

Csongrád Város Polgármesterétől

Száma: Fjl/66-34/2025.

Témafelelős: Varga Júlia

ELŐTERJESZTÉS

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. április 24-i ülésére

Tárgy: Javaslat Csongrád Város településrendezési eszközeinek általános eljárásban történő módosításához kiegészítő hibajavítások

Tisztelt Képviselő-testület!

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 31/2025. (II.20.) önkormányzati rendeletében döntött Csongrád Város településrendezési eszközeinek általános eljárásban történő módosításáról több részterületen.

A módosítási eljárás során hibajavításként az alábbi előírások javítása, kiegészítése vált még szükségessé a Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendeletében (továbbiakban helyi építési szabályzat):

1. „ 43.§ (2) *A hétvégi házas területek övezetében lévő telek részleges közművesítettség: víz, villany, csapadékvíz-elvezetés és a - szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig - közműpótló műtárggyal (zárt szennyvízgyűjtő) történő szennyvízelhelyezés feltételeinek biztosításával, a közüzemi közműhálózat kiépítése esetén építhető be.*”

A Serházzugi Holt-Tisza mentén, a Baltás területén lévő, Üh-1 építési övezeti jelű hétvégi házas területeken, a közüzemi ivóvíz-ellátás, csapadékvíz-elvezetés és a szennyvízcsatorna-hálózat hiánya miatt, a jelenleg előírt részleges közművesítettség feltétele az ingatlanok beépíthetőségét ellehetetleníti.

Közérdek, hogy a közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történő ivóvíz-ellátás és csapadékvíz-elvezetés, valamint a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig is, az Üh-1 övezetben lévő ingatlanok beépíthetők legyenek, a 43.§ (2) bekezdés ne vonatkozzon erre az övezetre.

Ebben az esetben az ivóvíz-ellátást fűrt vagy ásott kúttal biztosítva, a csapadékvíz-elvezetést a helyi építési szabályzat 9.§-ában foglaltak szerint, a szennyvízelhelyezést közműpótló műtárgy (zárt szennyvízgyűjtő) alkalmazásával kell megoldani a közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történő közműhálózatok kiépítésig.

2. Az Lke-1 építési övezeti jelű, kertvárosias lakóterületen lévő Dália utcai lakóépületek esetében a legnagyobb épületmagasság értéke hibásan került megállapításra. Az itt található lakóépületek jelentős részének épületmagassága már jelenleg is meghaladja a helyi építési szabályzat 3. mellékletében megadott 4,50 m-es magasságot. Következésképpen ez a megkötés a tárgyi ingatlanokra vonatkozó egyszerű bejelentéshez vagy építési engedélyhez kötött építési tevékenységeket (átalakítást és bővítést) gátolja.

Az építési telek épületének legnagyobb épületmagasságát 6,0 m-re indokolt emelni azzal a feltétellel, hogy kétszintes lapostetős családi ház ne épüljön a magastetős lakóépületek közé.

3. Szükségessé vált a helyi építési szabályzat „Nagyvízi meder levezető sávok az Mk-2 övezetben” című (Öregszőlők egy részét érintő) 10. mellékletének kiegészítése (címének pontosításával) a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban Korm.rendelet) a levezető sávok építési követelményeit tartalmazó 3. mellékletének alkalmazásához.

Az Országos Vízügyi Főigazgatóság a Korm. rendelet alapján meghatározott új beépítés esetén alkalmazott teljes körű tiltási szabályozást felülvizsgálta 2025 márciusában. A felülvizsgálat alapján megállapította, hogy amennyiben műszakilag nem befolyásolja releváns mértékben az árhullámok levonulását, úgy az illetékes vízügyi igazgatóságok mederkezelői hozzájárulásukat adhatják új beépítésre a fentiekben hivatkozott kormányrendelet 3. mellékletének megfelelő előírásai alapján.

Indítványozom a határozati javaslat elfogadását.

Csongrád, 2025. április 16.

Bedő Tamás
polgármester

Határozati javaslat

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Javaslat Csongrád Város településrendezési eszközeinek általános eljárásban történő módosításához kiegészítő hibajavítások ” tárgyú előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. A 31/2025. (II.20.) önkormányzati rendeletében foglalt módosításokat javítja, kiegészíti az alábbiakkal:

- Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban helyi építési szabályzat) 43.§ (2) bekezdése a következőképpen módosul, valamint a 43.§ kiegészül egy további (2a) bekezdéssel.

(2) Az Üh-2 övezetben lévő telek részleges közművesítettség esetén: közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történő ivóvíz- és villamosenergia-ellátás, továbbá a csapadékvíz-elvezetés meglétével, illetve a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig közműpótló műtárggyal (zárt szennyvízgyűjtő) történő szennyvízelhelyezés feltételeinek biztosításával építhető be.

- Az Lke-1 építési övezeti jelű, kertvárosias lakóterületen lévő Dália utcára vonatkozóan az építési telek legnagyobb épületmagasságának értékét 4,5 m-ről 6,0 m-re emeli. A településképi rendelet módosítása során rendelkezik arról, hogy az adott területen kétszintes, lapostetős lakóépület ne épüljön a magastetős épületek közé.
- A helyi építési szabályzat „Nagyvízi meder levezető sávok az Mk-2 övezetben” című 10. melléklete kiegészül az Öregszőlők teljes területére, az Erzsébeti szőlőkre és a Körös-torok üdülőterületre vonatkozóan a melléklet címének pontosítása mellett, az érintett övezetek megnevezésével.

A határozatról értesítést kap:

1. Képviselő-testület tagjai
2. Varga Júlia főépítész

Csongrád, 2025. április 16.

Bedő Tamás
polgármester