

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. VÁROSRENDEZÉS

ELŐZMÉNYEK

Csongrád Város Településrendezési tervének módosítása az 123/2010. (V.28). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozatban foglaltak és az október közepéig megkapott egyéb módosítási igények alkották.

A módosítások célja, hogy a Településrendezési terv jóváhagyása ill. módosítása óta eltelt időszakban felmerült lakossági és önkormányzati igényeket, problémákat kezelje illetve a Helyi Építési Szabályzat a jogszabályi változásoknak eleget tegyen.

A módosítások várható hatása:

- a külterületi „tanyás” ingatlanok OTÉK-nél megengedőbb beépíthetőségének megteremtése – *tanyás ingatlanok fejlesztési lehetőségeinek növekedése*
- a HÉSZ teljes törvényességi szövegezési felülvizsgálata – *törvényességi megfelelés*
- az Ipari park beépíthetőségének javulása az igényeknek megfelelően – *befektetők részére kedvezőbb feltételek*
- kereskedelmi célú ingatlanok elhelyezhetőségének megteremtése a városba bevezető főút mentén – *kereskedelmi és szolgáltató funkciók megjelenésének lehetővé tétele*
- indokolatlanul szigorított feltételekkel rendelkező övezet megengedőbbé tétele – *lakossági igények teljesülése*
- telekmegosztással járó övezeti átsorolás a városi uszoda területén – *magánbefektető vendéglőfejlesztésének lehetővé tétele*
- egyéb, időközben felmerült változtatási kérelmek átvezetése

A fentiek az előzetes megkeresésben is szerepeltek, a konkrét módosításokat magába foglaló Képviselő-testületi határozattal, tervi kivonatokkal. Azóta felmerült néhány új módosítási igény is, melyek újabb Étv.9.§ (2) szerinti véleményezése folyamatban van. A konkrét módosításokat a következő fejezet tárgyalja.

1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSSAL IS JÁRÓ SZABÁLYOZÁSI TERVI VÁLTOZÁSOK

1. „Csongrád Széchenyi utca páratlan oldalán az AGIP üzemanyag töltő állomástól a Bem utcáig, páros oldalon a Fekete János utcától a Széchy Mária utcáig terjedő szakaszon a Széchenyi utcával párhuzamosan a beépítés mértékének, előírt építménymagasságnak felülvizsgálata, vonzóbbá tenni a betelepülés lehetőségét a szolgáltató, kereskedelmi egységek részére, ezzel segítve a városközponti területek kialakulását a külső városrészben is „

A 123/2010. (V.28). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozat 3. pontja

Hatályban lévő településrendezési eszközök, Vizsgálatok

Jelenleg Lke-1 övezetbe soroltak ezek a tömbök (oldalhatáron álló beépítés, 30 % max. beépítési mérték, 0,6, max. 4,5 m építménymagasság). A páratlan oldal karaktere városiasabb a főút felé nyitó. Itt a déli oldalon található intézmények is, mint óvoda, bölcsőde és iskola. Ezek kizárólag közintézmény elhelyezésére szolgáló Lke-i övezetben vannak. A legtöbb ingatlan beépítettsége meghaladja a 30%-ot. A Jósika Miklós utca sarkán üzemelő Flórián étterem beépítettsége is meghaladja az övezeti paramétereket. Találhatók itt zárt sorúan beépült ingatlanok is előkert nélkül is.

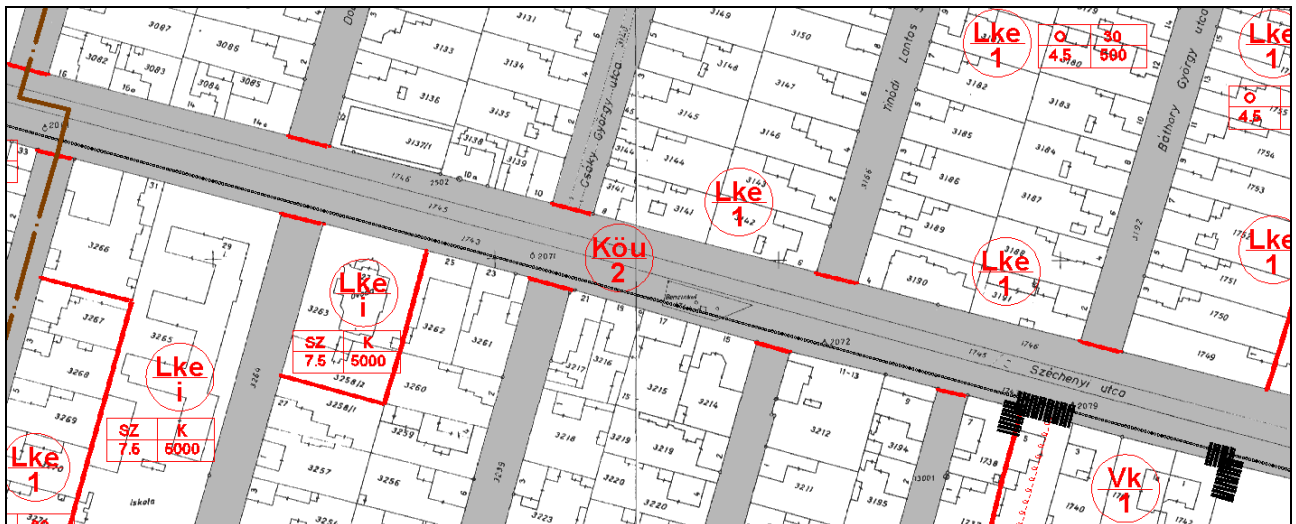
A Széchenyi utca páros oldalán a nyílt vízelvezető árok található széles zöldsávval és dupla fasorral (hársfa). Itt csak a Csáky és Széchy utca közötti telkek egy része nyílik a Széchenyi utcáról. Jellemző a tömör magasabb kerítés. A Dobó utca sarkán lévő üzlet haladja meg az övezetben megengedett beépítettséget. Itt több apró telek is található, 300-400 m² nagyságúak. A beépítésintenzitás növelés ezen a részen nem indokolt.



Páratlan oldal



Páros oldal, Flórián vendéglő



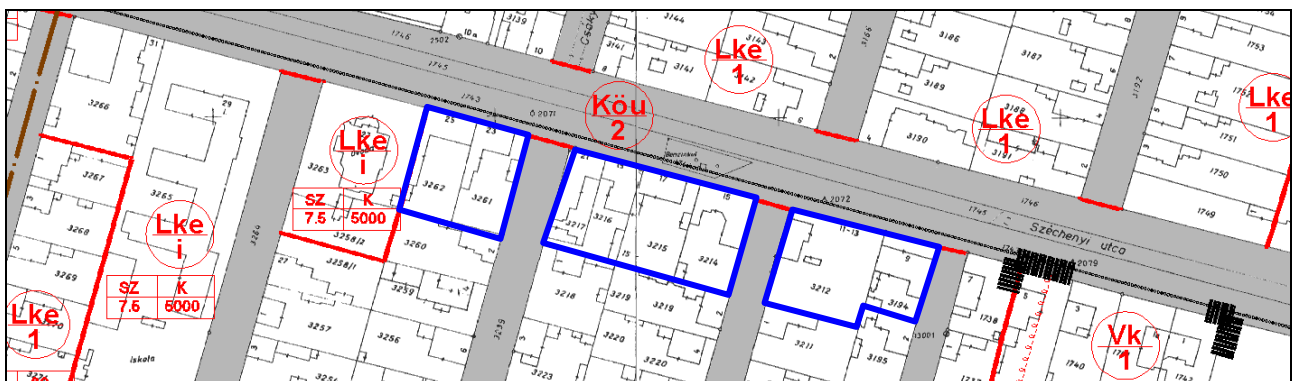
A Hatályos Szabályozási terv kivonata



Légifotó (Google)

Javaslat

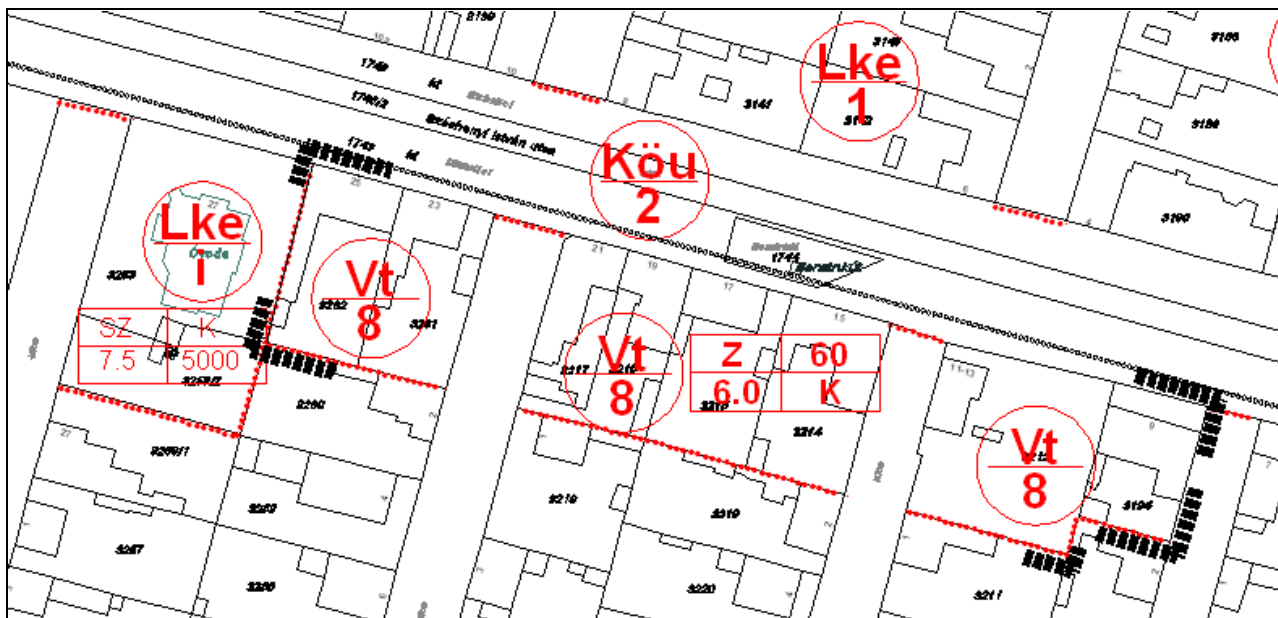
A páratlan oldalon lehet indokolt egy intenzívebb beépítésű, zárt sorú övezetet kijelölni az épületbővítések és fejlesztések miatt a főút menti egy vagy két teleksorig. A hatályos Vt övezetek egyike sem feleltethető meg igazán erre a területre. Javaslataink szerint új Vt övezet válhat szükségessé, attól függően enged-e a szabályozás előkertet vagy sem, illetve a zárt sorú beépítési mód lesz-e előírva.



Szerkezeti terv módosítási javaslat, a kékekkel jelölt telkek Településközpont vegyes területbe kerülnek átsorolásra

Az új Vt-8 jelű övezet javasolt paraméterei a következők:

Beépítés módja:	Z (zárt sorú) (a mostani oldalhatáron álló helyett)
Legkisebb kialakítható telek:	K (ezek a telkek kialakultak, telekhatár-rendezés sem indokolt)
Legnagyobb beépítettség:	60 % (a mostani 30 % helyett)
Legkisebb zöldfelület:	20 % (a mostani 50 % helyett)
Max. szintterületi mutató:	1,0 (a mostani 0,6 helyett)
Legnagyobb építménymagasság:	6,0 (a mostani max. 4,5 helyett)



Szabályozási terv módosítás javaslat

2. Jókai u. 14. sz. alatti (hrsz 347.) Diana Szakképző Iskola és Kollégium Lkm-1 övezetben van, és már most meghaladja az 50% beépítést. Szeretnének épületbővítést, egy aulát. Kéri a tulajdonos az átsorolást Vt övezetbe, ahol 60% beépíthetőség, 1,5 szintterületi mutató, 6,0 max. építménymagasság és min. 10% zöldfelület lehetséges.

Hatályban lévő településrendezési eszközök, Vizsgálatok

Mezővárosias jellegű kisvárosias lakóterület, Lkm-1 övezet max. 40% beépíthetőség, min. 20 % zöldfelület, 0,8 max. szintterületi mutató és 4,5 max. építménymagasság a megengedett. Az oktatási intézmény a környező lakóterületeknél intenzívebb beépítésű. Az oktatási tevékenység fejlesztéséhez szükség van az épület bővítésére is (aula).



A Hatályos Szabályozási terv kivonata



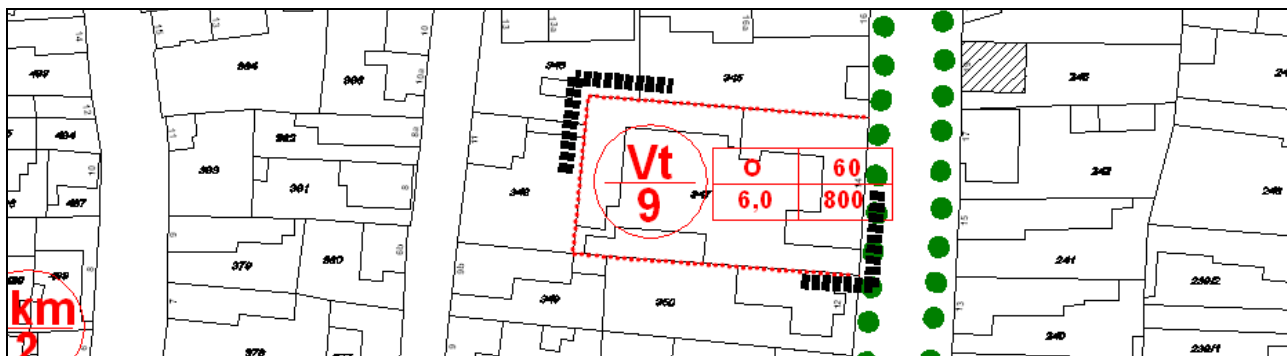
Légifotó (Google)

Javaslat

Mivel a jelenlegi beépítettség már most meghaladja a megengedett max. 40%-ot, és tekintettel az oktatási intézményi funkcióra, új övezetbe sorolása indokolt lehet. Az Lkm-1 övezet módosítása, új Lkm övezet létrehozása, vagy a szerkezeti terv módosítással is járó Vt övezeti átsorolás lehetséges. Miután ennek megfelelő Vt övezet a HÉSZ-ben nincs, itt is új övezet létrehozása indokolt.

Az új Vt-9 jelű övezet javasolt paraméterei a következők:

Beépítés módja:	O (oldalhatáron álló) marad
Legkisebb kialakítható telek:	800 m ² marad
Legnagyobb beépítettség:	60 % (a mostani 40 % helyett)
Legkisebb zöldfelület:	15 % (a mostani 20 % helyett)
Max. szintterületi mutató:	1,5 (a mostani 0,8 helyett)
Legnagyobb építménymagasság:	6,0 (a mostani max. 4,5 helyett)



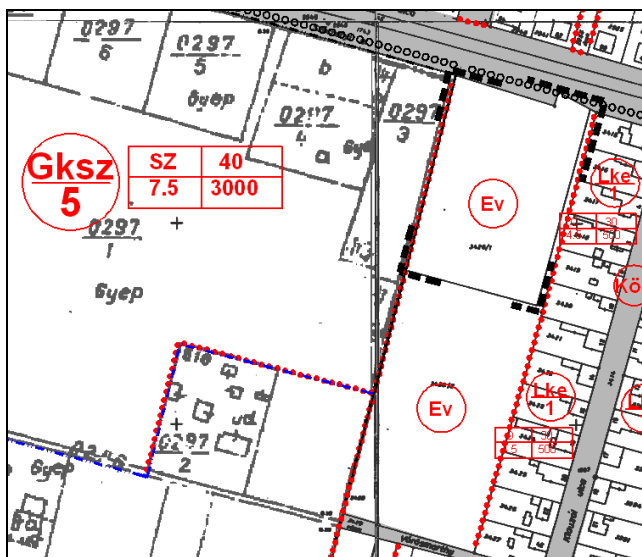
Szabályozási terv módosítás javaslat

3. 3428/1 helyrajzi számú ingatlan beépítésének felülvizsgálata. Jelenleg Ev övezeti besorolású, de működő PB gázcseretelep, üzemanyag töltő állomás és használtautó kereskedés található az ingatlanon, fejlesztési lehetőség nélkül.

A 123/2010. (V.28). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozat 6. pontja

Hatályban lévő településrendezési eszközök, Vizsgálatok

Ev övezet kb. 0,69 hektár nagyságú. A többfunkciójú kereskedelmi területen főlíásátrak is található az ingatlan déli határán. A két kisebb földszintes, nyeregretős téglapépület elszórtan helyezkedik el a telken. Jelenleg a tulajdonos nem építhet, nem bővíthet.



A Hatályos Szabályozási terv kivonata

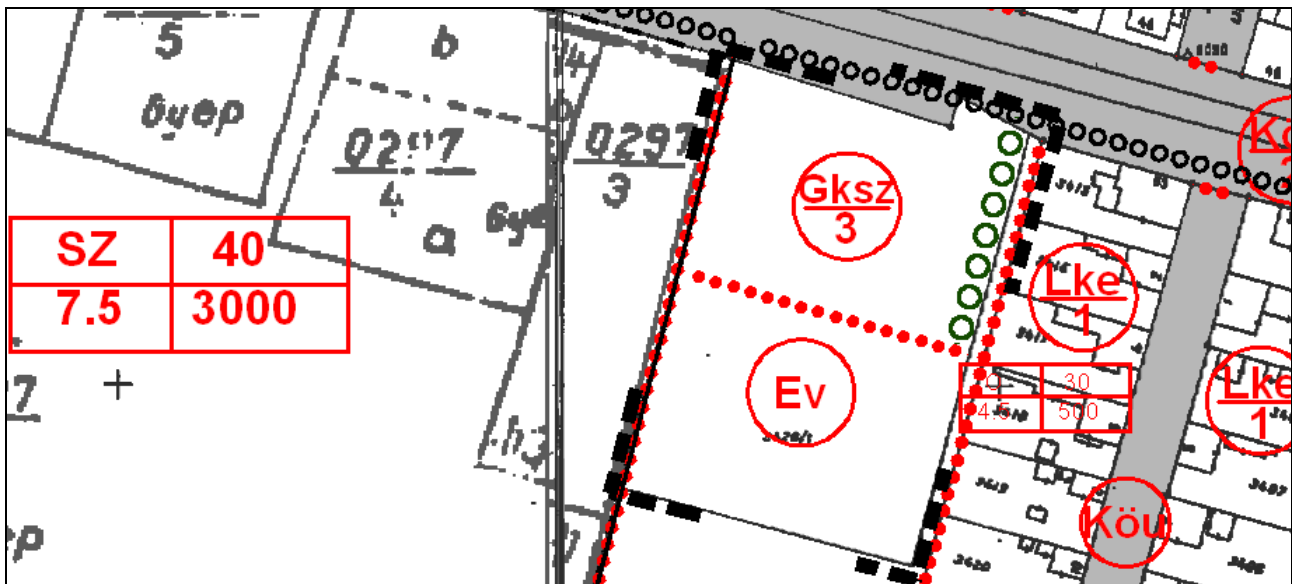


Légifotó (Google)



Javaslat

A telephely bővítés csak Településszerkezeti tervi módosítással oldható meg. Az ingatlan főút felőli, kb. 3500 m² nagyságú területén kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület kijelölése szükséges. A szomszédos lakóterület miatt itt a Gksz-3 övezeti besorolás javasolható. A lakóterület felé kötelező fásítás feltétlenül indokolt. A biológiai aktivitásérték ill. az erdőterület kivételének kompenzációjára területet kell biztosítani a szerkezeti tervben. A Gksz-3 jelű építési övezetben is javasolt a háromszintű növényzet telepítése (a minimális zöldfelületen (20 %) belül.) Ehhez a HÉSZ 24.§ (10) bekezdését is ki kell egészíteni.



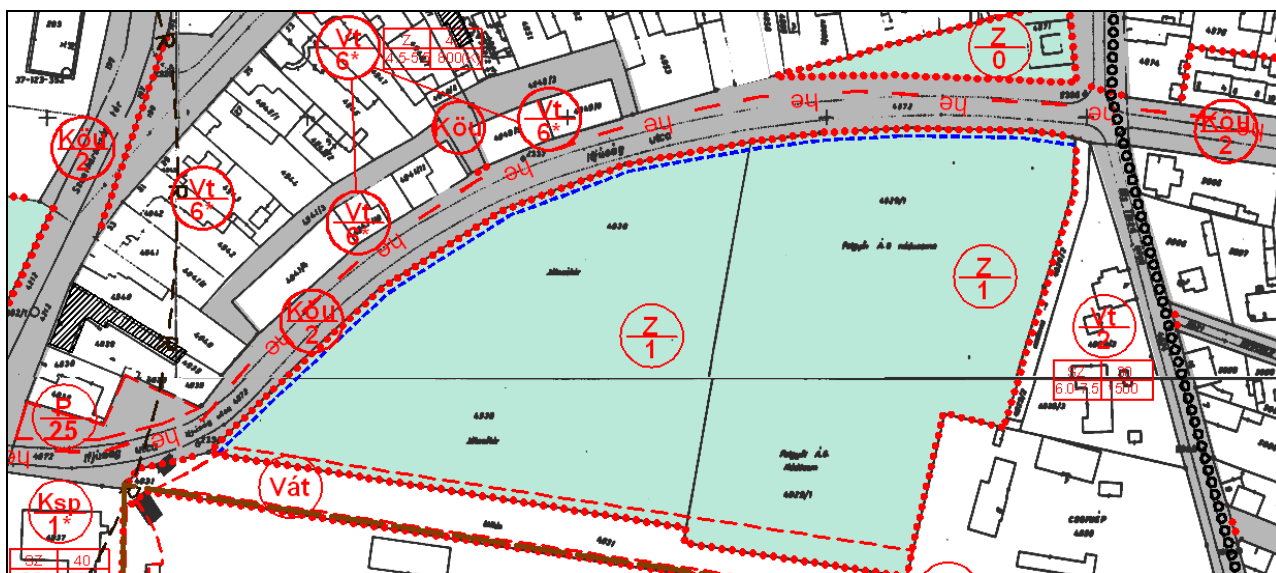
3-as számú Szabályozási terv módosítás

4. 4929/1 helyrajzi számú ingatlan Z-1 területéből – akár telekmegosztással is – kereskedelmi célú hasznosíthatóság feltételeinek megteremtése

A 123/2010. (V.28). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozat 7. pontja

Hatályban lévő településrendezési eszközök, Vizsgálatok

Az Ifjúság utca mentén az Ifjúság téren elterülő telek zöldterület, közpark. Az ingatlan nyilvántartásban is játszótér, önkormányzati tulajdon. Egy kisebb játszótér valójában csak a zöldterület nyugati részén van. Az összterület 3,59 ha. A módosítási igény 5000 m² leválasztása, mely a közpark keleti részét érinti. Ezt a területrészt a 4929/2 hrsz-ú csatorna választja el a beépített Vt-2 övezettől. A területen parkosított terület nincs, csak gyepterület illetve nyáron néhány facsometét ültettek el. Az igényelt épület bruttó alapterülete 1500 m². Építménymagasság 4,2 m.



A Hatályos Szabályozási terv kivonata



Panorámafotó az Ifjúság tér közepe felől



Az Ifjúság útja kelet felé



és nyugati irányba



Légifotó (Google)

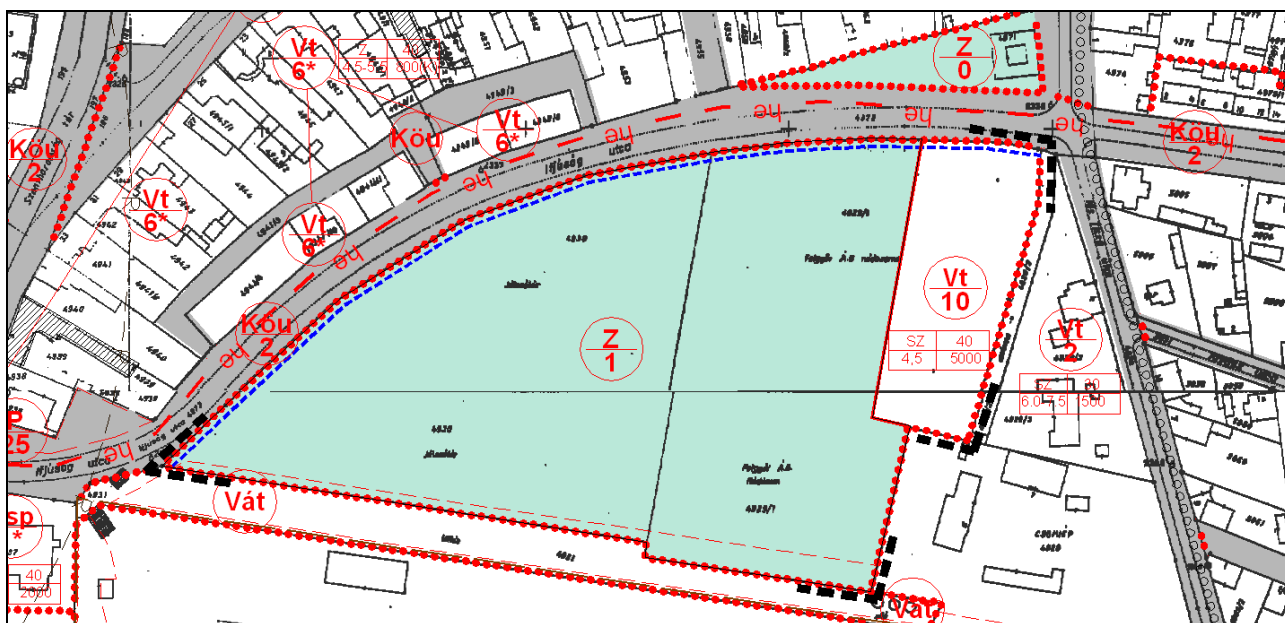
Javaslat

A kereskedelmi ill. egyéb hasznosításhoz Településszerkezeti terv módosítás szükséges. 5000 m² területen Vt területfelhasználás módosítás indokolt a játszótér keleti oldalán a csatorna mellett. Az igényelt paraméterek a következők: 35-40% beépítés, max. 4,5 m építménymagasság, 30% zöldfelület. Az előzetes számítások szerint kb. 1200-1500 m²-es kereskedelmi létesítmény tervezett, melyhez 1200-1500 m² burkolt felület szükséges, ezen belül min. 75 db parkoló. A HÉSZ-ben nem található olyan építési övezet, melynek a paraméterei alkalmasak lennének, így ehhez a módosításhoz is új övezeti besorolás szükséges. Az épület megjelenését úgy célszerű szabályozni, hogy homlokzati megjelenésében hagyományos építésűnek látszódjon, lapostető nem alkalmazható.

Az új Vt-10 jelű övezet javasolt paraméterei a következők:

Beépítés módja:	SZ (szabadonálló)
Legkisebb kialakítható telek:	5000 m ²
Legnagyobb beépítettség:	40 %
Legkisebb zöldfelület:	30 % (háromszintű zöldfelület)
Max. szintterületi mutató:	0,5
Legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
Előkert:	min. 20 m, oldalkert min. 10 m.

A módosítás miatt hiányzó Biológiai aktivitásérték pótlására erdőterület kijelölése szükséges (ld. 4. fejezet.)



4-es számú Szabályozási terv módosítás javaslata

5. A várost elkerülő 451-es főút melletti területek beépíthetőségének vizsgálata kereskedelmi, és vendéglátó funkcióval, új beépítésre szánt területek kijelölésével (Gksz)

A 123/2010. (V.28). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozat 11. pontja

Hatályban lévő településrendezési eszközök, Vizsgálatok

A korlátozott mezőgazdasági területnek fenntartott terület általában gyeplélegő művelési ágban van és a Földhivatal jelzése szerint is jó minőségű földek jellemzik. Az új főút mentén több helyen van kijelölve gazdasági terület, északon, a Széchenyi utca felőli végén, a gátéri országút mellett erdősávval elválasztva (előző tervmódosításnál itt került kompenzációra a biológiai aktivitásérték erdő kijelöléssel), valamint a Szegedi-Szentesi út felőli végén összesen kb. 70 ha nagyságban. A városban több helyen is található még beépítetlen gazdasági terület, a legutolsó módosítás összesen 43,8 ha új kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területet hozott létre, ezek egy része már eladásra ill. hasznosításra került. Az Étv. 8.§ (2) c) pontja szerint:

„c) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amelyen célra a település már beépítésre kijelölt és igénybe vett területén belül nincs megfelelő terület,”

Vagyis újabb gazdasági terület kijelölés csak akkor felel meg az Étv. ezen szabályának, ha valamilyen különleges okkal igazolható, hogy az eddig fel nem használt területek a közeljövőben nem alkalmasak a beépítésre (pl. rendezhetetlen tulajdonviszonyok) vagy esetleg a meglévő kijelölt gazdasági területek egy részét vissza kell minősíteni. Mindezek mellett mezőgazdasági területek gazdasági területté történő átsorolása nagyfokú biológiai aktivitásérték pótlással jár.

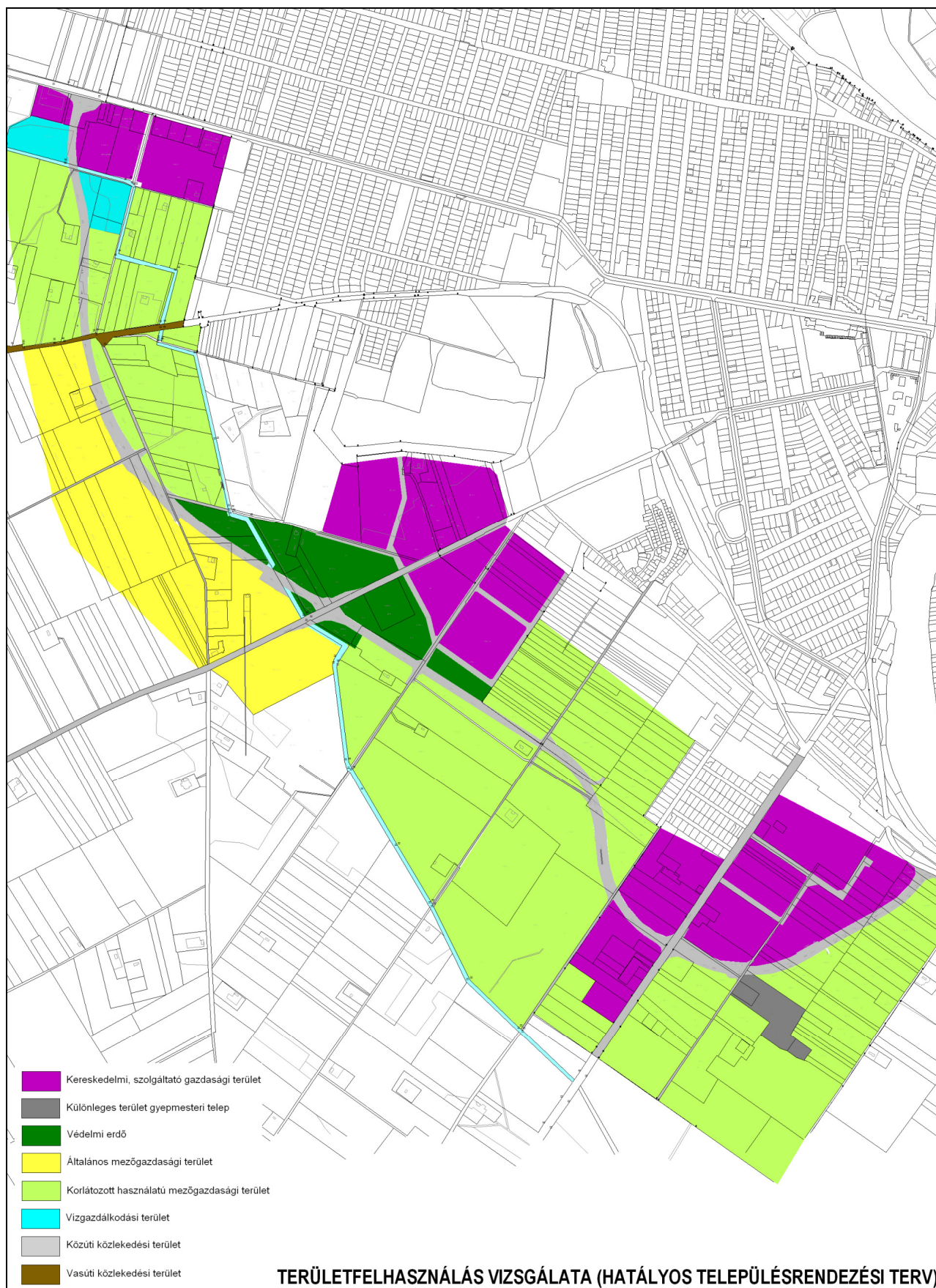
Az elkerülő út mellett általános mezőgazdasági, korlátozott mezőgazdasági, véderdő és meglévő kijelölt gazdasági területek találhatóak. Az általános mezőgazdasági terület szántú művelési ágban lévő, 3-as minőségi osztályba sorolt területeken a termőföld átlagosnál jobb minősége miatt előzetes véleményében - a termőföld védelme alapján - a Földhivatal nem javasolta az új beépítésre szánt területek kijelölését. A 4 és 5 minőségi osztályok, már nem képviselnek olyan értéket, így ezek a területek kijelölhetők lennének, de ilyen minőségű szántó gyakorlatilag nem található az út mentén. A korlátozott használatú mezőgazdasági területek, főként gyeplélegő területek a magas biológiai aktivitás érték miatt nem alkalmasak a gazdasági funkcióváltásra. Az alábbiakban a 451-es elkerülő út melletti területek szakaszos vizsgálatát részletezzük:

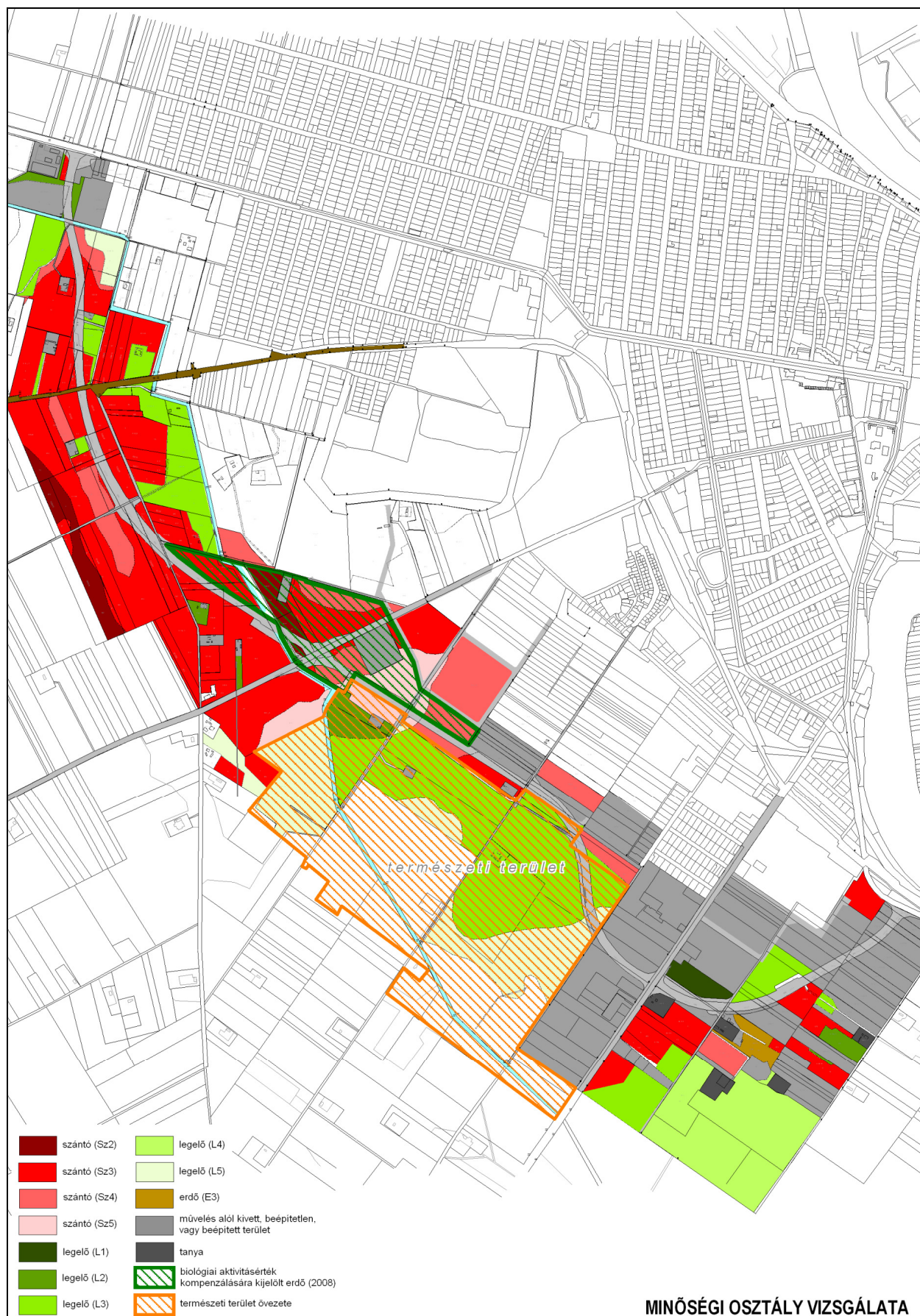
Vizsgálati szakaszok:

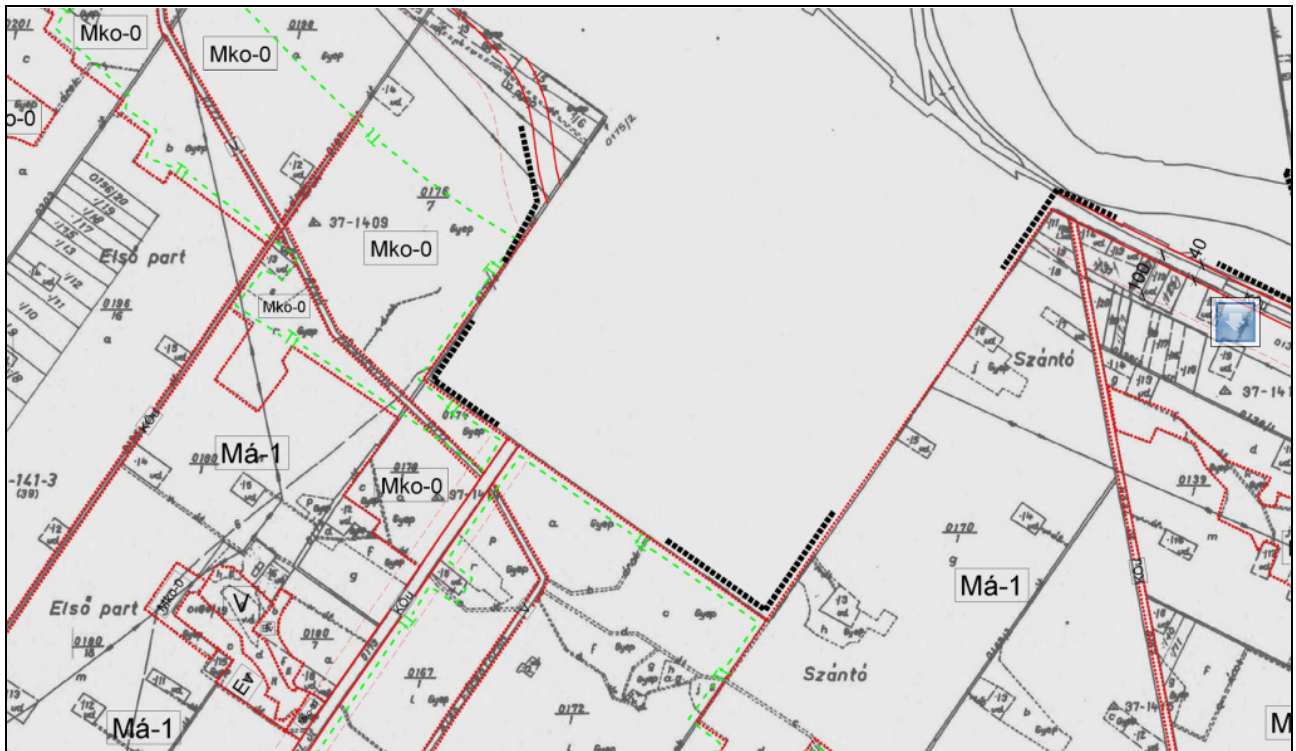
- A Széchenyi utca és a vasút közti szakaszon az elkerülő út jobb (keleti) oldalán egy már kijelölt gazdasági terület (Gksz5 építési övezet van (Tesco), majd a záportároló (Vz) és egy korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko-0) található. A nyugati oldalon végig korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko-0) található, melynek egyes része természeti terület (Tt) szakasszal határolt. Ezen a szakaszon nincs megfelelő hely új gazdasági terület kijelölésére.
- A vasút és a Kéttemető utca közötti szakaszon az út keleti oldalán Mko-0, és véderdőnek kijelölt területek helyezkednek el. Ez utóbbi a 2008-as településrendezési terv módosításkor a biológiai aktivitásérték pótlása miatt került kijelölésre, módosítása akkor sem lehetséges, ha egyébként a véderdő eltelepítés nem valósult meg. A város irányában a Kéttemető utcán haladva a temető előtt kijelölt, de még be nem épített gazdasági területek (Gksz) találhatóak. Az elkerülő út nyugati oldalán általános mezőgazdasági (Má) területek vannak. Minőségi osztályukat tekintve 3 besorolásúak. Egy kisebb területen (2-3 ha) található 4-es minőségű szántó, itt azonban újabb beépítésre szánt területek kialakítása településszerkezeti szempontból sem kívánatos, feltárása, megközelítése is gazdaságtalanul költséges lenne.
- A Kéttemető utca és a Szegedi út közötti szakasz jobb oldalán a kijelölt véderdő területe és a meglévő transzformátortelep található, utána korlátozott mezőgazdasági területek, majd a Szegedi út és az elkerülő út találkozási előtt egy részben már beépült gazdasági terület. Az út másik oldalán természeti területtel érintett Mko-0 övezet található.
- A Szegedi úttól a Szentesi útig terjedő szakasz bal oldala végig meglévő gazdasági terület (Gksz1 övezet). Az elkerülő út jobb oldala jelenleg korlátozott mezőgazdasági terület Mko-0. Ez a terület korábbiakban tartalék területként (gazdasági fejlesztési céllal) lett kijelölve, azaz e terület alkalmas a jelenlegi igényként felmerült kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölésére.

Új gazdasági terület kijelölésére tehát a 451. számú elkerülő út melletti területen csak a 2005 –ös településrendezési tervben megjelenített tartalék terület (T-1 jelű, 46 ha) válik csak alkalmasnak.

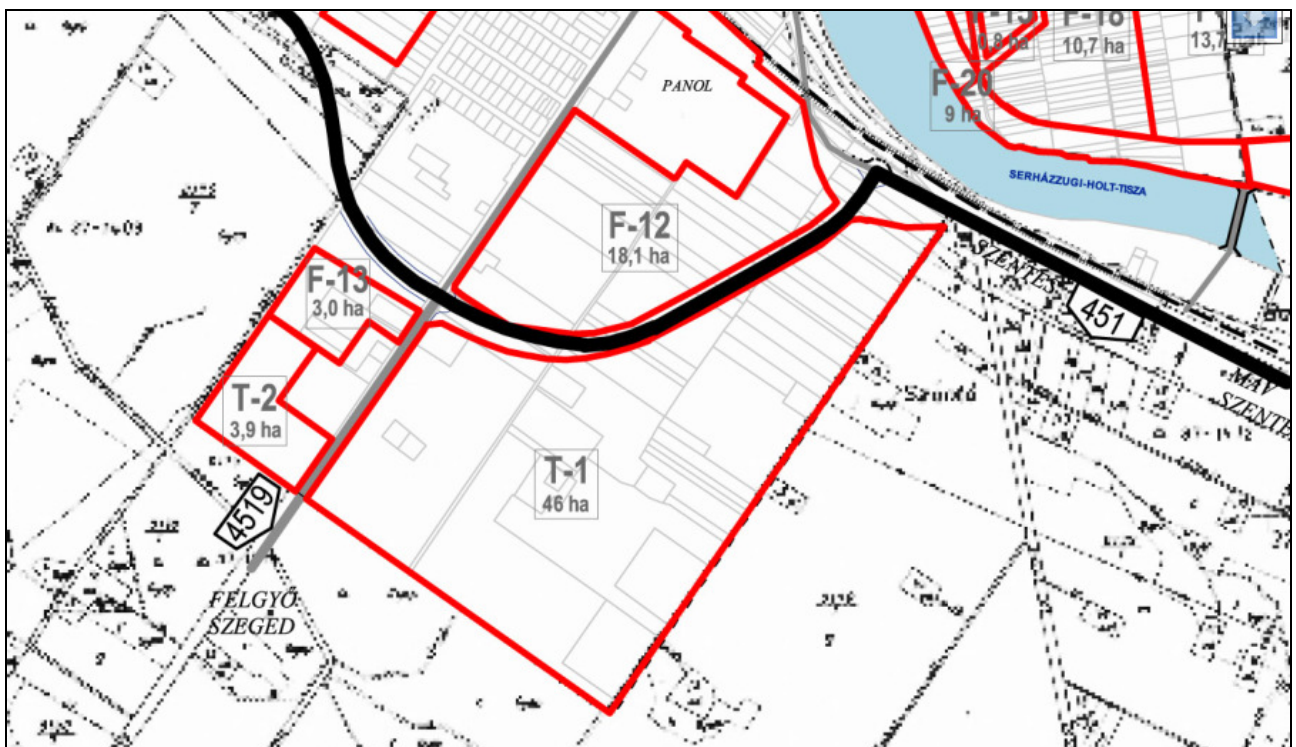
A vizsgálatok részletezését ld. a mellékelt tervlapokon.







Külterület Szabályozási terv részlet – a szomszédos környezet szabályozása



A 2005-ös településrendezési terv fejlesztési és tartalékterületei (részlet)

JavaSlat

A vizsgálatok alapján új gazdasági (kereskedelmi-szolgáltató) terület kijelölésére az elkerülő út déli részén, a 451-es útra csatlakozás végén van lehetőség a belterületi, beépítetlen területen, a Szegedi úttól és a Szentesi út között. A 2005-ös rendezési tervhez készült fejlesztési területek kimutatása c. lapon és az alátámasztó munkarészekben részletezettek szerinti a T-1 jelű terület kijelölése javasolható, mely 46 ha, magába foglalja a Különleges terület – gyepmesteri telep területét is. Mivel a biológiai aktivitás (BA) érték csökkenését is kompenzálni kell, ezt ezen a területen (és nem más terület erdősítésével) célszerű pótolni, védőerdősáv kijelölésével.

A terület feltárása nehézkes, mivel a szabványszerű csomópont távolságok nincsenek meg, az elkerülő út tervezésénél pedig természetszerűleg még nem volt szempont a fejlesztési terület megközelítése. Az elkerülő út mentén a védőtávolság 100 m az úttengelytől számítva, azaz 100méteren belüli építés csak közútkezelői hozzájárulással lehetséges, a szegedi úton a védőtávolság 50 méter.

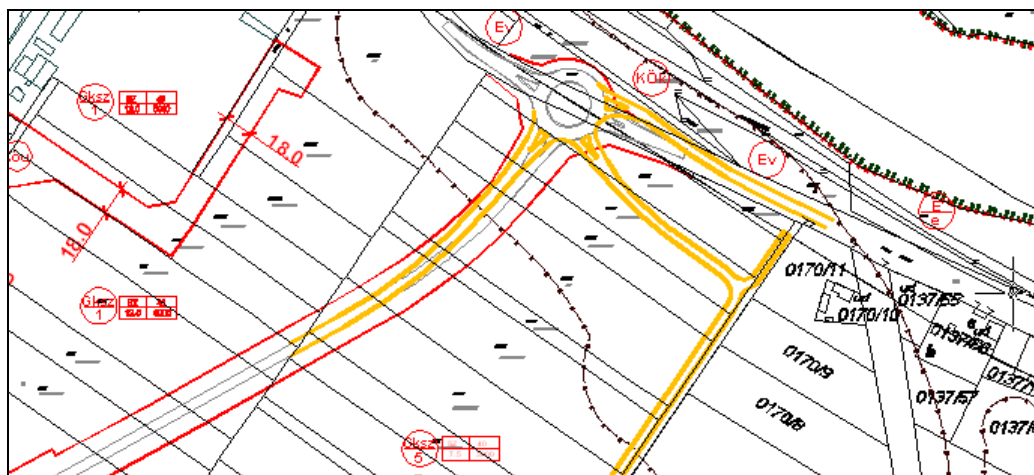
A szükséges 50 m széles véderdő sávot a terület délkeleti illetve délnyugati határán javasoljuk elhelyezni, ez utóbbi mentén javasolt magánúti feltáró út kialakítása is lehetséges. Az övezeti besorolás Gksz5 jelű övezetként javasolt. A kialakítható telekméret 3000 m², a beépítés mértéke max. 40 %, az építhető épületek építménymagassága max. 7,5 m. A minimális zöldfelület 20 %, melyen háromszintű növényzet telepítése szükséges (a biológiai aktivitás szintentartása miatt). A területet érinti három régészeti terület is.

Az előzetes számítások szerinti ha a terület délkeleti és délnyugati határa mentén végig 50 m széles erdősáv kerülne kijelölésre (ez 8,5 ha erdőt jelent) még akkor is hiányozna jelentős BA érték, és így a kijelölt erdősáv egyes területen aránytalanul sok is. Emiatt a tartalékterület egy részét javasolt csak I. ütemben felhasználni, ez a gyepmesteri telepig tartó rész lenne észak felől. A terület 16,58 ha, de ebből is lejön a kijelölendő erdőterület, mely 40 m szélességgel pótolja a hiányzó BA értéket. Így az új Gksz5 jelű építési övezet területe 13,88 ha. Ugyanakkor az alábbi közlekedési javaslat szerinti megközelítés miatt, a terület mellett is kialakul egy kisebb gazdasági övezet (0,75 ha), melyet Gksz3 jelű övezetbe célszerű besorolni. (Emellett jelenik még meg a 14. sz. módosítás szerinti Gksz övezet is, ennek részletezését ld. a 14. módosításnál). A korábban kijelölt tartalékterület (T-1) többi része valamint a T-2 jelű tartalékterület a Településszerkezeti terven is feltüntetésre kerül.

Közlekedési javaslat:

A terület délkeleti szélét jelenleg egy, a Szentesi úthoz kapcsolódó közút határolja, a 4617hrsz út. A szabályozási szélesség 16méterre történő bővítésével ez az út a gazdasági terület fő feltáró útjaként működhetne. Problémát jelent viszont, hogy ennek az útnak a Szentesi úti csatlakozása a körforgalomtól csak mintegy 170méterre, az előírásoknál kisebb távolságra van. Tőle 60méterrel keletre pedig, már külterületen, újabb útcsatlakozás, a 0157hrsz út csatlakozása van. Szinte biztos, hogy fejlesztés esetén mindkét útcsatlakozás nem tartható meg. A 4617hrsz és 0157hrsz utakat összekötő útszakasz kialakítása megoldást jelenthet arra az esetre, ha csak az egyik útcsatlakozás tartható fenn. A gazdasági területi feltáróút csomópontjának helye, kialakítása tehát a Közútkezelő hozzájárulásának függvénye. Az utak funkciója is szerepet játszhat abban, hogy melyik úthoz kerül ez a csomópont. A gazdasági terület jelentőségének növekedésével nyilván a 4617hrsz út lesz a jelentősebb, pillanatnyilag viszont még a 0157hrsz út tűnik fontosabbnak.

A terület feltárását ideális esetben az elkerülő 451.sz. főút Szentesi úti körforgalma biztosíthatná, ehhez azonban a körforgalmat át kellene alakítani 4 ágú körforgalommá (a szabályozási területét is módosítva), a negyedik ágba csatlakozhatna a gazdasági terület fő feltáró útja. Az átalakítás nem lehetetlen, de inkább távlati lehetőségnek látjuk.



A javasolt közútszabályozás biztosítja a gazdasági feltáróút kialakításának területigényét. A gazdasági területen belüli közlekedést szükség esetén a konkrét fejlesztési szándékokhoz rugalmasan igazodni tudó, alkalmazkodó vonalvezetésű magánutakat célszerű kialakítani.

A főút tengelyétől számított 100méteren belüli építéshez közútkezelői hozzájárulás szükséges.

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

1.2. A SZABÁLYOZÁSI TERVEK ILL. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT VÁLTOZÁSAI

6. Külterületi ingatlanok, tanyák, tanyaudvarok beépítési lehetőségeivel, azok fejlesztési lehetőségeivel kapcsolatos kérdések (korábbi rendezési tervből a végén kiemelt téma, ennek végleges lezárása az állami főépítési egyeztetések alapján)

A 123/2010. (V.28). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozat 1. pontja

Csongrád Város Önkormányzata Képviselő-testülete 283/2008. (X.31.) Ökt. határozatával úgy döntött, hogy a külterületi tanyás telkekre vonatkozóan a rendezési terv módosítási folyamatát nem tekinti lezártnak és további egyeztetések megtételére kért fel. A 03–87–7/2008 ügyiratszámú záró véleményében az állami főépítész a tanyás telkekre vonatkozó OTÉK-nál megengedőbb szabályozáshoz nem járult hozzá, arra hivatkozva, hogy a szakmai indoklás nem tért ki a tanyás telkek jelenlegi tényleges használatára, funkciójára, beépítettségére. Kifogásolta továbbá, hogy a tanyás telkekre vonatkozóan a „beépítésre szánt területekre jellemző maximális beépítési jellemzőt” (10%) kívánt meghatározni a szabályozás.

Egyeztetésre került sor az Állami Főépítész, Csongrád Város polgármestere, a városi főépítész és a tervezők között 2009 január 21-én, ahol a tanyák szabályozásának kérdést egyeztetették a jelenlévők. Az egyeztetésen az állami főépítész azt a szabályozási megoldást, hogy a korlátozott használatú és kertes mezőgazdasági területen kívül az 1500-10000 m² területű, a rendelet elfogadását megelőzően már lakóépülettel rendelkező tanyákat lehessen birtokközpontként fejleszteni és beépíteni, úgy hogy a birtokközpont beépítettsége a beszámított telkek összterületének legfeljebb 3%-a, de a birtokközpont telkének legfeljebb 10%-a lehet – megfontolásra alkalmasnak tartotta, de álláspontja szerint az Étv. 9.§ szerinti egyeztetést újra le kell folytatni.

2009 december 10-én az Állami Főépítész egy szakmai megbeszélést kezdeményezett a tanyák szabályozásával kapcsolatban, melyen más érintett régió állami főépítészei és más szakemberek is meghívást kaptak. A megbeszéléseken a résztvevő államigazgatási szervek, állami főépítészek, tervezőknek közös nézete ebben a kérdésben nem alakult ki, azonban körvonalazódtak a tanya szabályozásával kapcsolatos irányelvek, állásfoglalási javaslatok, amelyeket Lázár Tibor és Ónodi Gábor fogalmaztak meg. A megfogalmazott irányelvek a Csongrádi tanyák szabályozására is alkalmazhatóak:

„Állásfoglalási javaslatok:

A tanya a mezőgazdasági terület része, így a településrendezés eszközeiben az OTÉK 29. §-a szerint szabályozható. Megengedőbb szabályozásra – a tanyák OTÉK-nál nagyobb beépíthetőségére – az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint van lehetőség. A megengedőbb szabályozásra vonatkozóan a következő irányelvek figyelembe vétele javasolható.

- a.) A tanyák OTÉK-nál megengedőbb szabályozása – az Országos Területfejlesztési Kon koncepcióval és a 49/2009. (V. 27.) OGY. határozattal összhangban – csak az alföldi történelmi tanyás térségekben, azon belül is a kialakult tanyás térszerkezetű települések esetében kezdeményezhető. (A településrendezés eszközeinek alátámasztó munkarészeiben kell igazolni, hogy a település kialakult tanyás térségű).*
- b.) Az igazoltan tanyás térségű települések településrendezési eszközeinek készítése során a már kialakult tanyás telkek mezőgazdasági területre vonatkozó OTÉK szerinti 3%-os beépítési lehetőségéhez képest - figyelembe véve a korábbi országos építésügyi szabályozást - legfeljebb 5%-os beépítési lehetőség támogatható.*
- c.) A már kialakult tanyák birtokközpontként való fejlesztése támogatható, akkor is, ha területük nem éri el az OTÉK szerinti 10.000 m² -t. A tanyai birtokközpont területének alsó határát, az adott település tanya telkeinek jellemző mérete alapján lehet meghatározni. A birtokközpont telkére vonatkozó megengedőbb szabályozás ellensúlyozásaként a beépíthetőség mértéke a birtoktestbe beszámított összes telek területének 3%-a lehet, de ne haladja meg a birtokközpont telkének 10 (20)%-át. (Az adott település tanyatelkeinek jellemző méretét az alátámasztó munkarészekben, a földhivatali nyilvántartáson alapuló részletes vizsgálattal kell igazolni).*
- d.) A tanyák, beépíthetőségének ne legyen feltétele a művelési ág, hiszen azok egy része már művelésből kivett, illetve birtokközpontként művelésből kivehető.*
- e.) Mivel a tanyák a mezőgazdasági terület szerves részét képezik, így beépítésre szánt területként való szabályozásukat lehetőség szerint el kell kerülni.”*

Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatának tanyákra vonatkozó szabályai a 2009. január 21-i egyeztetésnek megfelelően kerül módosításra, melyhez ismét OTÉK eltérési kérelem benyújtása szükséges. Ez utóbbihoz részletes indoklás készül. A jelen egyeztetési anyag (cd) Melléklete tartalmazza a 2008-as településrendezési terv módosítás részeként tartalmazott OTÉK eltérési kérelem indoklását is.

A módosítás a következő:

- (1.) A HÉSZ 38.§ (3) bekezdése helyébe a következő szabály lép:
- (3) *A mezőgazdasági területen – a kertes mezőgazdasági terület (Mk) és korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko) övezeteinek kivételével – legalább 10 000m² területű telken birtokközpont létesíthető.*
- (2) A HÉSZ 38.§ kiegészül a következő új 6) 7) 8) bekezdéssel, a többi bekezdés folyamatosan átszámozódik:
- (6) *A Rendelet hatályba lépését megelőzően már lakóépülettel rendelkező, 1500 m²-nél nagyobb, de 10000 m²-nél kisebb területű tanyás telkek beépítettsége – a művelési ágtól függetlenül - legfeljebb 5 % lehet”*
- (7) *Az (1) bekezdés a) b) d) pontja szerinti területfelhasználási egységek övezeteiben, a rendelet hatályba lépését megelőzően már meglévő, 1500 – 10 000 m² közötti területű tanyás telkek birtokközponttá alakíthatók. A birtokközpont beépítettsége a beszámított telkek összterületének 3%-a, de a birtokközpont telkének legfeljebb 20 %-a lehet.*
- (8) *A (3) bekezdés és (7) bekezdés szerinti birtokközpont beépítése az OTÉK 29.§ figyelembe vételével és azon övezet építési szabályainak figyelembe vételével történhet, amelyik övezetben a tanya található.*

Ugyanakkor új fogalomként jelentkezik tanyaudvar helyett a tanyás telek, melynek definíciója a következő (HÉSZ 4. sz. mellékletben

„Tanyás telek: a Helyi Építési Szabályzat értelmezésében tanyás teleknek minősül a rendelt hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban tanyaként, vagy részben tanyaként ill. lakóház, udvarként bejegyzett, 1500 m²-nél nagyobb, de 10000 m²-nél kisebb külterületi földrészlet.”

7. HÉSZ szövegezésében, tartalmában szükséges felülvizsgálatok: a HÉSZ törvényességi felülvizsgálata a folyamatosan változó jogszabályok miatt

A 123/2010. (V.28). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozat 2. pontja

A HÉSZ módosítások alapvetően a megváltozott jogszabályi környezetből adódnak (a 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet szerinti felülvizsgálat). Emellett a jóváhagyás óta eltelt időszakban, a mindennapi használat során, főként az építéshatósági tapasztalatai alapján pontosításra került néhány előírás. Ilyen pl. a gazdasági területen a technológia által kívánt építménymagasság pontosítása, vagy a pavilonok minimális méretére vonatkozó előírás módosítása (az ÁNTSZ előírásai miatt).

8. Lkm-1 övezet beépítési előírásainak felülvizsgálata a konkrét övezeti viszonyoknak (utcakép, beépítés, építménymagasság, stb.) megfelelően

A 123/2010. (V.28). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozat 4. pontja

Vizsgálatok

Az Lkm-1 övezetbe sorolt tömbökben található olyan kisebb telkek, ahol a beépítés meghaladja a megengedett 40 %-ot. Az övezeti előírásban K kialakult a beépítés, ami azt jelenti, hogy a telken kialakult beépítettség megtartható, a meglévő épületek bővíthetők, de új épület csak 40%-ig építhető. Építménymagasság általában földszintes, illetve tetőtérbeépítés jellemző. Ennél magasabb épület nincs. Oldalhatáron álló beépítés a jellemző. Előfordul olyan beépítés, hogy a két épület között nincs meg az építménytávolság, az oldalkert nincs meg 4,5 m, illetve zársorúan csatlakoznak épületek.. Nyeregvetős kialakítás a jellemző, a HÉSZ szerint 35-45 fok közötti lehet a tetőhajlásszög.

Konkrét eset a Kétágú utca 30. alatt megépült 29 fokos hajlásszögű tető, mely az említett előírás szerint nem kap fennmaradási engedélyt. Az épület – bár tömegében kissé nagyobb a meglévő szomszédos épületeknél, nem túl zavaró az utcaképben, azonban az ilyen fokú hajlásszög megengedése az Lkm övezetekben nem kívánatos, hiszen Csongrád jellemző hagyományos lakóövezetei leginkább ebben az övezetben fekszenek.

Javaslat

A beépíthetőség intenzitását nem biztos, hogy indokolt növelni. A 40% egy ilyen jellegű mezővárosias szövetben elegendő. Van egy-két intenzívebb beépítésű, kisebb telek, melynek az adottságai kedvezőtlenebbek ebből a szempontból, de a kialakult beépítés fenntartható. Meggondolható az építménymagasság növelése 5,5-re, ez megoldás lehet a túlépített telkek kismértékű bővíthetőségére is. Az építési anyagokat és színeket a HÉSZ rendkívül szigorúan írja elő (pl. csak falazott szerkezet, a homlokzat vagy lábazat csak a hagyományos égetett kisméretű téglával azonos szín vagy a 9. sz. (helyesen 5. számú) melléklet szerinti színekben), melyeket kismértékben - a mai igényeknek megfelelően - oldani szükséges. A tetőhajlásszög vonatkozásában javaslatunk a szigorúbb szabály megtartása (35-45 fokos határ), hiszen ez a jellemző, az ettől eltérő (alacsonyabb) hajlásszög engedélyezése esetén megjelenhetnek a nem hagyományos tömegű és a környezettől elütő karakterű épületek megjelenése is.

A konkrét esetű alacsonyabb hajlásszögű épület (Kétágú utca 30. hrsz 533) megoldására javasolható, hogy csak a Kétágú utcában legyen kivételesen az előírtól eltérő hajlásszögű tető is kialakítható, ha az utcaképbe illeszkedik. Ez a bekerülő előírás akár egy meghatározott időpont után hatálytalanítható is. (A HÉSZ módosítás Záró rendelkezése tartalmazza.)

9. Kossuth téri, Szentháromság téri üzlet- és portálfeliratok szabályozása

A 123/2010. (V.28). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozat 5. pontja

Vizsgálatok

Jelenleg olyan szabályozás van érvényben a helyi értékvédelmi területen és műemléki környezetben, hogy fényreklám nem helyezhető el. Általánosan pedig, új épületnél és a meglévő épület esetében a cégérek és hirdetőtáblák építési engedély alapján helyezhetők ki a meglévő homlokzat architektúrájához tervezve és 3 m²-nél nem lehet nagyobb. Megmaradó utcai tűzfalon nem lehet 1 m²-nél nagyobb, és nem módosíthatja az eredeti szint és burkolatot.

Javaslat

A HÉSZ vonatkozó előírásait (7.§ (4) bekezdés) pontosítjuk., a fényreklámra vonatkozó előírásokat kiegészítjük úgy, hogy világító reklám tábla felirat az üzletek kirakataiban sem helyezhető el.

10. Bútorgyár utca nevének felvezetése a tervekre.

A 123/2010. (V.28). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozat 8. pontja

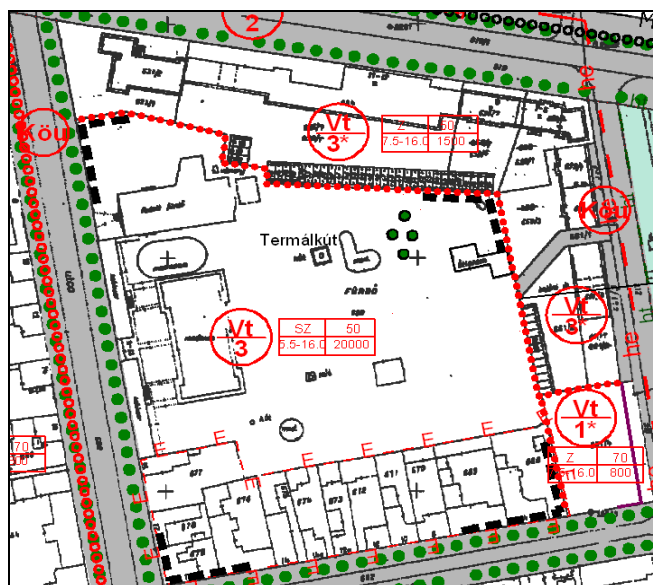
Hatályos tervben közterület, közút a 1552 és 3535 hrsz. telek. Közlekedési terület marad, nem változik. A Bútorgyár utca elnevezés feltüntetése nem tervmódosítás, mint. alaptérképi elem tüntethető fel.

11. A városi uszoda területén működő Kertvendéglő telekmegosztási lehetőségének megteremtése

A 123/2010. (V.28). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozat 9. pontja

Hatályos településrendezési eszközök, Vizsgálatok

A Kertvendéglő a 662 hrsz-ú telken található, melyen a Városi uszoda és termálfürdő helyezkedik el. Saját telekrész nélkül, egy épülettel, terrasszal és parkolóval rendelkezik. A bérlő-üzemeltető szeretné a 72-ben épült, leromlott állapotú épületet felújítani, korszerűsíteni ill. egy rendezvényteremmel bővíteni. Ehhez a bérelt terület külön telekként leválasztása vált szükségessé. Az épület a hatályos Szabályozási tervben a Vt-3 építési övezetben fekszik, melyben szabadonálló és max. 50% beépítést tesz lehetővé a HÉSZ, azonban min. 20.000 m² a kialakítható legkisebb telekméret. Az építménymagasság 5,5-16 m, mely nyilvánvalóan túlzó lenne a vendéglő esetében. Az épület jelenleg 120 férőhelyes, nádtetos terasszal és 60 férőhelyes étteremmel rendelkezik, külső és belső parkolóval. A bővítéshez új parkolók kialakítása is szükséges.



A Hatályos Szabályozási terv kivonata

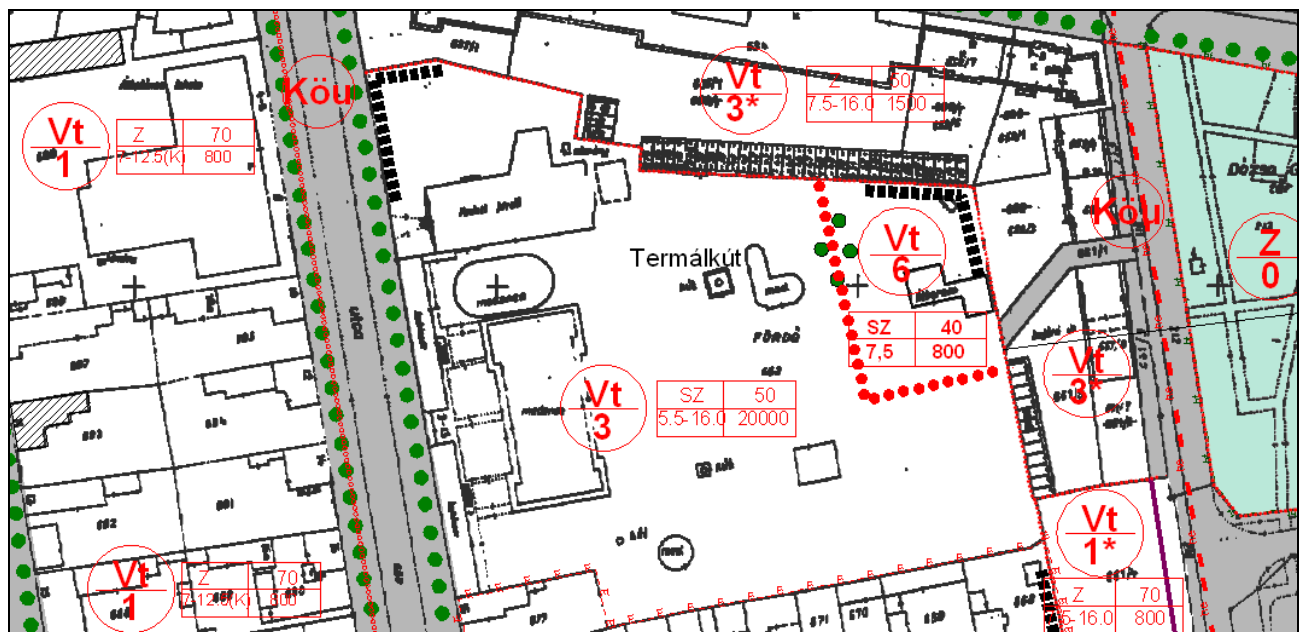


Javaslat

Az előzetes elképzelések és elrendezési vázlatok alapján kb. 2500 m² teleknagyság szükséges a kertvendéglőnek a zöldfelület és parkolósükséglet miatt. 4,5-7,5 m épmag., max. 20-30% beépíttség. Vt-6 övezeti besorolás javasolt. Ebben az övezetben a HÉSZ szerint 6,0 m az előírt legkisebb építménymagasság, mely előírás felülvizsgálata indokolt.

A Vt 6 építési övezet paraméterei a következők:

Beépítés módja:	SZ (szabadonálló)
Legkisebb kialakítható telek:	800 m ²
Legnagyobb beépíttség:	40 % (50 % helyett)
Legkisebb zöldfelület:	20 % (marad)
Max. szintterületi mutató:	1,2 (1,0 helyett)
Legnagyobb építménymagasság:	6,0-7,5 m (5,5-16,0 m helyett)



6-os számú Szabályozási terv módosítás

Közlekedési javaslat

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

Az új telek megközelítése a 661/1hrsz útról biztosított, a Dózsa György tér felől. Az út csak 6-7m széles, de a rövidsége, és a csak három kiszolgált telek (vendéglő + garázsok + üres) miatt ez nem okoz problémát. Vegyeshasználatú (faltól-falig) burkolatkialakítás javasolt.

A bővítés esetén a parkolás/rakodás telken belüli megoldása az előzetesen kapott adatok alapján nehézségekbe ütközhet. Helyi parkolási rendelet egyes övezeteknél lehetővé teszi a telken kívüli parkolást, illetve a parkolóhelyek pénzbeli megváltását. Mivel azonban az erre a területre javasolt övezetre ez a lehetőség nem vonatkozik, csak a parkolási rendelet megalkotásával illetve a „Személygépkocsi várakozóhely pénzbeli megváltásáról” szóló 22/2006. (V.9.) Ökt. rendelet kiegészítésével jöhet szóba ez a megoldás, ennek hiányában a telken belüli parkolási kötelezettség a bővítést korlátozó tényező marad. A telken kívüli parkolás számára szóba jöhető területek pl.: a Dózsa Gy. tér, és a Gyógyfürdő területe.

A várható forgalom csúcsidőben (kétóránkénti forgással) sem haladhatja meg a 100 jmű/ó értéket, vagyis alacsony.

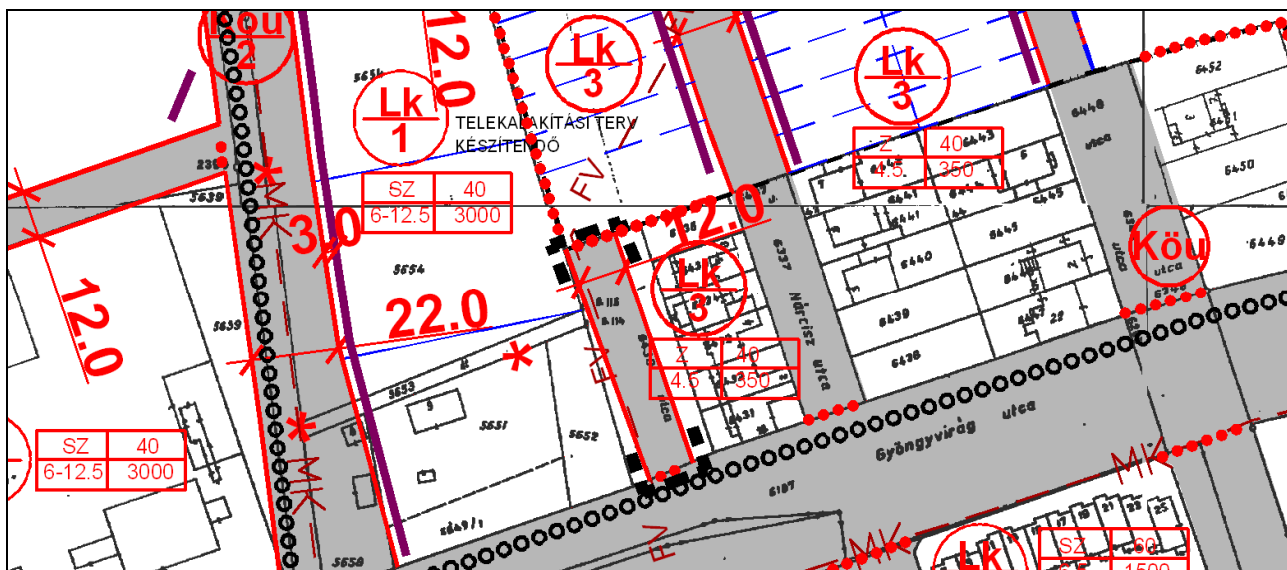
A terület tömegközlekedéssel, a főúthálózaton közlekedő autóbuszokkal is jól megközelíthető.

A gyalogos/kerékpáros megközelítés a 661/1hrsz vegyeshasználatú úton biztosított.

12. Gyöngyvirág utca és Nárcisz utca közötti területen, a sorházak mögötti 6430 hrsz-ú utca kiszabályozásának felülvizsgálata szükséges.

Vizsgálatok

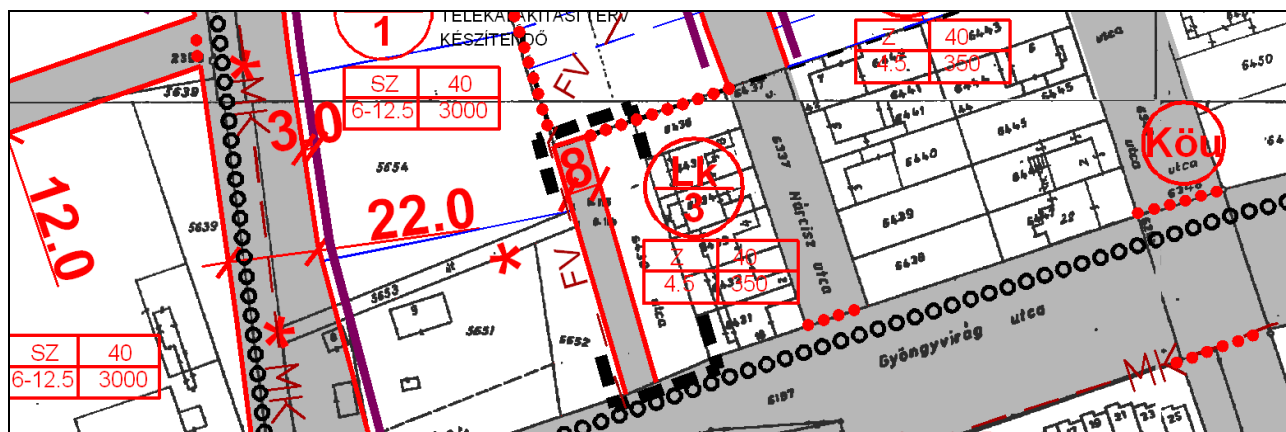
A hatályos Szabályozási tervben a Nárcisz utcai telkek mögött 12 m széles utca van kiszabályozva. A 2005-ös szabályozás megszüntette az utcát, miután utcaként nincs szükség rá, de a 2009-es módosítás során lakossági igényként visszakérült az utca szabályozása, miután ezen a sávon középnyomású gázvezeték halad keresztül. Jelenleg az utca szélességének felülvizsgálata a kérdés, ugyanis az utca jelenleg sincs meg, helyén kukorica és elhanyagolt fás növényzet található, ugyanakkor a tulajdonosok szeretnék a „nem létező” közterület egy részét hátsókertként a telkükhöz csatolni.



A Hatályos Szabályozási terv kivonata

Javaslat

A helyszíni szemle alapján javasolható a 8 m szabályozási szélességű utca kialakítása a nyugati telekhatárral párhuzamosan. A valóságban középnyomású gázvezeték is itt halad keresztül, mely nyomvonalának feltérképezése folyamatban van.



12-es számú Szabályozási terv módosítás

13. Az elkerülő út elkészültét követően a város belterületi útjainak, utcáinak forgalom-, ill. sebességcsökkentő lehetőségeinek felülvizsgálata, azok rendezési tervben történő szabályozásaival.

A 123/2010. (V.28). Ökt. Sz. Képviselőtestületi határozat 10. pontja

Vizsgálatok

A hatályos HÉSZ szerint a gyűjtőúthálózatot az alábbi utcák alkotják:

Fő u. (Vasút u. és Kossuth tér között), Gr. Andrássy u., Budai Nagy Antal u., Attila u., Ifjúsági u., Bökenysor, Hársfa u., Hosszú u., Szőlőhegyi u., Kéttemető u., Gyöngyvirág u., és meghosszabbítása a Körös-torokig.

A HÉSZ is utal arra, hogy a várost átszelő országos mellékutak az elkerülő út megépítését követően városi gyűjtőutakká válnak. A szabályzat 9.§ foglalkozik az elkerülő megvalósulása utáni közterület-kialakítással.

A TSZT a távlati állapotot jeleníti meg, vagyis azt, amikor a jelenlegi országos utaknak az elkerülő úton belüli szakaszai is már gyűjtőutak, egyébként a hálózat azonos a HÉSZ szerintivel.

Javaslat

A gyűjtőutak tekintetében a Településszerkezeti tervet és a HÉSZ 47. (10) bekezdését kiegészítjük az Erzsébet utcával és a Táncsics Mihály utca-Ördödy rakparttal.

14. A 451-es sz. főút melletti lakossági igény kereskedelmi funkciójú épület építése

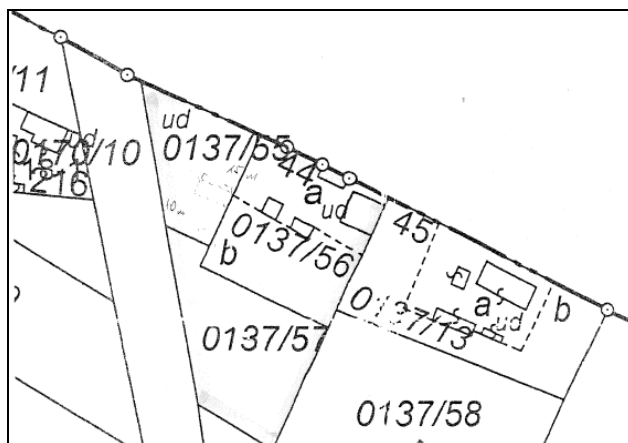
(Később érkezett tulajdonosi igény, Étv. 9.§ (2) megkeresés utólag történt)

Vizsgálatok

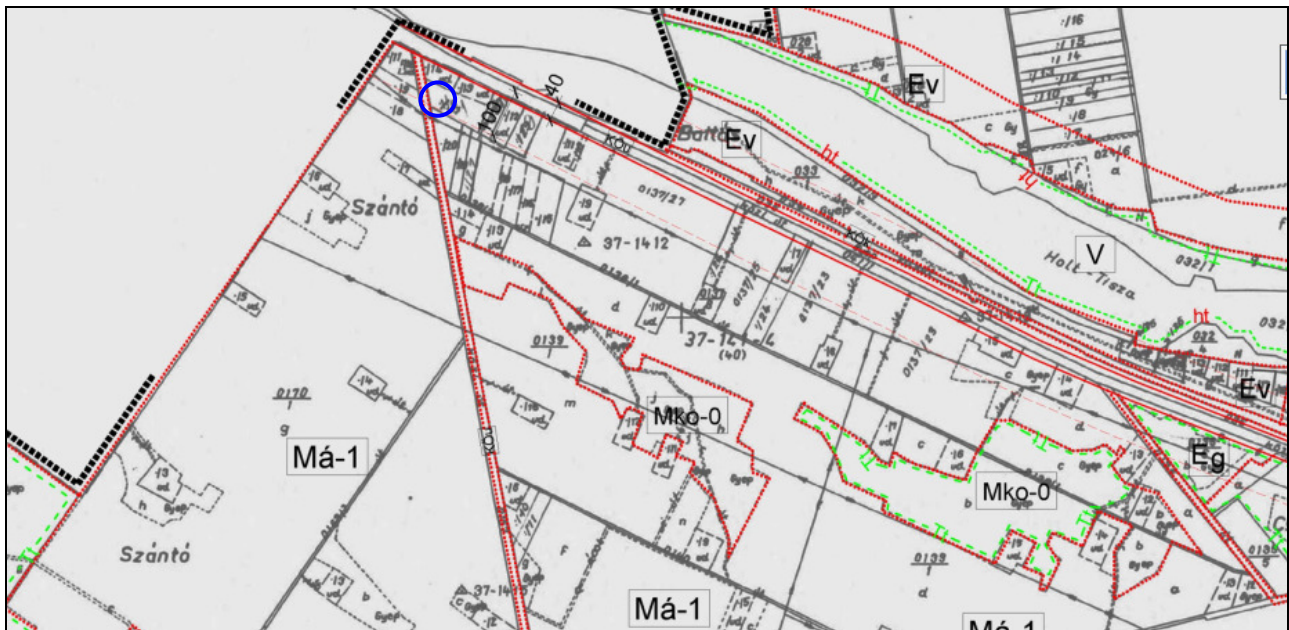
A 451-es sz. főút, szentesi leágazása melletti 0137/55 hrsz-ú telken szeretne a tulajdonos egy kb. 30 m² alapterületű kereskedelmi-szolgáltató funkciójú épületet építeni. A terület jelenleg általános mezőgazdasági terület Má-1 övezetében fekszik és érinti az út 100 m-es védőtávolsága is. A hatályos Településrendezési terv szerint régészeti terület is érinti a telket. Az ingatlan kivett, udvar, területe 1166 m². A terület beépíthető 3 %-al, az övezetben megengedett célú épületekkel, azaz a növénytermesztéssel, állattenyésztéssel, ezek tárolásával, feldolgozásával kapcsolatos gazdasági épület építhető (34 m²).



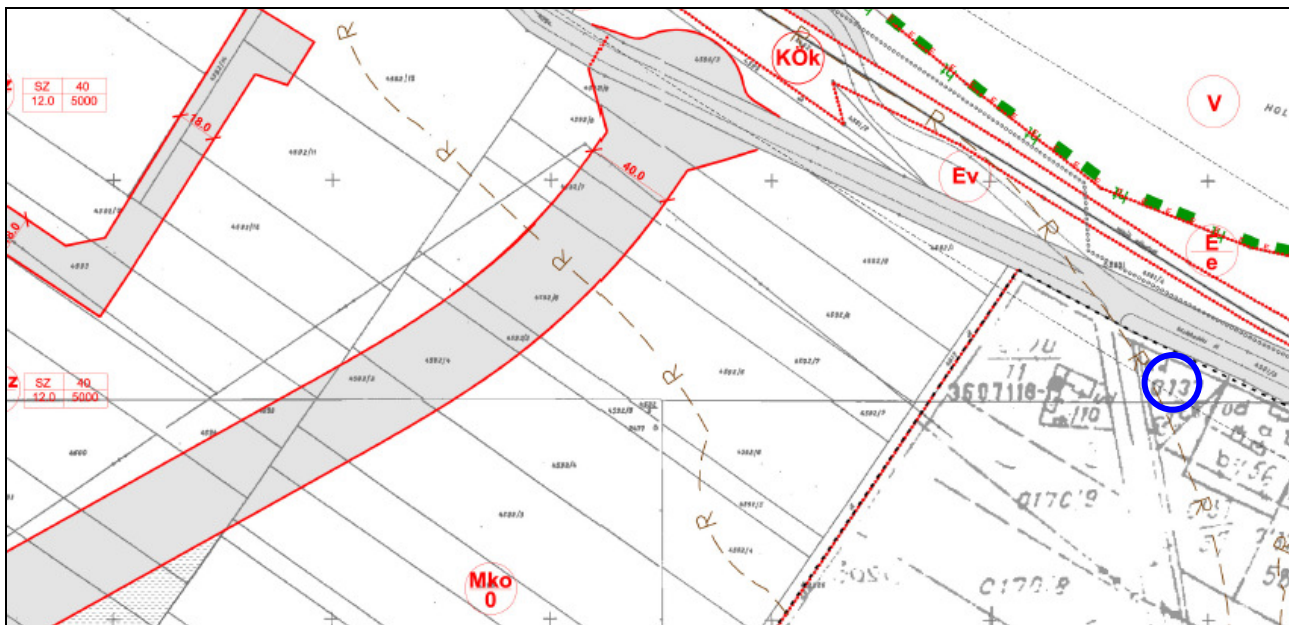
Légifotó (Google)



Helyszínrajz



A Hatályos Szabályozási terv kivonata (külterület SZT-2, 4-es szelvény)



A Hatályos Szabályozási terv kivonata

Javaslat

A két út találkozásánál e csekély alapterületű építési igény is csak új gazdasági terület kijelölésével biztosítható. A 451-es út védőtávolsága környezetvédelmi szempontból meghatározó, azaz a kereskedelmi funkció is korlátozott, ezenkívül a szükséges parkolóhely kialakítása csak telken belül történhet. Mivel a 0137/55 hrsz-ú telken a parkolás már önmagában nem biztosítható, célszerű legalább a /55 és a /57 hrsz összevonása. A módosításhoz a közlekedési hatóság és a közútkezelő pozitív véleménye szükséges.

Közlekedési javaslat

A terület megközelítése jelenleg a 0157hrsz útról biztosított. A helyi külterületi út Szentesi úti csatlakozása a 451sz. főút déli oldalára tervezett gazdasági terület útkapcsolatainak is függvénye (lásd 5. pont), a telek megközelítése azonban mindenképpen továbbra is erről az útról történhet. A telken belüli parkolás megoldása érdekében célszerű az azonos tulajdonú 0137/55,57hrsz telkeket összevonni. A parkoló megközelítése a 0137/57 telekről lenne kedvező, mivel a telekbejövő így kicsit távolabb kerül a Szentesi úti útcsatlakozástól, illetve szembe kerül a gazdasági területhez esetleg szükséges átkötő útszakasszal.

Technical drawing showing a road layout with various labels and tables. The drawing includes a red line representing a road boundary, a yellow line representing a road centerline, and a black line representing a road edge. The drawing also shows a road intersection and a road curve. The labels include 'Ev', 'E/e', 'Gksz 3', 'Köu', 'Gksz 5', and 'Köu'. The tables provide technical data for the road sections.

Gksz 5	SZ	40
	7.5	3900

Gksz 3	SZ(K)	40(K)
	6.0(K)	1500

Gksz 3	SZ(K)	40(K)
	6.0(K)	1500

Szabályozási javaslat

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK VÁLTOZÁSAINAK KIMUTATÁSA

Jele	Jelenlegi területfelhasználás (és építési övezet, övezet) (min. zöldfelületi aránnyal)	Tervezett területfelhasználás, építési övezet, övezet (min. zöldfelületi aránnyal)	Terület (ha)	Megjegyzés
1	Kertvárosias lakóterület (Lke-1, 50 %)	Településközpont vegyes terület (Vt-8 - 20%)	0,56	Területfelhasználás-változás
2	Mezővárosias jellegű kisvárosias lakóterület (Lkm-1, 20 %)	Településközpont vegyes terület (Vt-9 – 15 %)	0,2	Területfelhasználás-változás
3	Erdőterület (Ev)	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gks-3- 20%, háromszintű zöldfelület)	0,35	Új beépítésre szánt terület (meglévő kialakult telephely)
4	Zöldterület (Z-1)	Településközpont vegyes terület (Vt-10 – 30 %, háromszintű zöldfelület)	0,5	Új beépítésre szánt terület
5	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko-0)	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gks-2- 30%) Erdőterület (Ev)	13,88 3,54	Új beépítésre szánt terület, a T-1 tartalékterületről! Területfelhasználás-változás
6	Általános mezőgazdasági terület (Má-1)		0,72 0,5	Új beépítésre szánt terület Új beépítésre szánt terület (részben tanya és udvar)
Területfelhasználás változás összesen:			20,25 ha	
Új beépítésre szánt területek összesen:			15,95 ha	
Területfelhasználás változás (beépítésre szánt területen):			4,3 ha	

2 MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Az államigazgatási véleményezési anyagban kerül véglegesítésre, az új beépítésre szánt területekről történő döntést követően.

3. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

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

3. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölése Erdőterületből Széchenyi utca mentén
4. Településközpont vegyes terület kijelölése zöldterületből
5. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölése a 451. sz. elkerülő út mentén
6. A tanyák OTÉK-nál nagyobb beépíthetőségének biztosítása

3. Széchenyi utca mentén a belterület határa mellett már kialakult telephely, PB gázcseretelep, üzemanyagtöltő állomás, használtautó kereskedés működik Erdőterületbe (Ev) sorolt területen. A terület fejlesztéséhez szükséges a Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként történő kijelölése, ahol jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek nem létesíthetők. Mivel a módosítással érintett területen erdő jelenleg nem található, így kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként történő szabályozása a város környezetminőségére káros hatással nem lesz.

4. Az Ifjúság téri zöldterületből 0,5 ha területű Településközpont vegyes terület kerül leválasztásra.

Az Ifjúság tér központja a szomszédos sportterülettel együtt a város egyik legjelentősebb szabadidős-rekreációs zöldterülete. Környezetvédelmi szempontból a 0,5 ha-os terület leválasztása, mind a zöldterület komplex szabadidős funkciójának csökkenése, mind a város belterületén lévő biológiailag aktív zöldfelülete csökkenése szempontjából kedvezőtlennek ítéltető.

5. A 451-es elkerülő út déli térségében tervezett új kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (korábbi tartalék fejlesztési terület) a város déli határán szervesen illeszkedik a már beépített területhez és már belterületbe csatolt terület. A szomszédságában meglévő és részben tervezett iparterület található, ennek ellenére a környezetvédelmi követelmények betartása itt is meghatározóan fontos a város környezetminősége védelme szempontjából.

Levegővédelem

Levegőtisztaság védelmi szempontból fontos követelmény, hogy a tervezett gazdasági területen jelentős légszennyező hatású ipari létesítményeket ne lehessen kialakítani. 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 olyan védőtávolság igényük lenne, amely levegőtisztaság védelmi szempontból a környezetük terület-felhasználását korlátoznák.

Zajvédelem

A tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület szomszédságában meglévő és részben tervezett ipartelep található. A 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet szerinti zajvédelmi követelményeket a HÉSZ 13.§. 3-7 bekezdései már tartalmazzák.

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 közcsonnába, 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.§.).

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 már belterület, a terület északi része zömében már termelésből kivett beépítetlen terület, a déli részen 3-as és 4-es minőségű szántóterületek, 4-es és kis részben annál jobb minőségű legelőterületek valamint néhány tanya található. A terület a 2005-ös Településrendezési tervben már tartalék fejlesztési területként került kijelölésre, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület céljára. A Szabályozási tervben Korlátozott használatú mezőgazdasági területként került besorolásra a terület távlati gazdaságfejlesztésének biztosítása érdekében. A gazdaságfejlesztés céljára tartalékterületként már kijelölt terület déli része összefüggő gyepterület, amelynek beépítésmentesen történő megőrzését még akkor is fontosnak tartjuk, ha az nem tartozik a természetvédelmi törvény szerinti védendő területekhez. 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.

6. A mezőgazdasági területek beépítési lehetőségét a 2005-ben jóváhagyott 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 2008-ban történt módosítás Egyeztetési anyagának tájrendezési fejezetében külön táblázatban részleteztük. A módosítás a vonatkozó jogszabályokkal összhangban van, környezetterhelést nem jelent.

A mezőgazdasági területekkel összefüggő képviselőtestületi módosítási igény a következő volt: a tanyák OTÉK szerinti 3%-os beépítési lehetőségének 10%-ra történő felemelése és a lakóépület építési lehetőséget tanyák esetében 1500 m²-től biztosítani. A módosításhoz OTÉK eltérési kérelem volt szükséges, melyhez részletes indoklás készült. Az állami főépítész nem járult hozzá az OTÉK eltéréshez, így a hatályos HÉSZ az OTÉK szerinti lehetőségeket tartalmazza. A 11. pontban részletezett egyeztetések alapján a jelen anyag a tanyák 5 %-os beépítési lehetőségét, valamint a birtokközpont kialakítási lehetőségét tartalmazza 1500-10000 m² közötti tanyák esetében. Az újabb OTÉK eltéréshez is részletes indoklás készül.

Földvédelmi szempontból kedvezőbb a már művelésből kivett tanyák területén lehetőséget biztosítani a családi gazdaságok fejlesztésére. Egyéb vonatkozásban az új szabályozásnak kedvezőtlen környezeti hatása nincs.

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.

Megállapítható továbbá, hogy a tervezett módosítások várható környezeti hatása nem indokolja az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormány rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését és külön környezeti vizsgálat lefolytatását.

4. 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, Natura 2000 területet, természeti területet, illetve az országos ökológiai hálózat területét.

3., 5. módosítás: 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 8,5 ha erdőterület kialakítására tesz javaslatot a korábbi tartalékterület

határain, 50 m-es szélességben. A mellékelt BA érték számítás szerint még a tervezett 50 m széles erdőterület kijelölés mellett is 26,21 pont a BA érték csökkenés, amelyet a rendezési terv módosítása keretében kompenzálni kell. Tájvédelmi szempontból kedvezőbb lenne, ha a tervezett gazdasági terület déli részén lévő összefüggő gyepterület nem kerülne gazdasági célú felhasználásra. Ez esetben a BA érték területen belül szinten tartható még keskenyebb véderdősáv kijelölése esetén is.

6. módosítás: 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.

A tanyás telkek OTÉK-nál megengedőbb szabályozására már a 2005-ben elfogadott, illetve 2008-ban módosított településrendezési terv esetében is történt kísérlet. Az illetékes állami főépítész azonban mindkét esetben elutasította a javaslatot, pedig 2008-ban a megengedőbb szabályozáshoz igen részletes indoklás is készült, amelyet jelen dokumentáció melléklete is tartalmazza. A korábbi javaslatokhoz képest a jelenlegi megengedőbb szabályozás a Csohány Klára állami főépítész asszony által 2009. szeptember 7.-én rendezett, a tanyák szabályozásának problémáival összefüggő „kerekasztal beszélgetés” alapján készült. A kerekasztal beszélgetésről Lázár Tibor és Dr. Ónodi Gábor a főépítész asszonnyal egyetértésben a következő irányelveket fogalmazta meg.

„A tanya a mezőgazdasági terület része, így a településrendezés eszközeiben az OTÉK 29. §-a szerint szabályozhatók. Megengedőbb szabályozásra – a tanyák OTÉK-nál nagyobb beépíthetőségére – az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint van lehetőség. A megengedőbb szabályozásra vonatkozóan a következő irányelvek figyelembe vétele javasolható.

- a.) A tanyák OTÉK-nál megengedőbb szabályozása – az Országos Területfejlesztési Konceptióval és a 49/2009. (V. 27.) OGY. határozattal összhangban – csak az alföldi történelmi tanyás térségekben, azon belül is a kialakult tanyás térszerkezetű települések esetében kezdeményezhető. (A településrendezés eszközeinek alátámasztó munkarészeiben kell igazolni, hogy a település kialakult tanyás térségű).*
- b.) Az igazoltan tanyás térségű települések településrendezési eszközeinek készítése során a már kialakult tanyás telkek mezőgazdasági területre vonatkozó OTÉK szerinti 3%-os beépítési lehetőségéhez képest - figyelembe véve a korábbi országos építésügyi szabályozást - legfeljebb 5%-os beépítési lehetőség támogatható.*
- c.) A már kialakult tanyák birtokközpontként való fejlesztése támogatható, akkor is, ha területük nem éri el az OTÉK szerinti 10.000 m² -t. A tanyai birtokközpont területének alsó határát, az adott település tanya telkeinek jellemző mérete alapján lehet meghatározni. A birtokközpont telkére vonatkozó megengedőbb szabályozás ellensúlyozásaként a beépíthetőség mértéke a birtoktestbe beszámított összes telek területének 3%-a lehet, de ne haladja meg a birtokközpont telkének 10 (20)%-át. (Az adott település tanyatelkeinek jellemző méretét az alátámasztó munkarészekben, a földhivatali nyilvántartáson alapuló részletes vizsgálattal kell igazolni).*
- d.) A tanyák, beépíthetőségének ne legyen feltétele a művelési ág, hiszen azok egy része már művelésből kivett, illetve birtokközpontként művelésből kivethető.*
- e.) Mivel a tanyák a mezőgazdasági terület szerves részét képezik, így beépítésre szánt területként való szabályozásukat lehetőség szerint el kell kerülni.”*

A tanyák fejlesztésével összefüggésben a 2008-ban készített indoklás részletesen idézi a 97/2005. (XII.25.) OGY határozattal elfogadott Országos Területfejlesztési Konceptió tanyafejlesztésre vonatkozó megállapításait. Az elmúlt időszakban azonban a tanyák, tanyás térségek védelmével, fejlesztésével összefüggésben új határozat is született. A tanyák és tanyás térségek megőrzéséről, fejlesztéséről szóló 49/2009. (V.27.) OGY határozat a következőket mondja ki:

„A tanya - mint hagyományos gazdálkodási, települési és létforma - a magyar társadalmi, településszerkezeti- és gazdaságtörténeti örökség több évszázados múlta visszatekintő része. Sajátos társadalom-földrajzi, építészeti, nyelvi, néprajzi és tájképi sajátosságai révén a tanyás településrendszer a magyar nemzeti örökség, ezzel együtt pedig az európai örökség részét képezi.

A tanyák igazodnak természetföldrajzi adottságainkhoz, az itt élő generációk nemzedékről nemzedékre adják át hazai természet-tenyésztési hagyományainkat, a gazdálkodásban megszerzett és felhalmozott tudásanyagot, őrzik tájfajtainkat és őshonos állatfajtainkat, ezzel a biodiverzitás gazdagságát, hozzájárulnak a magyar táj fenntartható használatához és a heterogén termelési kultúra fenntartásához.

A tanyák és tanyás térségek védelme és fejlesztése, a tanyavilágban meglévő nemzeti értékeink megőrzése érdekében, valamint az itt élők iránti társadalmi szolidaritás kifejezése érdekében a Magyar Országgyűlés:

1. Kinyilvánítja, hogy a tanya, a tanyás településrendszer és gazdálkodási forma a magyar nemzeti örökség része, amelynek fennmaradása, új életre keltése és fejlesztése nemzeti érdek.”

Mint tájtervező, településtervező, területrendező tervező nem tudom milyen érveket kell (lehet) felsorakoztatni még annak érdekében, hogy a rendszerváltozást követő több, mint 20 év elteltével befejeződjön végre a szocializmus időszakának tanya elorszástási politikája a településrendezés, építésszabályozás keretében is.

A jelenlegi megengedőbb szabályozásra vonatkozó javaslat az 1500-10000 m² közötti tanyás telkek 5%-os beépítésére adna lehetőséget művelési ágtól függetlenül.

Lehetőséget adna továbbá a már kialakult tanyás telkek (1500-10000 m² között) birtokközponttá történő fejlesztésére is.

Az új szabályozási javaslat OTÉK-nál megengedőbb előírásai:

- 1) Az OTÉK mezőgazdasági területen legfeljebb 3% beépítésre ad lehetőséget, a szabályozási javaslat ezt felemeli 5%-ra a már kialakult tanyás telteken.
- 2) Az OTÉK mezőgazdasági területen lakóépület építésére szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m²-től, egyéb művelési ág esetén 6000 m² területtől ad lehetőséget. A szabályozási javaslat nem kötné művelési ághoz az 1500-10000 m² közötti tanyás telkek esetében a lakóépület létesítésének lehetőségét.
- 3) Az OTÉK birtokközpont létesítésére 10000 m² telekterülettől ad lehetőséget. A kialakult tanyás telkek esetében a birtokközpont már 1500 m²-től kialakítható lenne a szabályozási javaslat szerint. A beépíthetőség mértékét azonban az OTÉK szerinti 45%-ról 20%-ra csökkenti a javaslat.

Biológiai aktivitásérték számítása területi egységenként

A módosítással érintett területek jelenlegi területhasználata és biológiai aktivitásértéke a 18/2010. (V.13.) NFGM rendelettel módosított 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján

A módosítással érintett területek jelenlegi BA értéke

A terület sorszáma a szerkezeti tervi kimutatás szerint	Jelenlegi területhasználat, felületminőség	Terület (ha)	Fajlagos BA érték hektáronként	A terület BA értéke
1.	Kertvárosias lakóterület	0,56	3	1,68
2.	Mezővárosias jellegű kisvárosias lakóterület	0,2	1,2	0,24
3.	Erdőterület	0,35	9	3,15
4.	Zöldterület (3 ha alatt)	0,5	6	3,0
5	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület szántó, kivett, tanya	17,4	3,2	55,68
6	szántó, tanya	1,01 0,22	3,2 0,7	3,233 0,154
	Összesen			67,137

Az 5 jelű terület többsége már kivett, beépítetlen terület, azonban az ÖTM rendelet ilyen kategóriát nem tartalmaz, így a jelenlegi szántó használatot vettük figyelembe.

A 6 jelű terület tanya esetében a mezőgazdasági üzemi területtel számoltunk

A módosítás szerinti területek BA értéke

A terület sorszáma a szerkezeti tervi kimutatás szerint	Jelenlegi területhasználat, felületminőség	Terület (ha)	Fajlagos BA érték hektáronként	A terület BA értéke
1.	Településközpont vegyes terület (Vt-8 – 20%)	0,56	1,0	0,56
2.	Településközpont vegyes terület (Vt-9 – 15%)	0,2	0,75	0,15
3.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz3 – 20%, háromszintű zöldfelület)	0,35	2,8 (0,4 x 7)	0,98
4.	Településközpont vegyes terület (Vt-10 – 30%, háromszintű zöldfelület)	0,5	2,1 (0,3x7)	1,05
5	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz2 – 30%, három szintű zöldfelület)	13,88	2,8 (0,4 x 7)	38,86
	Erdőterület (Ev)	3,52	9	31,68
6	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz2 – 30%, három szintű zöldfelület)	0,72 0,5	2,8 (0,4 x 7)	3,41
Összesen:				76,69

A 3-7 pontoknál nem az ÖTM rendelet 1. számú táblázata, hanem a felületminőségnek megfelelő 2. számú táblázat szerinti háromszintű növényzetnek megfelelő BA értékkel számoltunk.

Az 5-ös terület tekintetében már a csökkentett részterületet vettük figyelembe!

A módosítások következményeként és az 5-ös fejlesztési területen kijelölt 40 m széles véderdősáv kijelölésével a BA érték kismértékben nőtt 76,69-67,14= **+ 9,55 pont.**, azaz ennyivel nő a jelenlegi BA érték.

5. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A közlekedésfejlesztési javaslat a hatályos TRT, 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 a 2006-ban jogerőre emelkedett engedélyezési tervek alapján tartalmazza a 451sz. főút elkerülő nyomvonalát és új csomópontjait, ami a várost érintő legjelentősebb közlekedési fejlesztés.
- A 4513j. út új nyomvonalát, új állandó hídval, az Ipari Parki úton javasolja. Ez 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, módosításra nincs szükség.

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

A hatályban lévő HÉSZ szerint helyi gyűjtőutak a következő utcák: Fő u. (Vasút u. és Kossuth tér között), Gr. Andrássy u., Budai Nagy Antal u., Attila u., Ifjúsági u., Bökénysor, Hársfa u., Hosszú u., Szőlőhegyi u., Kéttemető u., Gyöngyvirág u., és meghosszabbítása a Körös-torokig.

A HÉSZ is utal arra, hogy a várost átszelő országos mellékutak az elkerülő út megépítését követően városi gyűjtőutakká válnak. A TSZT a távlati állapotot jeleníti meg, vagyis azt, amikor a jelenlegi országos utaknak az elkerülő úton belüli szakaszai (Széchenyi u., Vasút u., Kolozsvár u., Szentesi u., Szegedi u., Gőzhajó és Zsinór u.) is már gyűjtőutak.

Módosítási javaslat:

A gyűjtőút hálózat bővítését javasoljuk az Erzsébet utcával és a Táncsics utca-Órdódy rakparttal.

A többi települési útra vonatkozóan jelen módosítás lényeges, hálózati értelmű beavatkozást nem tartalmaz. A helyi kiszolgáló utakkal kapcsolatos további kisebb, szerkezeti változást nem eredményező javaslatokat a módosítással érintett területek leírásánál részletezzük.

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.

Módosítási javaslat:

A gyalogos és kerékpáros közlekedéssel kapcsolatban nem merültek fel módosítási igények, javaslatok.

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 a helyi parkolási rendelet alapján engedélyezhető.

Módosítási javaslat:

A városi uszoda területén működő Kertvendéglővel kapcsolatban, a módosítási javaslat szerinti beépítési lehetőségek maximális kihasználása esetén, a telken belüli parkolás megoldása nehézségekbe ütközhet. A telken kívüli parkolást a telek övezetére a parkolási rendelet jelenleg nem teszi lehetővé, javasoljuk a rendelet módosítását a terület leírásánál részletezettek alapján.

Tömegközlekedés az érvényben lévő TRT szerint:

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

Módosítási javaslat:

A tömegközlekedéssel kapcsolatban nem merültek fel módosítási igények, javaslatok.

Vízi közlekedés az érvényben lévő TRT szerint:

A szerkezeti terv teherkikötő létesítésének lehetőségét biztosítja a vasúti és közúti Tisza-hidak között, valamint Győrösnél. 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 vízi közlekedéssel kapcsolatban nem merültek fel módosítási igények, javaslatok.

6. 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 (3000m³/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 középvezetési 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 2003. évi C. törvény és a 29/1999. (X.6.) KHVM rendelet betartandók.

7. ÖRÖKSÉGVÉDELLEM

Csongrád Város teljes közigazgatási területére 2005 januárjában a hatályos Településszerkezeti és Szabályozási tervhez kapcsolódóan készült Örökségvédelmi Hatástanulmány. A Régészeti Hatástanulmányt Szalontai Csaba régész, örökségvédelmi szakértő készítette.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 66.§ (1) bekezdése második mondata szerint: „Nem kell elkészíteni a hatástanulmányt, ha a helyi önkormányzat a településrendezési eljárás alá vont terület tekintetében tíz évnél nem régebbi hatástanulmánnyal rendelkezik, vagy a területre elkészített korábbi hatástanulmány alapján a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.”

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.

JELLEN TERVMÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKEK:**Az országosan védett épületek és tágabb környezetükre gyakorolt fejlesztések hatásai**

A jelen módosítások által érintett területek műemléket, műemléki területet nem érintenek, műemléki érdekeket nem sértenek.

Régészeti területek

Az 5. számú módosítás területe (korábbi tartalékterület egy része) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe sorolása régészeti területeket is érint.

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 érdekelttségű 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.

Ezekén 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 vagyoni 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 tární (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.”

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