



10.

TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2016. május 26. napján tartandó rendes nyilvános ülésére

Előterjesztő megnevezése:	Markót Imre polgármester
Iktatószám:	2-107/2016. F-1
Tárgy:	Törökszentmiklós Város Településrendezési eszközök – több részterületet érintő városfejlesztési célok – módosításáról
Előterjesztés jellege:	Rendelet-tervezet, <u>Határozat-tervezet</u> , Tájékoztató, Beszámoló
	egyszerű többség
Melléklet:	1 db határozat tervezet 1 db áttekintő helyszínrajz
Készítette:	Tekse András főépítész
Véleményezésre megküldve:	a Képviselő-testület Pénzügyi- és Városfejlesztési Bizottsága részére
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	2016. május 23.

Tisztelt Képviselő-testület!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) átmeneti rendelkezései határozzák meg a módosítások szükségességét.

A Rendelet 45. § szerint Törökszentmiklós Város településrendezési eszközeit 2016. december 31-ig lehet OTÉK alapú településrendezési követelmények és jelmagyarázatok figyelembevételével módosítani a VI. fejezet eljárási szabályai szerint.

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az előző években több településfejlesztésről döntött a szennyvíz derogációs programhoz és az M4 gyorsforgalmú út fejlesztéséhez kapcsolódóan. Azt követően az EU 2014-2020 közötti támogatási időszakra az elfogadott Partnerségi Megállapodás figyelembevételével meghatározták a fő fejlesztési prioritásokat. Ezek alapján a megye, majd városunk is meghatározta főbb fejlesztési irányait. Ezeket elsődlegesen a 240/2015. (IX.24.) számú Kt. határozatával jóváhagyott Törökszentmiklós Város Integrált Településfejlesztési Stratégia – a finanszírozás lehetséges forrásait is figyelembe véve – tartalmazza.

Ezeket a fejlesztési célokat a fent említett jelenleg hatályos Törökszentmiklós Város településrendezési eszközei nem teljességgel fedik le. A városfejlesztési koncepció, a stratégia, valamint az egyéb infrastruktúrák tervei alapján meghozott korábbi önkormányzati döntéseket követően ezek a településrendezési eszközökkel való összehangolását, a módosításokat a konkrétumok hiánya és egyéb körülmények miatt még nem lehetett elindítani. Jelenleg is, elsődlegesen a szennyvíz derogációs programhoz kapcsolódó fejlesztési területek, helyszínek és technológia vonatkozásában még egyeztetések folynak. A településrendezési eszközök módosításának eljárási hossza legalább félév (6-8 hónap), ezért hogy a bevezetőben említett határidőn belül (a már meghosszabbított 2016. december 31-ig hatályba lépő) a Képviselő-testület döntést tudjon hozni, el kell indítani a módosítást, még akkor is, ha a fejlesztési területek és célok pontosítása még folyamatban van. Jelentős számú részterületet érintő módosítás esetén az államigazgatási és szakmai szervek előírhatják a teljes közigazgatási terület felülvizsgálatát, amely 2016. december 31-ig nem valósítható meg, de akkor sem, ha a határidőt túllépjük, mert ezt követően már csak a Rendelet tartalmi előírásának és a 6. melléklet szerinti jelmagyarázatok módosítására van lehetőség. Ezért kizárólag azon fejlesztési területek módosítását kezdeményezzük, melyre 2018. év vége előtt a fejlesztés feltétele a településrendezési eszközökhöz történő illeszkedés. A további fejlesztési célokat a Rendelet 45. § (1) bekezdése szerint 2018. december 31-ig kötelezően elkészítendő új településrendezési eszközökbe beépítjük.

A módosításokkal érintett fejlesztési területek meghatározó részére már konkrét tervdokumentáció, ill. fejlesztési tanulmány áll rendelkezésre. A tervekkel, tanulmányokkal még nem rendelkező fejlesztési területek dokumentációjának készítése, ill. a fejlesztési célok pontosítása folyamatban van.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztéshez áttekintő helyszínrajzot mellékelünk, mely jelöli a fejlesztési területek elhelyezkedését.

1. Szennyvíz derogációs programhoz kapcsolódó fejlesztési területek.

Erről a Képviselő-testület már korábban döntött, legutóbb a konzorciumi megállapodás aláírásával hatalmazta fel a Polgármestert. Óballa, Surjány és Szakállás szennyvíz csatorna-hálózat fejlesztéséhez szükséges módosítások a szennyvíz tisztító és egyéb műtárgyak, szűrőmezők, vagy elvezető hálózat, véderdők, kezelő épületek, valamint a technológiában előírt hálózat és egyéb nyomvonalak elhelyezését és mindezek megközelítését biztosító közlekedési területek kijelölésének szabályozása. Ehhez kapcsolódhat a szennyvíz hálózat szélesebb kiterjesztése a bekapcsolható területek növelését megteremtő beépítésre szánt területek (lakóépület,...) kijelölése, szükség szerinti belterületbe vonása, valamint a későbbi vagy már szabályozott fejlesztési - üdülő és gazdasági - területek ellátáshoz kapcsolódó nyomvonal és kapacitás megteremtése. A szennyvíz technológiával érintett terület felhasználás településrészenként 1-1 hektárra becsülhető. Óballa esetében a terület felhasználásnál és szabályozásnál javasolt figyelembe venni a tervezett Nagyvízi Mederkezelési Tervet, és ha információnk lesz, további vidékfejlesztési tájgazdálkodási terveket. Előzetesen már ismert, hogy – külön jogszabály alapján számított – a beépítésre szánt területek kijelölésével a jelenlegi biológiai aktivitás érték csökken,

melyet közigazgatási területen belül pótolni kell. A derogációs szennyvíz program indításakor az Önkormányzat vállalta a településrendezési eszközök módosításának tervezését, ezért háromoldalú településfejlesztési megállapodásra (konzorciumi közös költségből) nincs lehetőség.

A módosítandó vizsgálandó területek:

- Törökszentmiklós Város – Surjány – egyéb belterületéhez kapcsolódó 0417/3 hrsz.-ú külterületi földrészleten a jelenleg általános mezőgazdasági terület felhasználási változása, beépítésre szánt terület kijelölése (szennyvíztisztító telep és szűrőmező elhelyezése érdekében) különleges (szennyvíztisztító) területként.
- Törökszentmiklós Város-Surjány egyéb belterületéhez kapcsolódó Surjány-Újtelep területén a jelenleg kertés mezőgazdasági (MK) terület (korábban zártkert) új beépítésre szánt területként falusias lakóterületként (Lf) építési övezetbe történő kijelölése és belterületbe vonása.
- Törökszentmiklós Város – Óballa – egyéb belterületéhez kapcsolódó 0499 hrsz.-ú külterület földrészleten, a jelenleg általános mezőgazdasági terület felhasználás változása, beépítésre szánt terület kijelölése (szennyvíztisztító telep elhelyezése érdekében) különleges (szennyvíztisztító) területként.
- Törökszentmiklós Város – Szakállas – egyéb belterületéhez kapcsolódó 0375/5 hrsz.-ú külterületi földrészleten jelenleg általános mezőgazdasági terület felhasználás változása, beépítésre szánt terület kijelölése (szennyvíztisztító telep elhelyezése érdekében) különleges (szennyvíztisztító) területként.
- Törökszentmiklós Város – Szakállas – egyéb belterületéhez kapcsolódó új beépítésre szánt terület kijelölése és út céljára történő kiszabályozás. A módosítás indítása előtt a terület felhasználást a derogációs program szerint a konzorciumi partnerrel egyeztetés és az érintett területek előzetes vizsgálata (tulajdoni, bejegyzett művelési ágak, ...) szükséges.

2. Törökszentmiklós Város külterületén az M4 gyorsforgalmi és 4 sz. főúthoz kapcsolódó fejlesztések.

Az M4 gyorsforgalmi út Törökszentmiklóst érintő szakaszaira és a NIF által szükségesnek ítélt szerviz út terület felhasználásáról a Képviselő-testület már 2012-ben döntött (232/2012. (XII.20.) Kt.-határozat és 35/2012. (XII.21.) Ök. rendelettel). Ezt követően az Önkormányzat kezdeményezésére a szerviz út kiegészítésére – mely a gyorsforgalmi főút melletti gazdasági területek (Vogel & Noot) kiszolgálását szolgálja – 2014 májusára az M4 tervezőjével elkészítette az engedélyezési tervet. Az M4-es út ismert kivitelezési leállítása és a Barta–Fegyvernek–Püspökladány közötti szakasz módosítás tervezése is megtorpant, így ez sem tette szükségessé az eddigi módosítást.

Ezzel a módosított szakasszal (NIF-el közösen) együtt terveztük a településrendezési eszközökhöz történő illeszkedést, a rendezési terv módosítását. Továbbra sem ismert, ill. konkrét időpont még nem áll rendelkezésünkre az érintett szakasz építésének újraindítására, de az esetleges főút kategória módosításáról sem. Mindentől függetlenül a Rendelet figyelembevételével indokoltnak tartjuk ezen szerviz út szakasz rendezését.

A jelenlegi 4 sz. főút mellett Surjány – Fegyvernek között engedélyezett tervvel rendelkező kerékpárút szabályozására sem került sor. A határidők figyelembevételével, a Surjány-Hús Kft.-nél kialakult gazdasági környezet és a kerékpárút kivitelezés finanszírozás lehetőségeire tekintettel ezen időszakban nem indokolt a rendezési terv módosítása. Ha rövid határidőn belül változás állna be a körülményekben, úgy javaslom a település-fejlesztési döntés meghozatalát erre a fejlesztési területre is.

A módosítandó terület:

Törökszentmiklós Város külterületén az M4 gyorsforgalmi úthoz (1+492,81 és 1 + 580 km szelvény közötti szakaszon) kapcsolódó szervizút és a 4 sz. főút melletti kerékpárút kiszabályozása.

3. Törökszentmiklós Város belterületén a Vásárhelyi Pál utcai meglévő piac bővítése:

A meglévő törökszentmiklói Piaccsarnok és területének megújítása és a kapcsolódó környezet bevonása, fejlesztése egységes piactér kialakítása érdekében. A jelenlegi áru- és árusítóstruktúra mellett a kialakuló termelői piac, a kisállat-piac, a hasznáلتikk-piac megtartására szolgáló helyek, területek, valamint parkoló, közlekedési felületek és zöldfelületek kialakítására is sor kerül. (A

Vásárhelyi Pál utca északi oldalán található parkoló felület és árusítóhelyek átalakításra kerülnek. Közösségi terek, rendezvény helyszínek, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények és zöldfelületek kialakítására kerül sor.)

A módosítás elsődlegesen a Kossuth L. úti hátsó telkek határától - Táncsics út 8 sz. alatti kereskedelmi egység határáig – a Kölcsey Ferenc út ezen szakaszát érintő tömbrészt érinti, de tágabb környezetét is be kell vonni a vizsgálatba, a készülő tanulmányterv alapján. Elsődlegesen a bővítés azonban a 1069, 1070 és 1073 hrsz.-ú ingatlanokra, valamint a Vásárhelyi Pál út déli oldalának zöldfelület rendezésére terjed ki. A bővített területtel kiegészített piac egységes Gksz övezeti besorolása indokolt, a készülő tanulmánytervek szerint.

Javasolt módosítás leírása:

- Törökszentmiklós Város belterületén a Vásárhelyi P. út piaccal szemközti terület, valamint Vásárhelyi Pál út – Táncsics út – Kölcsey F. út résztömbjét érintő piacbővítés érdekében terület felhasználás megváltoztatása és szabályozása.

4. Törökszentmiklós Város külterületén - Barta – a 0195/2 hrsz. alatti telek övezeti átsorolása, szabályozása:

Törökszentmiklós város – Barta - településrész területén, két-tantermes un. Klebelsberg iskola és tanítói lakás, valamint az iskolát kiszolgáló használaton kívüli melléképületet, közösségi ház rendeltetéssel kívánjuk hasznosítani. Az érintett terület kivett gazdasági épület és udvar művelési ággal bejegyzett, jelenleg használaton kívül álló terület, de a volt bartai lakosoknak köszönhetően az udvar rendezése elkezdődött. A volt iskola épület építéskori (Klebelsberg program, 1927) megjelenésének visszaállításával, állapotának helyreállításával közösségi házként (ökoház, kultúrház, stb.) történő üzemeltetése érdekében szükséges a módosítás. Az épület és a környezete – többek között – a tanyai gazdálkodók oktatására, képzésére a tanyasi idegenforgalmat támogató szolgáltatások fejlesztésére, gyermekek oktatáson kívüli képzésére, táborok számára szálláshelyként szolgálna.

A megjelölt rendeltetéshez igazodó terület felhasználás szükséges beépítésre szánt terület kijelölésével új, vagy a szabályozás megváltoztatása egy alövezet létrehozásával. A konkrét fejlesztési területhez közvetlen kapcsolódó volt tanyás térség terület felhasználását is indokolt vizsgálni. Várható a külterületi tanyák kormányzati szintű általános – kedvezőbb – szabályozása (10 %-os beépíthetőség és rendeltetés kiegészítés), de a - VP - településképet meghatározó épületek rekonstrukciója pályázathoz szükséges időpontra már ez nem realizálódik.

Javasolt elvégzendő módosítás:

- Törökszentmiklós Város – Barta – külterületi 0195/2 hrsz.-ú egykori iskola telek és közvetlen környezetének terület felhasználásának megváltoztatása, beépítésre szánt terület kijelölése és szabályozása.

5. Törökszentmiklós Város szűkebb központi belterületének vizsgálata:

Erre a területre készülő tanulmány fogja meghatározni a szükséges terület felhasználásokat, mely illeszkedik a jóváhagyott és módosítandó Integrált Településfejlesztési Stratégia célkitűzéseire és a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (TOP) megyére – Uniós alapokból származó támogatások felhasználására – kiírt felhívásokhoz.

Javasolt módosítás meghatározása:

- Törökszentmiklós Város központi belterületén a Pánthy E., - Batthyányi – Bocskai út – Kossuth L. út által határolt tömbök vizsgálata, részterületének szabályozása, útfeltárás lehetőségének vizsgálata.

6. Törökszentmiklós Város belterületén kézilabda munkacsarnok telepítése.

A Képviselő-testület ezen ülésén dönt a munkacsarnok építési helyszínéről. A kijelölt területre – ha az a jelenlegi szabályozásnak nem megfelelő – kell a szabályozást rendezni.

Javasolt elkészítendő módosítás:

- Törökszentmiklós Város belterületén kézilabda munkacsarnok létesítése érdekében a telepítéshez szükséges szabályozás.

Tisztelt Képviselő-testület!

A tervezési feladatok elvégzésére a Városfejlesztési Osztály ajánlatokat kért, az ajánlatok elbírálásáról készített összegzés alapján a legkedvezőbb ajánlat bruttó 5.015.500,- Ft. A tervezési díjon túl költségként jelentkezik a változással érintett területek és azok környezetét tartalmazó hiteles ingatlan nyilvántartási alaptérkép készítésének költsége. A Városfejlesztési Osztály az állami tulajdonú – Nemzeti Kataszter Program Nonprofit Kft – gazdasági társaságtól ajánlatot kért. Egyszeri felhasználás esetén a jelentkező költség 3.441.272,- Ft. Követő éves frissítéssel egyéb célú felhasználással 5 évre ennek költsége 7-10 millió forintra tehető. Részterületekre külön-külön megvásárolt ingatlan nyilvántartási alapadatok megvásárlásának költségét nem vizsgáltuk, de annak díja kedvezőbb, mint az egész közigazgatási területre. Vizsgálandó még az az alternatíva, hogy csak külterületre (zártkerttel) egyszeri felhasználásra vásároljuk meg az alaptérképet és belterületre csak a szükséges részterületeket. Az eljárás során az államigazgatási szervek előírhatják a környezeti vizsgálat elkészítését, valamint a kulturális örökségvédelmi hatástanulmányt (régészettel). Ezek várható költsége az érintett terület kiterjedésétől függően 500.000,- - 1.000.000,- Ft között várható.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztésben foglaltak megtárgyalását, megvitatását és az alábbi Képviselő-testületi határozat-tervezet elfogadását!

Törökszentmiklós, 2016. május 20.


Markót Imre
polgármester

_____/ 2016. (V. 26.) Kt. számú

Határozat

A Törökszentmiklós Város Településrendezési eszközök – több részterületet érintő városfejlesztési célok - módosításához

1. Törökszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztésben érintett akció és beavatkozási területekkel kapcsolatos településrendezési eszközök – a településfejlesztési célok figyelembevételével – módosításához hozzájárul.
2. A településrendezési eszközök módosításának költségeit az Önkormányzat 2016. évi költségvetésének 6. számú mellékletének 1. sora terhére biztosítja.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza Markót Imre polgármestert a településrendezési eszközök módosításának elindítására és lefolytatására.

Határidő: 2016. május 31.
Felelős: Markót Imre polgármester
Tekse András városi főépítész

Erről értesül:

1. Markót Imre polgármester
2. Dr. Majtényi Erzsébet jegyző
3. Közpénzügyi osztály
4. Városfejlesztési osztály
5. Városüzemeltetési osztály
6. Tekse András főépítész
7. Irattár



—
- - -

7. 9. 10. : 100 метр

дворцовъ ансамбля