

Túrkeve Város Polgármestere  
Túrkeve, Petőfi tér 1.

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

### Előterjesztés

**Túrkeve város településrendezési eszközök módosítására**  
**(Túrkeve Kálvin utca, Erkel Ferenc tér, Sáros utca, Gyárfás utca, Setét Mihály utca által**  
**körbezárt területre, a 1371 hrsz.-ú valamint a 0563/5, 0563/6, 0563/7, 0572/6, 0572/7 hrsz.-ú i**  
**ingatlanra vonatkozóan)**

### Tisztelt Képviselő-testület!

Túrkeve város új, hatályos településrendezési eszközök (településszerkezeti terv /jóváhagyva a 336/2023.(XII.21.) sz. képviselő-testületi határozattal/, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv /jóváhagyva a 26/2023.(XII.22.) sz. önkormányzati rendelettel, módosításának igénye merült felt az elmúlt időben. Az alábbi módosítási kérések az új rendezési terv végső véleményezése után érkeztek, így azok már nem kerülhettek be a decemberben elfogadott településrendezési eszközökbe.

1. Tóth Imre és Tóthné Faragó Erika (5420 Túrkeve, Mátyás király utca 9.) kérelme alapján a Kálvin utca, Erkel Ferenc tér, Sáros utca, Gyárfás utca, Setét Mihály utca által körbezárt terület, tervezett építési övezetbe sorolásával kapcsolatban Túrkeve Városi Önkormányzat a 94/2023. (III.30.) határozatával úgy döntött, hogy az adott terület Vt (Településközpont vegyes terület) területfelhasználási egységbe, építési övezetbe kerüljön besorolásra. Településtervezőkkel egyeztetve a terület a jelenlegi családi házas beépítésnek a Lk (Kisvárosias lakóterület) övezeti besorolás felelne inkább meg. A kívánt cél, hogy a beépítési százalék megnövelhető legyen, ebben az övezeti besorolásban is biztosítható (60%).
2. Manzard Construct Kft. (5420 Túrkeve, Kálvin utca 2.) beadott kérelmében **(1. melléklet)**, a Mátyás király utca 12. ingatlan tulajdonosa a jelenleg **Lke-2** (Kertvárosias lakóterület) övezeti besorolás ingatlanát többlakásos társasházzá minősítené át, azonban a jelenlegi övezeti besorolás ezt nem teszi lehetővé. A terület, amely érintett a fenti 1. pontban meghatározott területre esik. Amennyiben **Lk-2** (Kisvárosias lakóterület) övezeti módosítás megvalósul, -mivel az övezeti besorolás lehetőséget ad többlakásos épület kialakítására- a Manzard Construct Kft. rendeltetés módosítására is lehetőség nyílik.
3. A 1371-es hrsz.-ú terület **Vt** (Településközpont vegyes terület) övezeti besorolásba került az új településrendezési tervben. Azonban a telekredezéshez a szabályozási vonal kiigazítása szükséges. A szabályozási vonal a telek határ helyett az épület kontúrjának vonalát követné.
4. Kevesolar Kft. (3700 Kazincbarcika, Csók István út 46.) Túrkeve város külterületén a 0563/5, 0563/6, 0563/7, 0572/5, 0572/6, 0572/7 helyrajzi szám alatti ingatlanokon *20+30 MW névleges beépített kapacitású napenergiát hasznosító napelemes kiserőművet kíván létesíteni.* A kiserőmű a megtermelt villamos energiát kitéplálja az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. közcélú 22 kV-os hálózatára.

E tárgykörben hozott korábbi 233/2021. (X.21.) sz. képviselő testületi határozat szerint, Túrkeve Város Önkormányzata hozzájárul, a *Túrkeve külterület 0563/5, 0563/6, 0563/7, 0572/5, 0572/6, 0572/7 hrsz.-ú ingatlanok a korábbi rendezési terv szerinti Má-2 jelű (általános Mezőgazdasági terület) övezeti besorolása a Kb-En jelű (Különleges beépítésre nem szánt terület megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület) övezetbe kerüljön.*

A 2022. évben megkezdett, Túrkeve Város településrendezési eszközeinek módosítási eljárása megakadt, a Hortobágyi Nemzeti Park **(továbbiakban: HNPI)** kifogásolása miatt. A beruházó tájékoztatása szerint, a HNPI szakembereivel többszöri egyeztetést követően megállapodtak egy mindkét fél számára elfogadható megoldásban.

A naperőmű eredetileg tervezett területét, 26 ha –al csökkentik (a 0572/5 hrsz.-ú terület kikerül a módosítások köréből) és monitorozásra átadják a HNPI-nek. (elhelyezési rajz és a HNPI véleménye 2. melléklet)

Ezek alapján a beruházó kéri a Településrendezési tervek módosításának újbóli megkezdését.

A fentiek alapján az alábbiakhoz kérem a Képviselő-testület támogatását:

1. A Túrkeve Kálvin utca, Erkel Ferenc tér, Sáros utca, Gyárfás utca, Setét Mihály utca által körbezárt terület jelenlegi **Lke-2** (Kertvárosias lakóterület) övezeti besorolása olyan **Lk** (Kisvárosias lakóterület) övezeti besorolást kapjon, ahol a legnagyobb beépítettség 60%, legnagyobb épületmagasság 4,5 m.
2. A 1371-es hrsz-ú terület északi részén lévő épület kontúrját kövesse a szabályozási vonal a telek határ helyett.
3. A Túrkeve, külterület 0563/5, 0563/6, 0563/7, 0572/6, 0572/7 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi **Má-1** jelű (Általános Mezőgazdasági terület) övezeti besorolása a **Kb-En** jelű (Különleges beépítésre nem szánt terület, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület) övezeti besorolásba kerüljön.

Amennyiben a módosításokat támogatja az Önkormányzat, akkor a Túrkeve város hatályos településrendezési eszközök (településszerkezeti terv /jóváhagyva a 336/2023.(XII.21.) sz. képviselő-testületi határozattal/, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv /jóváhagyva a 26/2023.(XII.22.) sz. önkormányzati 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 - tartalmi követelményeknek megfelelően és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62.§-67.§ szerinti eljárásrend alapján kell elvégezni.

A fent említett módosítást a képviselő-testület határozattal állapít meg, és ezután készíthető el, illetve módosítható a településszerkezeti terv, melyet az önkormányzati településfejlesztési döntés figyelembevételével az önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és határozattal állapít meg.

Az eljárás során a szabályozási terv övezeti besorolásainak változtatása és a HÉSZ szabályozás változtatása átvezetésével kell, hogy megtörténjen. A helyi építési szabályzat és a településszerkezeti terv módosítása, partnerségi egyeztetés lefolytatása nélkül nem fogadhatók el.

A változtatás Túrkeve város hosszú távú stratégiai fejlesztési programjában is megfogalmazott elvekkel egybe esik. A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan felmerülő költségeket a beruházók vállalják. A képviselő testületnek elfogadásra javaslom a településrendezési eszközök módosítását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslat döntésváltozatai közül a megfelelő döntés kiválasztására.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérjük a mellékelt határozati javaslat megtárgyalását és elfogadását!

Túrkeve, 2024. február 23.

Az előterjesztést a polgármester megbízásából készítette:

Farkas Edit  
városi főépítész

Az előterjesztés törvényes:



Czucziné Keresztes Anita  
jegyző

50/2024.(II.29.) sz. képviselő-testületi határozati javaslat

Túrkeve város településrendezési eszközök módosítására (Túrkeve Kálvin utca, Erkel Ferenc tér, Sáros utca, Gyárfás utca, Setét Mihály utca által körbezárt területre, a 1371 hrsz.-ú valamint a 0563/5, 0563/6, 0563/7, 0572/6, 0572/7 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan)

Túrkeve Város Önkormányzatának Képviselő-testülete - Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján, figyelemmel a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontja és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva - kezdeményezi a Túrkeve város Önkormányzata 26/2023.(XII.22.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatot és a képviselő-testület a 336/2023.(XII.21.) határozatával elfogadott Túrkeve város településszerkezeti tervének módosítását.

1. Elvben hozzájárul:

- A Túrkeve Kálvin utca, Erkel Ferenc tér, Sáros utca, Gyárfás utca, Setét Mihály utca által körbezárt terület jelenlegi **Lke-2** (Kertvárosias lakóterület) övezeti besorolása olyan **Lk** (Kisvárosias lakóterület) övezeti besorolást kapjon, ahol a legnagyobb beépítettség 60%, legnagyobb épületmagasság 4,5 m.
- A 1371-es hrsz.-ú terület északi részén lévő épület kontúrját kövesse a szabályozási vonal a telek határ helyett.
- A Túrkeve, külterület 0563/5, 0563/6, 0563/7, 0572/6, 0572/7 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi **Má-1** jelű (Általános Mezőgazdasági terület) övezeti besorolása a **Kb-En** jelű (Különleges beépítésre nem szánt terület, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület) övezeti besorolásba kerüljön.

2. Az 1. pontban leírt módosítás csak abban az esetben támogatható, ha Túrkeve Város Önkormányzata és a kérelmezők a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet alapján a tervezési területek vonatkozásában kétoldalú településrendezési szerződést kötnek, amelyben legalább az alábbiakról szükséges rendelkezni:

- a tervezési költségek viselése,
- a tervezési program tervezett irányadó előzetes meghatározása,
- A módosítást kérvényezők szándéknyilatkozata, amelyben nyilatkoznak arról, hogy a TSZT (Településszerkezeti terv) ügyében folyamatosan egyeztet a Polgármesteri Hivatal illetékes osztályával
- a terület szükséges külső és belső közlekedési/közmű kapcsolatainak, hálózatainak kiépítése,

3. A módosítások tényleges megindításához 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 tervezési terület hatályos szabályozástól eltérő átsorolását, akkor az előzőekben kifejezett elvi döntés megváltoztatható vagy visszavonható.

5. A rendezési terv módosításával kapcsolatban felhatalmazza Sallai Róbert Benedek polgármestert a szükséges, létrejövő együttműködési megállapodások, szerződések aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Sallai Róbert Benedek polgármester  
Farkas Edit városi főépítész

A határozatról értesülnek:

1. a Képviselő-testület tagjai,
2. a Polgármesteri Hivatal illetékes tisztségviselői
3. Tóth Imre és Tóthné Faragó Erika (5420 Túrkeve, Mátyás király utca 9.)
4. Manzard Construct Kft. (5420 Túrkeve, Kálvin utca 2.)
5. Kevesolar Kft. (3700 Kazincbarcika, Csók István út 46.)