

CSONGRÁD VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI

ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Vestfrost Zrt. területét érintő módosítás
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Város-Teampannon Kft. – 2016. október

CSONGRÁD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Vestfrost Zrt. területét érintő módosítás

Egyszerűsített eljárás

Zárvéleményezési dokumentáció

MEGRENDELŐ:

Csongrád Város Önkormányzata

6640 Csongrád, Kossuth Lajos tér 7.

Képviselője: Bedő Tamás

Polgármester

Hajdú Tamás

Városi főépítész

GENERÁLTERVEZŐ:

Város-Teampannon Kft.

1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.

Képviselője: Koszorú Lajos Ügyvezető

TERVEZŐK:



Koszorú Lajos

Vezető településtervező

Város-Teampannon Kft.

Okl. építészmérnök (TT/1É 01-1346)



Kucsora Zita

Településtervező

Város-Teampannon Kft.



Tábori Attila

Területrendezési tervező

Város-Teampannon Kft.

Okl. környezetgazdálkodási agrármérnök (TR 01-0402)

KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ:



Heckenast Judit

Közlekedéstervező

Heckenast & Heckenast Bt.

Okl. közlekedésmérnök (Tkö 01-5295)

MUNKATÁRS:



Mészáros Dóra

Településtervező

Város-Teampannon Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

TERVEZŐI NYILATKOZAT	5
BEVEZETÉS	6
I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	7
1. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA	7
II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	11
1. FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK, MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK BEMUTATÁSA	11
2. A MÓDOSÍTÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEI	13
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK	13
JAVASLAT	15
3. A JELEN MÓDOSÍTÁS OTÉK-NÁL MEGENGEDŐBB SZABÁLYOZÁSÁNAK INDOKLÁSA	15
3.1. A kialakult helyzet	16
3.2. A területre vonatkozó szabályozás építési paramétereit érintő módosítása	16
3.3. Közérdekkel való összhang igazolása	16
3.4. Az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülése	17
4. KÖRNYEZETI HATÁS	17
5. TÁJRENDEZÉS	18
BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA	18
6. KÖZLEKEDÉS	18
7. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT	21
8. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TERVMÓDOSÍTÁS ÖSSZHANGJA	21
III. MELLÉKLET	22

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Csongrád város Településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő jelen módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 45. § (2) bekezdése szerint, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

Budapest, 2016. augusztus 8.



Koszorú Lajos
vezető településrendező tervező
TT/1 01-1346

BEVEZETÉS

Csongrád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 133/2016. (VII. 08.) számú önkormányzati határozatában a hatályos településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 32.§ (1) b) pontja szerinti egyszerűsített eljárásban történő módosítását határozta el (lásd melléklet).

Az Eljr. 32. § (4) bekezdése megfogalmazza, hogy milyen esetben lehetséges a településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban történő módosítása.

„32. § (4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,*
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja és az legalább 15 új munkahely megteremtését biztosítja,*
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

Mivel jelen módosítás nem érint településszerkezetet meghatározó műszaki infrastrukturális főhálózatot, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, valamint nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése, ezért az Eljr. 32. § (4) bekezdésében foglaltak alapján a településrendezési eszköz módosításának egyeztetési eljárását le lehet folytatni az egyszerűsített eljárás szerint.

Fontos megjegyezni, hogy a jogszabályi változások miatt a 2013. január 1-től indult ügyekben az Eljr. 45. § (2) bekezdése rendelkezik, amely kimondja, hogy a 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközök 2016. december 31-ig történő módosítása a VI. fejezet eljárási szabályai szerint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.

Jelen módosítás nem jelenti a hatályos településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatát, csak az érintett területre vonatkozóan érinti a HÉSZ módosítását, ezért a véleményezési dokumentáció csak a módosítással érintett területre vonatkozó, a módosítás által szükségessé vált kiegészítéseket tartalmazza.

A hatályos településrendezési eszközök a város honlapján elérhetők:

- Településszerkezeti terv: 181/2005. (VIII. 26.) sz. Ökt. határozata
- Helyi építési szabályzat és szabályozási terv: 25/2005. (VIII. 29.) Ökt. rendelet

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

Csongrád Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2016. (.....) önkormányzati rendelete Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 25/2005. (VIII. 29.) Ökt. rendelet módosításáról

Csongrád Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésben és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a következőt rendeli el:

1. § Csongrád város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 25/2005. (VIII. 29.) Ökt rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 24. § (5) bekezdésének táblázata a Gksz-12 jelű építési övezettel és paramétereivel egészül ki:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség %	legkisebb kialakítható területe m ²	Minimális zöldfelületi aránya %	max. szintter. mutató ^{II}	legnagyobb építmény-magassága (m)
Gksz-12	SZ(K)	75	3000	10	2,0	12

SZ: szabadonálló beépítés

K: kialakult állapot

^{II} - az összes szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

2. § A Rendelet 1. mellékletét képező Belterületi Szabályozási Terv e rendelet 1. mellékletén jelölt tervezési terület normatartamával módosul.

Záró rendelkezések

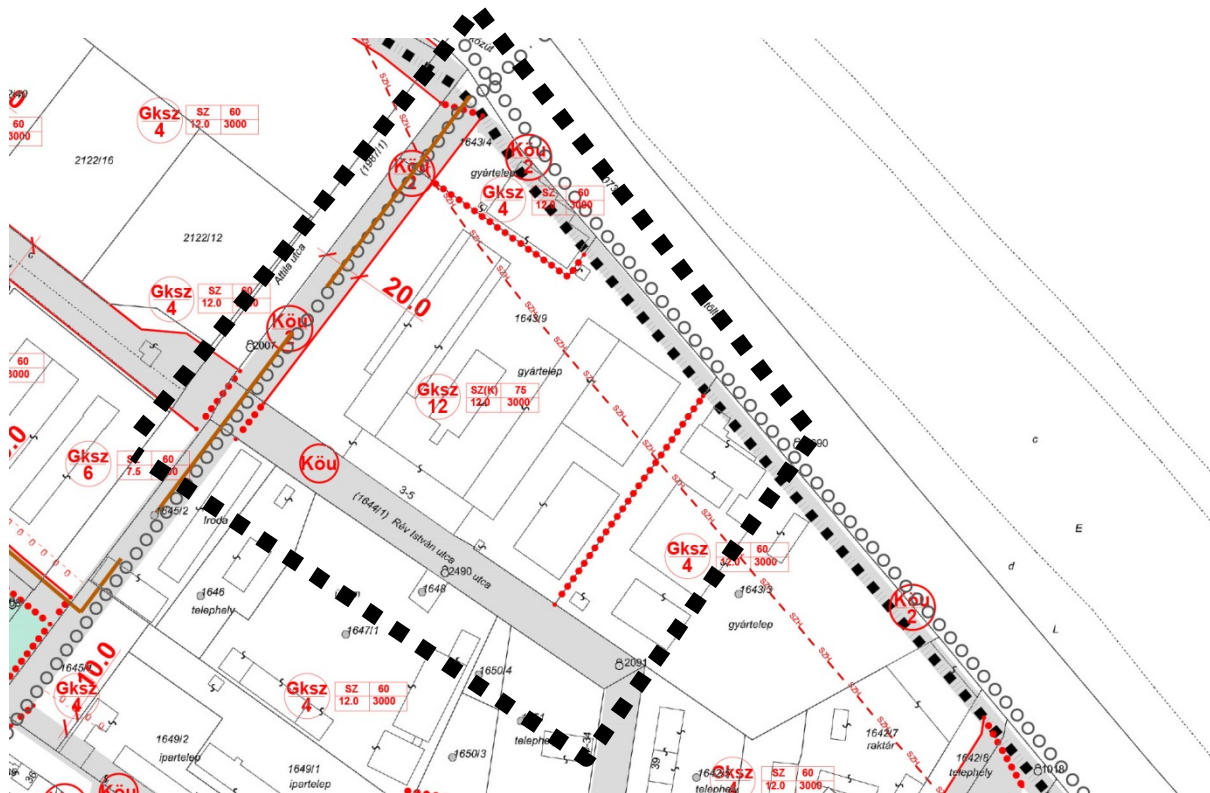
3. § (1) Hatályát veszti a Rendelet az 5. § (16), 11. § (5), (6), és 12. § (1) bekezdése.
 (2) Jelen rendelet az elfogadást követő 15. napon lép hatályba.

Kihirdetés napja: 2016.

.....
 Bedő Tamás
 polgármester

.....
 Dr. Juhász László
 jegyző

1. melléklet a .../2016. (.....) Önkormányzati rendelethez:



Tervezési terület ■■■■■■■■■■

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK, MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK BEMUTATÁSA

A Vestfrost Zrt. a Csongrádon 2010. óta sikeresen működő dán tulajdonú hűtőgépgyár magyar leányvállalata. A társaság a megalakulása óta dinamikusan fejlődik, a foglalkoztatás folyamatosan bővül. A termékek gyártása során jelentős mértékben támaszkodik a helyi alapanyag és alkatrészgyártók beszállításaira, amellyel a tevékenységük további helyi termelést indukál.

A gyár egy 10-12.000 m² alapterületű új üzemcsarnok létesítését tervezi. A fejlesztés lehetővé tenné a termelés legalább háromszoros növelését, a 2-3 műszakos munkarendet, és műszakonként 45-50 új munkahely létesítését. A tervezett beruházással megvalósuló gyártókapacitás egy olyan magasfokú szakmai és technológiai koncentrációt jelent, amely egy egységben jelent értéket, így ezt a későbbiekben áttelepíteni gazdaságosan nem lehet, ennek megfelelően tartós, hosszú távú tevékenységet feltételez.

A gyár szándéka, hogy a beruházás kivitelezési munkáinak megvalósításában legnagyobb mértékben a helyi beszállítókra kíván támaszkodni, és az üzemcsarnokban készített termékekre vonatkozóan fokozott mértékben kívánja igénybe venni a helyi alapanyag és alkatrész gyártók által szállított termékeket. A termékek zöme exportálásra kerül, ezáltal a helyi beszállítók nagyobb mértékű világpiacra jutását is elősegíti ennek a beruházásnak a megvalósulása. Annak érdekében, hogy ez a projekt elérhesse a célját, biztosítani kell 2018-ban a gyártás beindulását.

A következő táblázat a termeléssel összefüggő főbb jellemzők változását foglalja össze:

	Jelenlegi állapot	Tervezett állapot
hány műszakban folyik a termelés	jellemzően 1 műszakban	2 műszak
hány munkahely van	~160 fő (30 irodai; 130 fizikai)	+10 szellemi, +40 fizikai
a területen a parkolás jelenleg hogyan megoldott, a jelenlegi dolgozók hogyan jutnak az üzembe	szgk. parkolás közterületen az iroda épület előtt a Rév I. utcában, kerékpárok saját tárolóban	ugyanígy
a termeléshez kapcsolódó be- és kiszállítás hogyan, milyen gyakorisággal valósul meg	Napi 3-4 kamion, 4-5 teherautó lehetőség szerint just in time, minél rövidebb várakoztatási idővel	ennek kb duplája

A rendezés célja:

A 1643/9 hrsz-ú ingatlanon tervezett üzemcsarnok – a koncentrált tudásra és technológiára tekintettel – csak a jelenlegi telephelyen valósulhat meg. A telephely teljes területe 27700 m², amelyen jelenleg 37%-os a beépítettség (10300 m² beépített terület). A tervezett új létesítmény területe 10-12.000 m², amelynek köszönhetően a beépítettséget – az egyes alkalmatlannál vált épületek lebontása mellett is – közel 75%-osra növeli.

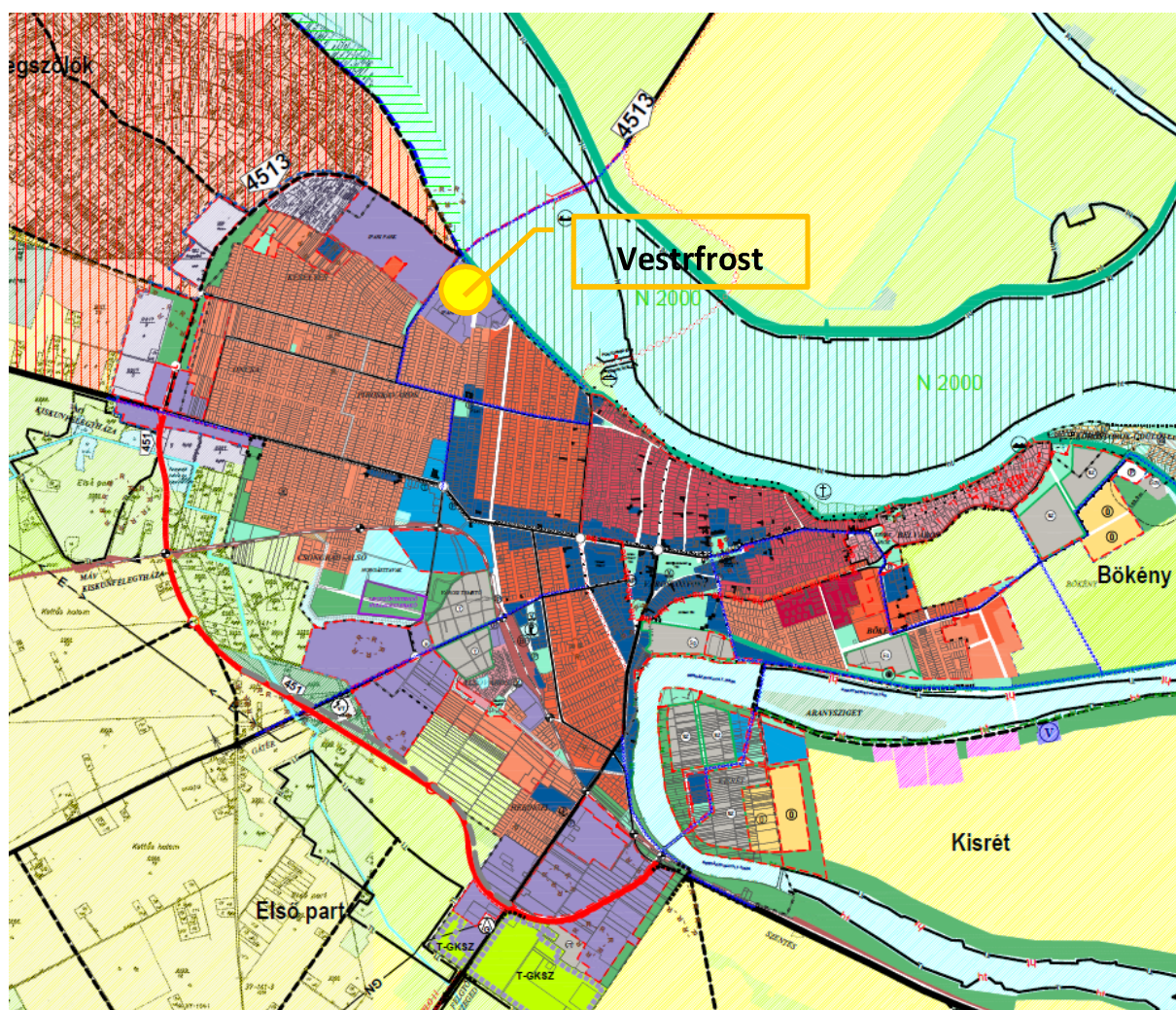
A jelenlegi szabályozás csak korlátozottan teszi lehetővé az új építmények elhelyezését, valamint a tömb beépítettségéből kifolyólag új területet nem tud vásárolni a vállalkozás, ezért a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

A rendezés várható hatása:

- 2-3 műszakos munkarendben műszakonként **45-50 új munkahely létesül,**
- **magasfokú szakmai és technológiai koncentráció jelenik meg,**

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- a költséges áttelepítés miatt a gyártásnak a helyén kell maradnia, ezért a **tartós tevékenység** jelenlétével lehet számolni Csongrádon,
- a fejlesztést követően továbbra is a térségi beszállító hálózatra támaszkodik a vállalat, a fokozottabb keresletből adódóan **jótevény hatással van a város és a környező települések gazdaságára;**
- elősegíti a helyi beszállítók nagyobb mértékű világpiacra jutását.



2. A MÓDOSÍTÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEI

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

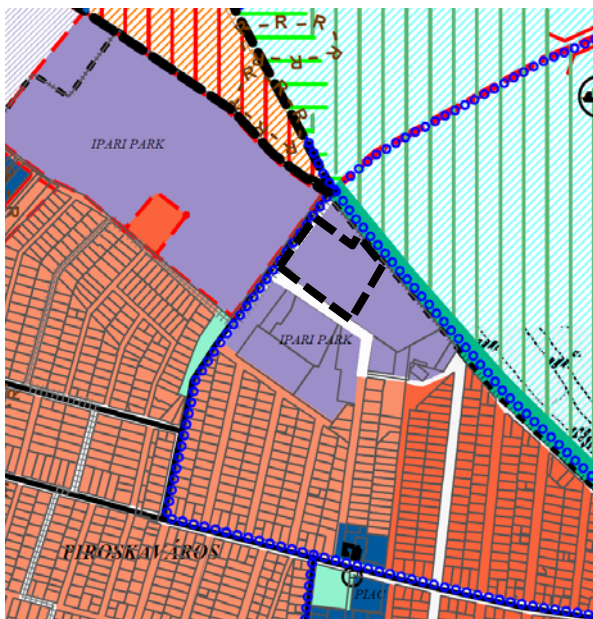
A tervezési terület (1643/9 hrsz-ú terület) Csongrád Ipari Parkjában található, a Móra Ferenc rakpart, a Bercsényi Miklós utca, Rév István utca és az Attila utca által határolt tömbben helyezkedik el. Ez a tömb eredetileg a Mirköz hűtőgépgyárnak adott helyet, de most három különálló vállalkozás telephelye található. A vállalkozások külön telken vannak, ugyanakkor a belső feltáró úthálózatuk közös. A telkek ettől függetlenül közvetlenül érintkeznek a meglévő közterületekkel (Rév István utca és Attila utca). Fontos kiemelni, hogy a gazdasági területekhez kapcsolódó forgalom elkerüli a lakott területeket, hiszen ez a város északi elkerülő útján történik.

A terület környezetében jelenleg is kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek helyezkednek el, a területet északról a Tisza töltése, valamint ártere zárja. A terület szerkezete, valamint telekszerkezete kialakultnak tekinthető, igen változatos telekméretekkel. A módosítással érintett 1643/9 hrsz-ú telek mérete meghaladja a 2,7 ha-t, a legnagyobb a tömbben. A területen és tágabb környezetében elsősorban a gazdasági tevékenységekhez kapcsolódó, 3-6 méter magasságú üzemcsarnokok találhatók, csak a Vestfrost Zrt. háromszintes irodaépülete emelkedik ki. Az épületek többsége szabadon álló módon helyezkedik el, viszont az irodaépület előtt nincsen előkert, melyet a szabályozás során figyelembe kell venni.

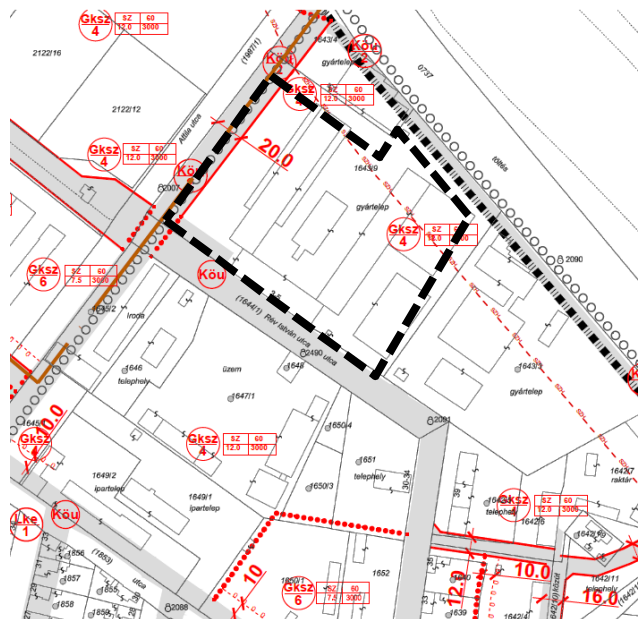
A Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ 2015. júliusi tudományos adatszolgáltatása alapján a rendezés alá vont terület sem régészeti területet, sem műemléket, sem műemléki környezetet nem érint. Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett. Területen védett természeti értékek nem találhatók.

A terület közmű infrastruktúrája kialakult, a szomszédos telken adótorony található, melyet a tervezés nem érint.

2.1. ábra: Településszerkezeti terv részlet



2.2. ábra: Szabályozási terv részlet





A településszerkezeti terv a területet kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolja. A tágabb környezetben tervezett egy új Tisza híd megépítése a jász-nagykun-szolnok megyei Tiszaúrt felé, mely jelentősen enyhítheti a Tisza mentén érzékelhető, nagyobb térséget érintő közlekedési kapcsolathányt. A tervezési terület Gksz-4-jelű építési övezetbe tartozik, amelynek építési paraméterei az alábbiak

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség %	legkisebb kialakítható területe m ²	Minimális zöldfelületi aránya %	max. szintter. mutató ^{II}	legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-4	SZ(K)	60(K)	3000	20	2,0	12

SZ: szabadonálló beépítés

K: kialakult állapot

^{II} - az összes szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

A területre vonatkozó releváns övezeti előírások a következők:

(1) *A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület a szabályozási tervlapokon Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely nem zavaró gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.*

(...)

(4) *A kereskedelmi szolgáltató terület telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be. A Gksz5 jelű építési övezet 0297/1 ill. 0299/2 hrsz-ú telkeinek beépítéséhez a terület mélyfekvésére tekintettel geotechnikai szakvélemény készítendő.*

(6) *Az övezetekben a gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások építhetők.*

(7) *A Gksz övezeteknek a temető határától számított 50 méteres sávjába eső területén épület nem helyezhető el.*

(8) *Az övezet telkein a belső gépjármű-közlekedés számára kialakított felületek mentén legalább egyoldali fasor telepítendő.*

(...)

(11) *Az építmények magassága az (5) bekezdés táblázatában megadott értékeknél akkor lehet nagyobb, ha azt az alkalmazott üzemi technológia elengedhetetlenül szükségessé teszi.*

JAVASLAT

A fejlesztési elképzelések alapján javaslatunk, hogy a legnagyobb beépíthetőség 60%-ról 75%-ra emelkedjen, ezzel párhuzamosan a legkisebb kialakítandó zöldfelület 20%-ról 10%-ra csökkenjen, a további paraméterek megtartása mellett. Ez új övezet, a Gksz-12 építési övezet bevezetését teszi szükségessé, mely csak az 1643/9 hrsz-ú területet érinti. Mivel ez megengedőbb követelményeket jelent az országoshoz képest, ezért kezdeményezni kell az OTÉK-tól való eltérést a 111. § (2) bekezdése alapján. Az előírások szerinti feltételeket a következő fejezetben igazoljuk.

A hatályos szabályozási terv tévesen közterületet jelöl a 1643/9 hrsz-ú Rév István utca és Attila utca sarkánál. Ez a telekrész soha nem volt közterület, ez továbbra is ennek a teleknek a része. A tervhibát jelen eljárással együtt javítjuk, a közterület kijelölést a telekről töröljük.

A mellékelt beépítési javaslat a terület beépíthetőségének egy lehetséges változatát jeleníti meg. A beépítési terv készítése során figyelembe vettük az Attila utca menti közterület szélesítést is. A meglévő épületek nagy része a tervek szerint továbbra is megmarad. Az új gyártósor az „A”, „B” és „C” jelű épületek közötti területen kerül elhelyezésre, két építmény elbontása mellett. Az új csomagolók az „A” épület Attila utca felőli részén helyezhetők el. A 10%-os legkisebb zöldfelületi arány a meglévő zöldfelületek lehetőség szerinti minél nagyobb arányú megtartásával biztosítható. Fontos, hogy az Attila utca menti keskeny zöldfelület, a kötelező előkert kialakításával megmaradjon, hiszen ez az utcakép részét képezi. A jelenleg meglévő belső feltároló úthálózat és kerékpártároló elhelyezkedése változatlan marad. A beépítési terv igazolja a fejlesztéshez kapcsolódó további parkolók elhelyezhetőségét, melyeket részletesen a „közlekedés” című fejezet mutat be.

3. A JELEN MÓDOSÍTÁS OTÉK-NÁL MEGENGEDŐBB SZABÁLYOZÁSÁNAK INDOKLÁSA

Az állami főépítész a jogszabályok szerint a záróvéleményéhez adja meg hozzájárulását az OTÉK-tól való eltéréshez. Ugyanakkor az OTÉK-tól való eltérés követelményeit már most célszerű vizsgálni, hiszen annak szempontjai alapvetően befolyásolják a településrendezési eszközök módosításának végre hajthatóságát.

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

állapíthat meg, ha

- azt különleges településrendezési okok, vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, és ahhoz az Étv. 9. § (6) bekezdése szerinti szakmai véleményében az illetékes állami főépítész hozzájárult.

3.1. A KIALAKULT HELYZET

A 1643/9 hrsz-ú ingatlanon tervezett üzemcsarnok – a koncentrált tudásra és technológiára tekintettel – csak a jelenlegi telephelyen valósulhat meg. A tömb kialakult állapotát tekintve a vállalkozás új területeket nem vásárolhat a szomszédos területektől, mivel működő üzemekről van szó, amelyek építményei a meglévő telekhatárhoz közel találhatóak. A fejlesztés megvalósítása ugyanakkor a város és a térség elemi érdeke, hiszen 45-50 munkahely létesül, és a nagyobb volumenű termelés hatására – térségi beszállítók tervezett megbízása esetén – hozzájárul a térség gazdasági fejlődéséhez.

Csongrád Helyi Építési Szabályzatának SZT-18 sz. melléklete a jelen módosítással érintett területre Gksz-4 jelű építési övezetet határoz meg.

3.2. A TERÜLETRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁS ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREIT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSA

Az alábbi táblázat sorai a hatályos építési övezetre vonatkozó, az OTÉK által meghatározott és a jelen módosítási javaslat által meghatározott építési paramétereket mutatják be.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettsége %	legkisebb kialakítható területe m ²	Minimális zöldfelületi aránya %	max. szintter. mutató ^{II}	legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-4	SZ(K)	60(K)	3000	20	2,0	12
OTÉK		60		20	2,0	
Gksz-12	SZ(K)	75(K)	3000	10	2,0	12

SZ: szabadonálló beépítés

K: kialakult állapot

^{II} - az összes szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

A fejlesztés megvalósulásához a telek legnagyobb beépíthetőségét 60%-ról 75%-ra kell növelni, a legkisebb zöldfelület nagyságát 20%-ról 10%-ra kell csökkenteni.

3.3. KÖZÉRDEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A gyár szándéka, hogy a beruházás kivitelezési munkáinak megvalósításában legnagyobb mértékben a helyi beszállítókra kíván támaszkodni és a továbbiakban is az üzemcsarnokban készített termékekre vonatkozó fokozott mértékben kívánja igénybe venni a helyi alapanyag és alkatrész gyártók által szállított termékeket. A termékek zöme exportálásra kerül, ezáltal a helyi beszállítók nagyobb mértékű világpiacon jutását is elősegíti ennek a beruházásnak a megvalósulása. A fejlesztés során várhatóan 45-50 új munkaerő felvételére is sor kerül, mely javítja a térség foglalkoztatottságát.

A módosítás közterületet, szomszédos telket nem érint, csak a meglévő telek keretein belül valósul meg a fejlesztés. A tervezési terület körül csak meglévő gazdasági területek találhatóak, lakóterületek távol helyezkednek el.

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

3.4. AZ OTÉK 31. § (1) BEKEZDÉSÉBEN FOGLALT KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

Jelen módosítás lehetővé teszi az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülését, és a településrendezés során figyelembe veendő adottságokat károsan nem befolyásolják.

A jelen módosítás:

- régészeti területet, műemléket, műemléki környezetet, műemléki területet nem érint,
- a tájképet nem érinti kedvezőtlenül, egyrészt mert nem meredek a terep, és az építménymagasság legnagyobb értéke nem változik.
- természeti területet nem érint,
- az elhelyezhető funkciók (rendeltetések) köre nem változik,
- termőföld igénybevétele nem történik, a fejlesztésre kivett területen kerül sor.

Egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelmények: az építmények megvalósulása során az OTÉK szerinti, valamint a műszaki előírások (szabványok) és a hatóságok által előírt egészség-, tűz-, a köz- és más biztonsági, továbbá az akadálymentességi követelményeket figyelembe kell venni. A követelmények betartása a tulajdonos/beruházó feladata, kötelessége, ezen a megengedőbb paraméterek alkalmazása nem változtat. Így a magas beépíthetőségi arány és a legkisebb zöldfelületi arány ezekkel a követelményekkel is összhangban van.

Geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak megőrzése: a módosítás kiterjedése kicsi, így az a geológiai, éghajlati és terepviszonyokat, a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságait nem változtatja meg. Emellett a területen folytatott tevékenységek esetén a hatályos környezetvédelmi jogszabályokat figyelembe kell venni.

4. KÖRNYEZETI HATÁS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (3) bekezdése szerint a módosítások várható környezeti hatásának jelentősége alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Erről a kidolgozó, jelen esetben az Önkormányzat dönt, az érintett államigazgatási szervek véleményének kikérése mellett. A módosítás **véleményünk szerint nem jár jelentős környezeti hatással**. Ennek indokai a következők:

- A módosítás kiterjedése pontszerű és helyi jelentőségű;
- A módosítás más tervek, programokra hatással nem lesz;
- A beépítés intenzitása a hatályos szabályozáshoz képest 15% ponttal növekszik, de az elhelyezhető épület magassága változatlanul marad, tehát nem nagy mértékű;
- A módosítás belterületet, már hasznosított (kivett) területet érint, termőföld igénybevétele nem jár;
- A módosítás nem érint üzemtervezett, vagy kiváló termőhelyi adottságú erdőterületet, természetvédelmi oltalom alatt álló területet, ökológiai hálózatot, Natura 2000 területet;
- A módosítás során nem történik területfelhasználás változás, az elhelyezhető funkciók köre nem bővül;
- A módosítás nem érint környezeti problémákkal terhelt területet;
- a módosítással érintett terület nem érint kulturális örökség szempontjából sérülékeny területet (régészeti területet, műemléket);
- A módosítás természeti erőforrások igénybevétele nem jár;
- a környező területfelhasználások rendeltetésszerű használatát nem korlátozza;
- A módosítást a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása nem érinti;

5. TÁJRENDEZÉS

A módosítás nem fed rá védett természeti területre, Natura 2000 területre, védelemre érdemes természeti területre és az ökológiai hálózat övezeteire.

Megállapítható, hogy a tervezett módosítás sem tájképvédelmi, sem természetvédelmi szempontból nem okoz kedvezőtlen változást Csongrád igazgatási területén.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Mivel beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért Csongrád biológiai aktivitásértéke nem változik, így a tervezett módosítás az Étv 7. § (3) b) és c) pontjának megfelel.

6. KÖZLEKEDÉS

Csongrád hatályos településrendezési eszközeihez a teljes közigazgatási területre elkészültek az alátámasztó és jóváhagyásra kerülő (rajzi és szöveges) közlekedési munkarészek. A jelen módosítás nem igényli a közlekedési javaslatok megváltoztatását, a településszerkezeti terv leírásának, közlekedéshálózatának, valamint a HÉSZ közlekedési előírásainak módosítására nincs szükség. Javasolt viszont a helyi parkolási rendelet módosítása, aminek előírásait egyrészt célszerű lenne az új OTÉK-kal összhangba hozni, másrészt bele kellene illeszteni a Vestfrost Zrt. (Ipari Park városrész) parkolásával kapcsolatos előírásokat.

A tervezési terület főúthálózati kapcsolatait a terület északnyugati határát képező Attila utca biztosítja. Az Attila utca jelenleg a 45118 j. országos mellékút nyomvonala. A hatályos tervek szerint a távlatban helyi gyűjtőúttá válik, a szabályozási szélessége az érintett szakaszon 20 méterre bővül (a tervezési terület rovására). A módosítás mindezt változatlanul hagyja.

A területet észak és dél felől is közterület határolja, a Móra Ferenc rakpart, illetve a Rév István utca, mindkettő helyi kiszolgálóút. A hatályos tervek szerint egyik utca szabályozási szélessége sem változik, és erre a jelen módosítás miatt sincs szükség. Tévesen (kiszélesedő területtel) tünteti föl viszont a szabályozási tervlap a Rév István utcát az Attila utcai csatlakozásánál, ezt jelen terv hibajavításként korrigálja. A Vestfrost Zrt. a határoló közutakhoz két kapuval, a Rév István utcai főbejáratral, és az Attila utcai kapuval kapcsolódik. A Móra Ferenc rakpart és a Rév István utca közötti, a módosítással érintett telekkel szomszédos mindkét teleknek van közterületi kapcsolata, de mindegyik megközelítését ez az említett két kapu biztosítja, így kölcsönösen használják az egymás telkén lévő közlekedő felületeket. Ez nem a legkedvezőbb helyzet, de a módosításnak nem feladata ennek megváltoztatása.

A tervezett fejlesztések következtében a dolgozói létszám várhatóan mintegy harmadával növekszik, az áruszállítás megduplázódik. A forgalom még így is alacsony marad, viszont a nap kétharmadában jelenik meg, mivel a jelenlegi 1 műszak helyett, 2 műszakban folyik majd a termelés. A Vestfrost Zrt. jelenlegi napi átlagos forgalma (a kapott adatszolgáltatásból számítva) kb. 190 Ejmű/nap, a fejlesztés után várható forgalom (szintén a kapott adatszolgáltatás alapján) kb. 260 Ejmű/nap. Az Attila utcára (ami a környék legforgalmasabb utcája) van országos forgalomszámlálási adat (2014-ből), az utca átlagos napi forgalma 1041Ejmű/nap (11%-os kapacitás-kihasználás). A határoló utcák forgalma a rendelkezésre álló adatok és a forgalombecslés alapján továbbra is biztosan 2000 E/nap érték alatt marad, vagyis messze az útkategóriának megfelelő kapacitáshatár alatt lesz.

A tervezési terület közösségi közlekedési ellátását változatlanul a területtől délre eső utcákon közlekedő autóbuszjáratok biztosítják. A legközelebbi megálló a kb. 600 méterre lévő Piroska János téri megálló. Jelenleg a dolgozók mintegy 5 %-a jár munkába tömegközlekedéssel.

A módosítás nem változtatja meg a jelenlegi kerékpáros és gyalogos közlekedést, a kerékpáros/gyalogos forgalom a vegyeshasználatú útburkolatot használja. Az új dolgozók kiszolgálására

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

legalább az OTÉK szerint szükséges számú kerékpártárolót (1kp/10 fő), vagyis kb. 5 kerékpártárolót kell kialakítani a meglévőeken felül (jelenleg a dolgozóknak kb. a fele kerékpárral jár munkába).

A parkolás jelenleg telken kívül, közterületen, a Rév István utcában történik. Rövid ideig itt várakoznak a „just in time” rendszerben érkező teherautók is. A fejlesztő ezen a rendszeren a tervezett fejlesztések után sem szándékozik változtatni. Jelenleg 2 db kamion és mintegy 50 személygépkocsi parkolására van lehetőség.

A tervezett beépítéshez (~10000 m²) kb. 50 új személygépkocsi parkoló szükséges (1ph/200 m²), amelyek – a meglévők mellett – a Rév István utcában helyezhetők el.

Kamion/teherautó a kerítésen belül csak a rakodás idejére állhat, mert ha a telephelyen belül vár, az már rakodási időnek számít, amit a fejlesztő szeretne elkerülni. A Rév István utcában a közterületről megközelíthetően, de már a Vestfrost Zrt. telkén, viszont kerítésen kívül kialakítható mintegy 7 kamionparkoló. Ez várhatóan elegendő. Elképzelhető ugyanakkor az is, hogy a teher parkoltatás a Rév István utca észak-nyugati folytatásában létesülő kamionparkolóban történik majd.

Összefoglalva, a tervezett fejlesztés parkolása a jogszabályi előírásoknak megfelelően (túlnyomórészt közterületen) megoldható. Szükséges ugyanakkor a parkolással kapcsolatos követelmények/előírások beillesztése a 2012.08.06-án hatályos OTÉK-nak megfelelő helyi parkolási rendeletbe.

A beépítési javaslat tartalmazza a parkolók kialakítását.



7. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A terület kialakult, meglévő közmű infrastruktúrával. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a módosításnak nincsen közműfejlesztési és hírközlési vonatkozása.

8. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TERVMÓDOSÍTÁS ÖSSZHANGJA



Jelen módosítás csak belterületet (települési térséget) érint, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, területfelhasználás változás nem történik, országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatot, egyedi építményt nem érint, **ezért a tervezett fejlesztések területrendezési tervekkel való összhangja biztosított.**

III. MELLÉKLET

K i v o n a t:

Csongrád Város Önkormányzata Képviselő-testületének **2016. július 8-án** megtartott **12. (rendkívüli)** üléséről készült jegyzőkönyvből.

133/2016. (VII. 08.) önkormányzati

13-2669-3/2016.

H a t á r o z a t

1. Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a VESTFROST Zrt. tulajdonában lévő 1643/9 hrsz-ú területre, a város helyi építési szabályzata szerint előírt 60%-os beépíthetőség 75%-ra történő módosítását a tervezett 10-12.000 m²-es új üzemcsarnok létesítése érdekében.
2. Az 1. pont szerinti fejlesztési szándék megvalósítása érdekében a Képviselő-testület módosítani kívánja a településrendezési eszközeit, mely érdekében el kell térni az országos településrendezési követelményektől. A településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezet eljárási szabályai szerint, ún. egyszerűsített eljárással történik, a véleményezési dokumentáció az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarazatával kerül kidolgozásra.
3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a megbízást elnyert tervezővel dolgoztassa ki a településrendezési eszközök módosításához szükséges véleményezési dokumentációt, és folytassa le a jogszabályok szerinti véleményezési eljárást.
4. A Képviselő-testület az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§.(2) bekezdése és a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 29.§-a szerinti feladatkörben a Képviselő-testület a **Csongrád város településrendezési terve módosítás partnerségi egyeztetésének szabályait** a határozat melléklete szerint állapítja meg.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a partnerségi egyeztetést a határozat 1. melléklete szerint bonyolítsa le.

Felelős: Bedő Tamás polgármester

Határidő: folyamatos

Erről jegyzőkönyvi kivonaton értesítést kap:

- 1.) a Képviselő-testület tagjai,
- 2.) Tárkányi Ferenc csoportvezető
- 3.) Hajdú Tamás városi főépítész

K.m.f.

Bedő Tamás sk.
polgármester

Dr. Juhász László sk.
jegyző

A kivonat hitelesül:



1. Melléklet a 133/2016. (VII. 8.) önkormányzati határozathoz

A partnerségi egyeztetés szabályai

1. A határozat 1. pontja szerinti településrendezési eszközök módosításába **bevont partnerek köre:**
 - a) a város érintett területrészeinek lakossága,
 - b) a városban bejegyzett érdekképviselői és civil szervezetek,
 - c) egyházak
2. A településrendezési eszközök módosításának **egyeztetési eljárása** a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 32.§ (4) bekezdése ill. 41.§ szerinti egyszerűsített eljárással történik.
3. **A partnerek tájékoztatása és a véleménynyilvánítás lehetőségei:**
 - a) A Véleményezési szakaszban az Önkormányzat megjelenéséről felhívást tesz közzé és honlapjára felteszi a Véleményezési dokumentációt.
 - b) A felhívások az önkormányzat honlapján és az önkormányzat hirdetőtábláján jelennek meg
 - c) A Véleményezési dokumentáció az önkormányzat hivatalos helyiségében nyomtatott formában tekinthető meg a véleményezési szakaszban legfeljebb 15 nap időtartamig.
4. **A javaslatok, vélemények benyújtásának módja:**
 - a) javaslatot, véleményt írásos formában az önkormányzati hivatalba postán vagy személyesen eljuttatott vagy elektronikus levélben a felhívásban közzétett e-mail címre elküldött levélben tehetnek a partnerek a felhívás megjelenését követően legfeljebb 15 napig.
 - b) A javaslatok, vélemények dokumentálásának, nyilvántartásának módja az iratkezelés általános rendje szerint történik.
 - c) A beérkezett vélemények a településrendezési eszköz ügyiratának részét képezik, azokat az önkormányzati hivatal táblázatban összegzi, a tervezőnek megküldi.
5. **A javaslatok, vélemények elfogadása**
 - a) A javaslatok, vélemények elfogadására, illetve el nem fogadására, valamint mindezek indoklására a tervező javaslatot tesz, amelyet a döntéshozó Képviselő-testülettel ismertetni kell.
 - b) A vélemények elfogadásáról és el nem fogadásuk esetén azok indoklásáról az Önkormányzat a 314/2012 (XI.8) Kormányrendelet 39.§ (2) bekezdésében meghatározott döntésével egyidejűleg dönt.
 - c) A beérkezett javaslatokról, véleményekről készített táblázatot, az el nem fogadott véleményeket és azok indoklását a polgármester a partnerségi egyeztetés eredményét tartalmazó jegyzőkönyvben összesíti.
6. Az elfogadott településrendezési eszköz az elfogadástól számított egy hónapon belül nyomtatott formában olvasható a Polgármesteri Hivatalában, illetve felkerül a település honlapjára.