

CSONGRÁD VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

¹ RÉSZTERÜLETEN

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS

VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

CSONGRÁD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI 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.	településtervező	
Könyves Anett	Város-Teampannon Kft.	településtervező	

Az állami alapadatok az Önkormányzat által szolgáltatott digitális földhivatali térkép (forrás: Lechner Nonprofit Kft. szolgáltatotta 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, 2022. május



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

Tartalom

BEVEZETÉS.....	4
I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	
I.1. Helyi Építési Szabályzat módosítása	5
II. RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ INDOKLÁS ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	
Mars Magyarország Kisállateledel Gyártó Kft. területét érintő hibajavítás és a szomszédos közterületszabályozás kialakult állapotnak megfelelő pontosítása	7

BEVEZETÉS

Csongrád Város Önkormányzata megbízásából a Város-Teampannon Kft. készíti a Helyi Építési Szabályzat, azon belül is csak a Szabályozási Terv módosítását egy részterületen, a MARS Magyarország Kisállateledelgyár Kft. területén. A módosítás tárgya a térképszerkesztésből adódó hibajavítás, valamint a közterületszabályozás kialakult állapot szerinti pontosítása.

A módosítás megfelel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 32. § (6a) bek. b) és ca) pontjainak, ezért állami főépítési eljárás szerint történik a módosítás.

Korm. rend. 32. § (6a) A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,

A tájékoztatás helyi szabályait a településfejlesztési dokumentumok, településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 25/2017. (IX.29.) önkormányzati rendelet tartalmazza, azonban jelen esetben a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 156-157. §-ai figyelembevételével elektronikus úton megtörtént a partnerségi véleményezés.

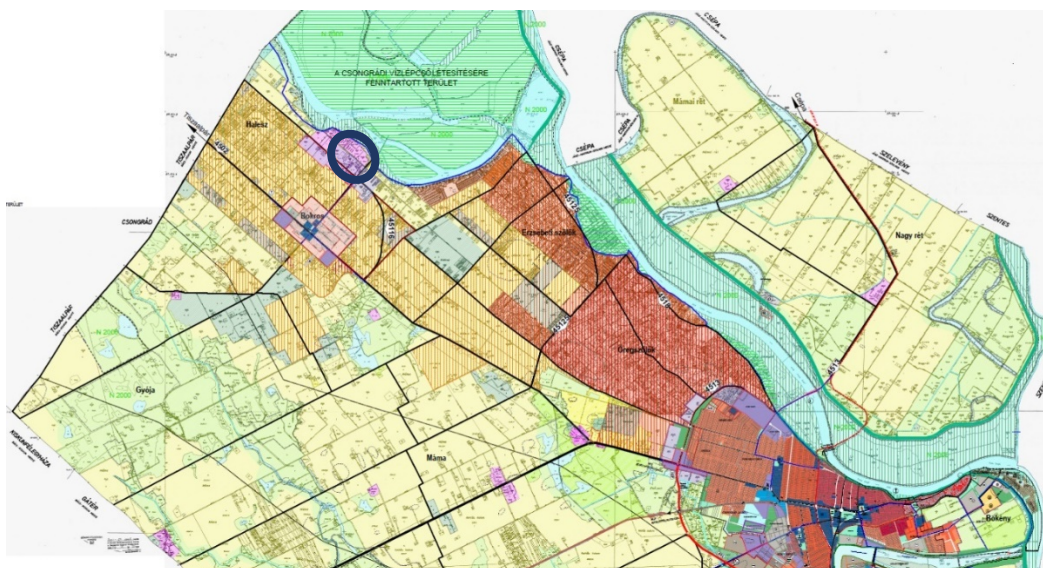
A partnerségi egyeztetés a rendelet szerint a helyi lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, egyházak munkaközi tájékoztatásával történt, észrevétel nem érkezett az egyeztetési időszak alatt.

Csongrád hatályban lévő településrendezési eszközei a következők:

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>



1. ábra - Átnézeti térkép a részterület módosításáról (hatályos településszerkezeti terv részlet)

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

I.1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

..../2022. (.....) 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) SZT-1 jelű külterületi szabályozási tervlapja az 1. mellékleten jelölt tervezési terület normatartalmával módosul.

2. § E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

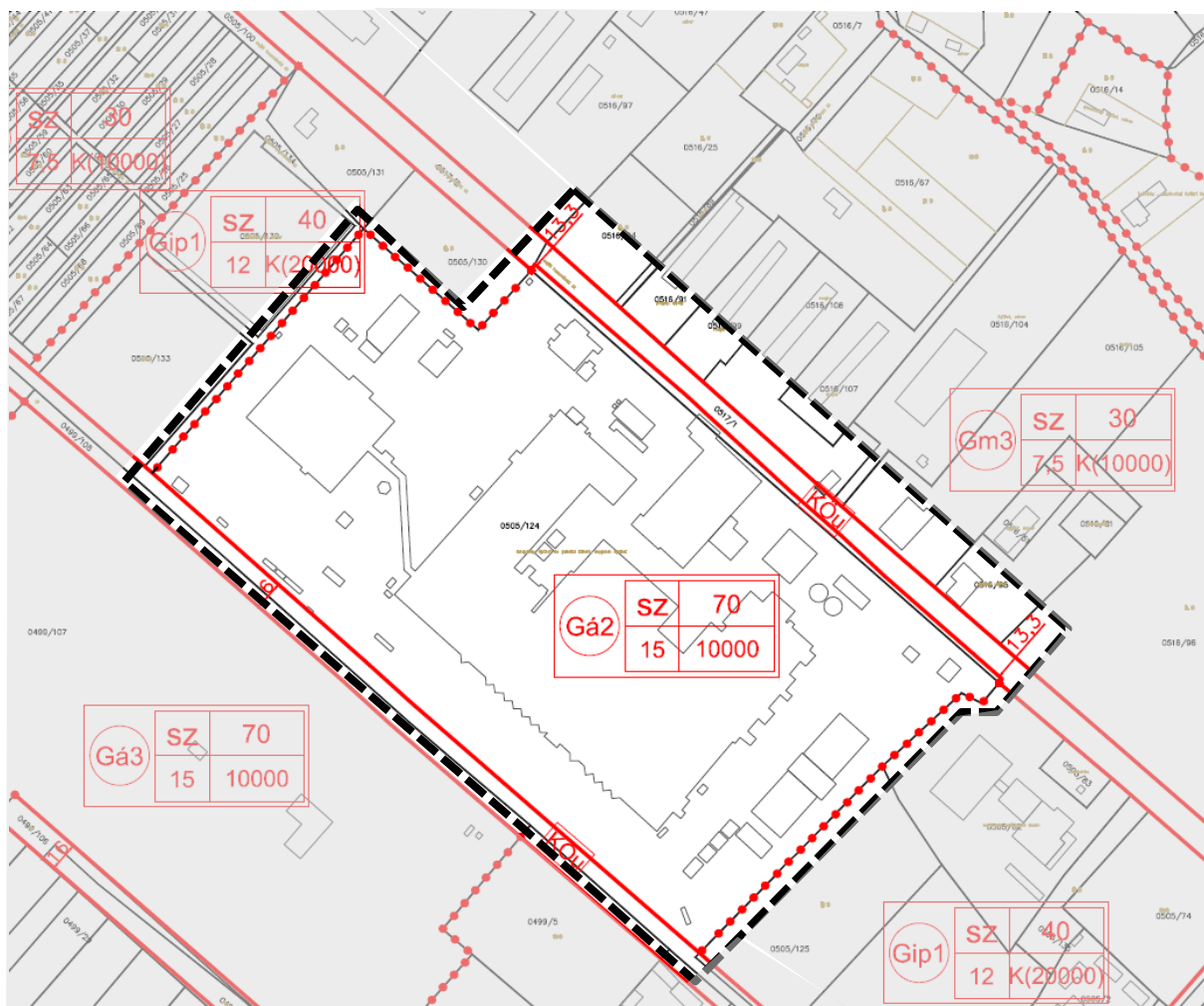
Bedő Tamás s.k.
polgármester

Dr. Juhász László s.k.
jegyző

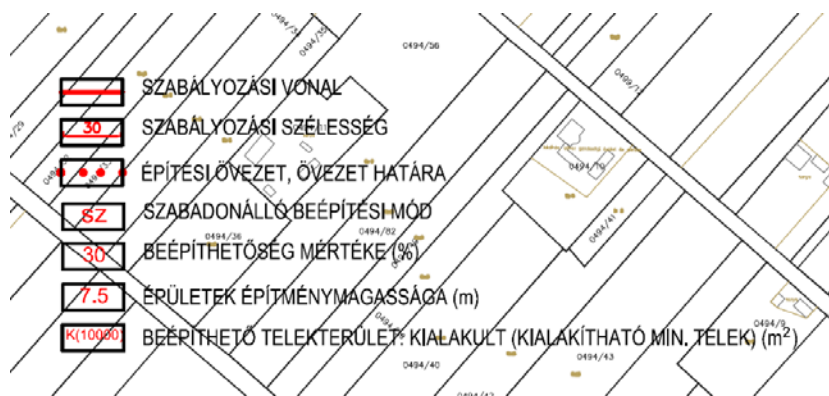
1. melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati rendelethez:

Tervezési terület: ■■■■■■

1. Hibajavítás és a közterületszabályozás kialakult állapotnak megfelelő pontosítása a 0505/124 és 0517/1 hrsz-ú telkeket érintően



JELMAGYARÁZAT:



II. RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ INDOKLÁS ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1.	MARS MAGYARORSZÁG KISÁLLATELEDEL GYÁRTÓ KFT. TERÜLETÉT ÉRINTŐ HIBAJAVÍTÁS ÉS A SZOMSZÉDOS KÖZTERÜLETSZABÁLYOZÁS KIALAKULT ÁLLAPOTNAK MEGFELELŐ PONTOSÍTÁSA
----	--

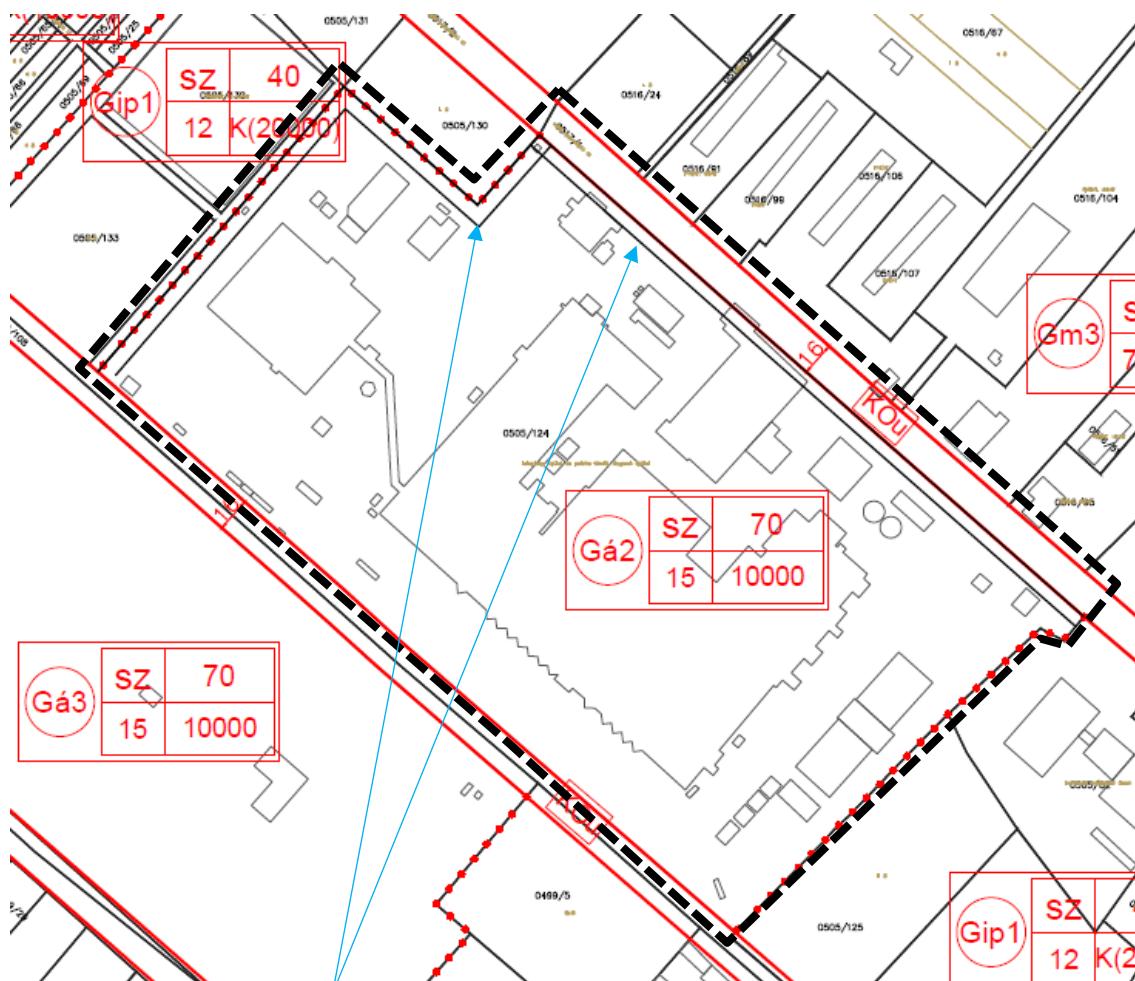
HELYSZÍN: Csongrád külterületén, Bokros településrészről északra kijelölt gazdasági terület.

TERVEZÉSI TERÜLET: 0505/124 ÉS 0517/1 HRSZ.

TERVEZÉSI FELADAT: A 0505/124 hrsz-ú telket érintő szerkesztés hiba során maradt vonalak törlése, valamint a 0517/1 hrsz-ú út területét érintő szabályozási szélesség kialakult állapot szerinti pontosítása.

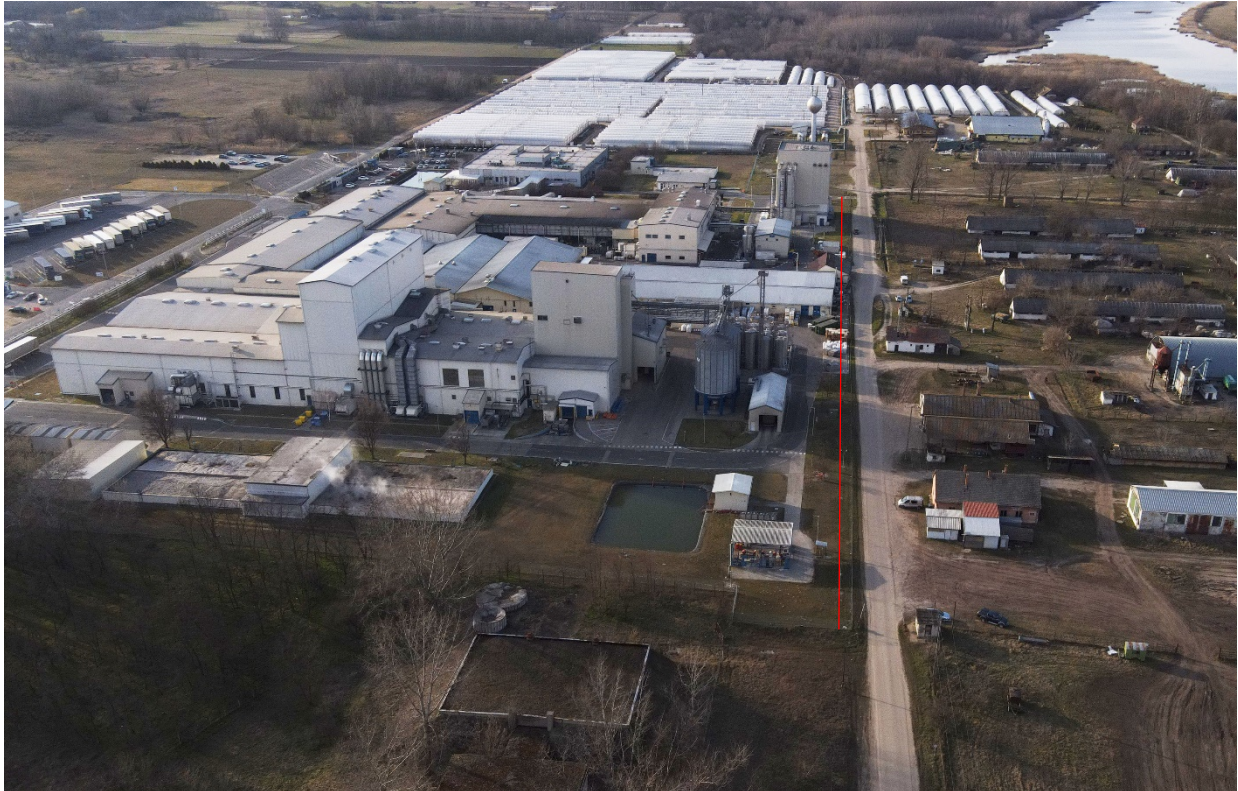
VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT: A módosítással érintett külterületi 0505/124 hrsz-ú ingatlan kizárólagos tulajdonosa a Mars Magyarország Kisállateledel Gyártó Kft., valamint a tőle északkeletre húzódó 0517/1 hrsz-ú saját használatú út bejegyzésű ingatlan önkormányzati tulajdonú.

A hibajavítás módosítás célja a telekhatáron belül és a szabályozási vonalat letakarva, azokkal párhuzamosan jelölt fekete kontúrvonal - mely nagyon hasonlít a telekhatár jelölésére – törlése. A vonal nem szabályozási elem, megállapítható, hogy a 2021. évi tervmódosításkor a rajzi feldolgozás során, véletlenül maradhatott a tervlapon a 0505/124 hrsz-ú telket érintően. A hibásan a terven maradt szerkesztő vonalak törlése történik.



2. ábra: Hibás fekete kontúrvonal a telekhatár mentén és a szabályozási vonalon (hatályos szabályozási terv részlet)

A rendezési terv módosításának másik célja a kialakult útterület és a gyár valós használat szerinti telekhatárának pontosítása érdekében a közterületszabályozás korrekciója.



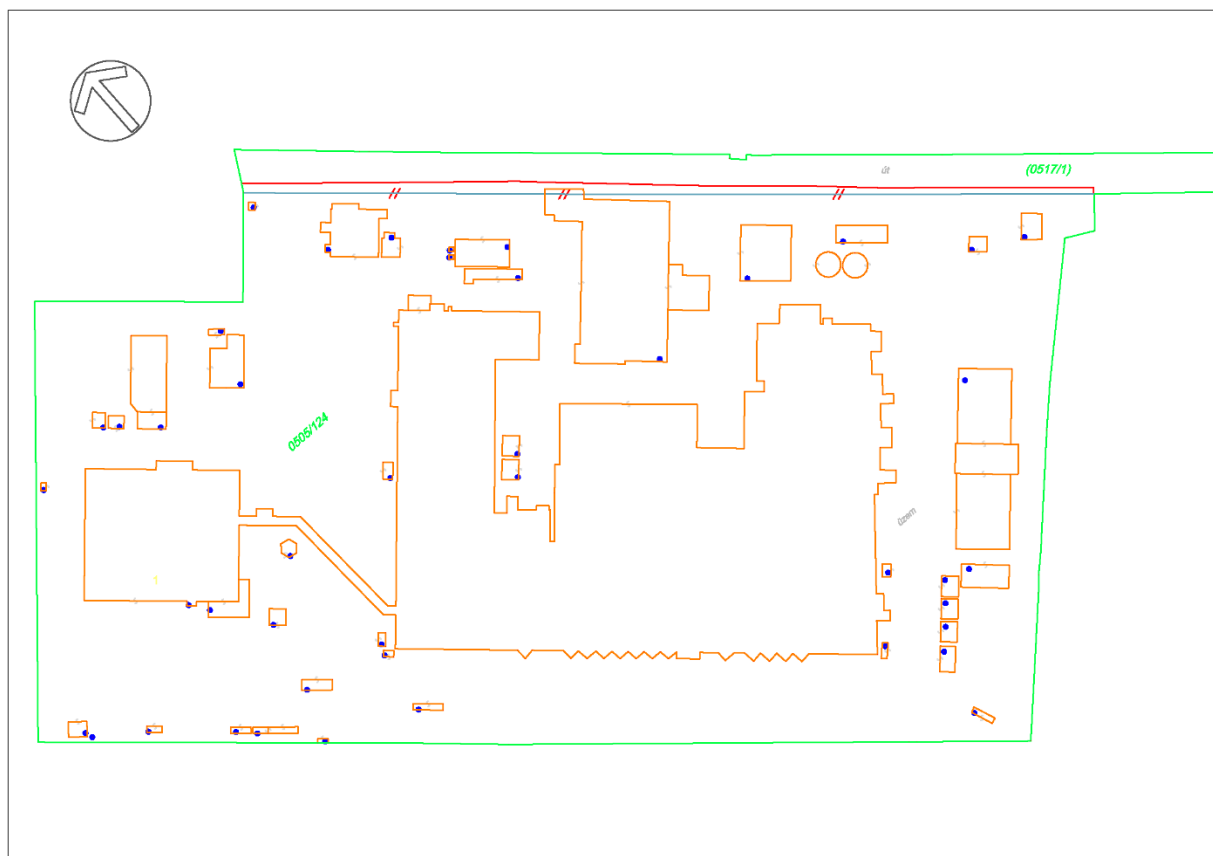
3. ábra: Drón fotó az érintett területről, piros vonallal jelölt a hatályos szabályozási vonal elvi helye (saját szerkesztés)

Az 0505/24 és 0517/1 hrsz-ú telkek határa az ingatlan-nyilvántartásba úgy került bejegyzésre, hogy a MARS Gyár egyik használatban lévő épületét keresztülmetszi. Ahogy a 2021. évben készült drón felvételen is jól látszik a gyár hátsó megközelítését szolgáló telken szilárd burkolattal kiépített út található. Továbbá a képen látható piros vonal mutatja a jelenlegi telekhatár/közterület szélesség határát, mely alapján látható, hogy a gyárterülethez tartozó kerítéssel elkerített terület, rakodóterületek és az épület egy része a 0517/1 hrsz-ú önkormányzati telken található.

Az önkormányzat szeretné pontosítani a telkek határvonalát, hogy a jelenleg rendezetlen területhasználat és tulajdonviszony a kialakult állapot szerint kerüljön bejegyzésre, melyhez a közterületszabályozás korrekciójára van szükség.

A rendezési terv szerint Köu jelű közlekedési területnek jelölt telken az úttest kialakításakor figyelembe vették a kerítés vonalát, így a szabályozási vonal valós területhasználat határára igazítása nem okozza a közlekedési terület rendeltetésszerű használatának korlátozását.

A kialakult állapot szerint a 0517/1 hrsz-ú telek közlekedési területének szabályozási szélessége ~13,35 méter szélességű a 0505/24 hrsz-ú telekkel határos szakaszán, így a geodéziai felmérés alapján a szabályozási vonal pontosítása történik.



4. ábra: Telekhatárrendezés változási vázrajz részlet (forrás: Csongrád Városi Önkormányzat)

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS: A Településszerkezeti Terv nem módosul.

HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY: A HÉSZ nem módosul

SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG: A Szabályozási terv SZT₁. külterületi szelvénye módosul.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

TÁJRENDEZÉS: A tervezett módosítás nem érint hazai vagy nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló területet.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER: A módosítás nem érinti a zöldfelületi rendszert.

KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS: A módosítás nem érinti a közlekedési hálózatot. A közlekedési terület kiszolgáló út kategóriába tartozik. A gazdasági terület feltárására elegendő a közel 14 méteres útkeresztszelvény, mivel erről az útról kisebb mezőgazdasági üzemek közelíthetők meg. A MARS gyár területének bejárata másik útról közelíthető meg.

KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS: A módosítás nem érinti a közmű és hírközlési hálózatot.

KÖRNYEZETI HATÁSOK: Környezeti hatás nem jelentős.