CSONGRÁD VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

1 RÉSZTERÜLETEN

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

VÁROS-TEAMPANNON KFT. – 2021. DECEMBER

CSONGRÁD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

MEGRENDELŐ: **CSONGRÁD VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT**
6640 CSONGRÁD, KOSSUTH LAJOS TÉR 7.
KÉPVISELŐJE: BEDŐ TAMÁS POLGÁRMESTER
VARGA JÚLIA FŐÉPÍTÉSZ

TERVEZŐ: **VÁROS-TEAMPANNON KFT.**
1053 BUDAPEST, VERES PÁLNÉ U. 7.
varos@varosteampannon.hu
KÉPVISELŐJE: KOSZORÚ LAJOS ÜGYVEZETŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

Koszorú Lajos	Város-Teampannon Kft. TT/1É 01-1346	vezető településtervező	
Tóth Helga	Város-Teampannon Kft.		
Könyves Anett	Város-Teampannon Kft.		

Az állami alapadatok az Önkormányzat által szolgáltatott digitális földhivatali térkép (forrás: Lechner Nonprofit Kft. szolgáltatta állami alapadat; adatszolgáltatási száma 1873, 2021. március)

Ez a terv a Város-Teampannon Kft. szellemi tulajdonát képezi. Védelméről a 1999. évi LXXVI. törvény, felhasználásáról a tervezési/vállalkozási szerződés rendelkezik.
A dokumentációban szereplő rajzi munkarészek AutoCAD MAP 3D szoftverrel készültek.

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 hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek, jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

Budapest, 2021. december

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

Tartalom

BEVEZETÉS 4
I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ 5
I.1. Településszerkezeti terv módosítása 5
I.2. Helyi Építési Szabályzat módosítása 8
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 11
II.1. Módosítások településrendezési összefüggései 11
5878 hrsz-ú egykori SZEVIÉP telephely területét érintő területhasználat korrekció és építési paraméter módosítás 11
II.2. Hatályos területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata 17
Általános előírások 17
Országos övezetek 19
Egyedileg meghatározott megyei övezetek 22
III. NYILATKOZATOK A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL, ADATSZOLGÁLTATÁS 25
MELLÉKLETEK 26
1. Önkormányzati határozat 26

BEVEZETÉS

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 17/2021. (II.18.) önkormányzati határozatában döntött az 5878 hrsz-ú ingatlant érintően a településrendezési eszközök módosításáról.

Az **1 részterület módosítása** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: TFR rendelet) 32. § (4) bekezdés értelmében **egyszerűsített eljárásban történik**.

A partnerségi egyeztetés a 25/2017. (IX.29.) önk. rendelet szerint történik a helyi lakosság, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetek, egyházak előzetes értesítésével és a lakossági fórummal.

A tervezési területeket érintő hatályban lévő településrendezési eszközök a következők:

- 181/2005. (VIII.26.) Kt. határozat – Csongrád Város Településszerkezeti tervének elfogadásáról
- 25/2005. (VIII.29.) Önkormányzati rendelet – Csongrád Város Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályozásának elfogadásáról

Csongrád város egységes szerkezetű településrendezési eszközei elérhetők a következő weboldalon: https://or.njt.hu/onkormanyzati-rendelet/474753

Csongrád Városi Önkormányzat megbízásából a Város-Teampannon Kft. készíti a **településrendezési eszközök módosítását a 2012. augusztus 6-án hatályos régi OTÉK szerint 1 részterületen,** az alábbiak szerint:

1. Az **5878 hrsz**-ú egykori SZEVIÉP telephely területét érintő területhasználat korrekció és építési paraméter módosítás.

Jelen véleményezési dokumentáció alapvetően csak a tartalmilag változással érintett Településszerkezeti és Szabályozási tervi kivágatokat tartalmazza. Csongrád Város településrendezési eszközeinek tervlapjai a módosítással érintett területen kívül nem változnak. A módosítások településszerkezeti tervet nem érintenek.

1. ábra - Átnézeti térkép a részterület módosításokról (alaptérkép: https://www.openstreetmap.org/)

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

I.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

...../2021. (.....) Kt. határozat

Csongrád Városi Önkormányzat 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.

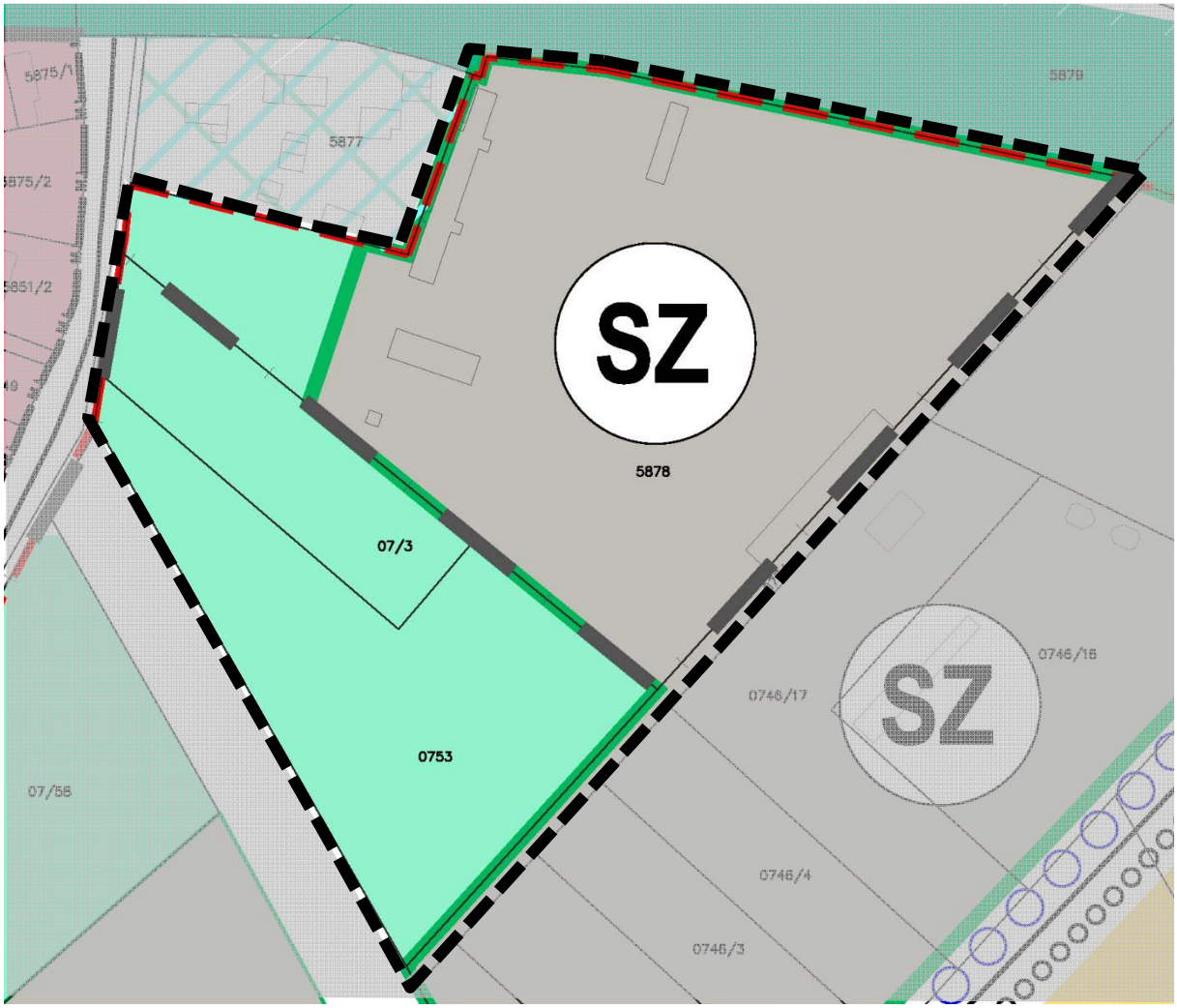
Felelős: polgármester
Határidő: azonnal, továbbításra 15 nap

K.m.f.

.....	.....
Bedő Tamás s.k.	**Dr. Juhász László s.k.**
polgármester	jegyző

1. melléklet Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (.....) önkormányzati határozatához

(Településszerkezeti terv kivágat + jelmagyarázat kivágat)



Tervezési terület: ▬ ▬ ▬

Csongrád Településszerkezeti terv jelmagyarázat – kivágat

2. melléklet Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (.....) önkormányzati határozatához

1. melléklet szerinti módosítás leírása: Az 5878 hrsz. ingatlan összesen 0,52 ha nagyságú területe zöldterület területfelhasználásból különleges összevont sport, szabadidő, strand, turisztikai, oktatási területbe kerül átsorolásra.

I.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

..../2021. (.....) önkormányzati rendelete

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

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, 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. § Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 25/2005. (VIII. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 29. § (3) bekezdésében szereplő táblázat az alábbi Ksz-4 jelű építési övezettel és vonatkozó paramétereivel egészül ki:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	**Beépítés módja**	**Legnagyobb beépítettsége %**	**legkisebb kialakítható területe m²**	**Minimális zöldfelületi aránya %**	**max. szintter. mutató**	**legnagyobb építménymagassága (m)**
Ksz-4	SZ	40	5000	40	0,9	10

2. § (1) A rendelet SZT-18 jelű belterületi szabályozási tervlapja az 1. mellékleten jelölt tervezési terület normatartalmával módosul.

(2) E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

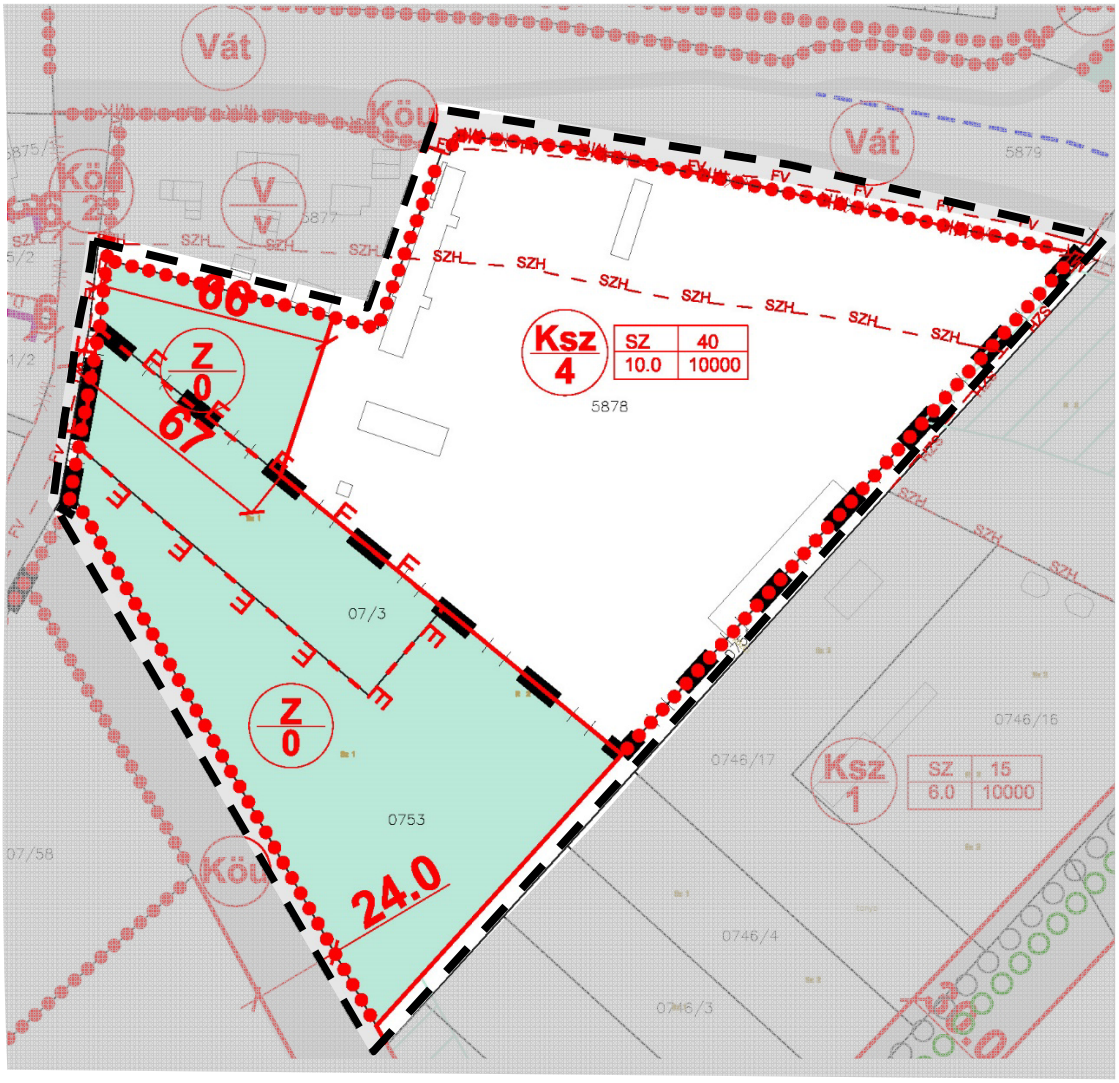
Bedő Tamás s.k.
polgármester

Dr. Juhász László s.k.
jegyző

1. melléklet a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez:

Tervezési terület: ▬ ▬ ▬

5878 és 0753 hrsz-ú telek övezet módosítása



JELMAGYARÁZAT:

HATÁROK

- MEGLÉVŐ BELTERÜLET HATÁR
- TERVEZETT BELTERÜLET HATÁR

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
- SZABÁLYOZÁSI ELEMEKRE VONATKOZÓ MÉRETEK (m)
- ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
- ÉPÍTÉSI HELY ÉS HATÁRA
- ÉPÍTÉSI VONAL
- KÖTELEZŐ FÁSÍTÁS
- A TELEK NEM BEÉPÍTHETŐ RÉSZE — ZÖLDFELÜLETKENT FENNTARTANDÓ, A TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ TERÜLETE
- 3 m²-T MEGHALADÓ HIRDETŐFELÜLETNEK KIJELÖLT TERÜLET
- HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT MŰVI ÉRTÉK
- JAVASOLT HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
- HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ZÖLDTERÜLET HATÁRA

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TERHELT TERÜLET HATÁRA
- ÉPÍTÉSI TILALOM TERÜLETÉNEK HATÁRA
- BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL TERHELT TERÜLET HATÁRA

SZABÁLYOZÁS

Lk 2	0	40	területfelhasználás	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépíthetőség mértéke (%)
	4.5	800	övezet azonosító jel	az épület megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága (m)	minimális telekterület méret (m2)

TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Ln - NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
- Lk - KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
- Lkm - MEZŐVÁROSI JELLEGŰ KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
- Lke - KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
- Lf - FALUSIAS LAKÓTERÜLET
- Lfh - HALMAZOS FALUSIAS LAKÓTERÜLET
- Vk - KÖZPONTI VEGYES TERÜLET
- Vt - TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
- Gksz - KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
- Gip - IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
- Gá - ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET
- Gm - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEM GAZDASÁGI TERÜLET
- Üü - ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
- Üh - ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
- K - KÜLÖNLEGES TERÜLET
  - Ksp - SPORTTERÜLET
  - Ksz - SZABADIDŐ - sport, szabadidő, strand, turisztikai, oktatási terület
  - Keü - EGÉSZSÉGÜGYI, SZOCIÁLIS INTÉZMÉNY
  - Kte - TEMETŐ TERÜLETE
  - Kszv - SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP
  - Kgy - GYEPMESTERI TELEP

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- KÖu — KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLET
  - Köu 1 ORSZÁGOS FŐÚT
  - Köu 2 TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT
  - Köu LAKÓ- ÉS KISZOLGÁLÓ ÚT
- KÖk — VASÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
- Kn - KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET
  - Kn-Ö - ÖKOTURIZMUS TERÜLETE
  - Kn-sp - SPORTTERÜLET
  - Kn-Np - NAPELEMPARK

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Z — ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK
- Ev - VÉDELMI CÉLÚ ERDŐTERÜLET
- Ee - TURISZTIKAI, EGÉSZSÉGÜGYI CÉLÚ ERDŐTERÜLET
- Mko - KORLÁTOZOTT FUNKCIÓJÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- V - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - vízmeder, csatorna, vízállás
- Vv - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - vízmű
- Vát - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - árvízvédelmi töltés
- Vkk - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - különleges kemping terület
- Vüü - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - üdülőházas üdülőterület
- Vüh - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - hétvégiházas üdülőterület
- Vz - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - zöldterület
- VE - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - erdőterület

BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS

- SZ - SZABADONÁLLÓ
- O - OLDALHATÁRON ÁLLÓ
- Z - ZÁRTSORÚ
- K — KIALAKULT ÁLLAPOT

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- IRÁNYADÓ TELEKHATÁR
- MEGSZŰNŐ TELEKHATÁR
- TERVEZETT GYALOGÚT
- KÖZHASZNÁLATÚ PARKOLÓ TERÜLETE MAX.PARK.HELY SZÁMMAL
- HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT FASOR
- HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT FA
- HELYI JELENTŐSÉGŰ KERÉKPÁRÚT
- REGIONÁLIS JELENTŐSÉGŰ KERÉKPÁRÚT(EUROVELO 11)
- ORSZÁGOS MŰEMLÉKI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLET
- JAVASOLT MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA
- JAVASOLT MŰEMLÉK JELENTŐSÉGŰ TERÜLET HATÁRA
- JAVASOLT MAGÁNÚT

MAGASABB RENDŰ JOGSZABÁLY ÁLTAL MEGHATÁROZOTT KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- VÉDŐTERÜLET, VÉDŐHATÁR, VÉDŐSÁV HATÁRA (m)
- ORSZÁGOS MŰEMLÉKI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLET
- MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA
- MŰEMLÉK JELENTŐSÉGŰ TERÜLET HATÁRA
- RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
- FAKADÓVÍZ VESZÉLYES TERÜLET HATÁRA
- EGYEDI SZAKHATÓSÁGI ELBÍRÁLÁSHOZ KÖTÖTT LAKÓHÁZ, PINCE, SZIVÁRGÓ ÉPÍTÉS, KÚTFÚRÁS (töltéstől 60 m)

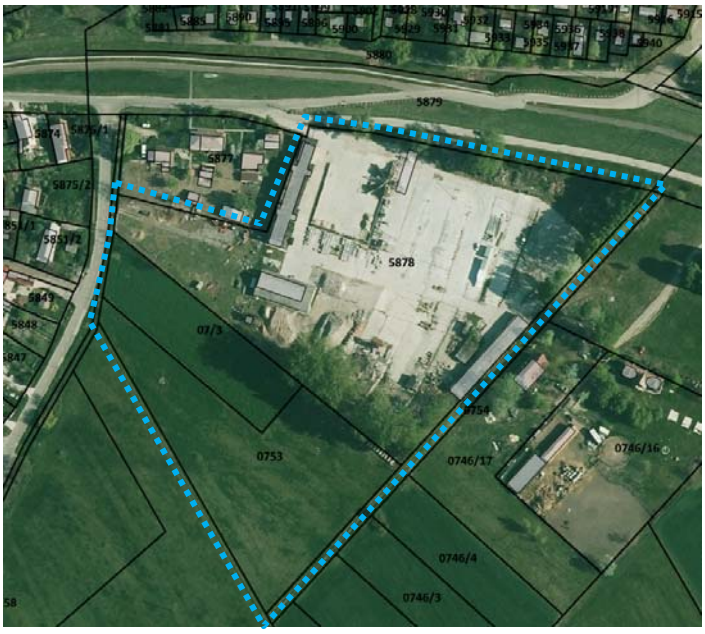
TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰ TÉRKÉPI JELEK

- VASÚTÁLLOMÁS
- VASÚTI MEGÁLLÓ
- AUTÓBUSZ ÁLLOMÁS
- VASÚTI PÁLYATEST
- TÖLTÉS KORONA

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

II.1. MÓDOSÍTÁSOK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.	5878 HRSZ-Ú EGYKORI SZEVIÉP TELEPHELY TERÜLETÉT ÉRINTŐ TERÜLETHASZNÁLAT KORREKCIÓ ÉS ÉPÍTÉSI PARAMÉTER MÓDOSÍTÁS

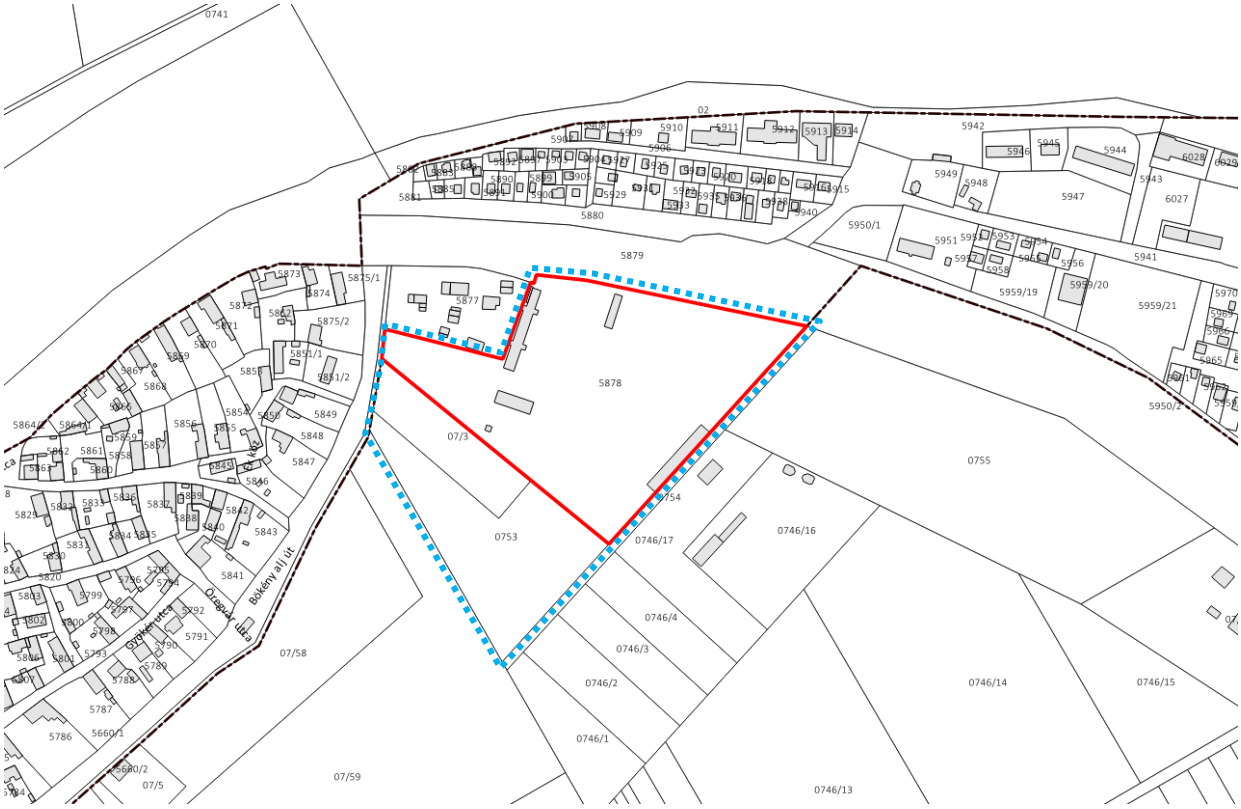


2. ábra: Légifotó kivágat a módosítással érintett területről

HELYSZÍN: Csongrád Bökény városrészben, a Körös-torok melletti volt ipari telephely barnamezős területe és a szomszédos telek.

TERVEZÉSI TERÜLET: 5878 ÉS 0753, 07/3 HRSZ.

TERVEZÉSI FELADAT: Az 5878 hrsz-ú telek részben zöldterület, részben különleges szabadidős terület besorolású. A telek turisztikai célú fejlesztése érdekében a telek épülettel fedett része különleges területbe sorolása szükséges az építési paraméterek módosításával, ezáltal pedig övezet módosítása szükséges. A szomszédos 0753 hrsz-ú telek szintén részben zöldterület, részben különleges szabadidős terület besorolású és a volt iparterület területén történt változás miatt hasonló területnagyságban zöldterület kijelölése és az egész telek zöldterületbe sorolása javasolt.

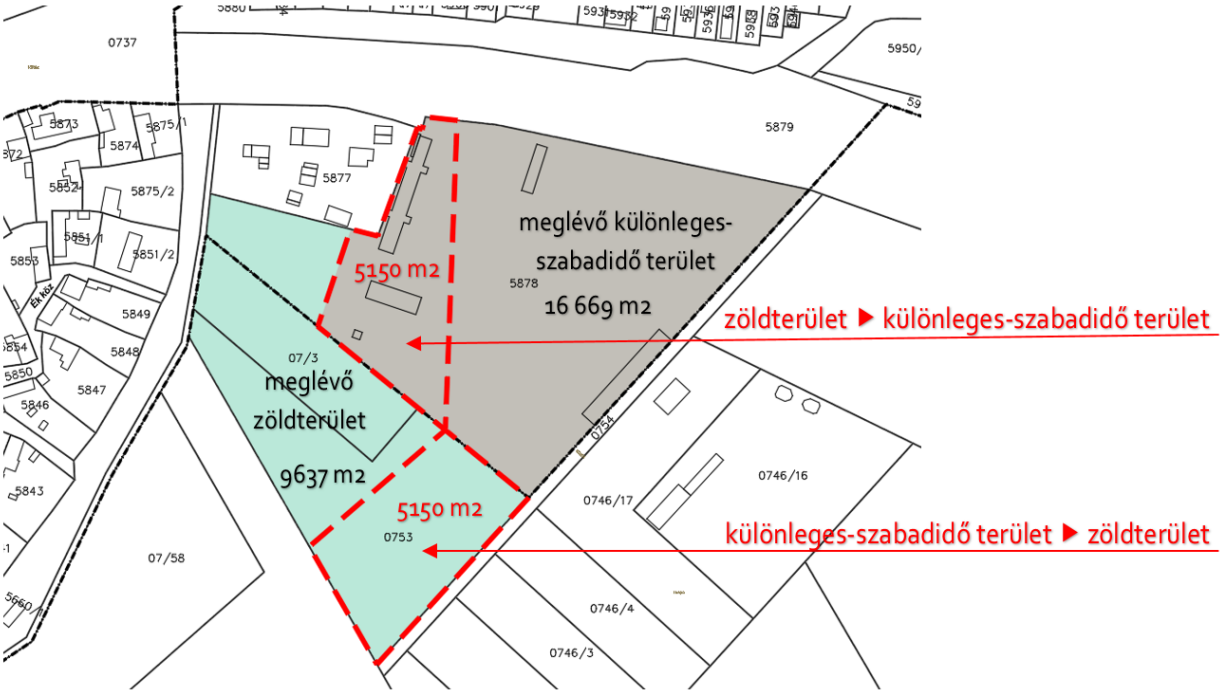


1. ábra: Digitális földhivatali ingatlan-nyilvántartási térkép (piros kontúrral a volt Szeviép telek, kék szaggatott vonal a tervezési terület) Forrás: Önkormányzat

VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT: A tervezési területet két telek alkotja, mindkettő önkormányzati tulajdonban van. Az 5878 hrsz-ú belterületi telek 23 961 m² nagyságú, kivett telephely, melynek nagyobbik része **szabadidő rendeltetésű különleges terület** 2005. óta, ahol elhelyezhetők sport-, strand, turisztikai, egészségmegőrző, oktatási épületek, kulturális, szabadidős létesítmények. A korábban SZEVIÉP telephelyeként működő terület (betonelemgyártó üzem volt) mára csak részben hasznosított az önkormányzat által (raktárként). A barnamezős területként nyilvántartott fejlesztési területet alacsony beépítettségi százalék és nagy mértékű burkolt felületek jellemzik a korábbi üzemi hasznosítás miatt. A legnagyobb üzemi épület kétszintes. A 2,4 ha nagyságú terület a hatályos településrendezési eszközökben, a szerkezeti és szabályozási tervben 1,67 ha területen beépítésre szánt, Ksz-1 jelű szabadidős rendeltetésű különleges terület, valamint a belvároshoz közelebb eső részén, 0,73 ha nagyságban zöldterület került kijelölésre. A szabályozási terv további korlátozó szabályozási elemeket is feltüntetett a telken, a Ksz-1 építési övezeti besorolású telekrészen a töltés menti telekhatártól és a zöldterület övezet határától mérve széles „zöldfelületként fenntartandó - telek be nem építhető része" került rögzítésre, így behatárolva a beépíthető telekrészt. A barnamezős terület fejlesztési célja a Körös-torok turisztikai fejlesztéséhez kötődően szálláshelyként hasznosítani a telket, melyhez a jelenlegi övezeti határok korrekciója, és a be nem építhető telek terület jelölések törlése az önkormányzat módosítási igénye. A területhasználat korrekció során az 5878 hrsz-ú telken a jelenlegi épületállományt is érintő zöldterület különleges területbe sorolása tervezett 5150 m2 nagyságban, ezt kompenzálva közel azonos nagyságú, 5150 m2 területhasználat változás történik a szomszédos önkormányzati tulajdonú 0753 hrsz-ú telek teljes területének zöldterületbe sorolásával. Előzetes építészeti tervek nem állnak rendelkezésre a terület beépítésére vonatkozóan, jelenleg nincs konkrét elképzelés a helyszínrajzi kialakításra. A módosítás célja befektetők számára előkészíteni a területet. Az önkormányzati fejlesztési program a következő: volt ipari terület hasznosítása idegenforgalmi, kulturális célokkal, a meglévő épületek felújítása/átalakítása, szálloda, rekreációs, sportolási célú szabadtéri létesítmények, megújuló energiával az infrastruktúra fejlesztése:

- új Ksz övezet kialakítása a jelenlegi Ksz-1 építési övezet helyett, kihasználva az Oték adta maximális lehetőségeket
- Megengedett legnagyobb beépítettség (%): 25-ről 40-re növelése
- Megengedett legnagyobb építménymagasság (m): 8,0-ról 10 m-re növelése a FSZT+ 2 emelet építése miatt
- Legkisebb zöldfelület (%): 60 -ról 40 -re csökkentése

Területfelhasználás változások



A hatályos Hész alapján a Ksz-1 építési övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

29. § Szabadidős rendeltetésű különleges terület (Ksz)

*(1) A különleges szabadidős rendeltetésű terület a szabályozási tervlapokon Ksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely **sport-, strand, turisztikai, egészségmegőrző, oktatási épületek, kulturális, szabadidős** létesítmények elhelyezésére szolgál.*

(2) Az övezet telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(3) 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						
övezeti jele	*beépítés módja*	*Legnagyobb beépítettsége %*	*legkisebb kialakítható területe m²*	*minimális zöldfelületi arány %*	*max. szintter. mutató[I]*	*(legkisebb-) legnagyobb építmény-magassága (m)*
Ksz-1	*SZ*	*25*	*10.000*	*60*	*0,4*	*8,0*

SZ - szabadonálló beépítés

[I]: az összes szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

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

(5) A Ksz övezetek telkein felszín alatti építmény, (a közműbecsatlakozások és fürdő-, úszómedencék és azok műtárgyai kivételével), pince nem alakítható ki.

(6) A Ksz-1 övezetben a terepszint fölötti szerkezetek anyaghasználatában domináns szerepet kell kapniuk a természetes anyagoknak (fa, tégla, nád), műanyag használatát kerülni kell.

(7) Az építési övezetek telkeinek zöldfelületeit kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

(8) A kötelezően előírt zöldfelületbe a biológiailag aktív sportterületek területe nem számítható bele.

(9) A kerítések melletti 20 méteres sávban csak lombos cserje és fafajok ültethetők.

(10) Az övezetben csak deszkakerítés alakítható ki, lábazat nélkül.

A hatályos előírások közül a 29. § (6) és (10) bekezdések településképi rendeletbe való követelmények. A (9) bekezdés pedig olyan korlátozás, mely tulajdonképpen a telekhatárok menti 20 méteres sávban beépítési korlátozást jelent. Tekintettel arra, hogy jelenleg nincs a városnak településképi rendelete, a (6) és (10) bekezdéseket nem lehet figyelembe venni.

2. ábra: Tervezési terület madártávlati fotója (saját felvétel 2021.)

TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA HELYSZÍNI FOTÓKON

3. ábra: Tervezési terület a Bökényalj útról tekintve (saját felvétel 2021.)

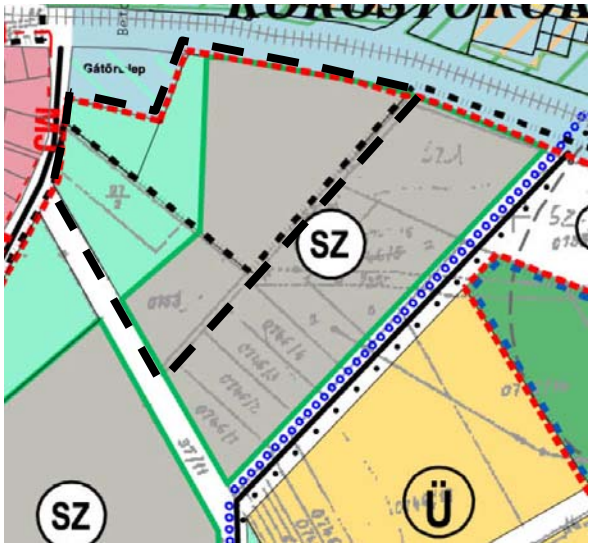
4. ábra: Volt Szeviép telep (saját felvétel 2021.)

5. ábra: Volt Szeviép telepet északról határoló töltés és feltáró út (saját felvétel 2021.)

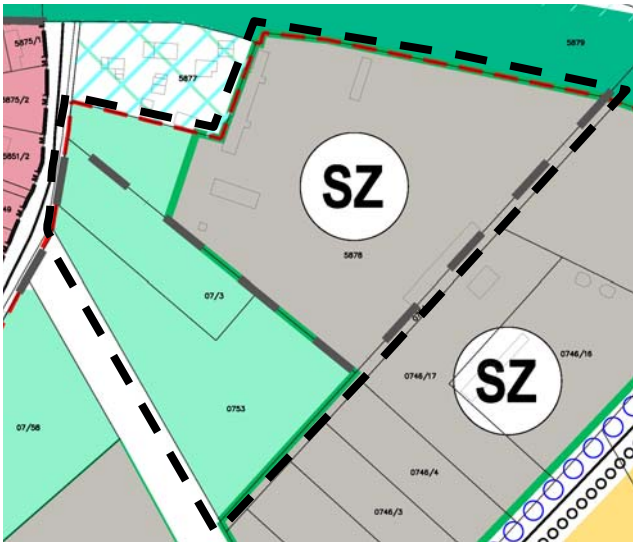
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS: A Településszerkezeti Terv módosul.

A 2,4 hektár nagyságú 5878 hrsz-ú telek kétféle területfelhasználásba sorolt a terv szerint: 1,66 hektár nagyságban tervezett különleges terület (összevont sport, szabadidő, strand, turisztikai, oktatási) 0,6 szintterületi sűrűséggel. A telek Bökényalj felőli fele, 0,72 hektár pedig tervezett zöldterület. A módosítási javaslat szerint az épületekkel és burkolatokkal elfoglalt tervezett zöldterület, 5150 m2 különleges területbe kerül, a Bökényalj út felől pedig marad 2125 m2 zöldterület. A különleges terület kijelölés hatására javasolt a szomszédos önkormányzati tulajdonú 0753 hrsz-ú telek zöldterületbe sorolása 5150 m2 terület nagyságban. A két előző telek közé ékelődött kisebb 3672 m2 nagyságú zöldterület besorolású 07/3 hrsz-ú telek módosítással nem érintett.

A területet határolja északi irányból a Tisza elsőrendű árvízvédelmi védvonala. A Bökényalj út túloldalán található a Belváros műemléki jelentőségű területe, ezáltal az egész Bökény, beleértve a tervezési területet műemléki környezetben fekszik. A tervezett turisztikai célú fejlesztés csak úgy valósítható meg az 5878 hrsz-ú telken, ha a zöldterületi besorolás helyett különleges terület kerül kijelölésre. A területfelhasználás módosítás nem érint műszaki infrastruktúra elemeket. A terület megközelítése kialakult, beavatkozás nem szükséges.



6. ábra: Hatályos Településszerkezeti terv részlet



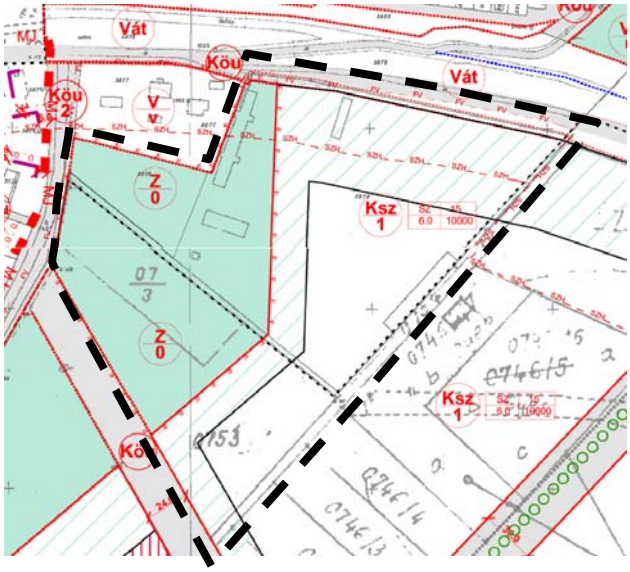
7. ábra: Településszerkezeti terv módosítási javaslat

HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY: A HÉSZ módosul az alábbiak szerint:

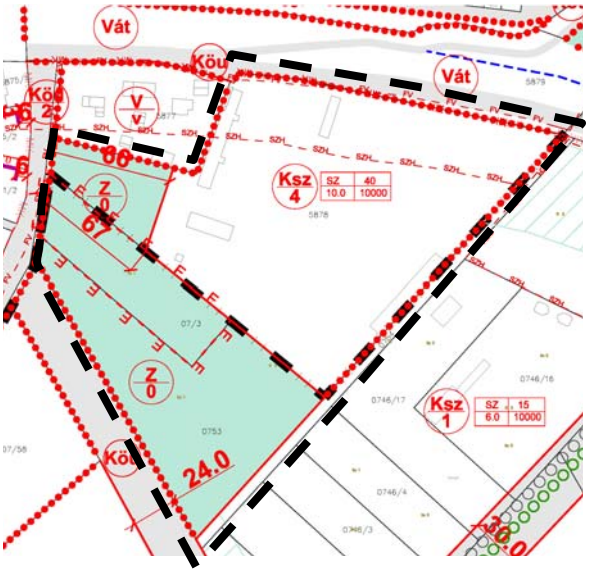
R 29. § (3) bekezdésében szereplő táblázat az alábbi Ksz-4 jelű építési övezettel és vonatkozó paramétereivel egészül ki:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettsége %	legkisebb kialakítható területe m²	Minimális zöldfelületi aránya %	max. szintter. mutató	(legkisebb-) legnagyobb építménymagassága (m)
Ksz-4	SZ	40	5000	40	0,9	10

SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG: Az SZT-18 Belterületi Szabályozási Terv 11. és 19. szelvénye módosul.



8. ábra: Hatályos Szabályozási terv részlet



9. ábra: Javaslat a Szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

TÁJRENDEZÉS: Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a módosítás belterületen, kivett beépítetlen területen, települési térségben történik, ezáltal összhangban van a felsőbb szintű jogszabályokkal, a módosítás az OTÉK-kal összhangban van. A tervezett módosítás nyomán biológiai aktivitásérték pótlási kötelezettség nem áll fenn, mivel 1 hektárt nem éri el a telken belül kijelölt különleges terület. A tervezett módosítás nem érint hazai vagy nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló területet.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER: A zöldfelületi rendszerre nincs hatással a módosítás. A zöldterület átsorolás barnamezős terület, nagyrészt burkolt és épületekkel fedett. Új zöldterület kerül kijelölésre különleges terület átsorolásával a volt ipari terület mellett ugyanakkora nagyságban (5150 m2), mely változás mindenképpen pozitív változást jelent, mivel az jelenleg külterület, mezőgazdasági hasznosítású és jól illeszkedik a zöldfelület hálózatba.

KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS: Módosítás nem érinti.

KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS: Módosítás nem érinti.

KÖRNYEZETI HATÁSOK: Környezeti hatás nem jelentős.

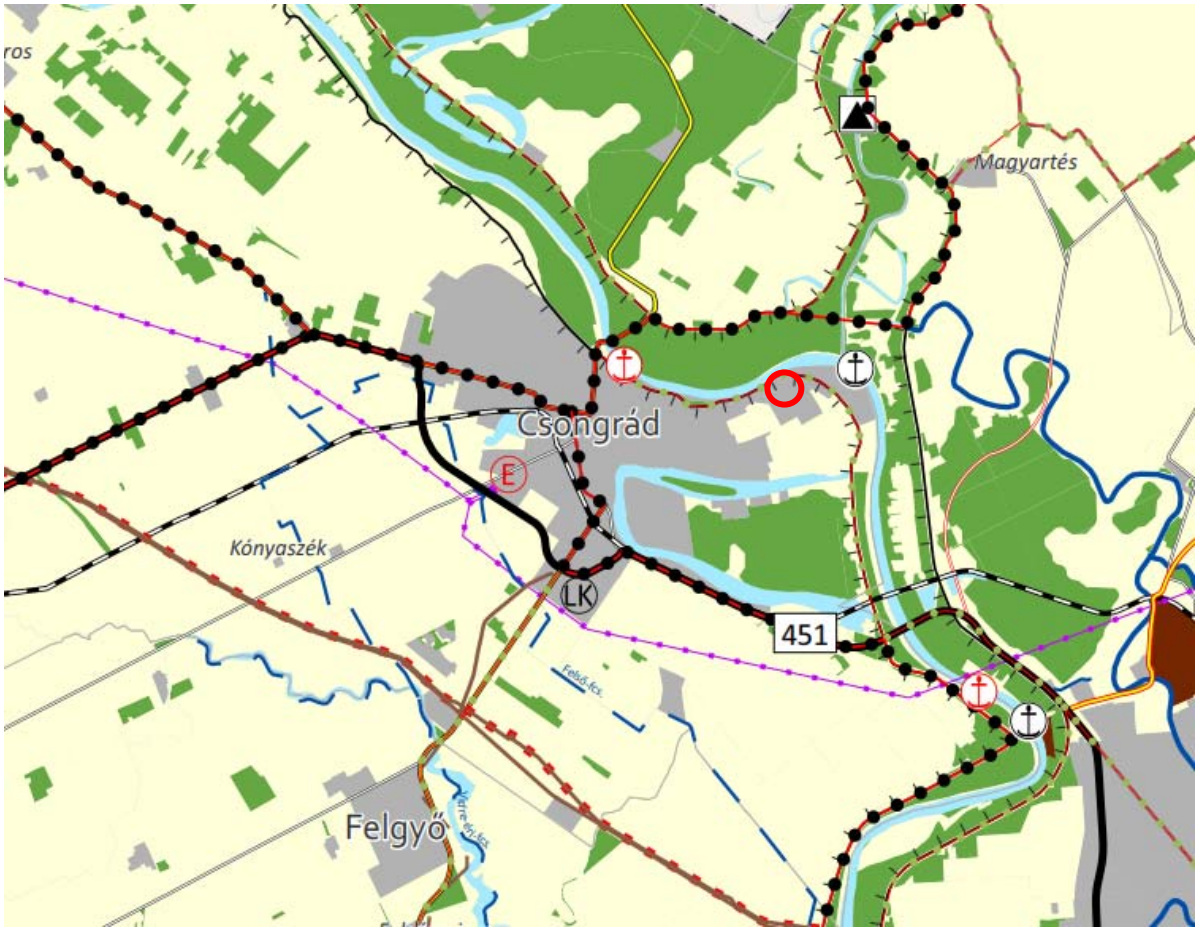
II.2. HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

Csongrád Város területére a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MoTrT), a 9/2019. (VI. 14.) MVM rendelet (továbbiakban: MVM rendelet) és Csongrád megye területrendezési tervéről szóló 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: CsMTrt.) előírásait kell figyelembe venni. Az összhang igazolása a területrendezési tervek felépítését követi. Mivel a megyei területrendezési terv immár összhangban van a MoTrT-vel és az MVM rendelettel, így a területrendezési tervekkel való összhangot a megyei területrendezési terv térképi mellékleteinek felhasználásával igazoljuk.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Új beépítésre szánt terület kijelölése során figyelembe kell venni a MoTrT 12. §-ának előírásait. A módosítások során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.

Térségi területfelhasználás



9. ábra: Csongrád Megye Területrendezési Terve -Szerkezeti terv részlet

„MoTrt. 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során:

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;"

A módosítások Csongrád Megye Területrendezési Terve – Szerkezeti Terve szerinti Települési térség területén tervezettek, így a MoTrt. 11. § d) pontjával összhangban vannak.

Műszaki infrastruktúra-hálózat, egyedi építmények

„MoTrt. 15. § (2) bekezdése alapján a településrendezési eszközökben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásban részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét."

Jelen módosítás nem érinti az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeit, így összhangban van a MoTrT. 15. § (2) és (3) bekezdésében foglaltakkal.

„CsMTrt. 4. § (1)-(4) bekezdése alapján, Csongrád megye területrendezési tervében alkalmazott övezetek:

Országos övezetek:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete,
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- Erdők övezete,
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- Tájképvédelmi terület övezete,
- Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- Vízminőség-védelmi terület övezete,
- Nagyvízi meder övezete,
- Nagyvízi meder övezete,
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Megyei övezetek:

- Ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- Földtani veszélyforrás terület övezete.

Egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- Nemzetközi hármashatár menti városhálózati csomópont térség övezete,
- Térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezete,
- Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek:
  - Nagytáblás, intenzív termőtáj övezete,
  - Jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete,
  - Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete,
  - Ártéri komplex tájgazdálkodás övezete,
- Hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete,
- Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete,

<u>Csongrád város területét nem érintik a következő övezetek:</u>

- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete
- Nemzetközi hármashatár településhálózati csomópont övezete
- Nagytáblás, intenzív termőtáj

ORSZÁGOS ÖVEZETEK

10. ábra:Kivágat Csongrád Megye Területrendezési Tervéből, ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat pufferterületének övezete

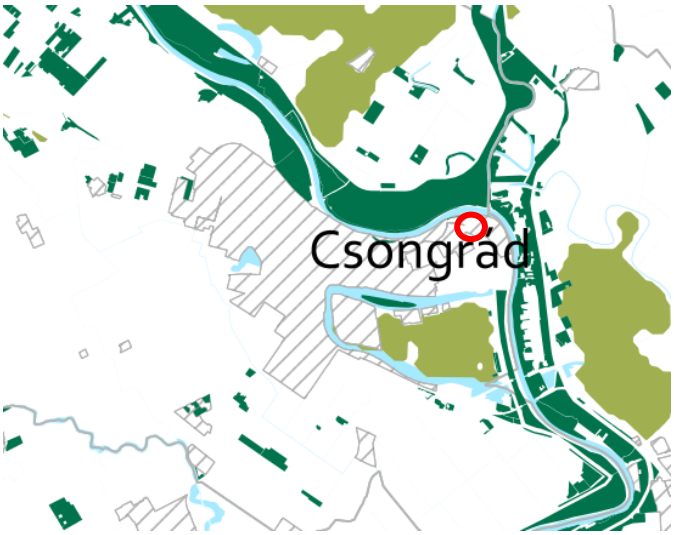
Az MoTrt. 25-27. § tartalmazza az ökológiai hálózat magterületének övezetére, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére, ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó előírás.

A módosítási kör nem érint ökológiai hálózat magterület övezetet, ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetet és ökológiai hálózat pufferterület övezetet, így a MoTrt. 25. § (1)-(2) bekezdésével összhangban van.

11. ábra: Kivágat Csongrád Megye Területrendezési Tervéből, Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Kiváló termőhelyi adottságú szántók területe nem érinti Csongrád város területét.

Az MVM rendelet 2. § tartalmazza a jó termőhelyi adottságú szántók területére vonatkozó előírást. A módosítási kör nem érint jó termőhelyi adottságú területet, így az MVM rendelet 2. § előírásával összhangban van.



12. ábra: Kivágat Csongrád Megye Területrendezési Tervéből, Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Az MoTrt. 29-30. § tartalmazza az erdő övezetére vonatkozó előírásokat. A módosítási kör nem érint erdők övezetet (adattári erdőterületet). Az MVM rendelet 3. § tartalmazza az erdőtelepítésre javasolt területére vonatkozó előírást. A módosítási kör nem érint erdőtelepítésre javasolt területet, így az MoTrt. 29-30. § és MVM rendelet 3. § előírásaival összhangban van.

13. ábra: Kivágat Csongrád Megye Területrendezési Tervéből, Tájképvédelmi terület övezete

Az MVM rendelet 4. § tartalmazza a tájképvédelmi területre vonatkozó előírást.

MVM 4. § (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

A 3. módosításhoz kapcsolódó Körös-torok területe tájképvédelmi övezetbe sorolt. A módosítás HÉSZ korrekció, új építési jogot nem keletkeztet, nincs hatással a tájképi egységre.

14. ábra: Kivágat Csongrád Megye Területrendezési Tervéből, Világörökségi várományos terület övezete

Az MoTrt. 31. § tartalmazza a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetére vonatkozó előírásokat. Csongrád város közigazgatási területe világörökségi várományos területek övezetébe sorolt.

MoTrt. 31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A módosítással érintett telkek nem világörökségi várományos területek és nem részei a világörökségi várományos terület védőterületének, így a tervezett módosítások a MoTrt. 31. § előírásával összhangban vannak.

15. ábra: Kivágat Csongrád Megye Területrendezési Tervéből, Vízminőség-védelmi terület övezete

Az MVM rendelet 5. § tartalmazza a Vízminőség-védelmi területre vonatkozó előírásokat. Csongrád város teljes közigazgatási területe vízminőség-védelmi terület övezettel érintett.

MVM 5. § (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A módosítással érintett területek szennyvízelvezetésére vonatkozóan a helyi építési szabályzat 13. §-a és az 50. §-a tartalmazza a vonatkozó előírásokat. A módosítási kör az MVM rendelet 5. § előírásaival összhangban van.

16. ábra: Kivágat Csongrád Megye Területrendezési Tervéből, Nagyvízi meder terület övezete

Az MVM rendelet 6. § tartalmazza a nagyvízi meder területére vonatkozó előírásokat.

A 3. módosításhoz kapcsolódó Körös-torok területe nagyvízi meder területén található. A módosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, valamint az előírások tartalmazzák, hogy építési tevékenységet a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet végezni. A módosítások az MVM rendelet 6. § előírásaival összhangban van.

17. ábra: Kivágat Csongrád Megye Területrendezési Tervéből, Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Az MVM rendelet 8. § tartalmazza az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó előírásokat. Csongrád város közigazgatási területe ásványi nyersanyagvagyon övezetébe sorolt.

MVM 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A módosítással érintett telkek nem részei az ásványi nyersanyagvagyonnak. A módosítási kör az MVM rendelet 8. § előírásaival összhangban van.

18. ábra: Kivágat Csongrád Megye Területrendezési Tervéből, Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Az MVM rendelet 9. § tartalmazza a rendszeresen belvízjárta terület övezetére vonatkozó előírásokat.

A módosítással érintett telkeket nem érinti rendszeresen belvízjárta terület övezete.

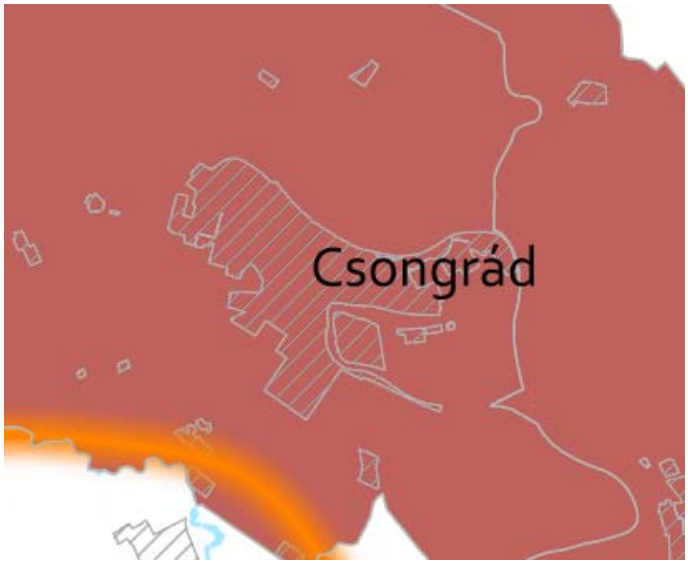
EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK

19. ábra: Kivágat Csongrád Megye Területrendezési Tervéből, Tanyás területek övezete

Az MVM rendelet 10. § tartalmazza a tanyás területek övezetére vonatkozó előírásokat. Csongrád város közigazgatási területe a tanyás területek övezetébe sorolt.

A módosítási kör nem érint tanya telket. A tervezett módosítások nem veszélyeztetik a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítését, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzését.

A CsMTrt. 3. 313. melléklete *Térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezete tervlap* alapján Csongrád város térségi jelentőségű térszervező város övezetbe sorolt. A CsMTrt. 7. § tartalmazza a térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezetére vonatkozó előírásokat.

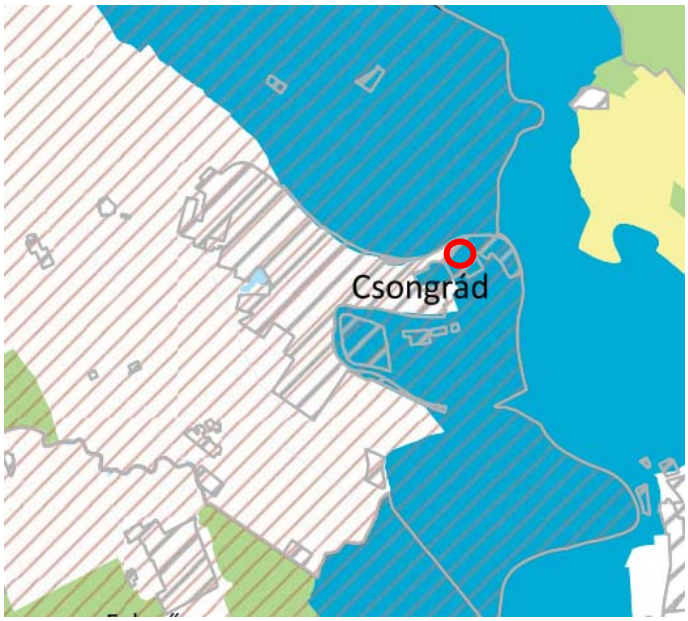


20. ábra: Kivágat Csongrád Megye Területrendezési Tervéből, Térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezete

CsMTrt. 7. § (2) A regionális és térségi jelentőségű térszervező városok esetében azok térszervező szerepének erősítése, a települési térség minőségi fejlesztése érdekében
a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítése során a térszervező szerepre figyelemmel kell a jövőképet és célrendszert kidolgozni;
b) a településrendezési eszközökben nem jelölhető ki új falusias lakóterület, kivéve, ha a kijelölés meglévő falusias lakóterülethez csatlakozik,
c) a településrendezési eszközök készítésekor előnyben kell részesíteni a települési térségen belül az intenzívebb területfelhasználási egységek kijelölését.

A 2. módosítás a meglévő települési térségben intenzívebb beépíthetőség meghatározását tartalmazza, mely a CsMTrt. 7. § (2) bekezdés c) pontja előírása szerinti területfelhasználási elvvel, követelménnyel, és a CsMTrt. 7. § egyéb előírásaival is összhangban van.

A CsMTrt. 314. melléklete *Egyedi mezőgazdasági, tájgazdálkodási övezetek tervlap* alapján Csongrád város közigazgatási területe, így a módosítási területek is homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezetébe soroltak, valamint a 3. módosításhoz kapcsolódó Körös-torok területe *ártéri komplex tájgazdálkodás övezete.* A CsMTrt. 11. § tartalmazza az egyedi mezőgazdasági, tájgazdálkodási övezetekre, a 14. § a Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezetre és a 15. § az Ártéri komplex tájgazdálkodás övezetére vonatkozó előírásokat. A tervezett módosítások települési térséget.



CsMTrt. 14. § (1) A homokhátsági vegyes tájgazdálkodás övezete beépítésre nem szánt területein olyan többszintes erdő-, mezőgazdasági és vízgazdálkodási területfelhasználások jelölhetők ki, amelyek támogatják a táj mozaikosságát, a Homokhátság komplex tájszerkezetében az egymásra épülő erdő-, mező-, és vízgazdálkodási területhasználatokat, a tanyás területek övezetére is tekintettel. Az övezet területén a településrendezési eszközökben olyan területfelhasználásokat kell kijelölni, amelyek támogatják a természeti adottságokhoz igazodó tájhasználat változtatásokat.

(2) Többszintes területfelhasználás alkalmazása esetén a helyi építési szabályzatban az előírásokat úgy kell kidolgozni, hogy azok összhangban legyenek az egyes átfedő, beékelődő területhasználatok céljaival és az országos településrendezési követelményekkel.

21. ábra: Kivágat Csongrád Megye Területrendezési Tervéből, Egyedi mezőgazdasági, tájgazdálkodási övezetek

A módosítások a CsMTrt. 11. és 14. §-ában foglalt előírásokkal nem ellentétesek, a változtatás a homokhátsági vegyes tájgazdálkodási célok érvényesülését nem korlátozza. A 3. módosítás korrekciónak tekinthető így a CsMTrt. 15. § -ában foglaltakra nincs hatással, azokkal összhangban van.

A CsMTrt. 3.15. melléklete *Hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete tervlap* alapján Csongrád város közigazgatási területét, így a módosítási területeket Hagyományos gyümölcstermesztési térség övezetébe sorolt. A CsMTrt. 16. § tartalmazza a hagyományos gyümölcstermesztési térség övezetére vonatkozó előírásokat.

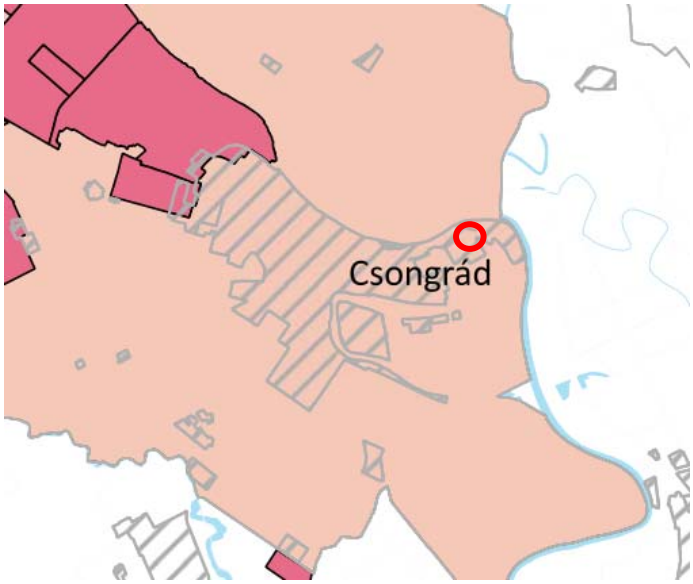
CsMTrt. 16. § (1) A hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete területével érintett település településrendezési eszközeinek készítésekor a gyümölcstermesztést és -feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni, a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.

(2) A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a hagyományos gyümölcstermesztési térség övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcstermesztésre, –tárolásra és – feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.

22. ábra: Kivágat Csongrád Megye Területrendezési Tervéből, Hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete

A módosítások a CsMTrt. 16. §-ában foglalt előírásokkal nem ellentétesek, a változtatás a hagyományos gyümölcstermesztési térség területeit érdemben nem változtatja meg, nem korlátozza, gyümölcs művelési ágú telkeket nem érint.

A CsMTrt. 3.16. melléklete *szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete tervlap* alapján a módosítási területeket érintettek szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezetével. A CsMTrt. 17. § tartalmazza a Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezetére vonatkozó előírásokat.



23. ábra: Kivágat Csongrád Megye Területrendezési Tervéből, Szőlőtermőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területek övezete

CsMTrt. 17. § (1) A szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete területével érintett borvidéki településen az integrált településfejlesztési stratégiát és a településfejlesztési koncepciót a Csongrádi borvidék hagyományaira is figyelemmel kell kidolgozni.

(2) Az övezet területével érintett település településrendezési eszközeinek készítésekor a szőlőtermesztést támogató szabályozási eszközök kidolgozása szükséges, a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.

(3) Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezetével érintett ingatlanokon különleges mezőgazdasági üzemi terület csak szőlőtermesztésre, –tárolásra és –feldolgozásra szolgálhat.

A módosítással érintett területek települési térségben találhatók, nem folyik rajtuk szőlőművelés. A módosítások a CsMTrt.17. §-ában foglalt előírásokkal nem ellentétesek, a módosítással érintett területek beépítésre szánt területek (új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik), így a változtatás a nem lesz hatással a szőlő termőhelyi kataszter területek övezetére.

MELLÉKLETEK

1. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK