

Tótkomlós Város
Településrendezési eszközeinek módosítása 2023 évben

Kérelmekhez kapcsolódó főépítési szakmai vélemény

1. Katolikus temető telekrendezése

A katolikus temető a belterületi 990 és 991 hrsz-ú területeken helyezkedik el. Az egyházközség 2008-ban ajándékozással területet kapott a szomszédos 0146/6 hrsz-ú területből. Az egyházközség a területeket temetőként szeretné egyesíteni. A hatályos településrendezési terv szerint a temetők telkei temetőként szerepelnek, míg a 0164/6 hrsz-ú terület Tk övezeti jellel „természetközeli” területként szerepel. A valóságban ez a terület alrészleteiben sem felel meg annak, ami a vonatkozó 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet 30/A §-ában fel van sorolva, továbbá a hatályos terv készítésekor a szakági munkarész sem jelölte ezt a területet semmilyen védelemre. Valószínűsíthető, hogy ez a területfelhasználás hibás besorolás. Ez a terület valójában a mezőgazdasági területfelhasználáshoz tartozik, mert a fóliasátrak fűtésére használt vizet pihentetik ezen a területen. A Tk övezeti besorolású terület módosítása szükséges, de átgondolandó a tervezési területen belül jelölt Gksz-2 övezeti besorolású terület felhasználása is, mert itt is jellemzően mezőgazdasági hasznosítás történik, ill. csak egy telken van „üzemi” célú használat, amit inkább célszerű mezőgazdasági üzemi területként szerepeltetni, figyelemmel az állattartás tiltására a közeli temető miatt.

Az egyházközség legelő besorolású területeket kapott, így az egyesíthető a temető területével azt követően, hogy a településrendezési terv módosítása megtörténik, amely során a belterületi határt is módosítani kell. A településrendezési terv módosításának szakmai szempontú akadálya nincs.

2. A Széchenyi utca 989/6 hrsz-ú telekhez kapcsolódó kérelem

A Széchenyi utca 989/6 hrsz-ú telek ipari gazdasági területfelhasználásba, ezen belül Gip-1 építési övezetbe van besorolva. Meg kell jegyezni, hogy a HÉSZ szöveges része nem tartalmaz Gip-1 építési övezetet. A tulajdonos a telket kereskedelmi szolgáltató területbe kéri átsorolni annak érdekében, hogy ott a tervezett kereskedelmi beruházás megvalósítható legyen.

A telek elhelyezkedése, megközelíthetősége, a szomszédos telkek használata lehetővé teszi, hogy a 989/6 hrsz-ú telek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe kerüljön átsorolásra. Egyúttal célszerű a teljes tömbben a gazdasági célú felhasználás áttekintése és olyan övezeti besorolások alkalmazása, amely a tényleges használatokat is jobban figyelembe veszi (pl. malom).

3. Evangélikus szeretetotthon telekrendezése

Az evangélikus szeretetotthon főépülete gyakorlatilag két telken áll: a belterületi 203 hrsz-ú telken és a 0189/66 hrsz-ú földrészleten. A telekhatár kettévágja az épületet. E két ingatlan a hatályos településrendezési terv szerint beépítésre szánt településközponti vegyes területbe van besorolva, de a telekhatár mentén fut a belterületi határ. Ezen kívül a szeretetotthon a 0189/70 hrsz-ú földrészletet is használja. A kérés ezen telkek egyesítése.

A tényleges használatot megjelenítő településrendezési tervmódosításnak szakmai akadálya nincs, de ez együtt kell járjon a belterületi határ nyomvonalának módosításával és egy min. 20m x 20m-es erdőterület kijelölésével is. Egyidejűleg a temető és a szeretetotthon határvonalát is szükséges rendezni a jogi telekhatár és az ennek ténylegesen megfelelő használat szerint.

4. Bajcsy-Zsilinszky utcai tömb beépítési paramétereinek megváltoztatása

A Bajcsy-Zsilinszky utca 18. szám alatti telek tulajdonosa azt szeretné, ha a telkét is tartalmazó tömbben a beépítés mértékét legalább 50%-ra megemelnék településrendezési tervmódosítással. A kérés indoka az, hogy a szomszédos utcatorok is ilyen mértékű a megengedett beépítettség.

Az érintett telket is tartalmazó tömb és a kérelemben példaként felhozott tömbök teljesen eltérő jellegűek. A hivatkozott tömbökhöz képest a Bajcsy-Zsilinszky utca 18. szám alatti telket tartalmazó tömb telkeinek nagysága minimum kétszer nagyobb, mint a hivatkozott tömböké, így a 30% beépítettséggel is legalább kétszer akkora épület építhető ezeken a telkeken. A telkek jellemző beépítése nem éri el még a 20 %-ot sem, de a legnagyobb beépítettség is jóval a 30 % alatt marad. A 18-as számú telket tartalmazó tömb telkeinek hátsó határvonalai egyúttal a Száraz-ér telekhatárát is jelentik. A Száraz-ér belterületi szakasza helyi természetvédelmi terület, így a helyett, hogy a csatlakozó lakótelkek beépítettségét megnövelnénk, mindenképpen a min. 50% zöldfelület megtartása az indokolt. Véleményem szerint inkább egy olyan jellegű „szigorításnak” lenne helye, ami a min. 6,0 m-es hátsókert méretét 10,0-15,0 m-re növelné meg: ebben a sávban semmilyen épület-elhelyezést nem kellene megengedni, a kizárólagos kerthasználatot indokolt előírni. A természetvédelmet ez a szigorítás segítené, illetve ez a kialakítás biztosíthatná azt a zöldterületet a Száraz-ér keleti oldalán, ami a nyugati oldalon jelenleg is adott.

5. A város útjainak felújítása, korszerűsítése TOP-Plusz pályázat keretein belül történhet meg. Ehhez kapcsolódóan merült fel, hogy a településen indokolatlanul sok a gyűjtőút, ill. olyan utcák is ebbe a kategóriába vannak besorolva, amelyek minimális forgalmat tudnak lebonyolítani, mert egyetlen másik utca sem csatlakozik bele. A rendelkezésre álló források optimális felhasználása érdekében ill. azért, mert a jelenlegi besorolás szerinti közlekedési szerkezet szakmailag nem megfelelően megalapozott, az város közlekedési szerkezetének áttekintése és szükség szerinti módosítása indokolt.

Mell.: szerkezeti és szabályozási tervi részletek

Tótkomlós, 2023. szeptember 4.

Balogh Tünde
megbízott önkormányzati főépítész