

TOMPA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
KÉT FEJLESZTÉSI TERÜLETEN
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSSAL 2021.

VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ



2021. november hó

Megbízó: **Tompa Város Önkormányzata**

Telefon: 06/77/551-521

Főépítész: Szilberhorn Erzsébet

Tervező:

Felelős tervező: Balogh Tünde okl. építészmérnök

Új-Lépték Tervező Iroda Bt.

Szeged, Pécskai utca 15.

Tel. 06/62/421-256, 06/20/429-07-02

balogh.miczi@ujleptekbt.hu

(Magyar Építész Kamara TN: TT-06-0006)



Közlekedés: Szombati Csaba építőmérnök

(Magyar Mérnöki Kamara TN: Tkö 06-01176)



Környezetvédelem: Novai György

okl. környezetvédő, környezetvédelmi szakértő

Magyar Mérnöki Kamara KB-T/06/0171/H-1684/08



Energetikus, hírközlés tervező: Somogyi János villamosmérnök

(Magyar Mérnöki Kamara 06/0467, TE/H-2764, TH/H-2763)



TARTALOM

	oldalszám
1. ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁSI ÜGYEK LISTÁJA, TERÜLETE	3
2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS (határozat-tervezet)	7
3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA (rendelet-tervezet)	8
4. MÓDOSÍTÁSOKAT ALÁTÁMASZTÓ LEÍRÁS	10
5. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI, KÖZLEKEDÉSI, FÖLDTANI, KÖZMŰELLÁTÁSI ALÁTÁMASZTÁS A MÓDOSÍTÁSHOZ	15
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	18
7. KÖRNYEZETVÉDELEM	22
8. A TERVEZÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HÁTTERE, A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA	23
9. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA, MEGFELELTETÉS	23

1. ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁS TERVEZÉSI TERÜLETE

ELŐZMÉNYEK

Tompa Város Településszerkezeti tervét a 145/2011. (XI.07.) Képviselő-testületi határozattal, Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) a 22/2011.(IX.08.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a Képviselő-testület.

A hatályba lépés óta többször is történtek változások a dokumentumban, többnyire gazdasági területekre vonatkozóan. A jelenleg érvényes HÉSZ 2018. február 28-án lépett hatályba.

Időközben megszületett a *Tompa Város Településképezének védelméről* szóló 19/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet.

A jelen anyagban tárgyalt módosításra kerékpárút nyomvonalának biztosítása és gazdaságfejlesztés céljából van szükség.

Az 1. ügyben a kialakult gazdasági tevékenység (02/304 hrsz.-on működő Mobil Petrol üzemanyagtöltő állomás, kereskedelmi egység, motel) bővítése akkor valósítható meg, ha a bővítési terület (02/301 hrsz.-ú lakótelek) a telephellyel megegyező gazdasági övezetbe kerül át a Településszerkezeti tervben és a Helyi Építési Szabályzatban.

Változással érintett telek (hrsz.: 02/301, 02/304) megjelenítése az állami nyilvántartási térképen



Helyszín súlyponti EOY-koordinátái: X: 687700 Y:98190

A 2. ügyben az 53-as számú főút mellett tervezett kerékpárút megépítéséhez az út területének bővítése, a 087/1 helyrajzi számú telek kismértékű leszabályozása szükséges.

Változással érintett telek (hrs.: 087/1) megjelenítése az állami nyilvántartási térképen



Helyszín súlyponti EOY-koordinátái: X: 687750 Y: 98920

Eljárás típusa

Tompa Város Önkormányzata a fejlesztési helyszínt a 9/2021. (VII.9.) Képviselő-testületi határozattal **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította** (ld. 6. oldalon), ezért a módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált városfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Elj.**) 32. § (6) bekezdés c) pontja értelmében **tárgyalásos** rendben folyik le:

„32. § (6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

c) a képviselő-testület döntésével **kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen**, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”

A módosítási terv az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: **OTÉK**) 2012. augusztus 6-án hatályos **településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával** készült, az **Elj.** 45. § (2) bekezdés a) pontja alapján.

A terv munkaközi társadalmi egyeztetése a Tompa Város településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (VI.29.) önkormányzati rendeletben foglalt **Partnerségi** szabályok szerint zajlik le, figyelembe véve a kialakult járványhelyzetet is.

Az eljárás folyamán a tervező cég web-oldalán (www.ujleptekbt.hu) hozzáférhetők lesznek a jelenleg hatályos településrendezési eszközök és a módosítási terv.

A Településrendezési eszközök részleges módosításához 2021 októberében beérkeztek az **Elj.** 9. melléklete szerinti aktuális adatok az adatszolgáltatásra kötelezett szervektől. A természetvédelem adatait a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága, az örökségvédelmi nyilvántartást (régészet, műemlékvédelem) a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal, a bányászattal kapcsolatos adatokat a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal szolgáltatta. Megkapta az önkormányzat a borszőlő termőhelyi kataszteri nyilvántartás adatait is (Nemzeti Földügyi Központ Agrár-vidékfejlesztési Térképezési Főosztály). A gyümölcs termőhelyi kataszteri adatok a NÉBIH internetes portálról voltak elérhetők. Jelen módosításhoz ezeket az adatokat változatlanul használtuk fel.

Jelen módosítások kapcsán Tompa Város Önkormányzata nem folytatja le *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálatot**, mert nem számol azzal, hogy a környezet állapotának számottevő romlását eredményezhetnék a változások. Írásban véleményt kért az Önkormányzat a környezet védelméért felelős közigazgatási szervektől arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás a Településrendezési eszközök részleges (közösségi érdekű és gazdaságfejlesztést célzó) módosításából.

Feltétel nélkül azt nyilatkozták a következő szervek, hogy nem szükséges a környezeti vizsgálat lefolytatása:

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (természetvédelmi szempontból)

Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály (környezet- és település-egészségügy szempontjából)

Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet (súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően)

Csongrád-Csanád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet (vízügyi és vízvédelmi szempontból)

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (földvédelem tekintetében)

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály (erdővédelem tekintetében)

Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály (földtani környezetre gyakorolt hatás tekintetében)

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály

Tompa Város Jegyzője (helyi környezetvédelmi és természetvédelmi szakterületet illetően)

Feltételhez kötve azt nyilatkozták a következő szervek, hogy nem szükséges a környezeti vizsgálat lefolytatása:

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály (talajvédelmi szempontból):

Termőföldön megvalósuló vagy arra hatást gyakorló tevékenységeket és beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a megvalósítás és a későbbiekben az üzemeltetés során a környezeti hatások a környező termőföldek minőségének romlását ne eredményezzék, a termőföldeken a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.

A módosítási terület művelésből kivett, a feltétel teljesül.

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda: jelezte, hogy kiemelten kell vizsgálni a módosítások épített környezetre gyakorolt hatását – **A vizsgálatot a tervanyag tartalmazza.**

A módosítás nem keletkeztet új beépítésre szánt területet, ezért a Biológiai Aktivitásérték változásának kimutatására nincs szükség.



**TOMPA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉTŐL**

6422 Tompa, Szabadság tér 3.
tompakonk@tomp.hu
Ügyintéző: Labanczné Simity Tünde

77/551-500
77/551-510

K I V O N A T

Készült: Tompa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. július 9-én tartott **nyílt** ülésének jegyzőkönyvéből!

9/2021. (VII.9.) Képviselő-testületi határozat

Településrendezési eszközök részleges módosítása – eljárás indítása

- 1./ A Településrendezési eszközök módosítási eljárását megindítja a tompai külterületi 02/301 helyrajzi számú telek Gksz-2 övezetbe való átsorolása, valamint a tompai külterületi 087/1 helyrajzi számú telek leszabályozása ügyében kerékpárút elhelyezésének biztosítása végett.
- 2./ A tompai 02/301 és 087/1 helyrajzi számú ingatlanok kiemelt fejlesztési területként kezelendők.
- 3./ A Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásainak megítéléséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása előzetesen nem szükséges.
- 4./ Tompa Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításához szükséges anyagi fedezetét nem biztosítja. Annak költségeit a Mobil Petrol Csoport nyilatkozatában vállalta.
- 5./ Felkérem a Településrendezési eszközök módosítási tervének elkészítésére az Új-Lépték Tervező Iroda Bt-t (6720 Szeged, Pécskai u.15.), vezetője Balogh Tünde okl. építészmérnök vezető településtervezőt (kamarai nyilvántartási szám: MÉK 06/0006), valamint a Tompa Város Önkormányzata, Mobil Petrol Bt és az Új-Lépték Bt. között a háromoldalú megállapodást kösse meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Véh László polgármester

**Erről: képviselők, jegyző; pénzügyi bizottság;
Mobil Petrol Csoport, Új-Lépték Tervező Iroda Bt.
- értesülnek -
Kmft.**

Véh László sk.
polgármester

Jezsekné Kovács Szilvia sk
jegyző

A kivonat hiteles: Ruttai Anita Szilvia
Ügyintéző



2. HATÁROZAT-TERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSHOZ

Határozat-tervezet

Tompa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a melléklet szerint módosítja Tompa Város 145/2011. (XI.07.) számú Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervét. A módosítás következtében a 02/301 helyrajzi számú telek Lf jelű falusias lakóterület helyett Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe kerül át, továbbá a 087/1 helyrajzi számú, jelenleg Lf falusias lakóterületbe sorolt telek 4 m széles Ny-i területsávja KÖu közlekedési területté válik.

Felelős: Véh László polgármester
Határidő: hatályba lépéskor

Véh László
polgármester

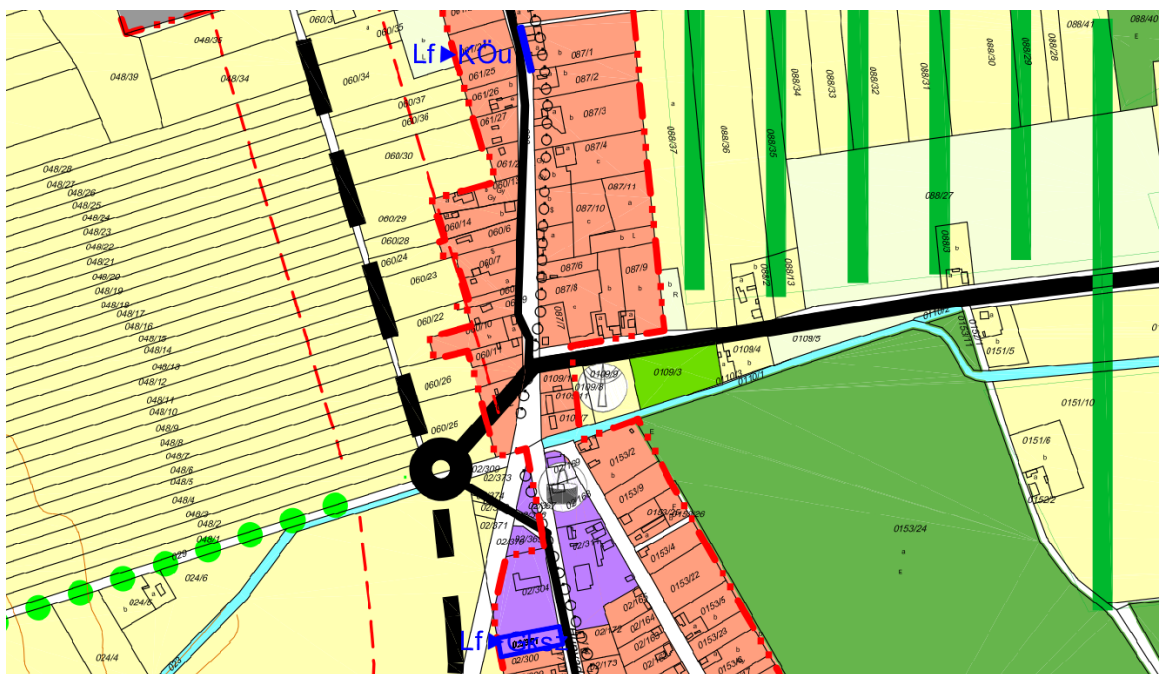
Jezsekné Kovács Szilvia
jegyző

Tompa Város Önkormányzat számú határozatának melléklete:

Településszerkezeti terv módosítás leírása

Megjegyzés: a településszerkezeti tervi ábrán a rendeltetés változását jelző kék nyíl, sraffozás és a módosítást megelőző rendeltetés kék betűjele technikai jellegű jelölés az egységes szerkezetű tervlapon már nem fog szerepelni.

T-1 Településszerkezeti terv módosított részlete (módosítási helyszín környékén))



Indoklás: A gazdaság-fejlesztés támogatása és a kerékpárút megvalósulása közösségi érdek.

3. HÉSZ-MÓDOSÍTÁS TERVEZETE

Tompa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021. (....) önkormányzati rendelete

Tompa Város Önkormányzatának a helyi építési szabályokról szóló 22/2011. (XI.08.) rendelete módosításáról

Tompa Város Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, Tompa Város igazgatási területével határos települések önkormányzatai és a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat, továbbá a *Tompa Város településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 10/2017. (VI.29.) önkormányzati rendeletben foglalt Partnerségi szabályok szerint a társadalmi egyeztetésbe bevont Partnerek, valamint Tompa Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 28/2015.(XI.30.) önkormányzati rendelete 3. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Bizottság, Ügyrendi Bizottság valamint a Szociális, Egészségügyi és Vallásügyi Bizottság véleményének kikérésével, a következőket rendeli el.

1. § Tompa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2011. (XI.08.) önkormányzati rendelete 2. mellékletét képező SZ-2 jelű terv 4.14. és 4.15. szelvényének helyébe az e rendelet 1. mellékletét képező 4.14. és 4.15. szelvény lép.

7. § E rendelet a kihirdetése napját követő napon lép hatályba. Rendelkezéseit kell alkalmazni a hatályba lépéskor első fokon el nem bírált ügyekben is, amennyiben azok az építető számára kedvezőbbek.

Tompa, 2021. ...

Véh László
polgármester

Jezsekné Kovács Szilvia
jegyző

Záradék:

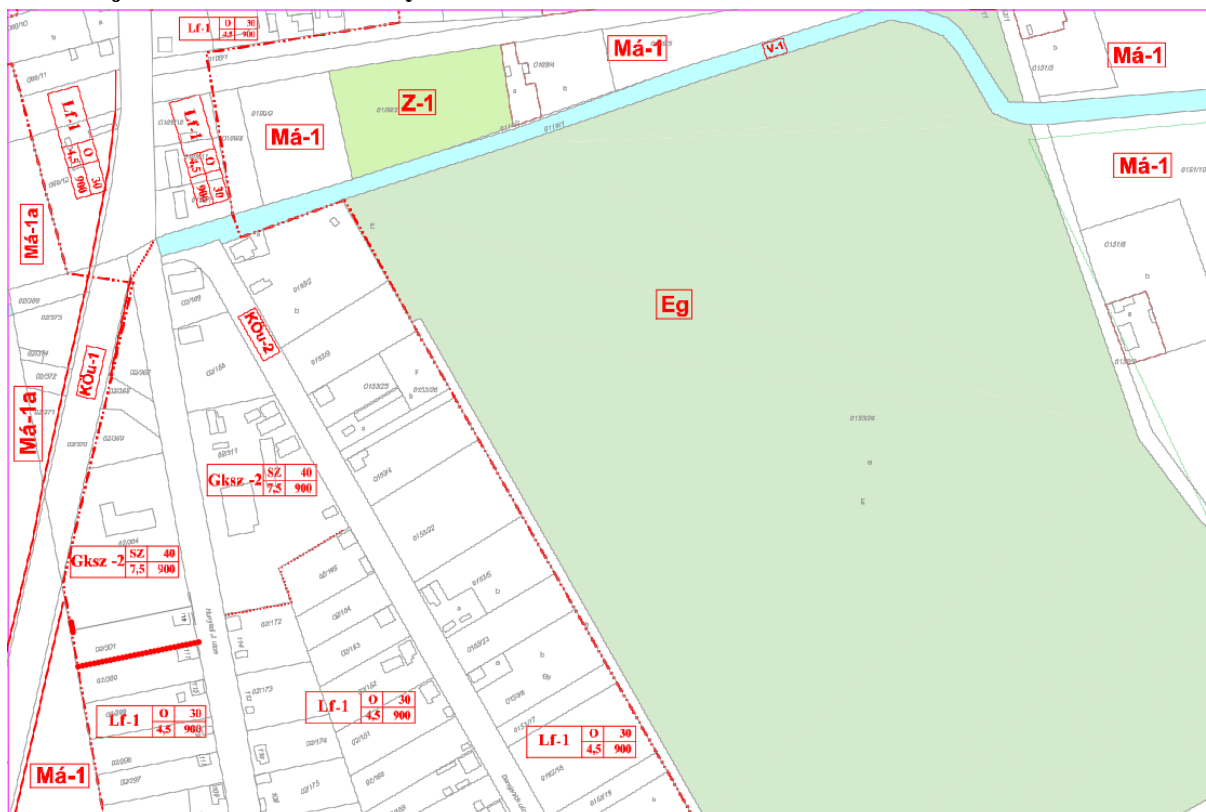
A rendelet kihirdetése a mai napon Tompa Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel megtörtént.

Tompa, 2021.

Jezsekné Kovács Szilvia jegyző

1. Melléklet a/2021. (....) önkormányzati rendelethez

1. SZ-2 jelű terv 4.14. szelvénye



4.13.

4.14.

2. SZ-2 jelű terv 4.15. szelvénye



4.14.

4.15.

4. MÓDOSÍTÁST ALÁTÁMASZTÓ LEÍRÁS

1. ügy: Mobil Petrol Csoport telephely bővítése

Módosítás lényege

A Mobil Petrol Csoport kérésére **Gksz** jelű **kereskedelmi szolgáltató** terület besorolást kap a 02/301 helyrajzi számú (Hunyadi J. u. 119. alatti) telek, 0,2 hektár (pontosabban: 1750 m²). A terület az 51-es számú főút és a belterületre bevezető útszakasz találkozásánál fekszik. A módosítást követően a telket összevonják a jelenleg is Gksz rendeltetésbe sorolt 02/304 és 02/368 hrsz-ú telkekkel, melyeken motel és töltőállomás található. A terület jelenlegi besorolása beépítésre szánt kategóriába tartozik (Lf jelű falusias lakóterület), ezért nem keletkezik új beépítésre szánt terület.

Kialakult állapot vizsgálata



Fotó É-ről

Telekhasználat módja

A változással érintett, művelésből kivont telek (hrs.: 02/301) jelenleg „udvar” telekhasználati móddal szerepel az ingatlannyilvántartásban.

A bekerített területen egy kb. 8x10 m alapterületű régi, használaton kívüli lakóépület található, amely valószínűleg bontásra kerül. A módosítás révén a szomszédos telken (hrs.: 02/301) üzemelő gazdasági telephely itt bővíthet, a helyszín az üzemanyagtöltő állomás és a hozzá kapcsolódó kereskedelmi-szolgáltató, szállásszolgáltató tevékenységhez kapcsolódóan épülhet be. A két telek össze lesz vonva. A fejlesztések néhány év múlva várhatók.

Szomszédos területek használati módja

A Hunyadi utca 119. alatti helyszínt nyugat felől az 53-as számú főút, délről a külterületi fekvésű, szintén „udvar”-ként nyilvántartott falusias lakótelkek határolják.

Változással érintett helyszín helyzete a jelenleg hatályos tervlapokon

Tompa belterületének a tervezés idején hatályos szerkezeti terve (részlet) – módosított tervrészlet a 2. fejezetben szerepel (módosítási terület csillaggal jelölve)



A jelenleg hatályos **szerkezeti tervlap**on a módosítási helyszín Lf jelű beépítésre szánt falusias lakóterület kategóriában szerepel. A környezetet tekintve délen szintén Lf jelű falusias lakóterületek, nyugat és kelet felől KÖu közlekedési területek vannak kijelölve, északon a bővítésre szánt telephely Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területegysége található.

A szerkezeti terv módosítása kizárólag a fejlesztési helyszínt érinti, a környékén kijelölt területfelhasználás változatlanul marad.

A **szabályozási tervlap**on a fejlesztési helyszín (hrsz.: 02/301 telek) **Lf-1 falusias lakóövezeti** besorolású, előírásai a következők:

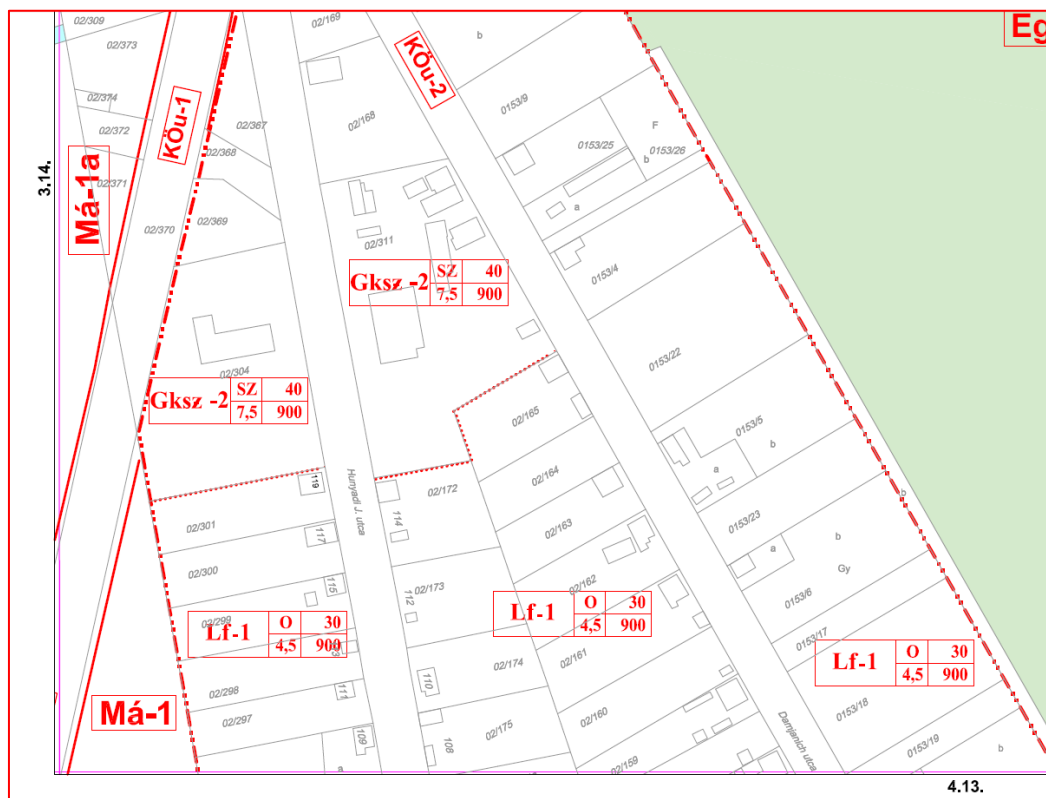
Beépítés módja: oldalhatáron álló

Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %

Építménymagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m

Kialakítható telek legkisebb területe: 900 m²

Tervezés idején hatályos SZ-2 szabályozási terv 4.14. szelvényének részlete a helyszín környezetében (módosított szabályozást ld. a 3. fejezetben)



Változással érintett helyszín tervezett előírásai

A 02/301 helyrajzi számú telek beolvad a vele észak felől szomszédos **Gksz-2** jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe, melynek előírásait a jelenleg hatályos **HÉSZ rögzíti és azok a módosítást követően is változatlanul érvényesek maradnak:**

Beépítés módja: szabadon álló

Megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %

Építménymagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m

Kialakítható telek legkisebb területe: 900 m²

Zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %

Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók

A jelenlegi előírásokhoz képest a beépítettségi mérték növekszik (10 %-ponttal), és az építménymagasság is magasabb lesz (4,5 m helyett 7,5 m).

Az övezetben elhelyezhető **funkciók körét** a HÉSZ 17. § szabályozza:

„17.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a város nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített illetve beépíthető területe.

(2) A kereskedelmi szolgáltató terület valamennyi építési övezetében az előírások figyelembevételével:

a) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület és az azokhoz kapcsolódó szociális ellátás és szórakoztatás építményei

b) gazdasági tevékenységi célú épületen belüli szolgálati lakás

c) iroda elhelyezhető.”

Előkert tekintetében a HÉSZ nem rendelkezik, az illeszkedési szabály alapján 0-12 m közötti értékek elfogadhatók.

2. ügy: Kerékpárút nyomvonal-biztosítása

Módosítás lényege

Az 53-as főút mentén épülő kerékpárút helybiztosítása érdekében a 087/1 helyrajzi számú telek közút felőli, nagyjából 4 m széles sávját közterülethez szükséges csatolni, a telekrész (200 m²) Lf falusias lakóterület helyett **KÖu** jelű **közlekedési és közmű területbe** kerül át. A telken lévő tanyaépületet a szabályozás nem érinti. A módosítást követően a telekből leválasztható a kerékpárút építéséhez szükséges területszávját. A beépítésre szánt terület csökken.

Kialakult állapot vizsgálata



Fotó Ny-ról

Telekhasználat módja

A változással érintett, művelésből kivont telek (hrsz.: 087/1) jelenleg „udvar” és sz4 földminőségű szántóművelési ágban szerepel az ingatlannyilvántartásban.

A bekerített telek udvar-részen egy kb. 8x13 m alapterületű régi, használaton kívüli tanyaépület található, melynek az utcavonaltól mért legkisebb távolsága 4,1 m. A telek jelenlegi területe a nyilvántartási térképen mérve 7132 m², a módosítás után 6913 m².

Szomszédos területek használati módja

A 7. tanyaszám alatti helyszínt nyugat felől az 53-as számú főút, északról a 086/1 hrsz.-ú önkormányzati földút, délről tanyás telkek, keletről külterületi szántók határolják.

Változással érintett helyszín helyzete a jelenleg hatályos tervlapokon

Tompa belterületének a tervezés idején hatályos szerkezeti terve (részlet) – módosított tervrészlet a 2. fejezetben szerepel (módosítási terület csillaggal jelölve)



A jelenleg hatályos **szerkezeti terv** alapján a módosítási helyszín Lf jelű beépítésre szánt falusias lakóterület kategóriában szerepel. A környezetet tekintve délen és északon szintén Lf jelű falusias lakóterületek, nyugat felől KÖu közlekedési terület van kijelölve (53-as számú főút), kelet felől mezőgazdasági terület található.

A szerkezeti terv módosítása kizárólag a fejlesztési helyszínt érinti, a környékén kijelölt területfelhasználás változatlanul marad.

A **szabályozási terv** alapján a fejlesztési helyszín (hrsz.: 087/1 telek) **Lf-1 falusias lakóövezeti** besorolását, **nem változik**, előírásai a következők:

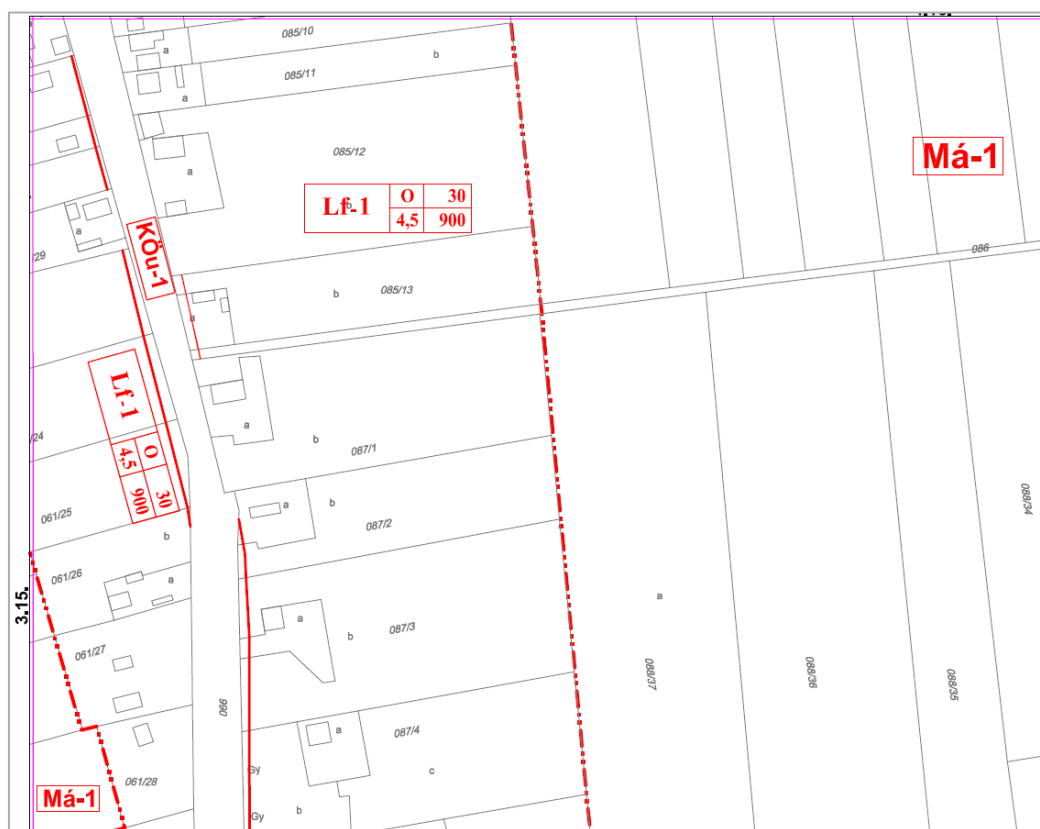
Beépítés módja: oldalhatáron álló

Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %

Építménymagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m

Kialakítható telek legkisebb területe: 900 m²

Tervezés idején hatályos SZ-2 szabályozási terv 4.15. szelvényének részlete a helyszín környezetében (módosított szabályozást ld. a 3. fejezetben)



Változással érintett helyszín tervezett előírásai

A 087/1 helyrajzi számú telekből **4,0 méter széles területsáv KÖu-1 közlekedési övezetbe kerül át**. Ez a méret több szempontból is észszerűnek látszik: a telek homlokvonala ilyen mértékben ugrik előre a délről szomszédos telek homlokvonalaéhoz képest; a 4 m-es terület leválasztása nem érinti a meglévő tanyaépületet, amely 4,1 m-re áll az utcavonaltól; az észak felől következő tanyás telekből szintén kb. 4 méter széles területsávot szabályoz le az SZ-2 tervlap.

A módosítást követően a leszabályozott telekrészt valószínűleg önálló helyrajzi számra leválasztják és a kerékpárút-projekt megvalósítása keretében hasznosul.

5. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI, KÖZLEKEDÉSI, FÖLDTANI, KÖZMŰELLÁTÁSI ALÁTÁMASZTÁS A MÓDOSÍTÁSHOZ

Környezetalakítás

A módosítás révén az **1. módosítási helyszín** gazdaságfejlesztésre alkalmassá válik, és összevonható lesz a meglévő gazdasági telephellyel, amely jelenleg is beépített. A megengedett építménymagasság 7,5 m lesz a telekre vonatkozóan (Gksz-2 övezet), amely megfelel a bővítésre szánt telephelyen jelenleg meglévő épület magasságának (ld. alábbi fotón).

Fotó északról



A helyszín lakóterületi környezetében (dél és kelet felől) a megengedett építménymagasság 4,5 m (falusias lakóövezet), ez a magasság megfelel a tanyasoron kialakult beépítési magasságnak.

A mezőgazdasági művelésű környezetben az építménymagasságot helyi előírás hiányában az OTÉK (2012. augusztus 12-i állapot szerinti) előírása szabályozza, amely az önálló lakóépületre a 7,5 m korlátot állapítja meg.

Megállapítható, hogy a módosítás következtében a 087/1 helyrajzi számú telken megnövekvő építménymagasság (7,5 m) nem okoz utcafépi anomáliát, illeszkedni tud a környezetbe.

A **2. módosítási helyszínen** nem történik olyan beavatkozás, amely a környezetalakítás szempontjából értékelhető. A telek leszabályozása a meglévő épületet sem érinti.

Közlekedés

A módosítás **nem változtatja meg** Tompa kialakult közlekedési hálózatát, sem a két érintett helyszín közötti megközelítésének jelenlegi módját.

Az **1. helyszín** a Hunyadi utca 119. számú telek, amely jelenleg lakóépülettel beépített, de a jövőben a szomszédos telken lévő üzemanyagtöltő és kereskedelmi egység (Mobil Petrol Csoport) telkéhez fogják csatolni. A telephely az 53-as számú főút és a Hunyadi utca (bekötőút) között fekszik, mindkét irányból be lehet közlekedni. A kialakult útsatlakozások a jövőre nézve is megfelelőek lesznek. A fejlesztést néhány év múlva tervezik, korszerűsítik és bővítik majd a szolgáltatásokat.



A **2. módosítási helyszín** szintén az 53-as számú főút mellett található. A lakótelek szabályozásának módosítása közlekedési célt szolgál: a kerékpárút a közút területének bővítése révén elhelyezhető lesz ezen a beszűkült szakaszon is.

Földtani adottságok

A módosítás nincs kihatással a település geológiai, vízrajzi, földtani helyzetére. A 2011. évi alapterv leírása röviden beszámol a város területének adottságairól a következők szerint:

„Tompai térsége a Bácskai-síkvidék DK-i szélén, a Bácskai löszös síkság K-i szélére eső tájegységén helyezkedik el a 124-139 mBf. – i tengerszint feletti magasságon. A terület enyhe lejtésű, a belvízcsatornák felé mutató, fő lejtésviszonya Ny-DNy-ról K-ÉK-i irányú. Az alacsonyabb területek a közigazgatási terület ÉK – i részein találhatók, míg a belterület alatti területek a középmagas részen települtek.

Földtani szempontból a talajképző kőzet a közigazgatási terület Ny-i 2/3-án a pleisztocén korú lösz és löszös üledék, míg K-DK-i 1/3-án az ugyancsak pleisztocén futóhomok.

Mérnökgeológiai szempontból a közigazgatási terület Ny-i 2/3-án a lösz, lejtőlösz, illetve foltokban a futóhomok, a közigazgatási terület K-DK-i 1/3-án pedig a futóhomok, illetve foltokban a mészszip, édesvízi mészkő a jellemző talajtípus.

Genetikai talajtérképek alapján a közigazgatási terület Ny-i 2/3-án az alföldi mészlepedékes csernozjom talajok, DK-i részein humuszos homok, K-en futóhomok, míg ÉK-en a belvízcsatornák környezetében szolonyecses réti, illetve csernozjom jellegű homoktalajok, É-on foltokban pedig mészlepedékes csernozjom talajok fordulnak elő.

Fao talajtérképek szerint a közigazgatási területen általában mészlepedékes csernozjom talajok, míg a közigazgatási terület K-i, DK-i szélein csernozjom jellegű homoktalajok fordulnak elő.

A vizsgált területen kiemelt védettségű geológiai képződmény, védendő földtani érték nem található.

A település közigazgatási területén nincs legális, működő építőipari, illetve szilárd ásványi **nyersanyag lelőhely** (működő külszíni bánya, illetve bányászati célt szolgáló létesítmény – készletezett megkutatott terület) sem. (Szilárd ásványi nyersanyag kutatást a bányafelügyelet nem engedélyezett.)

A település közigazgatási területét lefedi a *Tompa – szénhidrogén kutatási terület*.

A településen esetlegesen található korábban felhagyott **anyaggyödröket** (homok- és

agyagbányákat) a területek későbbi hasznosításának megfelelően rekultiválni szükséges. A talaj (és talajvíz) öntisztuló képességét meghaladó mértékű szennyezéssel járó tevékenység (területhasználat) megfelelő műszaki védelem nélkül nem végezhető. A megtörtént és esetlegesen bekövetkező szennyezések szakszerű ártalmatlanításáról, (rekultivációjáról) gondoskodni kell.”

Közműellátás

Az **1. módosítási ügy** helyszíne a meglévő üzemanyagtöltő állomás, kereskedelmi egység, és pillanatnyilag üzemén kívüli motel bővítési területét képezi. A telephely, amelyhez majd csatolják, jelenleg is ellátott a vállalkozás számára szükséges közművekkel. A szennyvíz-elhelyezés zárt tárolóban van megoldva, ahonnan engedéllyel rendelkező szolgáltató rendszeresen elszállítja. A néhány év múlva tervezett szolgáltatás-fejlesztés konkrét programja és közműellátási igénye egyelőre nem ismert, de feltehetően a jelenlegi ivóvíz-ellátás, villamosenergia, valamint az elektronikus hírközlési ellátások megfelelőek lesznek.

A **2. módosítási ügy** a közműellátás tekintetében nem jelent változást, a meglévő épület előkertje közterületbe kerül át. Az ivóvíz-ellátás, villamosenergia, csapadékvíz-elvezetés, elektronikus hírközlés tekintetében beavatkozás, igénynövekedés nem várható.

Ivóvízellátás szempontjából Tompa város önálló vízművel rendelkezik. A település belterületének vízellátása a **helyi vízbázis fűrt kútjairól történik**. A szükséges vízmennyiség a vízműtelepen biztosított. Vezetékes vízzel ellátott a belterület és a tanyasorok. Utóbbihoz tartoznak a módosítási területek. A vízellátó rendszer (vízbázis, illetve vízmű) szabad kapacitással rendelkezik, vízigény növekedést ki tud elégíteni.

Szennyvízelhelyezés tekintetében Tompa város szennyvíztisztításának és szennyvíz-csatornázásának kiépítése a KEOP 7.1.2.0-2008-0229 keretében a belterületen megtörtént.

Villamosenergia-ellátás Tompán a Kelebia, Csikéria és Kisszállás felől kiépített 20 kV-os hálózatról biztosított. A módosítás nem teszi szükségessé a hálózat bővítését, vagy új transzformátor-állomás telepítését.

Földgázellátás Tompa közigazgatási területén a Mélykút irányából érkező ϕ 200 KPE, majd DK felé Kelebiára ϕ 160 KPE csővel tovább haladó 8 bar nyomású nagyközépnomású gázvezetékéről biztosított.

Csapadékvíz-elvezetés szempontjából Tompa közigazgatási terület fő befogadója a Tompai-főcsatorna, melynek befogadója a Köröséri-főcsatorna. A Tompai-főcsatorna a vasúti pálya és a közigazgatási határ mellett lévő tóba vezeti a vizet, ahonnan zsilipes szabályozással kerül átvezetésre a víz a vasúti pálya alatt Kelebia község közigazgatási területére. A módosítás során nem keletkezik új beépítésre szánt terület, vízgazdálkodási beavatkozásra nem lesz szükség.

Elektronikus hírközlés tekintetében a község közigazgatási területén a Magyar Telekom Nyrt. üzemeltetésében lévő *fénykábeles gerinchálózat* üzemel (Kiskunhalas-Kelebia optikai kábel). gerincezeték

A község telefonhálózata kiépült, üzemeltetője szintén a Magyar Telekom Nyrt. A telefonhálózat részben alépítmény és kábel, részben pedig légvezeték kialakítással épült.

A község közigazgatási területén belül 3 db. mobil telefon torony (erősítő állomás) van kiépítve, melyek lehetővé teszik a település fejlesztésével párhuzamosan a hírközlő berendezések további bekapcsolását is.

A város központi belterületén a kábeltvé hálózat gyakorlatilag kiépült, az üzemeltető a DIGI Kft.

A módosítási területek **jelenlegi ellátása megfelelő.**

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az örökségvédelmi adatokat Tompa Város Önkormányzat megkérte és megkapta a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályától. Az alábbiakban közreadjuk a műemlékek és régészeti lelőhelyek legfontosabb adatait.

Az adatok szerint a módosítási helyszíneken nincs nyilvántartott **régészeti lelőhely**.

A helyszínek és a régészeti lelőhelyek viszonya



Módosítási helyszínek:

Tompa két **műemlék épülete**, a Redl-kastély és a Szent Anna R. k. templom a módosítási helyszínektől távol (5 km-re) fekszik. A helyszíneken nem található számottevő építészeti örökségvédelmi érték.

Tompa Város műemlékei a 2021. októberi országos nyilvántartás szerint

	1	2	3	4	5
1	Törzsszám	Azonosító	Név	Védelem	Helyrajzi szám
2	692	18864	Tompai Rédl-kastély kertje	általános műemléki védelem	0290/16, 0290/20, 0290/15
3	692	20714	Redl-kastély ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	0290/16, 0291, 0290/21, 0283, 0290/26, 0290/29, 0290/31, 0290/27, 0290/11, 0290/12, 0290/13, 0290/14, 0290/24, 0290/25, 0297
4	16386	31038	szántóföldi bunker	Műemlék	022/34, 022/35
5	692	2367	Redl-kastély	Műemlék	0290/20, 0290/15
6	6828	2366	Szt. Anna kápolna	Műemlék	0290/16

Tompa Város régészeti lelőhelyei a 2021. októberi országos nyilvántartás szerint

	1	2	3	4
1	KÖH azonosító	Lelőhely száma	Lelőhely neve	Helyrajzi szám
2	35380	1	Újföldek, 102. őrház	0136/43, 0128, 0436/6
3	35381	2	Vasúti őrház	0362/1, 0362/2
4	35382	3	Fodor-tanya	0751/22, 092/1, 070/4, 090/17, 091, 089/1, 067/1
5	35383	4	Elkerülő út	0356/4, 0356/5, 0356/3, 0356/2, 0356/1, 0356/6, 0358/57, 0358/62, 0358/63, 0358/59, 0358/58, 0356/7, 0356/8, 0358/61, 0358/54, 0358/53, 0358/55, 0356/9, 0356/10, 0356/14, 0356/30, 0356/31, 0356/32, 0356/33, 0356/34, 0356/35, 0356/36, 0356/37, 0356/38, 0356/39, 0356/40, 0356/41, 0356/42, 0356/43, 0356/44, 0356/45, 0356/46, 0356/47, 0356/48, 0356/49
6	35385	6	Elkerülő út III.	0356/4, 0356/5, 0356/3, 0356/2, 0356/1, 0344/5, 0344/6, 0356/6, 0344/2, 0344/4, 0344/3
7	35386	7	Tompa-Országhatár közötti teherforgalmi út	0312/16, 0312/15, 0312/14, 0312/25, 0313
8	35387	8	Tompa-Országhatár közötti teherforgalmi út II.	0301/3, 0301/7, 0304/2, 0304/1, 0301/8
9	35388	9	Tompa-Országhatár közötti teherforgalmi út III.	0292/15, 0292/19
10	35389	10	Tompa-Országhatár közötti teherforgalmi út IV.	0294/6, 0294/5, 0293, 0292/24
11	35390	11	Tompa-Országhatár közötti teherforgalmi út V.	0301/8
12	35392	12	Tompa-Országhatár közötti teherforgalmi út VI.	0301/8

13	35393	13	Tompa-Országhatár közötti teherforgalmi út VII.	0294/10
14	35394	14	Tompa-Országhatár közötti teherforgalmi út VIII.	2032/1, 0229/8, 2019, 2035/1, 2015, 2034, 2018, 0229/21, 0229/22, 0229/23, 0229/26, 0229/27, 0229/29, 2032/5, 2032/6, 2033/3, 2033/5
15	27601	15	Állami Gazdaság	0318/1, 0319/1
16	27603	17	Kossuth utca	507, 546/2, 547, 503/2, 504/1, 504/2, 545/1, 545/2, 506/2, 546/1, 503/1
17	36245	19	Rákóczi Csillaga MGTSz VI.	0114/2, 0126/22, 0126/23, 0123
18	27521	20	Kozla-tanya	0126/22, 0126/23
19	58440	21	Külső Új sor I.	0134/31, 0137/1
20	58441	22	Külső Új sor II.	0165/4, 0137/2, 0165/1, 0136/23, 0136/52, 0136/22, 0136/53, 0136/47
21	59483	23	Felső-Sáskalapos, Észak	0183/8, 0183/7, 0183/11, 0183/9, 0183/10, 0183/6
22	59484	24	Katonaföldek, Narancsik-tanya	0444/8, 0444/7, 0444/9
23	78199	25	Tompa-Északi határa, Halasi út mentén	065/16, 065/5, 0803, 066, 065/17, 068/4, 068/6, 068/7, 0802/15, 0802/14, 0802/13, 0802/12, 0802/11, 0802/8, 0802/6, 0802/5, 0802/10, 0802/9, 0759/1, 068/21, 068/9, 068/15, 068/13, 068/11, 068/14, 068/12, 0755, 0802/7, 068/20, 068/10, 067/1, 0756/1, 0757/1, 0757/3, 0758/10, 0758/11, 0758/12, 0758/5, 0758/6, 0758/7, 0758/8, 0758/9, 0797/7, 0797/8, 0797/9, 0798/1, 0798/2, 054/1, 054/2, 065/55, 065/56, 065/57, 065/58, 065/59, 065/60, 065/61, 065/62, 065/63, 065/64, 067/2, 068/28, 068/29, 068/32, 068/33, 068/35, 068/36, 068/37, 068/38, 068/39, 068/40, 068/41, 071/1, 075/19
24	82551	26	Katonaföldek, Római út	0444/8, 0444/7, 0444/9, 030, 0436/1, 0443, 035/20, 035/40, 035/3, 035/2, 037/1, 035/25, 035/24, 035/23, 035/26, 035/1, 037/2, 059, 048/38, 048/40, 060/15, 051/11, 051/16, 051/18, 051/3, 051/2, 035/55, 033/9, 033/2, 033/10, 035/53, 035/54, 0435, 0434/4, 0434/3, 0430/30, 0444/18, 0444/6, 036/1
25	82553	27	Körös-oldal, római út	0114/2, 0385/9, 0128, 0126/23, 0123, 0384, 0385/23, 078/3, 078/2, 078/14, 078/5, 078/22, 0117/2, 0108/2, 0110/1, 0112, 0108/3, 079, 0101, 084/24, 0118/4, 0116/2, 0116/3, 0119/29, 0118/2, 0115/2, 099/34, 099/35, 078/20, 078/16, 078/17, 099/17, 099/18, 099/16, 0105/52, 0105/53, 0105/55, 0105/56, 0105/54, 0105/31, 0105/18, 0105/71, 0105/57, 0105/58, 0105/19, 0105/5, 0119/14, 0102, 099/33, 0105/4, 0105/3, 099/20, 099/23, 099/22, 099/21, 099/19, 0119/24, 0119/15, 0119/16, 0119/23, 0105/20, 0119/13, 0119/12, 078/23, 078/15, 081/1, 084/26

26	83985	28	Ördögárok I.	0108/2, 0110/1, 0112, 0108/3, 079, 099/17, 099/18, 099/16, 099/33, 099/23, 099/22, 099/21, 099/19, 0147/9, 0143/4, 0148, 0138/2, 0149/5, 0150/2, 0147/15, 0122/16, 0151/19, 0147/14, 0147/6, 0147/8, 0147/7, 0147/2, 0147/13, 0122/25, 0122/13, 0103/16, 0103/4, 0103/9, 0103/3, 0122/15, 0122/14, 0103/18, 095/37, 095/36, 095/24, 095/35, 0103/13, 0103/17, 0105/46, 0144
27	83987	29	Ördögárok II.	0301/8, 0312/16, 0312/15, 0312/14, 0312/25, 0358/61, 1544/7, 1544/8, 1544/9, 0310/46, 0308/1, 0306/1, 0309, 0305, 0311/2, 0310/37, 0310/43, 0310/44, 0310/47, 0302, 0303/2, 0304/7, 1541/7, 1541/8
28	83989	30	Ördögárok III.	0290/31, 0290/33, 0289, 0288/3
29	83991	31	Ördögárok IV.	0284/5, 0286/5
30	83993	32	Ördögárok V.	0297, 0272/21, 0328, 0327/1, 0329/10, 0327/2, 0272/20, 0272/18
31	83995	33	Katonaföldek, sánc I.	035/20, 035/40, 035/3, 035/2, 037/1, 035/25, 035/24, 035/26, 035/1, 037/2, 059, 048/38, 048/40, 060/15, 051/11, 051/16, 051/18, 051/3, 051/2, 035/55, 033/9, 035/53, 035/54, 036, 033/7, 033/8, 0844/3, 0845, 054/1
32	83997	34	Katonaföldek, sánc II.	037/43, 031/9, 031/10, 031/18
33	83999	35	Zsidóföldek, sánc III.	078/22, 079, 084/24, 078/20, 078/16, 078/17, 078/23, 078/15, 078/21, 080/4, 080/3, 081/1
34	84001	36	Körösoldal, sánc IV.	0108/2, 0110/1, 0112, 0108/3, 079, 0101, 0103/16, 0103/18, 0103/13, 0103/17, 0105/46, 0120/2, 0121/11, 0105/9, 0119/28, 0105/10, 0121/4, 0121/3, 0121/10, 0105/13, 0105/12, 0105/11, 0105/48, 0105/49, 0105/50, 0105/47, 0121/2, 088/9, 088/10, 088/11, 088/42, 088/43, 088/44
35	35397	37	Zsidóföldek- dűlő	099/33, 099/23
36	85093	38	Szabadföld u 17.	2049, 2050
37	86021	39	Szent István u.	02/45, 02/360, 02/36, 02/366, 02/37, 02/28, 02/29, 02/365, 02/386, 02/387, 02/48, 02/30, 02/364, 02/27, 02/22, 1045/5, 1045/6, 02/359, 02/44, 02/46, 02/385, 02/388, 02/41
38	86095	40	Tompai örökföldek	2049,2050
39	36247	41	Sáskalapos	0204
40	88597	42	Állami gazdaság	0360/24, 0360/18
41	95591	43	Ábrahám-tanya	0362/1, 091, 0436/3, 090/14
42	95593	44	Árva-tanya mellett	0165/4, 0137/2

7. KÖRNYEZETVÉDELEM

A változások környezetvédelmi értékelése

A módosítás keretében a területfelhasználás változása összesen 0,2 hektárt érint, a beépítésre szánt terület kismértékben csökken.

Az **1. ügyben** a művelésből kivont, üzemanyag-töltő-állomásként használt, a jelenlegi szabályozásban Gksz jelű beépítésre szánt kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területnek minősülő telephely kismértékben bővül egy megvásárolt szomszédos lakótelekkel, amely szintén Gksz besorolást nyer. A változás csekély területi kiterjedésű az igazgatási területhez képest, termőföld nincs érintve, a telephely és a lakótelek egyaránt művelésből kivont.

A tervezett fejlesztések, melyek időtávja néhány év, a kialakult szolgáltatási funkciókat tovább bővítik és korszerűsítik majd. A környezeti levegő terheltségi szintjében még **lokálisan sem várható jelentős változás**. Az légszennyező anyagok kibocsátására (emisszió) és a levegőterheltségi szintre (immisszió) a mindenkor érvényes országos érvényű előírásokat kell irányadónak tekinteni.

A **2. ügyben** a tanyasori falusias lakóterület telkéből 4 m sáv a közút területéhez kerül át kerékpárút-építés céljából. A változásnak **nincs közvetlen környezetvédelmi következménye**.

Mindkét helyszín esetében a környezetvédelmi szempontokat alapvetően meghatározza az **53-as számú főút melletti fekvés**. Tompa jelenleg hatályos rendezési tervének környezetvédelmi alátámasztó munkarésze részletesen kifejti a főút áthaladásából eredő levegő-tisztasági és zajvédelmi helyzetet és számol a változások hatásaival. A szakági leírás egyebek között rögzíti:

„**A közúti forgalomból adódó levegő- és zajterhelés** a település térségében helyenként és időnként igen számottevő és a forgalom növekedésével egyre növekvő mértékű. Az 53. sz. főút az igazgatási terület középső részén halad és a területet É-D-i irányban szeli át, mely a belterület É-i és D-i szélét érinti csak, a központi belterületet gyakorlatilag elkerüli és általában nagy közterületi szélességű területeken vezet, és az uralkodó szélirány ezen légszennyező anyagokat a lakóterületek egy igen jelentős része felé továbbítja, azonban csak a rövid közeli szakaszokon okozva ezzel érzékelhető levegőterhelést. Az út belterületi szakaszainak becsült távlati forgalmából számított zajterhelés átlagos becsült értéke a belterületi lakóterületen $LAM(7,5) = 65/58$ dBA (nappal/éjjel).

A főút ezen belterületi szakaszai mellett meglévő lakó-, különleges- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek találhatóak az általában nagy, illetve közepes szabályozási szélesség mellett 0-5,0 m-s előkerttel épített épületekkel, valamint különleges- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek létesülnek megfelelő védőtávolság és közterületi szélesség biztosítása mellett. Az út ezen szakaszainak a forgalmából adódóan a lakóterületekkel érintett szakaszok mellett általában nem számottevő mértékű (nappal 1-2 dBA, míg éjjel 2-4 dBA) zajhatárérték túllépés adódik. A zajcsökkentés passzív zajvédelmi intézkedésekkel érhető el (sebességkorlátozás, a közút felőli védendő helyiségek nyílászáróinak zajvédő üvegezése, akusztikai szempontból ún. „csendes” aszfalt burkolat az út belterületi szakaszain, stb.).”

Zaj- és rezgésvédelem tekintetében az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet tartalmazza. A zajvédelmi kategória az 1. ügy esetében változik, a jelenlegi „falusias lakóterület” helyett a módosítás utáni besorolásban „gazdasági terület”, melyben a Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre nappal 06–22 óra között 60 Db, éjjel 22–06 óra között 50 Db. A tervezett módosításnak zajvédelmi akadálya nincs, a lakóteleket a gazdasági telephellyel összevonják, lakófunkció most sincs és a jövőben sem lesz a területen.

A **felszín alatti víz és földtani közeg védelme** szempontjából Tompa területét a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet, figyelembe véve a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait, az „érzékeny” területek közé sorolja. A szennyezettségi határértékek tekintetében a 6/2009 (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet az irányadó.

A felszín alatti vizek és a földtani közeg jó minőségi állapotának biztosítása érdekében a tevékenység végzése során szennyező anyag, illetve lebomlása esetén ilyen anyagok keletkezéséhez vezető anyagok használata, illetve elhelyezése csak műszaki védelemmel folytatható.

Amennyiben a területen tervezett tevékenységek végzésekor betartják a vonatkozó hatályos jogszabályi, hatósági és műszaki előírásokat akkor a felszín alatti vizek és a földtani közeg állapotában számottevő változás nem várható.

A tervezett változtatások lokálisan, az adott települési környezetben a megengedett mértékű, kockázatok nélküli környezetterhelésekkel valósíthatók meg és tarthatók fenn.

A módosítás csak lokálisan, kis területi egységeket érint. Jellegénél fogva nem változtatja meg a település tájszerkezetét, zöldfelületeinek rendszerét. A módosítás a biológia aktivitásérték szempontjából nem igényel vizsgálatot. Környezetvédelmi szempontból összességében a tervezett változások Tompa város egészére nézve számottevő hatást nem eredményeznek.

8. A TERVEZÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HÁTTERE, A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

Tompa Város *Településfejlesztési Konceptióját* 2010-ben fogadta el a képviselő-testület. A dokumentum alapelveként rögzíti: „első számú feladat a **gazdasági társaságok és egyéni vállalkozások ösztönzésével**, a külső tőke bevonásával munkahelyek teremtése, az életkörülmények javítása úgy, hogy a fenntartható fejlődés is meglegyen.”

A folyamatban lévő **1. módosítási ügy hozzájárulhat** a gazdaság fejlődéséhez, ezáltal a munkahelyek bővüléséhez.

A koncepció közlekedésfejlesztési téren megállapítja: „Kerékpárutak a helyközi-lakó és turisztikai igények kielégítésére szükségesek.” A **2. módosítási ügy segíti** a cél megvalósítását.

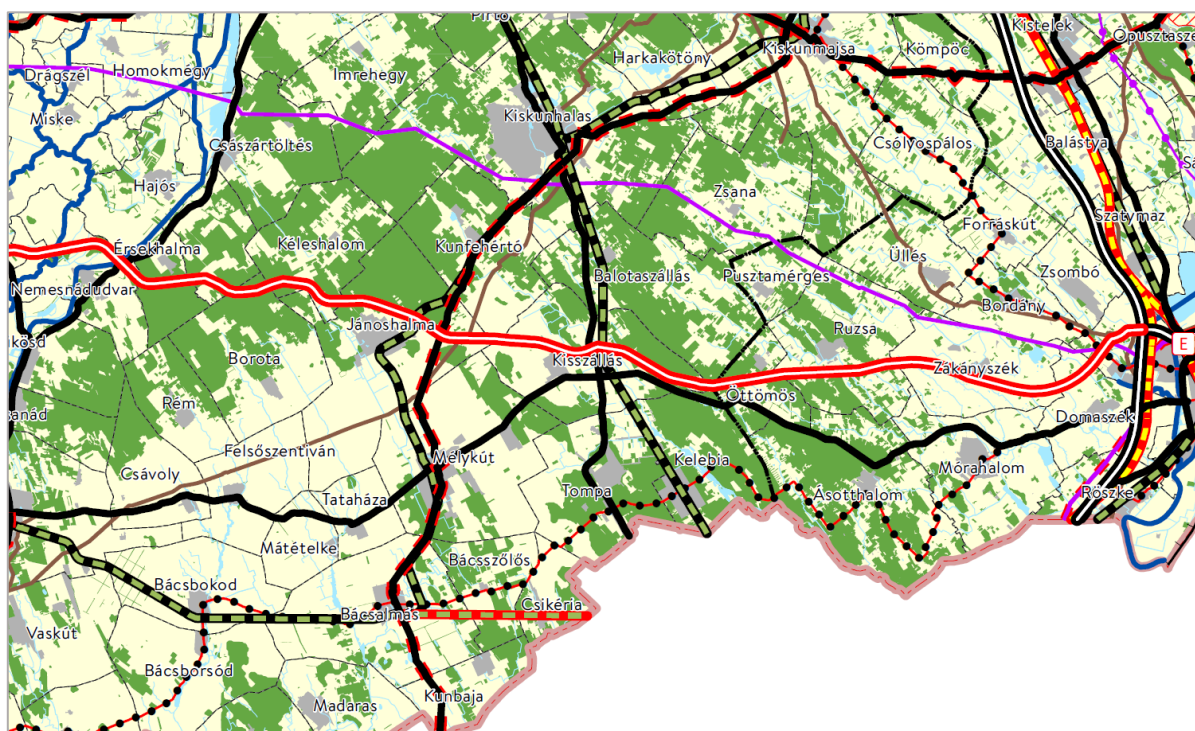
Az önkormányzat a 9/2021. (VII.9.) Képviselő-testületi határozattal támogatta a módosítási ügyeket, ezzel deklarálva, hogy annak céljai összhangban vannak a fent említett településpolitikai elhatározásokkal.

9. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA, MEGFELELTETÉS

A *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban *településfejlesztési rendelet*) 3. melléklet 1.2.2. pontja a településszerkezeti terv alátámasztó munkarészei között előírja a „*területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép*” és „*leírás (számítás)*” készítését. Jelen fejezet ennek az előírásnak tesz eleget.

A *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban OTvT) rendelkezik az ország területeinek használati módjáról és szabályairól.

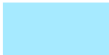
Tompa Magyarország Szerkezeti Tervében – részlet



Nagyított részlet (módosítási helyszínek csillaggal jelölve)



Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közlekedési 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 kerékpárútvonal
	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)

Országos területrendezési tervvel való összhang vizsgálata

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok

Az *OTrT által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket* a településszerkezeti terv módosítása **nem változtatja meg**.

Tompa Településszerkezeti terve az OTrT jelenleg érvényes szerkezeti elemeit **magában foglalja**. Ezek az elemek a következők:

1. Tompa területén áthalad az **53 számú meglévő főútvonal**: (52. sz. főút) – Kiskunhalas – Tompa – (Szerbia). A településszerkezeti terv a nyomvonalat feltünteti.
2. **Meglévő országos törzshálózati vasútvonalak** közé tartozik a **150. számú** Budapest [IX. kerület Ferencváros] – Kelebia – (Szerbia) vasútvonal.
3. **Dél-alföldi határmente kerékpárútvonal**: Debrecen - Létavértes - Biharkeresztes - Sarkad - Gyula - Lőkösháza - Battonya - Mezőhegyes - Tótkomlós - Orosháza - Hódmezővásárhely - Szeged - Mórahalom - Tompa - Bácsalmás - Nagybaracska – Mohács nyomvonala áthalad az igazgatási terület D-i részén.

Országos területfelhasználási térségek

A településszerkezeti tervben szereplő területfelhasználási egységeket **nem kell megfeleltetni** az OTrT országos területfelhasználási térségekkel. Az országos szerkezeti terv egyébként nagyrészt a tényleges erdőket és mezőgazdasági területeket ábrázolja a megfelelő területfelhasználási kategóriákban.

Országos övezetekkel való összhang vizsgálata

Az OTTrT 19. § (1) bekezdés szerint az országos övezetek a következők (a Tompát is érintő övezetek kiemelve):

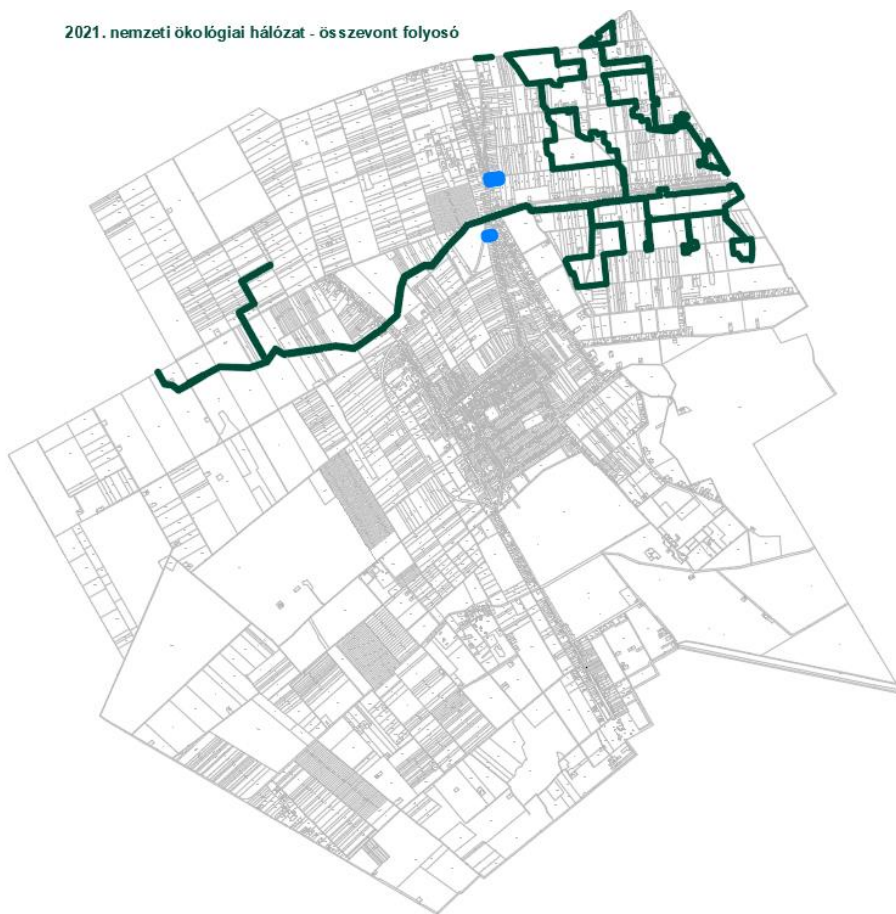
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
- 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,**
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete,
- 4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,**
- 5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,**
- 6. erdők övezete,**
- 7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,**
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- 10. vízminőség-védelmi terület övezete,**
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Ökológiai hálózat – a hálózat lehatárolását a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság (KNPI) 2021. októberi adatszolgáltatása alapján vetettük össze a módosítási területekkel. Az adatállomány Tompán csak ökológiai folyosót tartalmaz.

Ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe – többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhely-sávok, élőhelymozaikok, élőhely-töredékek, élőhelyláncolatok – tartoznak az övezetbe, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek közötti biológiai kapcsolatok biztosítására.

Országos ökológiai hálózat folyosó és a változtatási terület viszonya vizsgálata

2021. nemzeti ökológiai hálózat - összevont folyosó



A módosítási területet nem érinti a folyosó övezetét.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete – az övezet kiterjedését a Lechner Tudásközpont adatállománya tartalmazza. Tompán az igazgatási terület Ny-i részén két kis területfolt található. **A módosítási területek nem esnek bele az övezetbe.**

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Tompán és környékén



Jó termőhelyi adottságú szántók övezete – az övezet lehatárolását ugyancsak a Lechner Tudásközpont adatai szerint vizsgáljuk. Az MVM rendelet 2. § (1) bekezdés értelmében a településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni. A **módosítási helyszínek nem szerepelnek** az övezetben.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Tompán és környékén



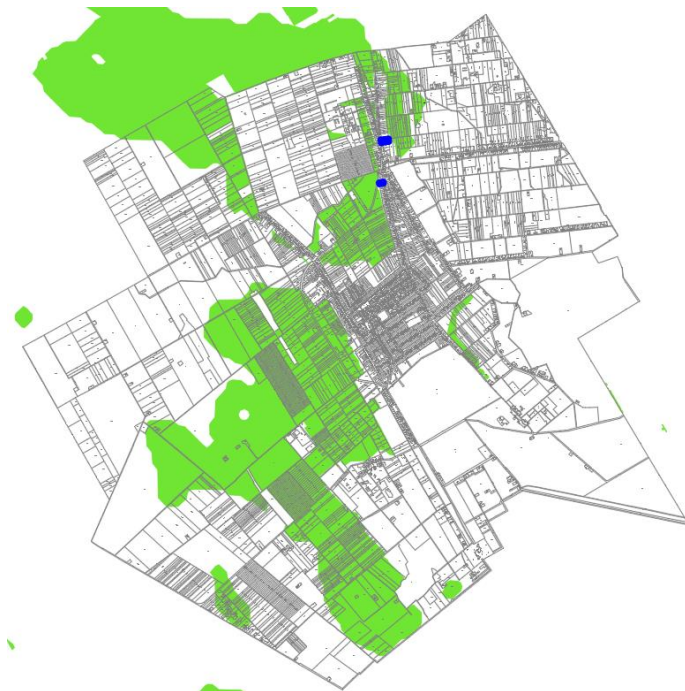
Országos erdők övezete – az OTrT-ben megállapított övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak. Az övezet lehatárolását EOV-helyes digitális állományként a Lechner Tudásközpont adattárából lehetett letölteni. A **módosítási területeket nem érinti** az övezet.

Erdők övezete és a változtatási területek viszonyának vizsgálata



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete – miniszteri rendeletben megállapított övezet, amelybe olyan területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból szükséges vagy indokolt. A **módosítási területeket nem érinti** az övezet.

Erdőtelepítésre javasolt terület és a változtatási területek



Országos vízminőségvédelmi terület övezete – miniszteri rendeletben megállapított, a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

Országos vízminőségvédelmi terület övezete és a változtatási területek viszonya



A módosítási területeket lefedi az övezet, a belterület egésze is érintett.

Az MVM rendelet 5. § (2) bekezdés előírja, hogy az övezet területére „A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

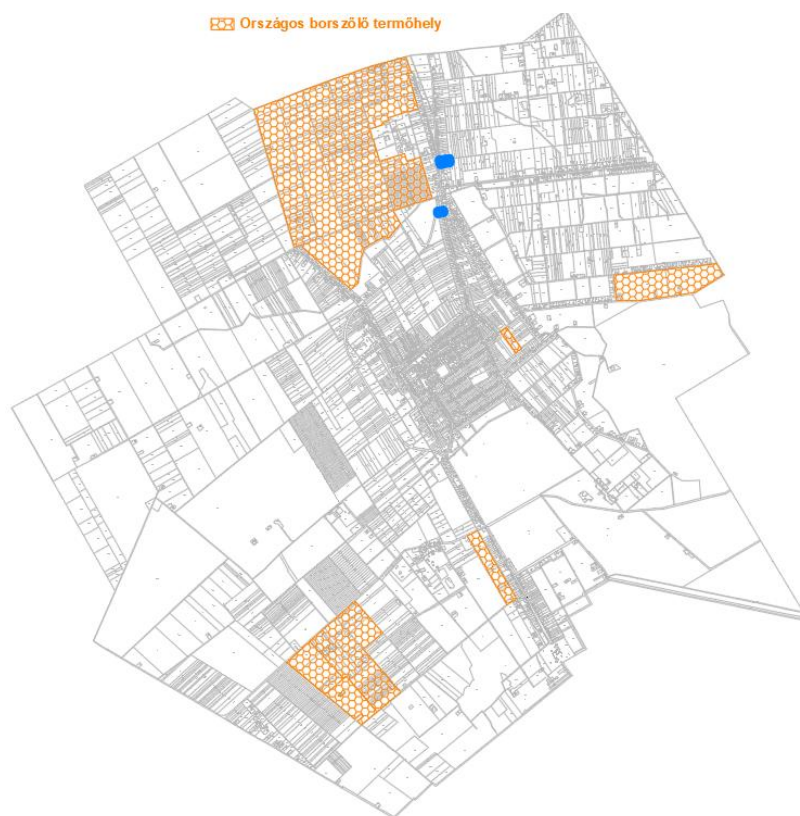
A módosítási területek jelenleg is beépítésre szántak és beépítettek. A vízminőségvédelem tekintetében a Gksz és Lf kialakult funkciók nem okozhatnak károsodást a felszíni és felszín alatti vizekben, ha az engedélyezési eljárások során a vonatkozó előírásokat betartják. A későbbiekben készítendő új településrendezési eszközökben a jogszabály szerint kell majd figyelembe venni az övezetet.

Az **OTrT 13. § (1)** bekezdés értelmében a Településszerkezeti tervnek összhangban kell lennie a **borszőlő termőhelyi kataszteri területek** kijelölésével: „Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté”.

Tompa a Kunsági Borvidékbe tartozó település. Az Önkormányzat megkapta a város borszőlő termőhelyi kataszteri területeinek kimutatását a Nemzeti Földügyi Központtól. A lehatárolásokat EOY-helyes digitális állományban, ingyenesen szolgáltatva a szervezet.

A módosítási helyszínek nem tartozik az övezetbe. Tompa készítendő új településtervében vizsgálni kell az összhangot az I-II. osztályú borszőlő kataszteri területek elhelyezkedése és a szerkezeti terv között.

*Borszőlő termőhelyi
kataszteri terület és a
módosítási terület
összevetése*



Az OTrT 13. § (2) bekezdés értelmében a „Az **Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter** I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté”. A kataszteri területet **nem érinti a módosítás.**

*Gyümölcs termőhelyi
kataszteri terület és a
módosítási terület
összevetése*



Helyrajzi szám	Terület (ha)	Fajta
0365	30	ALMA, SZILVA
0444	60	ALMA, SZILVA
041/1	40	ALMA, SZILVA
0294/6	1,6	MEGGY, CSERESZNYE, SZILVA
0356/24-25	3,6	MEGGY, SZILVA, ALMA
027	21	CSERESZNYE, MEGGY, ŐSZIBARACK, SZILVA
0147/1	19	CSERESZNYE, MEGGY, ŐSZIBARACK, SZILVA
0155/1	16	CSERESZNYE, MEGGY, ŐSZIBARACK, SZILVA
02/98-101	1,2	ALMA, CSERESZNYE, MEGGY, SZILVA
0272/1-2	7,9	ALMA, CSERESZNYE, MEGGY, SZILVA
0272/1-3,1-4	7,9	ALMA, CSERESZNYE, MEGGY, SZILVA
0288/7	7,6	ALMA, CSERESZNYE, MEGGY, SZILVA
026/10	0,7	KAJSZI
026/11	0,6	KAJSZI
026/12	0,6	KAJSZI
026/13	0,6	KAJSZI
026/14	0,6	KAJSZI
026/15	0,6	KAJSZI

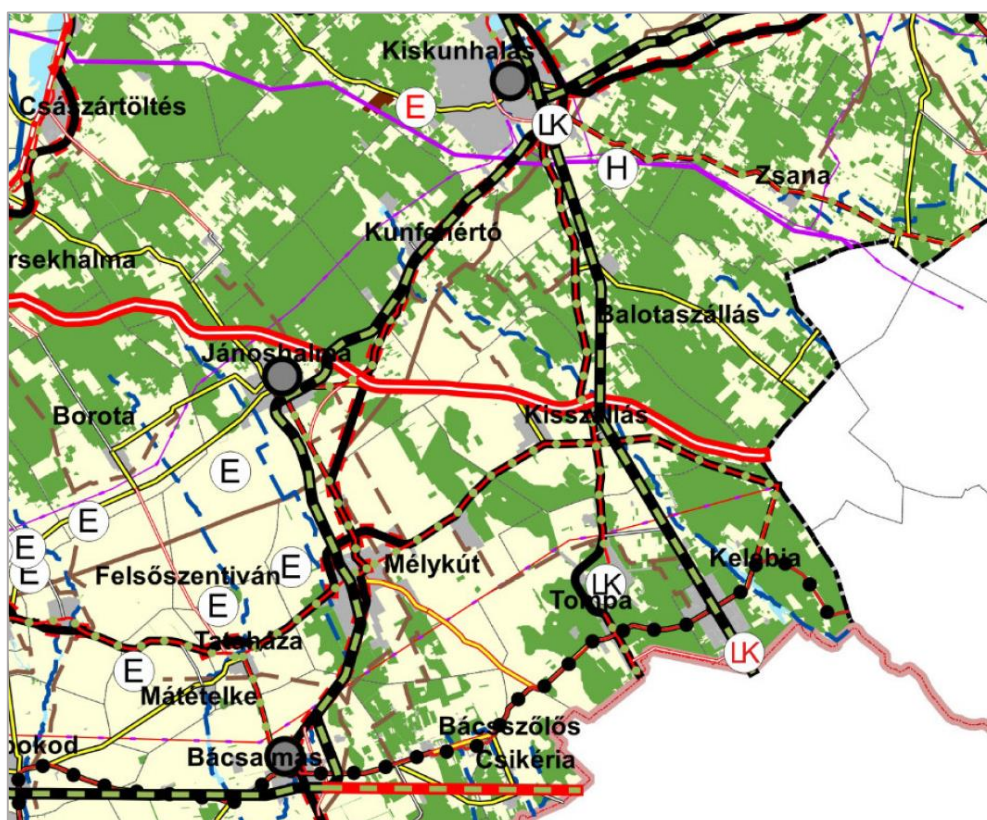
Tompa készítendő új településtervében vizsgálni kell az összhangot a gyümölcs termőhelyi kataszteri területek elhelyezkedése és a szerkezeti terv között.

Bács-Kiskun Megye területrendezési tervével való összhang vizsgálata

A megyei terv tekintetében a Bács-Kiskun Megye Közgyűlésének 7/2020. (VII.8.) önkormányzati rendeletével hatályba léptetett területrendezési tervet (BKMTTrT) vesszük alapul.

Településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata a BKMTTrT szerkezeti elemeivel

Tompa és környéke Bács-Kiskun Megye Szerkezeti Tervében – részlet



BKMTTrT szerkezeti terv jelmagyarázat

Településrendszer elemei

-  Regionális térszervező központ
-  Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

-  Meglévő
-  Tervezett

Főút

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

-  Meglévő
-  Tervezett

Mellékút

-  Meglévő egyéb mellékút
-  Tervezett egyéb mellékút

Nagysebességű vasútvonal

-  Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

-  Meglévő
-  Tervezett

Országos vasúti mellékvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér

-  Meglévő

Térségi repülőtér

-  Meglévő térségi repülőtér

Országos kerékpárútvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

-  Tervezett térségi kerékpárútvonal

Országos kikötő

-  Meglévő

Térségi kikötő

-  Meglévő térségi kikötő
-  Tervezett térségi kikötő

Kompátkelőhely

-  Meglévő

Térségi logisztikai központ

-  Meglévő térségi logisztikai központ
-  Tervezett térségi logisztikai központ

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítő-képességű erőmű

-  Meglévő
-  Tervezett

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő
-  Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

Kőolajszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázelosztó vezeték

-  Meglévő

Földgázszállító vezeték

-  Meglévő
-  Tervezett

Termékvezeték

-  Meglévő

Vízi létesítmények

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

-  Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

-  Meglévő

Elsőrendű árvíz-védelmi fővédvonal

-  Meglévő

Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal

-  Meglévő

1 millió m3-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térségi hulladékkezelő

-  Meglévő térségi hulladékkezelő

ALAPTÉRKÉPI ELEMELK

-  Országghatár

-  Megyehatár

-  Település közigazgatási határa

Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Vízgazdálkodási térség
-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Települési térség
-  Sajátos területfelhasználású térség

Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok

A megyei terv által kijelölt térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a településszerkezeti terv **módosítás nem változtatja meg.**

Tompa városra vonatkozóan Bács-Kiskun megye szerkezeti terve a jelen fejezet elején felsorolt országos jelentőségű szerkezeti elemekhez csatlakozó alábbi **térségi jelentőségű szerkezeti elemeket** tartalmazza, melyeket a településszerkezeti terv megnevezésükkel együtt ábrázol:

1. **55301** – Tompa állomáshoz vezető út **meglévő egyéb mellékút**
2. Tompa – Kelebia **tervezett egyéb mellékút**
3. Solt (6.A) – Dunatetőtlen – Akasztó – Kiskőrös (61.) – Soltvadkert – Pirtó – Kiskunhalas – Tompa (5.A) – (Szerbia) **tervezett térségi kerékpárútvonal**
4. Szerbia felé az 53-as számú főúton **meglévő határátkelő**
5. **Meglévő térségi logisztikai központ**
6. Baja – Bácsalmás – Tompa – (Mórahalom – Szeged [Kiskundorozsma]) **tervezett térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték**

Településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata a BKMTrT területfelhasználási térségei kiterjedésével

A módosítás kapcsán nem vált szükségessé a területfelhasználási térségek és a településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata, mivel a **módosítás a megyei tervben kijelölt települési térségen belül történik.**

Módosítás helyszínei a megyei szerkezeti terven jelölve (csillagokkal)



Egyebekben a BKMTrT szerint Tompán a Területfelhasználási térségek kiterjedése:

Erdőgazdasági térség:	3568,0 ha	43 %
Mezőgazdasági térség:	3667,0 ha	46 %
Vízgazdálkodási térség:	42,0 ha	0 %
Települési térség:	921,0 ha	11 %
Összesen:	8198,0 ha	100 %

Településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata BKmTrT övezeteivel

A Bács-Kiskun Megyei Közgyűlésének Bács-Kiskun Megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020. (VII.8.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: megyei területrendezési szabályzat) a következő megyei övezeteket állapítja meg (a Tompát érintő övezetek kiemelve):

„5. § (2) Az OTrT-ben és az MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek közül

- a) az ásványi **nyersanyagvagyon** övezetét a 3/9. melléklet,
- b) a **rendszeresen belvízjárta terület** övezetét a 3/10. melléklet,
- c) a **tanyás területek** övezetéhez tartozó települések területét a 3/11. melléklet, és
- d) a földtani veszélyforrás terület övezetét a 3/12. melléklet tartalmazza.

(3) Az OTrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek közül

- a) a **városkörnyéki településegüttesek** övezetéhez tartozó városkörnyékeket a 3/13. melléklet,
- b) a **különleges eszközökkel fejlesztendő** területek övezetét a 3/14. melléklet,
- c) a gépjárműgyártási beszállítói terület övezetét a 3/15. melléklet,
- d) a híd gazdaságfejlesztési térség övezetét a 3/16. melléklet,
- e) az együtt élő négy város térségének övezetét a 3/17. melléklet,
- f) a kötött pályás gazdasági terület övezetét a 3/18. melléklet,
- g) az **általános turisztikai fejlesztés** övezetét a 3/19. melléklet,
- h) a pusztai turizmusfejlesztés övezetét a 3/20. melléklet,
- i) a pincefalvak övezetét a 3/21. melléklet,
- j) a gyógyhelyek és gyógyfürdők övezetét a 3/22. melléklet,
- k) a Duna menti térség övezetét a 3/23. melléklet,
- l) a **natúrpark terület** övezetét a 3/24. melléklet,
- m) a **napelempark elhelyezésére szolgáló különleges** övezetet a 3/25. melléklet,
- n) a geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezetet a 3/26. melléklet, és
- o) a **klimaváltozással fokozottan érintett térség** övezetét a 3/27. melléklet tartalmazza.”

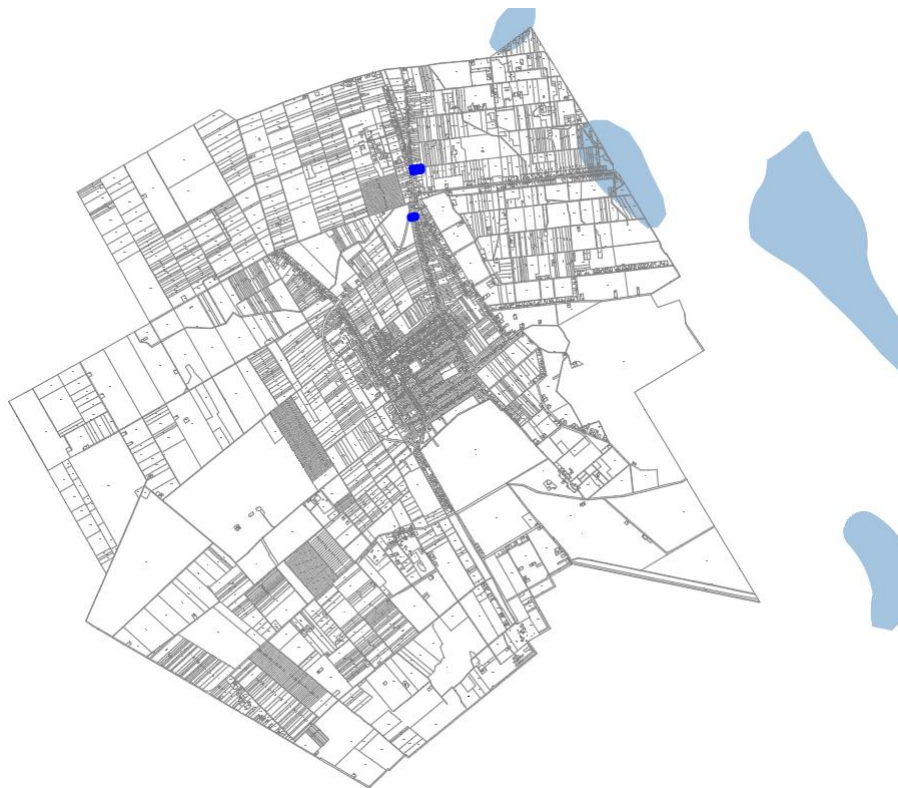
Az **ásványi nyersanyagvagyon övezete** az OTrT fogalommagyarázata értelmében „a megyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett, valamint bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók”.

A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal 2021. októberi nyilvántartási adatai szerint Tompa közigazgatási területén szilárdásvány és szénhidrogén bányatelek nem található. Az igazgatási terület ÉK-i részére benyúlik a Pusztaszer szénhidrogén koncessziós terület. Az adatszolgáltatás iktatószáma: JN/43/02450-2/2021. A koncessziós módosítási területeket nem érinti. A **módosítás szempontjából a koncessziós területnek közvetlen építésjogi következménye nincs.**

A **rendszeresen belvízjárta terület övezetébe** az OTrT szerint „a síkvidéki vagy enyhe lejtésviszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik”. A Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján vizsgálatuk a módosítási területekkel való viszonyt. Az MvM rendelet 9. § (1) bekezdése értelmében „rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a település-rendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

A mostani módosítás nem jelöl ki új beépítésre szánt területet, és a **módosítási területek az övezeten kívül találhatók**. Tompa készítendő új településtervében vizsgálni kell az összhangot a rendszeresen belvízjárta terület elhelyezkedése és a szerkezeti terv között.

Rendszeresen belvízjárta terület megyei övezete és a módosítási terület összevetése



Tanyás területek övezetébe az OTrT szerint a jellemzően a települések külterületén lévő mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozása, tárolása és árusítása, valamint ökológiai és biotermesztés, illetve a falusi és ökoturizmus céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épülethozzátartozék, térbelileg hozzá kapcsolódó, jellemzően 1 ha területű föld együttese tartoznak. BKMTTrT övezeti tervlapja alapján **Tompa egész igazgatási területe az övezetbe tartozik**.

Az MvM rendelet 10. § (2) bekezdése értelmében:

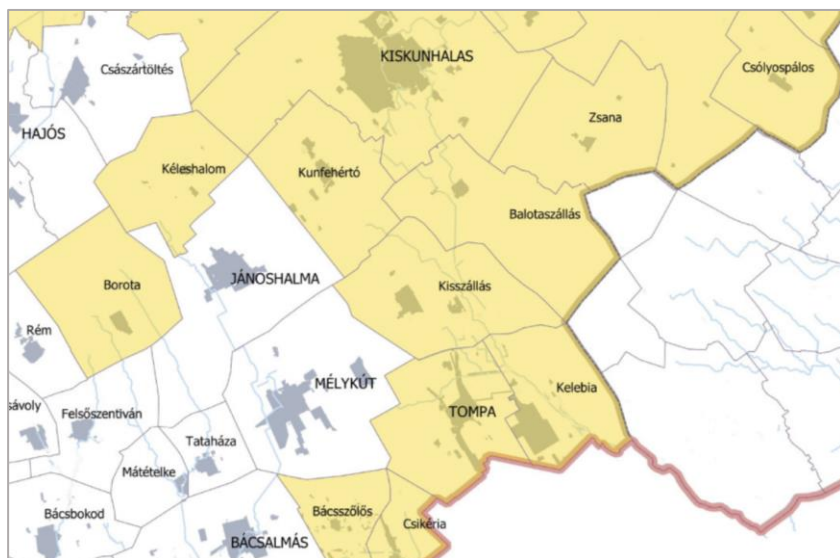
„A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.”

A megyei terv alátámasztó munkarésében **nem szerepel a tanyás térséghez kapcsolódó megállapítás**. Az övezeti tervlap magyarázata közli: „A tanyás területek övezete az OTrT-nek és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletnek megfelelően azokat a 3%-ot meghaladó külterületi lakónépességű járásokban lévő településeket foglalja magában, ahol a település lakónépességének legalább az 5%-a külterületen él.”

BKMTrT övezeti tervlap részlete: tanyás területek



Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 18/2020. (VI. 26.) számú határozata a Bács-Kiskun Megye Területrendezési Tervével összefüggő intézkedésekről rögzíti:

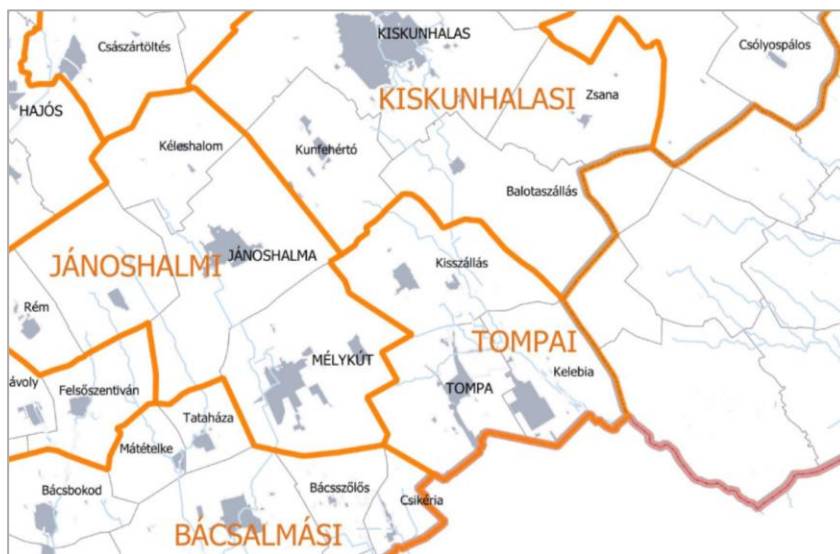
„V.2. a tanyás térségek vidékies arculatának megőrzése érdekében, a tanyák fenntartható, a környezeti értékeket megőrző, innovatív gazdasági hasznosításához kapcsolódó jó példák gyűjtésére és széles körű bemutatására az Önkormányzat szemléletformáló programokat szervez.”

A **módosítási területeke tanyasori fekvésűek**. Fenntartható fejlődésüket a bekövetkező változások (Gksz terület bővülése, tanyás telek előkertjének leszállóvá tétele) nem befolyásolják számottevően.

Tompa készülő új HÉSZ előírásaiban a tanyás mezőgazdálkodási adottságok fenntarthatósága és a tanyák védelme érdekében kell majd sajátos előírásokat célszerű megállapítani. A településrendezési terv keretein túl átfogó tanya-kataszter összeállítására is szükség volna.

Tompa a **városhatár melletti település-együttesek övezete** tekintetében vonzáskörzetében tudhatja Kiszállást és Kelebiát.

BKMTrT övezeti tervlap részlete: városhatár melletti település-együttesek



A megyei területrendezési szabályzat értelmében: „*városkörnyéki település-együttesek*: a megye városainak és a város térségéhez tartozó olyan településeknek az együttese, amely központi városának, esetenként a településeggyüttes más településeinek intézményeit, közlekedési és közműhálózatait, valamint kereskedelmi és szolgáltató létesítményeit, munkahelyeit más, a településeggyütteshez tartozó település lakossága is használja.”

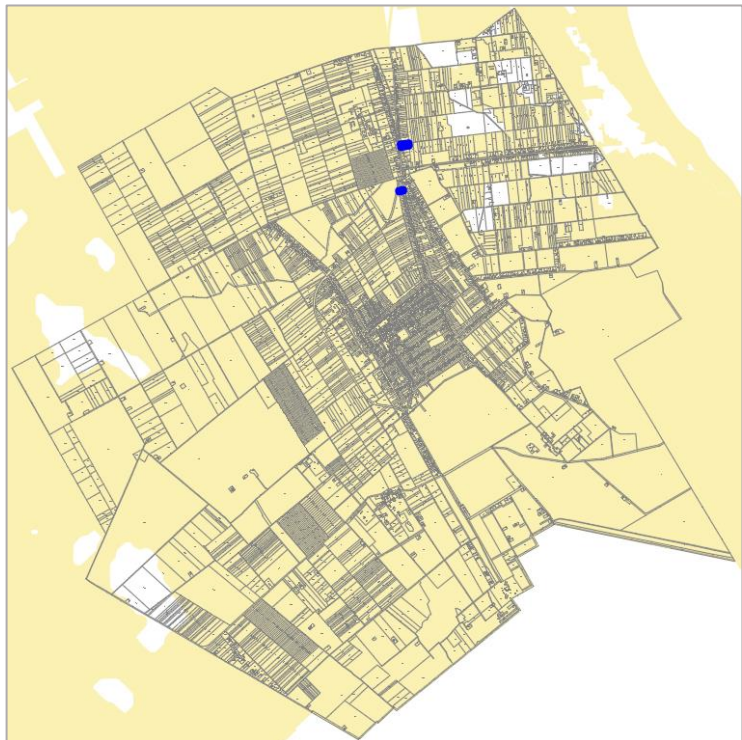
Az övezeti tervlap magyarázata közli: „a megye egyes városkörnyékeihez tartozó területeket a terv a járási beosztás szem előtt tartásával úgy alakítja ki, hogy azok a lehető legteljesebben a városok tényleges szomszédságait fedjék le, teljes körűen, de átfedések nélkül. A beosztás nem kizárólagos érvényű az egyes intézmények ellátási körzetét tekintve, azokat az érintett önkormányzatok az adott szakterület sajátosságainak megfelelően eltérő módon is megállapíthatják”. Tompához funkcionális a gyakorlatban is kapcsolódik a két község. A készülő új településtervben ezt a viszonyt ápolni szükséges.

Gazdasági, innovációs fejlesztési térségek

A megyei területrendezési szabályzat 6. § (2)-(3) bekezdése ***gazdasági, innovációs fejlesztési térségeket*** állapít meg, amelyek területén belül a kereskedelmi és szolgáltató gazdasági terület egységeken (Gksz) sajátos építési övezetek jelölhetők ki. A sajátos Gksz övezetekben a környék lakosságának, intézményeinek zavarása nélkül az OTÉK 2. mellékletében meghatározottnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, az építési telek legkisebb zöldfelülete pedig legfeljebb 5%-kal kisebb lehet. Tompa esetében élni lehet ezzel a lehetőséggel a **következő esetben**.

Különleges eszközökkel fejlesztendő terület övezete kevés terület kivételével csaknem teljesen lefedi a város igazgatási területét. Ezen belül az említett kedvezmények a gazdaságfejlesztést és munkahelyteremtést szolgáló területrészekben alkalmazhatók, amelyek lehetőleg csatlakoznak a település beépített területéhez, és amelyek a település és a szomszéd települések lakói számára közösségi közlekedési eszközökkel is jól elérhetők. A módosítási terület is az övezeten belül fekszik. **A módosítás keretében a város nem él a lehetőséggel.** A készülő új településtervben célszerű lesz alkalmazni a kedvezményeket.

*BKMTrT övezeti tervlap részlete:
különleges eszközökkel
fejlesztendő terület övezete és a
módosítási terület bemutatása*



Turisztikai fejlesztési térségek

A megyei területrendezési szabályzat 7. § (2) bekezdése **turisztikai fejlesztési térségeket** jelöl ki, amelyek területén belül szintén sajátos Gksz terület jelölhető ki. A sajátos gazdasági területen „a környék lakosságainak, intézményeinek zavarása nélkül az OTÉK 2. mellékletében meghatározottnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, legkisebb zöldfelülete pedig legfeljebb 5%-kal kisebb lehet, ha azokon a gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozása NACE Rev.2 rendszerének létrehozásáról és a 3037/90/EGK tanácsi rendelet, valamint egyes meghatározott statisztikai területekre vonatkozó EK-rendelet módosításáról szóló, 2006. december 20-i 1893/2006/EK európai parlamenti és tanácsi rendelete által létrehozott TEÁOR '08 rendszerében az „5510 Szállodai szolgáltatás” kategóriájába tartozó tevékenység céljára szolgáló, illetve a vendéglátást és gyógyturizmust, a turisztikai infrastruktúra fejlesztését szolgáló más kereskedelmi, vagy szolgáltató építmény kerül elhelyezésre.” Élni lehet ezzel a lehetőséggel a Településrendezési eszközök célzott módosítása során a **következő esetben**:

Általános turisztikai fejlesztés övezete: a megyei rendelet 7. § (1) bekezdés értelmében az övezeten belül „a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület egységeken olyan építési övezetek jelölhetők ki, amelyekben a környék lakosságainak, intézményeinek zavarása nélkül az OTÉK 2. mellékletében meghatározottnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, legkisebb zöldfelülete pedig legfeljebb 5%-kal kisebb lehet, ha azokon a gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozása NACE Rev.2 rendszerének létrehozásáról és a 3037/90/EGK tanácsi rendelet, valamint egyes meghatározott statisztikai területekre vonatkozó EK-rendelet módosításáról szóló, 2006. december 20-i 1893/2006/EK európai parlamenti és tanácsi rendelete által létrehozott TEÁOR '08 rendszerében az „5510 Szállodai szolgáltatás” kategóriájába tartozó tevékenység céljára szolgáló, illetve a vendéglátást és gyógyturizmust, a turisztikai infrastruktúra fejlesztését szolgáló más kereskedelmi, vagy szolgáltató építmény kerül elhelyezésre.”

Tompa készítendő új településtervében vizsgálni kell az összhangot a turisztikai fejlesztési övezettel.

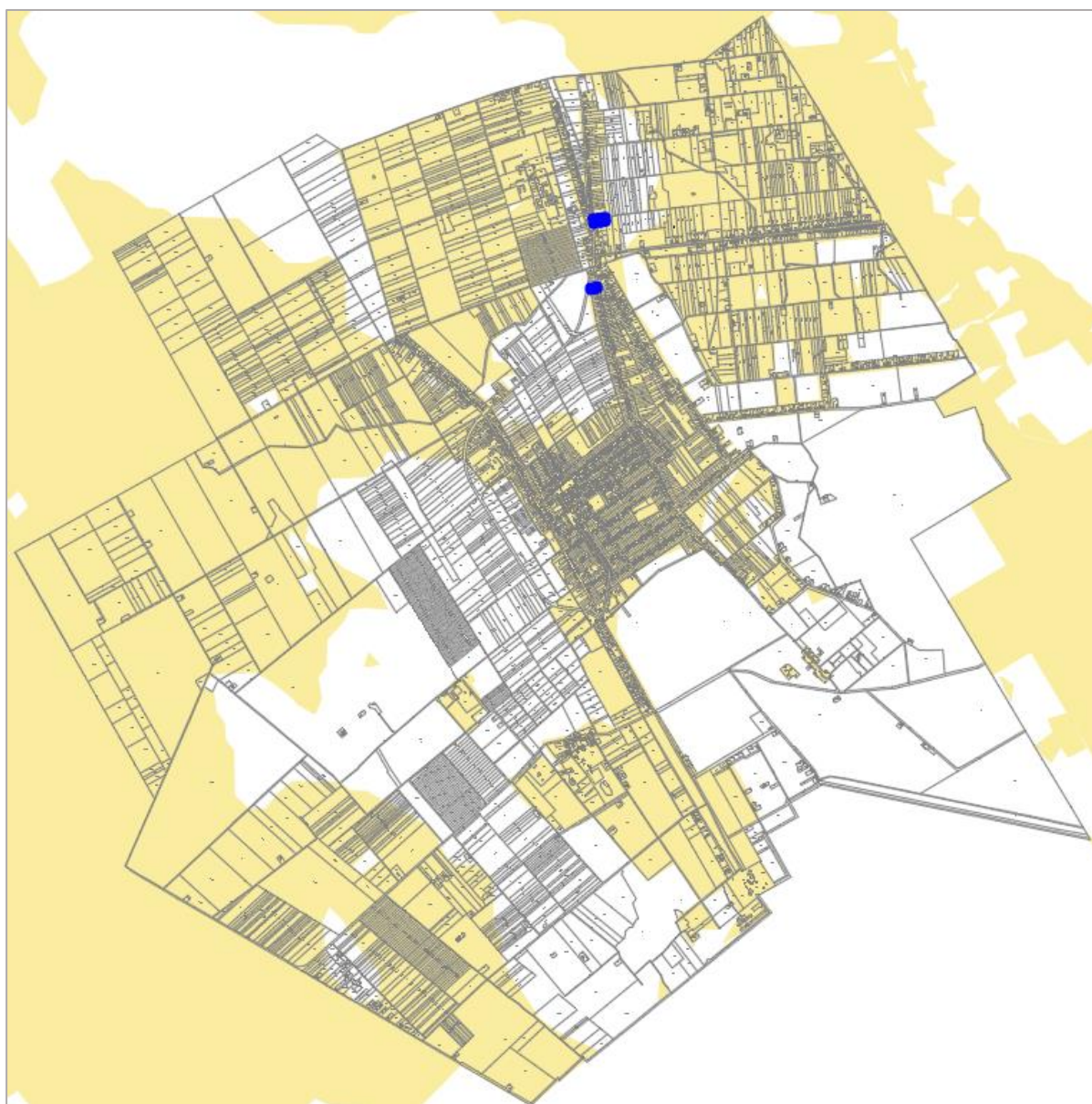
Natúrpark területének övezete: Ugyanazok a kedvezmények alkalmazhatók, mint az általános turisztikai övezetben, a következő fejlesztések esetén (idézet a megyei rendeletből):

„7. § (2) bekezdés f) a natúrpark terület övezete Kelebia, Tompa, Csikéria, Bácsszőlős, Bácsalmás, Tataháza, Bácsalmás, Mátételke, Kunbaja, Madaras, Katymár, továbbá Hajós, Császártöltés, Érsekhalma, Homokmégy és Öregcsertő települések 3/24. mellékleten feltüntetett terület részén alkalmazható, a sport- és természetközeli turizmust szolgáló létesítmények számára.”

Tompa készítendő új településtervében vizsgálni kell az összhangot a natúrpark fejlesztési övezettel.

További különleges térségi övezetek

A **napelempark elhelyezésére szolgáló különleges** övezetet a vonatkozó megyei tervlap olyan módon tünteti fel, hogy a megye mezőgazdasági területeiből kivette az ökológiai hálózat magterületeihez és ökológiai folyosóihoz tartozó területeket. Ezen a területen belül a rendelet előírásainak megfelelő földminőségi kritériumok figyelembe vételével lehetséges a napelemparkok létesítése.



A **klímaváltozással fokozottan érintett térség** övezetébe tartozó településeken, így Tompán is, a településeken a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás elterjesztése kimagaslóan fontos cél. A településfejlesztési koncepcióban és integrált településfejlesztési stratégiában szerepeltetni kell a kapcsolódó intézkedéseket.

Nagyrészt a Homokhátság területén érvényes ez az előírás, ahol a sajátos talajszerkezet és a klímaviszonyok miatt az aszályosság jelensége a Pálfi-féle aszályossági indexszel kimutathatóan a sokéves országos átlagnál lényegesen nagyobb mértékben jelentkezik.