

Előterjesztés

a Kincses-kert területét érintő Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítási irányainak meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Túrkeve Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2026. május 27-i soros ülésén hozott **122/2026. (V.27.) sz. határozatával** felkérte a városi főépítést, hogy a „Kincses-kert” néven ismert, a 8000 és 8252 helyrajzi számok közötti terület vonatkozásában vizsgálja meg a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) kertes mezőgazdasági (MK) besorolásból hétvégi házas üdülőterület (ÜH) besorolásba történő átminősítésének jogi, műszaki és területfejlesztési lehetőségeit.

Jelen előterjesztés a hivatkozott önkormányzati határozatban előírt feladat teljesítéseként készült el. A vizsgálat során elsődleges szempontként vettem figyelembe a hatályos országos jogszabályi környezetet – különös tekintettel a Településrendezési és Építési Követelmények Alapszabályzatára (TÉKA) –, Túrkeve Város hatályos településrendezési eszközeit, valamint a Kincses-kert területén jelentkező tényleges lakossági és turisztikai igényeket, kiemelten kezelve a területen már hivatalos nemzeti tanúsítvánnyal rendelkező magánszálláshelyek (pl. a 8151 hrsz.-ú ingatlanon működő, érvényes háromcsillagos minősítésű Flórián Vendégház) hosszú távú, legális működésének biztosítását.

Részletes szakmai indoklás a szabályozási irányokról

A Képviselő-testület által kijelölt feladat részletes jogi és építésügyi elemzése alapján az alábbi szakmai megállapítások tehetők a terület jövőbeni szabályozási modelljére vonatkozóan:

1. Miért rendkívül nehézkes és jogilag szinte megvalósíthatatlan a tiszta üdülőövezetté (ÜH) történő átsorolás?

Bár a tiszta hétvégi házas üdülőterület (ÜH) besorolás elveiben feloldaná a turisztikai korlátozásokat, a hatályos törvényi szabályozás és a területrendezési előírások tükrében ez a gyakorlatban súlyos, az Önkormányzat által nem teljesíthető akadályokba ütközik:

- **A biológiai aktivitási érték kötelező kompenzációja (Csereterület-biztosítás):** Mivel az üdülőövezetté (ÜH) történő átminősítéssel a jelenlegi kertes mezőgazdasági terület terhére *új, beépítésre szánt terület* kijelölése történne, a módosítás kötelezően aktiválja a **magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdésében** rögzített, a természeti rendszerek megőrzésének elvét. A törvény értelmében új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Önkormányzat köteles a változással érintett területtel **azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű** zöldterület vagy erdőterület övezetet csereterületként kijelölni a város közigazgatási területén belül. A Kincses-kert kiterjedt zónája (hrsz. 8000–8252) esetében a városon belül egy ugyanekkora méretű, új erdősítésre vagy közpark kialakítására alkalmas önkormányzati csereterület biztosítása szinte megoldhatatlan földbirtok-politikai és pénzügyi terhet róna a rendezési terv módosítására.
- **Infrastrukturális TÉKA-követelmények:** A TÉKA (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet) az üdülőterületekre (ÜH) szigorú kötelező közművesítési minimumokat ír elő (pl. kiépített vezetékes ivóvízhálózat, közműves vagy programozott zárt rendszerű szennyvízelhelyezés, közvilágítás, szilárd útburkolat). Mivel a Kincses-kert jelenlegi közmű-infrastruktúrája ezt nem éri el, az átsorolás olyan azonnali és kötelező önkormányzati fejlesztési kényszert teremtené, amely gazdaságilag nem reális.

2. A legoptimálisabb út: A TÉKA 34. §-a szerinti belső HÉSZ-módosítás és a zártkerti könnyítések együttes alkalmazása

Ahelyett, hogy a teljes terület besorolását megváltoztatnánk (beépítésre szánt üdülőterületté), a legcélszerűbb és leggyorsabb út, ha az ingatlanokat megtartjuk a *beépítésre nem szánt* kertes mezőgazdasági (MK) övezetben, és a helyi építési szabályzat belső előírásait igazítjuk hozzá az országos keretszabályok által biztosított lehetőségekhez:

- **A csereterület-biztosítási kötelezettség elkerülése:** Mivel nem történik új területfelhasználási (beépítésre szánt) kategória kijelölése, a terület megmarad kertes mezőgazdasági övezetben, csupán a korábbi helyi tilalom feloldása történik meg a magasabb szintű jogszabályi minimumig. Így az Önkormányzat teljes mértékben mentesül a magyar építészetről szóló törvény szerinti, teljesíthetetlen zöld- és erdőterületi pótlási (csere) kötelezettség alól.
- **A könnyített zártkerti kivonás kiaknázása:** Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. §-a (beiktatta a 2025. évi LXVII. törvény), valamint a **332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet** felhatalmazása alapján az Önkormányzatnak lehetősége van helyi zártkerti rendeletben kijelölni a Kincses-kert területét egyszerűsített adatváltozásra jogosult zónává. Ezt követően a területen lévő ingatlanok tulajdonosai **teljesen díjmentesen, földvédelmi járulék megfizetése és külön földügyi hatósági engedély nélkül** kérhetik a Földhivataltól a „művelés alól kivett terület” státusz bejegyzését (amely státusszal például a 8151 hrsz.-ú ingatlan épülettel érintett „a” alrészlete már most is rendelkezik). Ezt a döntést korábban már meghozta a képviselő-testület.
- **A TÉKA 34. §-ában rögzített kötelező országos feltételek közvetlen alkalmazása:** A HÉSZ belső szabályozásának módosítása során a TÉKA 34. §-ában kötelezően előírt és engedélyezett keretrendszer kell átültetni a helyi rendeletbe:
 1. A TÉKA 34. § (6) bekezdés c) pontja és a (7) bekezdés b) pontja alapján **az 1500 m²-t meghaladó területű telkeken elhelyezhető a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű épület**, amennyiben a HÉSZ belső tilalmát feloldjuk.
 2. A TÉKA 34. § (1) és (7) bekezdése értelmében a szállás jellegű épület elhelyezése nem önjogú nyaralófunkció, hanem kizárólag a mezőgazdasági rendeltetéssel összefüggésben, a **zártkerti mezőgazdasági művelés** (kert, szőlő, gyümölcsös) tényleges fenntartása mellett engedélyezhető.
 3. A funkció megnyitása a TÉKA szigorú korlátai miatt **nem eredményezi a kisebb telkek túlépítését**, mivel a TÉKA 34. § (7) bekezdése értelmében a lakó- és szállásfunkció elhelyezése az 1500 m² alatti parcellákon a művelés alóli kivonás után is jogilag kizárt (ott továbbra is csak tiszta mezőgazdasági gazdasági épület állhat).

3. A beépíthetőség helyi korlátozása a tájkép védelme érdekében

Kiemelten fontos tisztázni a TÉKA és a HÉSZ közötti szabályozási hierarchiát a beépítési százalékok tekintetében:

- A TÉKA 34. § (11) bekezdése kimondja, hogy a mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telkeken az építmény *„legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el”*. Ez a 10%-os érték azonban nem automatikus alanyi jog, hanem a jogalkotó által meghatározott **felső szabályozási plafon**.
- Az Önkormányzat a helyi építési szabályzatban (HÉSZ) jogosult a TÉKA által megengedett maximális plafon alatt maradni. Annak érdekében, hogy a Kincses-kert megőrizze szellős, kertes, táji karakterét, javasolt a beépíthetőség felső határát a jelenleg hatályos szabályozással megegyezően, a művelés alól kivett területeken is **maximum 3%-ban** rögzíteni.
- Ez a garancia, hogy a szállásfunkció engedélyezése túlépítettséghez vezetne: a zártkerti jelleg sérülése nélkül biztosítható a már működő beruházások legális integrációja.

Túrkeve, 2026. július 3.

Az előterjesztést készítette a polgármester megbízásából:

Farkas Edit
városi főépítész

Az előterjesztés törvényes:


Czuczíné Keresztes Anita
jegyző

129/2026.(VII.9.) sz. képviselő-testületi határozati javaslat
a Kincses-kert területét érintő Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítási irányainak meghatározásáról

1. Túrkeve Város Képviselő-testülete a 122/2026. (V.27.) sz. határozatában elrendelt vizsgálat eredményét megtárgyalta, és úgy dönt, hogy a „Kincses-kert” (hrsz.: 8000–8252) területét érintő településrendezési eszközök módosítását nem a területfelhasználási kategória megváltoztatásával (üdülőterületté történő átsorolással), hanem a kertes mezőgazdasági (MK) övezeten belüli belső HÉSZ-szabályozás finomhangolásával valósítja meg.
2. A Képviselő-testület felkéri a városi főépítést, hogy a HÉSZ folyamatban lévő részleges módosítása során (előkészítve az 5/2026. (I.28.) sz. önkormányzati határozat alapján) dolgozza ki a kertes mezőgazdasági övezet (MK) előírásainak azon korrekcióját, amely a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 34. § (6) és (7) bekezdésével összhangban engedélyezi a mezőgazdasággal összefüggő szállás jellegű rendeltetés elhelyezését az alábbi kötelező helyi feltételek együttes biztosítása mellett:
 - A szállás jellegű épület elhelyezésének minimális telekmérete 1500 m².
 - A legnagyobb beépítettség mértéke – a zártkerti művelés alól kivett telkek esetében is – legfeljebb 3%.
 - A rendeltetés feltétele a zártkerti mezőgazdasági művelési ágnak megfelelő területhasználat igazolt fenntartása a telek beépítetlen részén.

Határidő: azonnal

Felelős: Sallai Róbert Benedek polgármester
Farkas Edit városi főépítész

A határozatról értesülnek:

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