

# CSONGRÁD - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

**MÓDOSÍTÁSA**

## VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Egyszerűsített eljárás

VÁROS-TEAMPANNON KFT.

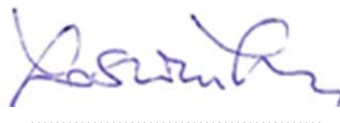
2018. december



**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, 2018. október 31.



Koszorú Lajos

vezető településrendező tervező

TT/1 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. építésmérnök

vezető településtervező  
TT/1É 01-1346

Város-Teampannon Kft.

Tóth Helga

településtervező

Város-Teampannon Kft.

Tábori Attila

településtervező

Város-Teampannon Kft.

### TERVEZŐ MUNKATÁRSA:

Szekeres Petra

Okl. településmérnök

Város-Teampannon Kft.



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. BEVEZETÉS.....</b>	<b>5</b>
<b>II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK .....</b>	<b>7</b>
<b>II.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA .....</b>	<b>7</b>
<b>II.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA.....</b>	<b>11</b>
<b>III. VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....</b>	<b>19</b>
<b>III.1. ELŐZMÉNYEK.....</b>	<b>19</b>
<b>III.2. MÓDOSÍTÁSOK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEI –SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....</b>	<b>19</b>
<b>III.3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT .....</b>	<b>39</b>
<b>III.4. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT .....</b>	<b>39</b>
<b>III.5. KÖRNYEZETI HATÁSVIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE .....</b>	<b>42</b>
<b>III.6. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT.....</b>	<b>42</b>
<b>III.7. KÖZMŰVEK – HÍRKÖZLÉS .....</b>	<b>43</b>
<b>III.8. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV ÉS A TERVMÓDOSÍTÁSOK ÖSSZHANGJA .....</b>	<b>43</b>

Az állami alapadatok a FÖMI által szolgáltatott digitális földhivatali térkép (2018.08.27.)  
 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 136/2018. (VI.28.) önkormányzati határozata (lásd IV. 1. melléklet) értelmében döntött a településrendezési eszközeinek módosításáról.

A módosítások összesen 6 témakört, és azon belül 4 helyszínen tervi részterületet érintenek, melyek tartalmazzák az önkormányzati és lakossági fejlesztési igényeket, javaslatokat egyaránt.

A partnerségi egyeztetés az 1/2018. (II. 13.) önkormányzati rendeletnek megfelelően történik.

A településrendezési tervek készítésére és módosítására vonatkozó véleményezési eljárásokat a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: TFR rendelet) határozza meg. A TFR rendelet 32. § (4) bekezdése értelmében a változás egyszerűsített eljárás keretében kerül módosításra, mivel nem történik területfelhasználás változás és új beépítésre szánt terület kijelölése.

Csongrád város hatályos településrendezési eszközei a következők:

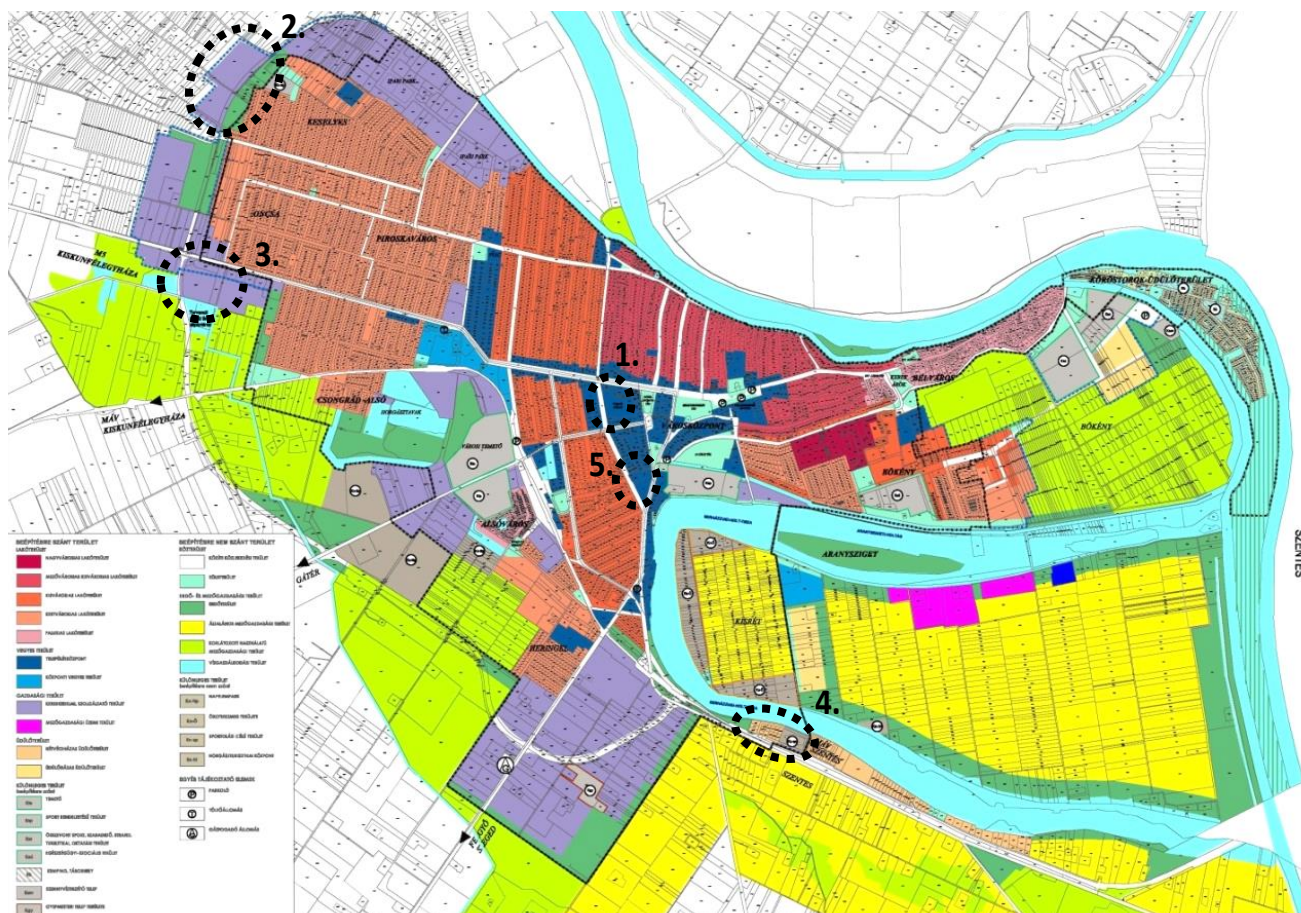
- 181/2005. (VII. 26.) sz. Képviselő-testületi határozat a településszerkezeti tervről
- 25/2005. (VIII.29.) önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzat és szabályozási tervről

A módosítások közül a 4. módosítás a sétány törlése miatt a településszerkezeti tervet is érinti, a többi módosítás csak a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet érinti.

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 jelmagyarázatának figyelembevételével kívánja módosítani. A felsőbb jogszabályok szerint a hatályba lépésnek 2018. december 31-ig meg kell történnie.



Módosítással érintett területek átnézeti térképe (Településszerkezeti terven ábrázolva)





## **II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

### **II.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**

...../2019. (.....) 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 terület 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

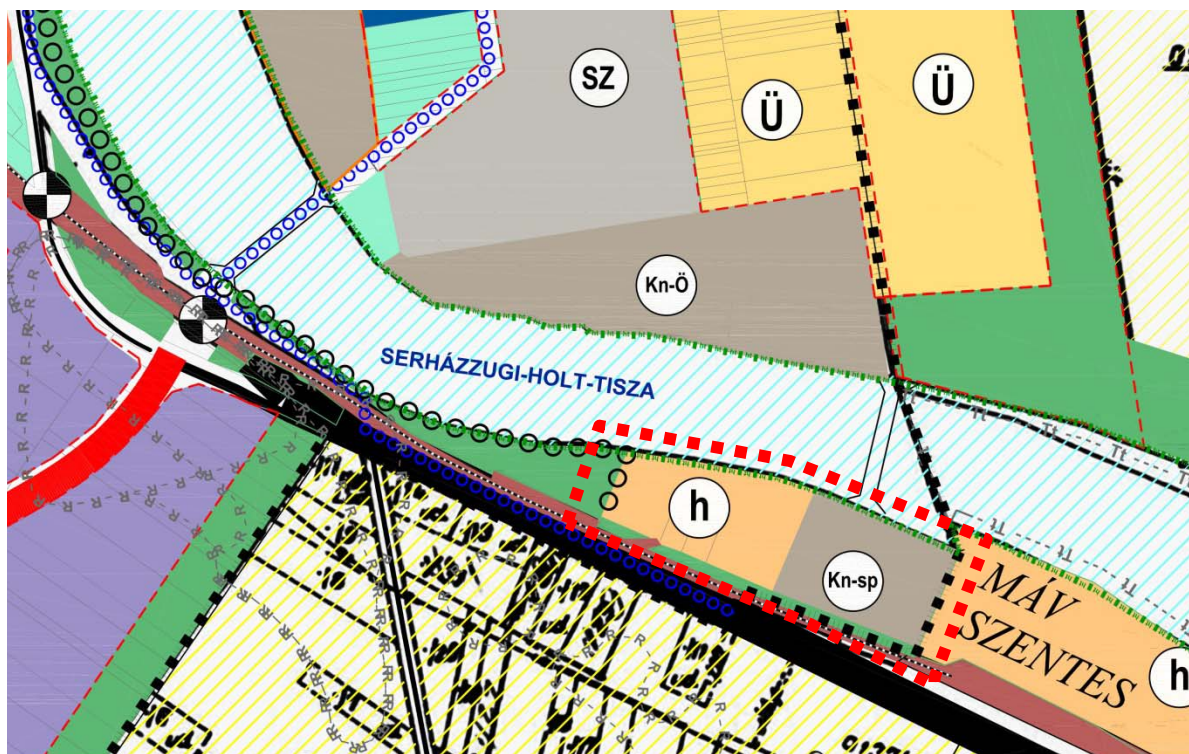
A kivonat hitelül:



1. melléklet Csongrád Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2018. (II.22.) önkormányzati határozatához

(Településszerkezeti terv kivágat + jelmagyarázat kivágat)

Holt-Tisza partján, a volt lőtér és hétvégiházas üdülőterület melletti sétány törlése



■■■■■ TERVEZETT VÁLTOZTATÁS HATÁRA











## 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 VEGYES TERÜLET (2,4)
		KÖZPONTI VEGYES 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

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

## ÜDÜLŐ TERÜLETEK

		ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET (1,0)
		HÉTVÉGIAZAS 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 GYÚJTÓÚT
		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



**2. melléklet Csongrád Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2018. (II.22.) önkormányzati határozatához**

- 1. melléklet szerinti módosítás leírása:** A volt lőtér és a hétvégi házas üdülőterület Serházzugi Holt-Tiszával határos vízparti sávjában a tervezett parti sétány törlésre kerül.



**II.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA****Csongrád Város Képviselő-testülete****...../2018. (.....) 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 államigazgatási szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**1. §** (1) Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2005. (VIII. 29.) Ökt. rendelet (a továbbiakban: rendelet) 13. § (8) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Állattartó építmény, trágyatároló elhelyezése a jelen rendelet előírásait, a 6. melléklet szerinti védőtávolságokat, valamint a vonatkozó közegészségügyi, állategészségügyi és környezetvédelmi jogszabályok előírásait figyelembe véve lehetséges.”

**2. §** A rendelet a következő (8a), (8b), (8c), (8d) és (8e) bekezdésekkel egészül ki:

„(8a) Állattartó építmény, állatkifutó, trágyatároló ásott és fűrt kúttól legalább 20 m-re helyezhető el.

(8b) Amennyiben a rendelet másképp nem rendelkezik, állattartó építmény lakóterületen, vegyes területen, különleges területen kizárólag melléképítményként építhető.

(8c) Állattartó építmény előkertben és oldalkertben nem helyezhető el.

(8d) Állattartó telep a város belterületén, valamint a Tisza, Hármas-Körös, a holtágak és a Bokrosi halastó partétől számított 50 m-en belül nem létesíthető.

(8e) Trágyatárolót belterületen csak zárt módon lehet kialakítani.”

**3. §** A rendelet 15. § (2) és (3) bekezdések helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb szintterületű vagy kettőnél több rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület telkén állattartó építmény, trágyatároló, állatkifutó nem helyezhető el.

(3) Az övezetekben megengedett állattartó építmények összes bruttó alapterülete, a falusias lakóterület kivételével, legfeljebb a beépíthetőség mértékének 5 %-a lehet, de kertvárosias lakóterületen max. 10 m<sup>2</sup>, kisvárosias lakóterületen max. 3 m<sup>2</sup> lehet.”

**4. §** A rendelet 17. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Kisvárosias lakóterületen – amennyiben előírás másként nem rendelkezik – a melléképítmények közül közműpótló műtárgy, húsüstölő, trágyatároló, állatkifutó, siló, ömlesztett anyag- és gáztároló, valamint szélkerék nem helyezhető el.”

**5. §** A rendelet 20. § (8) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:



„(8) Az építési övezetek területén állattartó építmény összes bruttó alapterülete a beépíthetőség mértékének 20 %-a, de max. 60 m<sup>2</sup>, építménymagassága legfeljebb 3,5 m lehet.”

**6. §** (1) A rendelet 22. § (7) és (8) bekezdés helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(7) Az övezetekben állattartó építmény nem helyezhető el.

(8) Az övezetekben a melléképítmények közül közműpótló műtárgy, állatkifutó, trágyatároló, siló, ömlesztett anyag, folyadék- és gáztároló nem helyezhető el.”

(2) A rendelet 22. § a következő (25) bekezdéssel egészül ki:

„(25) A Vt-1 övezet területén a legkisebb építménymagasságot a melléképítmények és gépjárműtárolók elhelyezése esetén nem kell figyelembe venni.”

**7. §** (1) A rendelet 24. § (5) bekezdése bekezdésében foglalt táblázat kiegészül egy új Gksz-14 és Gksz-15 jelű építési övezettel:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	Legnagyobb beépítettsége %	legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	minimális zöldfelületi arány %	max. szintter. mutató	legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-14	SZ	60	5000	20	1,5	14,0
Gksz-15	SZ	60	3000	20	2,0	16,0

**8. §** A rendelet 29. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az övezetekben új állattartó építmény csak a Ksz-1 és a Ksz-3 övezetben, kizárólag szabadidős, és sportolási célból helyezhető el.”

**9. §** A rendelet 41. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Mk jelű övezetekben elhelyezhető egy prérház és tárolás célját szolgáló épület, melynek egy része ideiglenes tartózkodásra is alkalmas. Elhelyezhető továbbá legfeljebb 60 m<sup>2</sup> területű pince. Lakóépület és állattartó építmény nem létesíthető.”

**10. §** A rendelet 42. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Állattartó építmény csak azokon a telkeken létesíthető, ahol a rendelet hatályba lépését megelőzően már nyilvántartott lakóépület volt. Új állattartó építmény csak akkor létesíthető, ha a telek területének beépítettsége nem haladja meg a 3%-ot.”

**11. §** (1) A rendelet Fogalommagyarázatáról szóló 4. melléklet a következő fogalmakkal egészül ki:

**Állattartó építmény:** állatok elhelyezésére szolgáló építmény (pl. istálló, ól, karám, ketrec, hodály stb.).

**Állattartó telep:** olyan mezőgazdasági telephely, melyen egy, vagy több állattartó építmény és azok működéséhez közvetlenül kapcsolódó műtárgyak és épületek (helyi iroda, személyzet szociális helyiségei, siló, trágyatároló, feldolgozás, tárolás építményei stb.) helyezkednek el.



**Állatkifutó:** Az állatok szabad mozgását lehetővé tevő, általában állattartó építményhez közvetlenül kapcsolódó, felül nyitott, oldalt zárt építmény (lekerített terület), mely az állatfaj, fajta igényeihez igazodó méretekkal rendelkezik.

(2) A rendelet a következő 6. melléklettel egészül ki:

„6. melléklet

Terület-felhasználás, rendeltetés	Állattartó építmény, trágyatároló, rendeltetési egységtől való védőtávolság
Falusias lakóterületen és mezővárosi jellegű kisvárosias lakóterületen lévő lakó rendeltetésű épülettől	min. 6,0 m
Kertvárosias, kisvárosias lakóterületen, vegyes területen lévő lakó rendeltetésű épülettől	Saját lakóépület esetén: min. 6,0 m Szomszéd lakóépület esetén: 15 m
Nagyvárosias lakóterületen lévő lakórendeltetésű épülettől	min. 50,0 m
Különleges területen (szabadidő rendeltetésű, sportolási, egészségügyi-szociális, temető területe, oktatási)	Főépítménytől számított min. 50 m
Lakóterületen, vegyes területen lévő egészségügyi, hitéleti, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, közösségi szórakoztató kulturális, nevelési, oktatási, sport, szociális, üdülő rendeltetésű épülettől	min. 50 m

”

**12. §** Hatályát veszti a rendelet 5. § (21) bekezdése.

**13. §** (1) A rendelet SZT-18 jelű belterületi szabályozási tervlapja az 1.1, 1.2, 1.3 és 1.4 mellékleten jelölt tervezési terület normatartalmával módosul.

**14. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

**Bedő Tamás s.k.**  
polgármester

**Dr. Juhász László s.k.**  
jegyző

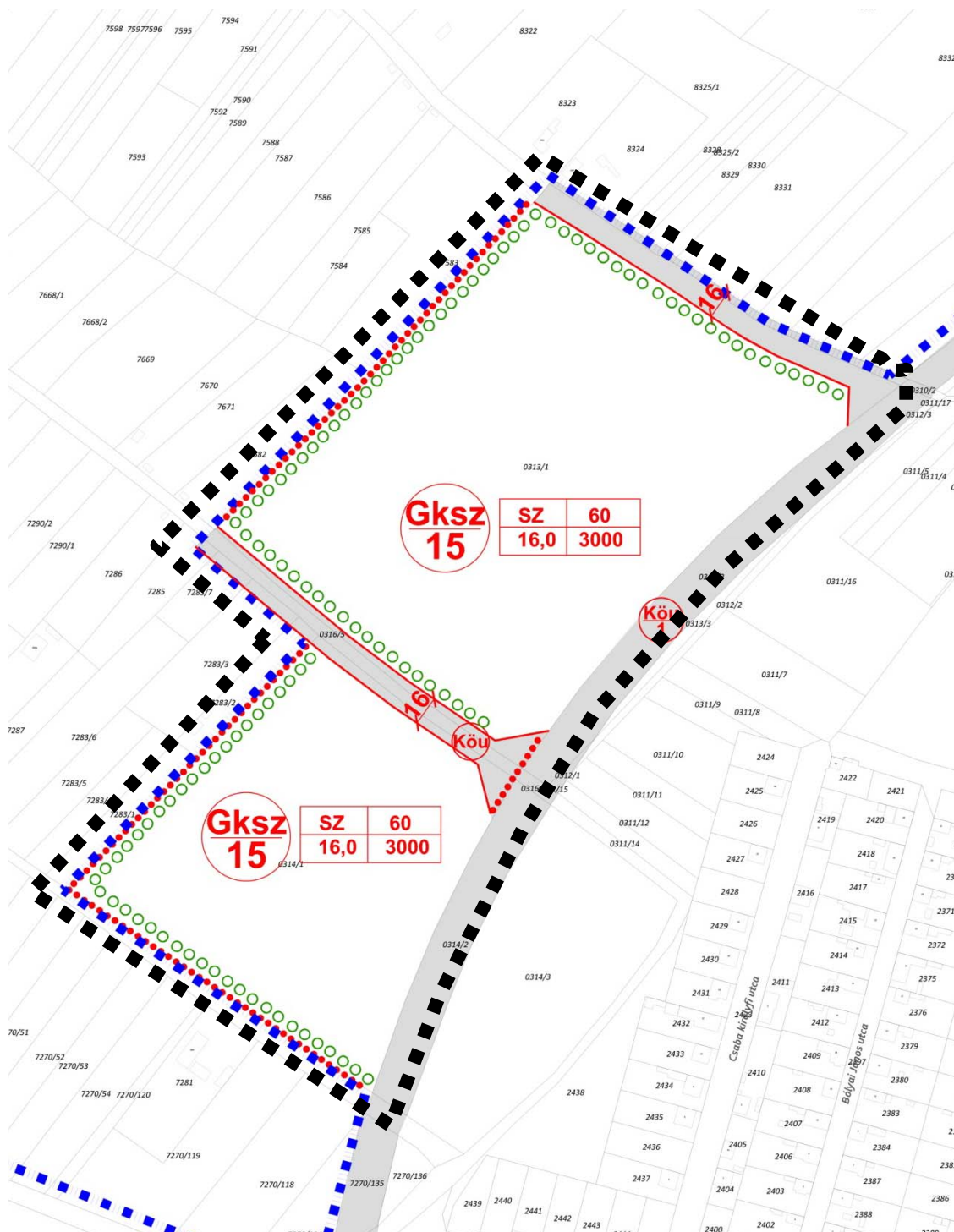
**Záradék:**

A rendelet kihirdetésének napja: 2018. ....



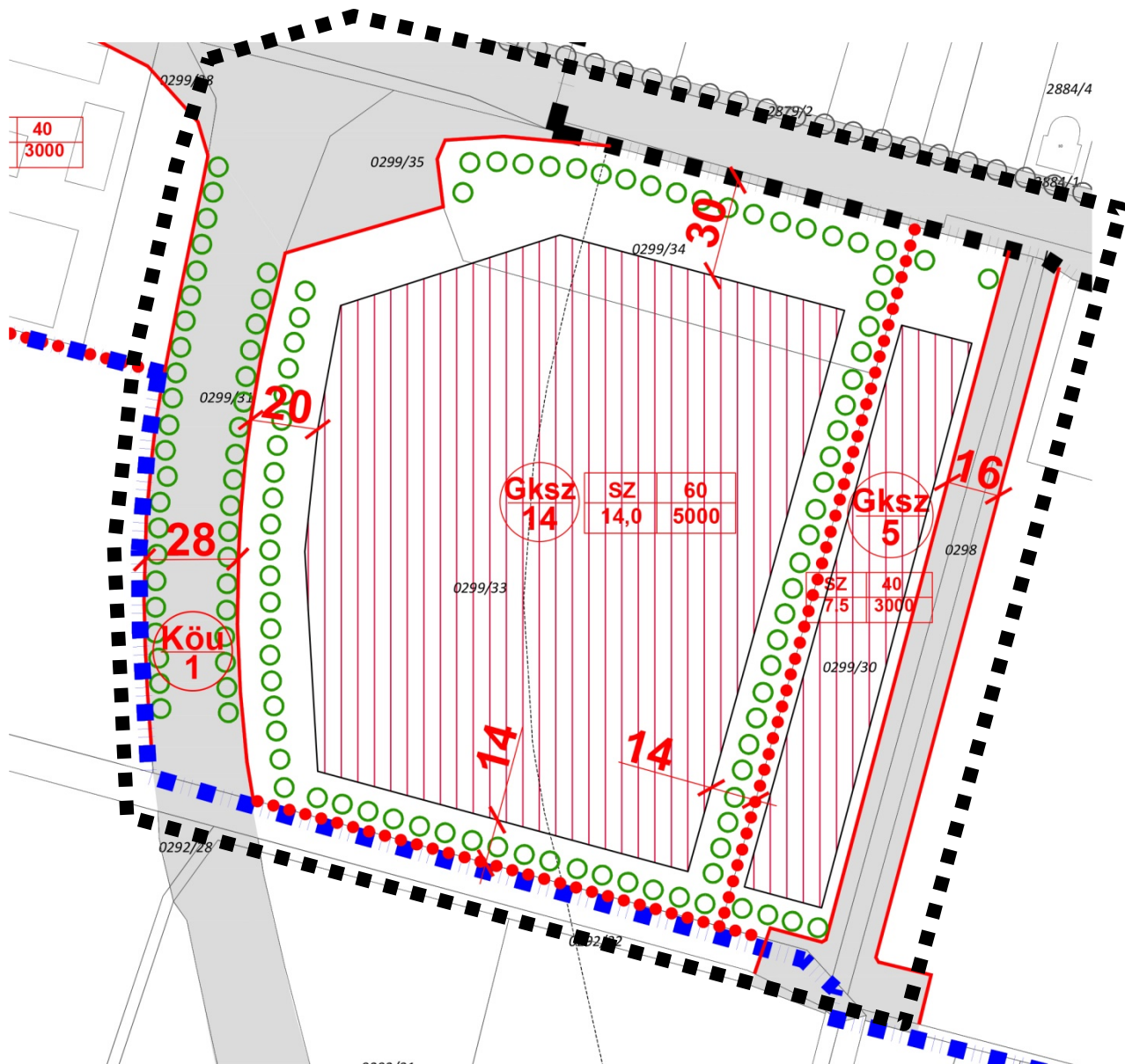
## 1. melléklet a .../2018. (.....) Önkormányzati rendelethez:

## 1.1 Ladacross pálya és paintball pálya övezetének módosítása



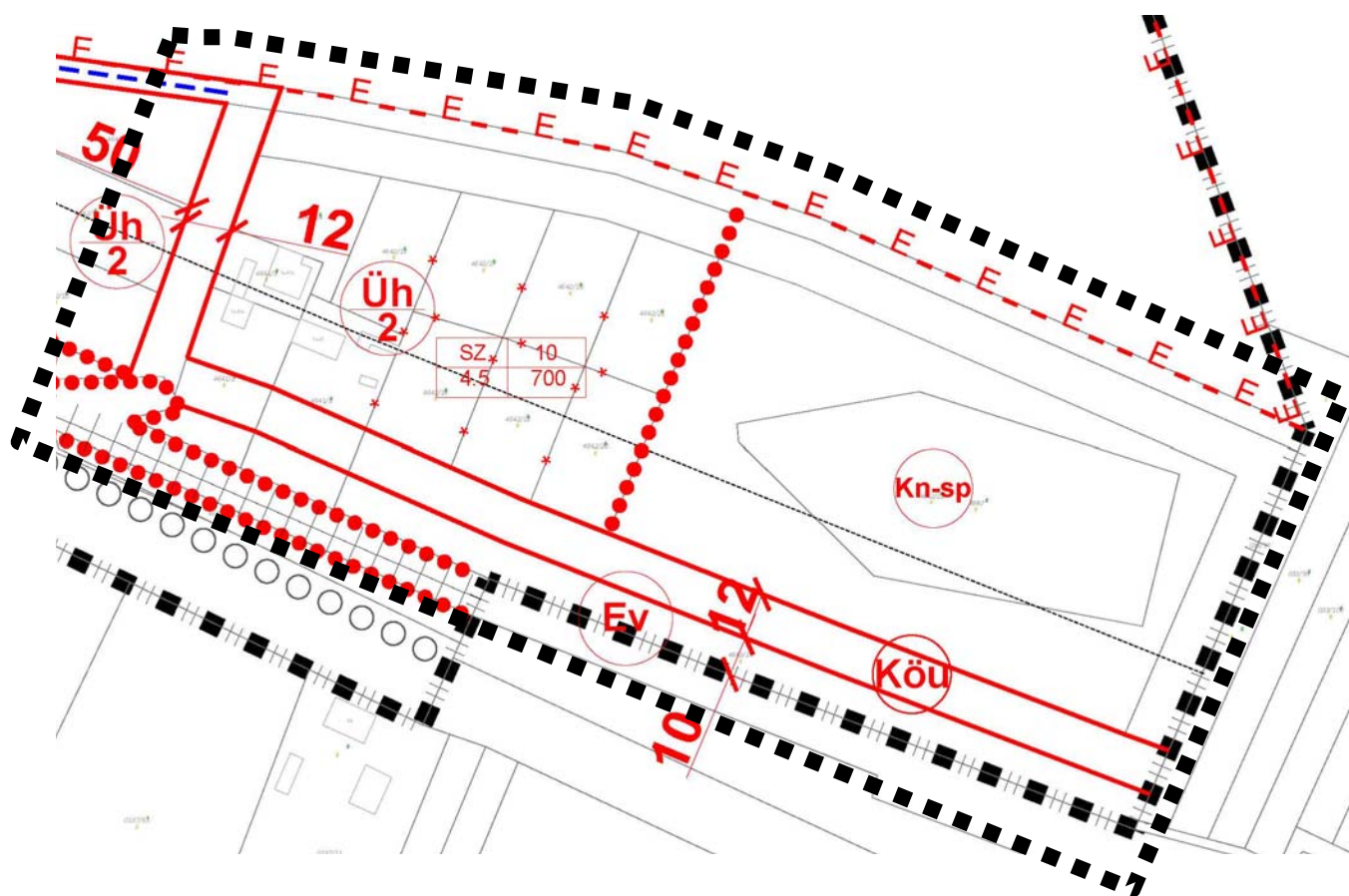


## 1.2. ROBA-TISZA területének övezeti módosítása



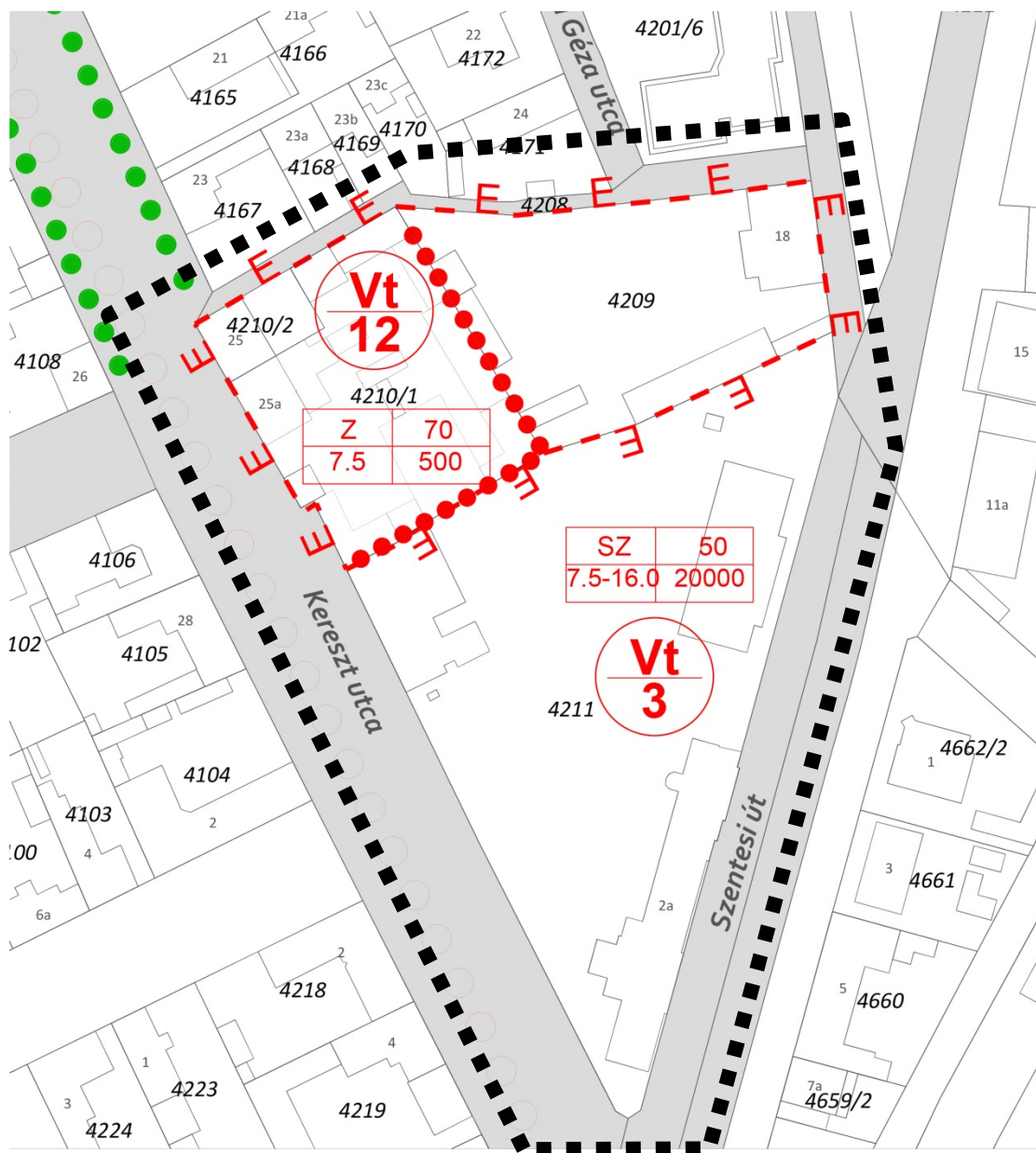


## 1.3 Volt lőtér menti sétány és út törlése





## 1.4 Kereszt utca menti terület övezeti módosítása





## SZT-18 Belterület Szabályozási terv jelmagyarázata

[illegible]

■■■■ TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA



### III. VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

#### III.1. ELŐZMÉNYEK

Csongrád Város Településrendezési eszközeinek módosítását az 136/2018. (VI.28). önkormányzati határozatban foglaltak és az október közepéig megkapott egyéb módosítási igények alkották.

A módosítások célja, hogy a Településrendezési eszközök legutóbbi módosítása óta eltelt időszakban felmerült lakossági és önkormányzati igényeket, problémákat kezelje.

A módosítások várható hatása:

1. A településközpont vegyes Vt-1 építési övezetben a megnövekedett garázsépítési igények miatt (pl. Síp utca) a melléképítmények és gépjárműtárolók esetében a legkisebb építménymagasságot nem kell figyelembe venni, ami jelenleg 7,0 m. Így lehetőség nyílik ennél alacsonyabb gépjárműtárolók építésére is.
2. Az ipari elkerülő út mentén több hektáros nagyságú gazdaságfejlesztésre kijelölt önkormányzati ingatlanokon is lehetőség nyílik intenzívebb beépítési lehetőségekre, így a sűrűbb beépítés biztosíthatja a jobb területgazdálkodást és a későbbiekben kevesebb zöldmezős fejlesztési terület kijelölését.
3. A város 451. sz. elkerülő úti csomópontjában meglévő gazdasági telephely bővítési lehetőségének biztosításával a városba bevezető főút mentén – kereskedelmi és szolgáltató funkciók megjelenésének lehetővé tétele
4. A volt lőtér melletti üdülőtérületen, a Holt-Tisza partszakaszon a tervezett sétány és út törlésével az önkormányzati terület fejlesztése továbbra is biztosított marad.
5. A Kereszt utcai középiskola tömbjében a meglévő telephely kialakult állapotához igazodó Vt építési övezet meghatározása elősegíti a telephely fennmaradását és későbbi fejlesztését.
6. Az állattartó építmények szabályozásának felülvizsgálatával és övezetek szerinti differenciálásával érvényesíthetők a környezetvédelmi szempontok és csökkenthető az állattartás zavaró hatása.

#### III.2. MÓDOSÍTÁSOK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEI –SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

##### 1. SZ. MÓDOSÍTÁS: SÍP UTCAI KÉRELEM: GARÁZSOK ÉPÍTÉSE MIATT A LEGKISEBB ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG FELÜLVIZSGÁLATA (TÉRKÉPI VÁLTOZTATÁST NEM IGÉNYEL)

A Síp utcai tömbben az egyik telek tulajdonosa mobil garázsokat kíván elhelyezni, mely a jelenlegi építési övezeti paraméterek alapján nem lehetséges. A településközpont vegyes területen, a Vt-1 építési övezetben meghatározásra került a legkisebb építménymagasság 7 méterben. Ez alapján a főépülettől különálló kiszolgáló épületet jelentő garázs sem építhető.

##### A HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

##### VEGYES TERÜLET Településközpont vegyes terület (Vt) 22. §

- (1) A településközpont vegyes terület a szabályozási tervlapokon Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területen az OTÉK 16. § szerinti épületek – kivéve üzemanyagtöltő – helyezhetők el. A Vt-üt övezetben üzemanyagtöltő elhelyezhető.
- (3) A településközponti vegyes terület telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (4) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő



táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítés módja	Legnagyobb beépítettsége %	legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	minimális zöldfelületi arány %	max. szintter. mutató <sup>II</sup>	(legkisebb-) legnagyobb építmény-magassága (m)
Vt-1	Z	70	800	10	2,4	7,0-12,5 (K)

Z: zárt sorú beépítés, K: kialakult állapot

<sup>II</sup>: az összes szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

- (5) A Vt-1 övezetben nyeles telken valamint közterületi kapcsolattal nem rendelkező telken új épület nem helyezhető el.
- (6) Vt övezet területén új tömbtelek nem alakítható ki, meglévő tömbtelken új úszótelek nem létesíthető, új épület nem helyezhető el, meglévő épület úszótelke és épület által elfoglalt terület nem növelhető.
- (7) Az övezetekben állattartó épület nem helyezhető el.
- (8) Az övezetekben az OTÉK 1. sz. melléklet 54. pontja szerinti melléképítmények közül közműpótló műtárgy, állatkifutó, trágyatároló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, terepszint alatti építmény kivételével és szélkerék nem helyezhető el.
- (9) Az övezetekben elhelyezett kereskedelmi célú épület szintterülete, a Vt-p övezet kivételével, az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 1500 m<sup>2</sup>-t.
- (10) Vt-1 övezetben utcafronton 1 szintes épület vagy épületraktus nem alakítható ki.
- (14) A Vt-1, a Vt-3, a Vt-4, a Vt-5, a Vt-6, a Vt-6\*, a Vt-p, a Vt-7 és a Vt-9 jelű övezet telkein előkert nem alakítható ki. A Vt-8 jelű övezetben az előkert a kialakult állapot szerinti mérték.
- (17) A Vt-1 építési övezet lakóövezettel határos telkein a lakóövezet felőli oldalon 5 m oldalkert szabadon hagyandó. Az így elhelyezhető épület homlokzatmagassága ezen az oldalon max. 5 m lehet. Az oldalkert elhagyható, amennyiben a lakóövezetben az épületelhelyezés már oldalkerttel biztosított.
- (18) Vt-1, és a Vt-3 övezetekben az előírt minimális-maximális építménymagasság betartásnak elsőbbsége mellett a szomszédos telkeken álló épületek – csatlakozó homlokzatmagasságától az új vagy átalakított épület homlokzatmagassága legfeljebb 1,0 méterrel maradhat el.
- (19) Amennyiben a Vt-1 övezetben a szomszédos telken álló valamelyik épület építménymagassága az övezetben előírt maximális építménymagasságnál több, akkor az új épület a két szomszédos telekhez való csatlakozásnál legfeljebb a meglévő nagyobb építménymagasságú épülettel azonos homlokzatmagassággal építhető. Saroktelek esetén szomszédnak tekinthető a 20 méternél nem szélesebb utca (az érintett sarokteleknél mérve) túloldalán álló saroktelek is.
- (20) Műemlékként vagy helyi építészeti értéként védett épülettel szomszédos új, vagy átalakított épület zárt sorúan csatlakozó utcai homlokzatmagasságának legalább 3,5m széles homlokzatszakaszon, illetve az érintkező tűzfal tényleges magasságának  $\pm 50$  cm-es tűréshatárral illeszkednie kell a védelem alatt álló épület magasságához. Két különböző homlokzatmagasságú, védelem alatt álló épület között elhelyezendő épület esetén az a két meglévő épület homlokzatmagassága közötti képzeletbeli felezővonalat kell az illeszkedés szempontjából figyelembe venni.
- (24) A VT-1 övezet lakóterülethez csatlakozó övezethatárán kialakított oldalkert kerítése kialakításánál a csatlakozó lakóterületi övezet kerítésre vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

**A módosítás csak a Helyi építési szabályzat rendeletszöveget érinti:**

**A rendelet 22. § kiegészül egy új (25) bekezdéssel:**

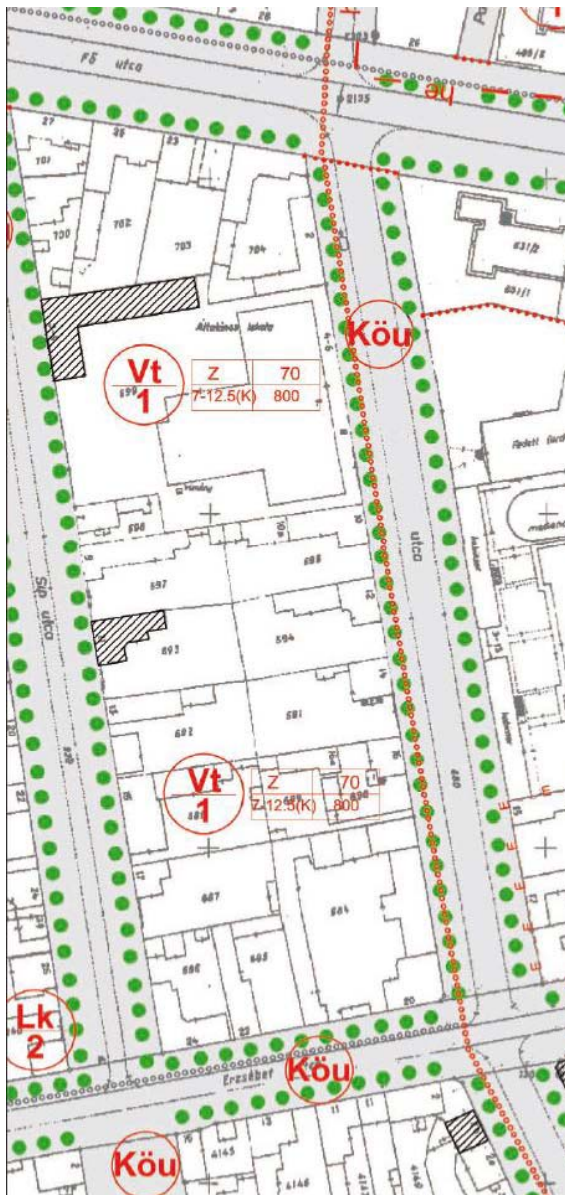
„(25) A Vt-1 övezet területén a legkisebb építménymagasságot a melléképítmények és gépjárműtárolók elhelyezése esetén nem kell figyelembe venni.”



Hatályos településszerkezeti terv részlet

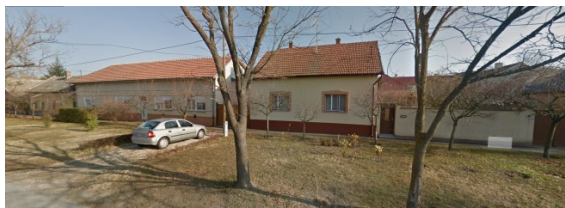


Hatályos szabályozási terv részlet

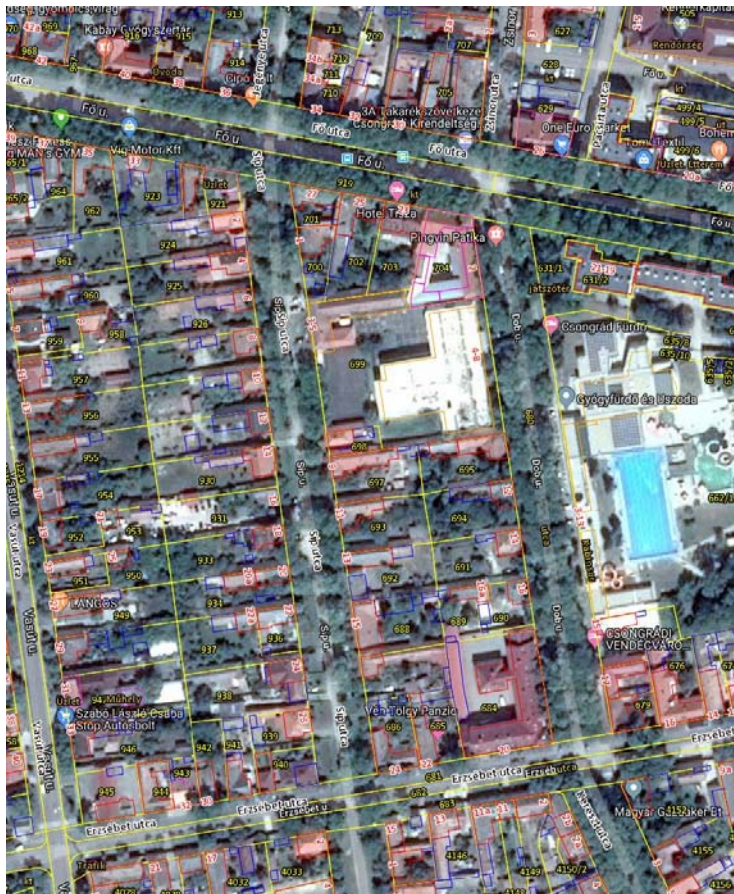




1. ábra: Ortofotó és utcaképek a Síp utcai tömb területéről



Az utcaképet általában utcafronton álló földszintes lakóházak alkotják, melyek oldalhatáron álló és hézagosan zárt sorú beépítésűek tömör kerítéssel csatlakoznak a közterülethez. A melléképületek, melléképítmények az utca felől takarásban vannak.



## 2. SZ. MÓDOSÍTÁS: IPARI ELKERÜLŐ ÚT MENTI 5 HEKTÁR, ILLETVE 3 HEKTÁR NAGYSÁGÚ GKSZ TERÜLET ÖVEZETI PARAMÉTEREINEK MÓDOSÍTÁSA

A hatályos HÉSZ kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - Gksz-7 építési övezetbe sorolta a 0313/1 és 0314/1 hrsz-ú beépítetlen területet. A két ingatlan önkormányzati tulajdonban van, fejlesztésbe vonásuk még nem indult el. Jelenleg paintball pálya és Ladacross pálya hasznosításban vannak, épület nem található a területen. Az elkerülő úttól nyugatra kijelölt gazdaságfejlesztési terület beépítési paramétereinek intenzívebbé tételét kérte az önkormányzat.

A gazdasági terület mellett mezőgazdasági terület, tanyák és az elkerülő út túloldalán pedig beépítetlen mezőgazdasági terület erdőtervezett védelmi célú erdőterület található a mögötte lévő lakóterületek miatt.

2. ábra: Ortofotó és utcaképek az elkerülő út menti területről







#### A HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

#### GAZDASÁGI TERÜLET Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) 24. §

- (1) A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület a szabályozási tervlapokon Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely nem zavaró gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Gksz-te övezetben kizárólag a temetőhöz kapcsolódó gazdasági tevékenység számára helyezhető el épület, illetve csak a temetőhöz kapcsolódó kereskedelmi-szolgáltató tevékenység folytatható.
- (3) A Gksz-hu övezetben kizárólag hulladékudvar helyezhető el.
- (4) A kereskedelmi szolgáltató terület telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be. A Gksz-5 jelű építési övezet 0297/1 ill. 0299/2 hrsz-ú telkeinek beépítéséhez a terület mélyfékvására tekintettel geotechnikai szakvélemény készítenőd.
- (5) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettsége %	legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	Minimális zöldfelületi aránya %	max. szintter. mutató <sup>II</sup>	legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-7	SZ	60	3000	25	1,5	7,5

SZ: szabadonálló beépítés

<sup>II</sup> - az összes szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

- (6) Az övezetekben a gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára



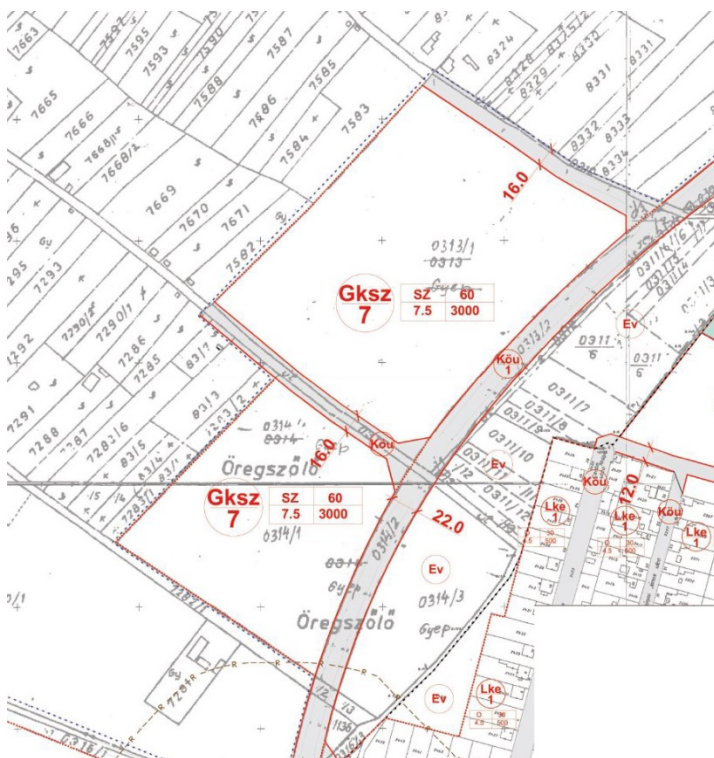
szolgáló lakások építhetők.

- (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.
- (10) A Gksz3 jelű övezet 3428/1 hrsz-ú területén, a Gksz5, Gksz7, és Gksz8 jelű építési övezetekben az előírt minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell biztosítani. Háromszintű növényzetnek minősül: gye, 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, 1 nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup> növényzet.
- (11) Az építmények magassága az (5) bekezdés táblázatában megadott értékeknél akkor lehet nagyobb, ha azt az alkalmazott üzemi technológia elengedhetetlenül szükségessé teszi.

Hatályos településszerkezeti terv részlet

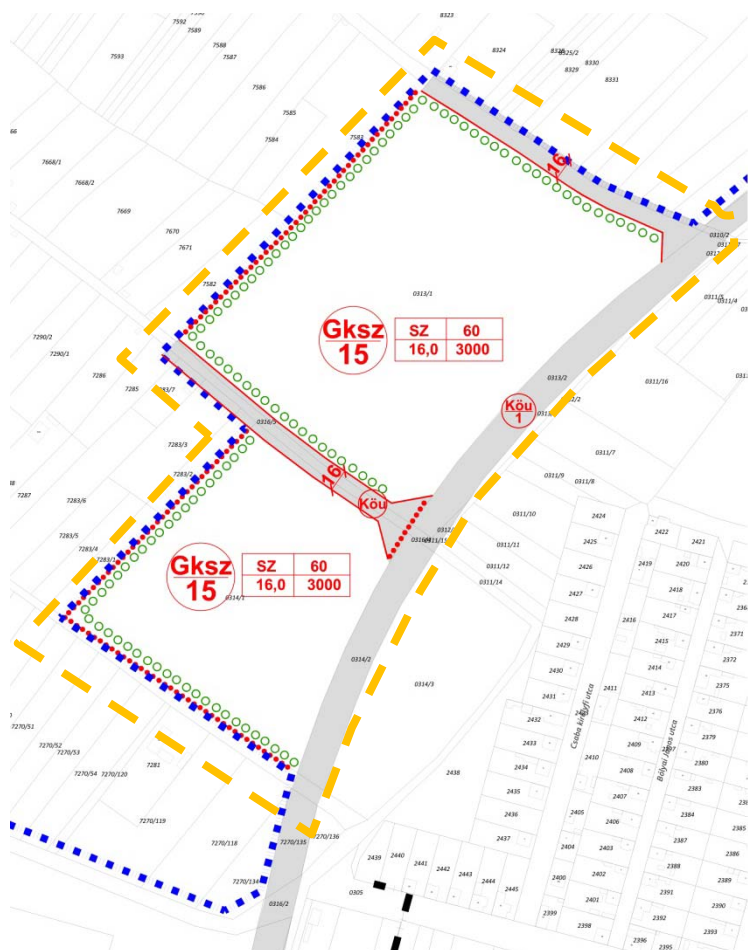


Hatályos szabályozási terv részlet (1. és 4. szelvények)





## Szabályozási terv módosítási javaslat



A szabályozási tervi javaslat egy új Gksz övezet bevezetését tervezi, mert az önkormányzat által kért paramétereknek egyik meglévő Gksz övezet sem felelt meg. A meglévő Gksz-7 övezet paraméterei helyett az alábbi paramétereket javasoljuk:

A rendelet 24. § (5) bekezdésében foglalt táblázat kiegészül egy új Gksz-15 jelű építési övezettel:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítés módja	Legnagyobb beépítettség %	legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	minimális zöldfelületi arány %	max. szintter. mutató	legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-7	SZ	60	3000	25	1,5	7,5
Gksz-15	SZ	60	3000	20	2,0	16,0

Az intenzitás növelés hatására a minimális zöldfelületi arány 25 %-ról 20%-ra csökken, a szintterületi mutató 1,5-ről 2,0-re nő, a legnagyobb építménymagasság pedig 7,5 m-ről 16 m-re nő. Az intenzitás növekedés pozitív hatása, hogy a zöldmezős beruházás területigénye csökkenthető.

A tervi javaslat a telekhatárok mentén kötelező fásítást irányoz elő. A kiszolgáló utak 16 m szélessége nem változik.



### 3. SZ. MÓDOSÍTÁS: KIDSCO KFT (ROBA-TISZA KFT.) TELEPHELY TERÜLETÉN A GKSZ-5 ÖVEZETI BESOROLÁS PARAMÉTEREINEK MÓDOSÍTÁSA

*A max. beépíthetőség 40%-ról 60%-ra emelését, az építménymagasság 7,5 m-ről 14 m-re növelését határozta el a város a kérelmező tulajdonos javaslatára.*

A tervezési terület a 451. sz. összekötő út és a Széchenyi út csomópontja mellett, a körforgalomból közvetlenül lehatárolva van. A hatályos helyi építési szabályzat szerint az I. ütemben egy 5109 m<sup>2</sup> nagyságú raktárcsarnokkal és szociális épülettel (53,35 m<sup>2</sup>) már beépített tervezési területen a Gks-5 építési övezet a II. ütemben tervezett csarnokbővítési céloknak már nem felel meg. A jelenlegi csarnok 6,13 m magas. A beépített 0299/33 hrsz-ú 2,99 hektár nagyságú telken jelenleg 17,08% a beépítettség. A zöldfelület mértéke jelenleg 68,5 %. A 2016-ban épült létesítményhez tartozik egy 224,22 m<sup>2</sup> nagyságú tüzivíz tározó is az elkerülő út felőli oldalon. Az aszfaltos, betonozott burkolatok összesen 4090 m<sup>2</sup> területet fednek le a telken. A létesítményhez 7 db személygépkocsi parkolóhelyet biztosítottak I. ütemben.

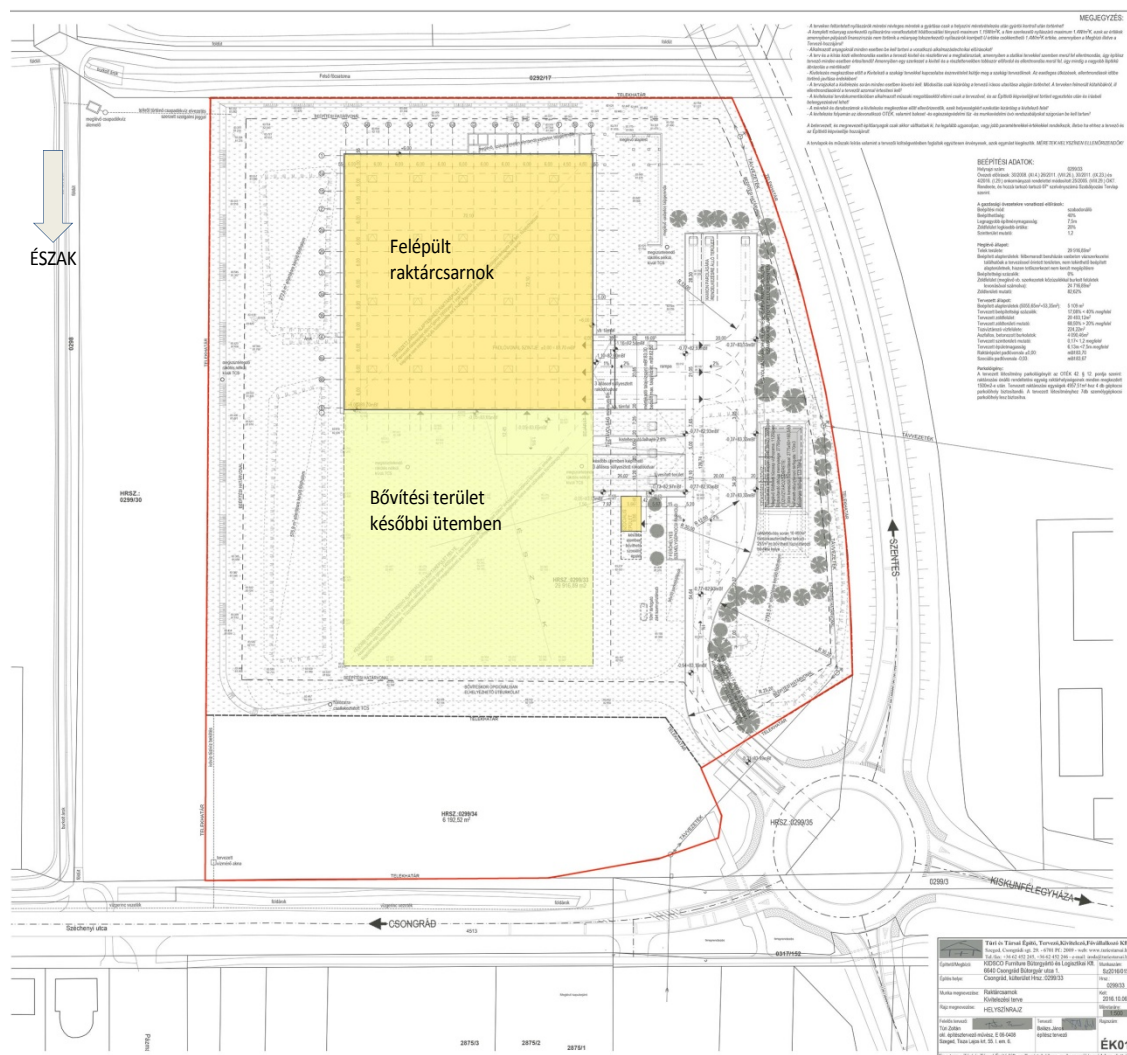
A Gksz-5 építési övezetben a legnagyobb építménymagasság 7,5 m. A beruházási területen a német érdekeltségű Kidsco Kft. gyermekbútorokat gyárt és értékesít német exportra is. A Kidsco Kft. tulajdonában 3 telek van a területen:

0299/33 hrsz: 2,99 hektár

0299/34 hrsz: 6193.93 m<sup>2</sup>0299/35 hrsz: 1653.9 m<sup>2</sup>

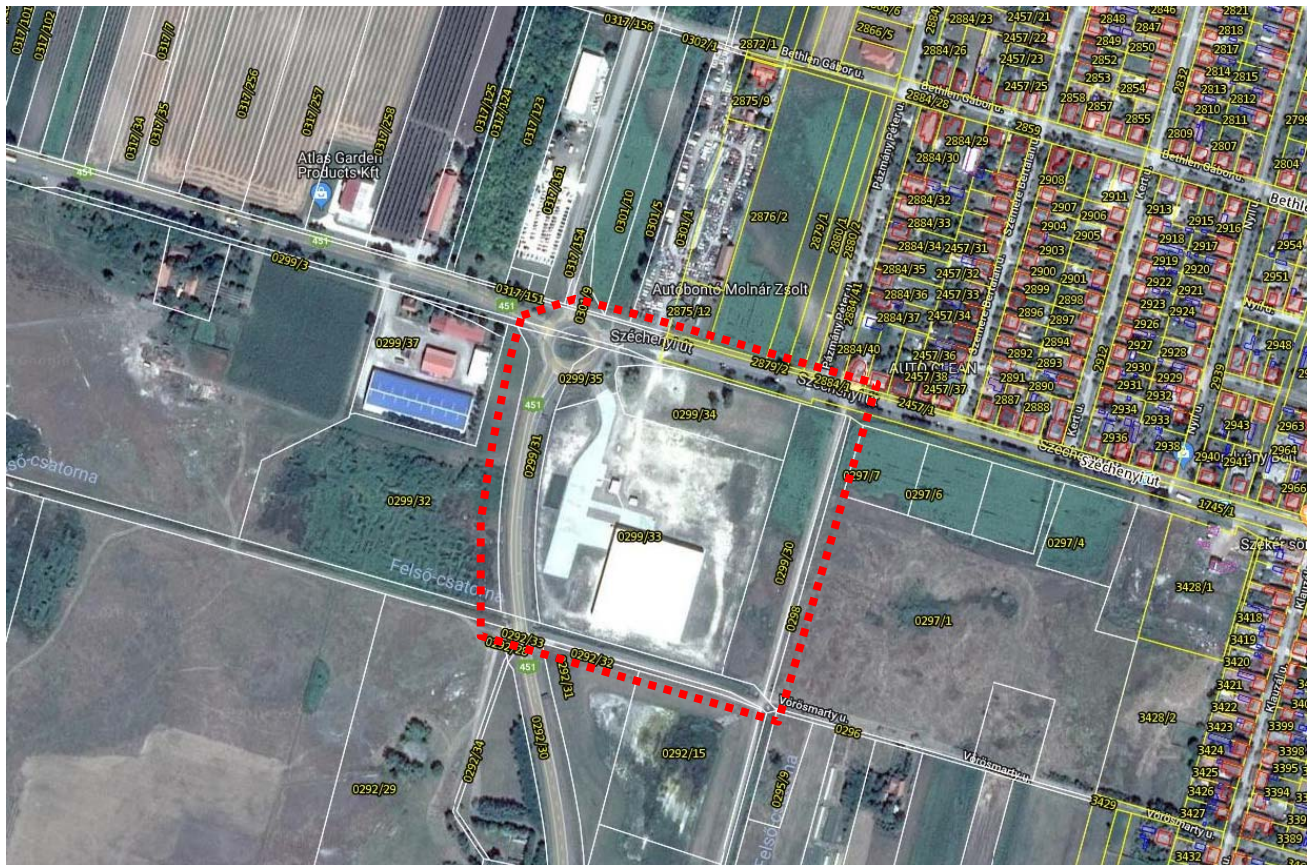
A tulajdonos a telkeket össze kívánja vonni. A fejlesztési szándék a raktárcsarnok bővítése további 5000 m<sup>2</sup>-rel, mely fejlesztésnek így akadálya nincs. A parkolóigény telken belül biztosítható. A meglévő közművek a megnövekedett igényeket ki tudják majd elégíteni.

*A meglévő raktárcsarnok kivitelezési terve a bővítési területtel (2016.10.06. Túri és Tsai Kft.)*





3. ábra: Ortofotó a bútorgyár tervezési területéről



A meglévő gazdasági terület helyszíni fotói





Hatályos településszerkezeti terv részlet



A hatályos terv szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolású a tervezési terület. A tervezési területtől délre tervezett belvíztározó került kijelölésre.

#### A HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

A Gksz övezet előírásait részleteztük az előző módosításnál, ezért itt csak az övezetre vonatkozó táblázatot mutatjuk be.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítés módja	Legnagyobb beépítettség %	legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	minimális zöldfelületi arány %	max. szintter. mutató	legnagyobb építmény-magassága (m)
Gksz-5	SZ	40	3000	20	1,2	7,5

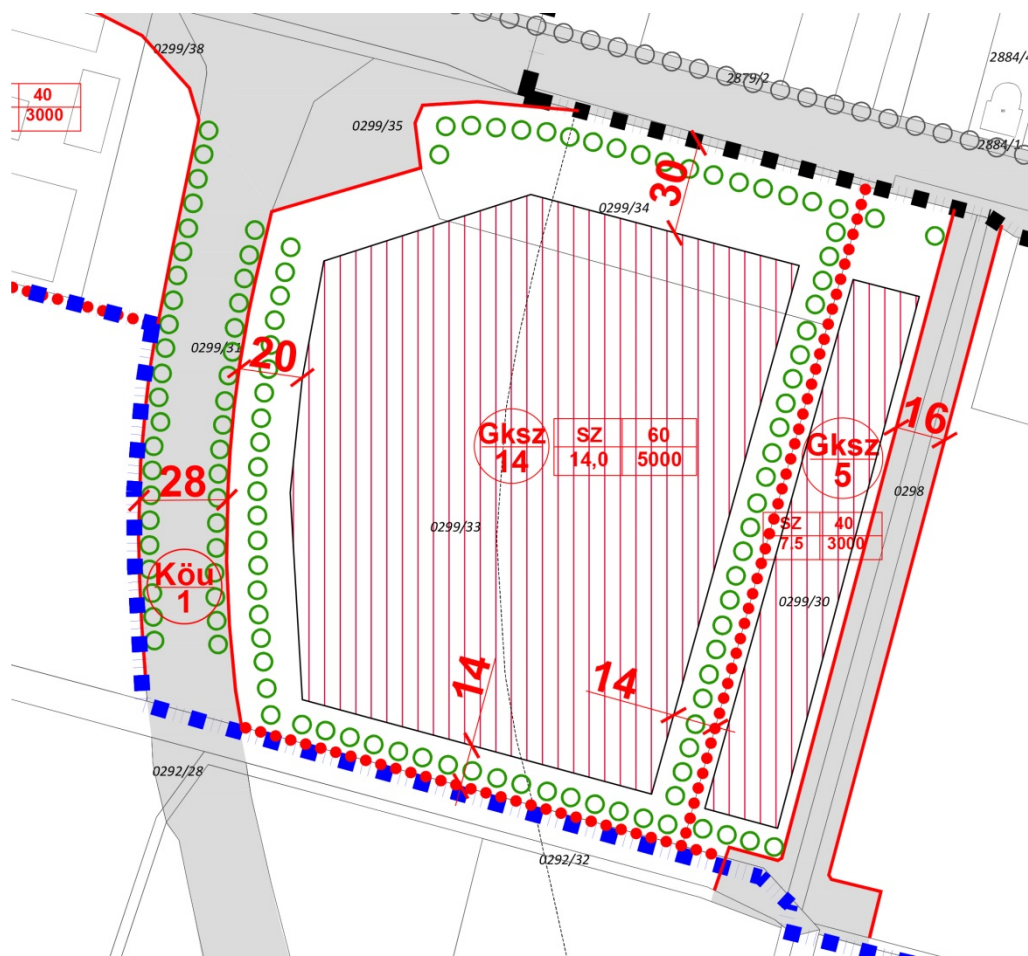
Hatályos Szabályozási terv részlet (7. szelvény)



A hatályos szabályozási terv a körforgalmú csomópontnak területet biztosított a tervezési területen belül érintett 0299/34 hrsz-ú ingatlant is érintve. A megépült körforgalomnak megfelelően a telekalakítások megtörténtek, így a szabályozási vonalakat ezekhez a telekhatárokhoz indokolt igazítani.



## Szabályozási terv módosítás javaslat



A szabályozási terv módosítása tartalmazza a 0299/33 és 0299/34 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolását az új Gksz-14 építési övezetbe. A körforgalomnál kiszabályozott közterület határa a meglévő telekhatárok figyelembe vételével változik a 0299/35 és 0299/34 hrsz-ú ingatlanoknál. A telephely jelenlegi kerítése is ezen a telekhatáron található. Az építési hely kijelölésével a 451. sz. főút felőli oldalán 20 m széles, a Széchenyi út felőli oldalán a településkép védelme érdekében 30 m-es előkert megtartását javasoljuk, a telekhatárok mentén pedig kötelező fásítást jelöl a terv. A fejlesztésbe nem vont 0299/30 hrsz-ú ingatlan Gksz-5 övezetben tartása javasolt, ahol kisebb telephelyek létesíthetők. A tervezési területet keleti irányból határoló 0298 hrsz-ú dűlőút 16 m szélességre történő kiszabályozását továbbra is tartalmazza a terv. Továbbá a tervezési terület nyugati területrészen a „3 m<sup>2</sup>-t meghaladó hirdetőfelületnek kijelölt terület” jelölés törlésre kerül a tervről, mivel a megváltozott jogszabályok miatt erre már nincs lehetőség (kizárólag településképvédelmi rendelet szabályozhatja).

A rendelet tervezet szerint a 24. § (5) bekezdés táblázata kiegészül a Gksz-14 építési övezettel. A meglévő Gksz-5 építési övezet paraméterei helyett az alábbi paramétereket javasoljuk:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítés módja	Legnagyobb beépítettség %	legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	minimális zöldfelületi arány %	max. szintter. mutató	legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-5 (hatályos)	SZ	40	3000	20	1,2	7,5
Gksz-14 (tervezett)	SZ	60	5000	20	1,5	14,0

A fejlesztési igényekkel összhangban az új Gksz-14 jelű övezetben a telekösszevonás miatt a legkisebb telekméret 3000 m<sup>2</sup>-ről 5000 m<sup>2</sup>-re nő, a legnagyobb építménymagasság 7,5 m-ről 14 m-re emelkedik. A minimális zöldfelületi arány nem változik. A max. szintterületi mutató 1,2-ről 1,5-re nő. Az új Gksz-14 építési övezet jelenleg csak az érintett 2 telken került

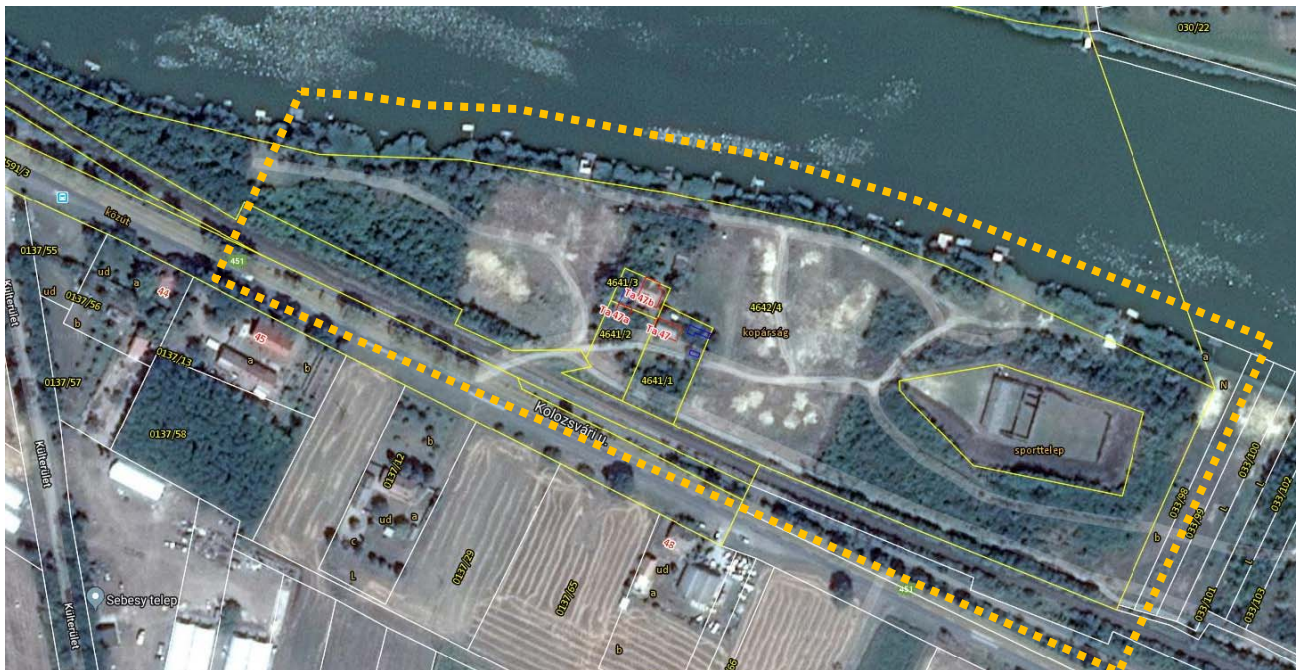


meghatározásra, a szomszédos 0299/30 hrsz-ú ingatlan marad Gksz-5 építési övezetben. A telken belüli zöldfelület részeként a javaslat kötelező fásítást irányoz elő a szomszédos területek felé.

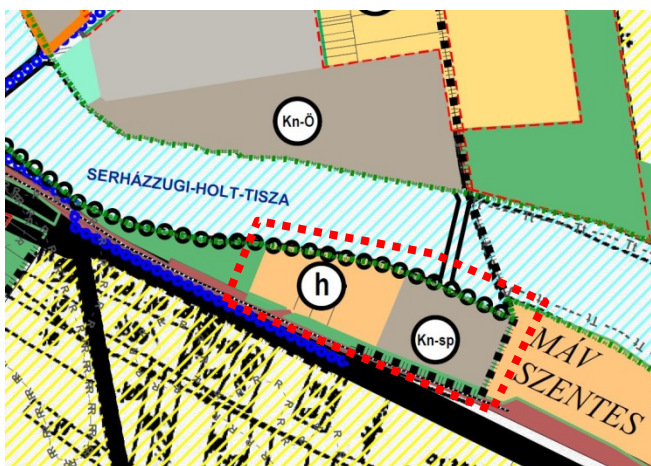
#### 4. SZ. MÓDOSÍTÁS: VOLT LŐTÉR MELLETTI ÜDÜLŐTERÜLETEN A SÉTÁNY ÉS FELTÁRÓ ÚT TÖRLÉSE

Az önkormányzat korábban elhatározta a volt lőtér mellett, a Holt-Tisza menti terület hétvégi házas üdülőterületének fejlesztését. Az üdülőtelkek és a területen áthaladó, holtág partján tervezett sétány, valamint a mellette tervezett feltáró út telekalakításai részben megtörténtek, azonban az üdülőtelkek értékesítése elmaradt, ezért az önkormányzati döntésnek megfelelően a szabályozási tervből törlésre kerül a kiszabályozott sétány és út 18 méteres sávja. A vasút és üdülőterület közötti 12 m széles feltáró út és a partra kivezető út megmarad. A településszerkezeti tervben is feltüntetett tervezett sétány ezen parti szakasza törlésre kerül.

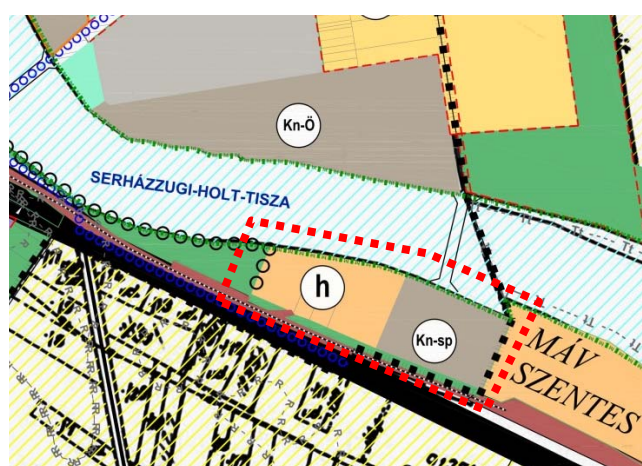
4. ábra: Ortofotó a Holt-Tisza partjáról, a tervezési területről



Hatályos településszerkezeti terv részlet



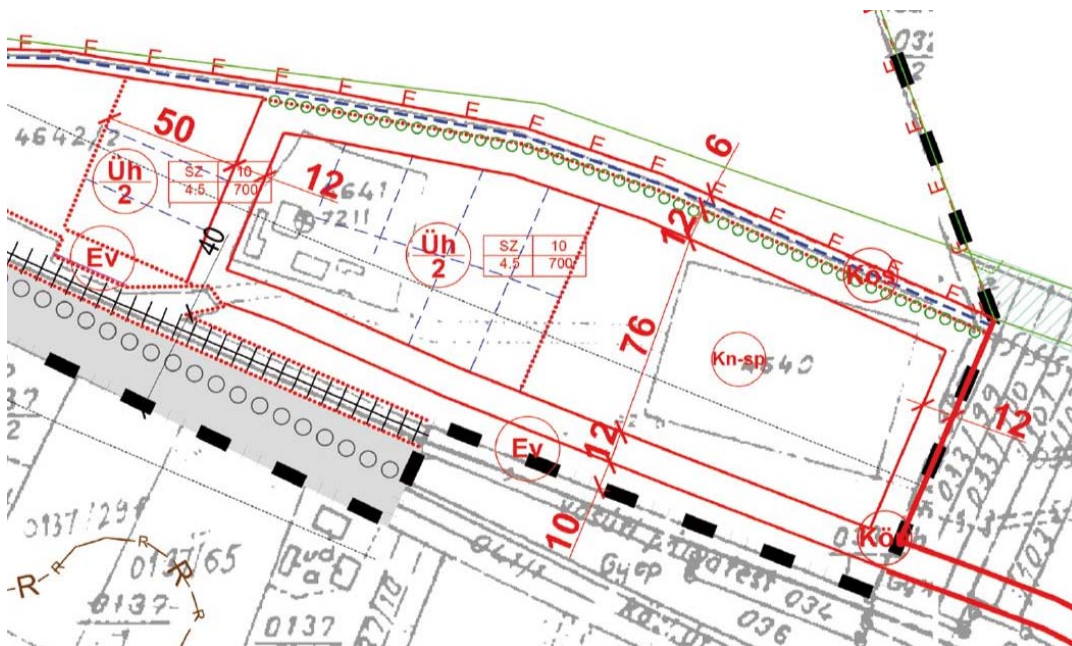
Településszerkezeti terv módosítás javaslata



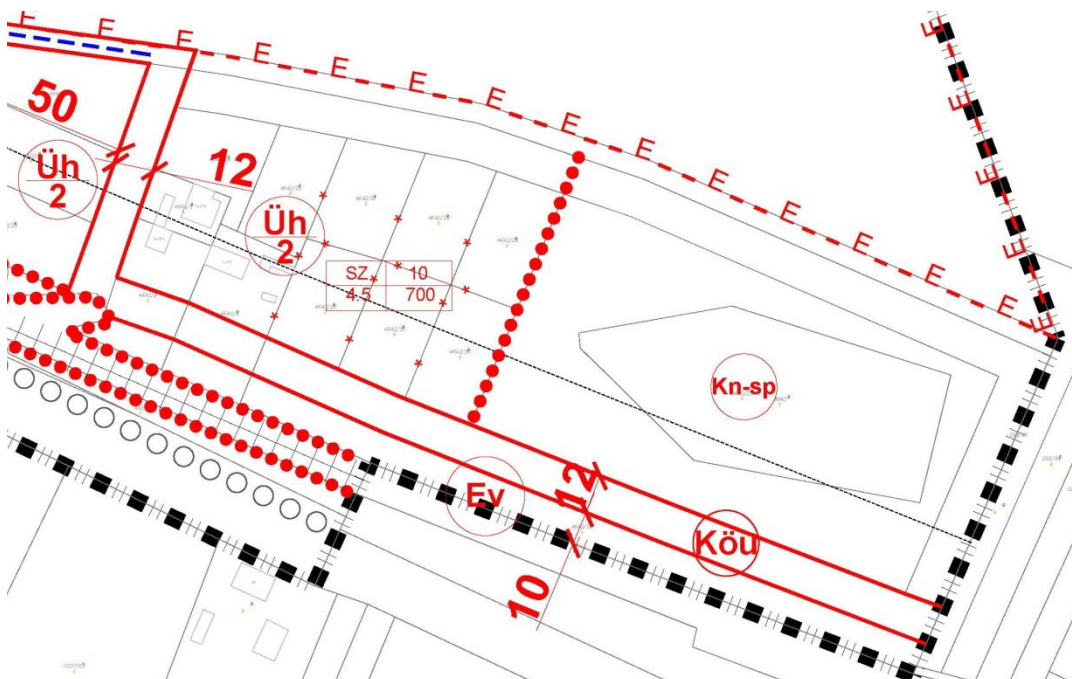
A Holt-Tisza partján tervezett sétány a településszerkezeti tervben is törlésre kerül a hétvégházás üdülőterület és a különleges beépítésre nem szánt terület mellett.



*A hatályos szabályozási terv részlet*



Szabályozási terv módosítási javaslat



## 5. SZ. MÓDOSÍTÁS: KERESZT UTCAI KERESKEDELMI VÁLLALKOZÁS VT ÖVEZETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

A hatályos terv szerint a Kereszt utca 25. sz. alatt található több telekből álló műszaki kereskedés és szerviz vállalkozási terület Vt-3 építési övezetbe van sorolva. A meglévő Vt-3 építési övezet paraméterei nem felelnek meg a vállalkozás beépítésének, mivel azok a szomszédos mezőgazdasági iskola beépítéséhez igazodnak. A jelenlegi beépítettség az érintett 4210/1 és 4210/2 hrsz-ú területen összességében már most eléri a 61%-ot, ezért, valamint a későbbi fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a 70%-os beépíthetőség ezen a területen szükséges. Emellett a beépítési mód változtatását is kérte a tulajdonos, mert a szabadonálló beépítés nem teljesíthető, mivel a jelenlegi épületek a telekhatáron, sokszor zárt sorúan helyezkednek el. A tulajdonos jelezte, hogy további raktárépületet szeretne elhelyezni a területen.

Telek adottságok: 4210/1 hrsz: 2460,33 m<sup>2</sup>, beépítettsége 57%, beépítési mód, oldalhatáron álló, földszintes épületekkel beépített. 4210/2 hrsz: 311,96 m<sup>2</sup>, beépítettsége 91%, beépítési mód zárt sorú, földszintes épületekkel beépített. A telkeket

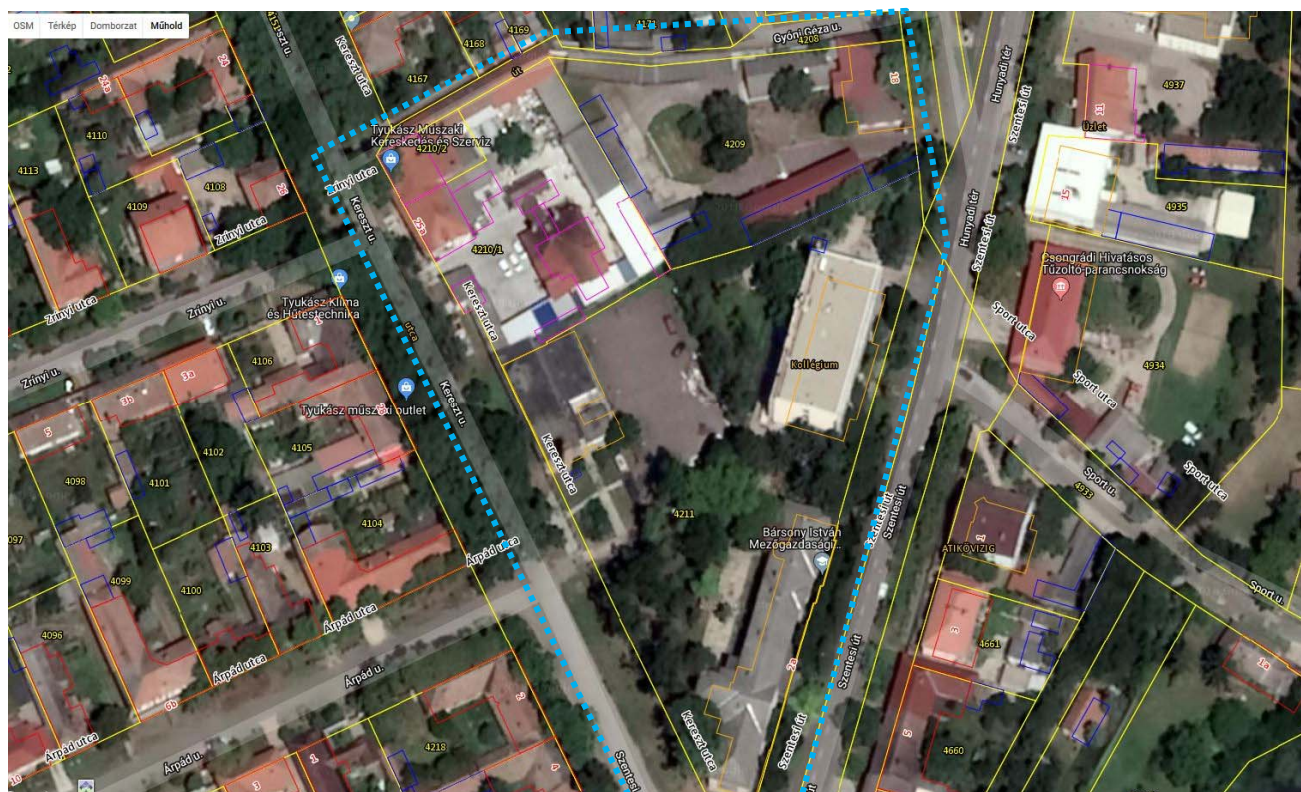


a fejlesztések érdekében össze kell majd olvasztani.

*Utcakép a tervezési területről (2018. május)*



*Tervezési terület ortofotója*





### Beépítettség vizsgálat



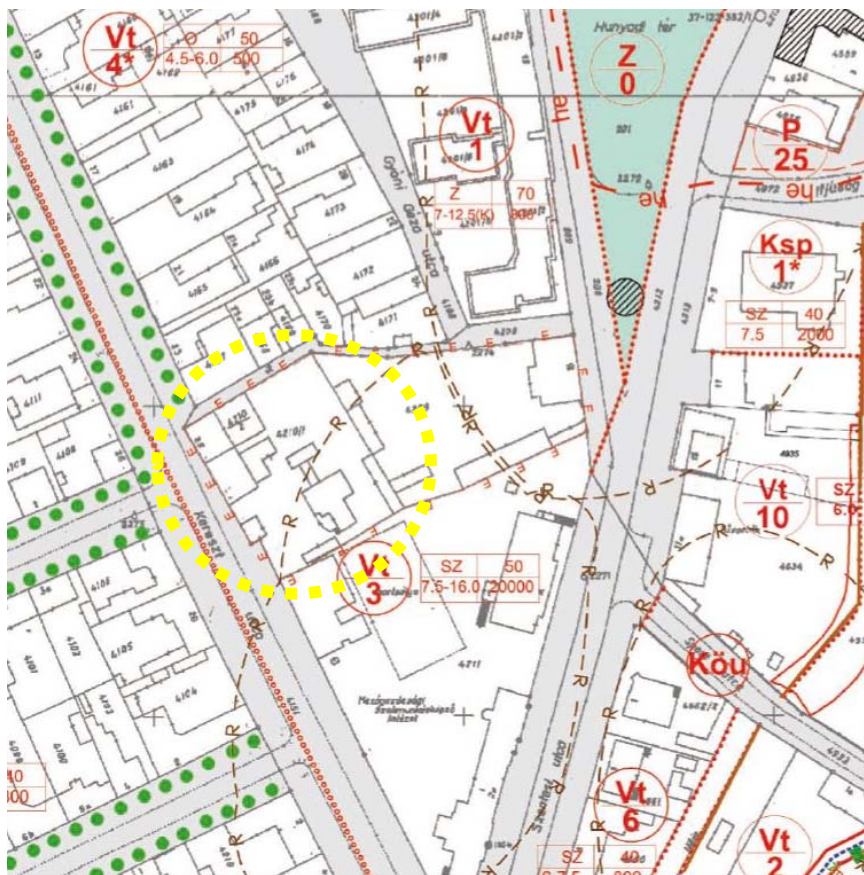
### Hatályos településszerkezeti terv részlet



A településszerkezeti tervben településközpont vegyes terület a Kereszt utca és a Szentesi út közötti tömb.



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



A hatályos helyi építési szabályzat településközpont vegyes területére vonatkozó előírások bemutatására kerültek az 1. sz. módosításnál, azokat itt nem ismételjük meg. A Vt-3 építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 20 000 m<sup>2</sup>. A kereskedelmi üzlet területe a telekösszevonás után sem éri el ezt az értéket. A szomszédban található a Bársony István Mezőgazdasági Szakgimnázium, Szakközépiskola és Kollégium, ahol felnőttképzés is folyik, továbbá több gazdasági jellegű épület is tartozik az oktatási intézményhez. Ebből kifolyólag a kereskedelmi vállalkozás sűrűbb beépítése nem lesz zavaró hatással az intézményre.

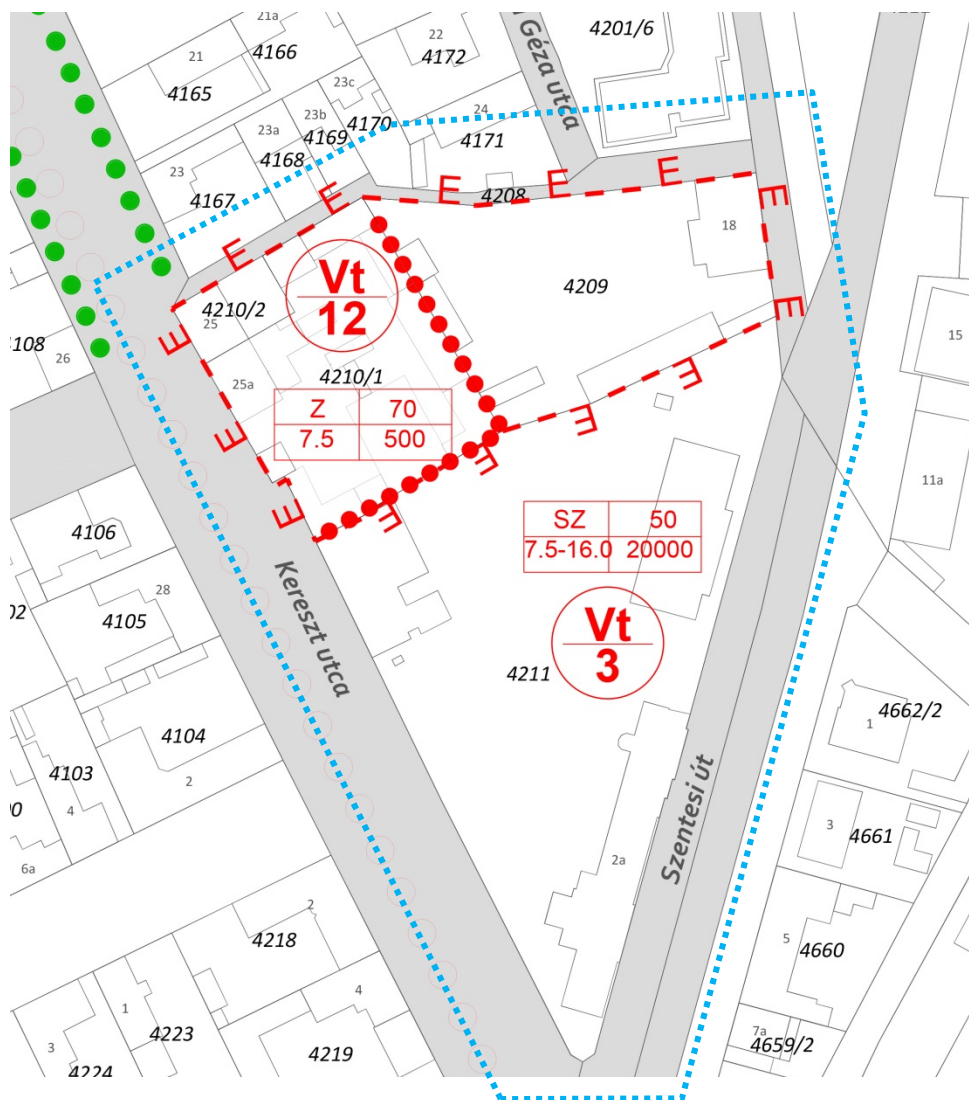
A szabályozási terv módosítás a Vt-3 építési övezet helyett a terület beépítéséhez és telekadottságaihoz jobban igazodó, a HÉSZ-ben már meglévő Vt-12 építési övezetet javasolja. Az építménymagasság 16 m helyett ugyan csak 7,5 m lehet, de a jelenlegi adottságok nem is teszik lehetővé a magasabb beépítést.

Hész módosítás bemutatása a meglévő Vt-3 és a módosításban javasolt Vt-12 övezet feltüntetésével:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	Beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	minimális zöldfelületi aránya %	max. szintter. mutató	(legkisebb-) legnagyobb építmény-magassága (m)
Vt-3	SZ	50	20 000	20	1,0	5,5-16,0
Vt-12	Z	70	500	10	2,0	7,5



## Szabályozási terv módosítás javaslat



## 6. SZ. MÓDOSÍTÁS: ÁLLATTARTÓ ÉPÍTMÉNYEK SZABÁLYOZÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Az állattartó építménnyel összefüggő előírások módosításának célja az állattartó építmény elhelyezésére vonatkozó védőtávolságok meghatározása (lakóépület, nevelési, oktatási intézmény, fűt és ásott kútra vonatkozó előírások), valamint az állattartó építményekkel összefüggő szabályok következetesebbé tétele az új jogszabályi környezetnek megfelelően. A hatályos szabályozás számos előírást tartalmaz az állattartó építményekkel összefüggésben, ennek rendszerén a módosítás nem változtat, az új szabályokat ehhez a rendszerhez illeszkedve határozza meg a tervezet.

A módosítás kizárólag az állattartó építményekre és ezzel kapcsolatos melléképítményekre vonatkozik és nem tárgya maga az állattartás. A korábbi állattartási rendelet a védőtávolságokat tartalmazta (29/1996. (XII. 5.) önk. rendelet), ugyanakkor az OTÉK 36. § (5) bekezdése szerint 2013. január 1-jétől a helyi építési szabályzat állapíthatja meg az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit.

Az állattartó építmény fogalmát az OTÉK 1. mellékletének 5. pontja határozza meg: „állattartó építmény: állatok elhelyezésére szolgáló építmény” Ebbe a fogalommkörbe beletartozik az állatól is, mint melléképítmény. A fogalom egyértelműsítése érdekében kerül be a fogalommagyarázat a szabályzatba. A következetes fogalomhasználat alkalmazása érdekében egyes előírások korrekciója szükséges.

Bár az országos településrendezési követelmények előírásai alapján alapesetben az állattartó építmény kizárólag melléképítményként építhető lakóterületeken, vegyes területen, különleges területen, üdülőterületen, de az idézett 36. § (5) bekezdés szerint ez mégsem ennyire egyértelmű, ezért ezt külön hangsúlyozni kell a szabályzatban. Az építmény nem



emberi tartózkodásra szolgáló építmény, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m<sup>3</sup> térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot.

A hatályos helyi építési szabályzat meghatározza, hogy mely építési övezetben, mekkora állattartó építmény építhető, mely előírás megtartása, következetessé tétele javasolt. Lakóterületen pl. a telek 5%-ának, falusias lakóterületen 20%-ának megfelelő alapterületű állattartó építmény létesíthető, ugyanakkor vegyes területen és különleges területen – utóbbi esetben sportolási célú lótenyésztés kivételével – egyáltalán nem lehet elhelyezni. A szabályozás egyértelműsítése érdekében célszerű a melléképítmény alapterületre vonatkozó követelményét is előírni, hiszen már ez a tény közvetetten meghatározza a tartható állatok mennyiségét. A védőtávolságok nagy része a korábbi állattartó rendeletnek megfelelő, azzal a különbséggel, hogy a kertvárosias lakóterületen (15,0 m) és hétvégi házas üdülőterületen (50 m) **jóval szigorúbb korlátozása** javasolt a védőtávolságok növelésével, vagy teljes tiltással, továbbá bizonyos rendeltetések esetén nagyobb védőtávolságok előírása javasolt (pl. nevelési, oktatási, kereskedelmi célú rendeltetés), összhangban a korábbi szabályozással.

**Példa a 15 méteres védőtávolságra a szomszédos lakóépületektől egy átlagos kertvárosias lakóterületen:**



Vegyes területen a hatályos szabályozás alapján nem lehet elhelyezni állattartó építményt, mely változatlan marad.

Fontos kiemelni, hogy az állattartó építmény, amennyiben az állat ólat is annak tekintjük (belterületen tekinthetjük annak az összes „nem emberi tartózkodásra szolgáló építményt”) az OTÉK szerint elhelyezhető előkertben, oldalkertben és hátsókertben is. Általánosságban tiltani célszerű az állat ól előkertben és oldalkertben történő elhelyezését, hasonlóan az állatkifutóhoz és a trágyatárolóhoz.

Az állattartás építményeinek településképbe illesztése során a TKR előírásait és a TAK ajánlásait is érvényesíteni szükséges (takarás, színezés, anyaghasználat, zöldfelület).

A javaslat összességében szigorúbb szabályozást jelent a kertvárosias, kisvárosias, nagyvárosias lakóterületeket, az üdülőterületeket és az egyéb rendeltetéseket jobban védve.

Az állattartással összefüggésben ezen felül további környezetvédelmi, állat-egészségügyi, közegészségügyi előírásokat is be kell tartani, amit a helyi építési szabályzat nem tartalmazhat.

- 41/1997. (V. 28.) FM rendelet az állat-egészségügyi Szabályzat kiadásáról
- 1998. évi XXVIII. törvény az állatok védelméről és kíméletéről
- 2008. évi XLVI. törvény az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletről

A környezetvédelmi jogszabályok csak az adott szakterület védelméről rendelkeznek (pl. felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a trágyaelhelyezés).



## Az állattartással kapcsolatos szabályok javasolt módosítása:

	Hatályos HÉSZ	Tervezet
Fogalmak	–	<p><b>Állattartó építmény:</b> állatok elhelyezésére szolgáló építmény (pl. ól, karám, ketrec, hodály stb.)</p> <p><b>Állattartó telep:</b> olyan mezőgazdasági telephely, melyen egy, vagy több állattartó építmény és azok működéséhez közvetlenül kapcsolódó műtárgyak és épületek (helyi iroda, személyzet szociális helyiségei, siló, trágyatároló, feldolgozás, tárolás építményei stb.) helyezkednek el.</p> <p><b>Állatkifutó:</b> Az állatok szabad mozgását lehetővé tevő, általában állattartó építményhez közvetlenül kapcsolódó, felül nyitott, oldalt zárt építmény (lekerített terület), mely az állatfaj jellegéhez igazodó méretekkal rendelkezik</p>
13. § Környezet- védelem	(8) A település területén állattartás az Önkormányzat állattartási rendelete és jelen előírások együttes betartásával lehetséges.	<p>(8) Állattartó építmény, trágyatároló elhelyezése a jelen rendelet előírásait, a 6. melléklet szerinti védőtávolságokat, valamint a vonatkozó közegészségügyi, állategészségügyi és környezetvédelmi előírásokat figyelembe véve lehetséges. (8a) Állattartó építmény, állatkifutó, trágyatároló ássott és fúrt kúttól legalább 20 m-re helyezhető el.</p> <p>(8b) Amennyiben a rendelet másképp nem rendelkezik, állattartó építmény lakóterületen, vegyes területen, különleges területen kizárólag melléképítményként építhető.</p> <p>(8c) Állattartó építmény előkertben és oldalkertben nem helyezhető el.</p> <p>(8d) Állattartó telep a város belterületén, valamint a Tisza, Hármas-Körös, a holtágak és a Bokrosi halastó partétől számított 50 m-en belül nem létesíthető.</p> <p>(8e) Trágyatárolót belterületen csak zártan lehet kialakítani.</p>
15. §	(2) 500 m <sup>2</sup> -nél nem nagyobb vagy kettőnél több rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület telkén állattartó épület és kiszolgáló építményei (trágyatároló, állatkifutó) nem helyezhetők el.	(2) Az 500 m <sup>2</sup> -nél nagyobb színterületű vagy kettőnél több rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület telkén állattartó építmény, trágyatároló, állatkifutó nem helyezhetők el.
15. §	(3) Az övezetekben megengedett állattartó épületek összes alapterülete, a falusias lakóterület kivételével, legfeljebb a beépíthetőség mértékének 5 %-a lehet.	(3) Az övezetekben megengedett állattartó építmények összes bruttó alapterülete, a falusias lakóterület kivételével, legfeljebb a beépíthetőség mértékének 5 %-a lehet, de kertvárosias lakóterületen max. 10 m <sup>2</sup> , kisvárosias lakóterületen max. 3 m <sup>2</sup> lehet.
17. § Kisvárosias lakóterületek	(5) Kisvárosias lakóterületen, az Lk-g, Lk-2 övezetet kivéve, az OTÉK 1.sz. melléklet 54. pontja szerinti melléképítmények közül közműpótló műtárgy, húsfűstölő, trágyatároló, állatkifutó, siló, ömlesztett anyag- és gáztároló valamint szélkerék nem helyezhetők el	(5) Kisvárosias lakóterületen <del>szerinti</del> a melléképítmények közül közműpótló műtárgy, húsfűstölő, trágyatároló, állatkifutó, siló, ömlesztett anyag- és gáztároló valamint szélkerék nem helyezhetők el.
20. § Falusias lakóterületek	(8) Az építési övezetek területén állattartást szolgáló épületek alapterülete a megengedett legnagyobb beépíthető terület 20 %-a, építménymagassága legfeljebb 3,5 m lehet.	(8) Az építési övezetek területén állattartó építmény bruttó alapterülete a megengedett legnagyobb beépíthető terület 20 %-a, de max. 60 m <sup>2</sup> , építménymagassága legfeljebb 3,5 m lehet.
22. § Településközpont vegyes terület (Vt)	(7) Az övezetekben állattartó épület nem helyezhető el.	(7) Az övezetekben állattartó építmény nem helyezhető el.
	(8) Az övezetekben az OTÉK 1. sz. melléklet 54. pontja szerinti melléképítmények közül közműpótló műtárgy, állatkifutó, trágyatároló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, terepszint alatti építmény kivételével és szélkerék nem helyezhető el.	(8) Az övezetekben a melléképítmények közül közműpótló műtárgy, állatkifutó, trágyatároló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló nem helyezhető el.
29. § Szabadidős rendeltetésű különleges terület (Ksz)	(4) Az övezetekben új állattartó épület csak a Ksz-1 és a Ksz-3 övezetben, kizárólag szabadidős, és sportolási célból helyezhető el.	(4) Az övezetekben új állattartó építmény csak a Ksz-1 és a Ksz-3 övezetben, kizárólag szabadidős, és sportolási célból helyezhető el.
30. §	(4) Az övezetekben állattartó épület, nem helyezhetők el.	(4) Az övezetekben állattartó építmény nem helyezhető el.
41. § Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	(2) Kertes mezőgazdasági terület Mk jelű övezeteiben elhelyezhető egy gazdasági épület, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas prэшáz és tárolás célját szolgáló épület lehet, elhelyezhető továbbá legfeljebb 60 m <sup>2</sup> területű pince. Lakóépület és állattartást szolgáló építmény nem létesíthető.	(2) Mk jelű övezetekben elhelyezhető egy prэшáz és tárolás célját szolgáló épület, melynek egy része ideiglenes tartózkodásra is alkalmas. Elhelyezhető továbbá legfeljebb 60 m <sup>2</sup> területű pince. Lakóépület és állattartó építmény nem létesíthető.

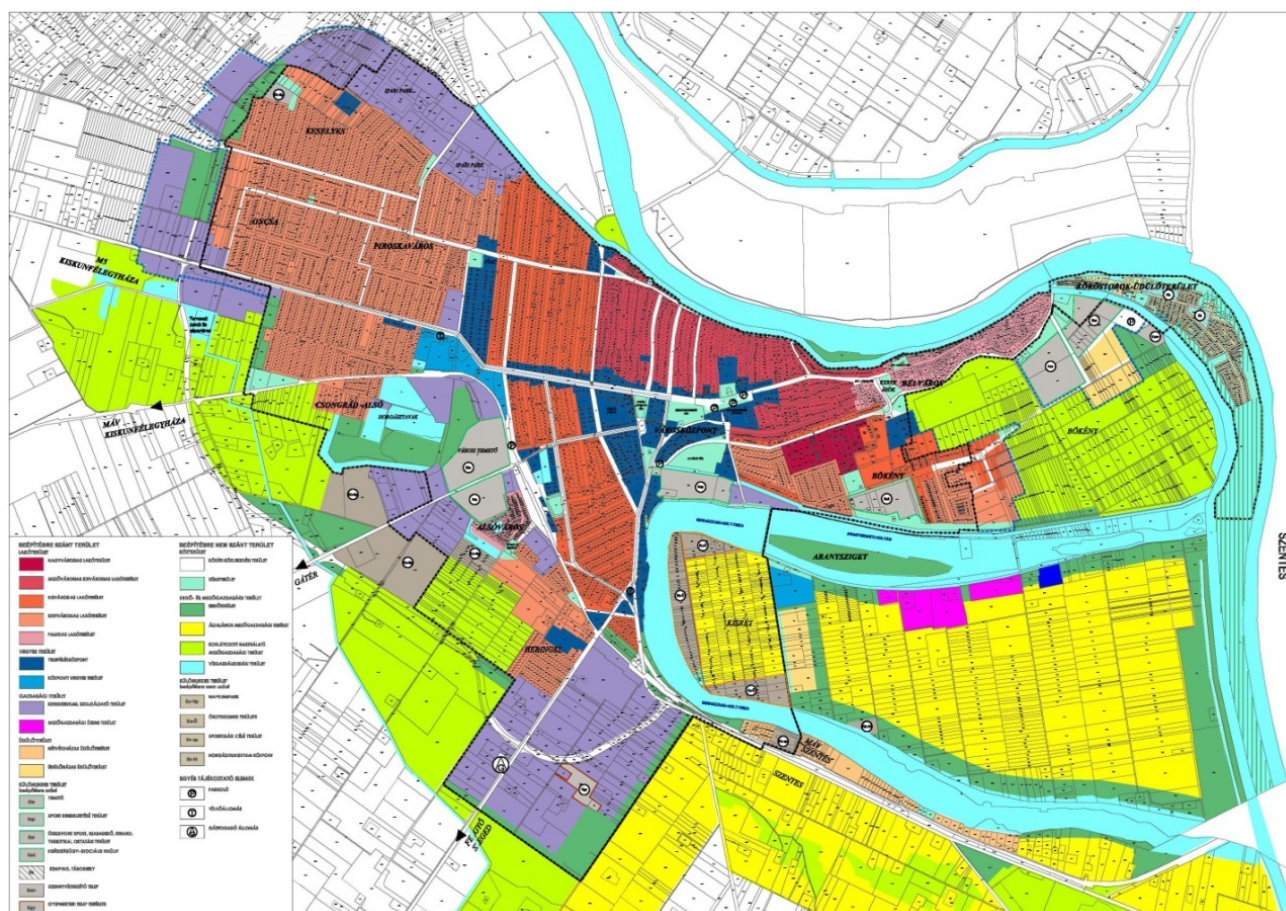


	Hatályos HÉSZ	Tervezet
<b>42. § Kertes borvidéki mezőgazdasági terület (Mkb)</b>	Az állattartást szolgáló építmények csak azokon a telkeken létesíthetők, ahol a rendelet hatálya lépését megelőzően már nyilvántartott lakóépület volt. Új állattartó épületek csak akkor létesíthetők, ha a telek területének beépítettsége nem haladja meg a 3%-ot.	Az Mko1 jelű övezetekben a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetéses állattartást, a génmegőrzést, a bemutatást, az ismeretterjesztést szolgáló épületek és az ezekhez kapcsolódó egyéb gazdasági és turisztikai építmények, továbbá lakóépület létesíthető.

## A 6. melléklet

Terület-felhasználás	Állattartó építmény, trágyatároló rendeltetési egységtől való védőtávolság	Indoklás
Falusias lakóterületen és mezővárosias jellegű kisvárosias lakóterületen lévő lakó rendeltetésű épülettől	min. 6,0 m	A falusias lakóterület és a mezővárosias jellegű kisvárosias terület eleve ezt a célt is szolgálják. A mezővárosias lakóterület hagyományos funkciójához hozzátartozott az állattartás is. Változatlan szabályozás a helyi állattartó rendelethez képest.
Kertvárosias, kisvárosias lakóterületen, vegyes területen lévő lakó rendeltetésű épülettől	Saját lakóépület esetén: min. 6,0 m Szomszéd lakóépület esetén: 15 m	Általában 18x38 m-es telkek vannak. HÉSZ nem tiltja állattartó épület elhelyezését, de a nagyobb védőtávolság előírásával erősebben korlátozható az állattartó építmény elhelyezése. Szigorúbb szabályozás a helyi állattartó rendelethez képest.
Nagyvárosias lakóterületen lévő lakórendeltetésű épülettől	min. 50,0 m	Állattartó rendelethez képest szigorú szabályozás, nagyvárosias lakóterület nem állattartásra való, az épületek közötti terület közparkként funkcionál.
Különleges területen (szabadidő rendeltetésű, sportolási, egészségügyi-szociális, temető területe, oktatási)	Fő rendeltetésű épülettől számított min. 50 m	
Lakóterületen, vegyes területen lévő egészségügyi, hiteleti, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, közösségi szórakoztató kulturális, nevelési, oktatási, sport, szociális, üdülő rendeltetésű épülettől	min. 50 m	A rendeltetéshez kötötten került meghatározásra a védőtávolság, mely árnyaltabb szabályozást eredményez.

A területfelhasználás térbeli rendszere Csongrád belterületén:





### III.3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A módosítással érintett területeken védett illetve védendő természeti érték nem található. A területek és tágabb környezetük nem érintettek Natura 2000 területtel és ökológiai hálózat területével. 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.

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

### III.4. KÖRNYEZETALKÍTÁSI 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. *Síp utcai kérelem: garázsok építése miatt a legkisebb építménymagasság felülvizsgálata (szabályozási terv módosítást nem igényel)*
2. *Ipari elkerülő út menti 5 hektár, illetve 3 hektár nagyságú Gksz terület övezeti paramétereinek módosítása*
3. *Kidsco kft (roba-tisza kft.) Telephely területén a Gksz-5 övezeti besorolás paramétereinek módosítása*
4. *Volt lőtér melletti üdülőterületen a sétány és feltáró út törlése*
5. *Kereszt utcai kereskedelmi vállalkozás Vt övezetének módosítása*
6. *Az állattartó építmények szabályozásának felülvizsgálata (szabályozási terv módosítást nem igényel)*

A módosítások a területfelhasználási egységek építési övezeteinek pontosítását illetve az övezeti paraméterek módosítását jelentik, így azoknak a város környezetminőségére kedvezőtlen hatása nem lesz.

Az állattartó építmények részletesebb szabályozásával és az övezetek szerinti differenciálásával érvényesíthetők a környezetvédelmi szempontok és visszaszorítható a belterületen a zavaró hatású állattartás.

#### 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.

A 6. sz. módosítás során az állattartó építmények szabályozásával a lakóterületek levegőminőségében javulás várható. A többi módosítás során az övezeti paraméterek változásainak 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 új területfelhasználás nem kerül kialakításra.

### 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 nem érintenek új termőföld igénybevételevel járó módosítást, az összes tervezési terület már beépítésre szánt terület a hatályos tervben.

### 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.

### 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.

### 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.5. KÖRNYEZETI HATÁSVIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE**

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. A módosítások véleményünk szerint nem járnak jelentős környezeti hatással. Ennek a következők az indokai:

- A módosítások többsége pontszerű, korrekciónak tekinthető, zömében meglévő, beépítésre szánt területeket érintenek;
- a módosítások nem érintenek környezeti problémákkal terhelt területet;
- a módosítások során nem történik területfelhasználás változás;
- a módosítással érintett területek nem érintenek kulturális örökség szempontjából sérülékeny területet;
- a módosítások természeti erőforrások igénybevételével nem járnak;
- a módosítások más tervek, programokra hatással nem lesznek, a környező területfelhasználások rendeltetésszerű használatát nem korlátozzák;
- a módosításokat a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása nem érinti;

**Ezért véleményünk szerint nem kell lefolytatni a környezeti hatásvizsgálati eljárást.**

**III.6. KÖZLEKEDÉSFELFEJLESZTÉSI 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 SZT közlekedési szempontból csak kismértékben módosul, a HÉSZ közlekedési munkarészei nem változnak.

A módosítások közül a 3. és 4. sz. módosításnak van közvetlen közlekedési vonzata.

**3. SZ. MÓDOSÍTÁS: A 451. SZF. FŐÚT CSOMÓPONTJÁBAN MEGLÉVŐ TELEPHELY GKSZ ÖVEZETÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

A módosítás a település főúthálózati kapcsolatait, forgalmi viszonyait, közösségi közlekedését, gyalogos/kerékpáros úthálózatát, parkolását nem befolyásolja. Egyedül a szabályozási vonal változik a megépült csomópontnak megfelelően a kialakult telekhatárokhoz igazodva. A kiszolgáló közúthálózat nem változik. A hatályos tervben szereplő 16 m szélesre tervezett 0298 hrsz-ú dűlőutat megtartja a terv.



#### 4. SZ. MÓDOSÍTÁS: A VOLT LŐTÉR MELLETT TERVEZETT SÉTÁNY ÉS ÚT TÖRLÉSE

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

#### III.7. 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 eszközök 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 eszközök jelen módosítását érintő kormányzati célú, illetve – a fentiekén túl – jelentős elhelyezési igényrel bíró külön célú elektronikus hírközlési hálózatfejlesztésekről nem rendelkezünk információkkal, ilyenekről a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóságnak sincs tudomása.

#### III.8. 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 CSMTrT térségi területfelhasználási kategóriái alapján 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 OTrT 2013-as jogszabályváltozásának köszönhetően az átmeneti rendelkezések alapján több térségi övezetet nem kell

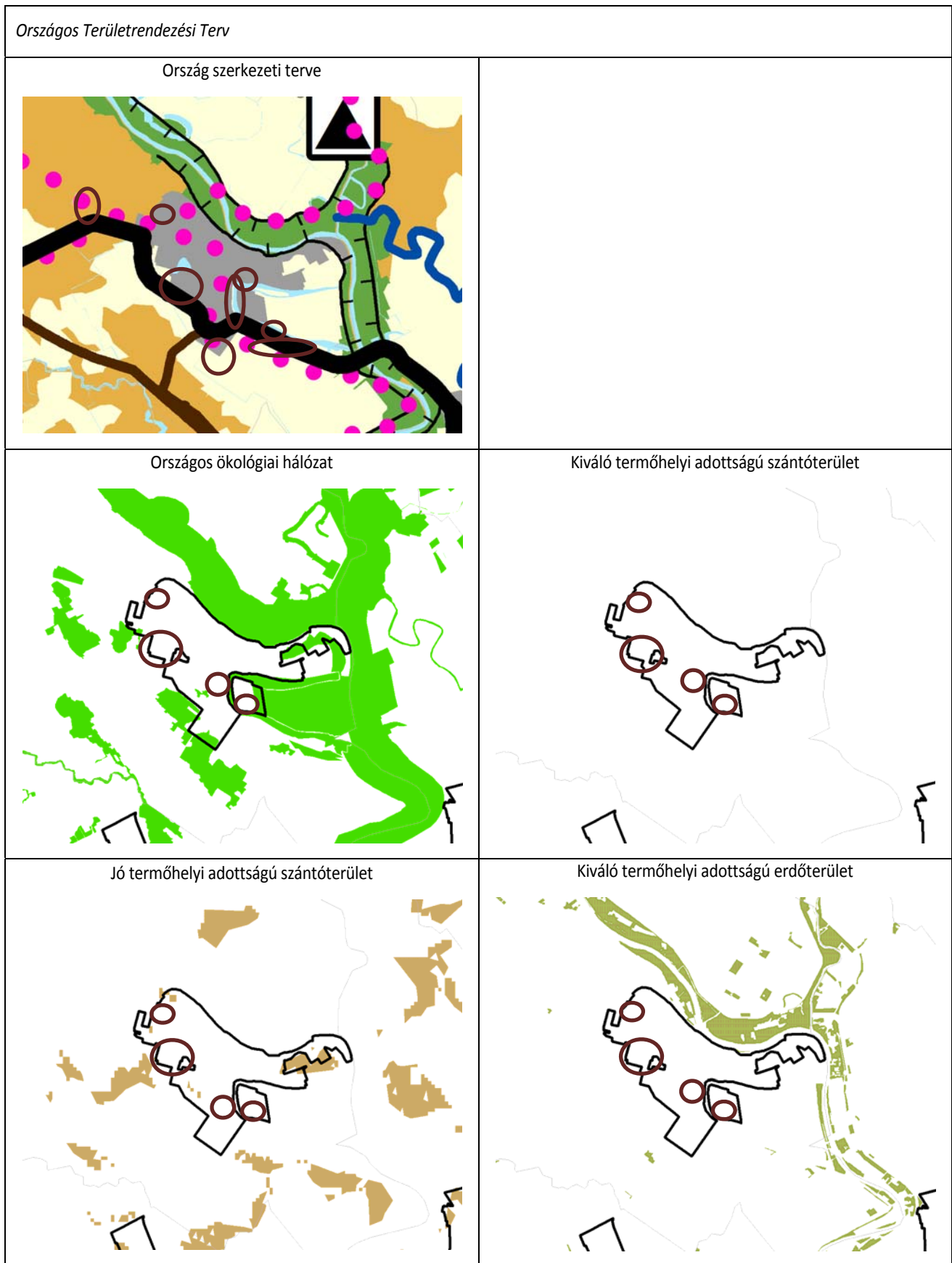


alkalmazni, melyek a következők: térségi komplex tájrehabilitációt igénylő területek, országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete/térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete, térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete, történeti települési terület övezete, kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete, felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület övezete, együtt tervezhető térségek övezete, szélerózióknak kitett terület övezete.

A módosítások nem érintenek országos ökológiai hálózat övezetet. A módosítások nem érintenek kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet, kiváló termőhelyi adottságú erdőterületet, honvédelmi területet.

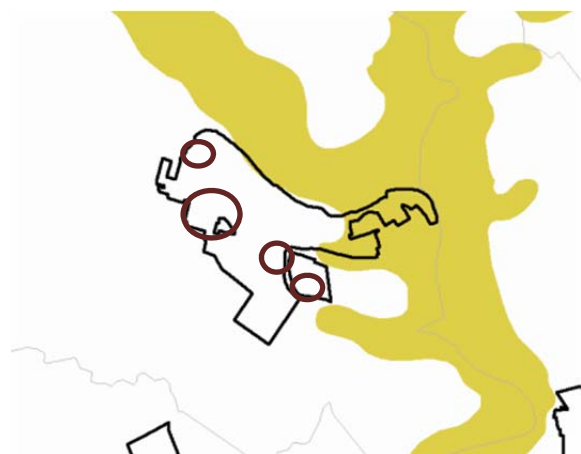
A módosítások nem érintenek ásványi nyersanyag-gazdálkodás területet, a módosítani kívánt területeken ásványi nyersanyag termelés nem folyt az elmúlt évtizedekben.



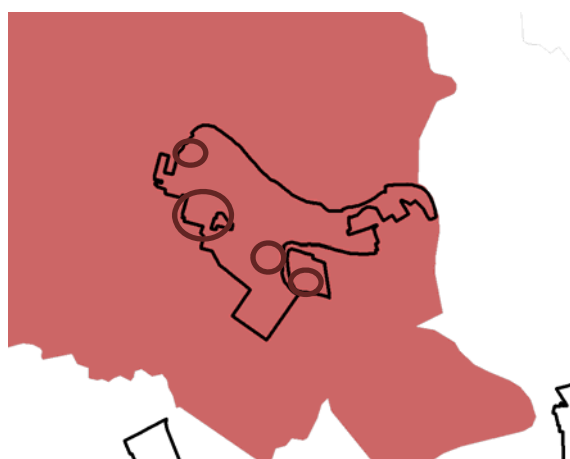




Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület



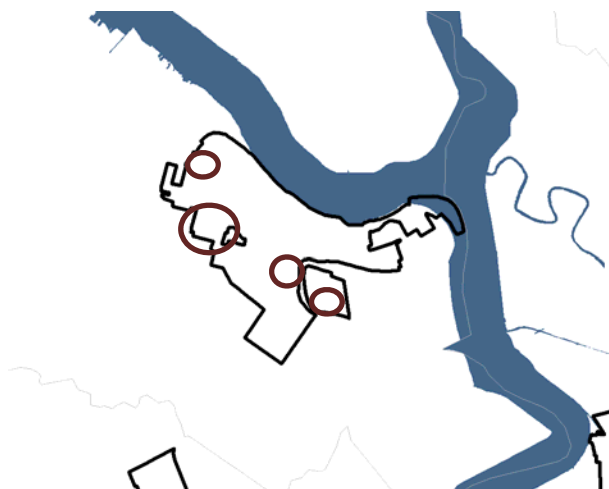
Világörökségi és világörökségi várományos terület



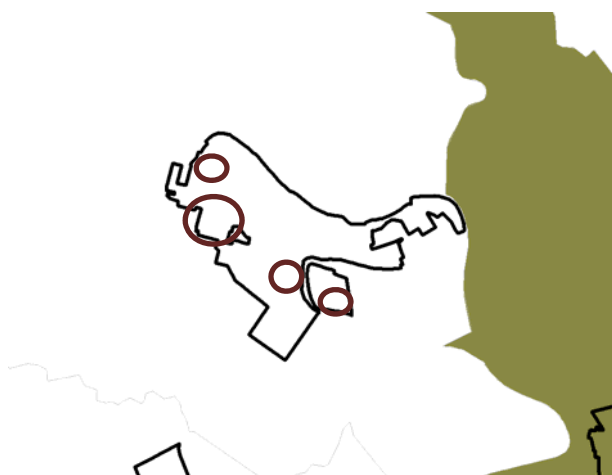
Országos vízminőségvédelmi terület



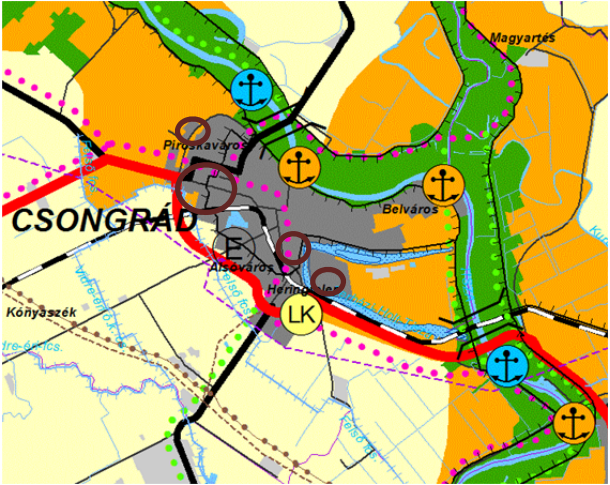




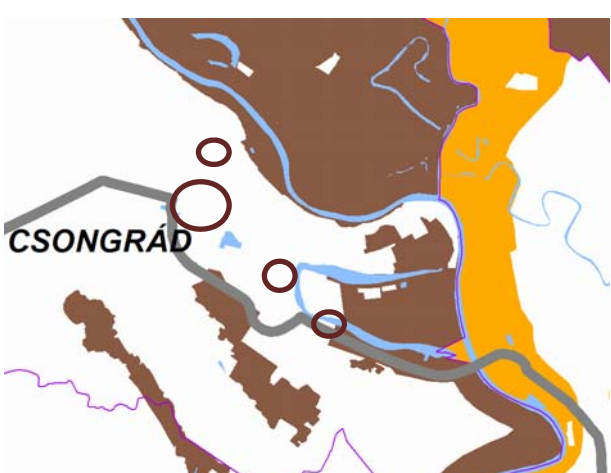
Nagyvízi meder területe



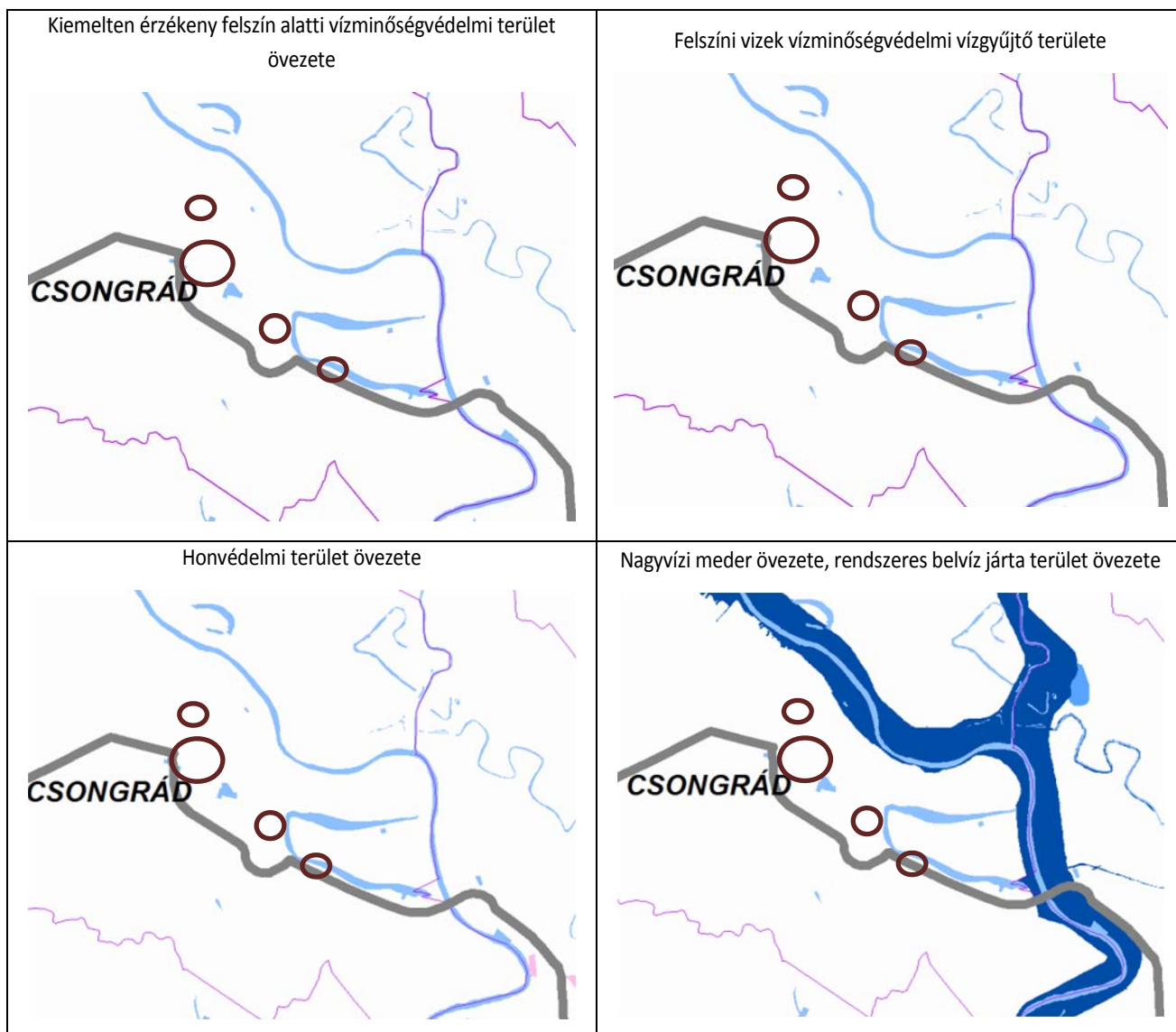
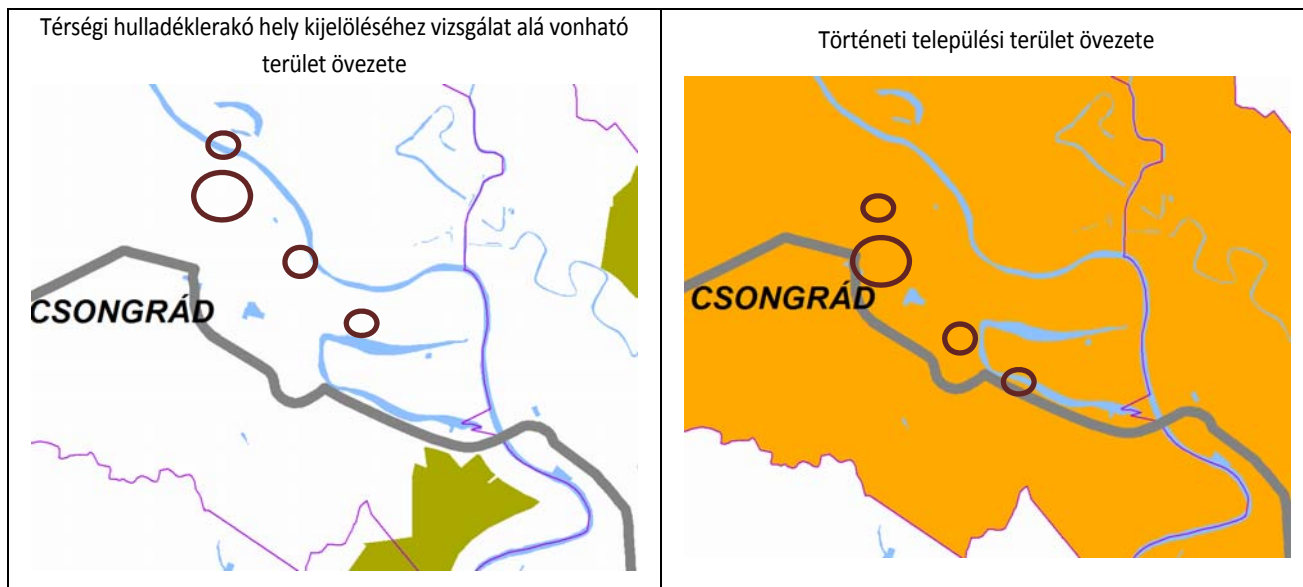
Kiemelt fontosságú honvédelmi terület





<p>Csongrád megye Területrendezési Terve</p>	
<p>Térségi szerkezeti terv (a módosítással érintett területek bordóval)</p> 	<p>Magterület, ökológiai folyosó területe, pufferterület (nem érintett)</p> 
<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület</p> 	<p>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, erdőtelepítésre alkalmas terület övezete</p> 
<p>Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete</p> 	<p>Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete/Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete</p> 







Szélerózióknak kitett terület övezete



Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete

