



H-1016 BUDAPEST,  
NAPHEGY U. 26.

# MESTERSZÁLLÁS

**településfejlesztési koncepció, és  
új településrendezési eszközök készítéséről,  
valamint a településrendezési eszközök környezeti  
értékelésének tartalmáról szóló**

**314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ a) pontja szerinti, és a  
2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 7.§ szerinti**

*előzetes tájékoztatás*



**PLANNER-T Kft.**

2017. november hó



H-1016 BUDAPEST,  
NAPHEGY U. 26.

# MESTERSZÁLLÁS


## településfejlesztési koncepció, és új településrendezési eszközök készítéséről, valamint a településrendezési eszközök környezeti értékelésének tartalmáról szóló

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ a) pontja szerinti, és a  
2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 7.§ szerinti


*előzetes tájékoztatás*

Törzsszám: P.06/2017

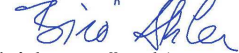
Felelős tervező:


HORVÁTH GERGELY s.k.   
okl. építészmérnök  
vezető településrendező  
Országos Tervezői Névjegyzék-szám: TT/1 01-1120

Közlekedéstervező:


HECKENAST JUDIT s.k.   
okl. közlekedésmérnök (Heckenast & Heckenast Bt.)  
Mérnök Kamarai szám: TRk-T 01-5295

Közműellátás:

BÍRÓ ATTILA s.k.   
okl. vízépítőmérnök (vízi közművek)  
Mérnök Kamarai szám: TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456

HANCZÁR ZSOLTNÉ s.k.   
okl. gépészmérnök, okl. városépítési szakmérnök  
(energia közművek)  
Mérnök Kamarai szám: TRe-T, TRh-T, TRv-T 01-2418

Településrendezés, tájtervezés,  
környezetvédelem:

AUER JOLÁN s.k.   
okl. táj- és kertépítésmérnök (TÁJOLÓ-TERV Kft.)  
TK/1, TT1/T, TR 01-5003



Ügyvezető:

HORVÁTH GERGELY s.k.

Budapest, 2017. november hó

# MESTERSZÁLLÁS

## településfejlesztési koncepció, és új településrendezési eszközök készítéséről, valamint a településrendezési eszközök környezeti értékelésének tartalmáról szóló

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ a) pontja szerinti, és a  
2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 7.§ szerinti

### *előzetes tájékoztatás*

Mezőtúr Város Önkormányzata - mint Gesztor (Mezőtúr Város, Kétpó Község és Mesterszállás Község Önkormányzata képviselőtestületében) - megbízta a PLANNER-T Kft. Tervezőirodát Mezőtúr, Kétpó, **Mesterszállás** településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat, Kétpó és **Mesterszállás** esetében továbbá a településfejlesztési koncepció) elkészítésével (a hatályos településrendezési eszközök teljes körű, komplex felülvizsgálatával), az időközben hatályba lépett új jogszabályoknak megfelelően (az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 12. és 13. §-ában megfogalmazottak szerint, a 253/1997. (XII.20.) Korm. sz. rendeletben (OTÉK) rögzített tartalmi és alaki követelményeknek megfelelően, továbbá a 2013. január 1-én hatályba lépett 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírásainak figyelembe vételével). E felülvizsgálat Mesterszállás esetében technikai szempontból is indokolt, hiszen a hatályos terv még „hagyományos formában, papír-alapon” készült.

#### **A település alapadatai:**

##### **Mesterszállás**

terület: 4.292 ha

lakosszám: 702 (2015)

hatályos terv: 2006. (hagyományos feldolgozással)

**Mesterszállás** hatályos településrendezési eszközeit a TMT Településrendezési és Műszaki Társulás (5001 Szolnok, Kossuth L. u. 2.) készítette (jóváhagyva: 2006-ban). A tervezés alapjául szolgáló (2004-ben jóváhagyott) településfejlesztési koncepció még a korábbiakban szokásos, egyszerűsített formában, a hatályos településrendezési eszközök pedig hagyományos (papír-alapú) feldolgozással készültek.

A komplex felülvizsgálat készítéséhez a hatályos építésügyi jogszabályok szerint elengedhetetlen az **új településfejlesztési koncepció** kidolgozása, melyet már a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálatok alapján, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően kell elkészíteni. (Mezőtúr esetében a hatályos koncepció megtarthatóságát feltételezzük; Kétpó és **Mesterszállás** esetében azonban elkerülhetetlen az új, hatályos jogszabályok szerinti településfejlesztési koncepció kidolgozása, illetve azt megelőzően a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálatok elkészítése).

Ugyancsak szükséges - a megváltozott metodika, tartalmi követelmények miatt - a település hatályos tervéhez készült **örökségvédelmi hatástanulmány** aktualizálása, felülvizsgálata, illetve a 2/2005./I.11./ sz. Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálatok** elkészítése.

Mesterszállás új településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, valamint szabályozási terv) kidolgozásánál figyelembe kell venni a hatályos terv készítése óta felmerült (többnyire kisebb) módosítási igényeket; ezeket előzetesen egyeztetettük az Önkormányzat munkatársaival, és a partnerségi egyeztetés keretében - így a 2017. november 24-én megtartandó lakossági fórumon is - várjuk a lakosság, gazdálkodó és civil szervezetek javaslatait a hatályos tervet érintő esetleges változtatási szándékokkal kapcsolatban.

Jelenleg készül a község új jogszabályok szerinti Településképi Arculati Kézikönyve (TAK), valamint Településképi Rendelete (TKR), melyek megállapításait az új településrendezési eszközök kidolgozása során ugyancsak szükséges lesz figyelembe venni.

A képviselő-testületi jóváhagyásra alkalmas új településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök - *településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv* -, valamint azok alátámasztó munkarészeinek elkészítése az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), a 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletben (OTÉK) és a 314/2012.(XI.8.) kormányrendeletben rögzített tartalmi és alaki követelményeknek, valamint a magasabb szintű területrendezési terveknek (Országos Területrendezési Terv, Jász-Nagykun-Szolnok Megye Területrendezési Terve) megfelelően történik.

Az egyeztetési folyamat a **314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézmények** (továbbiakban Településkódex) 30. § előírásai, illetve 36. § szerinti *teljes eljárás*.

Az eljárás a Településkódex 37.§ szerinti *előzetes tájékoztatási szakasszal* veszi kezdetét, mely során a jelen partnerségi egyeztetés keretében történő előzetes ismertetőt, tájékoztatást követően kiegészített előzetes tájékoztató anyag megküldésre kerül a véleményezésben érdekelt államigazgatási szerveknek, szervezeteknek, hogy adatszolgáltatásaikkal, előzetes véleményükkel segítsék a településrendezési eszközök kidolgozását.

### **A főbb tervi előzmények összefoglalása:**

A hatályos településfejlesztési koncepciót Mesterszállás Község Önkormányzata 2004-ben fogadta el.

***Mesterszállás Község hatályos településrendezési eszközei a következők:***

***Településszerkezeti terv:***

jóváhagyva a 2006-ban

***Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv:***

jóváhagyva a 3/2006.(III.31.) önkormányzati rendelettel

### **A településrendezési eszközök módosításának programpontjai előzetesen:**

***Jogszabályi változások miatti módosítások:***

- 1) A 314/2012. (XI.8.) kormányrendeletben meghatározott új tartalmi követelmények szerinti településrendezési eszközök készítése.
- 2) A módosuló (új) településrendezési eszközök a hatályos 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet - az országos településrendezési és építési követelményekről (továbbiakban OTÉK) - előírásaihoz is igazítva lesznek.
- 3) A jelenleg hatályos településrendezési eszközök elfogadása óta a 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (továbbiakban OTrT) is módosult. Az új terv ennek figyelembe vételével készül el.

***A hatályos településrendezési eszközök változtatásának további, konkrét programpontjai előzetesen*** (az Önkormányzat által szükségesnek ítélt módosítások, a teljesség igénye nélkül; ezen, valamint a továbbiakban felmerülő módosítási igényeket az Önkormányzattal folyamatosan egyeztetjük; az, hogy ezek közül a hatályos jogszabályoknak megfelelően mi realizálható, majd az új terv államigazgatási szervekkel történő egyeztetését követően, az új terv készítése során pontosul):

- építési övezeti előírásoknál a megengedhető legnagyobb építménymagasságra vonatkozó előírások pontosítása;

- lakóterületi fejlesztésekre vonatkozó korábbi elképzelések aktualizálása (előregedő település, nincs számottevő fejlesztési igény);
- gazdasági területek építési övezeti besorolásának pontosítása;
- vízparti tervezett üdülőterület beépülése kapcsán a vonatkozó előírások esetleges módosítása;
- a belterület ÉK-i részén a volt pedagógusföldek gazdasági területként történő hasznosítása (a hatályos tervben is így szerepel);
- tanyák területe szabályozásának pontosítása, az elmúlt 2 évben készült tanya-felmérés figyelembe vételével;
- közművekkel kapcsolatos előírások pontosítása.

### **A településrendezési eszközök környezeti értékelésének tartalma**

A településrendezési eszközök környezeti vizsgálatának eredményét tartalmazó **környezeti értékelés** az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) **Kormányrendelet** 4. számú melléklete szerinti tartalommal kerül kidolgozásra.