

CSONGRÁD
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
A KÖRÖS-TOROKI HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
OTÉK-NÁL MEGENGEDŐBB SZABÁLYOZÁSÁNAK INDOKLÁS



A KÖRÖS-TOROKI HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET OTÉK-NÁL MEGENGEDŐBB SZABÁLYOZÁSÁNAK INDOKLÁSA

Vízgazdálkodási területen az OTÉK 30.§. illetve a 6.§ b) pontja előírásainál megengedőbb szabályozás a HÉSZ módosítás szerinti 45.§ (6) bekezdés a) pontja szerinti előírások.

„(6) *Vízgazdálkodási terület-Hétvégiházas üdülőterületen a meglévő hétvégiházak felújítását, korszerűsítését, újjáépítését szolgáló építési tevékenység végezhető, továbbá a hullámterekre vonatkozó jogszabályi előírások, valamint az OTÉK előírásai együttes érvényesítésével új épületek is elhelyezhetők.*

- a) *A V-Hű övezetben a meglévő épületek újjáépíthetők, ill. max. 1 egységes új üdülőépületek helyezhetők el legfeljebb 40 m2 alapterülettel, a meglévő kialakított telken cölöpökön ill., pilléreken álló kialakítással.*
- b) *Az övezetben lévő épületek rendeltetése nem változtatható meg.*
- c) *Az övezetben építési tevékenység csak a kiépült közműhálózatra történő rácsatlakozás megvalósulása és a követelmények szerinti közműpótló elhelyezése után engedélyezhető. A közműhálózatra való rácsatlakozás után a közműpótló elbontandó.*
- d) *Az övezetben, új épület építésére abban az esetben adható ki engedély, amennyiben az új épület a vonatkozó vízügyi előírások szerinti árvízszintnek megfelel, a meglévő és a bővített épület, építmény nem akadályozhatja a vizek természetes lefolyását.*
- e) *Az építménymagasság nem haladhatja meg a vonatkozó Kormányrendelet által előírt árvízszinttől számított 4,5 métert. Az előkert és hátsókert mérete min. 3,0 m.”*

A Körös-toroki üdülőterület hullámtéren fekszik, melyen az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvény (OTrT) 24.§-a alapján beépítésre szánt terület nem alakítható ki. Az OTÉK 30. § (1) bekezdés 6. pontja szerint a hullámtér Vízgazdálkodási területbe tartozik, mely beépítésre nem szánt terület, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %. ((OTÉK 6.§ (1) bekezdés b) pontja alapján, miután az OTÉK a Vízgazdálkodási területen nem határoz meg beépítési mértéket.).

A fenti jogszabályoknak megfelelően szabályozta a hatályos HÉSZ a területet Vízgazdálkodási területként, ahol másodlagos rendeltetesként meghatározta a tényleges területhasználatot is. Így a Körös-toroki üdülőterületen szabályozott övezetek a következők:

- Vízgazdálkodási terület – másodlagosan erdőterület (V-E)
- Vízgazdálkodási terület – másodlagosan korlátozott használatú mezőgazdasági terület (V-Mko)
- Vízgazdálkodási terület – másodlagosan zöldterület (V-Z)
- Vízgazdálkodási terület – Üdülőházas üdülőterület (V-Üü)
- **Vízgazdálkodási terület – Hétvégi házas üdülőterület (V-Hű)**
- Vízgazdálkodási terület – Különleges terület-kemping, táborhely rendeltetéssel

Az OTÉK 111.§.(2) bekezdése szerint az OTÉK II. és III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat, szabályozási terv akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok, vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) biztosított, hogy a 31.§.(1) bekezdésben foglalt követelmények teljesülnek,

és ahhoz az É.t. 9.§.(6) bekezdése szerinti szakmai véleményében az illetékes állami főépítész hozzájárult.

Az OTÉK tehát legfeljebb 5 %-os beépítést biztosít a már kialakult és beépült, üdülőterület telkeire, így nem építhetők be a meglévő foghíjtelkek, de korlátozza a meglévő elavult épületek fejlesztetőségét, átépítését is.

A hatályos HÉSZ csak a meglévő üdülőházak ill. hétvégiházak fennmaradását célzó építési munkákat engedélyezi és a meglévő épületek egyszeri 25 m²-es bővítését ill. az ezzel járó fejlesztést teszi lehetővé, ezen kívül ideiglenes jellegű, strand idényt szolgáló építmények elhelyezhetőségét szabályozza.

A nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló **21/2006. (I.31.) Korm. Rendelet** 5.§ (4) és (5) bekezdése értelmében a nagyvízi mederben a Helyi Építési Szabályzat ill. szabályozási terv szerint lehet építményeket elhelyezni.

„5.§ (4) A nagyvízi mederben - az (5) bekezdésben meghatározott kivétellel - csak a meder használatával, a vízfolyás fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő, jelző állomást, a nagyvízi meder használatával összefüggő vízállásjelzőt, továbbá kikötői, rév- és kompátkelőhelyi, vízrendészeti épületet, építményt szabad elhelyezni. A létesítés során az engedélyező hatóság eljárásában a felügyelőség szakhatóságként működik közre. A vízügyi szakhatósági állásfoglalások során - egyebek mellett - vizsgálni kell az építménynek az árvíz és a jég levonulására gyakorolt hatását. A magassági elhelyezés tekintetében a mértékadó árvízszint és az eddig előfordult legmagasabb árvízszint közül a magasabbat kell figyelembe venni.

(5) Nagyvízi mederben építmények, a helyi építési szabályzat, valamint a szabályozási terv, illetőleg nagyvízi mederkezelési terv szerint helyezhetők el. A vizek használatával közvetlenül összefüggő építmények, amelyek például a vízisportot, horgászatot szolgálják - ha a szabályzat vagy a tervek másképp nem rendelkeznek - csak abban az esetben valósíthatók meg, ha használatuk közösségi célokat szolgál.”

Az (5) bekezdés a HÉSZ és szabályozási terv szerint megengedné építmények elhelyezését. Ezt szorgalmazza a területen illetékes vízügyi hatóság is, aki levélben többször kérte az Önkormányzatot az üdülőterület részletes rendezési tervének elkészítésére.

Az ATIKÖTEVIFE álláspontja szerint a meglévő beépítés megtartható, a foghíjak beépítését lehetővé tevő szabályozást (telkenként max. 40 m²-es lábakon álló épület a vonatkozó LNV szerinti kialakítással) a 2008 július 28-i Egyeztető tárgyaláson elfogadta.

Elhangzott az is, hogy az árvizek lefolyását a lábakon álló épületek kevésbé akadályozzák, mint a beépíthetőség híján elhanyagolt állapotú bozótosodott területek.

Kialakult állapot

Ma a Körös-torok Csongrád fő idegenforgalmi célpontja.

Kialakult üdülőterület, hétvégi házakkal, üdülőházakkal, kempingekkel, vendéglátó ill. szórakozóhelyekkel. A meglévő épületek lábakon állónak, melyek a korábbi mértékadó árvízszintre telepítettek. Az egykor patinás, különleges hangulatú üdülőterület a 60-as években kezdett kiépülni, a beépítés első szakaszában igen apró, 60-100 m²-es építési területeket alakítottak ki, sűrű beépítéssel, később fejlesztett területen a telkek mérete 250 m²- 300 m².



A közel 34 ha-os területen kb. 260 db hétvégi házas üdülőtelket alakítottak ki, melyek túlnyomó részén hétvégi ház található, de a beépített telkek közé még beépítetlen építési telkek, „foghíjtelkek” ékelődnek be. Ezek a mai jogszabályok szerint nem építhetők be. Ennek következtében több félkész ill. félbehagyott épület, vagy csak lábak is találhatók, amelyek jelentősen rontják az egyébként rendkívül hangulatos üdülőtelep egyedi karakterét.



Az üdülőházaknak nagyobb telkek lettek kialakítva, melyeken ma szintén lábakon álló „vállalati” üdülők, apartmanok ill. ideiglenes jellegű vendéglátóhelyek találhatók. A Vízgazdálkodási terület - Üdülőházas üdülőterületként szabályozott telkeken a szabályozás a meglévő épületek felújítását, újjáépítését megengedi.

Közérdek

A megengedőbb szabályozás nyilvánvalóan közérdeket nem sért, hiszen a város képviselőtestülete egyetért a szabályozás tervezettel. Az 52/2007. (III.23.) Ökt. sz. határozatban foglalt kérés volt a Körös-torok területére vonatkozó felülvizsgálat a magasabb szintű szabályozás figyelembe vételével (a fentebb hivatkozott 21/2006. (I.31.) Korm. Rendelet). Az elkészített HÉSZ-tervezetet előzetesen elfogadta a Képviselő-testület.

A beépítés azért sem sérthet közérdeket, mert a Tisza egyik kiemelt patinás üdülőterületéről van szó, melynek fejleszthetősége nemcsak csongrádi, de a térségi érdek is.

A Körös-toroki strand a Tisza egyik legkedveltebb legszebb fővenyes strandja valamint Körös-torok évtizedek óta a térségben meghatározó a horgászturizmus és a vízparti üdülés tekintetében, ezért idegenforgalmi szempontból is indokolt, hogy a kulturált, minőségi fejlesztés biztosítva legyen.



Amennyiben továbbra sem lesz legálisan mód az üdülőterület fejlesztésére, új épületek építésére ill. a meglévő foghíjak beépítésére a terület a mostani állapotához képest is rohamosan amortizálódni fog, elveszíti jelenlegi meghatározó térségi idegenforgalmi szerepkörét és a város is elveszíti az egyik legfontosabb turisztikai bevételi forrását.

A fejlesztés vízvédelmet ill. árvíz elleni védekezést nem sért, mivel annak feltételei biztosítottak a vonatkozó jogszabály szerint (új épületet a már említett kormányrendelet szerinti árvízszintre lehet csak telepíteni, ami azt jelenti, hogy a lábakon álló épületek 4-5 m magasságban telepíthetők, az engedélyező hatóság pedig a vízügyi igazgatóság. A szabályozás is tartalmazza, hogy a beépítés az árvizek lefolyását nem akadályozhatja, de mint az előzőekben említettük, a lábak és az alatta gondozott, többnyire gyepes vagy burkolattal tagolt terület az árvízlefolyás szempontjából kedvező.

Az önkormányzatot a vízügyi igazgatóság (ATIKÖVIZIG) több levélben is megkereste azzal, hogy az „üdülőrendezési tervet” aktualizálja. Az ő kérésük és érdekük az, hogy ne egyenként kelljen az egyes fennmaradási engedélyeknél eljárni, hanem a HÉSZ átfogóan tartalmazza az üdülőterületre vonatkozó építési, fennmaradási szabályokat.

Mivel a hullámtéren az OTTrT szerint nem alakítható ki beépítésre szánt terület, ezért az üdülőterület fennmaradását és a működőképesség fenntartását és fejlesztését a Településrendezési terv biztosíthatja a kialakult állapotra való tekintettel, az OTÉK előírásaitól történő eltéréssel.

A HÉSZ módosítás – OTÉK-tól megengedőbb szabályozásának lényege:

A hatályos HÉSZ módosítása során a *Vízgazdálkodási terület – Hétvégiházasi üdülőterületen* is elhelyezhető új, max. 1 egységes üdülőépület legfeljebb 40 m² alapterülettel, cölöpökön ill. pilléreken, max, 4,5 m építménymagassággal. E szabállyal az utcaképben csúfoskodó foghíjak épülhetnének be és eltűnnének a most meglévő befejezetlen épületek, lábak.

