

## ELŐTERJESZTÉS

### **Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. március 13. napján tartandó soron kívüli, nyílt ülésére**

#### **Tárgy: Tótkomlós Város Településrendezési eszközök módosítása**

Tisztelt Képviselő-testület!

#### **I.**

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2023. szeptember 28. napján tartott ülésén döntött arról, hogy több témakörben elindítja a hatályos településrendezési tervének módosítását. A 136/2023. (IX. 28.) kt. határozat az Evangélikus Szeretothon környezetének rendezésére irányul, míg a 137/2023. (IX. 28.) kt. határozat a város közlekedésszerkezetének felülvizsgálatát indítványozta. Ezt a határozatot kiegészítette a 177/2023. (XI. 23.) kt. határozat.

A fenti határozatokban arról is döntött a képviselő-testület, hogy a tervezési területeken belül a változással ténylegesen érintett területeket (ezek területfelhasználása megváltozik) kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, így a jelenlegi módosítás államigazgatási egyeztetése az egyszerűsített eljárás szabályai szerint történt.

A tervezett módosítás elkészült. Ezen belül az Evangélikus Szeretothon területe részben csökken, részben növekszik. A csökkenés a jelenlegi temető területét érinti, amin belül a kijelölt intézményi területfelhasználás egy része – ahol sírok is találhatóak – átkerül különleges temető területbe. A növekedés a 0189/70 hrsz.-ú földrészletet érinti, ami a jelenlegi beépítésre nem szánt mezőgazdasági területből beépítésre szánt kisvárosi területfelhasználásba kerül, ahogyan a jelenlegi intézményi vegyes terület is. A biológiai aktivitásérték visszapoótlására az Evangélikus Egyház tulajdonában levő, már fával benőtt 0189/62 hrsz.-ú földrészlet egykori tanyaúdvart jelöljük ki. Itt mezőgazdasági területfelhasználásból lesz erdőterület. A jogszabály szerint szükséges 5 % zöldterületet a Száraz-ér mentén, beépítésre szánt különleges területből biztosítjuk, ami jelenleg is egy természetes zöldterület.

A másik módosítás a város közlekedésszerkezetét érinti. Ennek során több utca vagy annak egy szakasza gyűjtőútból lakóutcává alakul. Itt a meglevő és a hatályos terveken is szereplő szabályozási szélességek nem változnak, hanem pont az a probléma, hogy a meglevő utcakeresztmetszetekben a gyűjtőútnak megfelelő burkolatok nem építhetők meg. Ezek esetleg akkor lennének kialakíthatók, ha közművek kerülnének áthelyezésre vagy pl. a légvezetékek földkábellé épülnének át. Az új közlekedésszerkezetet a módosított településszerkezeti tervlap mutatja be (1. melléklet – T-1m rajzszámú módosított településszerkezeti terv).

Jogszabályi előírásoknak megfelelően először a Településszerkezeti tervet kell határozattal elfogadni, majd ezt követi a rendeletalkotás, amellyel a szabályozási terv módosítása történik meg.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta és úgy határozott, hogy a Tótkomlós Város Településrendezési eszközök módosítása tárgyában a határozat mellékletét képező T-1m jelű tervlapnak megfelelően módosítja a hatályos településszerkezeti tervét.

A képviselő-testület az 1,18 biológiai aktivitásérték többletet nyilvántartja későbbi felhasználásra.

A képviselő-testület felhatalmazza Zsura Zoltán János polgármestert az ügyben szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Zsura Zoltán János polgármester

Határidő: azonnal

## **II.**

A fentebb leírtak nyomán kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi rendelet-tervezet elfogadására.

### **„Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

#### **a Tótkomlós Város helyi építési szabályzatáról szóló 22/2016. (XII. 16.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja szerint a 11. mellékletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztályával, a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóságával, a Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatósággal, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályával és Állami Légügyi Főosztályával, a Technológiai és Ipari Minisztérium Légügyi Felügyeleti Főosztályával, a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztályával, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalával, a Körös-vidéki Vízügyi Igazgatósággal, az Országos Vízügyi Főigazgatósággal, Budapest Főváros Kormányhivatal Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztályával, a Nemzeti Földügyi Központtal, a Békés Vármegyei Önkormányzattal, a Békés Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészével, Földhivatali Főosztályával, Népegészségügyi Főosztályával, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályával, Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztályával, az Építésügyi és Örökségvédelmi

Főosztályával és a partnerségi egyeztetés szabályai szerinti partnerekkel a következőket rendeli el:

### 1. §

A Tótkomlós Város helyi építési szabályzatáról szóló 22/2016. (XII. 16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A területen elhelyezhető

- a) lakóépület,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi épület,
- c) egészségügyi, szociális, kulturális épület,
- d) iroda és szállás jellegű épület és ezen funkciók közül többet is magába foglaló épület,
- e) valamint 10 m<sup>2</sup> bruttó területet meg nem haladó kisállattartó épület a telek hátsó 5 m-es sávjában.”

### 2. §

A Rendelet 58. §-a kiegészül az alábbi, (3) bekezdéssel:

„(3) Az övezet telkein a telekhatár mentén minimum kettős fasor telepítendő.”

### 3. §

A Rendelet 1. melléklete helyébe e rendelet melléklete lép.

### 4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Tótkomlós, 2024. március 13.

Zsura Zoltán János  
polgármester

dr. Kormányos László  
jegyző

Záradék: A rendelet 2024. március ..... napján kihirdetésre került.

Tótkomlós, 2024. március .....

dr. Kormányos László  
jegyző

**Melléklet:**

*T-1m rajzszerű módosított településszerkezeti terv*

### III.

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 178/2023. (XI. 23.) kt. határozatával elindította a hatályos településrendezési tervének módosítását annak érdekében, hogy a SZIJÁRTÓ Kft. a település külterületén, a Kaszaperi út közelében elhelyezkedő tojástermelő baromfitelepe bővíthető legyen. A bővítés tulajdonképpen „egymás mellett” levő, de különálló és különböző funkciójú telephelyek (jércenevelő, tojástermelő, trágyatároló, ...) kialakítására irányul. A határozatot javította a 23/2024. (I.25.) kt. határozat I. pontja, továbbá ugyanezen határozat II. pontja döntött az új beépítésre szánt területek kijelöléséről is.

A változással ténylegesen érintett területeket a képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, így a településrendezési tervmódosítás egyeztetése az „egyszerűsített” eljárás szabályai szerint történhet.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján megkeresésre kerültek azok az államigazgatási szervek, akik a jogszabály és a feladat alapján jogosultak nyilatkozni arra vonatkozóan, hogy szükséges-e környezeti vizsgálat és értékelés elkészítése. Válaszaik alapján ezt nem kellett elkészíteni.

A jelenlegi módosítás során a 0117/40, a 0117/5 és a 0117/46 hrsz.-ú területek beépítésre szánt különleges terület területfelhasználásba kerülnek. A 0117/38 hrsz.-ú terület beépítésre szánt különleges területből beépítésre nem szánt erdőterület területfelhasználásba kerül.

A jogszabályi előírásoknak megfelelően a tervezett módosítás partnerségi egyeztetése 2024. február 15-től 2024. február 29-ig megtörtént online módon, a 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. §-ának megfelelően. A rendelkezésre álló idő alatt vélemény, javaslat nem érkezett.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

### HATÁROZATI JAVASLAT

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta és a Tótkomlós Város Településrendezési eszközök módosítása tárgyában az alábbi döntést hozta:

A képviselő-testület megismerte a SZIJÁRTÓ Kft. érdekében elkészített településrendezési tervmódosítást.

A képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a 2024. február 15-től 2024. február 29-ig zajló partnerségi egyeztetés során módosító javaslat nem érkezett, így a partnerségi egyeztetést lezárja.

A képviselő-testület felhatalmazza Zsura Zoltán János polgármestert az ügyben szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Zsura Zoltán János polgármester

Határidő: azonnal

Tótkomlós, 2024. március 12.

**Zsura Zoltán János s.k.**  
**polgármester**

Az előterjesztést készítette: dr. Kormányos László jegyző