

## **II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

# 1. VÁROSRENDEZÉS

## ELŐZMÉNYEK

Csongrád Város Településfejlesztési Konceptióját 2003-ban fogadta el az Önkormányzat.

A Településrendezési tervet szintén az M-Teampannon Kft készítette (Felelős tervező: Koszorú Lajos), 2004-2005-ben. Jóváhagyásukra 2005-ben került sor, a Településszerkezeti tervet Csongrád Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 181/2005. (VIII.26.) sz. ÖKT. Határozattal állapította meg, míg a Helyi Építési Szabályzatot a 25/2005. (VIII.29.) sz. Ökt. Rendelettel fogadták el.

Csongrád Város Településrendezési tervének vezérfonalát az 52/2007. (III.23). Ökt. Sz. majd az ezt kiegészítő 96/2007 (IV. 20) Ökt. sz. Képviselőtestületi határozatban foglaltak és a július közepéig megkapott egyéb módosítási igények (2007. 07. 12-én kelt Polgármester által írt levélben foglalva) alkották.

*A határozatok egy része a hatályos terv jóváhagyásakor is felvetődött módosítási igényeket fogalmazza meg, mint fejlesztési, módosítási célt.*

Az akkori jóváhagyáskor ugyanis néhány elem nem kerülhetett a jóváhagyásra anyagba úgy ahogy az önkormányzat szerette volna, így arról is döntöttek, hogy 3 témában a terv felülvizsgálatát kezdeményezi 2005 dec.31-ig:

- a belterületi határ módosítása,
- a tanyaúdvark beépíthetősége
- ill. a 451 sz. elkerülő út nyomvonala.

Ez utóbbi építési engedélye 2006 október 25-től jogerős, az Önkormányzat pedig 2007 márciusában döntött a Településrendezési terv módosításokról.

Az Önkormányzat a jelenlegi tervmódosítás alkalmával újfent kezdeményezte a „belterületi határ módosítását”, mely az ipari elkerülő út nyugati oldalát érinti.

A 2003-ban elfogadott Településfejlesztési koncepcióban elhatározott stratégiai cél a „városkapukban a térségi és regionális jelentőségű vállalkozói területkínálat kialakítása”, melyre, ahogy fentebb említettük a Településrendezési terv jóváhagyáskor már nem kerülhetett teljes mértékben sor. Jelen módosítás során a fenti célra alkalmas területek kijelölése volt az egyik legmeghatározóbb feladat.

A Településfejlesztési Konceptió módosítására a jelenlegi Településszerkezeti módosítások miatt nincs szükség.

**A településfejlesztési döntések** a 2007 márciusi, áprilisi, októberi, novemberi, decemberi és 2008 januári Képviselő-testületi üléseken fogalmazódtak meg, az ezekről szóló határozatokat a melléklet tartalmazza.

2007 októberben készült el a Településrendezési terv módosítás munkaközi egyeztetési anyag, melynek egyes részleteit a **Képviselő-testület 2007 november 9-i ülésén** elfogadott, más részeit a **november 23-i ülésén** kívánta tárgyalni. Ez utóbbi ülésen végül is a tervmódosítást (Szerkezeti tervmódosítás, HÉSZ módosítás, Szabályozási tervek módosítása) „**első olvasatban**” néhány korrekcióval elfogadta a Képviselő-testület.

**2008 november 28-án** került sor a **Dél-Alföldi Területi Tervtanács** ülésére, ahol a Tervtanács a Kistréttel kapcsolatban szükségesnek tartotta a tervtanácsi bemutatást. A tervtanácsi ülésen megfontolásra javasolta az Önkormányzatnak a Kistrét jelenleg hatályos szerkezeti terv szerinti távlati hasznosításának megszüntetését. A TT 288-6/7/07. sz. állásfoglalásában (ld. melléklet) megerősítve a tervtanácson elhangzott javaslatokat, újra átgondolásra javasolta a Kistrét hasznosítását, úgy, hogy a Szerkezeti terv biztosítsa a tervezett távlati hasznosítást.

A tervtanácson a tervezők a Tervtanács illetve az Állami Főépítész előzetes véleményét kérték a módosításban szereplő két tervezett OTÉK alóli felmentés kérését illetően is. A Körös-toroki üdülőtérrel kapcsolatban a Tervtanács il. Főépítész nem foglalt állást, ezzel majd csak a beérkezett egyeztetési anyag illetve konkrét kérelem alapján tudnak érdemben foglalkozni, azonban a mezőgazdasági területek szabályozásával illetve a tanyák beépíthetőségével kapcsolatos kérdésekben komoly vita alakult ki. A tervtanácsi tagok véleménye az volt, hogy a szabályozási tervnek kisebb összefüggő területeket kellene kijelölni, dacára annak, hogy a tervtanácson bemutatásra került Csongrád külterületén található tanyák elhelyezkedése.

A Tervtanács és állásfoglalás után szükségessé vált a Képviselő-testület újbóli döntése, hogy a már első olvasatban elfogadott Településrendezési tervmódosítás egyeztetési anyaga a tervtanácsi állásfoglalásnak megfelelően módosításra kerüljön.

**A Képviselő-testület 2007 december 14-i ülésén** (Ld. mellékletben a 282/2007. (XII.14.) határozatban) egyetértett azzal, hogy a Kistrét tekintetében a jelenleg hatályos szerkezeti terv maradjon hatályban azzal, hogy jelenleg átmeneti szabályozásként kertes mezőgazdasági szabályozás lépjen életbe, a távlati hasznosítás előtérbe kerülés esetén pedig a szabályozási tervet módosítani kell. (282/2007. (XII.14.) Ökt határozat). A területen legfeljebb 40 m<sup>2</sup>-es, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas, meghatározóan tárolás célját szolgáló gazdasági épület elhelyezését kell biztosítani.

A tervtanácsi véleményt követően a tanyák beépítésének szabályozásával kapcsolatban a Képviselő-testület elfogadta azt a tervezői javaslatot, hogy a földhivatali nyilvántartás alapján a rendelet mellékletében kellene felsorolni azokat a tanyás földrészleteket amelyeket a 10%-os beépítési lehetőség megillet. Ez az előzetes számítások szerint 1151 földhivatali nyilvántartás szerinti tanyaként, lakóépületként nyilvántartott 1500 – 10000m<sup>2</sup> közötti telket érintene.

A tervtanács javaslatának megfogadása esetén ugyanis – „miután a város teljes külterülete tanyás térségnek tekinthető - mind a 15 tanyás térségben külön „tanyaközpontokat ” kellene kijelölni, ami Bokroshoz hasonlóan több kis falu kialakulásának lehetőségét jelentené. A kijelölt tanyaközpontok azonban a meglévő tanyák legfeljebb néhány százalékát érintenék csak, az azon kívüliek továbbra sem lennének fejleszthetők. Mivel az így kijelölt összefüggő területsávokba nem csak a már kialakult tanyák kerülnének bele, így olyan területekre is érvényes lenne a felmentés, amelyek sem a közérdekkel, sem a kialakult állapottal nem indokolhatók.

A kijelölt tanyaközpontok a történeti tanyás tájkarakter védelmét sem szolgálnák, hiszen a szőlős-tanyás Bokros térségén kívül a város területén a tanyasűrűsödés nem volt jellemző.” (idézet az előterjesztés mellékletéből, mely a tervezői javaslat volt ).

Szintén a 282/2007. (XII.14.) sz. határozattal hozott döntést az Önkormányzat arról is, hogy külterületen a nagyréti 0575/12 hrsz-ú telekre is készüljön el a módosítás, hogy az Különleges terület – Ko övezet legyen.

**A január 18-i ülésén** is foglalkozott még az Önkormányzat egy utolsó módosítási kérelemmel, a félegyházi és a bokrosi út csomópontjában lévő Saroktanya Gm1-1 övezetében kérték az építménymagasság 15 m-e való emelését. (ld. 22/2008. (I.18.) Ökt. határozatot a mellékletben).

Csongrád Város településrendezési tervének módosításnak Egyeztetési anyaga a fentebb részletezett Képviselő-testületi határozatoknak megfelelően készült el.

Az egyeztetési anyag 2008 februárban került kiküldésre, az államigazgatási vélemények 2008 március-áprilisában beérkeztek. Egyeztető tárgyalásra került sor 2008 július 28-án. A kifüggesztés 2008 augusztus végétől szeptember végéig tartott.

Jelen anyag az államigazgatási szervek és egyéb véleményezőik, az egyeztető tárgyaláson elhangzottak valamint a lakossági közzététel alatt érkezett észrevételek figyelembe vételével elkészített módosított tervdokumentáció.

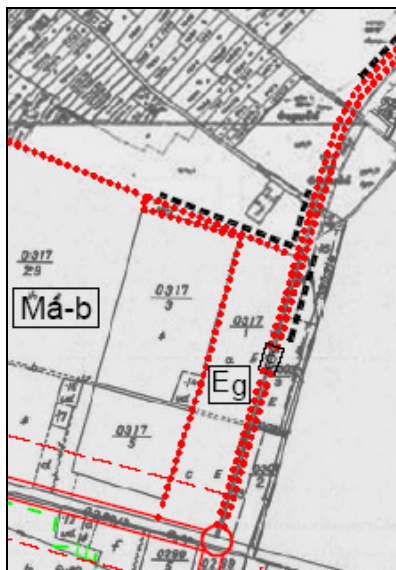
## 1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSSAL IS JÁRÓ SZABÁLYOZÁSI TERVI VÁLTOZÁSOK

### 1. Gazdasági területek kijelölése az ipari elkerülő út nyugati oldalán

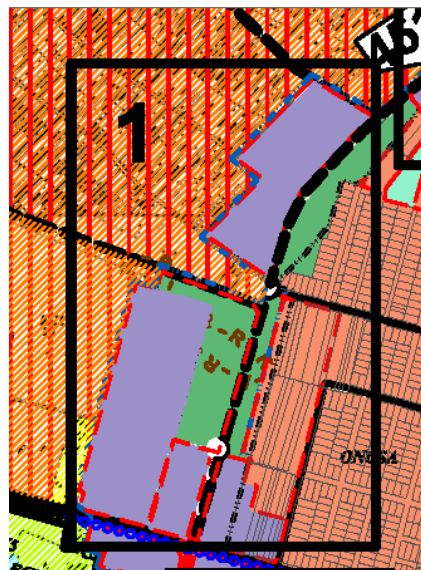
Az 52/2007. (III.23). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozatba fogalt módosítási igény



Hatályos szerkezeti terv részlet (külső terület)



Hatályos szabályozási terv részlet



Szerkezeti terv módosítás (belső terület)

Ez az ipari elkerülő út menti, elsősorban önkormányzati tulajdonú területeket érintő fejlesztés, mely területek egy része már nem mezőgazdasági hasznosítású (paintball pálya, cross pálya) 0313/1, 0314/1, 0313/7, 0317/5 hrsz-ek.

A terület összefüggő beépítése érdekében a 0317/97 és 0317/157 hrsz-ú erdő művelési ágú, de kopár telkek is a gazdaságfejlesztési területek között szerepelnek. (az erdőt teljes egészében kivágták).

A hatályos szabályozás szerint ezen területek általános borvidéki mezőgazdasági terület (Máb) övezetébe, kertés borvidéki mezőgazdasági terület (Mkb) övezetébe illetve erdőterület (Eg) övezetébe tartozó területeket érintenek.

A szabályozási terven az új területek a hatályos HÉSZ szerinti Gksz-7 övezetbe sorolandók. Az új beépítésre szánt területek feltárása az ipari elkerülő útról nyíló 16 m-es szélességgel kiszabályozott utakról történhet. Miután az új területekre konkrét fejlesztési szándékok nem állnak rendelkezésre, a Szabályozási terv telekosztásokat ill. tervezett további feltárásokat nem jelöl ki. A további feltárások magánutakkal valósulhatnak meg.

#### Közlekedés

A tervezett fejlesztés a Szerkezeti Terv közlekedési javaslatának módosítását nem igényli.

A terület feltárását biztosító utak a 4513j. útról, illetve a gyűjtőútról nyílnak, az előírások szerinti csomóponti távolságok megtartásával. A területen belül szükség szerint további kiszolgálóutak létesíthetők. A területet jelentősebb gyalogos és kerékpáros útvonalak közvetlenül nem érintik, de a 451sz. út mentén haladó kerékpárút a terület kerékpáros elérhetőségét segíti. A tömegközlekedési ellátást az országos utakon és a gyűjtőúton közlekedtethető autóbuszok biztosíthatják.

A területen a parkolást, rakodást az OTÉK előírásai szerint, telken belül kell megoldani, ennek nincs akadálya. Az övezeti előírások alapján előrebecsülhető maximális parkolási igényt és forgalmat a melléklet táblázat mutatja.

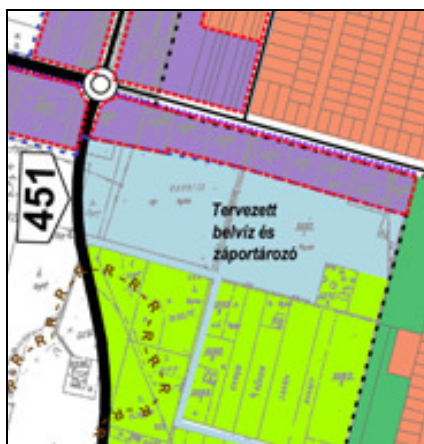
A tényleges parkolási igényt és forgalmat majd a tényleges beruházások alapján kell pontosítani, várhatóan a becslésnél kisebb értékek fognak jelentkezni. A becsült forgalom (max. kb. egy kiszolgálóút kapacitása) a tervezett úthálózaton megosztható nem jelenthet a kapacitáshatárt túllépő terhelést.

Övezet	Gksz-7
Területe m <sup>2</sup>	196000
Max. beépíthető %	60
Szintterületi mutató	1,2
Max. beépíthető terület m <sup>2</sup>	78400
Max. beépíthető m <sup>2</sup>	156800
Max. bruttó főhelyiség m <sup>2</sup> (50%)	78400
Max. nettó főhelyiség m <sup>2</sup> (60%)	47040
Max. parkoló db (1/20)	2352
Parkoló helyigénye m <sup>2</sup>	5880

Forgalom	
Forgás	2
ÁNFE	4704
MOF E/ó	706
Nehéz 20%	141
Összes MOF	847

## 2. A hatályos terven tervezett belvív- és záportározó délebbre kerül, a felszabaduló terület gazdasági területként kerül meghatározásra.

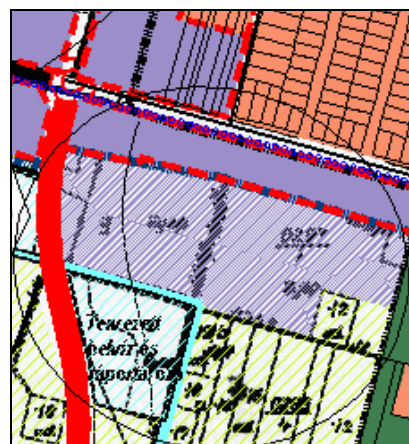
A 95/2007. (IV.20). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozatba fogalt módosítási igény



Hatályos szerkezeti terv



Légi felvétel 2008



Szerkezeti terv módosítás (belterület)

A korábban kijelölt területet az Önkormányzat nem tudta felvásárolni, emiatt új területet kellett záportározóként kijelölni. A 0292/5-6 hrsz-on kijelölt vízgazdálkodási terület (záportározó) vízjogi engedéllyel rendelkezik, a közeljövőben kerülhet kialakításra.

A felszabaduló területeket a Képviselő-testület gazdasági területbe kérte sorolni. A terület Gksz5 jelű övezetbe került besorolásra, azonban a Gksz5 övezetbe az építménymagasság a hatályos HÉSZ-hez képest kismértékben növelésre került (6,0 m-ről 7,5 m-re növekedett). Az elkerülő úti csomóponthoz közelebb fekvő területen (0299/2, 7 8, 9 hrsz) bevásárlóközpont létesül, mely miatt a csomópont a korábban tervezett 4 ágúról, 5 ágúra változik. A szabályozási terv az 5 ágú csomópont kialakítását figyelembe veszi a kapott adatszolgáltatás alapján, így a szabályozás emiatt kismértékben módosul. Az új gazdasági területekhez 16 m széles feltárási utat szabályoztunk ki a végén fordulóval.

### Közlekedés

A tervezett fejlesztés a Szerkezeti Terv közlekedési javaslatának kisebb módosítását igényli. Az SZT-nek megfelelően a területet nyugatról a 451sz. főút határolja, az északi határ helyi gyűjtőút. A módosítás a 451sz. főút elkerülő nyomvonalának a pontosításából fakad, a tervben szereplő nyomvonal a jogerős engedélyezési tervnek megfelelő.

A folyamatban lévő tervezéshez igazodóan a szabályozási terv a főút és a gyűjtőút csomópontját egy ötágúra módosított körforgalomként szabályozza ki. A terület feltárását biztosító kiszolgáló út a gyűjtőútról nyílik, az előírások szerinti csomóponti távolság megtartásával. A területet jelentősebb gyalogos és kerékpáros útvonalak közvetlenül nem érintik, de a 451sz. út mentén haladó kerékpárút a terület kerékpáros elérhetőségét segíti. A tömegközlekedési ellátást az országos úton és a gyűjtőúton közlekedő autóbuszok biztosíthatják.

A területen a parkolást, rakodást az OTÉK előírásai szerint, telken belül kell megoldani, ennek nincs akadálya. Az övezeti előírások alapján előrebecsülhető maximális parkolási igényt és forgalmat a melléklet táblázat mutatja:

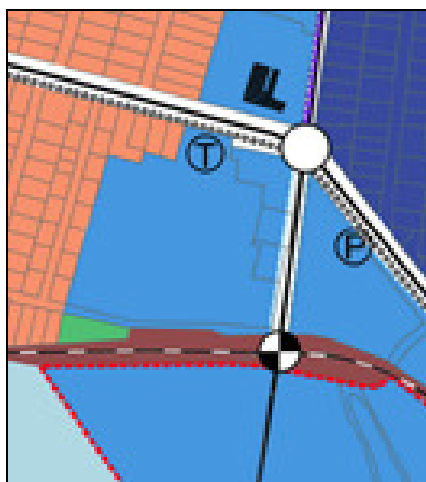
A tényleges parkolási igényt és forgalmat majd a tényleges beruházások alapján kell pontosítani, várhatóan a becslésnél kisebb értékek fognak jelentkezni. A becsült forgalom kb. egy kiszolgálóút kapacitásának a fele, ami a tervezett úthálózaton megosztva nem jelenthet a kapacitáshatárt túllépő terhelést.

Övezet	Gksz-5
Területe m <sup>2</sup>	99000
Max. beépíthető %	60
Szintterületi mutató	0,8
Max. beépíthető m <sup>2</sup>	79200
Max. beépíthető terület m <sup>2</sup>	59400
Max. bruttó főhelyiség m <sup>2</sup> (50%)	39600
Max. nettó főhelyiség m <sup>2</sup> (60%)	23760
Max. parkoló db (1/20)	1188
Parkoló helyigénye m <sup>2</sup>	29700

forgalom	
forgás	2
ÁNFE	2376
MOF E/ó	356
nehéz 20%	71
Összes MOF	428



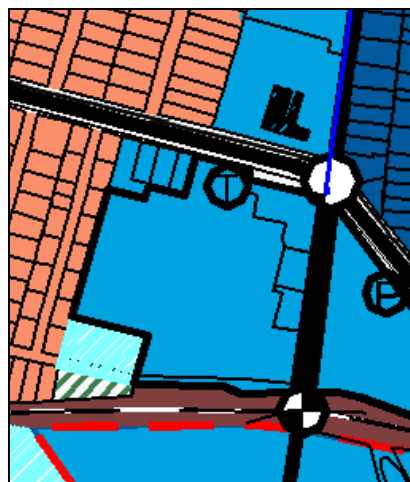
### 3-4. Széchenyi út déli oldalán lévő 4 lakótelek átsorolása központi vegyes területbe.



Hatályos szerkezeti terv



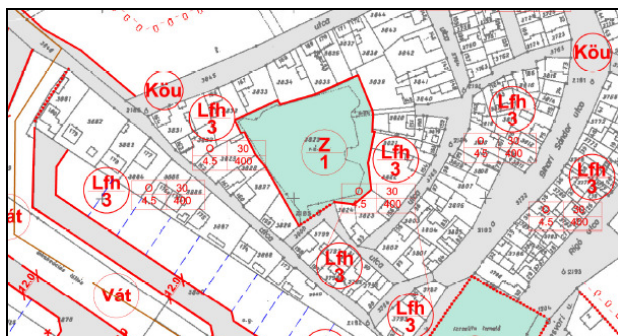
Hatályos szabályozási terv



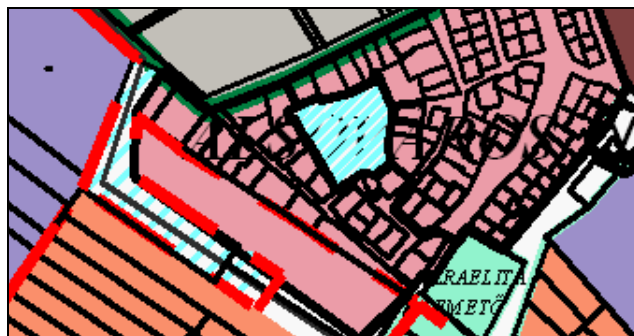
Szerkezeti terv módosítás

A város értékesítette a 1730/5 hrsz-ú telket, melynek új tulajdonosa fejlesztési elképzeléseihez, utcai front kialakításhoz szükséges volt a 4 lakótelek (1739-1742) kivásárlása is. Így a korábbi Lke1 építési övezetbe tartozó telkek a Vk1 jelű övezetbe csatolása indokolt. A Vk-1 építési övezet 1739-1742 hrsz-ú telkein a meglévő épületek bővítése, új épület építése nem lehetséges. A meglévő épületeken csak állag megóvási munkák végezhetők. Az épületek elbontása után a telkek a szomszédos 1730/7 vagy 1730/5 hrsz-ú telkekhez csatolandók. A Vk-1 övezetből került kialakításra a Vörösmarty u. végén a 1730/7 hrsz. jelenleg is vízállásos terület, Vízgazdálkodási terület - záportározó céljára.

### 5. Alsóváros, új záportározó



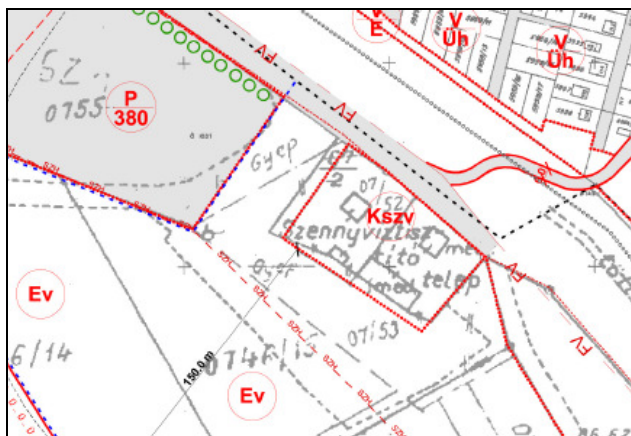
Hatályos szabályozási terv



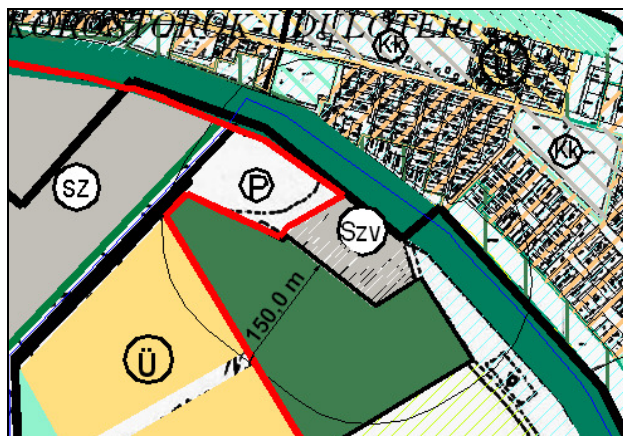
Településszerkezeti terv módosítás

Alsóvárosban a 3825 hrsz. vízállásos terület, zöldterületből vízgazdálkodási területfelhasználási egységbe kerül. A zöldterületi funkciót a város a vízállásos jelleg miatt nem tudta kihasználni, ezért is ideális záportározó kijelölésére.

### 6. Bökény, Szennyvíztelep bővítése



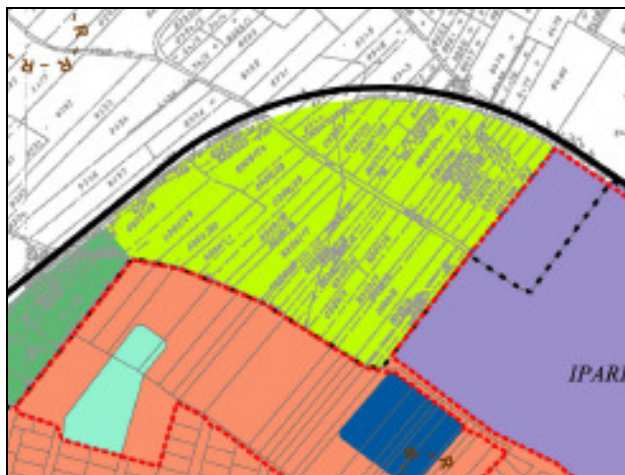
Hatályos szabályozási terv



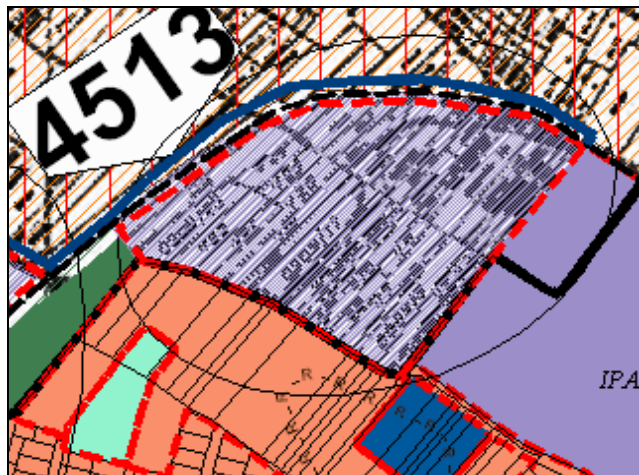
Településszerkezeti terv módosítás

A meglévő szennyvíztelep bővítése valójában a telken belül történik, ezért a rendezési terv pontosítása szükséges, mivel a hatályos terv nem a telekhatáron, hanem azon belül jelöli a szennyvíztisztító határát. A telep 150 m-es védőtávolsága a tervezett üdülőterület felé a korrekció során kitolódik. Az északnyugati telekhatár melletti ék alakú terület, a szomszédos parkolóként szabályozott területhez csatolódik.

## 7. Az ipari elkerülő úttól délkeletre eső, Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko) területfelhasználása Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre (Gksz) változik.



Hatályos szerkezeti terv



Településszerkezeti terv módosítás

A terület a hatályos terven Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko), bár területi elhelyezkedése folytán a gazdasági célú fejlesztést nem kerülhette el. Felhasználhatósága eltolódhat a jelenlegi kisparcellás területfelhasználás miatt. A terület a szomszédos gazdasági területhez hasonló paraméterekkel a Gksz8 építési övezetbe kerül. A terület feltárása az ipari park felől történhet illetve közvetlen kicsatlakozás van kiszabályozva az iparterületi elkerülő útra. Ez utóbbi a hatályos terven is szabályozott volt, most korrekció történt. A belső feltárás is 16 m széles úttal történik, a végén forduló biztosításával.

### Közlekedés

A tervezett fejlesztés a Szerkezeti Terv közlekedési javaslatának módosítását nem igényli. Az SZT-nek megfelelően a területet északról határolja országos út, a tervezett 4513j. út, egyébként csak helyi utak érintik.

A terület feltárását biztosító utak a 4513j. útról nyílnak, az egyik az Ipari Parkon keresztül, a másik a területünk határán. Ez utóbbi tervelőzmény szerinti kicsatlakozását annak érdekében (is) módosítottuk, hogy a csomópont jobb geometriájú legyen, valamint hogy az előírások szerinti csomóponti távolság egy túlsóoldali útsatlakozástól éppen meglegyen. A területen belüli feltáróút az OTÉK-nak megfelelő. Az országos út homorú íve miatt nem kötöttük ki a 4513j. útra, a zsákutca végén fordulót szabályoztunk ki. A területet jelentősebb gyalogos és kerékpáros útvonalak nem érintik. A tömegközlekedési ellátást az országos úton közlekedtethető autóbuszok biztosíthatják.

A területen a parkolást, rakodást az OTÉK előírásai szerint, telken belül kell megoldani, ennek nincs akadálya. Az övezeti előírások alapján előrebecsülhető maximális parkolási igényt és forgalmat a mellékelt táblázat mutatja:

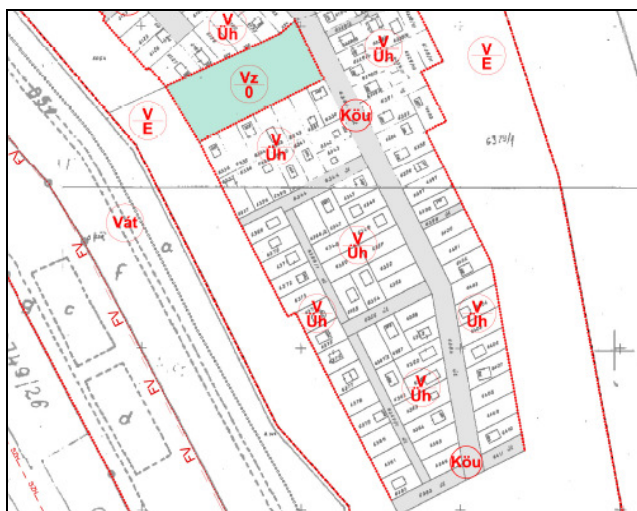
A tényleges parkolási igényt és forgalmat majd a tényleges beruházások alapján kell pontosítani, várhatóan a becslésnél kisebb értékek fognak jelentkezni. A becsült forgalom (kevesebb mint egy kiszolgálóút kapacitása) a tervezett úthálózaton megosztva nem jelenthet a kapacitáshatárt túllépő terhelést.

Övezet	Gksz-8
Területe m <sup>2</sup>	115000
Max. beépíthető %	60
Szintterületi mutató	1,2
Max. beépíthető terület m <sup>2</sup>	138000
Max. beépíthető m <sup>2</sup>	69000
Max. bruttó főhelyiség m <sup>2</sup> (50%)	69000
Max. nettó főhelyiség m <sup>2</sup> (60%)	41400
Max. parkoló db (1/20)	2070
Parkoló helyigénye m <sup>2</sup>	51750

Forgalom	
Forgás	2
ÁNFE	4140
MOF E/ó	621
Nehéz 20%	124
Összes MOF	745



## 8. Kőrös-torok – strand céljára is használható „közterület” kijelölése



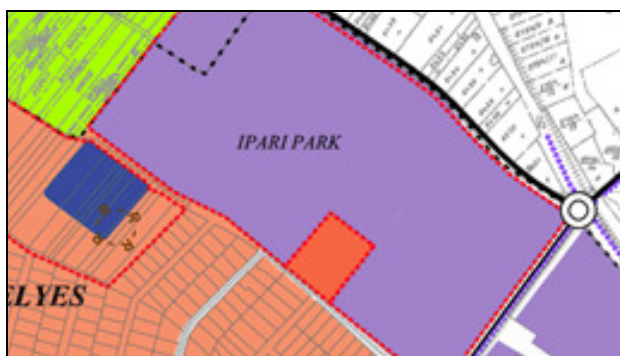
Hatályos szabályozási terv



Településszerkezeti terv módosítás

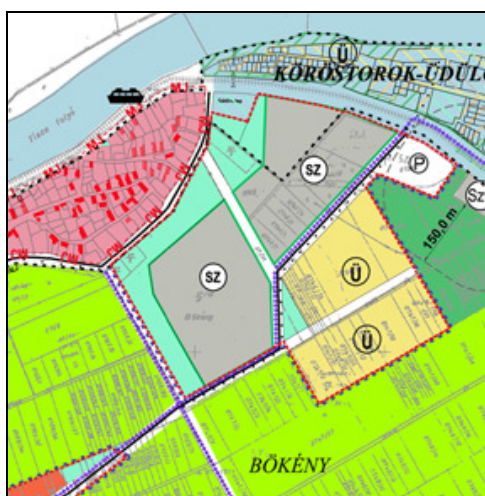
A módosítás indoka elsődlegesen strandolásra is alkalmas partszakasz kijelölése volt. Ezt a területet a helyi lakosság már régóta használja strand céljára, az átsorolással lehetőség van a strandoláshoz kapcsolódóan a szükséges higiénés létesítmények elhelyezhetőségére is. Az Elsődlegesen Vízgazdálkodási terület – Erdőterületből (V-E) így az Elsődlegesen vízgazdálkodási terület Zöldterület VZ-1 övezetébe került át a terület, melynek határát logikusan a megközelítését szolgáló két önkormányzati tulajdonú közterület adja. Ilyen övezetben fekszik a Kőrös-toroki strand is.

## 9. A volt laktanya területe



A volt laktanya épületeinek lakás célú hasznosítása nem valósult meg, ezért önkormányzati igény a gazdasági területbe ékelődő tervezett lakóterület (Lk1 építési övezet a szomszédos Gksz övezetekhez való csatlóás. Így a terület tervezett területfelhasználása Kisvárosias lakóterületből (Lk-1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz4) területfelhasználásra változik. Az épületek magasságának megtartása céljából indokolt a Gksz4 besorolás, mely az Önkormányzat a beépítési mérték emelését kérte 60 %-ra.

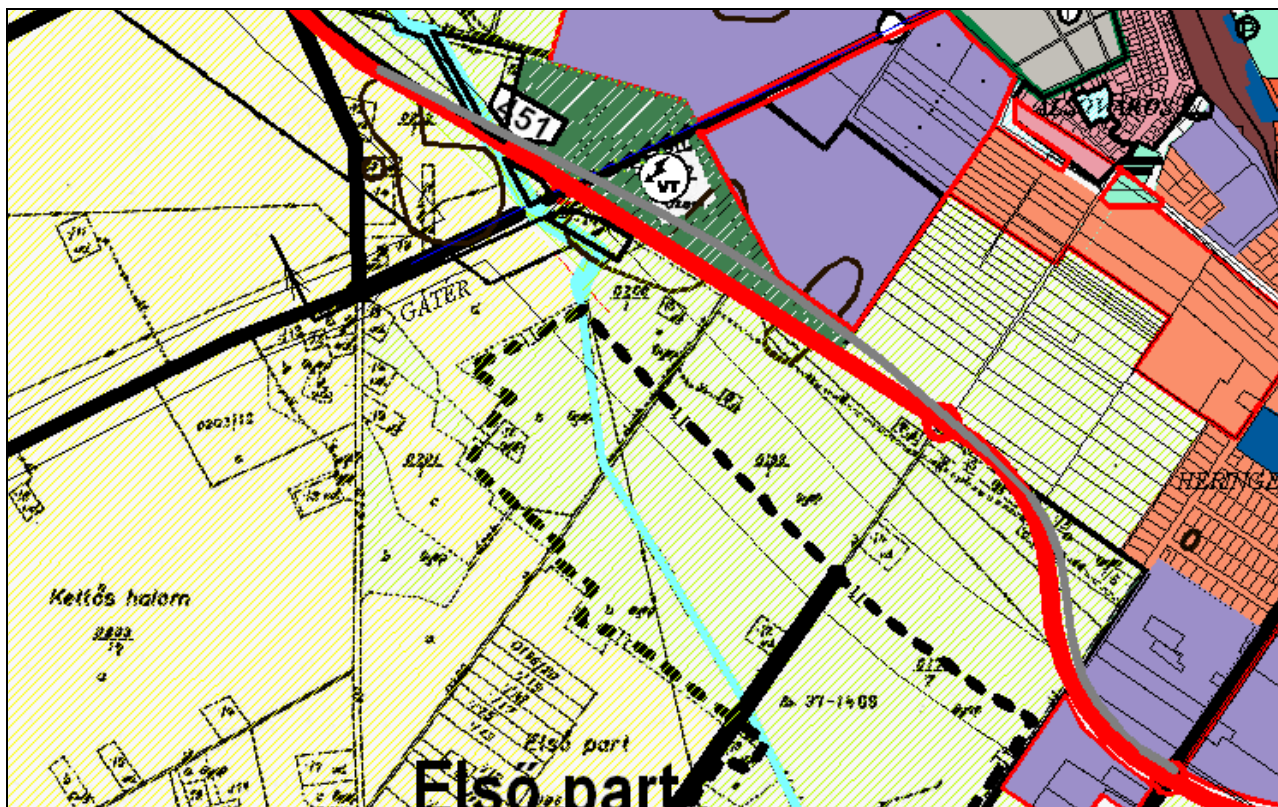
## 10. Ipari elkerülő út menti véderdőként kijelölt terület lakóterületi átsorolása



Az ún. Egészségváros projekt a hatályos Településszerkezeti terven már szerepel, Különleges terület szabadidő rendeltetéssel. A szabályozási terv Ksz-1 jelű övezetként szerepelteti, melyet északnyugati és délnyugati oldalon mintegy 50 m-es zöldterület veszi körül. A módosítás – a védett halászfalut körülvevő - zöldterületet megtartja, ugyanakkor a délnyugati oldalon tervezett zöldterületsáv beépül a Különleges területbe. Ezzel egyidejűleg a terület délkeleti sarka is módosul, a teljes telekterület megmarad, azaz a tervezett út nem szeli át a területet. Az útkorrekció következtében a korábban tervezett tervezett háromszög alakú zöldterület megszűnik. A módosítás az egyeztetési anyagban nem szerepelt, de az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvével megküldésre került az államigazgatási szerveknek.



### 11. A 451 sz. elkerülő út nyomvonal módosítása



A 451 sz. főút tervezett elkerülő nyomvonala az engedélyezett terv szerint került pontosításra (a mellékelt rajzon szürke vonal a hatályos terven feltüntetett nyomvonal). Ehhez megkaptuk a tervező (Civil-plan Kft)-től a digitális nyomvonalat is. A szabályozási tervben a korábbi egységes 40 m szabályozási szélesség helyett – ahol a terv jelöli – a tényleges kisajátítás vonalát vettük figyelembe. Az út mellett változatlanul a tengelytől számított 100-100 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni.

### 12. Véderdő kijelölés az elkerülő út mentén

A biológiai aktivitásérték csökkenésének ellensúlyozására a szerkezeti terv véderdőterület jelölt ki belterület déli részén, a tervezett elkerülő út keleti oldalán. A terület a hatályos szerkezeti és szabályozási terven Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko).



### 13. Mámai rét

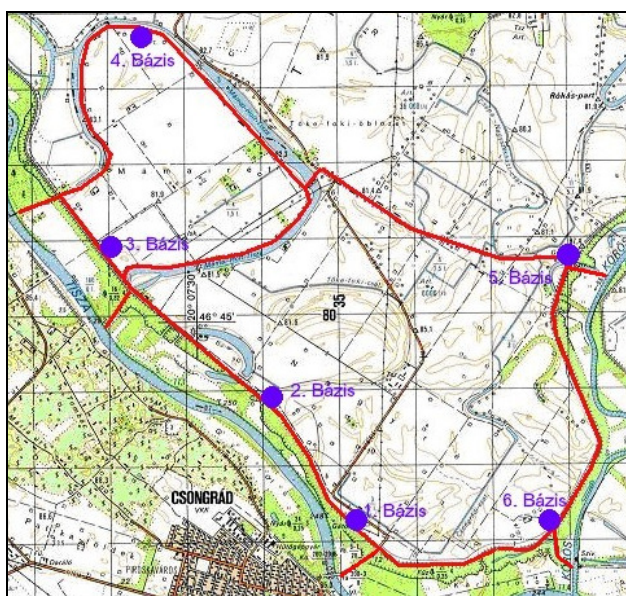
Az Önkormányzat a 282/2007. (XII.14.) sz. határozattal hozott döntést arról, hogy külterületen a nagyréti 0575/12 hrsz-ú telekre is készüljön el a tervmódosítás, úgy, hogy az Különleges terület – Ko övezet legyen.

Az elmúlt időszakban pályázati lehetőség kapcsán vetődött fel, hogy a Nagyrétben gyalogtúra útvonalak létesülhetnek pihenőhelyekkel. A pályázat szerint a Mámai rét északi felében (a holtág mellett, hrsz: 0575/12) lévő önkormányzati telken épület elhelyezését kellene biztosítani. Erre a hatályos szabályozás szerint nincs lehetőség, mert a telek korlátozott mezőgazdasági területen (Mko-0) fekszik.

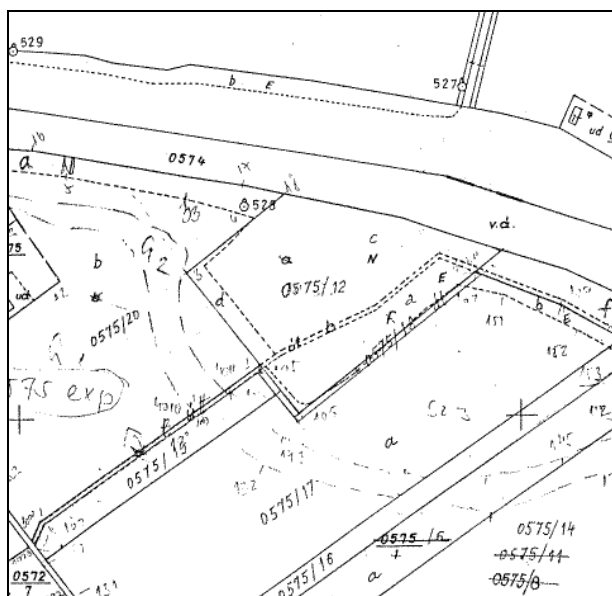
A megvalósíthatóság érdekében a szerkezeti terv módosítása szükséges Különleges – oktatási központra (Ko) hasonlóan, mint a természetvédelmi civilszervezet mér meglévő ellésparti bázisa.

Az oktatási központ övezete a hatályos HÉSZ 33.§ (1) bekezdése szerint a természeti értékek bemutatását, az ökológiai oktatást, ismeretterjesztést, a kutatást szolgáló építmények és az azokhoz kapcsolódó szállásépületek elhelyezésére szolgáló terület. Az övezetben 10 %-os max. beépítettséggel, max. 4,5 m építménymagassággal helyezhetők el épületek.

A pályázati kiírás szerint a nagyréti gyalogtúra útvonal fejlesztése során a mellékelt térkép szerinti 6 ponton favázas szerkezetű pihenőhelyek létesülnének fedett padokkal, szeméttárolókkal és információs táblákkal, továbbá a 4. pontnál 50 m<sup>2</sup> téglapavilon, ún látogatóközpont építése és kilátó - (8 m magas) létesítése tervezett. A térkép szerinti 2. bázis az említett ellésparti központ, mely szintén Ko övezetként szabályozott.



A tervezett gyalogtúra útvonal térképe



Földhivatali alaptérkép részlet

## 1.2. A SZABÁLYOZÁSI TERVEK VÁLTOZÁSAI

A csak a Szabályozási terv módosítását igénylő változtatások indoklását a Szabályozási tervlapok sorrendjében részletezzük. A szerkezeti tervmódosítással járó szabályozási terv módosításait jellemzően az előző fejezet tartalmazta.

### Az SZT-18 jelű Szabályozási terv 2-es és 5-ös szelvényét érintő módosítás

Az előző fejezet 9-es pontjában már említett Lk-1 építési övezet Gksz4 jelű gazdasági területe változik, de ezzel egyidejűleg a védelmi célt szolgáló szomszédos Gksz6 övezetekben a 10 m-es beültetési kötelezettség előírása feleslegessé válik, az Önkormányzat kérte a jelölés levételét.

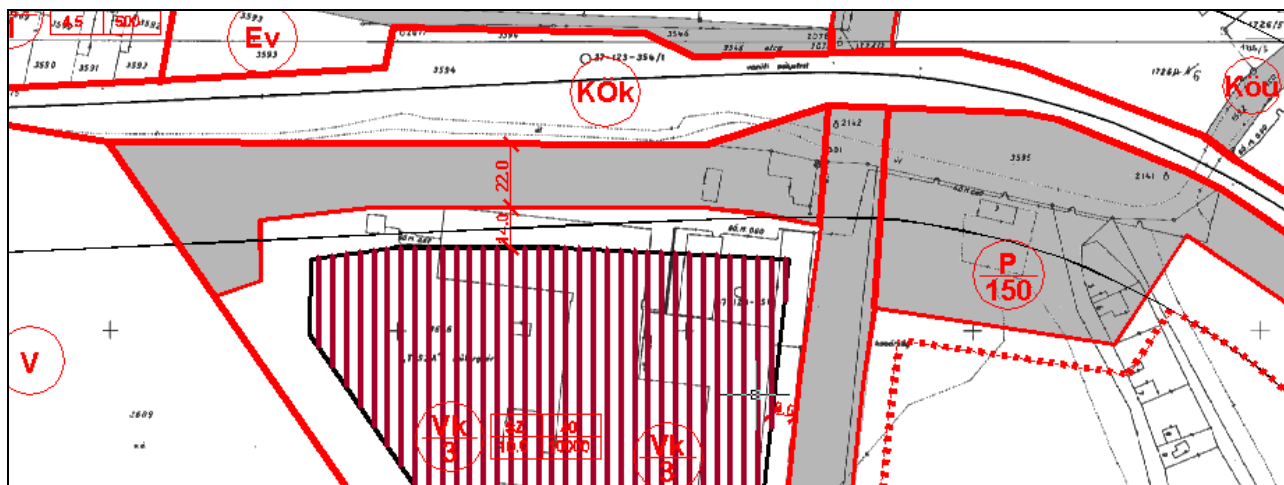
Az ipari park területén és környezetében az Önkormányzat a beépítési mérték emelését kérte, így a Gksz4 és Gksz5 jelű övezetekben 60 %-ra nőtt a beépítési mérték, de mivel Gksz5 jelű övezetek máshol is vannak szabályozva, így az itt szabályozott övezetek Gksz6 jelet kaptak. Ez utóbbinál az építménymagasság is emelésre került 7,5 m-re.

### Az SZT-18 jelű Szabályozási terv 14-es és 15-ös szelvényét érintő módosítás

A 253/2007 (XI.23.) Ökt határozatban döntött a Képviselő-testület a Roba-Tisza Bútorgyár beépítési mértékének emeléséről, miután az új fejlesztési szándékok szerint a jelenlegi beépítési mértéket növelni szükséges. A fejlesztés érdekében a szabályozási tervet is kismértékben korrigálni szükséges az építési hely és a távlati célokra kiszabályozott,



de a jelenleg már nem szükséges közterület tekintetében. A tervezett fejlesztés ugyanis a meglévő épület nyugati irányú bővítését érinti, mely miatt az építési hely kiterjesztése szükséges. Miután a hatályos terv szerinti 22 m szabályozási szélességű út kiszabályozása a mai fejlesztési szándékok egyértelműsödése miatt nem szükséges, a szabályozási terv módosítása nem tartalmazza.



**Az SZT-18 jelű Szabályozási terv 16-os és 24-es szelvényét érintő módosítás**

A 2007. 07.12-én kelt Polgármester Úr levelében összefoglalt módosítási igények egyrészt a fürdőfejlesztés ügyében, másrészt tulajdonosi (SZ és G Kft) igény az önkormányzat által értékesített 661/4 hrsz-ú telken nagyobb beépítési mutatók biztosítása (70 %-os beépítés, 2,4 szintterületi mutató). A Vt3\* övezet leválasztása a fürdő területéről azért indokolt, mert a fürdőfejlesztés távlatban sem indokolt ekkora területet és a paraméterek feleslegesen blokkolnák a területet. Az Önkormányzat a fürdő területén is kérte a minimális építménymagasság csökkentését.

**Az SZT-18 jelű Szabályozási terv 23-as és 39-es szelvényét érintő módosítások** a vízjogi engedéllyel rendelkező záportározók kialakíthatóságát biztosítja, mely önkormányzati tulajdonú közterületeken valósul meg a vasúti terület ill. a vasútállomás mellett.

**Az SZT-18 jelű Szabályozási terv 24-es szelvényét érintő módosítás** az Önkormányzat kérése alapján az Erzsébet utca – Gyöni Géza utca – Kereszt utca által határolt Vt-4 építési övezetben szabályozott max. építménymagasság csökkentése. A HÉSZ szerinti 7,5 m megengedett építménymagasság csökkentését 6,0 m-re új Vt-4\* jelű övezet létrehozásával javasoltuk, miután ilyen építési övezet más területeken is szabályozott.

**Az SZT-18 jelű Szabályozási terv 26-os szelvényét érintő módosítás** valójában a hatályos szabályozási tervet megelőző korábbi rendezési terven szereplő szabályozás visszaállítása.

**Az SZT-18 jelű Szabályozási terv 31-es szelvényét érintő módosítás** a vízjogi engedéllyel rendelkező záportározó kialakíthatóságát biztosítja, mely Alsóváros közepén lévő, 3825 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telken valósul meg, mely a hatályos szabályozási terven Z-O övezetként volt szabályozott.

## További szabályozási tervi módosulások

A szabályozási terven néhány kisebb korrekció történt, melyet az Önkormányzat kérésére történtek, de terjedelmük, vagy jelentőségük miatt jelen egyeztetési anyag nem tartalmaz. Ezek a következők:

*A II. rendű árvízvédelmi töltés vonalának feltüntetése*

A HÉSZ módosítás 5.§ (20) bekezdéséhez tartozó tervi elem, a II. rendű árvízvédelmi töltés nyomvonalának jelölése, melyet részben az alaptérkép is fentüntet, ez a vízügyi szakaszfőmérnökség adatszolgáltatása alapján kiegészítésre került.

A 2007. 07.12-én kelt Polgármester Úr levelében összefoglalt módosítás egyik eleme a hatályos terven szereplő helyi értékvédelmi terület korrekciója. A Fő utcától a Zsinór utcáig lemaradt „he-he” terület lezárása., pótlásra került.

A Gksz4 jelű építési övezetekben a beépítési mérték 40 %-ról 60 %-ra módosult.

A Képviselő-testület kérésére az Iskola utcai 4 telek(80-83) hrsz-ú telkekről az elővásárlási jog lekerül.



### 1.3. A HÉSZ EGYES ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSAI ÉS INDOKLÁSAI

A HÉSZ nem szabályozási terv módosításhoz kötött módosításait jellemzően a hatályba lépés óta felmerült alkalmazásbeli pontosítások indokolják. Az ettől eltérő előírások HÉSZ-be történő beépítéséről az Önkormányzat határozattal döntött (ld. Melléklet).

**2.§ (1)** A meglévő előírások csak részben definiálják az előforduló „k” jelöléseket, az új szabály egyértelműsíti az övezeti előírásokban előforduló „K” kialakult jel alkalmazását.

**2.§ (2), (3)** A hatályos HÉSZ előkertre vonatkozó (6) bekezdése nem szűnik meg, csak a (4) bekezdéshez csatolódik, mert az szintén az előkert kialakításával foglalkozik, így az új (6) bekezdés épületelhelyezésre vonatkozó előírások nem kerülnek az 5.§ végére, ahol már az egyéb előírások sorakoznak.

**2.§ (4), (5)** A Műszaki Iroda kérésére történt pontosítások.

**2.§ (6)** A II. rendű árvízvédelmi töltés „rendbetétele” érdekében fontos lenne a töltés által elfoglalt terület pontos feltüntetése a szabályozási tervben, mert az építéshatóság csak ekkor tud építésügyi ügyekben megfelelően intézkedni. Erre azonban jelenleg semmilyen felmérés nem áll rendelkezésre. A vízügyi igazgatóság által készítendő rehabilitációs tervek elkészülése után a „Vát” jelű övezet pontosítható szükséges. A 30 m-es előírás az illetékes vízügyi szakaszfőmérnökséggel egyeztetve került az előírásokba.

**3.§ (1)** Az 52/2007. (III.23). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozatnak megfelelő előírás, ahol a kérés az volt, hogy egy telekre több gépkocsi behajtására alkalmas bejárat is lehessen, a meglévő szabály csak a felsorolt övezetekben maradjon meg.

**4.§ (1)** Az 52/2007. (III.23). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozatba foglalt módosítási igény a közterületen elhelyezhető hirdető táblákra vonatkozó előírás törlése, miután ezekről a Képviselő-testület külön rendeletet nem kívánt alkotni.

A hatályos HÉSZ 7.§ törlendő (6) bekezdése: *„Műemléki jelentőségű területen a műemlékek műemléki környezetében, a helyi értékvédelmi terület valamint a Kossuth tér, a Szentháromság tér, a Dózsa György tér, a Hunyadi tér, az Erkel Ferenc utca és a Fő utca közterületein hirdetés kizárólag az önkormányzat által erre a célra kihelyezett építményen (hirdetőtábla, hirdetőoszlop) helyezhető el.”*

**5.§ (1)** Többször felmerült problémára adhat megoldást az módosult előírás utolsó mondata, mely a Műszaki iroda kérésére került be. A pavilonokra vonatkozó előírás kiegészítése kapcsán merült fel a Képviselő-testületi üléseken újra az elhelyezhető pavilonok funkciójának kérdése. A többször egyeztetett előírás végül ebben a formában került a Képviselő-testületi határozatba. A pavilon fogalma a Fogalommagyarázatba került.

A hatályos HÉSZ 9.§ eredeti (3) bekezdése: *„Közterületen kizárólag újság- és virágárusítás, turisztikai információs céllal valamint autóbusszmegálló számára helyezhető el új pavilon, egyéb hasznosítású meglévő pavilonok térben nem bővíthetők.”*

**6.§ (1):** Az előírás második felének törlését az Önkormányzat kérte, miután a Képviselő-testület külön helyi értékvédelmi rendeletet nem kíván alkotni.

A hatályos HÉSZ 10.§ eredeti (1) bekezdése: *„A szabályozási tervlapokon –hé–hé–hé– jellel körülhatárolt terület a helyi értékvédelemre javasolt terület, amelynek védelmét és fejlesztését helyi értékvédelmi rendeletben kell szabályozni.”*

**7.§ (1):** Ld. előző indoklás miatt.

**8.§ (1):** A többször vitatott Tanyaudvar kifejezés kikerült a HÉSZ-ből és a fogalommagyarázatból is, emiatt került átfogalmazásra az előírás.

A hatályos HÉSZ 10.§ eredeti (10) bekezdése: *„A történelmi tanyás tájkarakter megőrzése érdekében mezőgazdasági területeken elsősorban a már kialakult, 4. számú melléklet szerint meghatározott tanyaúdvárokon (továbbiakban tanyaúdvár) kell ösztönözni a mezőgazdasági termeléssel összefüggő épületek megtartását, vagy új épületek létesítését.”*

**9.§ (1):** Miután a közlekedés szempontú védőtávolságokat a Közlekedési előírások 47.§ (10) bekezdés f) pontja már tartalmazta, ennek figyelembevételével is került átfogalmazásra illetve egyszerűsítésre az előírás, mely környezetvédelmi szempontból szigorítja az említett előírást a lakóépületekre vonatkozóan.

A hatályos HÉSZ 13.§ eredeti (20) bekezdése: *„A 451-es számú főút külterületi szakasza mentén mezőgazdasági területen a tengelytől számított 50 m-en belül új gazdasági épület, 100 m-en belül új lakóépület, egyéb országos közút tengelyétől számított 25 m-en belül új gazdasági épület, 50 m-es védőtávolságon belül lakóépület nem létesíthető.”*

**10.§ (1)** A Képviselő-testület határozatban foglalt kérésére került be az előírás.

**11.§ (1)** A Kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírásokban, gyakorlatban előfordult eset miatt, a beépített területen a telkek osztása megengedhető, tehát az ezt tiltó előírás törlésre került.

A HÉSZ 19.§ törlendő (7) bekezdése a következő: „*Beépített területen telkek nem osztható meg.* „

**12.§ (1)** : Az Erzsébet utca és Hunyadi tér sarkán a 661/4 hrsz-ú ingatlant érintő övezetmódosítás iránti igény merült fel. A Fürdő területe az Erzsébet utca menti telkekkel leválasztásra kerül, melyen marad a Vt3 övezet, de a min. építménymagasság 5,5-re módosul. A 661/4 hrsz-ú telkek az önálló Vt1\* övezetet kapja. A Fő utca ill. a Dózsa György tér felőli teleksor Vt-3\* övezeti jelet kap, mely a Vt3 övezettől csak a min. telekméretben tér el, 1500 m<sup>2</sup>-ben javasoljuk meghatározni, ez megfelel a mai telekállapotoknak. Az Erzsébet u. – Kereszt u. – Gyóni Géza utca tömbjének Vt-4 övezetében a jelenlegi állapot és a közeljövőben prognosztizálható igények miatt a max. építménymagasságot szükséges 7,5 m-ről 6,0 m-re csökkenteni. Mivel Vt-4 övezet Vasút utca környékén több helyen is van, itt új Vt-4\* övezet megalkotása volt szükséges. A Vt-7\* övezet létrehozása 5%-os beépítési mértékkel a szociális otthon bővítése érdekében történt.

**12.§ (2)** Az 52/2007. (III.23). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozatba foglalt módosítási igény, a Vt1 övezetben elhelyezhető kereskedelmi célú épületszintterületének növelése.

A HÉSZ 22. § eredeti (9) bekezdése: „*Az övezetekben elhelyezett kereskedelmi célú épület szintterülete, a Vt-p övezet kivételével, az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.*”

**12.§ (3)** A gyakorlatban előfordult példák alapján szükséges pontosítás .

A HÉSZ 22. § eredeti (17) bekezdése: „*A Vt-1 övezet lakóterülethez csatlakozó övezethatára mentén oldalkertet kell biztosítani az OTÉK előírásainak megfelelően. Az erre az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasságot vissza kell léptetni maximum 5 méterre.*”

**13.§ (1)**: A 2007. 07.12-én kelt Polgármester Úr levelében foglalt módosítási igény egyike. (Ld. 8-14 jelű tervlap mód.)

A 7,5 m minimális építménymagasság az új tulajdonosi szándékokat korlátozta, ezért kérték a minimális építménymagasság 4,5 m-ben való meghatározását.

**13.§ (2)** A 253/2007 (XI.23.) Ökt határozatban döntött a Képviselő-testület a Roba-Tisza Bútorgyár beépítési mértékének emeléséről, miután az új fejlesztési szándékok szerint a jelenlegi beépítési mértéket növelni szükséges. A fejlesztés érdekében a szabályozási tervet is kismértékben korrigálni szükséges.

**14.§ (1)**: A Gksz4 jelű övezetben és az Ipari Park környezetében található Gksz5 jelű övezetekben a 40-ről 60 %-os beépítési mértékre való növelés önkormányzati igényként fogalmazódott meg (1-2-5 jelű tervlap módosítása). Ezek a megemelt beépítésű Gksz5 jelű övezetek Gksz6 övezetre módosulnak, miután az építménymagasság is 7,5 m-re emelkedik. A Gksz5 jelű építési övezetekben növelésére kerül az építménymagasság részben meglévő, részben a várható építési igények miatt. Gksz-5 jelű építési övezet a záportározók helyén kijelölt új gazdasági terület övezete is, a Fő út melletti korábban kijelölt Gksz5 jelű övezetek bevonásával. (7-13 jelű tervlap módosítása). Az ipari elkerülő út menti területek Gksz7 jelű övezetbe kerülnek, 25 % min. zöldfelületi érték előírása miatt.

**15.§ (1)** : A b) pont kiegészítését a Kistrét külterületi területén található volt major fejlesztési igényei indokolják.

A HÉSZ eredeti 26.§ (1) bekezdése:

„(1) *Mezőgazdasági üzemi terület (egyéb ipari terület)*

- Gm-1 építési övezete mezőgazdasági üzemi építmények, továbbá mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató és lovasturisztikai célú építmények;*
- Gm-2 építési övezete állattartó telep és nagy létszámú állattartó telep kivételével mezőgazdasági üzemi építmények és mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató és lovasturisztikai célú építmények;*
- Gm-3 építési övezete mezőgazdasági üzemi építmények, továbbá a mezőgazdasági üzemi tevékenységekkel összeegyeztethető kereskedelmi, szolgáltatói és gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.”*

**15.§ (2)** A Gm-3 övezetben a 7,5 m építménymagasság 15 m-re való emelését a félegyházi és bokrosi út csomópontjában lévő (Saroktanya) meglévő mezőgazdasági üzemi gazdasági területén lévő üzem kapacitásának növelése indokolja. A technológiai igények miatt szükséges a 15 m-re való építménymagasság növelés. A meglévő üzem bővítését – mely munkahelyteremtéssel is jár - az Önkormányzat támogatja, ezért az építménymagasság növelésről a 22/2008. (I.18.) Ökt. számú határozatban döntött. Tervezői javaslat alapján a terület a jelenlegi Gm-1 övezetből Gm-4 övezetbe kerül átsorolásra, itt került megemelésre az építménymagasság.

**15.§ (3)** A HÉSZ 26.§ (7) bekezdés törlése a Műszaki iroda irodavezetője kérésére történt, miután az elvi engedély kérésére vonatkozó előírás a HÉSZ-ben nem volt kötelező.

A HÉSZ 26. § törlésre kerülő (7) bekezdése: „Az építésügyi hatóság nagy létszámú állattartó telep létesítését, ha a környezetvédelmi és közegészségügyi követelmények tisztázása ezt indokoltá teszi, elvi építési engedélyhez kötheti.”

Nagylétszámú állattartó telep így a környezetvédelmi és közegészségügyi követelményeket tisztázó elvi építési engedély nélkül is létesíthető lesz. Az elvi engedélyben lehetett volna tisztázni pl. a trágyakezelés építményeinek kialakítására vonatkozó feltételeket, a környezetben levő lakóépületek (tanyák) és a telep közötti védőtávolság szükségességét.

**16.§ (1):** Bökényben az Egészségváros elnevezésű projekt területén a Ksz-1 övezetben szükséges az építménymagasságot 8,0 m-re és a beépítési mértéket 25-ra növelni.

**17.§ (1):** Az 52/2007. (III.23). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozat a mezőgazdasági területekre (39.§-43.§) OTÉK szerinti előírásokat kért. Az új előírások leglényegesebb változtatása, hogy a beépíthetőség mértékét a HÉSZ az OTÉK szerint határozza meg, így a szabályozás az OTÉK 29. § előírásaival együtt alkalmazható. A Képviselő-testületi üléseken részletesen megvitatott szabályozás módosítás indoklását, illetve a szabályozás lényegi kérdéseit a Tájérendezési javaslat fejezete tartalmazza, ebben a fejezetben található a mezőgazdasági területeken bekövetkező legfontosabb változásokat összefoglaló táblázat is.

A mezőgazdasági területek szabályozása a tanyákra vonatkozóan az OTÉK-nál megengedőbb szabályokat is tartalmaz, amelyek indoklása külön fejezetben megtalálható. A szabályozás kiegészült továbbá a 6. számú melléklettel, ami a földhivatali nyilvántartás szerinti tanyák helyrajzi számos listáját tartalmazza. Az OTÉK-nál megengedőbb szabályozás csak ezekre a külterületi (és tártkerti) földrészletekre vonatkozik.

**18.§ (1)** A HÉSZ Vízgazdálkodási területeire vonatkozó 44.§ (2) bekezdését a záportározók fenntartására vonatkozó előírások miatt kellett kiegészíteni.

A hatályos HÉSZ 44.§ (2) bekezdése a következő:

„(2) A vízmederként és vízállásos területként (V) szabályozott övezeteken:

- a) a vízállások, belvízelvezető csatornák, öntözőcsatornák területén csak a vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak;
- b) holtágak, morotvák, tavak területén a vízgazdálkodással, a vízi sportolással, a strandolással és a horgászattal összefüggő műtárgyak;
- c) a Tisza és a Körös szabályozott területén a vízgazdálkodás, vízkárelhárítás, a vízi közlekedés, a vízi sportolás, a horgászat, és a strandolás műtárgyai helyezhetők el.”

**19.§ (1)** A törlés valójában helyesírási korrekció, egy kétszer ismételt mondattöredék (gépelési hiba) törlése.

A HÉSZ 45.§ (1) bekezdése az alábbi:

„A hullámtéri és nyílt ártéri vízgazdálkodási területen a kialakult és tervezett /1/ A hullámtéri és nyílt ártéri vízgazdálkodási területen a kialakult és tervezett területhasználat alapján a szabályozási tervlapok a másodlagos rendeltetés szerint határozzák meg az övezeteket.”

**19.§ (2):** A VZ-0 és VZ-1 övezetre vonatkozóan a HÉSZ nem tartalmazott megkülönböztetett előírást. Ezek szabályozása az új (nudista) strand kijelölése során merült fel.

A HÉSZ hatályos 45.§ (4) bekezdése:

„Vízgazdálkodási terület – másodlagosan zöldterület V-Z jelű övezeteiben a pihenés, a játék, a sportolás és a strandolás műtárgyai, továbbá a strandolásra kijelölt partszakaszon a szabad strand működéséhez szükséges higiénés épületek (öltöző, zuhanyzó, WC) alakíthatók ki. Az épületek kialakítása az illetékes vízügyi igazgatóság egyetértésével az árvízzel kevésbé érintett területen történhet oly módon, hogy az épületek az árvíz levonulását nem korlátozhatják.”

**19.§ (3) és (4):** A bekezdések eleje és az a-i) ill. a-e) pontok a félreértések elkerülése miatt pontosításra kerültek (pl. a funkciókat illetően), újjáépítés és a rendeltetésmegváltoztatás megengedésre került. Miután az árvízszintek a 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet szerint szabályozottak, ezeket a HÉSZ-ben szükségtelen konkretizálni.

A HÉSZ 45.§ hatályos (5) bekezdése

„Vízgazdálkodási terület-Üdülőházas üdülőterület kizárólag a meglévő üdülőházak működésének fenntartását és fejlesztését szolgáló építési tevékenység engedélyezhető a hullámterekre vonatkozó jogszabályi előírások, valamint az OTÉK általános és az üdülőterületekre valamint az üdülőházas üdülőterületekre vonatkozó előírásai együttes érvényesítésével.

- a) Az övezetben az OTÉK 22.§-ában meghatározott rendeltetésű létesítmények, kivéve garázs helyezhetők el a meglévő épületek egyszeri, legfeljebb 25 m<sup>2</sup>-es bővítésével.



- b) Az övezetben építési tevékenység csak a kiépült közműhálózatra történő rácsatlakozás megvalósulása és a követelmények szerinti közműpótló elhelyezése után engedélyezhető.
- c) Az övezetben lévő épületek rendeltetése nem változtatható meg.
- d) Az övezetben a meglévő épület egyszeri, max. 25 m<sup>2</sup>-es bővítésére abban az esetben adható ki engedély, amennyiben a meglévő épület cölöpökön vagy pilléreként áll és padozatának alsó szerkezeti éle az 86,2 mBf szint (mértékadó árvízszint) fölött van, a meglévő és a bővített épület, építmény nem akadályozhatja a vizek természetes lefolyását.
- e) Az építménymagasság nem haladhatja meg a mértékadó árvízszinttől számított 4,5 métert.
- f) Mértékadó árvízszint alatti padlószinttel (így terepszinten is) építmény csak ideiglenes jelleggel árvízi időszakon kívül, "strand időnyben" telepíthető és tartható fenn az építés helyszínén.
- g) Terepszintre helyezhető ideiglenes építmény csak abban az esetben engedélyezhető, ha annak szerkezeti kialakítása, súlya, önjáró jellege a gyors szétszerelhetőséget, áthelyezhetőséget biztosítja.
- h) Árvízveszély esetén az ideiglenes építmény időben történő eltávolításáért az építető teljeskörűen felel.
- i) Ideiglenes építmények az övezeten belül a fő rendeltetés szerinti épületek alatt és körül, az építménytávolságokra vonatkozó előírások betartásával, valamint az erre a célra külön önkormányzati rendeletben kijelölt területen helyezhetők el."

#### A HÉSZ 45.§ hatályos (6) bekezdése

„Vízgazdálkodási terület-Hétfélgázás üdülőterületen kizárólag a meglévő hétfélgázás működésének fenntartását és fejlesztését szolgáló építési tevékenység engedélyezhető a hullámterekre vonatkozó jogszabályi előírások, valamint az OTÉK általános és az üdülőterületre és hétfélgázás üdülőterületekre vonatkozó előírásai együttes érvényesítésével.

- a) Az övezetben az OTÉK 23.§-ában meghatározott rendeltetésű építmények, kivéve garázs, helyezhetők el a meglévő épületek egyszeri, legfeljebb 25m<sup>2</sup>-es bővítésével.
- b) Az övezetben építési tevékenység csak a kiépült közműhálózatra történő rácsatlakozás megvalósulása és a követelmények szerinti közműpótló elhelyezése után engedélyezhető.
- c) Az övezetben lévő épületek rendeltetése nem változtatható meg.
- d) Az övezetben a meglévő épület egyszeri, max. 25 m<sup>2</sup> bővítésére abban az esetben adható ki engedély, amennyiben a meglévő épület cölöpökön vagy pilléreként áll és padozatának alsó szerkezeti éle az 86,2 mBf szint (mértékadó árvízszint) fölött van, a meglévő és a bővített épület, építmény nem akadályozhatja a vizek természetes lefolyását.
- e) Az építménymagasság nem haladhatja meg a mértékadó árvízszinttől számított 4,5 métert.
- e) Az övezetben ideiglenes építmény nem helyezhető el."

**20.§ (1):** Az előírás az állami főépítész véleménye alapján törlésre került.

#### A HÉSZ 46.§ hatályos (8) bekezdése

„Erdőterületként szabályozott tanyaúdvark területén épületeket a szabályzat 40. §. /4/, /5/ bekezdései szerint lehet kialakítani. „

**21. § (1):** Az előírás módosítása a 451sz. II. rendű főút elkerülő szakasz korrekciójának a jóváhagyott engedélyezési/kiviteli tervnek megfelelő, átvezetése miatt szükséges.

**22.§ (1):** A fogalommagyarázat kiegészítése az 5.§ (1) indoklásban foglaltak miatt volt szükséges.

### 1.4. AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIMUTATÁSA

A hatályos településszerkezeti terv jóváhagyáskor néhány elem nem kerülhetett a jóváhagyott anyagba úgy, ahogy az önkormányzat szeretne volna, így arról is döntöttek, hogy 3 témában a terv felülvizsgálatát kezdeményezi 2005 december 31-ig: a belterületi határ módosítása, a tanyaúdvark beépíthetősége ill. a 451 sz. elkerülő út nyomvonala. Ez utóbbi építési engedélye 2006 október 25-től jogerős, az Önkormányzat 2007 márciusában döntött a Településrendezési terv módosításokról.

A belterülethatár módosítás az ipari elkerülő út mentén jelentkezett **gazdasági területek** tekintetében. A hatályos Településszerkezeti terven kijelölt gazdasági területek egy részén már megindult a felhasználás, azonban most is erőteljes a vállalkozók fejlesztési szándéka az ipari elkerülő út mentén, ezért döntött az Önkormányzat a márciusi határozatában és később a terv előzetes elfogadásánál arról, hogy ezek a területek is kerüljenek belterületbe, gazdasági területként.

Az Étv. 8.§ (2) c) szerinti előírása szerint „a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt és igénybe vett területén belül nincs megfelelő terület,”

A már kijelölt területek jelentős része már *felhasználásra került*, vagy más célra tartalékolt, ill. olyan tulajdoni szerkezettel rendelkezik, mely az azonnali felhasználást nem teszi lehetővé. Ennélfogva az Önkormányzat újabb gazdasági területek bevonását tartja indokoltnak.

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK VÁLTOZÁSAINAK KIMUTATÁSA

Szám	Jelenlegi területfelhasználás (és építési övezet, övezet)	Tervezett területfelhasználás, építési övezet, övezet (min. zöldfelületi aránnyal)	Terület (ha)	Megjegyzés
1	Általános borvidéki mezőgazd. ter. (Máb) Kertes borvidéki mezőgazd. ter. (Mkb)	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gks7- 25%)	20,5	Új beépítésre szánt terület
2	Vízgazdálkodási terület (V)	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gks5 – 20 %)	7,5	Új beépítésre szánt terület
	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)	Vízgazdálkodási terület (V záportározó)	2,1	Területfelhasználásváltozás (beépítésre nem szánt területek)
3	Kertvárosias lakóterület	Központ vegyes terület (Vk1- 30%)	0,34	Területfelhasználásváltozás (beépítésre szánt területek)
4	Településközpont vegyes terület	Vízgazdálkodási terület (V záportározó)	0,38	Területfelhasználásváltozás Beépítésre nem szánt terület!
5	Zöldterület (Z)	Vízgazdálkodási terület (V záportározó)	0,34	Területfelhasználásváltozás (Beépítésre nem szánt terület!)
6	Különleges terület – szennyvíztisztító Erdőterület (Ev)	Különleges terület – szennyvíztisztító (Kszv)	0,73	Területfelhasználás pontosítás
7.	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gks8- 25%)	10,7	Új beépítésre szánt terület
8	Elsődlegesen vízgazdálkodási terület – erdőterület (V-E)	Elsődlegesen vízgazdálkodási terület – zöldterület, közpark (Vz-1)	0,86	Területfelhasználásváltozás (Beépítésre nem szánt terület!)
9	Kisvárosias lakóterület (Lk1)	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gks4- 30%)	0,9	Területfelhasználásváltozás
10	Zöldterület (Z) Közelkedési terület (Köu-2)	Különleges terület (Ksz1)	1,63	Új beépítésre szánt terület
12	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)	Erdőterület (Ev)	14	Területfelhasználásváltozás (Beépítésre nem szánt terület!)
<b>Területfelhasználás változás összesen:</b>				
<b>Módosítási igény miatti új beépítésre szánt területek összesen:</b>			<b>40,33</b>	
ebből kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület			<b>38,7 ha</b>	
Területfelhasználás változás (beépítésre szánt területen):			1,97	
Területfelhasználás változás (beépítésre nem szánt területen):			15,58	
<b>Biológiai aktivitás miatti kompenzálás –</b>				
Területfelhasználás változás (beépítésre nem szánt területen):				14 ha

Az Állami Főépítész 2008 március 13-i levelében hiánypótlásként kérte az Étv. 8.§ (2) bekezdés c. pontjának teljesülésére vonatkozó részletes vizsgálatot.

Miután az új beépítésre szánt területek szinte kizárólag kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás formájában kerültek kijelölésre a Településrendezési terv módosítása során, ezért a részletes vizsgálat a hatályos településrendezési tervben kijelölt és szabályozott ilyen területfelhasználású területekre terjed ki.

A mellékelt térkép feltünteti a 2005-ben jóváhagyott településrendezési terv által fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, gazdasági területeket. Az egyes területek igénybevitelét ill. felhasználhatóságát a helyszíni vizsgálatok, légifotók, alaptérképek és az Önkormányzat által szolgáltatott adatok, információk alapján vizsgáltuk.

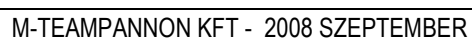
Az alábbi táblázatban összefoglaltuk az egyes kijelölt fejlesztési területek jellemzőit.

**Csongrád város hatályos Településszerkezeti tervén kijelölt (és a Szabályozási terven szabályozott) fejlesztési területeinek kimutatása a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek vonatkozásában**

Sor-szám	≈ Ter. (ha)	Építési övezeti besorolása	Felhasználhatóság (Étv. 8.§ (2)-nek megfelelően)
F-2	20,4	Gksz-4, Gksz-5	Az Ipari Park jelentős része beépült, néhány üres telek található, melyek iránt nagy a kereslet, az igényelt megemelt paraméterekkel gyakorlatilag néhány éven belül az Ipari Park telítődése várható.
F-5	3,1	Gksz-5	Nem került felhasználásra, azonban a megváltozott igények miatt, a korábban záportározónak kijelölt területtel együttesen kerülhet felhasználásra, a meglévő, kialakult állapotnál kissé nagyobb telekterületekkel. Ide települ pl. a Tesco. A terület magántulajdonban van.
F-8	17,8	Gksz1	Nagy területű telephelyek, üzemek betelepítésére számító kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, melyek szabályozása is ezt a célt szolgálja, a nagyobb kialakítható telekmérettel (5000 m2), és megengedett legnagyobb építménymagassággal (max. 12 m), hasonlóan a meglévő Panol Plusz Kft telephelyéhez, melyet körülvevő fejlesztési terület (F12) annak bővítésére is szolgál. Mindhárom fejlesztési terület magántulajdonban van.
F-9	17,4	Gksz1	
F-12	18,1	Gksz1	
F-13	3,0	Gksz2	Szintén nagytelkes (5000 m2), részben már felhasznált terület, magánkézben.
F-39	3,5	Gksz-3	Kis részben felhasznált, magántulajdonú terület, mely kisvállalkozások részére alkalmas szabályozással rendelkezik (1500 m2-es telkek, max. 6,0 m építménymagasság). Meghatározó a lakóterületi szomszédság, mely részben korlátozza, behatárolja az itt megjelenő funkciók körét.
F-40	2,2	Gksz-5	Részben már felhasznált terület.
F-41	2,2	Gksz-5	Részben már felhasznált terület.

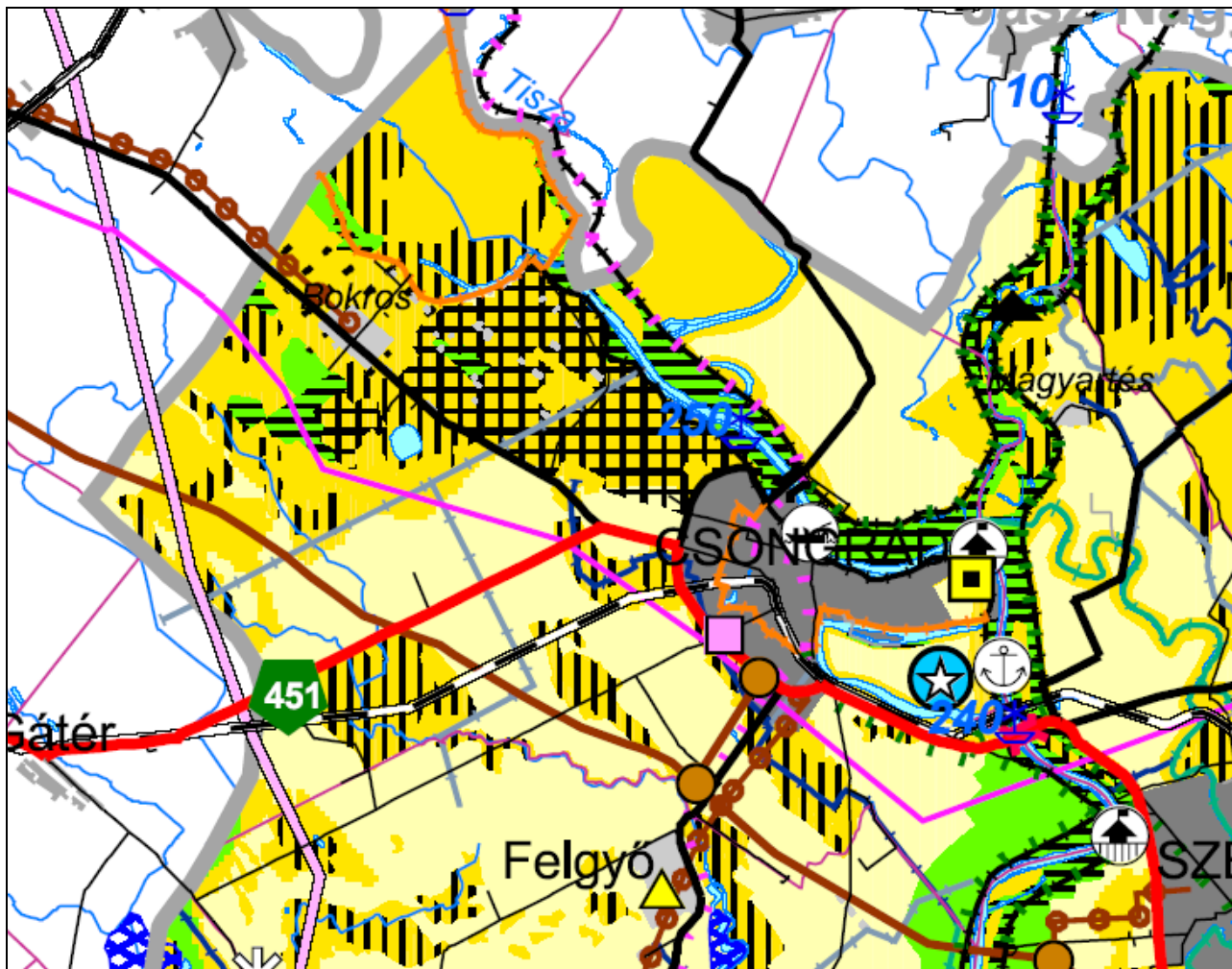
A fenti kimutatás alapján a településrendezési terv módosítással kijelölt új Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területtel közel azonos, még felhasználható tartalékokkal rendelkezik az F-5, F-13, F-40, F-41-es jelű fejlesztési terület, melyek összterülete 10,5 ha, de ennek egy része már felhasználásra került (beépültek). Véleményünk szerint a módosítás által kijelölt céloknak megfelelő területkínálatot nem nyújt az F-39 (kistelkes) és az F-8, F-9, F-12 jelű nagytelkes Gksz-1 építési övezetként szabályozott területek, melyek magántulajdonban vannak.





### 3. A MÓDOSÍTÁSOK ÉS A MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG

A megye Szerkezeti tervén az új fejlesztési (gazdasági) területek a belterülettől nyugatra Külterjes hasznosítású mezőgazdasági térség területén (halványsárga) és Belterjes mezőgazdasági térség területén fekszik.



Részlet a Szerkezeti tervből

<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span>	Erdőgazdálkodási térség
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>	Belterjes mezőgazdasági térség
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightyellow; border:1px solid black;"></span>	Külterjes hasznosítású mezőgazdasági térség
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span>	Vízgazdálkodási térség
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:gray; border:1px solid black;"></span>	Városias települési térség
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgray; border:1px solid black;"></span>	Hagyományosan vidéki települési térség
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgray; border:1px solid black;"></span>	Építmények által igénybe vett térség (Országos és megyei műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények)

Csongrád megye Szerkezeti tervén kijelölt <b>Városias települési térség</b> területe:	1183,3 ha
Csongrád megye Szerkezeti tervén kijelölt <b>Hagyományosan vidéki települési térség</b> területe:	114,3 ha
Települési térség összesen:	1297,6 ha

Csongrád város Szerkezeti tervén kijelölt és szabályozott „települési térség” területe:	
Központi belterület térség :	913,6 ha
Bokros és a külterületi majorok (beépítésre szánt területek) területei:	280,8 ha
Összesen:	1194,4 ha

Az önkormányzat által kijelölt és szabályozott területek többsége a központi belterület térségében a Városias települési területen belül fekszik. Kivétel ez alól Kistrét teljes területe és Bökény egy része, ezt azonban már a megyei TRT jóváhagyása előtt kijelölte és szabályozta a hatályos településrendezési terv.

A külterületen Bokros meglévő területe teljes mértékben a Hagyományosan vidéki települési térségen belül fekszik, azonban a beépítésre szánt területként szabályozott külterületi majorok és egyéb gazdasági területek külterjes és belterjes, mezőgazdasági térségben találhatók.

*Jelen anyagban csak a módosítás által kijelölt új beépítésre szánt területek megyei tervi összhangját vizsgálhatjuk, a teljes mértékű összhang vizsgálata a szerkezeti terv felülvizsgálata során végezhető el.*

*Előzetesen azonban megvizsgáltuk a hatályos terven kijelölt beépítésre szánt területek arányát a mezőgazdasági térségekre vonatkozóan a Csongrád megyei Önkormányzat honlapján közzétett segédletek segítségével.*

A mellékelt ábrán látható, hogy a kék sraffal jelölt új beépítésre szánt területek közül a 2-es a 7-es és a 10-es jelű fejlesztési terület a települési területen belül helyezkedik el, a 6-os jelű pedig csak korrekció.

Az 1-essel jelölt fejlesztési területként kijelölt új gazdasági területek (összesen 20,5 ha) nagyobb részben belterjes (15,4 ha), kisebb részben külterjes mezőgazdasági területet (5,1 ha) érintenek., a 13-as jelű oktatási központ (1,07 ha) külterjes hasznosítású mezőgazdasági területen fekszik.

Belterjes mezőgazdasági térség területe: 6000 ha

Belterjes mezőgazdasági térségbe eső hatályos és a módosítás által kijelölt „települési terület”:

Kistrét:	46,6 ha
Bökény:	11,09 ha
Külterületi majorok:	101,1 ha
<u>Módosítás:</u>	<u>15,4 ha</u>
Összesen:	174,19 ha (2,9 %)

Külterjes mezőgazdasági hasznosítású térség területe: 7889 ha

Külterjes mezőgazdasági térségbe eső hatályos „települési terület”:

Kistrét:	20,4 ha
Bökény:	2,4 ha
Külterületi majorok:	89,1 ha
<u>Módosítás:</u>	<u>6,17 ha</u>
Összesen:	111,9 ha (1,5%)

A jelen módosítások tekintetében megállapítható, hogy a belterjes mezőgazdasági területet esetén megengedett 25 % ill. a külterjes mezőgazdasági terület esetében megengedett 15 %-os határon jóval beljebb esik a módosítás által érintett új fejlesztési területek mértéke.

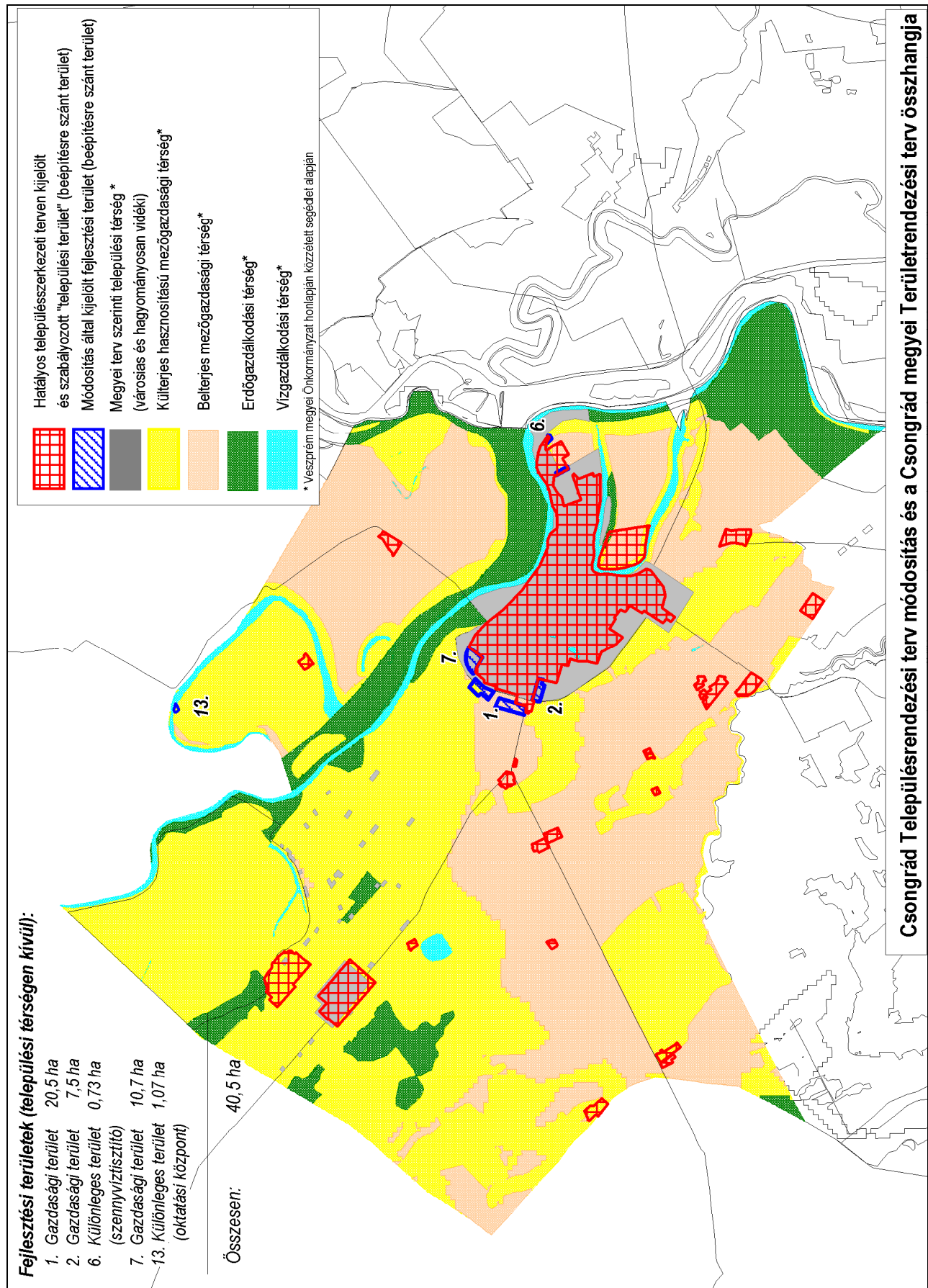
A megye területrendezési terve azonban nincs összhangban a 2008 júniusában elfogadott módosított **Országos Területrendezési Tervvel** (2008. évi L. törvény), hiszen az OTRT összevonta a külterjes és belterjes mezőgazdasági térség területét, másrészt pedig a külterjes mezőgazdasági térség egy részén vegyes területfelhasználású térséget jelölt ki. (csongrádi zártkertek).

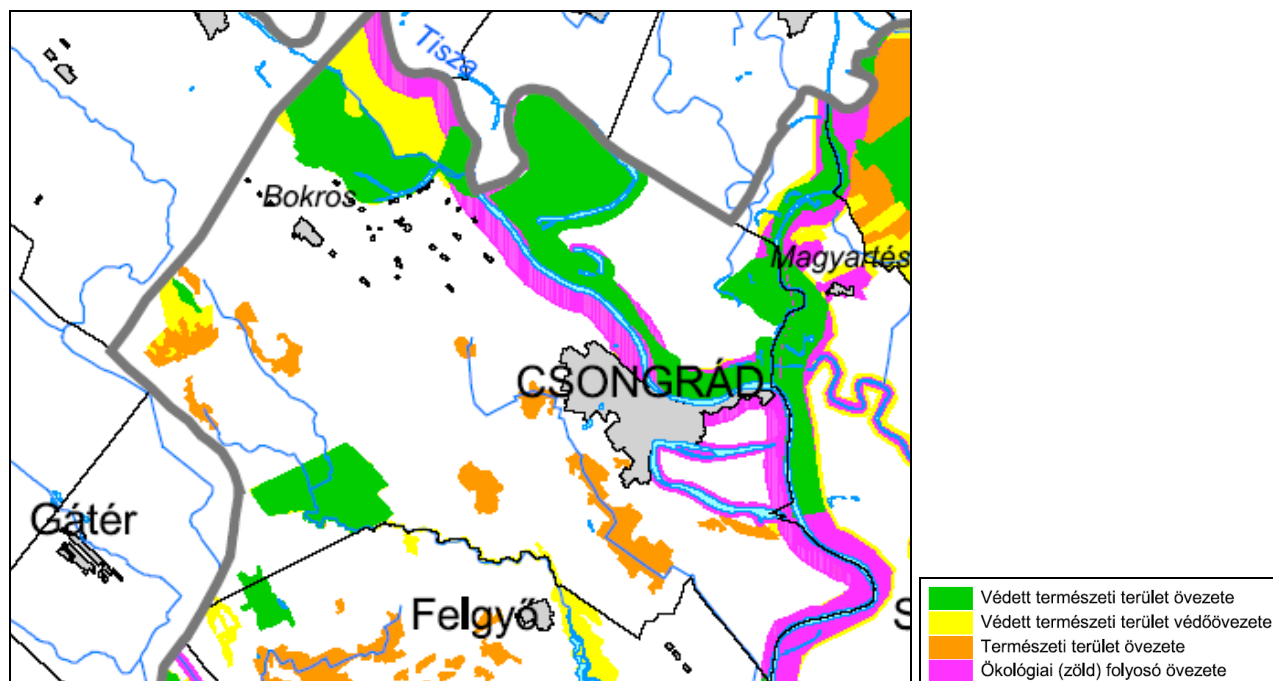
Ennek az új területfelhasználási rendszernek a város területén csak abban van jelentősége, hogy a mezőgazdasági térség és a vegyes területfelhasználású térség legfeljebb 15 %-a sorolható be más területfelhasználási egységbe.

A megyei terv módosítás hiányában feltételezhető, hogy a külterjes és mezőgazdasági térség kijelölt területe „alakul át” mezőgazdasági ill. vegyes területfelhasználású térséggé, amelyek 15-15 %-a sorolható más területfelhasználási egységbe. A fenti számításból kiderül, hogy ebben az esetben sem éri el a tervezett beépítésre szánt területek összes területe az OTRT szerint maximált 15 %-ot.

A Szerkezeti terven más figyelembe veendő elhatározás a fejlesztési területet érintően nem található.

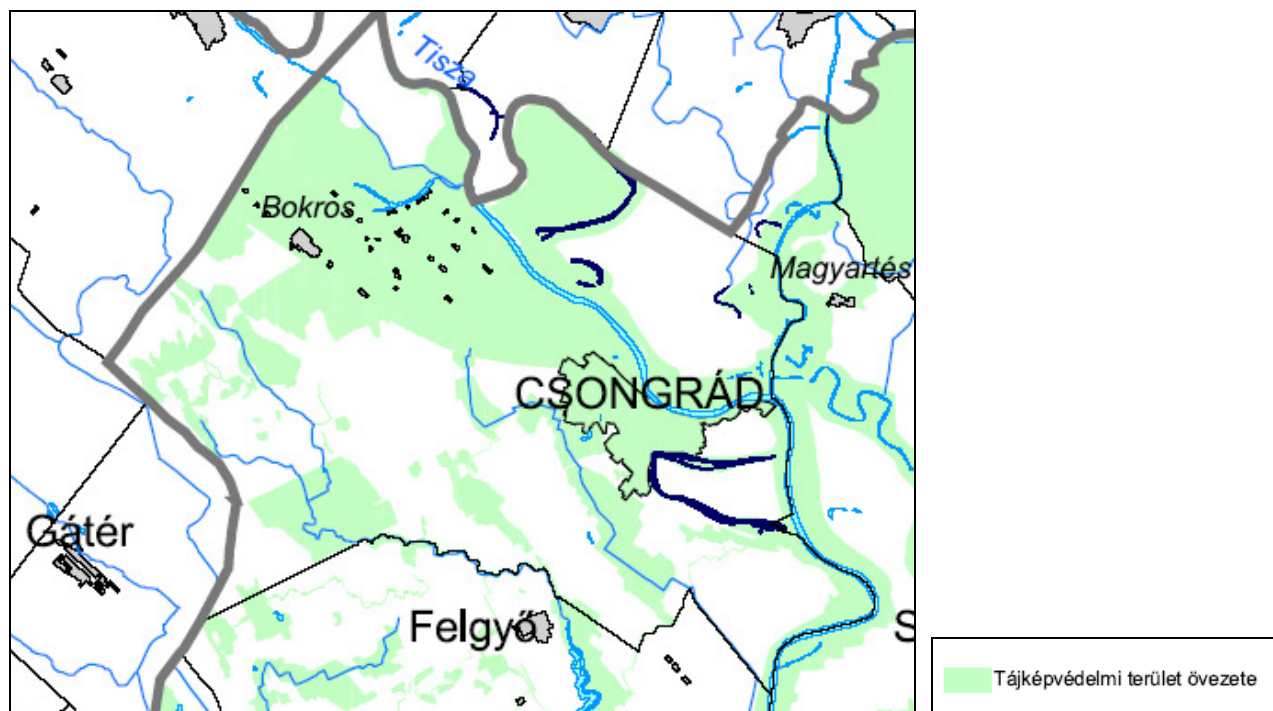






**Védett természeti területek övezete; Védett természeti terület védőövezete; Természeti terület övezete; Ökológiai (zöld) folyosó övezete**

A Mámai Holt-Tisza mellett tervezett ökológiai oktatóközpont a megyei terv szerint védett természeti terület övezetébe esik. Az OTrT védett természeti területen nem tiltja beépítésre szánt terület kijelölését. A tervezett különleges területfelhasználási egység a táj- és természetvédelemmel összhangban a csongrádi táj értékeinek bemutatását, az ismeretterjesztést, az ökológiai oktatást és tudatformálást szolgálja. (Megjegyezzük azonban, hogy a Mámai rét a Holt-Tisza által közrezárt terület nem védett.



**Tájképvédelmi terület övezete**

A tájképvédelmi terület övezete által a tervezett gazdasági területek részben érintettek, de tájképvédelmi terület érdekes módon az egész belterület is. A tájba illesztésre vonatkozó szabályoknak tekinthetők a HÉSZ-ben megfogalmazott általános és részletes építészeti előírások.

## 4. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT – KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A tervezett módosítások környezeti értékelése szempontjából a következő módosítási igényeket kell kiemelnünk:

1. Az ipari parki elkerülő út térségében új kereskedelmi szolgáltató területek kialakítása
  2. A zöldterületként szabályozott záportározók vízgazdálkodási területként való szabályozása
  3. A 451. számú főút nyomvonalának engedélyezett terv szerinti pontosítása
  4. A Mámai Holt-Tisza mellett ökológiai oktatóközpont kijelölése
  5. A kőröstoroki üdülőterület szabályozásának módosítása
  6. A mezőgazdasági területek OTÉK szerinti szabályozása, illetve a tanyák OTÉK-nál nagyobb beépíthetőségének biztosítása
  7. A szennyvíztisztító telep területének pontosítása
- 
1. Az ipari parki elkerülő út térségében tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület a város észak-nyugati határán szervesen illeszkedik a belterülethez. Mivel szomszédságában meglévő és tervezett lakóterületek találhatók, így a környezetvédelmi követelmények betartása meghatározóan fontos a város környezetminősége védelme szempontjából.

### **Levegővédelem**

Levegőtisztaság védelmi szempontból fontos követelmény, hogy a tervezett gazdasági területen jelentős légszennyező hatású ipari létesítmények ne lehessenek kialakíthatók. A terv ezért kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként szabályozza a területet, ahol jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek nem létesíthetők. Ebből következően erre a területre olyan létesítmények sem kerülhetnek, amelyeknek a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001.(II.14.) Kormányrendelet szerinti olyan védőtávolság igényük lenne, amely levegőtisztaság védelmi szempontból a környezetük terület-felhasználását korlátoznák.

### **Zajvédelem**

A tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek szomszédságában meglévő és tervezett lakóterületek is találhatók, így a gazdasági létesítmények kialakításánál figyelembe kell venni a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007.(X.29.) Kormányrendeletet, továbbá a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002 (III.22.) KöM-EüM együttes rendeletet egyaránt. A rendelet szerinti zajvédelmi követelményeket a HÉSZ 13.§. 3-7 bekezdései már tartalmazzák. Ennek megfelelően a szomszédos lakóterületen az üzemi tevékenységtől származó zajterhelés mértéke nem lehet több nappal 50 dB-nél, éjszaka pedig 40 dB-nél. Ha a zajkibocsátás következtében a zajterhelés mértéke nagyobb lenne, akkor zajgátló létesítményekkel kell a határérték alá csökkenteni a zajterhelés mértékét. A közlekedési eredetű zaj mértéke közvetlenül lakóterületet nem érint, mivel a 451-es számú főútról lakóterület érintése nélkül közvetlenül megközelíthető a gazdasági terület az autópálya felől. Déli irányból a megközelítés az elkerülő szakasz kiépítéséig azonban a városközponton keresztül történik.

### **Vízvédelem**

Mivel a területen meghatározóan kereskedelmi és szolgáltatási rendeltetésű létesítmények alakíthatók ki, így jelentős vízigényű tevékenység nem létesíthető. Ebből következően a technológiai eredetű szennyvízkibocsátás sem lehet számottevő. Ennek ellenére felhívjuk a figyelmet arra, hogy a technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemi területek burkolt felületeinek csapadékvize csak a más jogszabályban, illetve vízügyi előírásban meghatározott előtisztítás után vezethető a közcsonatába, vagy élővízfolyásba. Erre vonatkozó előírást a hatályos HÉSZ 13.§.(9) bekezdése már megfogalmazott.

Mivel a terület csak a csatornahálózatra való rákötés kötelezettségével építhető be, így a felszín alatti vizeket szennyezés nem érheti. (HÉSZ 50.§.). Az igénybe venni kívánt gyepterület egy része a város csapadékvíz elvezetése szempontjából fontos záportározó. Az új záportározó helyét a szerkezeti és szabályozási terv egyaránt kijelöli.

### **A termőföld védelme**

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény szerint termőföldet más célokra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni. A tervezett gazdasági terület átlagos és az átlagosnál kedvezőtlenebb szántó és gyepterületeket érint, így a művelésből való kivonása a vonatkozó törvénnyel nem ellentétes.

A gyepterület természetvédelmi oltalom alatt nem áll, nem tekinthető természeti területnek, így a művelésből való kivonásnak természetvédelmi akadálya sincsen.

A termőréteg letermelésével és védelmével összefüggő szabályt a HÉSZ 13.§.(14) bekezdése már tartalmazza.

### **Az élővilág védelme**

Az élővilág védelmére vonatkozó javaslatot és a biológiai aktivitásérték számítását a tájrendezési javaslat tartalmazza.

### **Hulladékgazdálkodás**

A tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen keletkezett kommunális szilárd hulladék a kijelölt hulladéklerakóba szállítandó. Gazdasági eredetű hulladék jelentős mennyiségben a területen nem keletkezhet, de a nem veszélyes, illetve veszélyes hulladék elszállításáról, illetve a vonatkozó jogszabályok szerinti átmeneti tárolásáról az üzemeltető köteles gondoskodni.

2. A meglévő záportározókat a város belterületén a terv vízgazdálkodási területként szabályozza azzal a kiegészítéssel, hogy területüket zöldfelületként kell fenntartani. Így a város zöldfelületi rendszerében továbbra is biológiai aktív felületek maradnak. A város környezetminőségére ez a módosítás kedvezőtlen hatással nem lesz.
3. A 451-es főút nyomvonalát az engedélyezési terv alapján pontosítjuk. Az új nyomvonal minimális korrekciója lakóterületet nem érint, így a hatályos tervhez képest a város levegőminősége és zajterhelése nem változik. Az új nyomvonal a természetvédelmi szempontból értékes gyepterületeket elkerüli.
4. A Mámai Holt-Tisza mellett tervezett ökológiai oktatóközpontnak környezetszennyező hatása nem lesz. A keletkező szennyvíz zárt tárolóban történő elhelyezése a felszín alatti vizek védelmét és a Holt-Tisza vízminőség védelmét egyaránt szolgálja.
5. A köröstoroki már meglévő üdülőterületen a szabályozás lehetőséget ad a meglévő épületek felújítására és a még beépítetlen telkek beépítésére, az árvízvédelmi követelmények betartásával. Ez a szabályozás a már kialakult üdülőterületen környezetterhelést nem okoz.
6. A mezőgazdasági területek beépítési lehetőségét a hatályos terv az OTÉK-nál lényegesen szigorúbban szabályozta. A város képviselőtestülete úgy döntött, hogy a mezőgazdasági területeken az OTÉK szerint kell az építési lehetőséget biztosítani. A módosítás szabályozási következményeit a tájrendezési fejezetben külön táblázatban részletezzük. A módosítás a vonatkozó jogszabályokkal összhangban van, környezetterhelést nem jelent.  
A mezőgazdasági területekkel összefüggő képviselőtestületi módosítási igény a tanyák OTÉK szerinti 3%-os beépítési lehetőségének 10%-ra történő felemelése és a lakóépület építési lehetőséget tanyák esetében 1500 m<sup>2</sup>-től biztosítani, az OTÉK szerinti 3000 m<sup>2</sup>-rel szemben. A módosítás részletes indoklása az OTÉK eltérések indoklása fejezetben található.  
Földvédelmi szempontból kedvezőbb a már művelésből kivett tanyák területén lehetőséget biztosítani a családi gazdaságok fejlesztésére. Egyéb vonatkozásban az új szabályozásnak kedvezőtlen környezeti hatása nincs.
7. A szennyvíztisztító telep területének a telekhatár szerinti pontosítása a védőtávolság módosítását is jelenti. A védőtávolságra vonatkozó szabályt a HÉSZ 13.§.(21) bekezdése már tartalmazza meghatározva azokat a létesítményeket, amelyek a védőtávolságon belül nem alakíthatók ki.

**Összefoglalóan** megállapítható, hogy a tervezett módosítások közül a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeknek lehet környezetterhelése, de a hatályos HÉSZ környezetvédelmi szabályozása (13.§.) a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályokkal együtt településrendezési szinten megfelelő garanciát jelent arra, hogy a város belterületét, környezetterhelésre érzékeny lakóterületeit kedvezőtlen környezetszennyezés ne érhesse.



## 5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A környezetalakítási javaslatban részletezett módosítási igények emelhetők ki tájrendezési szempontból is. Hangsúlyoznunk kell, hogy a módosítási igények egyike sem érint a természet védelméről szóló törvény hatálya alá eső védett természeti területet, Natúra 2000 területet, természeti területet, illetve az országos ökológiai hálózat területét.

1. A tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek minimum 20% zöldfelülettel jelentős biológiai aktivitásérték csökkenést eredményeznek, amely a három szintű zöldfelület kialakításával sem ellensúlyozható. Ezért a terv a biológiai aktivitásérték kompenzációjára 14 ha erdőterület kialakítására tesz javaslatot a tervezett elkerülő út és a belterület között.
2. A záportározók vízgazdálkodási területként való szabályozása az adott területek zöldfelületi jellegét nem módosítja, így ez a változás tájrendezési szempontból nem módosítja a város zöldfelületi rendszerét, biológiailag aktív felületeit.
3. A 451. számú főút elkerülő nyomvonala módosítását éppen a természeti területek védelme indokolta, így az új nyomvonal táj- és természetvédelmi követelményeknek megfelel.
4. A Mámai Holt-Tisza mellett tervezett ökológiai oktatóközpont az ökoturizmust, az ökológiai és természetvédelmi oktatást és ismeretterjesztést, valamint Csongrád környékének természeti, táji értékeinek megismerését szolgálja, így a fejlesztés a táj- és természetvédelem érdekeit is szolgálja. A terület minimális beépíthetősége és nagy zöldfelülete a tájba illesztést szolgálja.
5. A köröstoroki üdülőterületre vonatkozó szabályozás a Tisza hullámterének ökológiai rendszerére természeti értékeire káros hatással nem lesz, mivel a már kialakult üdülőterületek beépíthetőségét igazítja a kialakult állapothoz.
6. A mezőgazdasági területek OTÉK szerinti szabályozása tájrendezési szempontból a hatályos HÉSZ-hez képest kedvezőtlen változást jelent. A változások hatásait külön táblázatban tüntettük fel. A kedvezőtlen hatásokról a város képviselőtestületét nem sikerült meggyőznünk, így tájrendezőként csak azt tudom mondani, hogy az önkormányzatnak joga van a mezőgazdasági területet az OTÉK szerint szabályozni. A csongrádi táj védelmével, szabályozásával összefüggésben a tájrendezői véleményem nem változott a hatályos településrendezési tervhez készült tájrendezési vizsgálathoz, tájrendezési javaslatához és tájszabályozáshoz képest, de ennek nincs jelentősége a képviselőtestület döntését követően. A tanyák nagyobb beépítettségére vonatkozó szabályozás tájrendezési szempontból is támogatható, mivel a már művelésből kivett történelmi tanyák fejleszthetőségével a kultúrtörténeti és tájtörténeti jelentőségű tanyás tájszerkezet megmenthető, a tájfenntartó gazdálkodás biztosítható, ami a természeti értéket képviselő gyepterületek fenntartása szempontjából is rendkívül fontos.
7. A szennyvíztisztító telep területének pontosítása a telek területéhez igazítja az építési övezet területét, így tájrendezési szempontból jelentősége nincs.

**A mezőgazdasági területre vonatkozó szabályozás leglényegesebb változásai**

A hatályos HÉSZ szerinti beépítési lehetőség	A módosítás szerinti beépítési lehetőség
<b>Általános mezőgazdasági terület</b>	
gazdasági épület	
3000 – 20000m <sup>2</sup> között fóliasátor, üvegház 20000m <sup>2</sup> -től bármilyen gazdasági épület  tanyaudvar területén 3%	OTÉK szerint: 3% 720-1500m <sup>2</sup> között szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén egy gazdasági épület; 1500m <sup>2</sup> -től bármilyen gazdasági épület művelési ágtól függetlenül  1500-10000m <sup>2</sup> meglévő tanyák területén 10%
lakóépület	
legalább 10ha területű telken  tanyaudvaron 3% legalább 10ha összes területtel	OTÉK szerint 3000m <sup>2</sup> -től szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén és 6000 m <sup>2</sup> -től egyéb művelési ág esetén a telek 1,5%-a lehet  1500-10000m <sup>2</sup> meglévő tanyák területén a 10% beépíthetőségen belül max. 200m <sup>2</sup>
birtokközpont	
területe 1,0ha, a hozzá tartozó földbirtok legalább 10ha	OTÉK szerint 1,0ha birtoknagyság és művelési ág megkötése nélkül
<b>Általános borvidéki mezőgazdasági terület</b>	
gazdasági épület	
1500 – 3000m <sup>2</sup> között fóliasátor, üvegház, 3000 – 20000m <sup>2</sup> szőlészet, borászat, borturizmus építményei is, 20000m <sup>2</sup> felett bármilyen gazdasági épület  tanyaudvar területén 3%	OTÉK szerint: 3% 720-1500m <sup>2</sup> között szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén egy gazdasági épület; 1500m <sup>2</sup> -től bármilyen gazdasági épület művelési ágtól függetlenül  1500-10000m <sup>2</sup> meglévő tanyák területén 10%
lakóépület	
min. 2,0ha szőlő művelésű telken min. 10,0ha egyéb művelésű telken  tanyaudvaron legalább 2ha szőlőbirtok illetve 10ha egyéb művelési ágú birtok esetén	OTÉK szerint 3000m <sup>2</sup> -től szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén és 6000 m <sup>2</sup> -től egyéb művelési ág esetén a telek 1,5%-a lehet  1500-10000m <sup>2</sup> meglévő tanyák területén a 10% beépíthetőségen belül max. 200m <sup>2</sup>
birtokközpont	
területe min. 1,0ha birtoktest min. 2,0ha szőlőbirtok min. 10ha egyéb művelésű birtok	OTÉK szerint: 1,0ha, birtoknagyság és művelési ág megkötése nélkül
<b>Kertes mezőgazdasági terület</b>	
gazdasági épület	
720m <sup>2</sup> -től 3%, de max. 60m <sup>2</sup> ill. 40 m <sup>2</sup>	nem változott, illetve új övezet
lakóépület	
nem létesíthető	nem változott
birtokközpont	
nem létesíthető	nem változott

<b>Kertes borvidéki mezőgazdasági terület</b>	
gazdasági épület	
720m <sup>2</sup> -től szőlő művelési ág esetén 3%, de max. 90m <sup>2</sup> , egyéb művelési ág esetén 3%, de max. 40m <sup>2</sup> állattartás csak a már meglévő tanyákon engedélyezett	OTÉK szerint: 3% 720-1500m <sup>2</sup> között szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén egy gazdasági épület; 1500m <sup>2</sup> -től bármilyen gazdasági épület művelési ágtól függetlenül  1500-10000m <sup>2</sup> meglévő tanyák területén 10%
lakóépület	
új lakóépület nem létesíthető	OTÉK szerint 3000m <sup>2</sup> -től szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén és 6000 m <sup>2</sup> -től egyéb művelési ág esetén a telek 1,5%-a lehet  1500-10000m <sup>2</sup> meglévő tanyák területén a 10% beépíthetőségen belül max. 200m <sup>2</sup>
birtokközpont	
nem létesíthető	OTÉK szerint 1,0ha birtoknagyság és művelési ág megkötése nélkül
<b>Korlátozott használatú mezőgazdasági terület</b>	
<b>Mko-0 övezet</b>	
új épület nem létesíthető	új épület nem létesíthető
<b>Korlátozott használatú mezőgazdasági terület</b>	
<b>Mko-1 övezet</b>	
gazdasági épület	
min. 20ha 0,5%-os beépítéssel  tanyaudvaron 3% beépítéssel	OTÉK szerint: 3% 720-1500m <sup>2</sup> között szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén egy gazdasági épület; 1500m <sup>2</sup> -től bármilyen gazdasági épület művelési ágtól függetlenül  1500-10000m <sup>2</sup> meglévő tanyák területén 10%
lakóépület	
min. 20ha területű telken  tanyaudvaron 20ha-os birtoktól	OTÉK szerint 3000m <sup>2</sup> -től szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén és 6000 m <sup>2</sup> -től egyéb művelési ág esetén a telek 1,5%-a lehet  1500-10000m <sup>2</sup> meglévő tanyák területén a 10% beépíthetőségen belül max. 200m <sup>2</sup>
birtokközpont	
csak a min. 1,0ha tanyaudvaron	Az 1500-10000m <sup>2</sup> -es tanyák beépítési lehetősége szerint

**Biológiai aktivitásérték számítása területi egységenként**

A biológiai aktivitásérték számítása szempontjából a szerkezeti tervi módosítások közül az 1; 2; 6; 7; és 10. számú módosítást kell figyelembe venni, illetve a 12. módosítás a BA érték csökkenéseinek ellensúlyozását szolgálja. A módosítások közül az 1; 2; 6; 7. számú szerkezeti tervi változások mezőgazdasági területet érintenek, ahol a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. számú táblázata művelési ágak szerint adja meg a fajlagos BA értéket. Mivel az Étv. illetve az OTÉK nem hatalmazza fel az önkormányzatokat arra, hogy a településrendezés eszközein belül a művelési ágakat meghatározza, így a mezőgazdasági területen belül (az elhelyezhető építményi funkciók alapján meghatározott sajátos mezőgazdasági területfelhasználás rendszerétől függetlenül) a földhivatali nyilvántartás alapján művelési ágak szerint van lehetőség a területek jelenlegi BA értékének meghatározására. Jogsabályokkal nem támasztható alá az a felfogás, hogy az általános mezőgazdasági terület az szántónak, a korlátozott használatú mezőgazdasági terület gyepnek, az általános borvidéki szőlőnek míg a kertes mezőgazdasági terület kertnek feleltethető meg. Erre vonatkozó szabály, de még utalás sincs, sem az OTÉK 29.§-ában, sem a hatályos HÉSZ-ben!

**A módosítással érintett területek jelenlegi területfelhasználata és biológiai aktivitásértéke**

A terület sorszáma a szerkezeti tervi kimutatás szerint	Jelenlegi területfelhasználás, felületminőség	Terület (ha)	Fajlagos BA érték hektáronként	A terület BA értéke
1.	Mezőgazdasági terület - szántó	20,5	3	61,5
2.	Vízgazdálkodási terület (gyep)	7,5	6	45,0
6.	Mezőgazdasági terület – gyep szántó	0,12 0,61	6 3	0,72 1,83
7.	Mezőgazdasági terület - szántó	10,7	3	32,10
10.	Ksz <sup>1</sup> (60% zöldfelülettel) Zöldterület (3ha felett) Zöldterület (3ha alatt)	6,22 3,11 0,31	5,25 <sup>1</sup> 8 6	32,66 24,88 1,86
	<b>Összesen</b>			<b>200,55</b>

<sup>1</sup> A Ksz különleges – szabadidős rendeltetés 40% zöldfelület melletti fajlagos BA értékét 3,5-nek vettük, így a HÉSZ szerinti 60% min. zöldfelület 5,25/ha BA értéknek felel meg.

**A módosítással tervezett új beépítésre szánt területek BA értéke**

A terület sorszáma a szerkezeti tervi kimutatás szerint	Tervezett területfelhasználás, felületminőség	Terület (ha)	Fajlagos BA érték	A tervezett beépítésre szánt terület BA értéke
1.	Gks7 építési övezet 25% háromszintű zöldfelülettel	20,5 (5,125) <sup>2</sup>	7 <sup>2</sup>	35,88
2.	Gks5 építési övezet 20% háromszintű zöldfelülettel	7,5 (1,5) <sup>2</sup>	7 <sup>2</sup>	10,5
6.	Szennyvíztisztító telep telekkorrekció	0,73	0,1	0,07
7.	Gks8 építési övezet 25% háromszintű zöldfelülettel	10,7 (2,675) <sup>2</sup>	7 <sup>2</sup>	18,73
10.	Ksz1 (60% zöldfelülettel) Zöldterület	8,07 1,61	5,25 6	42,37 9,66
<b>A tervezett beépítésre szánt területek összes BA értéke</b>				<b>117,21</b>

<sup>2</sup> A Gksz övezetekben nem az ÖTM rendelet 1. számú táblázata, hanem a felületminőségnek megfelelő 2. számú táblázat szerinti háromszintű növényzetnek megfelelő BA értékkel számoltunk. Természetesen a teljes terület 20 illetve 25%-a mértékéig.

A BA érték csökkenése a módosítások következményeként **83,34 pont**. Ezt a csökkenést a beépítésre szánt területektől elkülönülve védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölésével tudtuk kompenzálni.

A tervezett elkerülő út és a belterület között (12. számú szerkezeti tervi módosítás) szántóterületből tervezett 14 ha erdő fajlagos biológiai aktivitás érték növekedése  $9 - 3 = 6$ .

**Az összes tervezett erdő esetén ez  $14 \times 6 = 84$  pontos növekedést eredményez, ami éppen ellensúlyozza a csökkenést.**



## 6. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A közlekedésfejlesztési javaslat a hatályos TRT, országos és megyei tervek, valamint a konkrét feladatként megfogalmazott módosítási igények alapján készült.

### Országos utak:

Csongrádot a 451sz. főút, a 4502, 4513, 4517 és 4519j. összekötő utak, valamint a 45116, 45118, 45125 és 45316j. bekötőút érinti.

Az országos utak tervezett fejlesztései az érvényben lévő TRT szerint:

- A TRT az akkori engedélyezési tervek alapján tartalmazza a 451sz. főút elkerülő nyomvonalát és új csomópontjait, ami a várost érintő legjelentősebb közlekedési fejlesztés.
- A 4513j. út új nyomvonalára két változatot szerepeltet (egy-egy új állandó híddal), a 45125 és 45118j. utakon keresztül a várostól északra, valamint az Ipari Parki úton. Ez utóbbit javasolja, ami megegyezik a Megyei Terv Területrendezési Javaslatával is.
- A 45116j. bokrosi út számára hosszútávra új elkerülő nyomvonalat tervez Bokrostól délre.
- Kiépítésre ajánlja a 4517j. út földút szakaszát.
- A 451sz. főút új nyomvonalán belüli országos útszakaszok, és az Öregszőlők útja önkormányzativá válását javasolja.

### Módosítási javaslat:

A TRT javaslatai továbbra is fenntartandóak. Csak a 451sz. út elkerülő nyomvonalának pontosítására volt szükség az időközben (2006-ban) jogerőre emelkedett engedélyezési tervnek megfelelően.

### Települési utak (helyi gyűjtő utak, kiszolgáló, ill. lakóutak, mezőgazdasági és egyéb külterületi utak):

A TRT szerinti tervezett helyi gyűjtőutak:

- Zsinór utca,
- Hosszú u.-Szőlőhegyi u.,
- Gyöngyvirág utca meghosszabbítása, Kőrös toroki feltáróút,
- Fekete János u. meghosszabbítása,
- Kistrét feltáró útja.

### Módosítási javaslat:

A települési utakra vonatkozóan jelen módosítás lényeges hálózati értelmű beavatkozást nem tartalmaz. Az időközben bekövetkezett változások, új elképzelések következtében kisebb vonalvezetési, szabályozási pontosítások váltak szükségessé, amiket a módosítással érintett területek leírásánál részletezünk. A Kistrét távlati hasznosításának függvénye a terület úthálózata is, ennek felülvizsgálata az esetleges (a 282/2007. (XII.14.) Ökt határozat szerinti) szabályozási tervmódosítás során történhet meg.

### Gyalogos közlekedés, kerékpárút fejlesztések az érvényben lévő TRT szerint:

A települést érinti az Eurovelo11 nemzetközi kerékpárút. A TRT a szerkezeti szempontból jelentős nyomvonalakat, kerékpárutakat és kerékpáros útvonalakat tartalmazza.

A TRT hangsúlyt fektet a vízparti területek és a városközpont közötti gyalogos kapcsolat erőteljesebb megjelenésére, lehetőséget ad a vízparti sétány építésére, és a Holt-Tisza menti területek gyalogos feltárására.

### Parkolás, rakodás az érvényben lévő TRT szerint:

A parkolás, rakodás OTÉK-nak megfelelő telken belüli megoldása mellett a TRT városszerkezeti jelentőségű várakozóhelyeket is kijelöl. Ezeket a szabályozási tervek készítése során kell pontosítani. A közterületi, vagy telken kívüli parkolás azonban csak helyi parkolási rendelet alapján engedélyezhető.

### Tömegközlekedés az érvényben lévő TRT szerint:

A tömegközlekedési ellátást a TRT szerint a jó összeköttetéseket adó helyközi autóbuszjáratok, és a vasútvonal biztosítják.

**Vízi közlekedés az érvényben lévő TRT szerint:**

A szerkezeti terv teherkikötő létesítésének lehetőségét biztosítja a vasúti és közúti Tisza-hidak között, valamint Györfösnél. Távlatban, elvi szinten, egy logisztikai szerepű átrakó teherkikötővel is számol. Sportkikötő és veszteglési helyek számára területet jelöl ki. A személyhajó kikötőnek és a kompátkelő fahídjának megtartását javasolja.

*Módosítási javaslat:*

A gyalogos és kerékpáros közlekedéssel, a parkolással/rakodással, a tömegközlekedéssel, és a vízi közlekedéssel kapcsolatban nem merültek fel módosítási igények, javaslatok.

**HÉSZ:**

A HÉSZ 9.§ (Közterületek, közterek kialakítása) szabályozza a 451sz. főút elkerülő nyomvonala megépítése után helyi úttá váló közterületek átsorolását, átalakítását.

A 47.§ szabályozza a Beépítésre nem szánt területeken belül a Közlekedési és Közműterületeket.

*Módosítási javaslat:*

A 47.§ (10) a) pontja módosul az alábbiak szerint:

Országos főút: 451sz. II. rendű főút: az elkerülő szakasz és a meglévő szakasz követelmények szerinti korrekciójának szabályozási szélessége: *a jóváhagyott engedélyezési/kiviteli tervnek megfelelő*, egyebekben a meglévő szélesség, csomópont térségében SZT szerint (tervezési osztály: K.IV. A)

## 7. KÖZMŰFEJLESZTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A jelenlegi településrendezési tervi módosítások révén létrejövő fejlesztési lehetőségek mértéke, nagyságrendje nem indokolja a 2005-ben jóváhagyott Településrendezési terv Közmű alátámasztó munkarészek teljes felülvizsgálatát.

Az új fejlesztési területek létrehozása járhat hálózatfejlesztési igényekkel, melyek a konkrét fejlesztések és fogyasztási igények alapján tervezhetők.

A vízellátás tekintetében a települési vízbázis mértékadó kapacitásának kihasználtsága az összes távlati fejlesztéseket beleszámítva sem haladja meg a 60 %-ot, így a vízellátás hosszú távra biztosított. A tervezett hálózatfejlesztésbe a jelenlegi, módosítással érintett területek beilleszthetők.

Ugyanez igaz a szennyvízelvezetés és kezelés tekintetében is, a szennyvíztisztító telep II. ütemének kiépítésével (3000m<sup>3</sup>/d-ra történő bővítésével) a teljes távlati fejlesztések kiépülése mellett is elegendő kapacitás áll rendelkezésre.

Csongrád város és vonzáskörzete villamos energia ellátása a DÉMÁSZ folyamatos fejlesztése révén alaphálózati szinten megoldott, a középfelesztésű hálózatok a már korábban tervezett fejlesztési területekhez is nagyszabású fejlesztési és bővítési munkákat tettek szükségessé, ehhez az új területek a fogyasztási igények alapján illeszthetők.

Gázellátás szempontjából a távlati fejlesztések mellett - ha szükséges - hálózatfejlesztéssel jelen módosítással érintett területek is kiszolgálhatók a rendelkezésre álló kapacitások alapján.

A településen a vezetékes és vezeték nélküli hírközlési szolgáltatások hálózatai rendelkezésre állnak. A fejlesztési területen a telefon, informatikai és egyéb hálózatokat földalatti kialakítással kell megépíteni a szolgáltatókkal való megegyezés alapján.

A 25/2005. (VIII.29.) sz. Ök. Rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) 47-55. § előírásai részletesen szabályozzák a közműterületekre, a közművekre illetve a Közművesítésre vonatkozó előírásokat, melyek módosítása, melyek módosítása vagy kiegészítése a jelen Településrendezési tervmódosítások miatt nem vált szükségessé.

A hírközlési létesítmények, vezetékek stb. elhelyezésére vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzat módosítása és módosított szabályozási terv semmiféle szigorítást nem tartalmaz. A hírközlési berendezések elhelyezése, fenntartása során a 2001. évi XL törvény és a 29/1999. (X.6.) KHVM rendelet betartandók.

## 6. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY KIEGÉSZÍTÉS

*Az Örökségvédelmi hatástanulmányt a 2001. évi LXIV. törvény 7.§ 5. pontja szerint meghatározott kulturális örökségekre és környezetükre vonatkozóan kell elkészíteni. A kulturális örökség védelméről szóló törvény hatálya alá nem tartozó építészeti, településszerkezeti értékek védelmét a Településrendezési terv az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57.§ felhatalmazása alapján az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII.13.) FVM rendeletben foglaltak figyelembevételével biztosítja. A tájkarakter, hagyományos tájhasználat, tájkép védelmét a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 6. és 7.§-ában foglaltakkal összhangban a 166/1999. (XI. 19.) Kormányrendeletben foglaltak figyelembe vételével biztosítja a terv.*

### **Előzmények**

Csongrád Város hatályos Településrendezési tervéhez a teljes közigazgatási területre készített Örökségvédelmi Hatástanulmány készült, a Régészeti Hatástanulmányt Szalontai Csaba régész, örökségvédelmi szakértő készítette 2005 januárban. E Régészeti Hatástanulmány rendkívül részletesen tartalmazta a nyilvántartott régészeti lelőhelyek azonosítószámát, a lelőhelyek nevét és leírását, koordinátáit, jellegét és állapotát.

Az előzetes véleménykérésre adott válaszában (ld. Melléklet) a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a teljes közigazgatási területre készített Örökségvédelmi Hatástanulmány aktualizálását kéri illetőleg javasolja, hogy új hatástanulmány készüljön.

Nyilvánvalóan a jelen tervmódosítás csak a jelen tervdokumentáció Bevezetőjében is említett területekre illetve a Jóváhagyandó munkarészben szereplő konkrét területekre terjed ki. Az egész közigazgatási területre vonatkozó Örökségvédelmi Hatástanulmány felülvizsgálata a Településrendezési terv felülvizsgálata során lehet aktuális, nem pedig az egyes területekre készülő módosításoknál jogszerű.

A jelen Egyeztetési anyagban szereplő módosítások esetében a hatályos szerkezeti és szabályozási tervhez szolgáltatott adatokat használtuk fel. A hatályos szerkezeti és szabályozási terv feltünteti a régészeti lelőhelyeket.

A tervezési illetve módosítással érintett területek elhelyezkedését, jellemzését és a hatályos területfelhasználását illetve övezeti besorolását az Alátámasztó fejezet 1. fejezete tartalmazza részletesen.

A fejlesztési szándékok teljes mélységükben nem ismerhetők, hiszen csak a területfelhasználás módosítását kéri az Önkormányzat (határozattal megerősítve), a konkrét beruházásoknak a lehetőséget kívánja az Önkormányzat biztosítani. Ahol mégis van ismert fejlesztés, ott azt az alátámasztó munkarész 1-es fejezete ismerteti.

A HÉSZ egyes előírásainak módosítása esetében is tartalmazza az Indoklás fejezet a változtatási szándékokat.

### **JELENTŐ TERVMÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKEK:**

#### **Az országosan védett épületek és tágabb környezetükre gyakorolt fejlesztések hatásai**

A jelen módosítások által érintett területek műemléket, műemléki területet nem érint, műemléki érdekeket nem sért.

### Régészeti területek

Az ipari elkerülő út menti új gazdasági területek a hatályos terveken jelölt nagy összefüggő régészeti területet érintenek, mely azonban átnyúlik a már belterületbe vont lakóterületekre is.

A HÉSZ 11. § tartalmazza a régészeti területekre vonatkozóan az alábbi előírásokat:

*(5) A régészeti örökség védelme érdekében a területen bármilyen földmunkával járó építkezés, beruházás esetén a vonatkozó előírások szerint kell eljárni, szükség esetén az illetékes hatóság régészeti szakfelügyeletét kell biztosítani.*

*(6) A város teljes külterülete régészeti érdekességű terület, ezért építmények létesítéséhez építési engedély csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági véleményének figyelembe vételével adható ki és 30 cm mélységet meghaladó földmunkák csak a hivatal egyetértésével végezhetők.*

Ezeket kívül más előírás megfogalmazása a HÉSZ-ben nem indokolt, hiszen a 2001 évi LXIV. sz. törvény előírásai amúgy is vonatkoznak a régészeti területtel érintett telkekre. A régészeti lelőhelyekre vonatkozóan a törvény az alábbiakat mondja ki:

*„19. § (1) A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal – beleértve az ásványi vagyon kitermelést is – (a továbbiakban: fejlesztések, beruházások) a régészeti lelőhelyeket – az e törvényben meghatározottak kivételével – el kell kerülni.*

*(2) A régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területekről vagy a régészeti lelőhelyről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Amennyiben a feltáráson előkerülő régészeti leletek a helyszínen nem őrizhetők meg, azokat elsősorban a feltárást végző illetékes múzeumban vagy országos szakmúzeumban kell elhelyezni.”*

*„22. § (1) Ha a régészeti lelőhely elkerülése a fejlesztések, beruházások költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a fejlesztés, beruházás másutt nem valósítható meg, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tártatni (a továbbiakban: megelőző feltárás).*

*(2) A megelőző feltárás részeként a régészeti lelőhelyen – a hatóság eltérő rendelkezésének hiányában – próbafeltárást kell végezni. A régészeti érintettség mértékétől függően – külön jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén – a hatóság régészeti megfigyelést írhat elő.”*

Mivel az Önkormányzat kifejezetten ezen a területen kérte a gazdasági terület kijelölést, ettől eltekinteni nem áll módunkban, azonban a régészeti lelőhelyek területét a konkrét beruházásokkal el lehet kerülni. Miután konkrét telekosztást - akár építési helyekkel - konkrét igények nélkül nem tervezhattünk, ezért az egyes épületek engedélyezési tervénél szabhat a KÖH – mint szakhatóság – az épületelhelyezésnél feltételeket.

Megjegyezzük, hogy az elkerülő út keleti oldalán korábban kijelölt lakóterületeket a régészeti terület teljes mértékben érinti.

A régészeti területet érint továbbá a korábban kijelölt záportározó helyetti új kijelölés a 451 sz. úttól délre illetve a már jóváhagyott tervvel rendelkező elkerülő úttól keletre fekvő 0292/5-6 hrsz-on kijelölt vízgazdálkodási terület (záportározó). A tározó vízjogi engedéllyel már rendelkezik, a közeljövőben kerülhet kialakításra. E terület azonban nem beépítésre szánt terület, épület elhelyezés ezen a területen nem tervezett, de nem is lehetséges.

A beruházások kivitelezése esetén előkerülő régészeti leletek esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001 évi LXIV. sz. törvény szerint kell eljárni.

### Összefoglalóul:

A jelen Településrendezési tervmódosítások közül kettő érint már ismert lelőhelyet illetve a hatályos településrendezési tervben jelölt régészeti területet. A beépítésre szánt területet érintő lelőhely a korábban már fejlesztésre kijelölt lakóterületet is érinti, tehát az ebből adódó lehetséges korlátozások nem újak az Önkormányzat illetve az érintett tulajdonosok számára. A hatályos HÉSZ megfelelően tartalmazza a régészeti területekre vonatkozó előírásokat, egyebekben a 2001 évi LXIV. sz. törvény szerint kell eljárni.



## NYILATKOZAT

Csongrád város településrendezési terv módosítás által javasolt megoldások megfelelnek az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá a 4/2003. (II.20) NKÖM rendelet 6. § b. pontja alapján a hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezem.

Budapest, 2008. február 07.



Bárdosi Andrea  
vezető településrendező tervező  
TT1 01-4073/06

