

Túrkeve Város Polgármestere
Túrkeve, Petőfi tér 1.

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

ELŐTERJESZTÉS

Túrkeve településrendezési eszközök módosítása kapcsán
(1371,1367, 3628 (egy része) hrsz. ingatlanokra vonatkozóan)
az új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályoknak való megfelelés igazolása

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) módosításáról döntött a 1371, 1367 hrsz-ú terület érintő övezethatár módosításról. A tervezési munkát, a Tájoló-terv Kft. Tervezőiroda végzi.

A rendezési terv módosításának lefolytatása 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 által szabályozott **egyszerűsített eljárásrendben** történik.

Tekintettel arra, hogy a tervezett az övezeti vonal megváltoztatása okán újonnan beépítésre szánt terület kijelölése is történik, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény 7.§ (3) bekezdés -2021. július 1-től hatályos –e) pont előírására, miszerint 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-testület külön döntéssel igazolja.

A város területén a már kijelölt beépítésre szánt területek között nincs ilyen célú hasznosításra szánt terület. A 1371 hrsz.-ú telken meglévő épület, oly módon helyezkedik el, hogy az épület egy része (40 m² nagyságú terület) „átnyúlik” a szomszédos 1367 hrsz.-ú telekre is, így a 1367 hrsz.-ú telekből 40 m² nagyságú, épület által elfoglalt terület átsorolásra kerül Kb-T jelű beépítésre nem szánt különleges területből beépítésre szánt Vt jelű településközpont vegyes területbe. Az új beépítésre szánt terület (mivel az épület egy része ezen a területen áll) a település más részén nem kerülhet kijelölésre.

Új beépítésre szánt terület kijelölése esetében a fentiekben 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.

Dorvidéki 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 megfelelés igazolását** az előterjesztés melléklete tartalmazza, mely a **Határozati javaslatnak is melléklete lesz.**

A fentiek alapján megállapítható, hogy a város területén a már kijelölt beépítésre szánt területek között nincs ilyen célú hasznosításra szánt terület. A terület Vt jelű „településközpont vegyes terület” területfelhasználási egységbe sorolása, illetve új beépítésre szánt terület kijelölése szükséges.

Mindezek alapján a Képviselő-testület úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök jelen módosítása kapcsán határozatban nyilatkozik, hogy a város területén a már kijelölt beépítésre szánt területek között nincs ilyen – a rendezési terv tárgyát képező – célú hasznosításra szánt terület. A terület Vt jelű „településközpont vegyes terület” területfelhasználási egységbe sorolása, illetve új beépítésre szánt terület kijelölése szükséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiekben ismertetett indokok áttekintése után hozza meg erre vonatkozó határozatát.

Túrkeve, 2024. szeptember 16.

Az előterjesztést a polgármester megbízásából készítette:

Farkas Edit
városi főépítész

Az előterjesztés törvényes:

Czuczinné Keresztes Anita

jegyző

145/2024. (IX.19.). sz. képviselő-testületi határozati javaslat
Túrkeve településrendezési eszközök módosítása kapcsán
(1371,1367, 3628 (egy része) hrsz. ingatlanokra vonatkozóan)
az új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályoknak való megfelelés igazolása

Túrkeve Város Képviselő-testülete a Túrkeve 1367_hrsz. ingatlan területére és környezetére kiterjedően a folyamatban lévő településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat, és szabályozási terv-módosítással kapcsolatban az új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályoknak való megfelelés igazolásához alábbi döntést hozza:

A rendezési terv módosításának lefolytatása a településtervezési 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 által szabályozott **egyszerűsített eljárásrendben** történik.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény 7.§ (3) bekezdés -2021. július 1-től hatályos –e) pont előírására, miszerint a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területé belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testület külön döntéssel igazolja.

1. Belterület, hrsz.: 1367 egy része

Jelenlegi **Kb-T** jelű (beépítésre nem szánt különleges terület) övezetből **Vt** jelű (településközpont vegyes terület) övezeti besorolásba kerül.

A jelenleg a 1371 hrsz.-ú telken meglévő épület, oly módon helyezkedik el, hogy az épület egy része (40 m² nagyságú terület) „átnyúlik” a szomszédos 1367 hrsz.-ú telekre is, így a 1367 hrsz.-ú telekből 40 m² nagyságú, épület által elfoglalt terület átsorolásra kerül Kb-T jelű beépítésre nem szánt különleges területből beépítésre szánt Vt jelű településközpont vegyes területbe. Az új beépítésre szánt terület (mivel az épület egy része ezen a területen áll) a település más részén nem kerülhet kijelölésre.

Vegyes terület határának módosítása, indokolt a változás.

Új beépítésre szánt területet mérete: 0,0040 ha

Képviselő-testület úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök jelen módosítása kapcsán határozatban nyilatkozik, **hogy a város területén a már kijelölt beépítésre szánt területek közt nincs ilyen – a rendezési terv tárgyát képező – célú hasznosításra szánt terület.** A terület Vt jelű „településközpont vegyes terület” területfelhasználási egységbe sorolása, illetve új beépítésre szánt terület kijelölése szükséges.

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. Megfelelés igazolását a Határozat **melléklete** - a térségi területfelhasználással összefüggő előírásoknak való megfelelés igazolása - **tartalmazza.**

Határidő: a határozat közzétételére – azonnal

Felelős: Sallai Róbert Benedek polgármester

Erről értesülnek:

1. A képviselő-testület tagjai
2. Polgármesteri Hivatal tisztségviselői

Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályoknak való megfelelés igazolása

Trtv. 12. § (1) 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 (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) 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 véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdőt területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A terület csatlakozik meglévő települési területhez, a belterületen van, nem okozza különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, nincs a települési térségben a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy barnamezős terület.

A változással érintett 1367 hrsz.-ú telekből 40 m2 nagyságú, épület által elfoglalt terület kerül átsorolásra Kb-T jelű övezetből beépítésre szánt Vt-3 jelű építési övezetbe. (A 1371 hrsz.-ú telek nagysága 449, 47 m2, a módosítást követően a telek nagysága cca. 489,47 m2, ami meghaladja a Vt-3 jelű építési övezetben kialakítható minimális 400 m2 nagyságot.)

A Trtv. 12.§ (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a 3628 hrsz.-ú telekből 40 m2 nagyságú terület K-Rek/1 (különleges rekreációs terület) jelű építési övezetből Ev-2 (védelmi erdő terület) jelű övezetbe kerül.

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

A VINGIS adatbázis szerinti szőlő termőhely kataszteri terület Túrkeve közigazgatási területén nem található.

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

A nyilvántartás szerinti Túrkeve közigazgatási területén a kataszterbe 2014. előtt felvett 0599-1, 0715/32, 0752/1-111, 0817, 01082/1, 01083/1,2, 01086, 01089/4, 01095 hrsz.-ú területek tartoznak az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterbe, mely területek nem kerültek átsorolásra beépített területté. **Megfelel.**

Étv. 7. § (3) 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.

A város területén a már kijelölt beépítésre szánt területek közt nincs ilyen célú hasznosításra szánt terület. A 1371 hrsz.-ú telken meglévő épület, oly módon helyezkedik el, hogy az épület egy része (40 m2 nagyságú terület) „átnyúlik” a szomszédos 1367 hrsz.-ú telekre is, így a 1367 hrsz.-ú telekből 40 m2 nagyságú, épület által elfoglalt terület átsorolásra kerül Kb-T jelű beépítésre nem szánt különleges területből beépítésre szánt Vt jelű településközpont

vegyes

területbe.

Az új beépítésre szánt terület (mivel az épület egy része ezen a területen áll) a település más részén nem kerülhet kijelölésre.