

05.19.



CSONGRÁD VÁROSI ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERSÉGI IRODA KÖZTITKÖRSÉG		
Dátum: 2008. MÁJ. 19.		
Szám: 13-212-39	2008	
Méret: -38	Létesítő: SFT	Melléklet:

DÉL-ALFÖLDI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Ikt. sz.: 03-87-3/2008.

Hiv.sz.: 13-212-37/2008., 13-212-33/2008.,
13-212-5/2008

Ügyintéző: Körtvélyesi Csaba

Ügyintéző ott: Seres Balázs

Tárgy: településrendezési terv, helyi építési szabályzat módosítása (Étv. 9. § (3) bek.)
véleményezése

Bedő Tamás
polgármester

Városi Önkormányzat
Csongrád
Kossuth tér 7.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fenti tárgyban íródott, hivatkozott számú leveleit és a hiánypótlást megkaptam. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. (továbbiakban: Étv.) törvény 9. § (3) bekezdés szerinti állami főépítési véleményemet kérte. Az egyeztetési anyagot és az utólag megküldött további dokumentumokat áttanulmányoztam. Állami főépítési véleményemet az alábbiakban adom meg.

Általános észrevételek

- A Csongrád Megye területrendezési tervi összefüggések, előírások a település egész közigazgatási területére kértem kiterjeszteni. A tárgyban adott választ – mivel az ellentétes a hatályos jogszabályokkal (lásd az alábbi előírásokat) – **nem fogadom el.**

Az Étv. 3. § (1) a) pontja értelmében: „Az épített környezet alakítását és védelmét a jogszabályokkal összhangban álló településrendezési és építészeti-műszaki tervek alapján, ... kell megvalósítani.”

Az Étv. 9. § (10) bek. alapján: „A településrendezés eszközei készítése során a települést érintő jóváhagyott országos és térségi területrendezési terv rendelkezéseit figyelembe kell venni.”

Az indoklásban hivatkozott Étv. 10. § (2) bekezdés nem teszi lehetővé az önkormányzatok számára, hogy akár 10 évig a magasabb jogszabályokkal ellentétes vagy azokkal összhangban nem lévő rendelkezéseket rögzítő településrendezési terv és helyi építési szabályzat alkalmazásával lássák el az Étv. 6. §-ban megfogalmazott építésügyi feladatait. A jogbizonytalanság az építéshatósági eljárások során, rövid távon fog jelentkezni, míg hosszútávon egyre nagyobb különbség és feszültség fog jelentkezni a település fejlődése és az ország területfejlesztési és –rendezési céljai között.

A tervezett módosítások jelentős mértékben érintik a település külterületét. A megyei területrendezési tervben megfogalmazott területi és övezeti összefüggések és előírások

75

nem teszik lehetővé a közigazgatási területnél kisebb egységre – különös tekintettel, ha a tervezett módosítás a települési területen kívüli részeket érint – értelmezni a településrendezési és a területrendezési tervi összhang meglétét.

Kérem a hivatkozott munkarész kiegészítését oly módon, hogy a település és területrendezési tervi összhangot teljes körűen, a teljes közigazgatási területre vizsgálja. Amennyiben eltérés tapasztalható akkor településrendezési terven és a helyi építési szabályzatban a szükséges módosításokat – a jelen tervezési folyamatban – el kell végezni.

Az előbbiekből következően a tervezett módosítások véleményezése nem lehet teljes körű. Ezért a hiányzó munkarészek elkészítése után további észrevételek megfogalmazásának lehetőségét fenntartom.

- A 28-14/7/2005. számú levelemben megfogalmazott törvényességi észrevételeimre adott tájékoztatóját köszönöm. A válasz értelmében sajnos meg kellett állapítanom, hogy 2005. augusztusától helyi építési szabályzatuk hivatkozott pontjai ellentétesek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendeletben foglaltakkal. Kérem a jogszabályellenes rendelkezések azonnali, jelen eljárástól független, javítását. Tájékoztatom, hogy jelen leveletem megküldöm a Dél-alföldi Regionális Közigazgatási Hivatal Törvényességi Főosztálya részére is.
- A biológiai aktivitásérték számítását **nem fogadom el**, nem felel meg a területek biológiai aktivitásértékének számításáról rendelkező 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 3. § b) bekezdésében foglaltaknak. Csongrád város rendelkezik hatályos településrendezési tervvel és helyi építési szabályzattal, ezért a hivatkozott rendelet 1. sz. táblázatában foglaltakat kell alkalmazni. A jelenlegi területhasználat esetében nem értelmezhető a „kivágott erdő”, az „autós gyakorlópálya”, a „gazos terület” vagy a „felaprózódott szántó” kategóriák és fajlagos BA értékük. Kérem a jogszabályban előírtak szerint eljárni és az ellenőrzőszámítással igazolni a biológiai aktivitásérték csökkenés ellensúlyozását. Egyben kérem a számítások és a területlehatárolások ellenőrzését is, mert számszaki hiba is található a táblázatban.

Részletes észrevételek

Szerkezeti terv módosítása

Ad 1.: Az új gazdasági kereskedelmi területek kijelölését és ezzel együtt az erdő besorolású területek felszámolását nem támogatom, kérem felülvizsgálni. Az erdő területek felszámolása vonatkozásában általában fel kívánom hívni a figyelmet arra, hogy a megyei területrendezési terv Csongrád város teljes közigazgatási területét szélerózióknak kitett terület övezetébe sorolja, és a rendelet 27 §-ban részletesen rendelkezik ennek településrendezési vonatkozásáról. Így például:

- (1) A szélerózióknak kitett terület övezetébe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében, amely a szélerózió mértékét csökkenti.;
- (2) Az övezet erdőterületeit a talajvédelmi hatóságnak elsődlegesen védelmi célú rendeltetésbe kell sorolni. Az erdőművelési ágban nyilvántartott földrészlet művelési ága nem változtatható meg.;
- (3) Az övezetben a szőlő-, gyümölcs-, rét- és legelőművelési ágban nyilvántartott földrészletek művelési ága nem változtatható meg. Ültetvény megszüntetése esetén az újratelepítésig gyespítéssel kell a területet hasznosítani.)

Hosszútávon a települések életkörülményeit javító és környezeti terhelését csökkentő elkerülő utak környezetének beépítése az infrastruktúra elvárt működésének ellehetetlenüléséhez fog vezetni, melynek eredményeként újabb elkerülő út építése válik szükségessé, amely nem lehet cél.

Ad 2.: A korábbi vízgazdálkodási területi kijelölés vélhetően a terület mély fekvése miatt történt. Javaslom megvizsgálni ennek talajmechanikai, alapozási, vízgazdálkodási összefüggéseit és az ezekből következő előírásokat az építési szabályzatban rögzíteni.

Ad 3-4.: Javaslom közparkként besorolni az új záportározó területét, melynek része a vízfelület.

Ad 5.: Javaslom a besorolás megőrzését oly módon, hogy a közpark részeként a záportározó vízfelülete rögzítésre kerüljön.

Ad 6.: Észrevételt nem teszek.

Ad 7.: Lásd a korábbi elkerülő út környezetének beépítésével és szélerózióval kapcsolatos véleményemet. Az erdősáv megtartását feltétlen javaslom.

Ad 8., 9.: Észrevételt nem teszek.

Ad 10.: A tervezett módosítást nem támogatom. A hatályos terven jelölt területhasználat szakmailag megfelelő megoldást ad. Az indoklás alapján nincs tudomásom arról, hogy megszűntek volna azon szakmai szempontok, ami miatt a lakóterületeket védeni kell az elkerülő út forgalmától és annak káros környezeti hatásától. Nem támogatható az a törekvés, hogy új lakóterületeket jelöljenek ki nagy-, tranzitforgalmú közlekedési infrastruktúra mellé közvetlenül. Ez rövid és hosszútávon működési problémákhoz és konfliktushoz fog vezetni (zajvédelem, közúti csatlakozási igény, balesetek számának növekedése, lakóterület leértékelődése, elkerülő út működési zavarai, melyek visszahatnak a település belső forgalmára stb.). Mindezek mellett nem támogatható az erdőterületek felszámolása sem az elkerülő utak mentén. Ezek kedvező hatását nem pótolhatja a város más területén kijelölt erdőterület.

Ad 11.: A módosítást támogatom.

Ad 12.: A módosítást támogatom. Meg kívánom jegyezni, hogy a 10. és a 12. sz. módosítás szakmailag ellentmondásban van egymással. Nem érthető, hogy míg a lakóterület „ránó” az elkerülő útra, „megnyerve” annak minden káros hatását, addig a gazdasági területet véderdővel szükséges védeni a közlekedés hatásától (széleróziótól).

Ad 13.: A tervezett célt és a rendezési terv módosítását támogatom.

Szabályozási terv módosítása

Ad 2., 5. 14., 15. 16., 24. 23., 39. 24. 26. szelvények

Észrevételt nem teszek

Ad 31. szelvény

Lásd korábbi, Ad 5. észrevételemet.

Ad 32-33., 39-40. szelvény

Megértve a pillanatnyi településpolitikai megfontolásokat a Kisrét területének tervezett módosítását nem támogatom. A tervezett „átmeneti szabályozás” – mely fogalom a gyakorlatban az építéshatósági eljárások során értelmezhetetlen – a város nagy ívű, hosszú távon érvényesülő idegenforgalmi fejlesztések teljes feladását jelenti. A tervezett módosítás a korábbi rendezési terv eredményeit véglegesen felszámolja. A tervezett szabályozás a Területi Tervtanács ajánlásával is ellentétben sajnos teljesen ellehetetleníti a későbbi fejlesztéseket. Felszámolja a területet feltáró közterületi rendszert és a városi kapcsolat egy részét, megközelíthetetlenné teszi a város közössége számára a Holt-Tiszát.

A város hosszú távú érdekeit is szem előtt tartva kérem ismételten átgondolni a tervezett módosítást. A terület már kidolgozott városi kapcsolatit és belső szerkezetét megőrizve olyan szabályozást javaslak, mely a vízparti sávban a korábbi tervvel egyezően turisztikai egészségügyi erdőt tervez.

A szabályozási terv itt nem észrevételezett módosításai vonatkozásában a szerkezeti tervi észrevételeimet kérem figyelembe venni.

Helyi építési szabályzat módosítása (a rendelettervezet szerint)

Ad 6. § (1): Kérem az értékvédelemmel érintett területekre vonatkozó sajátos előírásokat a HÉSZ-ben megfogalmazni.

Ad 10. § (1): A tervezett módosítás eredményeként megjelennek a „garázsüzletek”, melyekre vonatkozóan számos negatív tapasztalat van (kényszermegoldás, ezért sokszor igénytelen, szűkös belső elrendezések és portálok, parkolási problémák stb.) Javaslom inkább a rendeltetésnek megfelelő épületek kialakítását, átalakítását támogatni, mely hosszabb távon is elfogadható megoldás. A garázsüzletek esetében azok megjelenését, működését (göngyölegeltárolók stb.) és parkolási kérdéseit (általában egy parkoló megszűnik, és kettő igény jelentkezik, vagyis három jármű elhelyezését kell biztosítani) tisztázni kell.

Ad 12. § (1): A „Vt-1*” övezetre tervezett 3,5 maximális szintterület mutató túlzott mértékű. Az OTÉK 2,4-es értéket engedélyez. Kérem javítani.

Ad 15. § (2): A módosítással szemben nincs ellenvetésem, ha a „Gm-3” besorolás csak a kérdéses területen található.

Ad 17. §: A módosításokat szemléltető, pótlólag megküldött anyagot és a kért OTÉK eltérés alátámasztó anyagát áttanulmányoztam. Előzetes észrevételeimet – a kérésnek megfelelően – az egyeztetési eljárás jelen ütemében adom meg. Végleges állami főépítész véleményemet, mely a további információk függvényében változhat, az egyeztetési eljárás Étv. 9. § (6) bekezdés szerinti fázisában adom meg.

Ismerve és megértve Csongrád sajátos helyzetét (mely több más alföldi településre is jellemző) a tervezett OTÉK eltérést jelen formájában nem tudom támogatni. Az Étv. és az OTÉK együttes alkalmazása nem teszi lehetővé. (Lásd Étv. 12. § (4) b), 13. § (2) c) pontja valamint az OTÉK 6. § (2), 7. § (2) bekezdését.)

Az építési feltételek 1151 db helyrajzi számmal rögzített önálló telek esetében nem értelmezhető. Ez nem tekinthető övezeti lehatárolásnak. Az azonos előírásokkal rendelkező területeket azonos övezetbe kell sorolni. Ezt az elvet kell alkalmazni az OTÉK 29. § (4) bekezdésében foglalt szabállyal egyetemben. A jellemző művelési ág alapján le kell határolni az egy övezetbe tartozó területeket. Ezekben belül már a pillanatnyi művelési ág nem befolyásolja az építési jogokat és köteleességeket. (Pl. egy szántó művelési ágú telken, mely a szabályozási terv értelmében védelmi rendeltetésű erdőövezetben van, nem lehet építeni.)

Nem fogadható el, hogy egy meglévő „tanyán”, mely pl. 3000 m² nagyságú, a tervezett szabályozás szerint 300 m² beépítés lehetséges, míg a mellette lévő, az OTÉK szerint építeni kívánó tulajdonos 3000 m²-es telkén csak 90 m² beépítés lehetséges. Ezért az OTÉK eltéréssel érinthető telkek köre és a szabályosan beépíthető telektípusoknak nem lehet közös része. Azon telekméretetek esetében, melyeknél az OTÉK lehetővé teszi a lakóépület építését, az eltérés nem támogatható. Új építés tekintetében a hatályos jogszabályok a mértékadók. Az OTÉK előírásának megfelelően a beépítés felét a lakóépület alapterülete nem haladhatja meg. Az alátámasztó munkarészek említést tesznek a tanyás térségek revitalizálásáról. Fontos tisztázni, hogy a gazdaságtalanul művelhető nagyságrendű telkeken megerősödő lakófunkció semmiképpen sem tekinthető revitalizációnak. A megfelelő gazdálkodási háttér hiányában rövid úton szociális problémává alakulhat a tanyafejlesztés kérdése, mely nem támogatható. Ezért a problémakör különös körültekintést igényel.

A finomabb és a csongrádi jellemzőket jobban figyelembe vevő szabályozást, illetve az OTÉK eltérést segítené, ha az 1500-10000 m² közötti tanyákat a telkek nagysága és beépítettsége, használatuk alapján tovább csoportosítanák (pl. 1500-3000 m², 3000-6000m², 6000-10.000 m² csoportokban.). Fontos információ lenne, hogy mely kategóriában hány lakott, nem lakott, lakhatatlan, vagy már el is bontott tanya van.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a mezőgazdasági területeken létesíthető építmények szorosan kötődnek a gazdálkodó életvitelhez, melyhez megfelelő nagyságú földterületre van szükség. Ennek hiányában a gazdálkodástól független lakófunkció elterjedése várható, mely számtalan településfejlesztési és üzemeltetési konfliktushoz vezethet. Az OTÉK-ban meghatározott

szabályok ez alapján kerültek megfogalmazásra. Azon tanyák melyek a jelenlegi szabályozás alapján nem fejleszthetők, területvásárlással alkalmassá tehetők a bővítésre.

A fentiek alapján kérem, hogy az OTÉK eltéréssel érintett övezeteket ténylegesen határolják le. A szabályokat – a hatályos előírásokat is figyelembe véve – differenciáltan (pl. teleknagyság) határozzák meg. Az OTÉK-tól eltérő szabályok alkalmazását lehet korlátozni a „szerzett joggal” rendelkező telkekre, így nem kell tartani attól, hogy új tanyaközpontok jönnének létre. A mezőgazdasági területek építési szabályozásában az övezetek sajátosságait jobban érvényesítő finomabb szabályozást javaslok.

Csak a fentiek figyelembevételével látok lehetőséget a tanyák OTÉK-tól megengedőbb szabályozására.

Ad 18. §: Lásd korábbi észrevételemet.

A hatályos rendelkezések alapján a vízgazdálkodási területek beépítésre nem szánt területek. Az OTÉK 111. §-a alapján mód van a megengedőbb követelmények engedélyezéséhez, de ezt a jogszabály szellemében lehetséges csak. Így a beépítésre nem szánt területen beépítésre szánt területi jellemzők alkalmazását nem támogatom. A beépítés 10%-nál nagyobb nem lehet. Új építés esetében, ha telken korábban nem állt már épület, a hatályos előírások a mértékadóak. Ez a szabály a meglévő épületek megtartását, felújítását nem akadályozza.

Kérem a fentiek szellemében átdolgozni az OTÉK eltéréssel érintett szabálypontokat.

Ad 20. § (1): Az erdőterületként szabályozott területeken az erdőterületekre vonatkozó szabályok szerint lehet építkezni. A meglévő épületek felújíthatók, fenntarthatók.

Ad 6. sz. melléklet: Kérem törölni.

Kérem észrevételeim figyelembevételét a településrendezési terv és helyi építési szabályzat véglegesítése során.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az Étv. 9. § (3) bekezdés szerinti véleményezési, a 9. § (4) bek. szerinti – az eltérő véleményeket tisztázó – egyeztető tárgyalási és a 9. § (6) bek. szerinti közzétételi fázist követően a tervanyagot, az önkormányzati jóváhagyást megelőzően, a 9. § (6) bek. szerinti szakmai véleményezésre Irodámhoz meg kell küldeni.

Szeged, 2008. május 7.

Üdvözlettel:



Csohány Klára
Csohány Klára
állami főépítész

Kapják: 1. Címzett
2. DARKH Törvényességi Főosztály
3. Irattár



CSONGRÁD MEGYEI FÖLDHIVATAL
S Z E G E D

Horváth Mihály u. 1/b. ☎ 6701 Pf. 129
☎ (62) 551-950 Fax: (62) 425-581
web: www.csmfhiv.hu

Szám: **10.059-2/2008.**
Előadó: Török László

Tárgy: Csongrád város településrendezési
eszközeinek módosítása
Hív.sz.: 13-212-5/2008.

Bedő Tamás úrnak
polgármester

Polgármesteri Hivatal Csongrád

6640 CSONGRÁD
Kossuth tér 7.

CSONGRÁD MEGYEI FÖLDHIVATAL	
HÍVÁS	
2008-04-02	
13-212-30/2008	
S. B.	

Tisztelt Bedő Tamás Úr !

Csongrád város településrendezési eszközeik módosításához elkészült dokumentációt áttanulmányoztuk észrevételeinket, jogszabályon alapuló követelményeinket az alábbiak szerint közöljük:

Az előzetes véleményezési eljárásban az 1994. évi LV. törvény ide vonatkozó rendelkezéseit figyelembe véve tájékoztatást adtunk a külterületi és belterületi termőföldek más célú hasznosításával (kivonását termelésből), engedélyeztetési eljárásával kapcsolatos feltételekről, illetve közöltük azon szempontokat, amelyek termőföldek mennyiségi védelmét és hasznosítási feltételeit biztosíthatják.

A jelenleg érvényben lévő és elfogadott településrendezési eszközök véleményezése során a megyei földhivatal támogatta a település fejlesztésére irányuló elképzeléseket.

Az elkészült dokumentációból termőföld mennyiségi és minőségi védelme szempontjából megállapítható, hogy a módosítással jelentős arányban növelni kívánják a „kereskedelmi , szolgáltató gazdasági területek” arányát eddigi mezőgazdasági övezetek rovására.

A változtatások főleg szántó, kisebb részben legelő művelési ágban nyilvántartott termőföldeket érint.

A legelő művelési ágban nyilvántartott termőföldek más célú hasznosítása ellen nem emelünk kifogást.

A település szántóinak átlagát tekintve (24,65 Ak/ha) azonban a változások zömében az átlagosnál jobb termőföldek más célú felhasználására irányul.

Mérlegelve a város fejlesztési terveit, illetve a termőföldvédelmi szempontokat a 7. pontban jelölt az „ipari elkerülő úttól délkeletre eső, az ipari parktól nyugatra eső” területek (itt az átlagosnál jobb, 2. minőségi osztályba sorolt szántók található) övezeti átsorolásának kivételével a módosításokat támogatjuk.

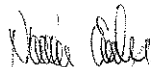
5

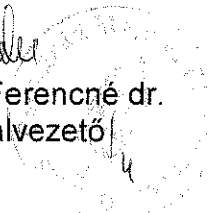
Továbbra is fontos szempontnak tartjuk, hogy a termőföldeket érintő tervezési területeken a beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmény elhelyezése a környezetében lévő területek talajvédő gazdálkodását, hasznosításának feltételeit ne rontsa, a fejlesztési területekkel érintkező visszamaradó termőföldek művelhetőségét, megközelíthetőségét biztosítani kell.

A földhivatal a további véleményezési eljárásában részt kíván venni.

S z e g e d, 2008. március 27.

Tisztelettel:


Juhász Ferencné dr.
hivatalvezető



04.04.

Bács-Kiskun Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal
Erdészeti Igazgatóság

6000 Kecskemét, József Attila u. 2. ☒ Levélcím: 6001 Kecskemét, Pf.: 130 E-mail: keer@aesz.hu
☎ Telefon: 76/501-700, 501-701, 501-702 Telefax: 76/321-951

Erdőtervezési Iroda	6724 Szeged, Föltámadás u. 29.	☒: 6701 Szeged, Pf.:35.	62/553-920	Fax: 62/498-056
Gyulai Erdőfelügyeleti és Hatósági Osztály	5700 Gyula, Kertes u. 18.	☒: 6001 Kecskemét, Pf.: 130.	66/560-232	Fax: 66/560-230
Kecskeméti Erdőfelügyeleti és Hatósági Osztály	6000 Kecskemét, József A. u. 2.	☒: 6001 Kecskemét, Pf.: 130.	76/501-700	Fax: 76/321-951
Szegedi Erdőfelügyeleti és Hatósági Osztály	6724 Szeged, Föltámadás u. 29.	☒: 6701 Szeged, Pf.:35.	62/553-940	Fax: 62/498-056

Kérjük válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ügyiratszám : 12.3/18-02341-2/2008. **Tárgy** : Véleményezés: Csongrád város településrendezési eszközeinek módosítása

Ügyintézőnk : Lestyán Csaba J. **Hivatkozás** : 13-212-5/2008.

Ügyintézőjük : Seres Balázs **Melléklet** : -

Csongrád Város Polgármestere

6640 Csongrád

Kossuth L. tér 7.

Tisztelt Polgármester Úr!

2008 APR. 07
Szám: 13-212-31/08
SB

A 13-212-5/2008.. számú, „Csongrád város településrendezési eszközeinek módosítása” egyeztetési anyaggal, az abban megfogalmazott módosítási javaslatokkal kapcsolatosan Igazgatóságunk – az alábbiakban megfogalmazott kiegészítésekkel – nem emel kifogást.

1. sorszámú javaslat: Gazdasági területek kijelölése az ipari elkerülő út nyugati oldalán

A módosítás érinti a **Csongrád 0317/157 hrsz-ú erdőterületet** (89 B erdőrészlet), amelynek erdőgazdálkodója Koscsó Árpád. A terület erdőfelújítási kötelezettséggel terhelt üres vágás, az erdőfelújítás határideje 2008. május 31. **A terület Gksz-5 övezetbe való átsorolásával nem értünk egyet.** Amennyiben a javaslat háttérében a jelenlegi erdő területének csökkenésével járó igénybevétel történne, illetve az erdőterület más célú használatára kerülne sor, akkor ezzel kapcsolatosan az utolsó bekezdésben leírtak érvényesek.

13. sorszámú javaslat: Különleges oktatási központ kijelölése

A módosítás érinti a **Csongrád 0575/12 hrsz-ú erdőterületet** (42 A erdőrészlet), amelynek erdőgazdálkodója Csongrád város Önkormányzata. A terület alacsony záródású akácos. A tervezett létesítmények a hrsz. üres NY-i oldalán is elhelyezhetőek lennének. Amennyiben a javaslat háttérében a jelenlegi erdő területének csökkenésével járó igénybevétel történne, illetve az erdőterület más célú használatára kerülne sor, akkor ezzel kapcsolatosan az utolsó bekezdésben leírtak érvényesek.

Ha a fentiekben túl az egyes javaslatok bármelyike olyan területet érintene, amely – nem az építési szabályzatban feltüntetett zónabesorolás, hanem a természetbeni állapot szerint, az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény (a továbbiakban: Evt.) 8. §. alapján – **erdőterületnek** minősül, úgy ilyen terület esetleges **igénybevételéhez** (lásd: Evt. 65-71. §-ai, művelési ág változás, termelésből való kivonás, időleges igénybevétel, stb., stb.) **az erdészeti hatóság előzetes hozzájárulása szükséges!** Az, hogy az igénybevétel engedélyezhető, vagy sem, illetve az engedély milyen feltételek teljesülésével adható meg, az akkori engedélyezési eljárás során kerül megállapításra!

Kérem a fentiek figyelembe vételét a településrendezési eszközök módosítása során!

Szeged, 2008. április 2.

Az igazgató megbízásából:

Nagy Zsolt
osztályvezető

A fentiekéről értesül:

- ① Címzett „TV”
2. Szegedi Erdőfelügyeleti és Hatósági Osztály
3. Irattár

171

TERVEZŐI VÁLASZOK

Csongrád Város Településrendezési terv módosítás Egyeztetési anyagára érkezett észrevételekre

Csongrád Város Önkormányzata az Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti megkeresésben értesítette az államigazgatási szerveket és más véleményezőket, hogy mely területeken tervezi a hatályos Településrendezési terv módosítását. Ezekre a módosításokra kaptak a tervezők is - pályázat útján - megbízást. A tervezés során felmerült még néhány változtatási igény, de a Képviselő-testületi döntések értelmében a tervezés tárgyát csak a kiküldött Egyeztetési anyagban szereplő módosítások képezhetik, nem készül a teljes közigazgatási területre kiterjedő felülvizsgálat! A tervezők nem is rendelkeznek a teljes területre szóló tervezési megbízással, az Önkormányzatnak pedig ebben a módosításban nincs lehetősége az államigazgatási szervek nem a jelen módosításokra kiterjedő kéréseit figyelembe venni, arra egy átfogó felülvizsgálat keretében kerülhet sor.

DÉL-ALFÖLDI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL – ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Általános válaszok

1. Véleményező a város teljes közigazgatási területére kéri a Megyei Területrendezési Terv és a város hatályos településrendezési terve közötti összhang igazolását. A hatályos jogszabályokkal ellentétesnek tartja, hogy az összhangot a tervezők csak a módosítással érintett területek esetében vizsgálták. Az idézett jogszabályok nem utalnak arra, hogy ez a tervezői gyakorlat ellentétes lenne a hatályos jogszabályokkal.

A véleményező eleve azt feltételezi, hogy a város hatályos településrendezési terve nincs összhangban a megye elfogadott településrendezési tervével. Előbb keresni kellene legalább egy olyan ellentmondást, amely az „építési hatósági eljárások jogbizonytalanságát” eredményezhetné, vagy a „település” fejlődése és az ország területfejlesztési és rendezési céljai között feszültséget eredményezhet.

Nincs összefüggés a jelenlegi módosítások véleményezése és a település teljes igazgatási területén a megyei tervvel való összhang vizsgálata között. Nem látjuk annak jogszabályi igazolását, hogy a teljes összhang vizsgálatát jelen tervezési folyamatban „el kell végezni.”

Erre az állami főépítési igényre már az előzetes véleményben fel kellett volna hívni az Önkormányzat figyelmét. Nem kívánunk ugyanis olyan vitába keveredni, hogy ez a feladat automatikusan része minden módosításról szóló tervezésnek, vagy a szerződés szerinti módosítási feladatokhoz a teljes felülvizsgálat nem tartozik bele.

Nyilvánvalóan a második állítás az igaz.

Megjegyezzük még, hogy a Csongrád megyei Közgyűlés elnöke ill. a megyei főépítész a megyei területrendezési tervvel való teljes összhang biztosítását (a terv felülvizsgálatát) nem kérte. A megyei terv és a módosítások között ellentmondást nem talált.

2. A HÉSZ azon javításait, melyek ellentétesek a magasabb jogszabályokkal, jelen módosításokba építjük bele.

3. A biológiai aktivitásérték számítását a megbízó által biztosított tulajdoni lapok alapján pontosítjuk.

Részletes észrevételek

Szerkezeti terv

Ad1. Az erdőterületek területfelhasználásának módosítására irányuló javaslat Képviselő-testületi döntés alapján került a módosítások közé. A jelenlegi és a tervezett erdők megtartásával szakmai szempontból egyetértünk. A 0317/157 hrsz-ú erdő nyilvántartású területen jelenleg akácos erdő telepítése történt meg, a terület Ev övezeti besorolásban hagyását javasoljuk.

Az OTRT-nek és a megyei Területrendezési tervnek olyan előírása nincs, mely a szélerózióknak kitett terület övezetében megtiltaná a beépítésre szánt terület kijelölését. A gazdasági terület a szélerózió mértékét nem növeli.

Ad2. Az Önkormányzat által korábban kijelölt záportározó területe mélyfekvésű, ezért az erre vonatkozó építési övezet előírásait kiegészítjük azzal, hogy az építési engedélyezési eljárás során talajmechanikai szakvélemény készítenőd.

Ad.3-4-5 A hatályos terv a záportározókat zöldfelületként jelölte ki. Az Önkormányzat a záportározók kiviteli tervezése során döntött arról, hogy a záportározók közparkból vízgazdálkodási területek övezetébe kerüljenek átsorolásra.

Ad7. A vélemény nem érthető, itt erdősáv nem található, a szélerózió mértékét a gazdasági terület kijelölés csökkentheti.

Ad10., A tervezők szakmai meggyőződése megegyezik a szakmai véleménnyel. Az elkerülő út belső oldalán lévő erdősáv megszüntetése Képviselő-testületi döntés alapján került be a módosítások közé.

Ad12. Félreértés, a véderdő kijelölés nem a gazdasági területet védi, hanem a biológiai aktivitásérték csökkentést ellentételezi és ezt a tényt a szerkezeti tervi határozati pont is tartalmazza!

Ad 31-es szelvény

Itt is közpark besorolása volt a tervezett záportározónak (ld. Ad6 választ).

Ad 32-33-as, 39-40-es szelvény (Kisrét)

A Kisrét területére a szerkezeti terv nem változik. A szabályozás azonban a jelenlegi kerthasználathoz igazodik. Ez semmilyen jogszabállyal nem ütközik. Az „átmeneti szabályozás” kifejezést nem kell értelmezni az építéshatósági eljárásokhoz, mert az a jóváhagyandó munkarészekben nem szerepel!

A szabályozás nem lehetetleníti el a későbbi fejlesztéseket, nem számolja fel „a területet feltáró közlekedési rendszert”, hiszen az még nem létezik. Nem teszi megközelíthetlenné a Holt-Tiszát mert megközelíthetetlen. Ezekről eltekintve tervezők szakmai szempontból egyetértenek a Kisrétre vonatkozó észrevételekkel.

A tervezői válasz véglegesítéséhez Önkormányzati döntés szükséges.

Helyi Építési Szabályzat

Ad 6.§ (1) A helyi értékvédelmi területekre vonatkozó sajátos előírásokat a HÉSZ 10.§-a már tartalmazza.

Ad 10.§ (1) A garázsüzletek létesíthetőségét a Képviselő-testület – egy képviselői indítványra – megszavazta. Tervezőként egyetértünk, hiszen ez egy elavult, máshol már megszüntetendőként kezelendő kérdés, ami valóban sok problémát vethet fel. A parkoló kérdésére a „ha annak más jogszabályba előírt feltételei biztosíthatók” mondatrész elegendő megoldás, hiszen az engedélyezésnél

6.

5.

7.

2.

ezt tisztázni kell. A göngyöleg raktár tekintetében az előírást kiegészítjük azzal, hogy csak olyan funkciók létesíthetők, melyek raktárigénye az üzlet területén biztosítható.

Ad 12.§ (1) A szintterületi mutatót javítjuk a max. 2,4 értékre.

Ad 15.§ (2) Gm-3 besorolás az SZT-1 szabályozási tervlapon más területeken is szerepel, így a módosított övezetet Gm-3*-ra javítjuk.

Ad17.§ A tanyák OTÉK-nál megengedőbb szabályozására vonatkozó vélemény ellentmondásos. Egyrészt arra hivatkozik, hogy külön övezetként le kellett volna határolni az 1151 db helyrajzi számmal rögzített telket. Azután arra hivatkozik, hogy „azon telekméretetek esetében, amelyeknél az OTÉK lehetővé teszi a lakóépület építését, az eltérés nem támogatható.” Ez azt jelenti, hogy 3000m² illetve 6000 m² feletti tanyák esetében nem támogatja az eltérést.

Véleményező szerint nem fogadható el, hogy egy meglévő „tanyán” mely pl. 3000m² nagyságú, a tervezett szabályozás szerint 300m² beépítés lehetséges, míg a mellette lévő, az OTÉK szerint építeni kívánó tulajdonos 3000m² –es telkén csak 90m²-t építhet. Ezek szerint az elfogadható lenne, hogy a történelmi, kialakult tanyákra is az OTÉK szerinti 3%-os beépítési lehetőség vonatkozzon? Ami 45 m² lakást és 45 m² gazdasági épület létesítését tenné lehetővé. Ez legfeljebb a vegetálásra alkalmas, de agrárgazdaság fejlesztésre, a tanya eredeti családi birtokközpontként történő fejlesztésére nem.

A Tervező véleménye szerint viszont az nem fogadható el, hogy míg a falusias lakóterületen a beépíthetőség mértéke 30% lehet, addig a tanyán élők építési lehetősége ennek csak a tizede lehet, annak ellenére, hogy családi gazdasági üzempontokat nem a belterületeken, hanem a meglévő tanyák fejlesztéseivel kellene kialakítani.

A tanyás térségek revitalizációjával összefüggésben az alátámasztó munkarész a 97/2005. (XII.25.) Országgyűlési Határozattal elfogadott Országos Területfejlesztési Konceptiót idézi.

Azzal egyetértünk, hogy gazdasági háttér hiányában a tanyafejlesztés megkérdőjelezhető, és a gazdálkodástól független lakófunkció elterjedése számtalan konfliktushoz vezethet. Azon javaslatunkat azonban, hogy a tanyákat tekintsük kvázi birtokközpontnak és csak akkor lehessen rajtuk a 10% fejlesztés, ha megfelelő földbirtokkal rendelkezik a tulajdonosuk, a tervtanács mereven elutasította. A tanyák esetében a megfelelő gazdasági háttér, a megfelelő nagyságú földterület valóban fontos a rehabilitációhoz, de ezt azzal elintézni, hogy területvásárlással alkalmassá tehetők a bővítésre, meglehetősen családi gazdaság fejlesztés ellenes megállapítás. Különösen akkor, ha a tanyatulajdonosnak vannak földterületei, tehát a gazdasági háttere megvan. Ha tehát a szabályozást kiegészíthetnénk azzal, hogy a tanyák OTÉK-tól eltérő 10%-os beépíthetősége csak akkor engedélyezhető, ha a tulajdonosnak a város igazgatási területén legalább 2 ha szőlő, gyümölcsös vagy 10 ha szántó, gyepterülete van, akkor a jelzett gazdálkodástól független lakófunkció elterjedése és az ebből eredő konfliktusok megelőzhetőek lennének.

A véleményező az 1151 db tanya külön övezetként való lehatárolását kéri. Ez a megoldás a korlátozott használatú, általános, általános borvidéki és kertes mezőgazdasági területen egyaránt egy-egy új övezetet jelentene, ami a teljes külterület szabályozási terv újradoximentálását jelentené. Figyelembe véve az Alkotmánybíróság 36/1995. (VI.2.) AB. határozatát, az egyszerűbb és az építésügyi hatóság által is áttekinthetőbb és egyértelműbb szabályozási megoldást választottuk. Külön mellékletben soroltuk fel azoknak a telkeknek a helyrajzi számait, amelyekre a megengedőbb szabályozás alkalmazható.

Az AB. fenti határozata erre lehetőséget ad:

„A rendeletben elfogadott általános rendezési terv - amely az igazgatási területeket felhasználási lehetőségeik szerint vázlatosan, rendszerint a rendelet mellékletét képező térképszelvényeken övezeti sorolással, szám- vagy betűmegjelöléssel, esetleg eltérő színezéssel, vagy az érintett területeken lévő telkek jellemző adatainak (pl. helyrajzi szám, utca, házszám stb.) rendelet-mellékleti

17.
3.

felsorolásával jelöli meg - közhatalmi aktus, amely a településen fekvő ingatlanok tulajdonosaira, használóira és az önkormányzat szerveire egyaránt kötelező.

Önmagában az a megoldási forma, amely a különböző területfelhasználási egységeket a rendeletben vagy a rendelet mellékletében területileg pontosan körülhatárolja, jogi következményeit illetően semmiben sem különbözik attól a megoldási változattól, amely ugyanezt az ingatlanok azonosító adatainak közzététele útján teszi meg. Mindegyik megoldási mód ugyanis tételesen meghatározott ingatlanokra vonatkozik. A különbség csupán annyi, hogy az előbbi alkalmazási forma esetén csak a rendelet vagy melléklete áttekintése alapján lehet meggyőződni arról, hogy mely ingatlanok tartoznak - egyedileg is, összesítve is - valamely területfelhasználási egységbe, az utóbbi esetben ezt egyszerűbb módon meg lehet tudni.,,

A tanyák szabályozásáról Önkormányzati döntés szükséges.

Ad 18.§ Kőrös-torok

Az Állami Főépítész által felvetett max. 10 %-os beépítés csak a kempingek számára lehet elfogadható. A hétvégházas és üdülőházas üdülőterületen a max. 10 % beépíthetőség gyakorlatilag értelmetlen és gazdaságtalan beépítést eredményezhetne legfeljebb, funkcióját nem töltené be. A hétvégi házas üdülőterületen a 10 % kb. 25 m²-es épületet építését jelenti, holott a hatályos szabályozás is megengedi a meglévő épületek egyszeri 25 m-es bővítését. A tervezők a Kőrös-toroki üdülőterület ilyen módon való felszámolásával nem értenek egyet, legalább a meglévő foghíjtelkek beépíthetőségét kellene megengedni.

További egyeztetés szükséges az állami főépítésszel ill. Önkormányzati döntés szükséges, hogy melyik OTÉK eltérést támogatja jobban?

Ad 20.§ (1) Az észrevétel szerint módosítjuk az előírást.

Ad 6. sz. melléklet. A 6. számú mellékletet az ide vonatkozó tervezői válasz szerint mindenképpen javasoljuk megtartani.

KISKUNSÁGI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

A természeti területek pontosítására jelen módosítás nem terjed ki, azt egy teljes felülvizsgálat esetén lehet elvégezni.

1. pont: Az elkerülő út mentén tervezett gazdasági területek közvetlen környezetében a megyei területrendezési terv vonatkozó övezeti tervlapján nincs természeti terület, így természeti területet a módosítás nem veszélyeztet, az élőhelyek fennmaradására nincs hatással.

2. pont: A tervezett, beépítetlen (!) belvíz- és záportároló területét zöldfelületként kell fenntartani, azaz a meglévő természetközeli állapotot a tervezett módosítás nem veszélyezteti. A Gazdasági területekre vonatkozó előírásokat kiegészítjük azzal, hogy a minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatár mentén fa- és cserjesor telepítése kötelező.

8. pont. Az Igazgatóság a Natura 2000 területre is figyelemmel a Kőrös-toroki üdülőterület további beépítését nem javasolja, a felhagyott telkek rekultivációját, a természetközeli állapot visszaállítását javasolja. Ugyanakkor a standterület létesíthetőségét szolgáló „elsődlegesen vízgazdálkodási terület – másodlagosan zöldterület” kialakíthatóságát is gyakorlatilag ellehetleníti.

13. pont A Mámai réten történő módosítással szemben táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emel, azonban felhívja a figyelmet a 1996- évi LIII. Tv. 18.§ (3) bekezdésére, mely szerint természeti területen a partvontaltól számított 50 m-en belül tilos építményt elhelyezni. Az érintett 50 m-es területsávot nem beépíthető zöldfelületként jelöljük.

Megnevezi az illetékes természetvédelmi hatóságot is (Alsó-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, aki egyébként a módosításokkal szemben kifogást nem emelt.

Kisrét területén nem javasolja a közvetlen vízparti területeken építési telkeket kialakítani. A terv a Kisrét területét mezőgazdasági területként szabályozza, tehát építési telket nem jelöl ki. A hivatkozott jogszabály a vízparttól számított 50 m-en belüli tiltja építmény elhelyezését.

A mezőgazdasági területekre vonatkozóan véleménye szerint kedvezőtlenebb állapot alakul ki a hatályos tervhez képest. Kéri a természeti területet érintő, tanyaként ill. lakóterületként nyilvántartott telkekre vonatkozóan az OTÉK szerinti 3 %-os beépítés betartását. Felhívjuk a véleményező figyelmét arra, hogy a tanyák 10 %-os beépítési lehetősége természeti területeket nem érint, azokat a terv nem beépíthető korlátozott használatú mezőgazdasági területként szabályozta.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL

A módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emel.

A nem a jelen módosításokra vonatkozó HÉSZ kiegészítések, pontosítások a teljes felülvizsgálat keretében végezhető el. (Ld. a Tervezői válaszok elején kiemelt szöveget).

Megjegyezzük azonban, hogy a felülvizsgálat során sem lehet magasabb szintű jogszabályt (törvényt) beidézni alacsonyabb rendű jogszabályba (HÉSZ). A jelenlegi módosítások nem érintenek műemléki környezetet, de a hatályos Szabályozási terv is feltünteti a KÖH által kért műemléki környezetet (teljes Bökény területe)

CSONGRÁD MEGYEI FÖLDHIVATAL

A 7. pontban megjelölt terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe való átsorolását nem támogatja, mert ott az átlagosnál jobb, 2. minőségű osztályba sorolt szántók találhatók.

Tervezői javaslat: az észrevételt elfogadva a 7-es jelű terület a szerkezeti terven marad korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület.

A tervezői válasz véglegesítéséhez Önkormányzati döntés szükséges.

BÁCS-KISKUN M.-I MEZŐGAZDASÁGI SZAKIGAZGATÁSI HIV. – ERDÉSZETI IG.

Mivel a 0317/157 hrsz-ú erdőterület újraerdősítése megtörtént, ezért erdőterületként való szabályozását javasoljuk.

A 0575/12 hrsz-ú erdőterület tekintetében a Különleges oktatási központ szabályozását úgy módosítjuk, hogy a „zöldfelületként fenntartandó, nem beépíthető telekterület” jelölést a telek erdőként nyilvántartott részére is jelöljük. Miután a Ko jelű építési övezet beépíthetősége csupán 10 %, így a beépítettség az erdő háborítatlan maradhat.

A tervezői válasz véglegesítéséhez Önkormányzati döntés szükséges.

5.

6.

5.

KÖZÉP-TISZA-VIDÉKI KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS VÍZÜGY IGAZGATÓSÁG

1. A Különleges oktatási központ csapadékvíz elvezetése az építési engedélyezés során oldható meg. A szennyvíz zárt tárolóban gyűjthető.
3. A HÉSZ-t nem egészíthetjük ki magasabb szintű jogszabály által előírt előírással.

NEMZETI HÍRKÖZLÉSI HATÓSÁG

Mint ahogy az Alátámasztó munkarész is tartalmazza, a módosítás nem igényli a teljes korábbi Hírközlési fejezet felülvizsgálatát. A szolgáltatók megkeresése egy termódosítás alkalmával indifferens, általában nem is válaszolnak, mert a konkrét fejlesztésnél úgymint megkeresésre kerülnek. A hírközlési hálózatokra vonatkozóan a hatályos terv Alátámasztó munkarésze tartalmazza a rajzi és szöveges munkarészeket, mely a fejlesztési lehetőségeket is tartalmazza. A jelenleg még nem ismert konkrét fejlesztések engedélyezési eljárásai során a szolgáltatók megkeresése elkerülhetetlen, a konkrét fejlesztésekhez ezek a nyilatkozatok szükségesek.

CSONGRÁD M.-I MEZŐGAZDASÁGI SZAKIGAZGATÁSI HIV. – NÖVÉNY-ÉS TALAJVÉDELMI IG.

A véleményben felsorolt szempontokat a terv figyelembe vette.

NEMZETI KÖZLEKEDÉSI HATÓSÁG, DÉL-ALFÖLDI REGIONÁLIS IGAZGATÓSÁG

Telefonos megkeresésre közölték, hogy a 2008 március 19-én kelt véleményük közbenső vélemény, az abban foglalt észrevételek a további tervezésre vonatkoznak. Kifogást nem emelnek, további munkarészeket nem kérnek.

CSONGRÁD MEGYEI KÖZGYŰLÉS ELNÖKE

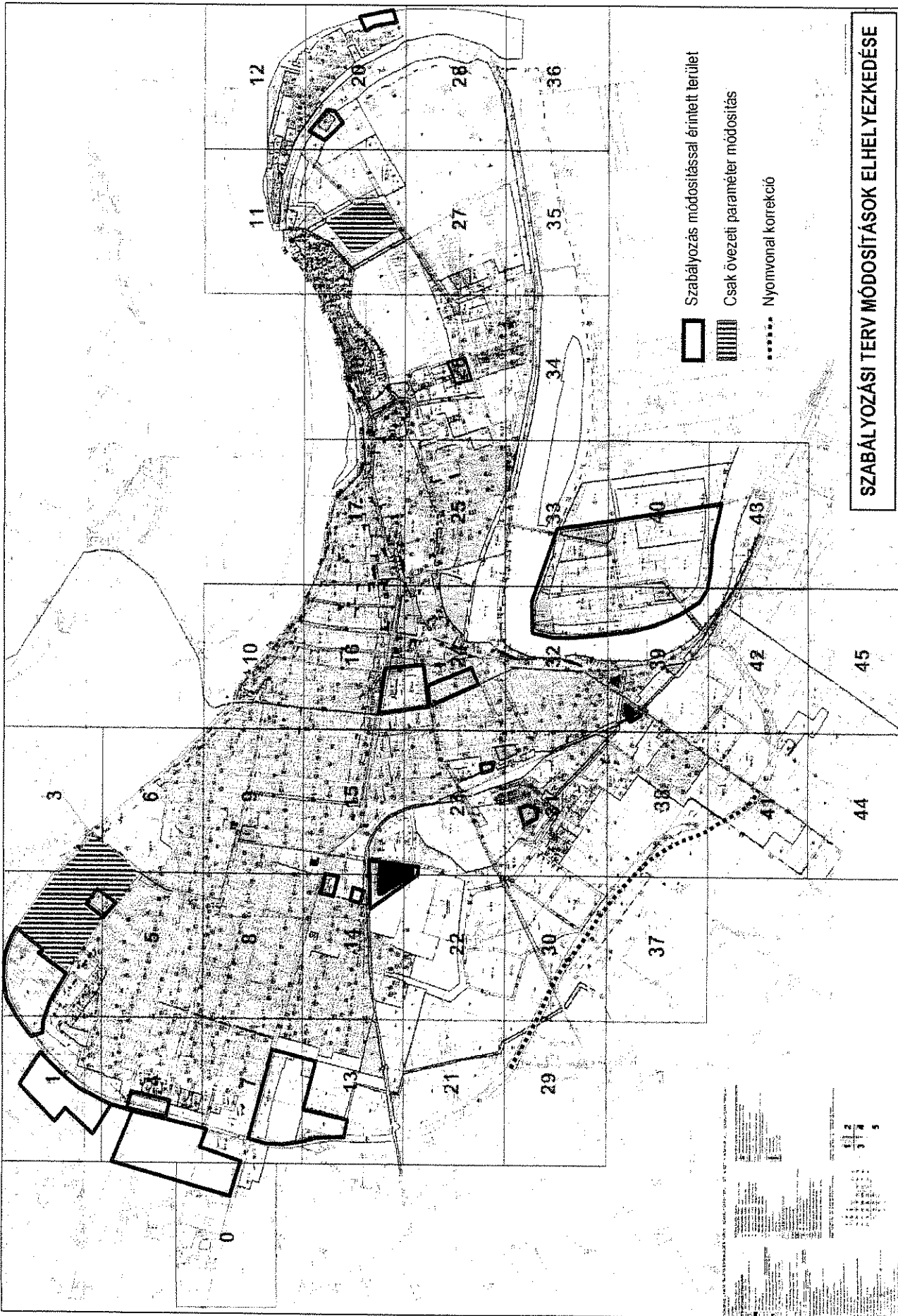
A megyei közgyűlés elnöke és a megyei főépítész a terv módosítással kapcsolatos észrevételeit az OTrT és a Csongrád Megye Területrendezési terve szerkezeti tervének, térségi övezetinek és előírásainak valamint az OTÉK szabályainak figyelembevételével tette meg. A módosításokkal kapcsolatosan a megyei tervvel való összhangra vonatkozóan észrevételt nem tesz.

1. A HÉSZ egységes szerkezetbe foglalásáról szóló rendelkezéssel a Záró rendelkezéseket kiegészíthetjük, bár ez jogszabály szerkesztési kérdés és az önkormányzat feladata. Önkormányzati rendelet saját maga való kötelezést nem adhat.
2. A kerékpárút pontosítása nem tárgya a jelen módosításoknak, az a településrendezési terv teljes felülvizsgálatánál végezhető el.
3. Ezekre vonatkozik az OTÉK alóli felmentési kérelem.

Budapest, 2008 június 06.

Bárdosi Andrea
Vezető településrendező tervező

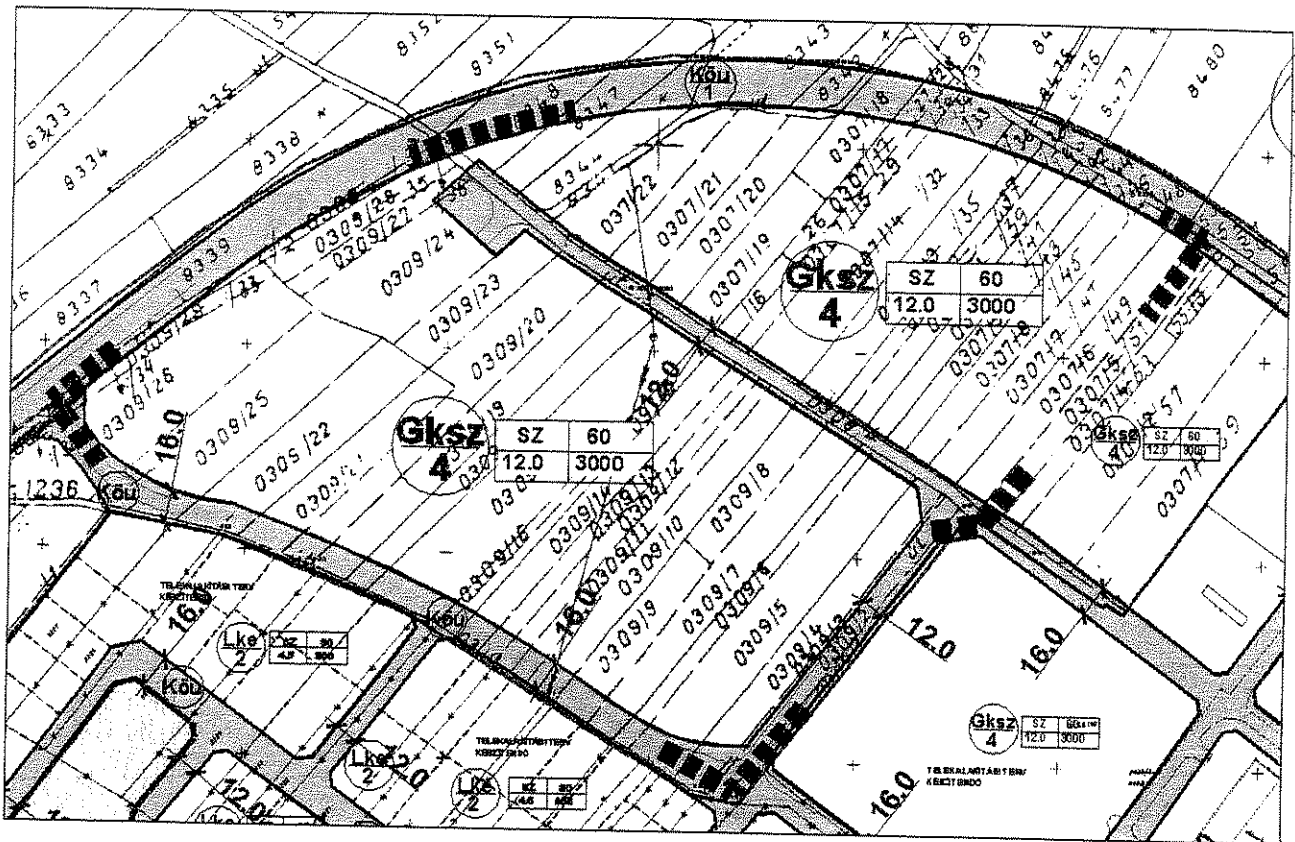
Lázár Tibor
Vezető településrendező tervező,
Vezető területrendező tervező, tájtervező



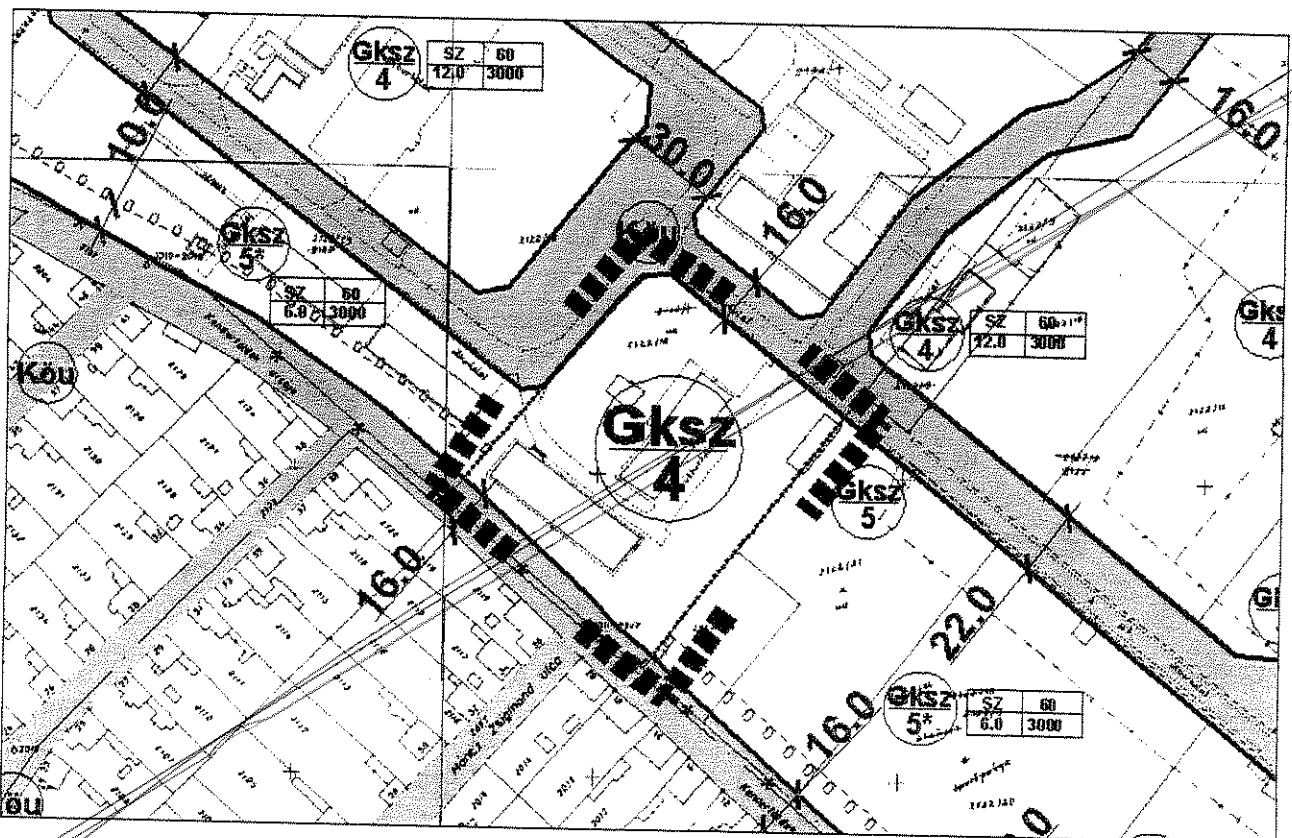


SZT-18 SZABÁLYOZÁSI TERV 1-ES, 4-ES ÉS 7-ES SZELVÉNYÉT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁS

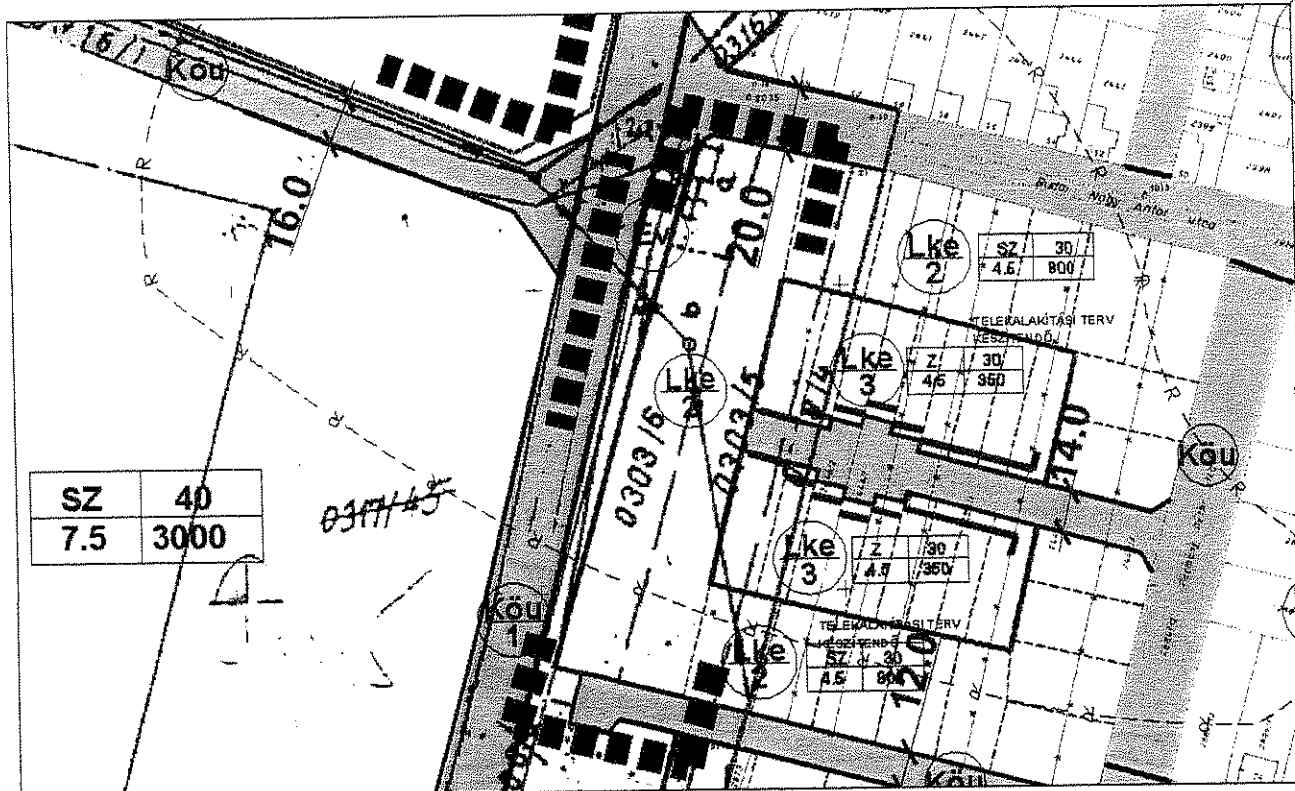
6.



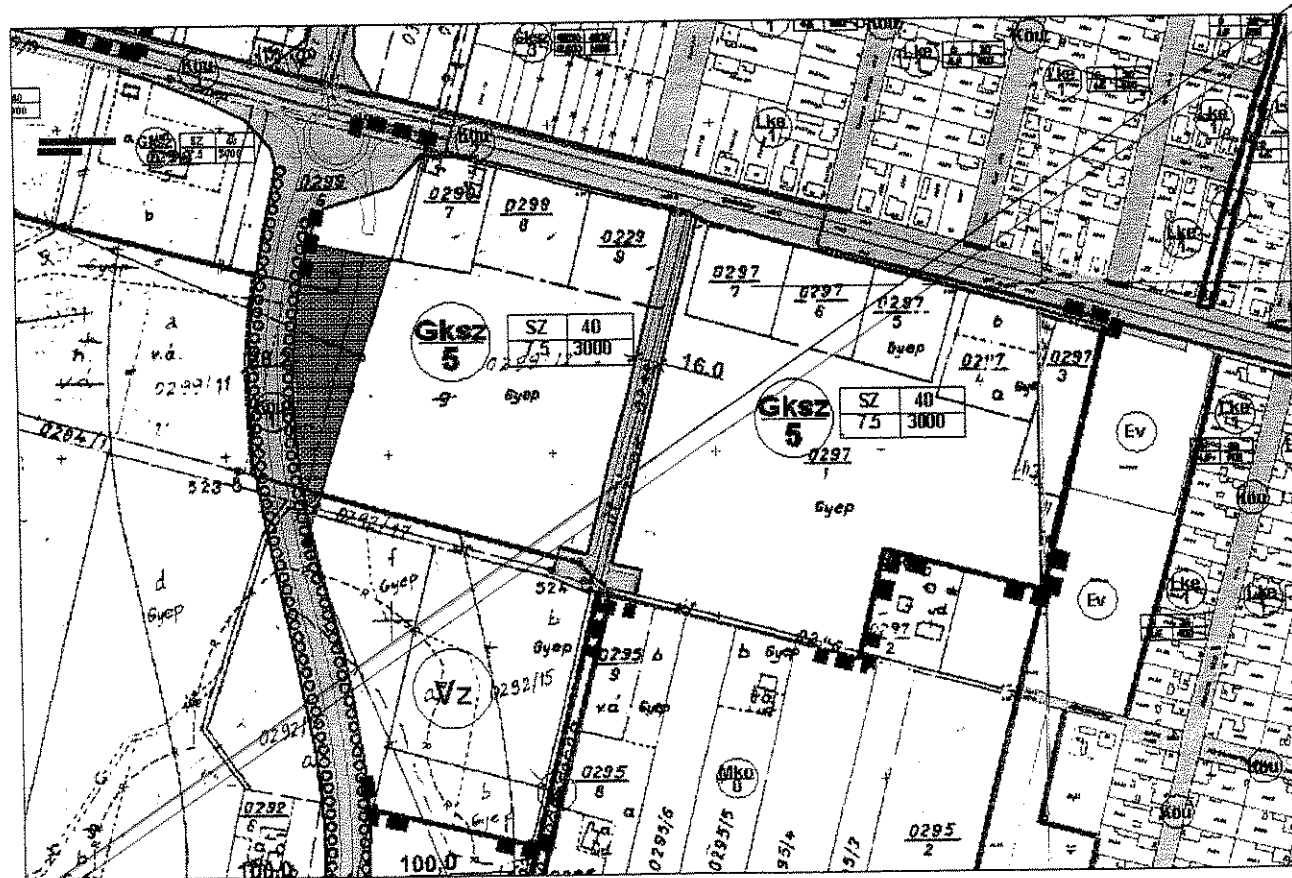
SZT-18 SZABÁLYOZÁSI TERV 1-ES ÉS 2-ES SZELVÉNYÉT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁS



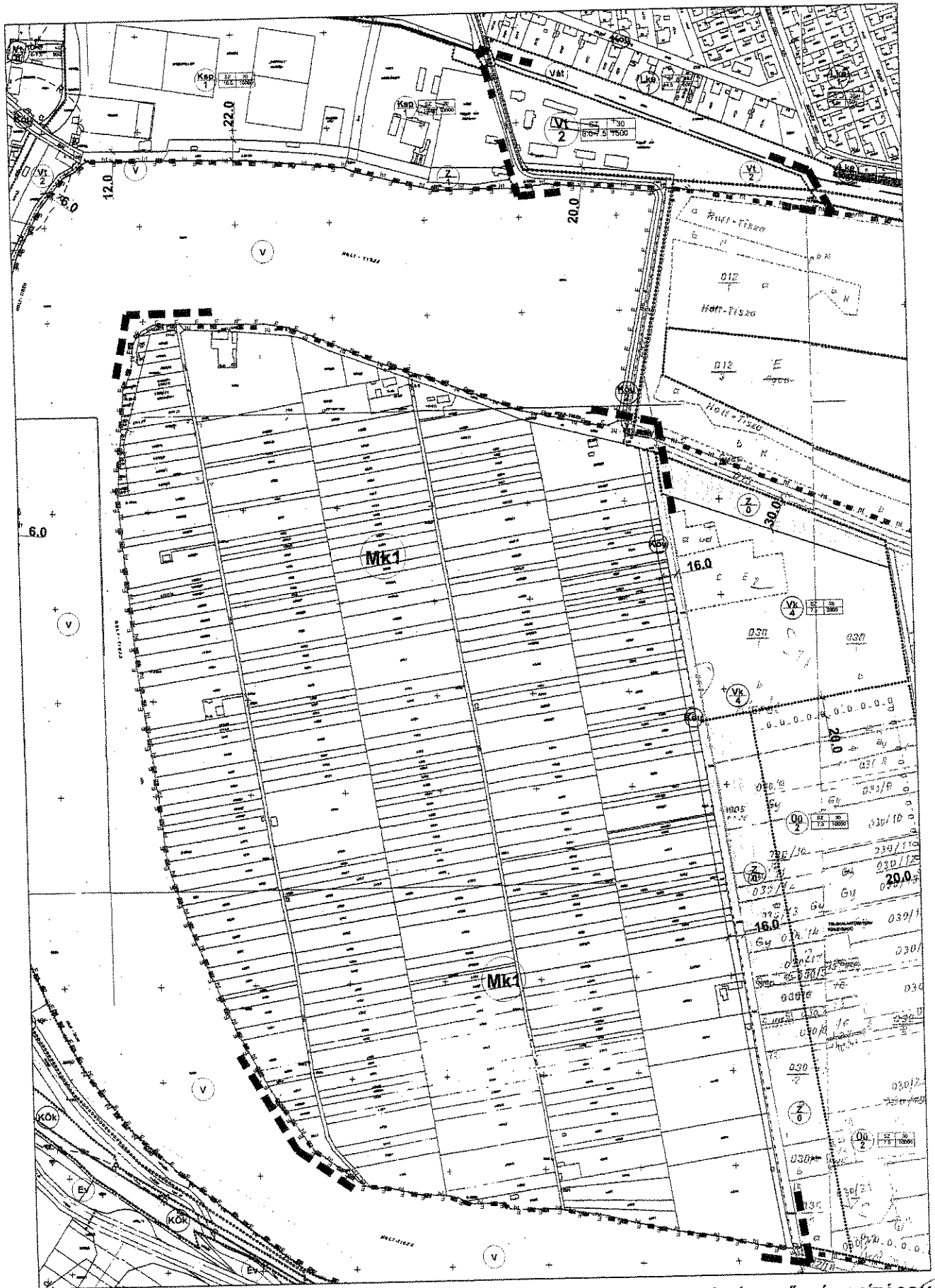
SZT-18 SZABÁLYOZÁSI TERV 2-ES ÉS 5-ÖS SZELVÉNYÉT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁS



SZT-18 SZABÁLYOZÁSI TERV 4-ES SZELVÉNYÉT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁS



SZT-18 SZABÁLYOZÁSI TERV 7-ES ÉS 13-AS SZELVÉNYÉT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁS



SZT-18 SZABÁLYOZÁSI TERV 32-33, 39-40-ES SZELVÉNYÉT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

