

CSONGRÁD VÁROS
ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK DOKUMENTUMAIRA ÉRKEZETT

PARTNERI VÉLEMÉNYEK

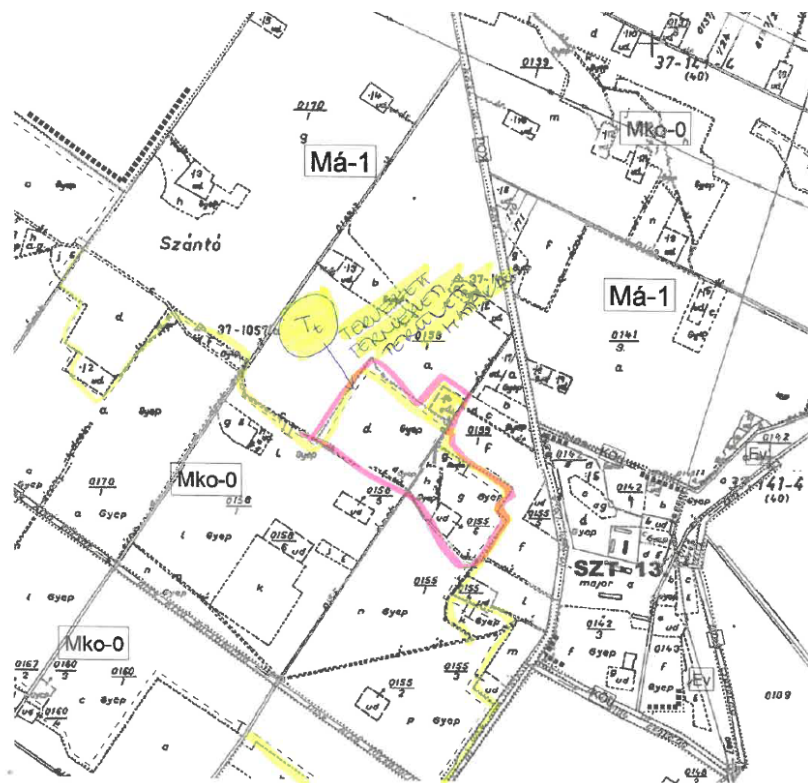
(2022. július 7.-szeptember 19.)

II.	PARTNEREK	Válasz	TSZT módosítás	HÉSZ/SZT módosítása	Alátámasztó munkarésze k
1	Bori Antal	X	X	X	X
2	Csüllög Róbert	X	-	X	-
3	Dávid András	X	-	X	-
4	Dr. Deák József Áron Környezet- és Természetvédők Csongrád Városi Egyesülete	X			X
5	Felföldi Mihály	X			
6	Horváth János	X			
7	Horváth-Varga Péter Horváth-Varga Lóránt	X		X	
8	Karsai Imre Zsolt	X		X	
9	Kecskés-Szabó Gabriella	X			
10	Losonczy Áron	X			
11	Pitrik Csaba	X			
12	Pozsár Péter	X			
13	Tajthy Renátó	X			
14	Tárkányi Ferenc	X			
15	Víg Zoltán	X		X	

1. Bori Antal Péter

Kérelem 2020. szeptember 10.

Alulírott Bori Antal Péter 6640 CSONGRÁD, Tanya – 205 szám alatti lakos kérem, hogy a Csongrád 0158/36, 0155/26, 0155/27, 0155/6, 0155/8 és a 0155/5 helyrajzi földrészletek Mko-0 övezeti besorolásból Má-1 övezeti besorolásba átminősíteni szíveskedjenek, mivel ezen területeken mezőgazdasági fejlesztést (épület/építmény létesítés) kívánok megvalósítani, mely jelenlegi besorolásuk alapján nem lehetséges. Kérem a fentiek tekintetében szíves intézkedését.



Vélemény 2022. szeptember 20.

Alulírott Bori Antal Péter (6640 Csongrád, Tanya 205. sz. alatti lakos) tájékoztatni kívánom, hogy javaslatára a 0158/36, 0155/5, 0155/6, 0155/8, 0155/26 és 0155/27 hrsz. alatti ingatlanjaimon tervezett fejlesztések ügyében felvettem a kapcsolatot a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóságával. Az Igazgatóság támogatja az adott ingatlanokra tervezett ökoturisztikai fejlesztéseket.

Korábban már kérelmeztem Bedő Tamás, Csongrád Város Polgármesterénél, hogy az előbb felsorolt, Mko-0 övezeti besorolású ingatlanjaimat az Má-1 övezeti besorolásba minősítsék át a tervezett beruházások megvalósítása céljából, illetve telekalakítás, birtokközpont kialakítása végett. Polgármester Úr támogatásáról biztosított.

Amennyiben jelenleg az adott területeken az Má-1 övezetbe történő átsorolás vagy más ökoturisztikai fejlesztéseket megengedő különleges övezetek kialakítása nem lehetséges, úgy kérném legalább az Má-1 övezeti besorolású, 0158/4. hrsz alatti ingatlanomat (Bori-tanya) Kmü-1 övezeti besorolásba átminősíteni a közelben lévő Pejko Lovas Panzióhoz hasonlóan.

Válasz:

Az előzetes véleményezési szakaszban beadott véleménye alapján a településszerkezeti tervben az ökológiai hálózat magterületével és ökológiai folyosóval érintett 0158/36, 0155/26, 0155/27, 0155/6, 0155/8 és a 0155/5 hrsz-ú telkeket nem sorolhattuk át Mko övezetből Má övezetbe. A Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság a 2022. 09.14-én írt, ÁLT/234-21/2022 iktatószámú állásfoglalásában jelzi, hogy az Országos Ökológiai Hálózat lehatárolásának felülvizsgálata során nem járul hozzá a Felső-csatorna mentén elhelyezkedő gyepeket érintő ökológiai hálózat övezeti módosításhoz (Csongrád 0158/34, 0153/9, 0167/29 hrsz-ú ingatlanok térsége). Idézet az állásfoglalásból:

6) Csongrád Felső-csatorna mentén elhelyezkedő gyepeket érintő módosítás (Csongrád 0158/34, 0153/9, 0167/29 hrsz-ú ingatlanok térsége)

A tárgyi ingatlanok részét képezik az Országos Ökológiai Hálózat magterület övezetének. A tárgyi terület a hatályos településrendezési eszközök szerint beépítésre nem szánt területbe (jellemzően „Mk-0” jelű Korlátozott használatú mezőgazdasági terület) sorolt, amire a vonatkozó HÉSZ előírások összhangban vannak az ökológiai folyosó kijelöléssel.

A területről számos védett madárfaj; többek között fehér gólya (*Ciconia ciconia*), barna rétihéja (*Circus aeruginosus*), vörös vércse (*Falco tinnunculus*), töviszúró gébics (*Lanius collurio*), cigánycsuk (*Saxicola torquatus*), sárga billegető (*Motacilla flava*) előfordulási adatával rendelkezik az Igazgatóságunk. A gyepekben jelen van a keskenylevelű ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*) is, azonban az inváziója nem jelentős, csak néhány lokalitásban alkot összefüggő állományt. Az érintett ingatlanok növényzetének jelentős hányada megfeleltethető az Élőhelyvédelmi Irányelv (Tanács 92/43/EGK Irányelve) függelékébe tartozó 1530 kódú „Pannon szikések” élőhellyel, amelyek országos állományának, aktuális természetvédelmi helyzetének megőrzése Natura 2000 területen kívül is felelőssége az uniós tagállamoknak, köztük kiemelten az élőhelytípus előfordulásával leginkább érintett Magyarországnak.

Fentiek alapján Igazgatóságunk a tárgyi terület vonatkozásában az Országos Ökológiai Hálózat lehatárolásának módosítását nem támogatja.

A kérelemben jelzett telkek egy része, vagy részterülete Má-1 övezetben van.

A Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóságot az Önkormányzat megkereste az ökológiai hálózat felülvizsgálatával kapcsolatban (Flj/673-1/2022). A hálózat felülvizsgálata megtörtént, az ökológiai hálózat magterülete lekerült a 0155/6, 0155/8, 0155/26 és 0155/27 hrsz-ú telkekről, azért ezeken a telkeken az Mko övezet Má-1 övezetbe került átsorolásra a kérelmező kérésével összhangban.

Részlet a Nemzeti Park ÁLT/234-23/2022 iktatószámú állásfoglalásából:

5) Csongrád 0158/36, 0155/6, 0155/8, 0155/26, 0155/27 hrsz-ú ingatlanokat érintő korrekció.

A tárgyi ingatlanok részét képezik az Országos Ökológiai Hálózat magterület övezetének.

A Csongrád 0158/36 hrsz-ú ingatlan egy részén mesterséges, de ökológiai értéket hordozó tó található, a terület megközelítőleg fele pedig gyepterület. A tárgyi ingatlan esetében a jelenleg teljes építési tilalom alá eső övezet helyett általános mezőgazdasági övezet kijelölése természetvédelmi érdeket nem sért, mivel alapvetően a kialakult állapotok szerint jelenleg is részben beépített a terület.

Az általános mezőgazdasági övezet kijelölésével egyidejűleg a Csongrád 0158/36 hrsz-ú ingatlan esetében az országos ökológiai hálózatot nem szükséges módosítani.

A Csongrád 0155/6, 0155/8, 0155/26, 0155/27 hrsz-ú ingatlanok esetében az ökológiai hálózat módosítását (kivezetését a hálózathoz) Igazgatóságuk el tudja fogadni (művelés alól kivett tanyaterület és természetvédelmi szempontból kevésbé értékes szántók tartoznak ide).

Fentieket figyelembe véve a Csongrád 0155/6, 0155/8, 0155/26, 0155/27 hrsz-ú ingatlanok területén az ökológiai hálózat kijelölése indokolatlan, ezért annak kismértékű korrekciója (hibajavítás) szükséges.

2. Csüllög Róbert

1, A tervezett HÉSZ "5. Útépítési és közművesítési hozzájárulás" pont 8. par. véleményem szerint nem átgondolt és később nagy felháborodást fog kiváltani. Egy Helyi Építési Szabályzat ilyen kötelezettségeket nem is terhelhet a polgárookra ezekre más jogszabályok vonatkoznak. A HÉSZ megadhatja, hogy hol milyen feltételekkel lehet épületeket építeni, de hogy egy út és közművesítés költségeit ráhárítani a meglévő és tervezett ingatlan tulajdonosokra az nem korrekt. A telkek megvásárlásra kerültek közművekkel és befizetésre kerültek a közmű hozzájárulásokhoz a díjak. Egy út és közmű karbantartása a szolgáltató feladata. Ezért fizetnek az állampolgárok helyi, kommunális és országos adókat. Ez a pont véleményem szerint egy bújtatott helyi adó amely mindig ott és akkor kerül kivetésre ahol az Önkormányzat ill. a közműszolgáltatók akarják. Evvel egyáltalán nem tudok egyetérteni és jogászoknak ill. képviselőknek is kikérem a véleményüket. Úgy érzem, hogy nem véletlen volt ilyen rövid határidő az átnézésre és véleményezésre és pont nyáron a szabadságolások ideje alatt került sor a lakosság meghallgatására.

A HÉSZ többi részére véleményem szerint a jelen kor követelményeinek megfelelő.

Válasz:

Az észrevétel alapján törlésre került a paragrafus. Az államigazgatási véleményezési szakaszban már enélkül került véleményezésre a Hész.

3. Dávid András

Ezúton küldöm azt a módosítási javaslatomat, hogy törölni szíveskedjék a rendezési tervből azt a kritériumot, hogy Vt-1 övezetben az épület utcára néző homlokzata nem lehet egyszintes. Indoklás: ez a megkötés a városban több helyen indokolatlan, hiszen a meglévő épületek mind egyszintesek, ám a rendezési terv szerint új épületet már nem lehet egyszintesként építeni. Ez megakadályozza például utcafronti garázsok kivitelezését a város központi, sűrűn lakott területein, ahol a parkolás most is probléma. Beruházóként gondolkodom garázsok építésében, ezzel is segítve a lakók parkolási, autó tárolási problémáit, ám a fenti szabályozás ezt ellehetetleníti. A rendezési terv fenti módosítása nem zárna ki azt, hogy többszintes épületek (társasházak) épüljenek Vt-1 övezetben, csak lehetővé tenné az egyszintes épületek (pl: garázsok) kivitelezését.

Válasz:

Az észrevételt megvizsgálva megállapítható, hogy a hatályos előírás — „Vt-1 övezetben utcafronton 1 szintes épület vagy épülettraktus nem alakítható ki” — nem melléképületekre vonatkozik, hanem főépítményre. Az egyértelműség kedvéért pontosítjuk az előírást:

Vt-1 övezetben utcafronton 1 szintes főépítmény és annak épülettraktusa nem alakítható ki.

4. Dr. Deák József Áron, KÖRNYEZET - ÉS TERMÉSZETVÉDŐK CSONGRÁD VÁROSI EGYESÜLETE

1. észrevétel:

Nagyréti, Kisréti és egyéb mezőgazdaságilag értékes területen erdőtelepítés nem támogatott. Ennyire ne legyen merev a szabály. Legyen erre is lehetőség, de legyen mondjuk tájhonos faj telepítéséhez kötni, de a gazdálkodói szabadságot ne mereven korlátozzuk.

Válasz:

A helyi építési szabályzat az építés helyi rendjét szabályozza, nem korlátozza mezőgazdasági területen az erdőtelepítést, amennyiben az egyéb jogszabályi követelményeknek megfelel., Amennyiben mezőgazdasági területen építési szándék áll fenn, úgy az övezethez rendelt gazdálkodási követelményeket teljesíteni kell.

2. észrevétel:

Helyes, hogy az elkerülő út, Heringertelep környéki gyepek nem kerülnek beépítésre, azok is figyelembe vannak véve. A meglévő szikes gyepeket mindenhol vegyük ki a beépítésre szánt területből, de jó részt ez így is látszik. Ha a helyrajzi szám egy része szántó, akkor ott a beépítés a szántón még lehetséges.

Válasz:

A tervjavaslat messze menően törekedett az értékes élőhelyek védelmére, felelős területgazdálkodással a fejlesztési szándékok ökológiai szempontokat integráló helyszínre terelésével.

3. észrevétel:

A felhagyott hulladéklerakó körül a naperőműves hasznosítás jó ötlet.

A bútorgyári tavak északnyugati szélén lévő kisebb foltban a vízfelületek közelsége miatt a naperőmű nem a legjobb ötlet, mert a napelemek által kibocsájtott poláris fény vonzza a szitakötőket peterakásra, ezért a petéket nem a víz felszínére, hanem a napelemekre rakják – ott pedig elpusztulnak.

A gyepek állapota leellenőrzendő, de nem kizárt, hogy egyéb gazdasági célú tevékenység lehet rajta.

Válasz:

A napelemparkok esetében a poláros fényszennyezés megelőzése elvárt, különösen vizes élőhelyek közelében. A lezárt hulladéklerakó környezetében az ökológiai hálózat felülvizsgálata folyamatban van.

4. észrevétel:

A 0297/1 hrsz szikes gyepek (Bajúsz Náci-gyepek) átsorolandó ökológiai hálózatba, annak gyeppellege megtartandó, csapadékvízgyűjtésére alkalmas terület, bár csak egy része. Mindenféle tereprendezés tiltott, a beépíthetőséget le kellene venni róla.

Válasz:

A Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság a 2022. 09.14-én írt, ÁLT/234-21/2022 iktatószámú állásfoglalásában jelzi, hogy az Országos Ökológiai Hálózat lehatárolásának felülvizsgálata során az ökológiai hálózat kijelölése indokolatlan, azaz a véleményezési eljárásban foglalt tervjavaslat nem kerül módosításra. Idézet az állásfoglalásból:

2) Csongrád 0297/1 és 0297/2 hrsz-ú ingatlant érintő módosítás:

A Csongrád 0297/1 és 0297/2 hrsz-ú ingatlan részét képezik az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó övezetének. A tárgyi terület már a hatályos településrendezési eszközök szerint beépítésre szánt területként jelölt („Gksz-5” jelű Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület). Habár a terület ténylegesen még nem beépített; de a két ingatlan területe zárványként ékelődik a beépítésre szánt területbe. A terület jelentős mértékben bolygatott, védett természeti értéket nem hordoz a KNPI aktuális biotikai adatbázisa alapján.

Fentiek alapján elmondható, hogy a Csongrád 0297/1 és 0297/2 hrsz-ú ingatlanok esetében az ökológiai hálózat kijelölése indokolatlan, ezért annak módosítása javasolt.

Az ökológiai hálózat területi mérlegének megtartása érdekében ellensúlyozásként javasolt a Csongrád 0292/31, 0292/15 és 0292/35 hrszú ingatlanok esetében a magterület kijelölése. A tárgyi terület „V” jelű, Vízgazdálkodási területbe (Vízmeder, vízállásos terület) sorolt, amire a vonatkozó HÉSz előírások összhangban vannak a magterület kijelöléssel.

5. észrevétel:

Bokrosi mezőgazdasági telephely 0425/14 hrsz helyesen!!! Elírás a helyrajzi számban, de jogos az, hogy a hibás földmérés eredményét korigáljuk, így a javaslat maga jó.

Válasz:

Az alátámasztó munkarész javításra kerül.

6. észrevétel:

A 3938 hrsz-t is szedjük ki a beépíthető területből a Heringertelepen, mert közepe belvizes, az északi részén a facsoport meghagyható, max. a déli szélén a gyümölcsös lehet alkalmas e célra.

Válasz:

A véleményezési tervjavaslat az észrevételre és a kijelölt ökológiai hálózatra tekintettel nem jelölt ki lakóterületet az ingatlanra. A hálózat felülvizsgálata folyamatban van, melynek eredményétől függően a lakóterület kijelölés módosítása a jövőben sorra kerülhet (egy teleksor, megfelelő telekmélység biztosítása érdekében).

7. észrevétel:

A medertározás jelentősen lelassítaná a vízmozgását – ez eutrofizációt okozna.

Ha eltekintenénk az áramtermeléstől, akkor lennének más megoldások is.

A medertározás helyett több helyen mobil fenékküszöbök kialakítása javasolt.

Oldaltározóként a Bokros-pusztá ÉK-i részén elképzelhető egy nagyobb tározó létesítése.

Cél: a meder további bevágásának megelőzése, a meder visszaemelése a kb. 50., 70-es évek szintjére.

Válasz:

Köszönjük szépen a szakmai észrevételt. Jelenleg folynak az előzetes szakértői vizsgálatok.

5. Felföldi Mihály

Főként a Belsővárosi anyagra voltam kíváncsi.

Összefogott, jó iránynak tartom a törekvéseket.

Néhány kialakult háznál, területnél nagyobb szigort alkalmaznék, de ennek nyilván határai vannak.

Javaslatom:

A Szervátiusz szobor előtt lévő virágos ládát érdemes lenne elhelyezni máshová, hiszen a mű teljes élvezetét nem teszi lehetővé.

Válasz:

Köszönjük szépen az észrevételeket. A szobor előtti virágos láda azóta áthelyezésre került. A TAK fotóját is kicseréltük, mely már nem ábrázolja a ládát.

6. Horváth János

1. észrevétel

Kérem felülvizsgálni a Síp utcai iskola emelet ráépítését vagy a beépítési % növelését.

Válasz:

Megvizsgáltuk a kérést. A jelenlegi építési övezeti besorolás - Vt-1 - lehetővé teszi az emeletráépítést, mivel a meglévő iskolaépület 2 szintes, a Vt-1 építési övezet pedig lehetővé teszi 4 szint építését max. 12,5 m épületmagassággal. Az építési övezet szerint a legnagyobb beépíthetőség pedig 70%, mely elegendő kellene legyen egy iskola területén. Ha területszűkében lesz a 669 hrsz-ú telken lévő iskola, van lehetőség a telek bővítésére a szomszédos telkek felé, ahol eladó ingatlanok lehetnek a jövőben (pl. 698 hrsz). Jelenleg az 5698 m² nagyságú telek beépítettsége 47,5%, ami azt jelenti, hogy még 1280 m² építhető, Érdemes azonban a minimális zöldfelületi értékre is figyelemmel lenni, mert már most is elég sok a burkolt terület, és a légifotó alapján kb. 16% a zöldfelület, a megengedett pedig min. 10%. Így igazából már csak a telek 6%-a, vagyis kb. 340 m² építhető, ha a burkolt felületek helyett nem lesz zöldfelület.

2. észrevétel

2013. évben a 07/11 hrsz. terület művelési ágból való kivonása ill. hrsz. Szerinti megosztása megtörtént 07/58; 07/59; 07/60 erre tervezett Egészség város különböző okok miatt nem épült meg.

2022 június 30-án a SZEVIÉP telep pályázója keresett meg, mivel az elképzeléseit azon a területen nem tudja megvalósítani, ezért a korábbi Egészség város területét nézte ki (ahol turisztikai, szórakoztató, vendéglátó, ÖKO falu felépítését képzei el) tervei megvalósítására.

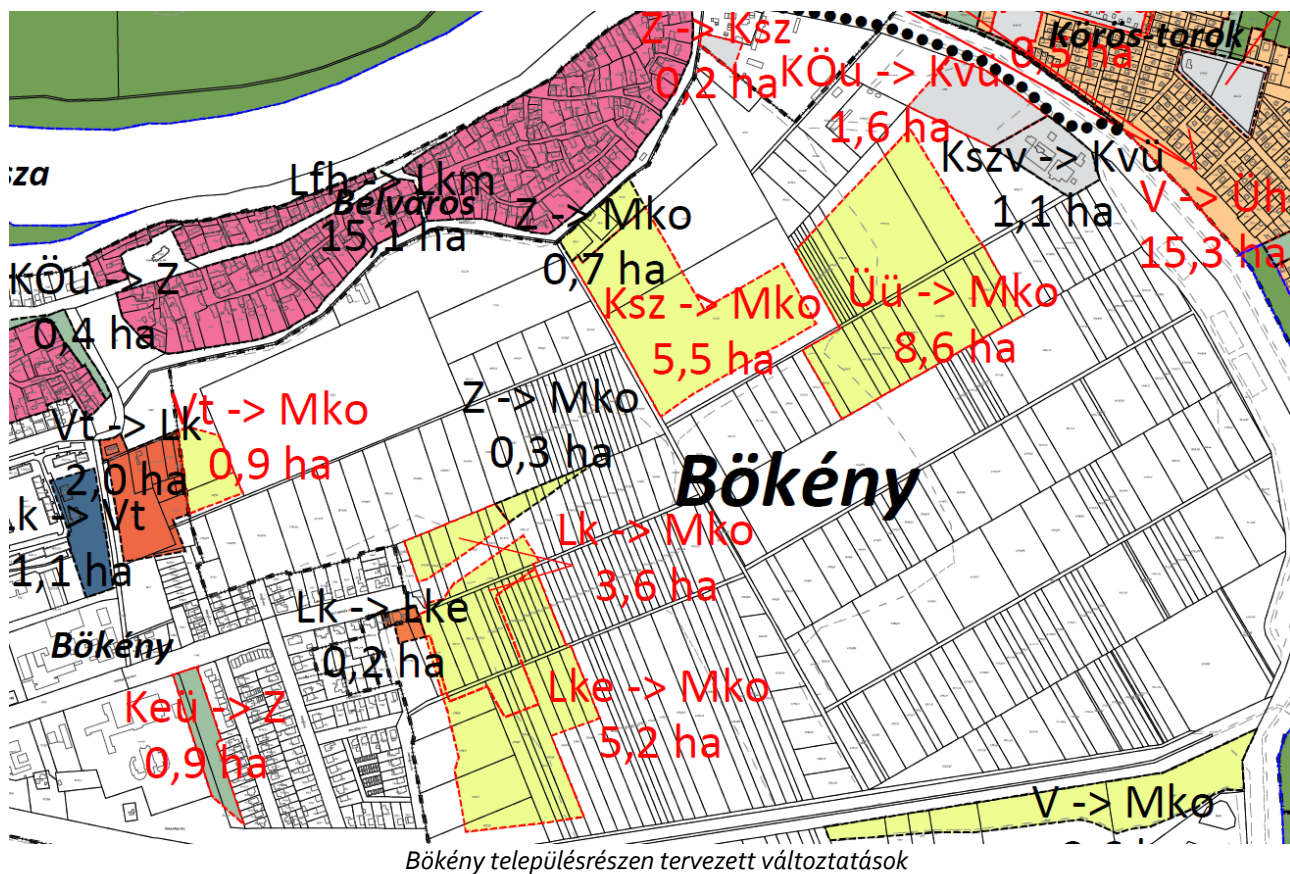
Utána szembesültünk azzal, hogy mint korábbi fejlesztési terület nem szerepel mostani HÉSZ szabályzatban, hol ott ez külön is kérve lett.

Önök hivatkozással a véderdő, ökofolyosó, örökség védelemre, ezzel a város fejlődését bezárják. Mi a köze a belvárosi védettségnek az út túloldalán építendő új Öko falu felépítésének?

Válasz:

Bökény településrészen a hatályos tervben tervezett, de 7 éven túl meg nem valósult területfelhasználások racionalizálásra kerültek, figyelemmel a területgazdálkodási és ökonómiai elvekre, a termőföld-védelemre, ökológiai, táji, örökségvédelmi értékekre. A felülvizsgálat és ennek nyomán a visszasorolások az elfogadott településfejlesztési koncepció alapján kerültek a tervjavaslatba.

Az érintett övezet beépítési paraméterei: Ksz-1 övezet: 25% beépíthetőség, 60% zöldfelület, 8,0 m épületmagasság.



A fejlesztési terület ökológiai hálózattal való érintettségének felülvizsgálatát a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság elvégezte, mely alapján az alábbi megállapítást tette:

3) Csongrád 07/58-60 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítás:

A Csongrád 07/58-60 hrsz-ú ingatlanok részét képezik az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó övezetének. A tárgyi terület már a hatályos településrendezési eszközök szerint részben beépítésre szánt területként jelölt („Ksz” jelű szabadidős rendeltetésű terület: sport-, strand, egészségmegőrző, turisztikai, oktatási terület). Habár a terület ténylegesen még nem beépített; de a 3 ingatlan területe zárványként ékelődik a beépítésre szánt területbe. A terület védett természeti értéket nem hordoz a KNPI aktuális biotikai adatbázisa alapján.

Fentiek alapján elmondható, hogy a Csongrád 07/58-60 hrsz-ú ingatlanok esetében az ökológiai hálózat kijelölése indokolatlan, ezért annak módosítása javasolt.

Az ökológiai hálózat területi mérlegének megtartása érdekében ellensúlyozásként javasolt a Csongrád 05 és Csongrád 06 hrsz-ú ingatlanok esetében az ökológiai folyosó kijelölése. Az első rendű árvízvédelmi töltés lényegében gyepes élőhely (a töltéskoronán futó út kivételével), ami valódi ökológiai funkciót hordoz. A tárgyi terület „V” jelű, Vízgazdálkodási területbe (Árvédelmi töltés) sorolt, amire a vonatkozó HÉSz előírások összhangban vannak az ökológiai folyosó kijelöléssel.

Örökségvédelmi szempontból fontos megjegyezni, hogy a Belváros Műemléki jelentőségű terület, és a műemléki környezete, azaz a Belváros védőövezete a Bökényalj út túloldalára terjed ki. Mivel a legtöbb műemléképület éppen a telkekkel szemben található, lényeges a műemléki terület feltárulása, környezete, történelmi városképi tájképi látványvédelme, ezáltal amennyire lehet, épületmentesen tartandó a közeli Bökényi terület, vagy csak nagyon laza intenzitással, alacsonyabb, építészeti szempontból visszafogott, alázatos, kisebb léptékű épületek építhetők, melyeket az örökségvédelmi szakhatóság is elfogad, és településképi szempontból pedig az itt élők és az önkormányzat (Településképi Arculati Kézikönyvvel és Településképi rendelettel való összhang).

Idézet a műemlékvédelemről szóló 1997. évi LIV. törvényből:

„3. § 2. c) Műemléki környezet:

a műemlék, illetve a műemléki jelentőségű terület közvetlen környezete, amelynek területén minden - e törvényben meghatározott - változtatást, beavatkozást a műemlék városképi, illetőleg tájképi megjelenésének és értékei érvényesülésének kell alárendelni, és amelyet ilyenként védetté nyilvánítottak.”

A műemléki környezet a műemlék és a műemléki jelentőségű terület közvetlen környezete, ami hasonló védelmet élvez, mintha a szomszéd telke lenne egy védett épületnek. Az egész Bökény területén minden építészeti-városrendezési feladatot a Belváros városképi érvényesülésének kell alárendelni, és ezt az örökségvédelmi törvény szabályozza. Hosszan sorolhatnánk, hogy a benyújtott Egészségváros projektben mi nem illeszthető össze a Belváros műemléki területével, de nem tesszük, mert ez a feladat a főépítés és egy építészeti tervtanács, illetve a hatóság következő lépése lenne. Városrendezési szempontból annyit tehetünk, hogy minél kisebb területre koncentráljuk a beépítési lehetőséget, de megadva a teret a fejlesztési elképzeléseknek is. El kell fogadni, hogy egy ilyen hagyományos, történelmi környezetet nem lehet úgy kezelni, mint egy átlagos zöldmezős beruházást, a magánterületen tiszteletben kell tartani a közeli közös örökségünket jelentő Belvárosra vonatkozó korlátozásokat, az évszázadok óta fennálló történelmi tájképi környezetét és minél harmonikusabb beépítéssel kellene a fejlesztésnek teret adni. Jelenleg településszerkezetileg annyira kompakt a Belváros területe, hogy ezt az egyedi kompaktságot a műemléki környezet nagy léptékű, több hektáros intenzív beépítése teljesen szétrombolná.

Településrendezési szakmai szempontból a fent említett okok miatt az ökológiai hálózat levétele nem indokolja a tervezet módosítását; az önkormányzat figyelemmel a KNPI felülvizsgálatára a hatályos szabályozás visszaállításáról azonban dönthet.

7. Horváth-Varga Péter, Horváth-Varga Lóránt

Főépítész feljegyzés: A mai napon Horváth-Varga Péter és Horváth-Varga Lóránt azzal a kéréssel fordultak felém, hogy a közel 1 ha méretű 1765 hrsz. alatti ingatlant meg szeretnék megvásárolni ingatlanfejlesztés céljából Tyukász Levente és Hornyák Gabriella tulajdonosoktól. Az új helyi építési szabályzat szerint az ingatlan a Gksz-6 építési övezetbe tartozna, ahol az építési telek legkisebb kialakítható mérete 3000 m² lehet. A jelenlegi tulajdonosok azonban 1000 m²-t szeretnék megtartani saját használatra (gazdasági tevékenységet nem kívánnak ott végezni, irodát alakítanának ki az épületben). A vevők viszont komoly kereskedelmi tevékenységet kívánnak a megvásárlandó területrészen folytatni. Az osztatlan közös tulajdon elkerülése végett kéri a 1000 m² méretű telekrész kivételét a Gksz-6 jelű építési övezetből, s más építési övezetbe történő átsorolását (pl. településközpont terület). Polgármester Úr támogatja a módosítási javaslatot.

1000 m² méretű telekrész paraméterei:

- beépítés módja: kialakult (zárt sorú)
- beépítettség: 24,3%
- zöldfelület: 38,5%
- épületmagasság: 5 m
- gerincmagasság: 7,5 m

Válasz:

A tulajdonosi kérést megvizsgálta a tervező, és a kérésnek megfelelően egy új Gksz-6m övezetbe került a telek, hogy ki tudjanak alakítani telket a meglévő zárt sorú épület számára. Az államigazgatási véleményezési szakaszban már így került véleményezésre a szabályozási terv.

8. Karsai Imre Zsolt

A terület Hrsz.: 033/144 4032 nm

Ez egy belső telek, az útról való megközelíthetőséget hosszú évek után a múlt évben sikerült egy telekcserével megoldani, így nyílt meg a lehetőség a tervezett fejlesztések elkezdésére. Megtörtént az áram

lekötése, és bekerítettük a területet. Jelenleg földmérővel történik az egyeztetés, a művelési ág módosításáról, annak érdekében, hogy a tervezett beruházás megvalósulhasson. (melléklet) Az eddigieket a korábbi szabályozások figyelembevételével terveztük. Örömmel értesültünk a terület Agrárturisztikai területté történő besorolásól, és annak céljairól, amivel egyetértünk.

Terveink szerint egy kétszintes faház építenénk, aminek a gerincmagassága 5,7m, sajnos ez ütközik a jelenleg tervezett 4,5m magassággal. Korábban gazdasági épületből 7,5m-es magasságot is lehetett építeni. Szeretnénk kérni, hogy a lehetséges gerincmagasságot módosítsák a terület jobb hasznosíthatósága érdekében. Szeretném Önöket arról is tájékoztatni, hogy ezen a szakaszon a part mentén végig egy fás terület húzódik magasra nőtt fákkal, ami sok éve érintetlen. Ez jelentős takarást nyújt az épületekre nézve, ami e miatt sem rombolná a tájat.

A terület 5%-os tervezett beépítési százaléka a jelenlegi fejlesztés számra éppen elegendőnek látszik, viszont a jövőbeni fejleszthetőség érdekében azt szeretném kérni, hogy a beépíthetőségi százalékot 10%-ra szíveskedjenek módosítani. Ez lehetőséget nyújtana arra, hogy további fejlesztést hajthassunk végre a jövőben.

Válasz:

A tervezett kétszintes faház földszint és tetőtér magasságot jelent, ami a 4,5 m épületmagasságba belefér. A gerincmagasságot nem szabályozza a terv. Az 5%-os beépítettség 10%-ra változott egyéb okok miatt is. Az államigazgatási véleményezési szakaszban már így került véleményezésre a terv.

9. Kecskés Szabó Gabriella

1. észrevétel

Nekem csak annyi gondolatom van úgy általánosságban véve, hogy alapvetően támogatom, hogy az ártéri területekre vonatkozó építkezési szabályok maradjanak szigorúak, a jelenlegi formában. Sőt én is és a vízügyi szakemberek többsége is ebben egyet szokott érteni, hogy teljesen visszaadnám ezeket a területeket a folyónak és a természetnek. Esetleg ezt területspecifikusan lehetne értelmezni, és független szakemberek bevonásával döntést hozni ilyen kérdésekben, akár a szigorításról, akár esetleg az enyhítésről bizonyos esetekben. Egy teljesen más vízgazdálkodási rendszerre lenne szüksége Magyarországnak, de ez egy másik szakterület.

Válasz:

Köszönjük az észrevételt, a holtág vízparti területein a parti sávjára vonatkozó országos szabályokkal összhangban 20 m sávot beépítésmentesen szabályoz a terv. A Vízügyi Igazgatóság véleménye alapján a Körös-torok területe vízgazdálkodási területbe kerül vissza.

2. észrevétel

A mobilházak, ideiglenes vagy mobilizálható épületek, szerkezetek, tárolók kérdését enyhíteném viszont és jobban konkretizálnám, figyelembe véve azt is, hogy lakhatási válság kezd kialakulni az országban, illetve a belföldi vidéki turizmus bővül, egyre népszerűbb. Biztos vagyok benne, hogy ez már eddig is felmerült kérdésként, problémaként.

Válasz:

A Hész nem írhatja elő a mobilházak elhelyezését, mivel ez településképi ügy.

10. Losonczi Áron

Losonczi Áron építész javasolta a Csongrád Városi Önkormányzat felé, a 296 hrsz. alatt lévő ún. „Centrálé” melletti eladásra kínált lakóépület (hrsz. 294/1) kisajátítását, elbontását. Szorgalmazza a Tisza-parti „Centrálé” funkcióval történő ellátását. Az építmény körül, illetve a lakóépület helyén zöldterület kialakítását, parkosítást.

Válasz:

A 294/1 hrsz-ú telek vízgazdálkodási övezetben van jelenleg, ahol lakóépület nem építhető. Önkormányzati, testületi hatáskör ilyen jellegű elképzelésekről, kisajátítás, megvétel, majd elbontás dönteni. Ha megtörtént a döntés, beépülhet a tervbe, mint zöldterület. A 296 hrsz-ú telek önkormányzati közterület, beépítésre nem szánt terület. Ennek a két területnek a sorsáról érdemes önkormányzati döntést hozni.

10. Pitrik Csaba

A több oldalas program terjedelme miatt nem került teljes egészében megjelenítve. Csak a főbb paraméterek kerültek bemásolásra:

Megbízó turisztikai-kulturális beruházást kíván megvalósítani Csongrád Város egy lokális rozsdáövezetén, közel a Köröstorok üdülőterülethez. A cél a természeti terület részleges rehabilitációja és helyi hagyományokon alapuló, a Város turisztikai palettáját színesítő, a szezon kiterjesztő beruházás megvalósítása. Állandó és szezonális munkahelyteremtés, művészeti és kulturális élet támogatása is a főbb célok, illetve célzott következmények közé sorolható.

1. A rendelkezésre álló rendezési terv az alábbi övezeti besorolást tartalmazza: azaz szabadon álló beépítés, 40 % beépíthetőséggel, tíz százalékos szintterületű mutatóval, illetve minimális telek felülettel: 5000 nm.
2. Ezek a paraméterek a benyújtott elképzelést nem tudják biztosítani.
3. Javasoljuk a területrevonatkozó övezeti és százalékos jelenlegi besorolás megváltoztatását.

4. A javasolt besorolás: Vt – vegyes intézményi terület (min. 60% beépítéssel és 40% zöldterületi mutatóval, és hozzá a tisztázandó a szintterületi mutatókkal), mellé Ksz – szabadon álló – beépíthetőség: 50%, zöldfelület: 30%, Ém: 14 m
5. Maga a terület stratégiaiilag Csongrád település egyik, ha nem a legfontosabb idegenforgalmi fejlesztési területe.
6. Az elképzelt beépítés, amely a „mákhöz”, mint régi csongrádi mezőgazdasági kultúrához köthető, teljesen vállalható és városépítészetiileg támogatandó fejlesztési lehetőség.
7. Az egyes funkciók meghatározásaként szükséges leszögezni, hogy a „Mágotikum” egy nagyon egyedi és impulzív gondolaton alapul. A látványtervek még nem tükrözik az építészeti kialakítást, de ebben az állapotban ez még nem várható el. Minden nagyszabású elképzelés az „álmokból” indul. Jelen esetben ez fokozottan tetten érhető.
8. Az elképzelt funkciók és alapterületi megoldások teljes mértékben megvalósíthatók és kivitelezhetők, a megfelelő műszaki előkészítéssel. Fontos, hogy egy komoly alátámasztó beépítési és reális építészeti tanulmány, koncepció készüljön, mely a következőket tartalmazza:
- alapterületi kimutatás, alátámasztandó a beépítési előírásokat;
 - ennek megfelelő telepítési terv;
 - építészeti koncepció bemutatása (alapul véve a Megrendelői szándékot és elvárást);
 - látványtervek készítése;
 - nagyon becsült, de nem irreális költségbecslés (ütemezve) készítése.

A rendelkezésre álló a Megrendelő által szolgáltatott képi és írásos anyag alapján kijelenthető, hogy egy építészeti, költségbecsléssel is alátámasztható munka elkészüljön. A területre elképzelt funkciók, szolgáltatások megvalósítása megoldható a HÉSZ módosítása függvényében.

Válasz:

A „Mágotikum” nevű beruházással kapcsolatban jelezzük, hogy a program szerinti épületmennyiség véleményünk szerint meghaladja a fejlesztési terület méret adottságait és nincs kellőképpen átgondolva, túl sokat akar egyszerre. Javasoljuk újra átgondolni, és egy helyszínrajzzal megjeleníteni az elképzeléseket, mert a szöveges leírás alapján nem lehet szakmailag megvizsgálni a kérést, annyira sok és egymással esetleg nem párosítható funkciók kerülnének közel, egymást zavarhatják. A kért építési paraméterek (Vt – vegyes intézményi terület (min. 60% beépítés, 40% zöldterületi mutató, mellé Ksz – szabadon álló – beépíthetőség: 50%, zöldfelület: 30%, Ém: 14 m) jóval meghaladják a véleményezési terv szerinti intenzitásokat, illetve a különleges területnél az Oték szerinti megengedett paramétereket is beépítésben és zöldfelületben. És tekintettel arra, hogy a Vt és Ksz övezetek aránya, övezethatára sem tisztázott, egy későbbi módosítás során javasoljuk megvizsgálni a kérést. A leírt lista szerinti beépítés egy sokkal intenzívebb beépítést vízionál, mint amit eredetileg a különleges terület lehetővé tesz, és ahogy az önkormányzat korábban gondolta. Felhívjuk a figyelmet, hogy a vízügyi korlátozások komoly építési korlátozásokat is jelentenek a telken, mivel az árvízvédelmi töltés lábától mért 110 m-en belül a különböző építések korlátozva vannak a fakadóvíz veszély miatt, pl. medence építés. Mindenképp javasolt egy egyeztetés a vízügyi hatósággal, illetve egy telepítési tanulmányterv készítését javasoljuk, melyben tisztázva van és alátámasztható a kért paraméterek szerinti beépítési javaslat.

10. Pozsár Péter

a telkünkkel (hrsz.9213) kapcsolatban nagyon köszönöm az infókat. ha jól értem ez azt jelenti, hogy az új rendezési terv elfogadását követően akár meg is történhetne a fejlesztés. itt konkrétan erről a projektről lenne szó: <https://hellowood.eu/project/pop-bar>

jellemzően alkotók bérlik ki a házat zenészek képzőművészek. nekik, illetve saját felhasználásra lenne lehelyezve a belinkelt épület. az üveges részében egy alkotó műterem kapna helyet arccal az ártéri erdő felé, a másik rész egy vizes ház lenne szaunával meleg vizes dézsával esetleg gőzkabinnal stb. sajnos ez a képeken látható módon néz ki, és bár a tető lejt, de nem 35 fokos szögben. egy új tető pedig nagyon elvinné a karakterét, de gondolkodom rajta, hogy milyen színre lehetne festeni és hogy a tető kérdést hogyan lehetne kezelni. legkorábban október körül lenne esedékes az építés, szóval timeingban még ki is jönnénk. az a

kérdés, hogy ezt a tető karaktert hogyan lehet kezelni, lehet-e eltérési engedélyt kérni például vagy mindenképp meg kell csinálni a teljes tető átalakítást.

Válasz:

A településképi rendeletben szabályozásra került a kérdés.

11. Tajthy Renátó

Tajthy Renátó okl. építőművész-belsőépítész azzal a javaslattal fordult felém, hogy a településképi rendeletben a történelmi városmag mezővárosias lakóterület az egyedi építészeti követelményeiben a fémlemezfedés is szerepeljen a felsorolt tetőhéjalás anyagai (nád, hagyományos égetett cserép, vörös, barna, fekete és sötétszürke árnyalatban) között.

Válasz:

A kérést megvizsgálva kiegészítésre kerül a rendelet.

12. Tárkányi Ferenc

az "agrárturisztikai területen" 68.§ (3) szerint 850m² alatt nem lehet építeni.

van az út mellett három kisebb telek. ezen a méreten lehet csökkenteni? 580 m² esetleg?

Válasz:

Nem támogatható a telkek ilyen mértékű elaprózódása, a legtöbb telek 850 m² feletti nagyságú, a kérdésben szereplő (04/16 hrsz) telkek extrém kis méretűek.

13. Víg Zoltán

A megbeszélés után arra jutottunk, hogy az "Üh₂" besorolás helyett kellene egy olyan besorolás arra a területre, hogy mindenben megegyezik az "Üh₂-vel" csak annyiban más, hogy a 10% beépítés helyett 30% kellene, de minimum 20%, illetve a maximum 60 m² ne legyen. A pályázathoz nekünk ez megfelelne. Ha össze tudnánk vonni nagyobb "1ha" területre jó lenne, de a maximum 60 m² szabna csak határt. Ezért ne legyen benne. Köszönöm segítségéd.

Válasz:

A kérést megvizsgálva az Üh₂-2 építési övezetben a legnagyobb beépítés 10%-ról 20%-ra módosul és a 60 m² limit is kivételre kerül.