



BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BE/12/118-10/2024. Tárgy: Mezőhegyes Város településrendezési eszközeinek módosítása iránti teljes véleményezési eljárás záró szakmai vélemény (5 pontos módosítás)

Ügyintéző: Laurinyeczne Gebei Hiv. szám:
Hella

Telefon: 66/622-067

Pap István Tibor részére
polgármester

Mezőhegyes Város Önkormányzata

Mezőhegyes
Kozma Ferenc u. 22.
5820

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** - (továbbiakban: **Új Eljr.**) szerinti záró szakaszt kezdeményező megkeresését megkaptam. Áttekintve az Elektronikus Társégi Tervezést Támogató Rendszeren (E-TÉR) érkezett dokumentációt, az **Új Eljr.** 67. § bekezdésében foglaltak figyelembevételével az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.)** 8. § (2), valamint a főépítési tevékenységről szóló **190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet** (továbbiakban: Korm. rend.) 2.§ (1) bekezdései és a 7. § h) pontja alapján az alábbi **záró szakmai véleményt** adom.

A településrendezési terv módosításának tartalma:

1. A szabályozási tervlapon a 03/5 hrsz-ú és a 04/12 hrsz-ú ingatlanok egy része beépítésre nem szánt Eg jelű gazdasági erdőterületbe soroltak, a meglévő tangazdaság területének bővítése érdekében a meglévő gazdasági –ipari terület bővítése tervezett, Gip-3 jelű beépítésre szánt nem jelentős zavaró hatású ipari gazdasági terület övezetté. A biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében a 05/12 hrsz-ú ingatlan Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezet és nem jelentős zavaró hatású ipari gazdaság terület egy részéből Ev jelű véderdő kialakítása tervezett. Az érintett ingatlanokon a módosítást követően 2 db 5000 m²-es gabona siktároló és a hozzájuk szükséges közlekedő területek kialakítása tervezett.
2. A Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. tulajdonában álló gazdasági (kereskedelmi és szolgáltató) övezetben lévő 744 hrsz-ú ingatlan Gksz-2 jelű övezet módosítása másik Gksz övezetre, a beépítési mód megváltoztatása érdekében. A tevékenység fejlesztéséhez, hatékonyabb működéséhez a délnyugati telekhatáron álló raktárszárny újjáépítése vált szükségessé.
3. A 0448/3 hrsz-ú ingatlanból 869 m² területrészt Ev-1 jelű védelmi erdőterületből V jelű vízgazdálkodási területbe sorolása, öntözőtelep, nyomásközpont fejlesztése érdekében.

4. A 0448/3 hrsz- ú ingatlanból 499 m² területű rész Ev-1 jelű védelmi erdőterületből V jelű vízgazdálkodási területbe sorolása, átemelő- és csillapító aknák elhelyezése, átalakítása érdekében.
5. A 0462/6 hrsz-ú ingatlanból 293 m² területű rész Ev-1 jelű védelmi erdőterületből V jelű vízgazdálkodási területbe sorolása, üzemi (hígrágya) öntözés kialakítása miatt, vb. szivattyútelep kialakítása érdekében.

INDOKLÁS

Előzmények:

Mezőhegyes Város Képviselő-testülete a 197/2023. (XI.29.) számú önkormányzati határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról, mely a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság, illetve a Mezőhegyesi Vetőmagfeldolgozó Kft. területi bővítése, valamint öntözőrendszer- fejlesztési tervei miatt vált szükségessé.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy környezeti értékelést nem szükséges készíteni.

Mezőhegyes Város Polgármestere Mezőhegyes Város Településrendezési eszközeinek 2023. évi módosítását kezdeményezte és 2024. február 20. napján 15356 E-TÉR azonosító számú az E-TÉR alkalmazás segítségével elindította az **Új Eljr.** 66. § szerinti általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakaszt a véleményező szervek részére, továbbá az **Új Eljr.** 75. § szerinti szabályoknak megfelelően a lakossági fórum összehívásával a partnerek részére.

Mezőhegyes helyi partnerségi szabályait Mezőhegyes Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2016. (IV.8.) önkormányzati rendelet tartalmazza. A partnerségi egyeztetés előírásaiban meghatározott partnerek tájékoztatása az előírt módon megtörtént.

A véleményezési szakaszban a véleményező szervek a záró szakaszhoz csatolt dokumentáció szerinti észrevételeket tették, míg a partnerségi eljárás során a csatolt dokumentumok alapján észrevétel nem érkezett.

A településrendezési eszköz módosítás véleményezési szakaszának, és a partnerségi véleményezési eljárása Mezőhegyes Város Önkormányzat Képviselő-testületének 54/2024. (III.27.) számú határozatával lezárult, amellyről szóló határozatot a véleményezés iránti kérelemmel együtt megküldték.

A településrendezési eszközök módosítása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.**

Az általános véleményezési eljárás véleményezési szakaszában a BE/12/118-2/2024. számú jogszabályon alapuló szakmai véleményt adtam, mely feltöltésre került az E-TÉR-be.

Az **Új Eljr.** 66. § szerinti véleményem részletesen tartalmazta az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén alkalmazandó az **Étv.** 7. § (3) bekezdése szerinti jogszabályi követelményeket és feltételeket a biológiai aktivitásérték számítására vonatkozó előírásokat, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT.) 11. § b) pontja és 12. § (2) bekezdése szerinti követelményeket, azok teljesülési módját, a terv ezekkel kapcsolatos hiányosságait.

Az állami főépítész által az általános egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában adott BE/12/118-2/2024. számú véleményben a 2. számú módosítási tétel esetében a beültetési kötelezettségre (10,0 m széles zöldsáv) és a tervezett Gksz-3 jelű építési övezetre vonatkozóan észrevételt tettem.

A településközpont övezet és a gazdasági övezet területének elválasztására szolgáló beültetési kötelezettségre vonatkozó javaslat értelmében a véleményezésre megküldött dokumentáció módosuló belterületi szabályozási tervlapján, a 10,0 m széles beültetési kötelezettség jelölésre került a 744 hrsz-ú ingatlan Ény-i telekhatárának egy részén, a Gksz- 3 jelű építési övezetre vonatkozóan módosító javaslat nem érkezett.

A BE/12/118-7/2024. számú levelemmel hiánypótlási felszólítást adtam, melyben kértem, hogy a záró szakaszhoz tartozó véleményezési dokumentációban a 2. módosítási tételnél a 744 hrsz-ú ingatlanon módosítandó Gksz-2 jelű övezet övezeti megnevezése Gksz-4 jelű új építési övezet legyen a tervezett Gksz-3 helyett, a tervezett építési paraméterekkel, mert a hatályos Hész már tartalmaz Gksz-3 jelű építési övezetet. Továbbá a beültetési kötelezettség előírása a 744 hrsz-ú és a 743/1 hrsz-ú ingatlan teljes telekhatárán szükséges, így ennek a szabályozási tervlapon való megjelenítését módosítani szükséges.

Továbbá a BE/12/118-8/2024. számú levelemmel tájékoztattam a Tisztelt Polgármester Urat, hogy a HÉSZ 1. § (2) bekezdése és a rendelet mellékletei nincsenek összhangban, kértem ennek javítását aszerint, hogy az 1. számú melléklet az SZ-1 jelű a módosításokkal egységbe szerkesztett külterületi szabályozási tervlap legyen, a 2. számú melléklet az SZ-2 jelű a módosításokkal egységbe szerkesztett belterületi szabályozási tervlap, a 3. számú melléklet a Majorokra vonatkozó szabályozási tervlap legyen, így kerüljön fel az njt.hu honlapra.

A hiánypótlási felszólításra az átdolgozott, javított tervdokumentációt Mezőhegyes Város Önkormányzata 2024. május 7. napján feltöltötte az E-TÉR-be, a végleges véleményezési dokumentációban a tervező a korábbi években történt módosításokat felvezette a belterületi szabályozási tervlapon, a külterületi szabályozási tervlapon az egybeszerkesztés nem valósult meg teljes körűen. A 2019. évben történt módosítás során a 2. módosítási tétellel összefüggésben (18. majorban lévő módosítás) a külterületi szabályozási tervlapon 052/5 hrsz-ú ingatlan övezeti jele Eg jelű gazdasági erdőterületre lett módosítva, M41 jelű övezetről, a változás az egybeszerkesztett külterületi szabályozási tervlapon nem lett átvezetve. Ehhez kapcsolódóan a 1017 hrsz-ú ingatlan övezeti jele, a mellette lévő Köu-3 jelű kiszabályozott út vonalvezetése megváltozott, mely változás az egybeszerkesztett belterületi szabályozási tervlapon helyesen átvezetésre került.

Záró szakmai vélemény:

A végső szakmai véleményezésre megküldött iratanyag tartalma:

- Novák Építésziroda Kft, képviseli Novák Péter okl. építészmérnök, településtervező (É 06-0088, TT 06-0088), továbbá tervező: Altörjay Domokos Pál okl. építésztervező, művész, okl. településmérnök (É 06-0447) által készített „Mezőhegyes Város településrendezési eszközök módosítása -általános eljárással-” elnevezésű tervdokumentáció.
- Települési örökségvédelmi hatástanulmány,
- az SKVr. szerint megkeresett, a környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai,
- a véleményezési szakaszban megkeresett véleményezésre jogosult szervek nyilatkozatai,
- Partnerségi egyeztetésről készült 2024. február 28-án kelt jegyzőkönyv.
- Előzetes Régészeti Dokumentáció,
- Főépítési nyilatkozat a megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek szükségességéről,
- Összefoglaló táblázat, a válaszokkal.

A rendelkezéseimre álló információk alapján megállapítható, hogy a településrendezési eszközök módosításának partnerségi- és véleményezésre jogosult szervezetekkel történő egyeztetése az **Új Eljr.** szerint megtörtént.

A záró szakaszban megküldött dokumentáció tartalmazza a véleményezésre jogosult szervezetek véleményét és az azokra adott tervezői-önkormányzati válaszokat.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt az **Étv.** 8. § (2a) bekezdése alapján a tervdokumentációt véleményezésre megküldtem az Országos Főépítész részére. Az Országos Főépítész EPAT/3033-1/2024/TTFO iktatószámú, 2024. április 25. napján kelt véleményében az új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazó módosítási pont tekintetében támogató véleményt adott.

Indokolásában a megküldött dokumentum áttanulmányozása során megállapította, hogy a településrendezési eszközben szereplő új beépítésre szánt terület kijelölése megfelel az Országos Főépítész által vizsgált jogszabályi követelményeknek, így elfogadásának nincs akadálya.

Megállapítottam, hogy a tervdokumentáció a véleményezési szakaszban tett észrevételeknek megfelelően módosításra és kiegészítésre került. A tervdokumentáció tekintetében kifogás vagy véleménykülönbség – az önkormányzati rendelet mellékletének a módosításokkal egybeszerkesztett külterületi szabályozási tervlapján való szükséges módosítások elvégzését követően – nem maradt fenn.

A módosítás jóváhagyása jogszerűen megtehető, a tárgyi dokumentáció elfogadása ellen kifogást nem emelek.

A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes az Új Eljr. 67. § (10) bekezdése alapján.

Az eljárás lezárásával kapcsolatosan az alábbiakra kívánom a figyelmet felhívni:

- Az **Új Eljr.** 67. § (9) bekezdése alapján az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.
- Az **Új Eljr.** 72. § (1) bekezdése alapján a polgármester a rendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Az Étv. 8. § (1) bekezdése alapján a településtervet a területfejlesztési dokumentumokkal és a területrendezési tervekkel összhangban, az országos településrendezési és építési szakmai előírások figyelembevételével, továbbá azok elkészítéséről szóló, e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint kell elkészíteni, **országos digitális nyilvántartásra alkalmas módon.**

Az **Étv.** 8. § (2d) bekezdése alapján a településrendezési terv elfogadásakor a (2) bekezdés szerinti kormányrendelet alapján záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni. Az **Étv.** 8. § (4) bekezdés d) pontja alapján a polgármester gondoskodik a településterv kormányrendeletben meghatározott, a településügyi műszaki követelményeknek megfelelő szerkeszthető állományainak az Elektronikus Társégi Tervezést Támogató Rendszerbe (a továbbiakban: **E-TÉR**) történő feltöltéséről, **így teljesítve a Dokumentációs Központba való beküldési kötelezettséget is.**

Az **Étv.** 13. § (6) bekezdése alapján a polgármester - a jogalkotásról szóló törvény szerinti elektronikus jogszabálygyűjteményben való közzététellel egyidejűleg - a helyi építési szabályzatot, **illetve módosítása esetén a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt helyi építési szabályzatot feltölti az E-TÉR felületére a 8. § (4) bekezdés d) pontjában meghatározott módon.**

Egyéb tájékoztatás:

Kérjük, hogy a megváltozott jogszabályi környezetre figyelemmel a településrendezési eszközök jóváhagyása, alkalmazása és későbbiekben történő módosítása során az alábbiakra legyenek figyelemmel:

Az Étv. 27.§ (2) bekezdése és 60.§ (15) bekezdése alapján:

A kiszolgáló út megvalósítását biztosító - szabályozási vonalként megjelenő - szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes, melyet a települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia és annak újabb legfeljebb hét évvel történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség.

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló **2010. évi CXXX. törvény** 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Véleményemet az **Étv.** 8. § (2) bekezdés valamint a **Korm. rendelet** 2. § (1) bekezdésének és 7. § h) pontjában kapott felhatalmazás alapján adtam ki.

Kérem, hogy jóváhagyás után a jóváhagyott településrendezési eszköz **egy példányát** irattári elhelyezésre irodánk részére **eljuttatni szíveskedjen 1 pld. digitális adathordozón**, mely tartalmazza az eljárás során keletkezett iratokat, Alátámasztó munkarészeket, valamint a jóváhagyott településszerkezeti tervet és jegyző és a polgármester által hitelesített helyi építési szabályzatot a módosításokkal egységes szerkezetben, valamint ezeket jóváhagyó képviselő-testületi döntéseket is. A tervlapokra szükséges rávezetni a képviselő-testület döntésének számát.

Kérem a fentiek tudomásulvételét.

Békéscsaba, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Takács Árpád
főispán
nevében és megbízásából:

Gömöri Beatrix
állami főépítész

Erről értesül:

Elektronikus úton E-TÉR rendszeren:

1. Mezőhegyes Város Polgármestere 5820 Mezőhegyes, Kozma Ferenc u. 22.
2. Irattár