

CSONGRÁD - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

MÓDOSÍTÁSA

VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

Jóváhagyandó és alátámasztó munkarész

VÁROS-TEAMPANNON KFT.

2017. december

TERVEZŐI NYILATKOZAT

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

Budapest, 2017. október 03.



.....
Koszorú Lajos
vezető településrendező tervező
TT/1É 01-1346

CSONGRÁD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA



MEGRENDELŐ:

CSONGRÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
6640 CSONGRÁD, KOSSUTH LAJOS TÉR 7.

A MEGRENDELŐ KÉPVISELŐJE:

Bedő Tamás
Hajdú Tamás

Polgármester
Főépítész

Csongrád Város Önkormányzata
Csongrád Város Önkormányzata

GENERÁLTERVEZŐ:

VÁROS-TEAMPANNON KFT.
1053 BUDAPEST, VERES PÁLNÉ UTCA 7.

KÉPVISELŐJE:

Koszorú Lajos

ügyvezető

Város-Teampannon Kft.

TERVEZŐ:

Koszorú Lajos
Okl. építészmérnök

vezető településtervező
TT/1É 01-1346

Város-Teampannon Kft.

Tóth Helga

településtervező

Város-Teampannon Kft.

Tábori Attila

településtervező

Város-Teampannon Kft.

SZAKÁGI TERVEZŐK:

Lázár Tibor

tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem
TT 01-5041

Környezetterv Kft.

Heckenast Judit
Okl. közlekedésmérnök

közlekedés
TRk-T 01-5295

Heckenast & Heckenast Bt.

TERVEZŐ MUNKATÁRSA:

Szaló Péter

Okl. településmérnök

Város-Teampannon Kft.

Szekeres Petra

gyakornok

Város-Teampannon Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

I.	BEVEZETÉS.....	5
II.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	6
II.1.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	6
II.2.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA.....	14
III.	VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	28
III.1.	TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	49
III.2.	KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT	50
III.3.	KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT.....	58
III.4.	KÖZMŰVEK – HÍRKÖZLÉS	59
III.5.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV ÉS A TERVMÓDOSÍTÁSOK ÖSSZHANGJA	59

Az állami alapadatok az Önkormányzat által szolgáltatott hiteles földhivatali térképmásolat (2017.02.22.)
Ez a terv a Város-Teampannon Kft. szellemi tulajdonát képezi. Védelméről a 1999. évi LXXVI. törvény rendelkezik.

I. BEVEZETÉS

Csongrád Város Önkormányzata megbízásából a Város-Teampannon Kft. készíti a településrendezési eszközök módosítását több részterületen.

Csongrád Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 227/2016. (XII.22.) önkormányzati határozata (lásd IV. 1. melléklet) értelmében döntött a településrendezési eszközeinek módosításáról.

Az előzetes tájékoztatási szakaszban kiküldött dokumentációban 11. módosításként szerepelt az Lke-g építési övezetbe sorolás, azonban ez a módosítás a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 18. § (3) alapján nem lehetséges, így nem kerül bele a véleményezési dokumentációba. A Kiskunsági Nemzeti Park előzetes véleményében felhívta a figyelmet, hogy a Holt-Tisza parti sávjában nem lehet új beépítés.

A módosítás teljes eljárásban történik, összesen 13 témakört érint, és azon belül 12 tervi részterületet, mely tartalmazza az önkormányzati és lakossági fejlesztési igényeket, javaslatokat egyaránt.

A partnerségi egyeztetés a 227/2016. (XII.22.) kt. határozatának megfelelően történik az érintett lakosság, érdekképviselői és civil szervezetek, vallási közösségek és az iparkamara előzetes értesítésével.

A településrendezési tervek készítésére és módosítására vonatkozó véleményezési eljárásokat a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: TFR rendelet) határozza meg. A TFR rendelet 32. § (3) bekezdése értelmében a változás teljes eljárás keretében kerül módosításra. A módosítás során több részterületen területfelhasználás változás is történik.

Csongrád város hatályos településrendezési eszközei a következők:

- 181/2005. (VII. 26.) sz. Képviselő-testületi határozat a településszerkezeti tervről
- 25/2005. (VIII.29.) önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzat és szabályozási tervről

A módosítások érintik a településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet is. A jelen véleményezési dokumentációban 9 db olyan jellegű módosítás is található, ami településszerkezeti terv módosítást is jelent.

A TFR rendelet átmeneti rendelkezései alapján az Önkormányzat a településrendezési eszközeit az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarozatának figyelembevételével kívánja módosítani. A felsőbb jogszabályok szerint a hatályba lépésnek 2018. december 31-ig meg kell történnie.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

II.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

...../2018. (.....) Kt. határozat

**Csongrád Város Képviselő-testülete a 181/2005. (VIII.26.) Kt. határozattal (továbbiakban: H) jóváhagyott
Településszerkezeti Tervet a következőképpen módosítja:**

1. A H Településszerkezeti Tervlapja az 1. mellékletben jelölt tervezési területek tartalmával módosul.
2. Az 1. pont szerinti településszerkezeti terv módosításához kapcsolódó településszerkezeti tervi leírást a 2. melléklete tartalmazza.
3. A H. településszerkezeti terv leírás a 2. melléklet szerint módosul.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal, továbbításra 15 nap

K.m.f.

.....
Bedő Tamás s.k.

polgármester

.....
Dr. Juhász László s.k.

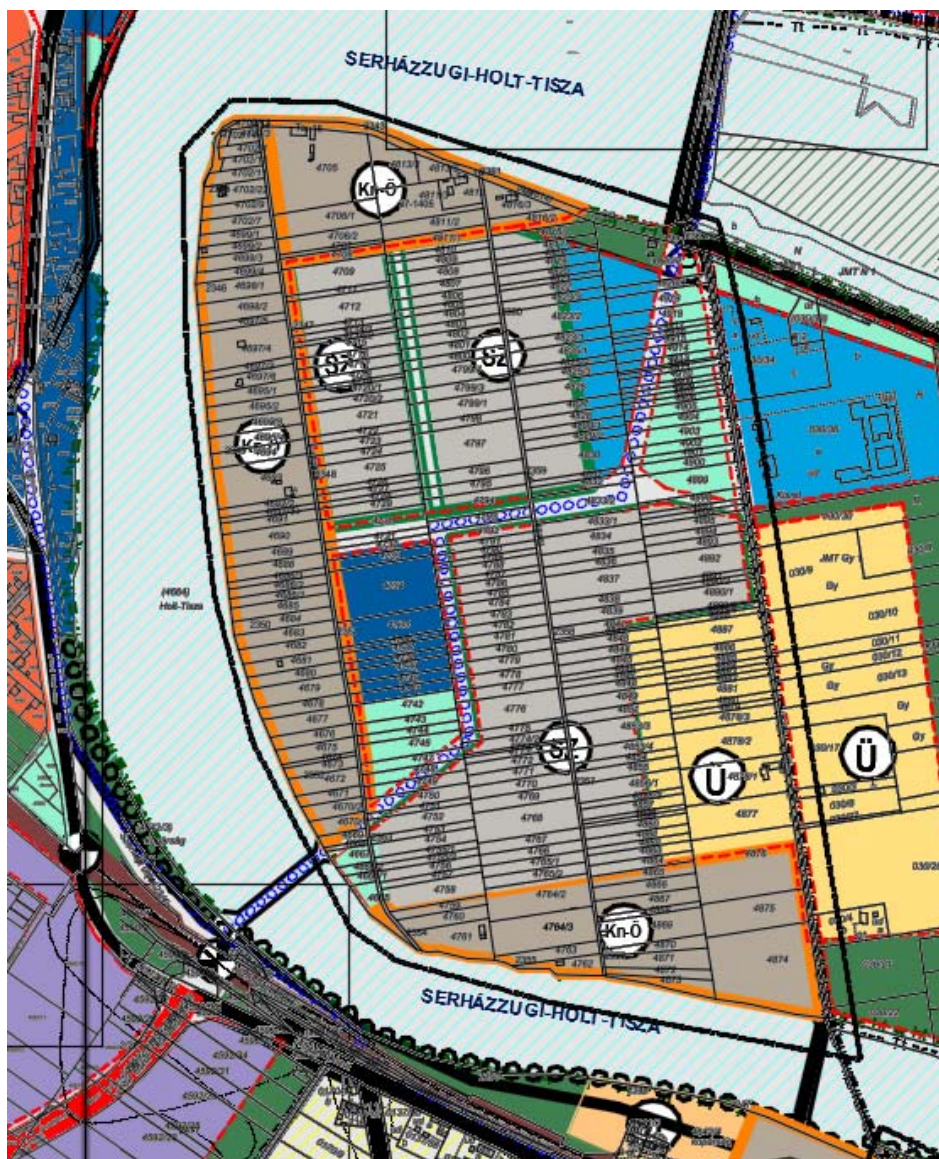
jegyző

A kivonat hitelül:

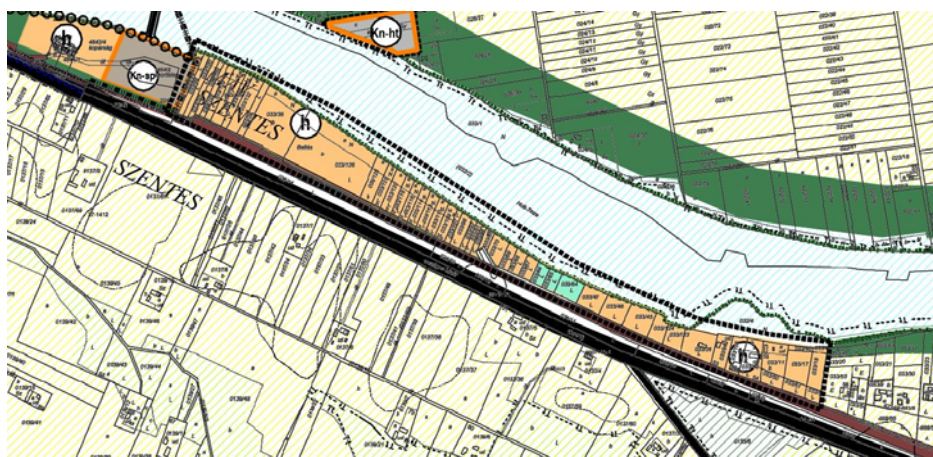
Csongrád Város Képviselő-testülete/2017. (.....) Kt. határozatának 1. melléklete

(Településszerkezeti terv kivágatok + jelmagyarázat kivágat)

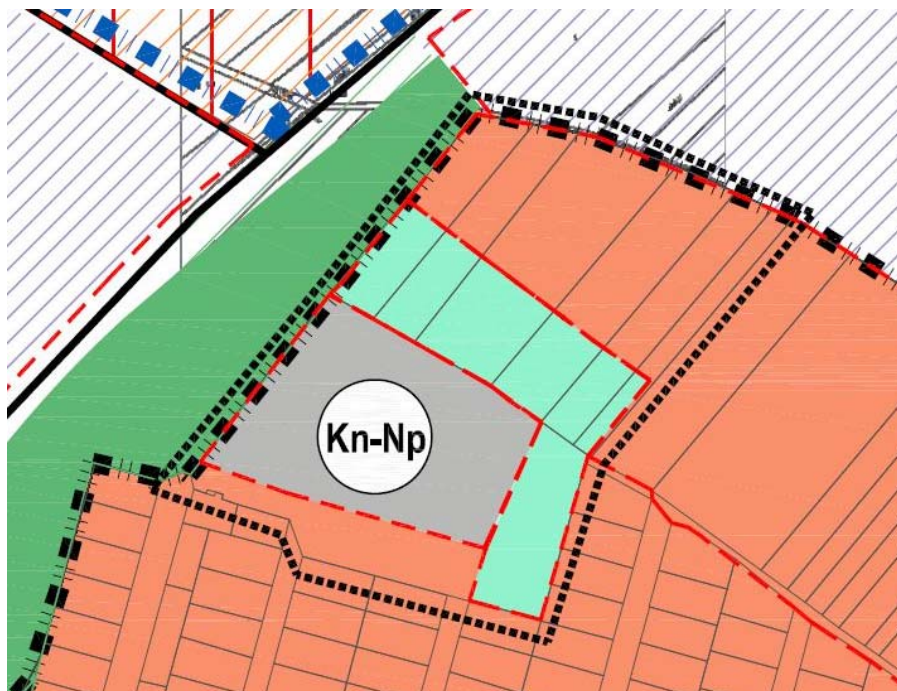
1.1 melléklet: Kistrét külterületi részén a tervezett sétány törlése



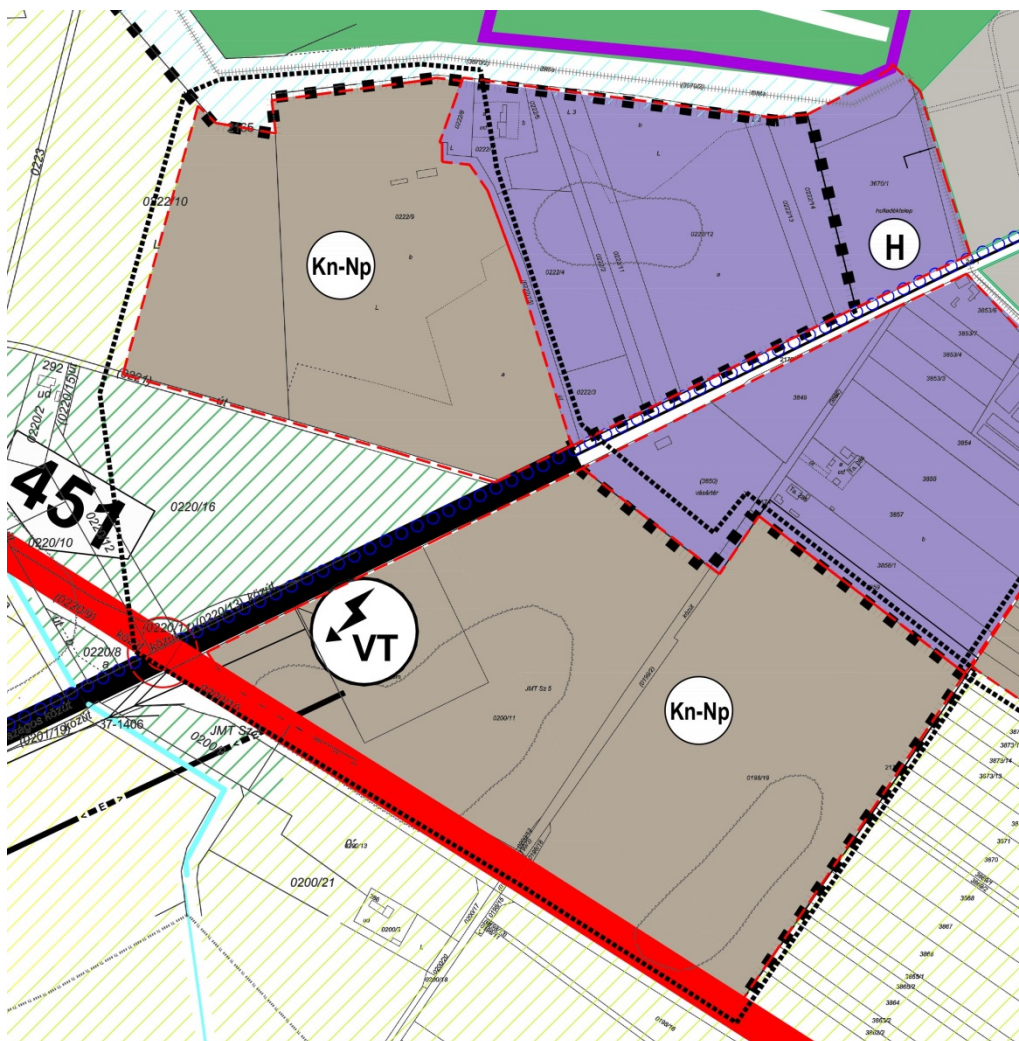
1.2 melléklet: Baltás külterületi részén a tervezett sétány törlésre kerül



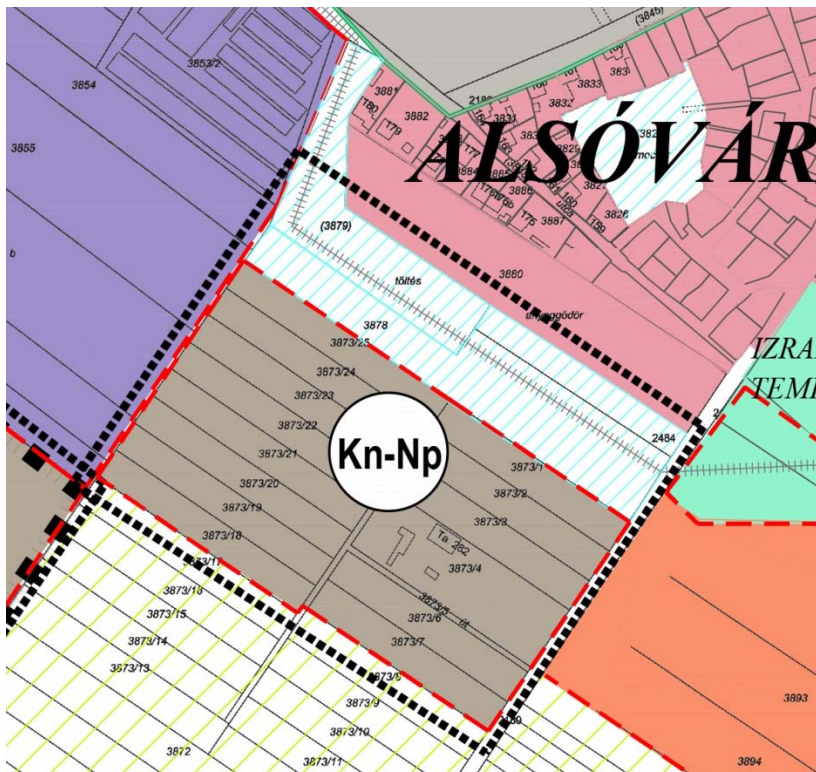
1.3 melléklet: Különleges beépítésre nem szánt napelempark terület kijelölése a 2228 hrsz-ú ingatlan területén



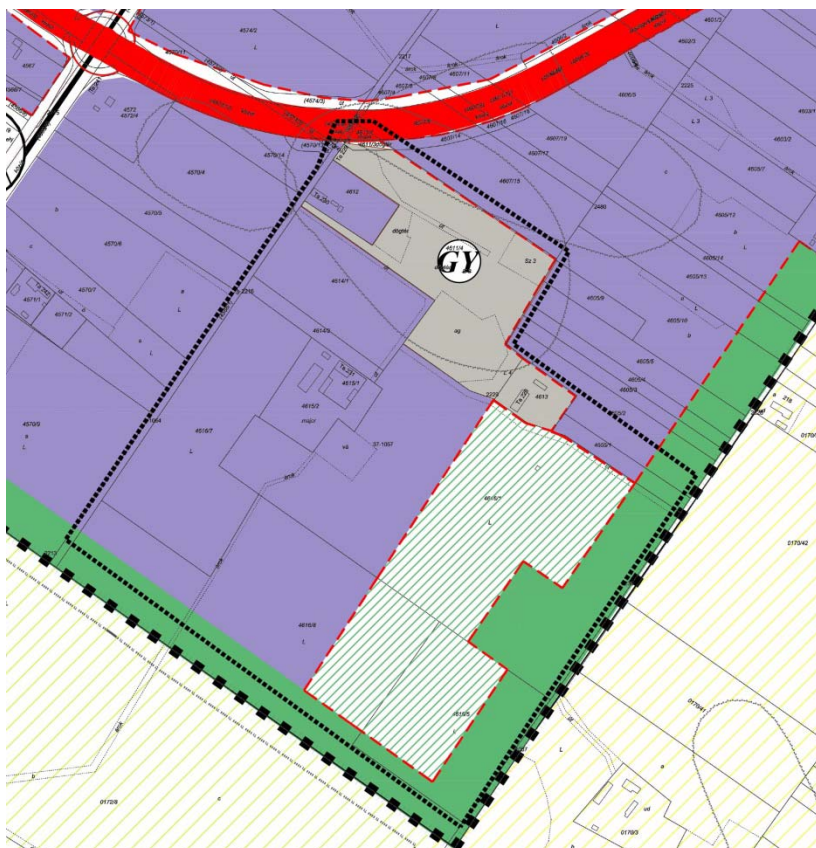
1.4 melléklet: Különleges beépítésre nem szánt napelempark kijelölése a Kéttemető út mentén



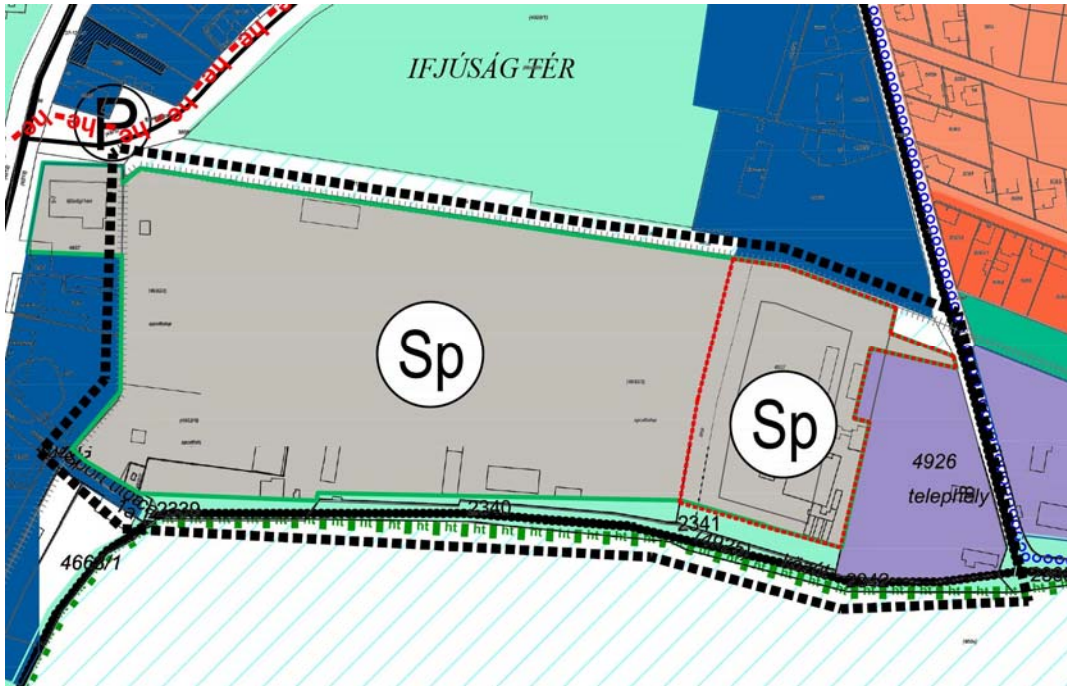
1.5 melléklet: Különleges beépítésre nem szánt napelempark kijelölése Alsóvárostól délre



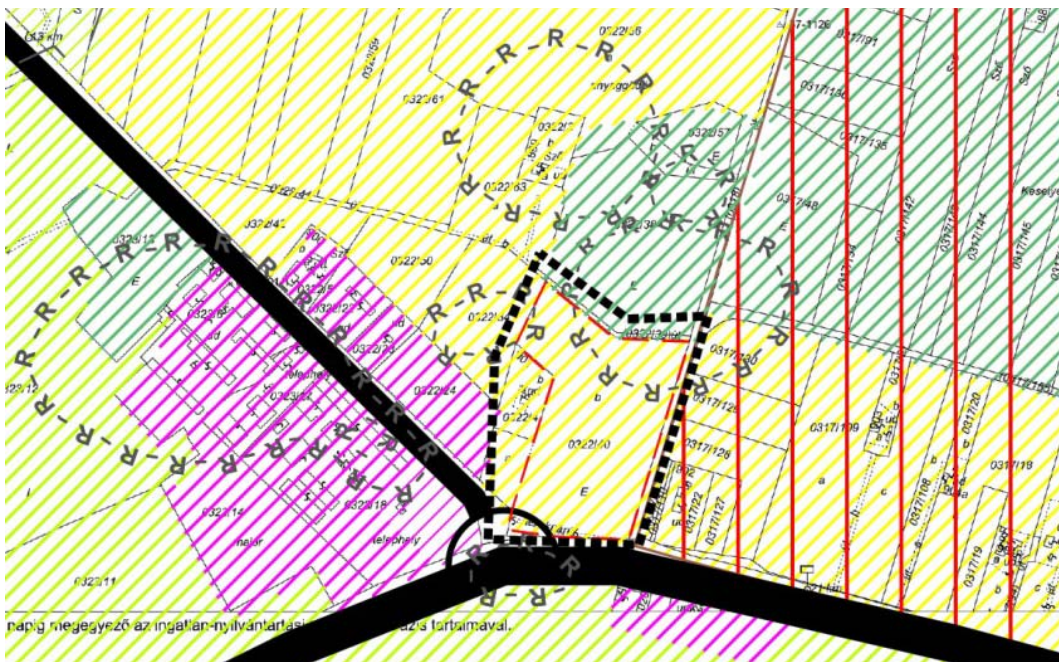
1.6 melléklet: Erdőterület kijelölése a gyepmesteri telep mellett



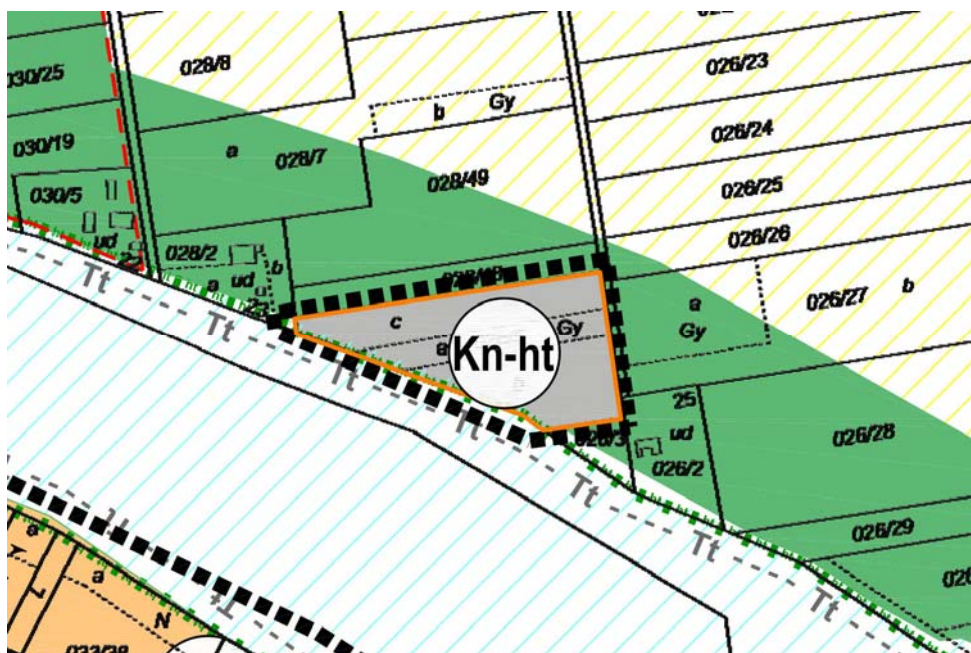
1.7 melléklet: Sportcsarnok építés miatt gazdasági terület átsorolása különleges sportterületbe



1.8 melléklet: Keselyes területén fekvő, 0322 hrsz-ú terület átsorolása általános mezőgazdasági területbe



1.9 melléklet: A kiseréti 028/5 hrsz-ú terület különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezetbe sorolása







Csongrád Településszerkezeti terv jelmagyarázat – kivágat

JELMAGYARÁZAT

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
TERÜLETFELHASZNÁLÁS

MEGLÉVŐ TERVEZETT






LAKÓTERÜLETEK

	NAGYVÁROSIS LAKÓTERÜLET (1,2)
	KISVÁROSIS LAKÓTERÜLET (1,0)
	KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET (0,6)
	FALUSIS LAKÓTERÜLET (0,5)



VEGYES TERÜLETEK

	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGETES TERÜLET (2,4)
	KÖZPONTI VEGETES TERÜLET (2,5)



KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

	SPORTTERÜLET (0,6)
	ÖSSZEVONT SPORT, SZABADIDŐ, STRAND, TURISZTIKAI, OKTATÁSI TERÜLET (0,6)
	TEMETŐ TERÜLETE (0,2)
	GYEPMESTERI TELEP (0,4)
	KÜLÖNLEGES TERÜLET- OKTATÁSI KÖZPONT












GAZDASÁGI TERÜLETEK

	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET (2,0)
	MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI GAZDASÁGI TERÜLET

ÜDÜLŐ TERÜLETEK

	ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET (1,0)
	HÉTVÉGHAZAS ÜDÜLŐTERÜLET (0,1)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

	ZÖLDTERÜLET
	ERDŐTERÜLET
	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	ÁLTALÁNOS BORVIDÉKI MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - VÍZMEDER, VÍZÁLLÁS
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - VASÚT
	KÜLÖNLEGES TERÜLET - ÖKOTURISZTIKAI TERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET - HORGÁSZTURISZTIKAI TERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET - NAPELEMPARK

JELENTŐS SZERKEZETI ELEMEK

MEGLÉVŐ TERVEZETT

		ORSZÁGOS FŐÚT
		ORSZÁGOS MELLÉKÚT
		HELYI KÜLTÉRÜLETI GYÜJTŐÚT
		EUROVELO 11 TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ KERÉKPÁRÚT
		HELYI JELENTŐSÉGŰ KERÉKPÁRÚT
		JAVASOLT KERÉKPÁRÚT
		PARTI SÉTÁNY
		HÍD
		FONTOSABB SZINTBENI KÖZÚTI CSOMÓPONT
		KÖRFORGALMI CSOMÓPONT
		SZINTBENI VASÚTI KERESZTEZŐDÉS
		TERVEZETT TERMÉSZETI TERÜLET
		ORSZÁGOSAN VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET
		HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET
		EURÓPAI KÖZÖSSÉGI JELENTŐSÉGŰ KÜLÖNLEGES TERMÉSZET-MEGŐRZÉSI (NATURA 2000) TERÜLETEK
		RÉGÉSZETI TERÜLET
		TISZAI MAGASPART- HULLÁMTÉR HATÁRA
		120KV-OS KÉTRENDSZERŰ VILLAMOS TÁVVEZETÉK (védtáv: 18-18 m)
		VILLAMOS ALÁLLOMÁS NAGY/KÖZÉP (védtáv: 10x10 m)
		NAGYGYOMÁSÚ FÖLDGÁZ VEZETÉK (védtáv: 20-20 m)
		NAGYKÖZÉPGYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK (védtáv: 10-10 m)
		GÁZFOGADÓ ÁLLOMÁS (védtáv: 10x10 m)
		VÉDŐTÁVOLSÁG

.....

TERVEZETT VÁLTOZTATÁS HATÁRA

Csongrád Város Képviselő-testülete/2018. (.....) Kt. határozatának 2. melléklete:

- 1. 1.1 melléklet szerinti módosítás leírása:** A Kistrét Serházzugi Holt-Tiszával határos vízparti sávjában a tervezett parti sétány törlésre kerül és a tervezett zöldterület pedig átkerül különleges beépítésre nem szánt ökoturisztikai területbe.
- 2. 1.2 melléklet szerinti módosítás leírása:** A Baltás Serházzugi Holt-Tiszával határos vízparti sávjában a tervezett parti sétány törlésre kerül.
- 3. 1.3 melléklet szerinti módosítás leírása:** Az Ipari Park mellett fekvő 2228 hrsz-ú telken napelem park számára különleges beépítésre nem szánt napelem park terület kerül kijelölésre. A tervezett zöldterület és lakóterület határa ezzel összhangban módosul.
- 4. 1.4 melléklet szerinti módosítás leírása:** A Kéttemető út menti és a transzformátor állomás környezetében fekvő tervezett gazdasági területek különleges beépítésre nem szánt napelem park területre változnak.
- 5. 1.5 melléklet szerinti módosítás leírása:** Az Alsóvárostól délre tervezett kertvárosias lakóterület különleges beépítésre nem szánt napelem park területre változik a lokalizációs körtöltés és annak kétoldali védősávját érintő területre szűkítésével.
- 6. 1.6 melléklet szerinti módosítás leírása:** Az elkerülő úttól délre, a gyepmesteri telep környezetében a tervezett gazdasági terület erdőterület besorolásra változik a transzformátor állomás környezetében átsorolt erdőterület miatt.
- 7. 1.7 melléklet szerinti módosítás leírása:** A Serházzugi Holt-Tisza mellett található városi sporttelep mellett a gazdasági terület besorolás különleges sportterület besorolásra változik sportcsarnok építési szándék miatt.
- 8. 1.8 melléklet szerinti módosítás leírása:** Keselyes külterületi részén, a 0322 hrsz-ú terület erdőterületből általános mezőgazdasági területre kerül átsorolásra.
- 9. 1.9 melléklet szerinti módosítás leírása:** A kistréti 028/5 hrsz-ú terület erdőterületből különleges beépítésre nem szánt horgászturisztikai területbe kerül horgászat és rekreációs célú fejlesztés céljából.
- 10. A településszerkezeti terv leírásának 3. pontja (Területfelhasználás rendszere) kiegészül a beépítésre nem szánt – különleges horgászturisztikai terület leírásával (Kn-Ht)**
 A beépítésre nem szánt különleges horgászturisztikai terület a természet védelmével összhangban lévő, a vízparti pihenést szolgáló építmények —a horgászathoz kapcsolódó horgászházak— elhelyezésére szolgál. A különleges terület Kistrét külterületén a vízpart mentén került kijelölésre a már meglévő horgászudülő területén. A terület a Holt-Tisza közvetlen közelsége és az ökológiai hálózaton belüli elhelyezkedése miatt minimális beépítésűnek kell maradnia és a holtág partjának legalább 10 m-es sávját beépítetlenül kell hagyni.
- 11. A településszerkezeti terv leírásának 3. pontja (Területfelhasználás rendszere) kiegészül a beépítésre nem szánt – különleges napelempark területének leírásával (Kn-Np)**
 Beépítésre nem szánt napelemparkként jelöli ki a terv az Ipari Park mellett fekvő 02228/4 hrsz-ú telket, a Kéttemető út menti területeket, a transzformátor állomás és környezetét, valamint az Alsóvárostól délre fekvő területet, ahol kizárólag a rendeltetésének megfelelő építmények alakíthatók ki.
- 12. A településszerkezeti terv leírásának 3. pontjában (Területfelhasználás rendszere) a parti sétány területének leírása módosul**
 A Serházzugi Holt-Tisza körüljárhatósága érdekében a turisztikai szempontból kiemelt jelentőségű Kistrét és Baltás legalább belterületi szakaszán parti sétány kialakítása indokolt. A sétánynak alkalmasnak kell lennie a vízpart fenntartására. A parti sétány arculatát azonos szempontok alapján, közterület-alakítási terv szerint kell kialakítani. A sétány útvonala mentén pihenőhelyeket kell kialakítani.

II.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Csongrád Város Képviselő-testülete

...../2017. (.....) Önkormányzati rendelete

Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Terve jóváhagyásról szóló (HÉSZ) 25/2005. (VIII.29.) Ökt. rendeletének módosításáról

Csongrád Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Csongrád Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Alsó-Tiszavidéki Vízügyi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya, Budapest Főváros Kormányhivatal Közlekedési Főosztály Utügyi Osztály, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Légügyi Hivatal Felügyeleti Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatala, Hatósági Főosztály Utügyi Osztály, Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatala, Építési és Örökségvédelmi Osztály, Csongrád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Csongrád Megyei Kormányhivatal, Csongrádi Járási Hivatala, Földhivatali Osztály, Csongrád Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Csongrád Megyei Rendőr-főkapitányság, Jász-Nagykun- Szolnok Megyei Kormányhivatal Műszaki, Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala Szeged, Országos Atomenergia Hivatal, Csongrád Megyei Önkormányzat, Magyar Közút Kht. Csongrád Megyei Igazgatóság, Szentes, Tiszaalpar Önkormányzata, valamint a partnerek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. § (1) Csongrád város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 25/2005. (VIII. 29.) Ökt rendelet (a továbbiakban: rendelet) 17. § (4) bekezdés táblázatában az Lk-1 jelű építési övezet legkisebb-legnagyobb építménymagassága az alábbi módon változik:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	Beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %	max. szintter. mutató	(legkisebb-) legnagyobb építmény-magassága (m)
Lk-1	SZ	40	3000	40	1,6	„5,0-10,5 ^{IV} ”

^{IV} kivéve intézmény esetén, ahol a minimális építménymagasság 4,5 méter.

2. § (1) A rendelet 22. § (4) bekezdés táblázata a Vt-11 és Vt-12 jelű építési övezettel egészül ki:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	Beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %	max. szintter. mutató	(legkisebb-) legnagyobb építmény-magassága (m)
„Vt-11	SZ	40	800	20	1,0	4,5-6,5
Vt-12	Z	70	500	10	2,0	7,5”

3. § (1) A rendelet 30. § (3) bekezdés táblázatában a Ksp-1 jelű építési övezet legnagyobb beépítettsége és legnagyobb

építménymagassága az alábbi módon változik:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	Beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %	max. szintter. mutató	legnagyobb építménymagassága (m)
Ksp-1	SZ	„40”	10.000	20	„0,8”	„12”

4. § (1) A Rendelet 36. § (1) bekezdés táblázata a Különleges beépítésre nem szánt napelempark és a Különleges beépítésre nem szánt horgászturisztikai központ területtel egészül ki:

Területfelhasználási egységek		
Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	
	Megnevezés	Jel
Különleges beépítésre nem szánt terület		
	Különleges beépítésre nem szánt terület – Ökoturizmus területe	Kn-Ö
	Különleges beépítésre nem szánt terület – Sportolási célú terület	Kn-Sp
	„Különleges beépítésre nem szánt terület -Napelempark	Kn-Np
	Különleges beépítésre nem szánt terület - Horgászturisztikai központ	Kn-Ht”

5. § A rendelet 43. § (3) bekezdése helyébe a következő (3) bekezdés lép:

„(3) Az Mko0 jelű övezetek területén - a 38. § (6) bekezdés szerinti tanyás telkek kivételével - új épületek nem létesíthetők, a meglévő épületek azonban felújíthatók.”

6. § (1) A rendelet a következő 47/C. §-sal egészül ki:

„47/C. § Különleges terület – horgászturisztikai központ (Kn-Ht)

(1) Különleges terület - horgászturisztikai központ a szabályozási terven Kn-Ht jellel szabályozott beépítésre nem szánt övezet.

(2) A horgászturisztikai központ területén a horgászatot, halgazdálkodást szolgáló építmények létesíthetők.

(3) A horgászturisztikai központ övezetében elhelyezhető épületek

- a) szállás jellegű,
- b) vendéglátó,
- c) horgász turisztikai,
- d) halgazdálkodási

rendeltetést tartalmazhatnak.

(4) Az övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

A TELEK					
övezeti Jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legnagyobb beépítettség %	minimális zöldfelületi aránya %	épületének legnagyobb építménymagassága (m)
Kn-Ht	SZ	5000	5	80	4,5

SZ – szabadon álló

(5) A területen épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvizet:

- szennyvízcsatorna-hálózatba vezetik, vagy
- az illetékes hatóságok által elfogadott szivárgásmentesen zárt szennyvíztárolóban helyezik el, vagy
- egyedi szennyvíztisztítóban megtisztítják.

(2) A rendelet a következő 47/D. §-sal egészül ki:

„47/D. § Különleges terület – napelempark (Kn-Np)

(1) Különleges terület - napelempark a szabályozási terv szerint Kn-Np jellel szabályozott beépítésre nem szánt övezet.

(2) A különleges terület - napelempark területén napelemek és műtárgyaik, valamint az ahhoz kapcsolódó, fenntartásukat szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) Az övezet területén 1 %-ban a park fenntartását szolgáló épületek létesíthetők.

(4) A napelempark lakóterülettel határos telekhatára mentén legalább 1,8 méter magas, nem átlátszó élő sövénykerítést kell létesíteni és rendszeresen karbantartani.

(5) A meglévő transzformátorállomás építményei felújíthatók, bővíthetők. A napelemek és az ahhoz kapcsolódó építmények csak úgy létesíthetők, hogy a meglévő transzformátor állomás területét ne zavarják.”

7. § (1) A rendelet 51. § a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Építési telek területén áthaladó vízelvezető árok csak a kezelő jóváhagyásával és/vagy a vízügyi hatóság hozzájárulásával fedhető le, illetve az árok előírás szerinti kiváltása esetén szüntethető meg.”

8. § (1) A rendelet SZT-18 jelű belterületi szabályozási tervlapja az 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.11 mellékleten jelölt tervezési terület normatartalmával módosul.

(2) A Rendelet SZT-20 jelű külterületi szabályozási tervlapja az 1.2, 1.10, 1.12 mellékleten jelölt tervezési terület normatartalmával módosul.

Záró rendelkezések

9. § (1) Jelen rendelet az elfogadást követő 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet előírásait – amennyiben a kérelmező számára kedvezőbb elbírálást tesz lehetővé – a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni lehet.

Bedő Tamás s.k.

Dr. Juhász László s.k.

polgármester

jegyző

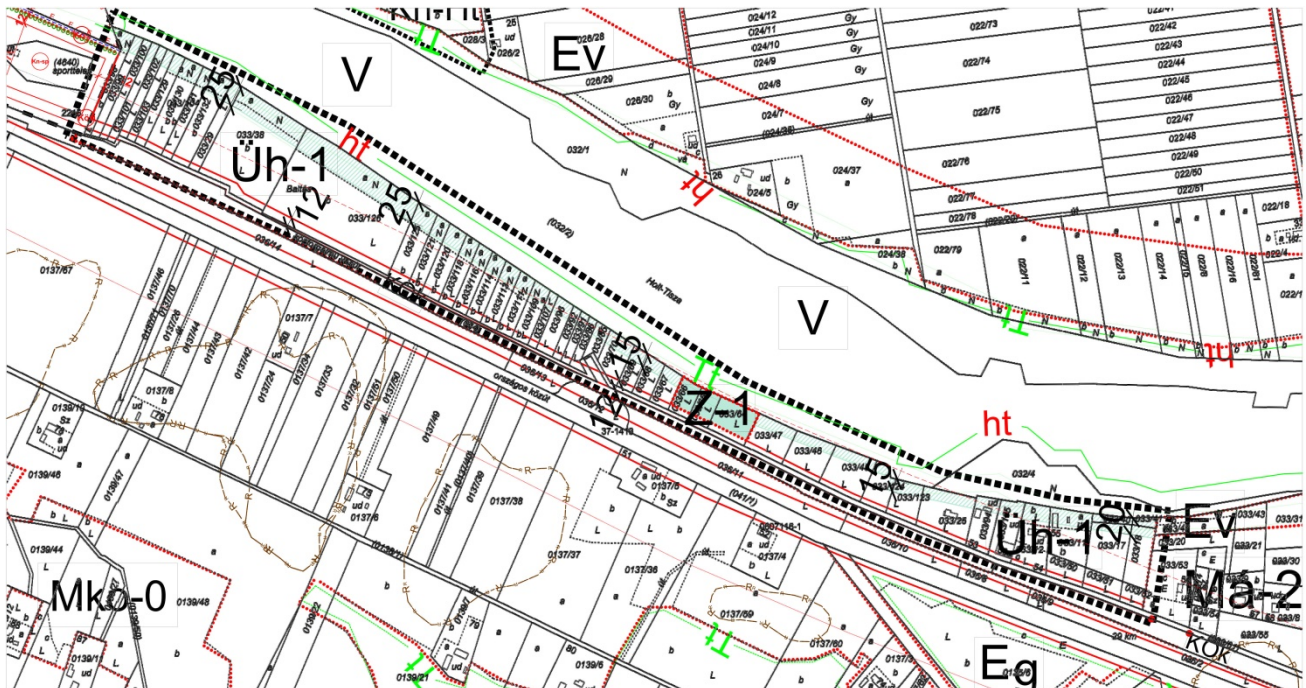
Záradék:

A rendelet kihirdetésének napja: 2017.

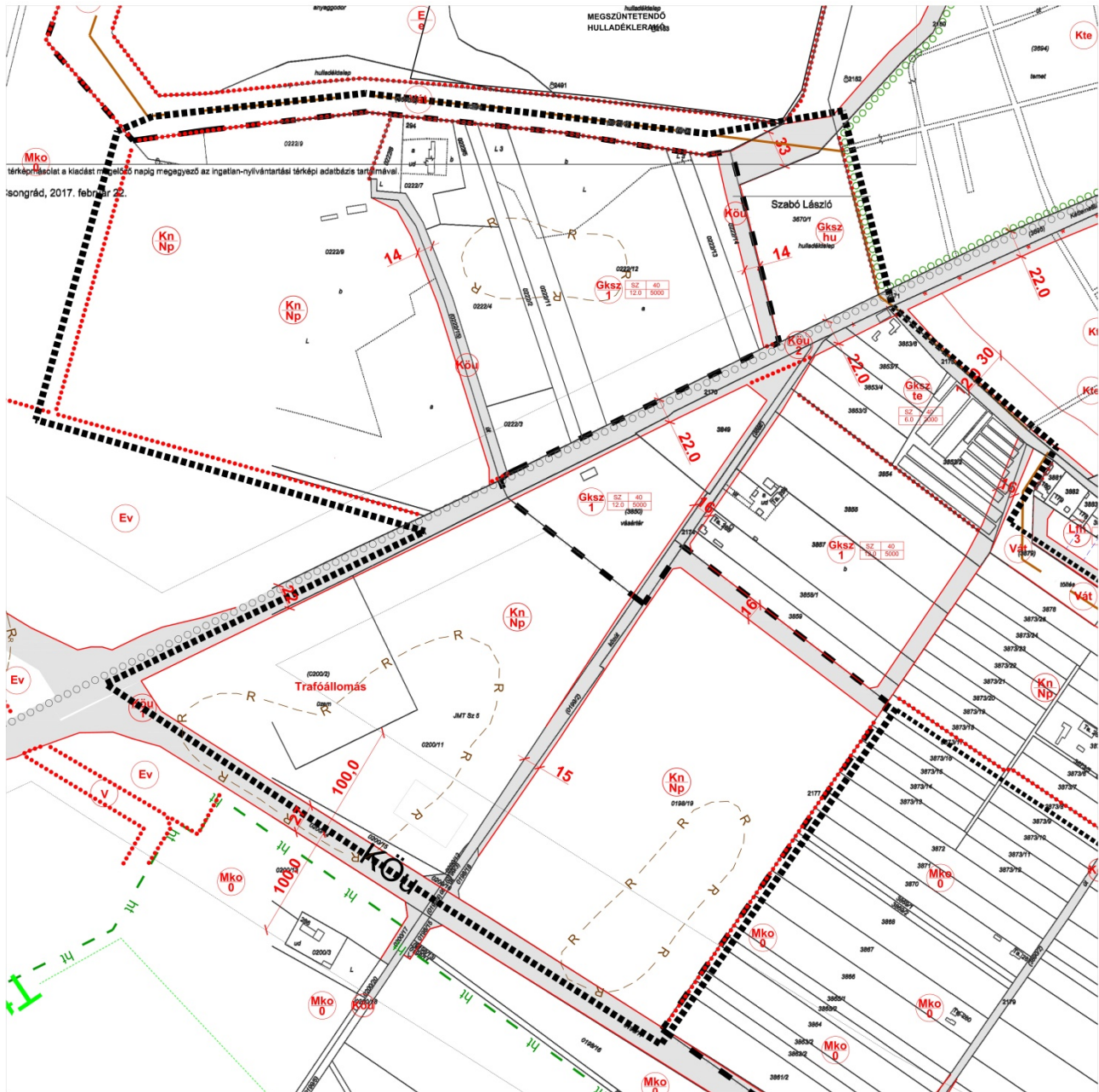
1. melléklet a/2017. (.....) Önkormányzati rendelethez:

1.1 Kiserét külterületi részén a tervezett sétány törlése





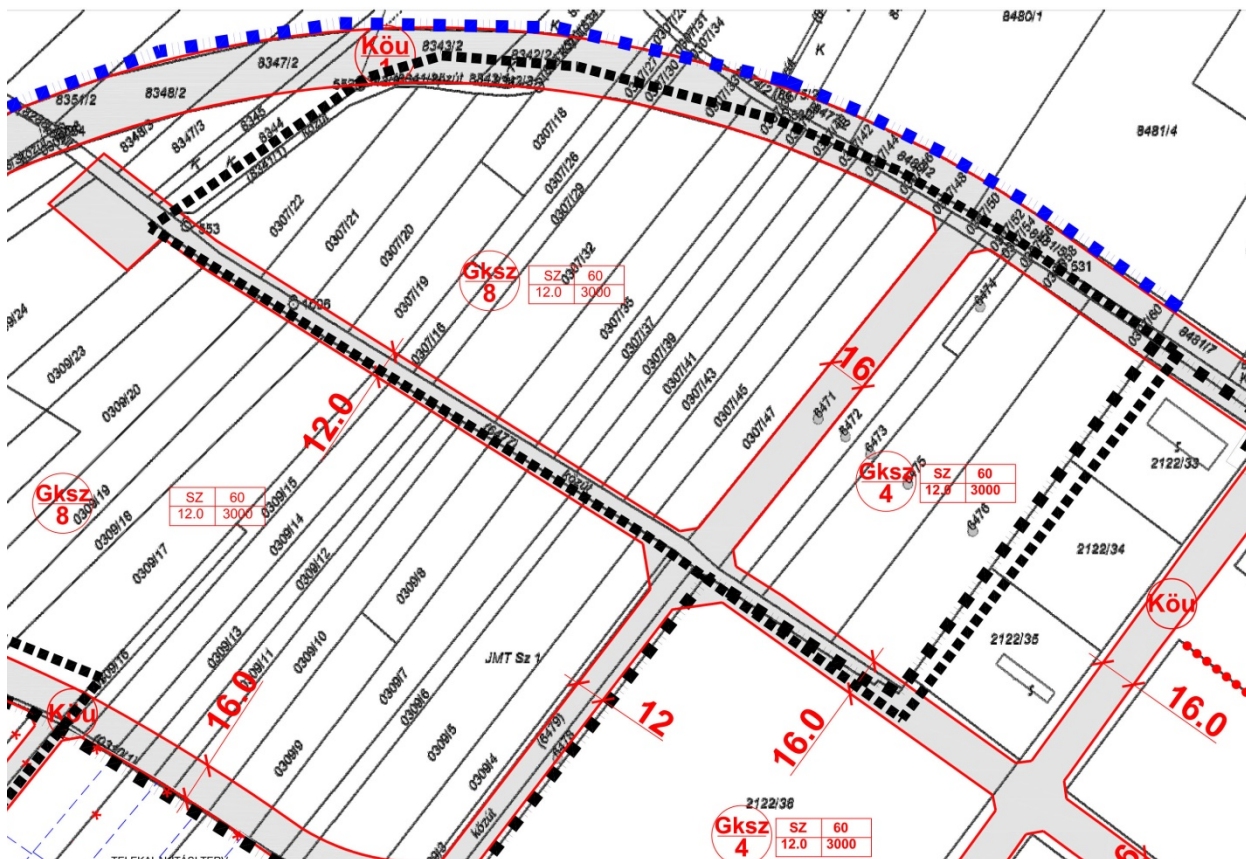
1.5 SZT-18 jelű tervlap módosítása: Különleges beépítésre nem szánt napelempark kijelölése a Kéttetemető út mentén, tervezett utak felülvizsgálata



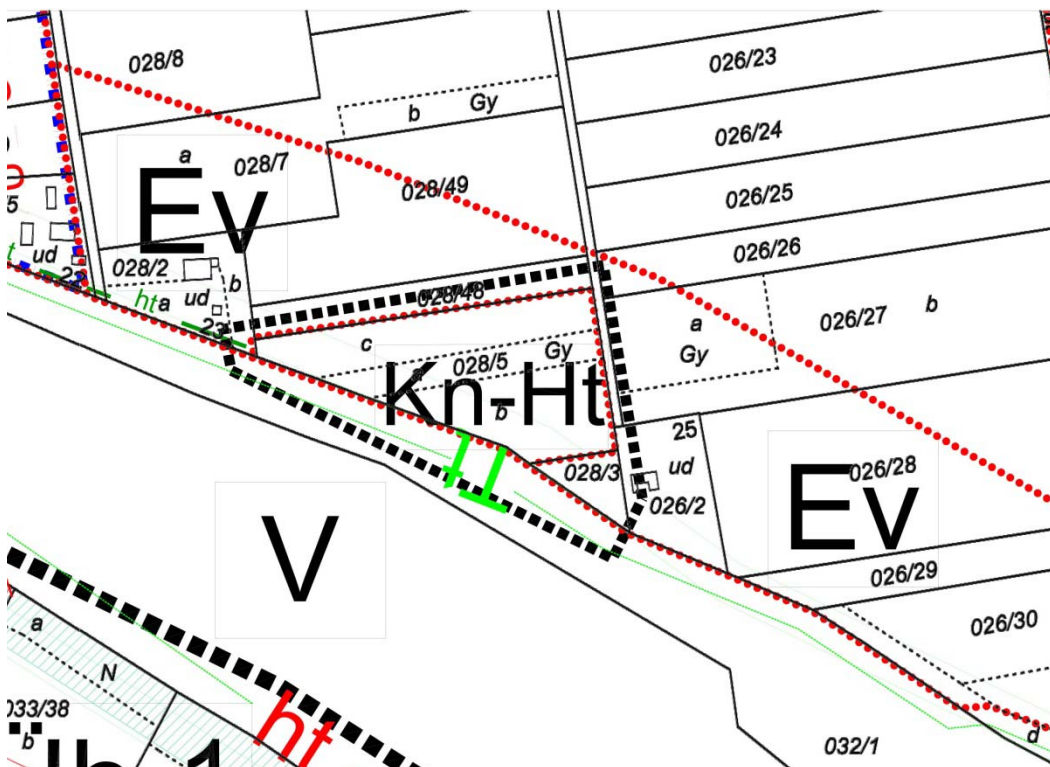
1.7 SZT-18 jelű tervlap módosítása: Erdőterület kijelölése a gyepmesteri telep mellett



1.11 Ipari Parkban új út kijelölése a 6471 hrsz (régi 0307/49 hrsz-ú.) területen



1.12 SZT-20. jelű tervlap módosítása: A kiseréti 028/5 hrsz-ú terület különleges beépítésre nem szánt horgászturisztikai központ övezetbe sorolása



SZT-18 Belterület Szabályozási terv jelmagyarázata




[illegible]

■■■■■ TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

SZT-20 Külterület szabályozási terv jelmagyarázata

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

	KÜLÖNLEGES TERÜLET- TEMETŐ
	ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET
	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

	ERDŐTERÜLET- GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ÖVEZET
	ERDŐTERÜLET- VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ÖVEZET
	ERDŐTERÜLET- EGÉSZSÉGÜGYI, SZOCIÁLIS, TURISZTIKAI RENDELTETÉSŰ ÖVEZET
	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	ÁLTALÁNOS BORVIDÉKI MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - VÍZMEDER, VÍZÁLLÁS
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - ÁRVÉDELMI TÖLTÉS
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - VÍZMŰ
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - ERDŐTERÜLET
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MG.TERÜLET
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚT
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - VASÚT
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - SÉTÁNY
	ZÖLDTERÜLET
	A TERVLAPON SZABÁLYOZOTT TERÜLET HATÁRA
	KÜLÖN TERVLAPON SZABÁLYOZOTT TERÜLETEK
	TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
	ÖVEZET JELE
	MEGLÉVŐ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET, EX LEGE VÉDETT TERÜLET HATÁRA (TERVEZETT NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA)
	TERVEZETT TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	TERVEZETT TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	TERVEZETT NATURA 2000 TERÜLET
	HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	TERVEZETT HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	ÁRVÍZ ÁLTAL VESZÉLYEZTETETT NYÍLT ÁRTÉR HATÁRA
	VÉDŐTÁVOLSÁG
	BE NEM ÉPÍTHETŐ TELEKRÉSZ
	RÉGÉSZETILEG VÉDETT TERÜLET
	BÁNYATELEK, ÁSVÁNYI NYERSANYAGLELŐHELY HATÁRA
	ZÖLDTERÜLET
	GYALOGÚT - SÉTÁNY

III. VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

MÓDOSÍTÁSOK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEI – KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

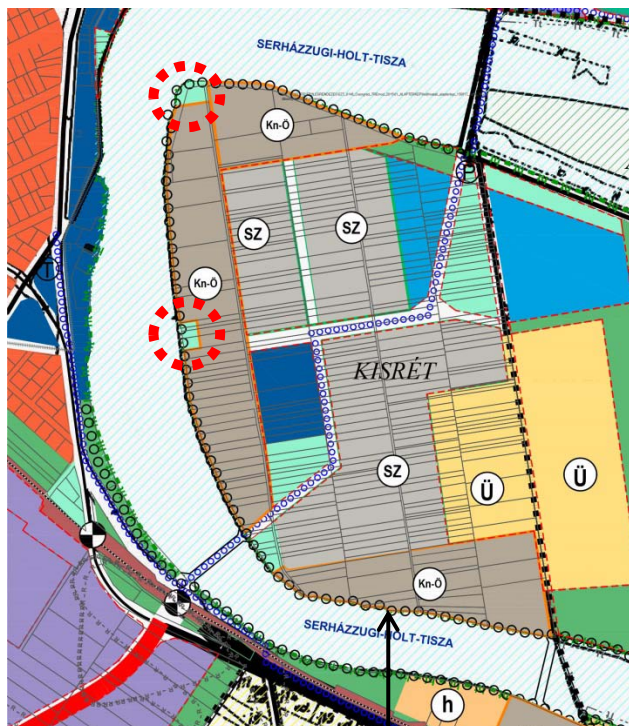
1. SZ. MÓDOSÍTÁS: BALTÁS ÉS KISRÉT KÜLTERÜLETI PARTSZAKASZÁN A TERVEZETT SÉTÁNY TÖRLÉSE

Csongrád város településszerkezeti terve a 7/02016. (I.28.) önk. határozattal módosult a Baltás és Kistrét területnek a Serházzugi Holt-Tiszával határos vízparti sáv használatát illetően. A településszerkezeti terv és a szabályozási terv a vízpart mentén parti sétányt jelölt ki a magántulajdonú ingatlanok igénybevételével. Az érintett ingatlanok közhasználat céljából való megvétele az önkormányzat számára jelentős költségekkel járna, így végrehajtása külső segítség nélkül belátható időn belül nem lehetséges. A képviselő-testület ezért a kijelölt sétány törlését határozta el. Ennek megfelelően mind a szerkezeti terv, mind a szabályozási terv ezen két részterületen módosításra kerül. A kistréti tervezett sétány mentén két helyen is zöldterület-közpark került kijelölésre, melyek elérhetősége és használata a törlésre kerülő sétány miatt okafogyottá válik, ezért azok beépülnek a Különleges beépítésre nem szánt ökoturizmus területbe (érintett ingatlanok: 4702/3-4, 4702/13-14, 4690-4692).

A 3 méter szélességű fenntartási sáv a magasabb rendű jogszabályok értelmében továbbra sem beépíthető. A beépítésre szánt területeken a parti sáv védelmét, beépíttetlenségét szolgálja a 6,0 méteres hátsóker, mely a vízpart felé eső oldalra értendő.

Kistréti tervezési terület

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV RÉSZLET



TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV RÉSZLET



Településszerkezeti terv változás:

1. Gyalogút jelölés lekerül a tervről
2. Zöldterület (Z) > Különleges beépítésre nem szánt ökoturizmus területbe kerül (Kn-Ö) 2010 m² + 1490 m², összesen 3500 m² nagyságban

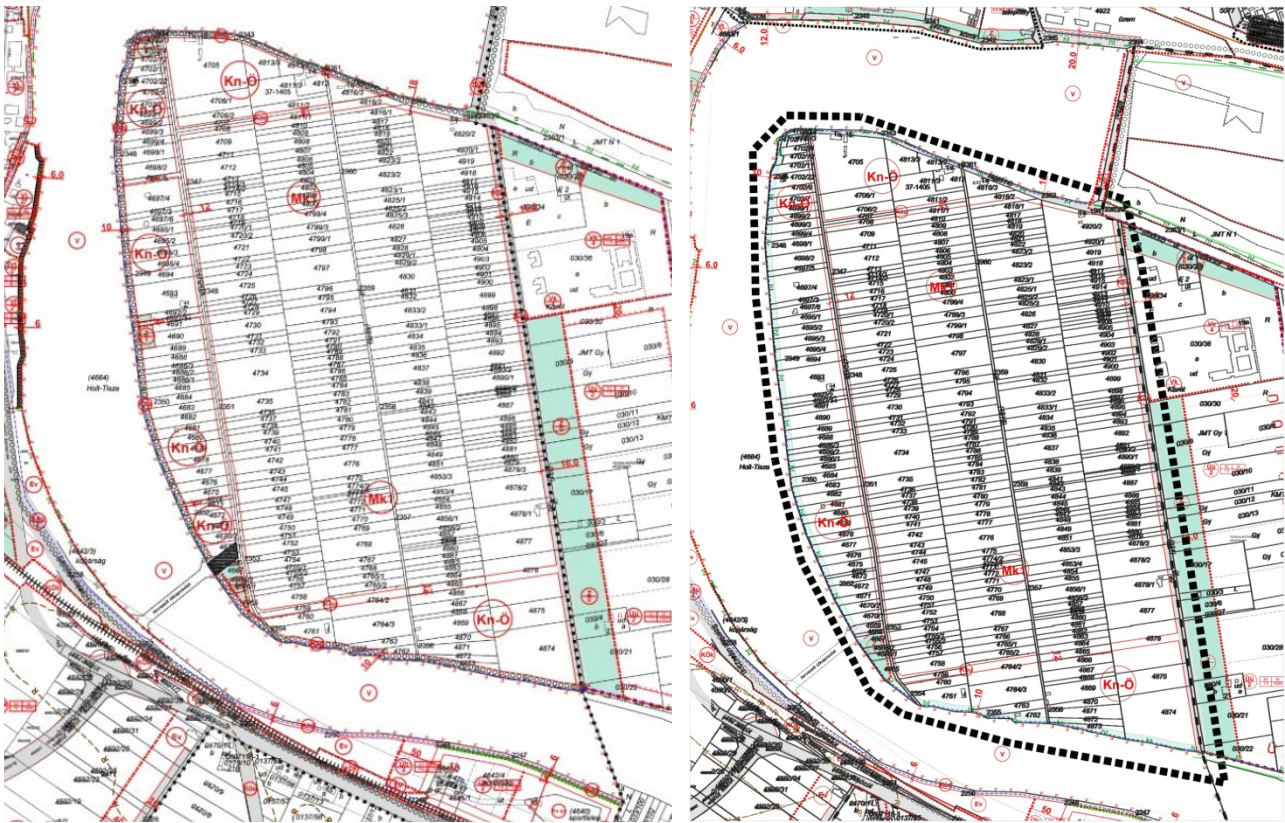
Szabályozási terv koncepció

A 4/2016. (I.29.) sz. önk. rendelettel módosított parti sávban a Kös jelű 10 m széles szabályozási vonallal jelölt sétány területe, valamint a gyalogút és kerékpárút jelölés törlésre kerül a szabályozási tervben, továbbá a kijelölt 2 db kisebb közpark területe is törlésre kerül. A különleges terület telkein jelölt 10 m széles telek be nem építhető része a parti sáv

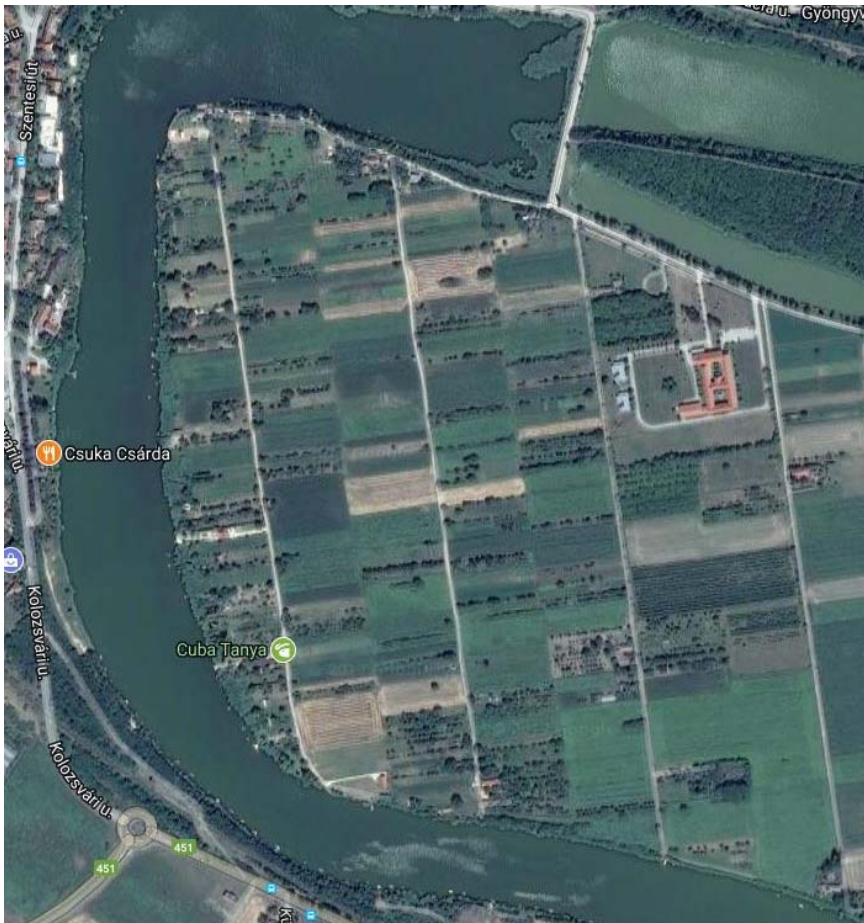
védelmét, beépíthetlenségét szolgálja, melyben a 3 méteres karbantartási sáv is benne van.

Hatályos Szabályozási terv részlet (32, 33, 39, 43 szelvények)

Szabályozási terv módosítás javaslat



1.ábra: Ortofotó a Kisrét területéről



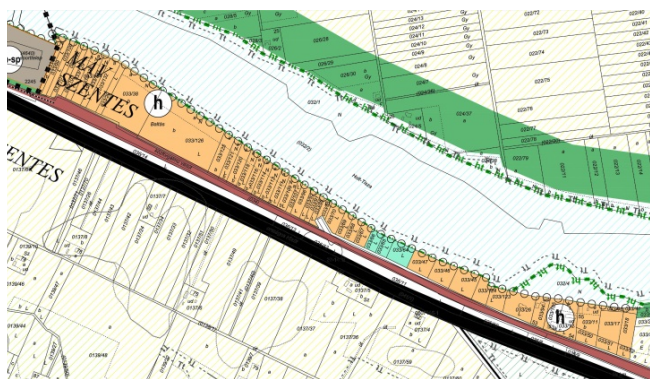
Baltás tervezési terület

Baltás területén a sétányhoz kapcsolódóan kijelölt 3000 m² nagyságú zöldterület megtartása mellett kerül törlésre a sétány jelölés.

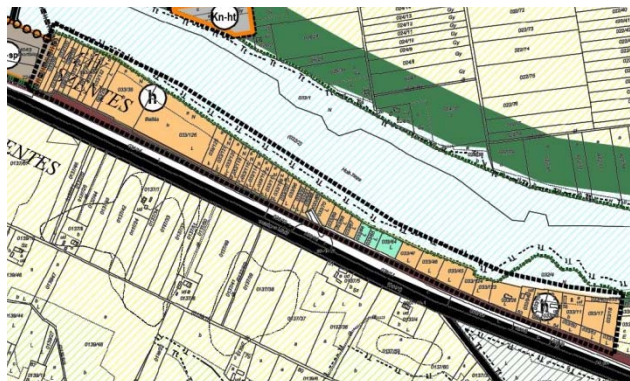
Településszerkezeti terv változás:

- ### 1. Gyalogút jelölés lekerül a tervről

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERVEZETI TERV RÉSZLET



TERVEZETT TELEPÜLÉSSZEKEZETI TERV RÉSZLET

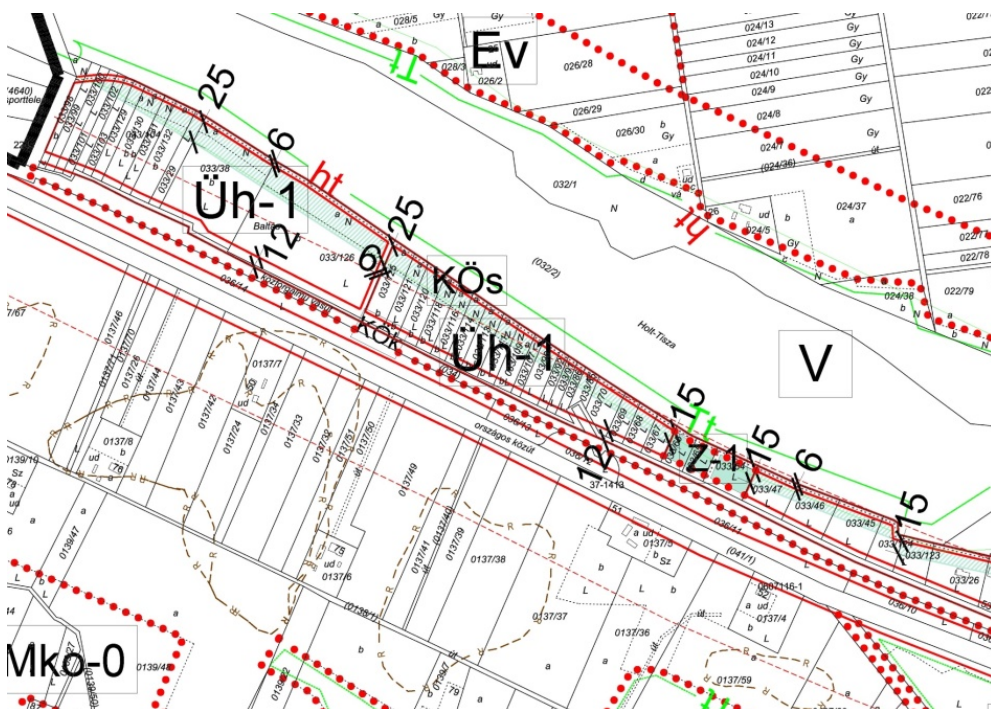


Szabályozási terv koncepció

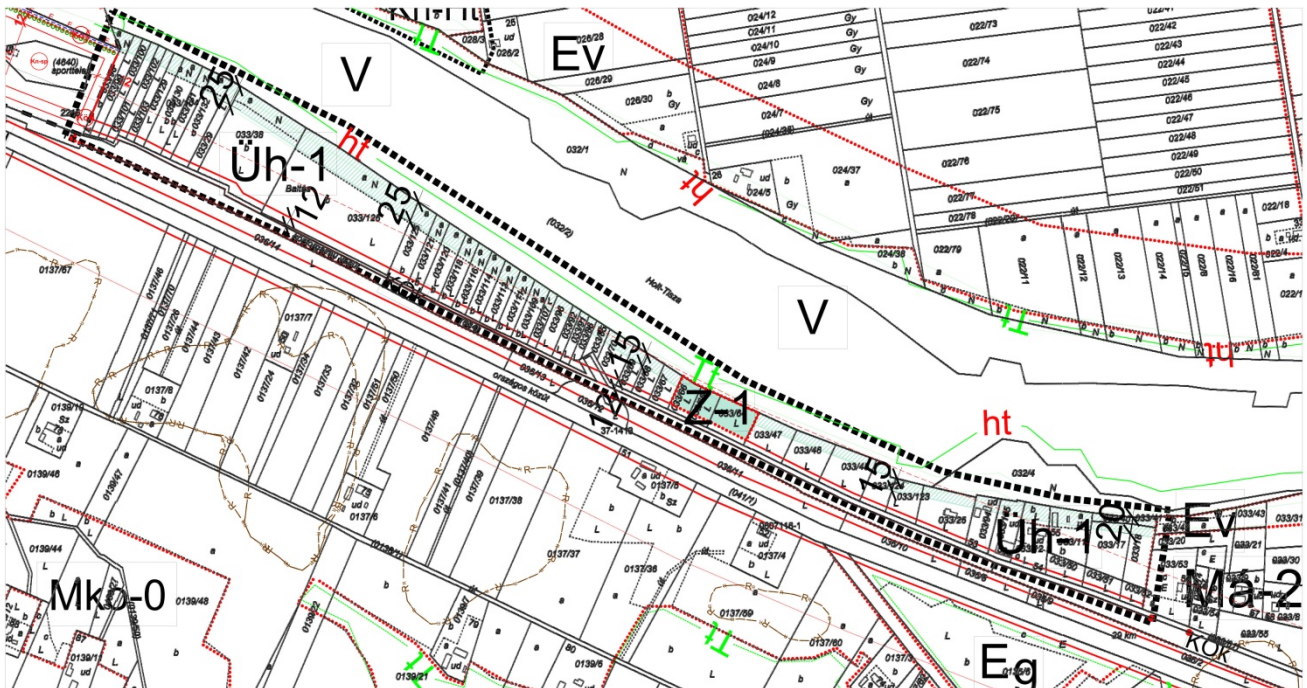
A 4/2016. (I.29.) sz. önk. rendelettel módosított parti sávban a Kös jelű 6 m széles szabályozási vonallal jelölt sétány területe, valamint a gyalogút és kerékpárút jelölés törlésre kerül a szabályozási tervben.

A 3 méter szélességű fenntartási sáv a magasabb rendű jogszabályok értelmében továbbra sem beépíthető. A beépítésre szánt területeken a parti sáv védelmét, beépítetlenségét szolgálja a 15-25 m széles telek be nem építhető része.

Hatályos Szabályozási terv részlet (SZT-20 tervlap részlet)



Szabályozási terv módosítás javaslat



Ortofotó a Baltás tervezési területről



2. SZ. MÓDOSÍTÁS: A MKO0 MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETBEN A MEGLÉVŐ TANYÁS TELKEK FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEINEK, BEÉPÍTHETŐSÉGEINEK BIZTOSÍTÁSA (TÉRKÉPI VÁLTOZTATÁST NEM IGÉNYEL)

A hatályos HÉSZ korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko0 övezetére vonatkozó 43. § (3) bekezdése az övezet területén új épületek építésére nem ad lehetőséget.

A HÉSZ mezőgazdasági területekre vonatkozó 38. § (6) bekezdése pedig általánosan a teljes mezőgazdasági területen ad lehetőséget a tanyás telkek beépíthetőségére. Ennek az ellentmondásnak a feloldására a HÉSZ 43. § (3) bekezdését a következők szerinti javasoljuk pontosítani:

„(3) Az Mko0 jelű övezetek területén - a 38. § (6) bekezdés szerinti tanyás telkek kivételével - új épületek nem létesíthetők, a meglévő épületek azonban felújíthatók.,,

A pontosítás a mezőgazdasági területek szabályozásában változást nem jelent mivel a HÉSZ 38. § (6) és 43. § (3) bekezdés közötti eltérő értelmezhetőséget teszi egyértelművé.

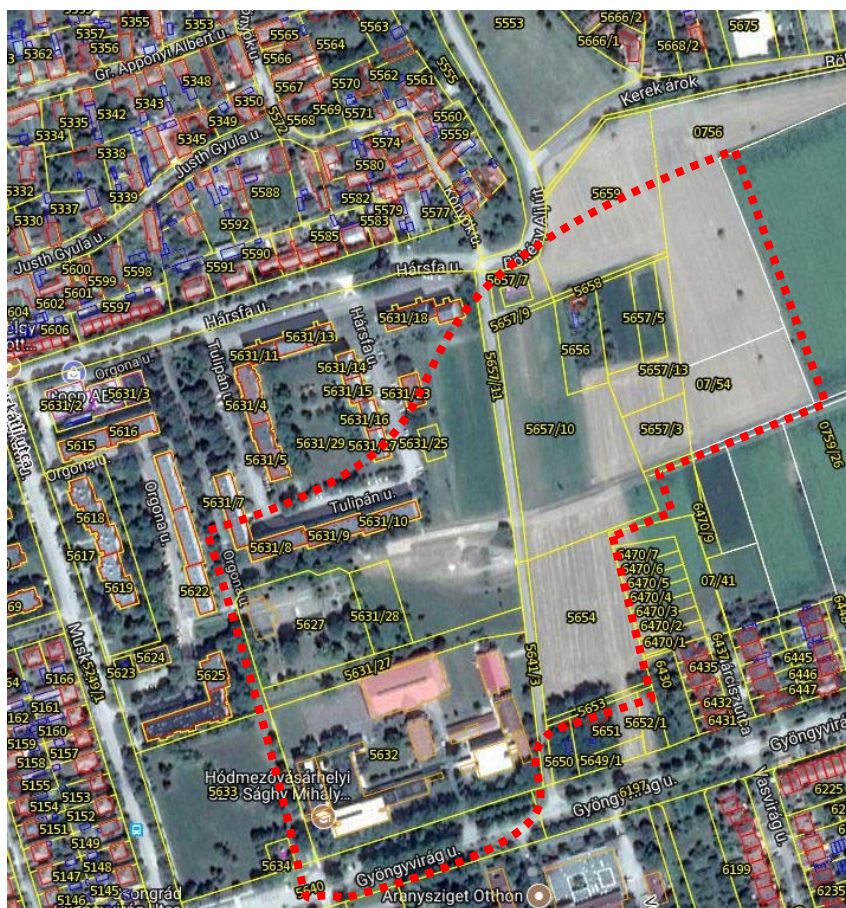
A módosítás hatása: A pontosítás a város környezetminőségére, tájképi, természeti értékeire kedvezőtlen hatással nem lesz. Megerősíti a hatályos terv azon szándékát, hogy a meglévő tanyák fejlesztési lehetőségét biztosítani kell.

3. ÉS 4. SZ. MÓDOSÍTÁS: A KERÉK-ÁROK ÉS A GYÖNGYVIRÁG UTCA KÖZÖTTI TÖMBÖK FELÜLVIZSGÁLATA

Az építménymagasságok felülvizsgálata a Vt-6 és Lk-1 építési övezetekben

A hatályos helyi építési szabályzat szerint a még beépítetlen tervezési területen a legnagyobb építménymagasság a Vt-6 építési övezetben: 6-7,5 m, az Lk-1 építési övezetben pedig: 6-12,5 m. A szomszédos beépült tömbökben ez az érték az Lk-3 építési övezetben max. 4,5 m. Az érintett építési övezetekben településképi megfontolásokból a maximális építménymagasságok csökkentését határozta el a város Önkormányzata.

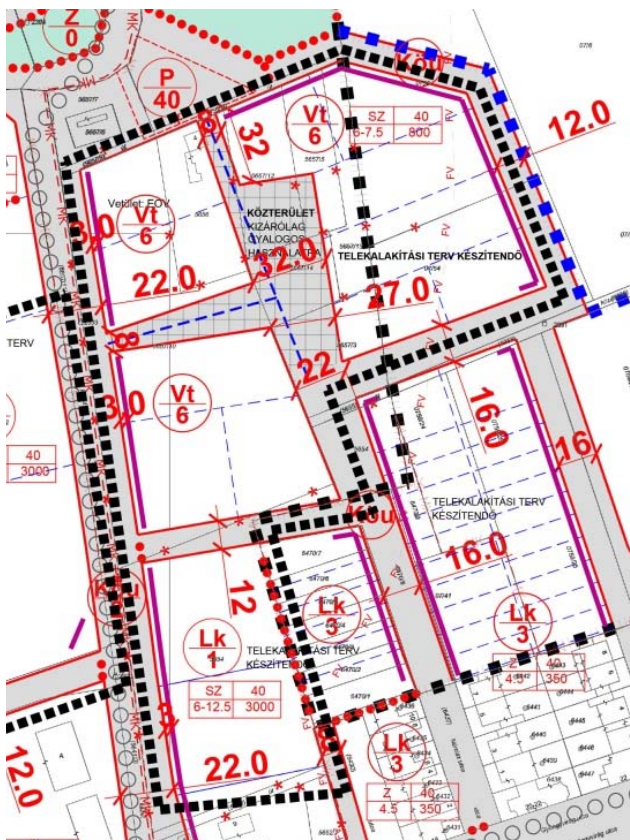
Ortofotó a bökényi tervezési területről



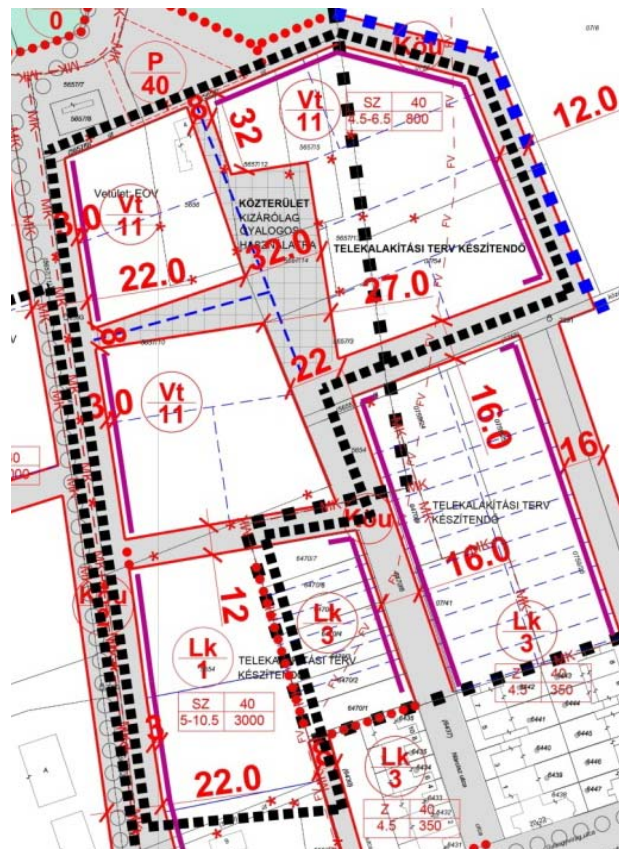
Bökényi településközpont vegyes és lakóterület fejlesztések helyszínei



Hatályos Szabályozási terv részlet (25, 26 szelvények)



Szabályozási terv módosítás javaslat



A hatályos szabályozási tervben Vt-6 építési övezet van meghatározva a városi termálfürdő területén belül is, ezért a bökényi fejlesztési területen egy új Vt-11 építési övezet kialakítását javasoljuk, ahol a legkisebb-legnagyobb építménymagasság 4,5-6,5 m.

A rendelet tervezet szerint a 22. § (4) bekezdés táblázata kiegészül a Vt-11 építési övezettel. Összehasonlításuként a meglévő Vt-6 övezet helyett az alábbi paramétereket javasoljuk:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	Beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %	max. szintter. mutató	(legkisebb-) legnagyobb építmény-magassága (m)
Vt-6	SZ	40	800	20	1,0	6-7,5
Vt-11	SZ	40	800	20	1,0	4,5-6,5

A kisvárosias Lk-1 építési övezetben ugyancsak kisebb építménymagasság javaslatot tartalmaz a terv. Az Lk-1 építési övezet a város kialakult területein is meg van határozva, de ezeken a területeken a meglévő beépítés nem haladja meg a 3 szintet, így a 6-12,5 m helyett az 5-10,5 legkisebb-legnagyobb építménymagasság javasolt.

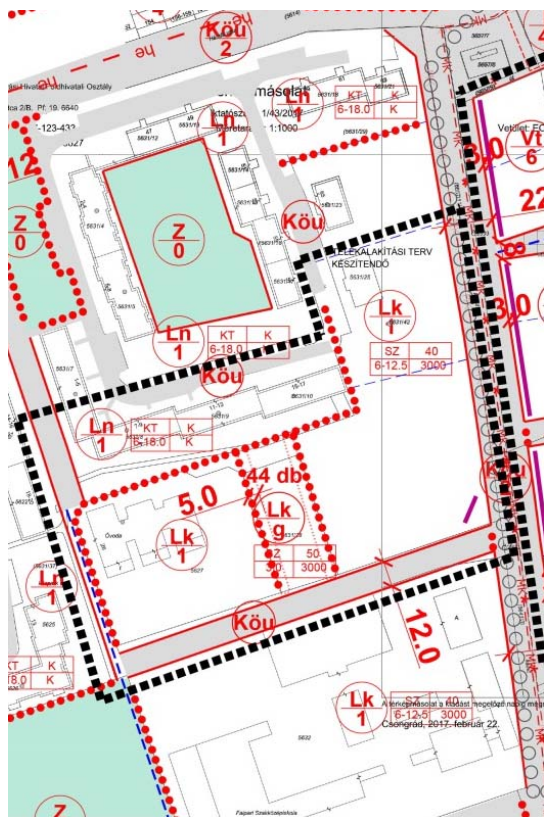
A rendelettervezet 1. § szerint a 17. § (4) bekezdés táblázatában az Lk-1 jelű építési övezet legkisebb-legnagyobb építménymagassága az alábbi módon változik:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	Beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %	max. szintter. mutató	(legkisebb-) legnagyobb építmény-magassága (m)
Lk-1	SZ	40	3000	40	1,6	5,0-10,5^{IV}

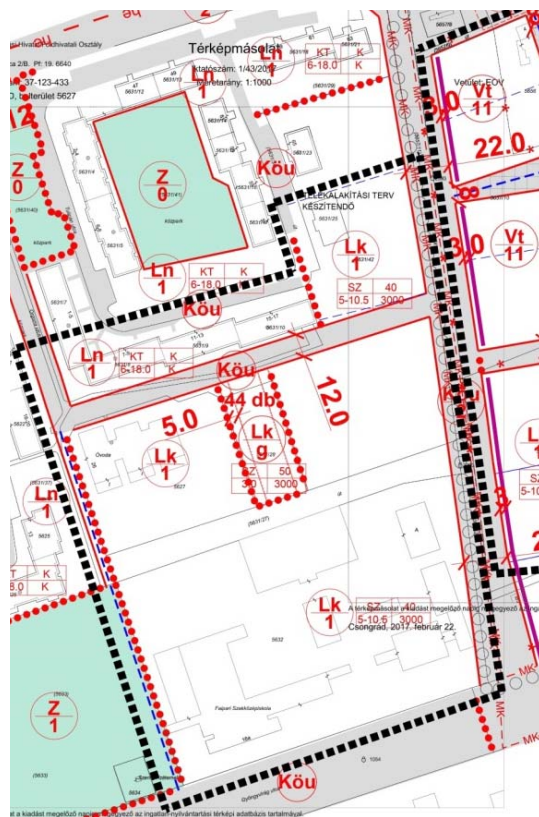
Út áthelyezése az Óvoda mellett

A bökényi terület részben már beépített területén az Orgona utcában, az 5627 hrsz-ú Bökényi Óvoda ingatlantól délre található 5631/27 hrsz-ú kiépítetlen út területe áthelyezésre kerül az óvoda északi részére.

Hatályos Szabályozási terv részlet (25, 26 szelvények)



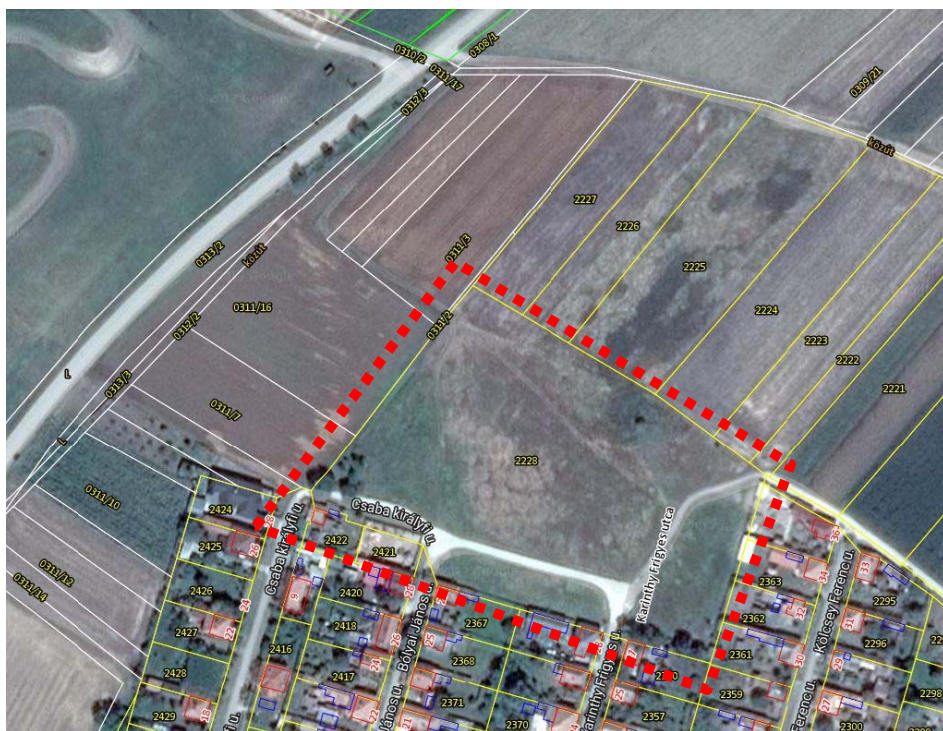
Szabályozási terv módosítás javaslat



A 12 m szélességű tervezett út nyomvonala az Lk-1 építési övezet területei között és az Ln-1 nagyvárosias 5 szintes épületek előtt haladna. A nyomvonal figyelembe veszi a meglévő közmű létesítményeket is. A tervezési területen belül halad át egy meglévő víznyomócső, melynek védelme (3 m az épületektől való védőtávolsága) és megközelítése érdekében a közterületek szerkezetének kisebb módosítására is sor kerül.

5. SZ. MÓDOSÍTÁS: NAPELEMPARK SZÁMÁRA KÜLÖNLEGES TERÜLET KIJELELÉSE TÖBB HELYSZÍNE**6. SZ. MÓDOSÍTÁS: A KÉTMETETŐ ÚT MELLETTI GAZDASÁGI TERÜLETEK FELTÁRÁSÁRA KIJELELT UTAK SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ÉS NYOMVONALÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA****7. SZ. MÓDOSÍTÁS: ÖVEZETI JELEK PÓTLÁSA A KÉTMETETŐ ÚT MELLETTI TERÜLETEN****1. helyszín az Ipari park déli területén a 2228/1-4 hrsz-ú önkormányzati terület**

Az Ipari Park területétől dél-nyugatra fekvő önkormányzati tulajdonban lévő 2228/1-4 hrsz-ú telken napelempark létrehozását tervezi az önkormányzat. A hatályos terv szerint kertvárosias lakóterület és zöldterület besorolásban van az 1,88 hektár nagyságú terület. A fejlesztési terület és északi környezete még beépítetlen terület.



A nemrég készült változási vázrajz szerint a 2228 hrsz-ú terület megosztásából a Bólyai és Karinthy utcák meghosszabbításában a Csaba királyi útca felé kialakításra került egy utca és két db. telek, mely a helyszíni állapotnak ugyan megfelel, de nincs összhangban a hatályos szabályozási tervvel.

Változási vázrajz (2016. szeptember)

A 2228/4 hrsz-ú ingatlan keleti oldalán található egy vízállásos területnek jelölt mélyedés, a Karinthy Frigyes utca és a Kölcsey Ferenc utca között, ezért ott javaslatunk szerint a tervezett zöldterület egy része kerülne kialakításra.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZEKEZETI TERV RÉSZLET



TERVEZETT TELEPÜLÉSSZEKEZETI TERV RÉSZLET



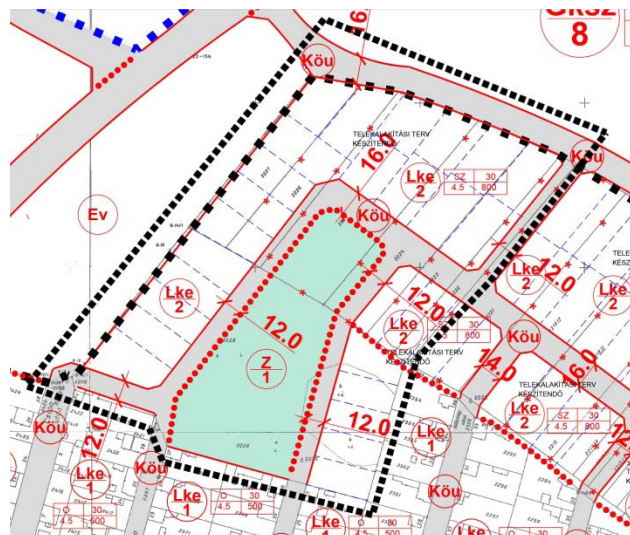
A napelempark kijelölése miatt a tervezett kertvárosias lakóterület határa és a zöldterület határa is módosításra szorul. Az 1 hektár nagyságú zöldterület új szerkezete körülvenné a napelemparkot, mintegy puffert képezve a lakóterületek felé. A tervezett napelempark déli oldalán az utca határolná a lakóterületet a napelemtől.

Területfelhasználás változások:

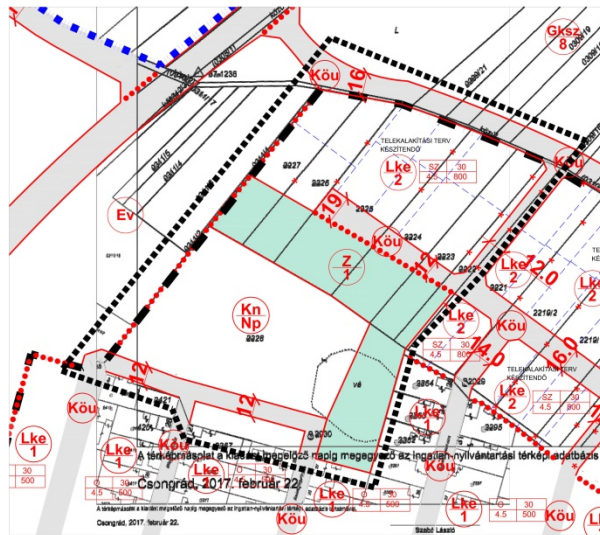
HRSZ	Területfelhasználás	Meglévő terület nagysága	Tervezett terület nagysága
2228	Kertvárosias lakóterület	1,13	0,35
	Zöldterület	0,75	0,31
	Különleges beépítésre nem szánt napelempark	-	1,23
2222-	Kertvárosias lakóterület	2,2	1,38
2227	Zöldterület	-	0,82

A szabályozási terv javaslata szerint az Lke-2 építési övezet a Z-1 övezet és az új Kn-Np övezet határa a szükséges feltáró utcákkal kerül kialakításra. A 2228/4 hrsz-ú ingatlan déli határán a változási vázrajz szerinti utca kiszabályozásra kerül. Fontos, hogy a déli irányú kialakult lakóterület felől a napelempark határán egy magasabb tömör zöldsáv térelválasztóként alakuljon ki a lakókörnyezet vizuális zavartalanúsága elősegítésére. Erre vonatkozó előírás készült az övezethez.

Hatályos Szabályozási terv részlet (1 és 2 szelvények)



Szabályozási terv módosítás javaslat



2. helyszín: Kéttemető út menti területek felülvizsgálata, ezen belül az utak nyomvonalának felülvizsgálata, a hiányzó övezeti jel pótlása a temető melletti gazdasági területen és az új napelempark kialakítása

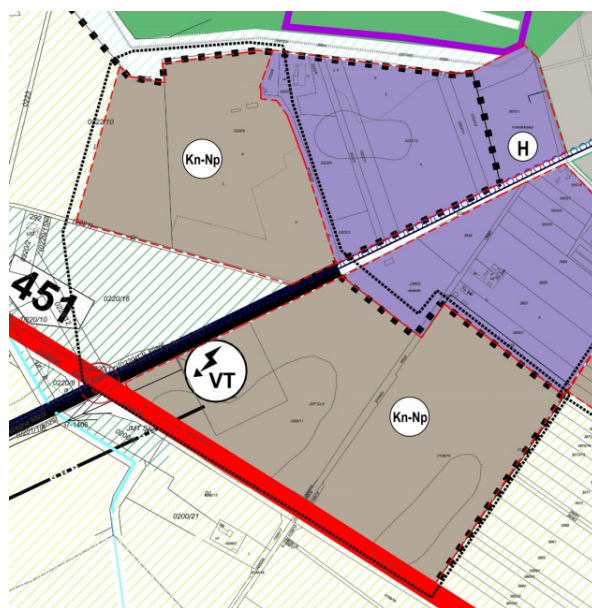
A Kéttemető út menti tervezett, fejlesztésbe még nem vont gazdasági területen az önkormányzat napelempark számára kíván területet kijelölni. Ennek megfelelően a kívánt nagyságban Különleges beépítésre nem szánt napelempark kerül kijelölésre tervezett erdőterület és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület helyett.



HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZEKEZETI TERV RÉSZLET



TERVEZETT TELEPÜLÉSSZEKEZETI TERV RÉSZLET



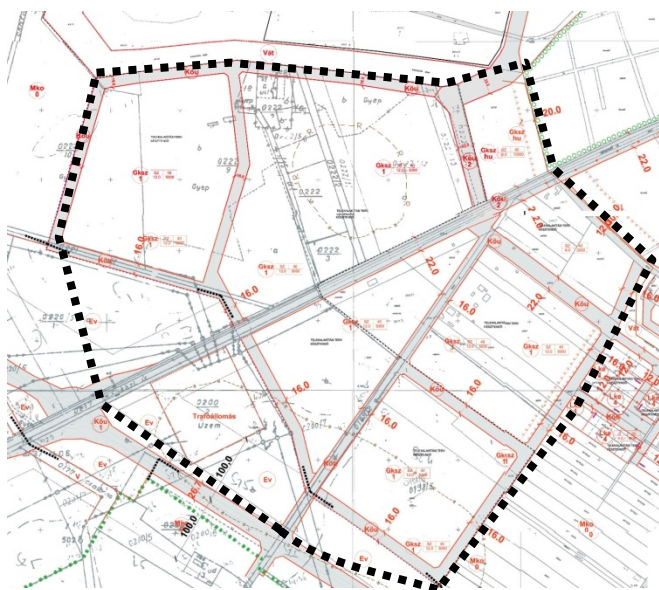
Területfelhasználás változások:

HRSZ	Területfelhasználás	Meglévő terület nagysága	Tervezett terület nagysága
0229 0222/10	Erdőterület	7,94	0
	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,8	0
	Különleges beépítésre nem szánt napelempark	-	8,74
0200/2, 0200/11, 0198/19	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	1,9	0
	Erdőterület	12	0
	Különleges beépítésre nem szánt napelempark	-	15,4
	Közlekedési és közműterület	1,5	-

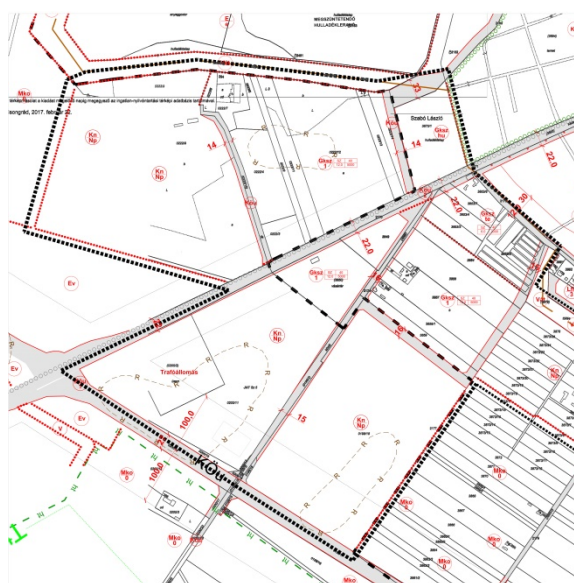
A szabályozási tervi javaslat megszüntet több feltáró utat, melyek olyan magántulajdonú területet érintettek, ahol a tulajdonos fejleszteni kíván. Ilyen a 0229 hrsz-ú területen észak-déli irányban áthaladó tervezett út, a fejlesztési terület északi határán tervezett út, a 0200/11 és 0198/19 és a 3854 hrsz-ú ingatlant érintő utak. A tervezett napelempark és gazdasági terület határán viszont javasoljuk az utak kialakítását a tervezet szerint már meglévő dűlőutak szélesítésével, valamint új útként a 0198/19 és 3859 hrsz határán.

A hiányzó Gksz-te építési övezeti jel felírásra került a temető melletti tömbre.

Hatályos Szabályozási terv részlet (22., 23., 30., 31. szelvények)



Szabályozási terv módosítás javaslat



3. helyszín: Alsóvárostól délre fekvő terület felülvizsgálata

Alsóváros határán húzódó másodlagos töltéstől délre (3878 hrsz telekhatárától délre) a jelenleg mezőgazdasági területként hasznosított, kertvárosias lakóterület fejlesztésnek fenntartott tartalék területen (14 db telket érintve) szintén napelemparkot kíván létesíteni a város az előző módosításban szereplő napelempark szomszédságában, ezért e szerint módosul a terv.

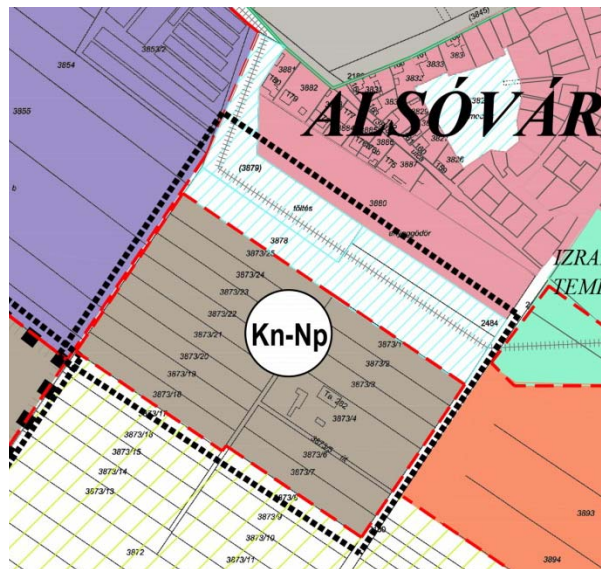
Területfelhasználás változások:

HRSZ	Területfelhasználás	Meglévő terület nagysága	Tervezett terület nagysága
3873/1-3873/7,	Kertvárosias lakóterület	2,8	0

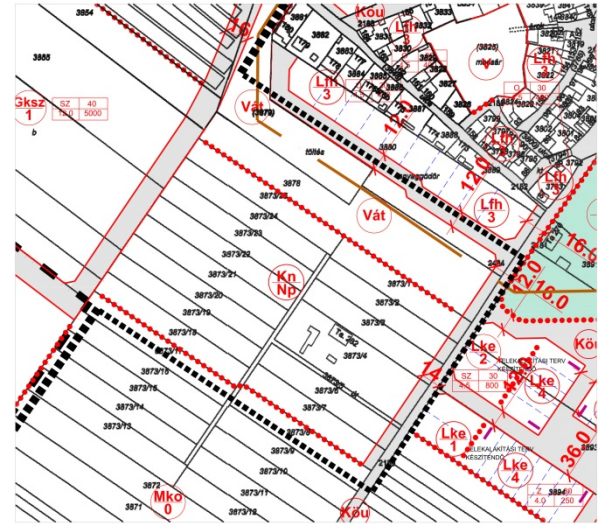
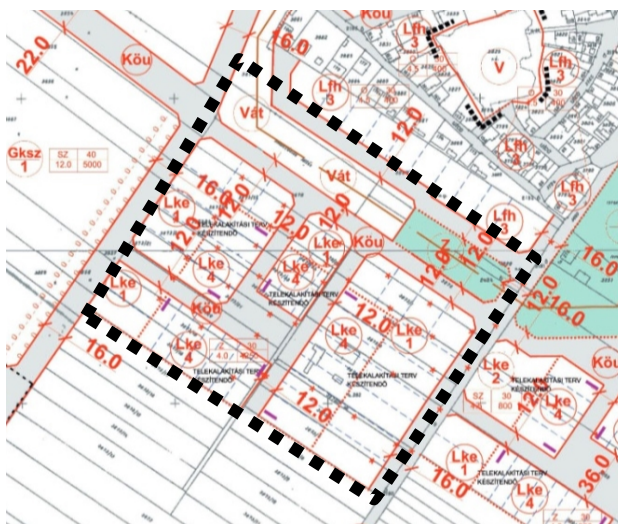
3873/18-3873/25	Különleges beépítésre nem szánt napelempark	0	2,8
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZEKEZETI TERV RÉSZLET		TERVEZETT TELEPÜLÉSSZEKEZETI TERV RÉSZLET	



Hatályos Szabályozási terv részlet (31. szelvény)



Szabályozási terv módosítás javaslat



Mind a 3 helyszínen új Kn-Np övezet kialakítása történik a Hész-ben 47/D. §-ként, melynek előírásai a következők:

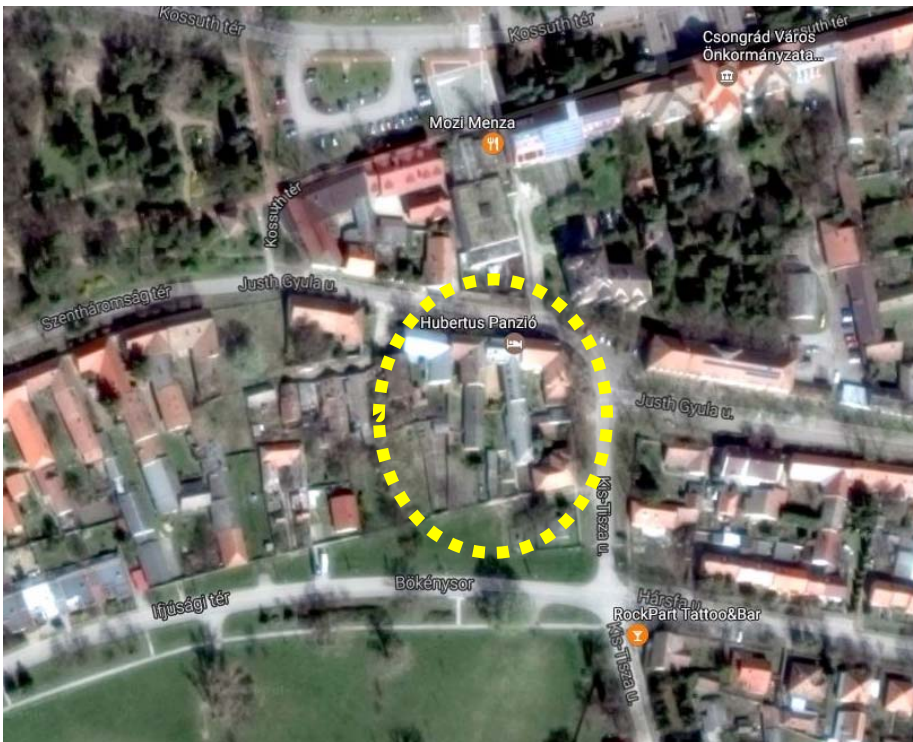
- A különleges terület - napelempark területén napelemek és az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- Az övezet területén 1 %-ban a park fenntartását szolgáló épületek létesíthetők.
- A napelempark lakóterülettel határos telekhatára mentén legalább 1,8 méter magas, nem átlátszó élő sövénykerítést kell létesíteni és rendszeresen karbantartani.
- A meglévő transzformátorállomás építményei felújíthatók, bővíthetők. A napelemek és az ahhoz kapcsolódó építmények csak úgy létesíthetők, hogy a meglévő transzformátor állomás területét ne zavarják.

Tekintettel arra, hogy a transzformátor állomás a hatályos tervben közlekedési és közmű övezetben van, ezért az energiaszolgáltató létesítmény és környezete egységesen ebbe a Kn-Np övezetbe kerülne, ezért lényeges, hogy a meglévő állomás funkciója fennmaradjon, amíg szükséges.

8. SZ. MÓDOSÍTÁS: JUSTH GYULA UTCAI INTÉZMÉNY ÉPÍTÉSI ÖVEZETÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA

A hatályos terv szerint a volt rendőrség épülete Vt-6* építési övezetbe tartozik. Tekintettel arra, hogy a karakteres polgári épület hasznosítása megváltozott szociális intézményre, a bővítési szándék miatt új övezet megalkotására van szükség, mert a meglévő Vt övezetek paraméterei nem felelnek meg az adott beépítésnek. A jelenlegi beépítettség már most eléri a 65%-ot, ezért a 70%-os beépíthetőség ebben az kistelkes tömbben szükségszerű. Emellett az építménymagasság növelését is kérték, mivel az épület most 2 szintes, így a meglévő 4,5-5,5 max. építménymagasság 7,5 méterre módosul az új Vt-12 építési övezetben. A Justh Gy. utca túloldalán és a Kossuth téren ennél 2 szinttel magasabb épületek épültek, ezért településképi szempontból nem jelent kedvezőtlen változást a magasabb beépítés. A módosítás hatására a két szintes épületen egy tetőtér építése is lehetséges. A legkisebb kialakítható telekméret 800 m²-ről 500 m²-re változik a kialakult állapottal összhangban. Az új Vt-12 építési övezet határa 4 db ingatlant érint a tömb keleti végén, melybe a panzió telke is beletartozik: 4967, 4968, 4966 és 4969 hrsz.

Tervezési terület ortofotója



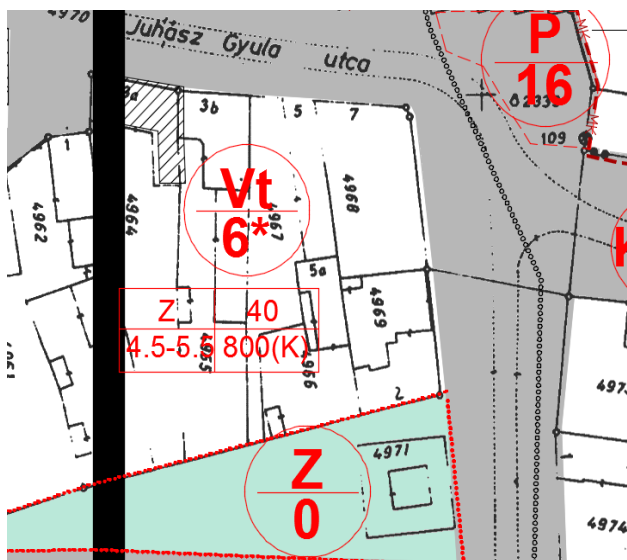
Utcakép a Justh Gyula és Kis-Tisza utca sarkáról



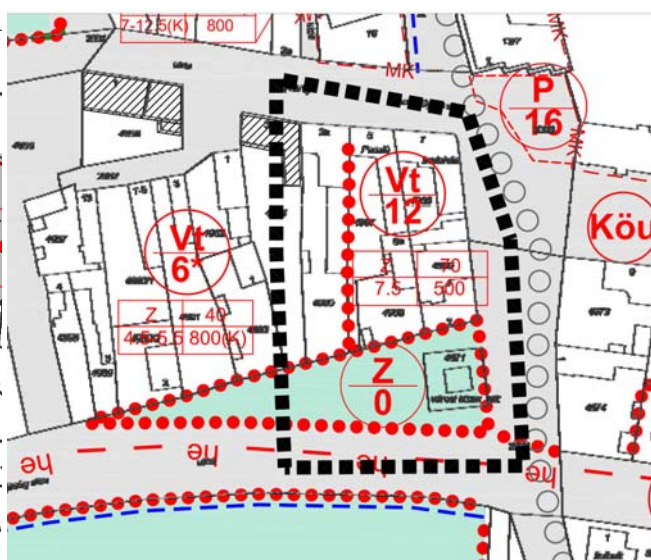
Hész módosítás bemutatása a meglévő Vt-6* és az új Vt-12 övezet feltüntetésével:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	Beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %	max. szintter. mutató	(legkisebb-) legnagyobb építmény-magassága (m)
Vt-6*	Z/O	40	800	20	1,2	4,5-5,5
Vt-12	Z	70	500	10	2,0	7,5

Hatályos Szabályozási terv részlet (24. és 25.. szelvény)



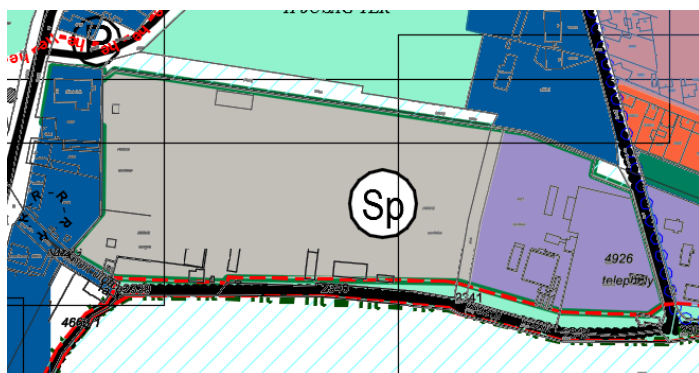
Szabályozási terv módosítás javaslat



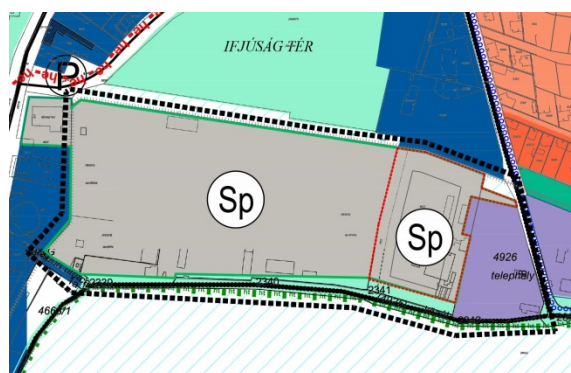
9. SZ. MÓDOSÍTÁS: A VÁROSI SPORTTELEP MELLETTI 4927 HRSZ-Ú TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA SPORTCSARNOK ÉPÍTÉSE ÉRDEKÉBEN. GKSZ > KSP

A jelenleg kertészeti telepként hasznosított 4927 hrsz-ú ingatlan területén a város sportcsarnok építésére tervez pályázatot beadni. Az ingatlan jelenleg kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe van besorolva, ezért a különleges sportterület kibővül ezen a területen. A Holt-Tisza partján tervezett sétány és zöldterület változatlanul megmarad a tervben.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZEKEZETI TERV RÉSZLET



TERVEZETT TELEPÜLÉSSZEKEZETI TERV RÉSZLET



Területfelhasználás változások:

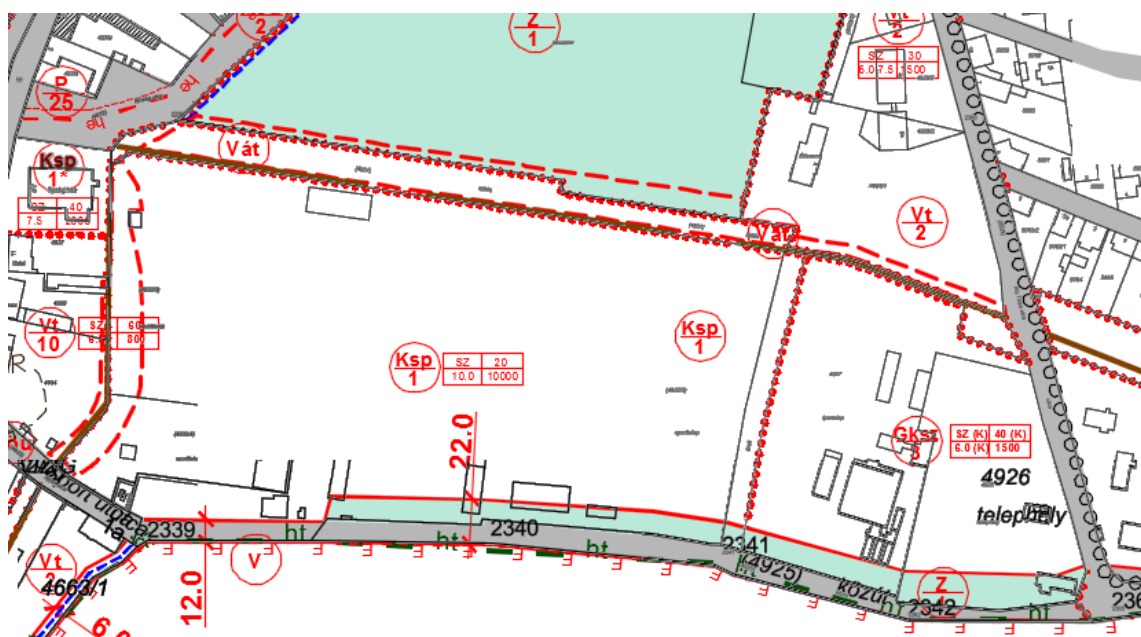
HRSZ	Területfelhasználás	Meglévő terület nagysága	Tervezett terület nagysága
4927	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	1,0	-
	Különleges beépítésre szánt sportterület	-	1,0

A szabályozási koncepció tartalmazza a Ksp-1 építési övezetben a beépíthetőség 20%-ról 40%-ra és az építménymagasság 8,0 méterről 12 méterre emelését.

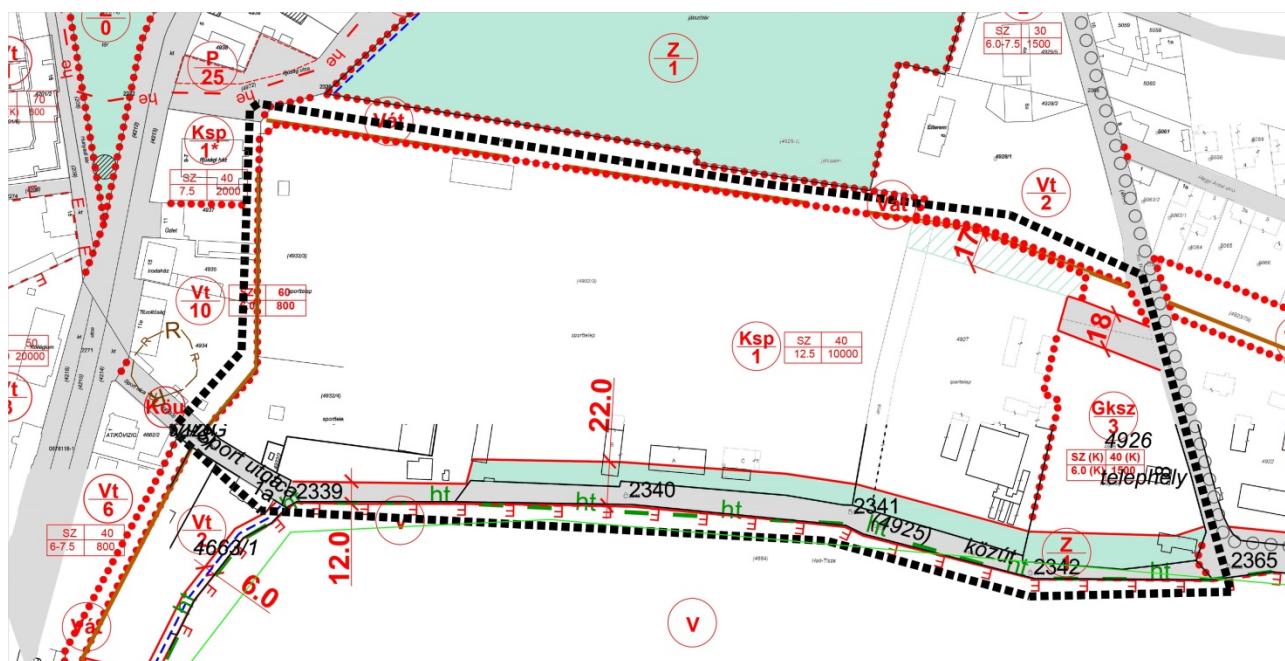
AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	Beépítés módja	legnagyobb beépíthetősége %	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %	max. szintter. mutató	(legkisebb-) legnagyobb építmény-magassága (m)
Ksp-1	SZ	40	10.000	20	0,8	12

A szabályozási tervi javaslat szerint a meglévő töltés felőli oldalon egy telek be nem építhető zöldfelületként fenntartandó területsáv kerül kijelölésre a térbeli elválasztás miatt. Valamint a meglévő vízvezető árok lefedésére vagy megszüntetésére az alábbi előírás javasolt: Építési telek területén áthaladó vízvezető árok csak a kezelő jóváhagyásával és/vagy a vízügyi hatóság hozzájárulásával fedhető le, illetve az árok előírás szerinti kiváltása esetén szüntethető meg.

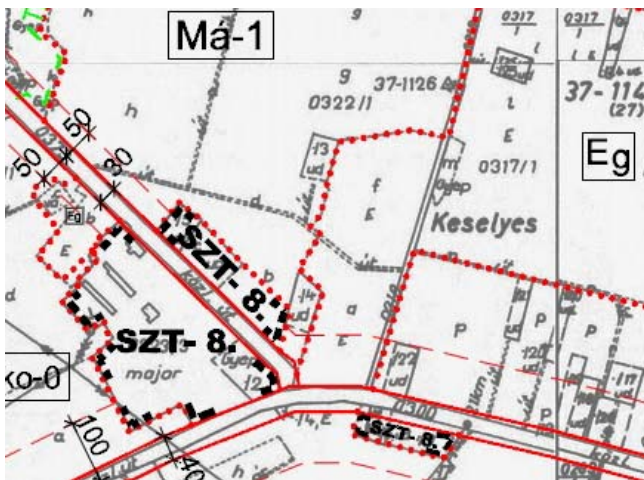
Hatályos Szabályozási terv részlet (24. és 25. szelvény)



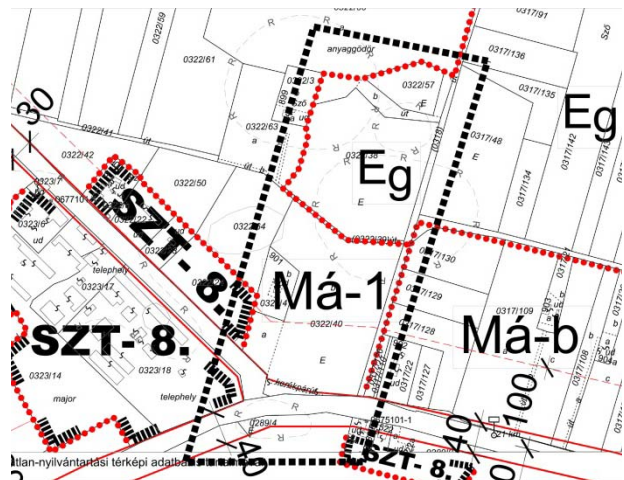
Szabályozási terv módosítás javaslat



Hatályos Szabályozási terv részlet (SZT-20 tervlap részlet)



Szabályozási terv módosítás javaslat



A szabályozási terv módosítása során a szomszédos Má-1 övezetbe kerül a 0322/40 hrsz-ú terület. A tervezett szabályozási vonal is korrekcióra szorul a megépült kerékpárút miatt, így a 0322/40 hrszú ingatlan főút felőli oldalán szűkül a terület nagysága.

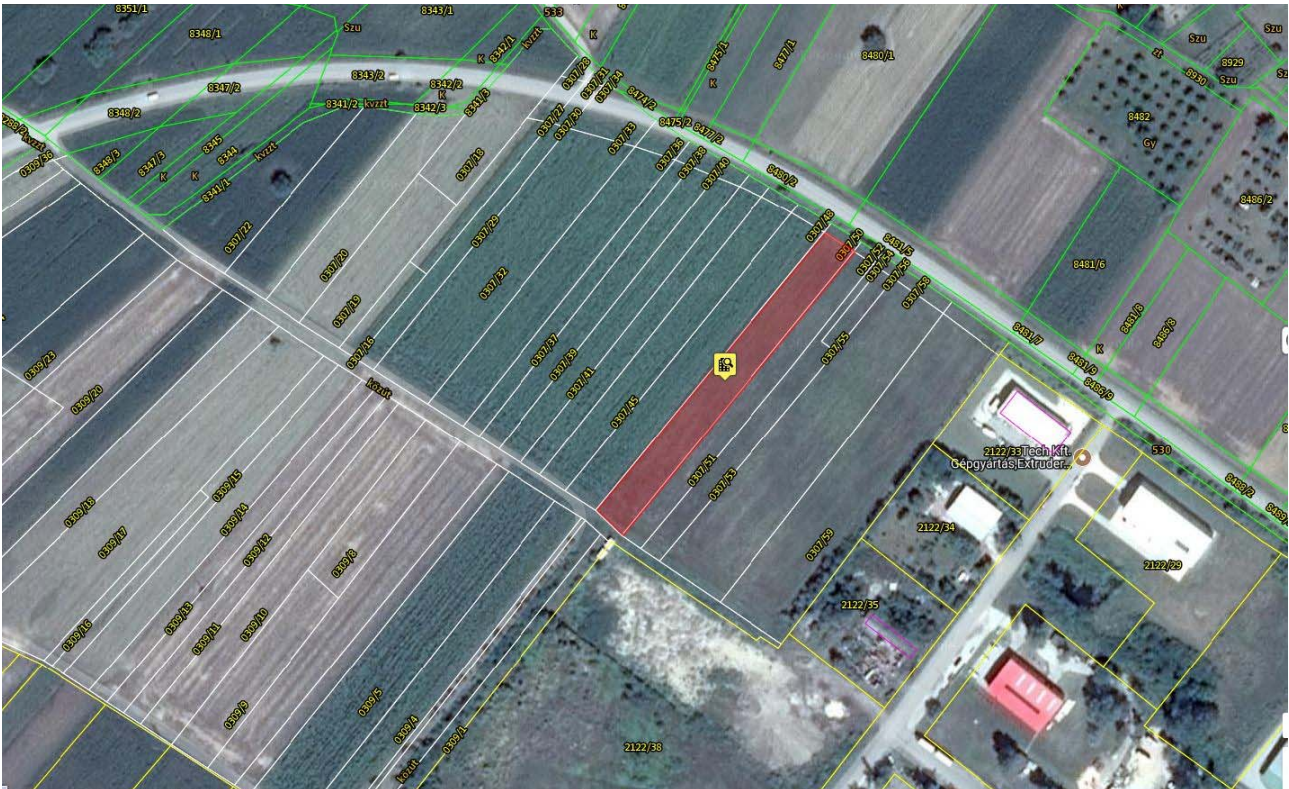
Utcakép a 0322/40 hrsz-ú ingatlanról



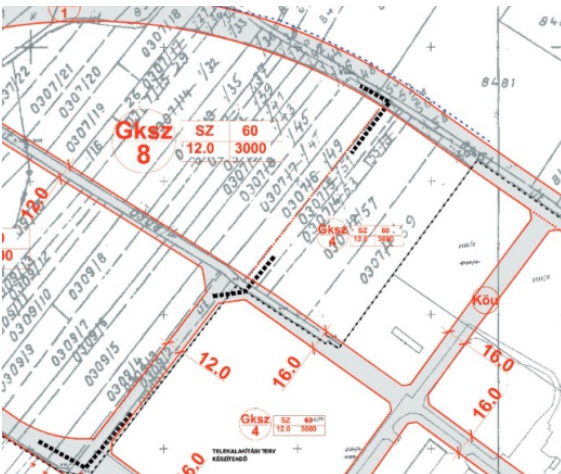
11. SZ. MÓDOSÍTÁS: AZ IPARI PARK TERÜLETÉN, A 0307/49 HRSZ-Ú TELKEN ÚJ ÚT KIJELELÉSE

Az Ipari Park feltárása a jelenleg előírt telek méretek mellett az északi részen nehézkes, ezért szükséges új út kijelölése a terület jobb kihasználása érdekében. A már meglévő 6479 hrsz-ú (korábban 0309/2 hrsz) között északi folytatása lenne az új közterület, a 6471 hrsz-ú (korábban 0307/49 hrsz) terület igénybevételével, mely északon csatlakozik az Ipari Park elkerülő úthoz. Előbbi déli irányú közút 12 m szélességre tervezett a hatályos tervben, és belecsatlakozik a Kenderföldek utcája 16 m szélességben kiszabályozott közterületébe.

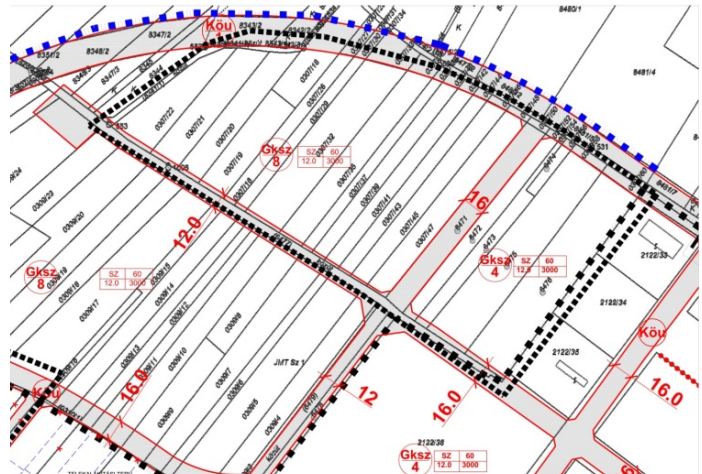
Ortofotó a tervezési területről



Hatályos Szabályozási terv részlet (2. szelvény)



Szabályozási terv módosítás javaslat



12. SZ. MÓDOSÍTÁS: A KISRÉTI 028/5 HRSZ-Ú TERÜLET KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT HORGÁSZTURISZTIKAI CÉLÚ ÖVEZETBE SOROLÁSA

A Holt-Tisza partján fekvő, 028/5 hrsz-ú telket horgászat, valamint rendezvény és sport-rekreációs tevékenység céljára használja a tulajdonosa Villan-tó Horgász és Szabadidőpark néven. A helyi és térségi szinten is népszerű szabadidőpark 0,82 hektár nagyságú területén jelenleg kisebb építmények (8 db 4 ágyas faház, sportpályák, pavilonok, teraszok, medence, tó, vizesblokk konténer, szennyvíz oldómedence stb.), elsősorban szabadidős létesítmények találhatók.

Villan-tó Horgász- és szabadidőpark



Helyszínrajz a szabadidőparkról

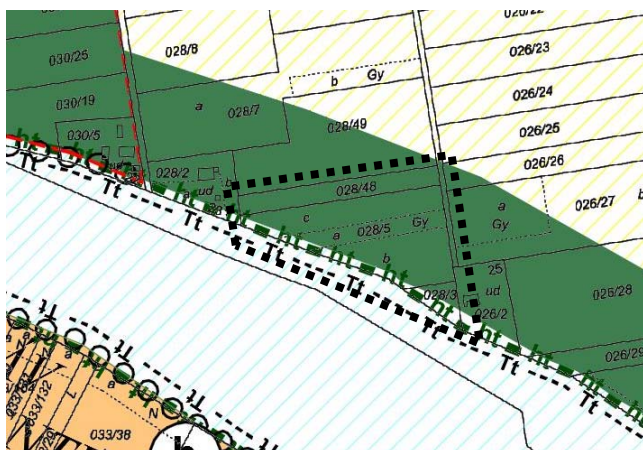


Ortofotó a szabadidőparkról

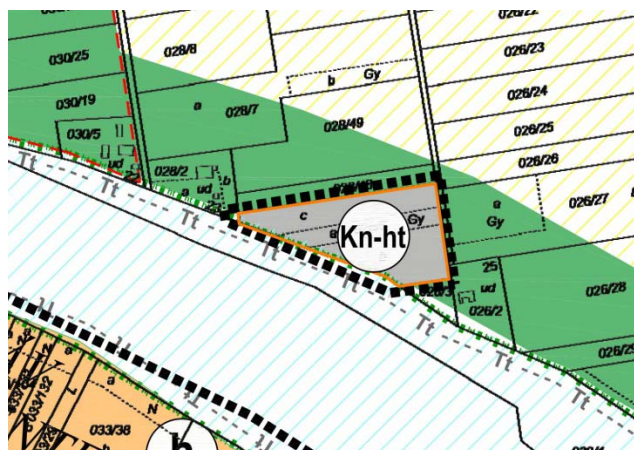


Változtatási igény alapján ezen területet a hatályos szabályozás szerinti védelmi rendeltetésű erdőövezetből beépítésre nem szánt területbe szükséges átsorolni a meglévő területhasználattal összhangban. A 028/5 hrsz-ú ingatlan Holt-Tisza menti terület része tervezett erdőterület. A Kistrét belterületen kívüli része az OTRT szerint az országos ökológiai hálózatba tartozik, az illetékes nemzeti park igazgatósága korábbi adatszolgáltatása szerint ökológiai folyosó. Az OTRT vonatkozó szabályai szerint ökológiai folyosó területén új beépítésre szánt terület nem alakítható ki. Így az erdőterületi besorolás turisztikai célú beépítésre nem szánt különleges területre módosítható, ahol a beépíthetőség javasolt mértéke – OTÉK eltérés mellett – legfeljebb 5 % lehet.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERVEZETI TERV RÉSZLET

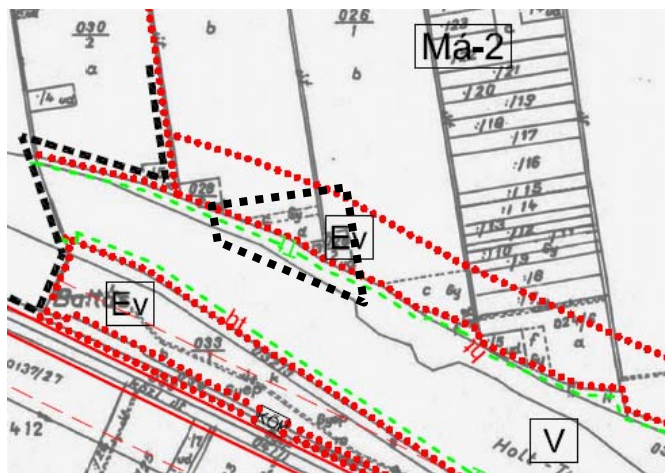


TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERVEZETI TERV RÉSZLET

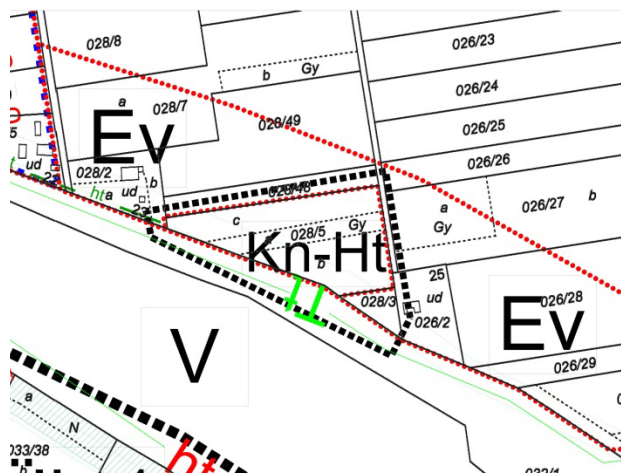


Tekintettel arra, hogy helyhez kötött turisztikai létesítmény fejlesztése a cél, és a kialakult állapot szerint a jelenlegi beépítés mértéke a 8191 m² nagyságú telken kb. 1,5%, javasoljuk az 5%-os beépíthetőséget megengedni.

Hatályos Szabályozási terv részlet (SZT-20 tervlap részlet)



Szabályozási terv módosítás javaslat



Az új 47/C. § Különleges beépítésre nem szánt horgászturisztikai központ előírásai a következők:

- (1) Különleges terület - horgászturisztikai központ a szabályozási terven Kn-Ht jellel szabályozott beépítésre nem szánt övezet.
- (2) A horgászturisztikai központ területén a turizmust és a horgászatot, halgazdálkodást szolgáló építmények létesíthetők.
- (3) A horgászturisztikai központ övezetében elhelyezhető épületek:
 - a) szállás jellegű,
 - b) vendéglátó,
 - c) horgász turisztikai,
 - d) halgazdálkodási

rendeltetést tartalmazhatnak.

- (4) Az övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

A TELEK					
övezeti Jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható terület m ²	legnagyobb beépítettsége %	minimális zöldfelületi aránya %	épületének legnagyobb épületmagassága (m)
Kn-Ht	SZ	5000	5	80	4,5

SZ – szabadon álló

- (5) A területen épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvizet:

- a) szennyvízcsatorna-hálózatba vezetik, vagy
- b) az illetékes hatóságok által elfogadott szivárgásmentesen zárt szennyvíztárolóban helyezik el, vagy
- c) egyedi szennyvíztisztítóban megtisztítják.

III.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A módosítással érintett területeken védett illetve védendő természeti érték nem található. A területek és tágabb környezetük nem érintettek Natura 2000 területtel. Az országos ökológiai hálózat, azon belül az ökológiai folyosó területére egyedül a 12. módosítás területe fed rá, és az 1. módosítás területét, Kistrét és Baltás parti sávját érinti. A tervezési területek nem részei továbbá a Csongrád Megye Területrendezési Terve által kijelölt országos és térségi jelentőségű tájképvédelmi övezetnek, illetve az OTrT szerinti tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének. Tájrendezési szempontból a következő módosításokat indokolt kiemelni.

1. módosítás

Az egyes számú módosítás két területe (Kistrét, Baltás településrészekén) közvetve érintik az ökológiai folyosó területét.

A módosítás területei szomszédosak a Holt-Tisza vízmedrével, amely az ökológiai folyosó része.

Az átsorolás során mindkét terület a háttérterület területfelhasználási egységébe kerül, azaz a Kistrét parti sétány területe beépítésre nem szánt ökoturisztikai területté módosul, valamint Baltás parti sétánya hétvégiházak üdülőterület területfelhasználási egységébe kerül.

A módosítások a Holt-Tisza természetközeli élőhelyére kedvezőtlen hatással nem lesznek, ugyanis közvetlenül nem érintik a területét, ezen felül a módosítás a parti sávban telken belül jelöl ki zöldfelületként megtartandó, nem beépíthető telekrészeket.

A 10. módosítás részben tervezett, részben meglévő erdőterületet sorol át általános mezőgazdasági területbe (tulajdonosi kérésre)

Az üzemtervezett erdő átsorolására csak akkor van lehetőség, ha "Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény" előírásainak megfelelően a tulajdonos az erdészeti hatóság által meghatározott csereerdősítésről gondoskodik.

A többi módosítás tájrendezési, táj és természetvédelmi, illetve tájképvédelmi szempontból változást nem okoz, hiszen már beépítésre szánt területeket sorol át más területfelhasználási egységbe, vagy csak az övezeti paramétereken módosít.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a módosításoknak táj-és természetvédelmi szempontból akadálya nincs.

12. módosítás (Kistrét területén erdőterület átsorolása különleges beépítésre nem szánt horgászturisztikai területté)

A módosítás során létrejött beépítésre nem szánt horgászturisztikai terület maximum 5%-os beépíthetőséggel tájrendezési szempontból nem okoz jelentős változást. A légifotó alapján megállapítható, hogy a módosítás területén jelenleg is horgász Kemping üzemel, és természetközeli élőhelyet nem érint.

Megállapítható továbbá, hogy az OTrT-ben előírt szabályokkal összhangban van a módosítás:

Az OTrT 18.§ (1) bekezdése alapján "az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körüljárja, és

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

A módosítás természetes és természetközeli élőhelyet nem érint. Az ökológiai folyosó folytonossága biztosítható a területen honos fajokkal történő ligetes növényállomány telepítésével.

Összességében megállapítható, hogy az átsorolás tájrendezési szempontból nem jelent kedvezőtlen változást.

A biológiai aktivitás-érték szintentartásáról a módosítás keretében nem kell gondoskodni, mivel új beépítésre szánt terület kialakítására nem kerül sor.

III.2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

A tervezett módosítások a város környezetminőségére jelentős hatással nem lesznek. Ennek ellenére felhívjuk a figyelmet a környezetvédelmi jogszabályokra és azok betartásának fontosságára.

A tervezett módosítások a következők:

1. *Baltás és Kistrét külterületi partszakaszán a tervezett sétány törlése*
2. *A Mko0 mezőgazdasági övezetben a meglévő tanyás telkek fejlesztési lehetőségének, beépíthetőségének biztosítása (térképi változtatást nem igényel)*
3. *A Kerek-árok és a Gyöngyvirág utca között Vt-6 és Lk-1 építési övezetbe sorolt területen a megengedett legnagyobb építménymagasság felülvizsgálata*
4. *Az Orgona utcában, 5627 hrsz. alatt található Bökényi Óvodához vezető út áthelyezése*
- 5.1-5.4 *Napelemparkok számára területek biztosítása és elkerülő út mellett tervezett erdőterület kijelölése*
6. *A Kéttemető út melletti gazdasági területek feltárására kijelölt utak szükségességének és nyomvonalának felülvizsgálata*
7. *Övezeti jelek pótlása a Kéttemető út melletti területen*
8. *A Justh Gyula utca 7. szám (4968 hrsz.) alatti telken az építménymagasság és a beépíthetőség módosítása*
9. *A Városi Sporttelep melletti 4927 hrsz-ú terület területfelhasználás módosítása sportcsarnok építése érdekében. Gksz > Ksp*
10. *Keselyes területén fekvő, 0322 hrsz-ú terület átsorolása mezőgazdasági területbe. Ev > Má*
11. *Az Ipari Park területén, a 0307/49 hrsz-ú telken új út kijelölése*
12. *A kistréti 028/5 hrsz-ú terület különleges beépítésre nem szánt turisztikai célú övezetbe sorolása. Ev > Kb-t*

Környezetvédelmi szempontból a következő módosításokat emeljük ki:

1. Baltás és Kistrét külterületi partszakaszán a tervezett sétány törlése

A tervezett parti sétány törlésével a jelenlegi használatot tartja meg a terv, vagyis a telkek lenyúlnak a vízpartig. A szabályozás azonban a Holt-Tisza partja mentén 6-10 m széles nem beépíthető zöldfelületként fenntartandó telekterületet jelöl ki, ami biztosíthatja a Holt-Tisza fenntarthatóságát és vízminőségének védelmét.

2. A Mko0 mezőgazdasági övezetben a meglévő tanyás telkek fejlesztési lehetőségének, beépíthetőségének biztosítása (térképi változtatást nem igényel)

A hatályos HÉSZ korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko0 övezetére vonatkozó 43. § (3) bekezdése az övezet területén új épületek építésére nem ad lehetőséget.

A HÉSZ mezőgazdasági területekre vonatkozó 38.§ (6) bekezdése pedig általánosan a teljes mezőgazdasági területen ad lehetőséget a tanyás telkek beépíthetőségére. Ennek az ellentmondásnak a feloldására a HÉSZ 43. § (3) bekezdését a következők szerinti javasoljuk pontosítani:

„(3) Az Mko0 jelű övezetek területén - a 38.§ (6) bekezdés szerinti tanyás telkek kivételével - új épületek nem létesíthetők, a meglévő épületek azonban felújíthatók. „

A pontosítás a mezőgazdasági területek szabályozásában változást nem jelent mivel a HÉSZ 38.§ (6) és 43.§ (3) bekezdés közötti eltérő értelmezhetőséget teszi egyértelművé.

A módosítás hatása: A pontosítás a város környezetminőségére, tájképi, természeti értékeire kedvezőtlen hatással nem lesz. Megerősíti a hatályos terv azon szándékát, hogy a meglévő tanyák fejlesztési lehetőségét biztosítani kell.

A módosítás a város környezetminőségére kedvezőtlen hatással nem lesz.

5.1-5.4 Napelemparkok számára területek biztosítása és elkerülő út mellett tervezett erdőterület kijelölése

A terv a város területén három területen jelöl ki napelempark, naperőmű számára területet.

Az **5.1-es** területen a tervezett napelempark a hatályos terv szerinti tervezett kertvárosias lakóterületen és zöldterületen kerül kijelölésre. A már kijelölt zöldterület azonban nem csökken, mivel a módosítás a tervezett napelempark körül pótolja, sőt növeli a zöldterületet. Mivel a napelemparknak a működése során környezetszennyező hatása nincs, így a módosítás a város környezetminőségére hatással nem lesz.

Az **5.2-es** módosítás a Kéttemető út mentén tervezett két nagy területű naperőmű számára biztosít területet. Ez a módosítás összesen közel 20 hektáros tervezett erdőterületet érint. Ezen módosítás esetén környezetvédelmi szempontból azt kell mérlegelni, hogy a város közvetlen környezetében tervezett erdőterület megvalósítása vagy a tervezett naperőmű kedvezőbb a város környezetminősége szempontjából. Mivel a város térségében kevés az erdőteret, így környezetvédelmi szempontból kedvező lenne az erdők kialakítása, kérdés azonban, hogy az önkormányzatnak rendelkezésére állnak -e források a magántulajdonban lévő területek megvásárlására. Ezzel szemben a naperőmű létesítése nem igényli a területek önkormányzati tulajdonát, másrészt a megújuló energiaforrások hasznosítása nemcsak a város érdeke, de országos és Európai Unió érdeke is. Így a naperőművek megvalósítása környezetvédelmi szempontból támogatandó.

Az Alsóváros területén tervezett kertvárosias lakóterületből jelöl ki az **5.3-as** módosítás napelempark létesítésére alkalmas területet. Napelempark létesítése a város környezetminőségére ebben az esetben sem lesz hatással.

Az **5.4-es** módosítás tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területből 4,6 ha-on erdőterület kialakítását javasolja. Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területnél egyértelműen kedvezőbb területfelhasználást jelent.

A **9-es** módosítás a városi sporttelep bővítésére ad lehetőséget a hatályos terv szerinti kereskedelmi-szolgáltató gazdasági

terület sportterületté történő átminősítésével. A városközpont és a Holt-Tisza közé ékelődő területen a sportterület bővítése környezetvédelmi szempontból környezetvédelmi szempontból egyértelműen kedvezőnek tekinthető.

A **10. sz.** módosítás üzemtervezett, meglévő erdőterületet sorol át általános mezőgazdasági területbe. Mivel a módosítás meglévő erdőterületet érint, így környezetvédelmi szempontból meghatározóan fontos, hogy az erdő megszüntetésével egyidejűleg az erdőről és az erdő védelméről szóló rendelettel összhangban csereerdősítés történjen. A többi módosításnak.

A **12-es** módosítás a kiseréti horgászturisztikai célú beépítésre nem szánt különleges terület kijelölése környezetterheléssel nem jár. Az ökológiai folyosó területén kialakítandó turisztikai célú területfelhasználás a Holt-Tiszához kapcsolódó ökológiai rendszer folytonosságát nem szakítja meg, mivel a területén 80% zöldfelületet kell kialakítani. Amennyiben a zöldfelület kialakítása a térségben honos fajokkal, ligetesen történik, akkor ez hozzájárulhat a Holt-Tisza menti galériaövényzete fejlesztéséhez is.

A többi nem részletezett módosítás a területfelhasználási egységek építési övezetek pontosítást illetve az övezeti paraméterek módosítást jelenti, így azoknak a város környezetminőségére kedvezőtelen hatása nem lesz.

A levegő védelme

A Kvt. 22.§.(2) bekezdése szerint „*a levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely azt, vagy közvetítésével más környezeti elemet sugárzó, folyékony, légnemű, szilárd anyaggal minőségét veszélyeztető, vagy egészséget károsító módon terheli.*”

A levegő védelme szempontjából meghatározó jogszabályok:

- 306/2010.(XII.23.) Korm. rendelet a levegő védelméről,
- 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről,
- 4/2011.(I.14.) VM rendelet a levegőterhelési szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről.

A levegő védelme szempontjából a módosítások negatív változást nem okoznak, mivel egyik módosítás sem jelöl ki új beépítésre szánt területet, illetve gazdasági területet.

Az 5. sz. módosítások során a megújuló energiát hasznosító napelemparkoknak levegőszennyező hatása nem lesz. A területfelhasználás változások következtében a módosításokkal érintett területeken üzemi technológiától származó légszennyezőanyag-kibocsátás nem lesz. Mivel a módosításoknak közlekedési forgalmat vonzó hatása nem lesz, így közlekedési eredetű levegőszennyezés sem várható. Egyedül a téli félév fűtési eredetű levegőszennyezésére lehet számítani, amely azonban elhanyagolható mértékű lesz.

Zajvédelem

A Kvt. 31.§.(1) bekezdése szerint „*a környezeti zaj és rezgés elleni védelem kiterjed mindazon mesterségesen keltett energia-*

kibocsátásokra, amelyek kellemetlen, zavaró, veszélyeztető vagy károsító hang-, illetve rezgésterhelést okoznak.”

- A zaj- és rezgés elleni védelem szempontjából meghatározó jogszabályok:
- 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes szabályairól,
- 27/2008.(XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról.

A Kormányrendelet 9.§ (1) bekezdése szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj és rezgésterhelési követelményeknek.

A módosítások hatására zajvédelmi konfliktus nem alakulhat ki, mivel a módosítások során csak olyan új területfelhasználások kerülnek kialakításra, amelyek területén üzemi technológiából származó zajterhelése nem lesz.

A termőföld védelme

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban Kvt.) 14.§.(1) bekezdése szerint *„a föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira.”*

A föld védelme szempontjából meghatározó jogszabályok:

- 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről,
- 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról,
- 153/2009.(XI.13.) FVM rendelet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról,
- 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról,
- 239/2000.(XII.23.) Korm. rendelet a bányatavak hasznosításával kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről,
- 2003 évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről

A módosítások túlnyomórésztben a hatályos tervben már kijelölt mezőgazdasági területnek nem minősülő területfelhasználásokat érint. A termőföld igénybevételével járó egyetlen módosítás a Kistrét területén kialakítandó horgászturisztikai központ, amely azonban már jelenleg is üzemel.

A CSMKH Csongrádi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya véleményében felhívta a figyelmet arra, hogy a 2. 5. 7. 10. 11. 12. módosítás termőföld igénybevételével jár. A termőföldek más célú hasznosítására csak akkor kerülhet sor, ha azt az ingatlanügyi hatóság engedélyezi.

A vizek védelme

A Kvt. 18.§.(1) bekezdése szerint *„a vizek védelme kiterjed a felszíni és felszín alatti vizekre, azok készleteire, minőségére (beleértve a hőmérsékleti viszonyait is) és mennyiségére, a felszíni vizek medrére és partjára, a víztartó képződményekre és azok fedőrétegeire, valamint a vízzel kapcsolatosan – jogszabályban vagy hatósági határozatban – kijelölt megkülönböztetett védelem alatt álló (védett) területekre.”*

A vizek védelmével összefüggő meghatározó jogszabályok:

- 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról,
- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről,
- 123/1997.(VII.18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről,
- 220/2004.(VII.21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól,
- 219/2004.(VII.21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről,
- 221/2004.(VII.21.) Korm. rendelet a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól,
- 240/2000.(XII.23.) Korm. rendelet a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről,
- 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról,
- 28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól,
- 6/2009.(IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről,
- 147/2010.(IV.29.) Korm. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról,
- 201/2001.(X.25.) Korm. rendelet az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről,
- 27/2006.(II.7.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről,
- 59/2008.(IV.29.) FVM rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről.

A módosítások a felszíni és felszín alatti vizek védelme szempontjából kedvezőtlen hatással nem járnak, mivel a legtöbb területen épület a csatornahálózatra való rákötéssel létesíthető a hatályos HÉSZ szerint. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Az 1. módosítás területein a parti területeken épület nem létesül, szennyvíz nem keletkezik.

A külterületi Holt-Tisza ökológiai folyosójában található 12. sz. módosítás Kn-T turisztikai központ területén keletkező szennyvizek zárt tárolóban történő összegyűjtése és elszállítása a követelmény, ezáltal potenciális vízszennyezés nem történik. vízminőség-védelem szempontjából fontos továbbá a burkolt felületekről a csapadékvizek összegyűjtése, és hordalékfogó közbeiktatásával a befogadóba történő vezetése. A hatályos HÉSZ környezetvédelemre vonatkozó 13.§. (9)-(13) bekezdései a vízvédelemre vonatkozó előírásokat már tartalmaz, így a módosítás keretében további vízvédelmi előírások nem szükségesek.

Az 5.2 és 5.3. számú módosítás során - napelempark számára tervezett- különleges beépítésre nem szánt napelempark (Kn-Np) terület övezet és a 9. számú módosítás során - Csongrád 4927 hrsz-ú ingatlanon sportcsarnok építése érdekében tervezett-különleges sportterület (Sp) övezet kerül kialakításra. Az ATIVIZIG a két módosítással összefüggésben a következőkre hívja fel a figyelmet:

"A területfelhasználási és -beépítési paraméterekben tervezett változásokkal érintett ingatlanok egy része A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet 23. § alapján árvízvédelmi - jelen esetben Csongrád Város Önkormányzata kezelésében lévő, 2.53.01. számú másodrendű lokalizációs töltés (Csongrádi körtöltés)- korlátozási zónájába esik. A rendelet értelmében árvízvédelmi mű (elsőrendű, másodrendű, harmadrendű árvízvédelmi vízilétesítmény) mentén a mentett oldali töltésláb vonalától mért 110 m-en, a vízdoldali töltésláb vonalától mért 60 m-en belül anyagödröt, munkagödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak az illetékes vízügyi igazgatóság — jelen esetben az ATIVIZIG hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonyági és szivárgási vizsgálat alapján lehet."

Az ATIVIZIG véleménye alapján a 3878 hrsz-ú telken lévő árvízvédelmi töltést a módosítás során vízgazdálkodási területbe soroltuk. Felhívja továbbá a figyelmet, hogy "a tervezett településszerkezeti terv alapján az 5.3. sz. módosítás során érintett Csongrád 3878 hrsz-ú ingatlan egy része a csongrádi körtöltés és annak védősávján keresztül halad. A vizek és a közcélú létesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999. (VIII.6.) Korm. rendelet 7. § (1) alapján a fenntartási feladatok ellátása és az árvízvédelmi töltés védelme érdekében a töltésen, valamint a töltés lábvonalától, annak mindkét oldalán számított 10-10 méteres védősávon (töltésmenti sávon) belül nem szabad olyan tevékenységet végezni, amely a talaj szerkezetét, szilárdságát, összetételét megbontaná, illetve hátrányosan megváltoztatná, annak elszennyeződését eredményezné. A védősáv karbantartási munkálatok számára szabadon tartandó, melyen csak a töltéstartozékok és -szükség esetén- az árvízvédelmi mű infrastrukturális létesítményei helyezhetők el (30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet)".

Hulladékgazdálkodás

A Kvt.30.§.(1) bekezdése szerint „a hulladékok környezetre gyakorolt hatásai elleni védelem kiterjed mindazon anyagokra, termékekre – ideértve azok csomagoló- és burkolóanyagait is -, amelyeket tulajdonosa eredeti rendeltetésének megfelelően nem tud, vagy nem kíván felhasználni, illetve, amely azok használata során keletkezik.” A hulladékokra – hulladékgazdálkodásra – vonatkozó meghatározó jogszabályok:

- 2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról,
- 98/2001.(VI.15.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről,
- 20/2006.(IV.5.) KvVM rendelet a hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről,
- 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól,
- 5/2002.(X.29.) KvVM rendelet a települési szilárd hulladék kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályairól,
- 23/2003.(XII.29.) KvVM rendelet a biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről,
- 45/2012.(V.8.) VM rendelet a nem emberi fogyasztásra szánt állati eredetű melléktermékekre vonatkozó állategészségügyi szabályok megállapításáról,
- 72/2013.(VIII.27.) VM rendelet a hulladékjegyzékről.

A módosítások a város hulladékgazdálkodására változást nem jelentenek, mivel a módosítások nem alakítanak ki olyan területfelhasználási egységet, amelyek területén megengedett tevékenységek során jelentős mennyiségű hulladék keletkezne. A hulladékgazdálkodás szempontjából két területfelhasználás emelendő ki:

A 12. sz. módosítás területén meghatározóan kommunális eredetű szilárd hulladék keletkezik, amelyet a kijelölt regionális hulladéklerakóba kell szállítani, valamint a turisztikai funkcióból eredő (pl.) étkeztetés során keletkező minimális mértékű veszélyes hulladék (használt étolaj, olajos flakon, stb..) is keletkezhet, amelyet külön kell gyűjteni, és újrahasznosításra rendszeresen el kell szállítani.

Az 5. módosítások területein a naplemparkok üzemelése során a rendszeres kaszálásból adódóan zöldhulladék keletkezése várható, amely komposztálható.

Az élővilág védelme

A Kvt. 23.§.(1) bekezdése szerint *„az élővilág védelme – az ökológiai rendszer természetes folyamatainak, arányainak megtartása és működőképességének biztosítása figyelembevételével – valamennyi élő szervezetre, azok életközösségeire és élőhelyeire terjed ki.”*

- Az élővilág védelmével összefüggő meghatározó jogszabályok:
- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről,
- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről
- 275/2004.(X.8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről,
- 269/2007.(X.18.) Korm. rendelet a NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól,
- 346/2008.(XII.30.) Korm. rendelet a fás szárú növények védelméről.

Az élővilág védelmére vonatkozó megállapítások a tájrendezési javaslat munkarészben találhatók.

Épített környezet és kulturális örökség védelme

A Kvt. 24.§-a szerint *„az épített környezet védelme kiterjed a településekre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre”.*

Az épített környezet védelme szempontjából meghatározó jogszabályok:

- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről,
- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről
- 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről,
- 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről,
- 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet a területek biológiai aktivitás értékének számításáról.

A módosítással érintett területen kulturális örökségi és épített környezeti értékek nem találhatók.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítások a város környezetminőségére káros hatással nem lesznek. A vonatkozó környezetvédelmi jogszabályok betartásával környezeti konfliktusok nem léphetnek fel.

III.3. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

Csongrád város településrendezési eszközeihez a teljes közigazgatási területre elkészültek az alátámasztó és jóváhagyásra kerülő (rajzi és szöveges) közlekedési munkarészek. A jelen módosítási feladatok nem teszik szükségessé a közlekedési javaslatok lényegi megváltoztatását, a hatályos TSZT és SZT közlekedési szempontból csak kismértékben módosul, a HÉSZ közlekedési munkarészei nem változnak.

A módosítások közül az 1., 3., 4., 5., 9., és 11.sz. módosításnak van közvetlen közlekedési vonzata.

1. SZ. MÓDOSÍTÁS: BALTÁS ÉS KISRÉT KÜLTERÜLETI PARTSZAKASZÁN A TERVEZETT SÉTÁNY TÖRLÉSE

A módosítás a település főúthálózati kapcsolatait, forgalmi viszonyait, közösségi közlekedését, parkolását nem befolyásolja. A közúthálózat változik kismértékben, de nem a gépjármű közlekedést szolgáló utcahálózat. A gyalogos sétány törlése a gyalogos/kerékpáros közlekedés számára elvi veszteség ugyan, de a reális megvalósítás nélkül a javaslat fenntartása értelmetlen.

3. ÉS 4. SZ. MÓDOSÍTÁS: A KERÉK-ÁROK ÉS A GYÖNGYVIRÁG UTCA KÖZÖTTI TÖMBÖK FELÜLVIZSGÁLATA

Út áthelyezése az Óvoda mellett

A módosítás a település főúthálózati kapcsolatait, forgalmi viszonyait, közösségi közlekedését, gyalogos/kerékpáros úthálózatát, parkolását nem befolyásolja. A kiszolgáló közúthálózat változik kismértékben. A hatályos szabályozás az 5627hrs Bökényi Óvoda ingatlantól délre vezet át egy tervezett kiszolgálóutat. A módosítás keretében ez a 12m szabályozási szélességű út átkerül az óvoda északi oldalára. A javasolt áthelyezés következtében az út szerkezetileg jobb helyre kerül (az Lk-1 és Ln-1 övezetek közé), és a nyomvonal figyelembe veszi a meglévő közmű létesítményeket is.

5. SZ. MÓDOSÍTÁS: NAPELEMPARK SZÁMÁRA KÜLÖNLEGES TERÜLET KIJELELÉSE TÖBB HELYSZÍNEN

1. helyszín az Ipari park déli területén a 2228 hrsz-ú önkormányzati terület

A módosítás a település főúthálózati kapcsolatait, forgalmi viszonyait, közösségi közlekedését, gyalogos/kerékpáros úthálózatát, parkolását nem befolyásolja. A kiszolgáló közúthálózat változik kismértékben. A hatályos szabályozás a tervezett lakóövezetnek és zöldterületnek megfelelő közúthálózatot tartalmaz. Mivel az önkormányzat a 2228hrs telken zöldterület és lakóterület helyett napelempark létrehozását tervezi, a módosítás ehhez igazítja a kiszolgáló utcahálózatot. A javaslat szerint a napelempark déli oldalán egy 12m szabályozási szélességű utcaszakasz összeköti a Csaba királyfi utcát és a Karinthy Frigyes utcát. A napelempark, illetve az azt keretező zöldterület északi oldalán tervezett 16m szabályozási szélességű utca zsákutcává válik. A hatályos terv szerinti zöldterület kelet-nyugati oldalán haladó tervezett útszakaszokra a módosítás szerinti területfelhasználás mellett nincs szükség.

2. helyszín: Kéttemető út menti területek felülvizsgálata, ezen belül az utak nyomvonalának felülvizsgálata, a hiányzó övezeti jel pótlása a temető melletti gazdasági területen és az új napelempark kialakítása miatt

A módosítás a település főúthálózati kapcsolatait, forgalmi viszonyait, közösségi közlekedését, gyalogos/kerékpáros úthálózatát, parkolását nem befolyásolja. A kiszolgáló közúthálózat változik kismértékben. A hatályos szabályozás a Kéttemető út mentén tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területnek és tervezett erdőterületnek megfelelő közúthálózatot tartalmaz. Mivel az önkormányzat a fejlesztésbe még nem vont gazdasági területen most napelempark létrehozását tervezi, a módosítás ehhez igazítja a kiszolgáló utcahálózatot. A javaslat szerint a terület kiszolgálását részben meglévő, szélesítendő külterületi utak, részben 14-16m szabályozási szélességű tervezett utak biztosítják.

3. helyszín: Alsóvárostól délre fekvő terület felülvizsgálata

A módosítás a település főúthálózati kapcsolatait, forgalmi viszonyait, közösségi közlekedését, gyalogos/kerékpáros úthálózatát, parkolását nem befolyásolja. A kiszolgáló közúthálózat változik kismértékben. A hatályos szabályozás szerint az érintett terület kertvárosias lakóterület-fejlesztésnek fenntartott tartalék terület, tervezett közúthálózata is ennek megfelelő. Mivel az önkormányzat ezen a területen is napelemparkot kíván létesíteni a lakóterület-fejlesztés helyett, a belső

kiszolgáló úthálózat szükségtelen, törlésre kerül. A határoló úthálózat lényegében változatlan marad, a keleti határoló utca szabályozási szélessége 16 méterről 14 méterre csökken.

9. SZ. MÓDOSÍTÁS: A VÁROSI SPORTTELEP MELLETTI 4927 HRSZ-Ú TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA SPORTCSARNOK ÉPÍTÉSE ÉRDEKÉBEN. GKSZ > KSP

A módosítás a település főúthálózati kapcsolatait, forgalmi viszonyait, közösségi közlekedését, gyalogos/kerékpáros úthálózatát, parkolását nem változtatja meg. A kiszolgáló közúthálózat kismértékben változik. A hatályos településrendezési eszközök szerinti gazdasági terület a módosítás szerint a szomszédos különleges sportterület bővítményévé válik. A Kis Tisza utcából egy új 18 méter szabályozási szélességű közterület biztosítja a tervezett sportcsarnok megközelítését. A parkolást az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani.

11. SZ. MÓDOSÍTÁS: AZ IPARI PARK TERÜLETÉN, A 0307/49 HRSZ-Ú TELKEN ÚJ ÚT KIJELÖLÉSE

A módosítás a település főúthálózati kapcsolatait, forgalmi viszonyait, közösségi közlekedését, gyalogos/kerékpáros úthálózatát, parkolását nem befolyásolja. A kiszolgáló közúthálózat változik kismértékben. Az Ipari Park jobb feltárhatósága érdekében a módosítás egy új 16 m széles közutat szabályoz a területen a Gksz-8 és Gksz-4 övezeteket elválasztó vonalban, a meglévő, illetve a hatályos tervben tervezett úthálózathoz illeszkedően.

III.4. KÖZMŰVEK – HÍRKÖZLÉS

Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének települési szakági tervezésre vonatkozó szabályait a 14/2013. (IX. 25.) NMHH rendelet 26. §-a részletezi.

A tervezett közlekedési, közmű elhelyezési és hírközlési területeket oly módon szükséges kialakítani, hogy az előírt közművesítettség mérték teljesíthetőségéhez szükséges közművek mellett a vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok is – az előírások szerinti védőtávolságokkal – megépíthetők és üzemeltethetők legyenek.

A településrendezési terv jelen módosításának keretei, eszközrendszere nem befolyásolják (nem korlátozzák) a szolgáltatásnyújtás szabadságát, a szolgáltatások szabad áramlását, a szabad szolgáltató- és szolgáltatásválasztás, az esélyegyenlőség, az egyetemes szolgáltatáshoz való hozzáférés biztosítását, az információs társadalommal összefüggő szolgáltatások, új technológiák elterjedési lehetőségét.

A vizsgált módosítások nem befolyásolják a „Digitális Nemzet Fejlesztési Program” megvalósítását.

A településrendezési terv jelen módosítását érintő kormányzati célú, illetve – a fentiekén túl – jelentős elhelyezési igénnyel bíró külön célú elektronikus hírközlési hálózatfejlesztésekről nem rendelkezünk információkkal, ilyenekről a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóságnak sincs tudomása.

III.5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV ÉS A TERVMÓDOSÍTÁSOK ÖSSZHANGJA

Csongrád településrendezési eszközeinek módosítása során a Csongrád megye területrendezési tervéről szóló 21/2005. (XII. 1.) rendeletét (CSMTrT), valamint az ország területrendezési tervéről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásait kell figyelembe venni. Mivel az OTrT előírásai 2013. január 1-jétől megváltoztak, viszont a megyei területrendezési terv felülvizsgálata és módosítása a mai napig nem történt meg, ezért a megyei területrendezési tervek övezeteinek és területfelhasználásainak alkalmazása során figyelembe kell venni az OTrT 31/B. § szerinti átmeneti rendelkezéseket is.

Térségi szerkezet

A módosítások nem érintik az országos és térségi jelentőségű infrastruktúra-hálózati elemeket, országos jelentőségű energetikai hálózat elemeket, országos jelentőségű vízi és hulladékgazdálkodási létesítményeket.

Térségi területfelhasználás


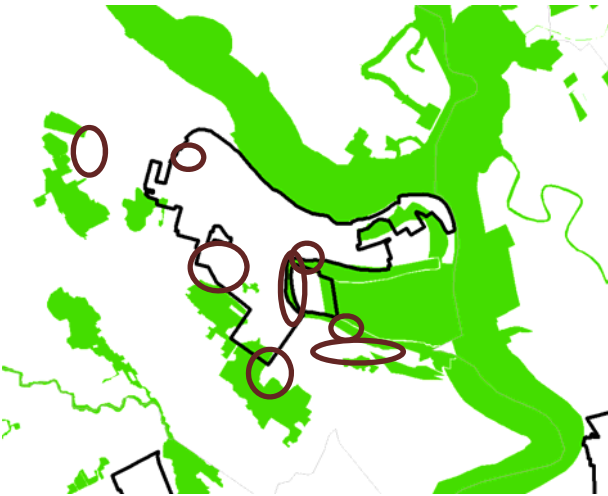
A módosítások a CSMTTrT térségi területfelhasználási kategóriái alapján nagyrészt mezőgazdasági és városias települési térségben helyezkednek el. A módosítások a térségi területfelhasználásokra vonatkozó előírásokkal összhangban vannak. A módosítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Térségi övezetek

Az OTTrT 2013-as jogszabályváltozásának köszönhetően az átmeneti rendelkezések alapján több térségi övezetet nem kell alkalmazni, melyek a következők: térségi komplex tájrehabilitációt igénylő területek, országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete/térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete, térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete, történeti települési terület övezete, kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete, felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület övezete, együtt tervezhető térségek övezete, szélróziónak kitett terület övezete.

A 12. módosítás érint országos ökológiai hálózat övezetet, azonban ott új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, erdőterület kerül különleges beépítésre nem szánt turisztikai területbe. A módosítások nem érintenek kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet, kiváló termőhelyi adottságú erdőterületet, honvédelmi területet.

A módosítások nem érintenek ásványi nyersanyag-gazdálkodás területet, a módosítani kívánt területeken ásványi nyersanyag termelés nem folyt az elmúlt évtizedekben.

Országos Területrendezési Terv	
<p>Ország szerkezeti terve</p> 	
<p>Országos ökológiai hálózat</p> 	<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület</p> 