

Csongrád Város Polgármesterétől

Száma: Fjl/378-39/2024.

Témafelelős: Varga Júlia

ELŐTERJESZTÉS

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. október 22-i ülésére

Tárgy: CSONGRÁD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 3 RÉSZTERÜLETEN – egyszerűsített eljárásban történő partnerségi egyeztetés / véleményezési szakasz lezárása

Tisztelt Képviselő-testület!

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 85/2024. (IV.18.) önkormányzati határozatában döntött a 4642/5-22, 4640 hrsz. alatti ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról és a településrendezési eszközeinek három részterületen egyszerűsített eljárásban történő módosításáról.

Az elkészült településrendezési eszköz véleményeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltak alapján, a véleményezésre jogosult szervezetekkel és a partnerekkel (lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel) az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) egyeztető felületén 2024. szeptember 30. és október 10. között megtörtént. A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó véleményezési dokumentáció az E-TÉR egyeztető felületén túl letölthető volt az önkormányzat honlapjáról, az alábbi címről: www.csongrad.hu oldalról is. A véleményezési dokumentációval kapcsolatosan lakossági fórumot tartottunk 2024. október 07-én, melyről jegyzőkönyv készült.

A véleményezési szakasz során a mellékletben található jegyzőkönyvi észrevételek és azokra adott szakmai válaszok alapján a Város-Teampannon Kft. a tervdokumentációt korrigálja, javítja.

A fentiekre tekintettel, a határozati javaslatban foglaltak szerint döntöttem.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „CSONGRÁD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 3 RÉSZTERÜLETEN – egyszerűsített eljárásban történő partnerségi egyeztetés / véleményezési szakasz lezárása ” tárgyú előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a beérkezett véleményeket a mellékelt tervezői szakmai válaszok szerint elfogadja.
2. Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a véleményezési szakaszt ezúton lezárja.

Határidő: azonnal

Felelős: Bedő Tamás polgármester

A határozatról értesítést kap:

1. Képviselő-testület tagjai
2. Varga Júlia főépítész

Csongrád, 2024. október 16.



BT

Bedő Tamás
polgármester

Jegyzőkönyv kiegészítve a szakmai válaszokkal

2024.10.07. hétfő 17.00

Jelen vannak:

Csongrád Városi Önkormányzat részéről:

Máté Attila alpolgármester

Varga Júlia főépítész

Partnerek:

Vig Zoltán – kérelmező (Serházzug Invest Kft.)

Palásti Róbert – kérelmező (Serházzug Invest Kft.)

Vig Zoltán – kérelmező az alábbi észrevételeket teszi a beruházói oldalról:

- A cél olyan hétvégi házas terület létrehozása, ahol a legkisebb építési telek mérete 500 m², beépíthetőség 20%.

Szakmai válasz: A cél meghatározása nagyon általános. Mivel nem készült telepítési tanulmányterv, beépítési tervvel és konkrét fejlesztési elképzeléssel a termódosítás alapos alátámasztására, ezért a tervező a szakmai szempontok és szigorú jogszabályok alapján dolgozta ki a szabályozási tervet, az övezetek határait, a lőtér közterületi kapcsolatát.

A tervanyag is tartalmazza, hogy a tervezési területen az Üh-2 építési övezet van meghatározva, mely övezet egyedül itt található az egész városban. A módosítás során a telekméret csökken 500 m²-re. Hatályos terv szerint is 20% a beépíthetőség.

HÉSZ 3. melléklete az alábbi Üh építési övezeteket tartalmazza:

| | A | B | C | D | E | F |
|-----|------------------|-----------------|---|-------------------------------|-----------------------------------|---|
| 1. | AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | |
| 2. | övezeti Jele | beépítési módja | legkisebb kialakítható területe (m ²) | legnagyobb beépíthetősége (%) | legkisebb zöldfelületi aránya (%) | épületének legnagyobb épületmagassága (m) |
| 76. | Üh-1 | SZ | 1000 | 10 | 70 | 4,5 |
| 77. | Üh-2 | SZ | 700 | 20 | 70 | 4,5 |
| | Üh-2 változás | SZ | 500 | 20 | 70 | 4,5 |

- A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat 6. oldalán lévő utolsó sorral nem értenek egyet, ennek törlése szükséges („A Serházzugi Holt-Tisza partja kedvelt horgászterület, ahol számos horgász stég található, melyek megközelítését a jövőben is biztosítani szükséges a magántelkekről”).
- A stégek nagyrésze illegális (kb.80%), nincsenek regisztrálva. A mólókhoz nem tartozik földterület (bár egyesek töltik fel a holtágat a stégek környékén). Ebben az esetben szolgálmi jogról sem beszélhetünk.

- Elképzelésük szerint több mólótulajdonos majd esetlegesen összefoghat, s bérelnek majd az üdülőterület tulajdonosától egy bizonyos földterületet.

Szakmai válasz: Az alátámasztó munkarészekben a horgászstégek megközelítésére tett szöveges javaslat nem jár semmilyen jogi kötelezettséggel, ez csupán a szakmai javaslat. Az észrevételnek megfelelően kihúzzuk és átfogalmazzuk. Felhívjuk a figyelmet, hogy a szabálytalanul épült építmények sorsa bizonytalan. Az ingatlan nyilvántartásban nem szereplő építmények olyan, mintha nem léteznének, ebből kifolyólag a terv nem tudja kezelni a megközelítési problémáikat. A horgászstégek megközelítését, az általuk elfoglalt terület rendezését az önkormányzatnak és a terület tulajdonosának kell megoldania.

- Azzal egyetértene, hogy a parttól 15 m-re ne lehessen építeni, de sétány, közjóléti erdő (Ek-1) ne legyen a parton.
- Sétány azért ne legyen, mert nem közelíthető meg, illetve akkor nem lehet vízparti telkeket kialakítani.

Szakmai válasz: A Kb-Fs különleges beépítésre nem szánt fásított sétány övezete helyett lett az Ek közjóléti erdő kijelölve a 4642/7 hrsz-ú telken, elsősorban a megszűnt erdőterület csereterületeként (törvényi előírás) és a biológiai aktivitásérték pótlása miatt, illetve azért, hogy a településszerkezeti tervben tervezett gyalogoshidak közti kapcsolatot a tóparton biztosítani tudja. Amennyiben a kérelmezett változat kerül elfogadásra, úgy ez a kapcsolati lehetőség nagyban csorbul, lényegében ellehetetlenül.

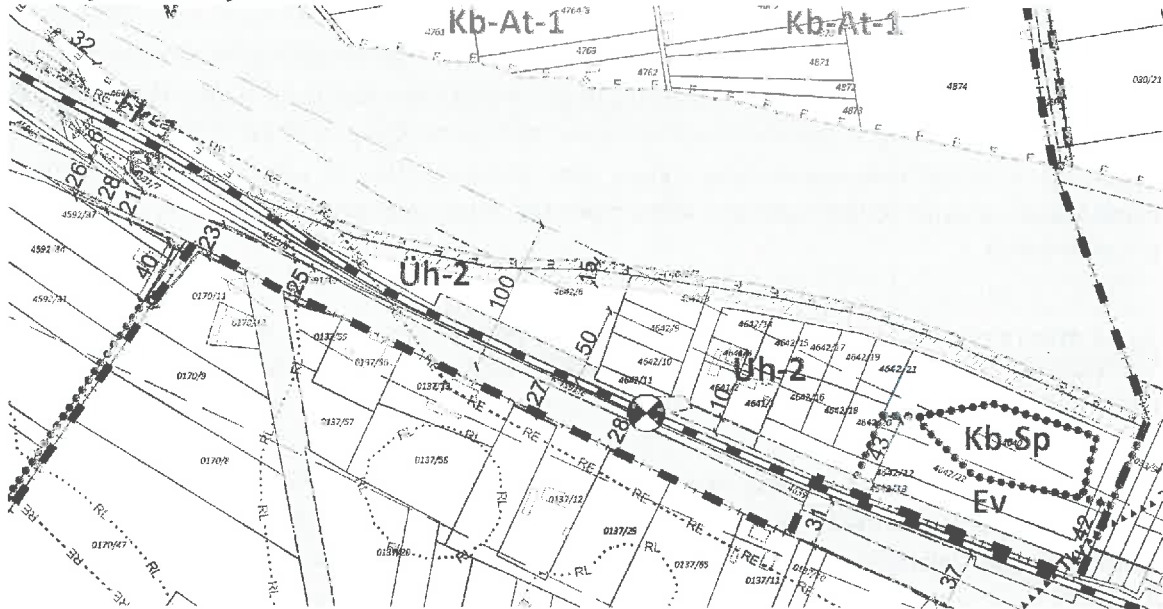
Az észrevétel alapján korrigálásra kerül a terv, és ez a telek is a hétvégi házas üdülőterület része lesz, ami újabb beépítésre szánt területet jelent 0,36 hektár nagyságban. A biológiai aktivitásérték pótlást meg kell oldani. Erre vonatkozó javaslat a következő válaszban található.

- A Polgármester Úr az előzetes tárgyalás során vállalta, hogy a csereerdősítésre az önkormányzat tulajdonában lévő telken kerül sor. Inkább ezzel a lehetőséggel élnének, mint azzal, hogy a Baltás területén legyen erdőterület.

– Varga Júlia főépítész: A hivatalos kérelemben ez szerepel: „Amennyiben lehetséges, a csatolt rajzon berajzolt egyéb véderdőt akár részben áthelyezni a nem hasznosított területre, vagy a város részéről ennek máshol helyet biztosítani szíveskedjenek.” –

Szakmai válasz: A 4642/6 hrsz-ú telek egészének (+0,2 hektár, összesen 0,67 hektár) Üh építési övezetbe sorolása miatt máshol kell akkor erdőterületet kijelölni csereterületnek minimum 1,25 szerez nagyságban. A 4642/22 hrsz-ú telken kijelölt erdőterület övezet nem fedezi ezt a 0,84 hektár nagyságot, mert az csak 0,66 hektár.

Szabályozási tervi javaslat:



Erdőterület javaslatunk az önkormányzati tulajdonban lévő, Bokros belterületének nyugati részén, mezőgazdasági területen, a 10036/1 és 10036/3 hrsz-ú telkeket érintően 0,58 hektár erdőterület kijelölése: az új erdőterület piros szaggatott kontúrral van jelölve:



- A lőteret is szeretnék a későbbiekben megvenni.
- 2 ingatlan megvétele árverésen megtörtént, de az árverési rendszert megtámadták, felülvizsgálat alatt van.

Szakmai válasz: A lőter jelenleg marad Kb-Sp övezetben, mivel a kérelemben is így szerepelt. A megvásárolni kívánt 4641/1 és 4641/3 hrsz-ú telkek is Üh-2 övezetben vannak.

- Az út a vasúti töltés mentén megy, nem az önkormányzat telkén.
- A 4642/13 hrsz. alatti ingatlant megvenné az önkormányzattól a beruházó.

Szakmai válasz: A város felől, a 451. sz. főútról a vasutat keresztezve az egyetlen közterületi kapcsolatot a 4642/13 hrsz-ú közút biztosítja a tervezési területnek. Ez a közterület biztosítja továbbá a holtág és a vasút között fekvő terület közterületi kapcsolatát az egész Baltás területén, a tervezési területtől keletre fekvő üdülőterületen is. Az említett út a 4642/13 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közterületen található, érintve a 4641/2 és 4641/1 hrsz-ú magántelkeket is, nem pedig a vasúti töltésen, ahol egyébként sem mehetne közút, ingatlanjogi és közlekedésbiztonsági okokból. Utóbbi két magántelken szabályozási vonal biztosítja, hogy a közterületi kapcsolat hivatalosan, hosszútávon kialakításra kerüljön. Ezért eladását semmiképpen nem javasoljuk, mert akkor több üdülő teleknek megszűnik a közterületi kapcsolata, vagyis nem fejleszthetők. A 4642/13 hrsz-ú közút keleti folytatásában a vasút mellett keskeny önkormányzati saját használatú út található, amely feltárja a további telkeket.

- A lőtérre vezető út pontos helyét felméri, átküldik a főépítésznek. Ne ott legyen, ahol a terven szerepel. A javasolt ábrán már ott van kézzel berajzolva, hogy a lőtérre hol járnak be, az út kialakítása folyamatban van.

Szakmai válasz: Köszönjük szépen, várjuk a felmérést és az alapján pontosítjuk a tervet. A módosítás során szabályozási vonallal kijelölt közterület helyett a magánút kialakítását javasoljuk, vagy útszolgalmi jog bejegyzést a 4642/22 hrsz-ú telekre. Tekintettel arra, hogy a telek ezen része Ev, védelmi célú erdőterület besorolásba kerül, a be nem építhető telekrész kijelölése nem indokolt a magánút részére. Egyéb szabályozási elemmel nem tudjuk jelölni a magánutat.

- A 4642/6 hrsz. alatti ingatlannak (6721 m²) teljes mértékben hétvégi házas területnek kell lennie.

Szakmai válasz: Korábban már megválaszolásra került, hogy a telek egésze Üh övezetbe kerül, annak ellenére, hogy a nyugati része nagyon közel van a vasúthoz és a vízparthoz. Emiatt az erdőpótlás területét önkormányzati tulajdonú, a közös vagyon részét képező beépítetlen, belterületi telken kénytelen kijelölni a terv Bokros területén, mert a kérelmező tulajdonában lévő területen nem lehet.

- 4642/7 hrsz. alatti ingatlan 3562 m²
– *Varga Júlia főépítész: Telepítési tanulmánytervet kellett volna készíteni.* –
- Telepítési tanulmányterv azért nem készült, mert a terület fejlesztése a pályázati kiírásokhoz lesz majd igazítva.

Szakmai válasz: Mindenképpen javasolt az olyan összetett adottságú, érzékeny környezettel rendelkező és több lehetőséget kínáló beépítetlen területre kidolgoztatni a tanulmánytervet, ahol új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül, mert számos akadály adódhat az új jogszabályok miatt. Ha készül egy jó beépítési terv, látványterv stb. az már fél siker a pályázathoz.

A telepítési tanulmányterv nem csak részletesen bemutatja a fejlesztő szándékait és kellően megalapozza a településrendezési eszközök módosítását, hanem segít az önkormányzati döntéshozóknak és a tervezőknek is, akár több szabályozási változat kidolgozásában. Nagyon fontos szerepe a tanulmánynak, hogy már a legelején tisztázza, milyen egymásra épülő szabályozási elemek segítenék a fejlesztés megvalósítását, mivel előzetesen feltárja az összes problémát, és megoldást kínál azokra, összhangban a klímastratégiával, a zöld- és kékinfrastruktúra fejlesztésével stb. Konkrét fejlesztési program nélkül nehéz olyan tervet készíteni, ami az egyéni érdekeken túl a város fejlődését is elősegíti hosszútávon.