárolásra ily módon vízgazdálkodási terület mellett. A meglévő építési telkek megközelítését kocsibehajtóként funkcionáló kishidak biztosítják, melyek felmérése, ábrázolása a településrendezés keretei között nem megvalósítható.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvénnyel összhangban, a HÉSZ „Építés általános feltételei” c. fejezete kiegészül az alábbi bekezdéssel:

„A közterületen belüli vízfelülettel, illetve közterület menti vízfelülettel (csatorna, árok) közvetlen határos ingatlanok esetében a hídon keresztüli útkapcsolat is közútkapcsolatnak tekinthető.”

A hidak, valamint a kocsibehajtóként funkcionáló kishidak feltüntetését jogszabály nem írja elő a Szabályozási terven, azok nem szerepelnek a 314R 6. melléklete szerint a szabályozási tervlap elemei között.

„12. ...Meglévő telekhatár esetében nem kell szabályozási vonalat jelölni...”

Abban az esetben került csak jelölésre a szabályozási vonal meglévő telekhatár esetén, amennyiben az érintett telekhatár korábban nem közterület telekhatára volt.

„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 szabályozási terv felülvizsgálata annak érdekében, hogy a meglévő telekhatárokon ne jelenjen meg szabályozási vonal.”

Lásd: 12. észrevételhez adott válasz.