

CSONGRÁD, KISKERESKEDELMI EGYSÉG

LÉTESÍTÉSE A FŐ UTCA MENTÉN

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2025. JANUÁR 20.

CSONGRÁD, KISKERESKEDELMI EGYSÉG

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEGREDELŐ: **MANDO INVESTOR**
Béta Kft.

1135 Budapest,

Petneházy utca 70-72. 5.
em. 7. ajtó

Képviselője: Baranyi Roland Sándor ügyvezető

GENERÁLTERVEZŐ: **Város-Teampannon**
Kft.

1053 Budapest,

Veres Pálné utca 7.

Képviselője: **Koszorú Bálint** Ügyvezető



TERVEZŐK:

Koszorú Lajos vezető településtervező Város-Teampannon Kft.
(TT/1 01-1346)

Mandula Péter okl. településmérnök Város-Teampannon Kft.

Tóth Helga településtervező Város-Teampannon Kft.

Ez a terv a Város-Teampannon Kft szellemi terméke. Védelméről a 1999. évi LXXVI. törvény, felhasználásáról a tervezési szerződés rendelkezik.

A tervi munkarészek Autodesk AutoCAD Map 3D 2018 és QGIS 3.30.1 tervezőprogrammal készültek.

TARTALOMJEGYZÉK

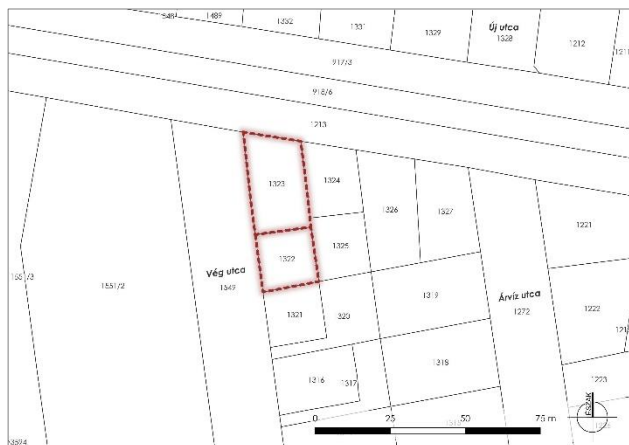
1. BEVEZETÉS	5
2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	7
2.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	7
2.2. TULAJDONVISZONYOK	11
2.3. CSONGRÁD TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEI	11
2.3.1. Településfejlesztési koncepció	11
2.3.2. Integrált Településfejlesztési Stratégia	12
2.4. CSONGRÁD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI	13
2.4.1. Településszerkezeti terv	13
2.4.2. Helyi Építési Szabályzat	14
2.5. CSONGRÁD TELEPÜLÉSKÉPÉNEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ MEGHATÁROZÁSOK	17
2.5.1. Településképi arculati kézikönyv	17
2.5.2. Településképi rendelet	19
3. A TERVEZETT FEJLESZTÉSI CÉL ISMERTETÉSE, BEÉPÍTÉSI TERV	21
3.1. A FEJLESZTÉSI CÉL	21
3.1.1. Előképek	22
3.2. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	23
4. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK	25
4.1. KÖZLEKEDÉS	25
4.1.1. Térségi kapcsolatok	25
4.2. KÖZMŰVEK	28
5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI	30
6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	32
6.1. A MÓDOSÍTÁS TARTALMA	32
6.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	32
6.3. PROJEKTHEZ KAPCSOLÓDÓ ÖNKORMÁNYZATI EGYÜTTMŰKÖDÉSI LEHETŐSÉGEK ÁTTEKINTÉSE	33

Ábrajegyzék:

1. ábra: A tervezéssel érintett terület elhelyezkedése, és Fő utca–Vég utcasarok telkén álló jelenlegi épület (google streetview, 2023)	5
2. ábra: A tervezéssel érintett terület elhelyezkedése a településen belül (állami alapadatok, 2024).....	7
3. ábra: Terület ortofotója (2024.) és földhivatali alaptérkép (2024.) együtt ábrázolva (Forrás: Önk.)	8
4. ábra: Az 1551/1 hrsz-ú telken tervezett üzletközpont kiviteli terve	10
5. ÁBRA: A Fő utca – Vég utca csomópontban megépített körforgalom kiviteli terve	10
6. ábra: Az érintett terület és környezetének tulajdonviszonyai (állami alapadatok, forrás: önkormányzat)11	
7. ábra: Csongrád fejlesztési akcióterületei.....	12
8. ábra: A Településszerkezeti terv részlete (M 1:20.000)	13
9. ábra: A hatályos szabályozási terv részlete (M 1:8000)	14
10. ábra: Csongrád eltérő karakterterületeinek lehatárolása térkép részlet.....	17
11. ábra: A tervezett fejlesztés beépítési terve – M 1:500.....	24
12. ábra: Meglévő és tervezett közlekedési hálózat átnézeti ábrája	25
13. ábra: Tervezéssel érintett terület közműellátása (Forrás: https://ekozmu.e-epites.hu)	28
14. ábra: Esőkert javasolt rétegrendje (Város-Teampannon Kft.)	31
15. ábra: Esőkert előképe (https://www.gertens.com/learn/designing-and-installing-a-rain-garden).....	31
16. ábra: Esőkert előképe	31
17. ábra: A szabályozási terv javasolt módosítása.....	33

1. BEVEZETÉS

A tanulmányterv elkészítésére a MANDO INVESTOR Béta Kft. adott megbízást a Város-Teampannon Kft. részére azzal a beruházási céllal, hogy a Csongrád 1322 és 1323 hrsz-ú telkek (Fő utca 57., Vég utca 1.) összevonásával egy napi fogyasztási cikket forgalmazó kiskereskedelmi egységet létesítsen.



1. ábra: A tervezéssel érintett terület elhelyezkedése, és Fő utca – Vég utca saroktelkén álló jelenlegi épület (google streetview, 2023)

A két érintett földrészlet jelenleg különböző építési övezetbe (Lk-2 és Vt-1) van sorolva, ezért a beruházás és a telekösszevonás megvalósításához az 1322 hrsz-ú telek Vt-1 építési övezetbe sorolása szükséges.

Az 1323 hrsz-ú telken korábban is kereskedelmi-szolgáltató funkció üzemelt, a Vég utca túloldalán Lidl áruház működik (155/2 hrsz), tőle délre üzletközpont kivitelezése van folyamatban. A Vég utca – Fő utca csomópontban létesült körforgalmat 2024. őszén adták át, mely pozitívan befolyásolja a tervezési terület városközponti elérhetőségét. A jelenlegi funkciók és a tervezett fejlesztések arra mutatnak, hogy a környéken a településközponti vegyes funkciók erősödnek, ebbe a jelen tanulmány tárgyát képező fejlesztés is illeszkedik.

Fentiekkel összhangban a jelenleg Lk-2 építési övezetben elhelyezkedő telek javasolt építési övezeti besorolása Vt-1.

A módosítást követően lehetőség nyílik az 1322 hrsz-ú telek szomszédos, 1323 hrsz-ú telekkel való összevonására, amelynek köszönhetően ~923 m² nagyságú, a tervezett kereskedelmi üzlet kialakítására alkalmas terület jön létre.

A telepítési tanulmányterv elkészítését a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) szabályozza és teszi kötelezővé építési beruházások esetén. A telepítési tanulmányterv fogalmát és készítésének szükségességét az alábbiak szerint fogalmazza meg:

2. § 17. telepítési tanulmányterv: *egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;*

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálatai szakaszának részeként.

(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészítési tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A fent leírtakkal összhangban a MANDO INVESTOR Béta Kft. telepítési tanulmányterv elkészíttetését határozta el, ezért megbízta a Város-Teampannon Kft-t a fejlesztési elképzelések megvalósulásának hatásait bemutató dokumentáció elkészítésével annak érdekében, hogy Csongrád Város településrendezési eszközeinek módosítása megtörténhessen, így téve lehetővé a fent említett hrsz.-ú ingatlanokon a beruházás megvalósíthatóságát.

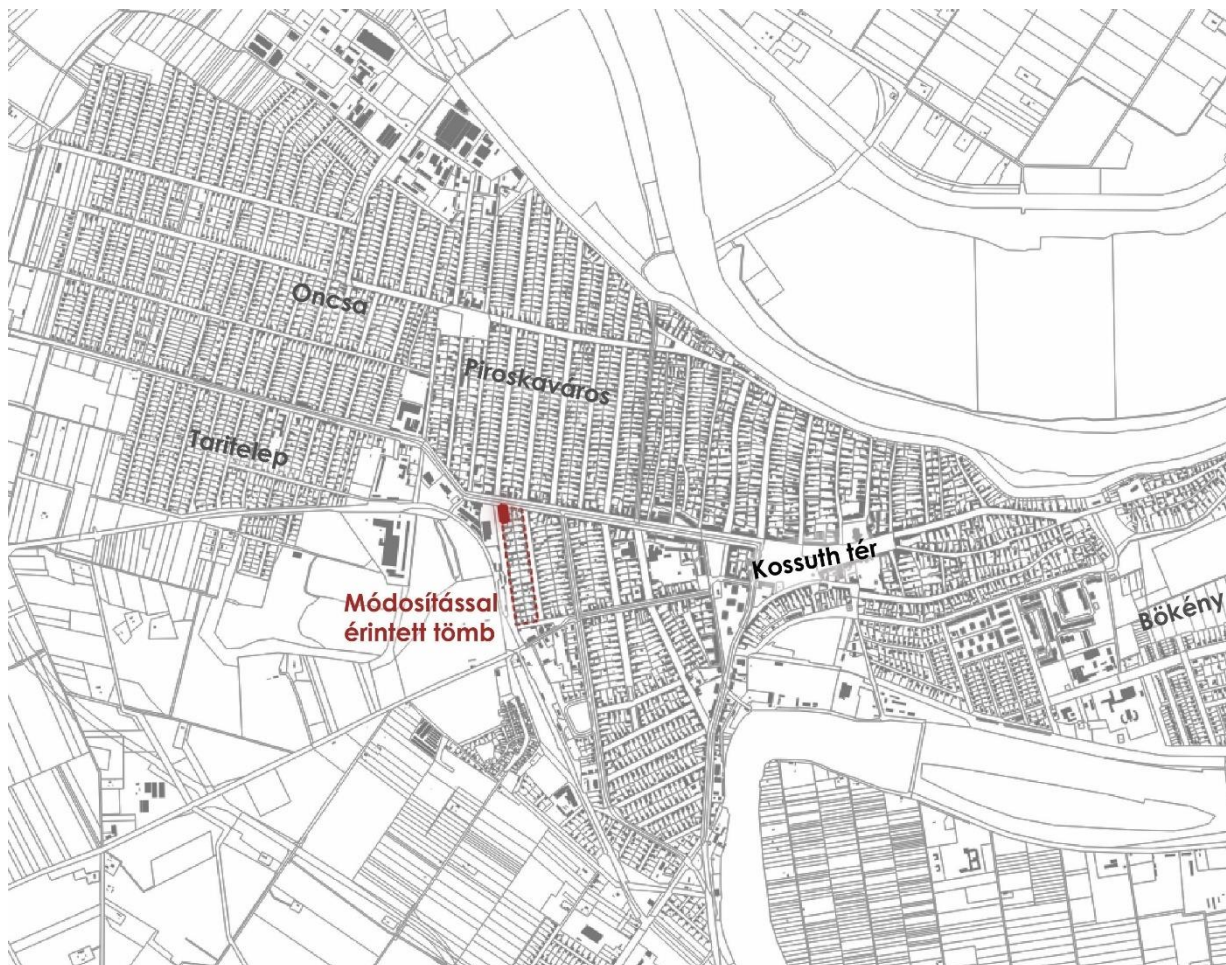
A jelen tanulmányban szereplő idézetek az érintett fejlesztéssel szorosan összefüggésbe hozható önkormányzati fejlesztési elképzelések, előírások kivonatai.

A Kormányrendelet 7. melléklete alapján összeállított, jelen Telepítési tanulmányterv önkormányzati főépítész által jóváhagyott tematikáját lásd. 1. mellékletben.

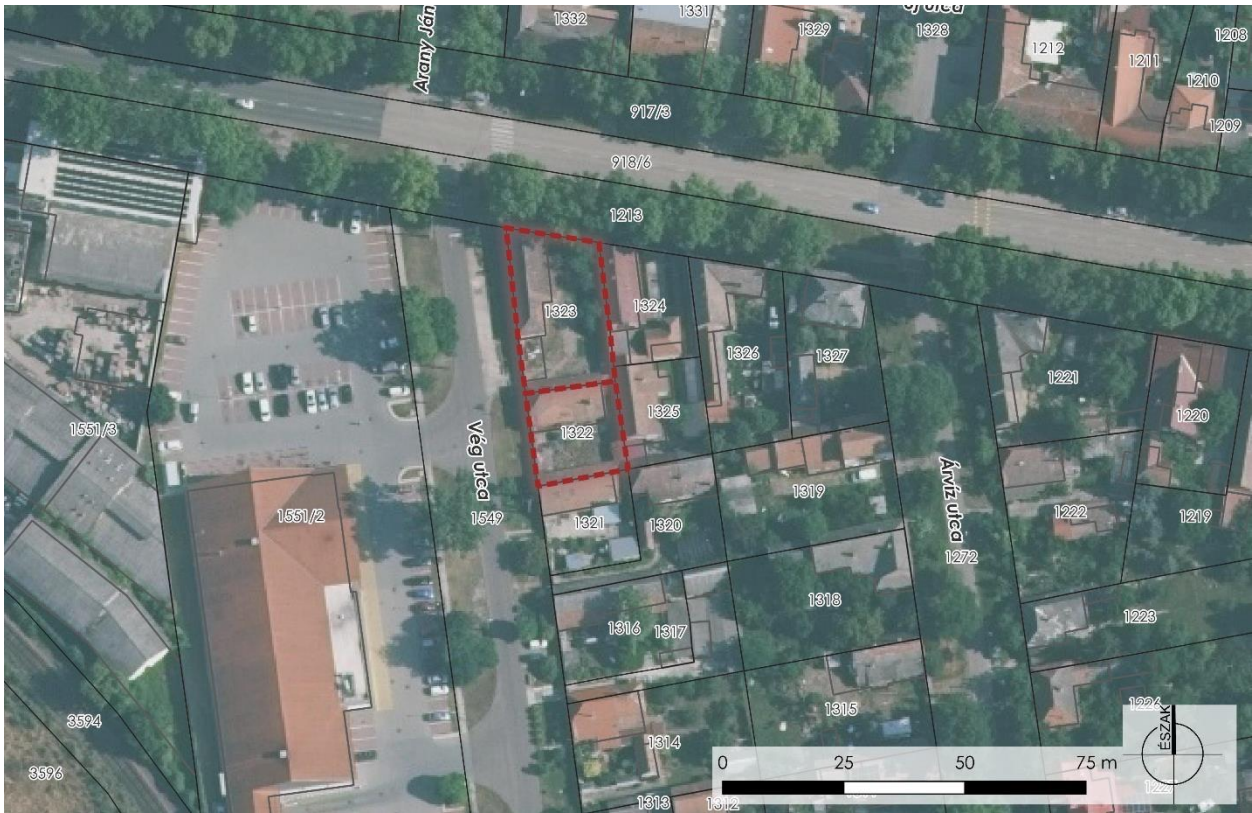
2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezéssel érintett terület Csongrád városközpontjának közelében, a Fő utca, Vég utca, Erzsébet utca és Árvíz utca által határolt telektömb észak-nyugati sarkában helyezkedik el. A földhivatali térkép nem a jelenleg itt található épületek kontúrját mutatja, az 1323 hrsz-ú telken kontyolt tetejű épületben használaton kívüli üzlethelyiség, az 1322 hrsz-ú telken lakóépület található. Mindkét épület leromlott állapotú, a beruházásban tervezett hasznos alapterület megvalósulásához ezek elbontása szükséges.



2. ábra: A tervezéssel érintett terület elhelyezkedése a településen belül (állami alapadatok, 2024)



3. ábra: Terület ortofotója (2024.) és földhivatali alaptérkép (2024.) együtt ábrázolva (Forrás: Önk.)

A Fő utca a városközpont felől halad nyugati irányban, majd Széchenyi út néven éri el a belterület határát. Az utca ezen szakasza rendezett képet mutat, mindkét oldalon széles előkertek és helyi védelemmel rendelkező platán fasor szegélyezi. A városközpont többszintes épületei a Kossuth tértől kifelé haladva fokozatosan lecsökkennek, a Vég utca magasságában már többnyire földszintes épületek állnak az utca két oldalán. A Vég utcában földszintes lakóépületek sorakoznak az utcafrontra merőlegesen.



A Vég utca



A Fő utca nézete a Vég utcai kereszteződés felől
(Forrás: Google Streetview)

A Fő utcát szegélyező beépítések a városközpontban zárt sorúak, kifelé haladva egyre inkább felnyílnak, de az épületek hossz tengelye jellemzően itt is az úttal párhuzamosan épült. Számos épület rendelkezik földszinti funkcióval, a tervezési terület tömbjében söröző, pékség és pizzéria, a Fő utca túloldalán diszkontárház, OTP ingatlaniroda és nyomda üzemel.

CSONGRÁD FŐ UTCA, VÉG UTCA - TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A Fő utcán továbbhaladva, a Vég utcán túl Lidl áruház üzemel, utána az egykori Tisza Bútoripari Vállalat 3-4 szintes ipari épületei állnak. A felújított épületrészben sokrétű kereskedelmi-szolgáltató funkciók kaptak helyet, van itt edzőterem, ázsiai áruház és bútorüzlet is.



Szomszédos épületek a Vég utcában



Lidl áruház a Fő utca és a Vég utca sarkán

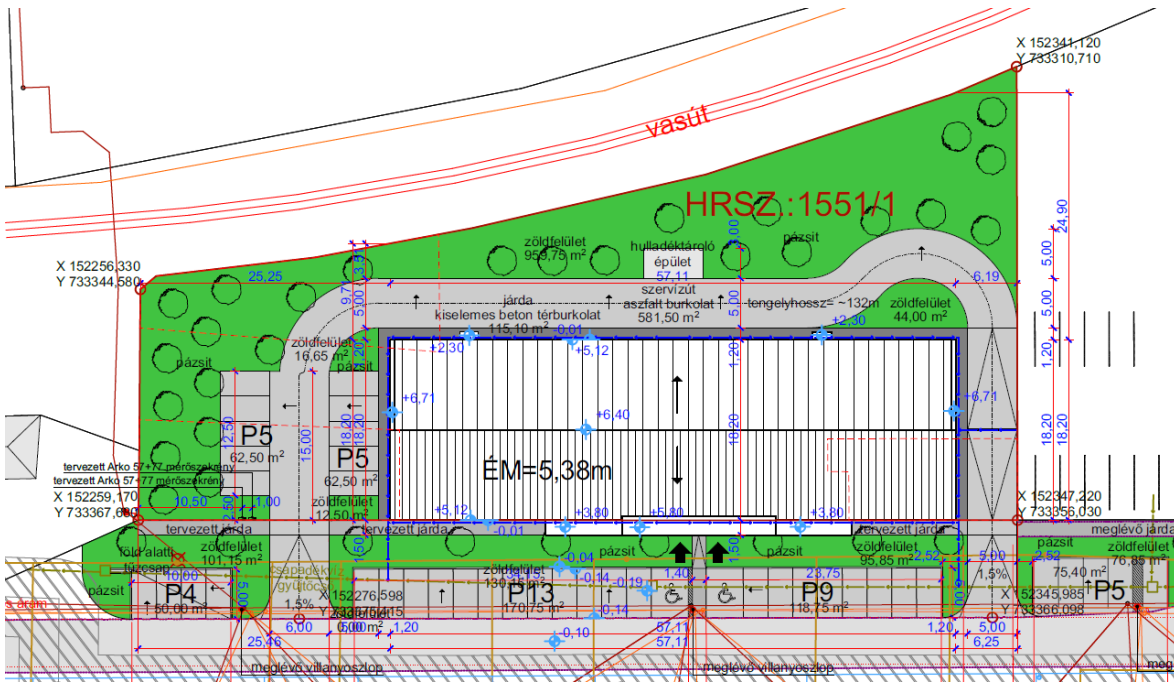


Szomszédos épületek a Fő utcában

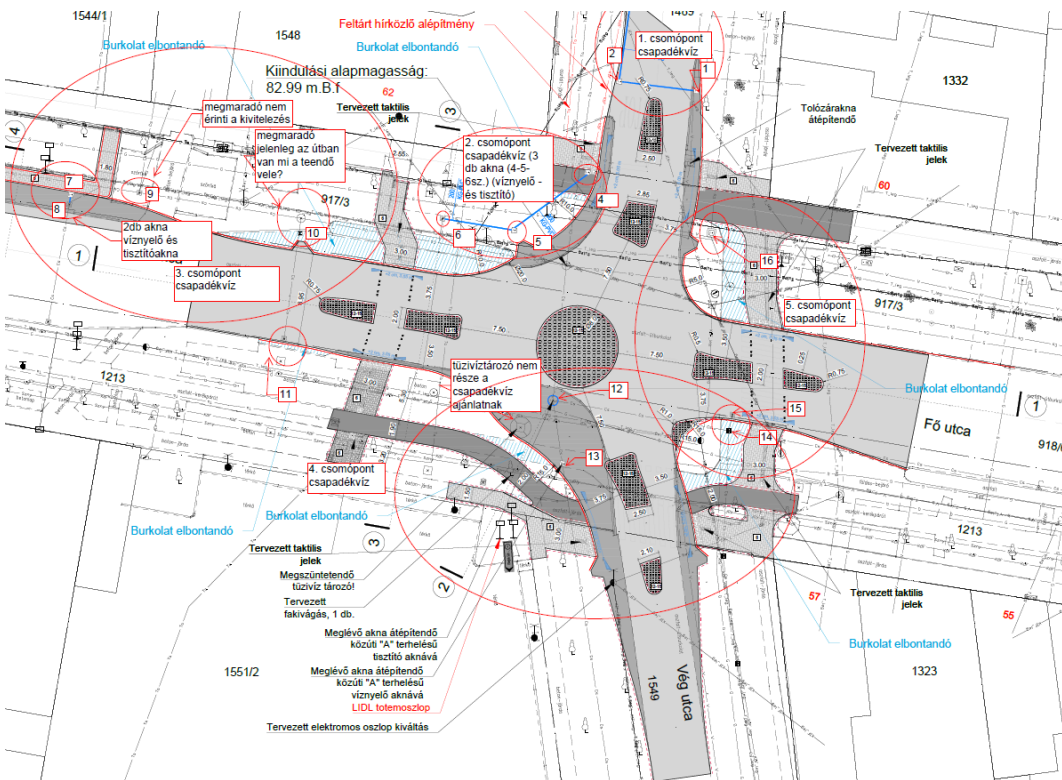


Felújított ipari épület a Fő utcában

A Vég utca keleti oldalán lakóterület, nyugati oldalán az utca és a vasúti pálya között egy keskeny sáv fut, ennek északi részén áll a Lidl, tőle délre használaton kívüli épületek és elhagyatott területek találhatóak. Itt az 1551/1 hrsz-ú telken üzletközpont megépítése van tervben. A Vég utcában meglévő és tervezett kereskedelmi egységek által generált többlet forgalom kiszolgálását 2024-ben átadott körforgalom segíti a Fő utca – Vég utca csomópontban.



4. ábra: Az 1551/1 hrsz-ú telken tervezett üzletközpont kiviteli terve



5. ábra: A Fő utca – Vég utca csomópontban megépített körforgalom kiviteli terve

2.2. TULAJDONVISZONYOK

A 923 m² nagyságú, két telekből álló tervezési terület tulajdonviszony vizsgálata a 2024. október 14-i iktatással kiállított tulajdoni lapok és az önkormányzattól megkapott állami alapadatok alapján készült.



6. ábra: Az érintett terület és környezetének tulajdonviszonyai (állami alapadatok)

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület m ²
1323	kivett lakóház, udvar, üzlet	570
1322	kivett lakóház, udvar	353

2.3. CSONGRÁD TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEI

Csongrád Város Közgyűlése a 4/2022. (II.24.) önkormányzati határozatával elfogadta a hosszú távra, szóló Településfejlesztési Konceptiót. A középtávra vonatkozó elképzeléseket, a 2014-2020 időszakra szóló Integrált Településfejlesztési Stratégia tartalmazza.

2.3.1. Településfejlesztési koncepció

Csongrád Város fejlesztési koncepciója meghatározza a város szerepét, elhelyezkedését a hazai városhálózatban.

„A spontán folyamatok jó érzékkel keresik a München – Budapest – Belgrád tengelyhez csatlakozás lehetőségeit, a város az M5 mentén kialakuló, tartósan erősödő tengely felé fordult. Ennek meghatározó fizikai eszköze a Csongrád által évtizedek óta forszírozott 451-es út megújítása, korszerűsítése.”

VÁROS-TEAMPANNON KFT.

„A Kiskunfélegyháza-Szentes vasúti pálya felújítása, villamosítása nagymértékben javítaná Csongrád kötőpályás közlekedési kapcsolatát.”

A koncepció alapján a jelen tanulmány tervezési területe nyugati irányba nyitó elhelyezkedése, illetve a szomszédos vasúti pálya és a 451-es főútra rávezető Fő utca miatt kedvező elhelyezkedésű, a későbbi fejlesztések irányával egybeesik.

2.3.2. Integrált Településfejlesztési Stratégia

A 2020-ig tartó időszakra vonatkozó Integrált Településfejlesztési Stratégia (továbbiakban: ITS) alapján a tervezéssel érintett terület nem érint akcióterületet.



7. ábra: Csongrád fejlesztési akcióterületei

Az ITS alapvetően a település turisztikai és ipari-gazdasági fejlesztésére koncentrálnak, de megjelennek egyéb szociális és rekreációs fejlesztések is.

2.4. CSONGRÁD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

Csongrád Város Önkormányzat közgyűlése a 239/2022. (XII.15.) önkormányzati határozattal fogadta el a Településszerkezeti tervet.

Csongrád Város Önkormányzat közgyűlése a 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a település Helyi Építési Szabályzatát.

2.4.1. Településszerkezeti terv

Csongrád Településszerkezeti Terve (továbbiakban: **TSZT**) a tervezési területtel kapcsolatban az alábbiakat határozza meg. A térképen piros szaggatott vonalas kontúr jelöli a tervezési területet.



8. ábra: A Településszerkezeti terv részlete (M 1:20.000)

A tervezési területet északról határoló Fő utca a TSZT-ben városi főút besorolású, az Arany J. utca és a Vég utca kereszteződésénél jelentős csomópontot jelöl a tervlap. A Fő utca mentén mindkét oldalon 1-2 telek mélységben Településközpont területek, a tervezéssel érintett tömb többi részén Kisvárosias lakóterület területfelhasználást határoz meg a tervlap.

A tervezési területtől nyugatra vasúti pálya, a sín és a Vég utca között barnamezős terület szerepel. Piktogrammal jelölt funkciók közül délre vasútállomás, nyugatra benzinkút és szakorvos, keletre, a városházában termálkút (gyógyfürdő), oktatási és igazgatási központ található.

Területfelhasználási egységek vonatkozásában a terv megfogalmazza, hogy

- *Csongrád településközpont területei a térségi jelentőségű és a városi intézményeket, kiskereskedelmi egységeket, lakóterületen belül is elhelyezhető vállalkozásokat, továbbá a döntően több rendeltetési egységet befogadó lakóépületek, üzletházak területei*

Kertvárosias lakóterületekre vonatkozóan a TSZT megfogalmazza

- *Kisvárosias lakóterületek egyrészt a hagyományos családi házas, oldalhatáron álló beépítésű területek, a kis ebb telkes, sűrűbben beépített területei, másrészt a telkenként kettőnél több rendeltetési egységet magukban foglaló, de legfeljebb fszt+1+tetőtér emeletes lakóépületekkel beépült területek.*

VÁROS-TEAMPANNON KFT.

A közlekedési fejezet az alábbiakat említi:

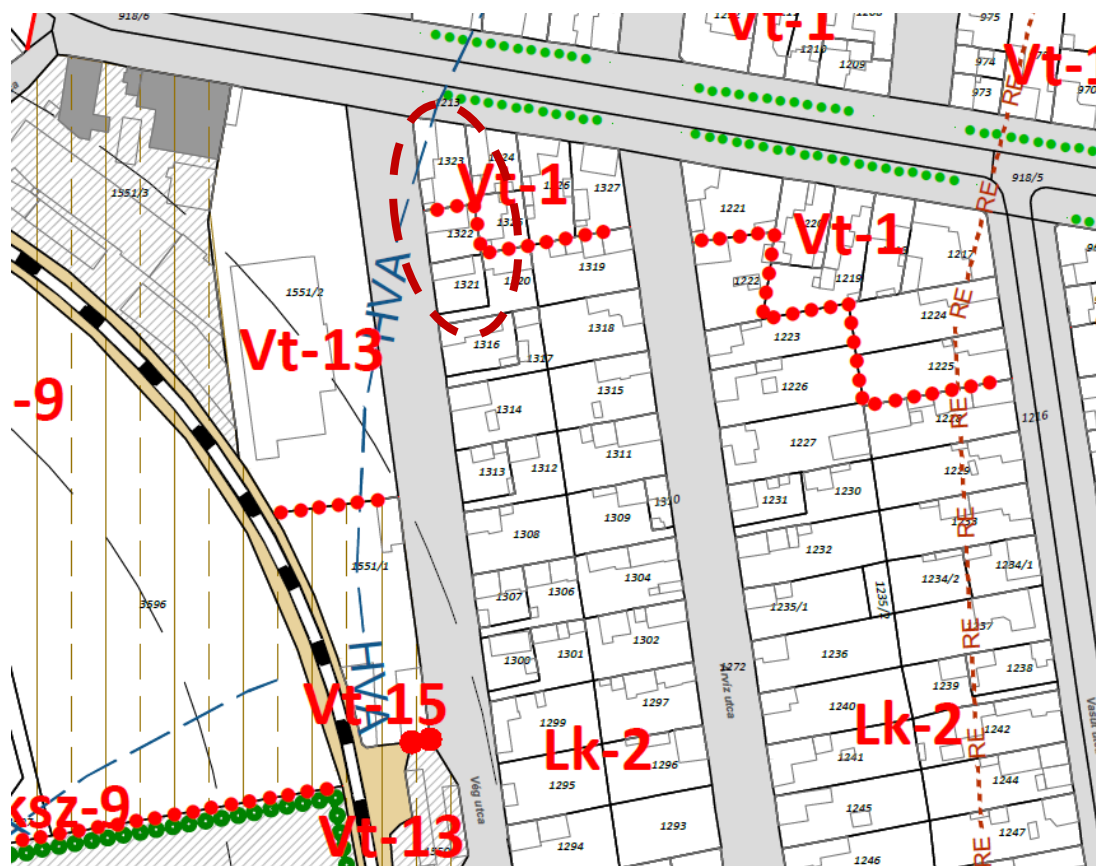
A város belső főúthálózata a belterületen áthaladó, egykori 451 sz. főút nyomvonalaként működő útszakasz és egyéb országos mellékúthálózati elemekből épül fel. Új belterületi úthálózat elemek nem tervezettek, kivéve a gyűjtőúthálózatot.

A csomópontfejlesztések között szerepel a területtel szomszédos **Vasút utca és Fő utca kereszteződése**.

A terv megemlíti a nagy közúti forgalmú útszakaszok mentén kerékpársávok, vagy egyéb irányhelyes infrastruktúra kialakítását.

2.4.2. Helyi Építési Szabályzat

Csongrád Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban: **HÉSZ**) a tervezési területtel kapcsolatban az alábbiakat határozza meg.



9. ábra: A hatályos szabályozási terv részlete (M 1:8000)

A rendelet 1. és 2. mellékletet, a Szabályozási terv a területet a Vt-1 és Lk-2 jelű építési övezetbe sorolja.

A tervezéssel érintett területre vonatkozó legfontosabb előírások:

Csapadékvíz elvezetés

A rendelet 12. § szerint

*Az új építéssel, bővítéssel érintett telek beépítésével, burkoltságának növelésének hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására **telken belül záportárolót kell létesíteni.***

a) A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² tető- és burkolt felület növekményenként 1 m³ helyi záportároló térfogatot kell létesíteni, aminek az úrtartalma az (5b) bekezdés kapacitásainak figyelembevételével csökkenthető.

(5b) A csapadékvíz telken belüli elszívárogatása, elpárologtatása többszintes zöldfelületek, zöldtetők létesítésével, esőkertek, tókák, vízáteresztő burkolatok, szikkasztó berendezések építésével biztosítandó.

Építési hely meghatározásának szabályai

22. § (1) Az előkert mértéke:

b) már beépült területeken, — ha az övezeti előírás vagy építési vonal másképpen nem szabályozza — az adott utcaszakaszra jellemző, a szomszédos 2-2 teleknél nagyobb számban előforduló érték szerint – a mindenkor hatályos szabályoknak megfelelően épült és a földhivatali ingatlan nyilvántartásban feltüntetett – főépítményhez igazodó (kialakult állapot),

Zöldfelületek kialakítása

28. § (1) Beépítésre szánt területen a telekre előírt zöldfelületnek – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – legalább kétszintűnek kell lennie, amibe a gyepráccsal fedett területek nem számolhatók bele.

Kisvárosias lakóterület (Lk)

32. § (1) Kisvárosias lakóterület a szabályozási tervlapokon Lk jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely sűrű beépítettségű, egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

Vegyes területek - Településközpont terület (Vt)

38. § (1) A településközpont vegyes terület a szabályozási tervlapokon Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A településközpont terület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül:

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) szállás jellegű,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató,

f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

39. § (1) A Vt-1 építési övezet lakóövezettel határos telkein a lakóövezet felőli oldalon 5 m oldalkert szabadon hagyandó. Az így elhelyezhető épület **homlokzatmagassága ezen az oldalon max. 5 m** lehet.

(2) Vt-1 és a Vt-3 övezetekben az új épület elhelyezése vagy meglévő épület bővítése során a homlokzatmagasság a szomszédos telkeken álló épületek homlokzatmagasságától legfeljebb 1,0 méterrel térhet el.

(7) A Vt-1 övezet lakóterülethez csatlakozó övezethatárán kialakított oldalkert kerítése kialakításánál a csatlakozó lakóterületi övezet kerítésre vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

A tervezéssel érintett telkek építési övezeti paraméterei:

3. melléklet a 47/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelethez

1.	A	B	C	D	E	F
2.	AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
3.	övezeti Jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható területe (m ²) ^{II.}	legnagyobb beépítettsége ^{II.} (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	épületének legnagyobb épületmagassága (m)
6.	Lk-2	O	700	40	30	4,5
27.	Vt-1	Z	800	70	10	12,5 (K)

A 2. mellékletben csatolt építészeti vázlaterv alapján a beépítés mérete és elhelyezése megfelel a Helyi Építési Szabályzat követelményeinek.

A két telek összevonásával létrehozott földrészlet saroktelek, ezért két oldalkerttel és két előkerttel rendelkezik. A Fő utca felőli oldalon az oldalkertnek nincs minimális mérete megadva, mivel a Vt-1 beépítési módja zárt sorú. A Vég utca felőli oldalon azonban szükséges 5 méteres oldalkertet meghagyni, mivel ezen az oldalon lakóövezettel határos a telek.

2.5. CSONGRÁD TELEPÜLÉSKÉPÉNEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ MEGHATÁROZÁSOK

2.5.1. Településképi arculati kézikönyv

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 4. § (1) alapján

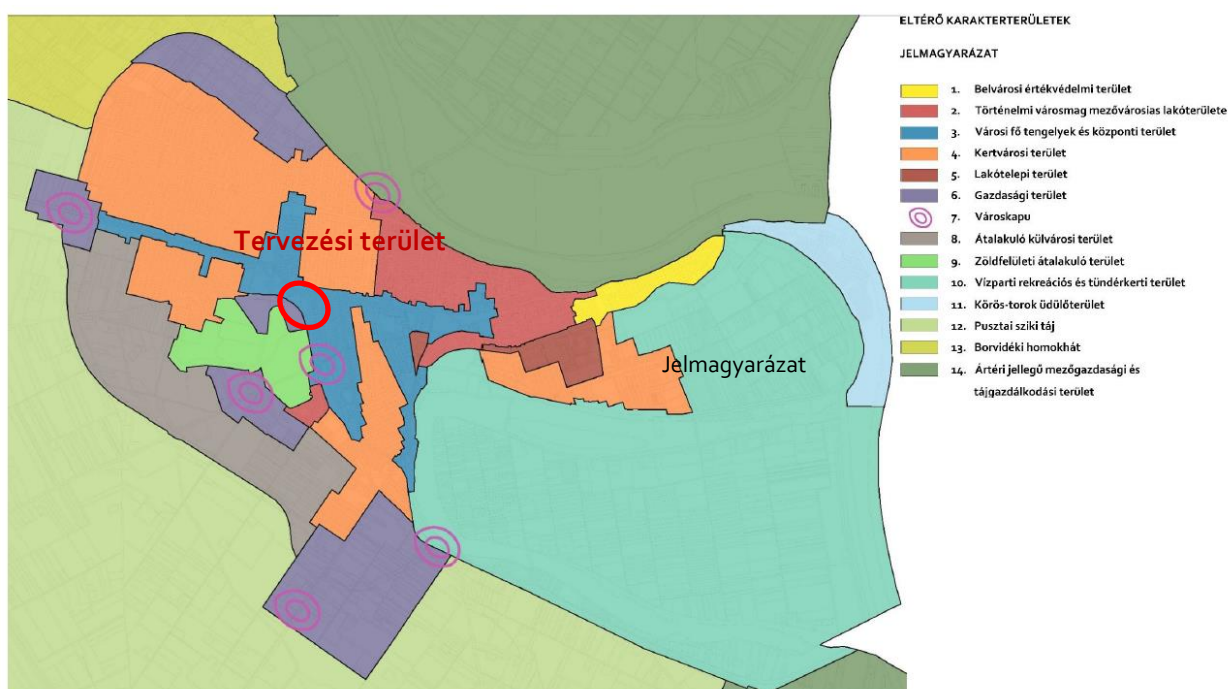
„A településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: kézikönyv) készül.”

Csongrád Város Közgyűlésének 238/2022. (XII.15.) önkormányzati határozat melléklete a Településképi arculati kézikönyv (továbbiakban: **kézikönyv**).

A tervezéssel érintett tömb nem áll országos vagy helyi védelem alatt, környezetében nincs városképileg kiemelt jelentőségű közterület. A területhez legközelebb a bútorgyár helyi egyedi védelemre javasolt mezővárosi ipari épületei állnak.

A kézikönyvben lehatárolt eltérő karakterterületek közül a tervezési terület a „Városi fő tengelyek és központi terület”-be tartozik.

„A Városi fő tengelyek és központi karakterterület azok a városi főbb útvonalak menti területek, melyek nagyobb forgalommal rendelkeznek, ezáltal több városi intézményt és kereskedelmi, szolgáltató funkciót is találhatunk a lakófunkciók mellett vegyesen is akár, többszintes épületben. Ezek az utak széleseek, zöldsávval ellátottak. Az épületek zárt sorban, az utcavonalon vagy a telek egyik határán helyezkednek el. A karakterterület lefedi a városközponti területeket és a vasútállomás környékét, valamint a Piroska János teret is, továbbá a nagyobb intézményeket. A Széchenyi út, Fő utca, Kossuth tér, Szentháromság tér, Dózsa György tér, Szentesi út, Vasút utca, Kereszt utca, Dob utca térségében található.”



10. ábra: Csongrád eltérő karakterterületeinek lehatárolása térkép részlet

„Ezen a karakterterületen egymás mellett található az egykori történelmi jelentőségű csongrádi karakteres régi épületek és a Fő utcai modernebb társasházak a földszinten üzletekkel. A központtól távolabbi utak mentén a kisebb léptékű szabályosabb beépítés, az oldalhatáron álló földszintes épületek a jellemzők.

VÁROS-TEAMPANNON KFT.

Annyira sokrétű és változatos a beépítés, hogy nehéz egyedi karaktert meghatározni, ezért nem is érdemes szigorú arculati követelményeket meghatározni, hanem az értékeket, utcaképet kell megőrizni, és a főúti menti városiasabb hangsúlyosabb településképi térfalakat alakítani.”

A Településképi arculati kézikönyv a karakterterületen a beépítésre és tömegformálásra megfogalmazza, hogy

Az épületek homlokzatát, tetőformáját a környezethez illeszkedő módon alakítsuk ki!

- A területre jellemzően az épületet hézagosan zárt sorúan, zárt sorúan vagy oldalhatáron állóan helyezzük el!
- Vegyük figyelembe az utcában kialakult elhelyezést! **Ha nincs előkert, mi se alakítsunk ki előkertet!**
- Az épületek tervezésénél figyelembe kell venni az épület funkcióját – annak megfelelően alakítsuk át a meglévő épületet vagy tervezzünk új épületet!
- Az épület legyen méltó a funkciójának, tükrözze azt!

A Kézikönyv anyaghasználatra vonatkozó megfogalmazásai a karakterterületen:

- Alkalmazzunk a hagyományos anyagok mellett modern, időtálló és korszerű anyagokat!
- Törekedjünk a kerítések és a homlokzati anyagok összhangjára, alkalmazzunk azonos anyagú vagy színű felületeket!
- Homlokzati felületeket tartós, korszerű anyagokból építsük!
- Kerüljük a nagyfelületű, rikító, a településképet zavaró színeket!
- Az épületek tetőfelületén reklámot, hirdetési célú berendezést ne helyezzünk el!
- Cégért és hirdetési célú berendezést az épület síkjában helyezzük el! Annak stílusát és méretét az épülettel együtt tervezzük meg! A cégérfelirat illeszkedjen az épülethez, annak arányaihoz!
- A cégér és a kerítés anyaga is harmonizáljon az épület anyagaival, lehetőleg alkalmazzunk azonos anyagokat vagy hasonló színű anyagokat!

Javasolt anyaghasználat:

- SZERKEZET: téglá, ragasztott fa, acél, beton.
- TETŐHÉJALÁS: cserép, fémlemez, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épület esetén szendvicspanel is lehet.
- NYÍLÁSZÁRÓK: fa szerkezetű, acél, alumínium, igényes műanyag – a homlokzat színezésével összhangban
- HOMLOKZAT: téglá, vakolt, simított felület fehér, törtfehér, világos, pasztell földszínekben a hozzá illő lábazattal.
- KERÍTÉS: téglá, kő, fa, fém, élősövény.

ZÖLDFELÜLETEK

- A hiányos fasorokat utcaszakaszonként az ott lévő fákkal azonos fafajokkal pótoljuk!
- A közterületek kiépítésekor, felújításakor törekedjünk a gépjárműforgalom, kerékpáros- és gyalogos forgalom és zöldfelületek biztosítására!
- Ültessünk fákat, fasorokat! A forgalmasabb utcákban a növényzet mellett, hogy javítja a klimatikus viszonyokat, védelmet nyújt a zaj és por ellen!
- A közterületeket igényesen alakítsuk ki! Ültessünk évelő- és egyynyári virágágyásokat!
- Az előkertben és az utcán kialakított parkolókat az árnyékolás biztosítása érdekében fásítsuk!
- Az épületek udvarait alakítsuk ki igényesen és tartsuk rendben!
- Kertekben alkalmazzunk többszintes növényállományt!

KERÍTÉS

- A kerítés illeszkedjen az épülethez! Legyen az épület méltó eleme a kerítés!

- A kerítés a főút menti zaj és por miatt lehet tömör is! A saroktelkek esetében viszont az áttört kerítés a javasolt!
- Kerüljük a drótkerítés és trapézlemez kerítés építését!
- A kerítés magassága ne haladja meg az 1,6 m-es magasságot!
- A kerítés lehet nyírt sövény is! Futtassunk kúszónövényeket a kerítésre – mely esztétikai és ökológiai szempontból is előnyös!

2.5.2. Településképi rendelet

Az előbbieken ismertetett kézikönyv alapján Csongrád Város Közgyűlése a 46/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelettel Csongrád város településképe védelmének helyi szabályairól szóló rendeletét (továbbiakban: **Tkr**).

A Tkr 6. sz. melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó, területegységek lehatárolását. Ez alapján a tervezéssel érintett terület a '**Városi fő tengelyek és központi terület**' besorolású.

A rendelet előírásai meghatározzák az épületekre vonatkozó egyedi építészeti követelményeket, a cégérekre, az építési vonalra, az előkertre, a kerítésre, valamint a technológiai létesítmények kialakítására vonatkozó előírásokat, ezeken túlmenően kitér a településképi véleményezési eljárás lefolytatásának folyamatára is.

A vizsgált területet nem érinti védelmi célú korlátozás: természetvédelmi oltalom alatt álló terület, tájképvédelmi övezet, nyilvántartott régészeti lelőhely, régészeti érdekű terület, műemléki környezet, műemléki jelentőségű terület, helyi értékvédelmi terület.

A *Városi fő tengelyek és központi területre* vonatkozó településképi követelmények az alábbiak:

19. § (1) *Egyedi építészeti követelmény:*

- a) A területeken a mezővárosi léptéknek és a kulturális, igazgatási, szolgáltatási karakternek megfelelő építmény építhető;*
- b) Az épületek tömegformálása, anyaghasználata a hagyományos értékekből kiinduló modern, a városiasodást elősegítő stílusú legyen;*
- c) A tetők formájának, gerincvonalának az adott utcaszakaszon leginkább jellemző állapothoz és utcaképhez kell igazodnia;*
- d) Az előkert nélküli utcákban a tömör kerítés a TAK szerinti minták alapján alakítandó ki;*
- e) Új fasor telepítése magas díszítő értékű növényfajok alkalmazásával történhet.*

A cégérek és egyéb hirdetési célú berendezések elhelyezésével kapcsolatos általános szabályok:

31. § (1) *A vállalkozás használatában álló ingatlanon – a megfelelő településképi eljárás keretében - kizárólag a vállalkozást, az ott folyó tevékenységet népszerűsítő hirdetési célú berendezések, különösen üzletfelirat, cég tábla, címtábla, cégér, totemoszlop, reklámgrafika, molinó helyezhető el.*

(2) *Új épület építésénél, meglévő átalakításánál, funkcióváltásnál, homlokzati felújításnál az épület közterületről látható részén megjelenő cégérek és hirdetési célú berendezések méretét és elhelyezését e rendelet előírásait figyelembe véve a közterületi homlokzattal együtt kell tervezni és kialakítani.*

(6) *Cégért és hirdetési célú berendezést elsősorban az épület homlokzatán, az üzletportál feletti sávban kell kialakítani. A tetőfelület síkjában arra ráírva, felszerelve felirat, cégér és egyéb hirdetési célú berendezés nem helyezhető el.*

(7) *A falsíkból kiálló cégérek azonos magasságban helyezkedjenek el a járdasíktól számítva.*

A Településképi véleményezési eljárás:

36. § (1) Az építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni jelen rendelet és a Tr. szabályai szerint a város teljes közigazgatási területén minden engedélyköteles építési tevékenység vagy környezetalakítás esetében.

A Településképi bejelentési eljárás:

38. § (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni, amennyiben az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendeletben szereplő építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez sem kötött építési tevékenységek közül az alábbiakban felsoroltak valamelyikét kívánják megvalósítani:

a) helyi egyedi védelem alatt álló építményt és ingatlant érintően és helyi területi védelemmel érintett területen:

b) Belváros helyi értékvédelmi területe, Körös-torok üdülőterület, történelmi városmag mezővárosias lakóterülete, városi fő tengelyek és központi terület településképi szempontból meghatározó területeken:

(2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építményekben rendeltetési mód tervezett megváltoztatása esetén.

(3) A település teljes közigazgatási területére vonatkozóan településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni mérettől függetlenül minden esetben a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló jogszabály, valamint e rendelet szerinti reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés elhelyezése előtt.

(4) A település teljes közigazgatási területére vonatkozóan településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni e rendelet szerinti üzletenként 1 m² feletti összes hirdetőfelülettel rendelkező cégér vagy hirdetési célú műszaki berendezés elhelyezése előtt.

3. A TERVEZETT FEJLESZTÉSI CÉL ISMERTETÉSE, BEÉPÍTÉSI TERV

3.1. A FEJLESZTÉSI CÉL

A településrendezési eszközök a tervezéssel érintett 1322 hrsz-ú telket kisvárosias lakóterületbe, az 1323 hrsz-ú telket településközponti vegyes területbe sorolják. A beruházó a két telken egy 600 négyzetméter bruttó alapterületű kiskereskedelmi egységet kíván itt építeni, mely csak telekalakítással (telekösszevonással) tud megvalósulni.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdése alapján egy építési övezetben kell legyen az összevonni tervezett két telek:

23/E. § (6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.

A jelenlegi telkek kisebbek az építési övezetben kialakítható legkisebb telekméretnél (800 m²), ez is szükségessé teszi a két telek összevonását, amihez a két földrészlet azonos építési övezetre való módosítása szükséges.

Az érintett 1322 telek jelenlegi, 1409 hrsz-ú telek vegyes területbe történő átsorolásának indokai:

- a telken használaton kívül álló, rossz műszaki állapotú épület helyezkedik el, amelynek rendezése a település és a környéken lakók érdeke;
- a Fő utca – Vég utca csomópont fő városi útvonal mentén, kedvező elhelyezkedéssel bír. Ezt mutatja, hogy új kereskedelmi egységek létesülnek itt, kiszolgálásukat új körforgalom is segíti
- a terület 100 m-es körzetén belül közösségi közlekedésként autóbuzsmegálló elérhető, 800 méteren belül vasútállomás, 900 méteren belül pedig autóbuzsállomás található;
- a fenti adottságok jó lehetőséget kínálnak arra, hogy a területen egy kisebb, vegyes terület alakulhasson ki, felértékelve a terület környékének státuszát;
- a módosítás a szomszédos telkek, tömbök használatát nem befolyásolja hátrányosan, azokat nem korlátozza.

Annak érdekében, hogy Csongrád Város településrendezési eszközeivel összhangban valósulhasson meg a fejlesztési elképzelés, a tervek módosítása szükséges.

A tervezett állapot számított paramétereinek és a telkek tervezett építési övezeti paramétereinek áttekintése¹

		HÉSZ Vt-1 építési paramétere	megfelel igen/nem
A telekösszevonás után az építési telek területe	923 m ²	min. 800 m ²	igen
Beépített területe	584 m ²		
Beépítettség	63%	70%	igen
Zöldfelülete	93 m ²		
Zöldfelületi aránya	10 %	10%	igen
Épületmagasság	6 m	max. 12,5 m	igen

A város fejlesztési elképzeléseivel összhangban lévő, csomóponti helyzetű, jó infrastrukturális ellátottsággal rendelkező területen a jelenleg használaton kívül álló, leromlott állagú épületek helyén új, épület és rendezett környezet alakul ki. Ennek köszönhetően a fejlesztés hozzájárulhat a városkép előnyös irányba történő elmozdulásához.

¹ a területre készült előzetes alaprajza, helyszínrajza alapján

3.1.1. Előképek



Kecskemét, Budai utca



Nemzetközi példák

3.2. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

Az 1323 és 1322 hrsz-ú telken a jelenleg elhelyezkedő épületek a tervek szerint elbontásra kerülnek, új épület építése a két telek összevonását követően, a javasolt településrendezési eszközök módosítása után, az előírásoknak megfelelően valósulhat meg.

A fejlesztői elképzelések szerint az új épület az 1323 hrsz-ú telken jelenleg is álló épülettel megegyezően, oldalhatárosan épülne, átnyúlva a 1322 hrsz-ú telekre is. A fejlesztői elképzeléseket bemutató építészeti vázlattervet lásd. 2. mellékletben.

A két telek összevonásával kialakítható beépítés jellemzői:

- A tervezett épület a jelenlegi oldalhatáros épülettel megegyező elhelyezésű, nyeregvetős épületként illeszkedik az utcaképbe, tömegében nagyobb méretű lesz;
- Az 1323 hrsz-ú telken kialakított oldalkert 4 méteres szélességben megmarad, itt lesz biztosított a legalább kétszintű zöldfelület, illetve a tetőről és a burkolt felületekről lefolyó csapadékvíz szikkasztása;
- A tervezett épület közelítőleg az 1322 hrsz-ú telken jelenleg is álló épület vonaláig tart, nem épül rá az 1321-es hrsz-ú telek lakóépületére;
- A telken belüli parkolás a Vég utca irányából nyíló autóbejáróról valósul meg;
- Közterületen, a Vég utca mentén alakítanának ki merőleges parkolókat. A burkolt parkolófelületről lefolyó csapadékvíz szikkasztása a parkolóktól északra létesítendő esőkertben valósulhat meg.



11. ábra: A tervezett fejlesztés beépítési terve – M 1:500

A beépítési terv a tervezett fejlesztés építészeti vázlatlatterve alapján került kidolgozásra, melyet részletesen lásd. 2. mellékletben.

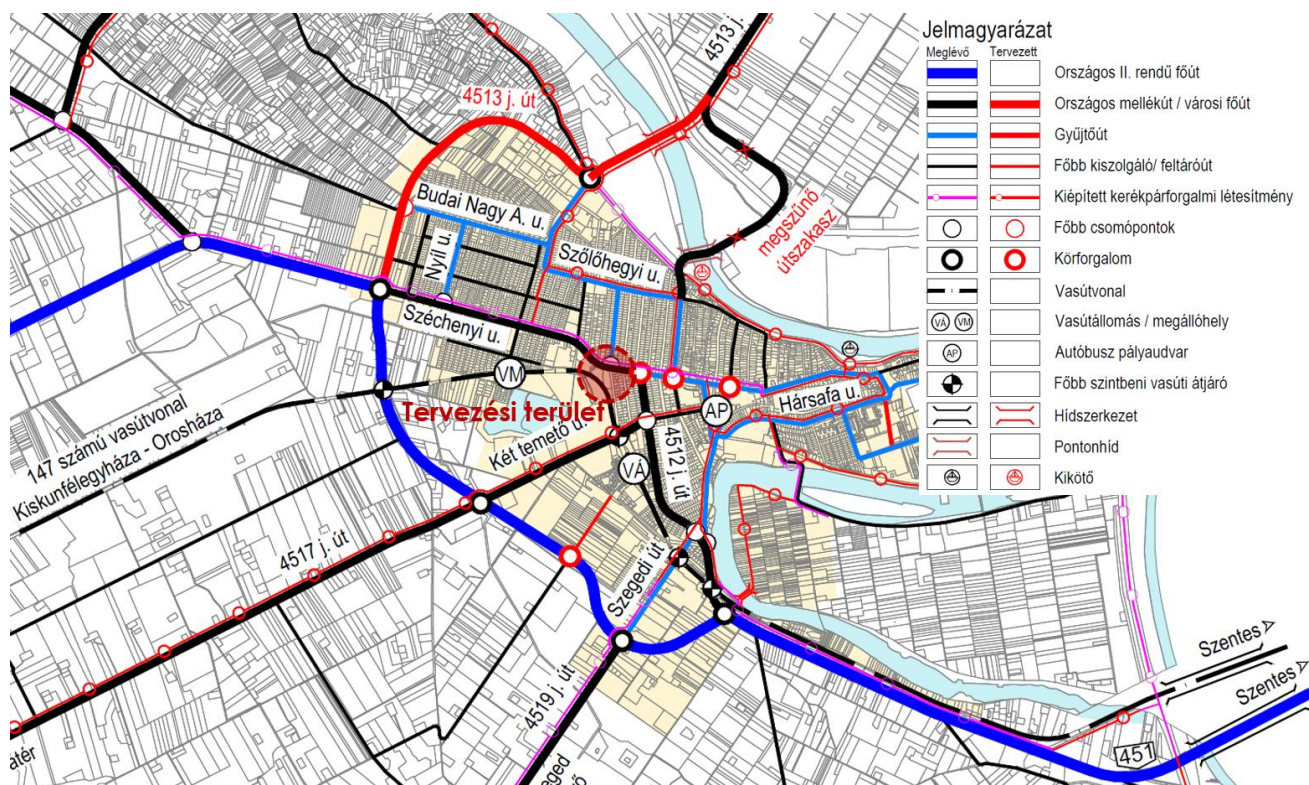
4. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK

4.1. KÖZLEKEDÉS

4.1.1. Térségi kapcsolatok

A város közúti megközelíthetőségét, országos főúthálózathoz való kapcsolatát a tervezési területtől 1,7 km-re futó 451-es számú országos II. rendű főút biztosítja. A belterületet dél-nyugati irányban elkerülő út nyugati irányban Kiskunfélegyházával és az M5-ös autópályával, keleti irányban Szentessel és a 45-ös számú másodrendű főúttal jelent összeköttetést. A tervezési területről a Fő utca-Széchenyi út, vagy a Vég utca-Kéttemető utca útvonalon is elérhető a 451-es út.

Csongrád rendelkezik még közúti kapcsolattal északi irányban Csépa és az M44-es út felé a 4513 j. úton, dél-nyugati irányban a 4517 j. Gátér felé és a 4519 j. Felgyő felé tartó úton.



12. ábra: Meglévő és tervezett közlekedési hálózat átnézeti ábrája

Gyalogos és kerékpáros forgalom

Csongrád területén a kerékpározás jelentős szerepet kap a napi közlekedésben, illetve a Tisza menti töltésen halad az Eurovelo 11-es nemzetközi kerékpáros útvonal is. A tervezési terület mellett haladó Fő utcán elválasztott kerékpárút van kiépítve, ezen elérhető keleti irányban az Eurovelo, nyugati irányban a városközpont. A tervezett beruházással szemben, illetve a Vasút utca mellett is üzemel kerékpár szaküzlet. A Vég utcában és a többi mellékutcában kerékpárral közlekedők a kisforgalmú lakóutcák közlekedési felületeit vehetik igénybe kerékpározás céljából.

A gyalogos közlekedés számára a Fő utca és a Vég utca mindkét oldalán járda áll rendelkezésre.

Közösségi közlekedés

A város vasúti megközelíthetőségét a 147-es számú Kiskunfélegyháza – Orosháza vonal biztosítja, a vasútállomás a tervezési területtől 800 méterre található. Kiskunfélegyháza, Hódmezővásárhely és Szentes irányába mennek innen vonatok.

A Vég utca – Fő utca sarkától kb. 900 méterre, a városközpont irányában található a csongrádi autóbusszállomás, ahonnan Szegedre, Hódmezővásárhelyre, Kecskemétre, Kiskunfélegyházára, Makóra és Budapestre is indulnak helyközi buszjáratok.

A tervezési területtel szemben, a Fő utcán található buszmegálló (Arany János utca buszmegálló), amelyben helyi és helyközi buszjáratok is megállnak. A helyközi buszok közül az 5100-as Csongrád és Tiszaalpár között közlekedő, a helyi járatok közül a 3-as, Autóbussz forduló – Városközpont – Kőkereszt megállóhelyek között közlekedő vonal érinti.

Parkolás

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) 4. számú melléklete alapján kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után parkoló elhelyezése szükséges.

Ugyanezen rendelet 7. számú melléklete alapján 0–1000 m²-es kereskedelmi egység esetén az árusító tér minden megkezdett 150 m² alapterülete után 2 db kerékpár elhelyezését szükséges biztosítani, ennek megfelelően jelen épületnél **3 kerékpár elhelyezését kell biztosítani.**

Azonban a tervezett beruházás napi fogyasztási cikket forgalmazó üzlet építésére irányul, ezért ugyanezen kormányrendelet a járművek elhelyezéséről szóló **42. §** szerint

(10) A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében:

a) az árusítóter minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani;

d) ha az adottságok szükségessé teszik a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 50 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával alakíthatók ki.

Ez alapján az építészeti vázlattervek szerinti 466 m² alapterületű árusítóterrel rendelkező üzlethez **47 db parkolóhely létesítése szükséges.** A beruházótól megkapott információk alapján a jelenleg rendelkezésre álló vázlatterv változhat, az árusítóter csökkentésével, így az elhelyezendő parkolóhelyek száma is csökkenni fog. Az OTÉK alapján a parkolóhely-létesítés során a fásítást minden megkezdett 4

db várakozó hely után 1 db fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával.

A telekösszevonással létrejövő földrészlet területe, jelen beépítési vázlaterv szerint nem elégséges, az előírt parkolóhely mennyiség biztosítására, ezért szükséges a Vég utca közterületeinek a bevonása, illetve parkolóhelyek megváltása is. Az útpálya és a tervezett épület közötti sávon kialakított, utcára merőleges parkolók biztosíthatják a szükséges gépjármű mennyiség egy részének elhelyezését.

Csongrád Város Képviselő-testületének a Parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzbeli megváltásáról szóló 15/2018.(VI.11.) önkormányzati rendelete szerint:

Vt-1, Vt-3, Vt-4, Vt-6 övezetek területein új épület létesítésénél, vagy építési engedély köteles bővítésnél

(2) Személygépkocsi parkolóhely létesítési kötelezettség teljesíthető az Építtető általi kivitelezéssel, vagy a parkolóhely megváltás összegének befizetésével.

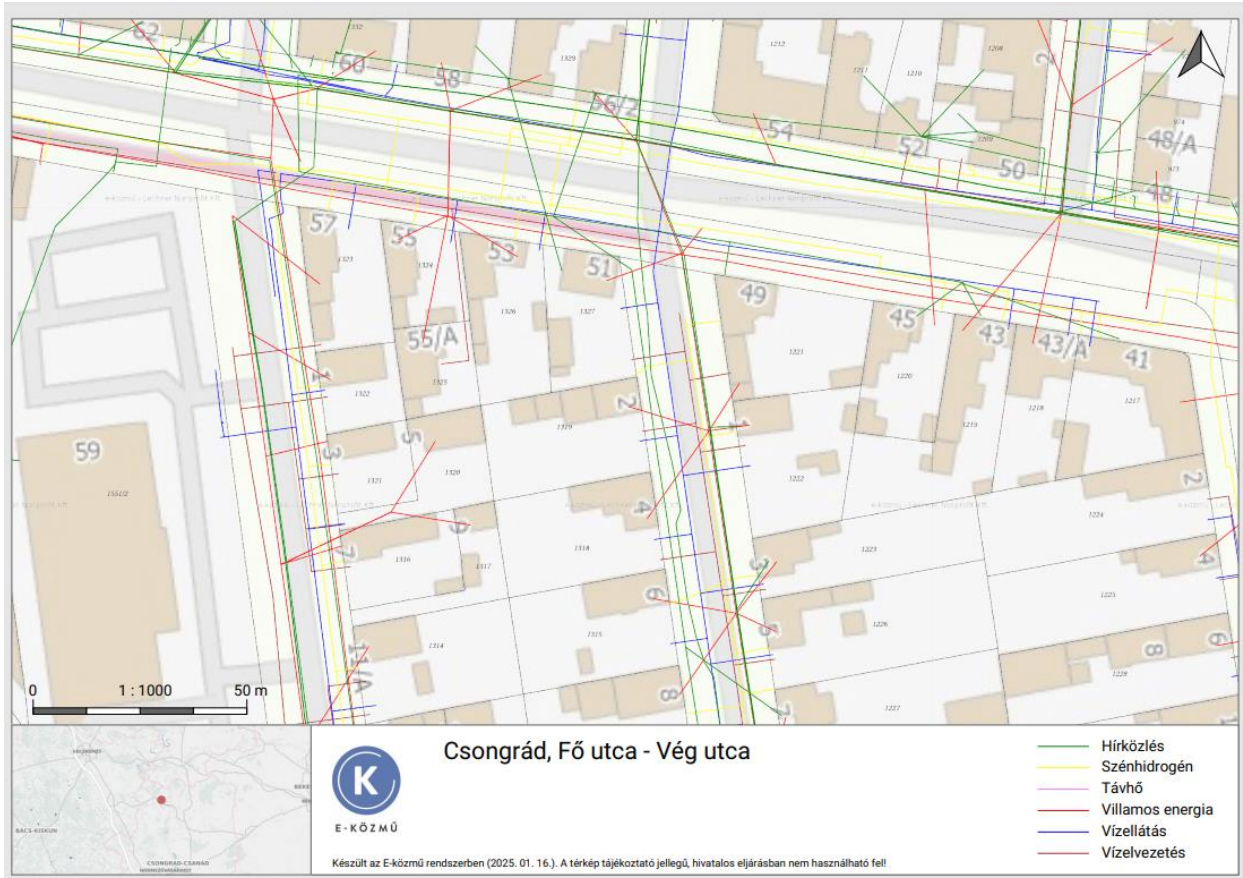
(6) A megváltás díja egységesen 500.000 Ft/parkolóhely.

Az építészeti vázlaterv alapján a szükséges 47 db parkolóhelyből

- **7 db a telken belül kialakítható**
- **15 db a szomszédos közterületen kerül elhelyezésre**
- **25 db parkolóhely megváltás összeg befizetésével kerülhet kiváltásra**

4.2. KÖZMŰVEK

A fejezet a Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. oldaláról elérhető e-közmű térképek alapján került kidolgozásra. A vizsgált terület Csongrád történeti településmagjában helyezkedik el, teljes közműellátással rendelkezik.



13. ábra: Tervezéssel érintett terület közműellátása (Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu>)

A terület vízellátását és szennyvíz-elvezetését az ALFÖLDVÍZ Regionális Víziközmű- szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Alföldvíz Zrt.) biztosítja. Csapadékvíz elvezetés az e-közmű adatai szerint nincs kiépítve a Fő utca és a Vég utca ezen szakaszain. Az 1551/1 hrsz-ú telekre tervezett üzletközpont kiviteli tervei alapján azonban fut egy csapadékvíz gyűjtőcső a Vég utca nyugati oldalán, ebbe tervezik belekötni a bevásárlóközpont csapadékvizeit. A Vég utca – Arany J. utca – Fő utca csomópontjában megépített körforgalom kiviteli terveiben szintén szerepel csapadékvíz csatorna, a Fő utcán, illetve a Vég utca mindkét oldalán, tehát a jelenleg tervezett parkolók alatt is. A Vég utca melletti gyeper területen rácsos víznyelők is segítik a vízvezetést, feltételezhetően egy itt kialakított föld alatti árokba.

A területen az MVM Démász Áramhálózati Kft. biztosítja a villamos energia-ellátást. A hírközlési rendszer is kiépült a városban, a tervezési területen a D-Infrastruktúra Távközlési Kft., a V-Hálózat Távközlési Zrt. és az POC NETWORKS Kft. az elérhető szolgáltató.

A térségben a szénhidrogén hálózat kiépült, a tervezési területen az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. biztosítja a földgázellátást. A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek a tervezési területet érintően területi korlátja nincs, valamennyi vezeték nélküli táv- (Magyar Telekom, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

Csongrád városközpontjában és a bökényi lakótelepen elérhető távhő szolgáltatás a Csongrádi Közmű Szolgáltató Kft. által, azonban a tervezési terület környezetében nincsen kiépítve hálózat.

A napenergia hasznosításának lehetősége szorosan összefügg az adott terület éghajlati adottságaival, az energiatermelésre alkalmas napsütéses órák számával. Csongrád-Csanád vármegyében jellemzően országosan a legmagasabb a napsütéses órák száma, ezért napelem telepítése szempontjából ideális fekvésű terület.

Megújuló energiaellátás

Meg kell említeni, hogy a többször módosított, *az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet* előírásának megfelelően, új épületek esetén már a rendelet 6. mellékletében szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz majd, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre Csongrádon a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A tervezett új beruházás megvalósításánál ennek teljesítését már kötelezettségként kell kezelni.

A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházások, napenergia esetén a naperőmű panelok elhelyezésére kedvező helyet biztosíthat az épület tetőszerkezete. Ezért a továbbtervezés során az épülettervezés statikájánál a tető ilyen irányú igénybevételei lehetőségével is kell számolni. Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető, amely a létesítmény fenntarthatóságát segíti.

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

Meglévő beépítéssel rendelkező, településközponti és kisvárosias övezet határán elhelyezkedő tervezési területről van szó, ahol a kisvárosias lakóterület településközpont vegyes övezetre módosítása nem jelent káros környezeti hatást. Az intenzitás növekedéssel és a nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató funkcióbővítéssel, illetve a gépjárműforgalom növekedésével kell számolni, azonban ez a Vég utca szemközti oldalán meglévő Lidl és tervezett újabb üzletközpontokhoz viszonyítva nem jelent akkora változást. Az intenzitás növekedés a beépítési százalékot érintően 40%-ról 70%-ra növekedne, a minimális zöldfelületi érték 30%-ról 10%-ra csökkenne.

A földtani közeg és a termőföld védelme

A tervezéssel érintett terület kivett telkeket érint, belterületen. Az építés időtartama alatt a földtani közeg és a termőföld minősége nem sérül, így a hatások csökkentésére nincs szükség.

Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

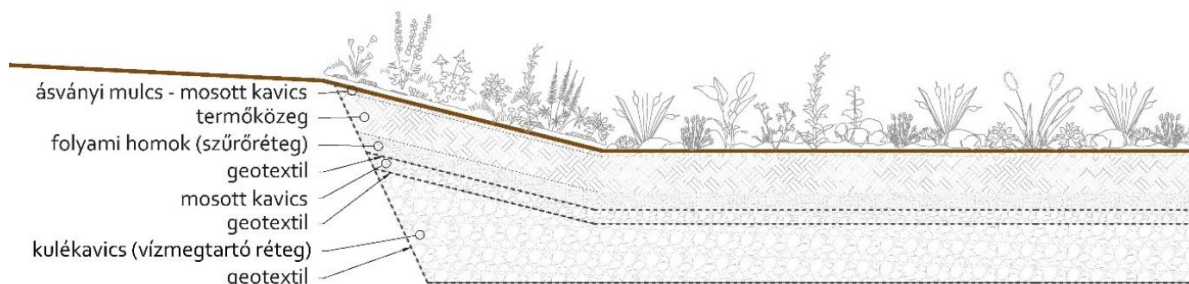
A településközpont vegyes területen a javasolt beépítés nem szennyezi a környező felszíni és felszín alatti vizeket, mivel a szennyvízelvezetés meglévő közüzemi csatornahálózattal megoldható. A burkolt felületeket és a 22-23 férőhelyes felszíni parkolók területét lehetőség szerint vízáteresztő burkolattal javasolt kialakítani. A csapadékvizek telken belüli gyűjtését, illetve komplex kezelését, elszikkasztását javasoljuk, azonban az alacsony zöldfelületi arány miatt ez nehezen megoldható telken belül, további tervezést igényel. A közterületi burkolt felületeken keletkező csapadék elvezetése a meglévő csapadékvízcsatornába bekötve is megoldható. A környezetalakítás során a helyben történő vízvisszatartás és vízfelhasználás javasolt megoldásai:

- **esőkert létesítése a parkoló területek melletti zöldfelületen**, ahova a közterületi parkolókról lefolyó csapadékvíz elvezethető, ez történhet drénárkos megoldással is
- az oldalkertben megmaradó zöldfelületen 2-3 szintes növényállomány kialakításával lehet a lehető legnagyobb szikkasztó kapacitást elérni. A keskeny, 4 méteres hely és az épületek lábuzatának közelsége miatt nagy mennyiségű víz szikkasztása, vagy esőkert létesítése nem javasolt itt
- csapadékvíz tározó létesítése, amennyiben a lehulló csapadék telken belüli szikkasztása nem megvalósítható

Az összegyűlt csapadékvizeket **elsősorban esőkertekben javasoljuk szikkasztani**, mivel a legtöbb szikkasztási megoldással szemben az esőkertek előnye, hogy növelik a biodiverzitást, a párologtatást, esztétikai értéket képviselnek, segítenek a víz tisztításában is, miközben csökkentik az árvízveszélyt és fenntartható módon kezelik a csapadékot.

Az esőkertek esztétikai és rekreációs értékük mellett elsősorban funkcionális szereppel bírnak: fő céljuk az esővizek ideiglenes tárolása, párologtatása és késleltetett szikkasztása. A hirtelen, nagy esőzések alkalmával lezúduló vízmennyiség így nem a csatornahálózatot terheli. Számos ökológiai előnnyel is járnak az esőkertek: javítják a helyi klímát és a különböző élőhelyek kialakulásával a terület biodiverzitását is fokozzák.

Az esőkertek rétegrendje speciális, többféle is ismert. Növényzete és különböző rétegei megsűrűrik és tisztítják a csapadékvizet.



14. ábra: Esőkert javasolt rétegrendje (Város-Teampannon Kft.)

Fontos, hogy az esőkertek alapvetően nem nedves, hanem száraz élőhelyek és csak időszakosan vízzel borítottak. A kiválasztott stressztűrő növényzetnek így az időszakos vizes környezet mellett, főként a szárazságot kell bírniuk. Az alábbi projekt esetében extenzíven fenntartható (kevés gondozást igénylő) növényselekcíót javasolunk.

Általános szabály, hogy az épületektől minimum 5 méterre kell az esőkerteket építeni és az épületek lábukat természetesen vízszigeteléssel kell ellátni.



15. ábra: Esőkert előképe
(<https://www.gertens.com/learn/designing-and-installing-a-rain-garden/>)



16. ábra: Esőkert előképe
<https://popeswcd.org/2020/11/city-of-glenwood-raingarden-blitz/>

Levegőtisztaság-védelem

A lakóterületen az intenzitás növekedés nem jelent akkora változást, hogy a levegőminőségre negatív hatással lenne. A levegő szennyezése az építés alatt elviselhetőnek tekinthető. Ez azt jelenti, hogy a változás jóval a határérték vagy a szakmailag elvárt érték alatt marad. A telek kétszintű zöldfelületeinek kialakítása nagyban hozzájárul a lakókörnyezet levegőtisztaság-védelméhez is.

Zaj- és rezgés elleni védelem

Az építés alatt a zaj- és rezgés szennyezést főképp a munkagépek, illetve a szállító járművek fogják jelenteni. Ezen időszak alatt keletkezett zaj és rezgés terhelés határértékeinek betartásáért (60/45 dB) a kivitelező felel. A vegyes funkciójú területen a kb. 580 m² alapterületű kiskereskedelmi üzlet forgalma nincs jelentős hatással, a Fő utca és a Vég utca forgalmát ez a beruházás önmagában érdemben nem növeli.

Hulladékkezelés

Veszélyes hulladékot eredményező vagy veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységet nem végeznek, és a fejlesztés után sem fognak végezni a területen.

6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

6.1. A MÓDOSÍTÁS TARTALMA

A Vég utca 1-es szám alatti 1322 hrsz-ú telket érintően a kisvárosias lakóterület területfelhasználási egység településközponti vegyes terület területfelhasználásra változik, ezért a módosítási javaslat a településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi.

6.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Javaslat a telek Vt-1 építési övezetbe történő átsorolására

Az OTÉK 7. § (2) bekezdése alapján

Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható.

Az OTÉK 16.§ (1) bekezdés megfogalmazza, hogy

A településközponti vegyes terület - a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

A fenti OTÉK előírásokkal összhangban a településrendezési eszközök csak a fejlesztéssel érintett telkekre vonatkozóan módosulnak, a többi telkének övezeti besorolása változatlan marad.

Az alábbi táblázat ismerteti a HÉSZ-ben lévő paramétereket, az Lk-2 jelenlegi és a Vt-1 javasolt építési övezetre vonatkozóan. A táblázat alsó sorában a tervezéssel érintett terület tulajdonságai kerültek bemutatásra, hogy megfelelnek-e az építési paramétereknek.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	Legkisebb kialakítható területe (m ²)	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Lk-2	O	700	40	30	4,5
Vt-1	Z	800	70	10	12,5 (K)
Tervezéssel érintett terület	Z	923	646	10	6
Ép.övezeti előírások-nak megfelel-e		megfelel	megfelel	megfelel	megfelel

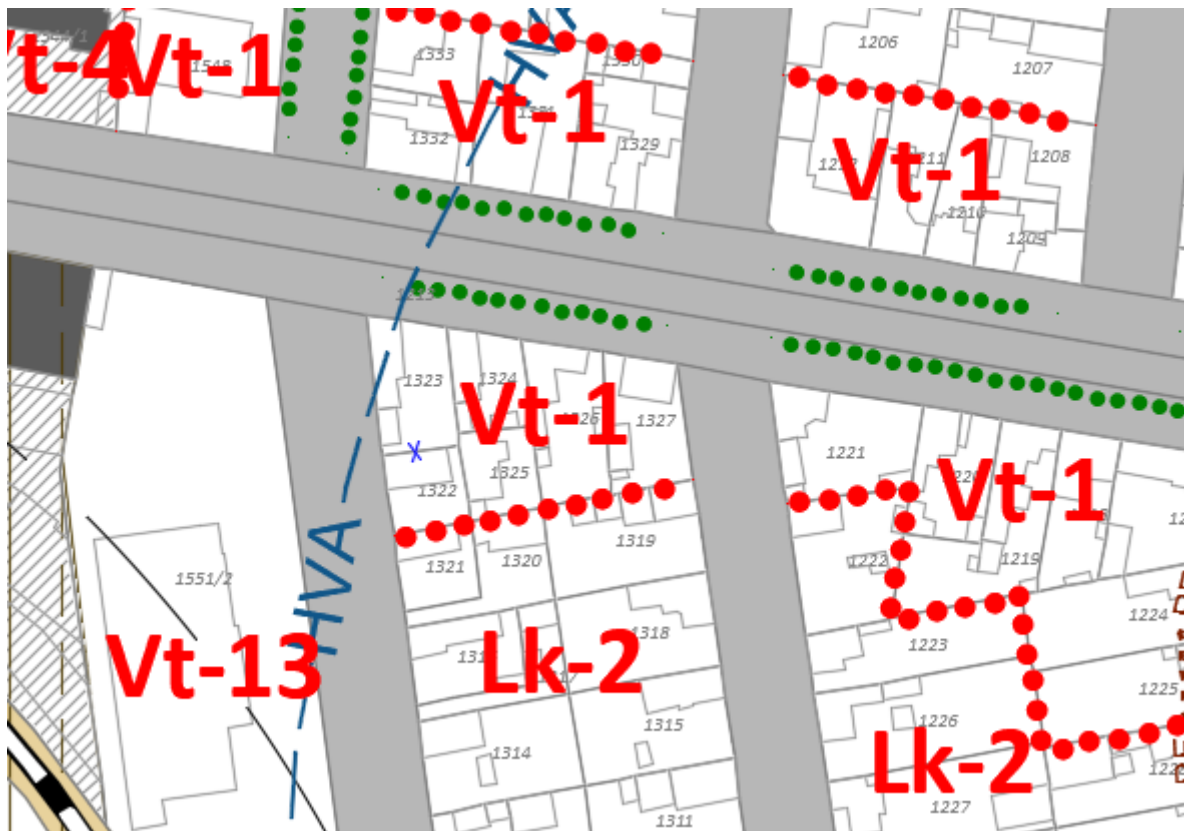
A Településközpont terület (Vt) **38. § (2)** bekezdése határozza meg az építési övezetben a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető rendeltetéseket, miszerint

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás jellegű,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) sport

rendeltesítést is tartalmazhat.”

A beépítési tervnek megfelelően a szabályozási koncepció részletes szabályozási elemei a következők:

- Övezethatár módosítással az 1322 hrsz-ú telek is Vt-1 övezetbe kerül
- **Javasolt telekhatár megszüntetés**, amelynek köszönhetően egy telek jöhet létre, amely megfelel az övezetben meghatározott telekméret követelménynek és amelyen a tervezett beépítés megvalósítható



17. ábra: A szabályozási terv javasolt módosítása

6.3. PROJEKTHEZ KAPCSOLÓDÓ ÖNKORMÁNYZATI EGYÜTTMŰKÖDÉSI LEHETŐSÉGEK ÁTTEKINTÉSE

A projekthez kapcsolódó közterületek minőségi megújítása

A beruházás megvalósulásával a jelenlegi gondozatlan telkeken rendezett kialakítású beépítés jöhet létre, ezzel javítva az utcaképen és növelve a városrész környezeti minőségét. Ehhez kapcsolódhat a közterületi elemek megújítása, elsősorban a Vég utcai oldali járda és zöldfelületek kialakítása, fásított parkolók kialakítása. A beruházáshoz kapcsolódó közterületi fásított parkolók kialakítása, vízvezetése, kapcsolódó zöldfelületei, illetve a szükséges parkolóhelyek megváltása a beruházó költségét képezi.

A további tervezés során részletesen kidolgozandó megoldások:

- csapadékvíz-gazdálkodás a telken belül és a tervezéssel érintett közterületeken
- parkoló méretezése, az előírt parkolóhelyek kiváltása közterületi parkolással

1. melléklet – Csongrád telepítési tanulmányterv tematikája

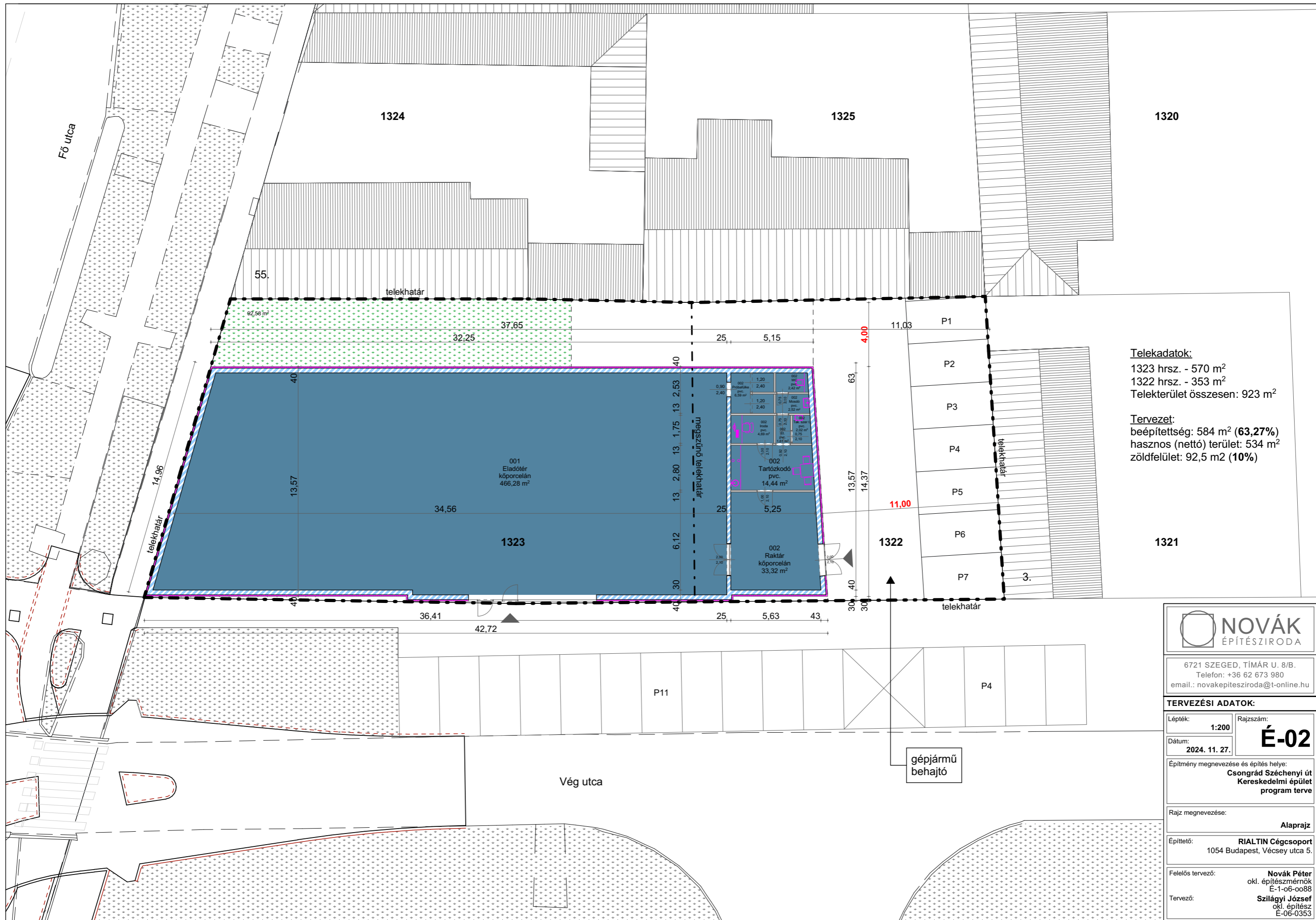
1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület, vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza:

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
 - fotódokumentáció
 - a terület elhelyezkedése
 - az épített környezet értékelése
 - a terület településrendezési szempontú vizsgálatai
 - tulajdonviszonyok vizsgálata
 - magasabb szintű jogszabályok előírásai (Megyei területrendezési terv, OTÉK, TÉKA, Építészeti törvény stb.)
 - jelenlegi településrendezési szabályozások
 - településképi követelmények
 - településfejlesztési elképzelések (Településfejlesztési koncepció, ITS,)
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
 - a fejlesztési cél (szöveges leírás, paraméterezés, műszaki adatok)
 - a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési javaslat
 - a környezetbe illesztés megfelelőségének igazolása.
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki infrastruktúra-fejlesztéseket
 - közműfejlesztési javaslat*
 - közműigények bemutatása
 - kapacitás vizsgálat
 - szükséges beavatkozások, fejlesztések
 - ivóvíz ellátás
 - szennyvízkezelés/elhelyezés
 - csapadékvízgyűjtési javaslat
 - energiaellátás
 - hulladékkezelés
 - közlekedésfejlesztési javaslat*
 - gépjárművel való megközelítés, kiszolgálás
 - közúti és gyalogos kapcsolatok
 - parkolási rend
 - közterületi beavatkozások, haváriakezelés
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit, (forgalom, beépítettség, szomszédos területek)
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját (területfelhasználás, építési övezetek, a szabályozási elemekre vonatkozó előírás tervezete)

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát, (épületek elhelyezése, környezetalakítási javaslat, max. 2 változat, vázlat szintjén)
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,
- d) a közlekedési rendet,
- e) közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

2. melléklet: Építészeti vázlatterv



Telekadatok:
 1323 hrsz. - 570 m²
 1322 hrsz. - 353 m²
 Telekterület összesen: 923 m²

Tervezet:
 beépítettség: 584 m² (63,27%)
 hasznos (nettó) terület: 534 m²
 zöldfelület: 92,5 m² (10%)



6721 SZEGED, TÍMÁR U. 8/B.
 Telefon: +36 62 673 980
 email.: novakepitesziroda@t-online.hu

TERVEZÉSI ADATOK:

Lépték: **1:200** Rajzszám: **É-02**
 Dátum: **2024. 11. 27.**

Építmény megnevezése és építés helye:
**Csongrád Széchenyi út
 Kereskedelmi épület
 program terve**

Rajz megnevezése:
Alaprajz

Építető: **RIALTIN Cégcsoport**
 1054 Budapest, Vécsey utca 5.

Felelős tervező: **Novák Péter**
 okl. építésmérnök
 E-1-06-0088
 Tervező: **Szilágyi József**
 okl. építész
 E-06-0353

gépjármű
 behajtó