



TÓTKOMLÓS

**TÓTKOMLÓS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK
MÓDOSÍTÁSA TÖBB TÉMAKÖRBEN
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**



KÉSZÍTETTE:

Tér és Terület Kft.
Gyula, Hajnal utca 25/2.

Területfelhasználási, szabályozási javaslatok, örökségvédelem:

Torma Gyöngyi, vezető tervező
TT-1/04-0135/2006
okleveles építészmérnök

Közlekedés:

Moldován Attila
Tkö-01-16645
településtervezési közlekedési szakterületi

Számítógépes feldolgozás:

Benkő Lajos
települmérnök

Gyula, 2023. december hó



Tartalomjegyzék

Előzmények	4. oldal
I. sz. tervezési feladat	6. oldal
II. sz. tervezési feladat	6. oldal
Biológiai aktivitásérték alakulása	10. oldal
Örökségvédelem	10. oldal
Mellékletek:	11. oldal
• OTrT	11. oldal
• Békés megye TrT	16. oldal
• A BmTrT övezeteinek való megfelelés	22. oldal



Előzmények

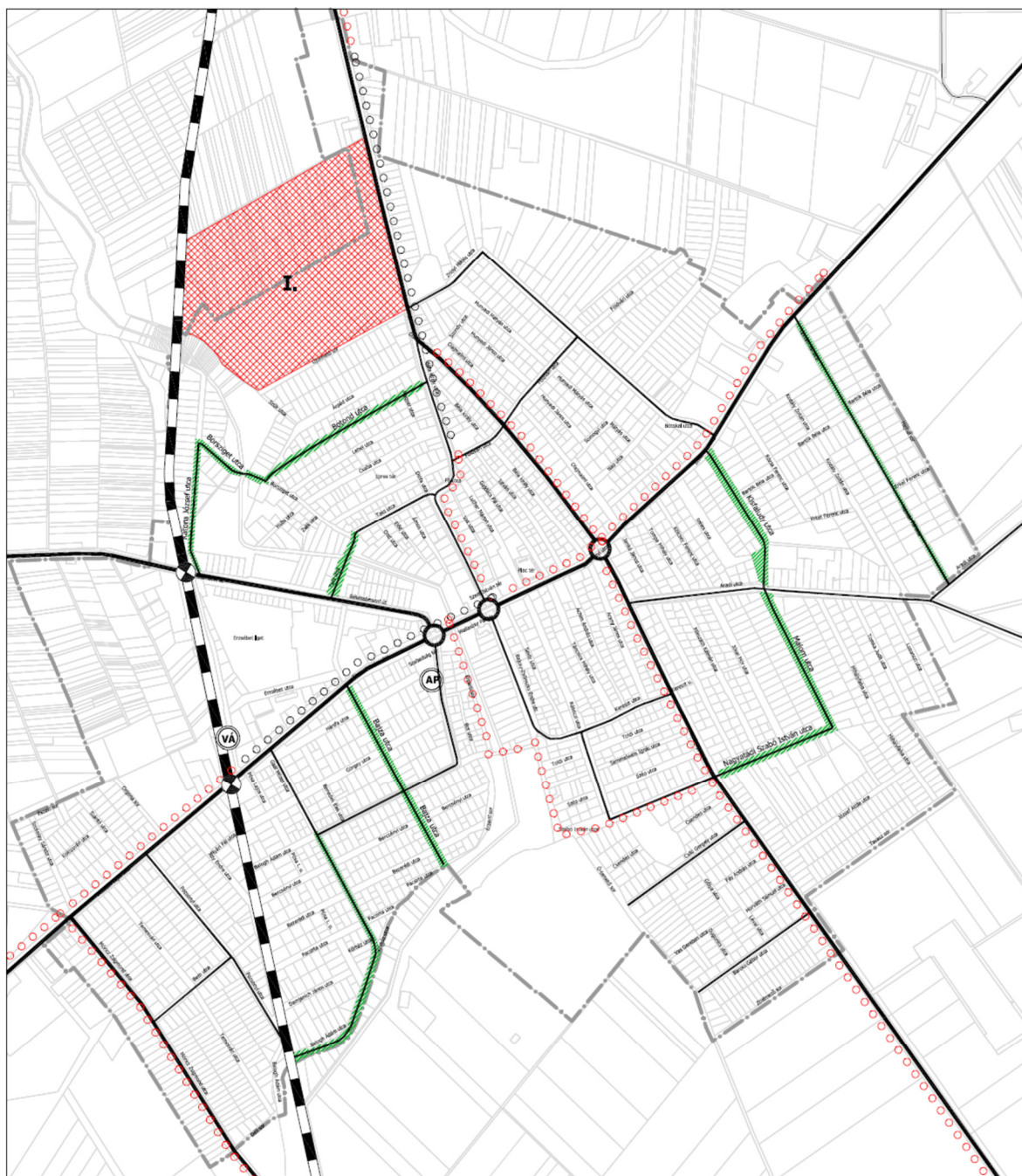
Tótkomlós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2023. IX. 28-ai ülésén döntött arról, hogy több témakörben elindítja a hatályos településrendezési tervének módosítását. A 136/2023. (IX. 28.) kt. határozat az Evangélikus Szeretothon környezetének rendezésére irányul, míg a 137/2023. (IX. 28.) kt.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

A Képviselő-testület arról is döntött, hogy a módosítások államigazgatási egyeztetését a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (2) a) pontja alapján az ún. biztonságos kézbesítési szolgáltatás (hivatali kapu) használatával bonyolítja le.

A módosítások elindításáról szóló döntést követően a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján megkeresésére kerültek azok az államigazgatási szervek, amelyek érintettek a tervezett módosítások környezeti hatásainak eldöntésében. Válaszaik alapján környezeti vizsgálat, környezeti értékelés elkészítése nem szükséges.



Az egyes tervezési helyszínek elhelyezkedése a város közigazgatási területén belül:



Jelmagyarázat:

Igazgatási terület határa



Belterület határa



Vasút



Országos mellékút (összekötő út, bekötő út)



Helyi gyűjtő út



Kerékpárút (tervezett/meglevő)



A közlekedési út száma



Fontosabb szintbeni csomópont



Szintbeni vasúti kereszteződés



Vasútállomás



Autóbusz pályaudvar



Tervezési terület, száma



Változással valószínűleg érintett útszakaszok





I. sz. tervezési feladat

Jelenlegi állapot

Az Evangélikus Szeretettotthon jelenlegi területe – a kül- és a belterületi telek is – a hatályos településszerkezeti terven intézményi vegyes területfelhasználásba tartozik. Ugyanakkor ez nem igazodik sem a jelenlegi, sem a tervezett felhasználáshoz. Az otthon délen temetővel határos és a hatályos terv ennek területéből is jelentős kiterjedésű területet – olyat is, ahol sírok helyezkednek el – ebbe a területfelhasználásba sorol. Az otthon főépülete úgy helyezkedik el, hogy az jelenleg két telken, egy kül- és egy belterületi telken épült fel. Az épületet kettévágja a jelenlegi belterületi határ.

Az a terület, amelyet még az otthon céljaira szeretnének használni, kapcsolódik a jelenlegi intézményi vegyes területéhez, de a külterület része és mezőgazdasági területfelhasználásba van besorolva.

Az intézményi terület Vi-2 építési övezetbe tartozik, a mezőgazdasági terület pedig Má-1 övezetbe.

Az Evangélikus Egyház tulajdonában levő, már fával benőtt 0189/62 hrsz-ú földrészlet egykori tanyaúdvart jelöljük ki erdőterületnek. Ez jelenleg mezőgazdasági területfelhasználásba, azon belül Má-5 övezetbe tartozik.

Tervezett állapot

A módosítás során az Evangélikus Szeretettotthon területét a mellette levő temető „kárára” csökkentjük. A jelenlegi temetőből csak az lesz az otthon része, melyet ténylegesen használnak és ott nincsenek sírok. A tervezett változás a helyszín földmérő általi felmérésén alapul. A „csökkentés” területe beépítésre nem szánt különleges temetőterület lesz, Kt övezeti besorolással.

A módosítás során a 0189/70 hrsz-ú földrészlet is beépítésre szánt intézményi vegyes területfelhasználásba kerül, Vi-2 övezeti besorolásba. Ugyanakkor az övezet beépítési módján módosítunk, azaz nemcsak „kialakult” lehet, hanem új beépítés esetén szabadonálló is.

Új beépítésre szánt terület kijelölése tervezett, ám ugyanakkor a meglevő beépítésre szánt terület csökken. A kettő különbsége + 292 m². Ennek az 5%-a 14,6 m², ami akár zöldterületként, akár erdőterületként „értelmezhetetlen”, így a biológiai aktivitásérték visszapótlására az Evangélikus Egyház tulajdonában levő, már fával benőtt 0189/62 hrsz-ú földrészlet egykori tanyaúdvart jelöljük ki. Ez 721 m², ami lényegesen meghaladja a jogszabályban előírt 5%-nak megfelelő 14,6 m²-t.

II. sz. tervezési feladat

Közlekedésszerkezet:

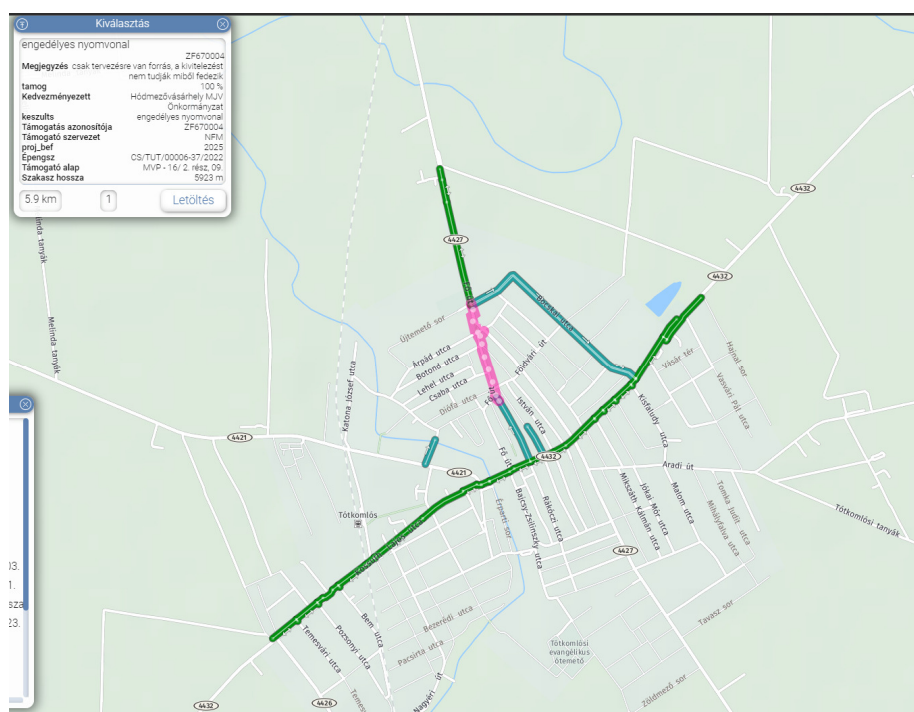
A település hosszú távú közlekedésfejlesztésének megvalósíthatósága jelentősen függ az optimális közlekedési igények és a rendelkezésre álló területek összhangjától. A település szerkezetét és a gépjárműforgalom nagyságát összhangba kell hozni annak érdekében, hogy a jelenlegi pályázati lehetőségeket fel lehessen használni.

Kerékpáros közlekedés:

Az elmúlt években a település sikeresen pályázott és megvalósította a 4432 jelű út melletti kerékpárutat a település teljes belterületi szakaszán Békéscsaba és Makó között az észak – dél főtengely mentén. A beruházás során a gépjárműforgalomtól elválasztásra került a kerékpáros közlekedés, mellyel jelentősen javult a közlekedésbiztonság.

A település központjának biztonságos kerékpáros megközelítése érdekében előkészítés alatt áll az Orosháza – Mezőhegyes közötti térségi jelentőségű kerékpárút, valamint a belterületi Fő úti kerékpáros létesítmények megvalósítása. A Fő úti kerékpáros létesítmény támogatásban részesült a TOP Plusz – 1.2.1-21 azonosítószámú „Élhető települések” című pályázat keretében, így a közeljövőben megvalósul.

Az alábbiakban szemléltetjük a megvalósult (zöld), valamint a tervezett (rózsaszín) nyomvonalakat (forrás: www.kenyi.hu)



Közösségi közlekedés:

A vasúti közlekedésben a kerékpárút építéssel egyidejűleg új vasúti átkelőhely létesült a 4432 jelű utat keresztezve a Kossuth Lajos utca Zamenhof utca környezetében. A biztosítási mód a korábbi teljes sorompó helyett mind a kerékpárúton, mind a közúton fénysorompóvá került átépítésre.

Az autóbusz forgalom az elmúlt években nem változott. Helyi járatok nincsenek. A Szabadság téren található a központi autóbusz megállóhely, továbbá annak közelében a Balogh Ádám utca – Bajcsy Zsilinszky utca – Sámson – Apátfalvi szárazér csatorna által határolt területen az autóbuszok hosszabb várakozására alkalmas közforgalom elől elzárt autóbusz parkolóhely.



Közúti közlekedés:

A település fejlesztési elképzelései szerint a 4432 – 4427 jelű Magyar Közút Nzrt által kezelt állami utak kereszteződésében új járműosztályozós csomópont létesülne. A tervek és engedélyek rendelkezésre állnak. Az eredetileg körforgalmú csomópont kialakítása a rendelkezésre álló szűkös terület miatt nem valósulhat meg. Helyette a forgalom mértékéhez igazodó osztályozó sávok épülhetnek meg.

A helyi Önkormányzat által kezelt utak fejlesztésére a település pályázati forrást igényelt, melyre a TOP – Plusz – 1.2.3-21 azonosító számú "Belterületi utak fejlesztése" című projektben pozitív döntést követően Támogatási Szerződést kötött. A megvalósítás az alábbi utakat érinti:

ÚTBURKOLAT FELÚJÍTÁS

- Bajza József utca Hársfa és Balogh Ádám utca között útburkolat felújítás
- Nagyatádi utca Mezőhegyesi út és Malom utca között útburkolat felújítás
- 2311/7 hrsz-ú útburkolat felújítás
- Katona József utca Békéssámsoni út és Borsziget utca között útburkolat felújítás
- Borsziget utca Katona József utcától a Sámson-Apátfalvi-Szárazér csatornáig útburkolat felújítás
- Diófa utca Epres tértől a Fő utcáig, valamint a Diófa utca és a Tass utca összekötő ágon útburkolat felújítás
- Földvári utca Fő utcától a Dózsa György utcáig útburkolat felújítás és szélesítés

ÚTBURKOLAT ÉPÍTÉS

- Tass utca Borsziget utcától a Fő utcáig útépítés
- Bajza József utca Balogh Ádám utca és Bezerédi utca között útburkolat felújítás és építés
- Gajdács Pál utca Földvári utcától dél-keleti irányba 230 m útépítés
- Semmelweis utca Rákóczi utca és Mezőhegyesi út között útépítés

KIJELÖLT GYALOGOS ÁTKELŐHELY

- Fő utca – Diófa utca – Földvári utca csomópontban

SZEMÉLYGÉPKOCSI VÁRAKOZÓHELYEK

- Diófa utca iskola és óvoda előtt 5 férőhely
- Földvári utca 10 férőhely
- 2311/7 hrsz utca 15 férőhely

Az előzőknél nagyobb létszámú parkolókat sem tartalmazza sem a közlekedési tervlap sem pedig a településszerkezeti terv, így ezeket a tervezett – 20 férőhelynél kisebb – parkolókat sem tüntetjük fel.

Általánosságban rögzíthető, hogy a fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságát jelentősen korlátozzák a településen kiépített infrastruktúrák (elektromos oszlopok, hírközlési oszlopok, víz, gáz és szennyvíz vezetékek, stb.), a rendelkezésre álló hely .utca



szélessége ill. annak beépítettsége. Gyűjtőút tekintetében a UME előírások szerint min 22m utcaszélesség szükséges. Amennyiben ez nem áll rendelkezésre, úgy a telekhatár kiszabályozására van szükség.

A tervezett útépítéssel kapcsolatban elvégzett éghajlatváltozással kapcsolatos reziliencia vizsgálat eredménye szerint az útfejlesztés várhatóan éghajlatváltozást nem eredményez és hozzájárulnak az üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentéséhez.

Az útfejlesztés éghajlatra gyakorolt hatásai:

Az ökológiai szempontok figyelembevétele mellett megvalósítandó útberuházás kizárólag a szükséges mértékű burkolt felületeket eredményezhet. A burkolat túlzott mértékű kiépítése kedvezőtlen hatással van a környezet ökológiájára, az emberi környezetre. Fakivágás, növényzetirtás jelentősen károsítja az ökológiai környezetet, ezért kizárólag a szükséges mértékű burkolatszélesítést lehet előírni.

A jelenlegi és távlati forgalom vizsgálata alapján az átlagos napi forgalom (ÁNF) meghatározását követően a gyűjtőutak felülvizsgálatát elvégeztük. Meghatároztuk a forgalomfejlődési szorzókat a nullévhez (2000) igazodva. Ennek eredményeképpen az átlagos napi forgalom $\text{ÁNF} < 500 \text{ Ej/nap}$ mely miatt a gyűjtőutak átsorolása szükséges lakóúttá az alábbiak tekintetében:

1. Katona József utca (Békéssámsoni út – Borsziget utca között)
2. Borsziget utca (Katona József utca – Botond utca között)
3. Botond utca (Borsziget utca – Béla király utca között)
4. Tass utca (Békéssámsoni utca – Borsziget utca között)
5. Vasvári Pál utca (Széchenyi utca – Aradi út között)
6. Kisfaludy utca (Széchenyi utca – Aradi út között)
7. Malom utca (Aradi utca – Nagyatádi Szabó István utca között)
8. Nagyatádi Szabó István utca (Malom utca – Mezőhegyesi út között)
9. Bajza József utca (Kossuth Lajos utca – Pacsirta utca között)
10. Gaál Mózes utca (Balogh Ádám utca – 125 számú Mezőtúr – Orosháza – Mezőhegyes vasútvonal között)

Fentiekben felsorolt utak tekintetében rögzíthető, hogy autóbusz forgalom nem bonyolódik az utakon.

Az alább felsorolt gyűjtőutak tekintetében az átlagos napi forgalom $\text{ÁNF} > 500 \text{ Ej/nap}$, így azok besorolása megfelelő:

1. Tass utca (Borsziget utca – Fő utca közötti szakasza)
2. Fő út (Széchenyi utca – Árpád utca között)
3. Földvári út (Fő út – Bocskai utca között)
4. Bocskai utca (Széchenyi utca – Zrínyi utca között)
5. Zrínyi utca (Bocskai utca – Fő út között)
6. Aradi utca
7. Nagyatádi utca (Mezőhegyesi út – Rákóczi utca között)
8. Rákóczi utca (Nagyatádi utca – Kereszt utca között)
9. Kereszt utca (Mezőhegyesi út – Bajcsy-Zsilinszky utca között)



10. Bajcsy-Zsilinszky utca (Kereszt utca – Széchenyi utca között)
11. Liszt Ferenc utca
12. Balogh Ádám utca (Liszt Ferenc utca – Gaál Mózes utca között)
13. Gaál Mózes utca (Balogh Ádám utca – Kossuth Lajos utca között)
14. Pozsonyi utca
15. Bem utca (Pozsonyi utca – Móricz Zsigmond utca között)
16. Baross Gábor utca
17. Csiki Gergely utca

A felsorolt utak tekintetében autóbusz forgalom az alábbiakban felsorolt utakon bonyolódik:

1. Fő út (Széchenyi utca – Árpád utca között)
2. Aradi utca
3. Liszt Ferenc utca

Biológiai aktivitásérték alakulása

HRSZ	terület (ha)	jelenlegi			tervezett			BAÉ változás
		terület felhasználás	BAÉ mutató	BAÉ	terület felhasználás	BAÉ mutató	BAÉ	
202/1	3415	Vi	0,5	0,17	Kt	3	1,02	0,85
202/1	58	Kt	3	0,02	Vi	0,5	0,00	-0,01
0189/70	3707	Má	3,7	1,37	Vi	0,5	0,19	-1,19
0189/62	721	Má	3,7	0,27	E	9	0,65	0,38
Összesítve a változás:								+0,04

A fenti táblázatból látható, hogy a tervezett módosítás során gyakorlatilag megtartásra került a biológiai aktivitásérték, érdemi többlet nem keletkezik.

Örökségvédelem

A város hatályos településrendezési terve 2016-ban készült, így nincs még 10 éves. Éppen ezért új örökségvédelmi hatástanulmányt nem kell készíteni.



Az ország szerkezeti terve (MaTrT)

1. melléklet



a tervezési terület határa

Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közeledési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárút
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

- VTT-tározó (meglévő)
- VTT-tározó (tervezett)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

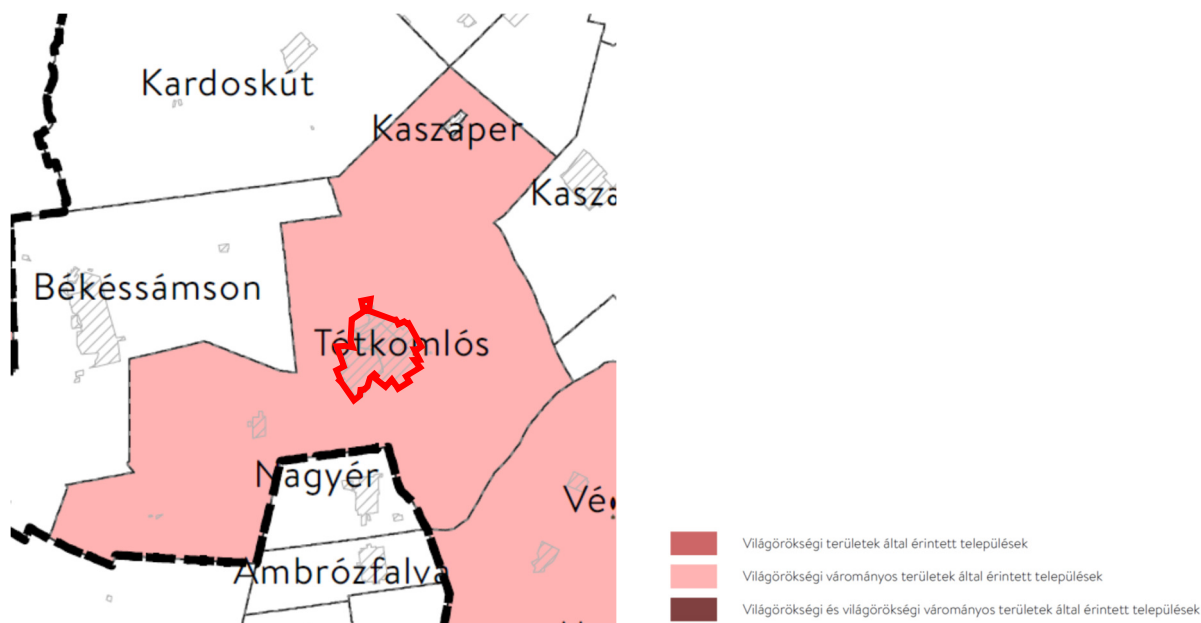
- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

A I. sz. tervezési feladat az a rész, amelyet temetővé alakítunk vissza, települési térségen belül helyezkedik el. Az intézményi vegyes terület bővítése és a tervezett erdő mezőgazdasági térségben van. Amennyiben a mezőgazdasági területfelhasználási mérleg továbbra is megfelel, ezeket a területfelhasználásokat meg lehet valósítani.

A II. számú tervezési feladat a települési térségen belül helyezkedik el.

Világörökségi és világörökségvárományos területek övezete

1/a. melléklet

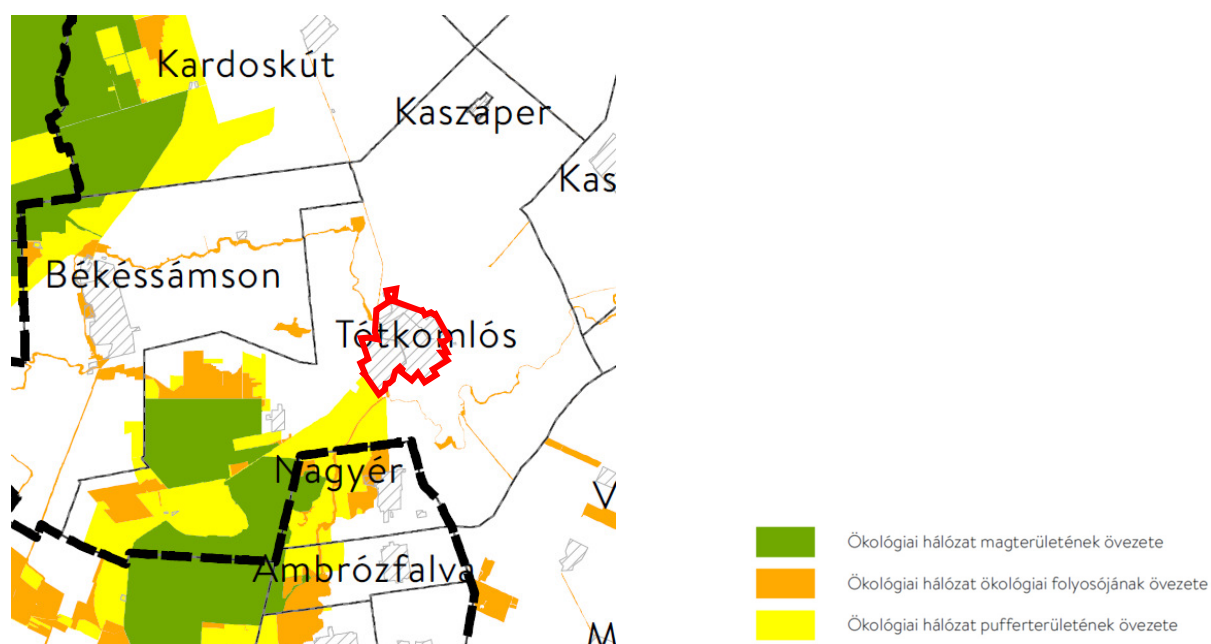


A város a Széchenyi utcán található szlovák tájház miatt érintett az övezettel. Egyik tervezett módosítás sem érinti ezt az utcát.

A további országos övezetek érintik a város közigazgatási területét, de a tervezési területet nem

Ökológiai hálózatok övezete

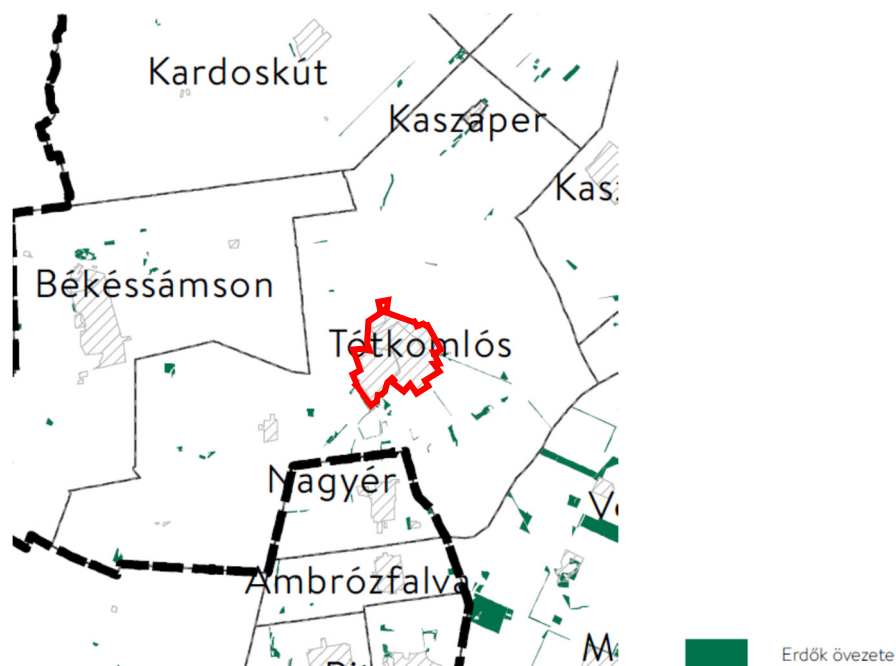
1/b. melléklet





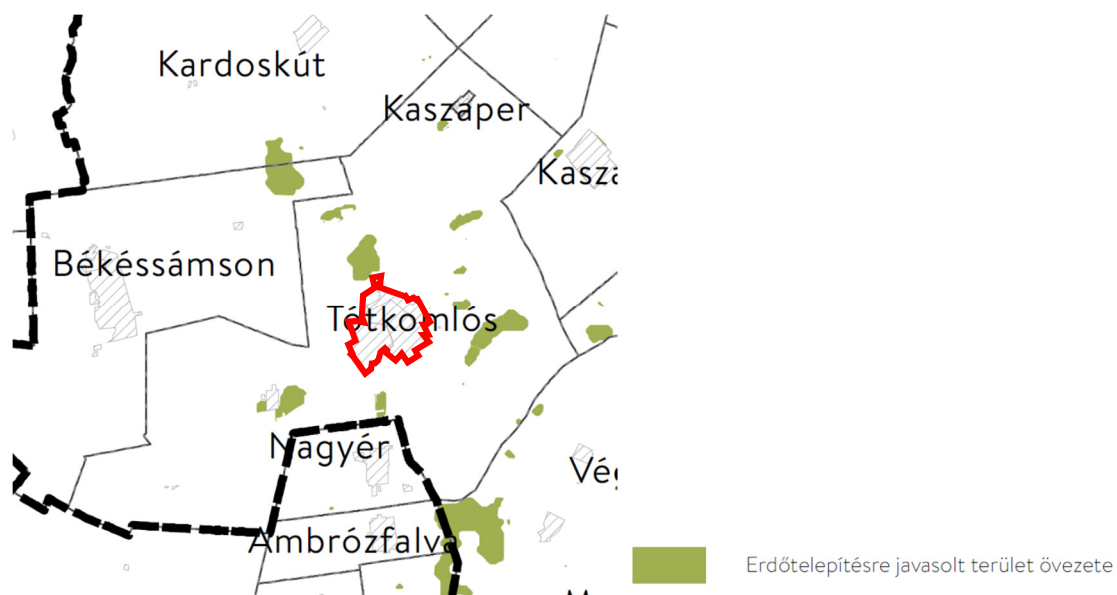
Erdők övezete

1/c. melléklet



Erdőtelepítésre javasolt terület

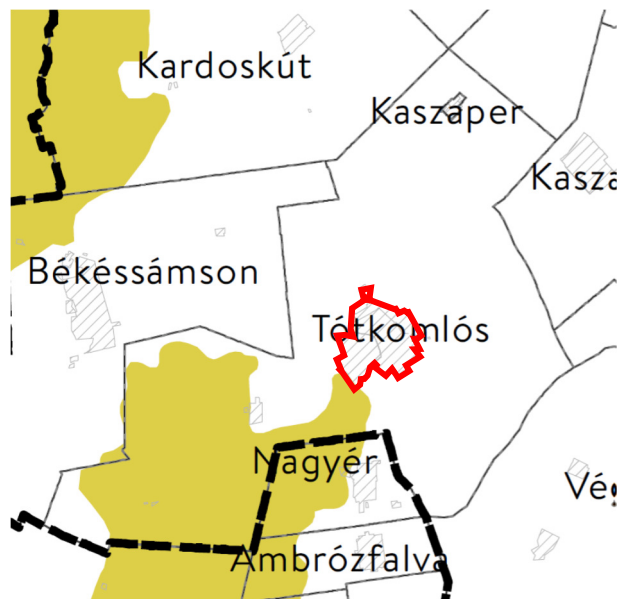
1/d. melléklet





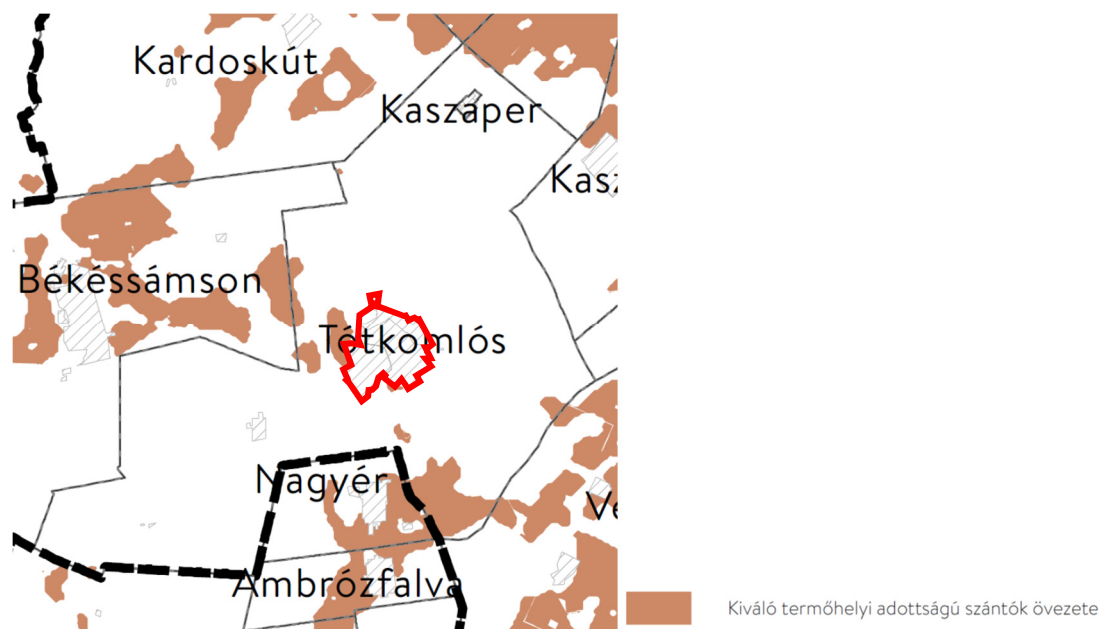
Tájképvédelmi területek övezete

1/e. melléklet



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

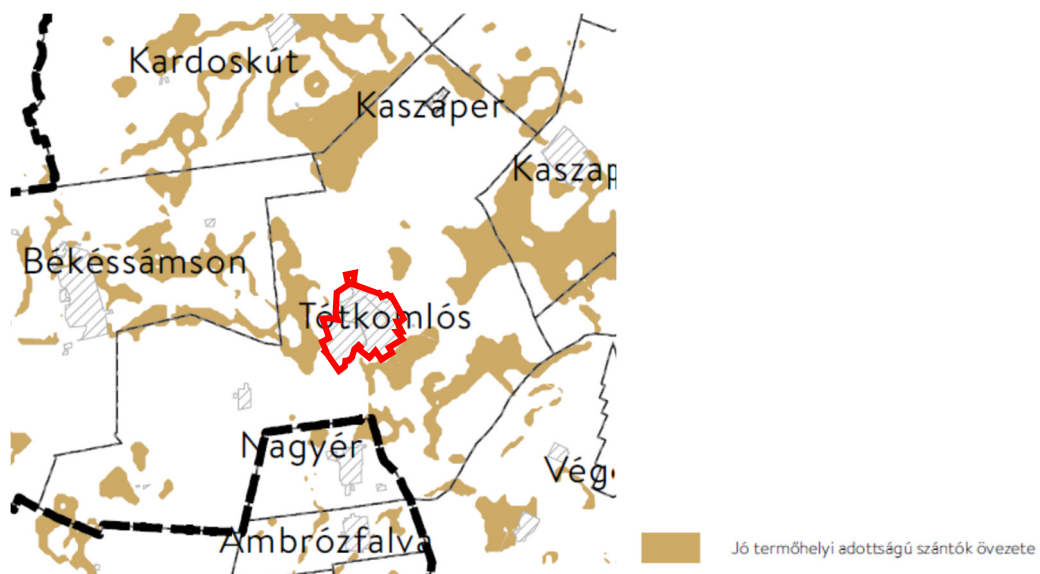
1/f. melléklet





Jó termőhelyi adottsági szántóterület övezete

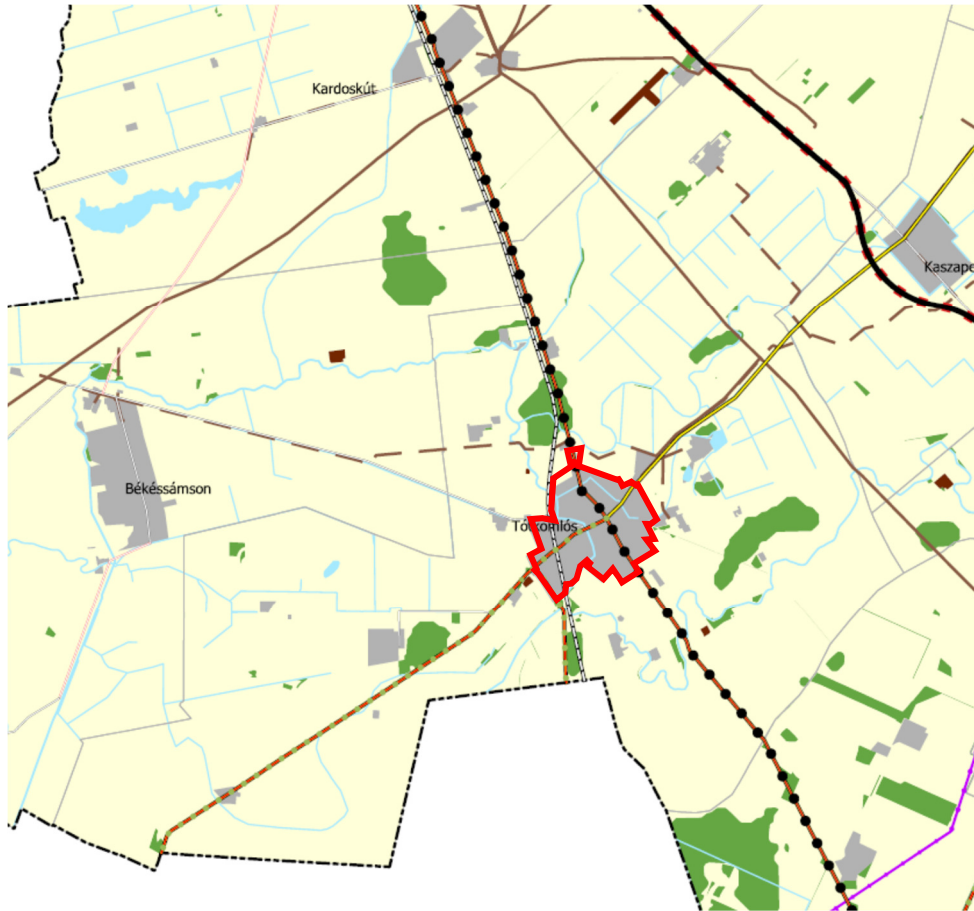
1/g. melléklet





Békés megye szerkezeti terve (BmTrT)

2. melléklet



<p>Jelmagyarázat</p> <p> Erdőgazdálkodási térség Mezőgazdasági térség Sajátos területfelhasználású térség Települési térség Vizgazdálkodási térség Regionális térszervező központ Térségi térszervező központ </p> <p>Közeledési hálózat elemek</p> <p> Meglévő gyorsforgalmi út Tervezett gyorsforgalmi út Meglévő főút Tervezett főút Meglévő térségi szerepű összekötő út Tervezett térségi szerepű összekötő út Meglévő mellékút Tervezett mellékút </p>		
<p> Meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya Meglévő országos vasúti mellékvonál Tervezett országos vasúti mellékvonál Meglévő országos kerékpárútvonal Tervezett országos kerékpárútvonal Meglévő térségi kerékpárútvonal Tervezett térségi kerékpárútvonal Meglévő határátkelő főúthálózaton Tervezett határátkelő főúthálózaton Tervezett határátkelő mellékúton Meglévő vasúti határátkelő törzshálózaton Tervezett vasúti határátkelő mellékúton </p> <p>Közműhálózat elemek</p> <p> Meglévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték Tervezett 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat Tervezett térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat Meglévő átviteli befolyásoló 132-kV-os elosztó hálózat Tervezett átviteli befolyásoló 132-kV-os elosztó hálózat Meglévő földgázszállító vezeték </p>		
<p> Meglévő földgázelosztó vezeték </p> <p>Egyéb szerkezeti elemek</p> <p> Tervezett térségi logisztikai központ Meglévő térségi repülőtér Meglévő térségi kikötő Tervezett térségi kikötő Meglévő térségi hulladéklerakó Meglévő kiemelt jelentőségű vízi építmény Meglévő komátkelőhely Meglévő országos jelentőségű csatorna Meglévő elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal Meglévő 1 millió m³-meghaladó és 10 millió m³-nél kisebb térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó Meglévő országos vízkárelhárítási célú tározó </p> <p>Közigazgatási határok</p> <p> Országhatár Megyehatár Település közigazgatási határa </p>		

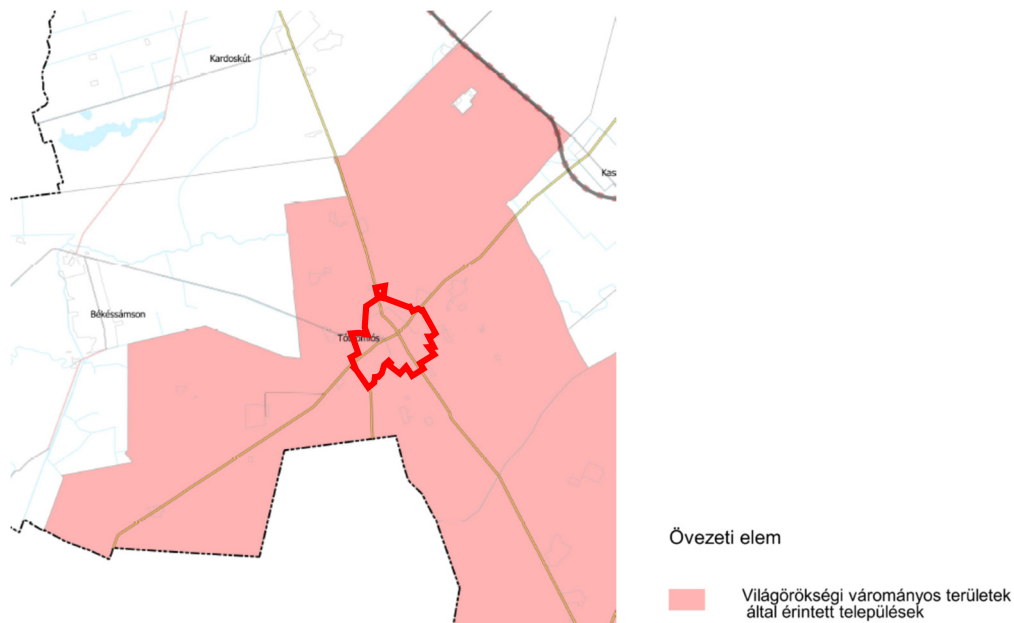
A I. sz. tervezési feladat az a rész, amelyet temetővé alakítunk vissza, települési térségen belül helyezkedik el. Az intézményi vegyes terület bővítése és a tervezett erdő mezőgazdasági térségben van. Amennyiben a mezőgazdasági területfelhasználási mérleg továbbra is megfelel, ezeket a területfelhasználásokat meg lehet valósítani.

A II. számú tervezési feladat a települési térségen belül helyezkedik el.



Világörökség várományos terület övezete

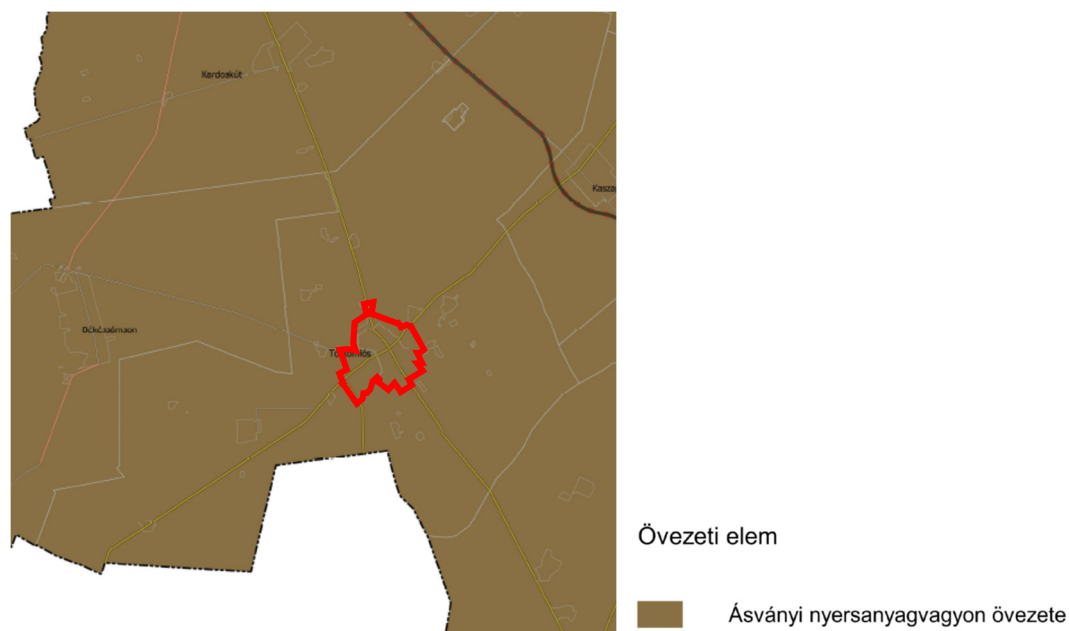
2/a. melléklet



A város a Széchenyi utcán található szlovák tájház miatt érintett az övezettel. Egyik tervezett módosítás sem érinti ezt az utcát.

Ásványi nyersanyagvagyon övezet

2/b. melléklet

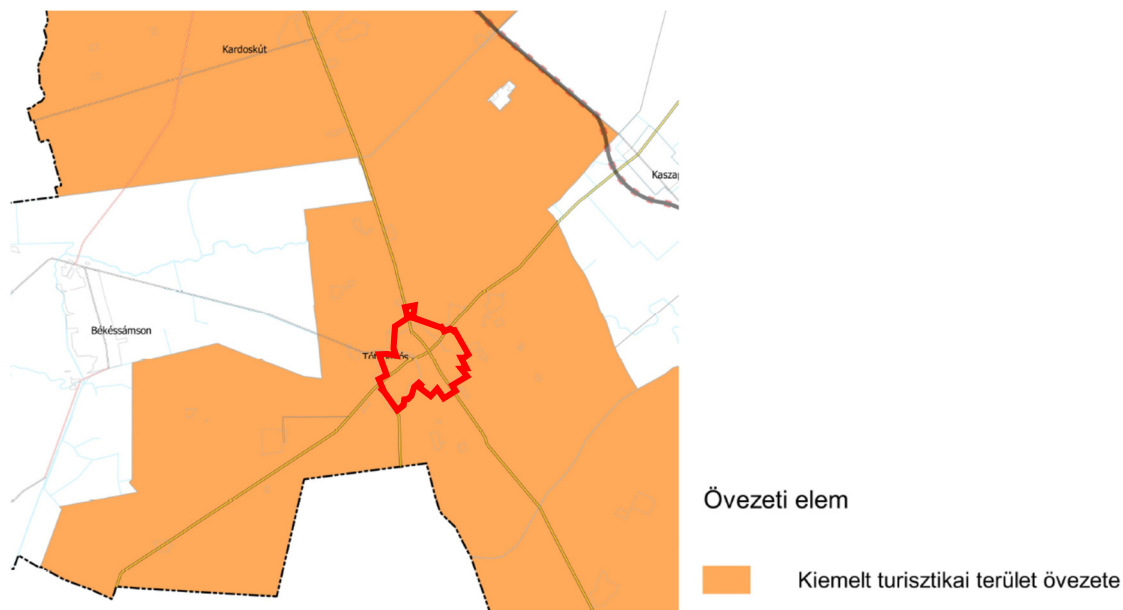


A településkülterületén szénhidrogén bányatelek található. A tervezési feladatok azt nem érintik.



Kiemelt turisztikai övezet

2/c. melléklet

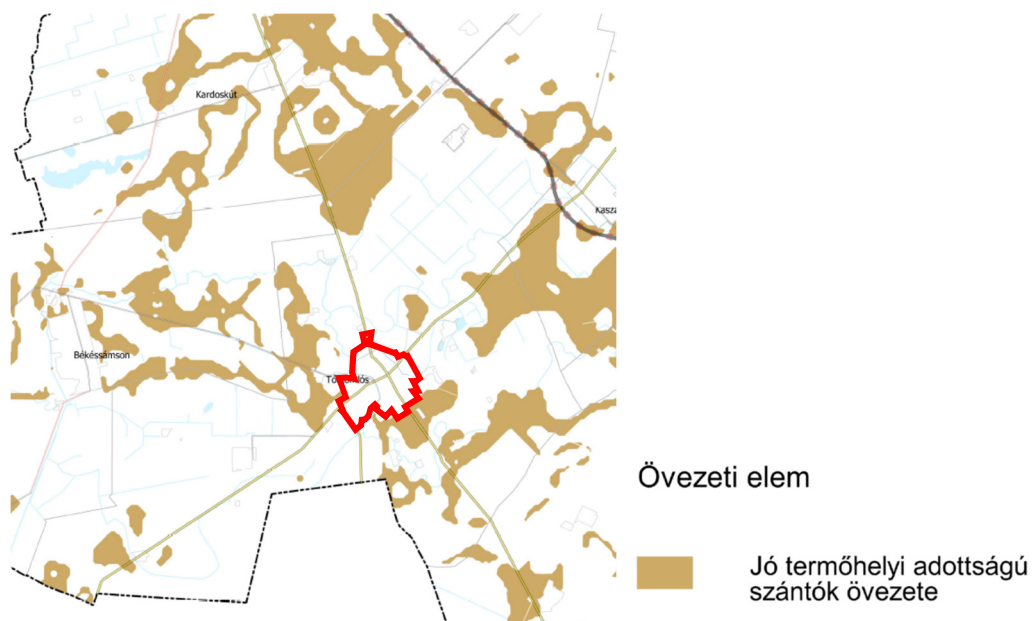


A tervezési feladatok nem kapcsolódnak közvetlenül a túrizmoshoz. Ugyanakkor az, hogy a közlekedési szerkezet módosítása megteremti annak lehetőségét, hogy minél több utcában kiépüljön a szilárd útburkolat, a turizmusra is kedvezően hathat.

A további megyei övezetek érintik a város közigazgatási területét, de a tervezési területet nem

Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

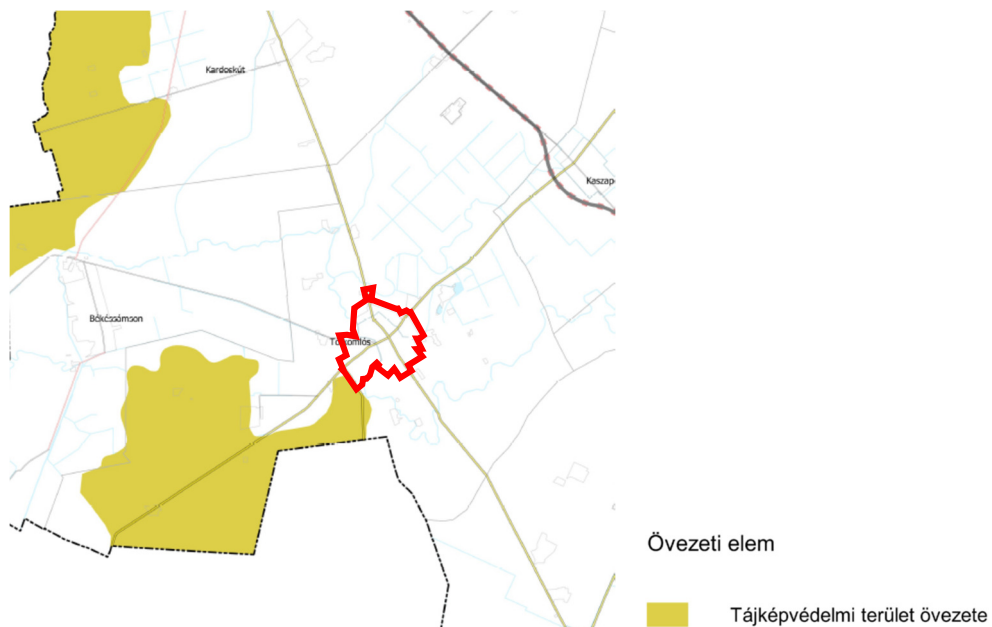
2/d. melléklet





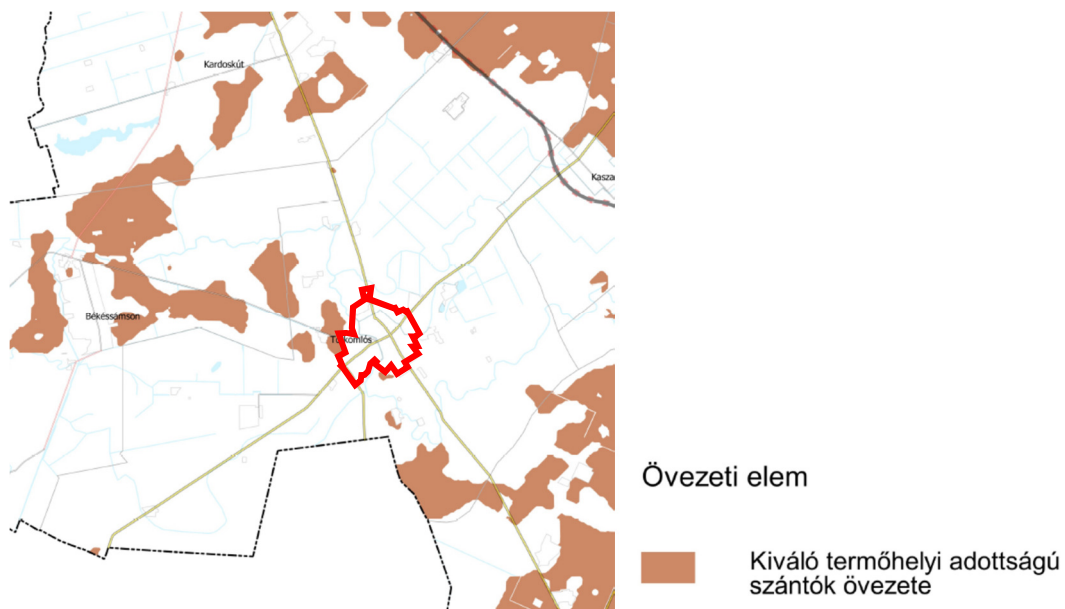
Tájképvédelmi terület övezete

2/e. melléklet



Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezetei

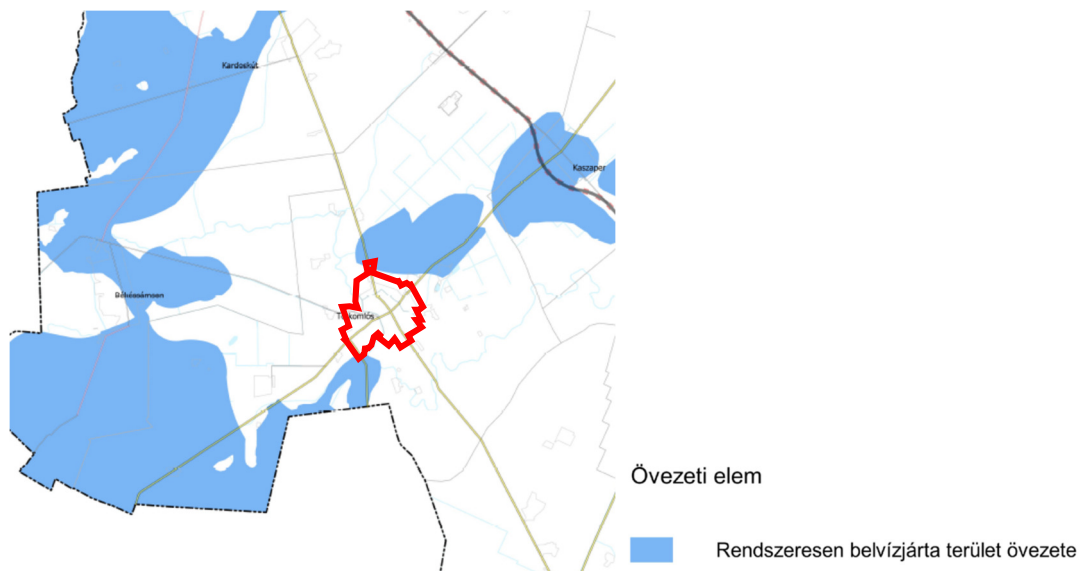
2/f. melléklet





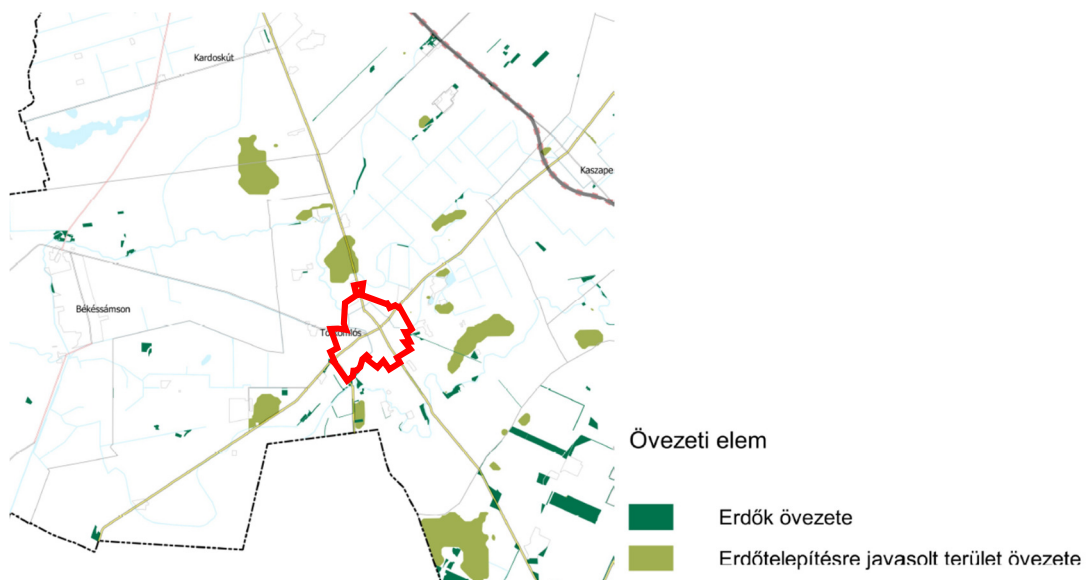
Rendszeresen belvízjárta terület övezete

2/g. melléklet



Erdők, erdőtelepítésre javasolt terület övezete

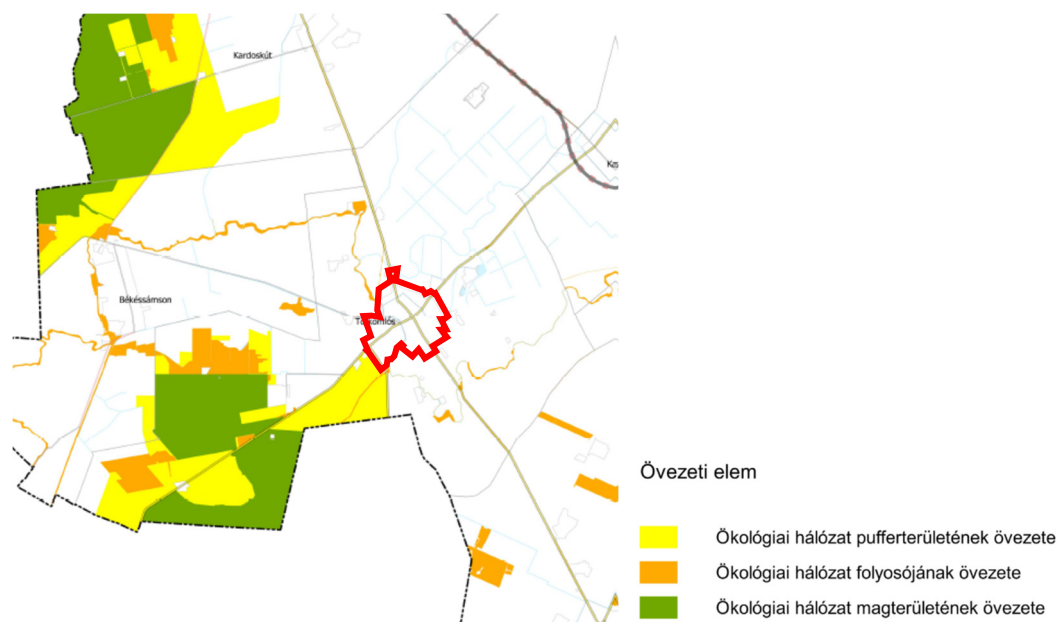
2/h. melléklet





Ökológiai hálózat övezete

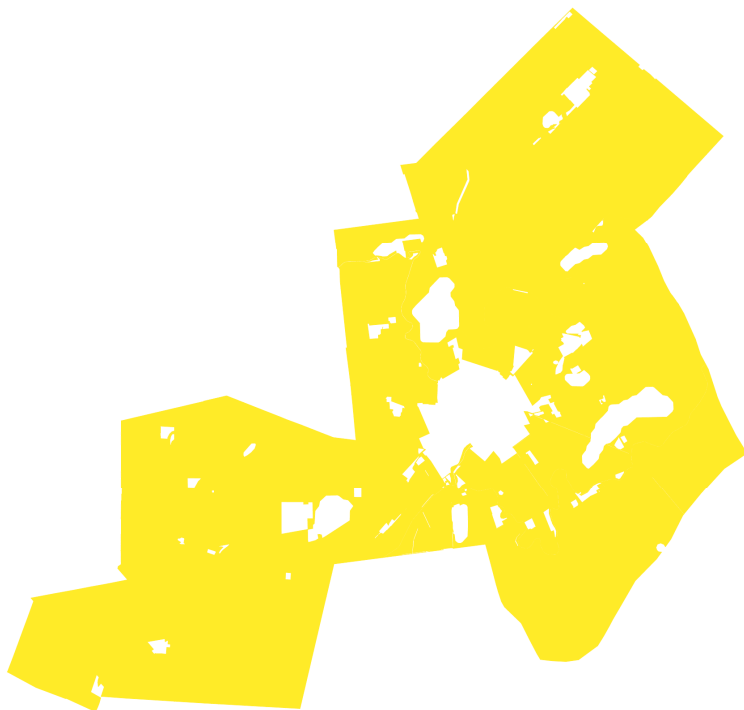
2/i. melléklet



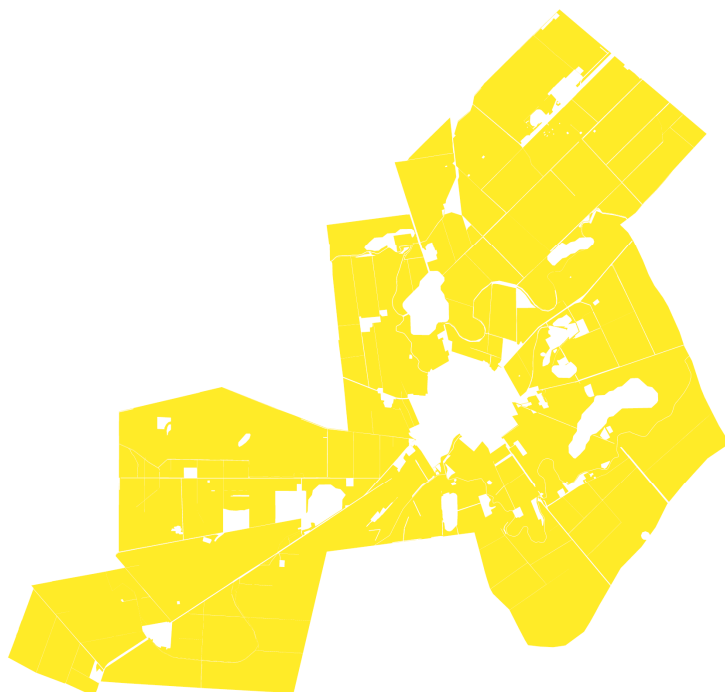


A BmTrT mezőgazdasági térsége és a településrendezési terv viszonya

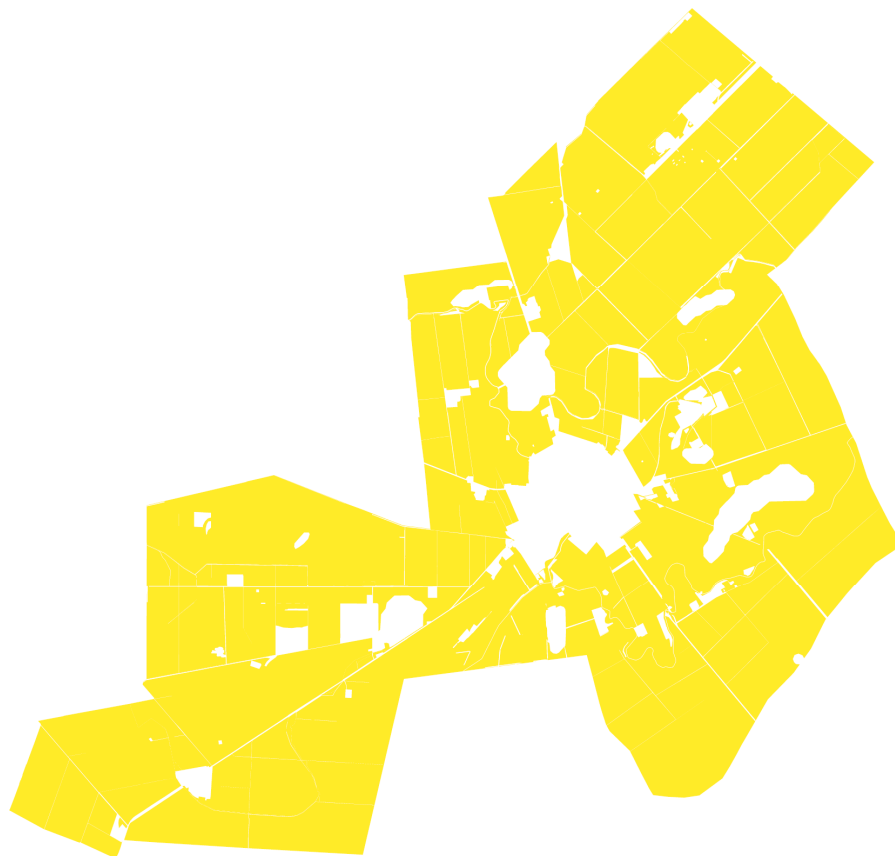
3. melléklet



BMTrT Mezőgazdasági térség Tótkomlós területén 11272,15ha.



Tótkomlós mezőgazdasági területfelhasználása a BMTrT mezőgazdasági térségén belül a hatályos településszerkezeti tervben 10861,1ha, így 96,35% teljesül.



Tótkomlós mezőgazdasági területfelhasználása a BMTTrT mezőgazdasági térség belül a módosított településszerkezeti tervben 10866,66ha, így a teljesülés mértéke nem változik, marad 96,35%. Ez megfelel a 2018. évi CXXXIX. tv. 11. § b) pontja szerinti előírásnak.