

Előterjesztés:

Címe:

Telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésének lezárásáról és a telepítési tanulmányterv és főépítész feljegyzés elfogadásáról

Testületi ülés dátuma:

2026. 09. 24.

Készítés ideje:

2026. 09. 18.

Készítette:

dr. Péter Zsuzsanna

Ellenőrizte:

Szikra Zoltán

Pénzügyileg ellenőrizte:

-

Jóváhagyta:

Dr. Hoffmann Zsolt

Tárgyalja meg:

	Nyílt ülés	Zárt ülés
Képviselő-testület	X	
Pénzügyi Bizottság		
Humán és Ügyrendi Bizottság		
Roma Nemzetiségi Önkormányzat		



Kunszentmárton Város Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

Telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésének lezárásáról és a telepítési tanulmányterv és főépítész feljegyzés elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 8/2026.(I.29.) számú határozatával elvben támogatta a Zsiros Delta Solar Korlátolt Felelősségű Társaság (2724 Újlengyel, Kossuth Lajos utca 134.; adószám: 32290310-2-13), mint beruházó képviseletében Kardos Károly által benyújtott kérelmét, melyben kereskedelmi egység épületének megépítése érdekében a Kunszentmárton 3563 és 3562 helyrajzi számú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosítását indítványozta.

A döntést követően a főépítész telepítési tanulmányterv elkészítését kérte a beruházótól a fejlesztés előkészítése érdekében, mely telepítési tanulmányterv a terület településrendezési szabályozásának módosítását alapozza meg. A Telepítési tanulmánytervet a beruházó elkészíttette.

A gazdasági társaság a tervezett beruházás megvalósítása érdekében Kunszentmárton Város Önkormányzatával településrendezési szerződést kíván kötni. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 92. §-a alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet.) 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A telepítési tanulmányterv célja, hogy bemutassa a tervezett fejlesztést, annak környezetét és hatásterületét, a fejlesztési célt és a tervezett beépítést, a kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket, a javasolt beépítés környezeti hatásait, valamint a településrendezési eszközök módosításának tartalmát és szabályozási koncepcióját.

A Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján az elkészült telepítési tanulmánytervet a polgármester a partnerekkel véleményeztetni, és a véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani. A partnerségi véleményezésre bocsátott – a város hivatalos honlapján és a városháza hirdetőtábláján közzétett – Kunszentmárton Hunyadi utca telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban a véleményezési időszak (2026. szeptember 2. – 2026. szeptember 17.) alatt vélemény nem érkezett.

Az elkészült telepítési tanulmányterv és főépítész feljegyzés az előterjesztés mellékletét képezi. A fejlesztési terület a város központjában, a Szent István király utcától keletre, attól a

kb. 250 méterre lévő Kossuth Lajos út – Hunyadi utca – Petőfi Sándor utca – Szapáry utca által határolt telektömbben helyezkedik el. A telepítési tanulmányterv célja a Kunszentmárton, 3563 és 3562 helyrajzi számú, összesen 1 627 m²- es telkeket érintő tervezett építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntés elősegítése, a helyi építési szabályzat módosításának megalapozása érdekében. A fejlesztő az érintett területen ~550 m² nagyságú kereskedelmi létesítményt kíván megvalósítani, melyben az árusítótér nagysága legalább 400 m², azonban ennek kialakítása a terület jelenlegi Lk4, kisvárosias lakó építési övezeti besorolása nem tesz lehetővé, ezért a 3562 és 3563 hrsz- ú ingatlanoktól északra lévő Vt, településközpont vegyes terület területfelhasználás kiterjesztése szükséges.

Az elkészült telepítési tanulmányterv a Kunszentmárton Város Önkormányzata Képviselő- testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 9/2020 (III.27.) számú rendeletének módosítására tett javaslata szerint a HÉSZ rendeleti szövege új, Vt6 jelű építési övezettel egészül ki, mely a kialakítható legkisebb telekterület méretében tér el, valamint a fásított parkoló megvalósításának időtartamára vonatkozóan, és a saját telken lévő gépjármű- várakozóhelyek mértékével egészül ki a Vt1 jelű építési övezethez képest. Az építési övezetének jele Lk4- ról Vt6- ra történő módosítása javasolt.

A tervezett fejlesztés megvalósításához a hatályos településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

A Méptv. 92. § (2) bekezdése szerint a képviselő-testület dönt a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról. A Korm. rendelet 56/A. § (4) bekezdése szerint a képviselő-testület a városi főépítész feljegyzését, és a partnerek véleményét a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Kunszentmárton, 2026. szeptember 18.

dr. Szabó Péter
polgármester

/2026.(IX.26.) határozat

Kunszentmárton Város településrendezési eszközök módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésének lezárásáról, valamint a telepítési tanulmányterv és főépítész feljegyzés elfogadásáról

Kunszentmárton Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Kunszentmárton Hunyadi utca telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban indult partnerségi egyeztetést lezárja, a határozat mellékletét képező telepítési tanulmánytervet és a tanulmánytervhez készített főépítész feljegyzést elfogadja.

Erről értesülnek:

- Képviselő-testület tagjai
- Dr. Hoffmann Zsolt jegyző
- KKÖH Műszaki és Pályázatkezelő Osztály
- KKÖH Pénzügyi Osztály
- Zsiros Delta Solar Kft. (2724 Újlengyel, Kossuth Lajos utca 134.)
- Város-Teampannon Kft. (1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.)
- Szikra Zoltán, 5300 Karcag, Jókai utca 22.

Kmf.

Dr. Szabó Péter
polgármester

Dr. Hoffmann Zsolt
jegyző