

ELŐTERJESZTÉS

**Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. február 8. napján tartandó soron kívüli, nyílt ülésére**

Tárgy: Tótkomlós Város Településrendezési eszközök módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Tótkomlós Város Településrendezési eszközök módosítása tárgyában legutóbb 2024. január 25. napján tartott ülésén az alábbi határozatot hozta:

**„23/2024. (I. 25.) kt. határozat:
*Tótkomlós Város Településrendezési eszközök módosítása –
határozat kijavítása***

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta és úgy határozott, hogy a Tótkomlós Város Településrendezési eszközök módosítása tárgyában hozott, 178/2023. (XI. 23.) kt. határozatát az alábbiak szerint módosítja:

I. A határozatban hibásan szereplő 0117/30 hrsz.-ot a helyes, 0117/46 hrsz.-ra módosítja;

II. A határozat az alábbi részekkel egészül ki:

„A képviselő-testület egyúttal dönt arról, hogy a 0117/46 hrsz.-ú terület a 0117/5 és a 0117/40 hrsz.-ú területekkel együtt új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület legyen Mü-1 övezeti besorolással, mert ilyen célra a településen nincs kijelölve olyan terület, amely beépítetlen.

A képviselő-testület egyúttal arról is dönt, hogy a 0117/38 hrsz.-ú terület a módosítás során a beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területből (Mü-3) átkerüljön beépítésre nem szánt erdő terület felhasználásba.”

A 178/2023. (XI. 23.) kt. határozat egyéb, jelen módosítással nem érintett rendelkezései továbbra is hatályban maradnak.

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

Felelős: Zsura Zoltán János polgármester
Határidő: azonnal”

Ezt megelőzően, 2024. január 24. napján a tárgyban önkormányzatunk vezetése és Torma Gyöngyi megbízott tervezőnk részvételével egyeztető tárgyalás zajlott le a Békés Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodájában. Az egyeztető tárgyaláson elhangzott, hogy a záró szakmai vélemény kiadására az Országos Főépítész kötelezően figyelembe veendő véleményében foglaltak szerint kerülhet sor.

2024. január 31. napján megérkezett az Országos Főépítész véleménye, amely az előterjesztés mellékletét képezi. Ennek birtokában 2024. február 2-án újabb egyeztető tárgyalás megtartására került sor, melynek eredményeképpen az alábbi álláspont alakult ki:

Az Országos Főépítész elutasítást megalapozó jogértelmezése miatt az Evangélikus Szeretothon bővítési lehetősége csak úgy teremthető meg, ha a kijelölt bővítés és az új erdőterület mellett a bővítmény területének 5 %-áig új zöldterület is kijelölésre kerül a településünk területén.

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:

I. A képviselő-testület egyetért azzal, hogy az Evangélikus Szeretothon területe a meglévő beépítésre szánt intézményi vegyes területfelhasználásból olyan beépítésre szánt kisvárosias lakóterület területfelhasználásba kerüljön átsorolásra, amelyben szociális létesítmény is elhelyezhető;

II. A képviselő-testület egyetért azzal, hogy a jelenlegi beépítésre szánt terület mellett a kapcsolódó 0189/70 hrsz-ú terület új beépítésre szánt kisvárosias lakóterület legyen. mivel a településen nincs más olyan beépítésre szánt kisvárosias lakóterület, amely beépítetlen és ott az Evangélikus Szeretothon tervezett új funkciói elhelyezhetők lennének. Az új beépítésre szánt terület kijelölése azért is itt szükséges, mert az Evangélikus Szeretothon meglévő létesítmény, fejlesztése szükséges, ami csak a már itt meglévő terület növelésével valósítható meg. Ez helyhez kötött, mert itt vannak kiépítve az alapfunkciót jelentő létesítmények;

III. A képviselő-testület egyetért azzal, hogy hogy az új beépítésre szánt terület miatt szükséges zöldterület a 2308/13 hrsz-ú terület egy részének igénybevételel kerüljön kijelölésre, egyúttal e területet is kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

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

Felelős: Zsura Zoltán János polgármester

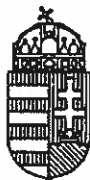
Határidő: azonnal

Tótkomlós, 2024. február 07.


Zsura Zoltán János
polgármester

Az előterjesztést készítette: dr. Kormányos László jegyző





ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM
ÉPÍTÉSZETI ÁLLAMTITKÁR

Gömöri Beatrix állami főépítész asszony
részére

Békés Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészeti Iroda
Békéscsaba
Derkovits sor 2.
5600

Iktatószám: EPAT/532-1/2024/TTFO

Tárgy: Tótkomlós város területén új beépítésre szánt terület kijelölésével módosuló településrendezési eszközök tervezetének véleményezése

Országos főépítész vélemény

A Békés Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének 2024. január 16-án beérkezett, BE/12/40-3/2024. számú elektronikus levelében megküldött, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet egyszerűsített egyeztetési eljárás szabályai alapján elindult, Tótkomlós város településtervét az új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazó módosítási pont tekintetében

nem támogatom.

Indokolás

Gömöri Beatrix állami főépítész asszony fent megjelölt elektronikus levelének mellékletében megküldött dokumentáció szerint Tótkomlós Város Önkormányzata módosítani kívánja településrendezési eszközeit. A tervezett változás 3707 m² nagyságban új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazza (Má jelű általános mezőgazdasági területből Vi jelű intézményi vegyes területbe kerül átsorolásra), ezért az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezés során – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentáció áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a településrendezési eszközökben szereplő új beépítésre szánt terület kijelöléssel járó módosítások nem felelnek meg az Országos Főépítész által vizsgált jogszabályi követelményeknek, így támogató véleményt nem áll módomban kiadni.

Az új beépítésre szánt terület kijelöléssel párhuzamosan intézményi vegyes területből különleges temető területbe történő visszasorolást is terveznek 3415 m² nagyságban. Az új beépítésre szánt terület nagysága a két módosítás különbségeként került megállapításra (292 m²), és nem a valós (3707 m²) átsorolásnak megfelelően. Az Étv. 2. § 3a. pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül a településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása. Ezek alapján az egész telket érintő módosítás új beépítés, és nemcsak a visszasorolásokkal adódó különbség. A dokumentációt a ténylegesen új kijelölésnek minősülő területnagysággal (3707 m²) javítani szükséges.

Hiányossággként megállapítottam, hogy a terv nem teljesíti a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.)* korábbi, 2023. december 30. előtt hatályos 12. § (3) bekezdésében előírt, az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legalább 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület kijelölést, mivel az intézményi vegyes terület kijelölése mellett nem zöldterületet, hanem erdőterületet jelöl ki. A Trtv. előbbi szabálya csak gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén teszi lehetővé a választást zöldterület vagy véderdő között. Mivel a tervben intézményi vegyes terület kijelölése történik, ezért kérem az új beépítésre szánt terület kijelöléssel kapcsolatos, a területnövekmény legalább 5%-ának megfelelő kiterjedésű terület zöldterületként történő kijelölését. A zöldterület (közkert, közpark) kijelölés a javított területnagyságnak megfelelően történjen.

Továbbá, a dokumentáció nem tartalmazza az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti képviselő-testületi külön döntés, amely igazolná, hogy a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növekszik, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. Kérem a döntést pótolni.

Továbbá kérem, hogy a dokumentációban feltüntetett területnagysághoz illeszkedjen a hozzátartozó mértékegység (hektár vagy m²).

Jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól.

Szakmai véleményemet a *főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet* 2. § (4) bekezdésében és az *Építési és Közlekedési Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 2/2022. (XII. 28.) ÉKM utasítás 24. § (7) bekezdésében biztosított országos főépítészti hatáskörömben eljárva, az Étv. 8. § (2a) és (2b) bekezdése alapján hoztam meg.

Budapest, 2024. január „30”

Tisztelettel:



Készült:
Kapják:

2 példányban/2 oldal terjedelemben
1. sz. pl.: Címzett: allami.foepitesz@bekes.gov.hu, farkas.peter@bekes.gov.hu
2. sz. pl.: traktár