

## ELŐTERJESZTÉS

Tótkomlós Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2013. december 18-ai ülésére

### **Tárgy: Tótkomlós Város Településfejlesztési Konceptiójának elfogadása**

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Csaba Márton vezető tervező által készített, Tótkomlós Város Településfejlesztési Konceptióját (a továbbiakban: Településfejlesztési Konceptió) a 272/2013. (XII. 04.) kt. határozata értelmében a határozatban megfogalmazott követelmények szerint átdolgozott tartalommal és formában előzetesen elfogadta.

Az említett képviselő-testületi döntést követően az átdolgozott Településfejlesztési Konceptiót a vonatkozó törvényi előírásoknak megfelelően megküldtük véleményezésre a Csongrád Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalába az állami főépítész részére. A végleges Településfejlesztési Konceptiót az előterjesztéshez csatoltam.

Asszony Emma, az állami főépítész ügyrendi helyettesének a Településfejlesztési Konceptióról kialakított véleményét az előterjesztéshez mellékelt levele tartalmazza, mely szerint a Településfejlesztési Konceptió elfogadásának akadálya nincs.

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és hozza meg döntését.**

## HATÁROZATI JAVASLAT

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Csaba Márton vezető tervező által elkészített, 2013. december 4. napján kelt Tótkomlós Város Településfejlesztési Konceptióját az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdésének a) pontja alapján elfogadja.

Felelős: dr. Garay Rita polgármester  
Határidő: azonnal

Tótkomlós, 2013. december 13.

  
dr. Garay Rita  
polgármester

Az előterjesztést készítette:  
Kvasznovszkyné Szilasi-Horváth Krisztina jegyző 



CSONGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

POLGÁR	
Név:	2-33
Iktatva:	2013. 12.
Déket:	U
Sor:	H. 7.

Ügyiratszám: CSD/01/29-3/2013.

Tárgy: Tótkomlós Város Településfejlesztési  
konceptiójának véleményezése. Étv 9. § (6)

Ügyintéző: Sándor Gabriella  
Tel.: 62/680-126

Hiv. szám: 2-32/2013.

**Dr. Garay Rita polgármester**

Városi Önkormányzat

TÓTKOMLÓS

Fő út 1.

5940

Tisztelt Polgármester Asszony!

A város településfejlesztési koncepciójának véleményezési anyagát, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 9. § (6) bekezdés szerinti véleményezési felkérését megkaptam, arra az alábbiakat közlöm.

A 4. pontban megfogalmazott felülvizsgálati döntés kapcsán megjegyzem, hogy az általános érvényű jogszabály e tekintetben időponthoz kötött kötelezettséget nem ír elő. Szigorúbb szabály rögzítésére lehetőség van, azonban felhívom figyelmét, hogy a felülvizsgálat során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi és eljárási szabályai szerint kell eljárni.

A rendelkezésemre álló dokumentáció, valamint Polgármester asszony nyilatkozata szerint megállapítható, hogy a koncepció egyeztetése megtörtént, annak jóváhagyása jogszzerűen megtehető.

Véleményemet az Étv. 9. § (6) bekezdés b./ pontjában nyert felhatalmazás alapján közlöm. Kérem a véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni.

A jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt a 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) e) pont értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző megküldi a Lechner Lajos Tudásközpont Területi, Építésügyi, Örökségvédelmi és Informatikai Nonprofit Kft. Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ számára (1111 Budapest, Budafoki út 59.).

Szeged, 2013. december 9.

Üdvözlettel:



Asszony Emma  
állami főépítész ügyrendi helyettese

Kapják:

1. Címzett
2. Békés Megyei Kormányhivatal  
Törvényességi Ellenőrzési és Felügyeleti Főosztály
3. Csaba Márton vezető tervező
4. Irattár

6720 Szeged, Horváth Mihály u. 1/B.

+36 (62) 680-122 +36 (62) 680-121

www.csmkh.hu

epitesugyi.hivatal@eoh.csmkh.hu

2013 DEC 12

# **Tótkomlós város**

## **Településfejlesztési koncepciója**

### **1. Jövőkép**

- A település társadalmának további előregedése várható, azonban annak üteme fokozatosan lassul.
- A település gazdasága továbbra is a jó termőföldre fog alapozni, jobban igénybe vehető a kedvező termálvíz beszerzésének lehetősége.
- Az Orosháza-Tótkomlós közötti jobb tömegközlekedési lehetőségek kialakításával Orosháza gazdasági fejlődése a foglalkoztatás javulását eredményezheti.
- A meglévő érintetlen természeti értékek megvédése az idegenforgalom növekedését, valamint a helyben lakók életérzését javíthatja.
- A település belvárosának egyedi kialakulása, annak megvédése tovább növelheti annak értékét, jelentőségét.
- A város térségi szerepének növekedése nem várható nagyrészt Orosháza közelsége miatt. Mezőkovácsháza és Mezőhegyes térségi szerepének csökkenése, mely esetleg Tótkomlós szerepét növelné, reálisan nem várható.

### **2. Célok**

- Új, erős, jól képzett szakmunkások mesterré válásának önálló vállalkozásának segítése
- A települési közművek folyamatos szinten tartásának és fejlesztésének biztosítása
- A vasút megmaradásának biztosítása
- A termálvíz gyógy- és energia tartalmának további hasznosítása, üvegházak létesítésével és egyéb hasznosítás útján
- Szennyvíz-csatorna hálózat teljes körű kiépítése
- Új gazdasági (kereskedelmi szolgáltató és ipari) területek kijelölése
- A szlovák nemzetiség anyaországi kulturális kapcsolatain túlmenően gazdasági együttműködések elősegítése
- A Száraz-ér partjának és környezete jelentőségének megfelelő kialakítása a vízbázis biztosítása Romániából (termőföldek öntözéséhez). A Száraz-ér vízi

létesítményeinek felújításával és folyamatos karbantartásával, esetlegesen „víztározó”-k kiépítésével

- Az önkormányzati intézmények megtartása és fejlesztésük biztosítása:
  - Jankó János Általános Iskola és Gimnázium felújítása, energetikai korszerűsítése, a modern kornak megfelelő kialakítása.
  - Új bölcsőde építése
  - A művelődési központ energetikai korszerűsítése, felújítása
  - Az Idősek Háza felújítása
- A jogi lehetőségeken túlmenően biztosítani kell a táji természeti értékek, illetve védett területek védelmét a felnövekvő generáció érdeklődésének felkeltésével az épített örökségeink (Kopácsi kápolna, Tanyamúzeum, Szép utcai emlékház) megvédése és turisztikai célú fejlesztése
- A környéken egyedülálló értéket képező, a belvárosban kialakult telekrendszer és beépítés megtartása, illetve a kor igényeinek megfelelően annak továbbfejlesztése struktúrájának megtartásával.
- Sportcsarnok létesítése
- A Rózsa fürdő fejlesztése, (gyermekmedence létesítése), szálláshellyel bővítése
- Belterületi szilárd burkolatú utak arányának legalább 95%-ra növelése
- Külterületi utak fejlesztésének szorgalmazása /Makó, Hódmezővásárhely és Békéscsaba irányába/
- Munkahelyek létesítésének támogatása (üvegház, kertészet), a fiatalok visszacsábítása a településre
- Állattartó telepek és vágóhíd létesítésének támogatása
- Üresen álló önkormányzati ingatlanok hasznosítása
- Szociális szövetkezet létrehozása és a helyi termékek népszerűsítése, előállításának és értékesítésének segítése
- Civil szervezetek munkájának szervezett segítése
- A Gyógyászat területi ellátásának bővítése
- Vállalkozások letelepedésének támogatása
- Sportolási lehetőségek bővítése (műfüves pálya kialakítása, lovaspálya építése, görkorcsolya és kerékpár pálya létesítése)

### 3. Kiinduló adatok a további tervezéshez

- A telekértékesítés drasztikus visszaesése miatt értékesíthetetlen lakótelkek egy részéből a kis lakótelkeken lakók kézműves, kisipari vállalkozási szándékához terület biztosítása (lakóterületi zaj- és bűzhatás elkerülésére)
- A porszennyezés csökkentésére és a táj régi arculatának visszaállítása érdekében dűlőutak mentén fasorok, illetve védőerdősávok betervezése
- Az állattartó telepek, illetve külterületi gazdasági területek szélén fasorok, illetve védőerdősávok betervezése
- A szelektív hulladékgyűjtés bevezetéséig több szelektív hulladékgyűjtő hely kijelölése, és gazdasági területen hulladékudvar kijelölése
- Új létesítmény esetén – ha a szennyvízcsatornára kötés feltétele adott – csak a rákötés után lehessen kadni a használatba vételi engedély
- A vízbázis védelme érdekében a szennyvíz-szikkasztást meg kell szüntetni, a hígtrágya elhelyezésnél a szántóföldi hasznosítás a cél
- Feltűl kell vizsgálni a helyi értékvédelmi terület nagyságát és a helyi védelem alá helyezendő épületeket, s csak a reálisan megvédhetőket kell helyi védelem alá helyezni
- A belterületen a Száraz-ér partjának rendezése akár a tulajdonviszonyok kisebb megváltoztatásával is
- Száraz-ér védett természeti területeinek megőrzését és természetvédelmi szempontú rehabilitációja (ökológiai víztárolás, élőhely rekonstrukció már folyamatban van)
- Megújuló energia felhasználása, ezen belül termálvíz kitermelés és hasznosítás lehetővé tétele
- A település szennyvízhálózatának és tisztító telepének korszerűsítése
- Hulladékok kezelésének továbbfejlesztése
- A település külterületének nagy részét kitevő **mezőgazdasági területek** fejlesztése során az alábbi szempontokat javasolt érvényesíteni:  
A mezőgazdasági területeken belül a termelési hagyományokhoz igazodó, a szénhidrogén-bányászatot lehetővé tevő, a táji, természeti értékek védelmét biztosító differenciált övezeti rendszert kell kialakítani.
- A differenciált övezeti rendszer célja a tájhasználati hagyományokra épülő olyan differenciált szabályozási előírások megfogalmazása, mely:



- biztosítja a szénhidrogén-bányászattal érintett területeken a gáz- és olajvezetékek védelmét,
- biztosítja a természetvédelmi szempontból értékes mezőgazdasági területek (sziki növényzettel borított gyepterületek, szikes talajú szántók) védelmét, valamint
- lehetővé teszi a térségben a tájképet ma is meghatározó tanyagazdaságok kialakítását.
- A mezőgazdasági tevékenységekhez kapcsolódó létesítmények, épületek elhelyezésére olyan szabályozási előírások megfogalmazása szükséges, mely gazdaságilag célszerű birtokméretek, kialakulását ösztönzi, megakadályozza a földrészek túlzott elaprózódását, ill. a külterületi földterületek túlzott beépülését, továbbá tájbaillő, a táji hagyományokat tükröző épületek, kialakítását ösztönzi.

Tótkomlós közigazgatási területén az erdők területi részaránya rendkívül alacsony. Az erdőterületek fejlesztése során az alábbi szempontokat javasolt figyelembe venni:

- Az erdőterületek kondicionáló, klímajavító és kedvező tájképi szerepe miatt a tájrendezés kiemelt feladata a meglévő erdők, erdősávok megőrzése, valamint új erdők létesítése.
- Az erdőfejlesztéssel érintett területek kijelölésekor figyelembe kell venni az erdő tájképre gyakorolt hatását. A Kopáncsi-pusztá és a Montág-pusztá tájképi megjelenését kedvezőtlenül befolyásoló erdők, erdősávok kialakítása nem javasolt. Új erdők telepítésére elsősorban dűlőutak mentén, tanyák, majorok, ipari üzemek környezetében nyílik lehetőség.
- A táj karakteresebbé tétele végett törekedni kell a honos fafajokkal történő erdőfelújításra, ill. erdőtelepítésre

Tótkomlós térségében számos természeti, táji érték található, melyek megőrzése az élővilág védelme, a biológiai sokféleség fokozása, a kultúrtörténeti értékek megóvása, valamint a kedvező tájképi megjelenés fenntartása miatt kiemelt feladat.

Természetvédelmi, tájvédelmi szempontból megoldandó feladatok:


- Biztosítani kell a táji, természeti értékek, illetve védett területek
  - a Körös-Maros Nemzeti Park területeinek,
  - a Natura 2000 területeknek,
  - a kiemelten fontos Érzékeny Természeti Területeknek,
  - a védett természeti terület védőövezetének,
  - az ökológiai folyosóknak, valamint
  - a kunhalmok
 védelmét.
- Tótkomlós táji, természeti értékeinek hatékony védelmét szigorúbb szabályozási előírásokat tartalmazó övezetbe sorolással segítse elő.

- A zöldfelületre vonatkozó vizsgálatok alapján megállapítható, hogy Tótkomlós zöldfelülete annak ellenére, hogy sok jó vonást rejt, mégis *fejlesztésre* szorul. A zöldfelület-fejlesztés egyrészt a meglévő zöldfelületek felújítására, kiegészítésére, gazdagítására (Erzsébet-liget), másrészt új zöldfelületi elemek létrehozására (pl. Száraz-ér partja, Széchenyi István út eleji zöldterületek, Fő utca menti kis teresedések rendezésére) irányul.
- Felül kell vizsgálni a település belterületi határát. Ahol szükséges a módosításra kell javaslatot tenni.

#### **4. Megvalósítás eszközei és azok nyomon követése**

- A település rendezési tervének és helyi építési szabályzatának elfogadása, betartásának megkövetelése
- A településfejlesztéssel foglalkozó bizottság kétévenként beszámol a testületnek a célok elérése érdekében tett intézkedésekről
- A koncepciót Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testület négyévenként felülvizsgálhatja
- Helyi értékvédelmi rendelet felülvizsgálata

2013. december 4.

  
Csaba Márton  
vezető tervező