

**HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
SORON KÖVETKEZŐ IDŐKÖZI FELÜLVIZSGÁLATA
27 RÉSZTERÜLETRE**



A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66. § szerinti
véleményezési anyag


Szeged, 2024. augusztus hó


HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
SORON KÖVETKEZŐ IDŐKÖZI FELÜLVIZSGÁLATA
27 RÉSZTERÜLETRE

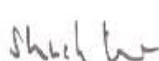
MEGRENDELŐ: Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata
6800 Hódmezővásárhely, Kossuth tér 1.
Képviselője: Dr. Márki-Zay Péter polgármester

KÖLTSÉGVISELŐK: Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata
6800 Hódmezővásárhely, Kossuth tér 1.

TERVEZŐ: Novák Építésiroda Kft.
székhely: 6721 Szeged, Tímár u. 8/B.
Képviselő: Novák Péter okl. építész, településtervező
É 06-0088, TT 06-0088

Településtervezés: Novák Péter 
okl. építészmérnök, településtervező
É 06-0088, TT 06-0088
Novák Építésiroda Kft. - 6720 Szeged, Tímár utca 8/B.

Altorjay Domonkos Pál 
okl. építésztervező művész, okl. településmérnök
É 06-0447
6725 Szeged, Veres ács utca 20.

Közlekedési szakterület: Slyuch György 
okl. építőmérnök
Tkö 06-0204
Útterv 83 Mérnöki Iroda Kft. - 6726 Szeged, Vöcsök utca 11.

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK SORON
KÖVETKEZŐ IDŐKÖZI FELÜLVIZSGÁLATA
27 RÉSZTERÜLETRE

TARTALOMJEGYZÉK:

I. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. Településszerkezeti terv módosítása

Településszerkezeti tervet módosító határozat tervezete

2. Szabályozási terv módosítása

Rendelet tervezet

Szabályozási tervlapok

M=1:2000, M=1:4000

II. MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK

Bevezetés

1. Helyzetfeltáró munkarész

1.1. Területrendezési követelmények

1.2. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

1.3. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

1.4. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat

1.5. Közlekedés

1.6. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás

1.7. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

2. Helyzetelemző munkarész

A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése

3. Helyzetértékelő munkarész

A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

A tényleges állapot értékelése

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)

2. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
3. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
4. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat
5. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)

IV. MELLÉKLETEK

A módosítási eljárás során kiküldésre került, valamint beérkezett ügyiratok, szakvélemények, adatszolgáltatások

I.
JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ
MUNKARÉSZEK

I/1.
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
MÓDOSÍTÁSA

Kivonat

Készült: Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2024. ... -i, rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlésének
.../2024. (...) határozata**

Tárgy: Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének és Építési Szabályzatának módosítása 27 részterületre

HATÁROZAT

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) megtárgyalta „Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének és Építési Szabályzatának módosítása 27 részterületre” tárgyú előterjesztését, és a következő határozatot hozza:

1. A Közgyűlés Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város **350/2020. (III.19.) Kgy. sz. határozatával** elfogadott Településrendezési eszközeit az alábbiak szerint módosítja:
 - 1.1. „Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Településrendezési eszközei – I. Településszerkezeti terv, és ahhoz kapcsolódó kimutatások, igazolások – Településszerkezeti terv” megnevezésű **1. számú melléklete** jelen határozat 1-18. melléklete szerint módosul.
 - 1.2. „területi mérleg kimutatások” megnevezésű **3. számú melléklete** jelen határozat 19. melléklete szerint módosul.
 - 1.3. „Biológiai aktivitás érték számítás” megnevezésű **4. számú melléklete** jelen határozat 20. melléklete szerint módosul.
 - 1.4. „Területrendezési tervvel való összhang igazolás” című **5. számú melléklet** jelen határozat 21. melléklete szerint kiegészül,
 - 1.5. „változással érintett területek összefoglalója és összefüggései” megnevezésű **6. számú melléklete** jelen határozat 22-39. mellékletével egészül ki.

2. A Közgyűlés a Polgármesteren keresztül utasítja a Városi Főépítést, hogy a településrendezési eszközeinek soron következő karbantartásánál a változások átvezetéséről gondoskodjon.

Határidő: a településszerkezeti terv soron következő karbantartása

Felelős: Városi Főépítész

K. m. f.

Dr. Márki-Zay Péter s.k.
polgármester

Angyal Zsolt s.k.
jegyző

A Határozatról értesül:

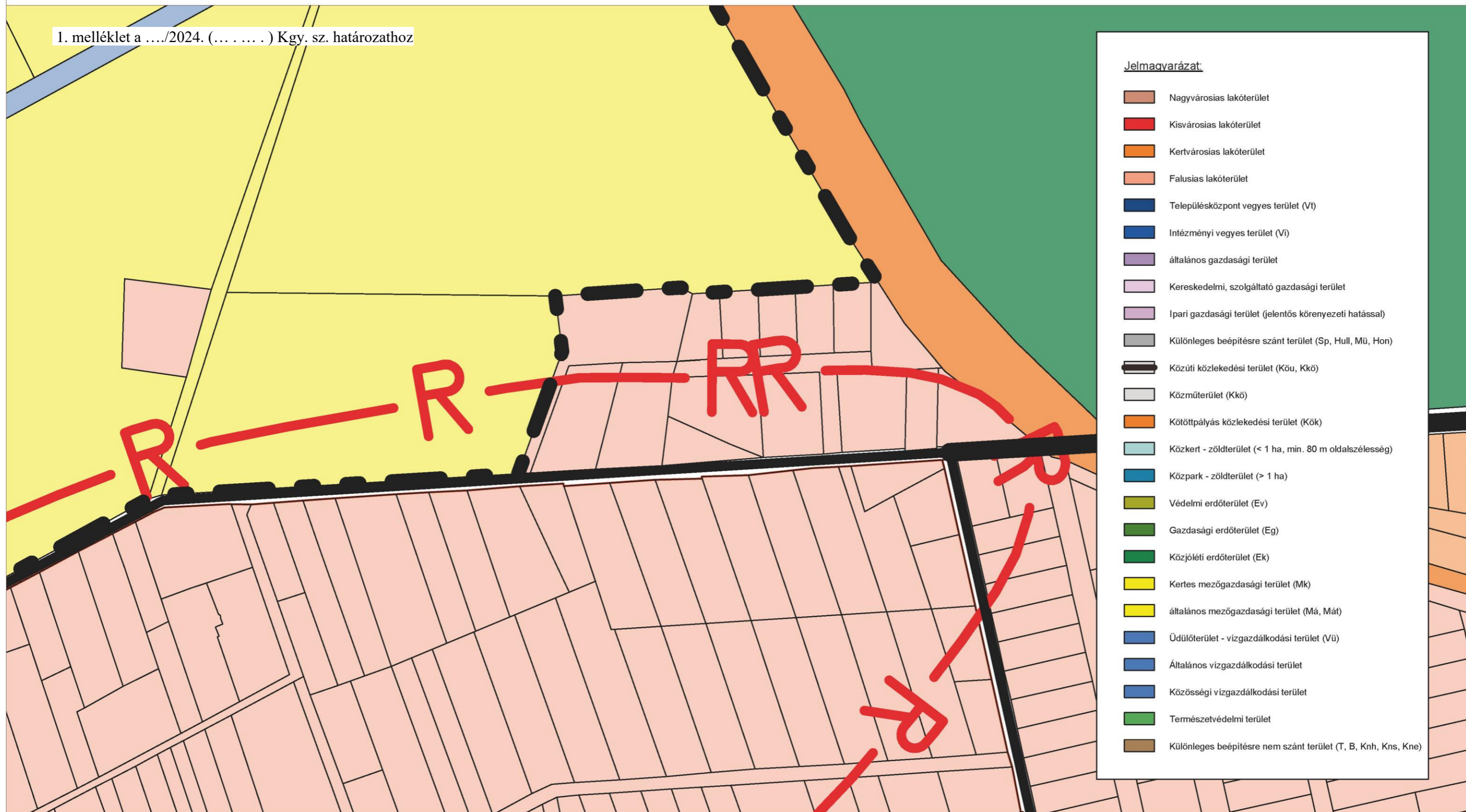
- 1./ Tisztségviselők – Helyben
- 2./ Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
- 3./ Városfejlesztési és Városüzemeltetési Iroda – Helyben
- 4./ Városi Főépítész
- 5./ Irattár

A kivonat hitelül:

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:2000

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

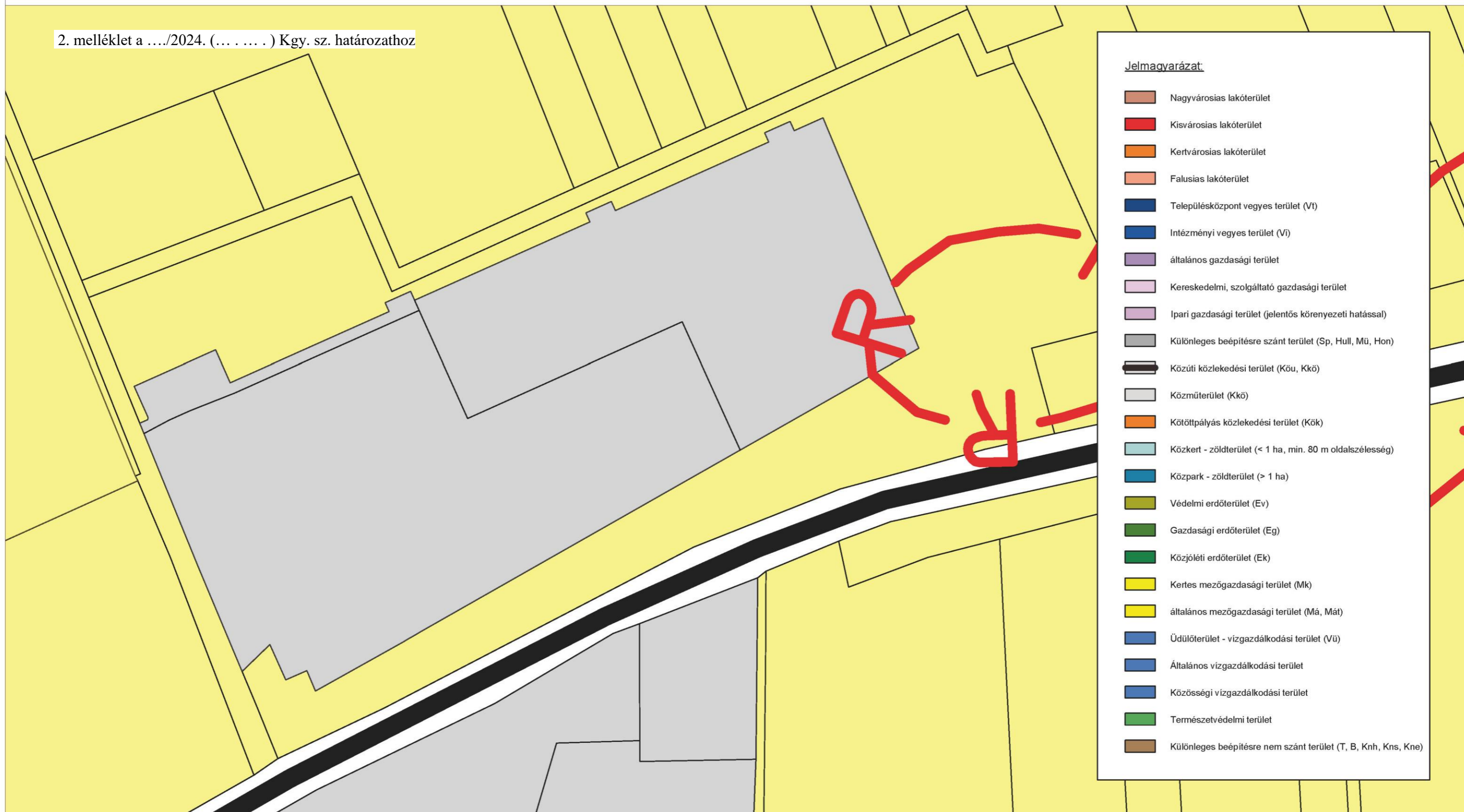
1. melléklet a .../2024. (...) Kgy. sz. határozathoz



HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:2000

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

2. melléklet a .../2024. (...) Kgy. sz. határozathoz

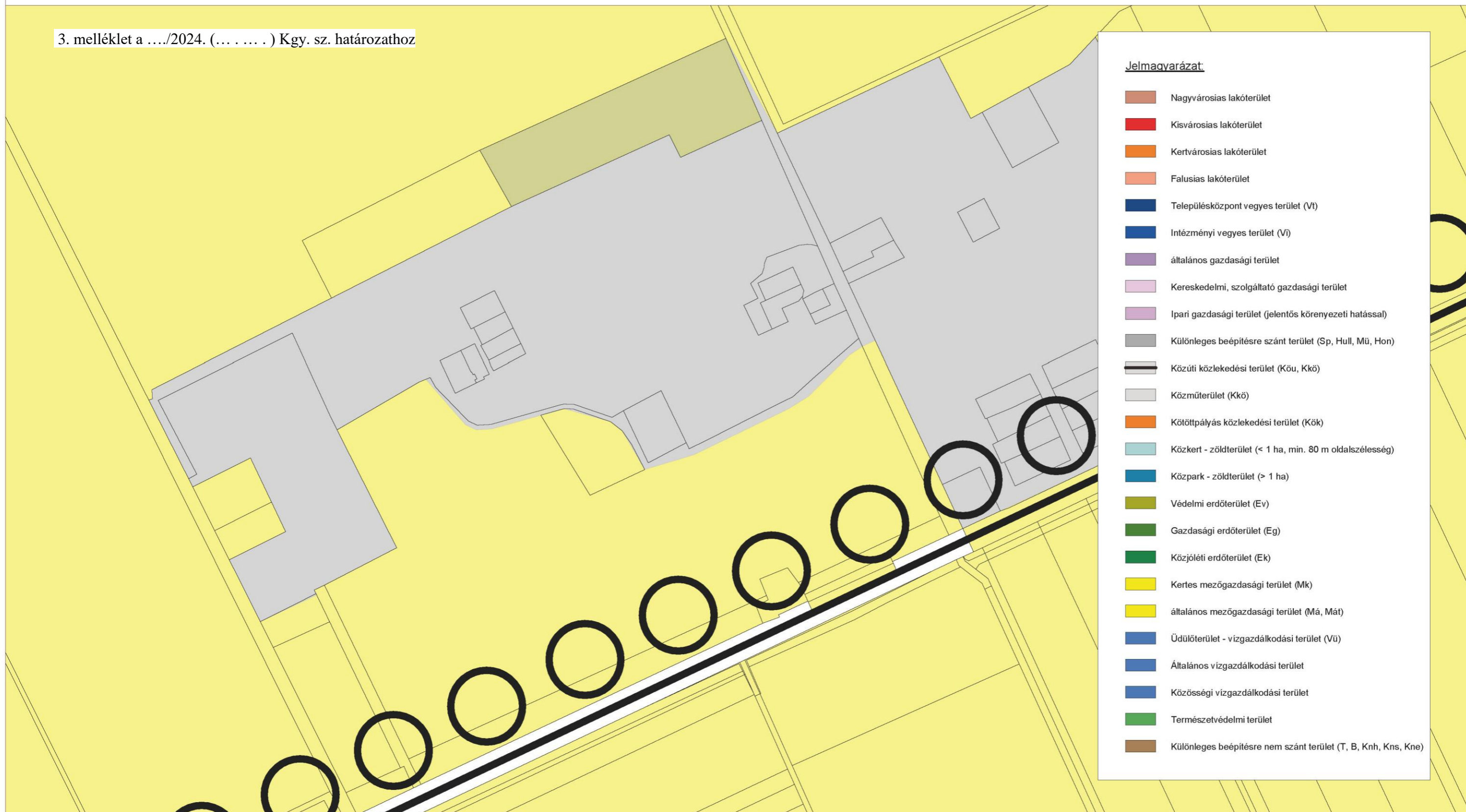


2024.02.

Várostervezés:
Novák Péter TT1-06-0088
építész, település tervező

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:4000

3. melléklet a .../2024. (...) Kgy. sz. határozathoz



2024.02.

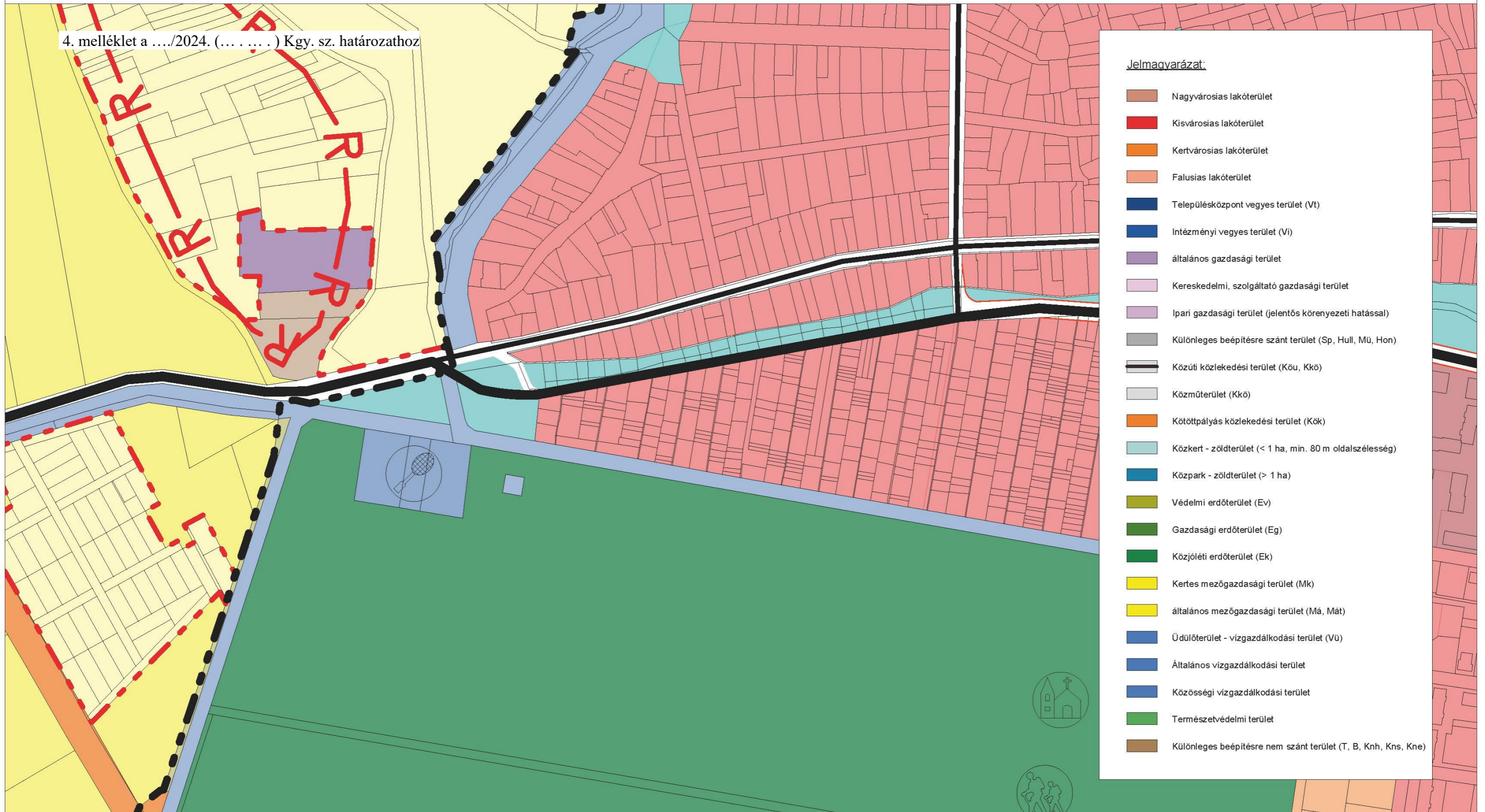
Várostervezés:
Novák Péter TT1-06-0088
építész, település tervező

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:4000

1. melléklet a Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város
Településszerkezeti Tervéről szóló 350/2020. (III.19.) Kgy. sz.
határozathoz

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

4. melléklet a .../2024. (... ..) Kgy. sz. határozathoz

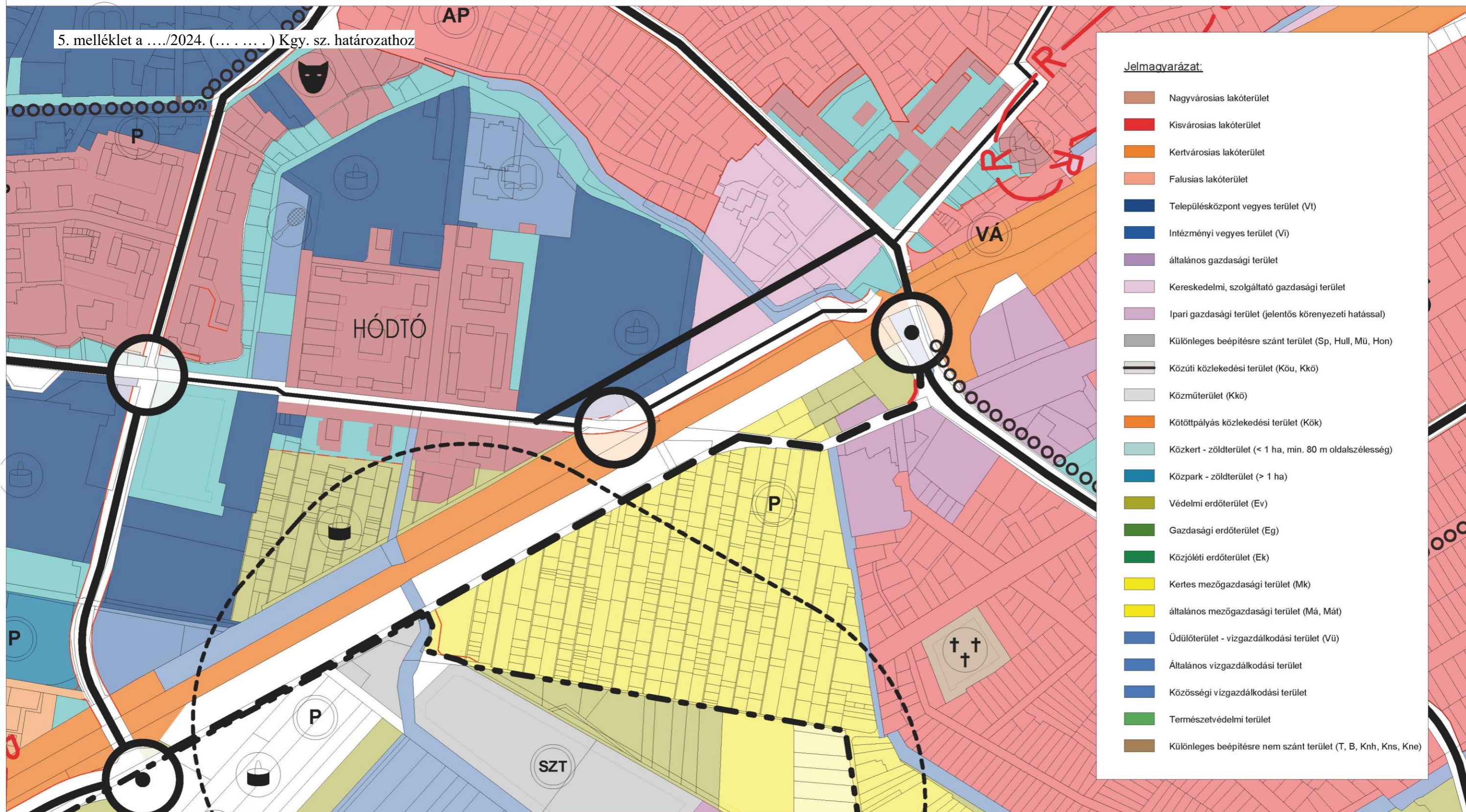


2024.02. Várostervezés:
Novák Péter TT1-06-0088
építész, település tervező

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:5000

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

5. melléklet a .../2024. (... ..) Kgy. sz. határozathoz



Jelmagyarázat:

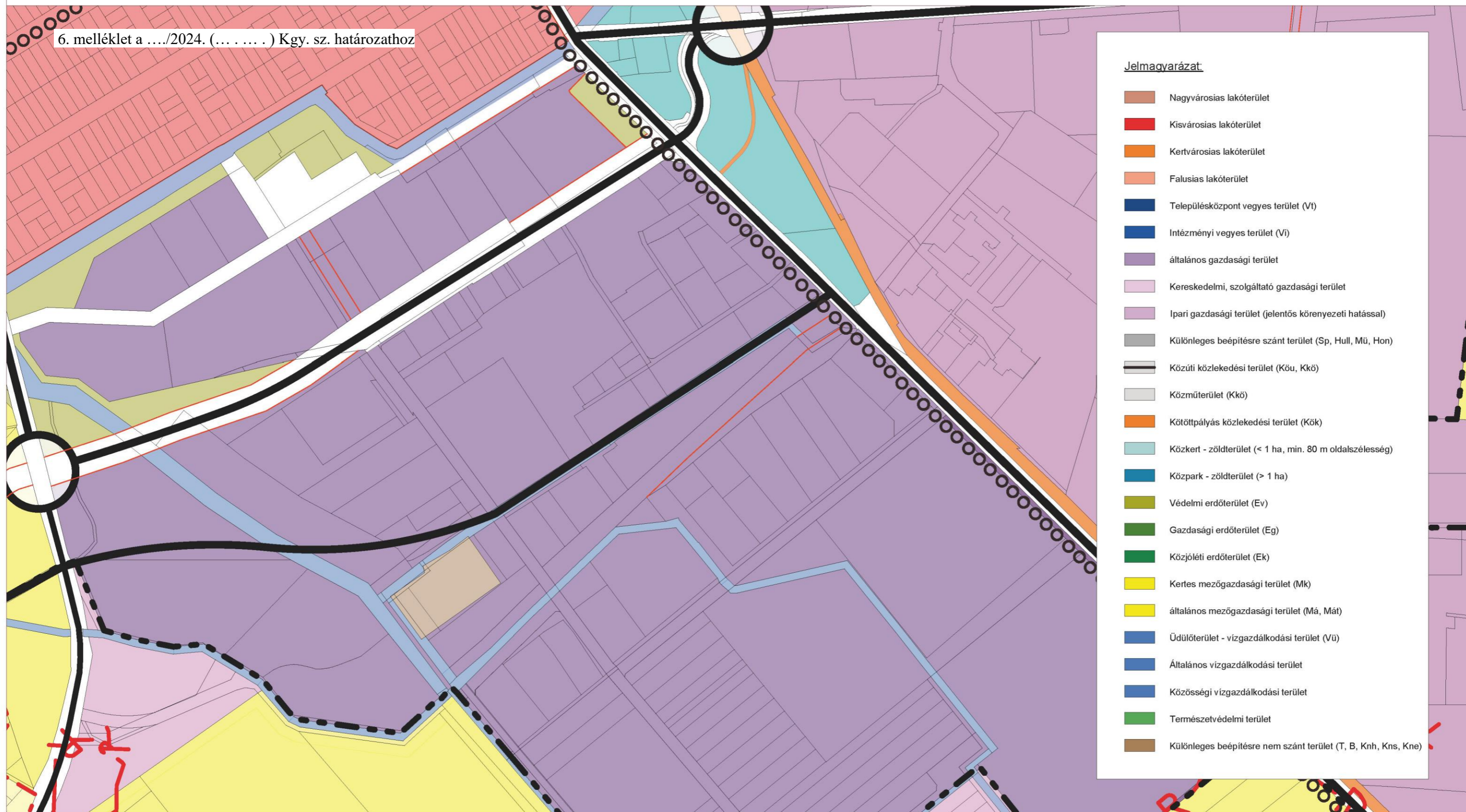
- Nagyvárosias lakóterület
- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Intézményi vegyes terület (Vi)
- általános gazdasági terület
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Ipari gazdasági terület (jelentős környezeti hatással)
- Különleges beépítésre szánt terület (Sp, Hull, Mű, Hon)
- Közüti közlekedési terület (Kóu, Kkó)
- Közműterület (KKö)
- Kötőpályás közlekedési terület (Kök)
- Közkert - zöldterület (< 1 ha, min. 80 m oldalszélesség)
- Közpark - zöldterület (> 1 ha)
- Védelmi erdőterület (Ev)
- Gazdasági erdőterület (Eg)
- Közjóléti erdőterület (Ek)
- Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- általános mezőgazdasági terület (Má, Mát)
- Üdülőterület - vízgazdálkodási terület (Vü)
- Általános vízgazdálkodási terület
- Közösségi vízgazdálkodási terület
- Természetvédelmi terület
- Különleges beépítésre nem szánt terület (T, B, Knh, Kns, Kne)

2024.02.

Várostervezés:
Novák Péter TT1-06-0088
építész, település tervező

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:5000

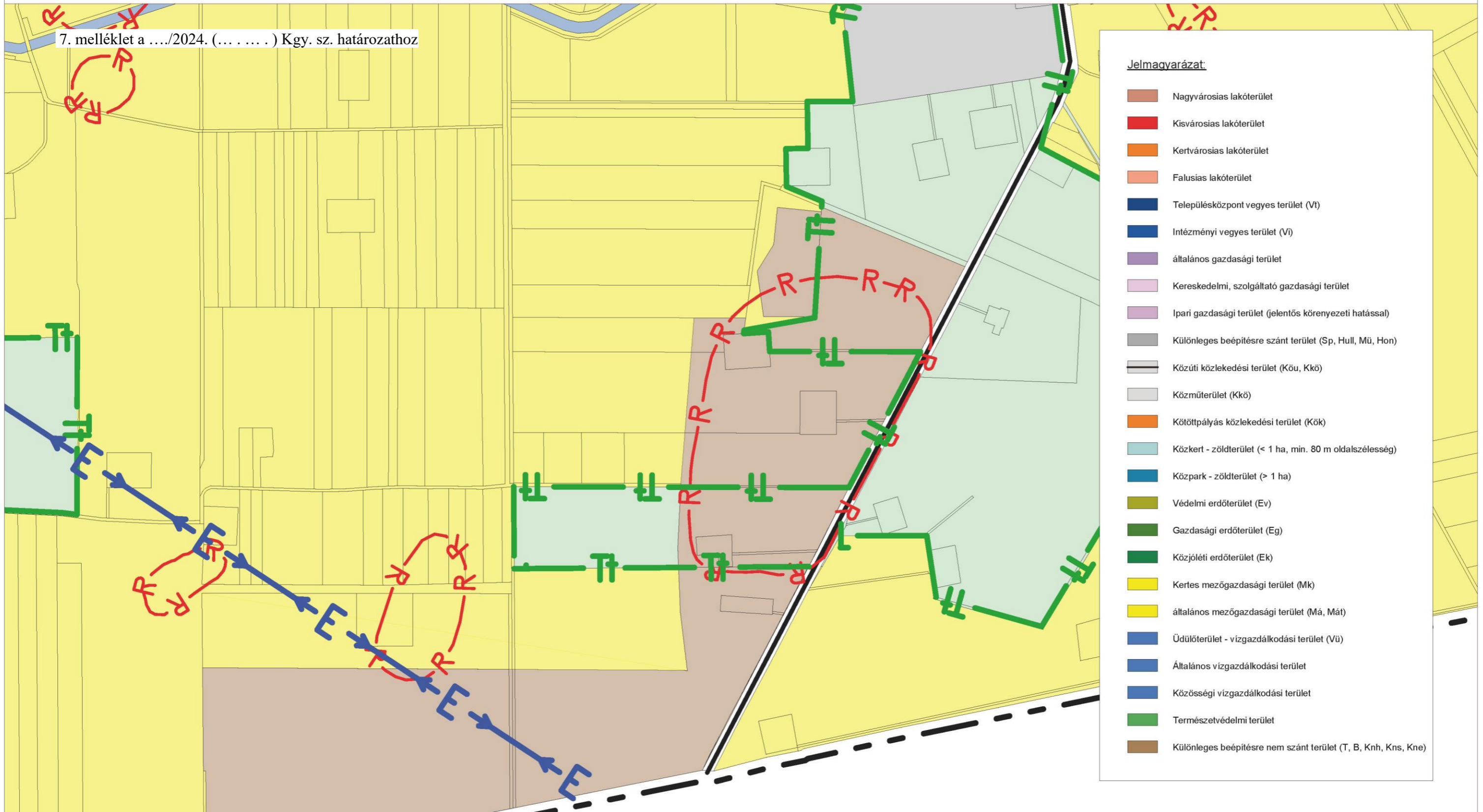
6. melléklet a .../2024. (...) Kgy. sz. határozathoz



2024.02.

Várostervezés:
Novák Péter TT1-06-0088
építész, település tervező

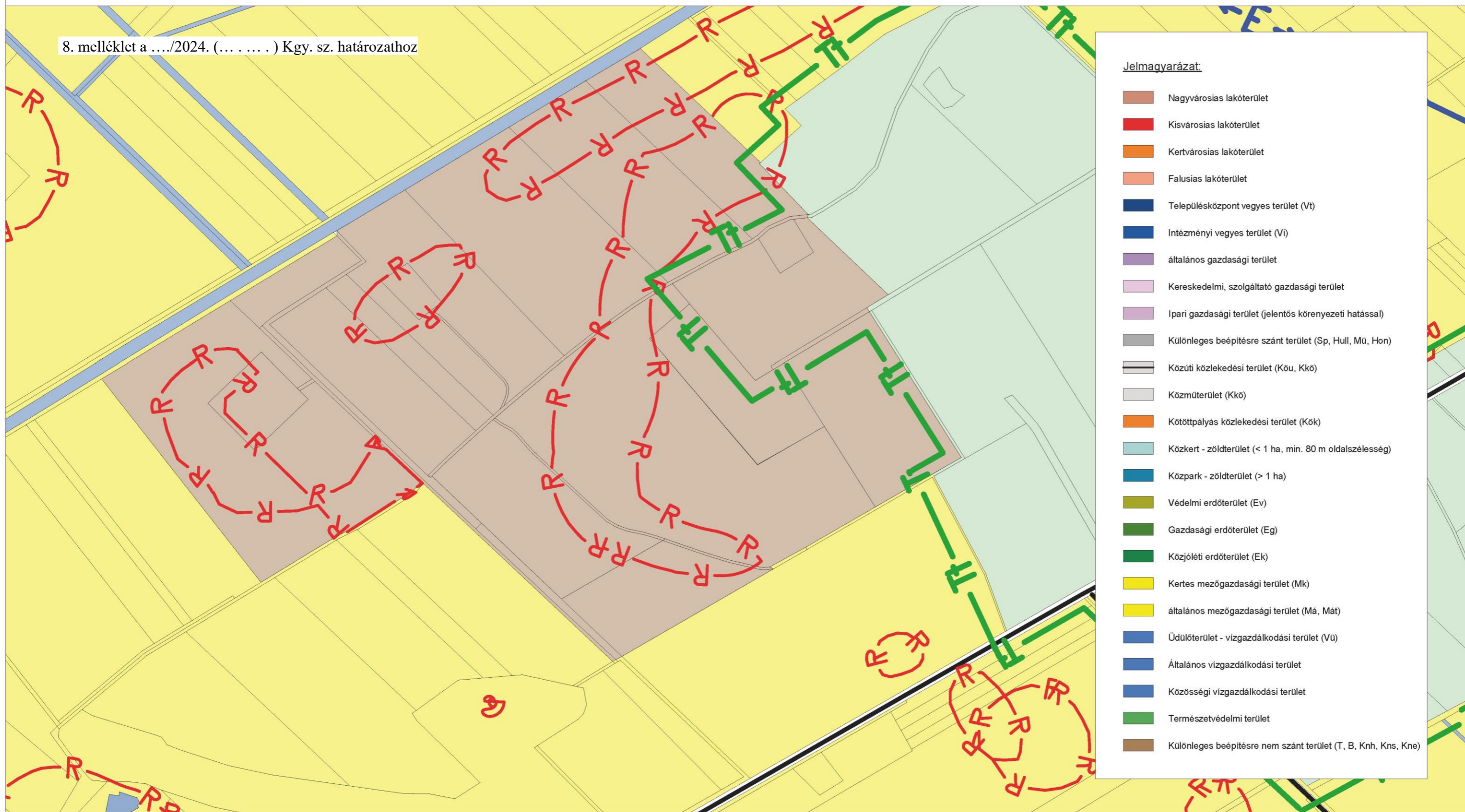
HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:7000



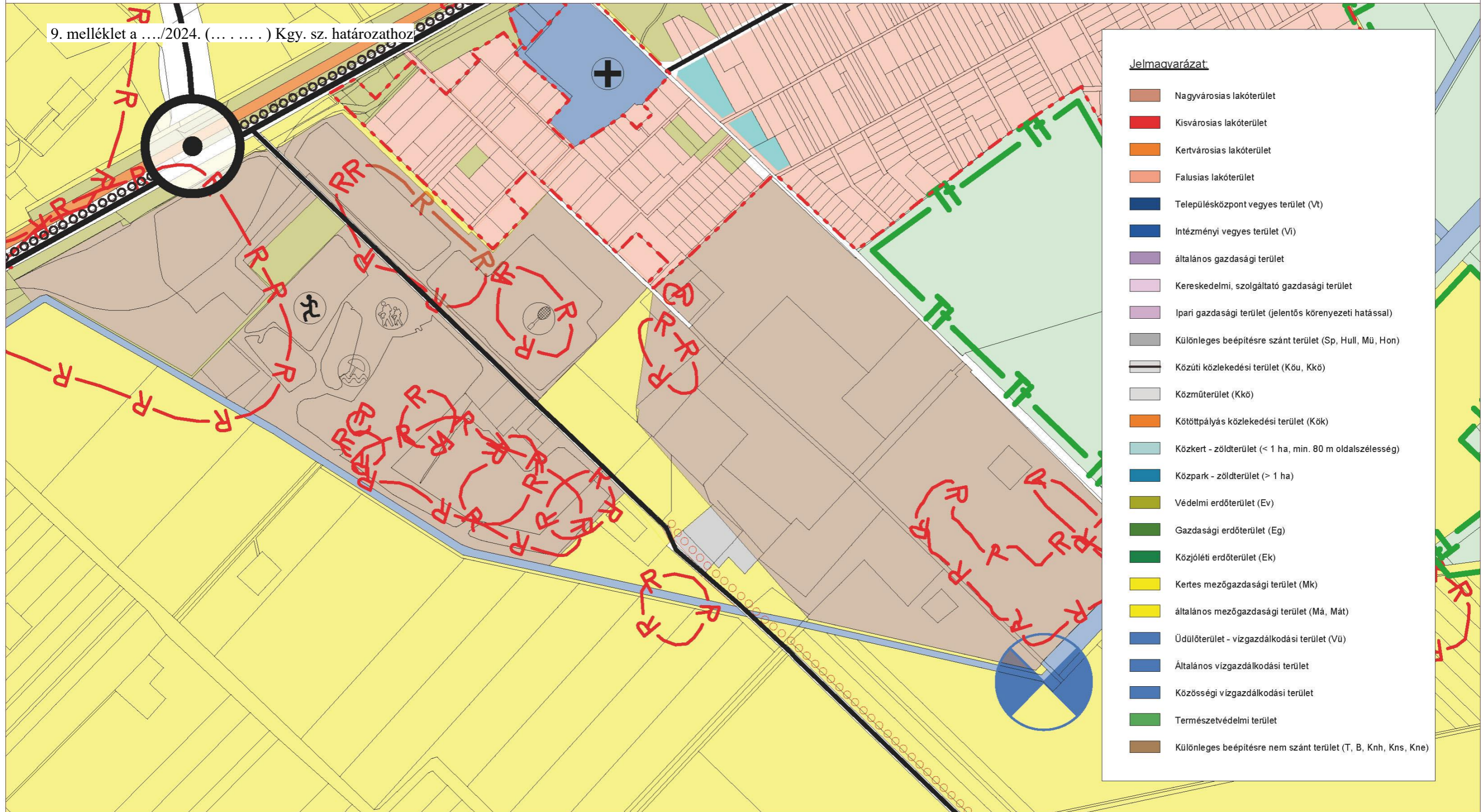
HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:7000

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

8. melléklet a .../2024. (...) Kgy. sz. határozathoz



HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:7000

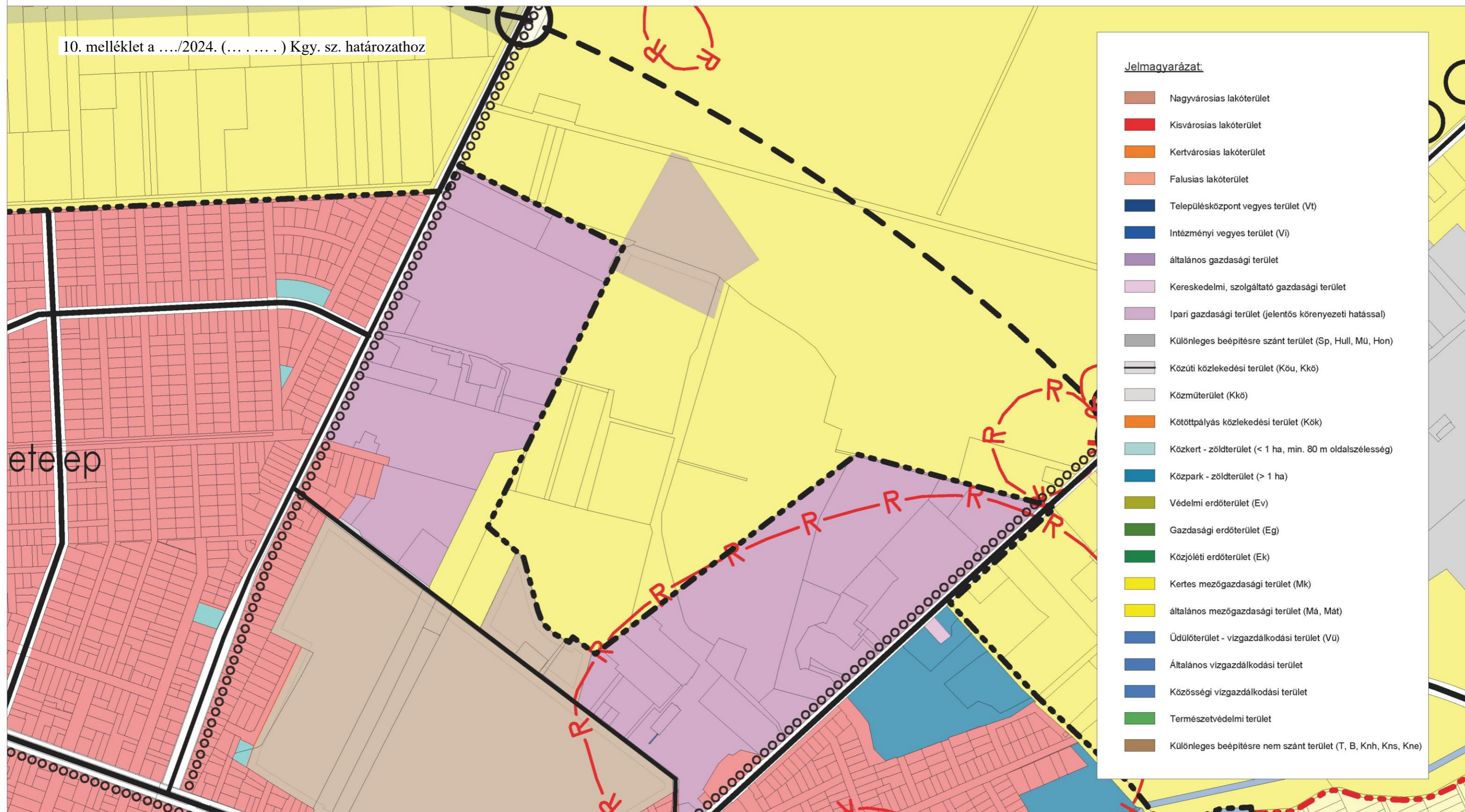


2024.02.

Várostervezés:
Novák Péter TT1-06-0088
építész, település tervező

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:7000

10. melléklet a/2024. (...) Kgy. sz. határozathoz



2024.02.

Várostervezés:
Novák Péter TT1-06-0088
építész, település tervező

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:5000

11. melléklet a/2024. (... ..) Kgy. sz. határozathoz



HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:4000

12. melléklet a .../2024. (...) Kgy. sz. határozathoz

Jelmagyarázat:

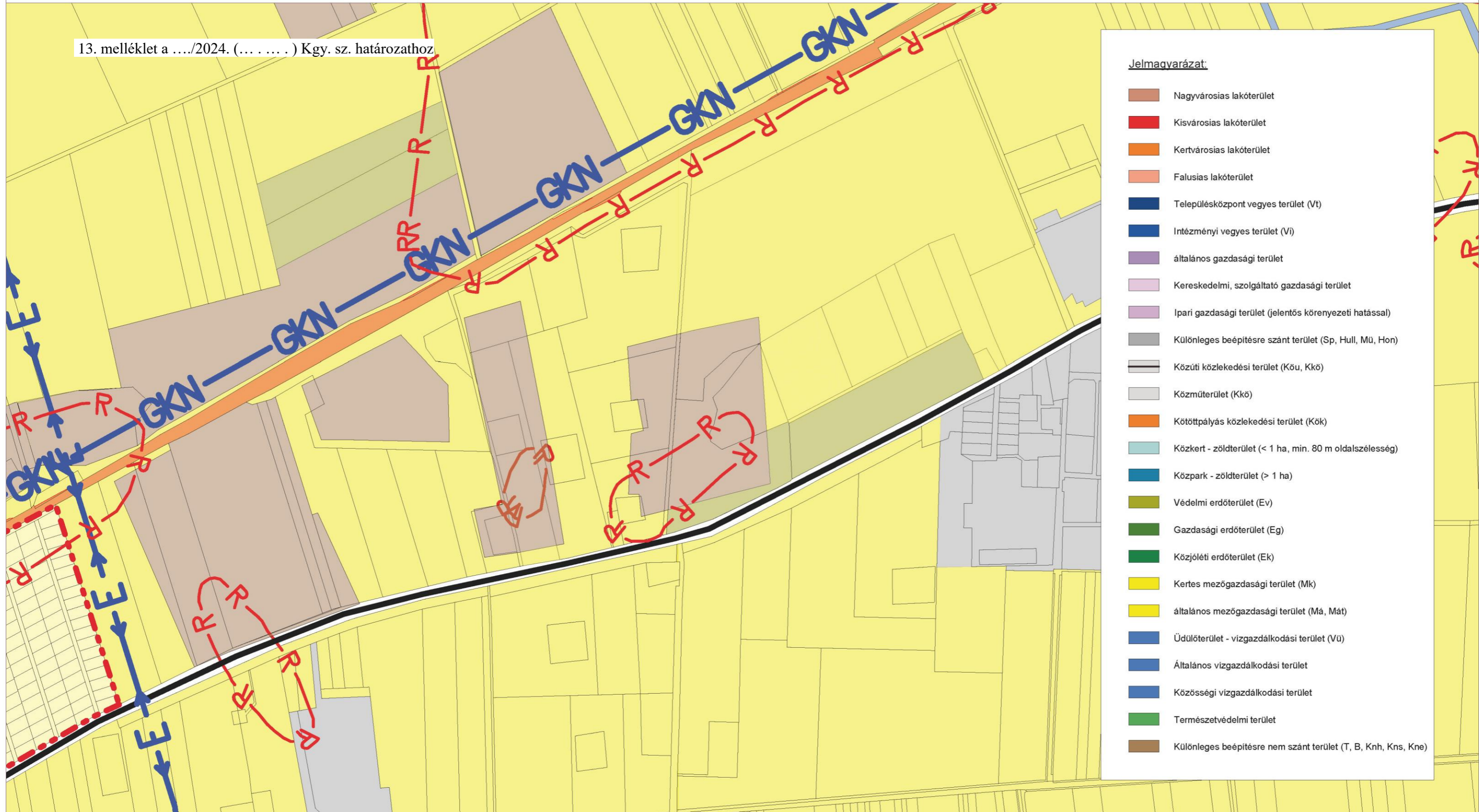
-  Nagyvárosias lakóterület
-  Kisvárosias lakóterület
-  Kertvárosias lakóterület
-  Falusias lakóterület
-  Településközpont vegyes terület (Vt)
-  Intézményi vegyes terület (Vi)
-  általános gazdasági terület
-  Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
-  Ipari gazdasági terület (jelentős környezeti hatással)
-  Különleges beépítésre szánt terület (Sp, Hull, Mü, Hon)
-  Közúti közlekedési terület (Kou, Kkő)
-  Közműterület (Kkő)
-  Kötőpályás közlekedési terület (Kök)
-  Közpark - zöldterület (< 1 ha, min. 80 m oldalszélesség)
-  Közpark - zöldterület (> 1 ha)
-  Védelmi erdőterület (Ev)
-  Gazdasági erdőterület (Eg)
-  Közjóléti erdőterület (Ek)
-  Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
-  általános mezőgazdasági terület (Má, Mát)
-  Üdülőtérület - vízgazdálkodási terület (Vü)
-  Általános vízgazdálkodási terület
-  Községi vízgazdálkodási terület
-  Természetvédelmi terület
-  Különleges beépítésre nem szánt terület (T, B, Knh, Kns, Kne)



HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:7000

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

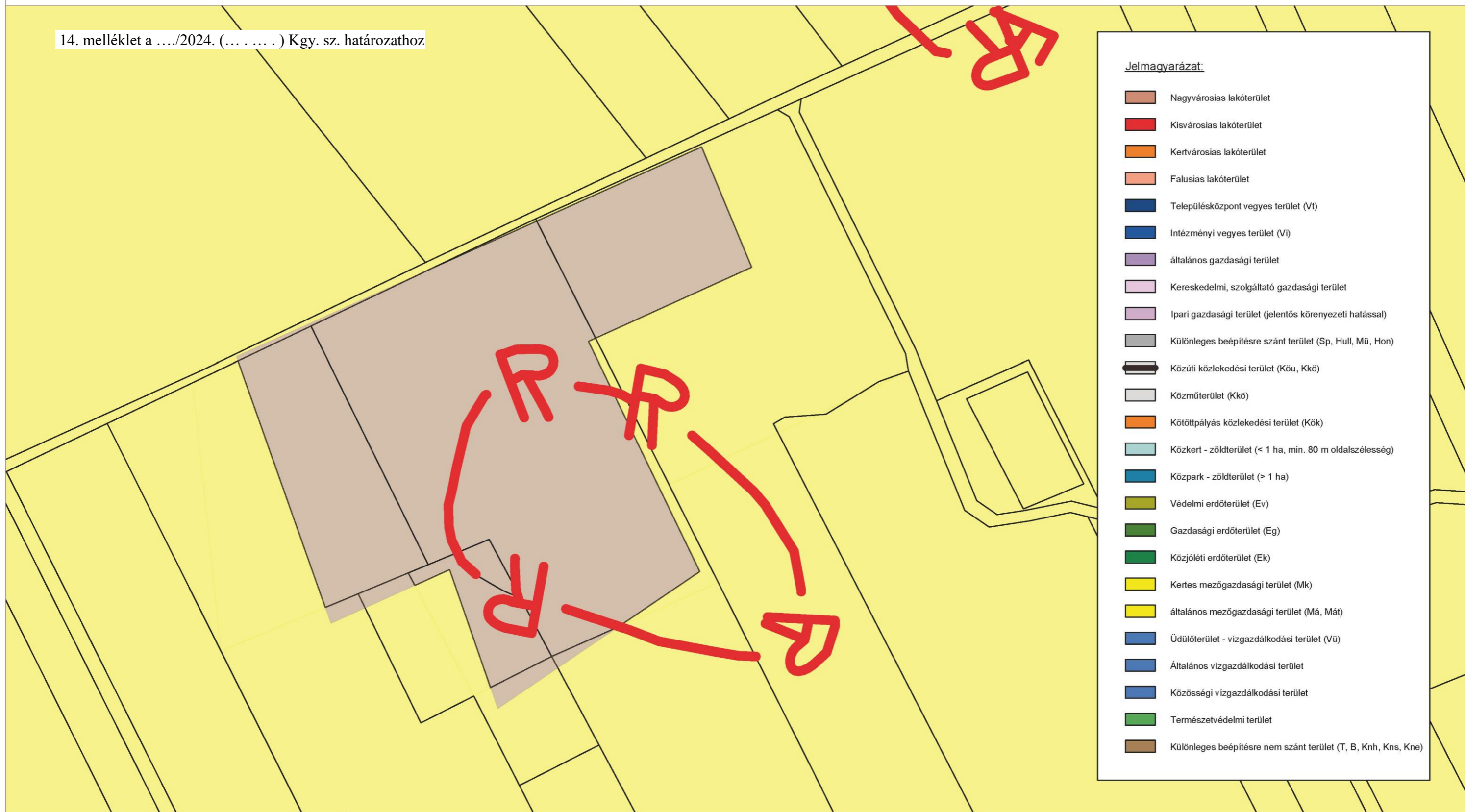
13. melléklet a/2024. (...) Kgy. sz. határozathoz



HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:2000

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

14. melléklet a/2024. (...) Kgy. sz. határozathoz

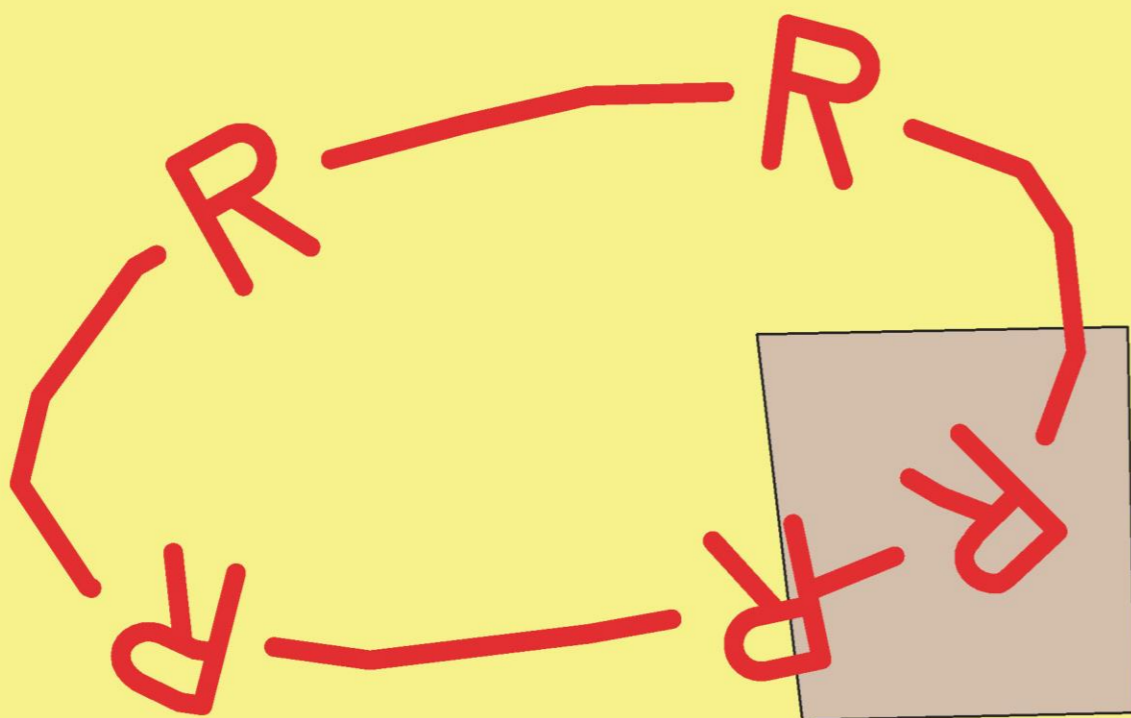


2024.02.

Várostervezés:
Novák Péter TT1-06-0088
építész, település tervező

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:2000

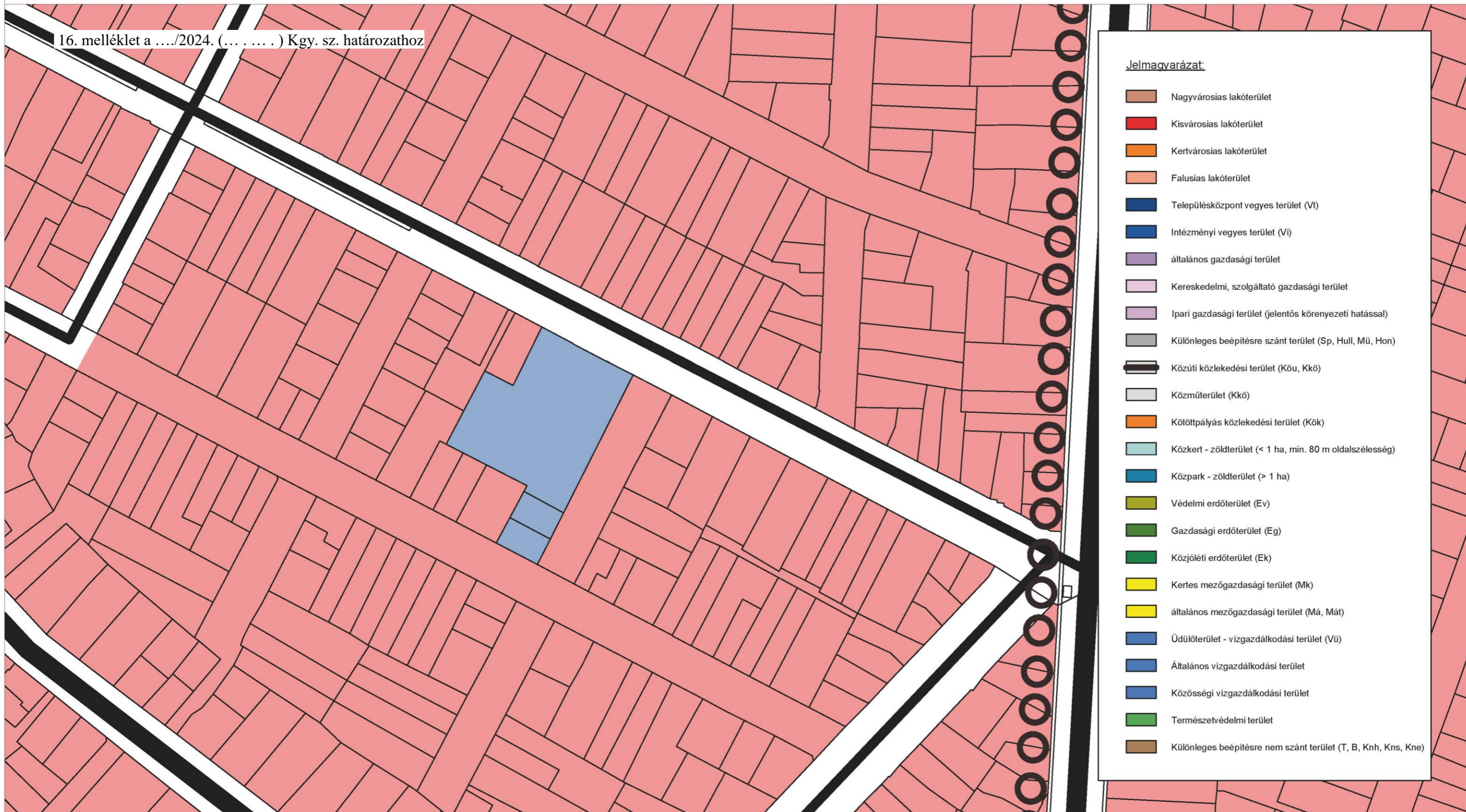
15. melléklet a/2024. (...) Kgy. sz. határozathoz



Jelmagyarázat:

- Nagyvárosias lakóterület
- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Intézményi vegyes terület (Vi)
- általános gazdasági terület
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Ipari gazdasági terület (jelentős környezeti hatással)
- Különleges beépítésre szánt terület (Sp, Hull, Mü, Hon)
- Közüti közlekedési terület (Köu, Kkő)
- Közműterület (Kkő)
- Kötőtpályás közlekedési terület (Kök)
- Közkert - zöldterület (< 1 ha, min. 80 m oldalszélesség)
- Közpark - zöldterület (> 1 ha)
- Védelmi erdőterület (Ev)
- Gazdasági erdőterület (Eg)
- Közzóléti erdőterület (Ek)
- Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- általános mezőgazdasági terület (Má, Mát)
- Üdülőtérület - vízgazdálkodási terület (Vü)
- Általános vízgazdálkodási terület
- Közösségi vízgazdálkodási terület
- Természetvédelmi terület
- Különleges beépítésre nem szánt terület (T, B, Knh, Kns, Kne)

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:2000

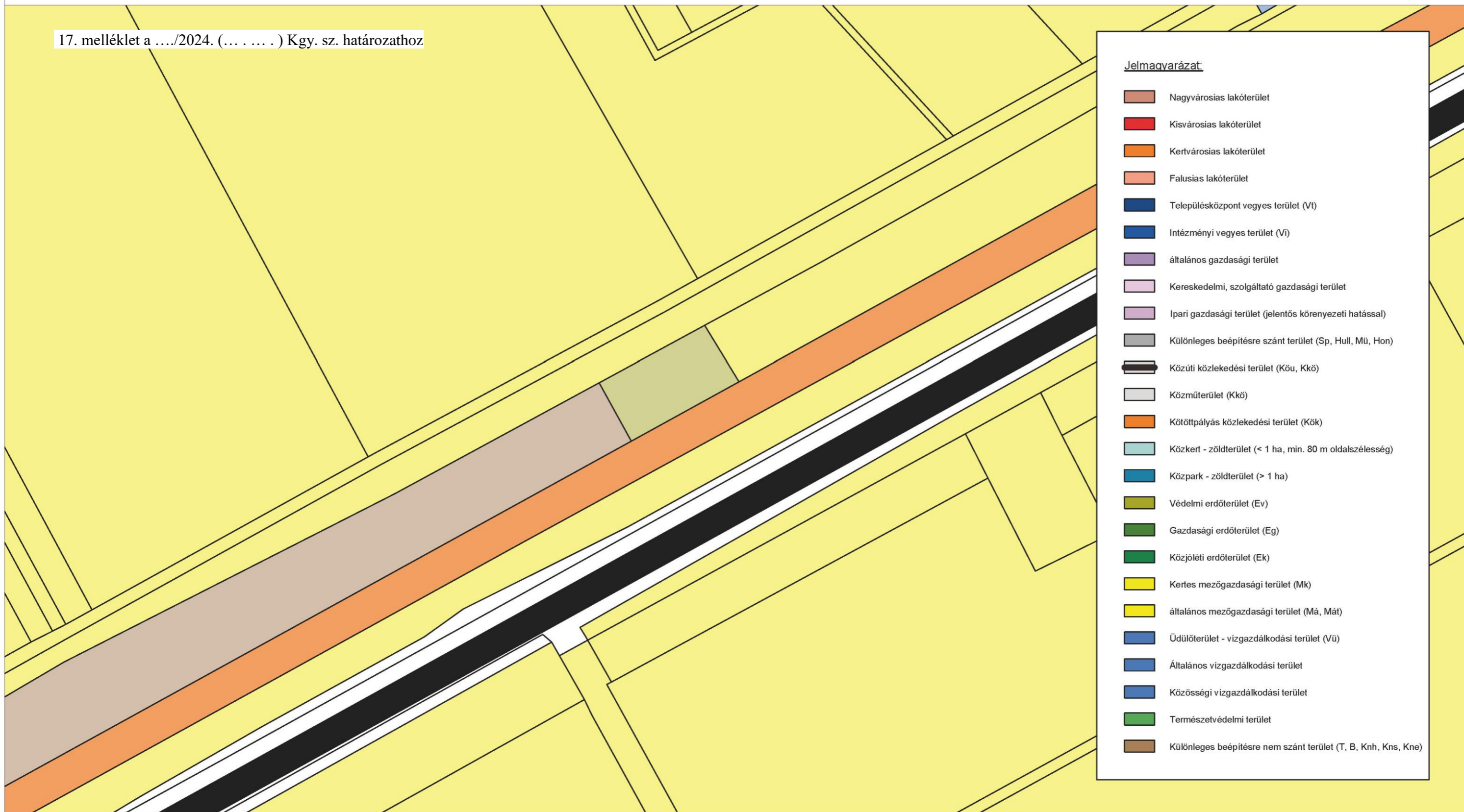


2024.02.

Várostervezés:
Novák Péter TT1-06-0088
építész, település tervező

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:2000

17. melléklet a/2024. (...) Kgy. sz. határozathoz



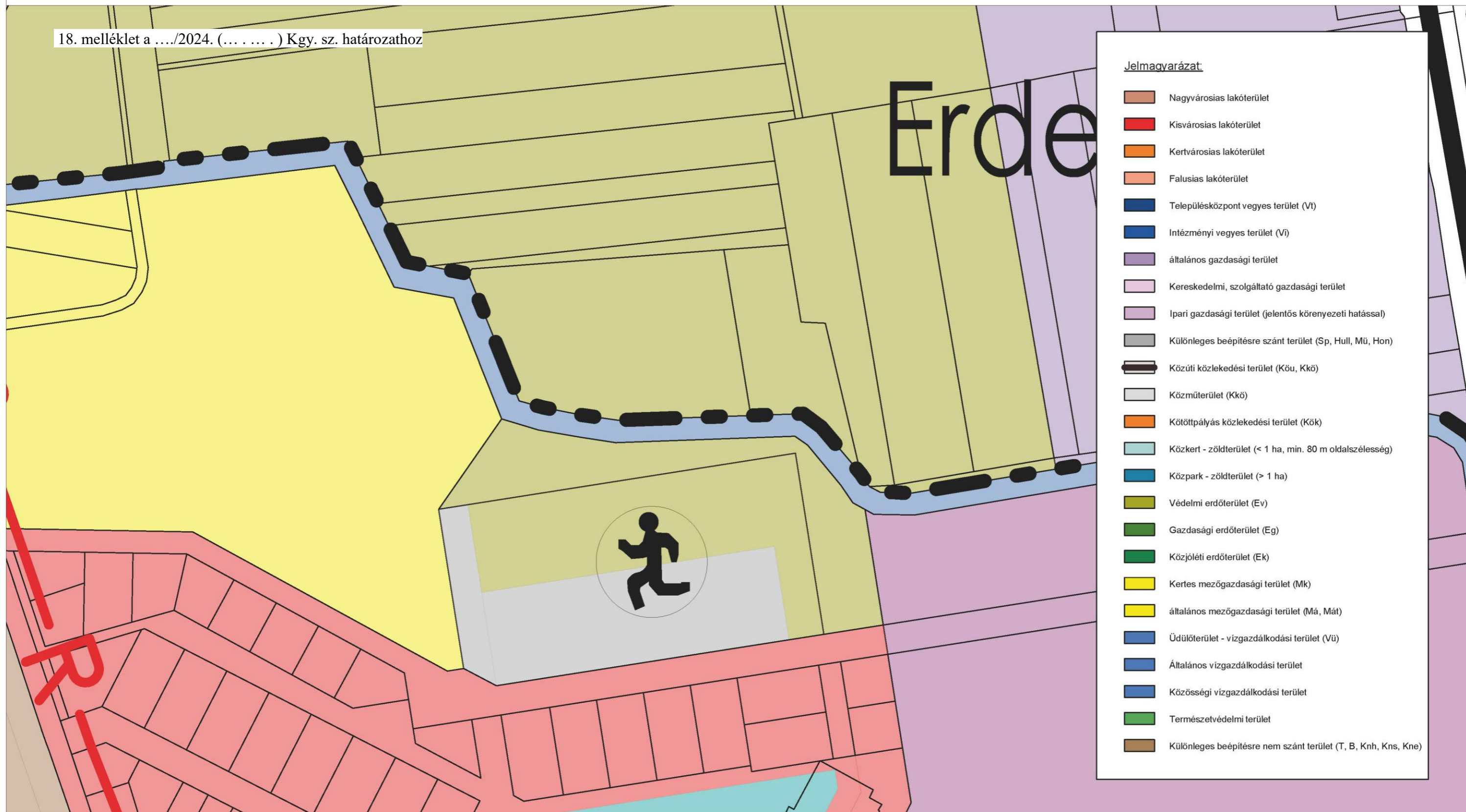
2024.02.

Várostervezés:
Novák Péter TT1-06-0088
építész, település tervező

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:2000

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

18. melléklet a/2024. (...) Kgy. sz. határozathoz



2024.02.

Várostervezés:
Novák Péter TT1-06-0088
építész, település tervező

3. számú melléklet a Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek elfogadásáról szóló 350/2020. (III.19.) Kgy. sz. határozatához

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének és Építési Szabályzatának soron következő időközi felülvizsgálata 27 részterületre

TERÜLETI MÉRLEG KIMUTATÁSOK:

	Beépítésre szánt terület		
01.	Nagyvárosias lakóterület	371 968,90	37,197
02.	Kisvárosias lakóterület	8 246 104	824,610
03.	Kertvárosias lakóterület	681 545,93	68,155
04.	Falusias lakóterület	3 437 464,42	343,746
05.	Településközpont vegyes terület (Vt)	570 527,17	57,053
06.	Intézményi vegyes terület 10% zöldfelülettel (Vi)	354 200,12	35,420
07.	Általános gazdasági terület (Gá)	960 464	96,0464
08.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	602 146,40	60,215
09.	Ipari gazdasági terület (jelentős környezeti hatással) (Gip)	3 460 618,07	346,062
10.	Különleges beépítésre szánt terület	0	0
	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület (Sp)	193 866,40	19,387
	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (Hon)	4 854 202,58	485,420
	Hulladékkezelő, -lerakó terület (Hull)	704 695,48	70,470
	Mezőgazdasági üzemi terület (Mü)	5 486 040,49	548,604
	Beépítésre nem szánt terület		
11.	Közlekedés és közműterület	5 010 532,78	501,053
	Autópályák, autótutak, valamint főutak (Köu)		
	Országos mellékutak, helyi gyűjtőtutak, kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák (Köu)		
12.	Kötőtpályás közlekedési terület (Kök)	1 112 100,49	111,210
13.	Zöldterület 3ha alatt (Kk, Kp)	524 833,61	52,483
14.	Zöldterület 3ha felett (Kp)	239 501,33	23,950
15.	Védelmi erdőterület (Ev)	18 137 317,95	1813,732
16.	Gazdasági erdőterület (Eg)	2 282 443,95	228,244
17.	Közjóléti erdőterület (Ek)	891 136,45	89,114
18.	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	1 196 177,18	119,618
19.	Általános mezőgazdasági terület (Má, Mát)	365 664 218,10	36566,422
20.	Vízgazdálkodási üdülőterület (Vü)	144 382,50	14,438
21.	Általános vízgazdálkodási terület	25 246 621,56	2524,662
22.	Közösségi vízgazdálkodási terület	65 240,61	6,524
23.	Természeti közeli (~védelmi) terület	31 211 507,52	3121,151
24.	Különleges beépítésre nem szánt terület	0	0
	Temető területe 80% zöldfelülettel (T)	770 066,22	77,007
	Nyersanyag kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület (B)	3 085 612,35	308,561
	Egyéb helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel (Knh - horgászterület, Kns – rekreációs terület)	262 627,54	26,263
	Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kne)	2 222 549	222,255
		487 982 611,00	48798,261

módosított érték

(1 ha= 10.000 m²)

4. számú melléklet a Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek elfogadásáról szóló 350/2020. (III.19.) Kgy. sz. határozatához

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének és Építési Szabályzatának soron következő időközi felülvizsgálata 27 részterületre

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja:

“új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”

Az Eljr. 18. § - 9. A biológiai aktivitásérték fenntartása – bekezdései alapján:

- (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték
 - a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és
 - b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.
- (2) A településtervezési szabályzat a biológiai aktivitásérték számítására vonatkozó műszaki elvárásokat is tartalmaz.

Étv. 7. § (3) bekezdés d) pontja továbbá kimondja:

„termőföld igénybevételel járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki”

Az 1. számú részterület, a 03/5 hrsz.-ú és 04/12 hrsz.-ú ingatlan módosítása során Sz2 jelű szántó, mint termőterület érintett.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B §-a - A termőföld védelmének érvényesítése a településrendezés és a településfejlesztés során – (1) és (2) bekezdései alapján:

- (1) Ha az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a **beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken**, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételel történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészekkel **szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza**.

- (2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak – a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével – kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek
- a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra **hasonló körülmények és feltételek esetén** átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy
 - b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

Termőföld más célú módosítása - új beépítésre szánt terület kijelölése esetén:

A módosítással érintett ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok alapján a településen található azonos művelési ágú területekhez viszonyítva jellemzően átlagosnál alacsonyabb aranykorona értékűek.

Ettől való eltérés csupán indokolt esetben elfogadható, amikor az új beépítésre szánt földterület a meglévő, beépítésre szánt területen elhelyezkedő, bővítésre szánt funkcióhoz kapcsolódóan kell kijelölésre kerülni a meglévő, már működő technológiához, munkafolyamatokhoz kapcsolódóan, azok kiszolgálására, mely célra másik terület nem lenne megfelelő.

Az **Étv (3) bekezdés e) pontja** továbbá kimondja:

„a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete – külön döntéssel igazolja”

Az újonnan beépítésre szánt terület esetében a képviselő testület külön döntéssel, 197/2023. (XI. 29.) Kt. számú határozat 3 pontjával igazolta, hogy a már beépítésre kijelölt területén belül, erre a célra, nincs megfelelő terület.

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § - 50. Átmeneti rendelkezése – (5) bekezdése szerint:

- (5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során
- a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és
 - b) a 18. § (5)-(9) bekezdéseit kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.

Újonnan beépítésre szánt terület (Mü – mezőgazdasági üzemi terület) kerül kijelölésre, ezért szükséges BAÉ érték számítás. A számítást valamennyi, területfelhasználás változással érintett területre, annak méretétől függetlenül együttesen szükséges elvégezni.

A számítást a változtatással érintett területre végeztük el, igazolva a követelmény teljesülését.

A terület biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása során a változás előtti biológiai aktivitásérték megállapítása – a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelethez tartozó 9. mellékletében a hatályos településrendezési eszközök esetére előírtak szerint - a területfelhasználási egység besorolásának megfelelő értéken alapul.

BAÉ érték kimutatás:

	Településszerkezeti terv - területfelhasználások	BAÉ megfogalmazások	előtte (m2)	BAÉ pont/ha	utána (m2)	Változás	BAÉ összesítés
01.	Nagyvárosias lakóterület (Ln)	Nagyvárosias lakóterület	8571,3	0,6	3684,7	-4886,6	-0,293196
02.	Kisvárosias lakóterület (Lk)	Kisvárosias lakóterület	772	1,2	53544,5	52772,5	6,3327
03.	Falusias lakóterület (Lf)	Falusias lakóterület	8380	2,4	6620,5	-1759,5	-0,42228
04.	Településközpont vegyes terület (Vt)	Településközpont	0	0,5	4546	4546	0,2273
05.	Intézményi vegyes terület (Vi)	Intézményi vegyes terület 10% zöldfelülettel	1365	0,5	772	-593	-0,02965
06.	Általános gazdasági terület (Gá)	Általános gazdasági terület	18741	0,4	384048	365307	14,61228
07.	Ipari gazdasági terület (jelentős környezeti hatással) (Gip)	Ipari gazdasági terület	374869	0,2	0	-374869	-7,49738
08.	Különleges beépítésre szánt terület (Mü)	Mezőgazdasági üzemi terület	24890	0,7	64971	40081	2,80567
09.	Különleges beépítésre szánt terület (Sp)	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	53545	3	0	-53545	-16,0635
10.	Közúti közlekedési terület (Köu)	Országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgáló-utak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák	12642	0,6	102,3	-12539,7	-0,752382
11.	Közkert - zöldterület (< 1 ha, min. 80 m oldalsz.) (Zkk)	Zöldterület 3 ha alatt	1138,5	6	6529	5390,5	3,2343
12.	Védelmi erdőterület (Ev)	Védelmi célú erdő	21146,7	9	180390	159243,3	143,31897
13.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	Általános mezőgazdasági terület	1288087	3,7	570984	-717103	-265,32811
14.	Természetvédelmi (mezőgazdasági) terület (Mát?)	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, ha nem tartozik a 37. pontba	0	5	288166	288166	144,083
15.	Általános vízgazdálkodási terület (V)	Vízgazdálkodási terület	741	7	0	-741	-0,5187
16.	Különleges beépítésre nem szánt terület (B)	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	963800	0,2	1226157	262357	5,24714
17.	Különleges beépítésre nem szánt terület (Kne)	A kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	2339	2,2	0	-2339	-0,51458
18.	Különleges beépítésre nem szánt terület (Kns) – rekreációs terület	Rekreációs erdőterület	9487,5	9	0	-9487,5	-8,53875
Összesítés:			2790515		2790515	0	19,902832

A változás utáni biológiai aktivitásérték ugyancsak ezen előírásban szereplő, a területfelhasználási egység besorolásának megfelelő biológiai aktivitásérték mutató segítségével került kiszámításra.

A terv az érintett terület biológiai aktivitásértékét, az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest nem csökkentette, azaz az Étv. által előírtakat teljesítette.

A terület biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása során a változás előtti és utáni biológiai aktivitásérték megállapítása – a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelethez tartozó 9. mellékletében a hatályos településrendezési eszközök esetére előírtak szerint – a területfelhasználási egység besorolásának megfelelő értéken alapul.

A terv az érintett terület biológiai aktivitásértékét, az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest nem csökkentette (lásd. köv. oldal), azaz az Étv. által előírtakat teljesítette. A módosítás során 19,9 pont többlet keletkezik, mely a későbbiekben kerülhet felhasználásra.

5. számú melléklet Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek elfogadása - I. A Településszerkezeti terv, és ahhoz kapcsolódó kimutatások, igazolások elfogadása tárgyú 350/2020. (III. 19.) Kgy. sz. határozathoz

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének és Építési Szabályzatának soron következő időközi felülvizsgálata 27 részterületre

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (továbbiakban: Eljr.) **3. § (1)** bekezdése kimondja:

A fejlesztési terv és a rendezési terv (a továbbiakban együtt: településterv), a kézikönyv, valamint a településképi rendelet az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei területrendezési tervek, valamint a területfejlesztési koncepciók és programok alapján kerülnek kidolgozásra.

Jelen településrendezési eszköz-módosítás területrendezési tervvel való összhangját az alábbi három jogszabály vizsgálatával szükséges bemutatni:

- A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **MaTrtv.**),
- A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, valamint
- Csongrád megye területrendezési terve a Csongrád Megyei Közgyűlés Elnökének 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: **CsMTrT**)

Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a vármegyei területfelhasználási kategóriák területének, illetve azon belül a területfelhasználási tervben a kijelölések szabályait az **MaTrT** 10., illetve 11. § rögzíti.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. § alapján továbbá a tervezett módosítások során jó termőhelyi adottságú szántók övezete, erdőtelepítésre javasolt terület övezete, tájképvédelmi terület övezete, vízminőségvédelmi terület övezete, nagyvízi meder övezete, VTT-tározók övezete nem érintett, a vizsgálat megtörtént (lásd a továbbiakban).

Az **MaTrT**. 12. § (1) bekezdése szerint új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

A vizsgált helyszínek közül újonnan beépítésre szánt terület több részterület esetén történik, azonban a szemléltető ábrán látható módon a tervezett módosítások teljesítik a fenti előírást, annak megfelelnek.

Az **Étv. 7. § (3) bek. e)** pontja előírja: „a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”. Erről a település önkormányzata ... **számú határozatában** nyilatkozott.

Az **MaTrtv. 11. § b)** pontja szerint:

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

A tervlapok vizsgálata alapján megállapításra került, hogy Hódmezővásárhely közigazgatási területére vonatkozóan a Megye térségi szerkezeti tervének (MTrT) kivágata, valamint a város településszerkezeti terve apró eltérésektől eltekintve összhangban van, illetve a számítással igazolható a mezőgazdasági térség és a mezőgazdasági terület egyensúlya. Ezen a tervezett 1. részterület módosítása változtat kis mértékben, azonban a 75%-nál magasabb arány így is biztosított.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **MaTrT.**) 12. § (2) bekezdése alapján, ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

Infrastruktúra hálózatba illeszkedés, megfelelés bemutatása:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **MaTrT.**)

4/1. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Az országos közúthálózat távlati gyorsforgalmi és főúti elemei, valamint a fővárosi térszerkezetet meghatározó főutak

(A térség e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 10 kilométeres környezetét jelenti)

2. Távlati kiemelt szolgáltatást nyújtó főutak

Tervezett szakasz

4. R47 Berettyóújfalu térsége (M4) – Békéscsaba – Hódmezővásárhely – Szeged (M43)

3. Távlati főutak

3.1. Meglévő szakaszok:

61. 45. sz. főút: Kunszentmárton (44. sz. főút) – Szentés – Hódmezővásárhely (47. sz. főút)

64. 47. sz. főút: Debrecen (4. sz. főút) – Berettyóújfalu – Mezőberény – Békéscsaba – Hódmezővásárhely – Szeged

4/5. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Országos kerékpárút-törzshálózat elemei

(A település e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 25 kilométeres környezetét jelenti)

5. Dél-alföldi határmente kerékpárútvonal:

5.A: Debrecen – Létavértes – Biharkeresztes – Sarkad – Gyula – Lökösháza – Battonya – Mezőhegyes – Tótkomlós – Orosháza – Hódmezővásárhely – Szeged – Mórahalom – Tompa – Bácsalmás – Nagybaracska – Mohács

4/9. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Nemzetközi és hazai szénhidrogén-szállító vezetékek

(A térség e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 25 kilométeres környezetét jelenti)

1. Meglévő földgázz szállító vezetékek

127. 314: Méhkerék – Gyula – Békéscsaba – Kardoskút – Hódmezővásárhely – Algyő

2. Tervezett földgázz szállító vezetékek

2. Nabucco: (Románia) – Nagylak – Hódmezővásárhely – Kecskemét – Adony – Székesfehérvár – Mór – Tét – Rajka – (Ausztria)

A) A megyét érintő országos jelentőségű elemek

2. Kiemelt szolgáltatást nyújtó főút Tervezett elem:

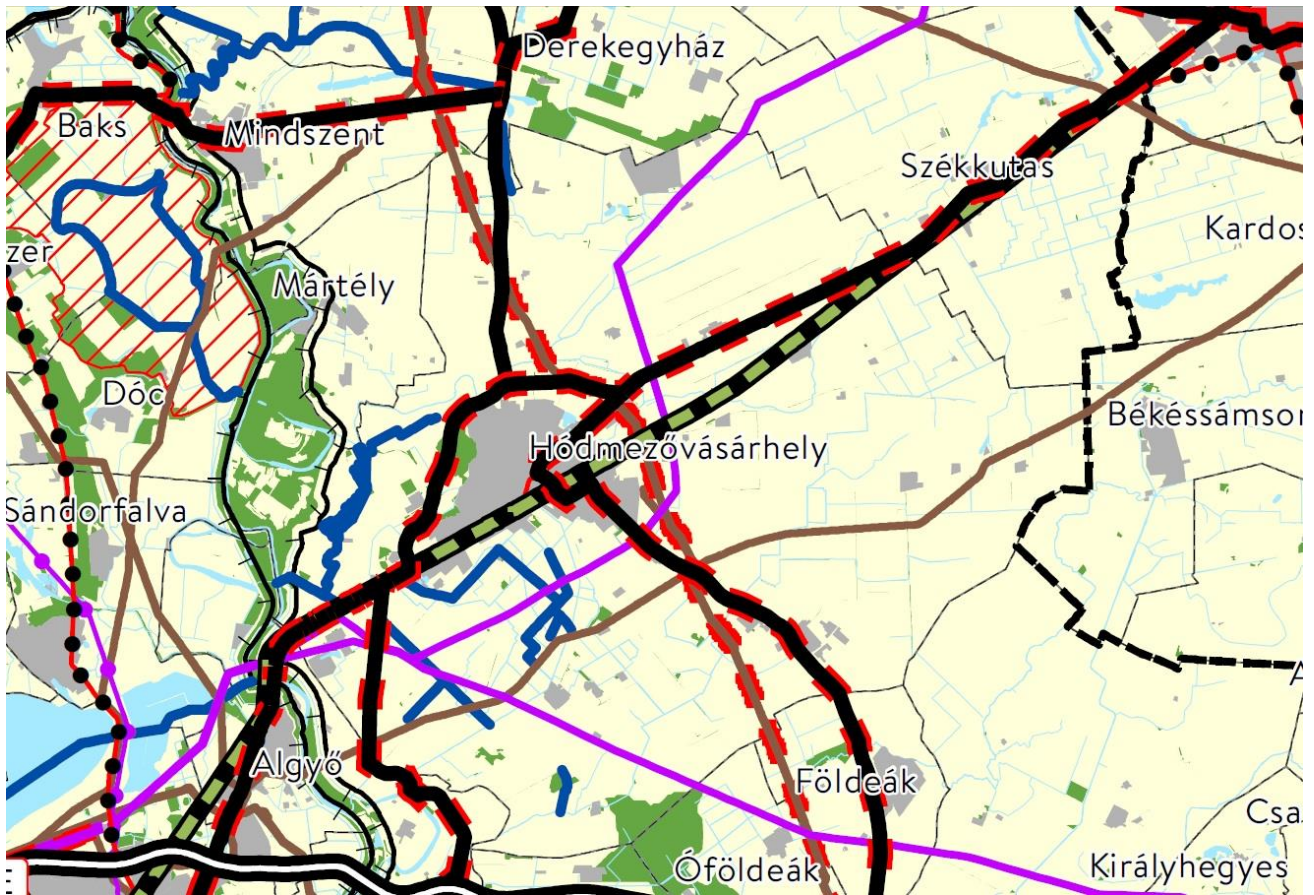
- R47: (Berettyóújfalu térsége (M4) – Békéscsaba) – Hódmezővásárhely – Szeged (M43)

4/5. melléklet

Országos kerékpárút-törzshálózat elemei





(A település e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 25 kilométeres környezetét jelenti)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2. melléklete szerint az ország szerkezeti terve (továbbiakban: **OTrT**) kivágata:



Jelmagyarázat:

Országos területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények


-  Gyorsforgalmi út (meglévő)
-  Gyorsforgalmi út (tervezett)
-  Főút (meglévő)
-  Főút (tervezett)
-  Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
-  Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
-  Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszhető repülőtér (meglévő)
-  Országos kerékpárútvonal
-  Országos kikötő (meglévő)
-  Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

-  Atomerőmű (meglévő)
-  Atomerőmű (tervezett)
-  Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
-  Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
-  750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
-  750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)

-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
-  220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
-  220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
-  Földgázszállító vezeték (meglévő)
-  Földgázszállító vezeték (tervezett)
-  Kőolajszállító vezeték (meglévő)
-  Termékvezeték (meglévő)




Vízi létesítmények

-  VTT tározó (meglévő)
-  VTT tározó (tervezett)
-  Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
-  Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
-  Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
-  Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
-  Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
-  Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
-  Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

-  Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
-  Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
-  Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

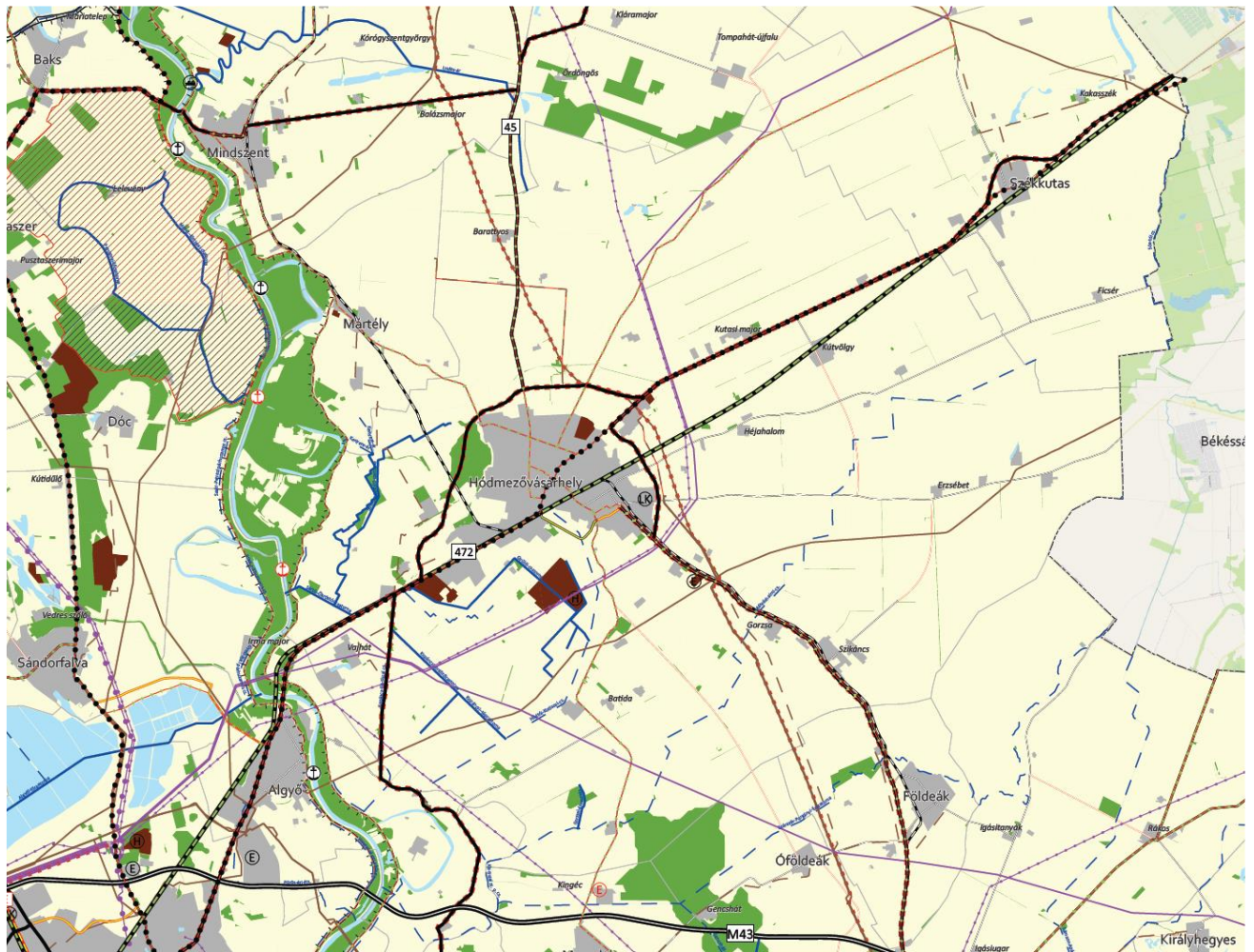
-  Országhatár
-  Megyehatár
-  Település közigazgatási határa

A módosítással érintett területek listája:

01. Övezeti besorolás felülvizsgálata a Nyikos utca mentén (Ek-ból Lke-be)
02. Mártélyi üdülőövezetben a különböző vízgazdálkodási besorolású területek, illetve a rájuk vonatkozó helyi előírások felülvizsgálata
03. Övezeti besorolás felülvizsgálata a Hód-Mezőgazda Zrt. telephelyén (Má-ból Mü-be)
04. Övezeti besorolás felülvizsgálata a Kodály Zoltán utca végén (Sp-ből Lk-ba)
05. Beépítési feltételek (előkert, oldalkert) felülvizsgálata a Bartók Béla közben
06. Övezeti besorolás felülvizsgálata meglévő telephelynél a Zrínyi utca végén (Kns-ből Gá-ba)
07. Övezeti besorolás felülvizsgálata - Piros Presszó (Zkk- ból Vt-be) és garázsterület fejlesztés
08. Övezeti besorolás felülvizsgálata a Sarkantyú u.15. sz. ingatlan előtt (Köu2-ből Lk-ba)
09. Kijelölt előkertvi vonalaktól való eltérés lehetőségének vizsgálata
10. Németh László városi könyvtár területének felülvizsgálata az övezeti besorolásra vonatkozóan
11. Melléképületek, melléképítmények HÉSZ szerinti előírásainak felülvizsgálata (Hm, Gm)
12. Ipari területek HÉSZ szerinti előírásainak felülvizsgálata (hulladéklerakás, kezelés)
13. Mezőgazdasági kiskert oldalkerti előírásainak felülvizsgálata (keskeny telkek esetén)
14. Meglévő út feltüntetése a valóságnak megfelelően
15. Kokron József utca menti gazdasági területek felülvizsgálata
16. Állomás előtti tér rendezése
17. A bányaterületek általános felülvizsgálata
18. Vámház utca menti természeti (Mát) besorolású területek felülvizsgálata
19. Egykori motorkrossz pálya megjelenítésének törlése, a terület besorolásának módosítása (B-ből Má-ba)
20. Szék utca – iskolaterület fejlesztés
21. Ipoly utca, tömbfeltárási út nyomvonal módosítása
22. Üvegház elő- és oldalkerti elhelyezhetőségének módosítása
23. Technológiai igényeket szolgáló magas építményekre (pl.: tornyok, kémények) vonatkozó előírások felülvizsgálata
24. A Tóth malom utca folytatásában elkerülő út szabályozása
25. A 0588/4 helyrajzi számú ingatlan Má besorolásának felülvizsgálata
26. Tóth malom utca - Kiserdő sor - belterületi határ által határolt terület felülvizsgálata (Mát-ből Má-ba)
27. Előkertvi vonalak felülvizsgálata a 14491 helyrajzi számú ingatlan esetén








Térségi szerkezeti terv (CsMTrT):



A megyei övezetek területén a rá vonatkozó országos övezeteket és azok előírásait is alkalmazni kell. A CsMTrT a megye szerkezeti tervét, valamint a megye térségi övezeteit és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában. Tekintettel arra, hogy a tervezési terület több térségi övezetet érint, ezek vizsgálata, megfeleltetése külön-külön látható a továbbiakban.






JELMAGYARÁZAT

Térségi területfelhasználási kategóriák


-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség
-  Sajátos területfelhasználású térség

Műszaki infrastruktúra elemei










Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények















-  Gyorsforgalmi út - meglévő
-  Gyorsforgalmi út - tervezett
-  Főút - meglévő
-  Főút - tervezett
-  Nagysebességű vasútvonal - tervezett

-  Kiemelt jelentőségű vízi építmény - meglévő

-  VTT-tározó - tervezett

Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

-  Térségi szerepű összekötő út - meglévő
-  Térségi szerepű összekötő út - tervezett
-  Egyéb mellékút - meglévő
-  Egyéb mellékút - tervezett
-  Országos vasúti mellékvonal - meglévő
-  Országos vasúti mellékvonal - tervezett
-  Térségi kerékpárút - tervezett
-  Térségi csatorna - meglévő
-  Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő

-  Országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő
-  Országos törzshálózati vasúti pálya - tervezett
-  Országos kerékpárút - tervezett
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
-  220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  Földgázszállító vezeték - meglévő
-  Földgázszállító vezeték - tervezett
-  Kőolajszállító vezeték - meglévő
-  Országos jelentőségű csatorna - meglévő
-  Elsőrendű árvédelmi fővédvonal - meglévő
-  Országos kikötő - meglévő
-  Határkikötő - meglévő
-  Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű - tervezett


-  Földgázelosztó vezeték - meglévő

-  Földgázelosztó vezeték - tervezett

-  Térségi repülőtér - meglévő


-  Térségi kikötő - meglévő


-  Térségi kikötő - tervezett

-  Kompátkelőhely - meglévő


-  Térségi logisztikai központ - meglévő

-  5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű - meglévő


-  5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű - tervezett

-  Térségi hulladékkezelő - meglévő

Alaptérképi elemek

-  Országhatár

-  Megyehatár

-  Település közigazgatási határa

Az átnézeti térképeken a módosítással érintett területek pirossal kerültek kiemelésre. A nagyobb felbontású kivágatokon az övezettel érintett részterületek kerültek szemléltetésre.



módosítással érintett terület

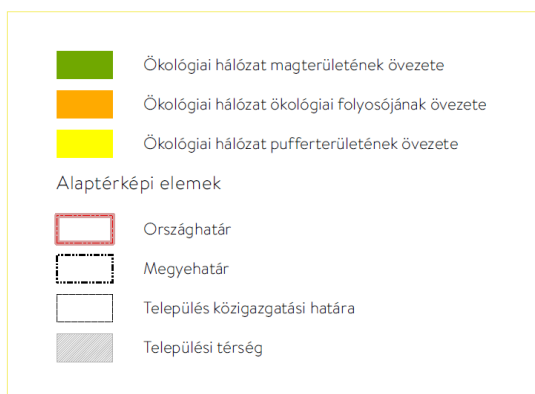
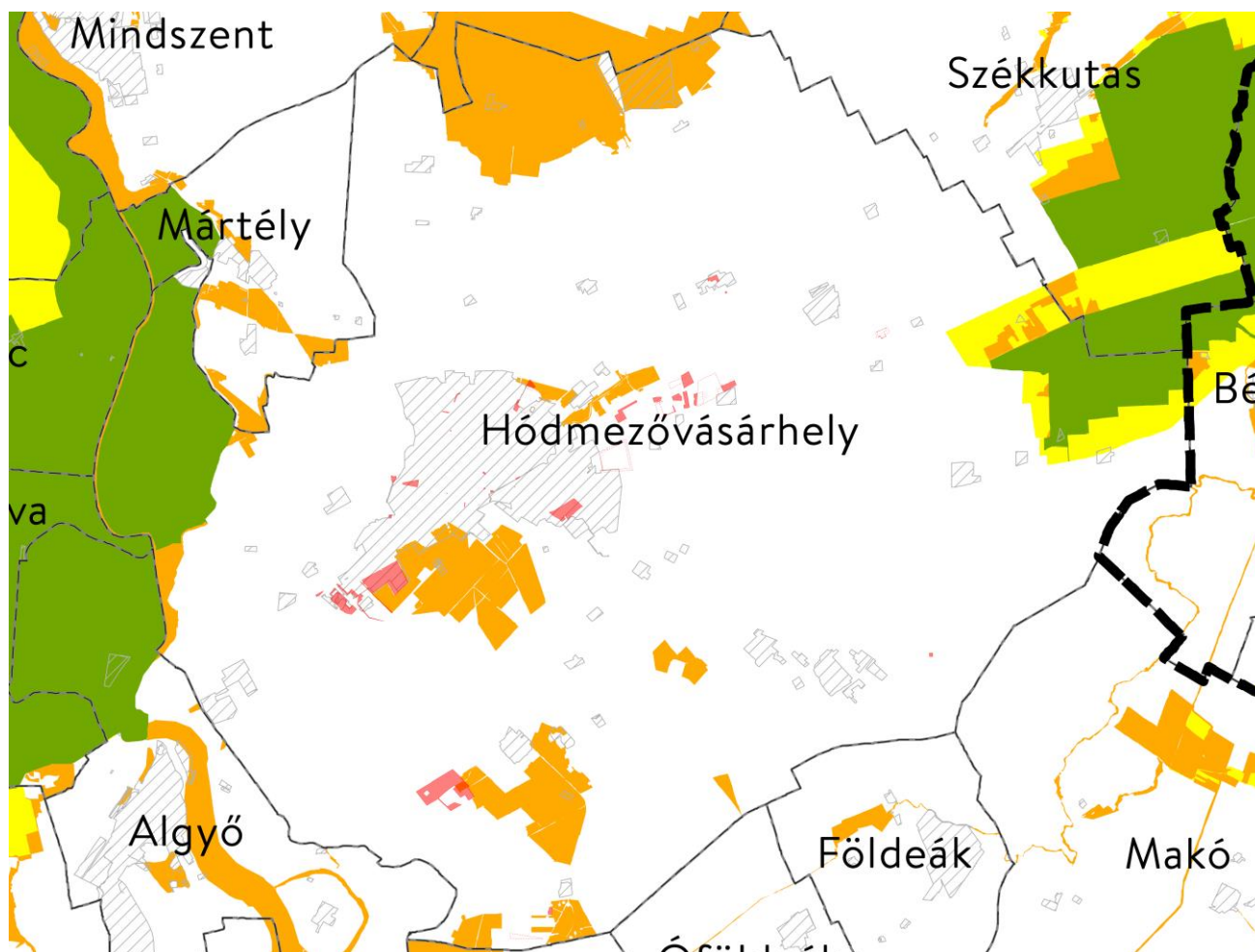


módosítással érintett terület kontúrja



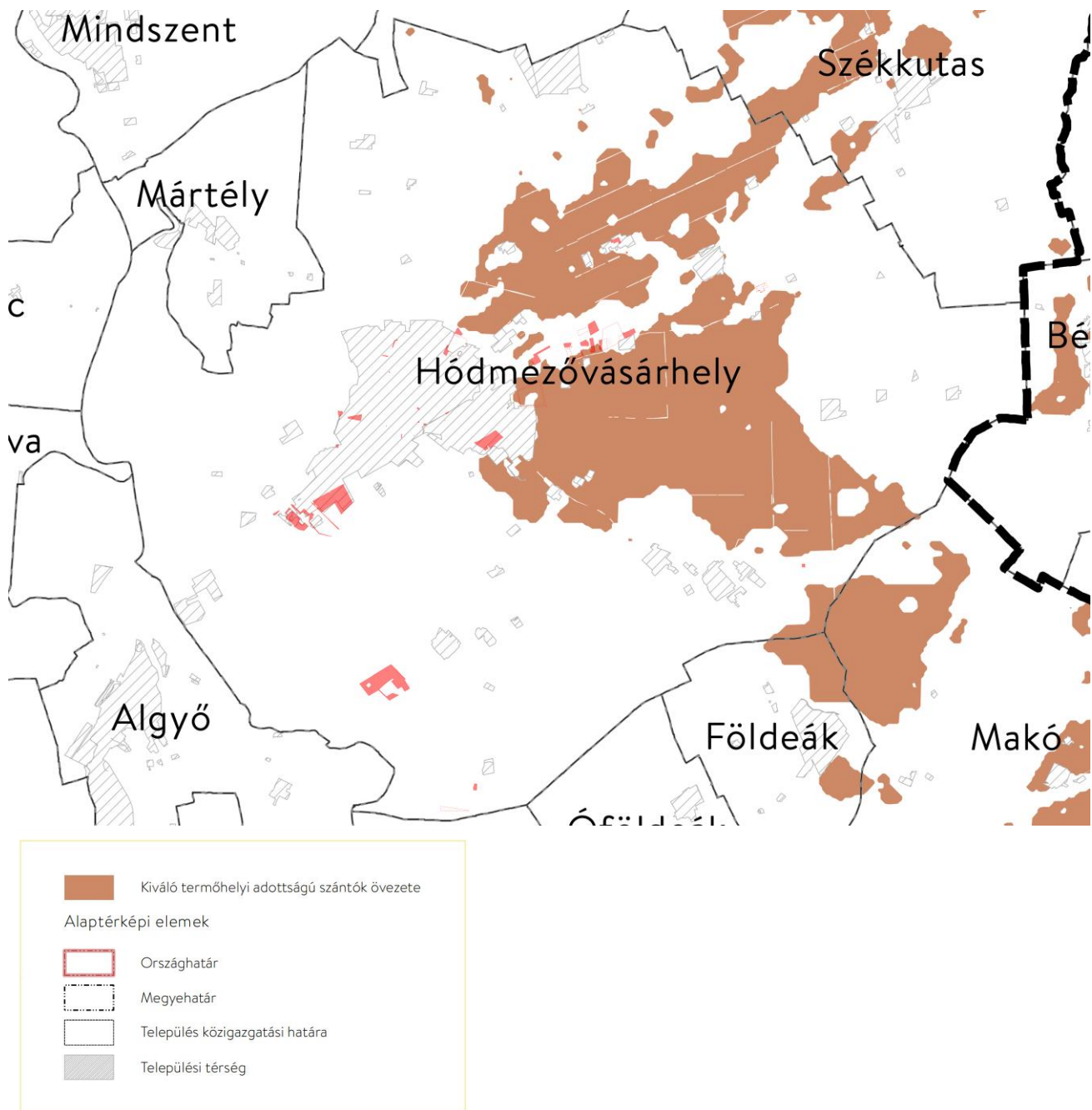
bányaterületből visszaminősített terület kontúrja

3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete (OTrT):



Az MaTrT 13. §-a szerint az országos ökológiai hálózat övezetét a megyei területrendezési tervekben magterület, ökológiai folyosó, valamint puffterület övezetbe kell sorolni.

3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (OTrT):



A módosítási terület kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét érinti, azonban a melléklet módosítása nem válik szükségessé, tekintettel arra, hogy a területen új külfejtéses bányaművelés folytatása tervezett, mely az övezetben engedélyezhető, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 28. § - 16. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete – (2) bekezdése szerint:

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

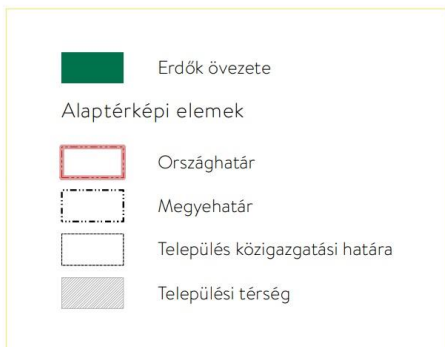
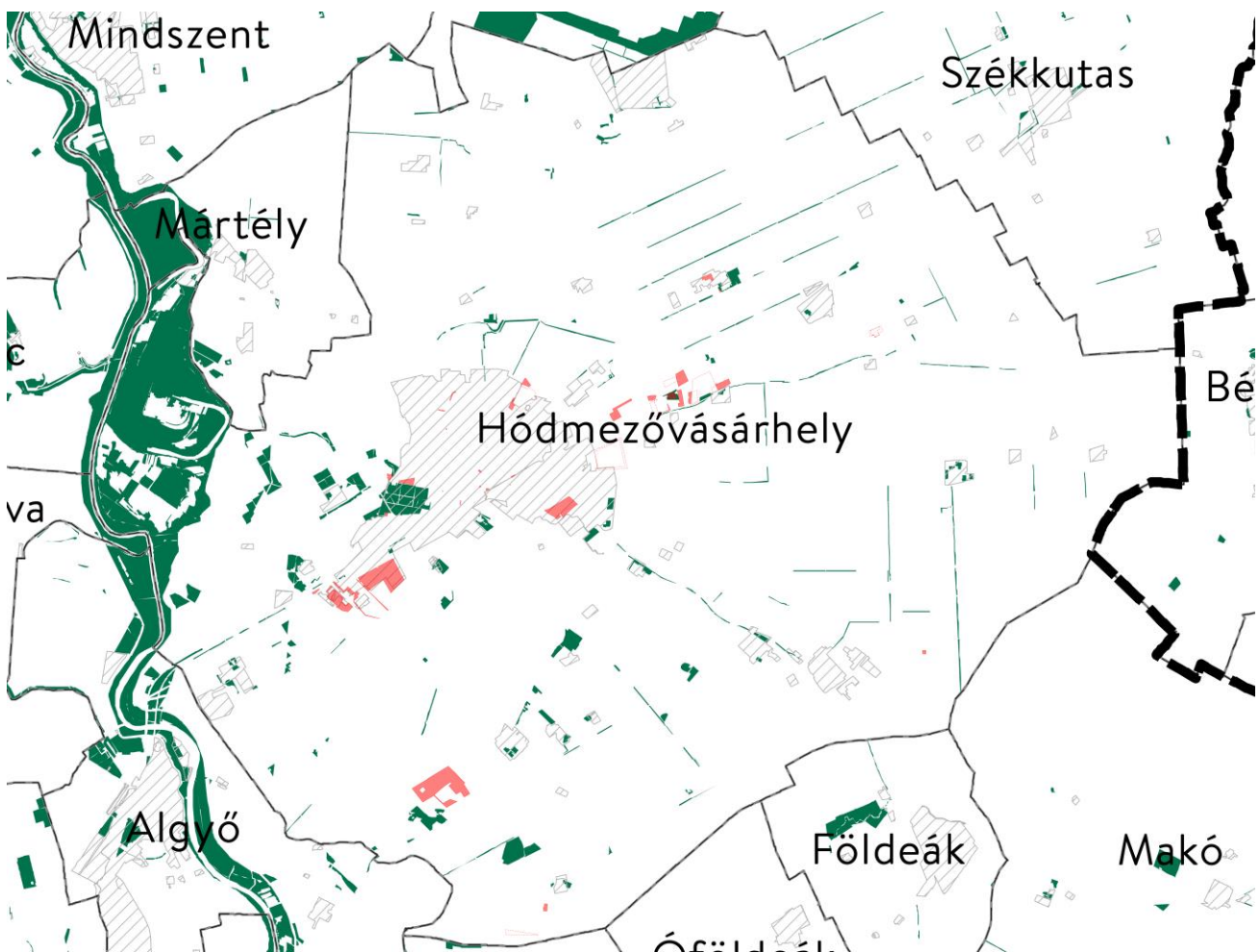
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a 2. § - 2. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete – szerint:

- (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.
- (2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Érintett területek kiemelve:



3/3. melléklet: Erdők övezete (OTrT)

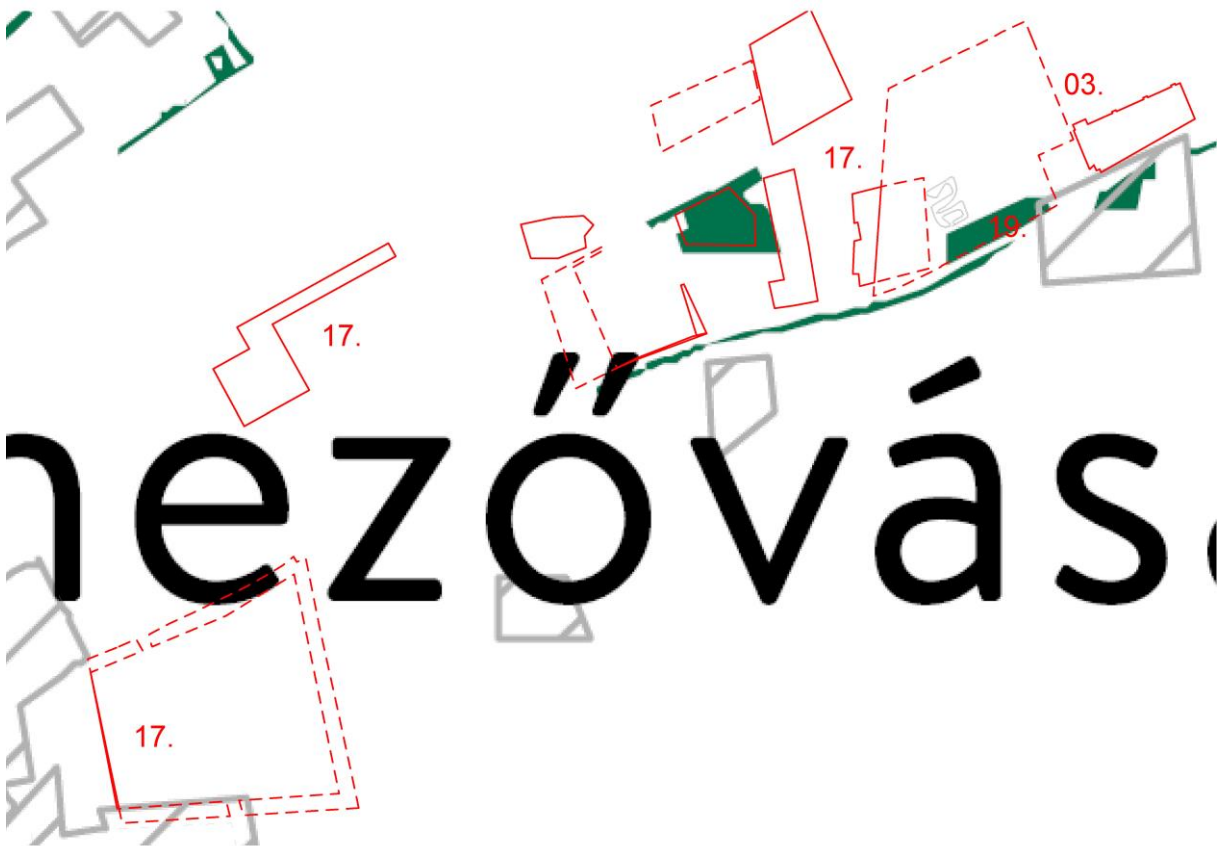


Erdők övezetével a módosításra szánt terület érintett, azonban a melléklet módosítása nem válik szükségessé tekintettel arra, hogy a területen új külfejtéses bányaművelés folytatása tervezett, mely az övezetben engedélyezhető, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 30. § - 17. Erdők övezete – szerint:

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Érintett területek kiemelve:



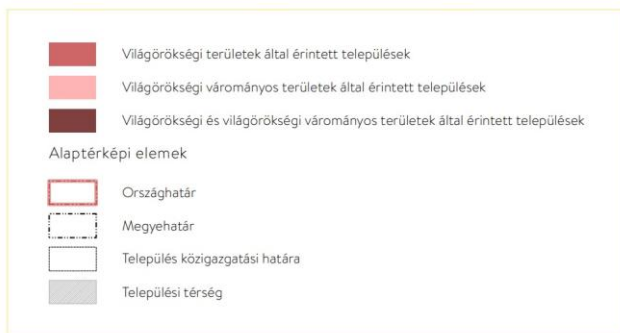
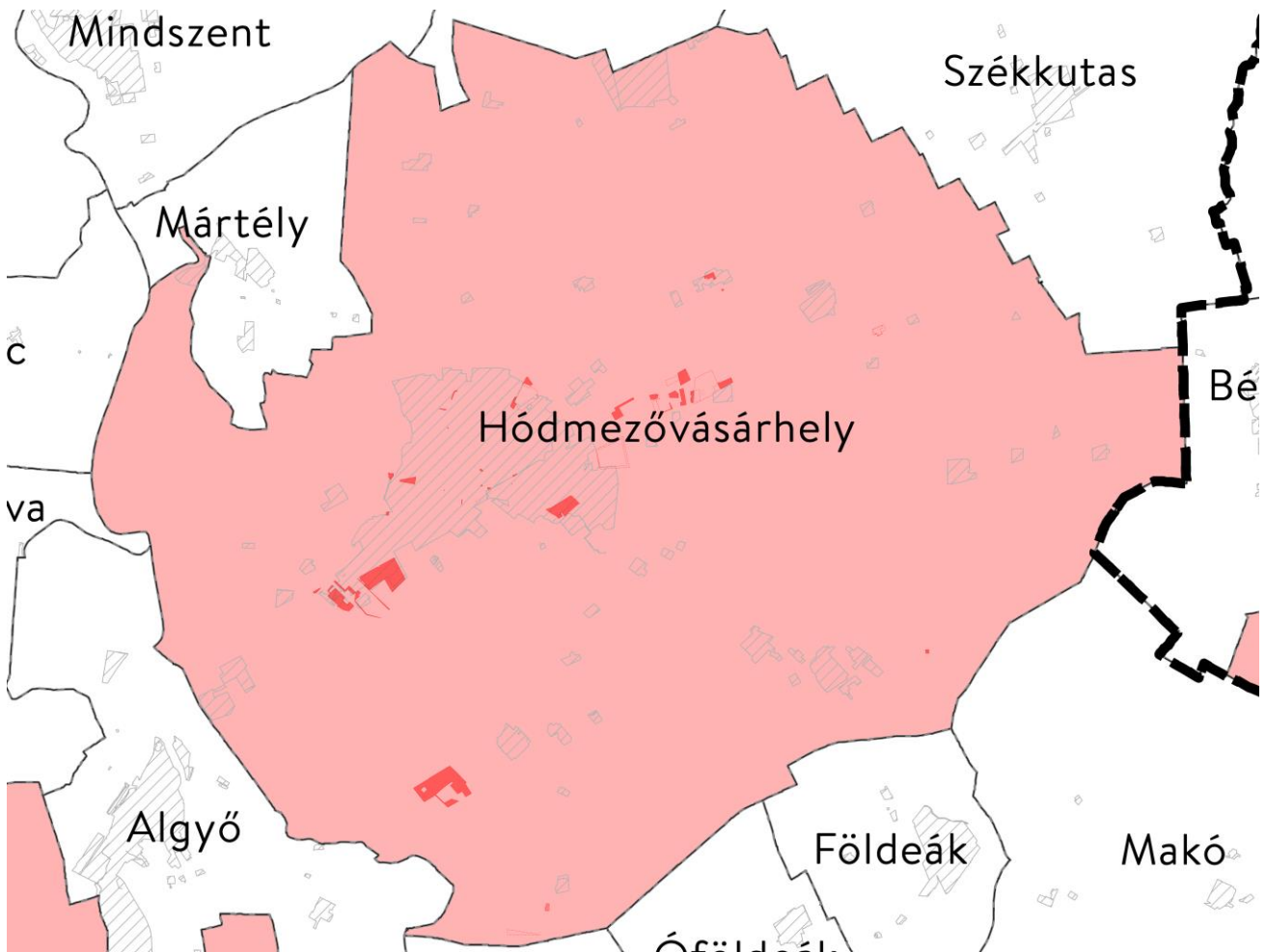
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **MaTrT.**) 11. § a) pontja szerint az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni.

Az erdőgazdálkodási térség az országos, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a – települési térségen, illetve a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek esetében a sajátos területfelhasználású térségen kívül eső – Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyekben a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt.

Erdők övezete az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak.

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból szükséges vagy indokolt.

3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (OTrT)



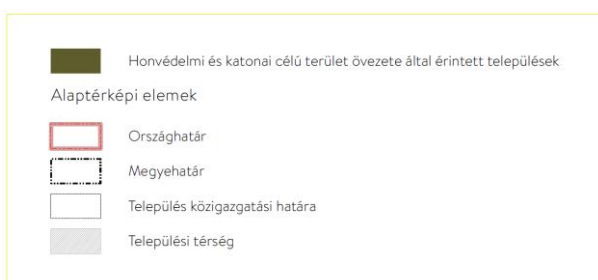
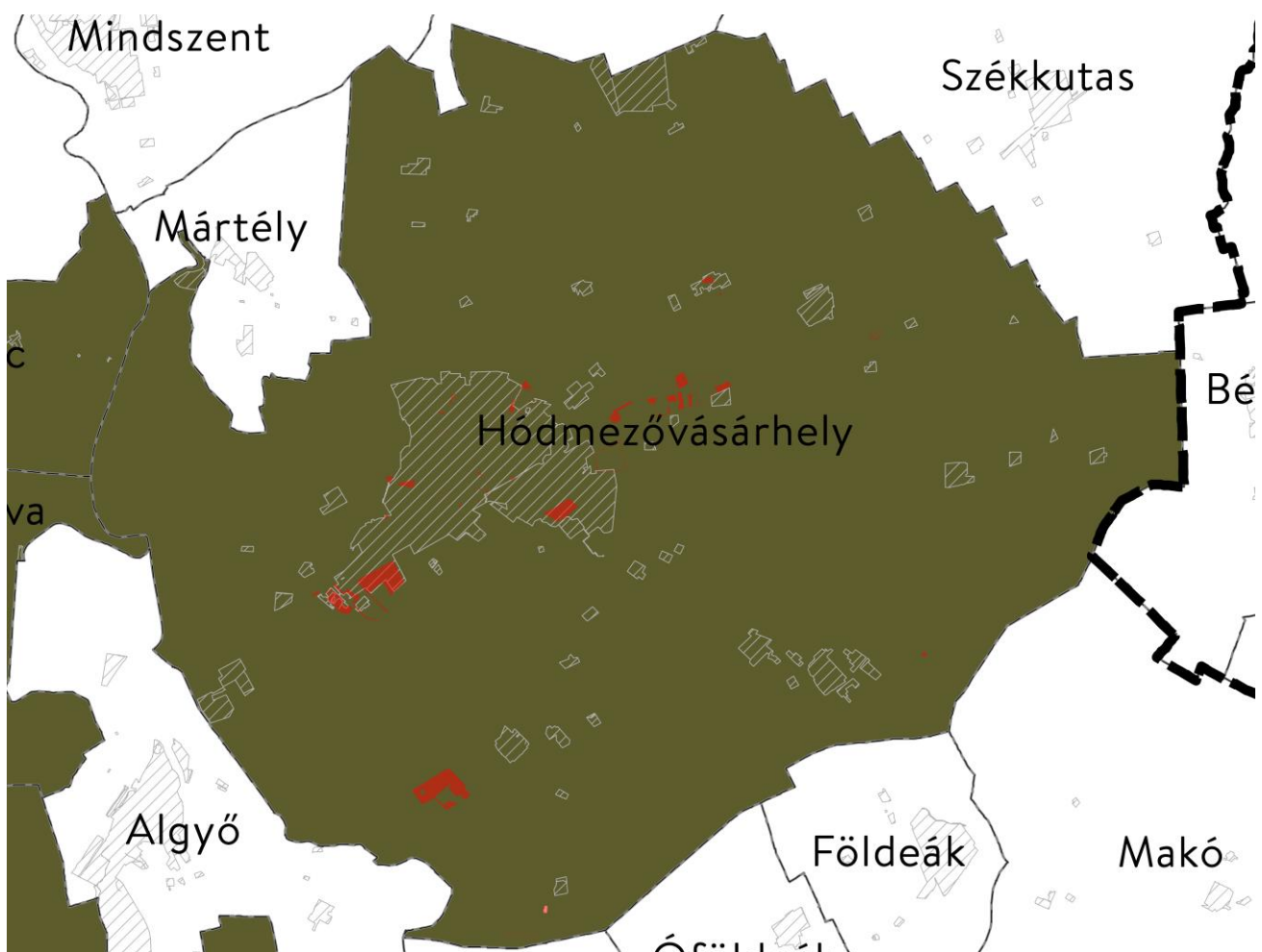
Hódmezővásárhely érintett a világörökségi várományos terület övezetével. A településrendezési eszközökben a tényleges lehatárolás megtörtént. A módosítás az MaTrT -ben foglalt követelményekkel nem ellentétes, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 31. § - **18. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete** – bekezdései szerint:

(1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

- (2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:
- a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
 - b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,
 - c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az eróműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (OTrT):

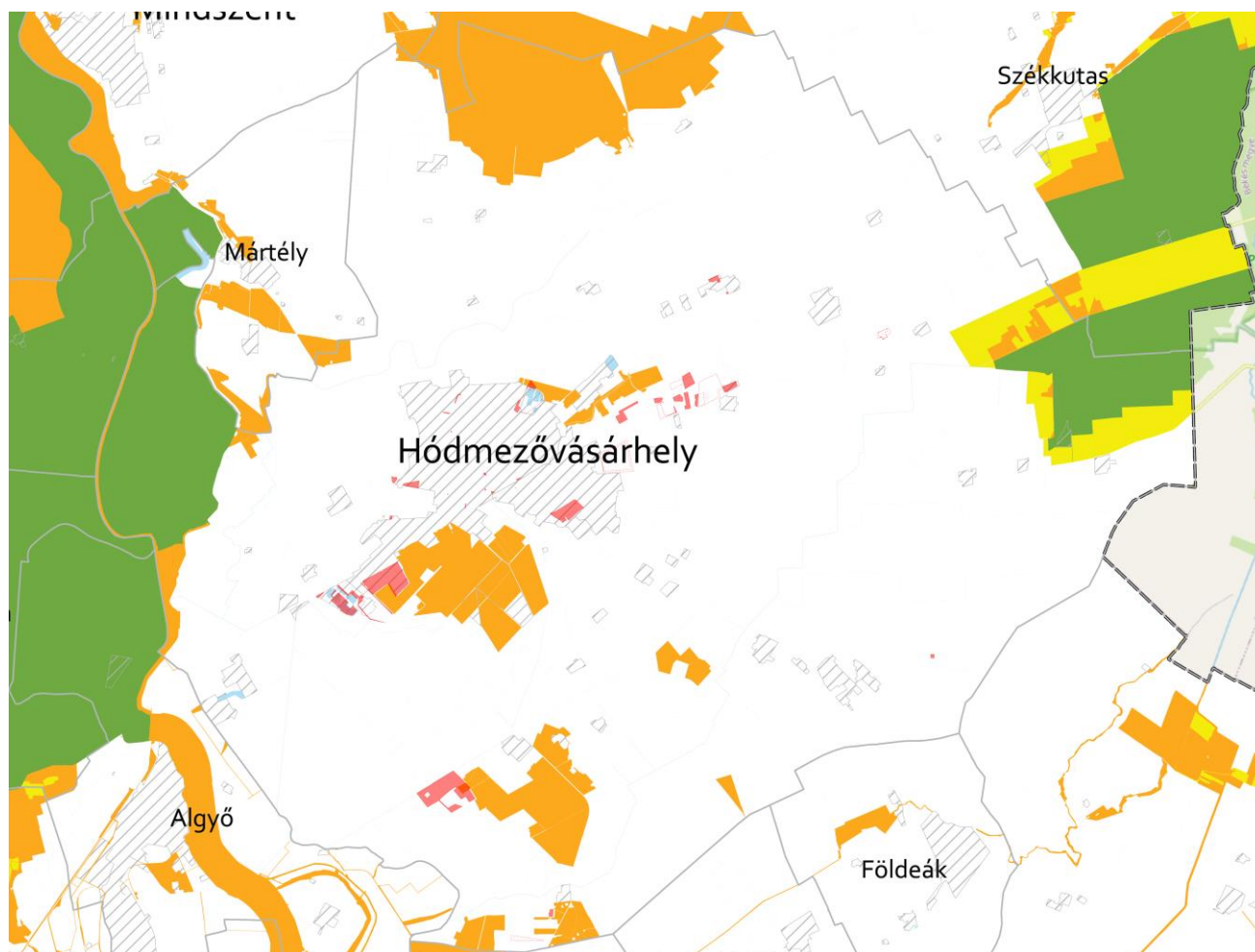


Honvédelmi és katonai célú terület övezetével a módosításra szánt terület érintett, azonban a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a településrendezési eszközökben a tényleges lehatárolás megtörtént. A területrendezési tervvel való összhang biztosított.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 32. § -
19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete – bekezdései szerint:




- (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- (2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben
 - a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;
 - b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.
- (3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

3.01. melléklet - Ökológiai hálózat övezetei (CsMTrT):








Jelmagyarázat

Szabályozási elemek

-  Ökológiai hálózat magterületének övezete
-  Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
-  Ökológiai hálózat puffertérületének övezete

Alaptérképi elemek

-  Országhatár
-  Megyehatár
-  Települési terület
-  Település közigazgatási határa
-  Vízfelület

A módosítási terület ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét érinti, azonban a melléklet módosítása nem válik szükségessé, tekintettel arra, hogy a területen új külfejtéses bányaművelés folytatása tervezett, mely az övezetben engedélyezhető, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 25. § - 13. Ökológiai hálózat magterületének övezete - (5) bekezdése szerint:

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

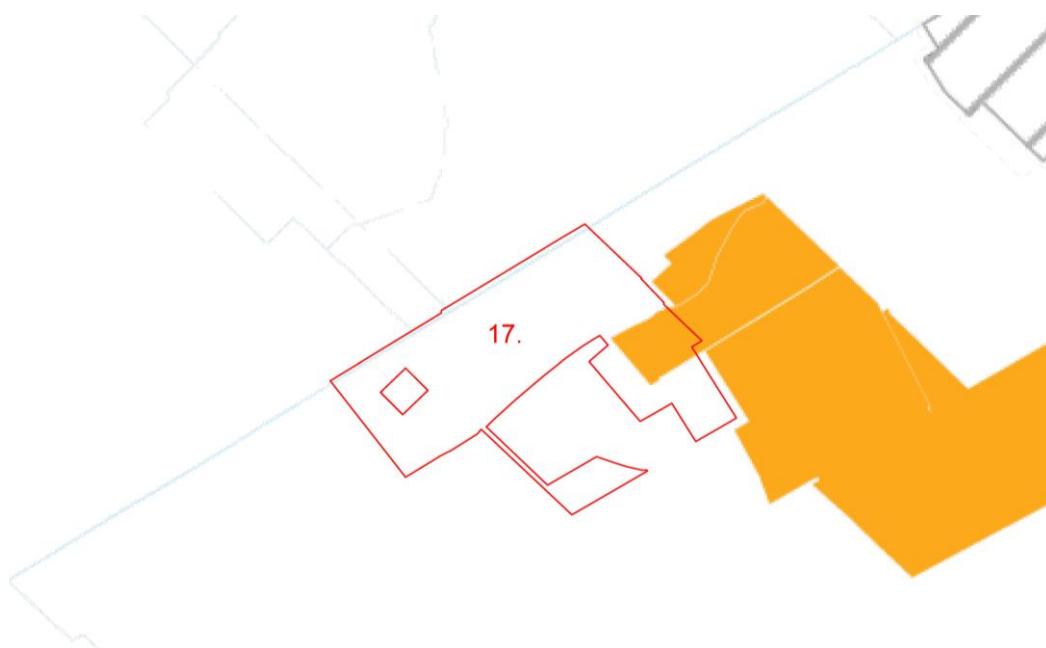
A törvény 26. § - 14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete – (5) bekezdése szerint:

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

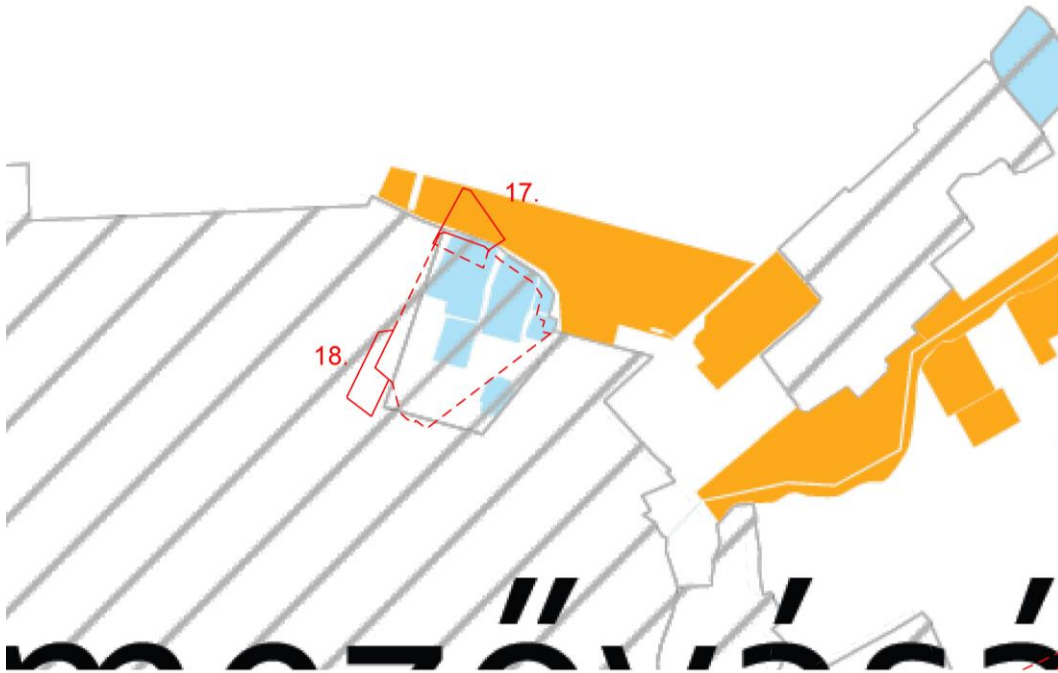
A törvény 27. § - 15. Ökológiai hálózat puffertérületének övezete – (4) bekezdése szerint:

(4) Az ökológiai hálózat puffertérületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

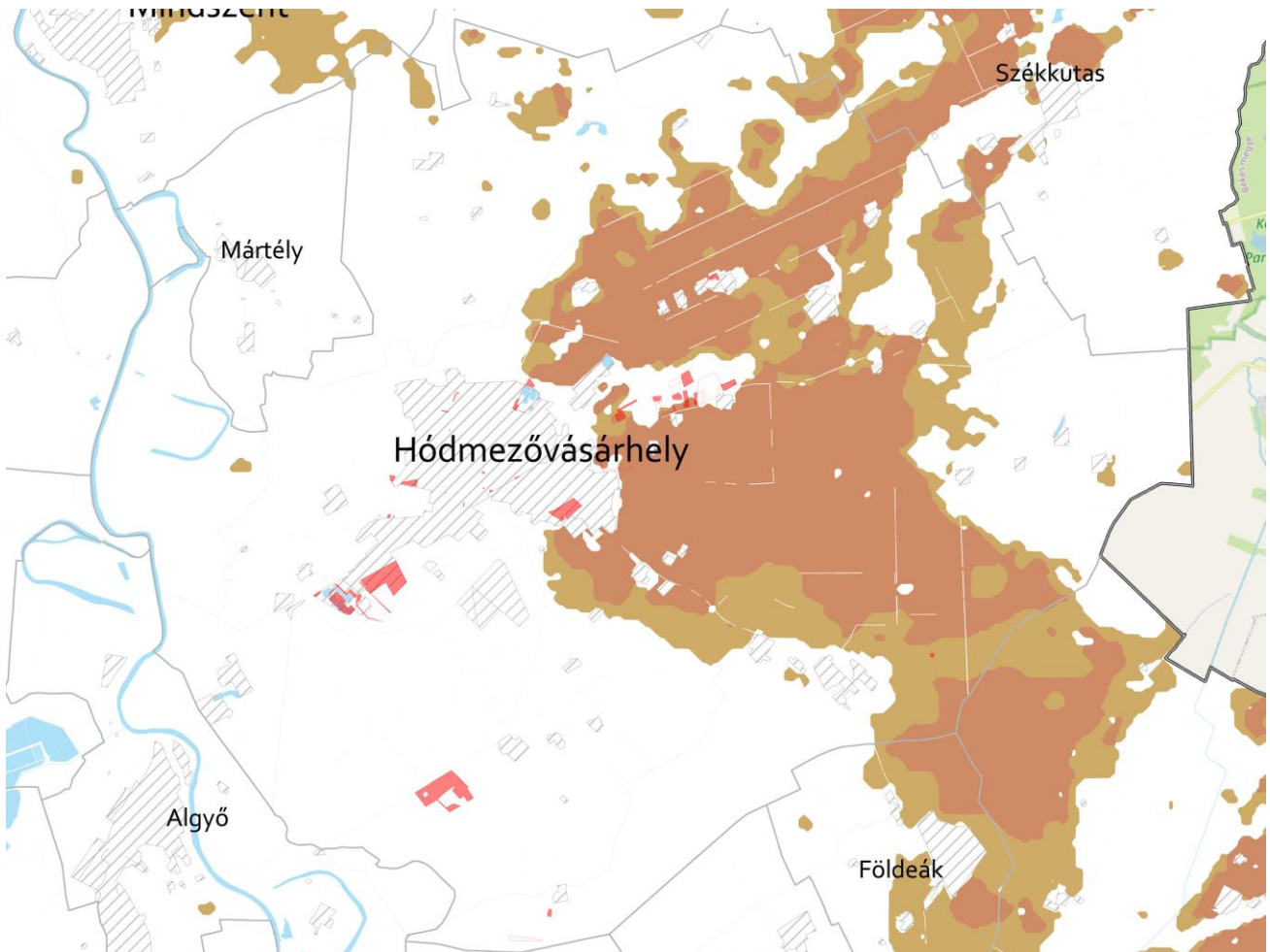
Kiemelés:



Kiemelés:




3.02. melléklet - Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezetei (CsMTrT):



Jelmagyarázat

Szabályozási elemek

 Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

 Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Alaptérképi elemek

 Országhatár

 Megyehatár

 Települési terület

 Település közigazgatási határa

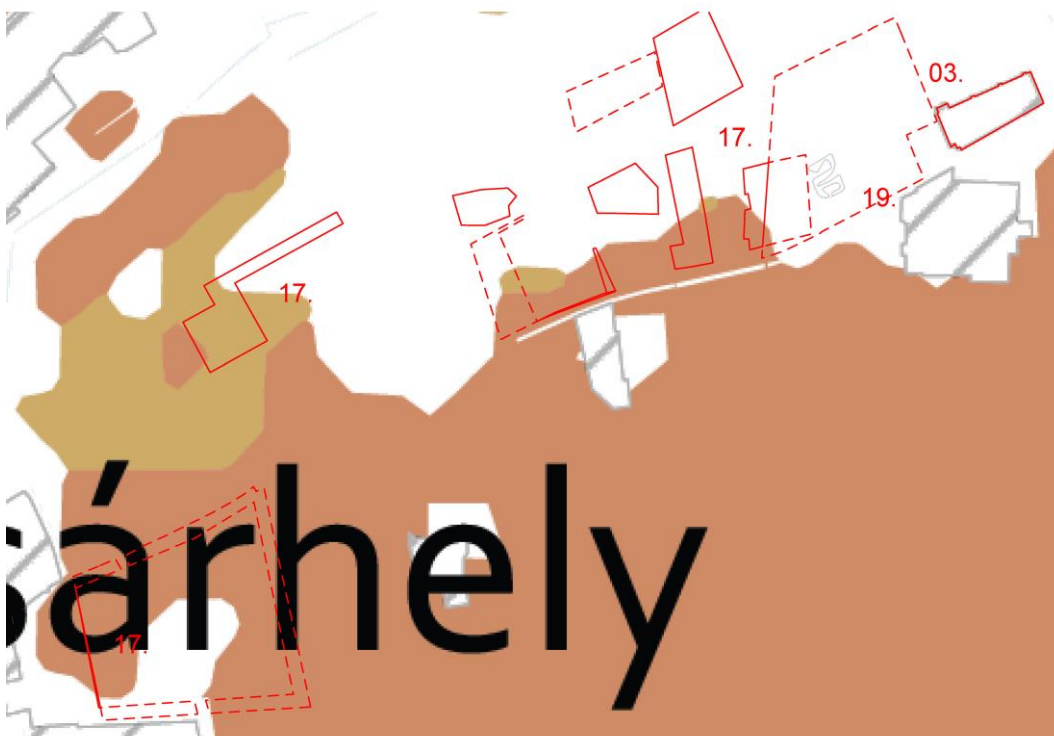
 Vízfelület

A módosítási terület jó és kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét érinti a bányaterületek átvezetése kapcsán.

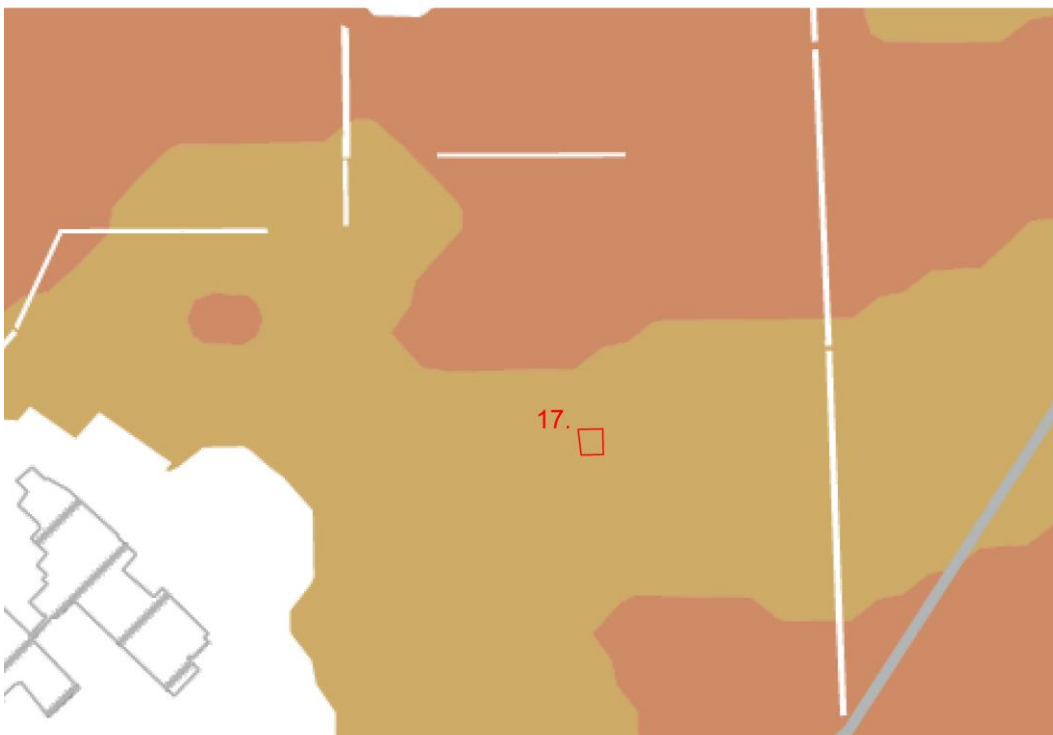
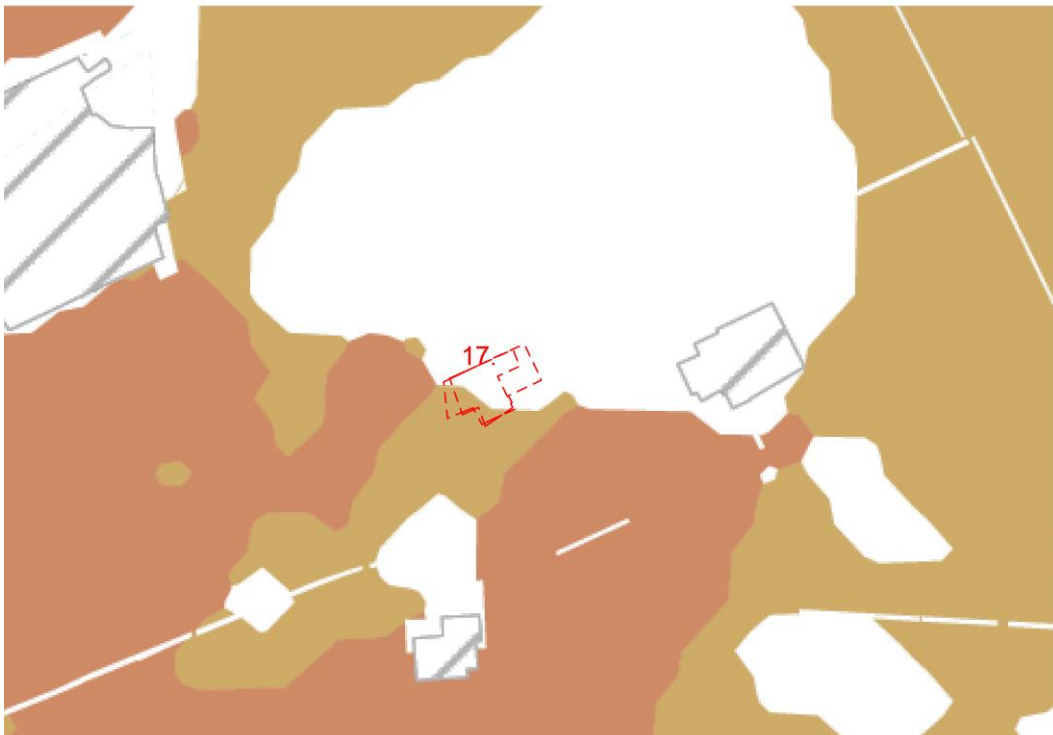
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 28. § - 16. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete – bekezdései szerint:

- (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
- (2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
- (3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

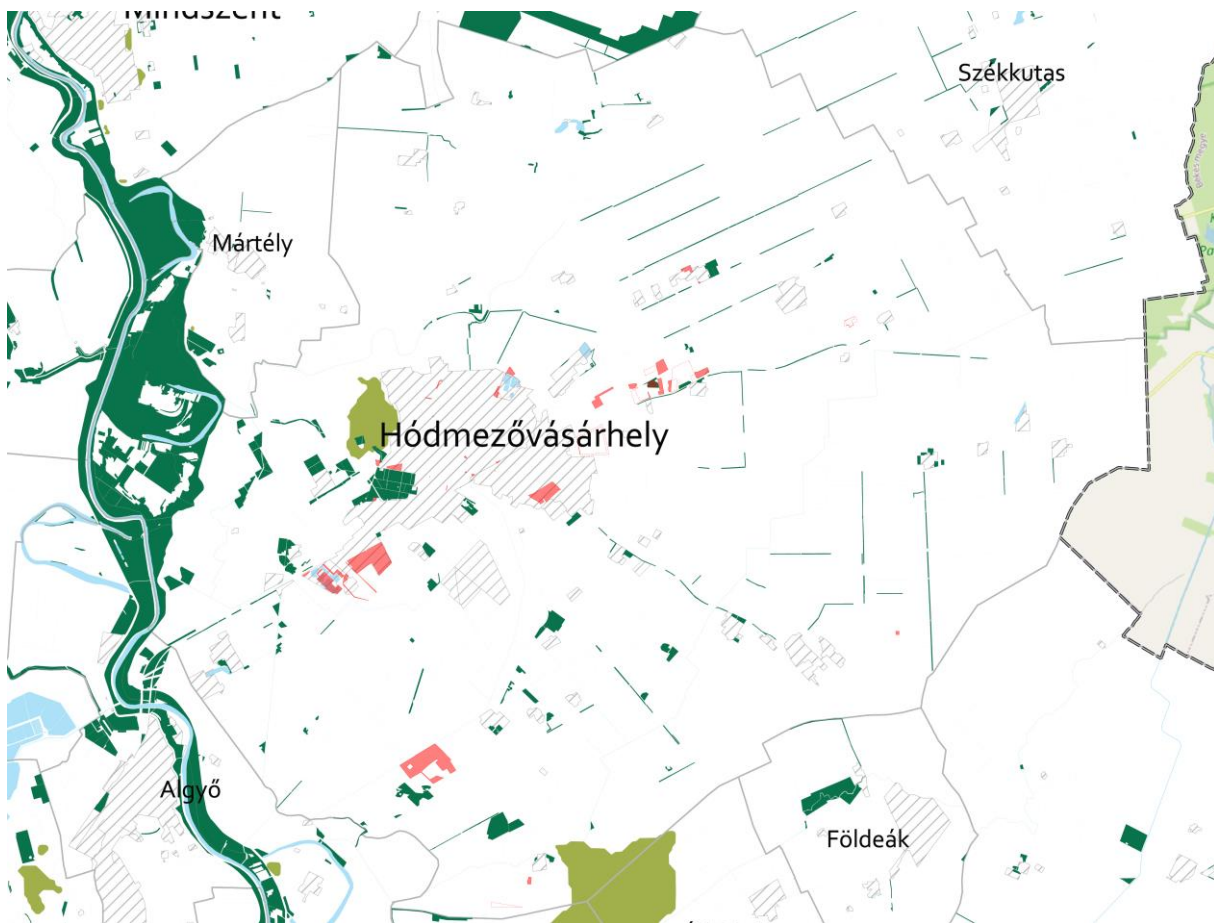
További részletező kivágatok:



További részletező kivágatok:



3.03. melléklet - Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete (CsMTrT):



Jelmagyarázat

Szabályozási elemek

- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Települési terület
- Település közigazgatási határa
- Vízfelület

Az övezettel a módosításra szánt terület érintett, a kijelölt bányaterületek átvezetése kapcsán.

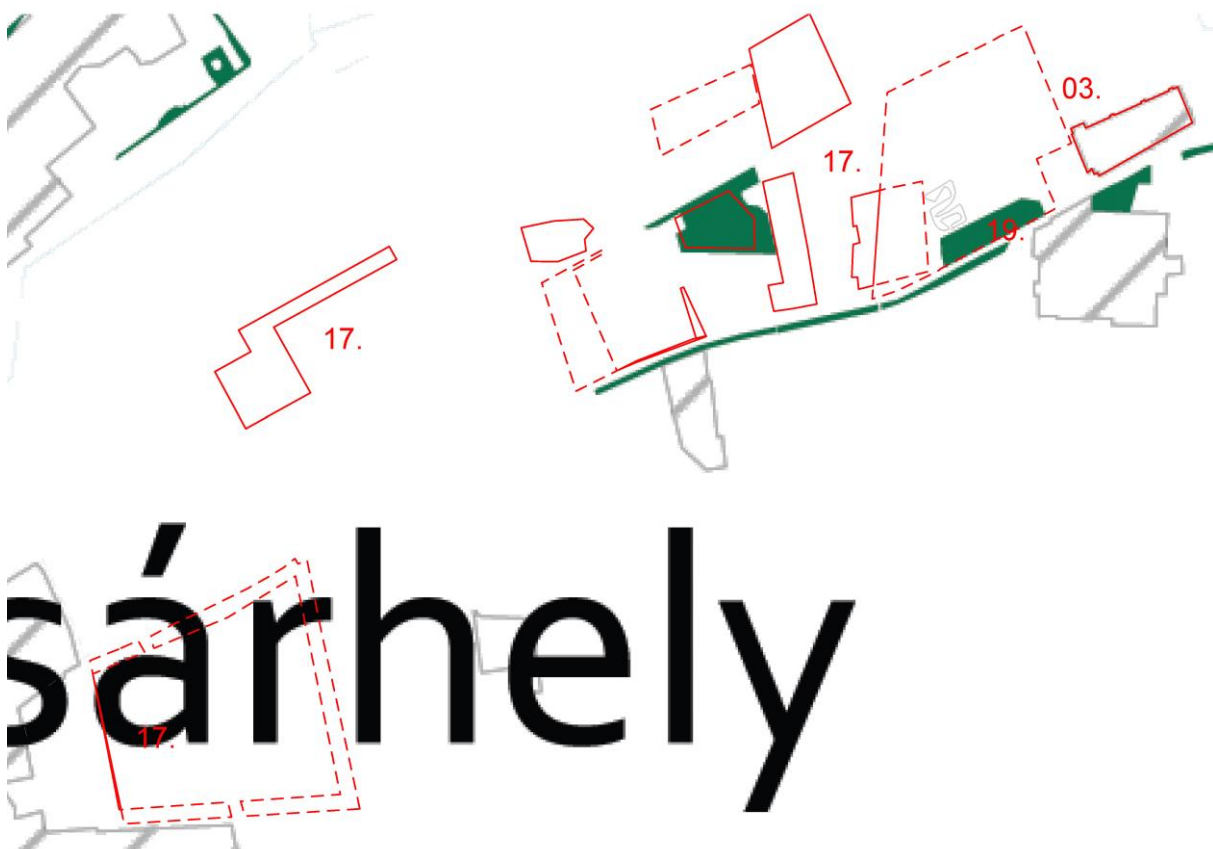
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 29.-30. § - 17. Erdők övezete - bekezdései szerint:

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Kivágat:



Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 80.

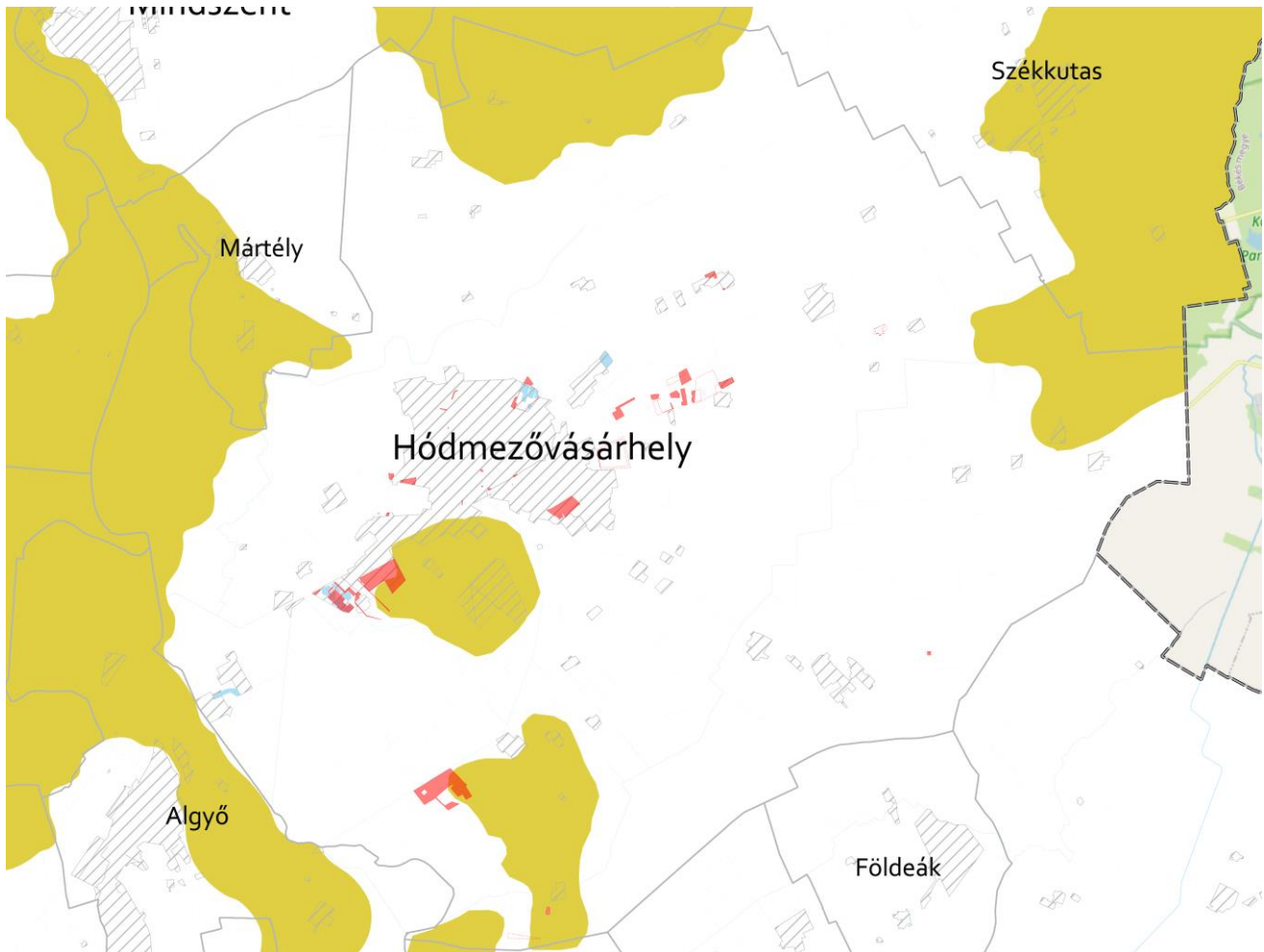
§ - 57. Erdők övezete – bekezdései szerint:

Az erdők övezete tekintetében a 29. és 30. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- az országos jelentőségű védett természeti területen lévő erdőben építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi bemutatói, kezelési, közjóléti, vadgazdálkodási, illetve erdészeti célból lehet;
- országos és helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőben épületet, – erdészeti, közjóléti vadgazdálkodási célú épületek kivételével – 10 ha-nál nagyobb földrészleten, legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni;
- fokozottan védett természeti területeken lévő erdők kivételével az erdők szabad látogathatóságát – tulajdoni állapottól függetlenül – biztosítani kell;

d) az övezetben – a magasfeszültségű hálózat kivételével – föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése csak akkor lehetséges, ha az nem igényel fakivágást, ellenkező esetben föld alatti telepítéssel lehet építeni.

3.04. melléklet - Tájképvédelmi terület övezete (CsMTrT):



Jelmagyarázat

Szabályozási elemek

■ Tájképvédelmi terület övezete

Alaptérképi elemek

▭ Országhatár

▭ Megyehatár

▨ Települési terület

□ Település közigazgatási határa

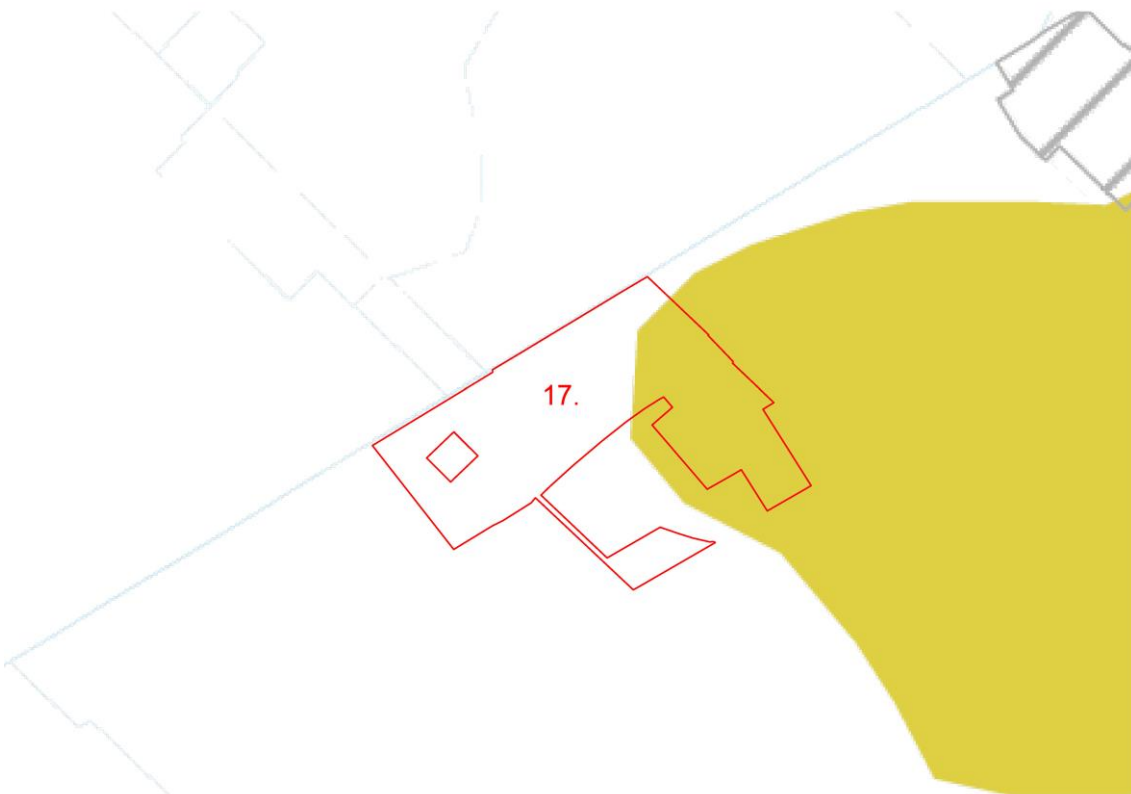
■ Vízfelület

Tájképvédelmi terület övezetével a módosításra szánt terület érintett.

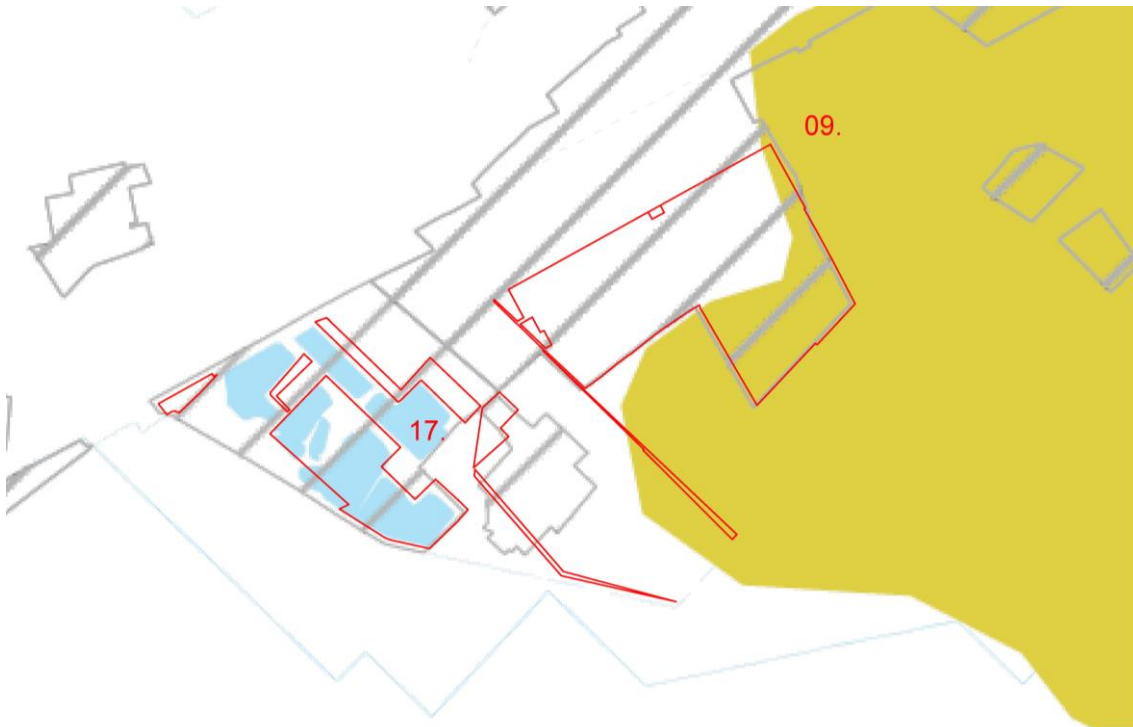
Kivágat:



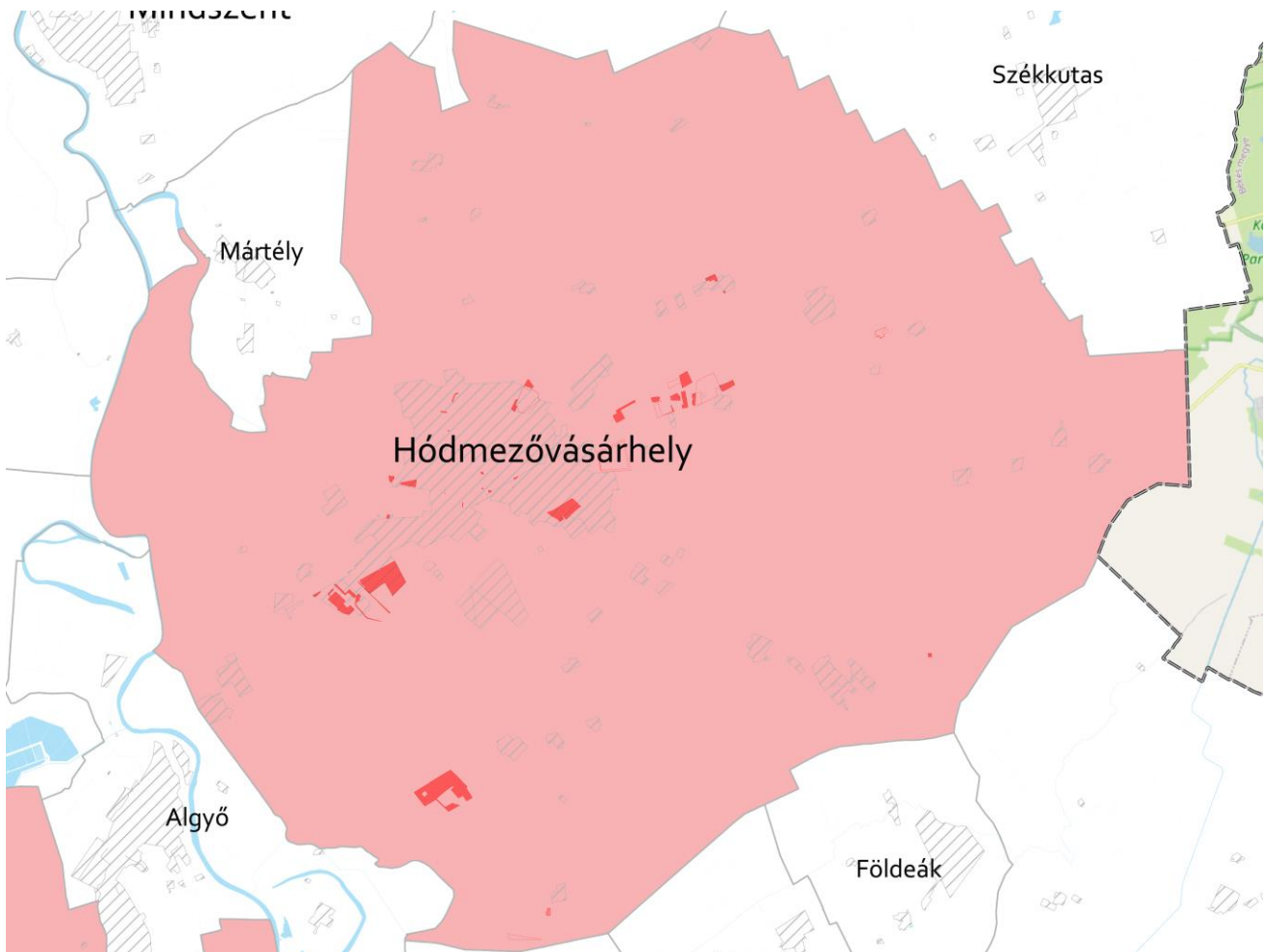
Kivágat:



Kivágat:




3.05. melléklet - Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (CsMTrT):



Jelmagyarázat

Szabályozási elemek

 Világörökségi várományos területek által érintett települések

Alaptérképi elemek

 Országhatár

 Megyehatár

 Települési terület

 Település közigazgatási határa

 Vízfelület

A világörökségi várományos területekre vonatkozóan a 2011. évi LXXVII. törvény a világörökségről 1. § (2) bekezdése szerint:

- (2) Világörökségi vagy világörökségi várományos területté csak
- a korábban hozott miniszteri döntéssel, határozattal vagy a kulturális örökség védelméről szóló törvény alapján miniszteri rendelettel védetté nyilvánított és ekként kulturális örökségi védelmet élvező műemléki érték vagy nyilvántartott régészeti lelőhely, vagy
 - a természet védelméről szóló törvény erejénél fogva védett vagy a természet védelméről szóló törvényben kapott felhatalmazás alapján védetté nyilvánított országos jelentőségű védett természeti terület, továbbá az országos jelentőségű védett természeti terület kijelölt védőövezete nyilvánítható.

2. § 2. *világörökségi helyszín*: az UNESCO Világörökség Bizottsága határozata alapján a Világörökség Jegyzékbe felvett, világörökségi címmel rendelkező - e törvény 1. mellékletében meghatározott - helyszín, amelyet a kulturális örökség, illetve a természet védelméről szóló jogszabályok alapján nyilvánítottak védetté, és ekként kulturális örökségi védelmet élvező terület, illetve védett természeti terület;

2. § 6. *világörökségi várományos helyszín (a továbbiakban: várományos helyszín)*: a kiemelkedő kulturális örökségi, illetve természeti értékei (a továbbiakban: kiemelkedő érték) révén, az Egyezmény 1. és 2. cikkében meghatározott kritériumok szerint az UNESCO Világörökség Központhoz (a továbbiakban: Központ) bejelentett, a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékében szereplő helyszín, amelyet a kulturális örökség, illetve a természet védelméről szóló jogszabályok alapján nyilvánítottak védetté, és ekként kulturális örökségi védelmet élvező terület, illetve védett természeti terület;

Hódmezővásárhely ténylegesen nem került a Világörökség Jegyzékbe felvételre, nem rendelkezik világörökségi címmel.

27/2015. (VI.2.) MvM rendelet a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről melléklete szerint:

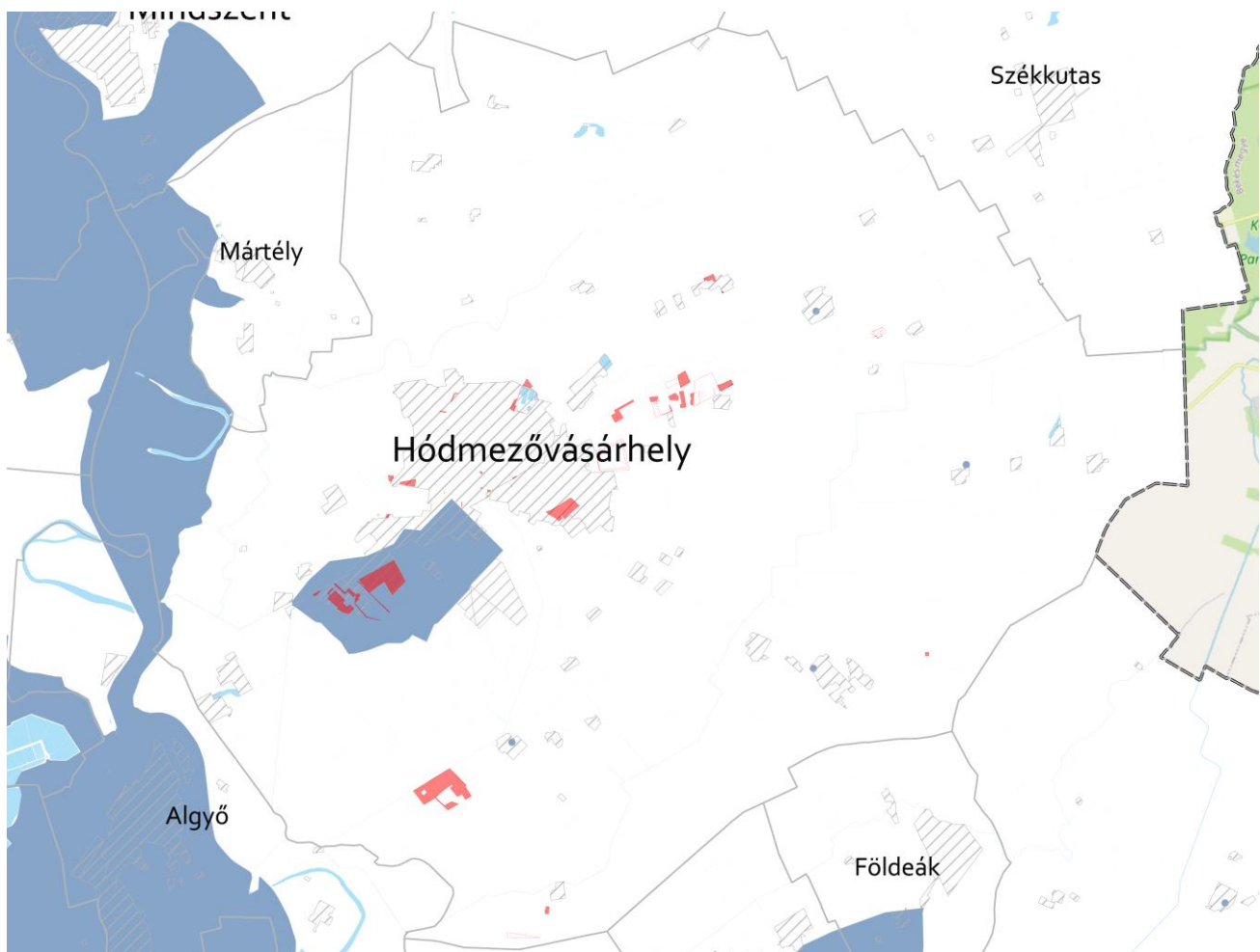
A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzéke - 5. Magyarországi tájházak hálózata

46. Hódmezővásárhely Csúcsi Fazekasház 11284

A megjelölt, jegyzékben szereplő ingatlan műemlékként került feltüntetésre a szabályozási terven.

A fentiek alapján a módosításra szánt terület világörökségi várományos területbe tartozik, azonban a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.06. melléklet - Vízminőség-védelmi terület övezete (CsMTrT):



Jelmagyarázat

Szabályozási elemek

■ Vízminőség-védelmi terület övezete

▨ Települési terület

Alaptérképi elemek

▭ Országhatár

□ Település közigazgatási határa

■ Vízfelület

▭ Megyehatár

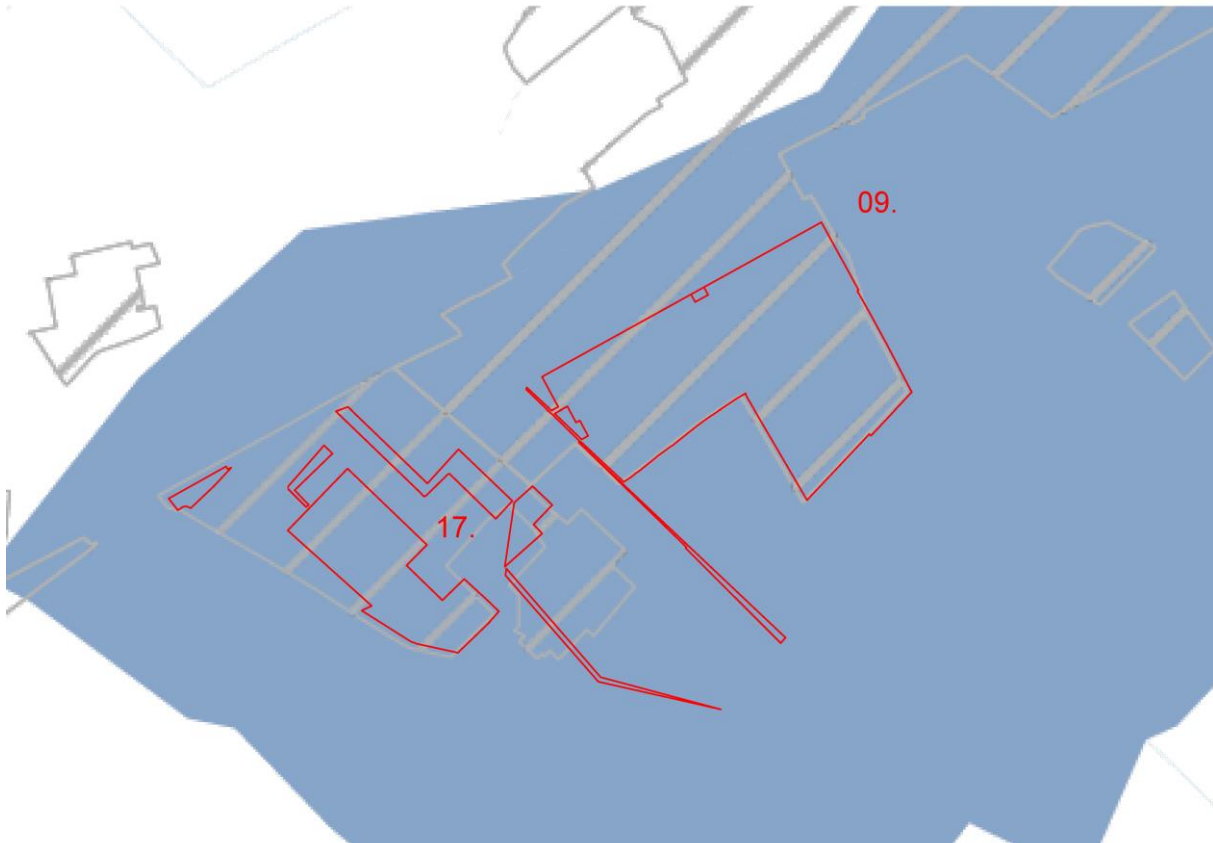
Az övezettel a módosításra szánt terület érintett, azonban a melléklet módosítása nem válik szükségessé tekintettel arra, hogy a területen új külfejtéses bányaművelés folytatása tervezett, mely az övezetben engedélyezhető, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § - **5. Vízminőség-védelmi terület övezete** – bekezdései szerint:

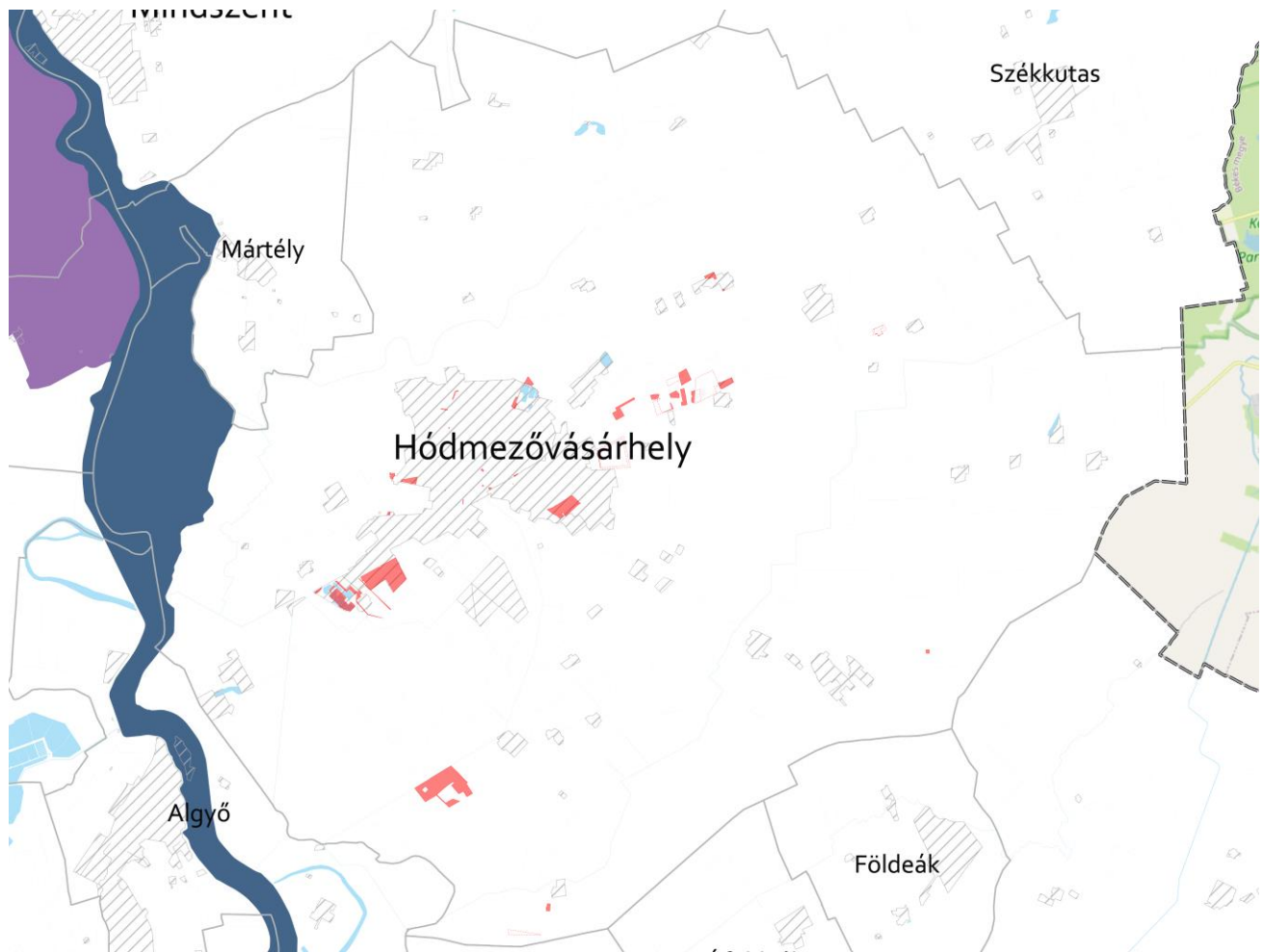
- (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

- (2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
- (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Kivágat:





3.07. melléklet - Nagyvízi meder övezete és vtt-tározók övezete (CsMTrT):








Jelmagyarázat

Szabályozási elemek

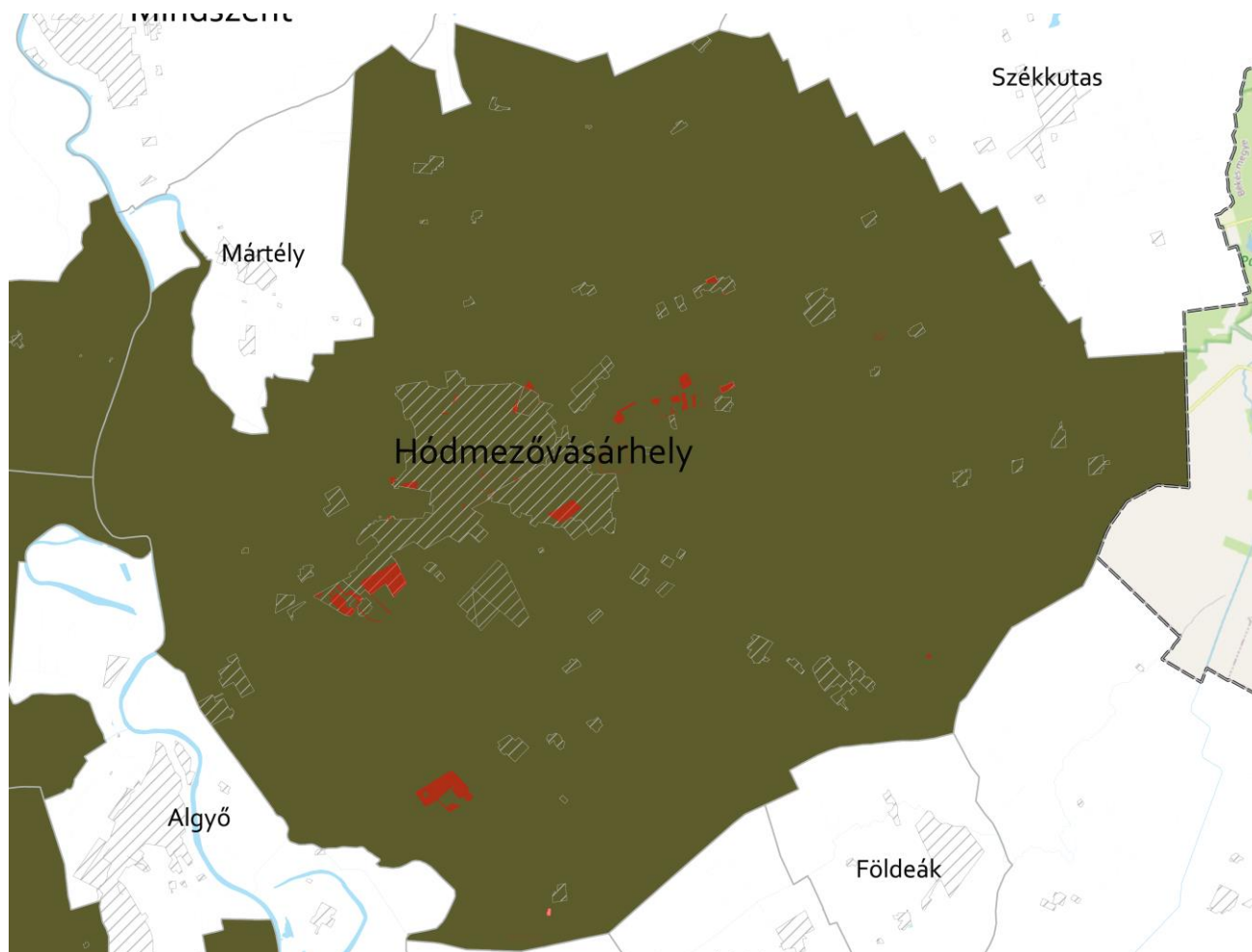
-  Nagyvízi meder övezete
-  VTT-tározók övezete

Alaptérképi elemek

-  Országhatár
-  Megyehatár
-  Települési terület
-  Település közigazgatási határa
-  Vízfelület

Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.08. melléklet - Honvédelmi és katonai célú terület övezete (CsMTrT):



Jelmagyarázat

Szabályozási elemek

■ Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Alaptérképi elemek

□ Országhatár

□ Megyehatár

▨ Települési terület

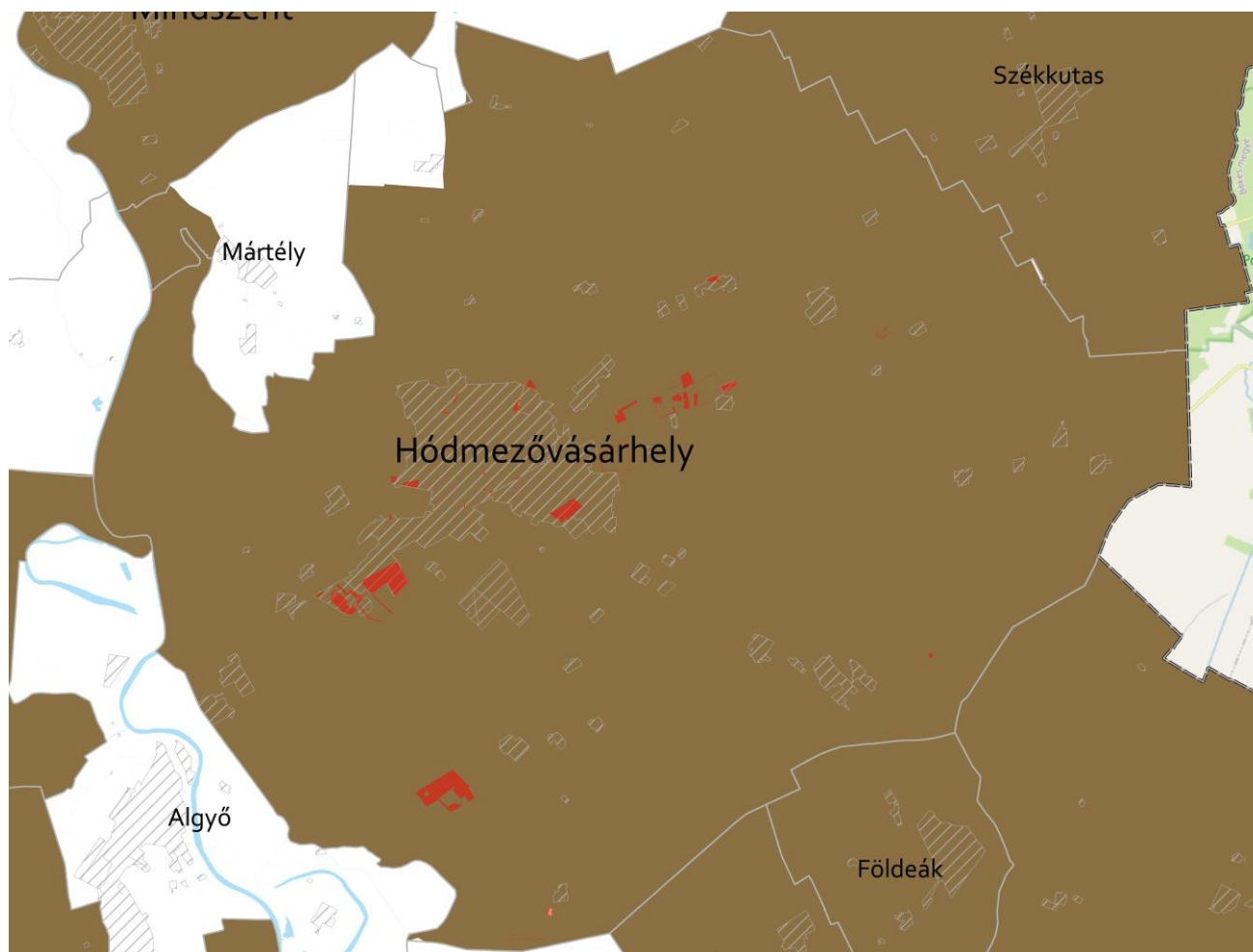
□ Település közigazgatási határa

■ Vízfelület

Az övezettel a módosításra szánt terület érintett, azonban a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

A honvédelmi és katonai célú területek, illetve védőterületei lehatárolásra kerültek a településrendezési eszközökben.

3.09. melléklet - Ásványi nyersanyagvagyon övezete (CsMTrT):



Jelmagyarázat

Szabályozási elemek

■ Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Alaptérképi elemek

□ Országhatár

□ Megyehatár

▨ Települési terület

□ Település közigazgatási határa

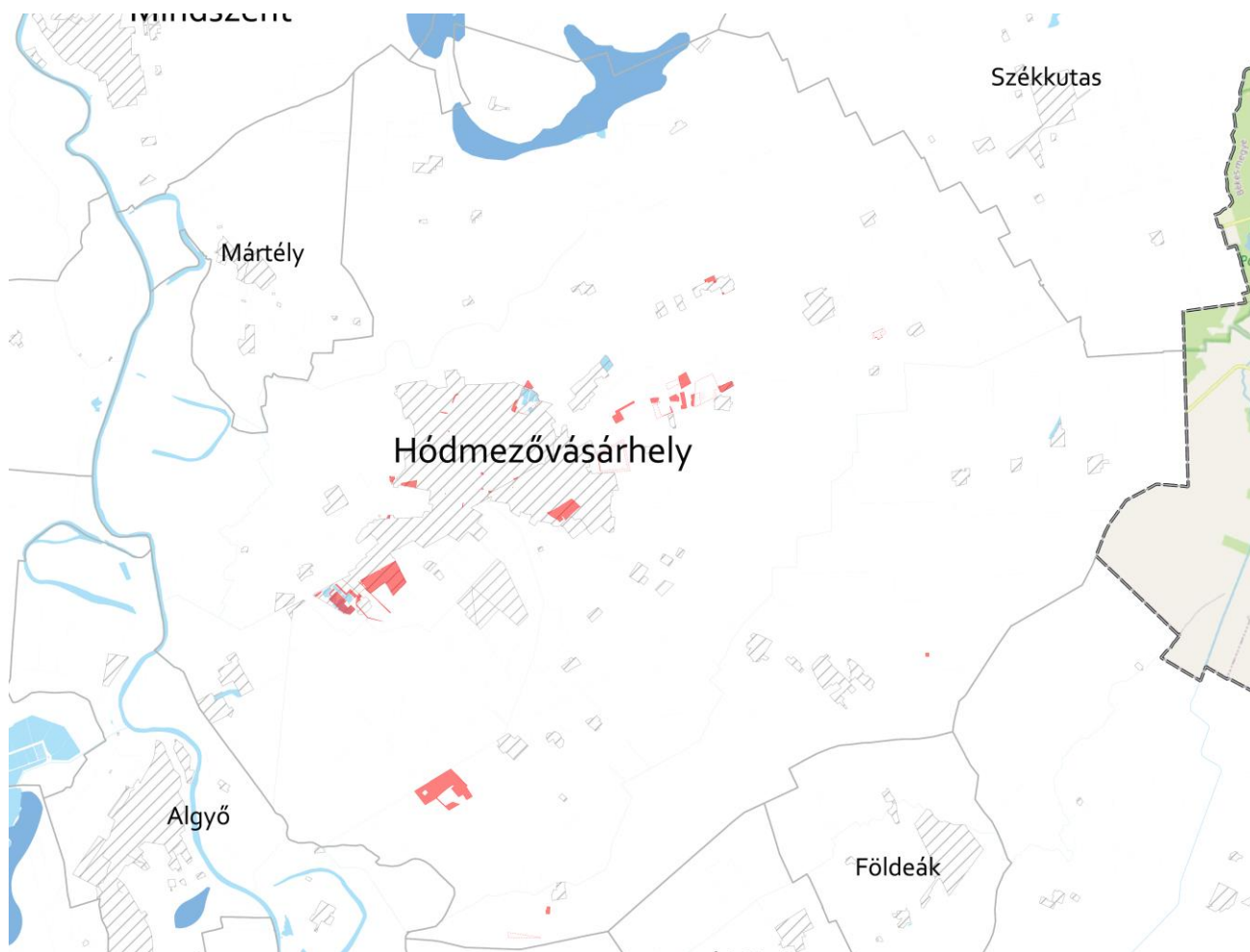
■ Vízfelület

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetébe sorolt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Ásványi nyersanyagvagyon területei a bányafelügyelet adatszolgáltatása alapján bányatelkek formájában kerültek lehatárolásra.

Ásványi nyersanyagvagyon övezetével a módosításra szánt terület érintett, azonban a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.10. melléklet - Rendszeresen belvízjárta terület övezete (CsMTrT):



Jelmagyarázat

Szabályozási elemek

 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérképi elemek

 Országhatár

 Megyehatár

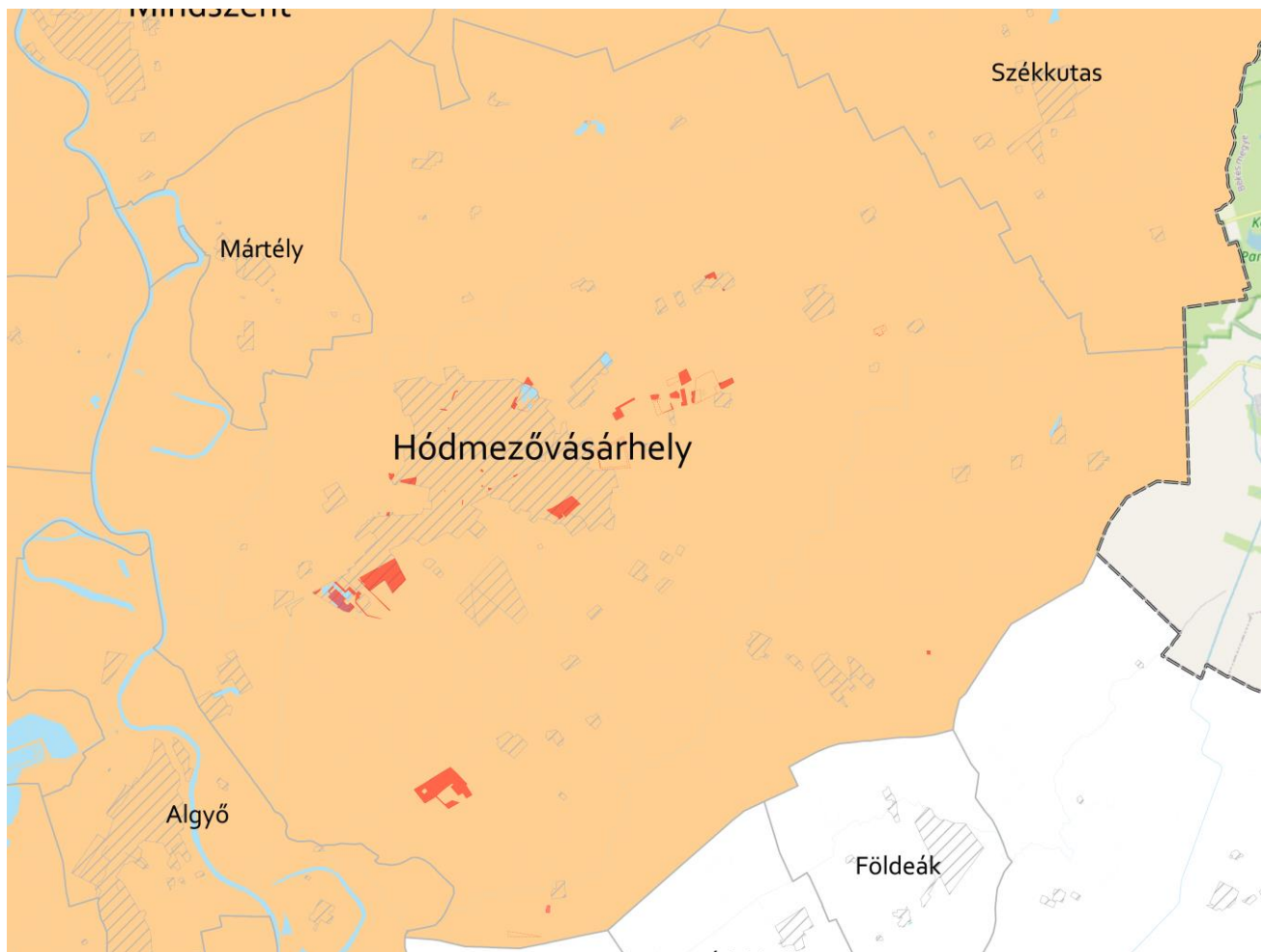
 Települési terület

 Település közigazgatási határa

 Vízfelület

Rendszeresen belvízjárta terület övezetével a módosításra szánt terület nem érintett, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.11. melléklet - Tanyás területek övezete (CsMTrT):

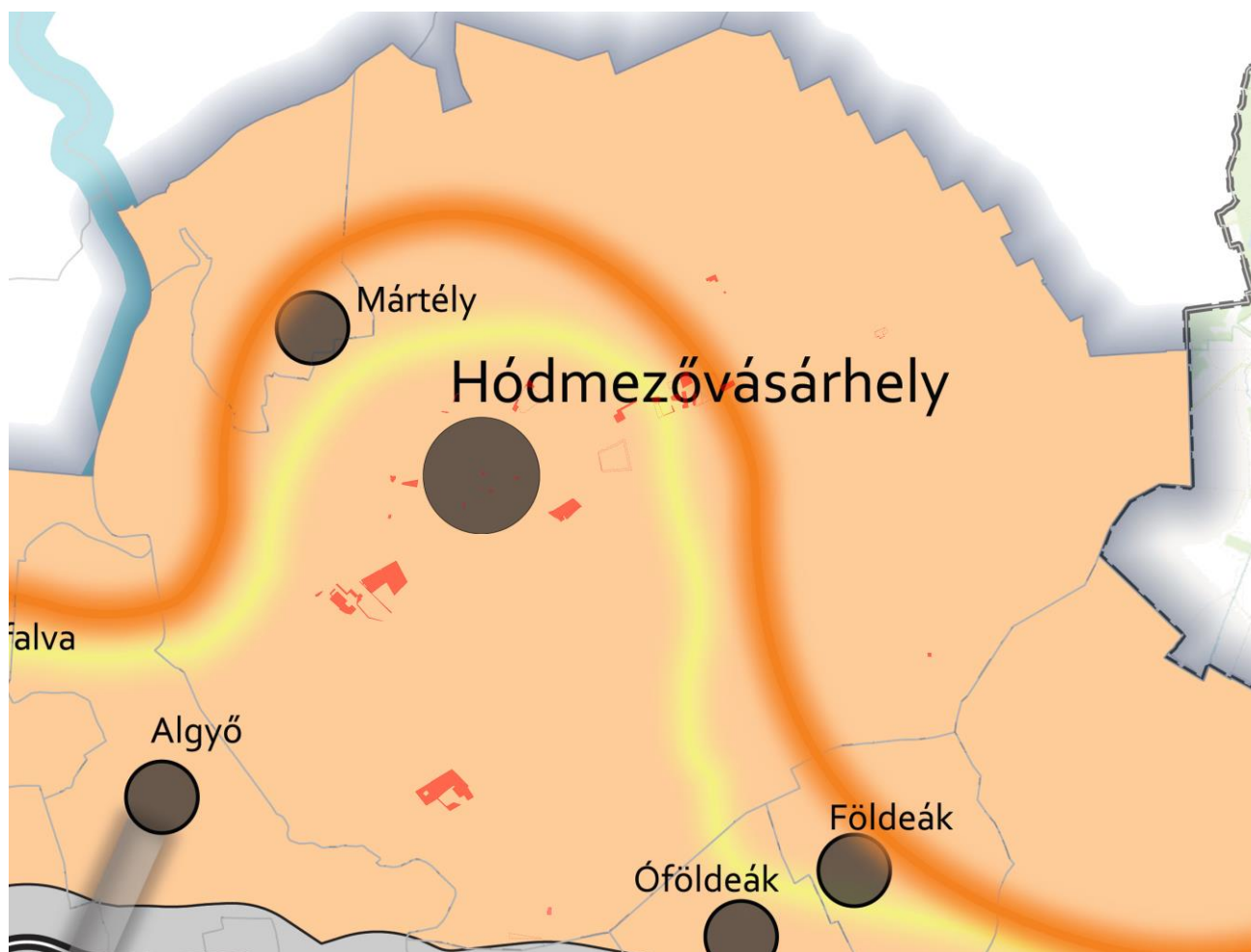


Hódmezővásárhely a tanyás területek övezetébe tartozik.

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.

A tanyás területek övezetével érintett területeken a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése a cél.

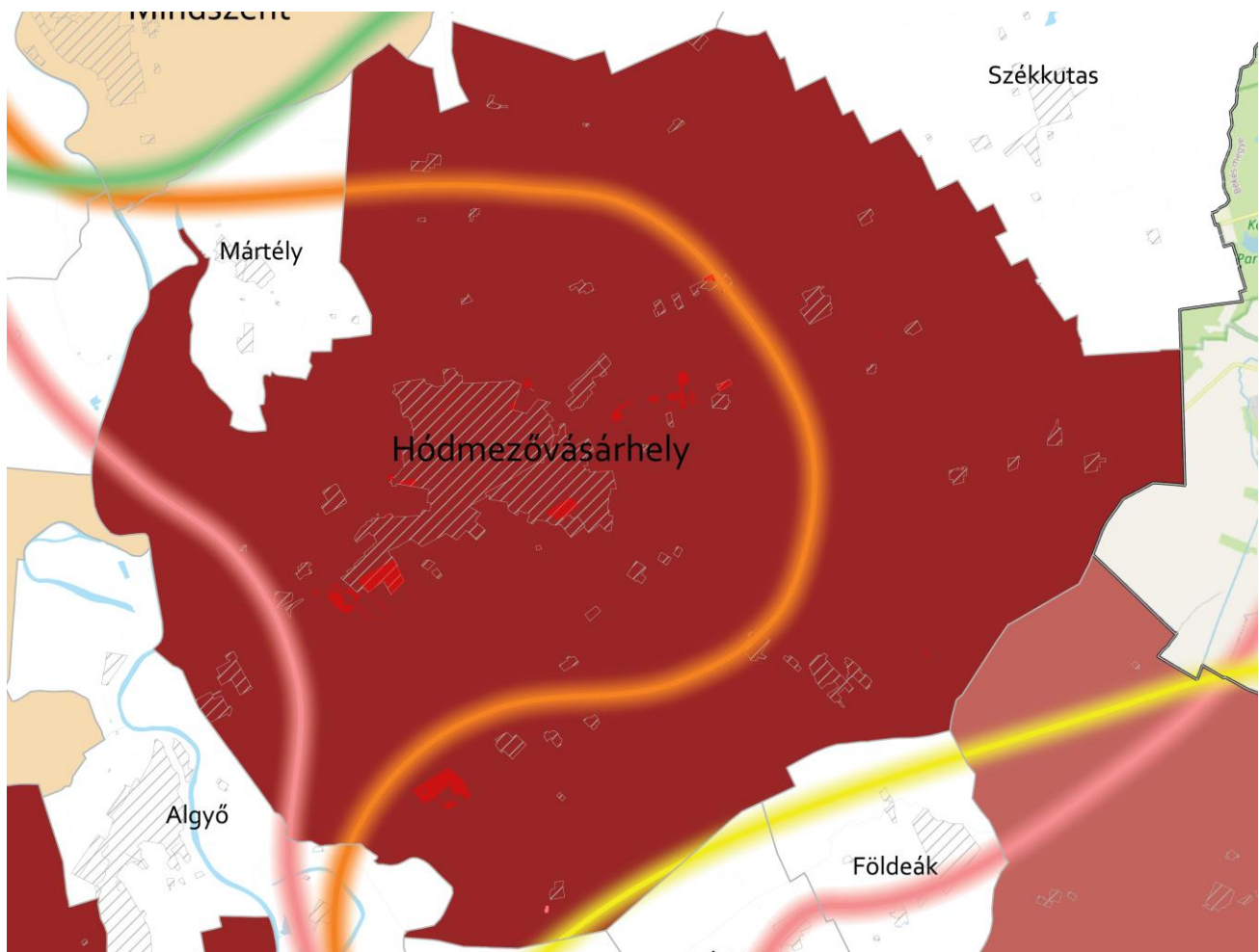
3.12. melléklet - Nemzeti hármashatár menti városhálózati csomópont térség övezete (CsMTrT):



Hódmezővásárhely a nemzeti hármashatár menti városhálózati csomópont térség övezetével érintett település, mely Szeged és várostérségének hatásterületébe tartozik. A területrendezési tervek összhangja biztosított.

A megyei területfejlesztési koncepcióban és a településfejlesztési dokumentumokban meghatározott nemzetközi kapcsolatokban megvalósítandó fejlesztésekhez tartozó területigényeket a településrendezési tervekben vizsgálni kell és azokat a szomszédos településekkel összehangoltan, megfelelő szabályozással kell biztosítani.

3.13. - Térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezete:



Hódmezővásárhely regionális jelentőségű térszervező város, melynek közigazgatási területe Szeged térben és időben változó hatásterületének része. A területrendezési tervek összhangja biztosított.

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

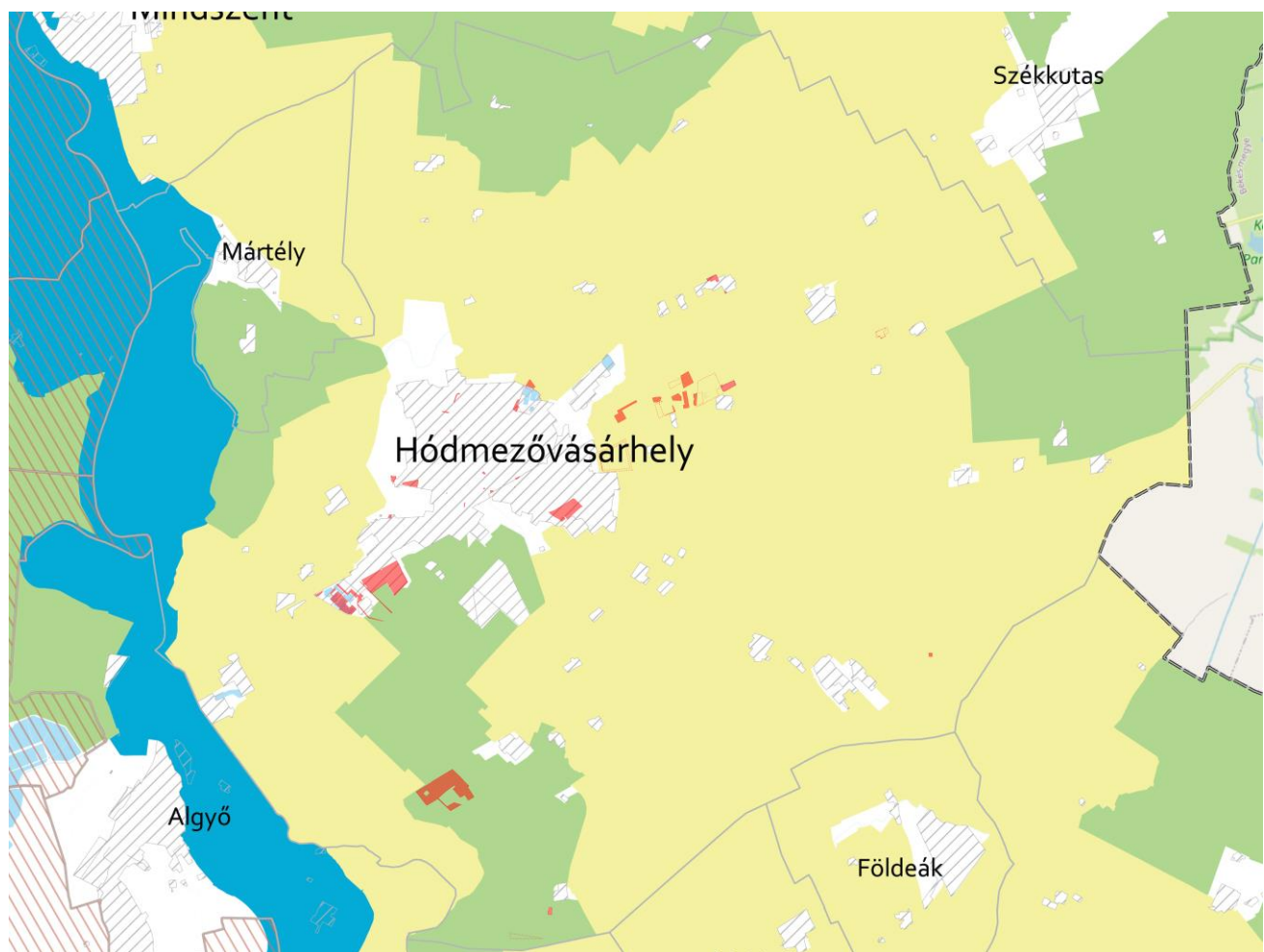
Szeged, Hódmezővásárhely és Makó „Háromváros” infrastruktúrafejlesztéseit és területkínálatát az integrált településfejlesztési stratégiákban kell összehangolni, mely során a szinergiát erősíteni, a túlkínálatot mérsékelni kell.

A településrendezési eszközök készítése során a térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezetén belül olyan területfelhasználási egység kijelölését is biztosítani kell a vasúti közlekedés fejlesztéséhez kapcsolódóan, ahol elsősorban a vasútállomások, megállók és környékük közös stratégiára épülő felértékelésével, a kiszolgáló létesítmények elhelyezéséhez szükséges területkínálattal, a ráhordó forgalom komfortjának javítása, intermodális pontok kialakítása (autóbusz, P+R, B+R terület kijelölésekkel) lehetővé válik.

A településrendezési eszközök készítése során a térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezetén belül olyan területfelhasználási egység kijelölését kell biztosítani, amely lehetővé teszi a településközi kerékpáros hivatásforgalom (biztonságos elválasztott kerékpárutak, intézményeknél, nagyobb kereskedelmi és szolgáltató létesítményeknél, jelentős foglalkoztatóknál megfelelő számú és biztonságú tárolási lehetőségek) kialakítását.

A térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezetében a településrendezési eszközök készítése és módosítása során a 2 ha-nál nagyobb új beépítésre szánt, lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölése vagy barnamezős területként lehatárolt terület módosítása csak telepítési tanulmányterv alapján történhet. Ha a telepítési tanulmányterv településrendezési szerződés keretében készül, akkor a településrendezési szerződésben rendelkezni kell a közlekedési, a közmű-infrastruktúra fejlesztésének finanszírozásáról és a zöldterületek kialakításáról.


3.14. melléklet - Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek (CsMTrT):




Jelmagyarázat

Szabályozási elemek

 Nagytáblás, intenzív termőtáj övezete

 Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete

 Jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete

 Ártéri komplex tájgazdálkodás övezete

Nagytablás, intenzív termőtáj övezetével, illetve jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezetével a módosításra szánt terület érintett.

Mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetekben meglévő mezőgazdasági major, valamint ahhoz közvetlenül kapcsolódó terület, helyhez kötött beruházásként, különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területként kijelölhető.

Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli, az övezetek területén lévő 1 ha feletti, egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápokot és szikes tavakat természetközeli terület területfelhasználásba kell besorolni.

Az övezetek területén lévő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.

Az övezetek területén lévő vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználásba sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.

A nagytablás, intenzív termőtáj övezete területén új különleges mezőgazdasági üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölését megelőzően vizsgálni kell, hogy az adott településen rendelkezésre áll-e más, olyan meglévő major vagy gazdasági telephely, mely alkalmas a fejlesztés megvalósítására.

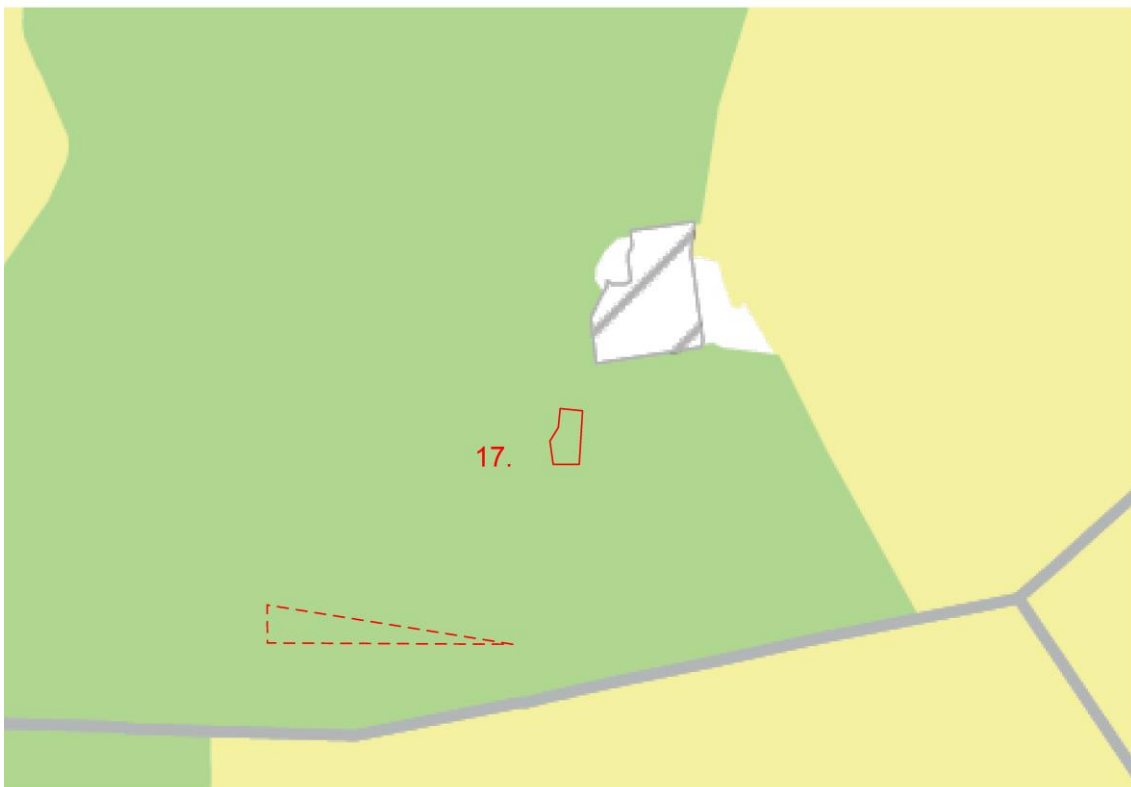
Az övezet területén új beépítésre szánt különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület kijelölése esetén a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő mértékben védelmi rendeltetésű erdőterület (mezővédő erdősáv) kijelölését kell elvégezni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytablák tagolását, a mezsgyék fásítását és a tájba illesztést, valamint csökkenti a szélerezio mértékét. A kijelölést a biotópálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembevételével kell elvégezni.

Amennyiben a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló jogszabály előírásai szükségessé teszik, akkor az adott fejlesztés környezetében kell a (3) bekezdés szerinti módon további védelmi rendeltetésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználást (állandó gyepek) kijelölni.

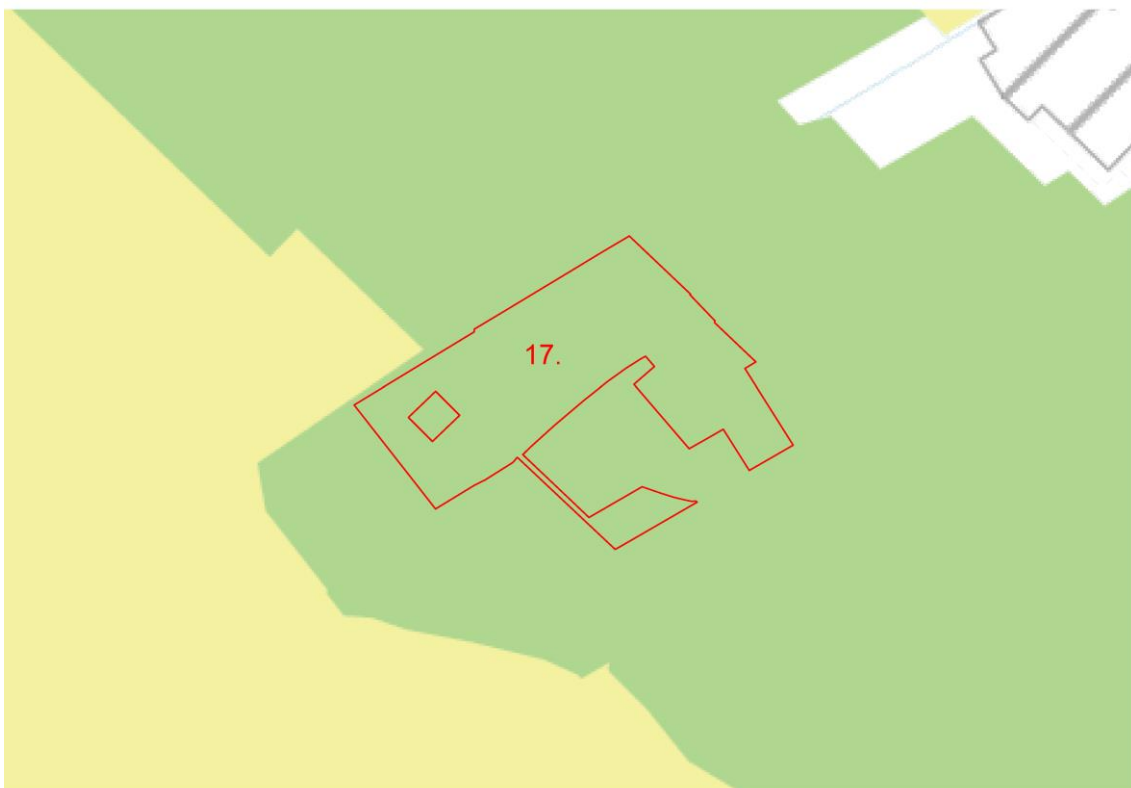
A jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete területén a hagyományos gazdálkodással, és az adott területre vonatkozó természetvédelmi kezelési tervekkel, Natura 2000 fenntartási tervekkel összhangban lévő tájfenntartó gazdálkodást támogató korlátozó területfelhasználások állapíthatók meg.

Az övezet területén erdőterület területfelhasználási egység csak a táj- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre.

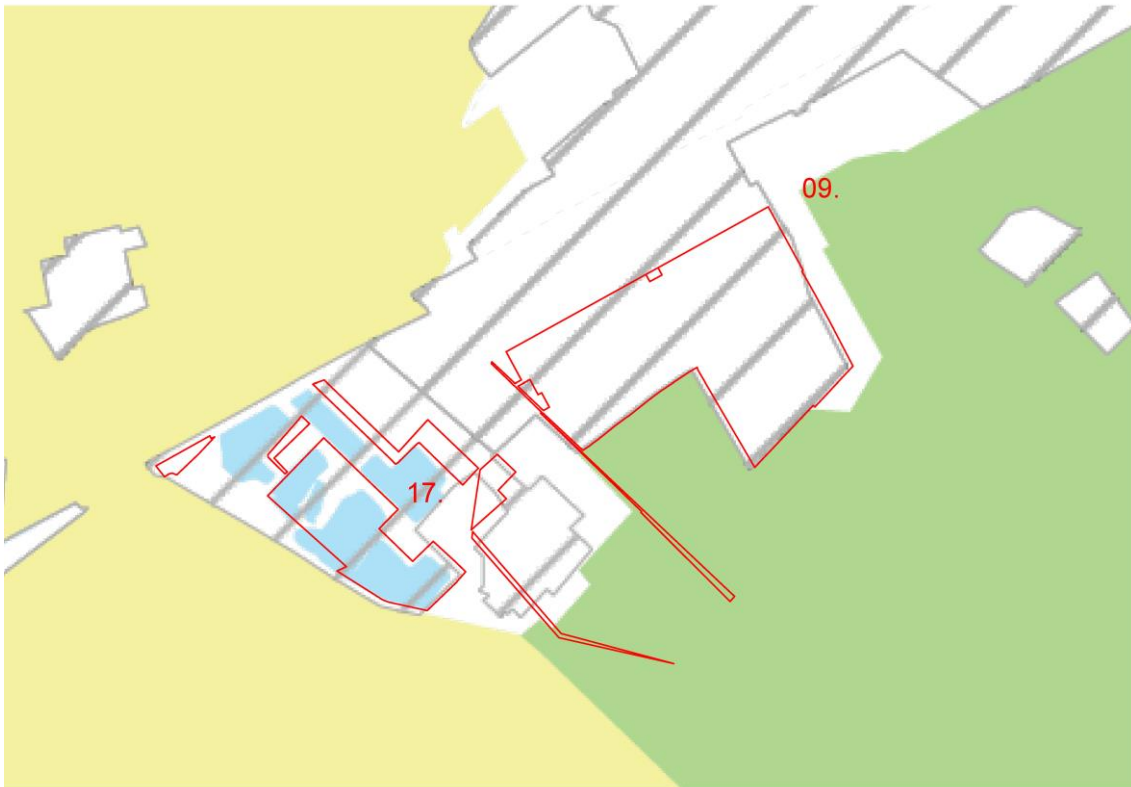
Kivágat:



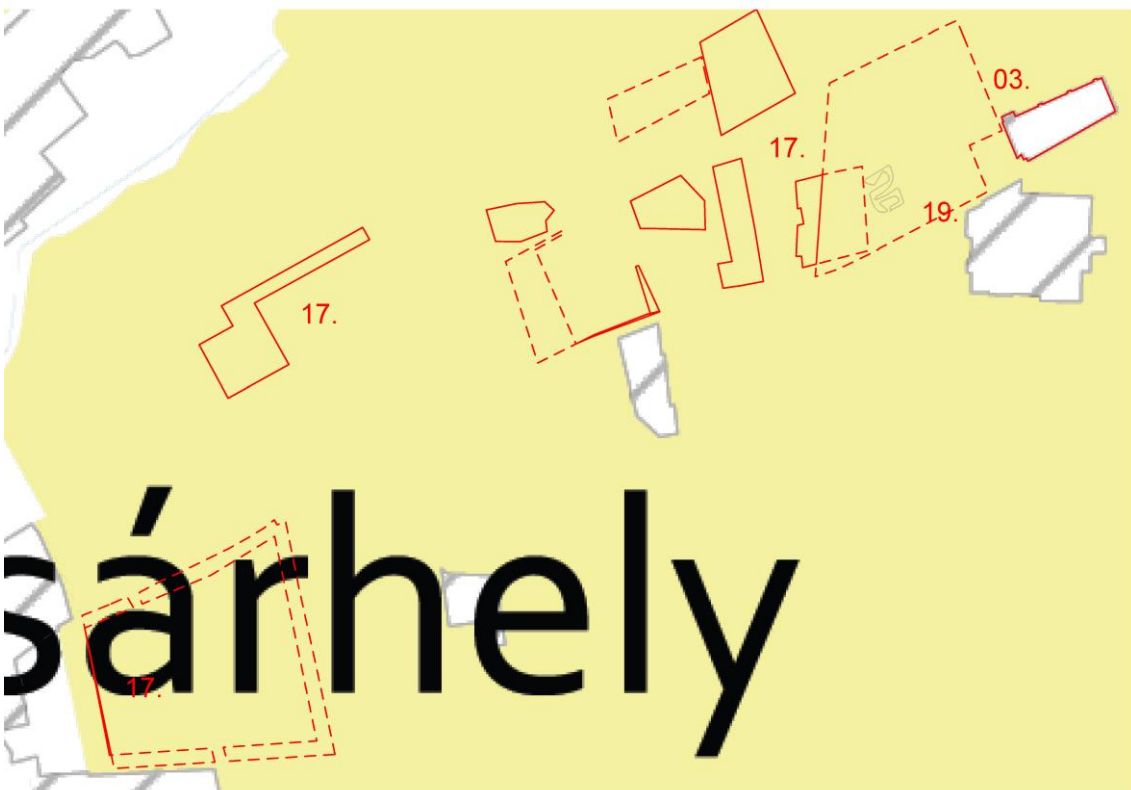
Kivágat:



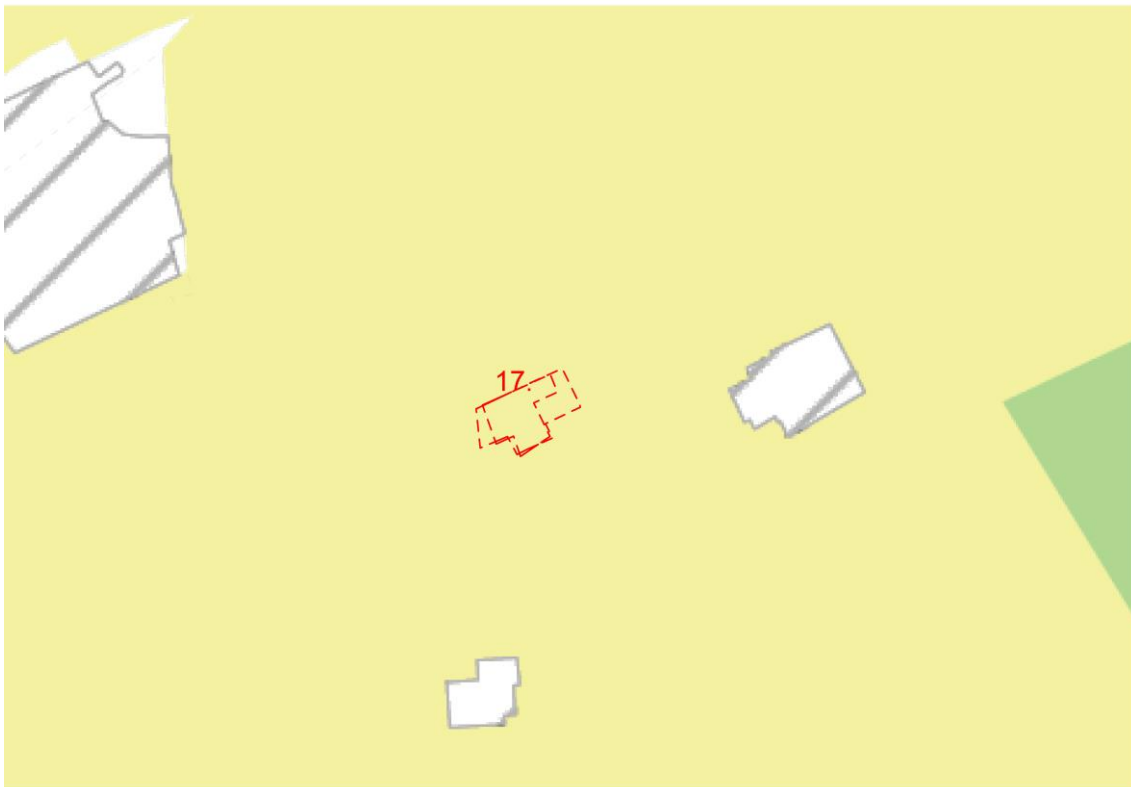
Kivágat:



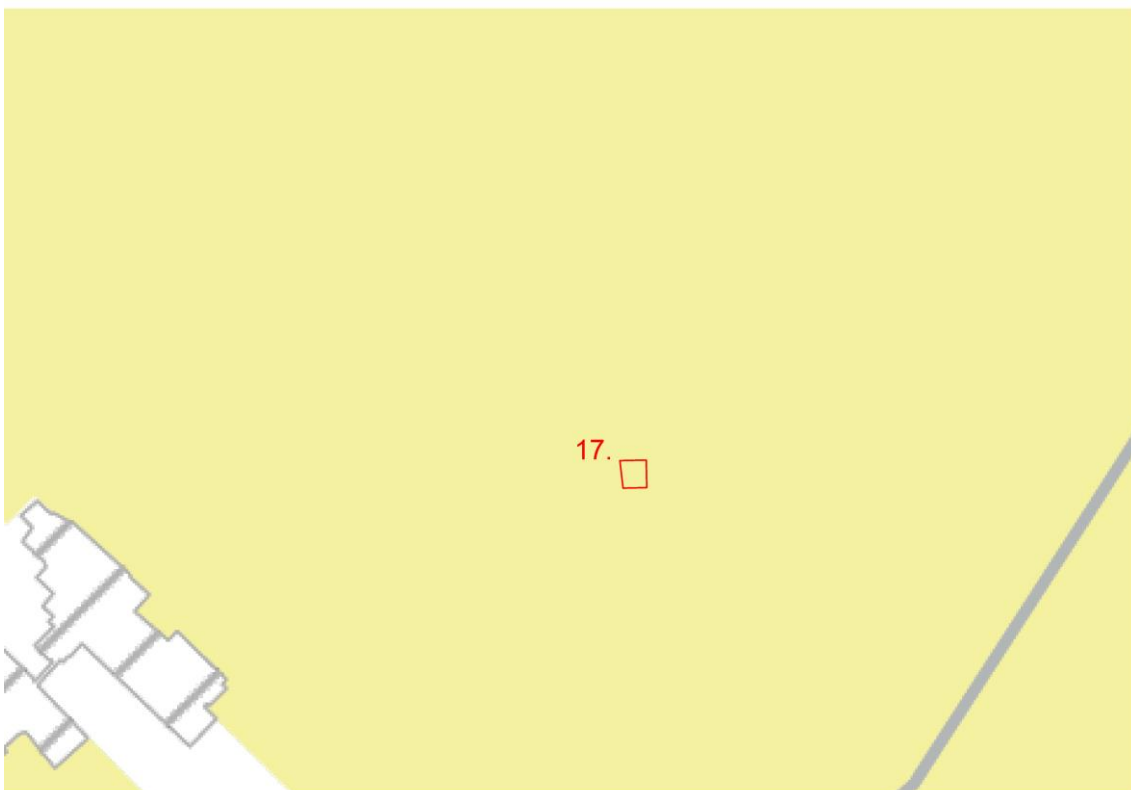
Kivágat:



Kivágat:



Kivágat:



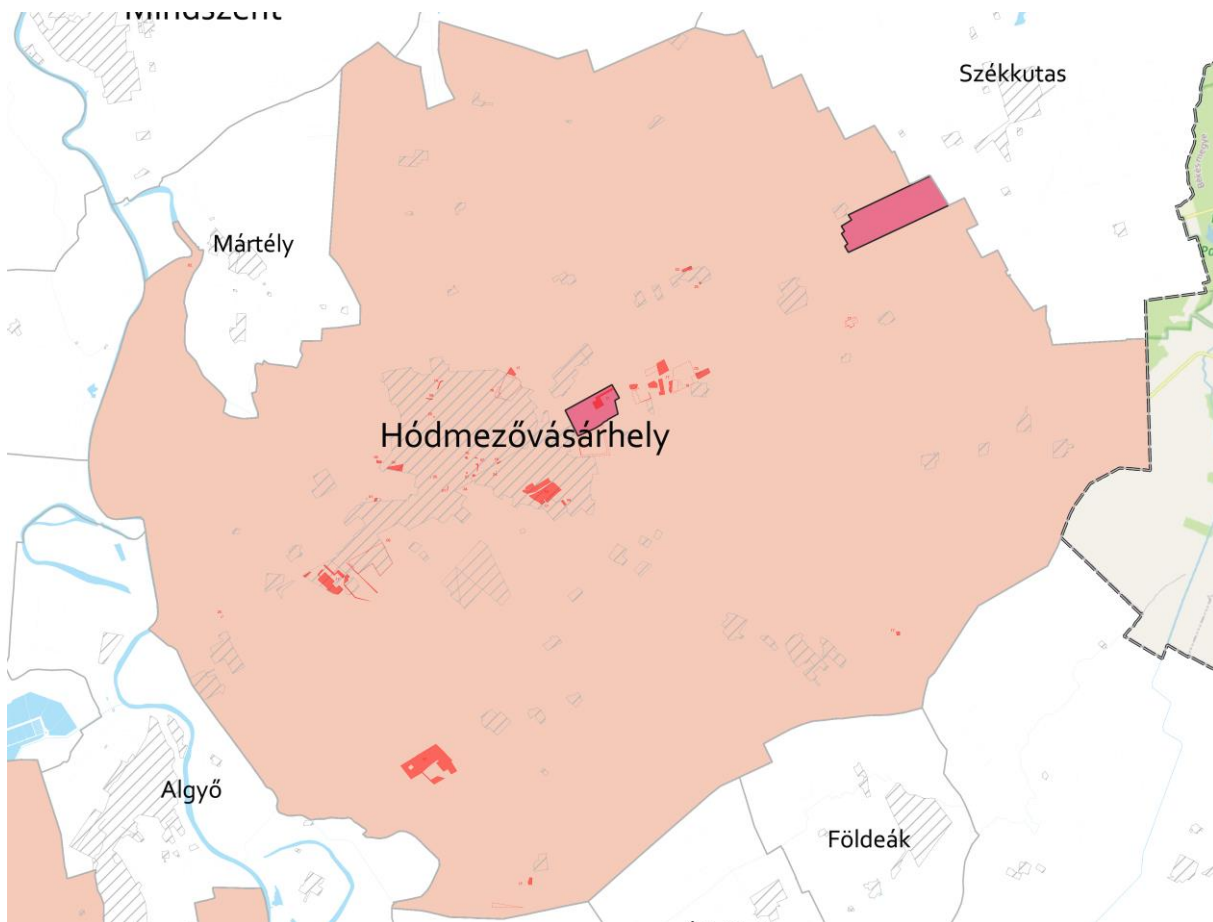
3.15. - Hagyományos Gyümölcsstermesztési térség övezete (CsMTrT):

Hódmezővásárhely közigazgatási területe, így a módosítással érintett ingatlanok sem érintettek hagyományos gyümölcsstermesztési térség övezetével, a területrendezési tervek összhangja biztosított.


A hagyományos gyümölcsstermesztési térség övezete területével érintett település településrendezési eszközeinek készítésekor a gyümölcsstermesztést és -feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni, a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.

A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a hagyományos gyümölcsstermesztési térség övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és -feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.


3.16. melléklet - Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete (CsMTrT):



Szabályozási elemek


 Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete

Alaptérképi elemek

 Országhatár

 Megyehatár

 Települési terület

 Település közigazgatási határa

 Vízfelület

Tájékoztató elemek

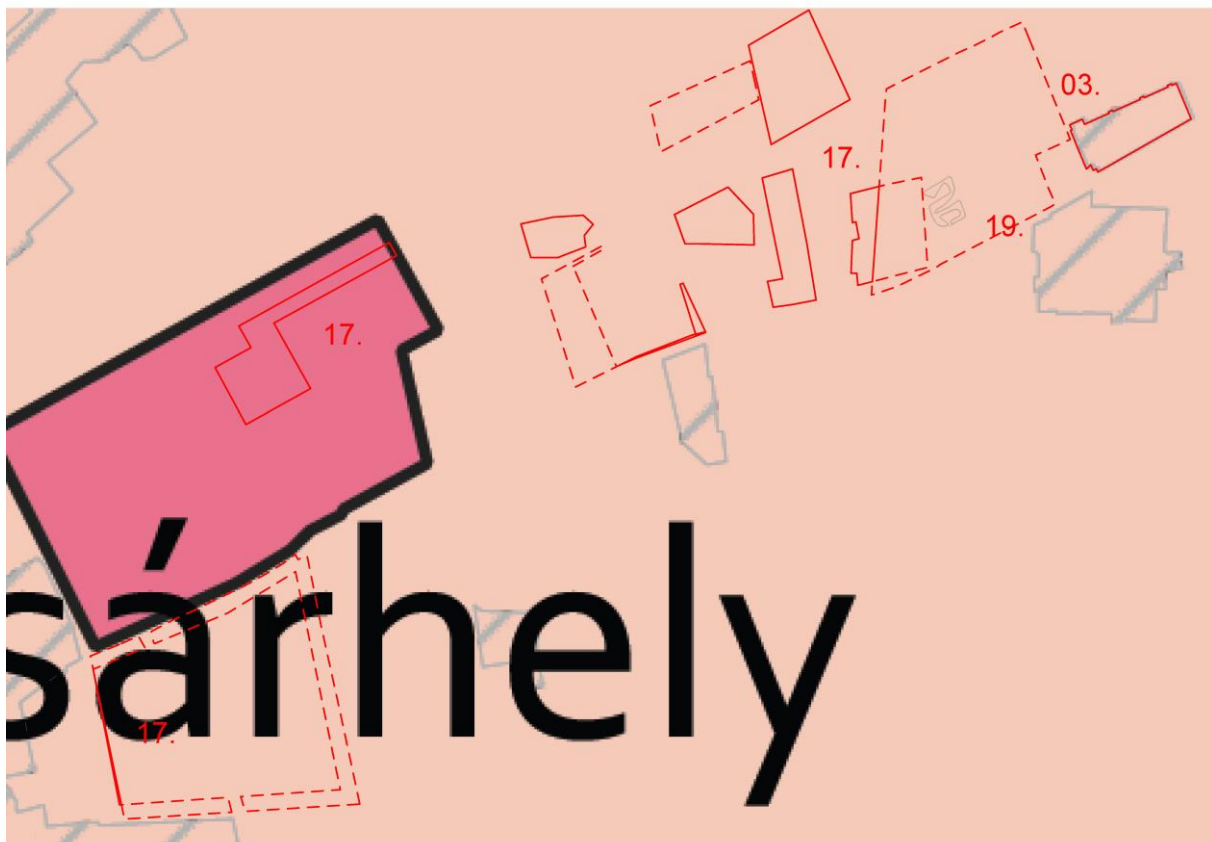
 Borvidéki települések

A módosítással érintett terület, illetve egész Hódmezővásárhely közigazgatási területe Borvidéki települések közé sorolt, azonban Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezettel nem érintett, a területrendezési tervek összhangja biztosított.

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

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

Kivágat:



6. számú melléklet a Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek elfogadásáról szóló 350/2020. (III.19.) Kgy. sz. határozatához

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének és Építési Szabályzatának soron következő időközi felülvizsgálata 27 részterületre

VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI:

Változások szöveges leírása:

Sor-szám	Hatályos területfelhasználás			Tervezett területfelhasználás		Telek-terület (m ²)
	Jele	Megnevezése		Jele	Megnevezése	
V01.	Má	Általános mezőgazdasági terület	→	Lf	Falusias lakóterület	6 620
V02.	Má	Általános mezőgazdasági terület	→	Mü	Különleges beépítésre szánt (mezőgazdasági üzemi) terület	62 640
V03.	Mü	Különleges beépítésre szánt (mezőgazdasági üzemi) terület		Ev	Védelmi erdőterület	22643
V04.	Sp	Különleges beépítésre szánt (sport) terület	→	Lk	Kisvárosias lakóterület	53 544,5
V05.	Kns	Különleges beépítésre nem szánt (rekreációs) terület	→	Gá	Általános gazdasági terület	9487,5
V06.	Zkk	Közkert zöldterület	→	Vt	településközpont vegyes terület	1 138,5
V07.	Ev	Védelmi erdőterület	→	Ln	Nagyvárosias lakóterület	3 685
V08.	Ln	Nagyvárosias lakóterület	→	Vt	településközpont vegyes terület	3 407
V09.	Gip	Ipari gazdasági terület (jelentős környezeti hatással)	→	Gá	Általános gazdasági terület	374 560

Bányaterületek:

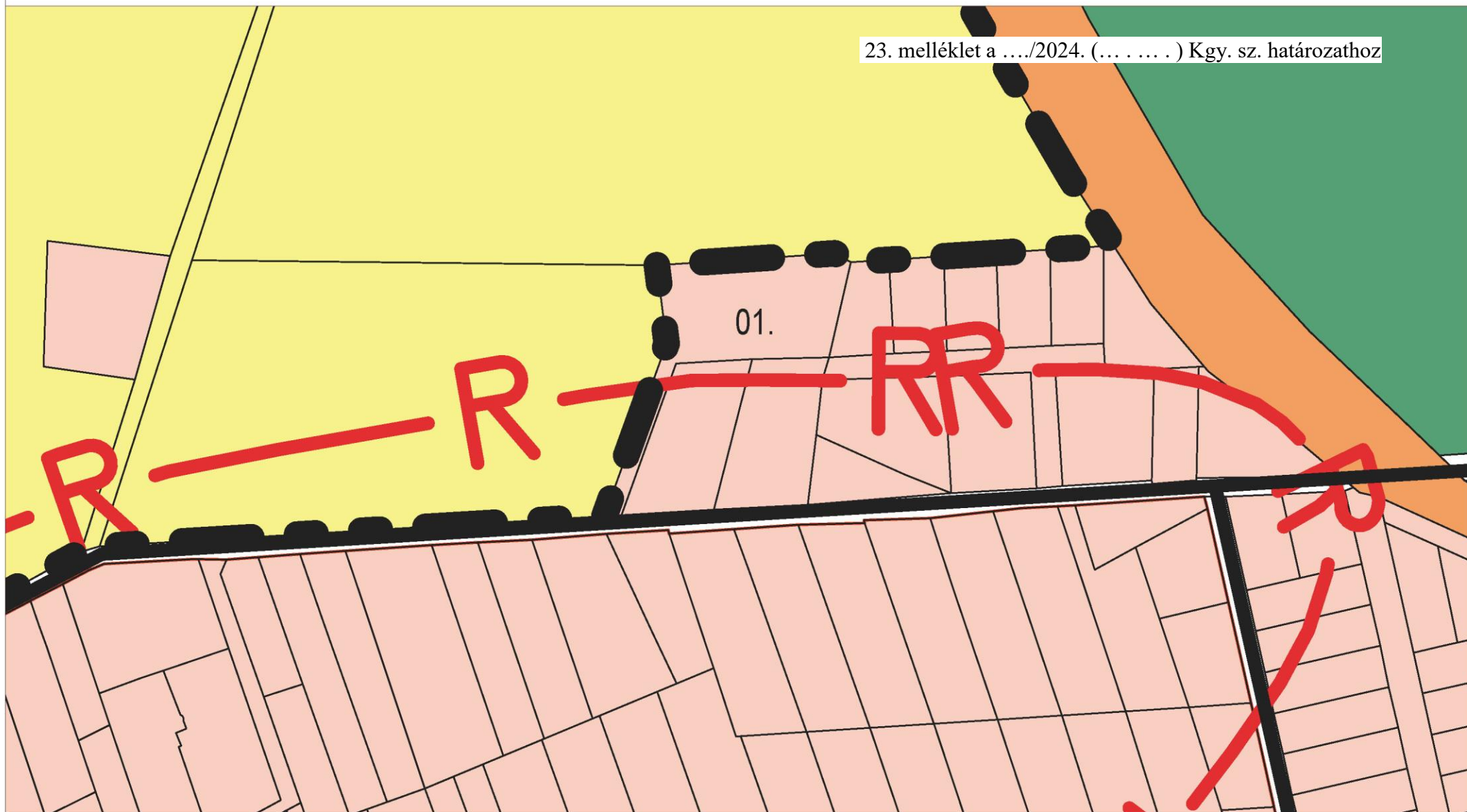
Hatályos területfelhasználás				Tervezett területfelhasználás		Telek- terület
Sor- szám	Jele	Megnevezése		Jele	Megnevezése	(m ²)
10.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	19 587
11.	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	→	Má	Általános mezőgazdasági t.	63 586
12.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	100 730
13.		Természetvédelmi terület - egyéb helyi sajátosságot hordozó	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	66 103
14.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	B	Különleges bányaterület	369 493
15.	Ev	Védelmi erdőterület	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	10 145
16.	Ev	Védelmi erdőterület	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	7 215
17.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	36 367
18.	Lf	Falusias lakóterület	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	8 380
19.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	12 120
20.	Mü	Különleges beépítésre szánt (mezőgazdasági üzemi) terület	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	2 247
21.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	6 087
22.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	Kkö	Közműterület / közút ?	3 670
23.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	31 264
24.	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	→	Má	Általános mezőgazdasági t.	288 166
25.	Gip	Ipari gazdasági terület	→	B	Különleges beépítésre nem	309

					szánt terület - bányá	
26.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	92 240
27.	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	→	Má	Általános mezőgazdasági t.	38 988
28.	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	→	Ev	Védelmi erdőterület	41 158
29.	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	→	Má	Általános mezőgazdasági t.	40 675
30.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	1 643
31.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	27 603
32.	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	→	Má	Általános mezőgazdasági t.	55 985
33.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	4 232
34.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	39 826
35.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	53 631
36.	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	→	Ev	Védelmi erdőterület	56 527
37.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	95 091
38.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	25 272
39.	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	→	Má	Általános mezőgazdasági t.	305 833
40.	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	→	Má	Általános mezőgazdasági t.	6 144
41.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	153
42.	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	→	Má	Általános mezőgazdasági t.	17 580
43.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	B	Különleges beépítésre nem	410

					szánt terület - bányá	
44.	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	→	Má	Általános mezőgazdasági t.	1 028
45.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	495
46.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	9 500
47.	Gá	Általános gazdasági terület	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	9 140
48.	V	Általános vízgazdálkodási terület	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	456
49.	V	Általános vízgazdálkodási terület	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	41
50.	V	Általános vízgazdálkodási terület	→	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	243
51.	Lk	Kisvárosias lakóterület	→	Vi	Intézményi vegyes terület	772
52.	Ev	Védelmi erdőterület	→	Köu	Közúti közlekedési terület	102
53.	Má	Általános mezőgazdasági t.	→	Mü	Különleges beépítésre szánt (mezőgazdasági üzemi) ter.	2 330
54.	Köu	Közúti közlekedési terület		B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	1 667
55.	Gip	Ipari gazdasági terület		Ev	Védelmi erdőterület	9 600
56.	Kne	megújuló energiaforrások céljára szolgáló terület		Ev	Védelmi erdőterület	2338
57.	Ln	Nagyvárosias lakóterület	→	Zkk	Zöldterület – közkert	5 164
58.	Vi	Intézményi vegyes terület	→	Zkk	Zöldterület – közkert	1 365
59.	V	Általános vízgazdálkodási t.		B	Különleges bányaterület	14 073
60.	Má	Általános mezőgazdasági t.		B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	160 101
61.	Má	Általános mezőgazdasági t.		B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	41 459
62.	B	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá		Ev	Védelmi erdőterület	48 122

VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA M=1:2000

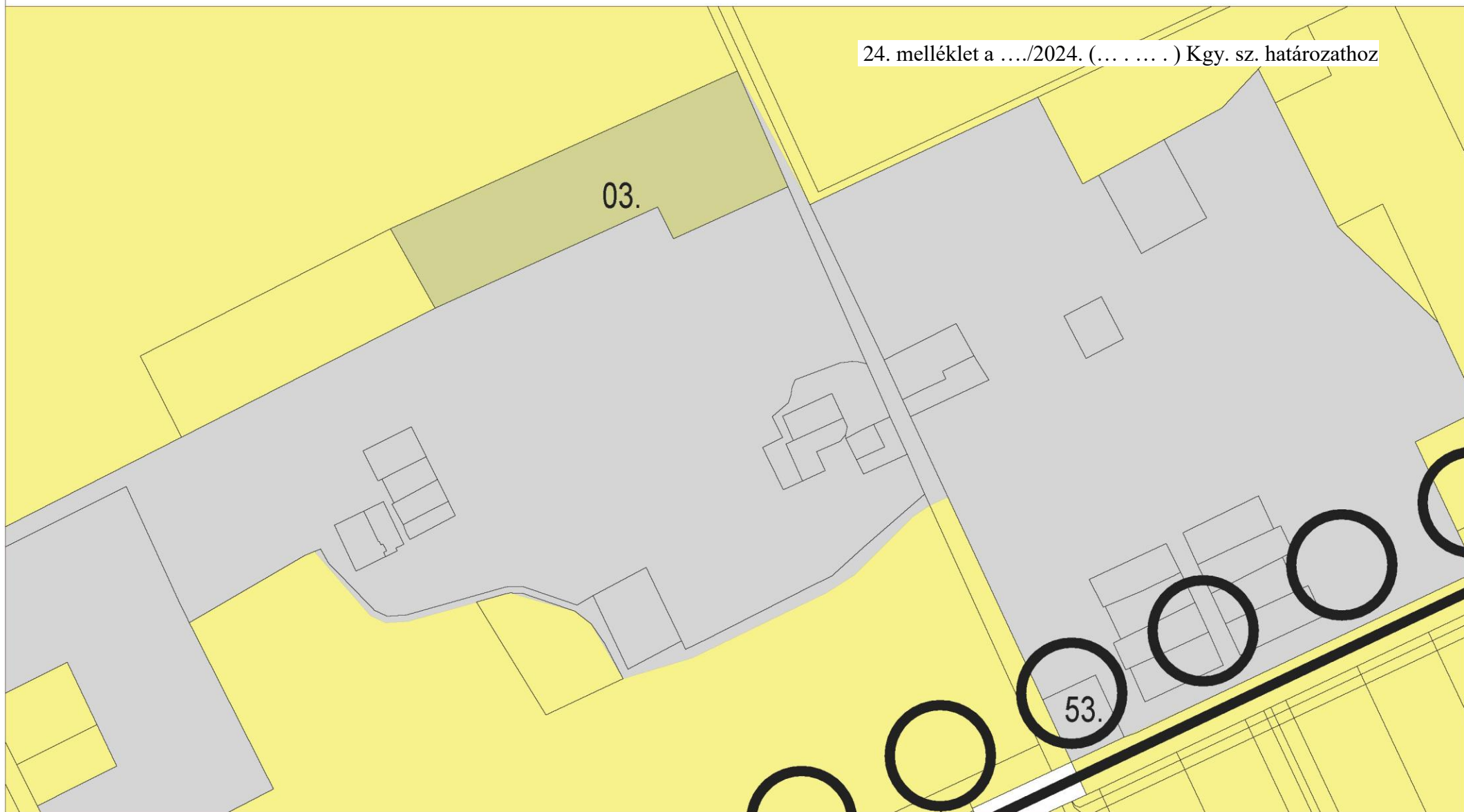
23. melléklet a .../2024. (...) Kgy. sz. határozathoz



VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

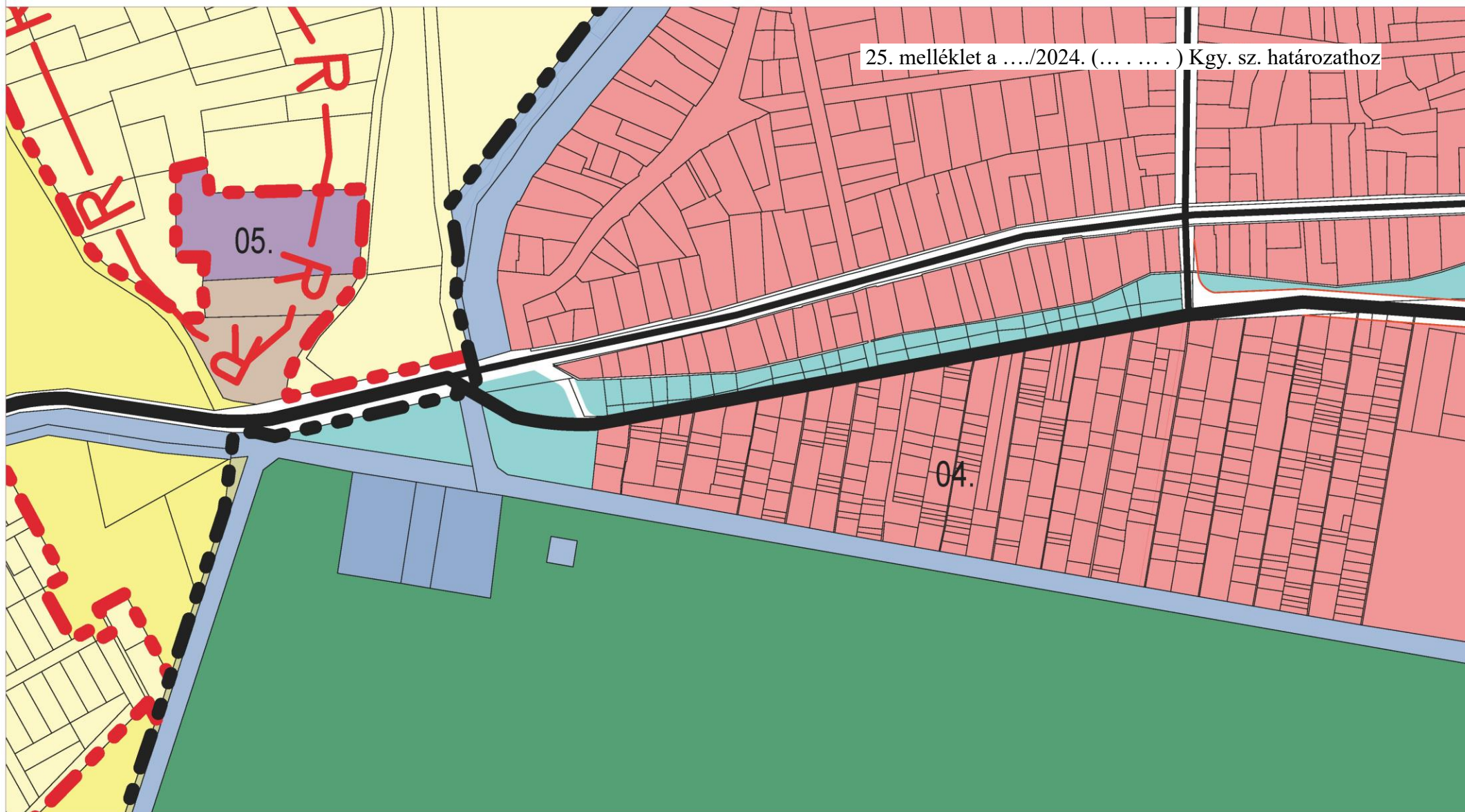
M=1:4000

24. melléklet a .../2024. (...) Kgy. sz. határozathoz

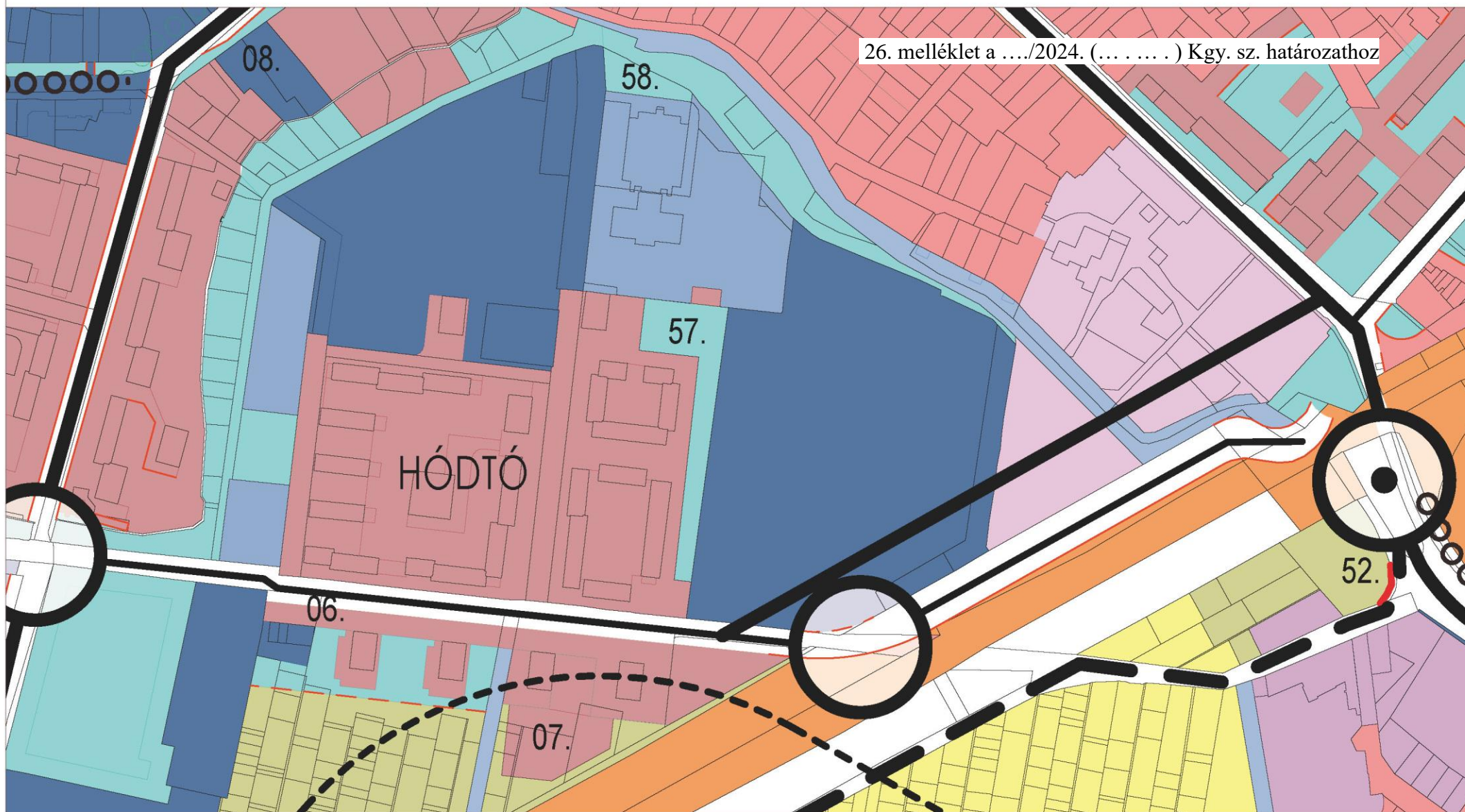


VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

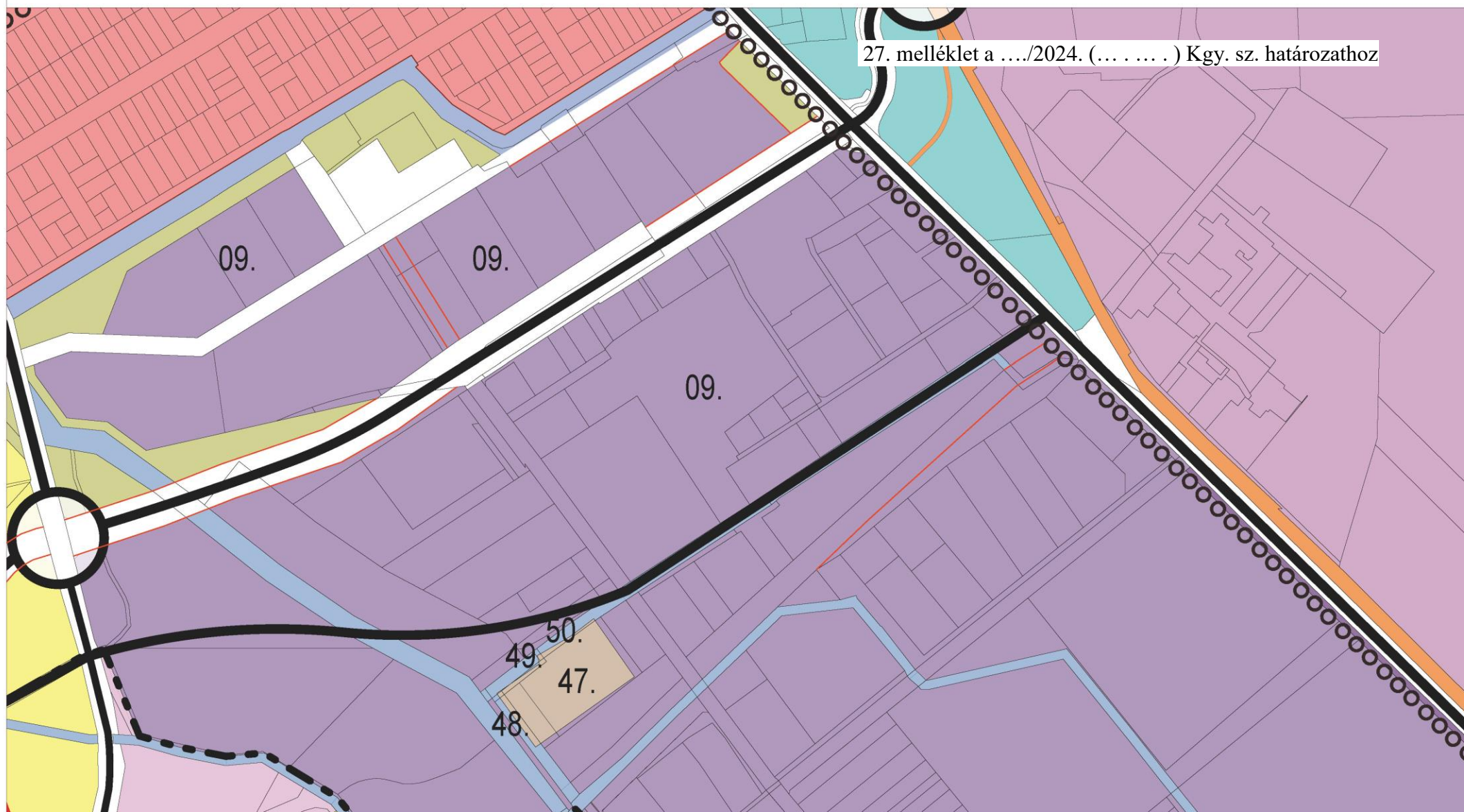
M=1:4000



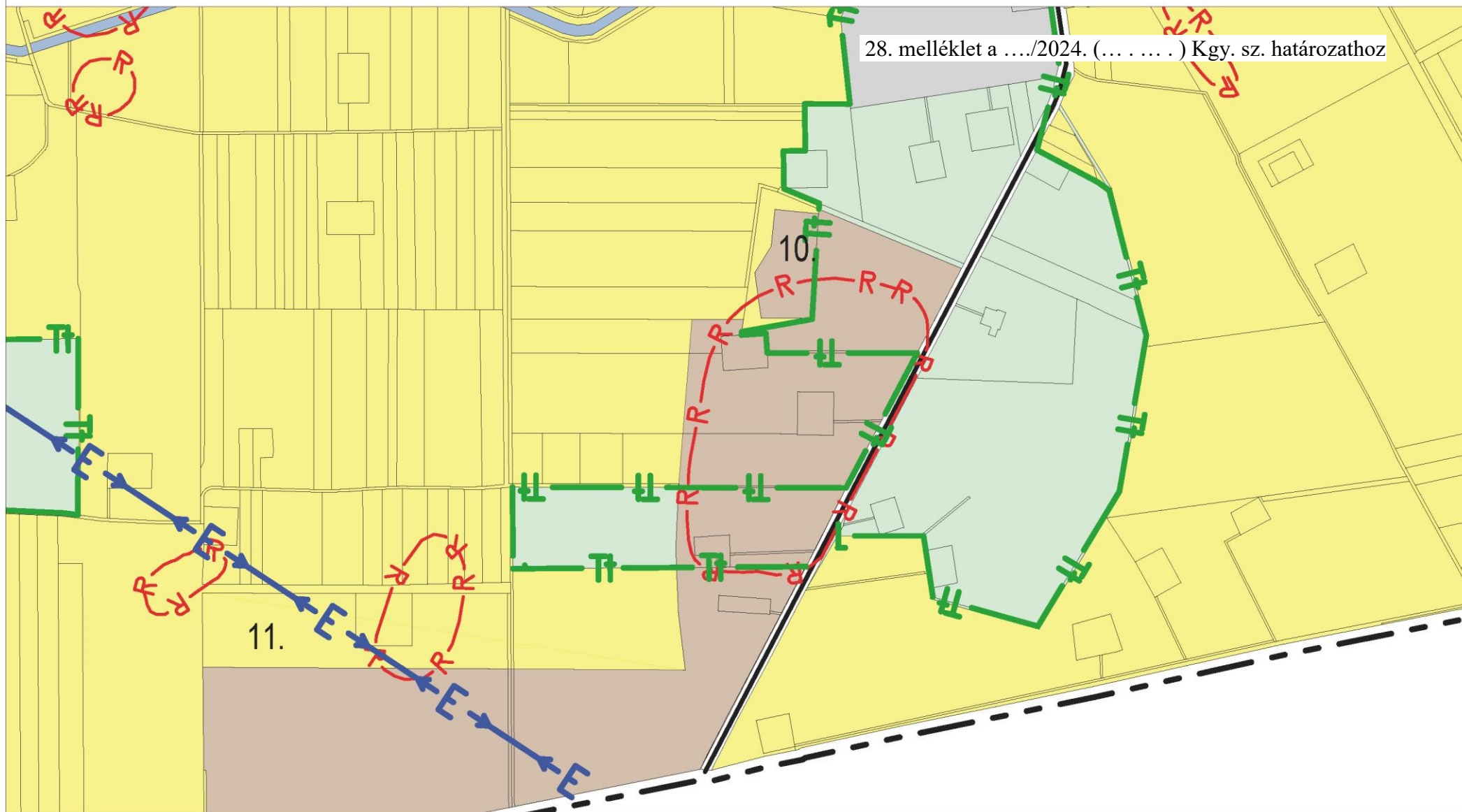
VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA M=1:2000



VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA M=1:4000



VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA M=1:7000

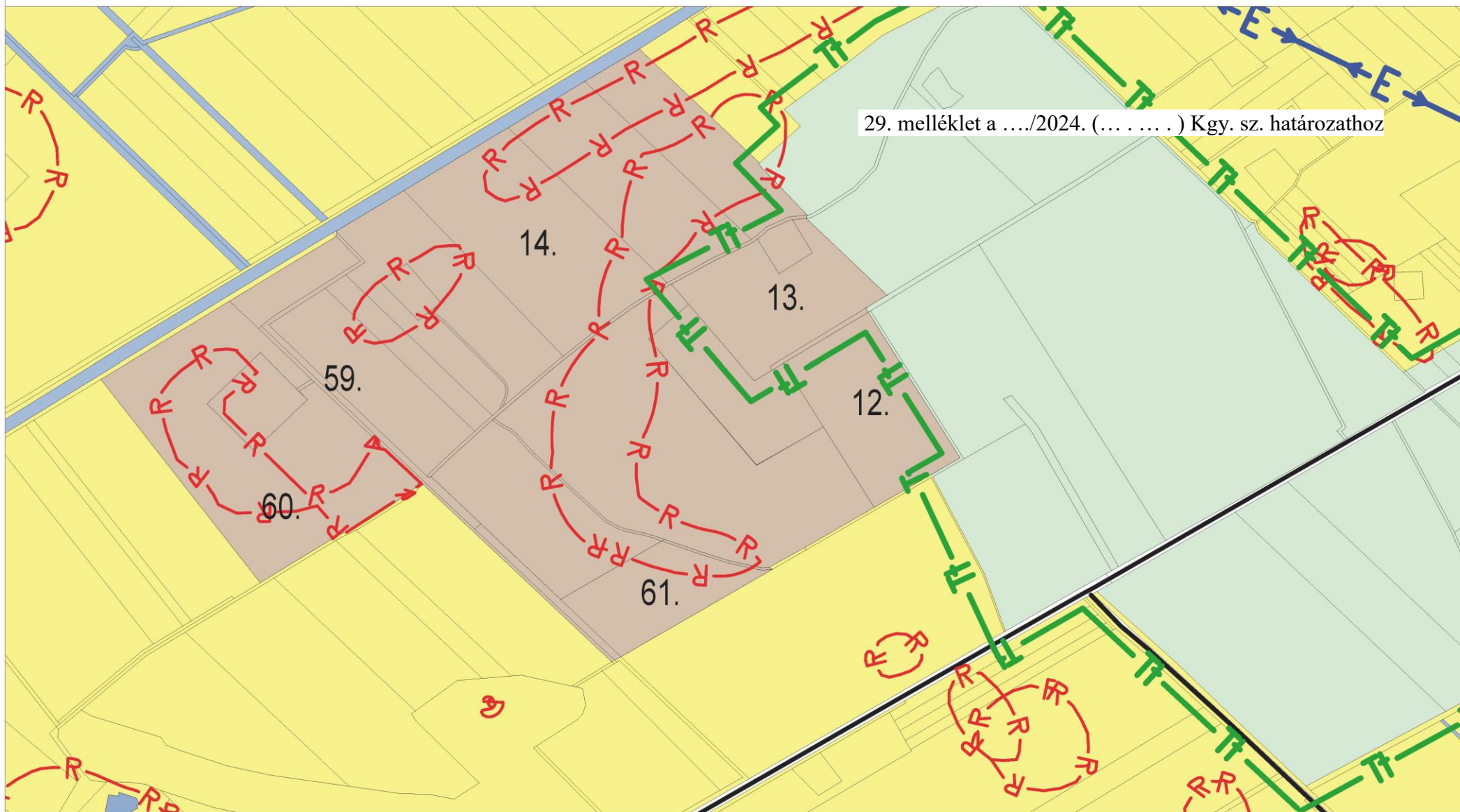


2024.02.

Várostervezés:

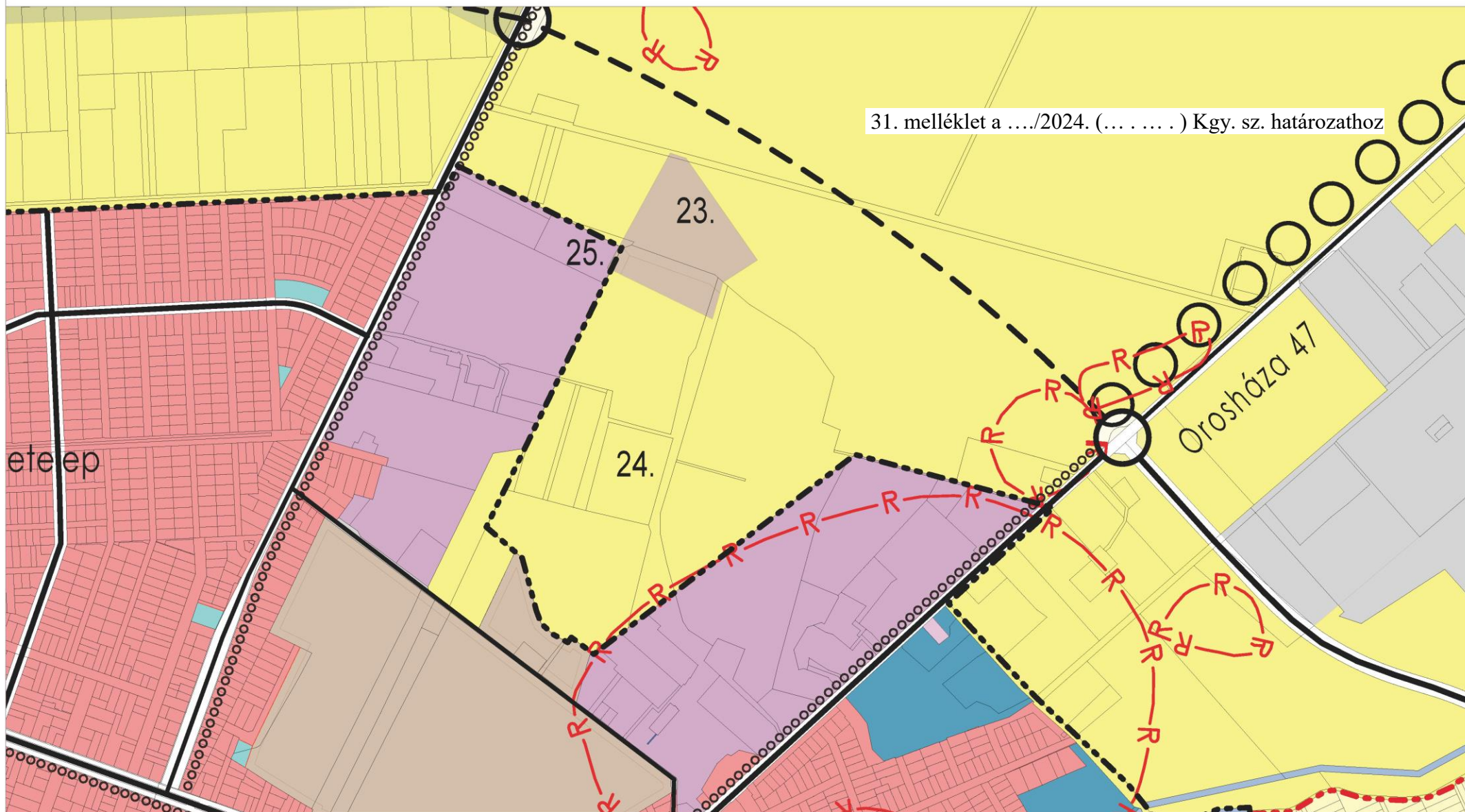
Novák Péter TT1-06-0088
építész, település tervező

VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA M=1:7000



VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

M=1:7000

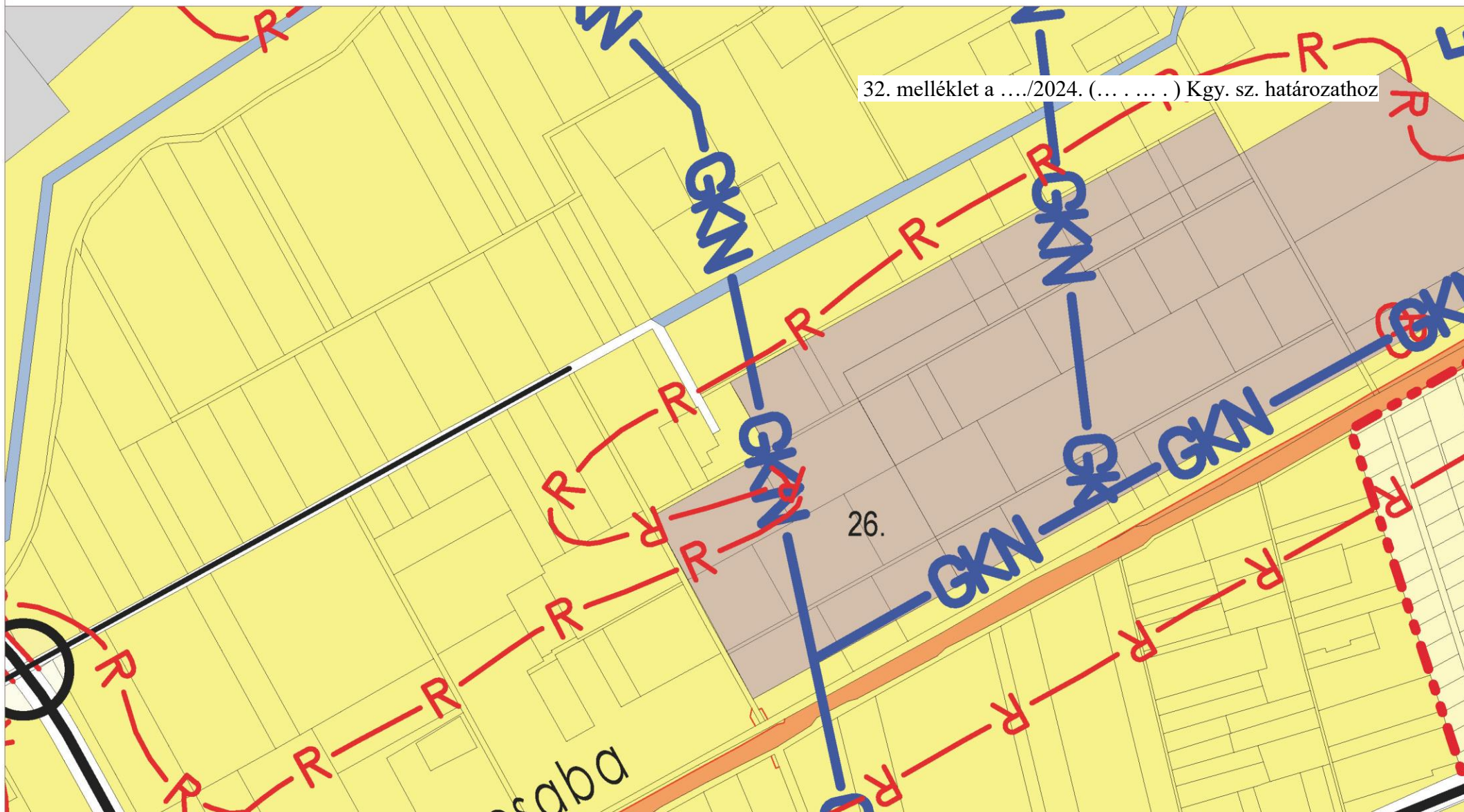


2024.02.

Várostervezés:
Novák Péter TT1-06-0088
építész, település tervező

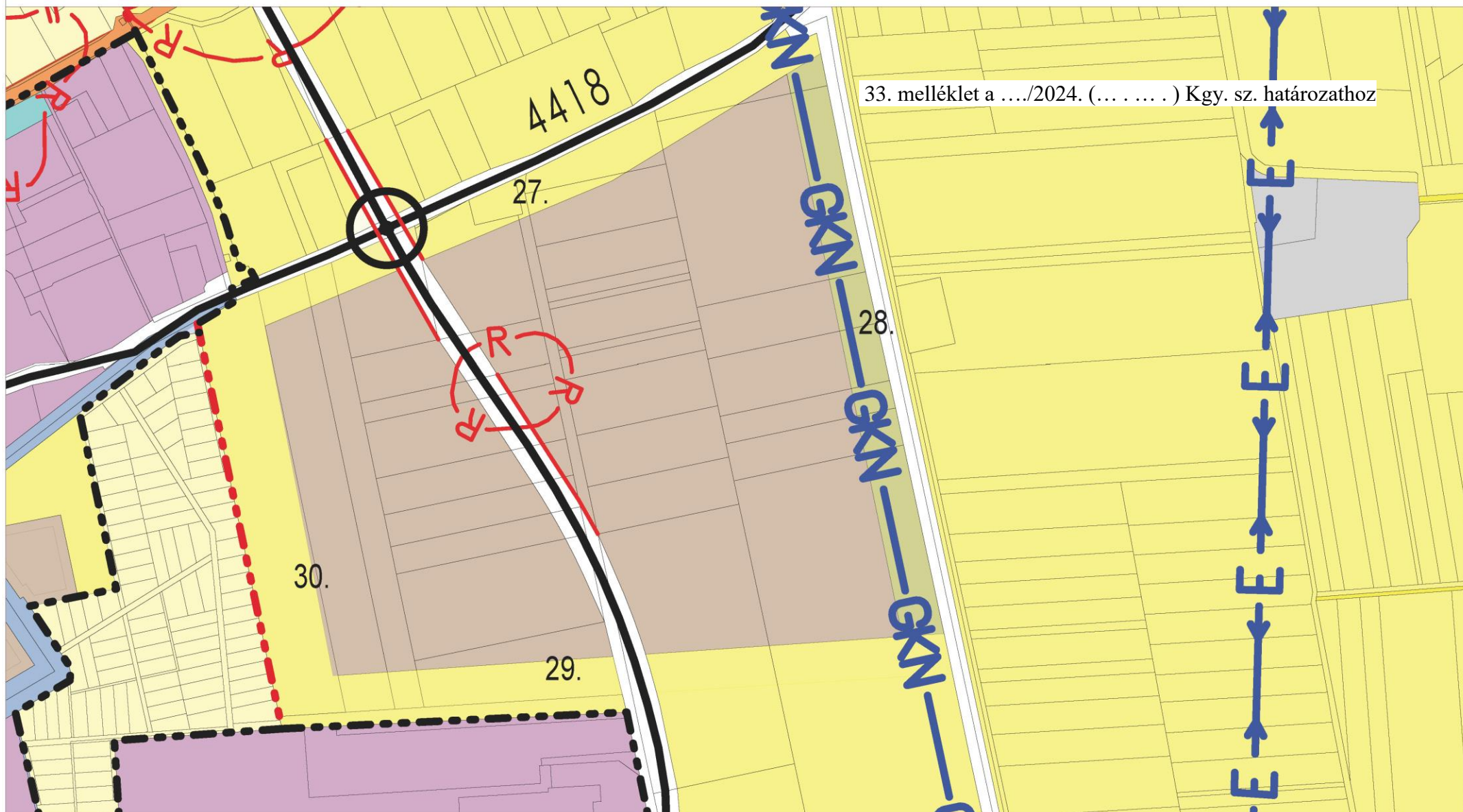
VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

M=1:4000



VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

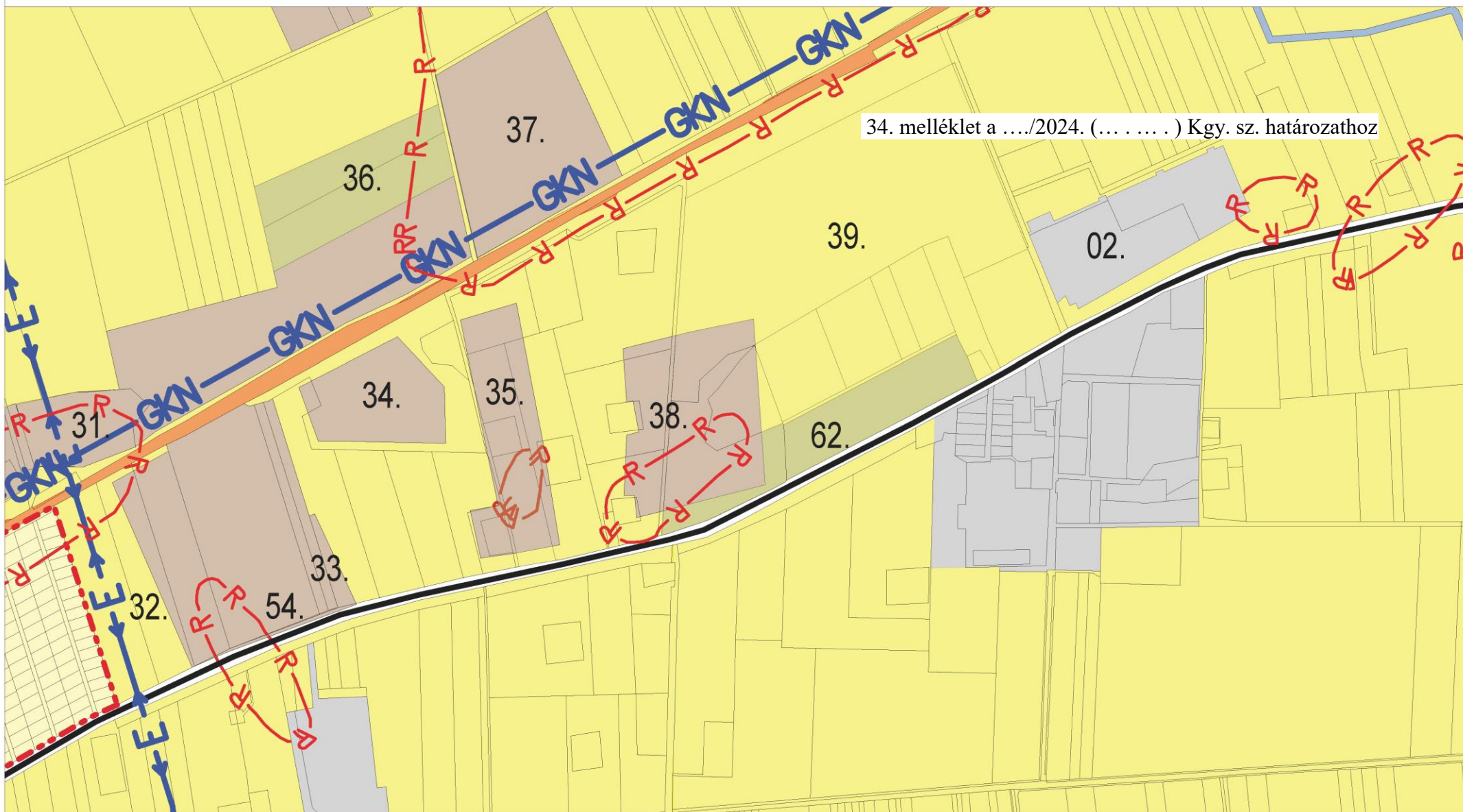
M=1:5000



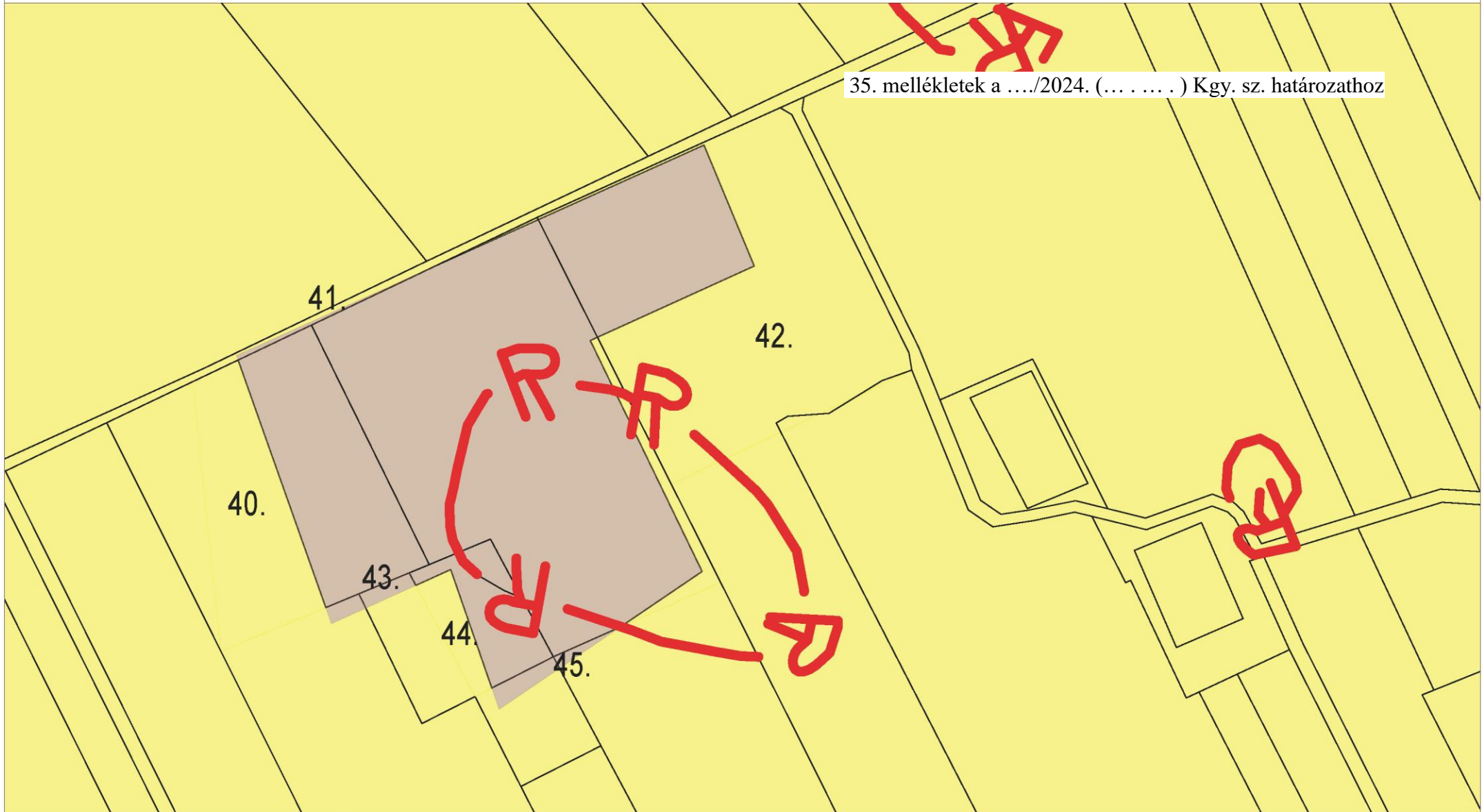
33. melléklet a .../2024. (... ..) Kgy. sz. határozathoz

VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

M=1:7000



VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA M=1:2000



2024.02.

Várostervezés:

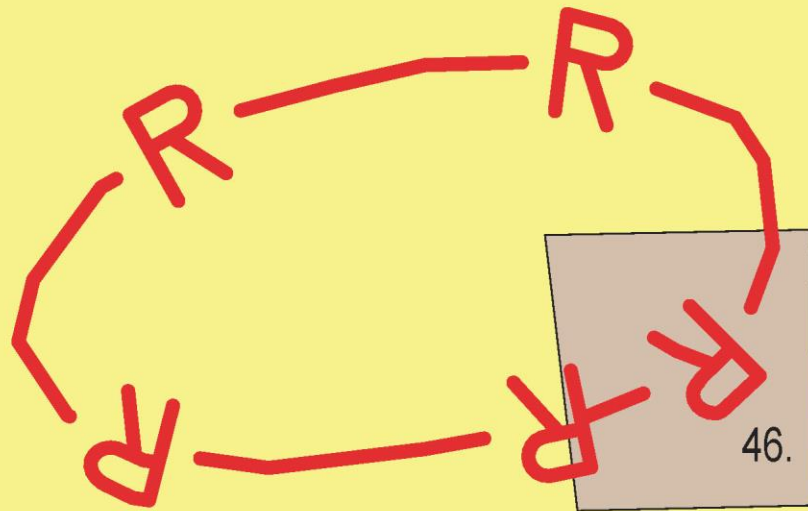
Novák Péter TT1-06-0088

építész, település tervező

VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

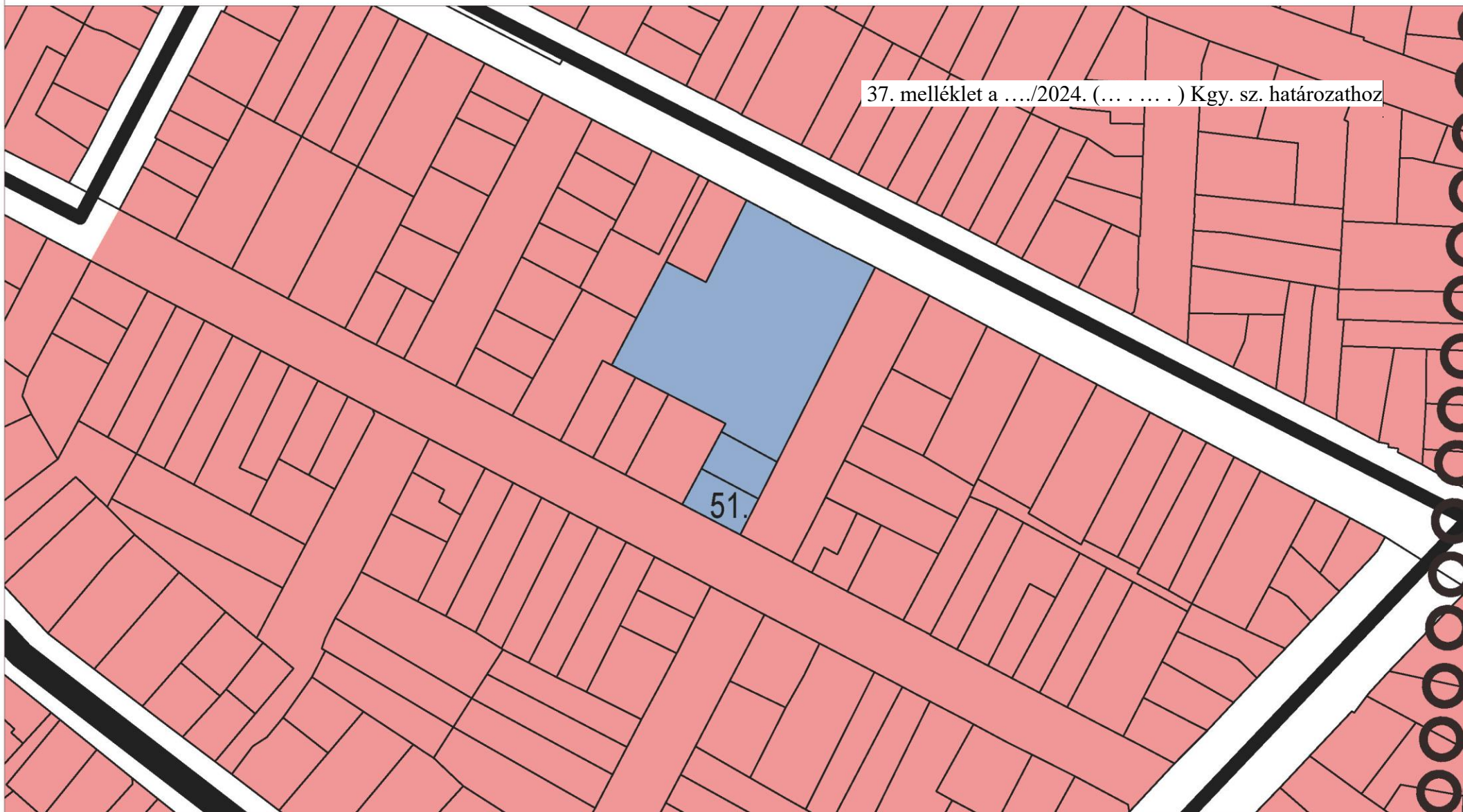
M=1:2000

36. melléklet a .../2024. (... ..) Kgy. sz. határozathoz



VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

M=1:2000



2024.02.

Várostervezés:
Novák Péter TT1-06-0088
építész, település tervező

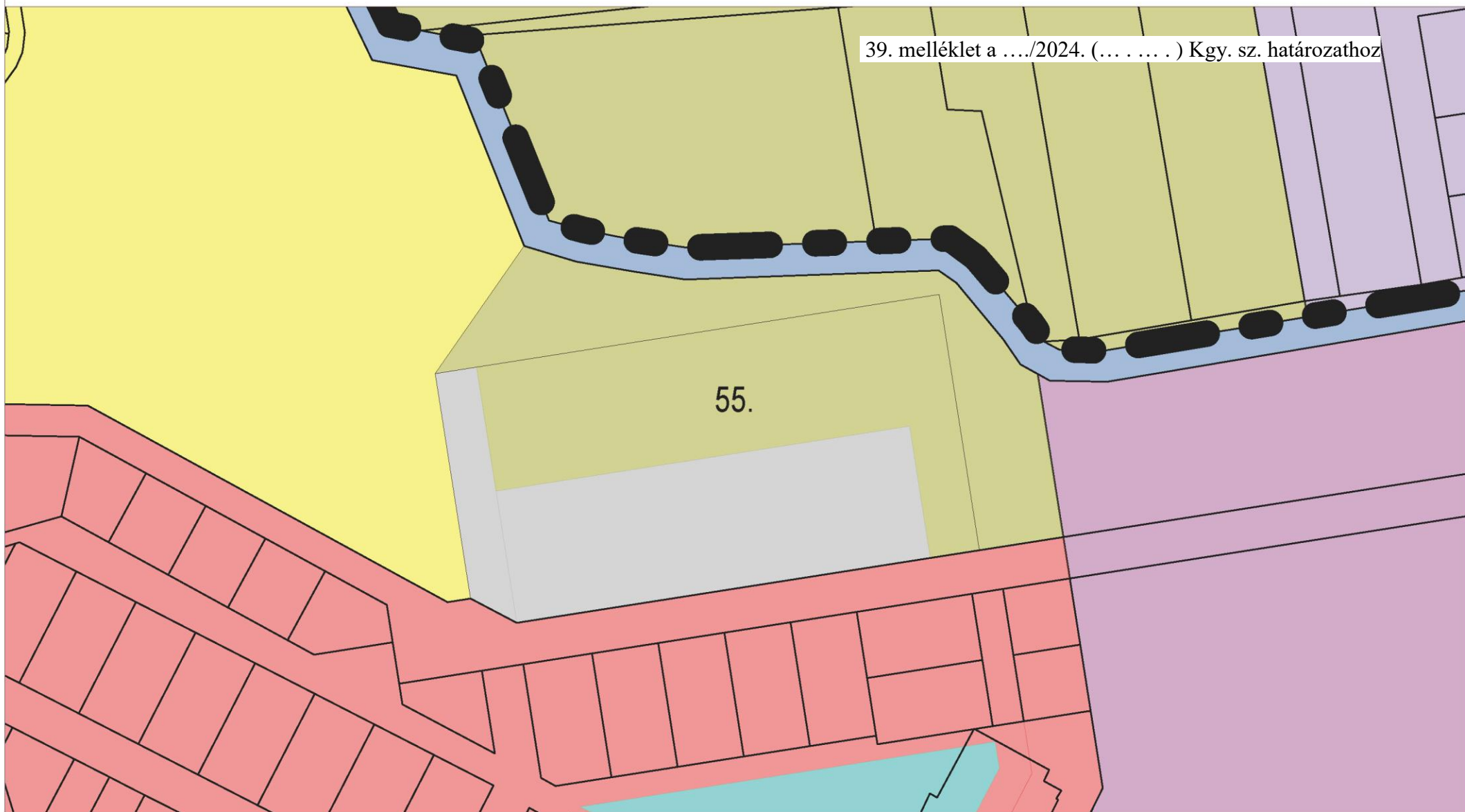
VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

M=1:2000

38. melléklet a .../2024. (...) Kgy. sz. határozathoz

56.

VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA M=1:2000



I/2.

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

**Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2024. (.... ..)
önkormányzati rendelete**

**Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2020. (III.20.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, 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 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Nemzeti Népegészségügyi Központ Kémia Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály, Csongrád-Csanád Vármegyei Önkormányzata, Kőrös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság, Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály, Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Hatósági Osztály 1., Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Csongrád-Csanád Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály, Országos Atomenergia Hivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Szegedi Hatósági Iroda, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1., továbbá a Partnerségi Szabályzatban nevesített Partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2020. (III.20.) önkormányzati rendelet 5. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A melléképítmény a telek és a telken álló főépület(ek) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület. Melléképítmény legfeljebb 3,5 m homlokzatmagassággal és magastető esetén legfeljebb 6,0 m gerincmagassággal épülhet.”

2. §

A Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2020. (III.20.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Amennyiben egy telek több építési övezetbe tartozik, úgy az övezeti előírásokat az adott telekrészenként kell alkalmazni.”

3. §

A Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2020. (III.20.) önkormányzati rendelet 14. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Amennyiben a kialakult állapot indokolttá teszi, az előírt előkert vonaltól el lehet térni a telek belseje felé maximum 1 méterig, az még az előkerten állónak számít azzal, hogy

- a) indokolt esetben, amennyiben az előírt előkert vonal betartása mellett a telek beépíthető túlzottan lecsökkenne, a települési főépítész hozzájáruló véleménye alapján attól el lehet térni,
- b) indokolt esetben, amennyiben a telek határai egymással nem derékszöget zárnak be, a települési főépítész hozzájáruló véleménye alapján az előkert vonalra, illetve telekhatárra történő illesztéstől el lehet térni.”

4. §

A Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2020. (III.20.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A települési főépítész hozzájárulásával az építmény megengedett legnagyobb homlokzatmagassága a beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb 30 méter magasságig növelhető, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges

- a) ipari, kereskedelmi szolgáltató vagy különleges mezőgazdasági üzemi övezetben gyártás-, raktározás- vagy feldolgozás-technológiai okból,
- b) hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan,
- c) csúszda, kilátó esetében,
- d) városképileg indokolt esetben.”

5. §

A Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2020. (III.20.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„19/A. Általános gazdasági terület (Gá)

23/A. §

Az általános gazdasági területen elhelyezhető épület – az OTÉK 20/A. §-ban felsorolt rendeltetéseken kívül – az alábbi rendeltetéseket is tartalmazhatja:

- a) ipari és gazdasági,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) raktározási,
- d) iroda,
- e) parkolóház,
- f) üzemanyagtöltő,
- g) sportolási,
- h) szociális,

- i) oktatási,
- j) egészségügyi,
- k) fenntartási,
- l) őrző-védő.”

6. §

A Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2020. (III.20.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az övezet gazdasági célú felhasználására az országos előírások érvényesülnek.”

7. §

A Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2020. (III.20.) önkormányzati rendelet 29. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Nagyüzemi növénytermesztésre szolgáló üvegház az övezetben elhelyezhető

- a) a telekhatártól a növénytermesztésre szolgáló üvegházra vonatkozó tűztávolság értékének felére, de legalább 1,00 m távolságra, közterület esetén 2,00 m távolságra;
- b) az a) pontban foglalt távolságnál kisebb távolságra (akár telekhatárra) abban az esetben, ha az üvegház építését az érintett telekhatárral szomszédos ingatlannal rendelkezni jogosultak okiratban tett nyilatkozattal tudomásul veszik.”

8. §

A Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2020. (III.20.) önkormányzati rendelet 35. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Indokolt esetben, amennyiben a telekszélesség kevesebb, mint 20 méter, az oldalkert a települési főépítész hozzájáruló véleménye alapján legfeljebb 3-3 méterig, de legfeljebb a területre előírt homlokzatmagasság feléig csökkenthető.”

9. §

A Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2020. (III.20.) önkormányzati rendelet 38. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„38. §

A „Vü” jelű övezet a vízgazdálkodási üdülőtömbök övezete. A már beépített telkek beépítettségét a tényleges állapotnak megfelelően kell tudomásul venni. Az övezeten belül üdülő rendeltetésű épület helyezhető el, az alábbiak figyelembevételével és betartásával:

- a) a padozatszint legalább a mértékadó árvízszint (MÁSZ – 1103 cm), azaz 85,85 mBf szintnek megfelelő, vagy afeletti lehet. A padozatszint alatti terület beépítése nem engedélyezhető,
- b) az árhullámok levonulása érdekében az épületek kizárólag oszlopokon létesíthetők. A terepszinten építmény nem helyezhető el,
- c) a homlokzatmagasság a padozatszinttől számítva: max. 5,5 m lehet,
- d) a kerítés csak szétszerelhető, bármikor lebontható lehet,
- e) a telepítendő legkisebb zöldfelület: 50,0 %,
- f) a telekterület nagysága a kialakult, illetve min. 800 m² lehet,

- g) épület létesítéséhez szennyvízcsatorna hálózat és befogadó kiépülése, illetve addig házi szennyvíztisztító rendszer kiépítése és működtetése szükséges. A csatornahálózat kiépítését követően az arra való rácsatlakozás kötelező. Az egyedi szennyvíztisztító berendezések engedélyezéséhez szaktervező által készített tervdokumentáció szükséges. A tervdokumentációhoz talajmechanikai szakvéleményt kell mellékelni, melyben igazolni kell, hogy a kiválasztott kisberendezés az adott területen meglévő talajvíz viszonyok mellett üzemeltethető. Az egyedi szennyvízkezelést saját telken belül, ÉME vagy CE engedéllyel rendelkező kisberendezés alkalmazásával kell megoldani,
- h) a meglévő kocsányostölgy faállományt maradéktalan meg kell tartani.”

10. §

A Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2020. (III.20.) önkormányzati rendelet 39. § g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A „Vk” jelű vízgazdálkodási közösségi övezeten belül kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi, szórakoztató, sport rendeltetésű épület helyezhető el, az alábbiak figyelembevételével és betartásával:)

- „g) épület létesítéséhez szennyvízcsatorna hálózat és befogadó kiépülése, illetve addig házi szennyvíztisztító rendszer kiépítése és működtetése szükséges. A csatornahálózat kiépítését követően az arra való rácsatlakozás kötelező. Az egyedi szennyvíztisztító berendezések engedélyezéséhez szaktervező által készített tervdokumentáció szükséges. A tervdokumentációhoz talajmechanikai szakvéleményt kell mellékelni, melyben igazolni kell, hogy a kiválasztott kisberendezés az adott területen meglévő talajvíz viszonyok mellett üzemeltethető. Az egyedi szennyvízkezelést saját telken belül, ÉME vagy CE engedéllyel rendelkező kisberendezés alkalmazásával kell megoldani,”

11. §

(1) A Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2020. (III.20.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2020. (III.20.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2020. (III.20.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

12. §

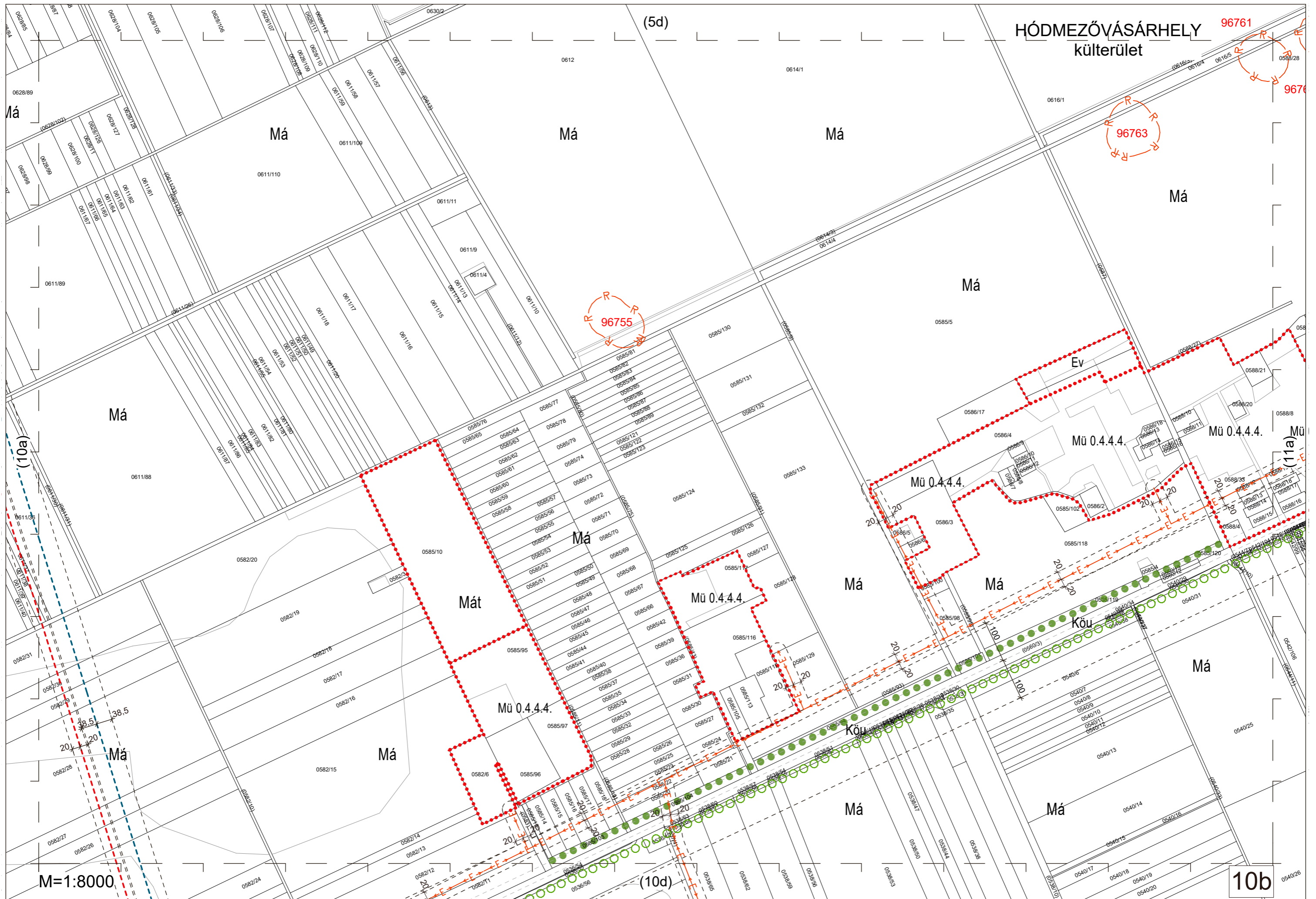
Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Dr. Márki-Zay Péter s.k.
polgármester

Angyal Zsolt s.k.
jegyző

1. melléklet a .../2024. (IX. 2.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet” Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 14/2020. (III.20.) önkormányzati rendelete „Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Külterületi szabályozási terve” megnevezésű 1. mellékletének 10b-d, 11c-d, 15c, 16a-d, 21a, 21c, 23d, 26d, 31d és 32c számú tervlapja helyébe a következő 10b-d, 11c-d, 15c, 16a-d, 21a, 21c, 23d, 26d, 31d és 32c számú tervlap lép



HÓDMEZŐVÁSÁRHELY
külterület

(5d)

96761

9676

96763

96755

(11a)

(10a)

(10d)

10b

M=1:8000

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Mát

Má

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Köu

Ev

Má

Má

Mű 0.4.4.4.

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

0540/26

0540/25

0540/24

0540/23

0540/22

0540/21

0540/20

0540/19

0540/18

0540/17

0540/16

0540/15

0540/14

0540/13

0540/12

0540/11

0540/10

0540/9

0540/8

0540/7

0540/6

0540/5

0540/4

0540/3

0540/2

0540/1

0539/30

0539/29

0539/28

0539/27

0539/26

0539/25

0539/24

0539/23

0539/22

0539/21

0539/20

0539/19

0539/18

0539/17

0539/16

0539/15

0539/14

0539/13

0539/12

0539/11

0539/10

0539/9

0539/8

0539/7

0539/6

0539/5

0539/4

0539/3

0539/2

0539/1

0538/30

0538/29

0538/28

0538/27

0538/26

0538/25

0538/24

0538/23

0538/22

0538/21

0538/20

0538/19

0538/18

0538/17

0538/16

0538/15

0538/14

0538/13

0538/12

0538/11

0538/10

0538/9

0538/8

0538/7

0538/6

0538/5

0538/4

0538/3

0538/2

0538/1

0537/30

0537/29

0537/28

0537/27

0537/26

0537/25

0537/24

0537/23

0537/22

0537/21

0537/20

0537/19

0537/18

0537/17

0537/16

0537/15

0537/14

0537/13

0537/12

0537/11

0537/10

0537/9

0537/8

0537/7

0537/6

0537/5

0537/4

0537/3

0537/2

0537/1

0536/30

0536/29

0536/28

0536/27

0536/26

0536/25

0536/24

0536/23

0536/22

0536/21

0536/20

0536/19

0536/18

0536/17

0536/16

0536/15

0536/14

0536/13

0536/12

0536/11

0536/10

0536/9

0536/8

0536/7

0536/6

0536/5

0536/4

0536/3

0536/2

0536/1

0535/30

0535/29

0535/28

0535/27

0535/26

0535/25

0535/24

0535/23

0535/22

0535/21

0535/20

0535/19

0535/18

0535/17

0535/16

0535/15

0535/14

0535/13

0535/12

0535/11

0535/10

0535/9

0535/8

0535/7

0535/6

0535/5

0535/4

0535/3

0535/2

0535/1

0534/30

0534/29

0534/28

0534/27

0534/26

0534/25

0534/24

0534/23

0534/22

0534/21

0534/20

0534/19

0534/18

0534/17

0534/16

0534/15

0534/14

0534/13

0534/12

0534/11

0534/10

0534/9

0534/8

0534/7

0534/6

0534/5

0534/4

0534/3

0534/2

0534/1

0533/30

0533/29

0533/28

0533/27

0533/26

0533/25

0533/24

0533/23

0533/22

0533/21

0533/20

0533/19

0533/18

0533/17

0533/16

0533/15

0533/14

0533/13

0533/12

0533/11

0533/10

0533/9

0533/8

0533/7

0533/6

0533/5

0533/4

0533/3

0533/2

0533/1

0532/30

0532/29

0532/28

0532/27

0532/26

0532/25

0532/24

0532/23

0532/22

0532/21

0532/20

0532/19

0532/18

0532/17

0532/16

0532/15

0532/14

0532/13

0532/12

0532/11

0532/10

0532/9

0532/8

0532/7

0532/6

0532/5

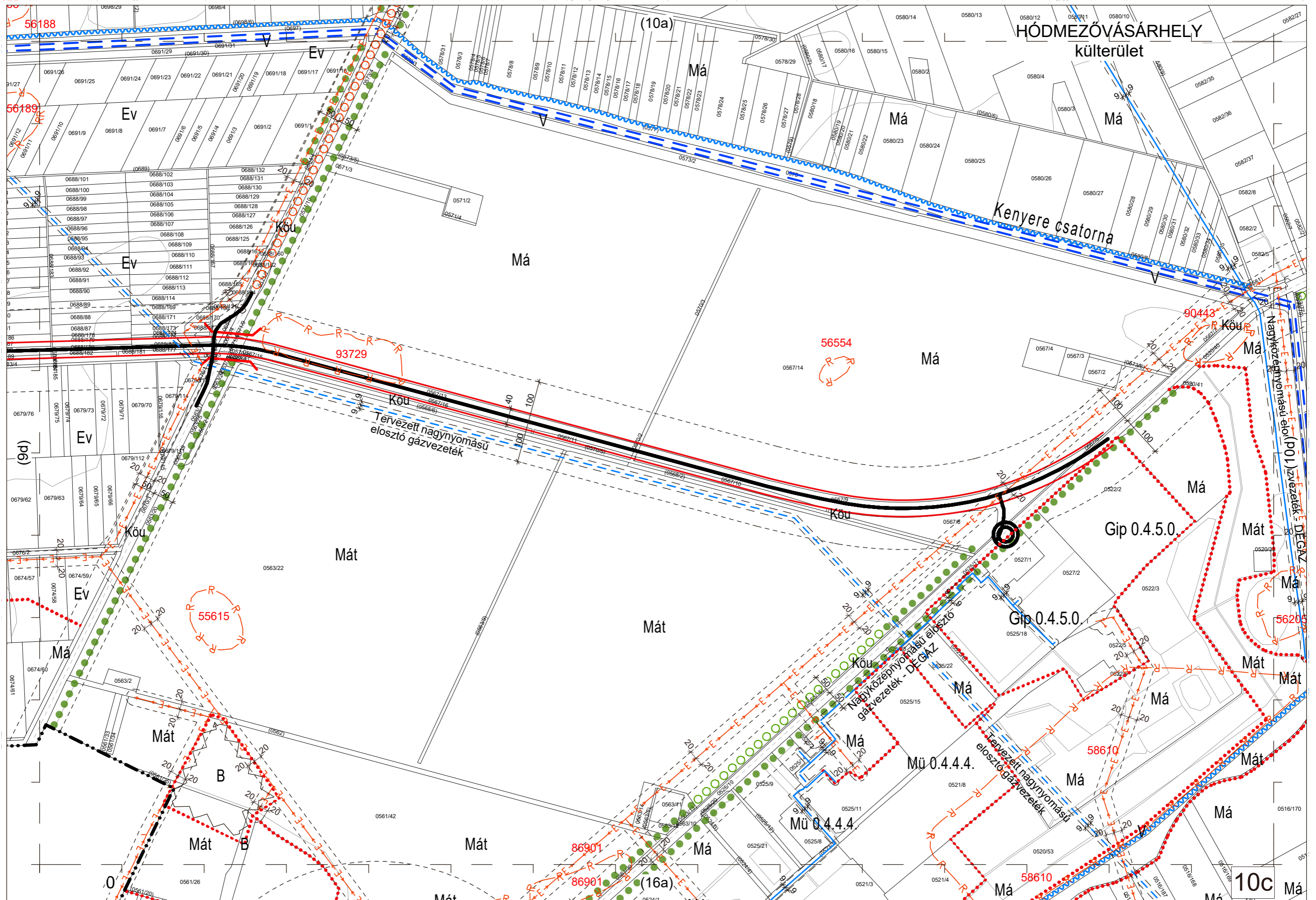
0532/4

0532/3

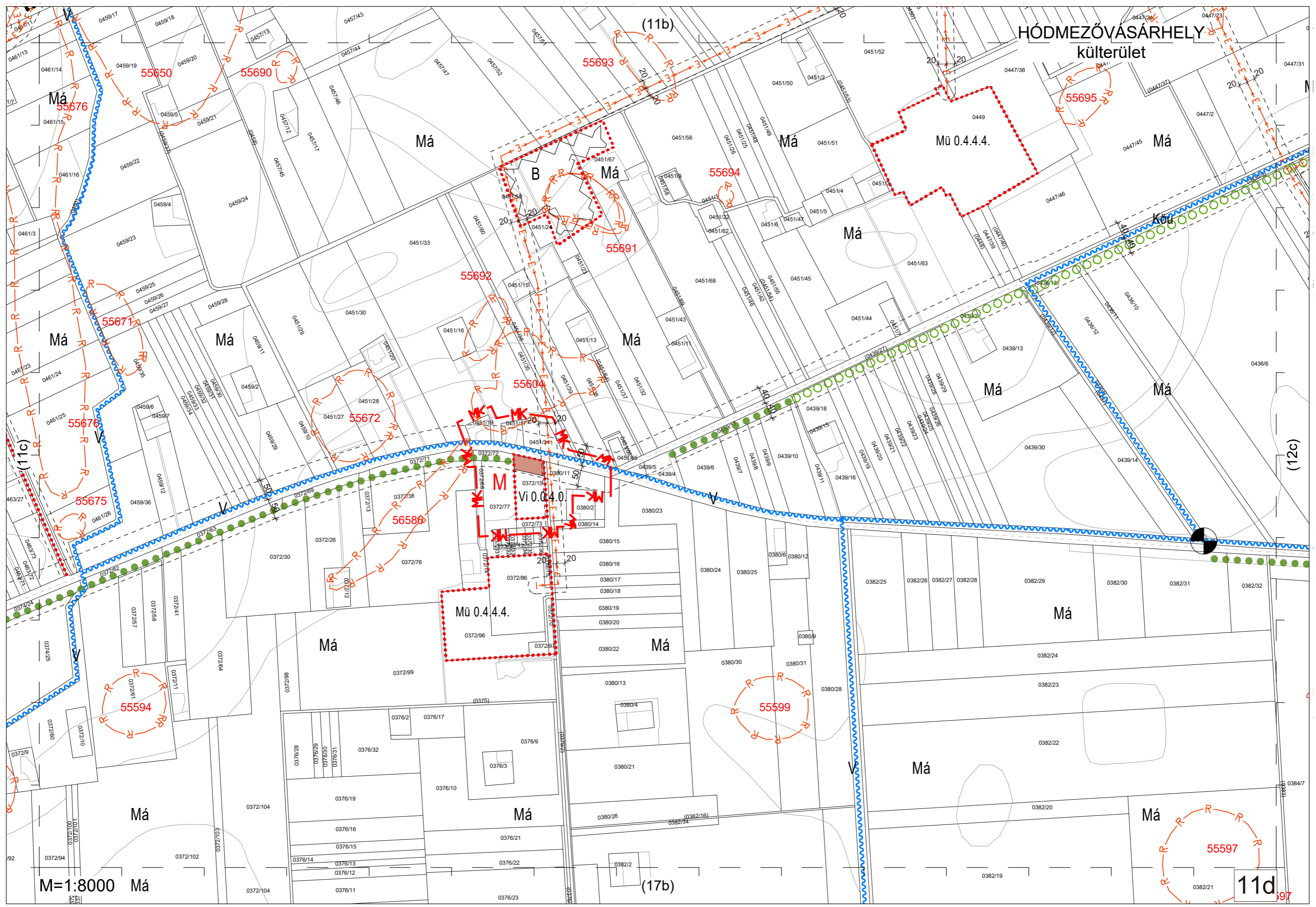
0532/2

0532/1

0531/30

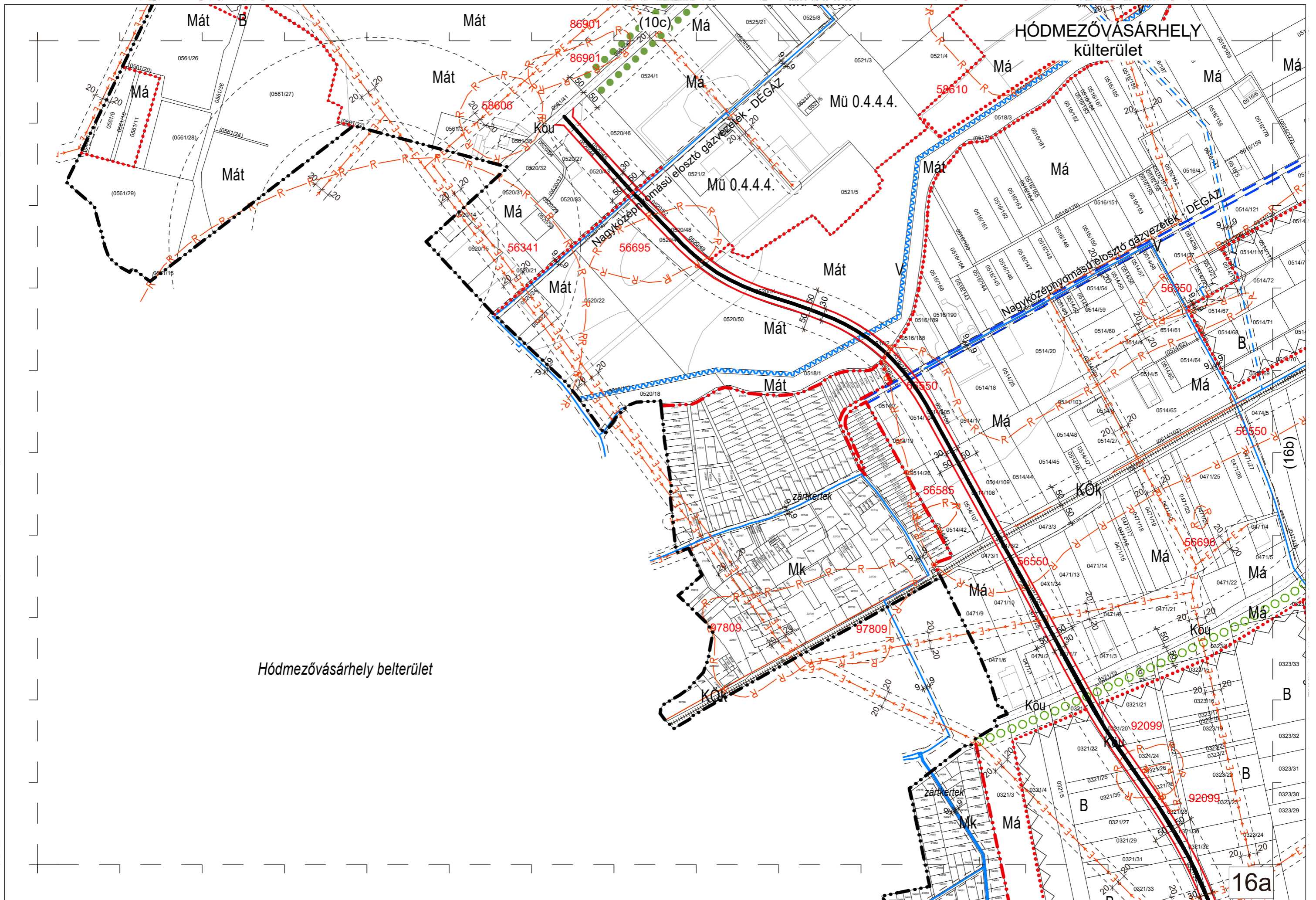


HÓDMEZŐVÁSÁRHELY
külterület

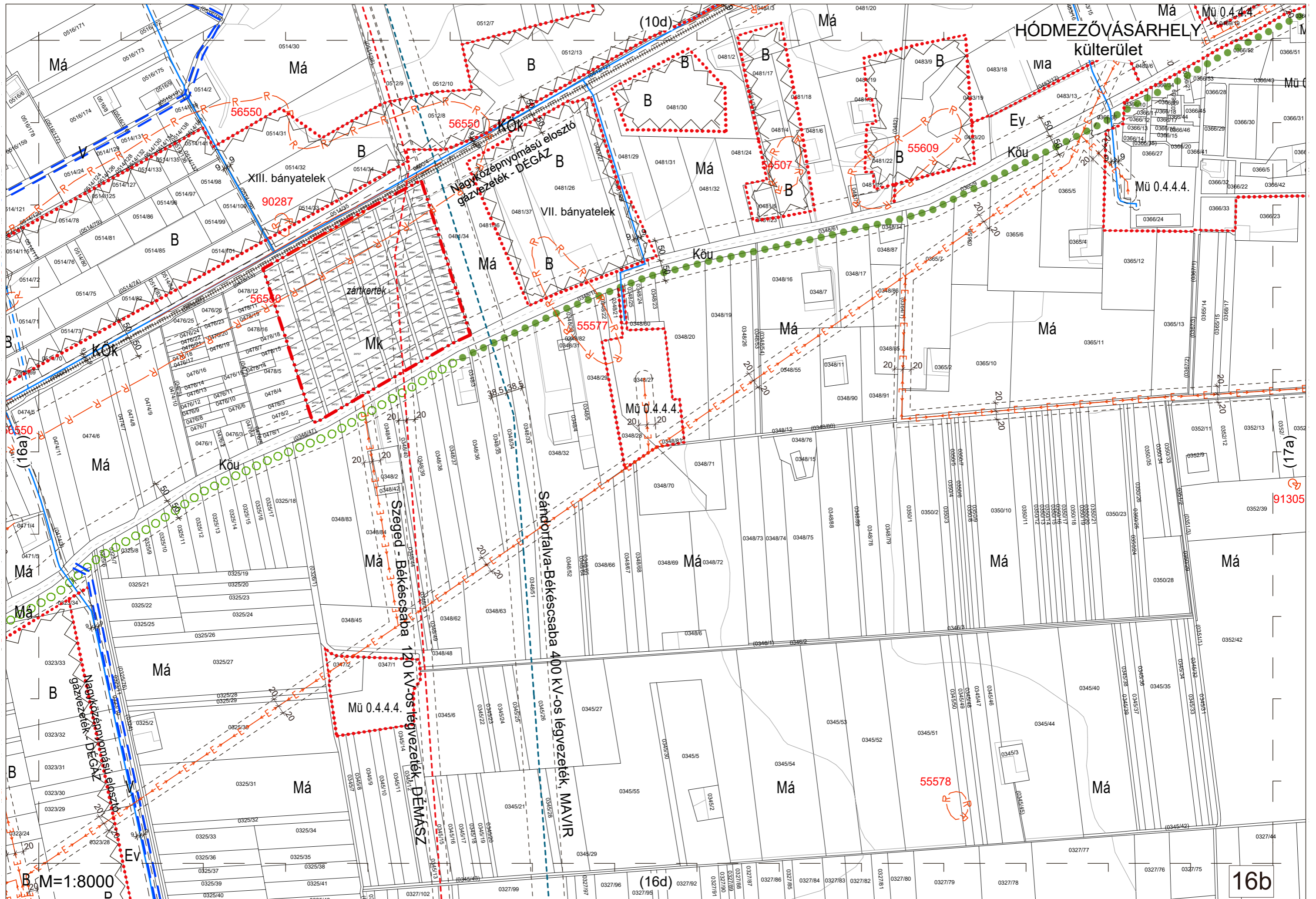


M=1:8000 Má

11d 97



Hódmezővásárhely belterület



HÓDMEZŐVÁSÁRHELY külterület

XIII. bányatelek

Nagyköznyomású elosztó
gázvezeték - DÉGÁZ

VII. bányatelek

Sándorfalva-Békéscsaba 400 kV-os légvetések, MAVIR

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

91305

55578

5507

55609

56530

55577

90287

56550

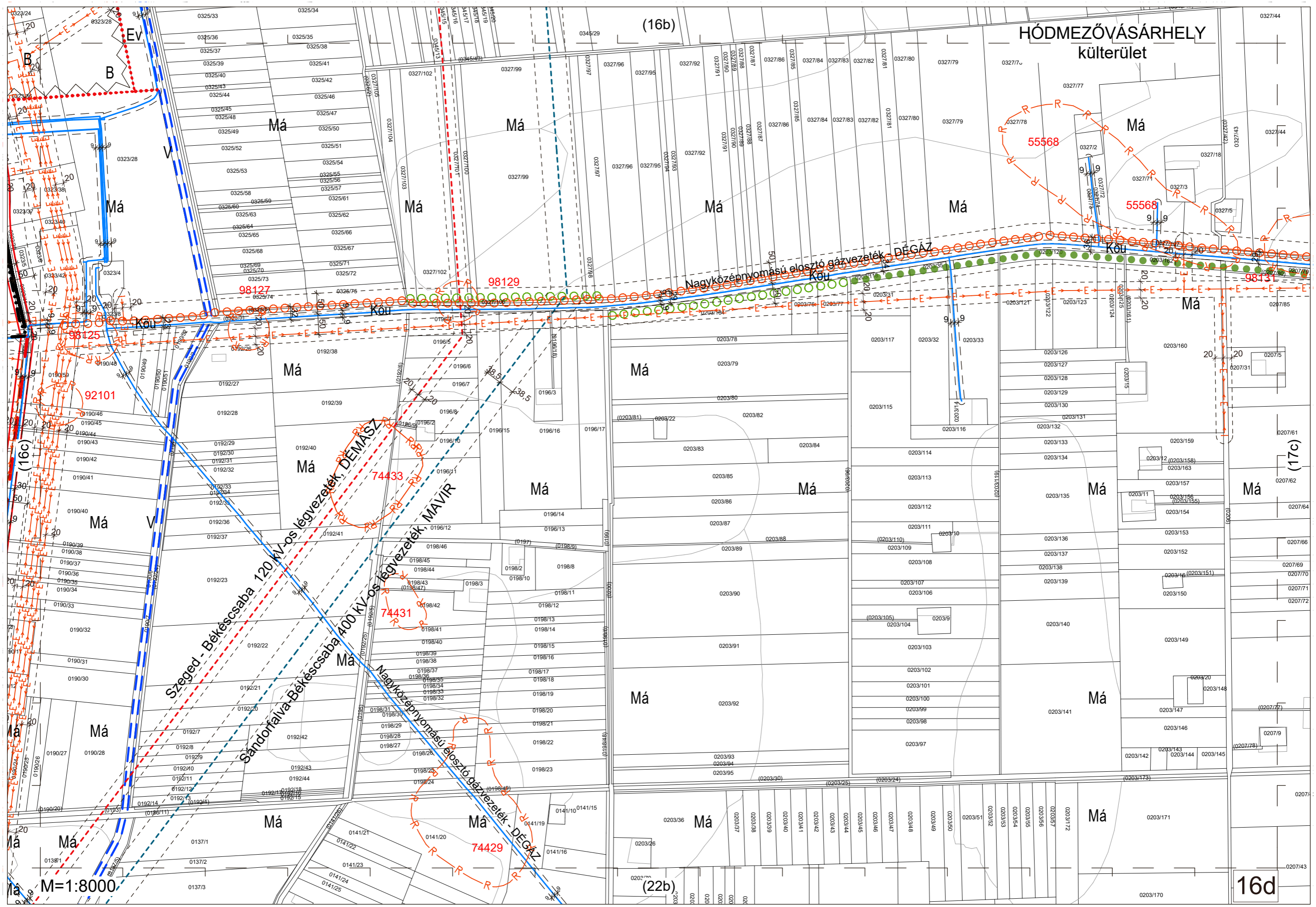
56550

M=1:8000

16b

(7a)

(16d)



HÓDMEZŐVÁSÁRHELY
külterület

(16b)

0327/44

0323/24

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

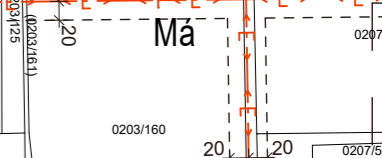
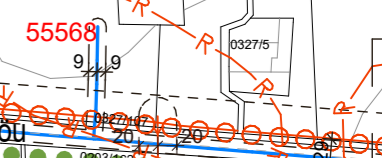
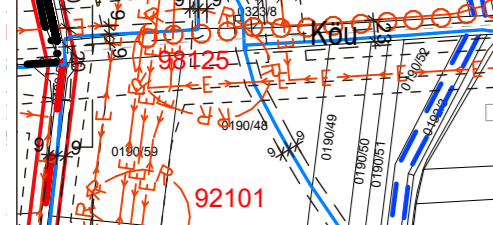
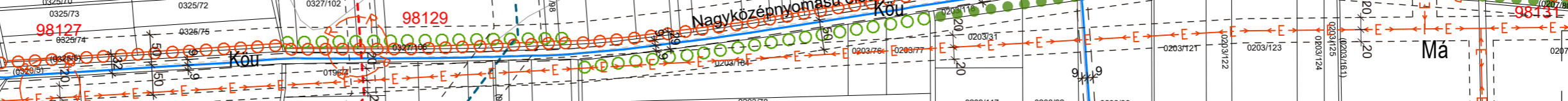
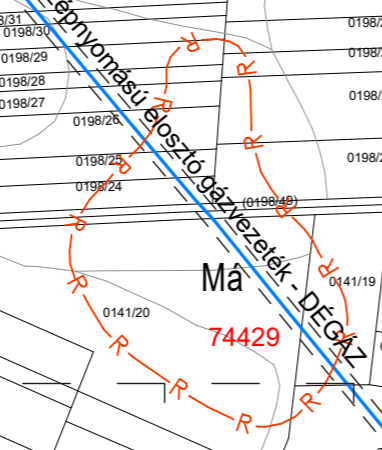
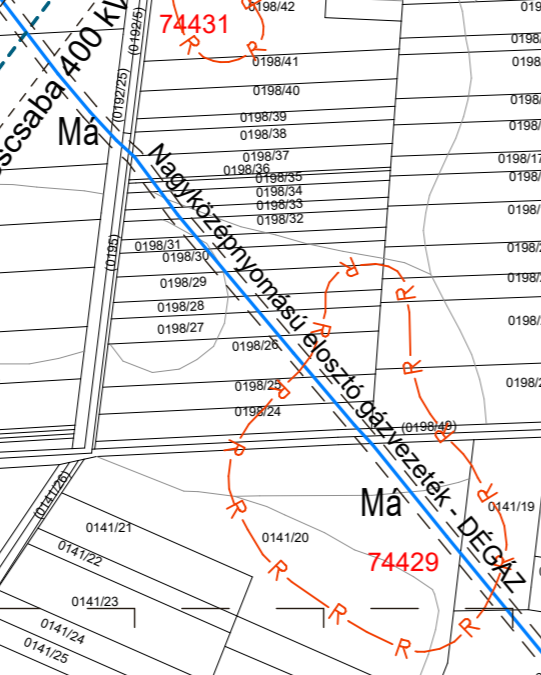
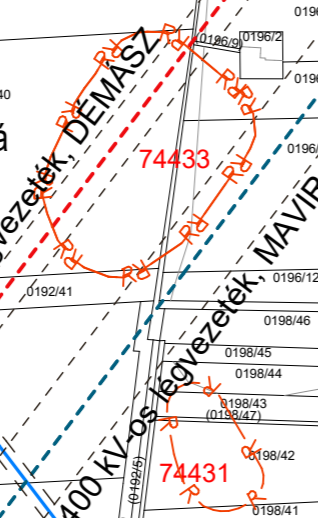
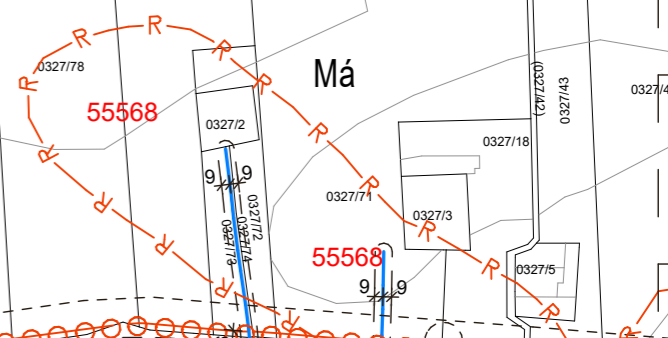
M=1:8000

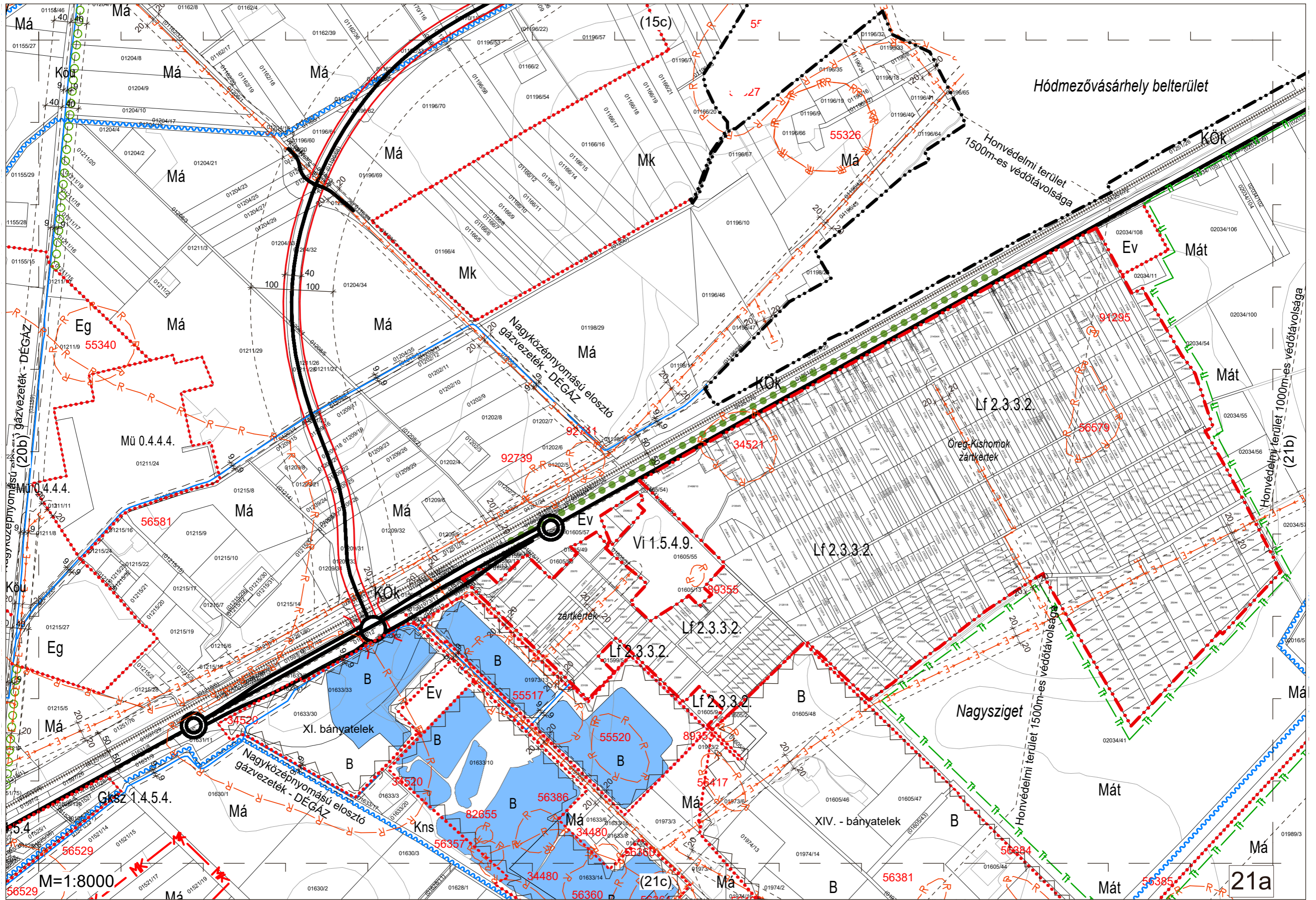
(22b)

16d

Szegec - Bekécsaba 120 kV-os légvezeték, DEMASZ
Sándorfalva-Bekécsaba 400 kV-os légvezeték, MAVIR

Nagyköznyomású elosztó gázvezeték - DEGÁZ
Kou





Hódmezővásárhely belterület

Honvédelmi terület
1500m-es védőtávolsága

Honvédelmi terület
1000m-es védőtávolsága

Nagyközpnyomású (20b) gázvezeték - DÉGÁZ

Nagyközpnyomású elosztó
Nagyközpnyomású gázvezeték - DÉGÁZ

Óreg-Kishomok
zártkertek

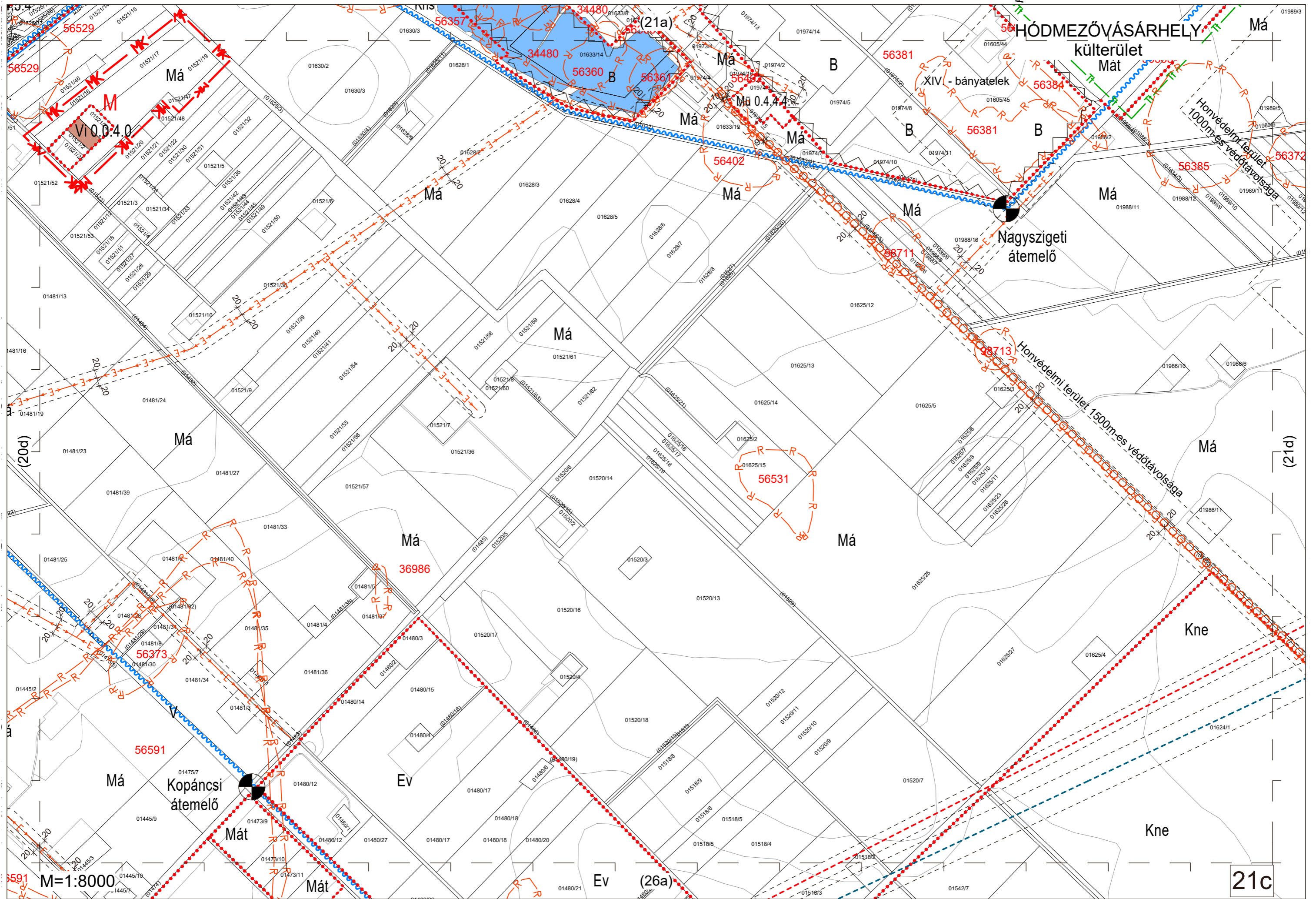
XI. bányatelek

Nagysziget

XIV. - bányatelek

M=1:8000

21a



HÓDMEZŐVÁSÁRHELY

külterület

Mát

XIV - bányatelek

Honvédelmi terület 100m-es védőtávolsága

Má

Nagyszigeti átemelő

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Mát

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

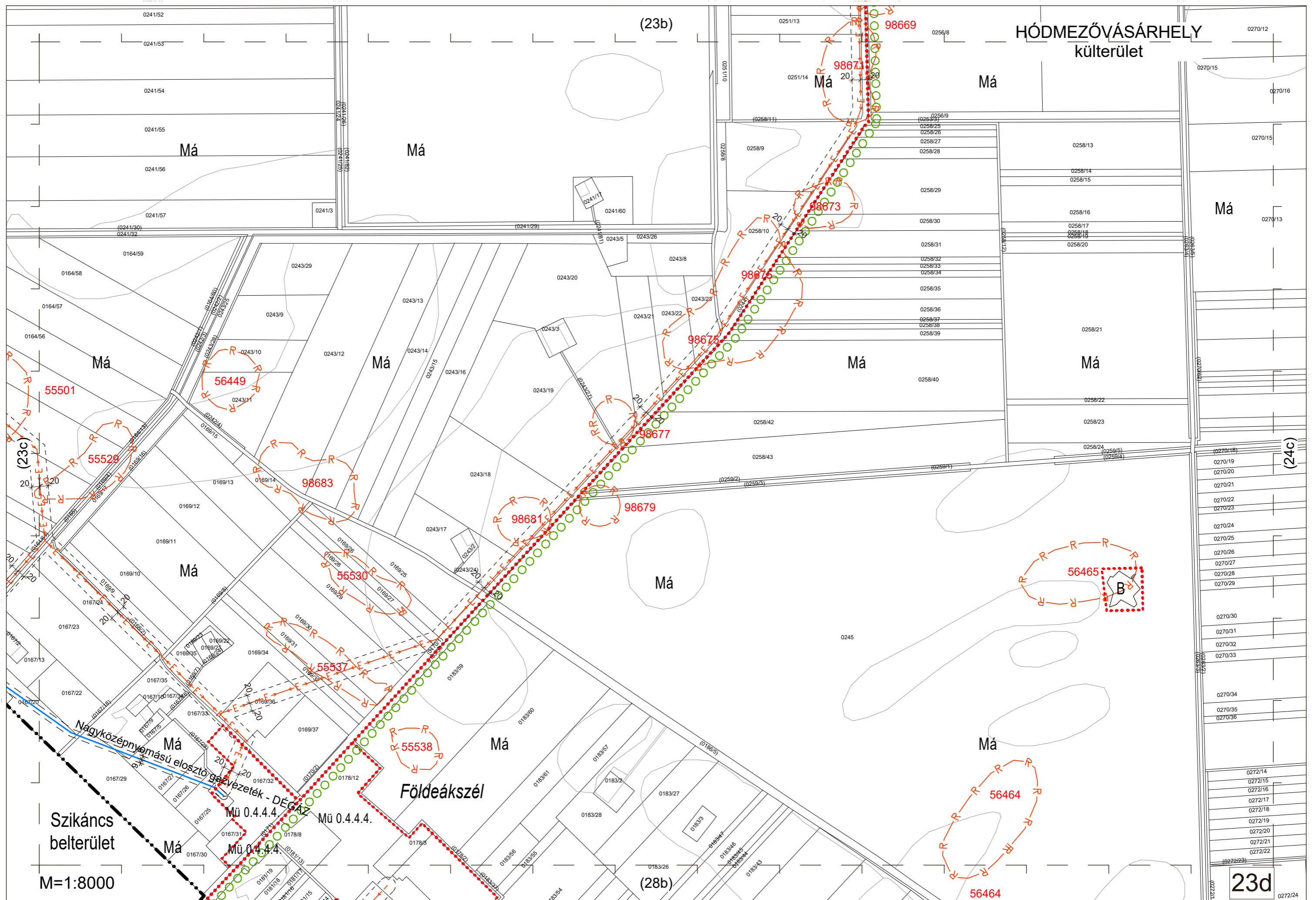
Má

Má

Má

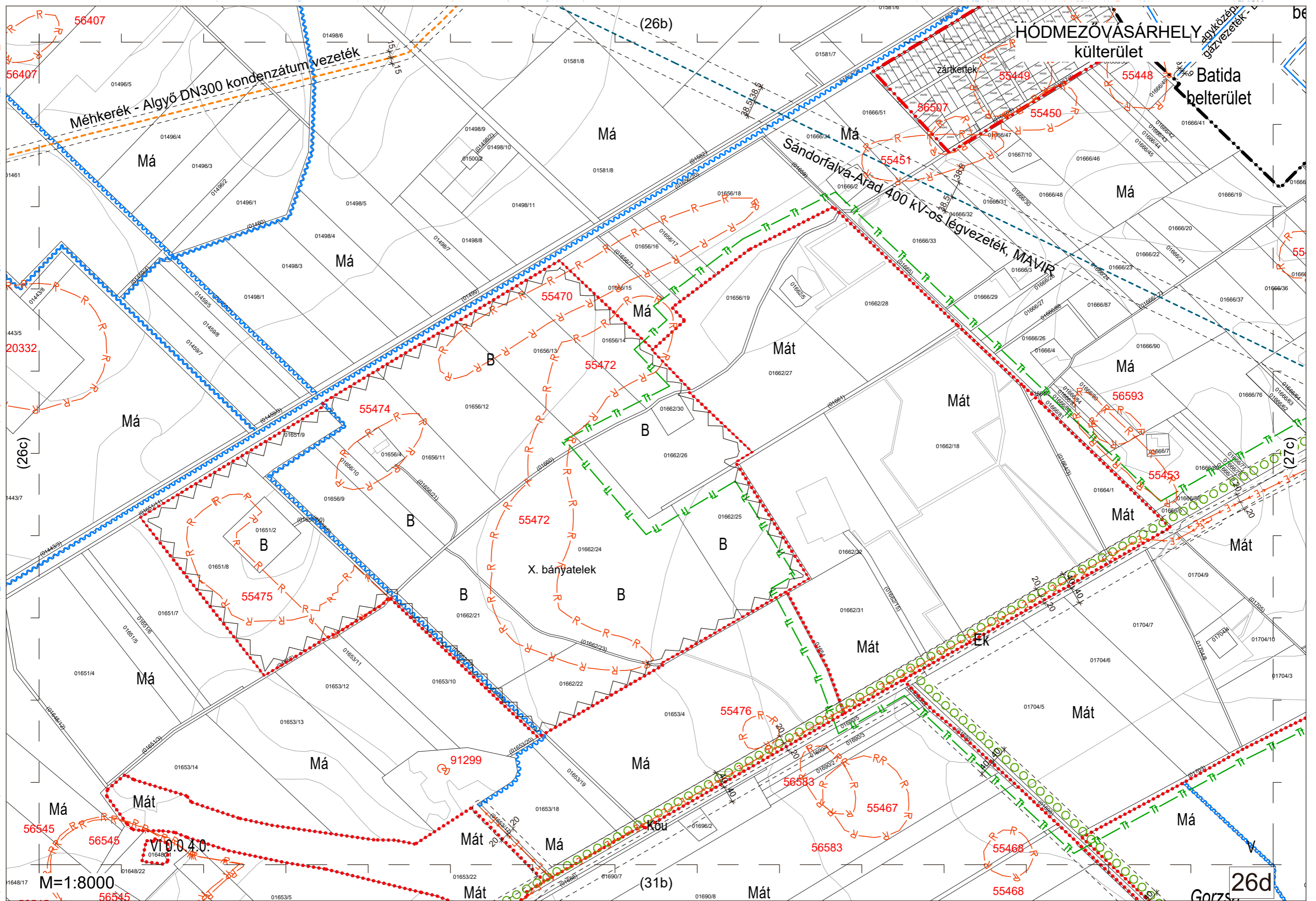
M=1:8000

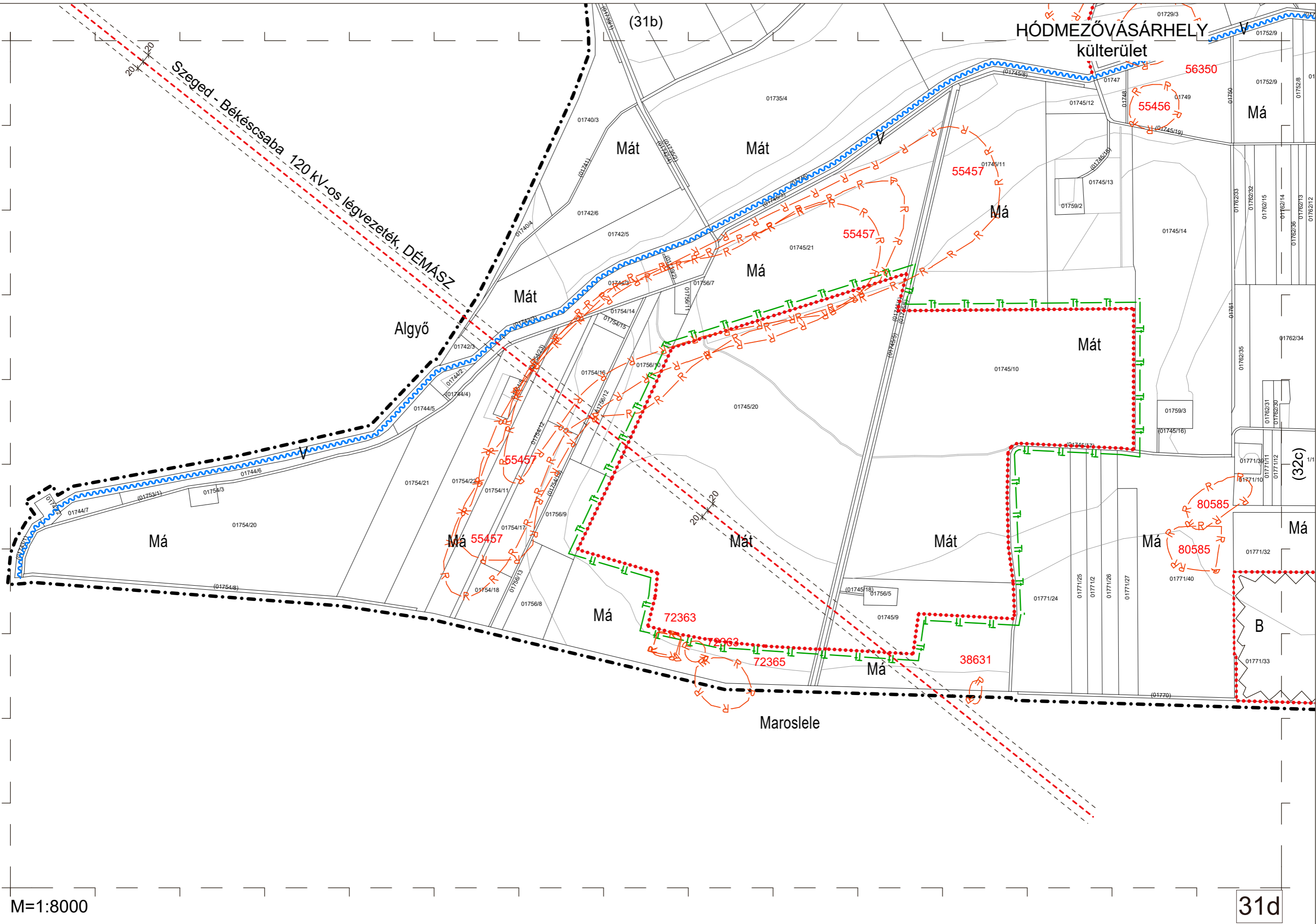
21c



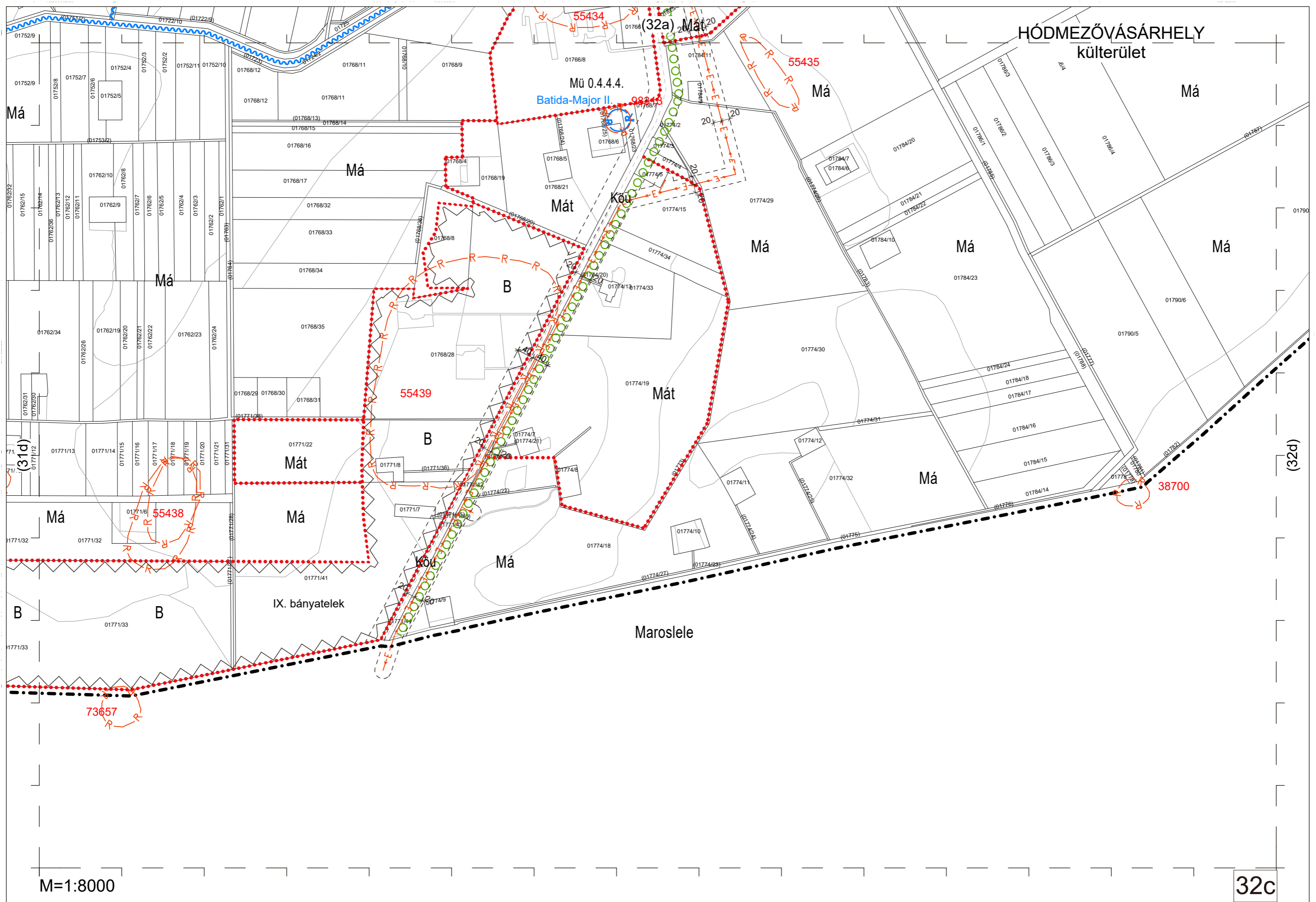
M=1:8000

23d





HÓDMEZŐVÁSÁRHELY
külterület



M=1:8000

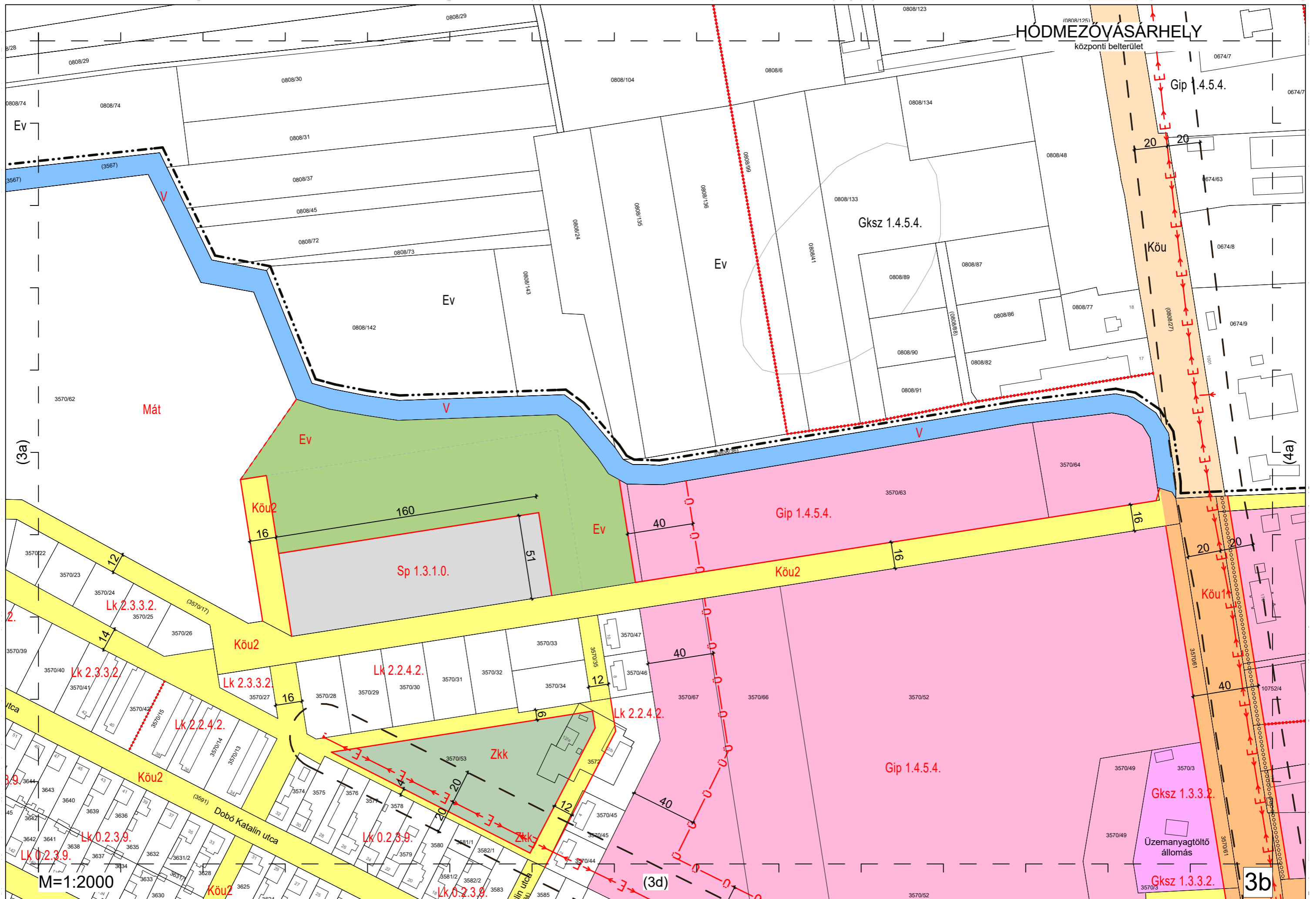
32c

2. melléklet a .../2024. (IX. 2.) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet” Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 14/2020. (III.20.) önkormányzati rendelete „Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Belterületi és zártkerti szabályozási terve” megnevezésű 2. mellékletének 3d, 4d, 5a, 5c-d, 7b, 7d, 9a, 10d, 11a, 11c, 12d, 13c, 14c-d, 15c, 16b, 16d, 17b, 17d, 18a-b, 18d, 19a-d, 20a-b, 20d, 21a, 21c, 22b, 25b, 26a, 27d, 28c, 31b, és 32a-b számú tervlapja helyébe a következő 3d, 4d, 5a, 5c-d, 7b, 7d, 9a, 10d, 11a, 11c, 12d, 13c, 14c-d, 15c, 16b, 16d, 17b, 17d, 18a-b, 18d, 19a-d, 20a-b, 20d, 21a, 21c, 22b, 25b, 26a, 27d, 28c, 31b, és 32a-b számú tervlap lép.

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY

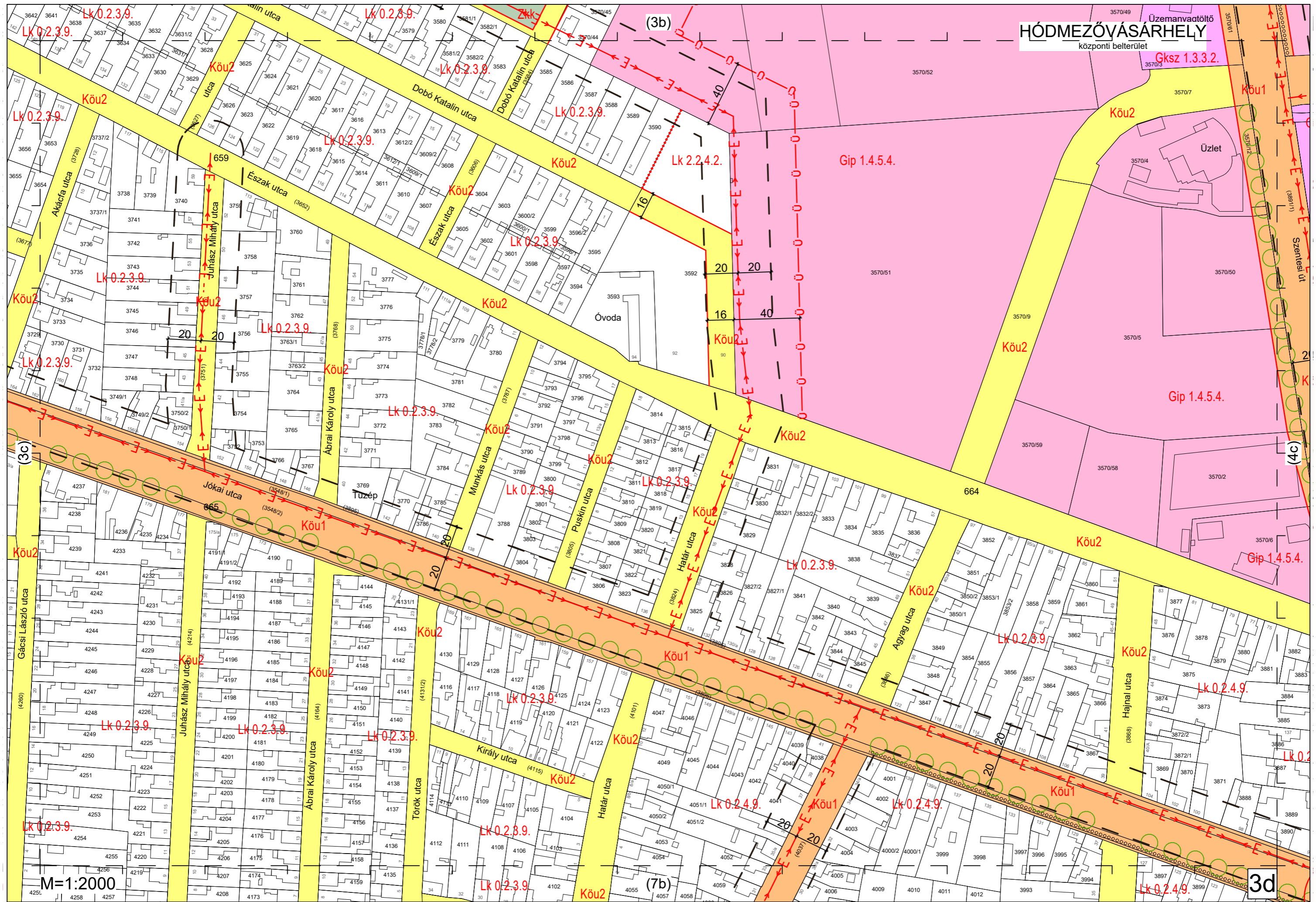
központi belterület



HÓDMEZŐVÁSÁRHELY

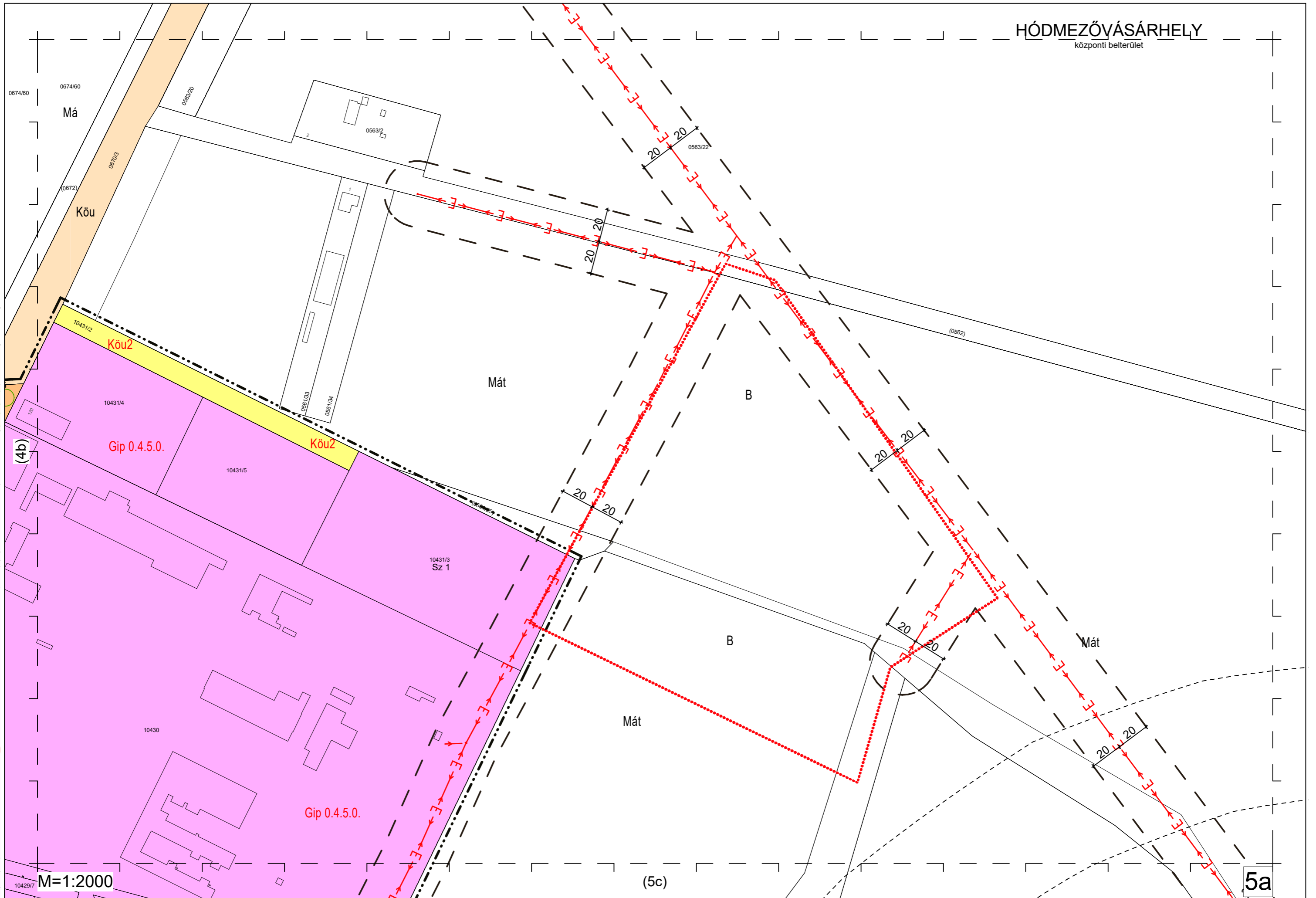
központi belterület

Gksz 1.3.3.2.

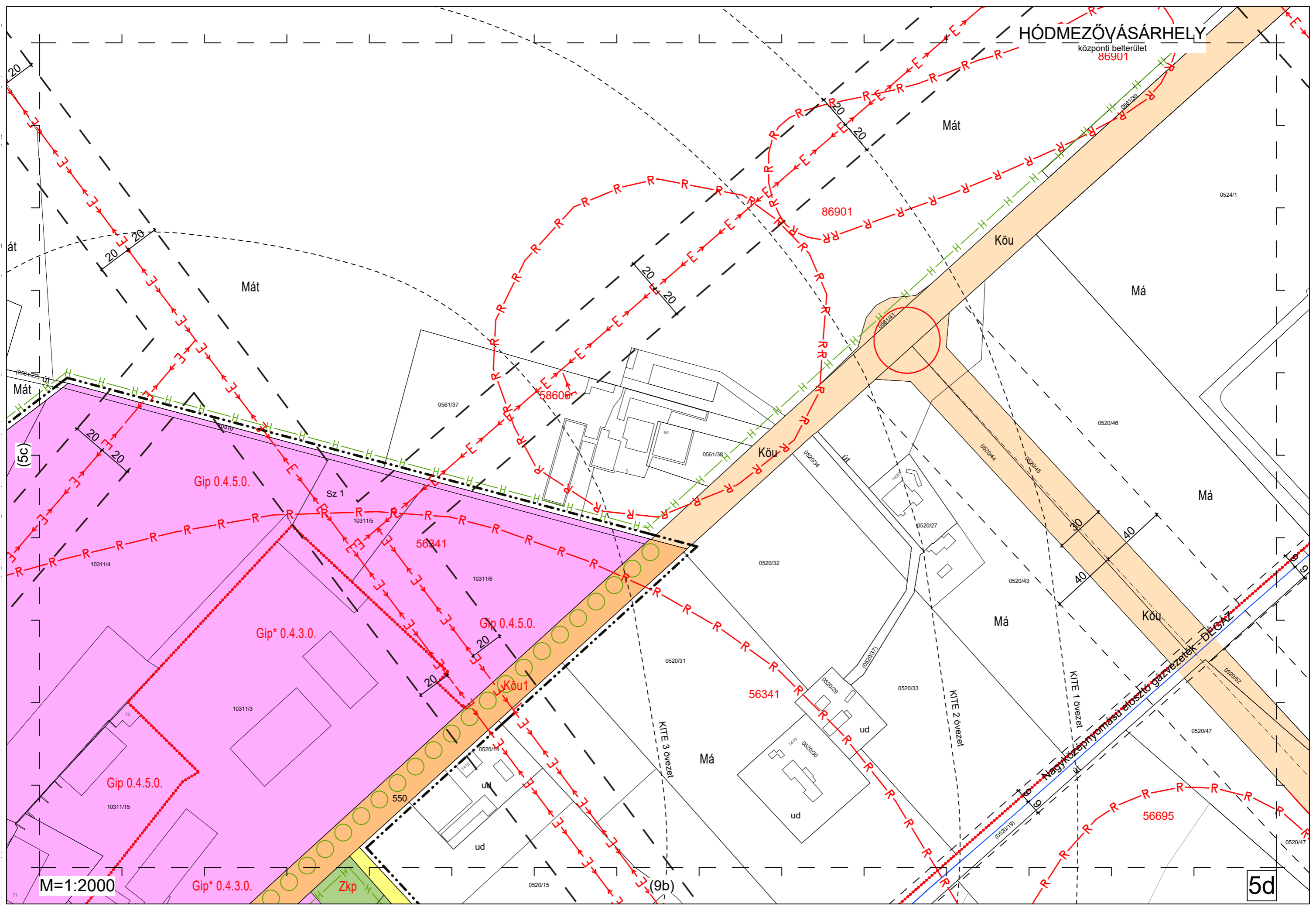


M=1:2000

3d



HÓDMEZŐVÁSÁRHELY
központi belterület
86901



Mát

Mát

Má

Mát

Gip 0.4.5.0.

Gip* 0.4.3.0.

Gip 0.4.5.0.

Gip 0.4.5.0.

Gip* 0.4.3.0.

Zkp

M=1:2000

KITE 3 övezet

KITE 2 övezet

KITE 1 övezet

Nagykoronányi vízvezeték-elvezető csatlakozó

(5c)

(9b)

5d

71

0520/47

0524/1

0520/46

Má

Köu

0520/47

56695

56341

56341

0561/37

58606

0561/38

0520/32

10311/6

10311/5

10311/4

10311/3

10311/15

0520/14

550

0520/31

0520/28

0520/33

0520/30

0520/43

30

40

0520/24

0520/44

0520/45

0531/4

Köu

86901

0561/29

20

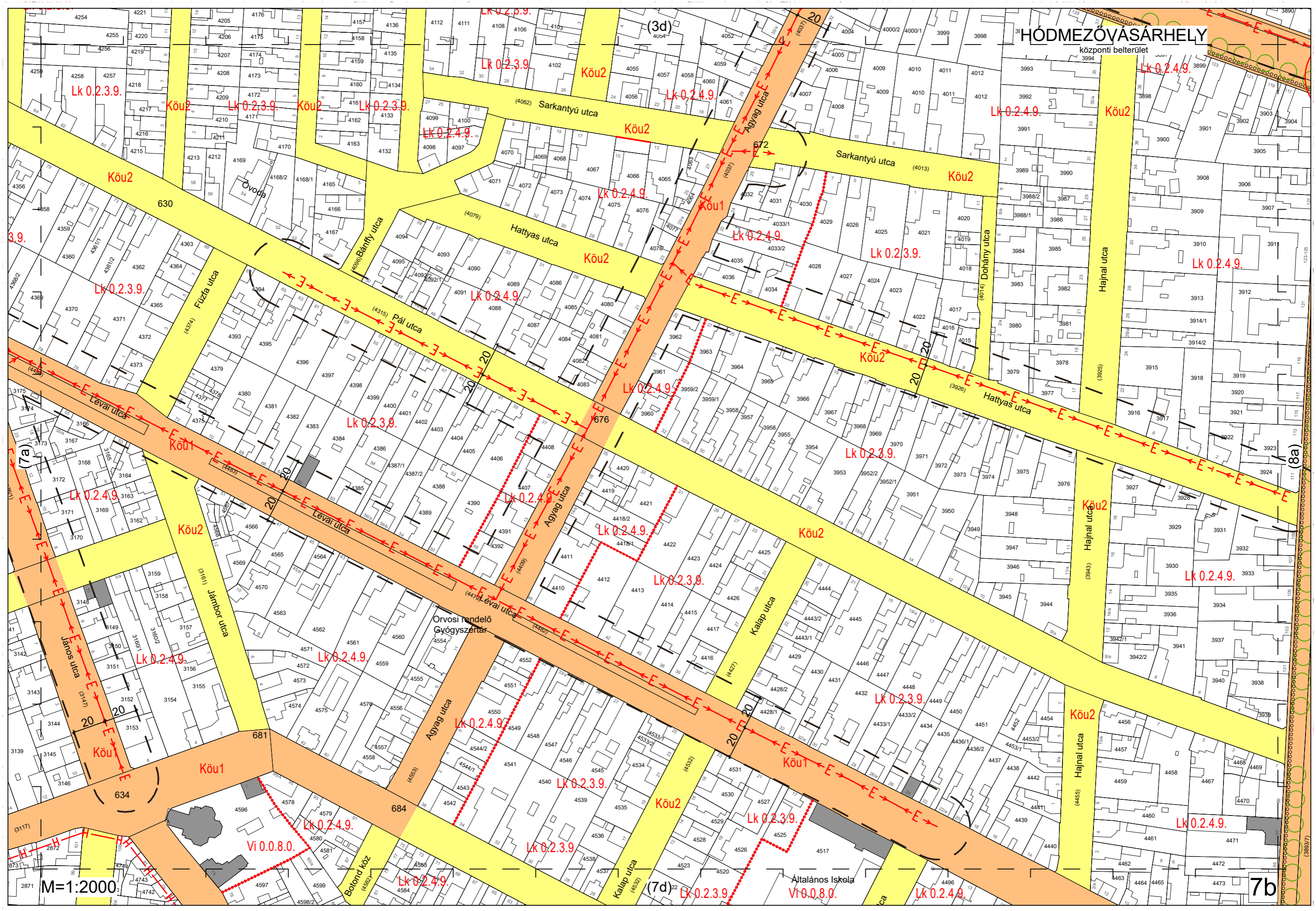
20

20

20

20

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY
központi belterület



Lk 0.2.3.9.

Köu2

Lk 0.2.3.9.

Köu2

Lk 0.2.3.9.

Lk 0.2.4.9.

Köu2

Lk 0.2.4.9.

Lk 0.2.4.9.

Köu2

Lk 0.2.4.9.

Köu2

Lk 0.2.3.9.

Lk 0.2.4.9.

Köu2

Lk 0.2.4.9.

Lk 0.2.4.9.

Lk 0.2.3.9.

Köu2

Lk 0.2.4.9.

Lk 0.2.3.9.

Lk 0.2.4.9.

Lk 0.2.4.9.

Lk 0.2.3.9.

Lk 0.2.4.9.

Köu2

Lk 0.2.4.9.

Lk 0.2.4.9.

Lk 0.2.3.9.

Köu2

Lk 0.2.4.9.

Lk 0.2.4.9.

Lk 0.2.4.9.

Lk 0.2.4.9.

Lk 0.2.3.9.

Lk 0.2.3.9.

Lk 0.2.3.9.

Köu2

Lk 0.2.4.9.

Vi 0.0.8.0.

Lk 0.2.4.9.

Lk 0.2.4.9.

Lk 0.2.3.9.

Lk 0.2.3.9.

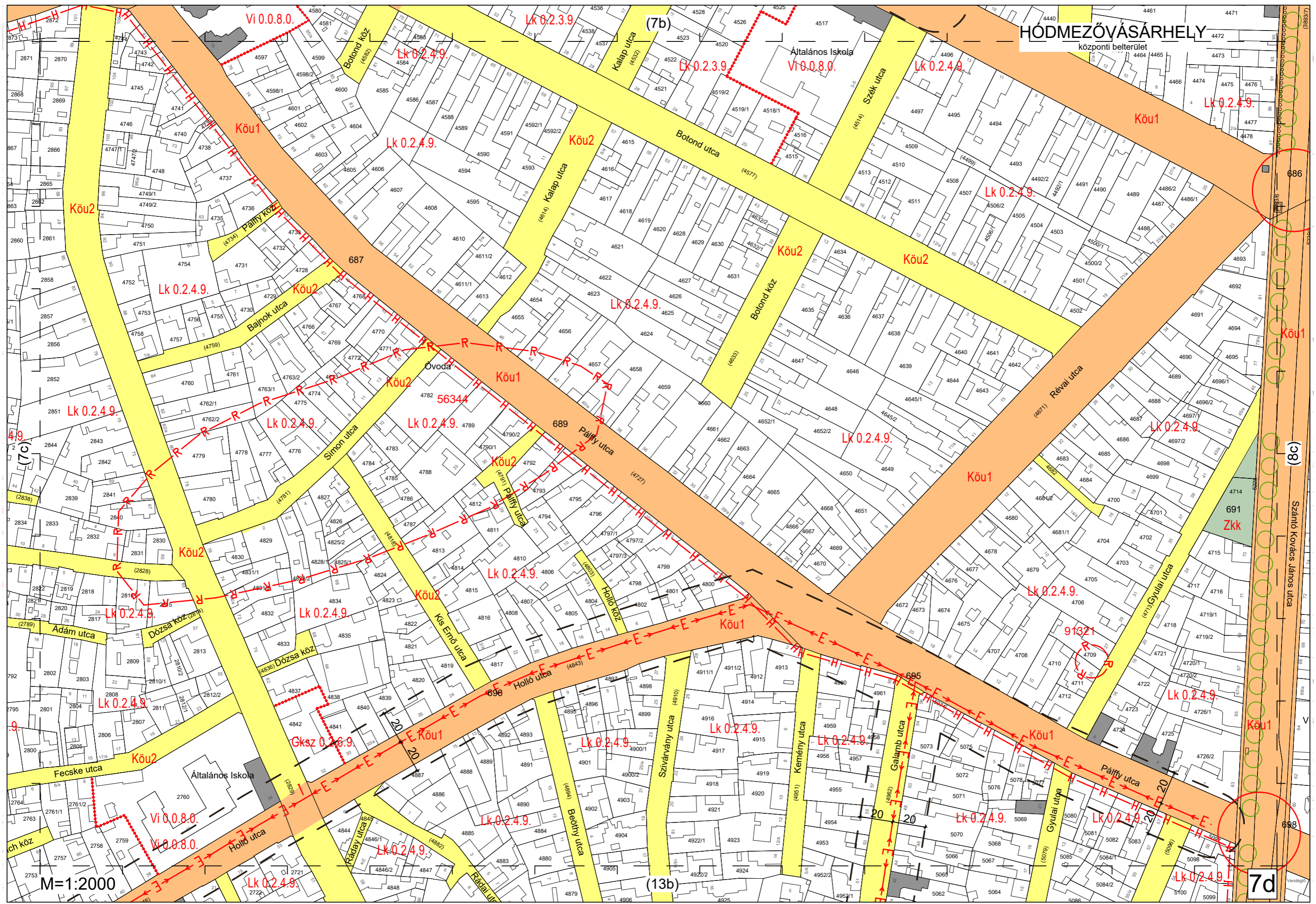
Általános Iskola
Vi 0.0.8.0.

Lk 0.2.4.9.

M=1:2000

7b

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY
központi belterület



M=1:2000

7d

(8)

Szántó Kovács János utca

686

Köu1

691
Zkk

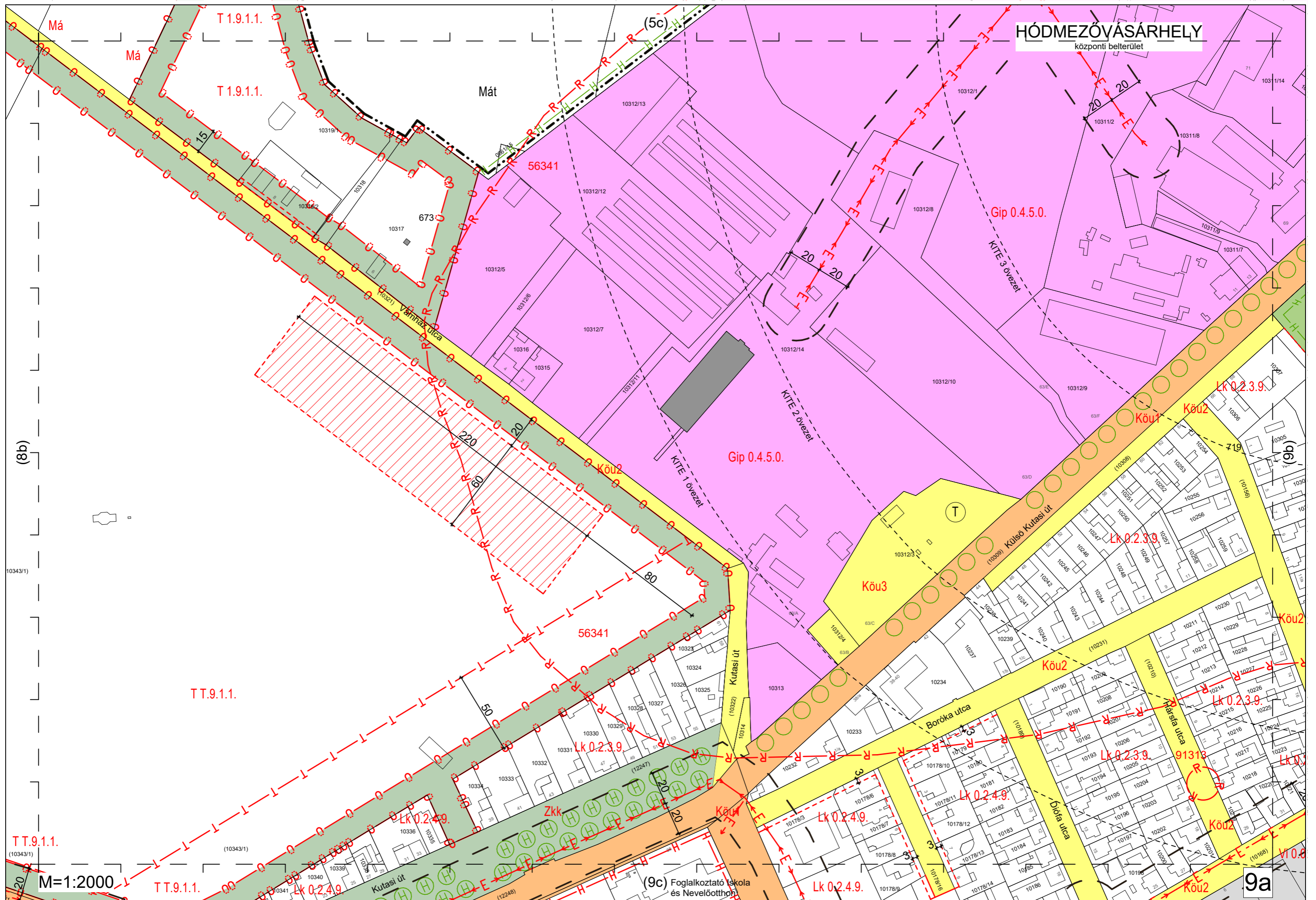
698

(13b)

(39837)

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY

központi belterület



(8b)

10343/1

TT.9.1.1.

M=1:2000

TT.9.1.1.

(9c) Foglalkoztató Iskola és Nevelőotthon

9a

(9b)

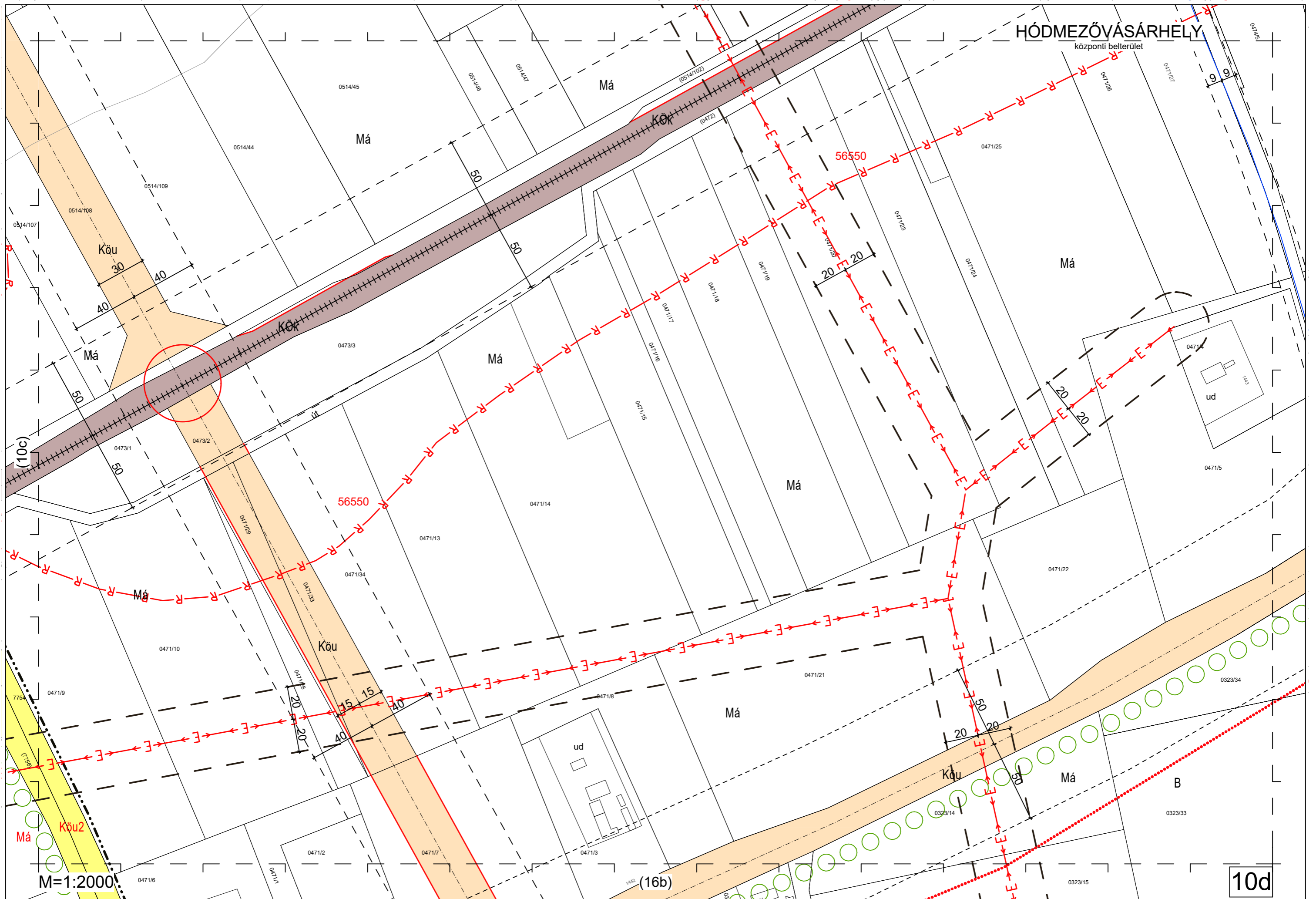
10343/1

91313

V10.9

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY

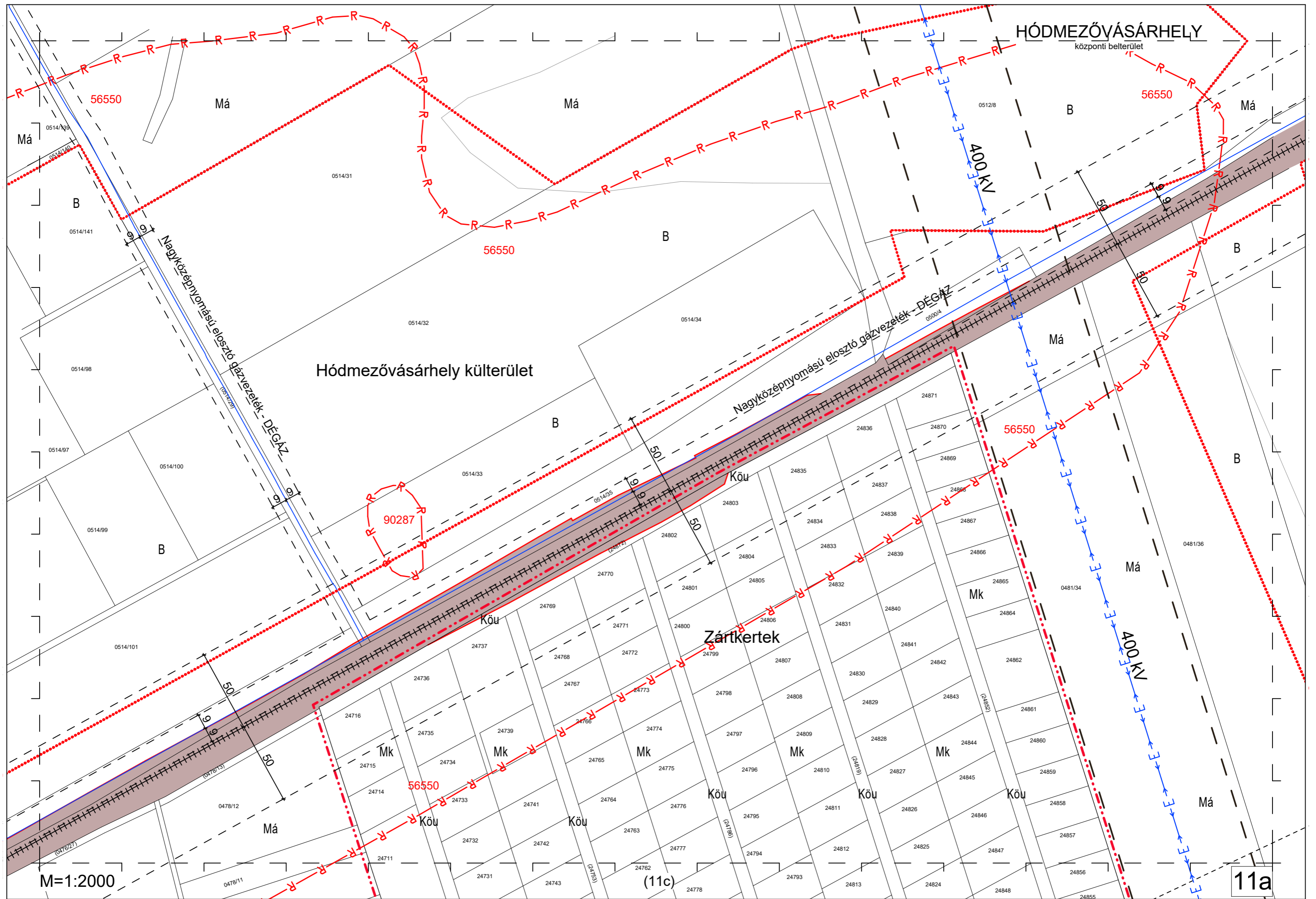
központi belterület



M=1:2000

(16b)

10d



HÓDMEZŐVÁSÁRHELY

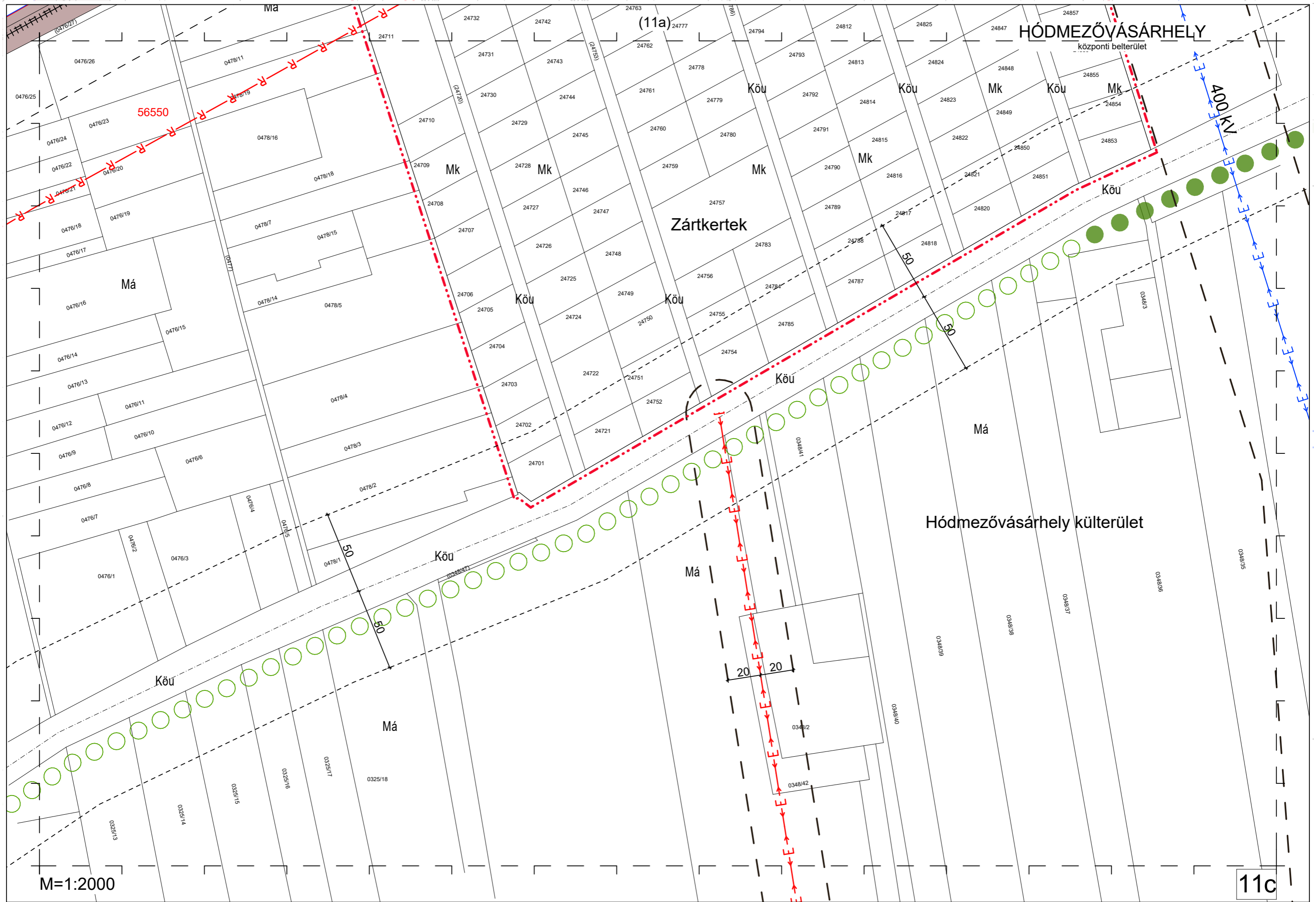
központi belterület

Hódmezővásárhely külterület

Zártkertek

M=1:2000

11a



HÓDMEZŐVÁSÁRHELY központi belterület

(11a)

56550

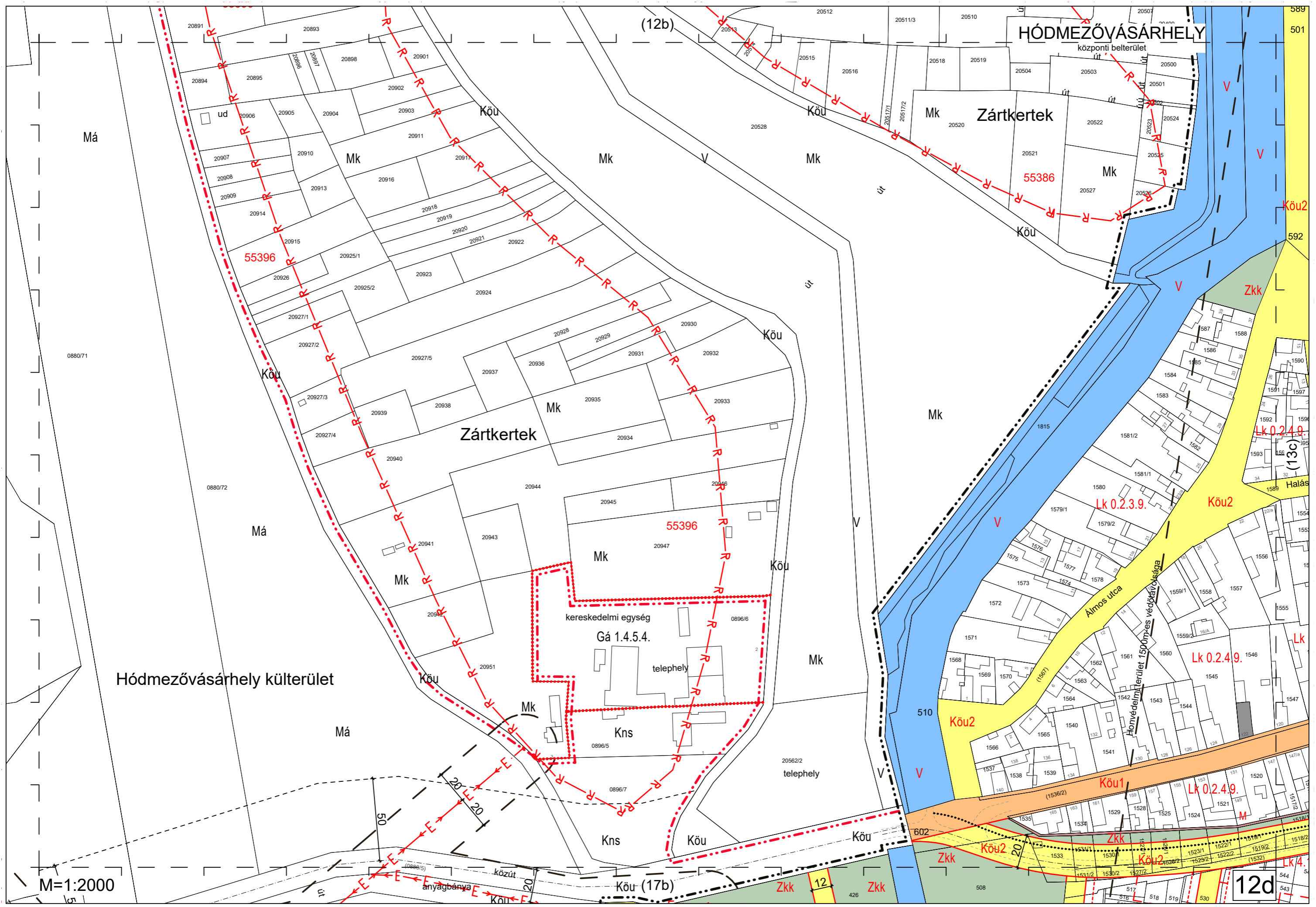
400

Zártkertek

Hódmezővásárhely külterület

M=1:2000

11c



HÓDMEZŐVÁSÁRHELY

központi belterület

Má

Hódmezővásárhely külterület

Má

Má

(12b)

589
501

Zártkertek

55386

55396

55396

kereskedelmi egység
Gá 1.4.5.4.

telephely

Kns

Kns

Köu (17b)

Mk

Zártkertek

Mk

Mk

Zártkertek

Mk

Mk

Kns

Köu

Köu (17b)

Mk

Köu2

Lk 0.2.3.9.

Köu2

Lk 0.2.4.9.

Lk 0.2.4.9.

Lk 4.

Lk 0.2.4.9.

(13c)

Halás

Lk

Zkk

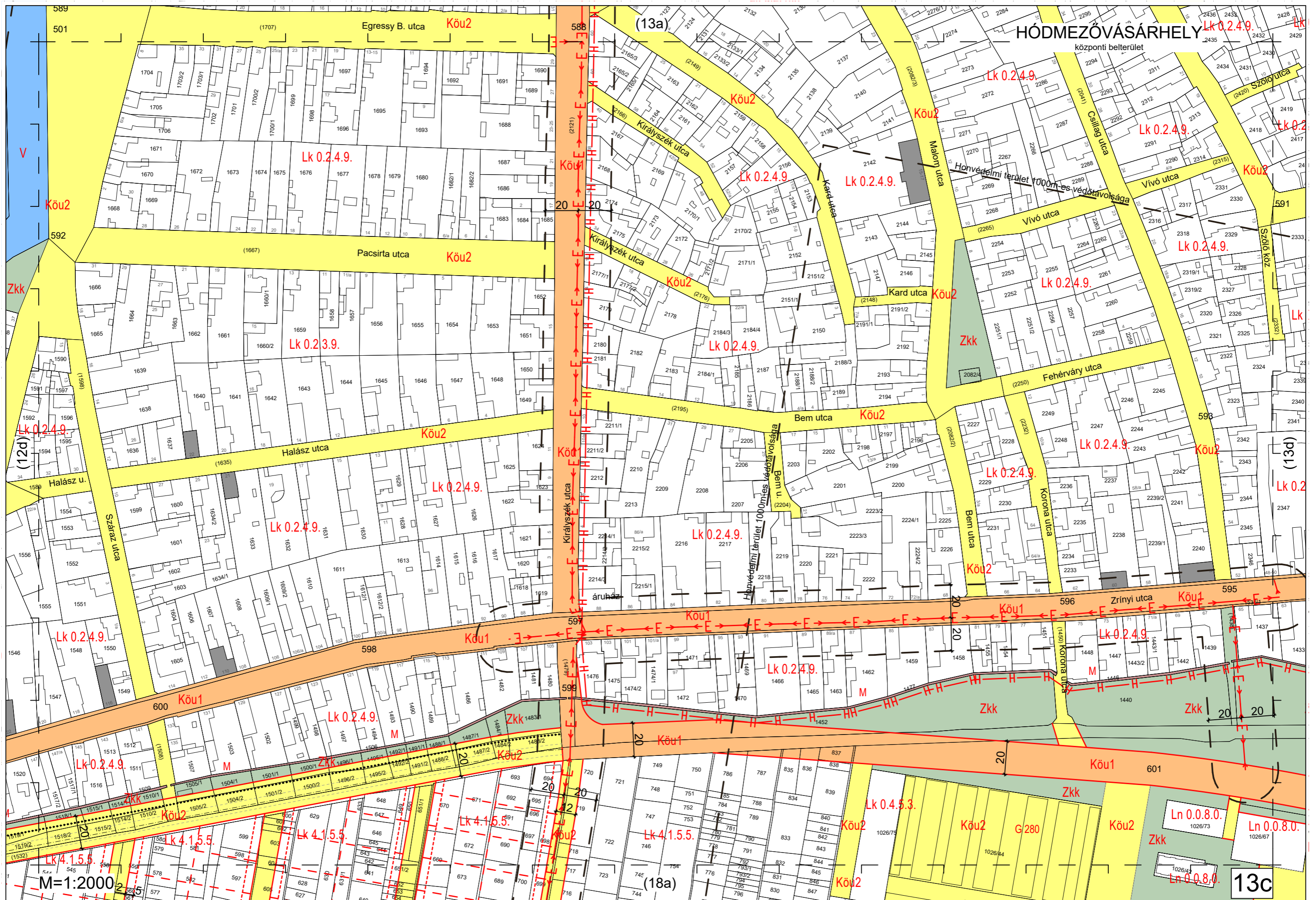
Köu2

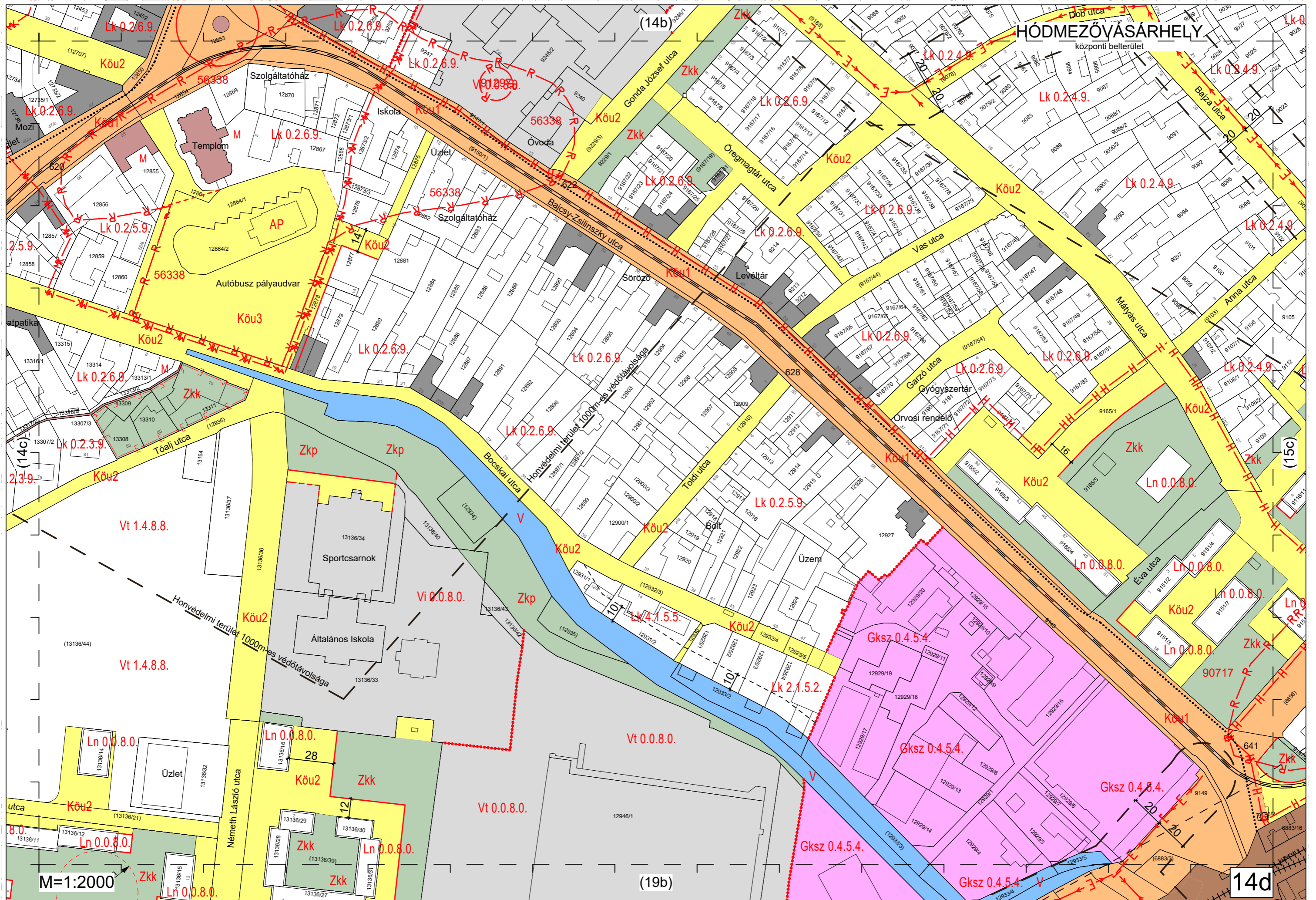
Köu2

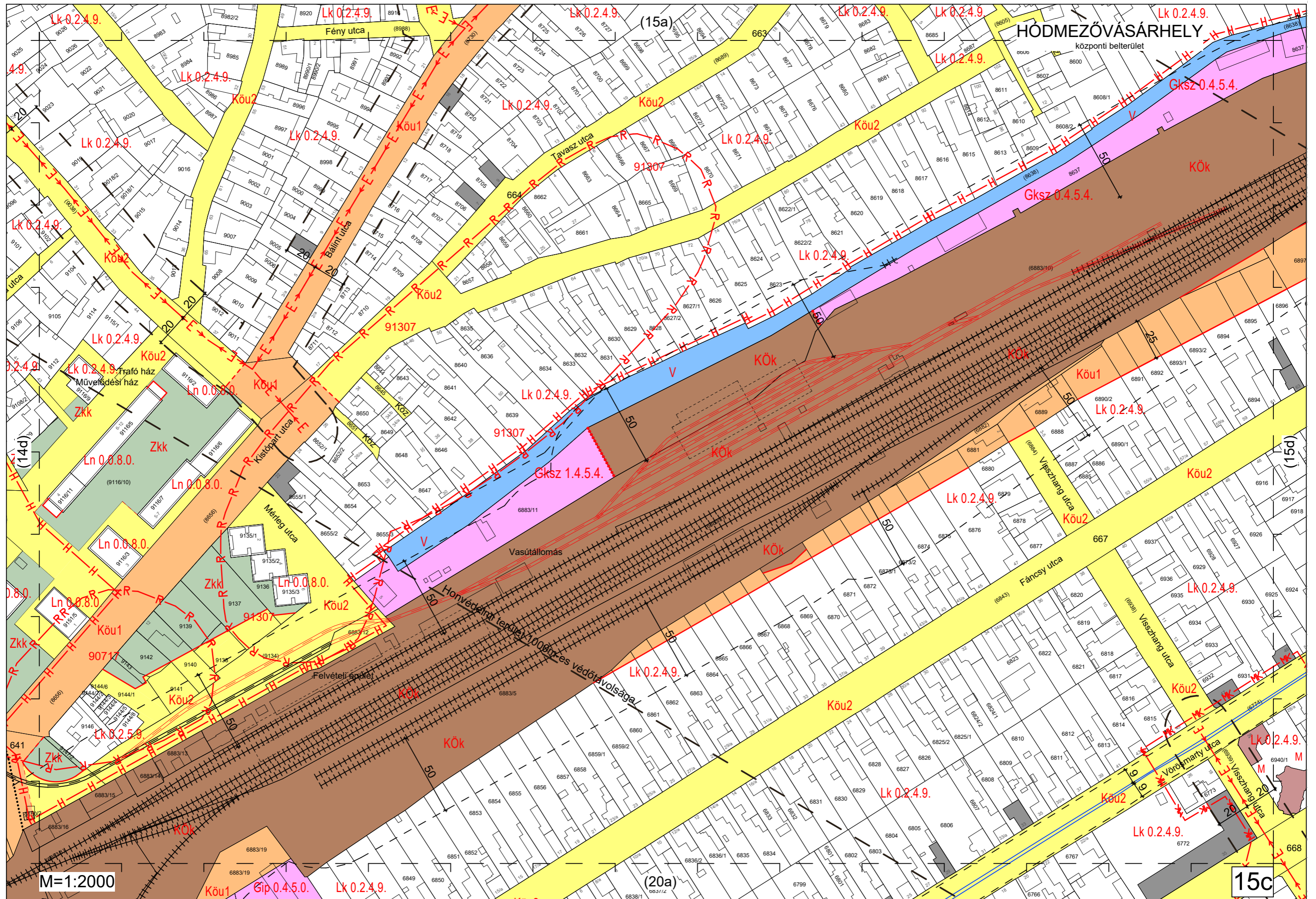
Lk 4.

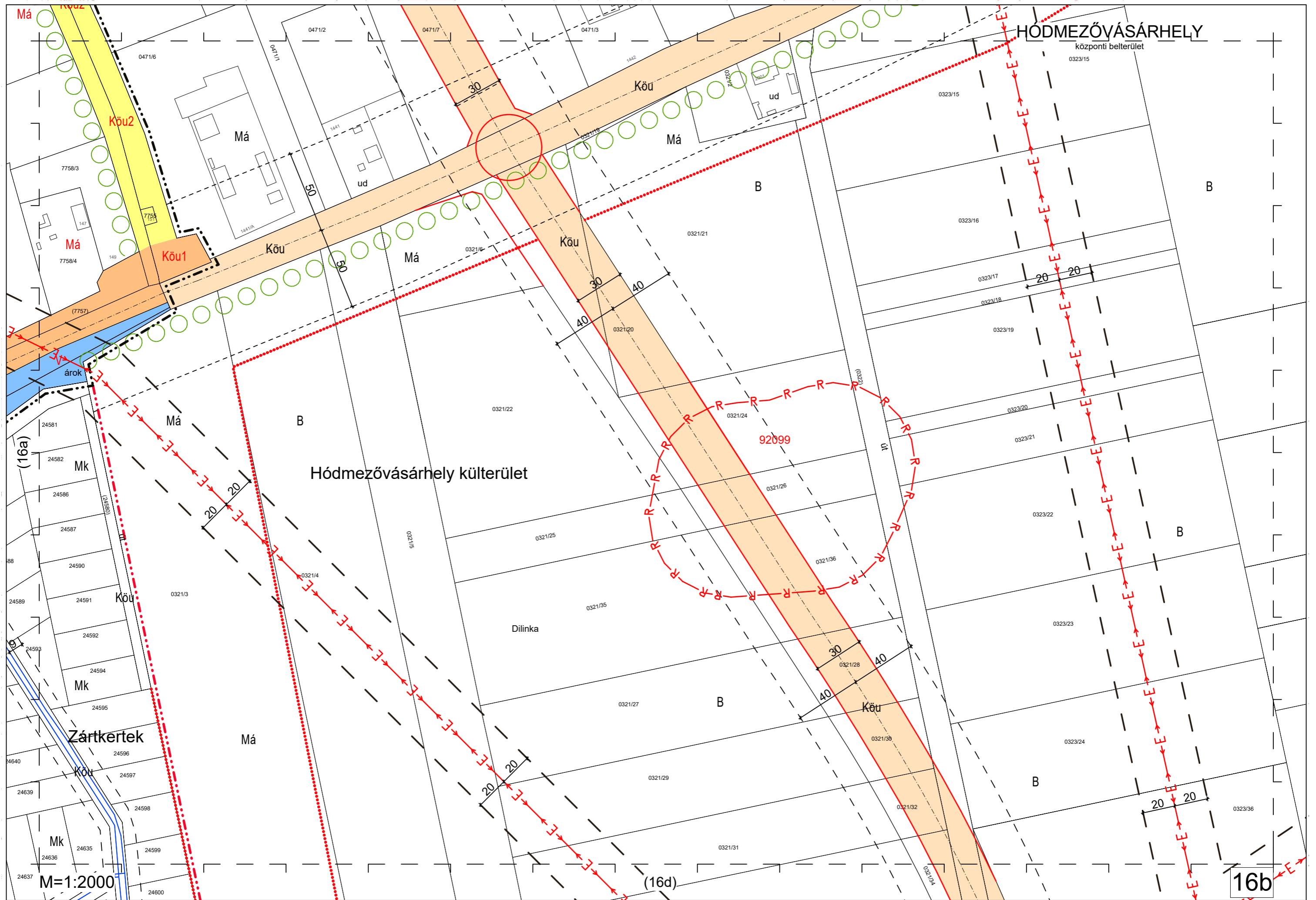
M=1:2000

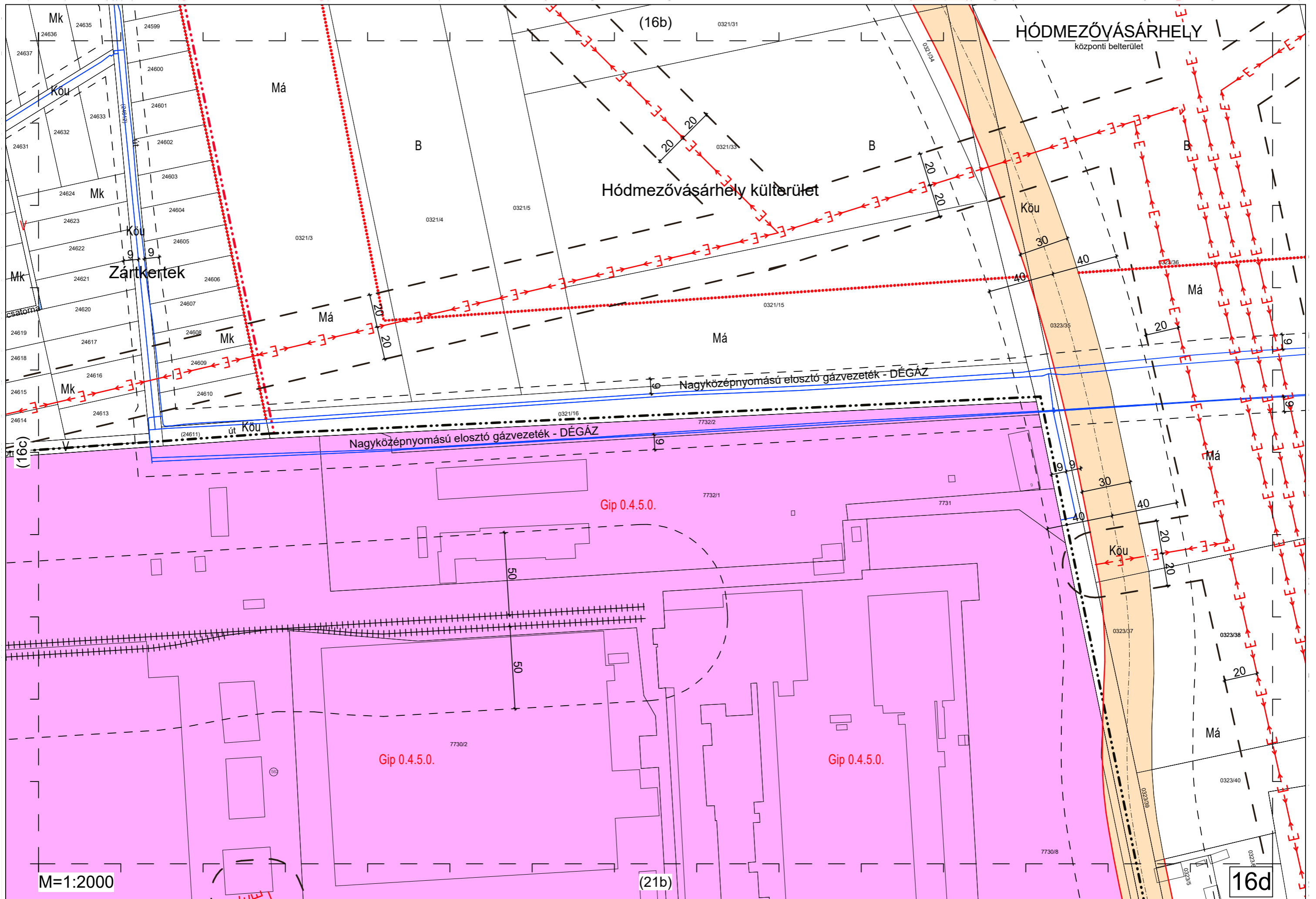
12d











HÓDMEZŐVÁSÁRHELY
központi belterület

Hódmezővásárhely külterület

Nagyközépnomású elosztó gázvezeték - DÉGÁZ

Nagyközépnomású elosztó gázvezeték - DÉGÁZ

Gip 0.4.5.0.

Gip 0.4.5.0.

Gip 0.4.5.0.

M=1:2000

(21b)

16d

Zártkertek

út Köu

Köu

Köu

Má

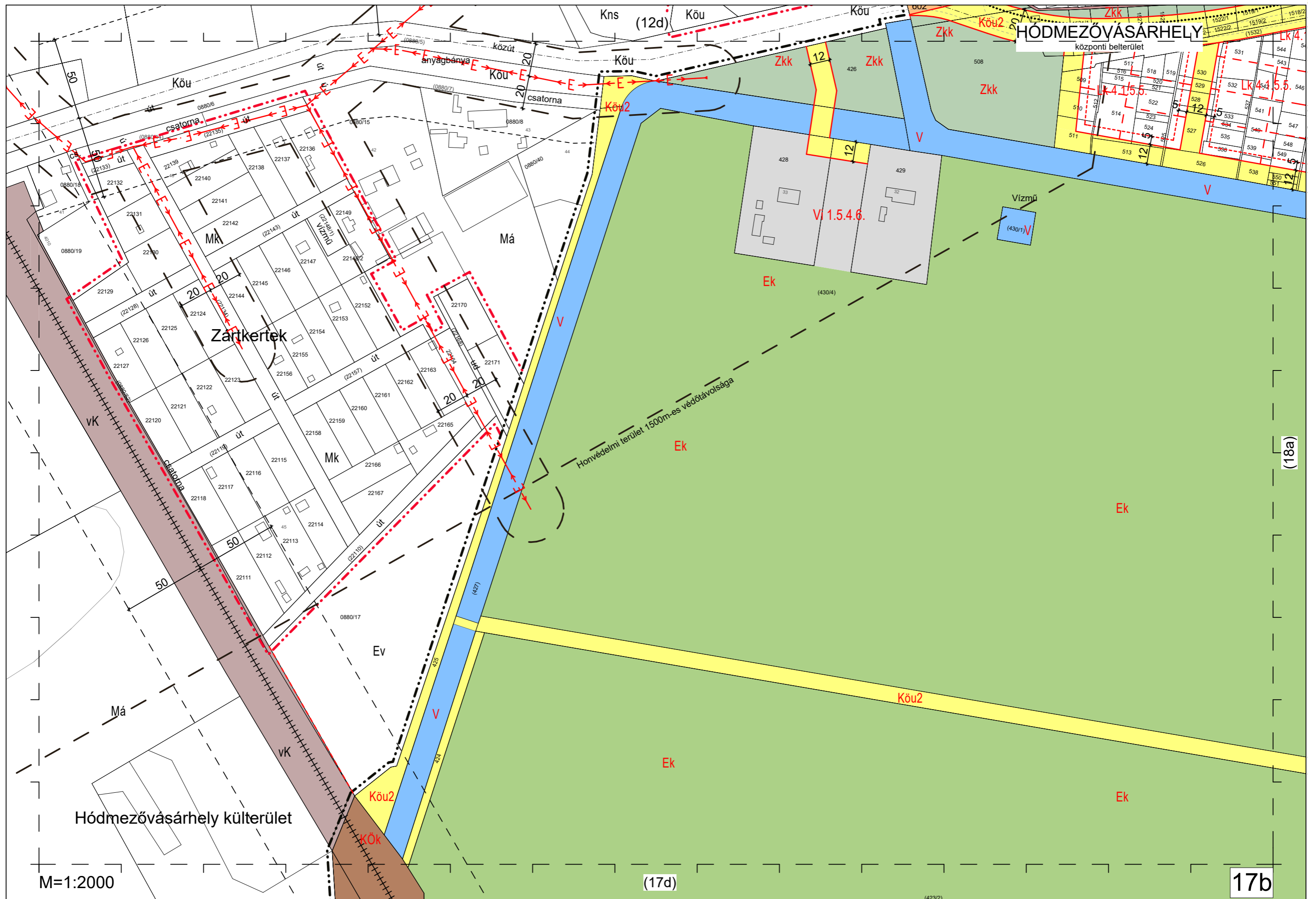
Má

Má

Má

(16b)

(16c)



M=1:2000

(17d)

17b

(18a)

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY

központi belterület

(423/2)
kt
mk

V
(423/1)

(17b)

(18c)

Hódmezővásárhely külterület

Honvédelmi terület 1000m-es védőtávolsága

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Nyíkos utca

(22b)

17d

csatorna

út

91309

01178/8

01172/15

01178/9

55327

Lf 2.3.3.2.

Lf 2.3.3.2.

Lf 2.3.3.2.

Lf 2.3.3.2.

Lke 0.2.3.9.

Lke

Köu2

Köu1

KÖk

KÖk

KÖk

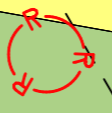
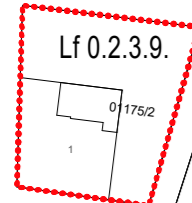
Ek

Ek

Ek

KÖk

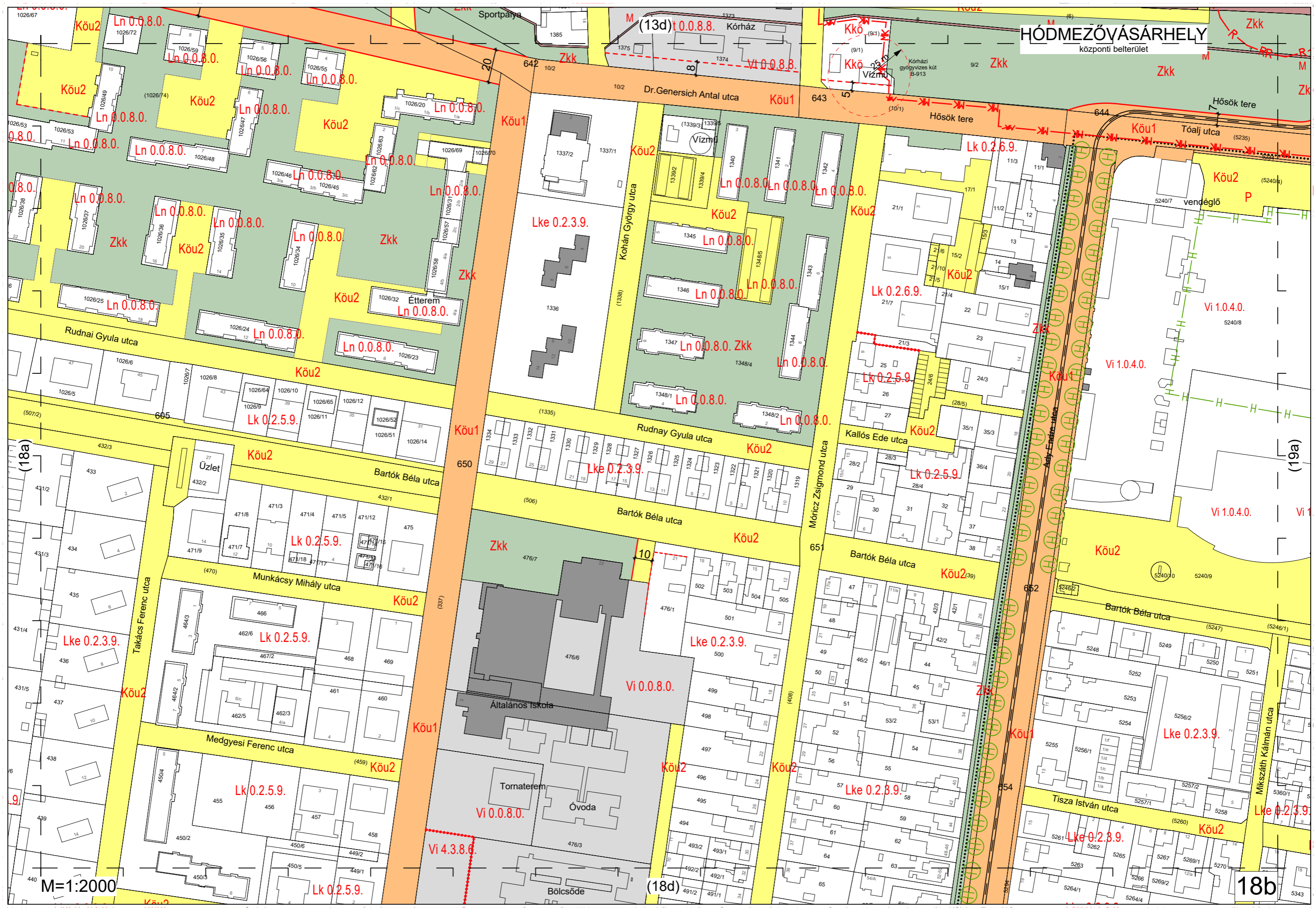
Ek



M=1:2000

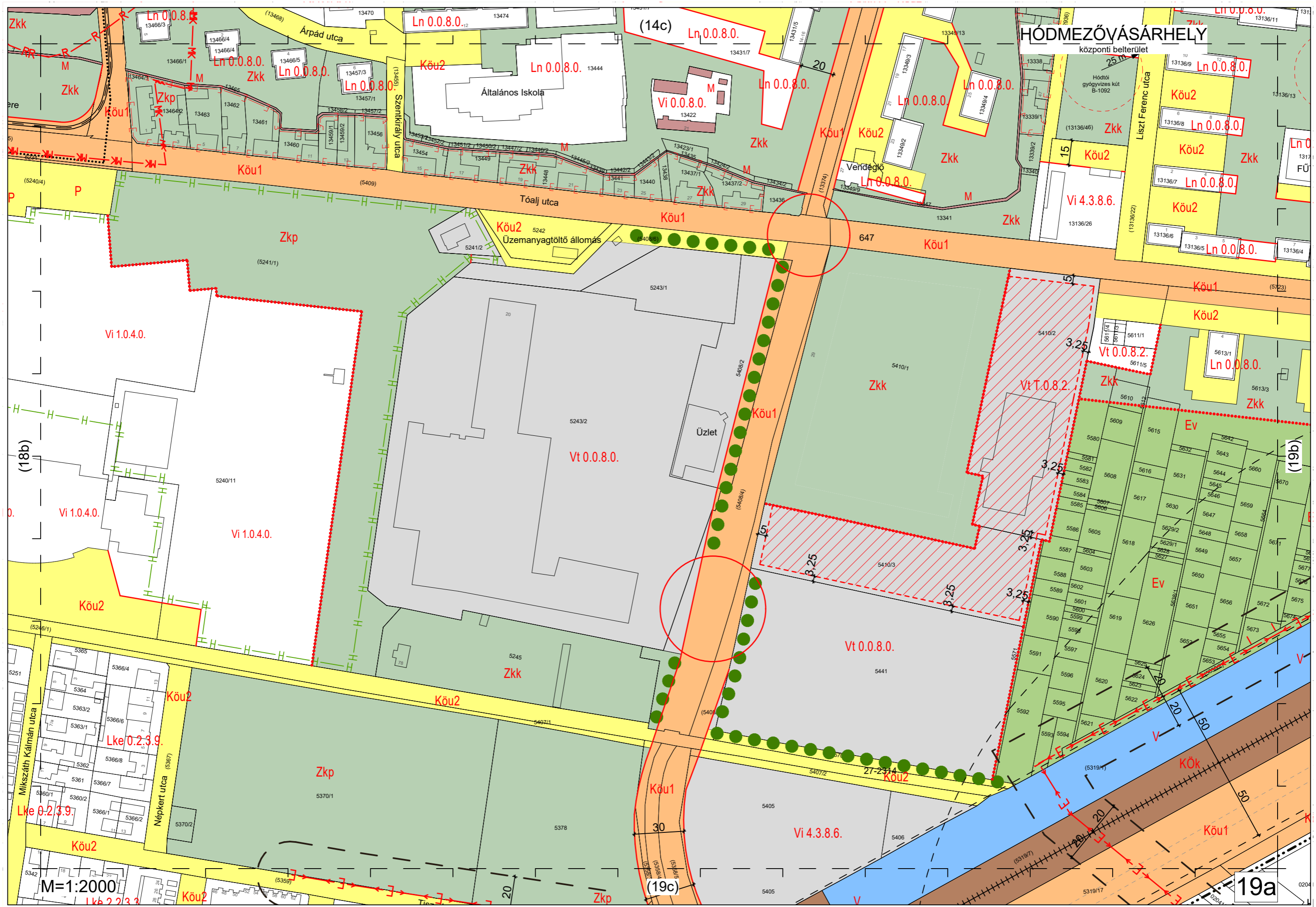
HÓDMEZŐYÁSÁRHELY

központi belterület



M=1:2000

18b



HÓDMEZŐVÁSÁRHELY

központi belterület

M=1:2000

19a

Általános Iskola

Vi 0.0.8.0.

Vendéglő

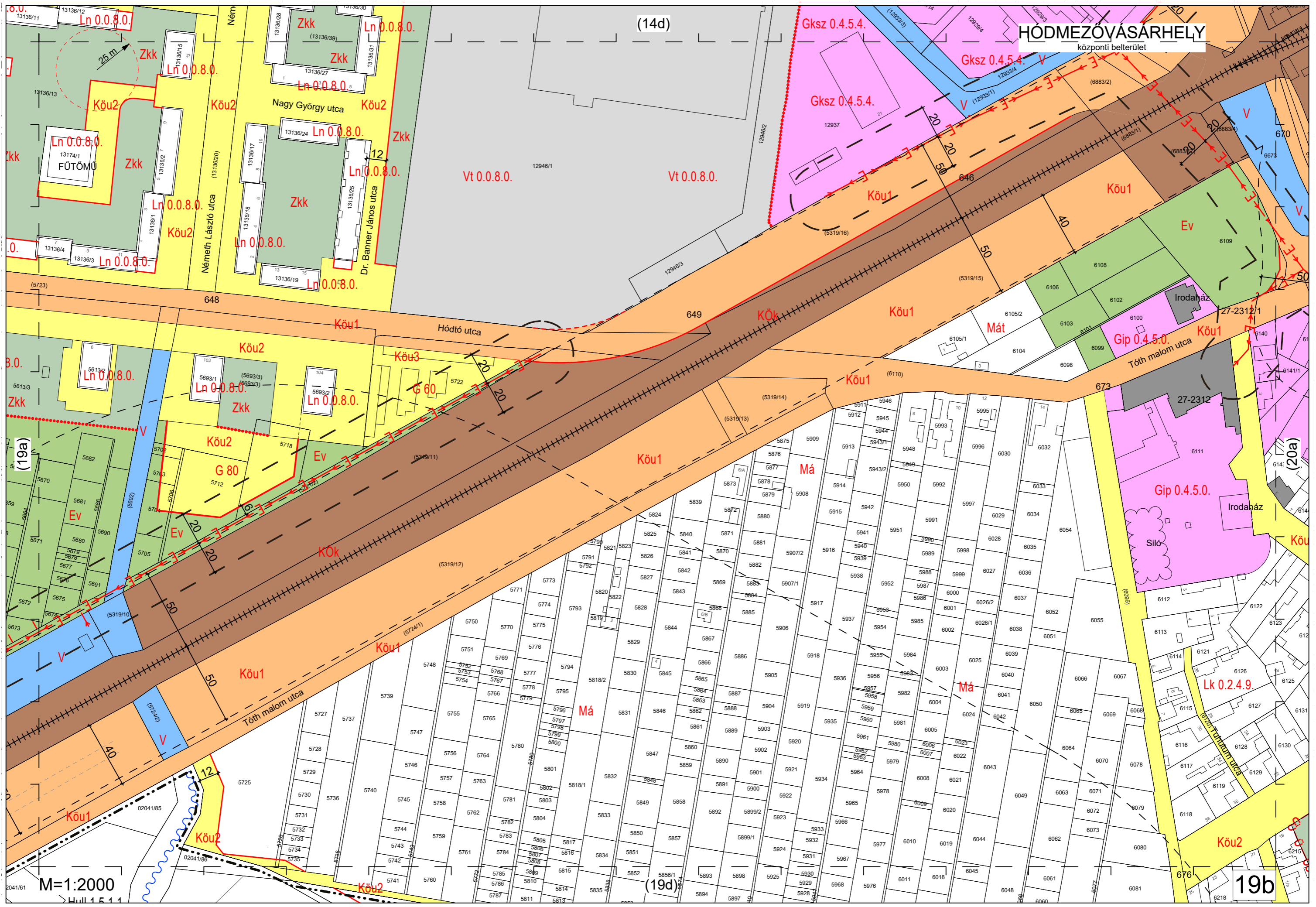
Üzemanyagtöltő állomás

Üzlet

Hódtói gyógyvízes kút B-1092



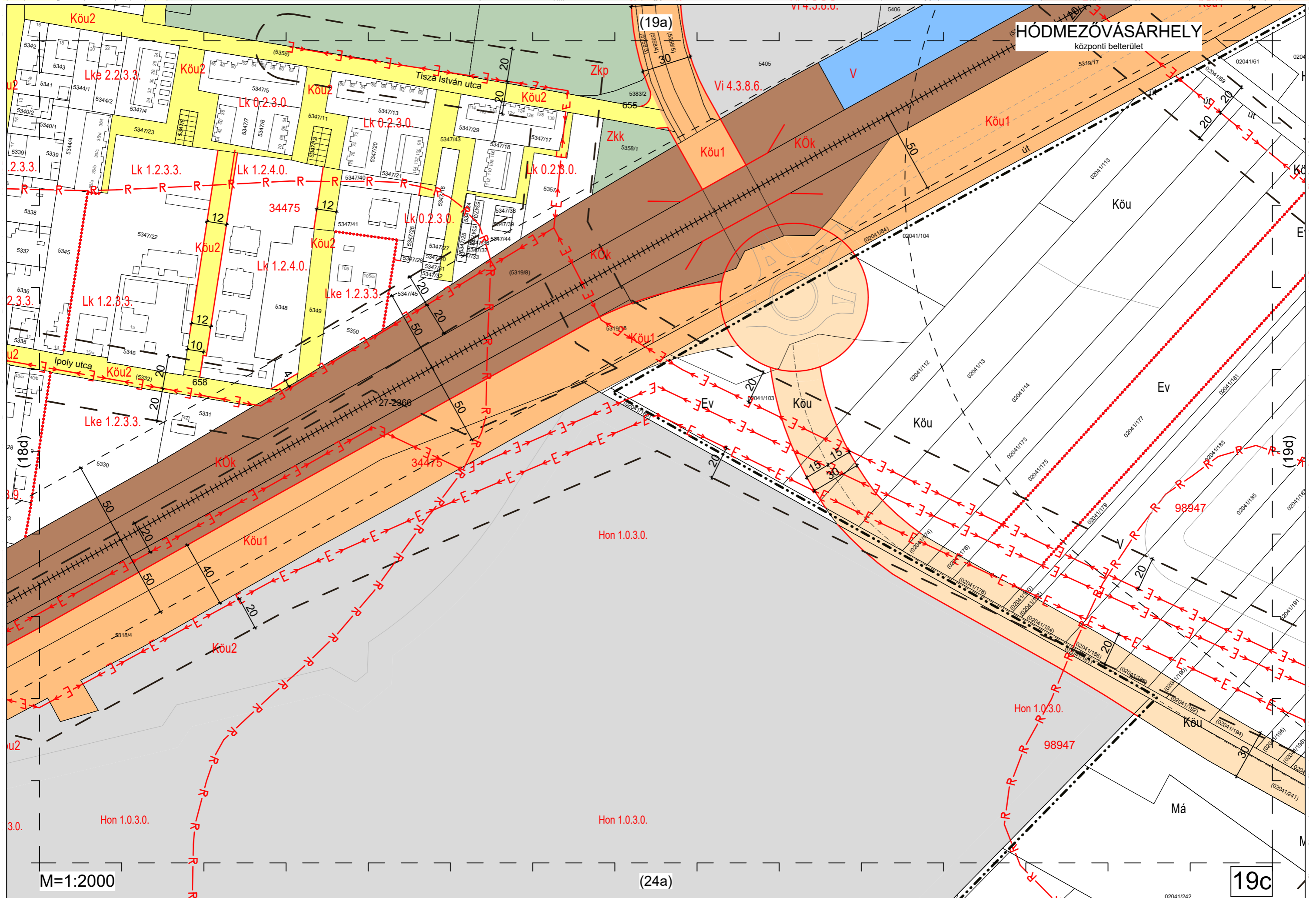
HÓDMEZŐVÁSÁRHELY
központi belterület



M=1:2000
Hull. 1.5.1.1

19b

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY
központi belterület

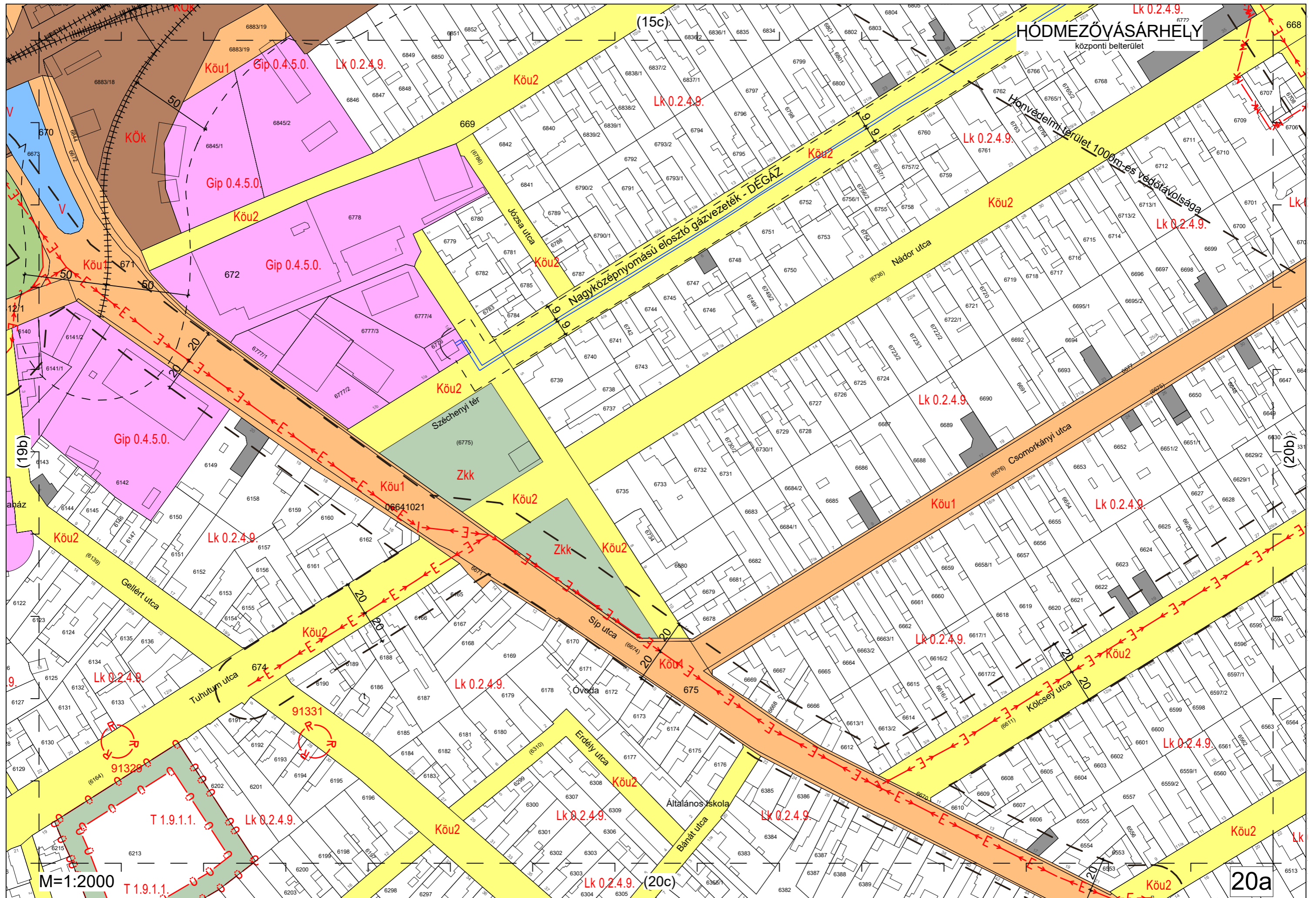


M=1:2000

(24a)

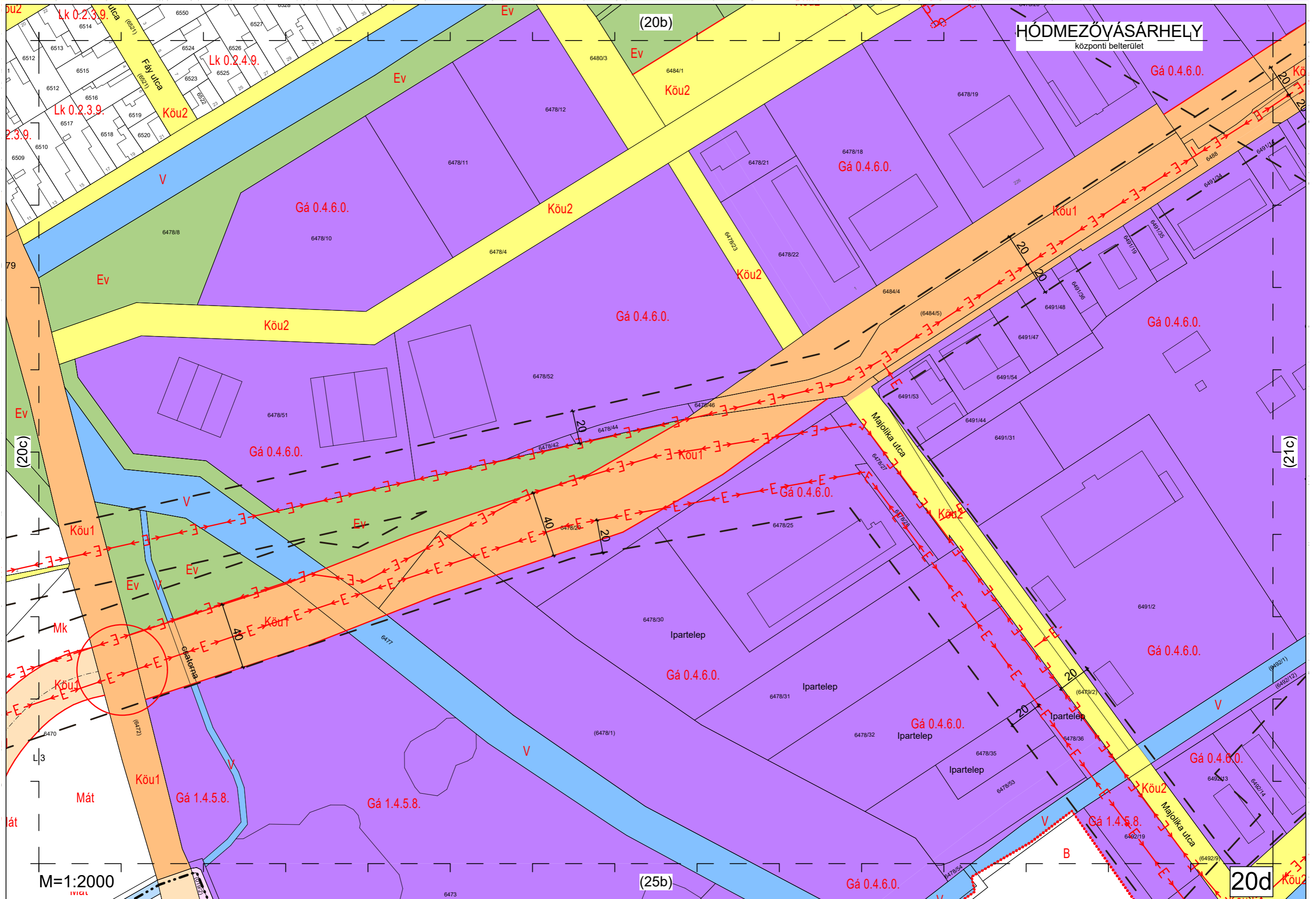
19c

02041/242



HÓDMEZŐVÁSÁRHELY

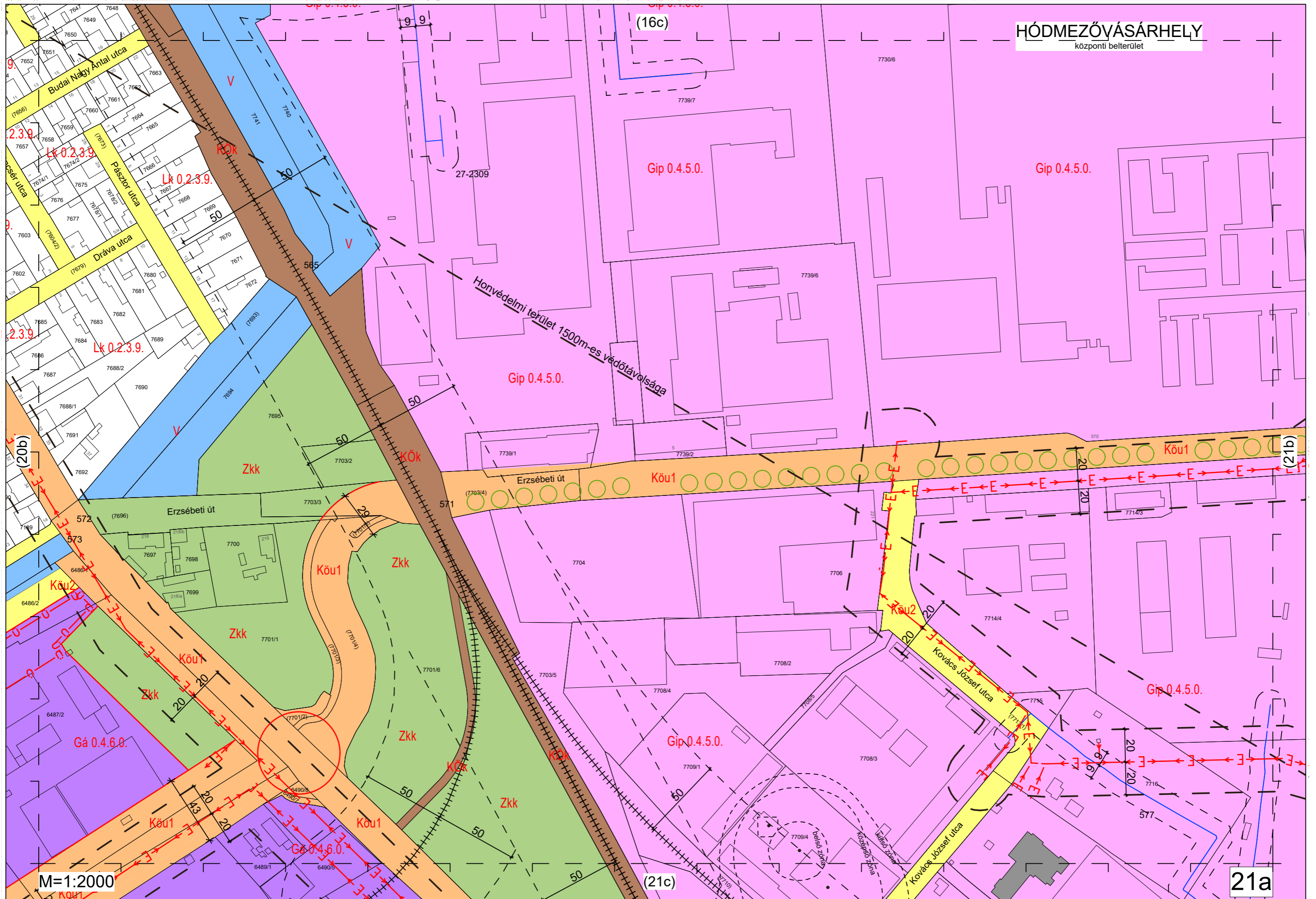
központi belterület



M=1:2000

20d

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY
központi belterület

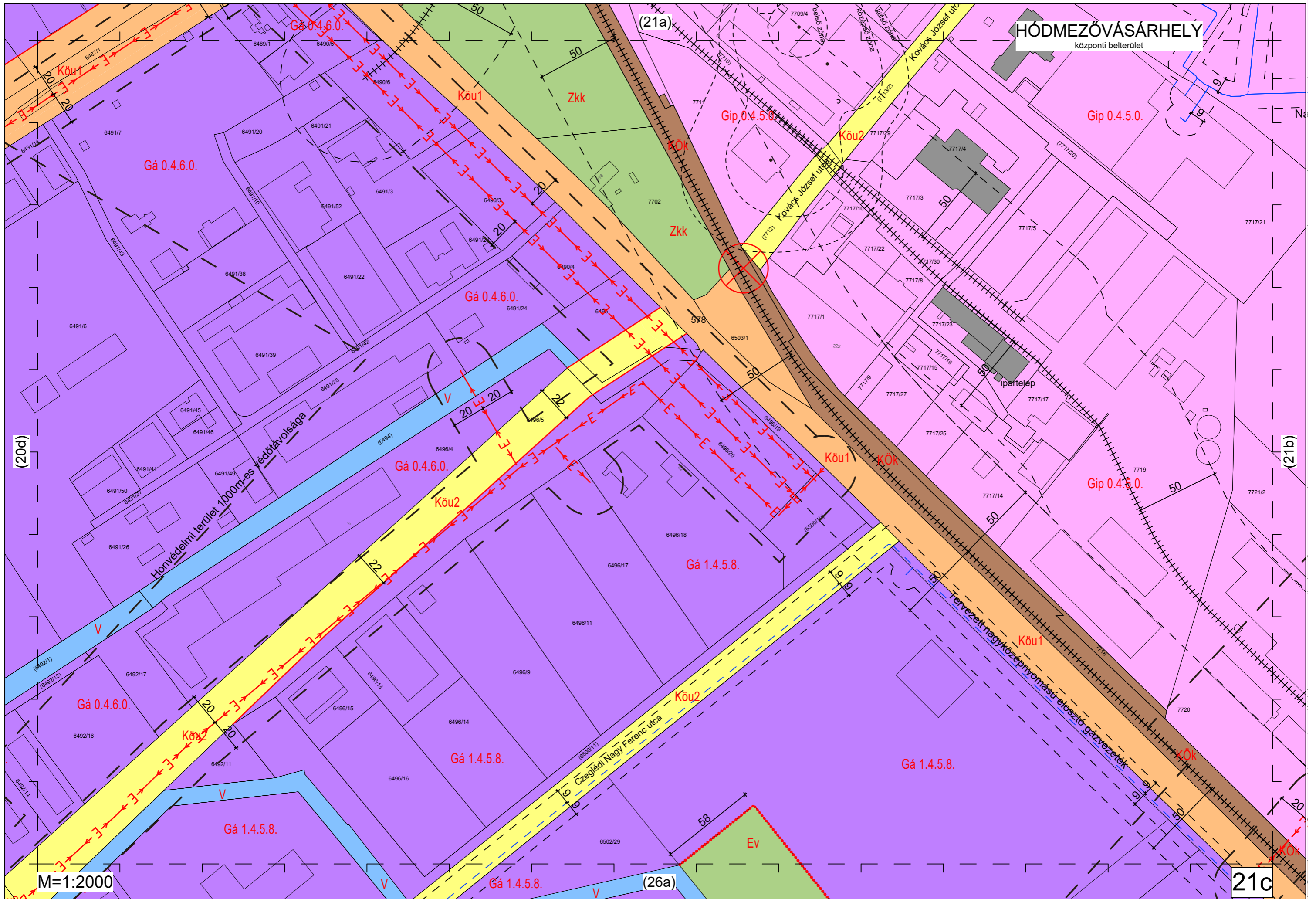


M=1:2000

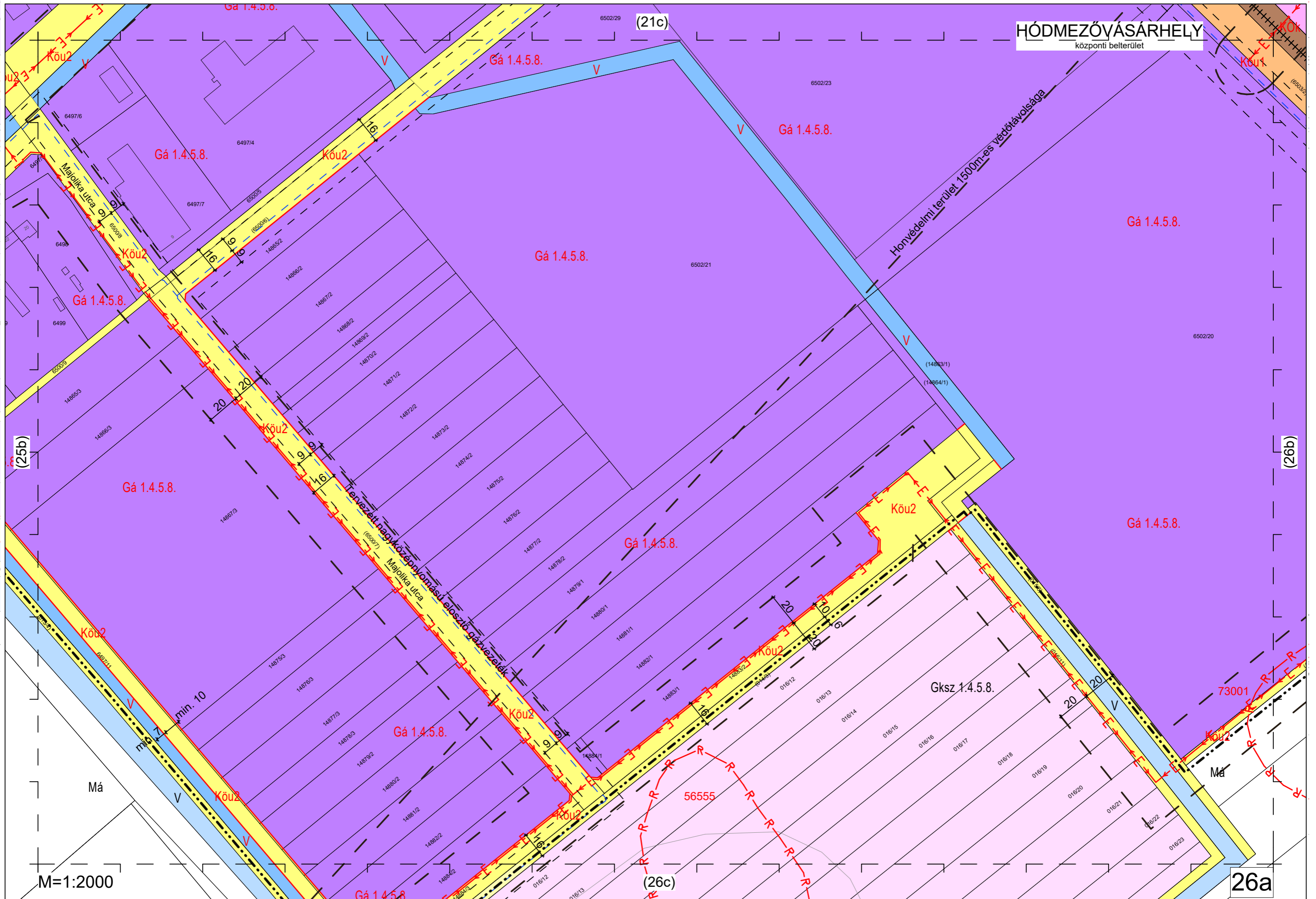
21a

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY

központi belterület

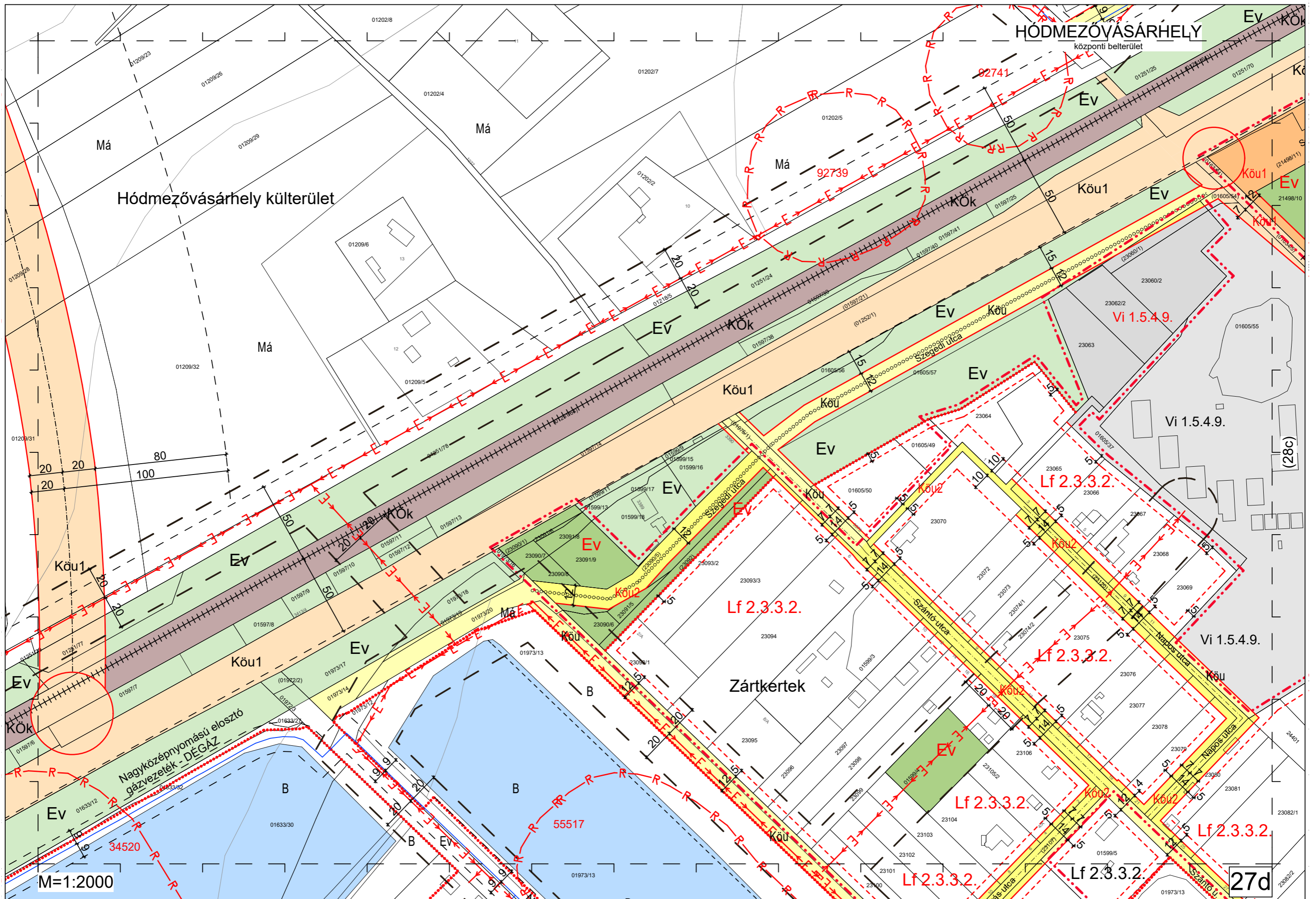


HÓDMEZŐVÁSÁRHELY
központi belterület



M=1:2000

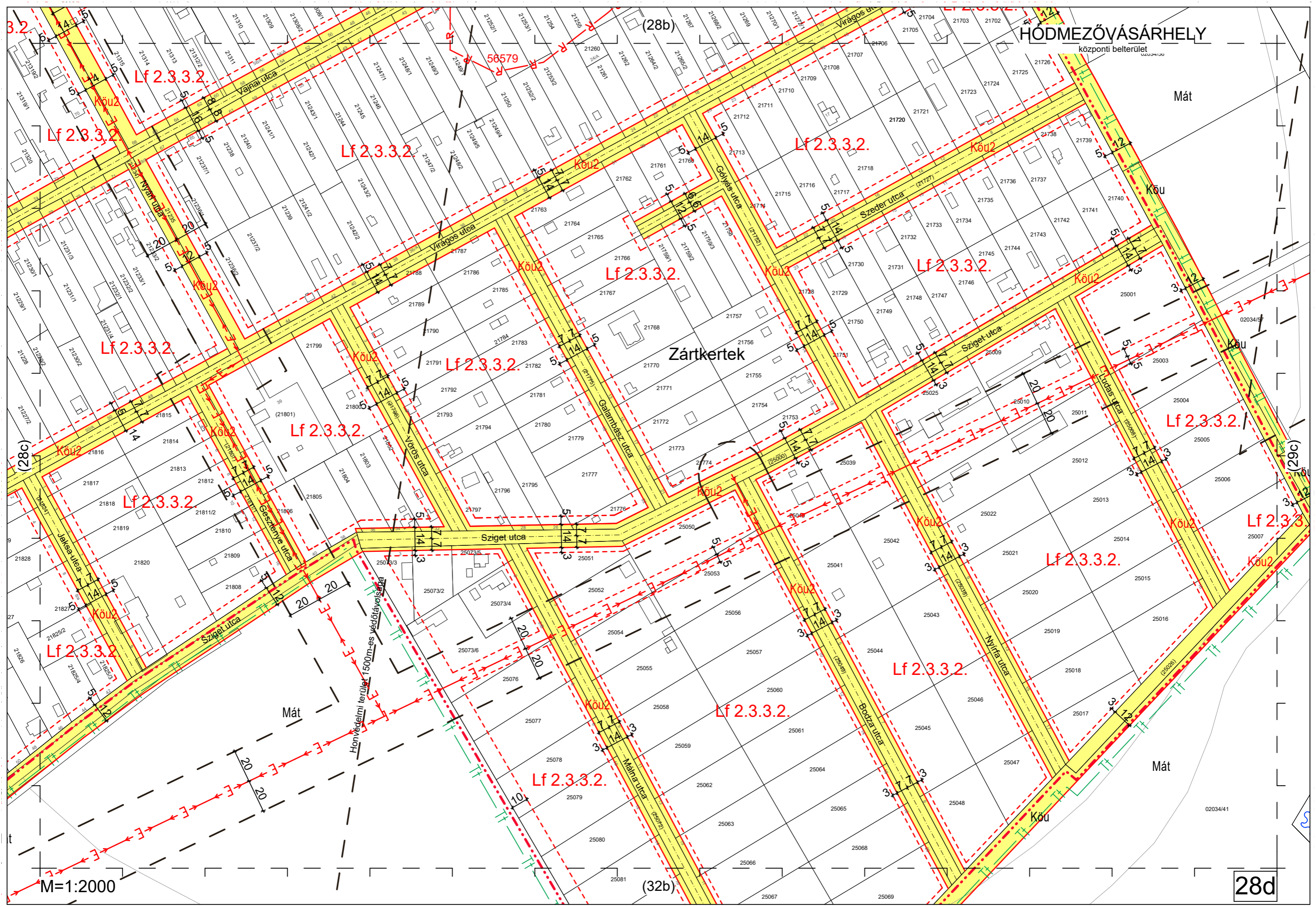
26a



HÓDMEZŐVÁSÁRHELY

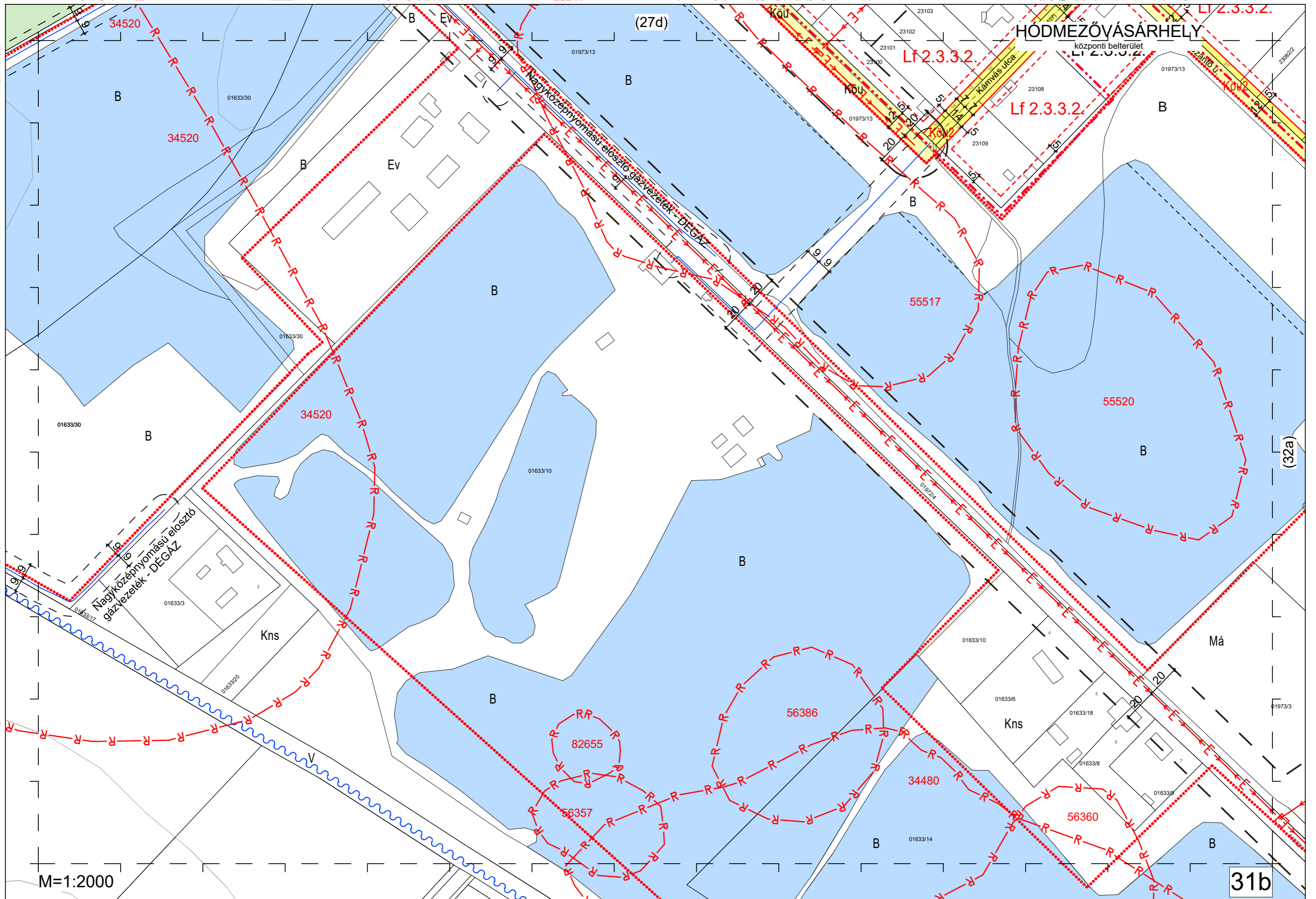
központi belterület

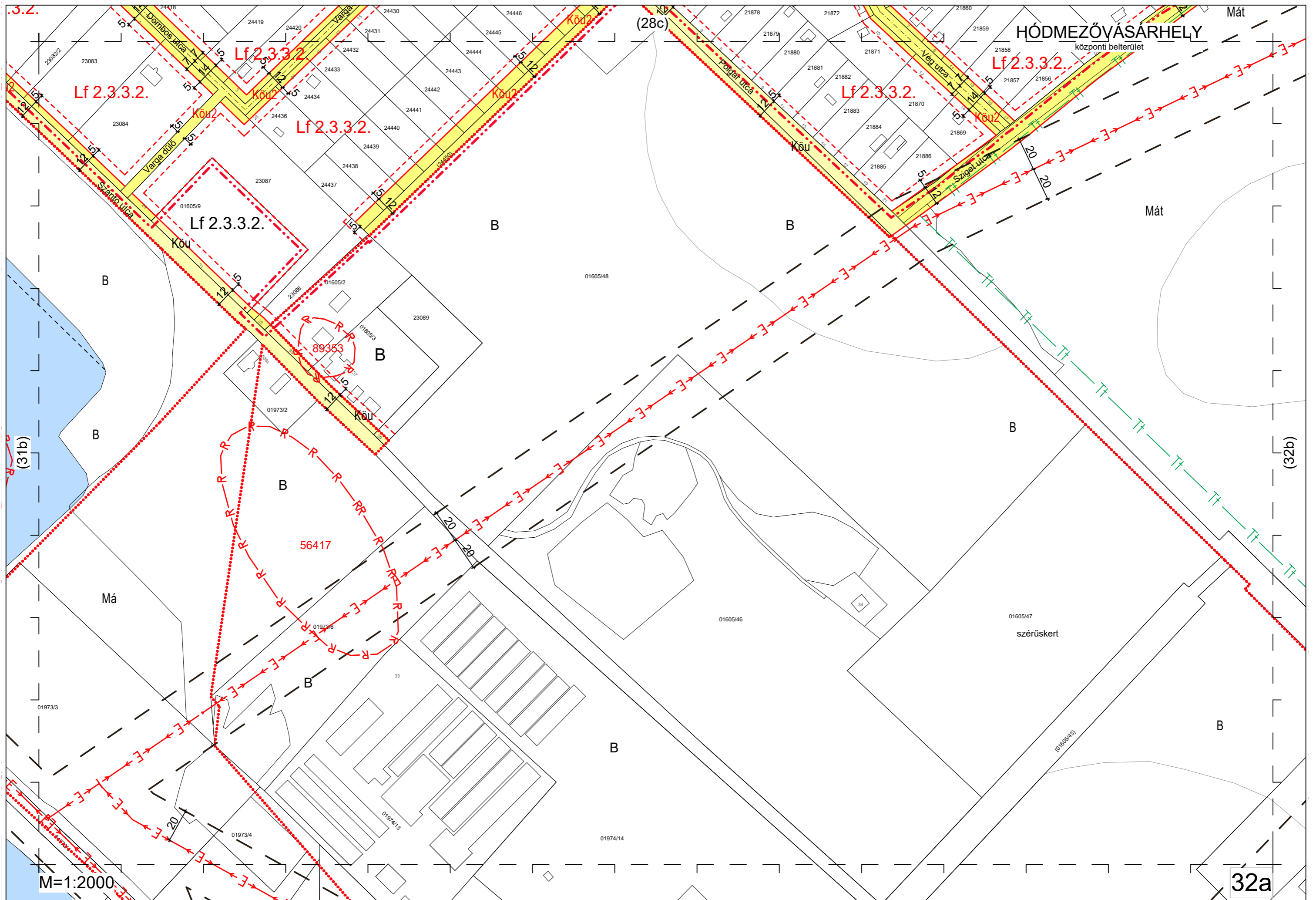
Mát



M=1:2000

28d





Lf 2.3.3.2.

Lf 2.3.3.2.

Lf 2.3.3.2.

Lf 2.3.3.2.

Lf 2.3.3.2.

Lf 2.3.3.2.

M=1:2000

32a

Hódmezővásárhely külterület

Mát

Mát

Lf 2.3.3.2.

Lf 2.3.3.2.

Mátia utca
Köb2

Köü

02034/41

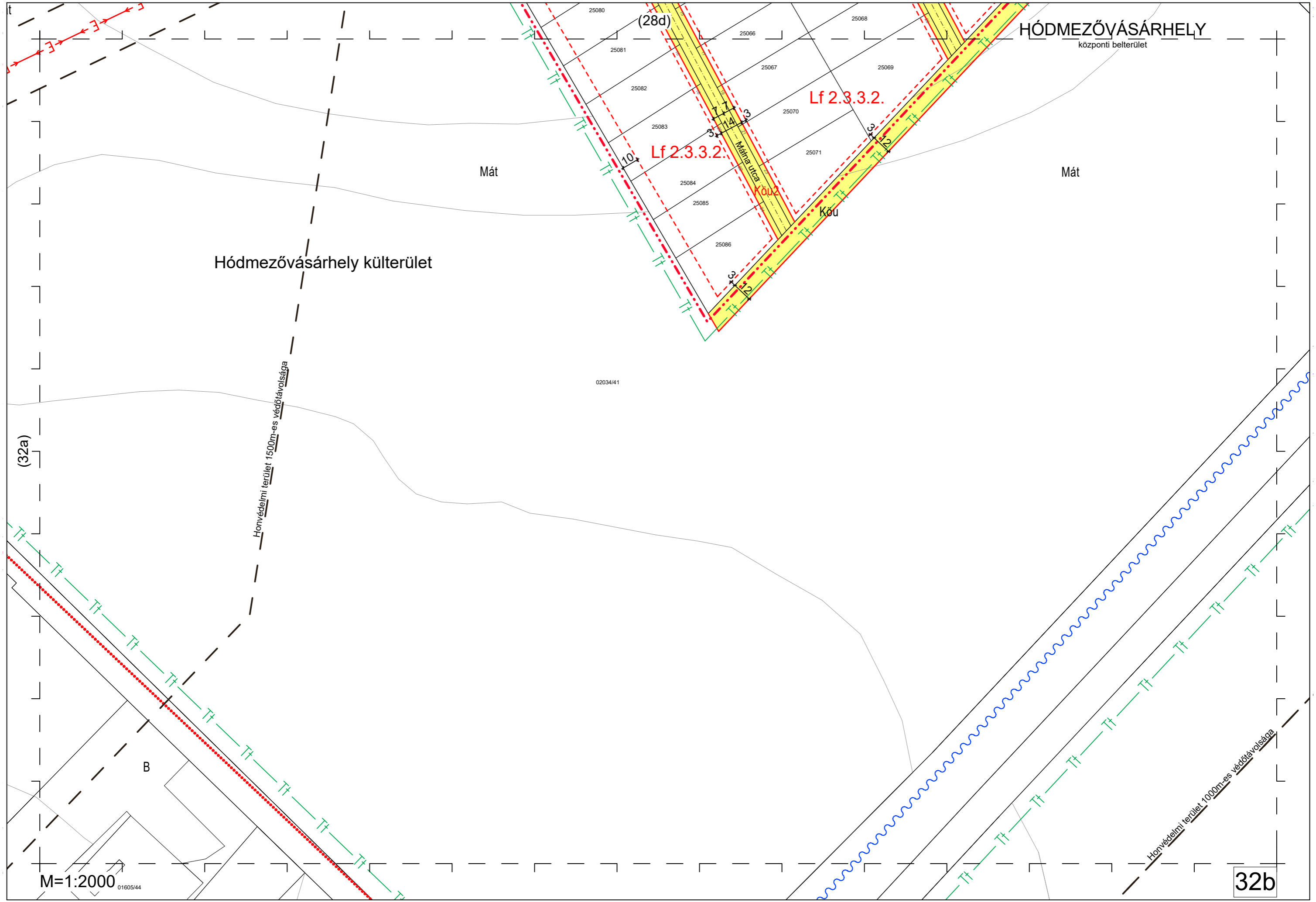
Honvédelmi terület 1500m-es védőtávolsága

Honvédelmi terület 1000m-es védőtávolsága

(32a)

32b

M=1:2000
01605/44



3. melléklet a .../2024. (IX. 2.) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet” Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 14/2020. (III.20.) önkormányzati rendelete „A szabályozási tervek jelmagyarázata” megnevezésű 3. melléklete helyébe a következő tervlap lép.









Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 14/2020. (III.20.) Önkormányzati rendelete
Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról
2.1.1. melléklet: Belterületi szabályozási terv jelmagyarázata














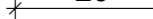
Területi jellegű szabályozási elemek:

(A terület határa egyben az övezet határa is)

	Közlekedési célú terület - országos és városi fő-, vagy mellékút
	Közlekedési célú terület - egyéb közút
	Zöldterület
	Erdőterület
	Vasúterület
	Vízgazdálkodási terület
	Általános gazdasági terület
	Gazdasági (ipari) célú terület
	Gazdasági (kereskedelmi szolgáltató) célú terület
	Vegyes, illetve különleges intézményterület
	Építési hely területe
	Hátsókert területe
	Beültetési kötelezettség

Vonalas jellegű szabályozási elemek:

	Tervezett szabályozási vonal
	Villamos vonal (Tram Train)
	Tervezett villamos vonal (Tram Train)
	Kötőpályás közlekedés nyomvonala
	Építési övezet, illetve övezet határa tömbön belül
	Építési határvonal
	Védőterület határa
	Előkerti építési vonal
	Temetési tilalom határa
	Belterületi határvonal
	Különleges külterületi terület (zártkert) határa
	Régészeti lelőhely határa, a lelőhely száma / KÖH azonosító száma
	Műemléki környezet határa
	Helyi értékvédelem határa
	Természeti terület határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Védett természeti érték
	Védendő természeti érték (fa, fasor)
	Telepítendő fasor
	Bányászattal érintett terület határa
	Elővásárlási joggal érintett terület határa

	Jelentősebb közúti csomópont, illetve szintbeni vasúti keresztezés
	Különszintű közúti keresztezés, híd
	Meglevő országos / térségi jelentős kerékpárút
	Tervezett helyi kerékpárút
	Fejlesztési irány
	Magasfeszültségű elektromos vezeték (400 kV)
	Középfeszültségű elektromos vezeték (120 kV)
	Gyalogút
	Autóbusz pályaudvar
	Országos védettségű műemlék
	Helyi jelentőségű védett érték
	Védőterület, -távolság, -sáv határa (a feltüntetett érték méterben értendő)
	Tervezett szabályozási szélesség (feltüntetett érték méterben értendő)
	Irányadó telekhatár

II.
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK

Bevezetés, a rendezés alá vont területek bemutatása, a rendezés célja:

A módosítással érintett részterületek Hódmezővásárhely bel-, illetve külterületén található, mely Csongrád-Csanád Vármegye második legnagyobb népességű és Magyarország második legnagyobb közigazgatási területű települése. Évszázadok óta a dél-alföldi régió egyik jelentős oktatási-, gazdasági-, kulturális- és művészeti centruma. A város folyamatos fejlesztések, gazdaságélénkítő és munkahelyteremtő beruházások helyszíne mind önkormányzati, mind pedig magán-, illetve társasági kezdeményezésből, melyek közül a soron következők az alábbiak:

A módosítással érintett területek listája:

1. Övezeti besorolás felülvizsgálata a Nyikos utca mentén (Ek-ból Lke-be) érintett ingatlanok: 14068-14071 hrsz.
2. Mártélyi üdülőövezetben a különböző vízgazdálkodási besorolású területek, illetve a rájuk vonatkozó helyi előírások felülvizsgálata
3. Övezeti besorolás felülvizsgálata a Hód-Mezőgazda Zrt. telephelyén (Má-ból Mü-be) érintett ingatlanok: 0469/34-36 hrsz., csereterület: 0568/4 hrsz.
4. Övezeti besorolás felülvizsgálata a Kodály Zoltán utca végén (Sp-ből Lk-ba) érintett ingatlanok: 509-706, 1532 hrsz.
5. Beépítési feltételek (előkert, oldalkert) felülvizsgálata a Bartók Béla közben érintett ingatlan: 476/1 hrsz.
6. Övezeti besorolás felülvizsgálata meglévő telephelynél a Zrínyi utca végén (Kns-ből Gá-ba) érintett ingatlanok: 0896/6, 3570/54 hrsz.
7. Övezeti besorolás felülvizsgálata - Piros Presszó (Zkk- ból Vt-be) érintett ingatlan: 5611/1, 5611/3-5 hrsz, garázsterület fejlesztés (5693/3, 5718, 5702-5704, 5706, 5712 hrsz.)
8. Övezeti besorolás felülvizsgálata a Sarkantyú u.15. sz. ingatlan előtt (Köu2-ből Lk-ba) érintett ingatlan: 4062, 4066 hrsz.
9. Kijelölt előkertől való eltérés lehetőségének vizsgálata érintett ingatlanok: 21760-63, 21787-88, 21799-21801, 21815-16, 21830-31. 21849-50, 21867, 21875-76 hrsz.
10. Németh László városi könyvtár területének felülvizsgálata az övezeti besorolásra vonatkozóan érintett ingatlanok: 13321, 13322 hrsz.
11. Melléképületek, melléképítmények HÉSZ szerinti előírásainak felülvizsgálata (Hm, Gm)
12. Ipari területek HÉSZ szerinti előírásainak felülvizsgálata (hulladéklerakás, kezelés)
13. Mezőgazdasági kiskert oldalkerti előírásainak felülvizsgálata (keskeny telkek esetén)
14. Meglévő út feltüntetése a valóságnak megfelelően érintett ingatlanok: 3570/7 és 3570/9 hrsz.
15. Kokron József utca menti gazdasági területek felülvizsgálata érintett ingatlanok: 6489/1, 6490/3-6, 6491/2-3, 6491/6-7, 6491/10, 6491/14, 6491/19-27, 6491/31, 6491/34-36, 6491/38-39, 6491/41-50, 6491/52-54, 6495; 6492/12-14, 6492/16-17, 6496/4; 6478/1, 6478/25, 6478/27-32, 6478/35-36, 6478/53-54
16. Állomás előtti tér rendezése érintett ingatlan: 9144/1 hrsz.
17. Bányaterületek általános felülvizsgálata érintett ingatlanok: 01771/32, 0,1771/6, 01771/28, 01771/37, 01771/41, 01768/8, _01651//8, 01651/10, 01656/6, 01655, 01651/9, 01656/9-14, 01656/4, 01656/21, 01660, 01662/22-26, 01662/30, 01661, _01633/13-14, 01633/10, 01973/1, 01975/2, 01973/2-4, 01973/6, 01974/13, 01974/16, 01974/2-3, 01974/5, 01974/7-8, 01974/10, 01634/2, 01605/45,

02034/41, 02015/1, 0561/8-11, 0561/24-29, 0561/36, 0561/20, 0561/40, 0562, 0321/2-7, 0322, 0323/14, 0323/28-34, 0323/25, 0321/15_0514/67-75, 0514/79, 0514/39, 0514/78-79, 0514/87-88, 0514/92-95, 0512/8, 0481/34, 0481/36-37, 0481/29-30, 0481/3-5, 0481/33, 0481/23-24, 0481/16-18, 0512/13, 0512/15, 0510/23, 0481/8, 0481/12, 0481/19-20, 0481/22, 0482, 0483/12-20, 0483/8-9, 0483/6, 0451/24, 0451/59, 0451/67, 0451/1, 0245, 6492/20-21, 6492/10, 6492/1, 6480/1-2, 6492/3;

18. Vámház utca menti természeti (Mát) besorolású területek felülvizsgálata érintett ingatlanok: 10426, 10320 hrsz.
19. Egykori motorkrossz pálya megjelenítésének törlése, a terület besorolásának módosítása bányaterületből (B) mezőgazdasági általános (Má) érintett ingatlan: 0483/18 hrsz.
20. Szék utca – iskolafejlesztés érintett ingatlanok: 4515 és 4516 hrsz.
21. Ipoly utca, tömbfeltáró út nyomvonal módosítása érintett ingatlanok: 5314/22, 5346, 5348? hrsz.
22. Üvegház elő- és oldalkert elhelyezhetőségének módosítása
23. Technológiai igényeket szolgáló magas építményekre (pl.: tornyok, kémények) vonatkozó előírások felülvizsgálata
24. A Tóth malom utca folytatásában elkerülő út szabályozása érintett ingatlanok: 6111, 6109 kerékpárút: 6098-99, 6101 ?
25. A 0588/4 helyrajzi számú ingatlan Má besorolásának felülvizsgálata
26. Tóth malom utca - Kiserdő sor - belterületi határ által határolt terület felülvizsgálata (Mát-ból Má-ba)
érintett ingatlanok: 5725-5817, 5818/1-2, 5819-5855, 5856/1-2, 5857-5898, 5899/1-2, 5900-5906, 5907/1-2, 5908-5942, 5943/1-2, 5944-6025, 6026/1-2, 6027-6052, 6054-6056, 6058-6094 (összesen 374 db. ingatlan)
27. Előkerti vonalak felülvizsgálata a 14491 helyrajzi számú ingatlan esetén

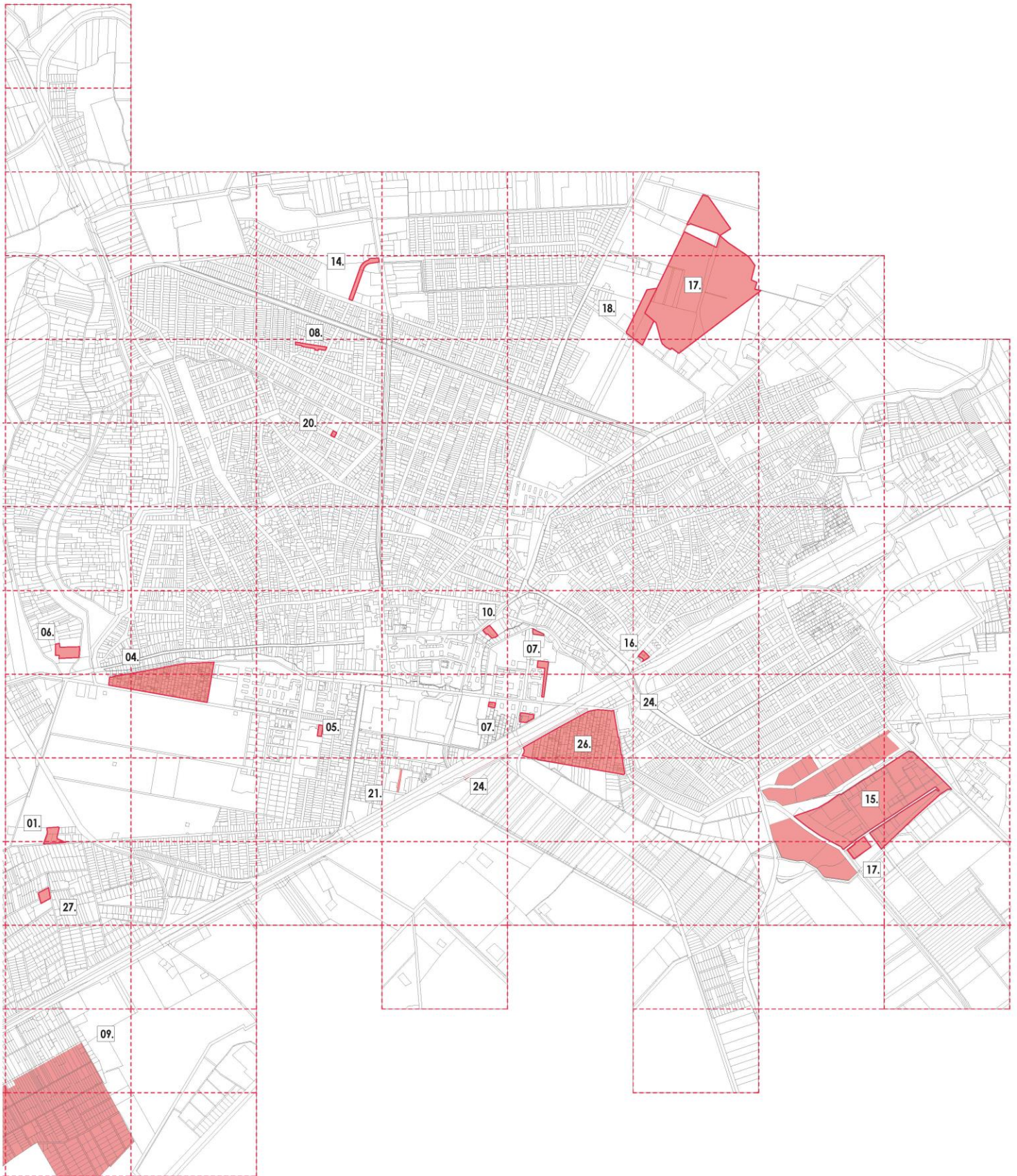
E fejlesztések kapcsán a településrendezési eszközök, Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város **14/2020. (III.20.) önk. rendelettel** megalkotott **Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának** (továbbiakban: HÉSZ) és a **350/2020. (III.19.) Kgy. sz. határozatával** elfogadott **Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének** (továbbiakban: TSZT) módosítása vált szükségessé.

A módosítás a **településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: Eljr.) 59. § (3) bekezdés alapján általános eljárással folytatható le.

A környezeti vizsgálat lefolytatására az **egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról** szóló **2/2005. (I.11.) Korm. rendelet** vonatkozik. A rendelet hatálya a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43.§ (4) és (5) bekezdése szerinti tervekre terjed ki. Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlése a beérkezett vélemények alapján határozatban dönt a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről.

Jelen dokumentáció a véleményezési anyag, amely az Eljr. valamint az **országos településrendezési és építési követelményekről** szóló **253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet** (továbbiakban: OTÉK) tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembe vételével készült el.

Átnézeti térkép - belterület:



Átnézeti térkép - külterület:



Átnézeti térkép - bányászati területek:



II/1.
MEGALAPÓZÓ VIZSGÁLAT

1.1. Területrendezési követelmények:

A területrendezés célja, hogy az ország egészére, valamint egyes kiemelt térségekre meghatározza a térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét, a terület- és gazdaságfejlesztés hatékony területi, területhasználati orientálása érdekében, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek és a hagyományos tájhasználat megőrzésére, illetve erőforrások védelmére. A hatékony és korszerű területrendezés ennek érdekében folyamatos, rendszeresen megújuló, összehangolt rendszert alkot az ország területi képét megalkotó fejlesztési stratégiákkal.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** (továbbiakban: **MaTrT.**) 2. melléklete: Az Ország Szerkezeti Terve - Ország Területrendezési Terv (továbbiakban: **OTrT**).

A MaTrT. 24. § (1) bekezdése szerint: A megyei önkormányzat a területrendezési tervéről szóló rendeletének részeként a megye területének természeti, épített környezeti és gazdasági adottságainak védelmére és fejlesztésére, a térszerkezet szervezésére, továbbá a területfejlesztési koncepciók és programok végrehajtására a 19. §-ban meghatározott térségi övezeteken túl egyedileg meghatározott övezeteket is megállapíthat.

Csongrád Megye Területrendezési Terve a Csongrád Megye közgyűlés elnökének 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendeletével (Továbbiakban: **CsTrT**) elfogadott.

A határozattervezet mellékleteiben igazoltak szerint (lásd. korábban) bár a módosítás során több övezet érintett, a változtatást követően a területrendezési tervek összhangja biztosított.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet - 9. A biológiai aktivitásérték fenntartása – 18. § (1) bekezdése szerint továbbá:

18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés *b)* pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § - 50. Átmeneti rendelkezése – (5) bekezdése szerint:

(5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és

b) a 18. § (5)-(9) bekezdéseit kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.

Újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre több pontban, ezért szükséges BAÉ érték szinten tartásának igazolása számítással, melyet valamennyi, területfelhasználás változással érintett területre, annak méretétől függetlenül együttesen szükséges elvégezni.

A terület biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása során a változás előtti és utáni biológiai aktivitásérték megállapítása – a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelethez tartozó 9. mellékletében a hatályos településrendezési eszközök esetére előírtak szerint – a területfelhasználási egység besorolásának megfelelő értéken alapul.

A terv az érintett területek biológiai aktivitásértékét az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkentette (lásd. korábban), az Étv. által előírtakat teljesítette, illetve 19.9 többletpont került létrehozása, mely egy későbbi módosítás során kerülhet felhasználásra.

A Csongrád Megye Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdés szerint:

- (1) A településszerkezeti tervek megalapozó vizsgálatában a területfelhasználás vizsgálata során elemezni kell a hatályos településrendezési eszközök szerinti beépítetlen fejlesztési területeket, és térképen be kell mutatni elhelyezkedésüket, méretüket.
- (2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti vizsgálat kimutatja, hogy a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kijelölése legalább azzal azonos méretű, már korábban kijelölt, és fel nem használt beépítetlen fejlesztési terület visszatorolása mellett lehetséges.

Az önkormányzati rendelet 2. § - Értelmező rendelkezések – 4. pontja szerint:

4. beépítetlen fejlesztési terület: a településrendezési eszközökben távlatban fejlesztésre kijelölt, beépítésre szánt területbe sorolt területek összessége, ahol a helyi építési szabályzat szerinti beépítés, valamint közlekedési és közmű infrastruktúra kiépítése együttesen nem történt meg.

A területfelhasználás-változás, illetve fejlesztési terület kijelölése úgy történik az új beépítésre szánt terület kijelölésével járó módosítás esetében, hogy a szükséges méretű csereterület kijelölésre kerül a vonatkozó előírások és a BAÉ érték szinten tartása érdekében.

1.2. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése:

A 217/2014. (09.17.) Kgy. határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptió szerint:

A településfejlesztés rendszere 2014-óta országos és helyi szinten is a korábbiakhoz képest megújult keretek között zajlott. Ennek megfelelően a teljes rendszer megváltozott, melynek eredményeként az Elj. alapján az új Európai Unió fejlesztési időszakhoz kapcsolódóan minden településnek el kellett készíteni a településfejlesztési koncepcióját, valamint az integrált településfejlesztési stratégiáját.

Hódmezővásárhely hosszú távú terveiről szóló, megalapozó vizsgálat megállapításaira épülő koncepcióterv rögzíti a város jövőképét, átfogó célkitűzéseit, valamint középtávú specifikus céljait. A célrendszerhez kapcsolódva definiálásra kerültek a település fejlesztési prioritásai is.

Az elkészült ITS továbbá Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város középtávú fejlesztéseinek összehangolását, megvalósításának finanszírozását szolgálja, rögzíti a város középtávú fejlesztési céljait, valamint tartalmazza a célok elérését szolgáló fejlesztési elképzeléseket is. Mindehhez a

dokumentum olyan területi specifikumokat rendel, melyek egyszerre szolgálják a városrészi szintű célok elérését is. Az ITS tehát tartalmazza a városrészi szintű funkcióelemzéseket, valamint a városrészi szintű célok leírását.

A 217/2014. (IX.17.) Kgy. határozattal elfogadott Integrált Településfejlesztési Stratégia szerint:

Épített és természeti környezet:

Minden település fejlesztését globális és helyi tényezők egyaránt motiválják. Kiemelten fontos cél, hogy a városban és térségében tervezett beavatkozások és fejlesztések összehangoltan, integrált módon, egymást erősítő hatásukat kihasználva történjenek. A tervezés távlatában el kell érni, hogy a környezeti minőség, a komplexitás, a takarékoság és közös felelősség legyenek a jövő városfejlesztésének meghatározó tényezői. Ehhez a következő legfontosabb célokat kell alapul venni:

- A kompakt városszerkezet fenntarthatósága érdekében az indokolatlan és területpazarló megoldások kerülése. A mennyiségi szemlélet helyett a minőségi javulást eredményező, intenzív erőforrás hasznosítás, azaz további területek bevonása helyett átminősítéssel, vagy funkciócserével történő fejlesztések támogatása.
- A közúthálózat gyűrűs-sugaras rendszerének továbbfejlesztése, a központi belterületet elkerülő és tehermentesítő utak megvalósítása, a már előirányzott külterületi feltáró utak (külső gyűrű) hiányzó szakaszainak kiépítése.
- A beépítésre szánt területek további bővítésének radikális mérséklése, a termőföld, illetve a közparkok, ligetek, erdők, temetők védelmének előtérbe helyezésével a város területi tartalékainak –elsősorban az ún. alulhasznosított – területeinek intenzív hasznosítása.
- Az erdőfoltok, és a külterületi utak menti fásítások, facsoportok egységes ökológiai rendszerbe szervezése, a központi belterületet övező, tervezett „zöld-gyűrű” megvalósítása. Ezzel párhuzamosan a beépített területeket a Tiszával és holt-ágaival összekötő – lehetőleg felület-folytonos erdő, erdősáv (mintegy a város „tüdeje”) – kialakítása, a területek kullancsmentesítése.
- A városközpont komplex, érték-növelő rehabilitációjának folytatása, mind funkcionális, mind területi értelemben, ennek érdekében a gépjárművek belvároshoz közeli – térszint alatti – elhelyezési lehetőségének biztosítása. A forgalmi tehermentesítés differenciált bővítése.
- A lakóterületeken tapasztalható, az utóbbi években felgyorsult „foghíjasodás” komplex kezelése (értékkörző felújítás, újrahhasznosítás, a helyi kisiparra alapozott támogatás lehetőségei, stb.).
- A helyi területi védelem alatt álló városrészek (Susán, Tarján, Tabán kijelölt részei) értékeinek lehető legteljesebb megőrzése, helyreállítása, az országos jelentőségű műemléki védelem alatt álló – mintegy a város jelképének is nevezhető – „Kőfal” műemléki felújítása és teljes hosszban történő kiszabadítása, az évtizedekkel ezelőtt megkezdett munka folytatása,
- A funkcionális és szociális városrehabilitációs programok folytatása (pl. gazdaságfejlesztéshez kötődően, vagy munkahelyek teremtésének igényével, a helyi értékvédelemmel összekötve: a város legfőbb építészeti örökségét jelentő téglalapítvány megőrzéséhez szükséges téglagyártás mielőbbi beindítása).
- Az egyéb belterületeken élők városi színvonalú szolgáltatásokhoz való hozzáférési esélyeinek differenciált biztosítása (pl. mobil ellátással, iránybuszokkal).

Településképi Arculati Kézikönyv szerint:

Örökségünk / Műemlékek:

Hódmezővásárhely épített örökségének legértékesebb darabjai az országos védettséget élvező műemlékek, melyek kiemelkednek építészeti, vagy történeti, néprajzi jelentőségük okán. A legrégebbi épségben fennmaradt emlék, a református Ótemplom a XVIII. század elején épült

korabarrokk stílusban. A „barokk” itt inkább történeti mint stílusmegjelölés, hiszen az Ótemplom leginkább a Partium és Erdély rurális későreneszánsz építészetének hatásait tükrözi. Mozgalmas tömegű, robosztus épület, amelyen még érződnek a középkori építészeti hagyományok. Különlegességét az erdélyi tatár betörések hatására a XVIII. század elején épült lőréses erőd fal adja. Ez az egyik legkésőbbi ilyen jellegű védelmi létesítmény a történeti Magyarország területén. Az Ótemplom és erőd fal együttesének kiegészítője az ótemplomi magtár, ún. népi barokk stílusban épült. Legfontosabb „díszei” a hullámos oromfal és az arányos tömeg, a főhomlokzat eklektikus tagozatai, késői átalakítás eredményei. A XX. század második felében a Kossuth tér keleti mellékterének kialakítása és a Szőnyi utca körüli lakótelepi beépítés felülírta az épület eredeti kontextusát. A tér- és időbeli összefüggéseiből kiszakított magtár és a környező terek, illetve épületek léptékkülönbsége kiegyenlített, a kis épület múzeumi tárgyává vált.

Helyi védett épületek:

Hódmezővásárhely beépített területének nagyobb részén a XIX. század második felétől a XX. század közepéig tartó mintegy száz évben emelt történeti jellegű épületállomány dominál. Az épületeknek ez a tömege alapjaiban határozza meg a városkaraktert. Ennek a zömében a „népi építészet”, historizáló-eklektika, szecesszió stílus körébe tartozó épített örökségnek a megőrzése a cél a helyi védelem (egyedi és területi védelem) rendszerén keresztül. Jelenleg közel 250 épített örökségi emlék került helyi egyedi védelem alá helyezésre, azonban ennek a körnek a bővítése várható, mivel közel kétszer ennyi hasonlóan értékes objektum érdemelne hasonló státuszt. A védettség kijelölésénél nem kizárólagosan a történeti szemlélet dominált, a koruk környezeti kultúráját magas szinten reprezentáló épületek, építmények is védelem alá kerülhettek, így színvonalas kortárs épületek is.

A téglalapépítészet elterjedésének is számos kiemelkedő emlékét megtalálhatjuk Hódmezővásárhelyen, hihetetlen fantáziával használták fel a különféle téglafajtákat. Ezt segítette, hogy a vásárhelyi gyárak mind formában mind színárnyalatban többféle téglát gyártottak és egyedi igényeknek is eleget tettek. A fagyálló téglalap népszerűségét a széles rétegek számára elérhető árának, tartósságának és esztétikusságának köszönhette.

Utcák / Terek:

Utcák, terek zöld sávjainál, homlokzatkialakításánál, vízvezetés megoldásánál a már kialakult arányokhoz és viszonyokhoz illeszkedjünk az egységes, karakteres utcakép megteremtése érdekében. Sorfák kiválasztása esetében ügyelnünk kell többek között a légvezetékek, földkábelek elhelyezkedésére, illetve az utcai homlokzatok magasságára, benapozásra. Részesítsük előnyben az adott térségben honos, a településrészre jellemző, hagyományosan ültetett fajokat. Hódmezővásárhelyen különös jelentőséggel bír a külterületi dűlőutak fásítása, melyek „berendezik”, strukturálják a tájat.

Az épületek, kerítések az utca szerves részét képezik, határolják annak terét, tükrözik az adott utcára, településrészre jellemző beépítési módot, a kialakult homlokzatmagasságokat, építési hagyományokat. A közterületeken megfigyelhetjük a jellemző vízvezetési megoldásokat is (például füvesített árkok), melyek az utcaképben vizuálisan is mind-mind érvényre jutnak. Az utcák tagozódása - járda/zöldsáv/úttest – településrészenként eltérő, hiszen például a mezővárosias területeken az utak keskenyebbek, a zöldsávok szélesebbek, növényzetben gazdagabbak.

1.3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat:

01. Övezeti besorolás felülvizsgálata a Nyikos utca mentén (Ek-ból Lke-be):

Az első részterület Hódmezővásárhely Új-Kishomok elnevezésű városrészének északi részén, a Nyikos utca mentén található a kül- és belterület határán belterületen. Az érintett 14068, 14069, 14070 és 14071 helyrajzi számú ingatlan jelenleg magántulajdonban lévő fás, bokros terület.

Az ingatlanok a szerkezeti terven korábban általános mezőgazdasági terület (Má, Mát) besorolást, a szabályozási terven pedig közjóléti erdőterület (Ek) besorolást kaptak, mely nagyban korlátozza a használatukat. Közvetlen környezetükben belterületen falusias lakóterület (Lf) besorolású, a külterületi részen általános mezőgazdasági terület (Má) besorolású ingatlanok határolják.

Tekintettel arra, hogy a közvetlenül szomszédos belterületi ingatlanok övezeti besorolása a szabályozási terven már beépítésre szánt falusias lakóterület (Lf), felmerült az érintett tömbben az egységes besorolás, a Nyikos utca vonalán az egységes megjelenés kialakítása, a zárványként maradt ingatlanok átsorolása.

Módosítással érintett ingatlanok: 14068, 14069, 14070, 14071 hrsz.

Telekterület összesen: 6 620 m²

Csereingatlan: 0483/8-9 hrsz. (bányaművelés megszűnt a területen)

Csereingatlan területe: 265 714 m², melyből 1 655 m² (a módosított terület min. 25%-a) érintett

Biológiai aktivitás érték mutatók:

ingatlanok hrsz.	terület (m ²)	terület (ha)	miből	BAÉ pont/ha	mi lesz	BAÉ pont/ha	BAÉ változás
14068-14071	6620	0,662	Má	3,7	Lf	2,4	-0,8606
csereterület	1650	0,165	B	0,1	Ev	9	1,47295

A biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása a módosítási tervanyagban a 27 darab részterületre átfogóan kerül biztosításra.

A szabályozási terven az érintett ingatlanok Lf 2.3.3.2 besorolást kapnak, illetve a telkek beépíthetősége, közvetlen, zöldfelület illetve termőföld nélküli megközelíthetősége érdekében az Erdőszéle utca folytatása, annak közlekedési célú közterületként történő jelölése válik szükségessé. A szabályozási terven továbbá a környezethez illeszkedően előkert építési vonal, szabályozási szélességek átvételre. A 14068 helyrajzi számú ingatlan nyél része leválasztásra kerülhet, csereként szolgálva az út kialakításához (14070,014069 hrsz.), illetve a 14075 helyrajzi számú ingatlan már leválasztott, nem lesz szükség kisajátításra.

Javasolt övezeti kód a környezetnek megfelelően Lf 2.3.3.2. melynek jelentése:

Lf – falusias lakóterület (beépítésre szánt)

2 – beépítési mód: oldalhatáron álló

3 – legkisebb kialakítható telekméret: 900 m²

3 – Legnagyobb beépítettség: 30 %

2 – Homlokzatmagasság: < 6,5 m

Tekintettel arra, hogy a módosítás során újonnan beépítésre szánt terület (Má-ból Lf) kerül kijelölésre, a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében csereterület kijelölése válik szükségessé.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT.) alapján:

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

- (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.
- (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.
- (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően **mezőgazdasági – területet** csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha
 - a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy
 - b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg **a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek** azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.
- (4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

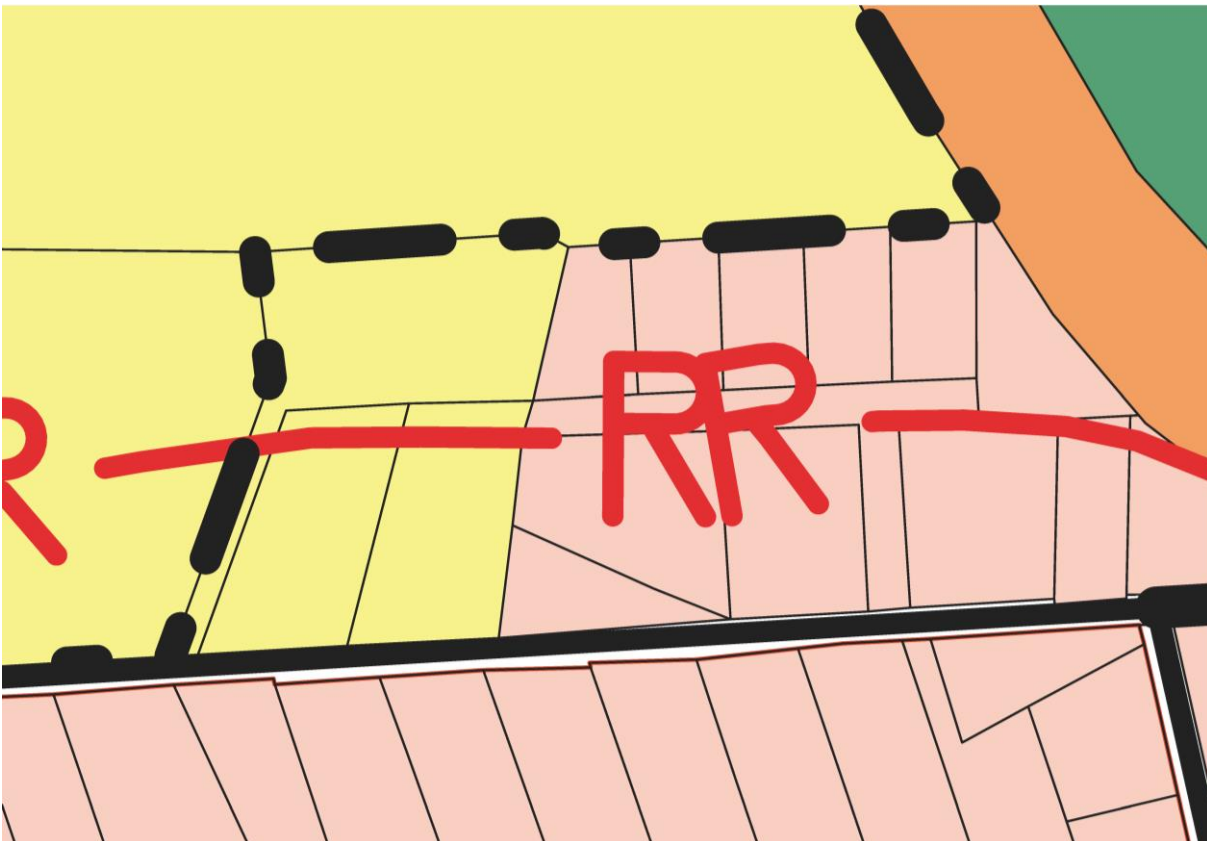
A fentieknek megfelelően a településrendezési eszközök módosítása során az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán mind a biztosítandó 25%-os érték, mind pedig a biológiai aktivitás érték (BAÉ) szinten tartása biztosított lesz.

A módosítás során, ide véve az egykori bányászati területeket, melyek egy része védelmi erdőterületbe (Ev) kerül átsorolásra, biztosítható az összesen 6620,50 m² területű, újonnan beépítésre szánt terület kijelöléséhez szükséges, összesen e terület 25%-ának (1655,125 m²) megfelelő kiterjedésű erdőterület kijelölése.

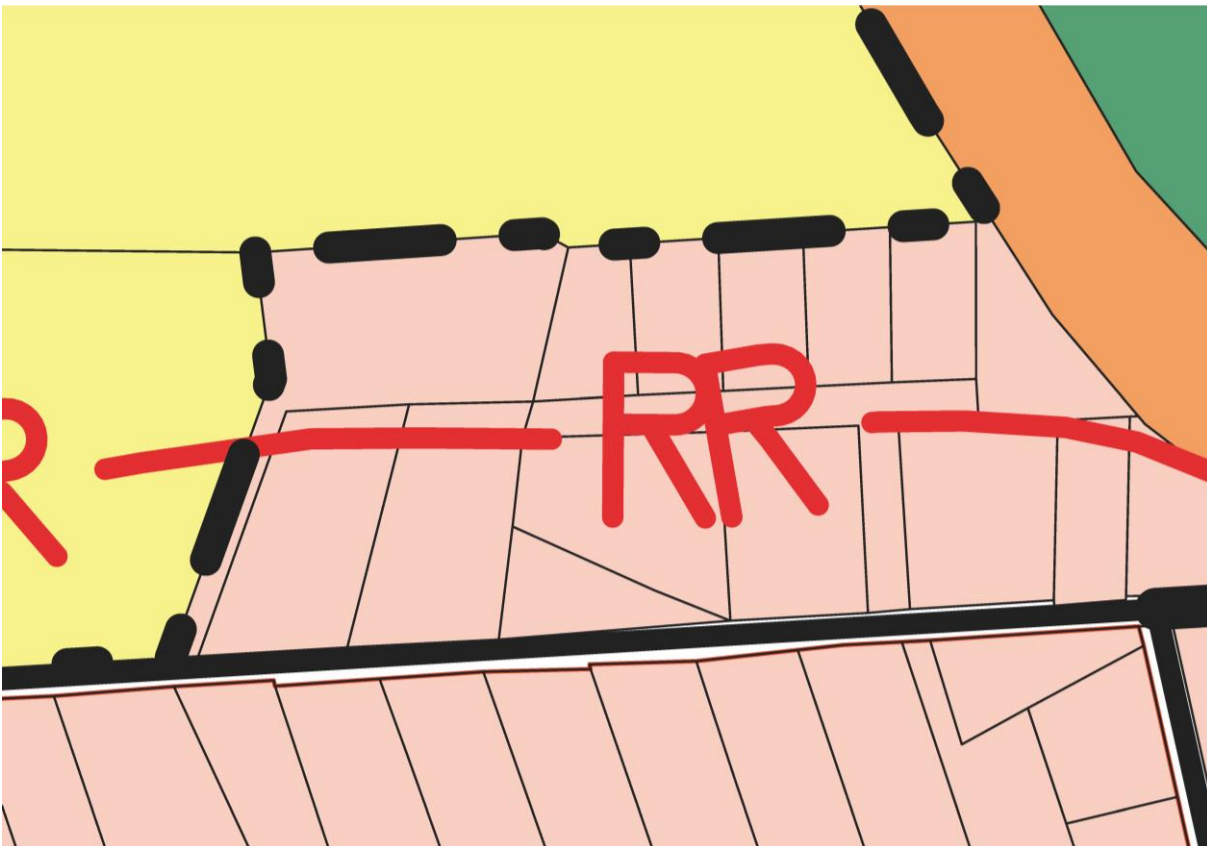
A módosítás során érintett az 55327 azonosító számú országos jelentőségű régészeti lelőhely területe. Hódmezővásárhely teljes közigazgatási területén jelenleg 667 régészeti lelőhely ismert. Ezek részben a település környékét a 19. században, valamint a 20. század első felében érintő munkálatok során váltak ismertté, jelentős hányaduk azonban a Szegedi Tudományegyetem Régészeti Tanszéke által elvégzett terepbejárások alkalmával került felmérésre.

A módosítás során a területileg illetékes megyei örökségvédelmi hatóság bevonása válik szükségessé a beépítést megelőző feltárások, kutatások elvégzése érdekében. Egyéb védett, illetve védendő építészeti emlék, építmény, természeti érték-, terület továbbá nem érintett.

Településszerkezeti terv kivágata – 01. részterület – hatályos:



Településszerkezeti terv kivágata – 01. részterület – tervezett:



02. Mártélyi üdülőövezetben a különböző vízgazdálkodási besorolású területek, illetve a rájuk vonatkozó helyi előírások felülvizsgálata:

Mártély üdülőövezetének területe általános- (V), közösségi- (Vk), valamint üdülőtömbök (Vü) övezete - vízgazdálkodási terület besorolású, ahol a közművek, szennyvízcsatorna kiépülésének hiánya, valamint egyéb korlátozások okán régóta építési tilalom van érvényben, mely sok helyen az ingatlanok elértéktelenedéséhez, elhanyagolásához, a környezet lepusztulásához vezetett.

A kijelölt különböző vízgazdálkodási besorolású területek közül továbbá új beépítés csupán az üdülőtömbök övezetében (Vü) megengedett a mértékadó árvízszint feletti padozat kialakítása mellett (a Nagyvízi Mederkezelési Terv előírásai szerint).

Tekintettel arra, hogy napjainkban korszerű helyi szennyvíztisztító mű telepítésére van mód, a közüzemi elvezetés és kezelés kiépítéséig ilyen módon megoldható lehet a szennyvízkezelés. A fentiek alapján a szabályozási tervben rögzített, ide vonatkozó előírások felülvizsgálata vált szükségessé a környezet rendezéséhez, a fejlődési irányának kijelöléséhez.

Vonatkozó előírások a HÉSZ szerint:

27. Vízgazdálkodási terület (V, Vü, Vk)

36. §

A vízgazdálkodási övezetre megengedett legnagyobb beépítettség 10 %.

37. §

A vízgazdálkodási terület „V” jelű övezete a közcélú nyílt csatornák medrét és parti sávját, valamint az állóvizek medrét és parti sávját foglalja magában.

38. §

(1) A „Vü” jelű övezet a vízgazdálkodási üdülőtömbök övezete. A már beépített telkek beépítettségét a tényleges állapotnak megfelelően kell tudomásul venni. A műszaki állapot romlása esetén – az életveszély megelőzése érdekében – kizárólag az épület - bővítés nélküli - felújítása engedélyezhető.

39.§

(1) A „Vk” jelű vízgazdálkodási közösségi övezeten belül kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi, szórakoztató, sport rendeltetésű épület helyezhető el, az alábbiak figyelembevételével és betartásával:

- a) a padozatszint legalább a mértékadó árvízszint (MÁSZ – 1003 cm), azaz 84,85 mBf szintnek megfelelő, vagy afeletti lehet. A padozatszint alatti terület beépítése nem engedélyezhető,
- b) az árhullámok levonulása érdekében az épületek kizárólag oszlopokon létesíthetők. A terepszinten építmény nem helyezhető el,
- c) a homlokzatmagasság a padozatszinttől számítva: max. 4,5 m lehet,
- d) a kerítés csak szétszerelhető, bármikor lebontható lehet,
- e) a telepítendő legkisebb zöldfelület: 50,0 %,
- f) a telekterület nagysága a kialakult, illetve min. 3.000 m² lehet,
- g) épület létesítéséhez a szennyvízcsatorna hálózat, illetve a befogadó kiépülése szükséges,
- h) a meglévő kocsányostölgy faállományt maradéktalan meg kell tartani.

40.§

- (1) A vízgazdálkodásról szóló jogszabály szerint a szakfeladatok ellátásához a következő szélességű parti sávot szabadon kell hagyni:
 - a Tisza partélétől 10,0 m,
 - egyéb vízfolyások mentén 6,0-6,0 m,
 - holtágak, továbbá tározók, belvív- és öntözőcsatornák partvonalától számítva mindkét oldalon 3,0-3,0 m.
- (2) Az árvízvédelmi töltésen, valamint 10 m-es védősávjain és tartozékain építési tilalom van érvényben. A hullámtéren meglévő nem vízgazdálkodási célt szolgáló létesítmények megközelítését a védősávon kívül kell megoldani.
- (3) A hullámtérben az árvízvédelmi töltés vízoldali 60 m-es korlátozási zónáján belül a természetes felszín alatt helyiségek és műtárgyak (pl. pince, mélygarázs, medence) kialakítása nem engedélyezhető. Kerítés csak mobil elemekből, a víz áramlását jelentősen nem akadályozó szerkezettel létesíthető.

Az adatszolgáltatás útján megkapott Nagyvízi Mederkezelési Terv szerint további probléma, hogy az épületek többsége 2006. - az eddigi legmagasabb árvízszint éve - előtt épült az 1970. évi MÁSZ-hoz igazodva. Ebből következően a lábakra állított épületek többsége nem felel meg a jelenlegi előírásoknak. (hatályos MÁSZ min. 0,6 m-rel meghaladja az 1970 évit).

Ahogy az új épületek, a meglévők utólagos használatba vételének, bővítésének engedélyezéséhez is meg kellene felelnie a jelenleg érvényes MÁSZ-magasságnak (és a +1 m-es biztonsági többlet-magasságnak), ami meghaladja az összes korábban előírt mértékadó szintet. A régebbi épületek szabályossá tétele a lábak megemelését, azaz gyakorlatilag teljes újjáépítést jelentene.

Az ebben szereplő javaslat a vizsgálat alapján, hogy a HESZ 35.§-át a NMT-hez kell igazítani (lehetőség szerint új üdülők építését is engedélyezve).

Javasolt módosítások:

A HESZ 38. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul és egészül ki az a)-g) alpontokkal:

38. §

- (1) A „Vü” jelű övezet a vízgazdálkodási üdülőtömbök övezete. A már beépített telkek beépítettségét a tényleges állapotnak megfelelően kell tudomásul venni. Az övezeten belül üdülő rendeltetésű épület helyezhető el, az alábbiak figyelembevételével és betartásával:
 - a) a padozatszint legalább a mértékadó árvízszint (MÁSZ – 1103 cm), azaz 85,85 mBf szintnek megfelelő, vagy afeletti lehet. A padozatszint alatti terület beépítése nem engedélyezhető,
 - b) az árhullámok levonulása érdekében az épületek kizárólag oszlopokon létesíthetők. A terepszinten építmény nem helyezhető el,
 - c) a homlokzatmagasság a padozatszinttől számítva: max. 4,5 m lehet,
 - d) a kerítés csak szétszerelhető, bármikor lebontható lehet,
 - d) a telepítendő legkisebb zöldfelület: 50,0 %,
 - e) a telekterület nagysága a kialakult, illetve min. 800 m² lehet,

f) épület létesítéséhez szennyvízcsatorna hálózat és befogadó kiépülése, illetve addig házi szennyvíztisztító rendszer kiépítése és működtetése szükséges. A csatornahálózat kiépítését követően az arra való rácsatlakozás kötelező.

Az egyedi szennyvíztisztító berendezések engedélyezéséhez szaktervező által készített tervdokumentáció szükséges. A tervdokumentációhoz talajmechanikai szakvéleményt kell mellékelni, melyben igazolni kell, hogy a kiválasztott kisberendezés az adott területen meglévő talajvíz viszonyok mellett üzemeltethető.

Az egyedi szennyvízkezelést saját telken belül, ÉME vagy CE engedéllyel rendelkező kisberendezés alkalmazásával kell megoldani, mely esetén biztosított egy esetleges árvíz esetén a visszafolyás, keveredés megakadályozása.

g) a meglévő kocsányostölgy faállományt maradéktalan meg kell tartani.

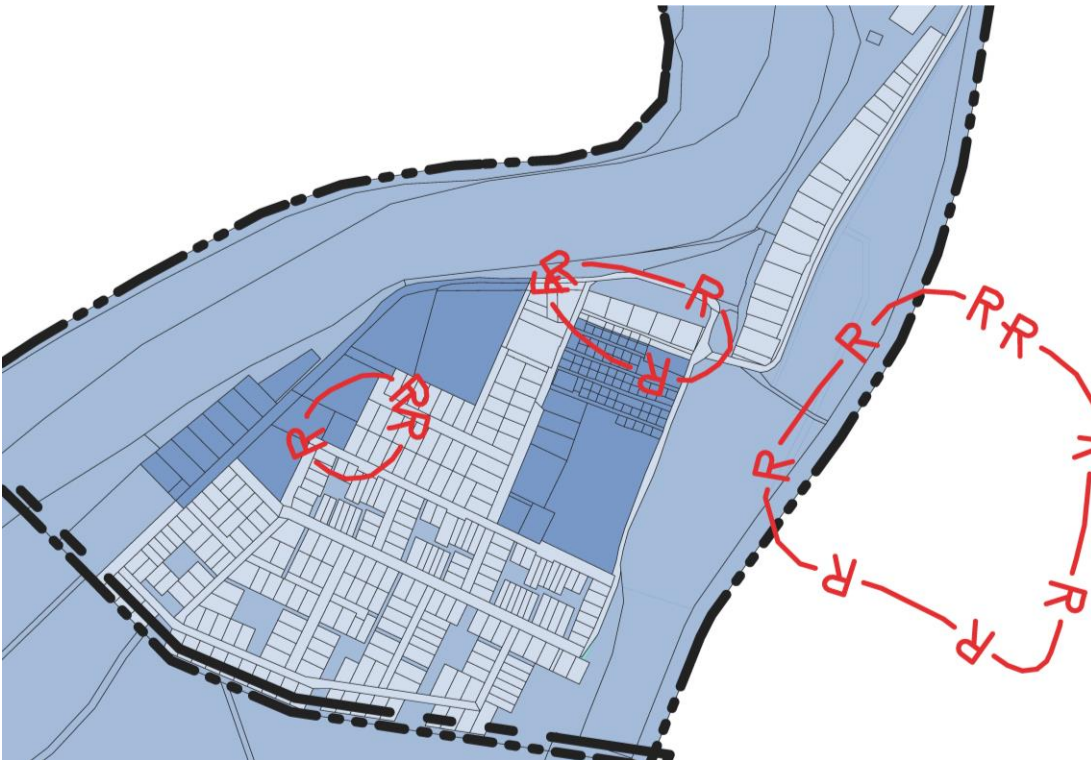
A HÉSZ 39.§ (1) bekezdés g) pontja az alábbiak szerint módosul:

g) épület létesítéséhez szennyvízcsatorna hálózat és befogadó kiépülése, illetve addig házi szennyvíztisztító rendszer kiépítése és működtetése szükséges. A csatornahálózat kiépítését követően az arra való rácsatlakozás kötelező.

Az egyedi szennyvíztisztító berendezések engedélyezéséhez szaktervező által készített tervdokumentáció szükséges. A tervdokumentációhoz talajmechanikai szakvéleményt kell mellékelni, melyben igazolni kell, hogy a kiválasztott kisberendezés az adott területen meglévő talajvíz viszonyok mellett üzemeltethető.

Az egyedi szennyvízkezelést saját telken belül, ÉME vagy CE engedéllyel rendelkező kisberendezés alkalmazásával kell megoldani, mely esetén biztosított egy esetleges árvíz esetén a visszafolyás, keveredés megakadályozása.

Településszerkezeti terv kivágata – 02. részterület:



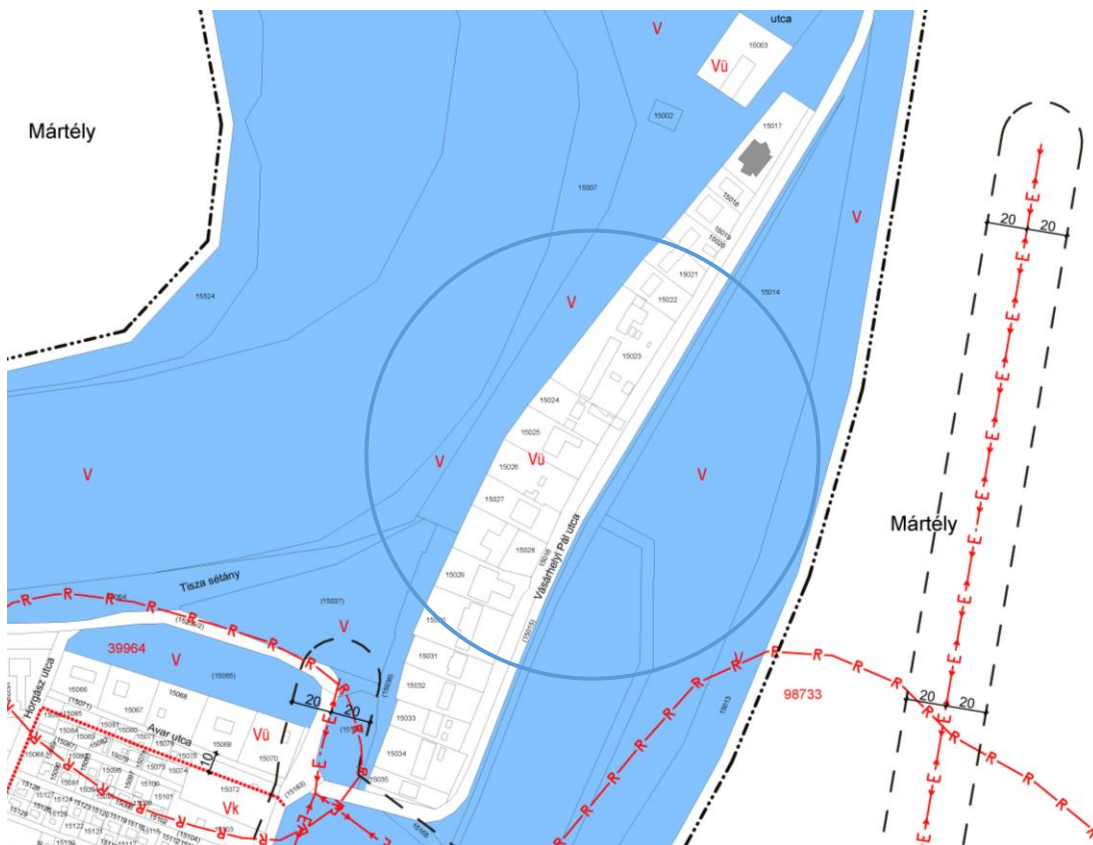
A szerkezeti terv változatlanul marad.

TSZT jelmagyarázat:

	Üdülőterület - vízgazdálkodási terület (Vü)		Közösségi vízgazdálkodási terület
	Általános vízgazdálkodási terület		Természetvédelmi terület

A fenti módosításoknak köszönhetően lehetőség nyílik házi szennyvíztisztító elhelyezése és használata mellett mind a vízgazdálkodási üdülőtömbök, mind a vízgazdálkodási közösségi övezeten belül új épületek elhelyezésére, valamint a régiek szabályossá tételére (a szükséges padozatszint elérésével), a terület rendezésére.

Helyi építési szabályzat tervlap kivágata – 02. részterület:



A szabályzási terv változatlanul marad, csupán az építési szabályzat szöveges része kerül módosításra.

A VIZITERV Consult Kft., mint megrendelő és a T.T.T. Városépítő Bt. által készített „A Tisza Folyó nagyvízi medrének kezelése Csongrád-Déli Országhatár közötti szakasz területén - 11.NMT.01. Nagyvízi Mederkezelési Terv” (a továbbiakban: NMT) dokumentáció alapján:

Az árterületen kialakuló beépítések kialakulásáról általánosságban:

„A Tisza nagyvízi medrében található beépített területek létrejöttének három alapvető oka volt: a folyó közlekedési - gazdasági funkciója a magasabban fekvő területek mezőgazdasági hasznosítása, a 20. században pedig megjelentek a szabadidős tevékenységek az arra alkalmas folyószakaszokon. A kikötők és az átkelő helyek - révek - környékén vendéglátók telepedtek le (Bódi Csárda Szentesen, Rév Csárda Mindszenten, stb.), hajójavító és vízügyi karbantartó -szolgáltató telepek

jöttek létre (Szeged-Tápé, télidikötő). Az ezekhez kapcsolódó építmények az árvizek levonulását számottevően nem akadályozzák.

A nagyvízi mederben levő, csak ritkán elöntött magaslatok mezőgazdasági hasznosítása a Tisza szabályozása előtt és utána is a 20. század második feléig általános volt. Épületek a településekhez közel fekvő magaslatokon kialakult kertekben jelentek meg az 1950-es évektől (Szentés - Nagysziget, Mindszent - Horgolat, Hódmezővásárhely - Körtevényes). Ezeken a területeken csak kisebb szerszámtárolók, pihenők épültek, ezek az árvizek levonulását csak kisebb mértékben akadályozzák.

A folyó menti strandok megjelenésével először csak közösségi létesítmények épültek - öltöző, WC, vendéglátás - a múlt század hatvanas-hetvenes éveitől azonban egyre növekvő igény jelentkezett hétvégi házak, üdülők építésére különösen a nagyobb települések közelében. A kedveltebb helyeken - Csongrád-Köröstorok, Mártély, Szeged-Tömörkény (Sárga) - vállalatok is építettek 30-50 fő elhelyezésére is alkalmas üdülőket.

Az épületek elhelyezésére, a területek beépítésére az első akciók után készültek részletes rendezési tervek. A Csongrádi üdülőterület ÉNy-i vége, Mártélyon a (2004-ben elbontott) "Druzsba", Szegeden a "Sárga", Tápén a "Tiszavirág" telekosztási vázlatok alapján kezdett beépülni, rendezési tervek csak később készültek." (NMT 39. oldal)

Kialakult előírások:

„Az üdülőterületeken hasznosított hullámtéri beépítéseket Szentés kivételével az összes szabályozási terv beépített, illetve beépítésre szánt területként jelöli.

Az épületek döntő többsége lábakra épített, kivételt képeznek a közösségi létesítmények, a legrégebbi üdülők (Szeged-Sárga) vagy a magaslatokra építettek (Mártély - öregtöltés, Szeged Folyamos telep). Az épületek többsége 2006. - az eddigi legmagasabb árvízszint éve - előtt épült az 1970. évi MÁSZ-hoz igazodva. Ebből következően a lábakra épültek többsége sem felel meg a jelenlegi előírásoknak (hatályos MÁSZ min. 0,6 m-rel meghaladja az 1970 évit).” (40. oldal)

A vizsgált folyószakasz a Hódmezővásárhely - Mártély holtág üdülőterület (207.00 - 208.00 fkm).

„Hódmezővásárhely "Mártély üdülőterület" Szabályozási terve és helyi építési szabályzata az üdülőterület hatályos szabályozási tervét 63/2004. (11.30.) számú rendelettel fogadta el a Közgyűlés. A terv a hullámteret általános vízgazdálkodási övezetbe (VT) sorolja az üdülőterület beépített részeinek kivételével. Az üdülőterületen megkülönbözteti az üdülőtömbök övezetét (üVT) és a közösségi övezetet (kVT).

A HÉSZ 35.§-a szabályozza a vízgazdálkodási övezetet. Új épület építését csak a közösségi övezetben teszi lehetővé min. 84.85 mBf padlószinttel (jelenleg érvényes MÁSZ 30.210.050 fkm: 85.85 mBf). Az üdülőtömbök övezetében sem bővítést, sem új üdülő építését nem teszi lehetővé.”

Hódmezővásárhely - Mártély holtág üdülőterület bemutatása:

„Az üdülőterület holtág mentén, a fő árlevonulási vonaltól 1-1,5 km-re, a Tisza-szabályozás előtti töltésen és Mártély község egykori területén - az árterületből kiemelkedő magaslatokon és azok környékén - épült.

Első üteme a holt-tiszai strand mellett, a Tisza-szabályozás során a nagyvízi mederben maradt hajdani töltésszakaszon alakult ki. Ezek az épületek kivétel nélkül a terepszintre épültek az 1970-85 közötti időben. Funkcióik szerint vendéglátók, part-szakszervezeti-vállalati üdülők voltak. A fejlesztés erre az épületsorra merőlegesen folytatódott vállalati üdülőkkel majd ezek mögött kialakult egy zsúfolt horgász-üdülő telep ("Druzsba") 82 db telekkel, 57 db többségében barkácsolt, de lábakra állított épülettel. Az 1990-es évekre ez a telep az üdülőterület szégyenfoltjává vált, 2004-ben elbontották.

A további fejlesztés az 1980-90-es években részletes rendezési terv alapján folytatódott. Az üdülőterület összességében rendezett, gondozott. Az épületek 92%-a lábakon áll, de 51,3%-a a földszinten 1/3-nál nagyobb mértékben beépített.” (NMT 45-46. oldal)

Nagyvízi meder minden zónájára érvényesítendő építési előírások:

- „1. Nagyvízi meder területen az mindenkor hatályos vízgazdálkodási, különösen az árvízvédelmi jogszabályok és a mederkezelési terv előírásai az irányadók.
2. Az árvízvédelmi töltés és a lábától mért 10 m-es védősáv nem közterület és nem közút. Az árvízvédelmi fenntartási, üzemeltetési és védekezési feladatok ellátását biztosítja, ezért építési telkek megközelítésére (a vízügyi szakfeladatokat ellátó telkek kivételével) nem vehető figyelembe.
3. A hullámtér megközelítése a töltéshez csatlakozó utak folytatásában, keresztező rámpákon történhet.
4. Árvíz esetén a hullámtéri építmények megközelítésére nincs mód, ezért nem lehet bejelentkezni tartózkodásra, lakcímre.
5. A nagyvízi meder területét érintő *településrendezési eszköz* készítése és módosítása során a partvonal, valamint a terepmagasság részletes geodéziai bemérése szükséges.
6. Állami vagy önkormányzati tulajdonban levő telken a *közösségi célú* építmény létesítése, bővítése egyedi vízügyi elbírálás szerint történhet, belterületi fekvésű telken új épület létesítését a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 8. mellékletében foglalt tartalommal elkészített tervvel kell alátámasztani. Az építészeti megformálás és anyaghasználat egységessége érdekében a legjobb építészeti-műszaki megoldásra-, és a tervező kiválasztására az építési engedélyezést és tervezést megelőzően építészeti tervpályázatot kell lebonyolítani.
7. A *helyi építési szabályzatban* az épület magasságát a járófödém alsó magasságától, mint alapszinttől kell előírni. Az alapszintet az Nvr. 5. § (3) b) pontban foglalt magasságban (a mértékadó árvízszint és az eddig előfordult legmagasabb árvízszint közül a magasabb, további 1 méteres biztonsági mérték érvényesítésével) kell megállapítani.
8. A *nem közösségi üdülő- vagy pihenőépület* egy használati szintet tartalmazhat. A tartószerkezetet és a használati szintre felvezető lépcsőt úgy kell kialakítani, hogy az árvízlefollyási irányban csak minimálisan szükséges akadályt képezzen.
9. Kerítés csak mobil elemekből létesíthető önkormányzati vagy állami tulajdonú területen.
10. Az árvíz elvonulását akadályozó, valamint az árvíz utáni pangó víz kialakulását okozó építmény, műtárgy (pl. terepszinten elhelyezett építmény, kerítés, medence) csak szezonális jelleggel, árvízi minősített időszakon kívül helyezhető el, az előírásnak nem megfelelő meglévő állapot megszüntetendő.
11. Építmények, burkolatok anyaghasználata - amennyiben a funkció megengedi természetes, környezetbarát és bontható legyen.” (NMT 54. oldal)

Beépített területekre vonatkozó előírások:

„A korábban hatályos építésjogi szabályok alapján *Létrejöttek a jelenleg hatályos településrendezési és építési követelményektől eltérő használatok*, jellemzően a belterületi, vagy belterülethez közeli folyószakaszon, így üdülőterületek, *üzemi* területek, és közcélú létesítmények elhelyezésére szolgáló *különleges* területek.

A "vízgazdálkodási terület"-től eltérő, meglévő használati módok kezelésére, szabályaira kevés előírás tér ki. A Nagyvízi Mederkezelési Tervnek (NMT) éppen ez az egyik feladata, hogy a nagyvízi meder alaprendeltetése (azaz a vízgazdálkodási tevékenység) mellett kialakult egyéb

használatokat kezelje, a meglévő, lefolyást akadályozó *tereptárgyak* fenntarthatóságát, alakítását mederkezelési szempontból értékelje és befolyásolja.

"tereptárgy: a terepből kiemelkedő mesterséges létesítmény (így például: építmény, keresztöltés, tuskódeponia, a hullámteren a banyaművelés során keletkezett meddőhányó) (Nvr.) "

Az *építmény* a műtárgy és az épület gyűjtőfogalma. A nagyvízi mederben levő építmények egy része *műtárgy* (pl. út, híd, torony, távközlés, műsorszórás műszaki létesítményei, gaz-, folyadék-, ömlesztett anyag tárolására szolgáló és nyomvonalas műszaki alkotások), más része épületnek minősül. A műtárgyak elhelyezésére szinte minden esetben szabályos engedélyezési eljárás keretében és engedélyezett tervek alapján került sor, amelyek vízügyi szakhatósági, vagy kezelői hozzájárulást is kaptak. Ezek egyedileg kezelt és többnyire állami, vagy közműellátó szervezetek és települések által kért építések voltak.

Az *épületek* tekintetében hasonlóan rendezett módon és egyedileg valósultak meg a vízügyi üzemi jellegű létesítmények (pl. folyamoss telep), vagy a települési ellátást biztosító épületek (pl. szabadstrand, kemping szociális épületek) és a néhány halászcserda, szemben az üdülőépületekkel, melyek típusos használatként és csoportosan létesültek és többnyire magántulajdonban vannak. Jó részük rendelkezett a szükséges engedélyekkel és vízügyi hozzájárulással, de sok olyan is akad, amelyik nem legális. A legális épületek is két csoportba oszthatók, egy részükre kértek és kaptak használatbavételi engedélyt, más részükre nem (utóbbiak ebből kifolyólag általában nem is szerepelnek az állami nyilvántartási térképen).

Mindezeket az eseteket kezelni szükséges az NMT előírásaiban.

Az Étv. szerint a *hiányos jogállású meglévő építmény* (pl. amely engedély nélkül épült, vagy nem az engedély szerint épült) akkor kaphat fennmaradási engedélyt, ha a jelenlegi előírások szerint engedélyezhető:

„48/A § „(1) Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg, az építésügyi hatóság arra az építető vagy a tulajdonos kérelme alapján fennmaradási engedélyt ad, ha

- a) egyebként az építési engedélyezéshez előírt, a 36. §-ban és az egyéb jogszabályban meghatározott műszaki is egyéb feltételek teljesülnek,
- b) az építmény, építményrész átalakítással, visszabontással vagy egyéb módon szabályossá tehető,
- c) azt a műemléki védett érték megőrzése megkívánja, vagy
- d) a szabálytalanság közérdeket nem sért, vagy az érdeksérelem a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható.

„36. § (1) " Építésügyi hatósági engedély törvényben, kormányrendeletben meghatározottak szerint akkor adható, ha a kérelem és mellékletei, valamint a kérelmezett tevékenység megfelel a jogszabályokban meghatározott szakszerűségi követelményeknek. "

Az a)-e) pontok szerinti fennmaradásra kevés eshetőség van. A *magánüdülők* közül ugyanis nagy valószínűséggel nincs olyan, amelyre a jelenlegi szabályok szerint építési engedély kiadható volna, hiszen egy új épületnek meg kellene felelnie a jelenleg érvényes MÁSZ-magasságnak (és a +1 m-es biztonsági többletmagasságnak), ami meghaladja az összes korábban előírt mértékadó szintet.

Az engedéllyel létesült építmények használati szintje legtöbbször az 1970. évi LNV. közelében épült. A szabályossá tétel a lábak megemelését, azaz gyakorlatilag teljesen újjáépítést jelentene.

Műemléki védettség esete sem áll fenn az NMT területén.

Ennek a helyzetnek tudható be, hogy azok az üdülőtulajdonosok, akik ingatlanjuk eladása, vagy ingatlan-nyilvántartási feltüntetése miatt érdeklődnek az építési hatóságnál fennmaradási

engedélyezési lehetőségeikről, gyorsan *lemondanak bármilyen lépes megtételéről*, hiszen nincs reális esély az épület szabályossá tételére. Ha netán megemelhető volna is a födém szerkezet a szükséges szintre, még mindig fennállhat egy korlátozó, vagy kizáró tényező: a szennyvízelvezetés hiánya (pl. Szeged MJV Építési Szabályzata a szennyvízközmű kiépítettségét előfeltételként írja elő új épület létesítése során).” (NMT 56-57. oldal)

„A szabálytalan állapot fennállása legtöbbször 10 évnél régebbi a nagyvízi meder épületei esetében. Az építési hatóság tehát tudomásul veszi a szabálytalanságot. Ezzel kinyilvánítja azt a jogállapotot, ami jelenleg is ismert az üdülőtulajdonosok számára: a szabálytalan épület jogállása nem rendezhető. A karbantartási munkákon kívül nem tud ilyen helyzetben jelentősebb építést (engedélyköteles átalakítást, bővítést) végezni a tulajdonos, sem ingatlan-nyilvántartási feltüntetést szerezni.” (NMT 57. oldal)

„Az NMT érvényesítése során mindenkor szem előtt kell tartani, hogy a szabálytalan állapotok felszámolására a vízügyi jogszabályok feljogosítanak. Az **Nvr. 12. §-a** szabálytalan állapotok felszámolására, illetve annak kezdeményezésére a **védekezésért felelőst** hatalmazza fel:

"(1) A nagyvízi meder jogellenes használata, hasznosítása esetén a védekezésért felelős kezdeményezi a vízügyi hatóságnál a jogszerű állapot helyreállítására irányuló eljárás megindítását. Jogellenes használatnak, hasznosításnak min/hill különösen, ha a vízszállító képesség a használati korlátozások be nem tartása, illetve a vízszállító képesség figyelembevételével meghatározott művelési módtól eltérő használat miatt csökken.

(2) A vízügyi hatóság az (1) bekezdésben meghatározottak alapján kötelezi az ingatlan tulajdonosát, illetve egyéb jogcímen használóját a jogszabályoknak megfelelő állapot helyreállítására és folyamatos fenntartására, vagy megkeresi a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságot a szükséges intézkedések megtétele érdekében.

(3) Ha az érintett a (2) bekezdésben meghatározott hatóság határozatában foglalt kötelezésnek az ott előírt határidőn belül nem tesz eleget, a szükséges munkálatok elvégzéséről a hatóság a védekezésért felelős bevonásával gondoskodik. Az így elvégzett munkák költségeit az érintett köteles viselni.” (NMT 59. oldal)

03. Övezeti besorolás felülvizsgálata a Hód-Mezőgazda Zrt. telephelyén (Má-ból Mü-be):

A harmadik részterület Hódmezővásárhely külterületén, Kútvolgy (Csomorkány) településrészen található a 4418. számú főút mentén. Az érintett 0469/34, 0469/35 és 0469/36 helyrajzi számú ingatlan jelenleg is a Hód-Mezőgazda Zrt. telephelye, a juh ágazat egyik központja található itt. Az ingatlanok környezetében mezőgazdasági művelés alatt álló fölterületek, elszórtan tanyák, illetve egy felhagyott bányaterület található.

A kialakult használat ellentétben az érintett három ingatlan szerkezeti terven, valamint szabályozási terven szereplő övezeti besorolása jelenleg általános mezőgazdasági terület (Má), melynek rendezése vált szükségessé tekintettel a jelenlegi funkcióra, annak későbbi fejleszthetősége, korszerűsíthetősége érdekében.

A fentiek alapján az ingatlanok átsorolása tervezett beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területből (Má) - földhivatali nyilvántartásban szereplő minőségi osztályok lásd. köv. oldal - beépítésre szánt különleges terület, mezőgazdasági üzemi terület (Mü) besorolásúra. Az újonnan beépítésre szánt terület kijelölése okán a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében a szintén társasági tulajdonú 0568/4 helyrajzi számú 6,6709 hektáros terület vehető figyelembe, melynek egy része a szükséges mértékig védelmi erdőterületbe kerül átsorolásra.

Minőségi osztályok a földhivatali nyilvántartás alapján:

0469/34 hrsz. – kivett út (min. o.: 0) + legelő (min. o.: 4)

0469/35 hrsz. – kivett szarvasmarhatelep (0) + legelő (4,3) + fásított terület (3)

0469/36 hrsz. – kivett szarvasmarhatelep (0) + legelő (4,3)

0586/4 hrsz. – erdő (1) + szántó (2) + legelő (2)

Az újonnan beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán szükséges feltételek teljesítése az alábbiak szerint történik:

Módosítással érintett ingatlanok: 0469/34, 0469/35, 0469/36 hrsz.

Telekterület összesen: 62 640 m²

Csereingatlan: 0568/4 hrsz.

Csereingatlan területe: min. 15 660 m² (a módosított terület min. 25%-a)

Biológiai aktivitás érték mutatók:

ingatlanok hrsz.	terület (m ²)	terület (ha)	miből	BAÉ pont/ha	mi lesz	BAÉ pont/ha	BAÉ változás
0469/34-36	62640	6,264	Má	3,7	Mü	0,7	-18,792
0586/4	22641	1,566	Mü	0,7	Ev	9	+18,792

A biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása a módosítási tervanyagban a 27 részterületre átfogóan kerül biztosításra.

A módosítás során védett, illetve védendő építészeti épület, építmény, természeti érték, terület nem, azonban az 56580 azonosító számú régészeti lelőhely területe érintett.

A településrendezési eszközök módosítása során az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán mind a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT.) 12. § szerint biztosítandó 25%-os érték, mind pedig a biológiai aktivitás érték (BAÉ) szinten tartása biztosított lesz.

Területkimutatás:

0469/34 hrsz. – 1946 ha / 1.946 m²

0469/35 hrsz. – 3.6000 ha / 36.000 m²

0469/36 hrsz. – 2.4694 ha / 24.694 m²

összesen: **62.640 m²**

csereterület - 0586/4 hrsz. – **15660 m²** (=25%)

Ennek megfelelően a 0586/4 helyrajzi számú csereterület 22.641 m² alapterületű része mezőgazdasági üzemi besorolásból (Mü 0.4.4.4) védelmi erdőterületbe (Ev) kerül átsorolásra. Az eltérő övezeti besorolások lehatárolására övezeteket elválasztó határvonalak kerülnek feltüntetésre.

A 0469/34, 0469/35, 0469/36 helyrajziszámú ingatlanok esetén továbbá a szabályozási terven a javasolt övezeti kód a környezetnek megfelelően Mü 0.4.4.4., melynek jelentése:

Mü – mezőgazdasági üzemi terület (beépítésre szánt)

0 – beépítési mód: kialakult

4 – legkisebb kialakítható telekméret: 1.500 m²

4 – Legnagyobb beépítettség: 40 %

4 – Homlokzatmagasság: < 10,5 m

A módosított terület körül szintén övezeteket elválasztó határvonal kerül feltüntetésre.

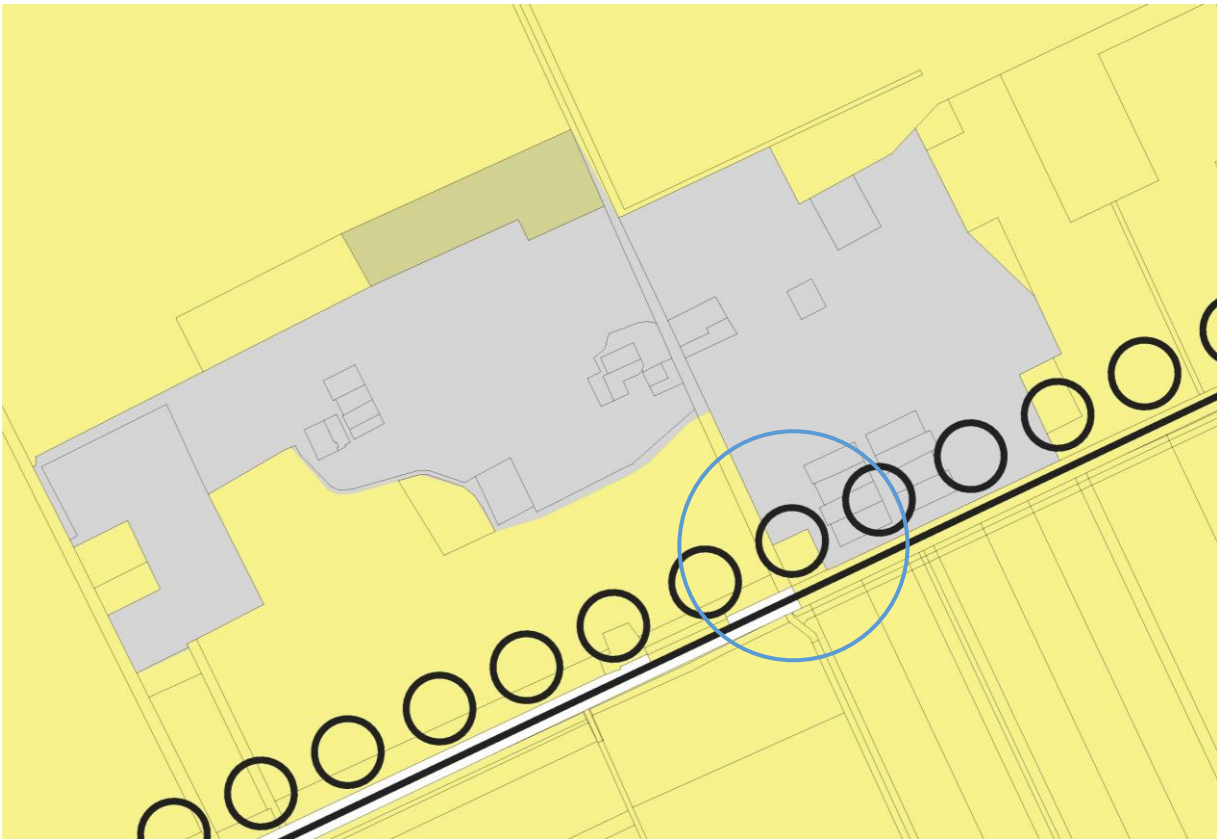
Településszerkezeti terv kivágata – 03. részterület – hatályos:



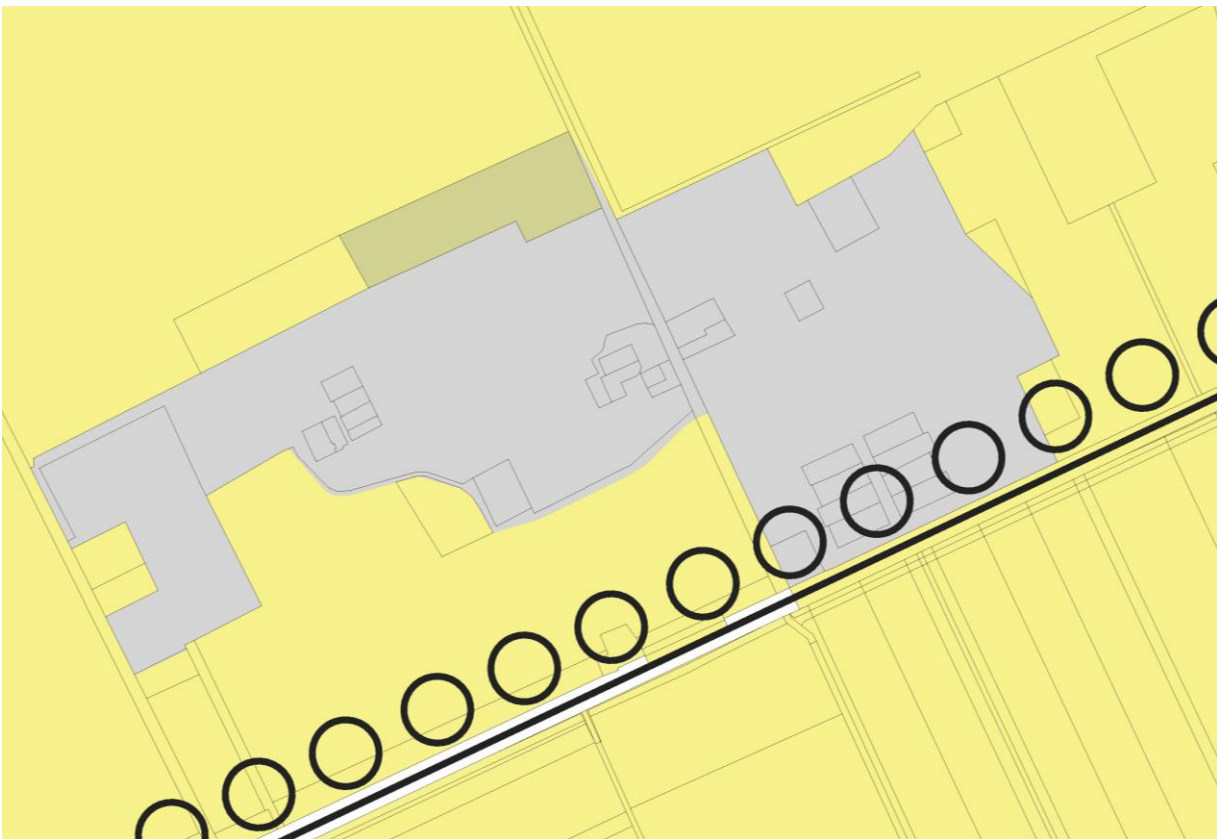
Településszerkezeti terv kivágata – 03. részterület – tervezett:



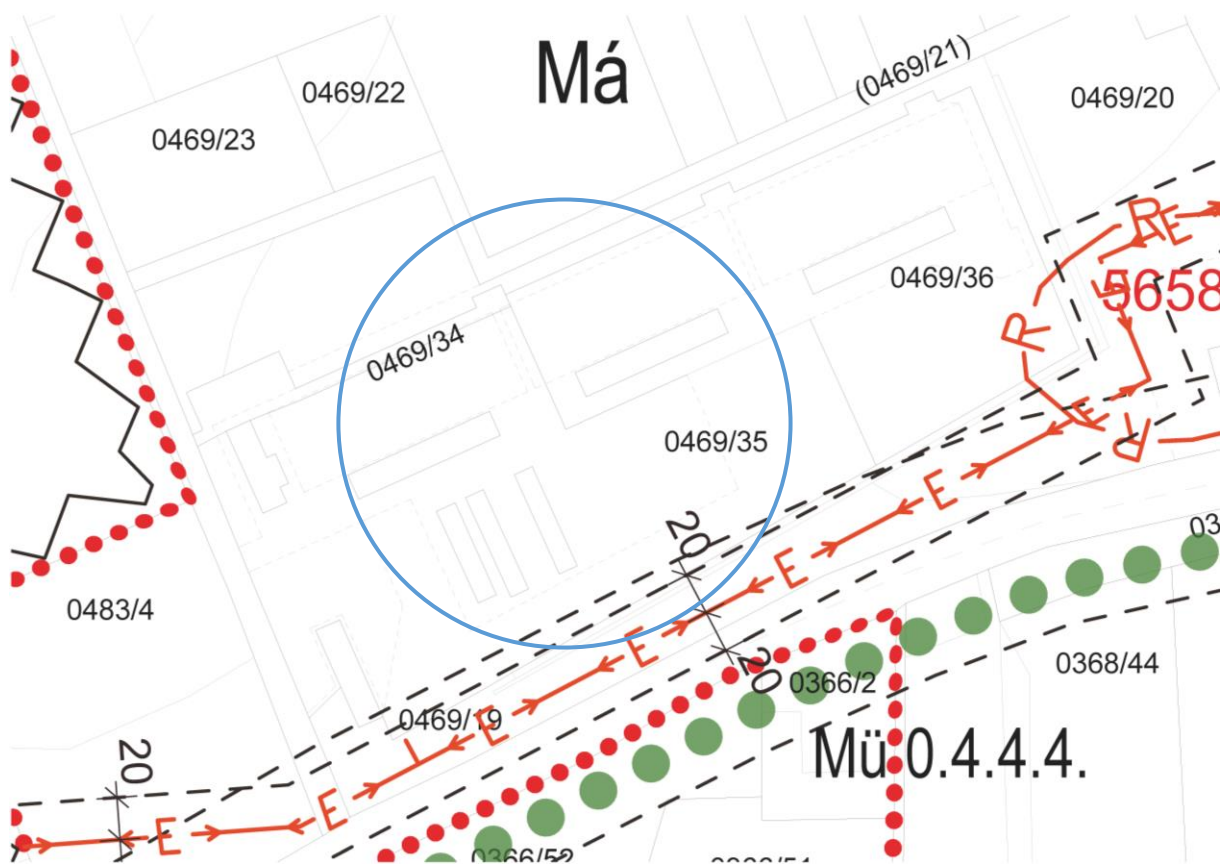
Településszerkezeti terv kivágata – 25. részterület – hatályos:



Településszerkezeti terv kivágata – 25. részterület – tervezett:



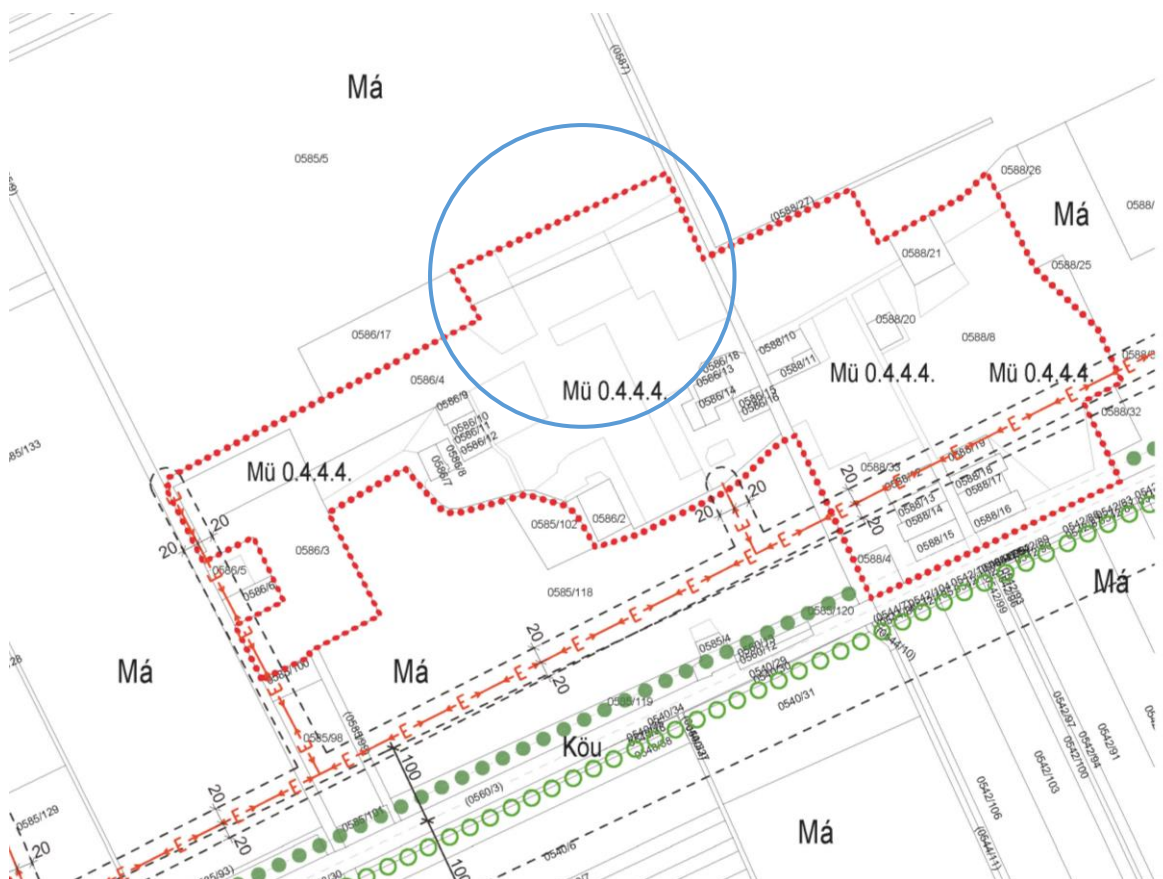
Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 03. részterület:



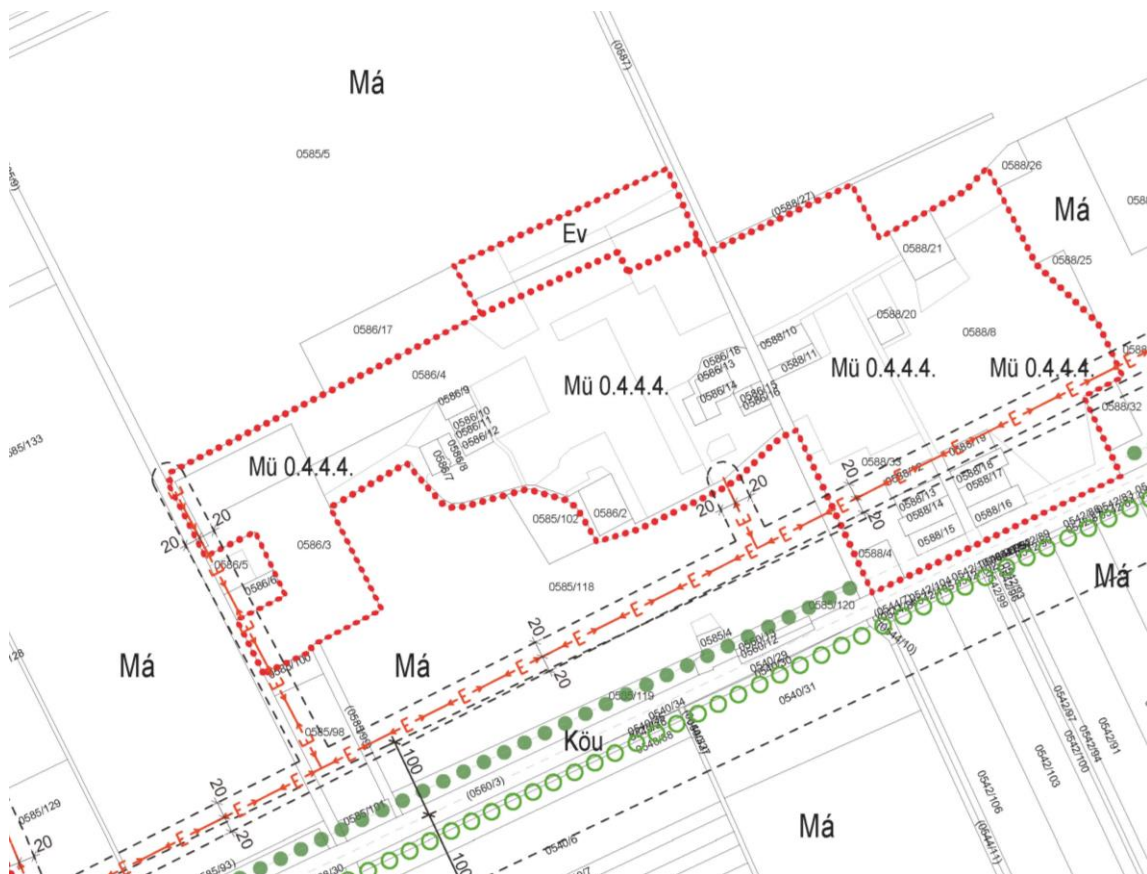
Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 03. részterület:



HÉSZ belterület – kivágat a módosítás előtt – 03. részterület csereterülete:



HÉSZ belterület – kivágat a módosítás után – 03. részterület csereterülete:



04. Övezeti besorolás felülvizsgálata a Kodály Zoltán utca végén (Sp-ből Lke-be) érintett ingatlanok: 509-706, 1532 hrsz.):

Az érintett negyedik részterület, Kása-erdő Hódmezővásárhely belterületén, a Királyszék utca tervezett nyugati irányú folytatása mentén, attól délre, a Parkerdőtől északra található terület, amely jelenleg kisebb-nagyobb, művelt és műveletlen zártkertekre felosztott, utakkal nem feltárt, elszórtan fás, cserjés terület.

Az érintett tömb a szerkezeti terven különleges beépítésre szánt terület, az építési szabályzatban korábban különleges nagykiterjedésű sportolási célú (beépítésre szánt különleges) terület (Sp) besorolást kapott.

Tekintettel a terület elhelyezkedésére, illetve hogy a város területén folyamatosan szükség van újonnan beépíthető családi házas területekre, felmerült a terület felülvizsgálata, átminősítése kisvárosias (Lk) lakóterületté a környezethez illeszkedően. A módosítás során a terület újrafelosztása javasolt, az új 12 méter szabályozási szélességű feltáró utak mentén irányadó telekhatárok feltüntetésével, nagyjából 800 m²-es ingatlanok kialakításával.

A szabályozási terven az érintett ingatlanok tervezett övezeti besorolása Lk 4.1.5.5., melynek jelentése:

Lk – kisvárosias lakóterület

4 – beépítési mód: zárt sorú

1 – legkisebb kialakítható telekméret: 400 m²

5 – Legnagyobb beépítettség: 50 %

Sarok telek esetében az előírt beépítettség további 10%-al, zárt sorú beépítési módú saroktelek esetében az előírt beépítettség további 20%-al növelhető az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) által előírt mértékig.

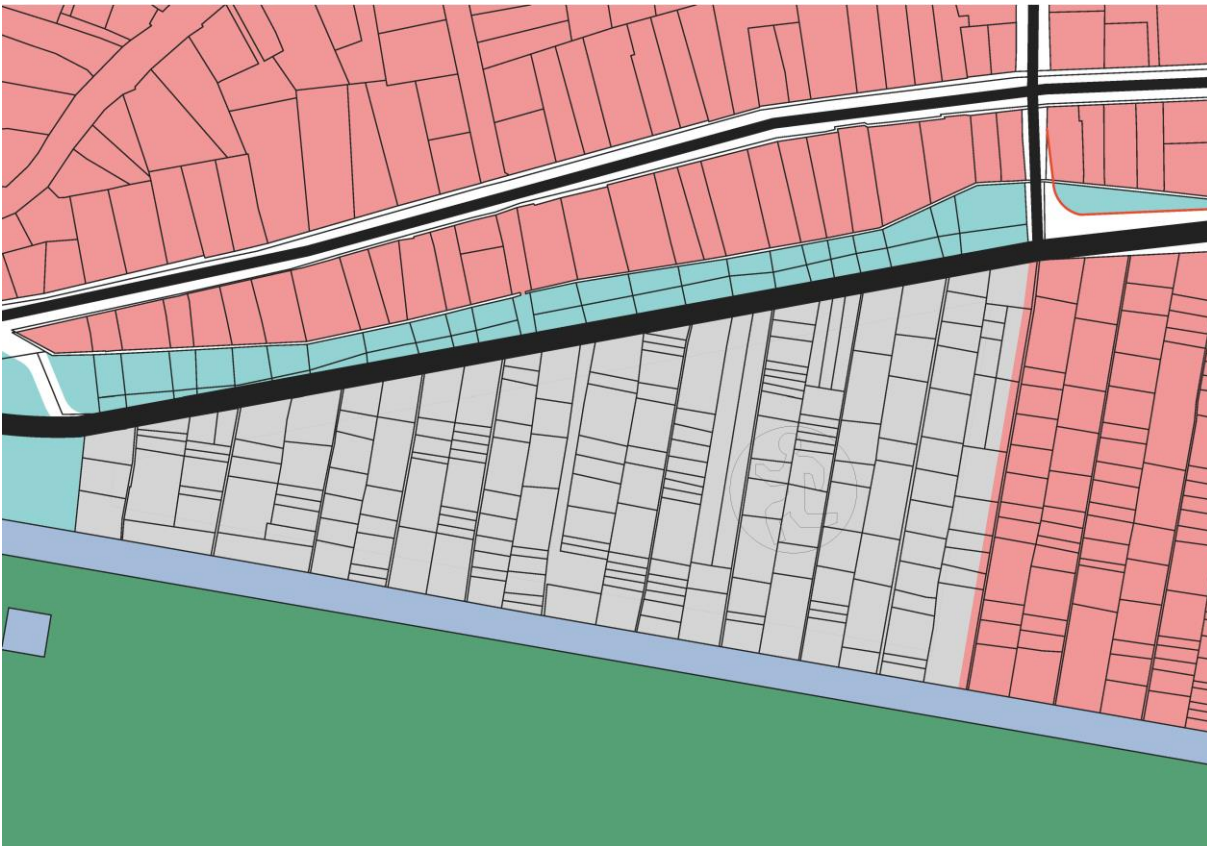
5 – Homlokzatmagasság: 6,0-10,5 m

A módosítás során védett, illetve védendő építészeti-, vagy természeti érték, terület, valamint régészeti terület nem érintett. Lehetőség szerint a meglévő értékes növényállományra, fákra tekintettel javasolt a beépítés meghatározása.

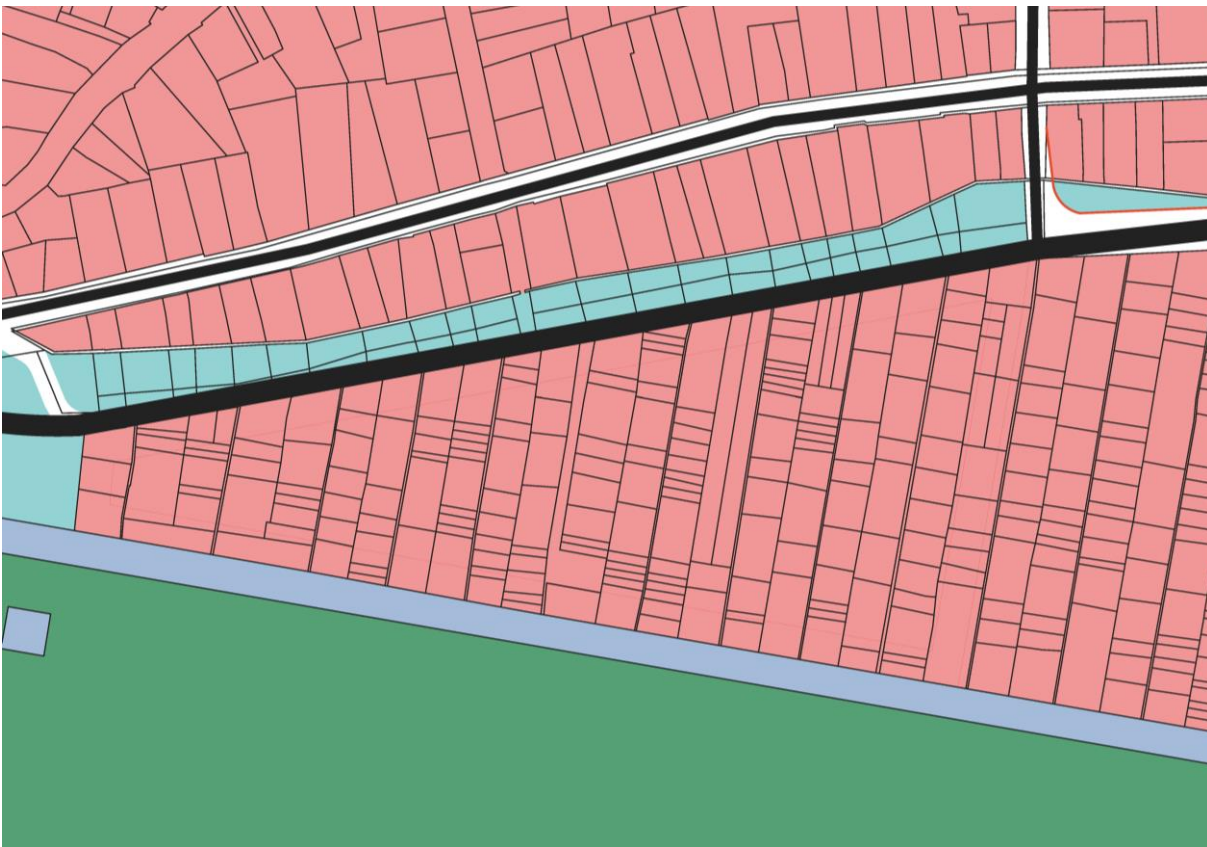
A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, átcsoportosításra, melynek okán biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása, illetve csereterület kijelölése nem válik szükségessé.

A fentiek mellett az érintett ingatlanokra (509-706, 1532 hrsz.) az önkormányzat számára elővásárlási jog bejegyzése nem válik szükségessé.

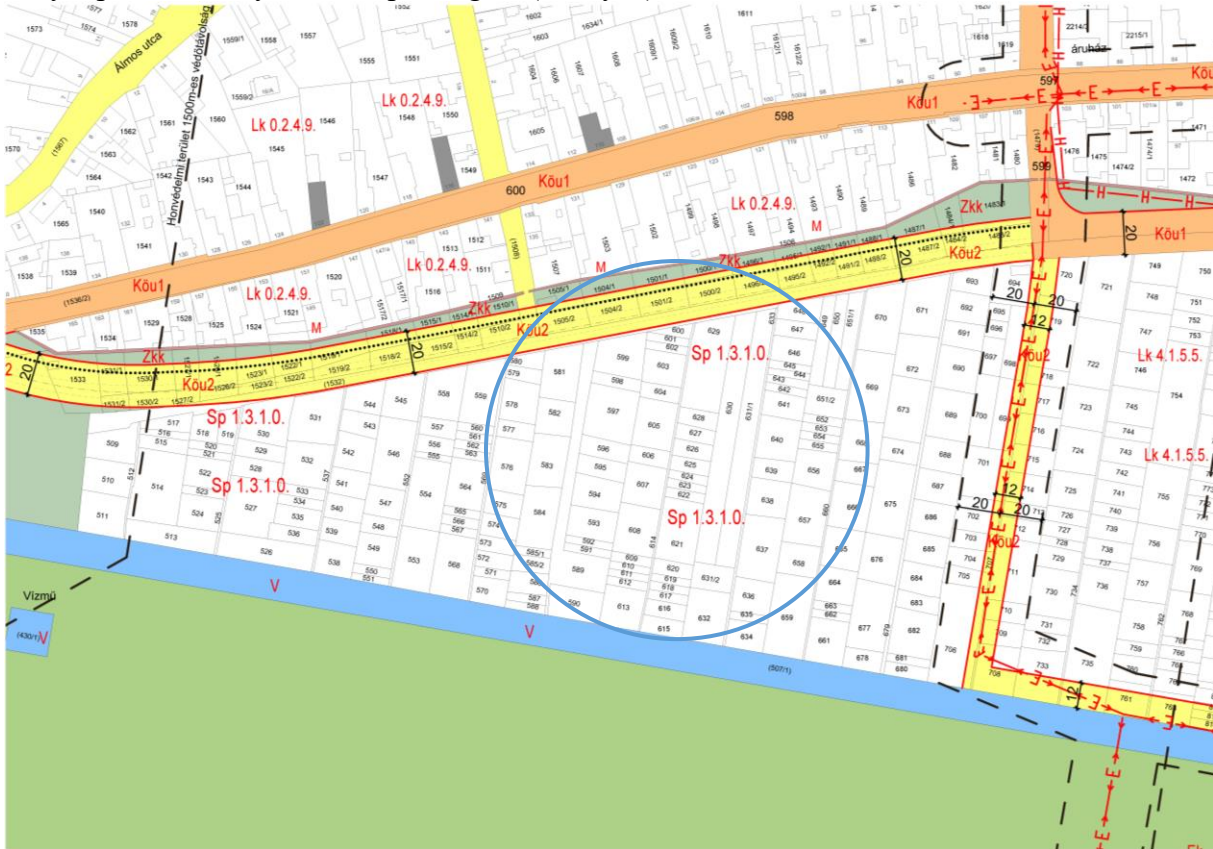
Településszerkezeti terv kivágata – 04. részterület – hatályos:



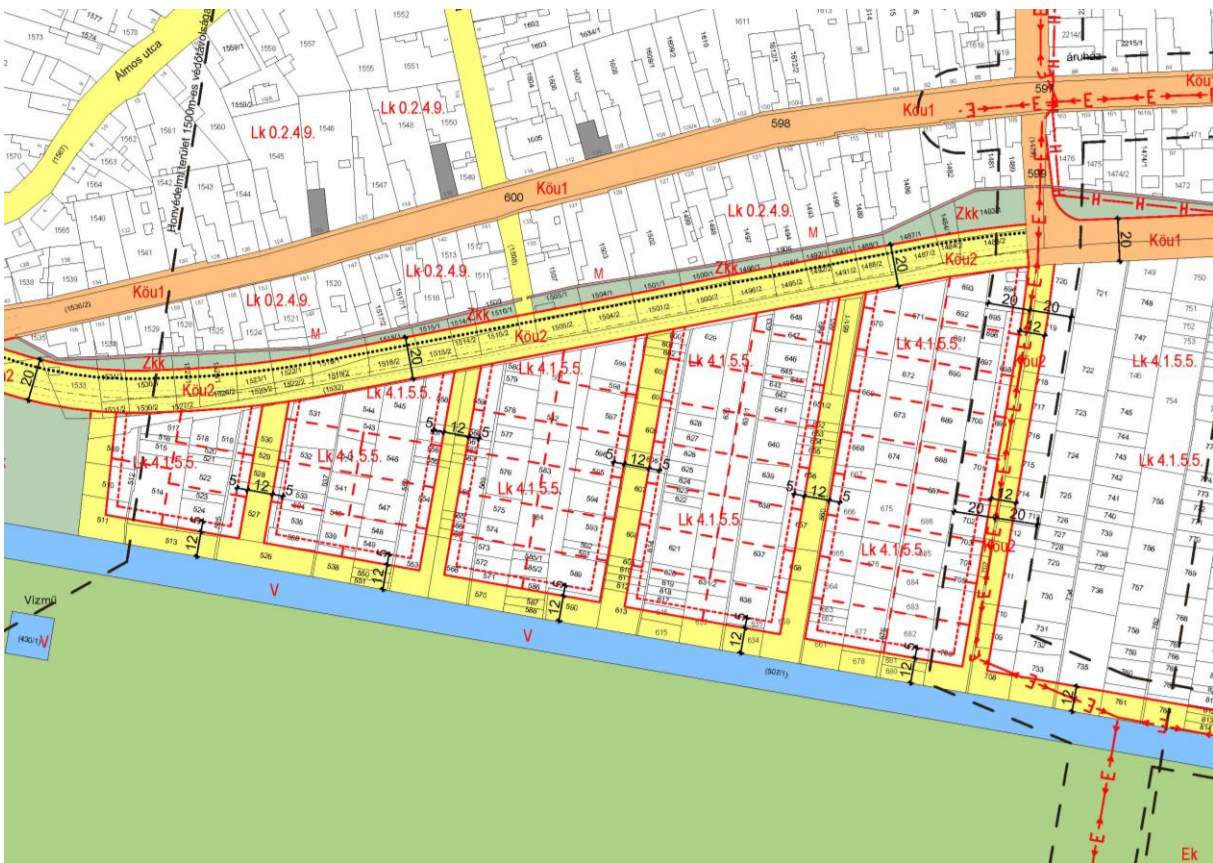
Településszerkezeti terv kivágata – 04. részterület – tervezett:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 04. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 04. részterület:



05. Beépítési feltételek (előkert, oldalkert) felülvizsgálata a Bartók Béla közben, érintett ingatlan: 476/1 hrsz.:

A Bartók Béla utca Hódmezővásárhely kertvárosi részén, a Török Sándor Strandfürdő és Gyarmati Dezső Sportuszoda, valamint a Szent József Kertvárosi Katolikus Általános Iskola szomszédságában található, jellemzően családi és társasházak találhatók itt.

Egy korábbi módosítás kapcsán, a kialakult beépítés rendezése és a későbbi esetleges bővítés érdekében szükségessé vált a 476/1 helyrajzi számú ingatlan építési helyének pontosítása előkert vonal feltüntetésével. Az érintett ingatlan jelenleg beépített, szerkezeti terv szerinti besorolása kertvárosias lakóterület, szabályozási terv szerinti övezeti besorolása pedig beépítésre szánt kertvárosias lakóterület (Lke), melyek módosítása nem tervezett, illeszkedik a kialakult környezethez.

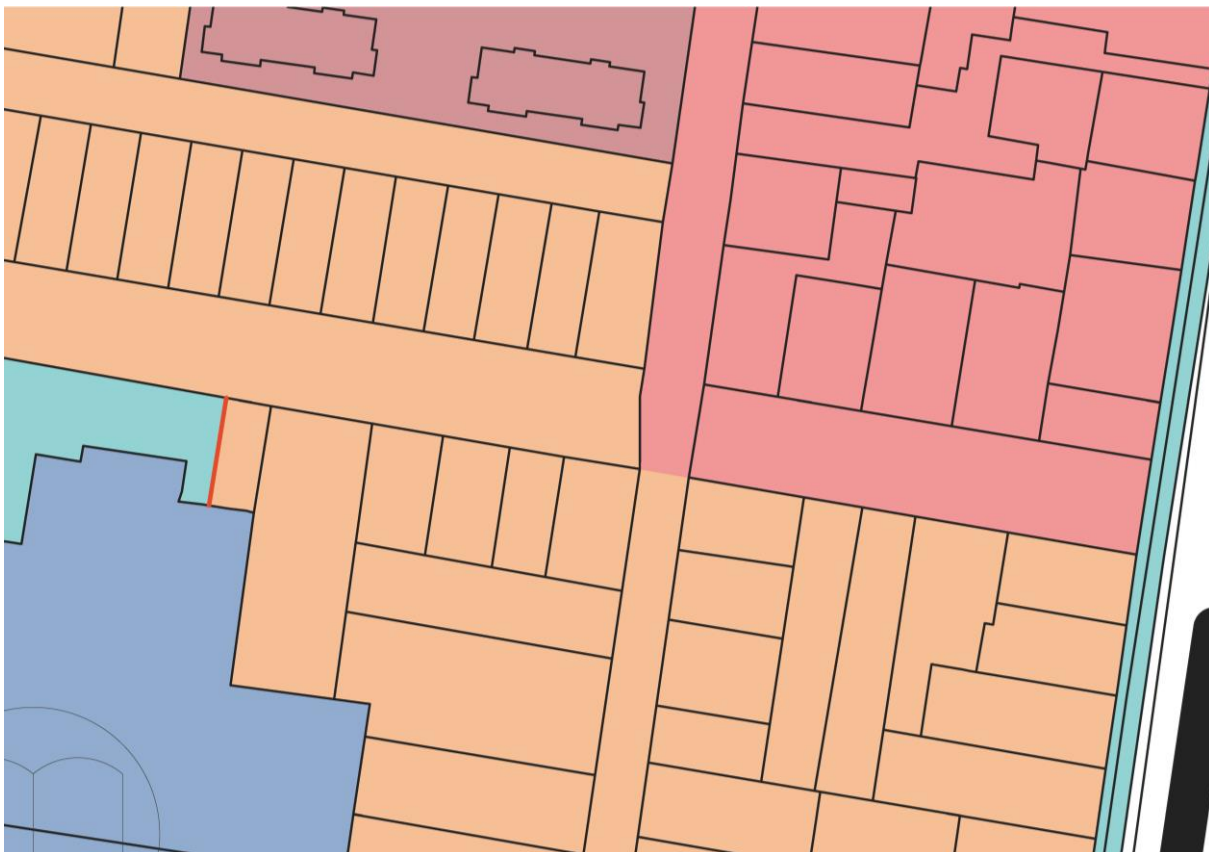
A módosítás során a szerkezeti terv változatlanul marad, a szabályozási terven az általános előírások pontosítása történik az előkert vonal feltüntetésével, így a korábbi módosítás során kijelölt 10 méteres szabályozási szélességű út mellett előkert hagyására nem lesz szükség. A terület módosítása egyebekben nem tervezett.

--- Előkerti építési vonal

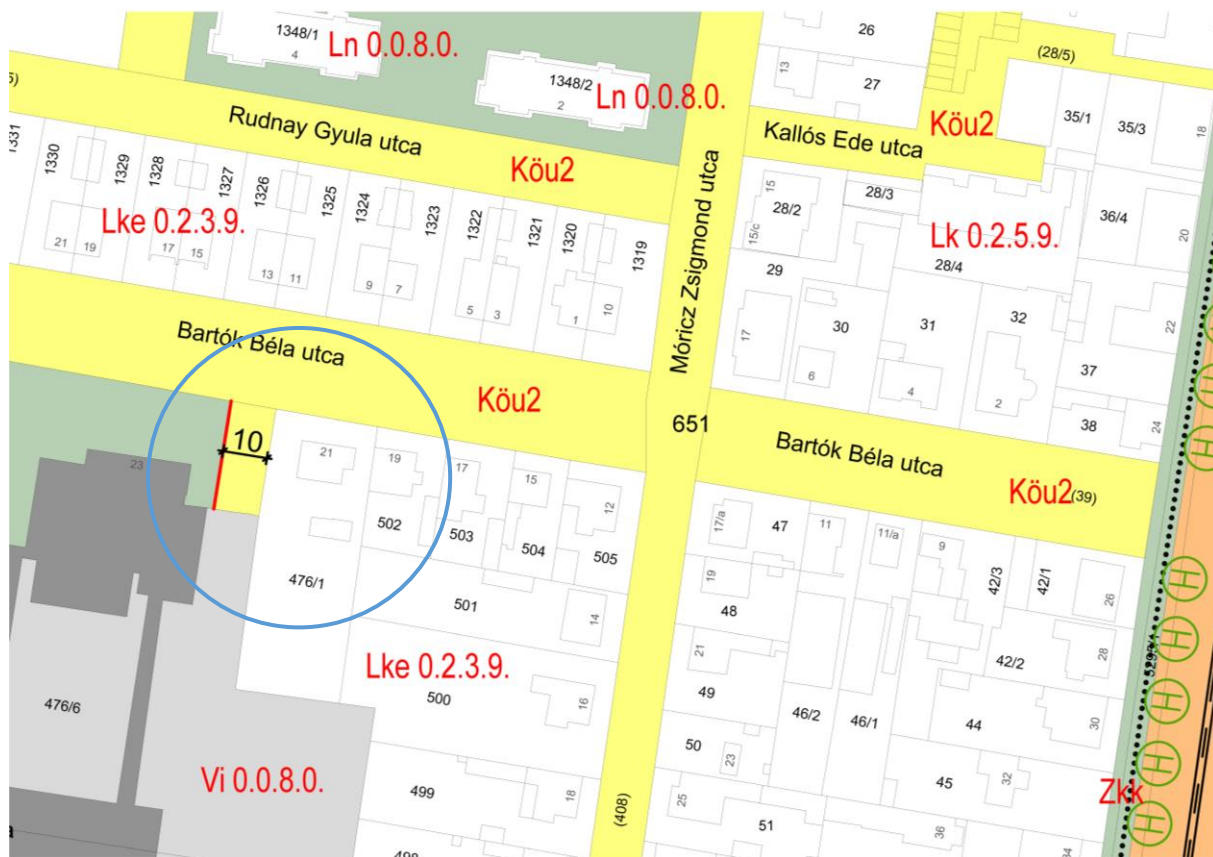
A módosítás során védett, illetve védendő építészeti, természeti érték, terület illetve régészeti terület nem érintett.

A módosítás során továbbá újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Településszerkezeti terv kivágata – 05. részterület – hatályos:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 05. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 05. részterület:



06. Övezeti besorolás felülvizsgálata meglévő telephelynél a Zrínyi utca végén (Kns-ből Gksz-be) - Bodrogi Ferenc kérelmére, érintett ingatlanok: 0896/6 hrsz.:

A hatodik részterület Hódmezővásárhely külterületén, a Pepere zártkertes városrész déli részén, a településről kivezető Zrínyi utca mentén található. A terület jelenleg is beépített, acélszerkezet gyártó csarnok működik itt, valamint mezőgazdasági művelés alatt álló kiskertek és erdősávok találhatóak a közelben.

Az érintett 0896/6 helyrajzi számú ingatlan szerkezeti-, illetve szabályozási terv szerinti övezeti besorolása különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kns). A HÉSZ szerint a „Kns” jelű, rekreációs célokat szolgáló sport-, strand- és szabadidőközpont területén a rendeltetésszerű használathoz szükséges kereskedelmi-, szolgáltatási-, szálláshely- és sportépítmények létesíthetők. Tekintettel a kialakult beépítésre, használatra a terület felülvizsgálata, módosítása javasolt beépítésre szánt általános gazdasági területre (Gá).

Módosítással érintett ingatlan: 0896/6 hrsz.

Telekterülete: 9457,5 m²

Csereingatlan: 3570/54 hrsz.

Csereingatlan területe: 54.999 m², melyből 9457,5 m² (a módosított terület min. 100%) lesz érintett

Biológiai aktivitás érték mutatók:

ingatlanok hrsz.	terület (m ²)	terület (ha)	miből	BAÉ pont/ha	mi lesz	BAÉ pont/ha	BAÉ változás
0896/6	9457,5	0,9457	Kns	6	Gksz	0,4	-5,296
csereterület 3570/54	9457,5	0,9457	Gá	0,4	Ev	9	+8,133
többlet:							+2,837

A biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása a 27 részterületre átfogóan is biztosításra kerül.

A településrendezési eszközök módosítása során mind a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § szerint biztosítandó 100%-os érték, mind pedig a biológiai aktivitás érték (BAÉ) szinten tartása biztosított lesz.

A szerkezeti terven az érintett ingatlanok módosítása tervezett tehát beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kns) besorolásból beépítésre szánt általános gazdasági területre (Gá). A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely során a biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása, illetve csereterület kijelölése válik szükségessé.

A szabályozási terven az besorolás módosítása mellett a területek körül „építési övezet, illetve övezet határa tömbön belül” jelölés feltüntetése válik szükségessé, mely korábban nem volt.

A módosítás során védett, illetve védendő építészeti, természeti érték, terület nem, azonban a közhiteles lelőhely nyilvántartásban szereplő 55396 nyilvántartási számú régészeti lelőhely területe érintett.

A szabályozási tervlap jelmagyarázata alapján:



M

Országos védettségű műemlék



Helyi jelentőségű védett érték és sorszáma

Az érintett ingatlanra javasolt kód a környezetnek megfelelően Gá 1.4.5.4., melynek jelentése:

Gá – általános gazdasági terület (beépítésre szánt)

1 – beépítési mód: szabadonálló

4 – legkisebb kialakítható telekméret: 1.500 m²

5 – Legnagyobb beépítettség: 50 %

Sarok telek esetében az előírt beépítettség további 10%-al, zárt sorú beépítési módú saroktelek esetében az előírt beépítettség további 20%-al növelhető az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) által előírt mértékig.

4 – Homlokzatmagasság: < 10,5 m

A csereterület övezeti besorolása a szerkezeti terven jelenleg beépítésre szánt különleges terület - sportterület, melynek egy rész beépítésre nem szánt védelmi erdőterület besorolást kap.

A szabályozási terven továbbá az érintett ingatlanrész körül övezeteket elválasztó határvonal kerül feltüntetésre. A tervezett módosítással a szomszédos lakóterület kiszolgálása továbbra is biztosítható, egy 160×51 négyzetméter alapterületű rész továbbra is biztosított marad a sport funkciójú létesítmények, gyakorló pályák kialakítására.

Fontos továbbá, hogy a telken belüli övezethatár beépített terület esetén kötelező telekhatár. Bármilyen építési tevékenység esetén ki kell alakítani a telket.

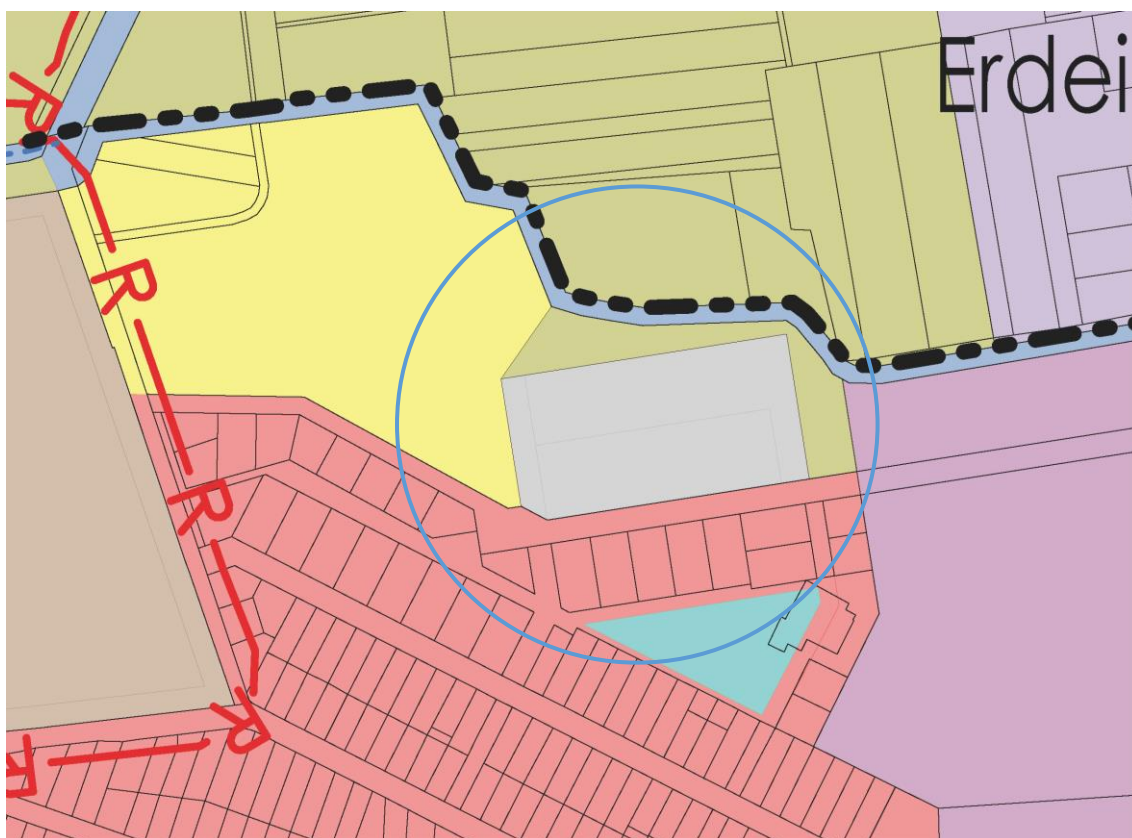
Településszerkezeti terv kivágata – 06. részterület – hatályos:



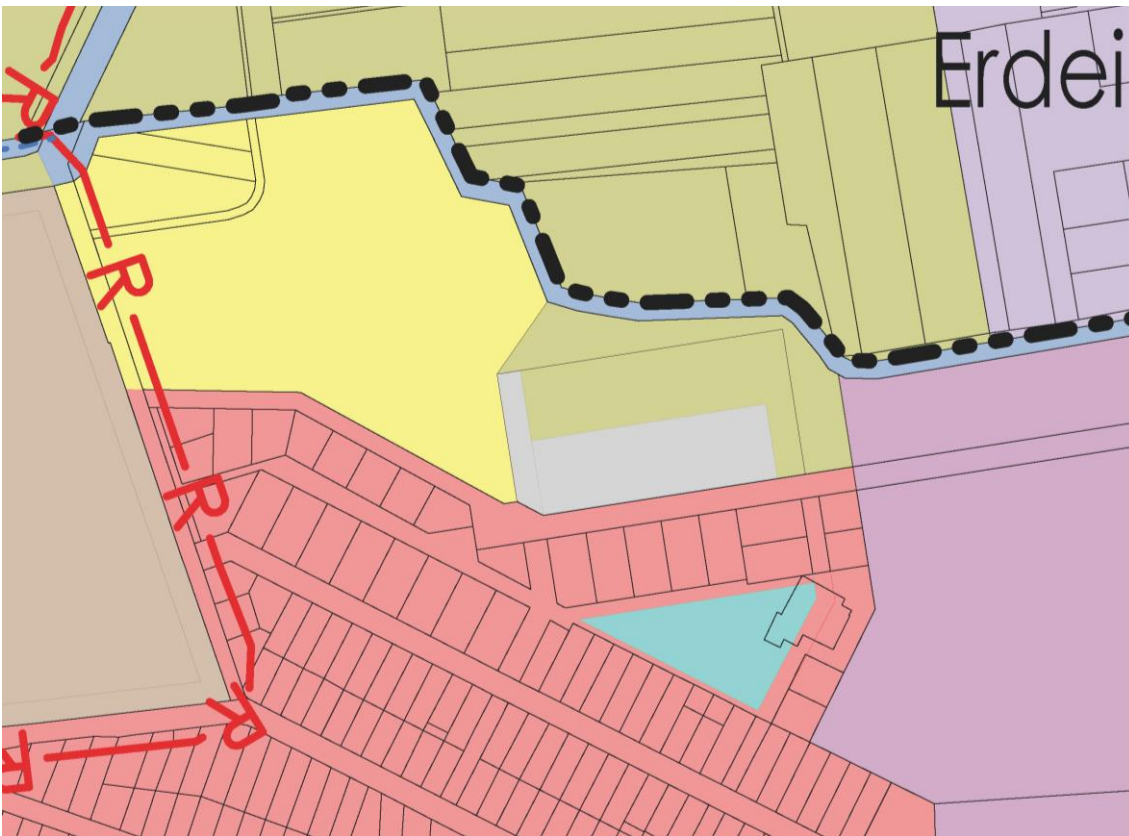
Településszerkezeti terv kivágata – 06. részterület – tervezett:



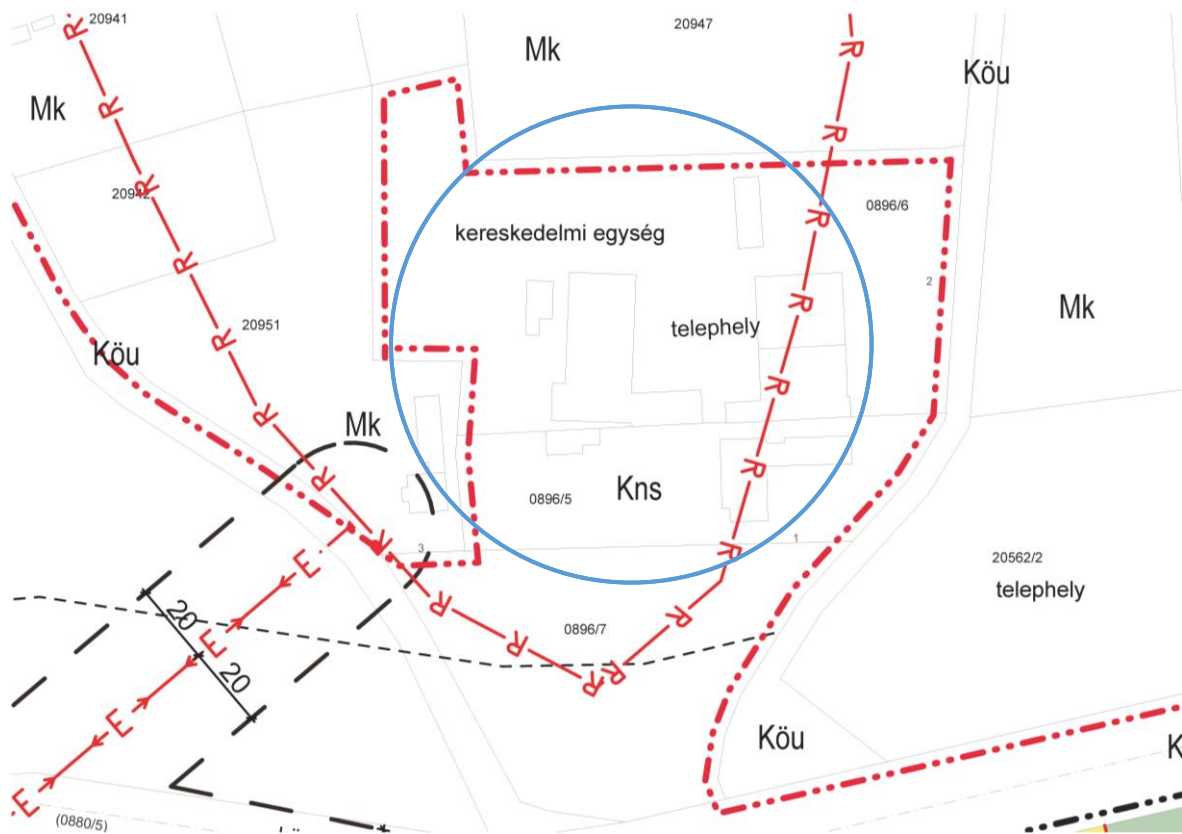
Településszerkezeti terv kivágata – 06. részterület, csereterület – hatályos:



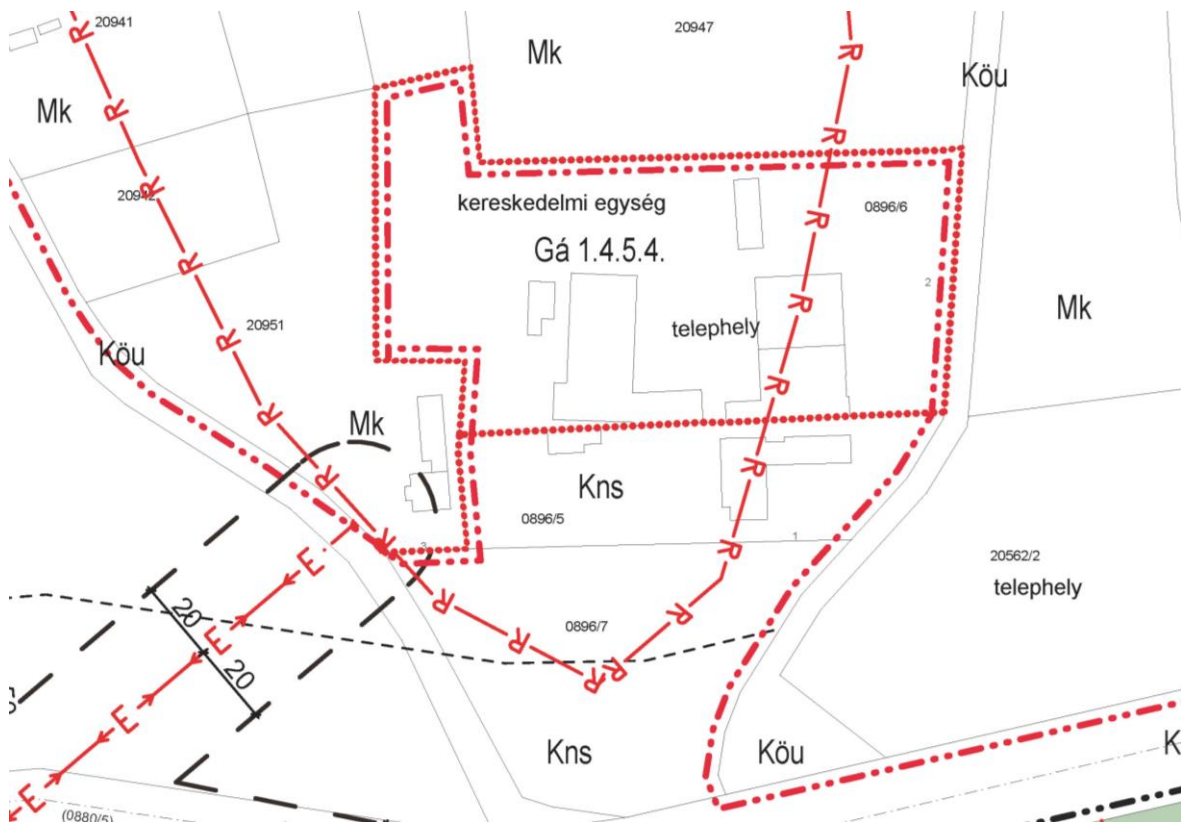
Településszerkezeti terv kivágata – 06. részterület, csereterület – tervezett:



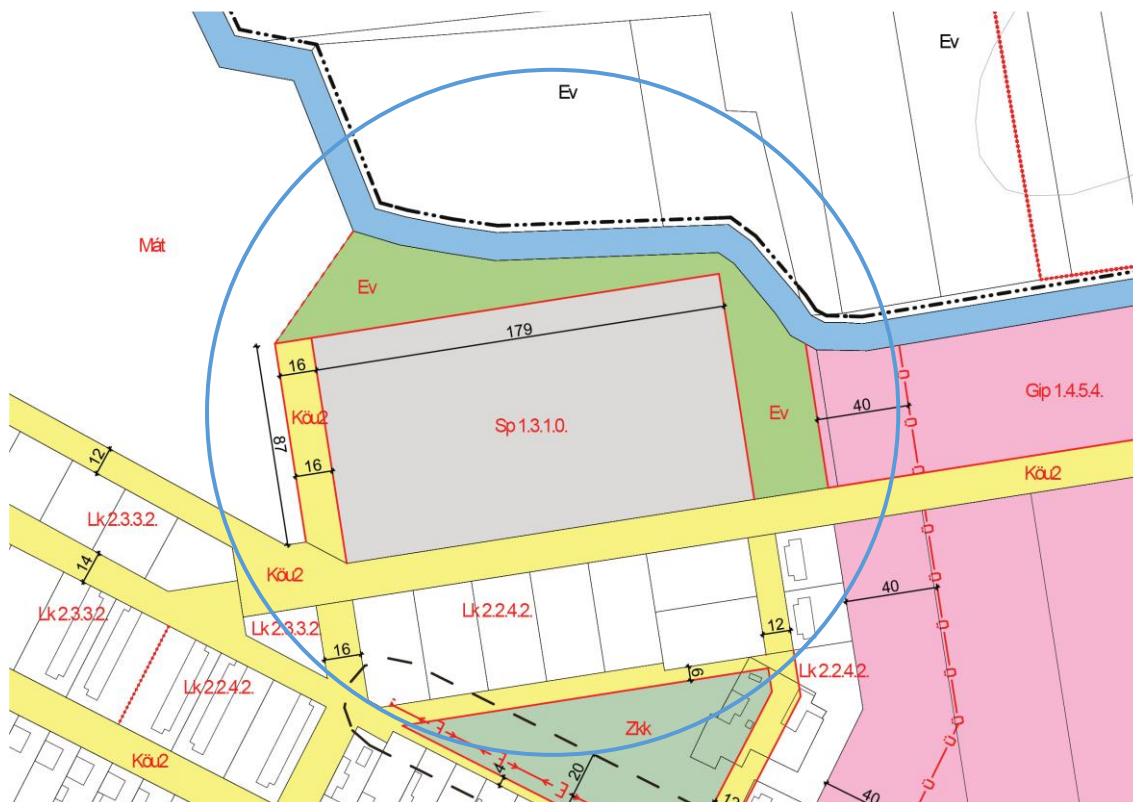
Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 06. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 06. részterület:



Csereterület bemutatása – hatályos:



Csereterület bemutatása – tervezett állapot:



07. Övezeti besorolás felülvizsgálata - Piros Presszó (Zkk- ból Vt-be) érintett ingatlan: 5611/1, 5611/3-5 hrsz., + garázsterület fejlesztés (5693/3, 5718, 5702-5704, 5706, 5712 hrsz.):

A következő részterület a belvárostól délre, a Hódtói Kossuth Zsuzsa pihenőpark mellett található. Az érintett 5611/1, 5611/3-5 helyrajzi számú ingatlanokon régóta vendéglátó egységek találhatóak, melyek kiszolgálják a szomszédos lakónegyedeket, megjelenésükkel illeszkednek a szolgáltató-, bevásárló funkciókhoz, a kialakult környezethez.

A terület a szerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat szerint beépítésre nem szánt zöldterület (Zkk) - közkert besorolású. Az országos előírások alapján a zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja, melynek egyik fajtája a közkert.

A fentiek alapján a kialakult beépítés, valós használat, valamint a településrendezési eszközökben szereplő előírások nincsenek összhangban, ezért ezek felülvizsgálata szükséges.

A módosítás során az érintett ingatlanok övezeti besorolásának módosítása tervezett a környezethez illeszkedően beépítésre szánt településközpont területre (Vt). A módosítás során védett, illetve védendő építészeti, természeti érték, terület illetve régészeti terület nem érintett.

A területre javasolt övezeti besorolás Vt 0.0.8.2., melynek jelentése:

Vt – településközpont terület

0 – beépítési mód: kialakult

0 – legkisebb kialakítható telekméret: kialakult, adottságoktól függő (de min. 300 m²)

8 – Legnagyobb beépítettség: 80 %

Sarok telek esetében az előírt beépítettség további 10%-al, zárt sorú beépítési módú saroktelek esetében az előírt beépítettség további 20%-al növelhető az Országos Településrendezési és

Építési Követelmények (OTÉK) által előírt mértékig.

2 – Homlokzatmagasság: < 6,5 m

7.1 Módosítással érintett ingatlanok: 5611/1, 5611/3-5 hrsz.

Telekterület összesen: 1138,5 m² (ennek a 125%-a = 1423 m²)

Csereingatlanok (a 7.1 és 7.2 területre együttesen): 13136/39 és 13136/40 hrsz.

Csereingatlanok érintett területe összesen: 5164 m² + 865 m² (> mint a 7.1 és 7.2 terület 125%-a, ami összesen 6029 m²)

A csereingatlanok művelési ága kivett közterület besorolásúak, melyek zöldfelület- közkert besorolást kapnak.

A módosításhoz kapcsolódóan megvizsgálásra került új garázsorok elhelyezésének lehetősége is a környéken, tekintettel a nagy lakásszámú, panelos technológiával épült sokemeletes épületekre, ahol jelentősen megnövekedett az igény a tárolóhelyekre a (saját tulajdonú) gépkocsik számának emelkedésével.

A parkolási, járműtárolási probléma megoldására a vasúttal párhuzamosan, a Hódtó utca 8. és 10. számú épületétől délre, a meglévő aszfalt burkolatú kiszolgáló utak felhasználásával, azok felhasználásával új parkolóterület jelölhető ki. Az érintett területen korábban BMX-pálya működött, jelenleg használaton kívüli füves terület, melynek köszönhetően az építmények értékes növényállomány kivágása nélkül kerülhetnek elhelyezésre.

A terület szerkezeti, valamint szabályozási terv szerinti övezeti besorolása is jelenleg beépítésre nem szánt védelmi erdőterület (Ev), melyből egy sáv a vasúti pálya mentén továbbra is megmaradhat. Az érintett terület beépítésre nem szánt másodrendű közlekedési célú közterület (kiszolgáló utak) (Köu2) besorolást kapna, amellyel közel 90 db. gépjármű elhelyezésére nyílna mód akár zárt tárolóban.

7.2 Garázssterület fejlesztés ingatlanai: 5693/3, 5718, 5702-5704, 5706, 5712 hrsz.

Telekterület összesen: 3685 m² (ennek a 125%-a = 4606 m²)

Csereingatlanok (a 7.1 és 7.2 területre együttesen): 13136/39 és 13136/40 hrsz.

Csereingatlanok érintett területe összesen: 5164 m² + 865 m² (= mint a 7.1 és 7.2 terület 125%-a)

A módosításhoz továbbá csereingatlanokra van szükség. a 13136/39 helyrajzi számú ingatlan szerkezeti terv szerinti övezeti besorolása nagyvárosias lakóterület (Ln), a 13136/40 helyrajzi számú ingatlané intézményi vegyes terület, melyek zöldfelület- közkert besorolást kapnak.

Biológiai aktivitás érték mutatók:

sor-szám	ingatlanok hrsz.	terület (m ²)	terület (ha)	miből	BAÉ pont/ha	mi lesz	BAÉ pont/ha	BAÉ változás
01.	5611/1, 5611/3-5	1138,5	0,11385	Zkk	6	Vt	0,5	-0,626175
02.	5693/3, 5718, 5702-5704, 5706, 5712	3685	0,3685	Ev	9	Ln	0,6	-3,0954
03.	csereterület 13136/39	5164	0,5164	Ln	0,6	Zkk	6	+2,84
04.	csereterület 13136/40	1365	0,1365	Vi	0,5	Zkk	6	+0,751

A biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása a 27 részterületre átfogóan is biztosításra kerül.

A településrendezési eszközök módosítása során az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán mind a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § szerint biztosítandó 125%-os érték, mind pedig a biológiai aktivitás érték (BAÉ) szinten tartása biztosított lesz.

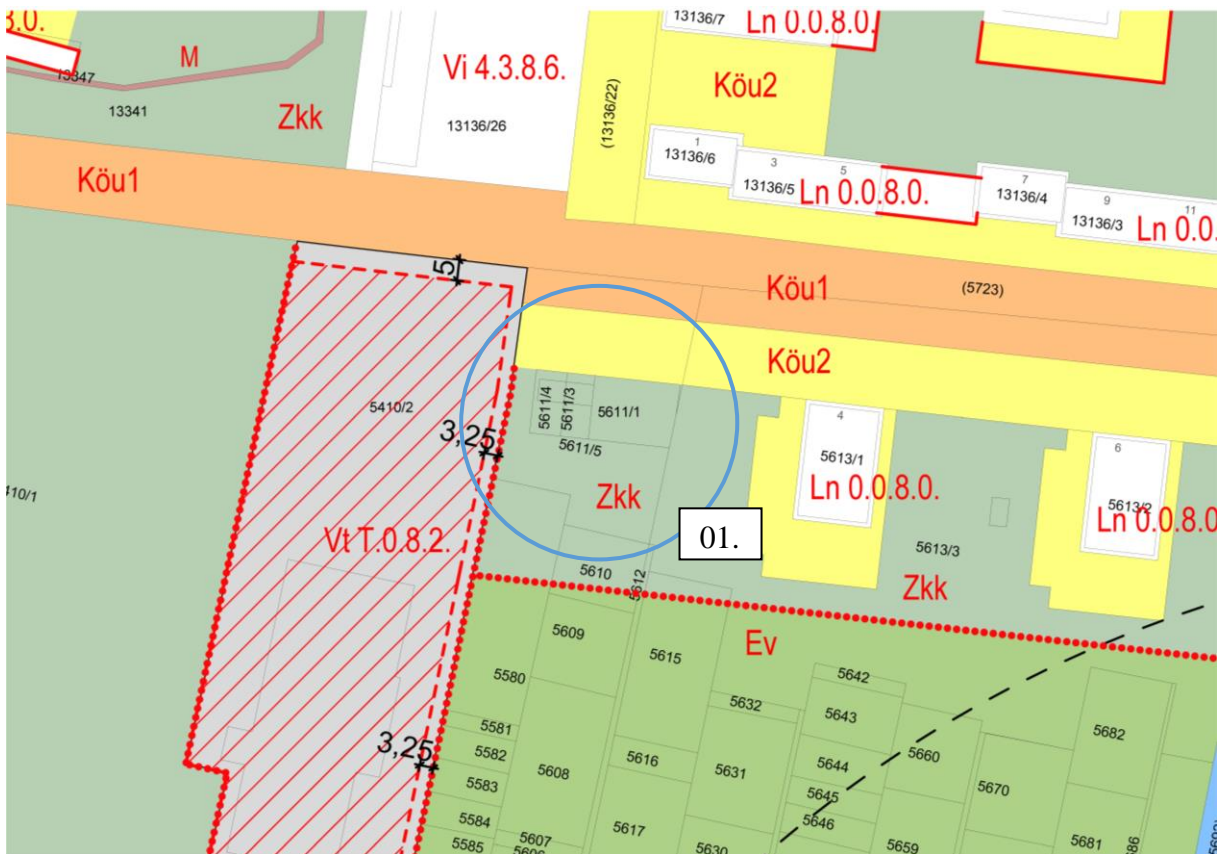
Településszerkezeti terv kivágata – 07.1. részterület – hatályos:



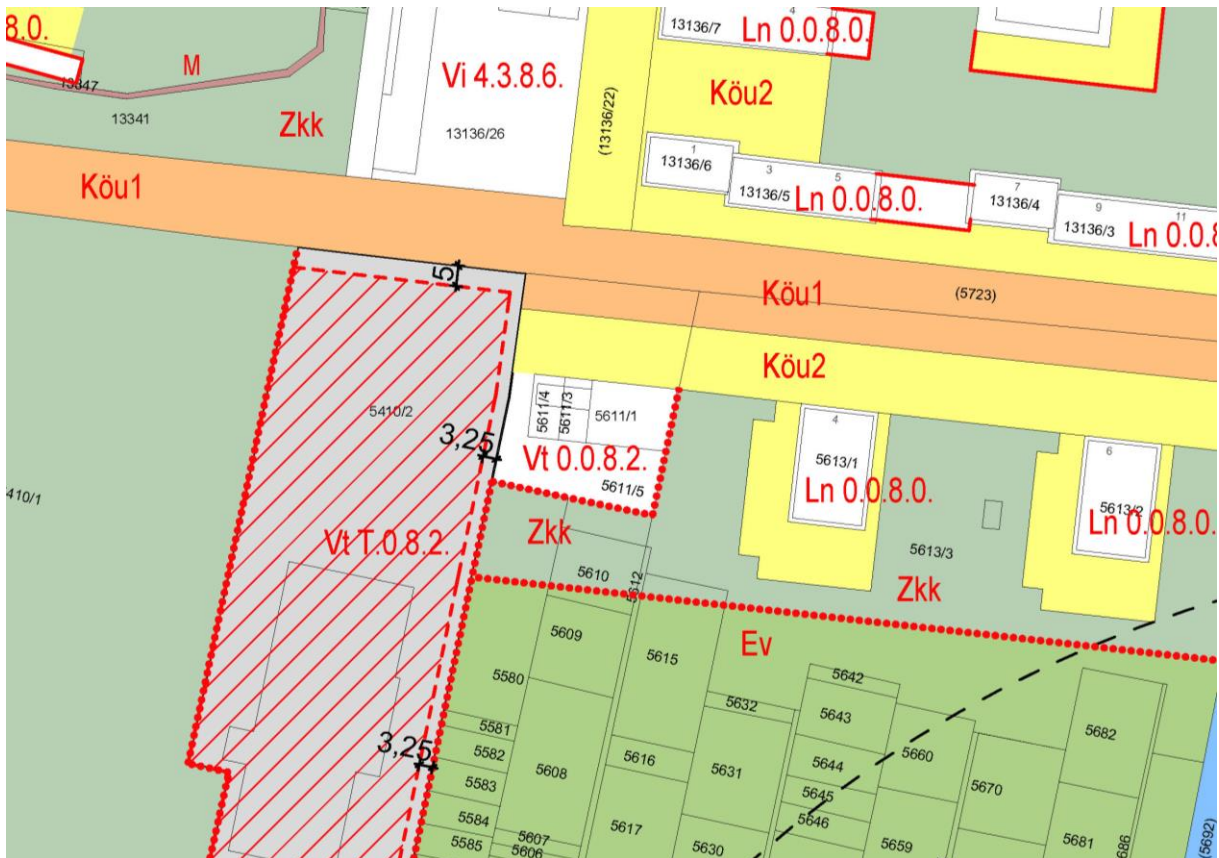
Településszerkezeti terv kivágata – 07.1. részterület – tervezett:



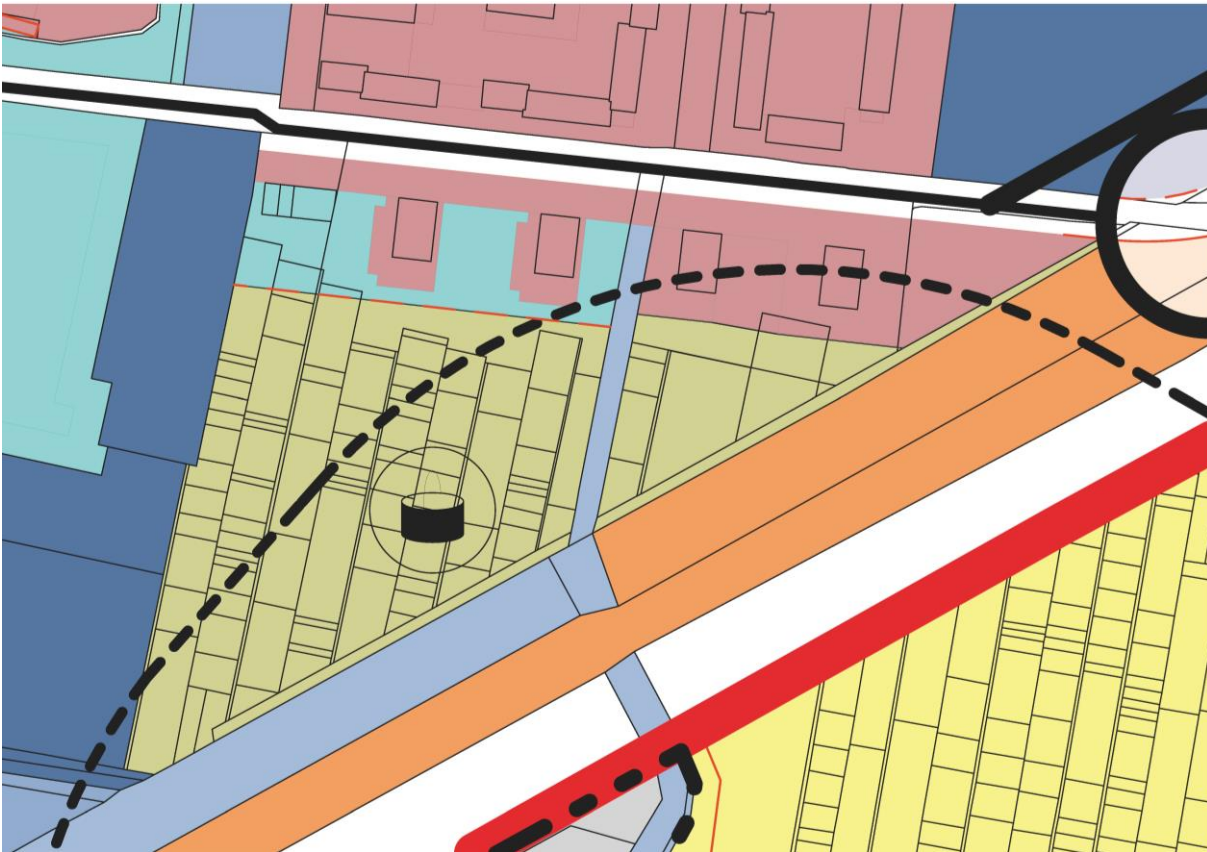
Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 07.1. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 07.1. részterület:



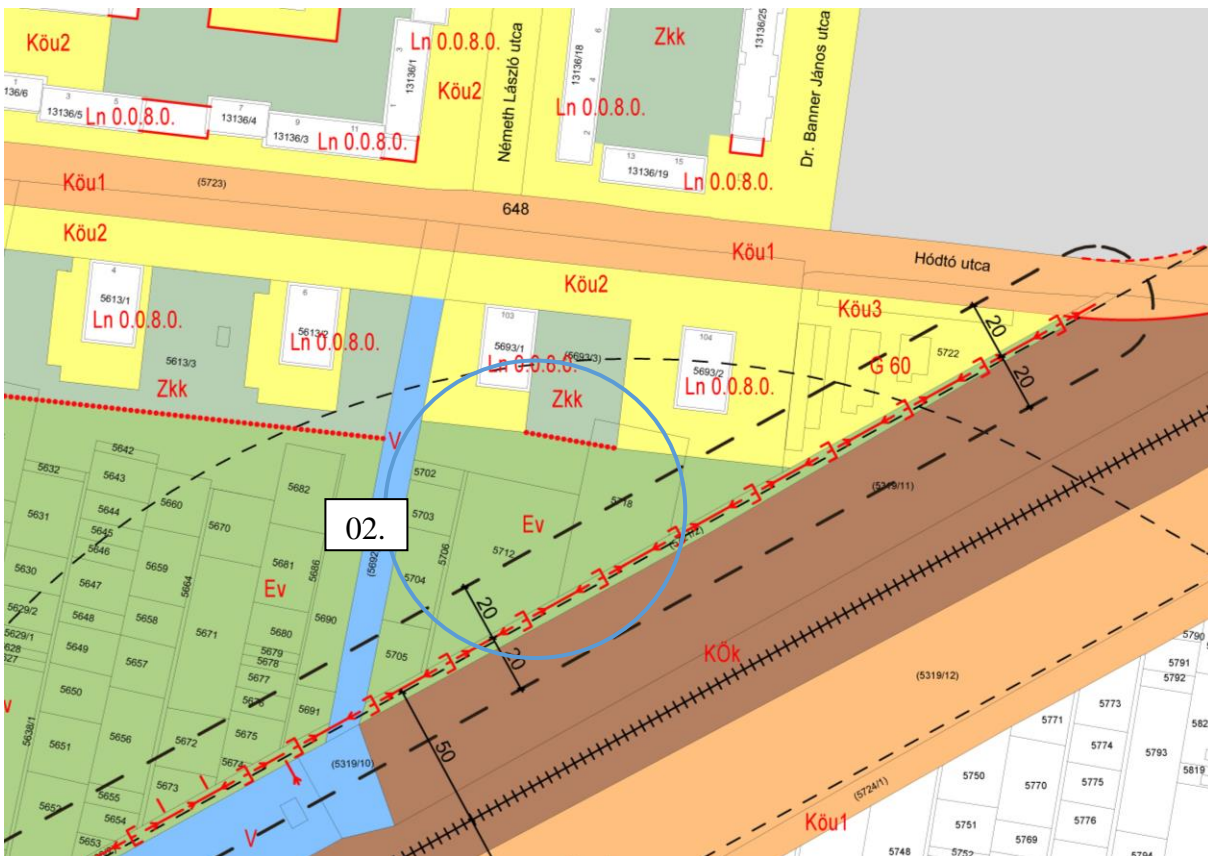
Településszerkezeti terv kivágata – 07.2. részterület – hatályos:



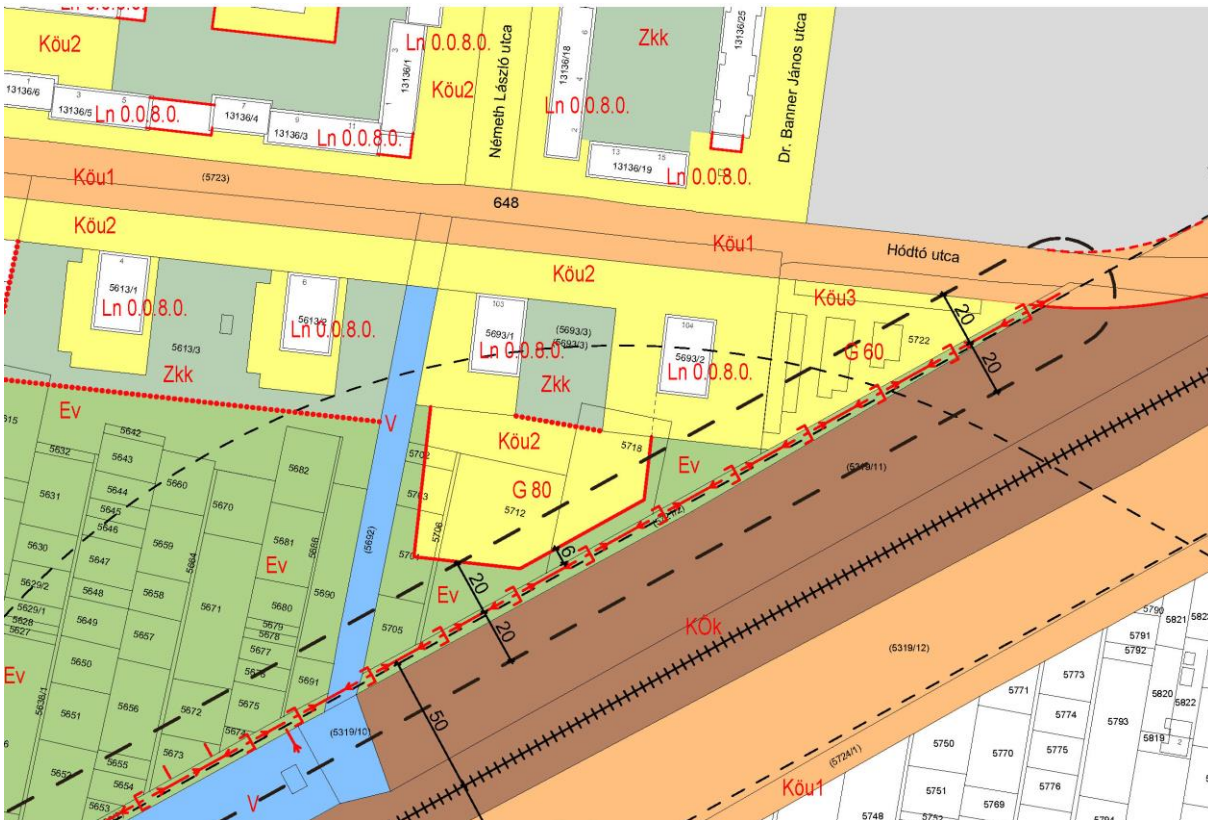
Településszerkezeti terv kivágata – 07.2. részterület – tervezett:



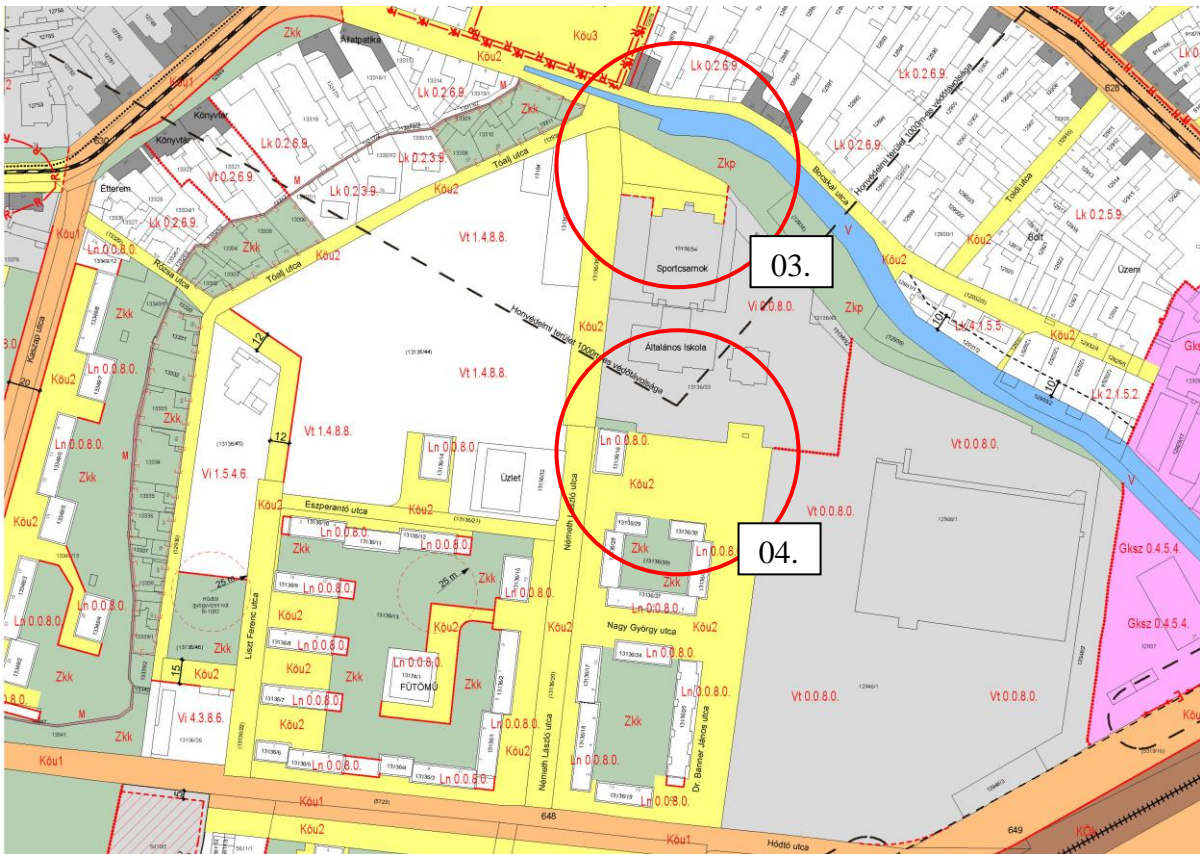
Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 07.2. részterület:



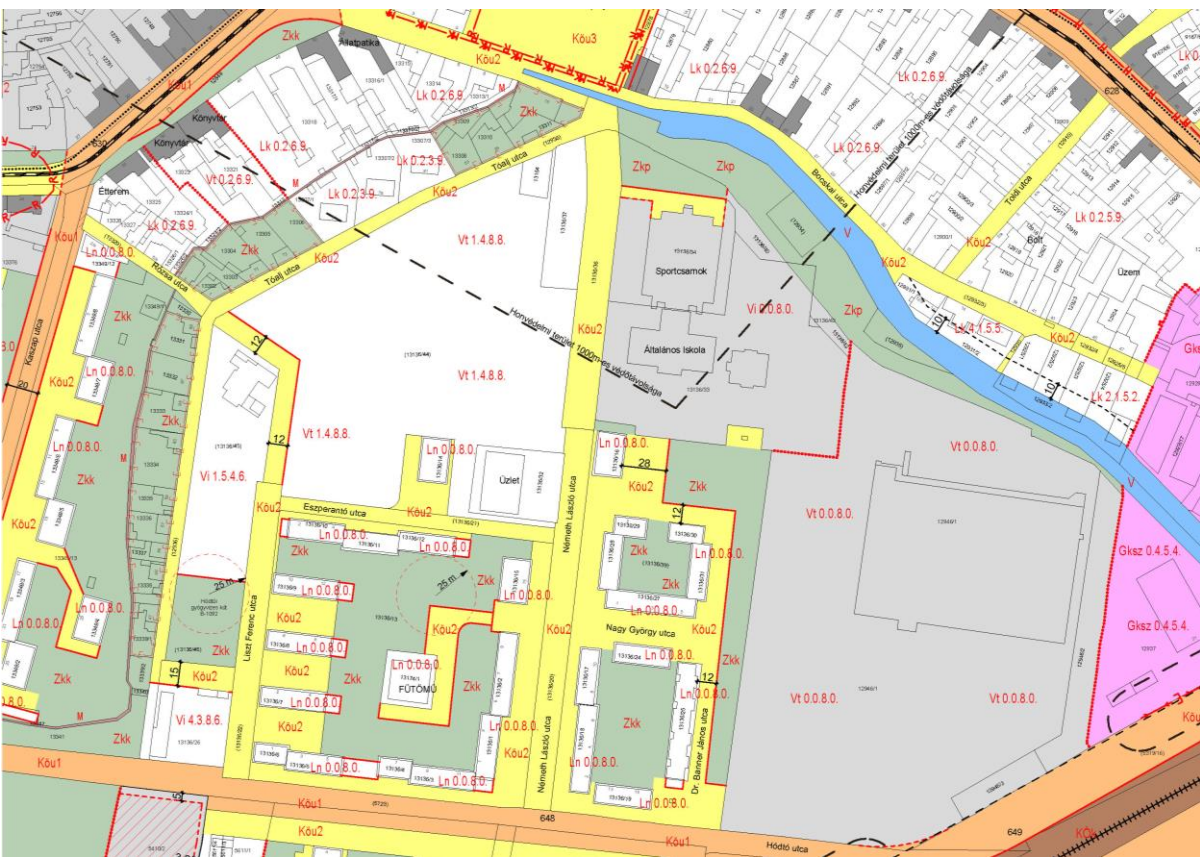
Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 07.2. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 07.2. részterület - csereterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 07.2. részterület - csereterület:



08. Övezeti besorolás felülvizsgálata a Sarkantyú u.15. sz. ingatlan előtt (Köü2-ből Lk-ba) érintett ingatlan: 4062, 4066 hrsz.:

Az érintett nyolcadik részterület Csúcs városrész északi részén, a Sarkantyú utcában található. Vélhetően a korábbi beépítésnek, szabályozásnak, vagy közművesítési megoldásnak köszönhetően a 4065 helyrajzi számú ingatlan közterülettel határos telekhatára a szomszédos ingatlanokkal ellentétben az utcavonaltól visszahúzva került kijelölésre, előtte a másodrendű közlekedési célú közterület (Köü2) besorolású utca szélessége nagyobb.

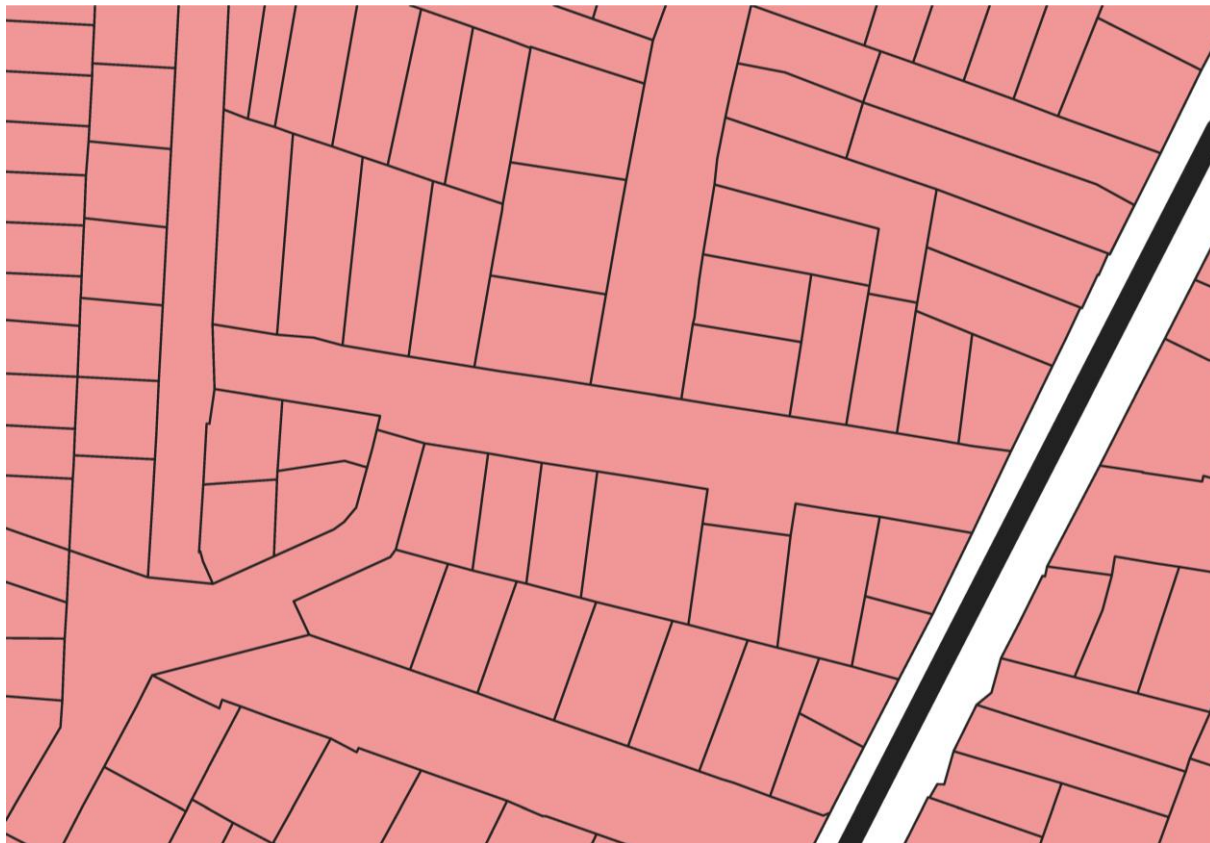
Tekintettel a városképi szempontokra, az egységes településkép, utcavonal kialakulása érdekében, illetve mivel egyéb, korábbi akadályozó tényező nem áll fent, javasolt a közlekedési célú terület szélességének csökkentése, az érintett ingatlan telekhatárának vonalba illesztése.

A módosítás során a Sarkantyú utca, a 4062 helyrajzi számú ingatlan telekrésze telekhatár rendezés útján a 4062 helyrajzi számú ingatlanhoz kerül csatolásra, illetve a környezethez illeszkedő módon beépítésre szánt kisvárosias lakóterület besorolást kap.

Az előzetes megegyezés alapján a 4065 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa megvásárolja az önkormányzattól a 4062 helyrajzi számú ingatlan érintett részét, melyet a továbbiakban telekhatárrendezéssel a saját telkéhez csatol, annak közvetlen közterületi kapcsolatának megőrzése érdekében.

Az érintett ingatlanok, ingatlanok szerkezeti terven szereplő besorolása egységesen kisvárosias lakóterület, melynek módosítása nem válik szükségessé.

Településszerkezeti terv kivágata – 08. részterület – hatályos:



A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely azonban nem érinti a településszerkezeti tervet, ott nem jelenik meg, ezért a biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása, illetve csereterület kijelölése nem válik szükségessé.

A szabályozási terven az érintett terület beépítésre nem szánt (Köu2) övezeti besorolású, melynek módosítása tervezett kisvárosias lakóterületre.

A tervezett övezeti besorolása Lk 0.2.4.9., melynek jelentése:

Lk – kisvárosias lakóterület

0 – beépítési mód: kialakult

2 – legkisebb kialakítható telekméret: 600 m²

4 – Legnagyobb beépítettség: 40 %

9 – a max. homlokzatmagasság a szomszédos 3-3 telekre kiterjedő utcaszakaszon, illetve az övezeten belül meglévő legnagyobb homlokzatmagasság közül a nagyobb érték, de a közvetlen szomszédos épülethez képest az utcai homlokzatmagasság különbség $\pm 3,0$ m, kisvárosias lakóövezetben ahol az előírt beépítettség 50 % alatti, kertvárosi, és falusias lakóövezetben, illetve védett épület esetében a különbség $\pm 1,5$ m lehet.

A szabályozási terven továbbá szabályozási vonal kerül feltüntetésre. A terület módosítása egyebekben nem tervezett.

A módosítás során védett-, illetve védendő építészeti, természeti érték, terület illetve régészeti terület nem érintett.

09. Kijelölt előkertiről való eltérés lehetőségének vizsgálata:

A következő problémakör tulajdonosi kérelemre, **Öreg-Kishomok településrészen** a Virágos utca 35. számú ingatlan kapcsán merült fel és a 21760-63, 21787-88, 21799-21801, 21815-16, 21830-31. 21849-50, 21867, 21875-76 hrsz. ingatlan előkertiről való elírása került felülvizsgálatra.

Öreg-Kishomok településrészen korábban kiskerti művelésre használt hétvégi telkek voltak fellelhetők kisebb-nagyobb termény- és szerszámtárolókkal, azonban a jelenlegi ingatlanárak mellett többen kiköltöztek ide, a terület fejlődésnek indult, folyamatosan növekszik az ide költözők, az állandó lakosok száma.

A városrész megközelítésének, későbbi ellátásának érdekében az önkormányzat ún. fejlesztési-, utcaszélesítési tervet dolgozott ki, mely az építési szabályzatban került rögzítésre. A településrész tervezett fejlesztéséről árulkodik a tervezett beépítésre szánt falusias lakóterület (Lf) besorolás is. 12 és 14 méter szabályozási szélességű utak kerültek kijelölésre, valamint előkertiről való elírások a kialakult utak menti ingatlanok rovására. Ez több esetben érinti a meglévő beépítést, akadályozza a bővítést, a vizsgált 21788 helyrajzi számú ingatlan esetén ellehetetlenít bármilyen beépítést.

A helyi építési szabályzat további előírása, hogy „külterületen falusias lakóövezetben új épület létesítése esetén a legalább hiányos közművesítettség szükséges”.

A fentiek alapján felmerült a településrészt a szabályozási szélességek felülvizsgálata, csökkentése, esetlegesen a kijelölt 5 méteres előkertiről való megszüntetése.

Megfelelő megoldás lehet a szabályozási terv szöveges részében annak rögzítése, hogy indokolt esetben javasolható, hogy amennyiben az előírt előkertiről való elírások mellett a telek beépíthető területe túlzottan lecsökkenne, a települési főépítész hozzájáruló véleménye alapján attól el lehessen térni, illetve amennyiben a telek határai egymással nem derékszöget zárnak be, a települési

főépítész hozzájáruló véleménye alapján az előkert vonalra, illetve telekhatárra történő illesztéstől el lehessen térni.

Emellett, tekintettel a keskeny telkekre, a Virágos utca dél(kelet)i oldala mentén javasolt az előkert vonal törlése a mellékelt tervlapok szerint.

Előkerti vonalakra vonatkozó szabályozások:

HÉSZ 14. § szerint:

- (1) A Szabályozási terven jelölt kötelező építési vonal esetén a főépítmény telek beépítettségbe beszámítandó az építési vonal felé néző homlokzatának legalább 70%-nyi hosszban az építési vonalon kell állnia.
- (2) Lakó- és településközponti övezetekben - ha szabályozási terv másként nem rendel - az elsőként létesülő fő rendeltetésű épület utcai homlokzatának legalább 50 %-ának az előkert vonalán kell elhelyezkednie.
- (3) Lakó- és településközponti építési övezeten, olyan tömb esetén, ahol a telkek több mint fele beépített, az előkert méretének – ha a szabályozási terv másként nem rendel – az adott utca mentén kialakult mérethez igazodónak kell lennie. Településképi konzultáció alapján 5,0 – 6,0 m közötti méretű előkert is létesíthető abban az esetben, ha a határoló közút szélessége kevesebb 12,0 m-nél.
- (4) Lakó- és településközponti építési övezeten, olyan tömb esetén, ahol a telkek kevesebb mint fele beépített, az előkert mérete 5,0 – 6,0 m közötti érték.
- (5) Megengedett az előkert méretének növelése a telken, vagy a telek előtti közterületen meglévő értékes fa megmaradása érdekében a törzstől számított 5 méter mértékig.
- (6) További építési övezetekben a szabályozási terven jelölt előkert-méret az építési helynek a közterület vagy magánút felőli minimális távolságát jelöli, egyebekben az előkert mérete megkötés nélkül alakítható ki.
- (7) A hátsókert legkisebb méretére – ha szabályozási terv másként nem jelöli – „Kialakult” beépítési módú övezetben a telektömbben jellemző méret alkalmazása is megengedett. Amennyiben a telektömbben hátsókert jellemző mérete 0,0 méter, akkor hátsó telekhatáron létesítendő épülethatároló fal tűzfalként alakítandó ki, legmagasabb pontja nem haladhatja a szomszédos telekhatáron álló tűzfalét, annak hiányában 5,0 métert.
- (8) Jellemzően nem beépült tömbön belül, oldalhatáron álló beépítés esetén az építési helynek az északhoz közelebb álló oldalhatárhoz kell csatlakoznia.
- (9) Településközpont terület övezetben, ahol építési hely jelölt, az épületet nem kell az előkert vonalára illeszteni.
- (10) Amennyiben a kialakult állapot indokoltá teszi, az előírt előkert vonaltól el lehet térni a telek belseje felé maximum 1 méterig, az még az előkerten állónak számít.

Az előzőek alapján a HÉSZ 14. § (10) bekezdésének kiegészítése javasolt az alábbiak szerint:

- a) indokolt esetben, amennyiben az előírt előkert vonal betartása mellett a telek beépíthető túlzottan lecsökkenne, a települési főépítész hozzájáruló véleménye alapján attól el lehet térni.
- b) indokolt esetben, amennyiben a telek határai egymással nem derékszöget zárnak be, a települési főépítész hozzájáruló véleménye alapján az előkert vonalra, illetve telekhatárra történő illesztéstől el lehet térni.

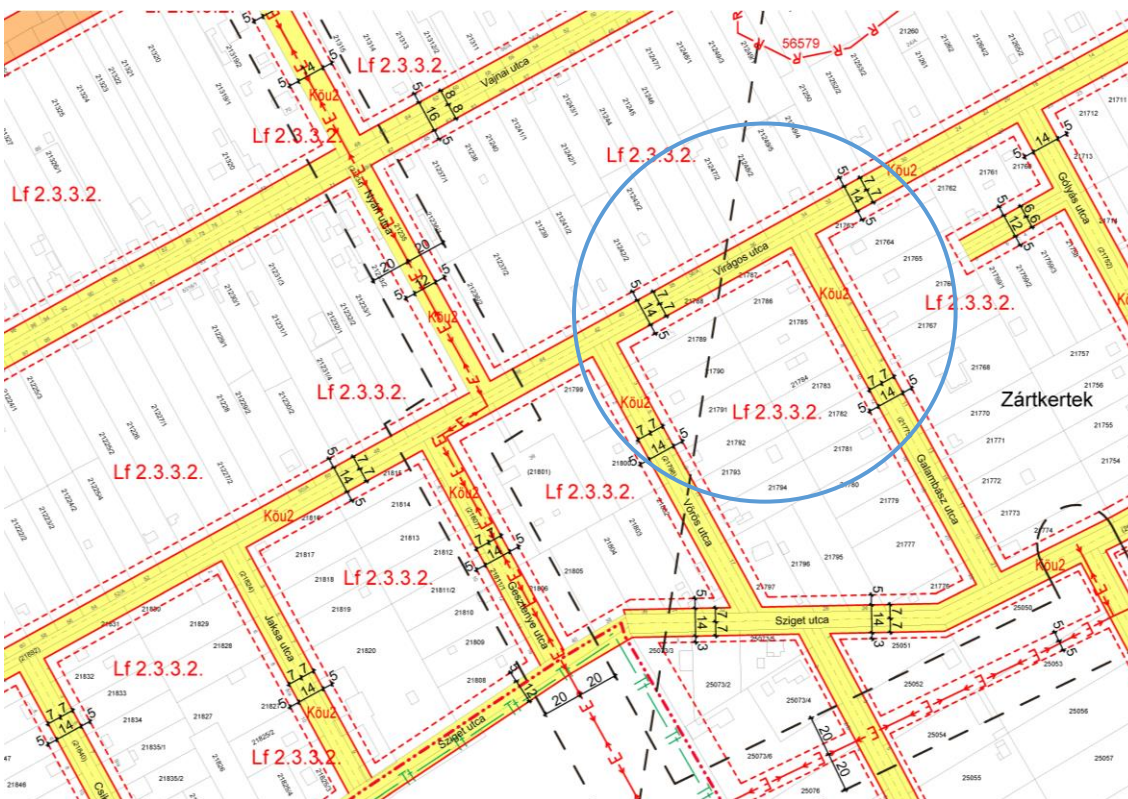
A módosítás során védett, illetve védendő építészeti épület, építmény, természeti érték, terület illetve régészeti terület nem érintett.

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Településszerkezeti terv kivágata – 09. részterület:



HÉSZ tervlap kivágata – 09. részterület (hatályos):



10. Németh László városi könyvtár területének felülvizsgálata az övezeti besorolásra vonatkozóan, érintett ingatlanok: 13321, 13322 hrsz.:

A következő részterület Hódmezővásárhely belterületén, Hódtó városrészben található, a Németh László Városi Könyvtár és a Pósa Lajos Gyermekkönyvtár ingatlanait érinti. A 13321 és 13322 helyrajzi számú ingatlan jelenleg is beépített, ahogy a közvetlen környezete is, ahol azonban lakóépületek találhatók.

A szerkezeti terv szerinti besorolása jelenleg nagyvárosias lakóterület (Ln) , melynek felülvizsgálata vált szükségessé tekintettel a jelenlegi funkcióra, annak későbbi esetleges fejlesztése érdekében.

A szabályozási terven az érintett ingatlanok övezeti besorolása jelenleg kisvárosias lakóterület (Lk). Az utcai épületek továbbá helyi védelem alatt állnak, illetve délkeleti telekhatárukon fut Hódmezővásárhely történelmi belvárosát határoló, 1881-ben elkészül 3 kilométer hosszú árvédelmi fal. A téglafal 1958. óta műemléki védelem alatt áll.

A tervezett módosítás során a javasolható terület-felhasználás településközpont terület (Vt) az övezeti kódban szereplő egyéb előírások megtartása mellett.

A tervezett övezeti besorolása tehát Vt 0.4.5.8., melynek jelentése:

Vt – településközpont terület

0 – beépítési mód: kialakult

2 – legkisebb kialakítható telekméret: 600 m²

6 – Legnagyobb beépítettség: 60 %

9 – a max. homlokzatmagasság a szomszédos 3-3 telekre kiterjedő utcaszakaszon, illetve az övezeten belül meglévő legnagyobb homlokzatmagasság közül a nagyobb érték, de a közvetlen szomszédos épülethez képest az utcai homlokzatmagasság különbség $\pm 3,0$ m, kisvárosias lakóövezetben ahol az előírt beépítettség 50 % alatti, kertvárosi, és falusias lakóövezetben, illetve védett épület esetében a különbség $\pm 1,5$ m lehet.

A helyi védelem alatt álló ingatlanokra vonatkozó előírásokat **Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 33/2021. (X.25.) önkormányzati rendelete a településképvédelméről** (továbbiakban: Településképvédelmi rendelet) tartalmazza. Itt található a védelem alatt álló műtárgyak listája, mely a közelmúltban frissült.

A Településképvédelmi rendelet 1. § (2) bekezdés szerint a helyi védelem célja a település településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása. A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.

1. melléklet

1. A helyi egyedi védelem tárgyai

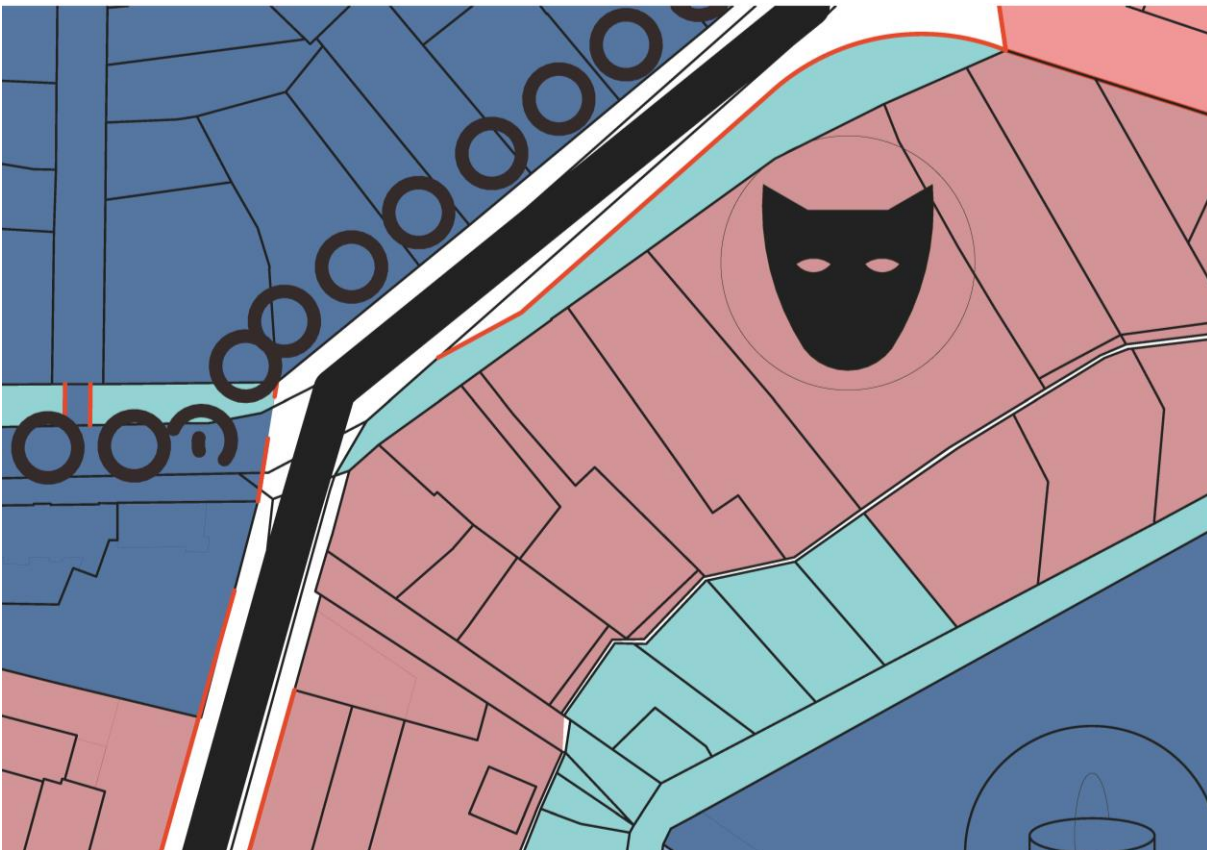
1.1. Helyi egyedi védelem alá tartozó épületek, építmények

22. Andrassy út 42. 13322 Eklektikus stílusú épület H2 (védelettségi fokozat)

23. Andrassy út 44. 13321 Eklektikus stílusú épület H2 (védelettségi fokozat)

A 6. § (3) bekezdése szerint H2 védelettségi fokozat esetében a védelem a teljes épületre, azaz annak tömegformálására, homlokzati kialakítására, külső anyaghasználatára és színezésére terjed ki.

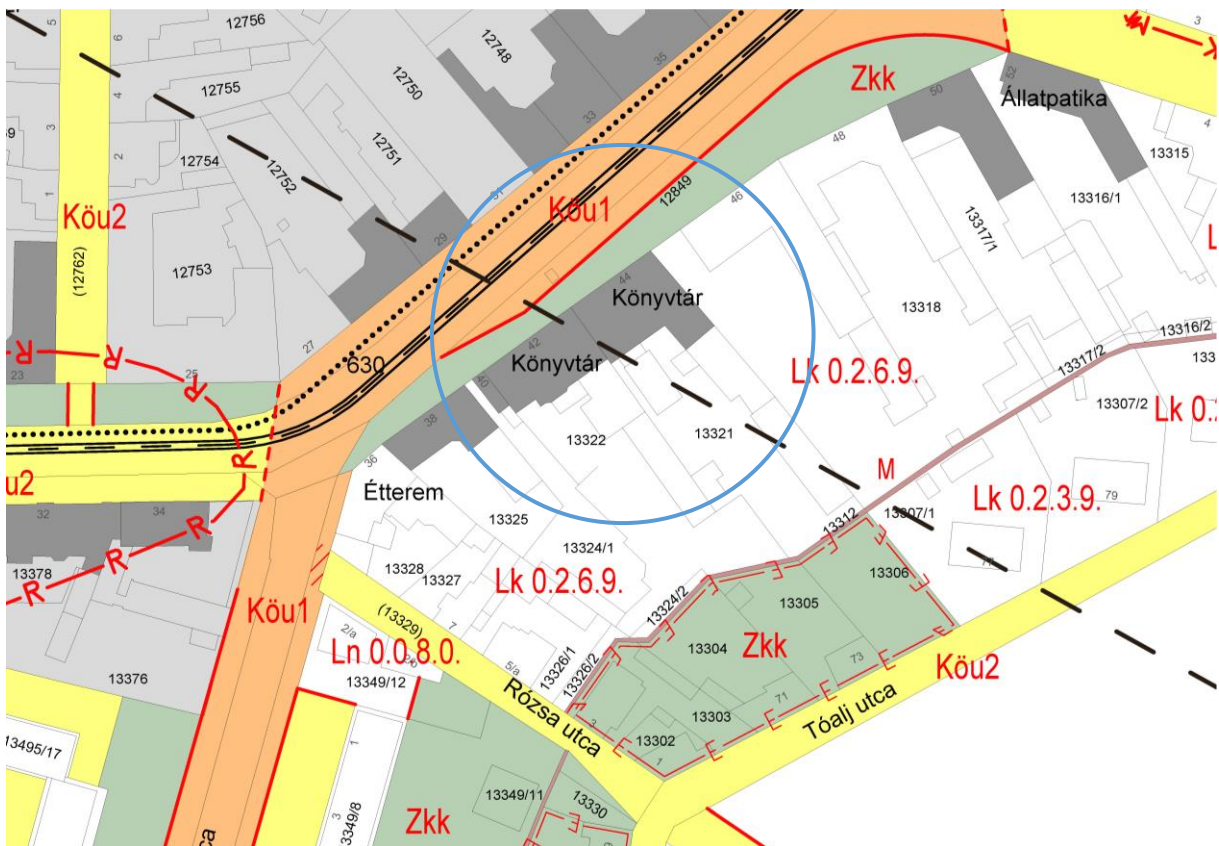
Településszerkezeti terv kivágata – 10. részterület – hatályos:



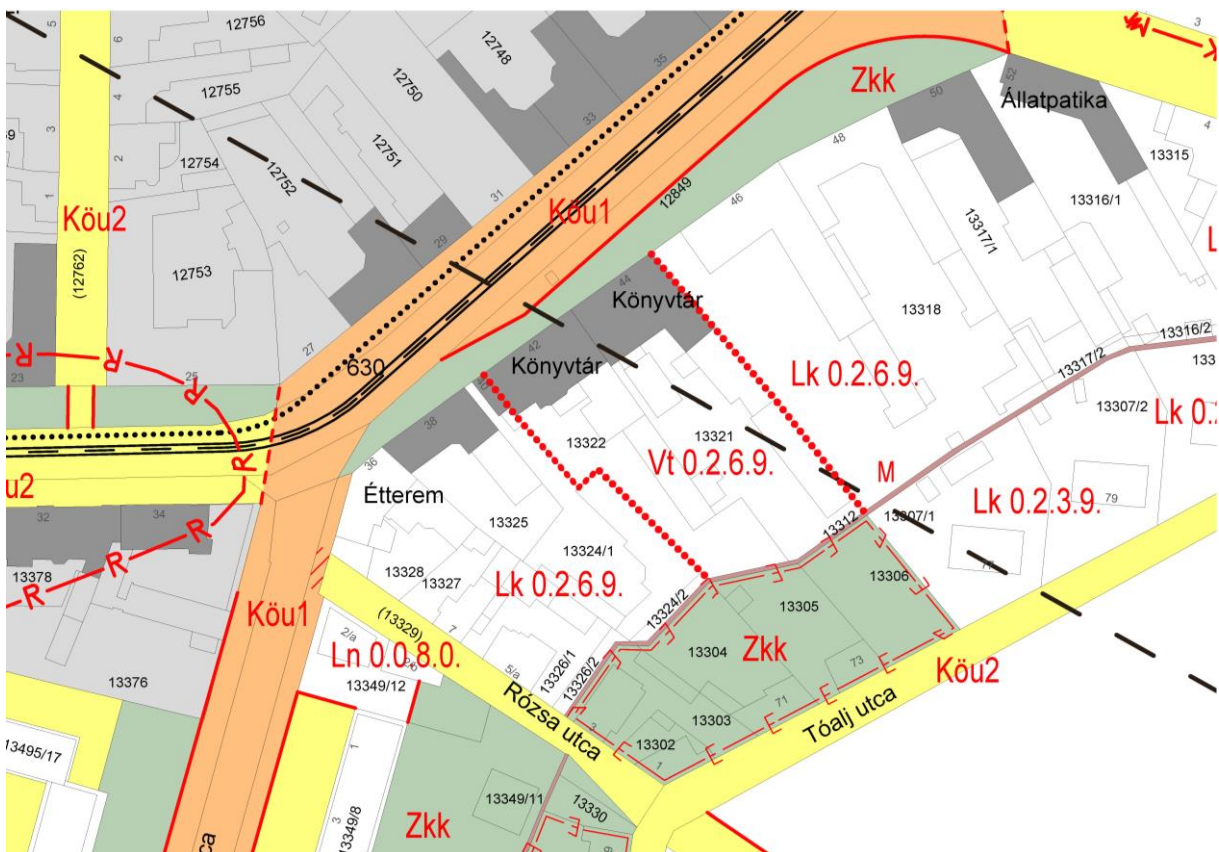
Településszerkezeti terv kivágata – 10. részterület – tervezett:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 10. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 10. részterület:



11. Melléképtítmények HÉSZ szerinti előírásainak felülvizsgálata (Hm, Gm):

Hódmezővásárhely építési szabályzatában melléképtítményekre jelenleg nincsenek előírások megfogalmazva, melyekkel azonban szükséges lenne magassági értelemben korlátozni az elhelyezhető építményeket a megfelelő, esztétikus településképp kialakulása érdekében. Az elmúlt időben számos kedvezőtlen beépítés került kialakításra.

A fentiek alapján a vonatkozó előírások kiegészítése javasolt.

Hatályos, vonatkozó egyéb előírások:

OTÉK 10. § (3b) bekezdése szerint:

(3b) Minden építési övezetben, övezetben elhelyezhető az előírások szerinti főépítmény rendeltetésszerű használatát biztosító melléképtítmény, kivéve, ha a helyi építési szabályzat másként rendelkezik.

OTÉK 35.§ (7) bekezdése szerint:

(7) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül – a szükséges védőtávolságok megtartásával – valamennyi melléképtítmény, továbbá mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület elhelyezhető. Növényházat (üvegházat), fóliasátrat a 31. § rendelkezéseinek keretei között – helyi építési szabályzat és szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra szabad elhelyezni.

OTÉK 1. számú mellékletének – Fogalom meghatározások – 86. pontja szerint:

86. *Melléképtítmény*: a telek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény:*

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- g) állat ól, állatkifutó,
- h) trágyatároló, komposztáló,
- i) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- j) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- k)–l)

A fentiek alapján a HÉSZ 5. § - **5. Beépítésre, beépíthetőségre vonatkozó rendelkezések** - kiegészítése javasolt az alábbi bekezdéssel:

(4) A melléképtítmény a telek és a telken álló főépület(ek) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület. Melléképtítmény legfeljebb 3,5 m homlokzatmagassággal és magastető esetén legfeljebb 6,0 m gerincmagassággal épülhet.

12. Ipari területek HÉSZ szerinti előírásainak felülvizsgálata (hulladéklerakás, kezelés):

Tekintettel arra, hogy Hódmezővásárhely területén több helyen belterületen, illetve a környezeti rezgés- és zajterhelés szempontjából érzékenyebb, fokozottan védett (pl. lakó) területek közelében is kijelölésre kerültek korábban gazdasági területek, szükségesé vált pontosítani, korlátozni ezen ingatlanokon végezhető tevékenységek körét, illetve azok zajkibocsátását az előbbiek védelmében.

A HÉSZ-ben az alábbi beépítésre szánt gazdasági övezetek kerültek megkülönböztetésre:

- kereskedelmi szolgáltató övezet (Gksz)
- ipari gazdasági terület (Gip)
- jelentős mértékben zavaró hatású ipari gazdasági terület (Gip*)
- általános gazdasági terület (Gá)

Ennek megfelelően a helyi építési szabályzat vonatkozó részeinek felülvizsgálata vált szükségessé, melynek egyik eredményeként az ipari övezetben elsősorban a hulladékfeldolgozás, mint például a nagy zajjal járó kő-, vagy betontörés, fémfeldolgozás lehetőségének kizárása indokolt.

A település nagy, ipari célú területekkel, illetve elsősorban kereskedelmi, szolgáltató célú és épületek elhelyezésére szolgáló területekkel rendelkezik. Általános gazdasági tevékenységet végző vállalkozások kiszolgálására azonban a városnak általános gazdasági terület (Gá) besorolású ingatlanokra volna szükség, melyek a pályázhatósági szempontoknak is jobban megfelel.

Vonatkozó országos és helyi előírások (a teljesség igénye nélkül):

OTÉK 19. § szerint:

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül
 - a) iroda,
 - b) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,
 - c) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,
 - d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyirendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.

OTÉK 19/A. § szerint:

Ipari gazdasági terület

- (1) Az ipari gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül
 - a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató és raktárrendeltetést is tartalmazhat.

- (3) Az ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati és tulajdonosi lakás nem alakítható ki.

OTÉK 20. § szerint

Egyéb ipari gazdasági terület

- (1) Az egyéb ipari gazdasági terület elsősorban olyan gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el, és nem tartoznak a 19/A. § (1) bekezdése szerinti tevékenységi körbe.
- (2) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül
- a) iroda,
 - b) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az egyéb ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.

OTÉK 20/A § szerint:

Általános gazdasági terület

- (1) Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az általános gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül
- a) iroda,
 - b) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,
 - c) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,
 - d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az általános gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.

A HÉSZ 23. § szerint:

19. Kereskedelmi szolgáltató övezet (Gksz) részletes előírásai

Az övezetben gazdasági (gyártási, raktározási, szolgáltatási) és hulladékgazdálkodási tevékenység végzése amennyiben az, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkorli jogszabály szerint, előzetes környezeti hatásvizsgálata kötelező, csak abban az esetben engedélyezhető, ha a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra került, hogy a tevékenységnek nincs jelentős zavaró környezeti hatása.

A HÉSZ 24. § szerint:

20. Ipari övezet (Gip, Gip*) részletes előírásai

- (1) Az övezet gazdasági célú felhasználására az országos előírások érvényesülnek. ~~Hulladékkezelési tevékenység esetén a hatályos jogszabályokban definiált, számításokkal igazolt hatásterület nem terjedhet túl az övezet határán.~~
- (2) „Gip” egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) „Gip*” ipari terület a különösen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (4) Új ipari építmény létesítése esetén a szabályozási terv szerinti beültetési kötelezettség megvalósítása szükséges.

A HÉSZ 26. § bekezdései szerint:

21. Beépítésre szánt különleges építési övezetek (Sp, Hull, Mü, Hon)

részletes előírásai

- (1) A „Hull” jelű különleges hulladékkezelő, -lerakó, szennyvíztisztító övezetben az egyéb engedélyekben rögzített rendeltetéshez szükséges, valamint a rekultivációt szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) A „Hull” jelű övezetbe tartozó, 30 ha-nál nagyobb területű létesítmények telekhatárai mentén, telken belül min. 30,0 m széles védőfásítás telepítése szükséges. A 30 ha-nál kisebb területű létesítmények telekhatárai mentén, telken belül min. 2 sor min. 14/16 cm törzskörméretű védőfásítás telepítése szükséges.

A HÉSZ az alábbi 23/A. §-al egészül ki:

20/A. Általános gazdasági terület (Gá)

- (1) Az általános gazdasági területen elhelyezhető épület – az OTÉK 20/A. §-ban felsorolt rendeltetéseken kívül – az alábbi rendeltetéseket is tartalmazhatja:
 - a) ipari és gazdasági,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) raktározási,
 - d) iroda,
 - e) parkolóház,
 - f) üzemanyagtöltő,
 - g) sportolási,
 - h) szociális,
 - i) oktatási,
 - j) egészségügyi,
 - k) fenntartási,
 - l) őrző-védő.

A fentiek alapján a megjelölt részek pontosítása, kiegészítés vált szükségessé.

13. Mezőgazdasági kiskert oldalkerti előírásainak felülvizsgálata (keskeny telkek esetén):

Mezőgazdasági kiskertek esetén gyakran találkozunk keskeny, 20 méternél kisebb telekszélességű ingatlanokkal. A helyi építési szabályzat 29. §-a szerint ilyen (beépítésre nem szánt) övezeti besorolás esetén a szabadon álló beépítési mód mellett mindkét irányból 6-6 méter oldalkertet szükséges szabadon hagyni. Ez esetben a 20 méternél keskenyebb telkeknél 8 méternél keskenyebb épület elhelyezésére nyílik mód a jelenleg hatályos, vonatkozó előírások betartása mellett.

A fentiek alapján javasolható hogy indokolt esetben, amennyiben a telekszélesség kevesebb, mint 20 méter, a települési főépítész hozzájáruló véleménye alapján legfeljebb 3-3 méterig csökkenthető legyen az oldalkert.

Vonatkozó előírások (a teljesség igénye nélkül):

HÉSZ 29. § szerint:

22. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

- (1) Beépítésre nem szánt övezet telkén az épületek – ha a szabályozási terv másként nem rendel
a) közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 méterre,
b) egyéb telekhatártól legalább 6,0 méterre szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el.
- (2) Beépítésre nem szánt övezetben – ha egyéb jogszabály másként nem rendel – a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 7,5 méter, amely a rendeltetéshez feltétlenül szükséges, de legfeljebb 25,0 m magasságig emelhető
a) mezőgazdasági vagy erdőgazdasági technológiai okból,
b) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági céllal,
c) hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan,
d) kilátó esetében.
- (3) A (2) bekezdésben előírt homlokzatmagassági határértéket túllépő, a korábban érvényes előírások szerint kialakult épület homlokzatmagassága tovább nem növelhető.
1,0 hektárnál nem nagyobb szilárdásvány-bánya egyéb jogszabályban előírt engedélyezési eljárás keretében, az országos ökológiai hálózaton és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen kívül fekvő területen létesíthető.

HÉSZ 35. § szerint:

26. Mezőgazdasági terület (Mk, Má, Mát)

- (1) Az „Mk” jelű övezet az általános előírások szerinti „kertes”, az „Má” és „Mát” jelűek pedig az „általános” mezőgazdasági területi kategóriába tartoznak.
- (2) „Mát” jelű övezetbe természeti területek tartoznak. Az övezetben kizárólag természetvédelmi igényeket szolgáló épületek, létesítmények helyezhetők el, a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %, és birtokközpont nem alakítható ki.

A fentiek alapján a HÉSZ 35. §-nak kiegészítése szükséges az alábbi bekezdéssel:

- (3) Indokolt esetben, amennyiben a telekszélesség kevesebb, mint 20 méter, az oldalkert a települési főépítész hozzájáruló véleménye alapján legfeljebb 3-3 méterig, de legfeljebb a területre előírt homlokzatmagasság feléig csökkenthető.

14. Meglevő út feltüntetése a valóságnak megfelelően:

Az érintett terület Hódmezővásárhely belterületének északi részén, Kincses telep városrészben található. Az Agyag utca folytatásában, a gazdasági terület feltárására korábban egy út lett kijelölve, kisajátítva, valamint megépítve aszfalt burkolattal, közvilágítással, csapadékvíz elvezető csatornával, azonban ez a településrendezési eszközökben átvezetésre nem került.

Tekintettel arra, hogy az út menti telkek köz- vagy magánút felőli közvetlen kapcsolata innen biztosított, beépíthetőségük feltétele az érintett 3570/7 és 3570/9 helyrajzi számú ingatlanok közlekedési célú közterületként történő feltüntetése a szabályozási terven is.

A módosítás során a szerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A módosítással védett természeti- és építészeti érték, emlék, valamint régészeti terület nem érintett.

A szabályozási terven a jelenleg Gip 1.4.5.4. övezeti besorolású ingatlan közlekedési terület (Köu2) besorolást kap.

Gip – egyéb ipari terület

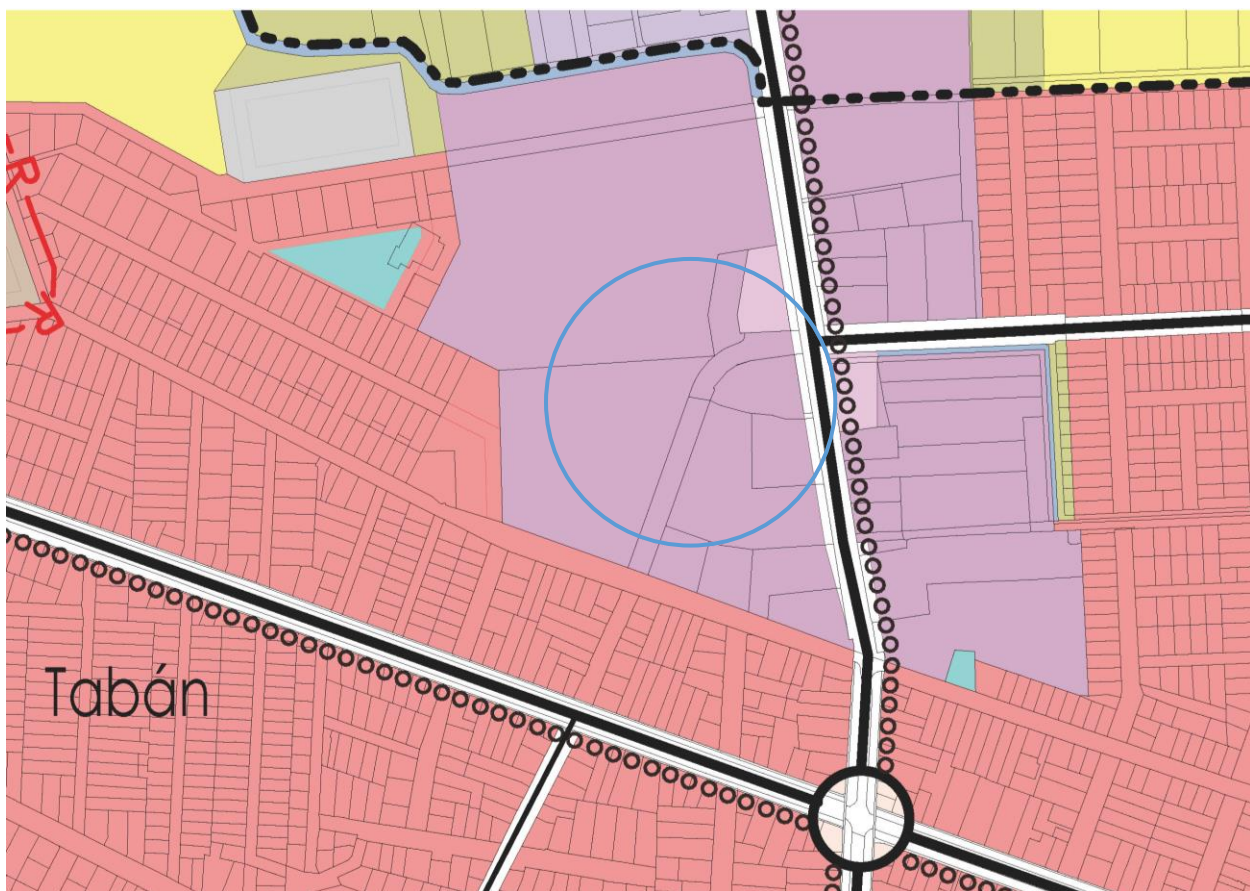
1 – beépítési mód: szabadonálló

4 – legkisebb kialakítható telekméret: 1.500 m²

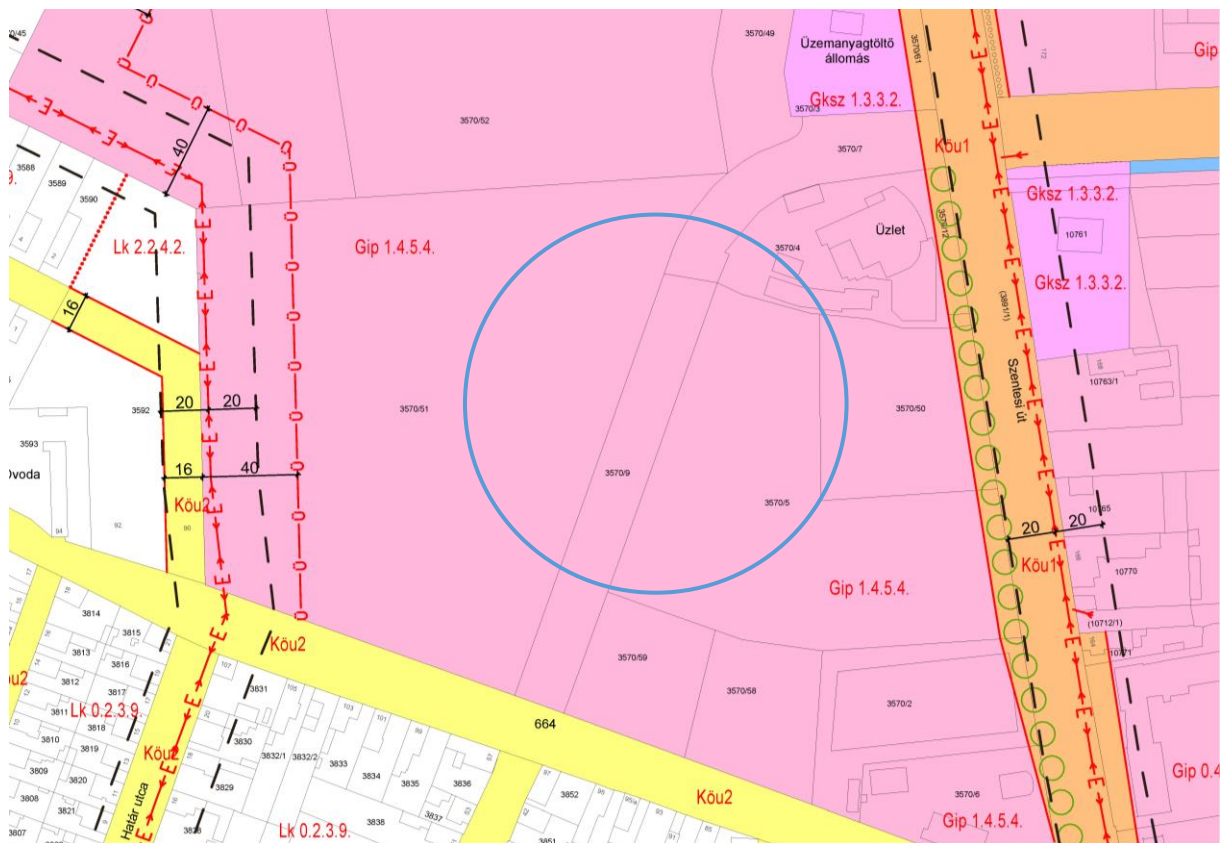
5 – Legnagyobb beépítettség: 50 %

0 – a max. homlokzatmagasság az adott ingatlant tartalmazó övezeten belül meglévő legnagyobb homlokzatmagasság

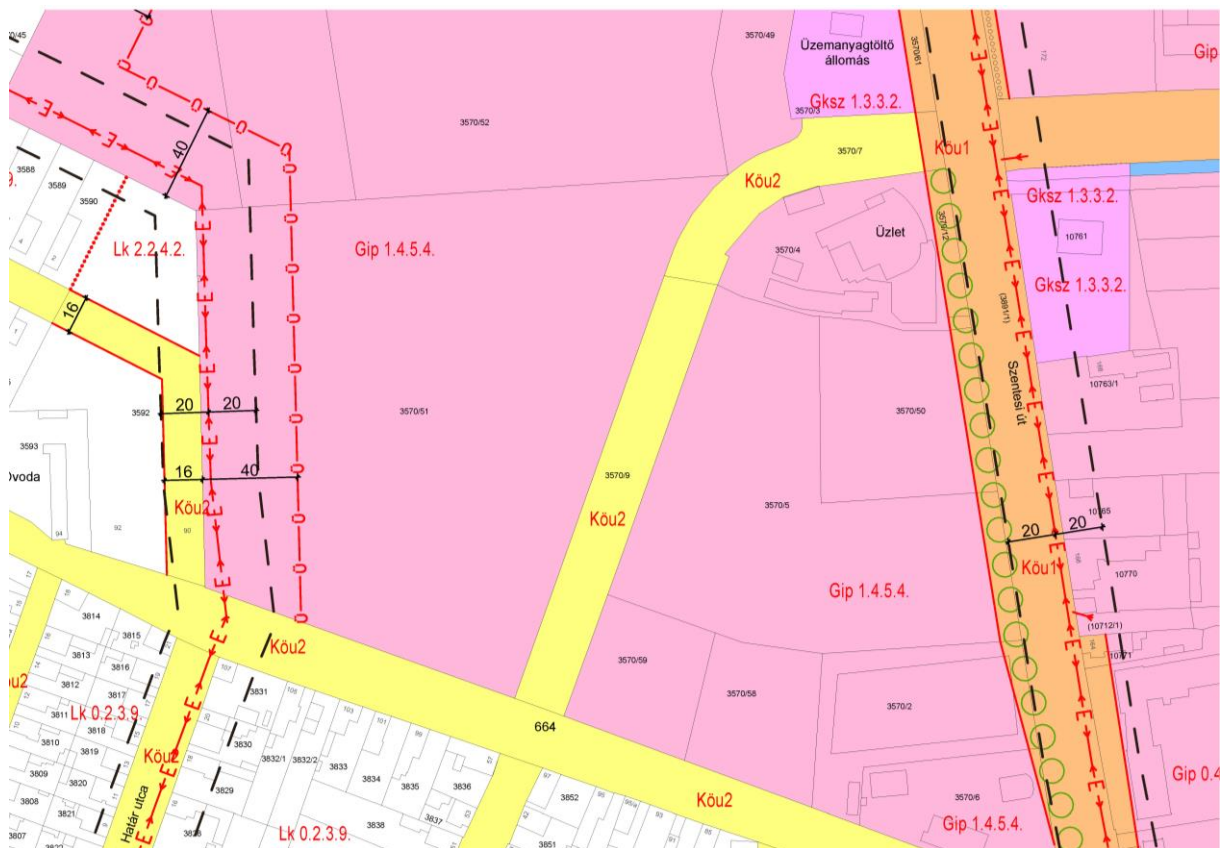
Településszerkezeti terv kivágata – 06. részterület – hatályos:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 14. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 14. részterület:



15. Kokron József utca menti gazdasági területek felülvizsgálata:

Az érintett terület Hódmezővásárhely belvárostól és Újváros településrészről délkeleti irányban elterülő nagy kiterjedésű, összefüggő gazdasági/ipari parkja, mely részben beépített, utakkal feltárt terület, folyamatos fejlesztések helyszíne.

A településen a meglévő gazdasági szereplők fejlődésének, újak megtelepedésének elősegítése érdekében folyamatosan szükség van szabad, még be nem épített gazdaság területekre. A település nagy, ipari célú területekkel, illetve elsősorban kereskedelmi, szolgáltató célú és épületek elhelyezésére szolgáló területekkel rendelkezik. Általános gazdasági tevékenységet végző vállalkozások kiszolgálására azonban a városnak általános gazdasági terület (Gá) besorolását igénylő ingatlanokra volna szükség, melyek a pályázhatósági szempontoknak is jobban megfelelnek.

A fentiek alapján vált szükségessé a Kokron József utca mentén elterülő 6489/1, 6490/3-6, 6491/2-3, 6491/6-7, 6491/10, 6491/14, 6491/19-27, 6491/31, 6491/34-36, 6491/38-39, 6491/41-50, 6491/52-54, 6495; 6492/12-14, 6492/16-17, 6496/4; 6478/1, 6478/25, 6478/27-32, 6478/35-36, 6478/53-54 helyrajzi számú ingatlanok besorolásának felülvizsgálata, módosítása.

Az országos előírások (OTÉK) szerint a legnagyobb beépítésre vonatkozóan rögzített felső érték az jelenlegi besorolás mellett 50%, általános gazdasági besorolás mellett 70%-ot is megenged, mely az ingatlanok kihasználhatósága szempontjából előnyösebb helyzetet teremt.

Az ingatlanok tervezett övezeti kódja Gá 0.4.6.0., melynek jelentése:

Gá – általános gazdasági terület

0 – beépítési mód: kialakult

4 – legkisebb kialakítható telekméret: 1.500 m²

6 – Legnagyobb beépítettség: 60 %

Sarok telek esetében az előírt beépítettség további 10%-al, zárt sorú beépítési módú saroktelek esetében az előírt beépítettség további 20%-al növelhető az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) által előírt mértékig.

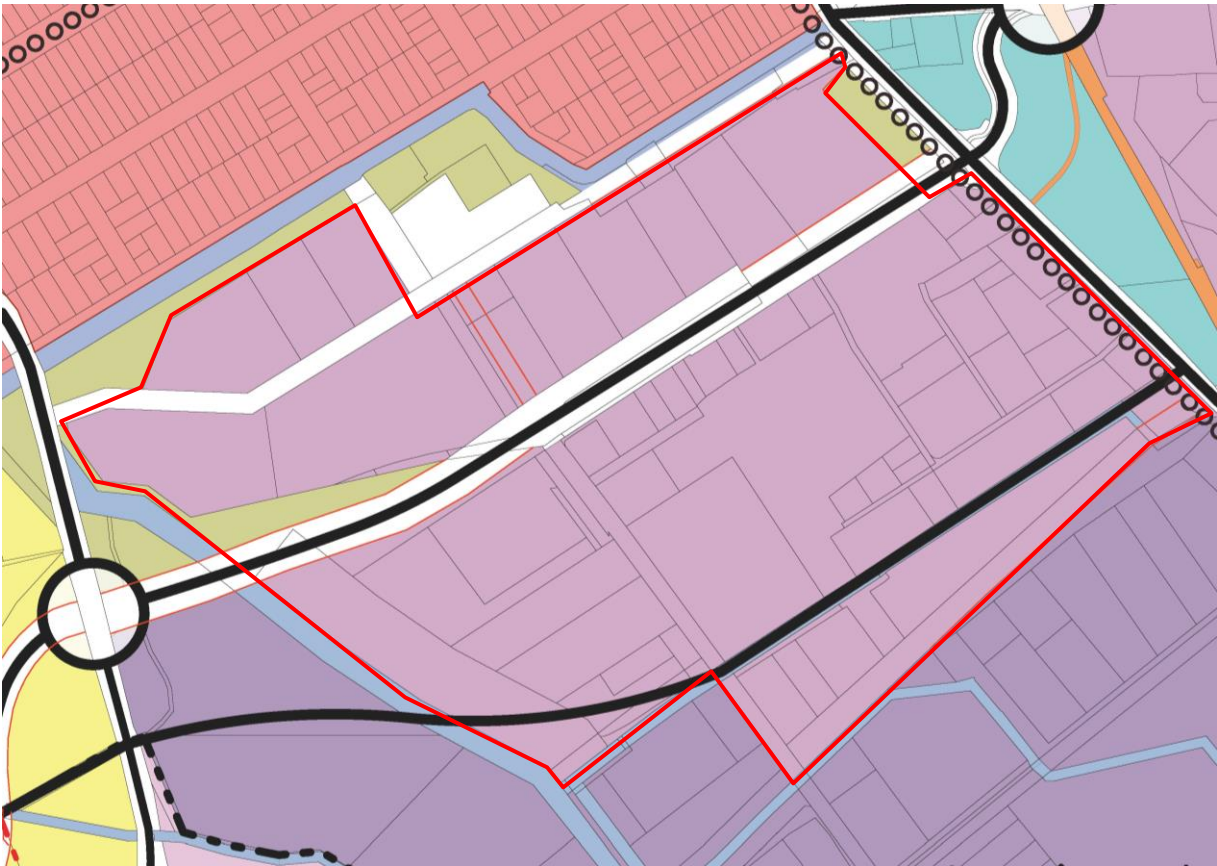
0 – Homlokzatmagasság: a max. homlokzatmagasság az adott ingatlant tartalmazó övezeten belül meglévő legnagyobb homlokzatmagasság

A fentiek alapján tehát a gazdasági tevékenységek támogatására, fejleszthetőségének elősegítésére, valamint az elhelyezhető tevékenységi körök szélesítése okán a jelenleg ipari gazdasági (Gip) besorolás módosítása javasolt általános gazdasági (Gá) övezetre. A legnagyobb beépítettség érték módosítása mellett az egyéb beépíthetőségi paraméterek nem változnak.

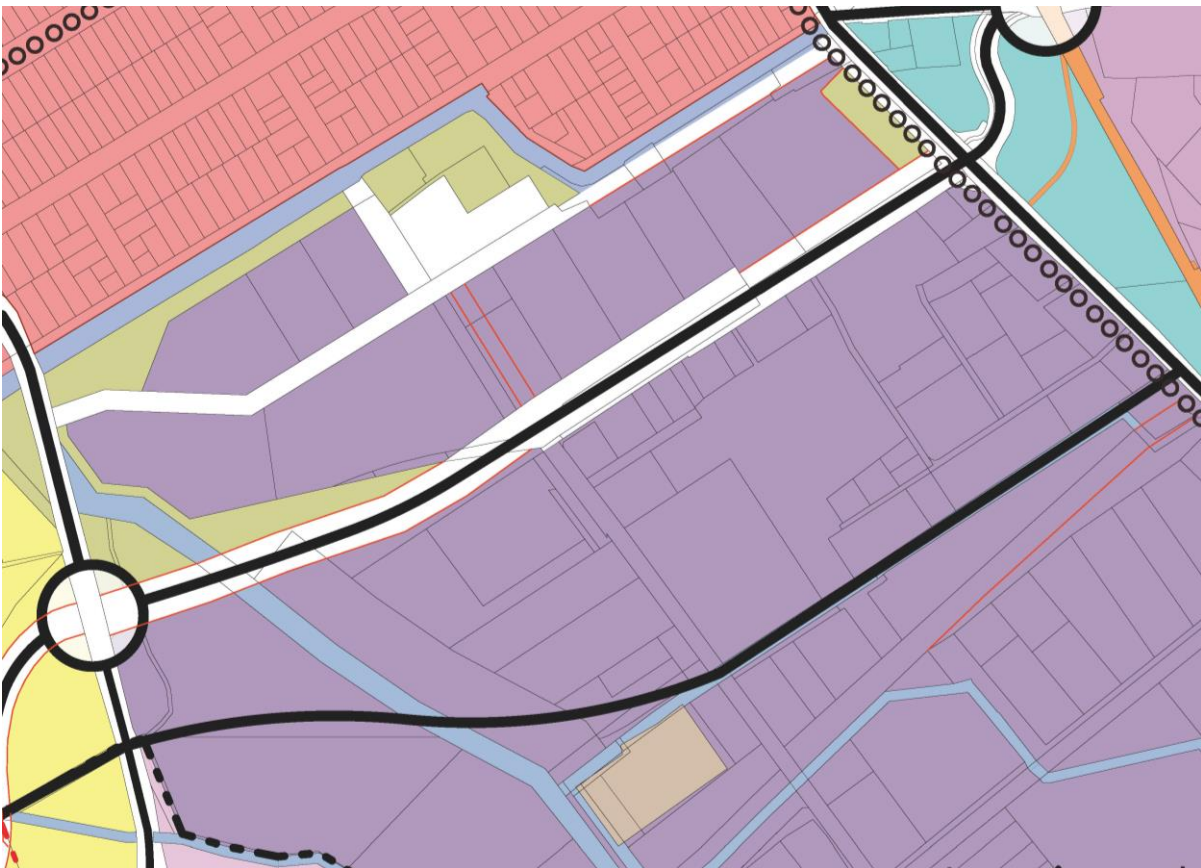
A módosítás során a szerkezeti és szabályozási terv módosítása válik szükségessé, új beépítésre szánt terület azonban nem kerül kijelölésre.

A módosítás során védett természeti- és építészeti érték, emlék, valamint régészeti terület nem érintett.

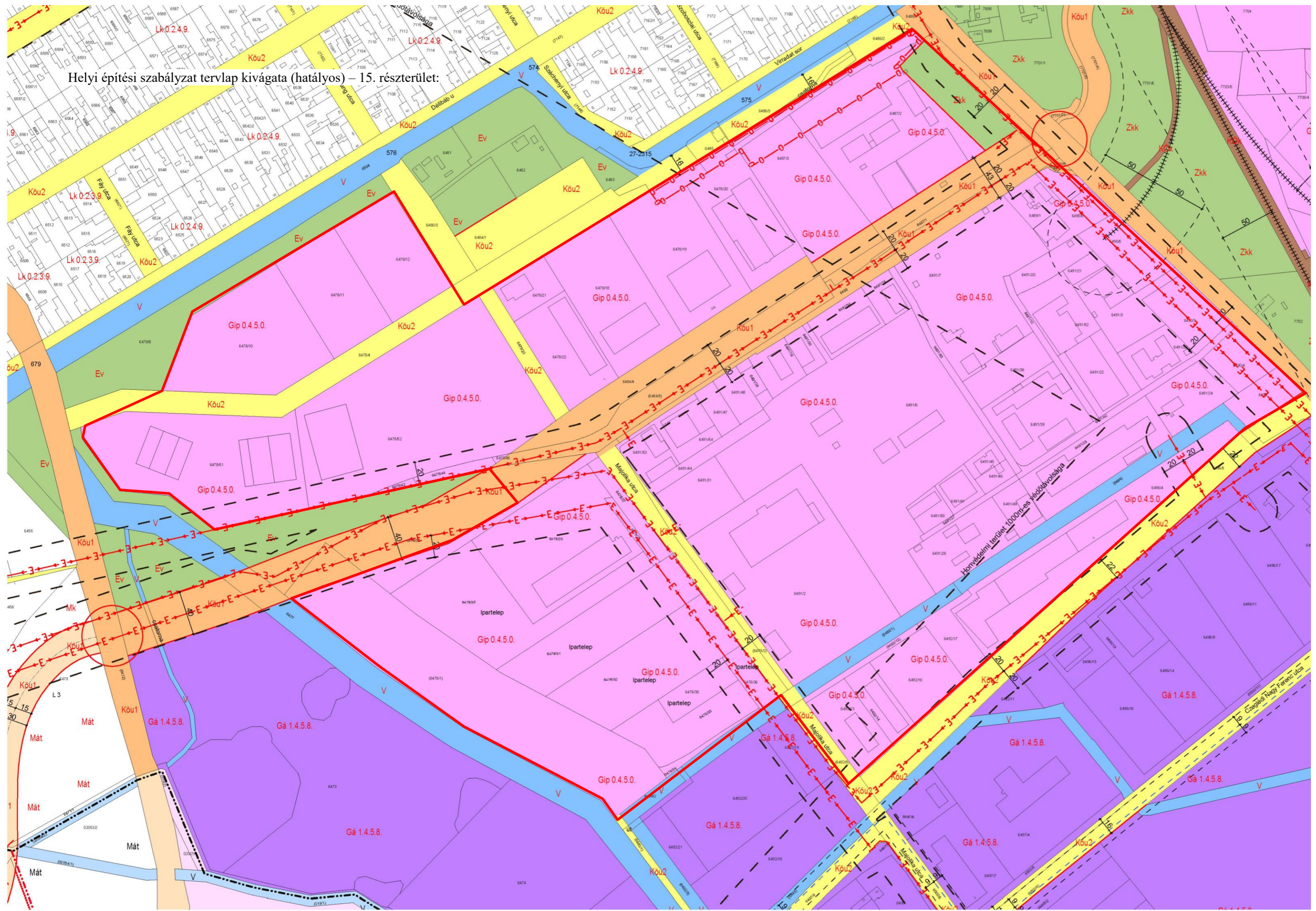
Településszerkezeti terv kivágata – 15. részterület – hatályos:



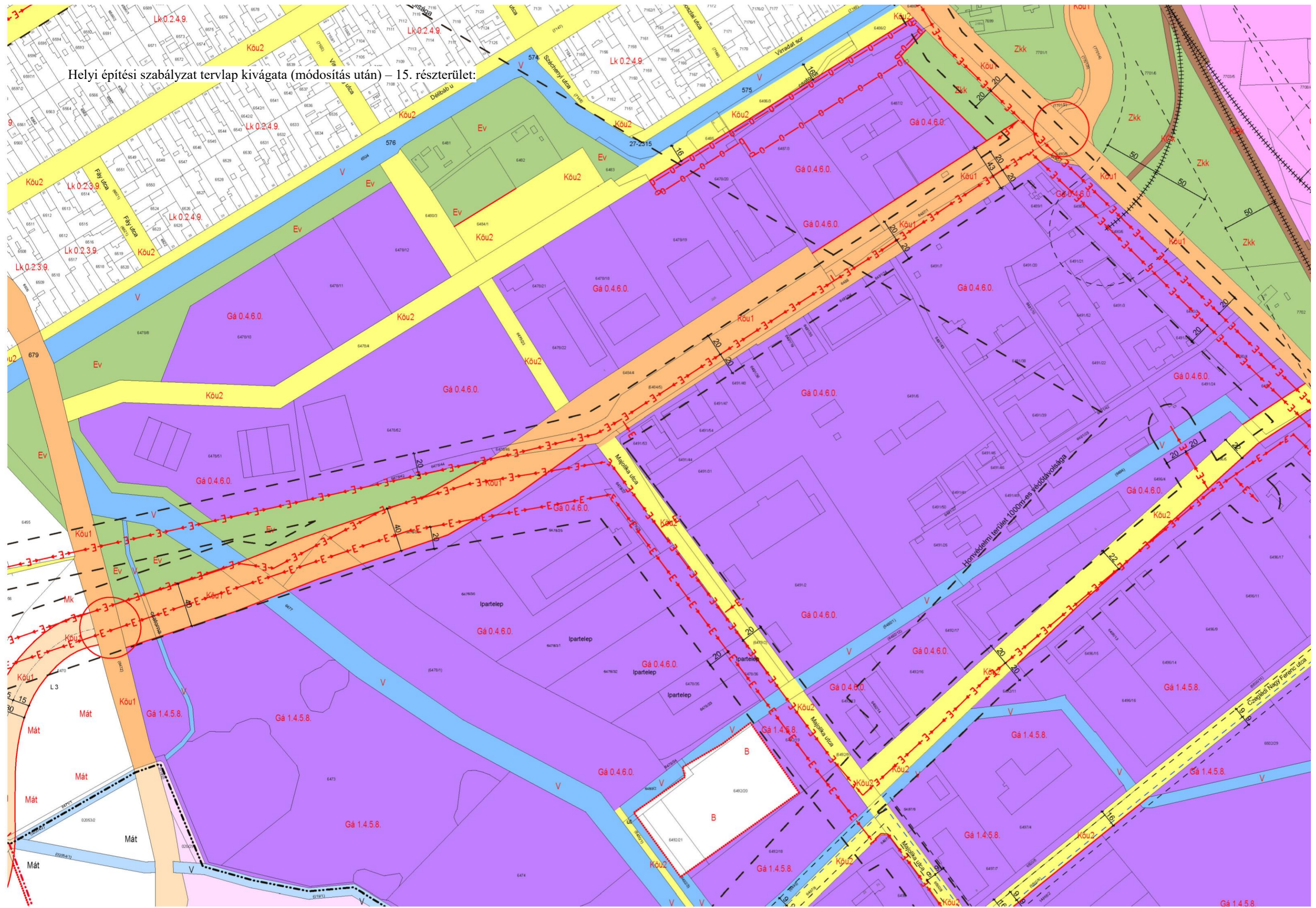
Településszerkezeti terv kivágata – 15. részterület – tervezett:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 15. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (módosítás után) – 15. részterület:



16. Állomás előtti tér rendezése (9144/1 hrsz.):

A vizsgált tizenhatodik részterület a Hódmezővásárhelyi Vasútállomás előtti teresedés Susán déli részén. A jelenlegi szabályozás a Tram-Train fejlesztés, az állomás átalakítása, valamint a megújult gépjármű- és kerékpárparkolók, illetve megközelítési útvonalak kialakítása során alakult ki a zöldfelület csökkentése nélkül.

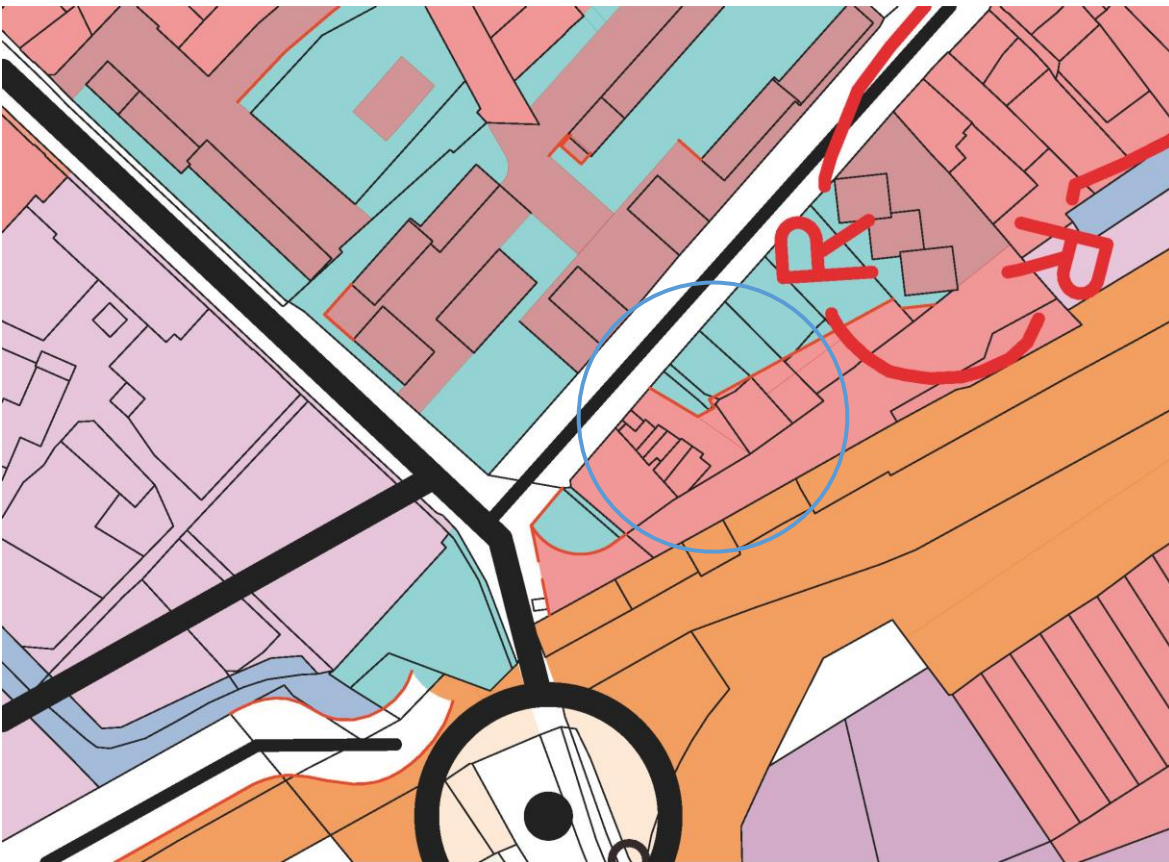
A 9144/1 helyrajzi számú ingatlan délnyugati részén feltüntetett szabályozási vonalnak köszönhetően, mely a kisvárosias lakóterület, valamint a közlekedési célú közterület határa, a telekalakítással kialakuló keskeny teleksáv akadályos lesz a szomszédos, beépítésre szánt ingatlanok köz- vagy magánútról való megközelíthetőségnek. Ez a feltétel már a korábbi módosítást megelőzően sem volt biztosított, azonban szükséges az ellentmondás megszüntetése az érintett terület, telekhatárok rendezéséhez, későbbi fejlesztéséhez.

Jelen módosítás során az érintett ingatlanon feltüntetett szabályozási vonal törlésre javasolt, illetve a szabályozási elem által lehatárolt 9144/1 helyrajzi számú telek része is másodrendű közlekedési célú közterület (Köu2) besorolást kap.

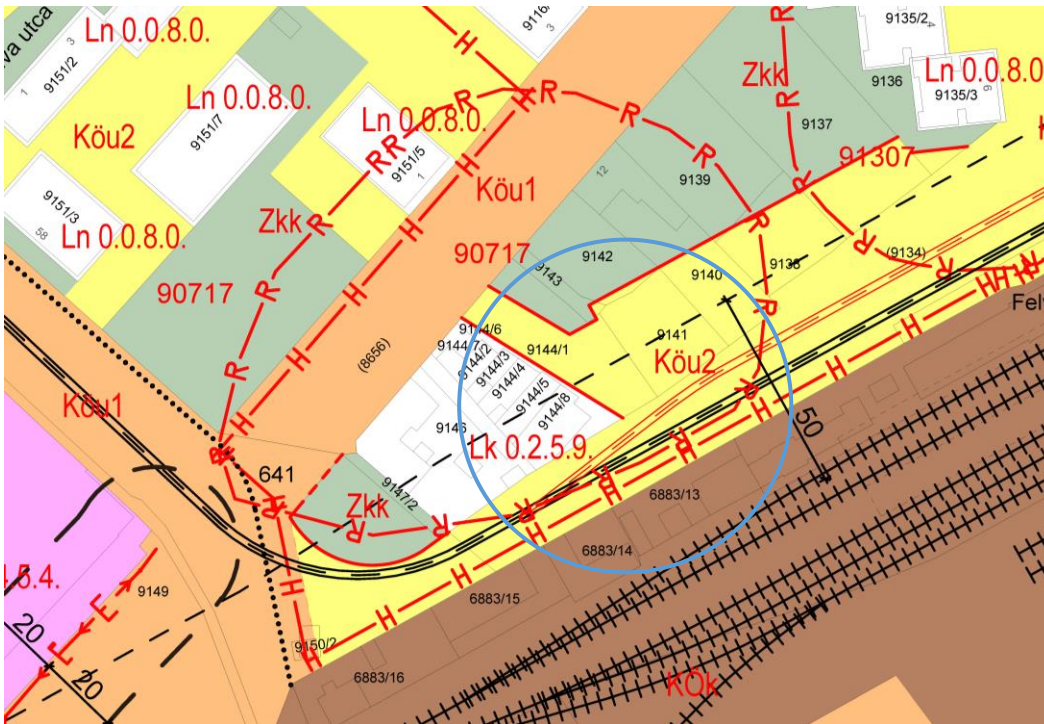
A szerkezeti terven a területre átfogóan jelölt kisvárosias lakóterület besorolás módosítása nem válik szükségessé, változatlanul megmarad. A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A tervezett átvezetés védett természeti-, illetve építészeti értéket, régészeti területet nem érint.

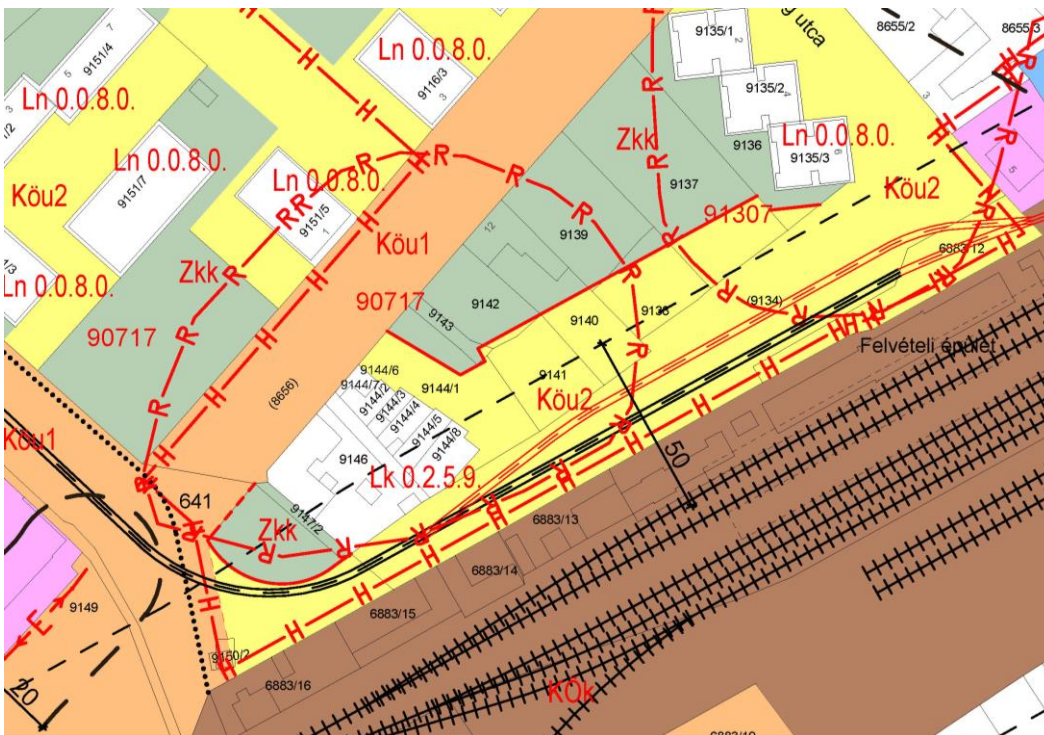
Településszerkezeti terv kivágata – 16. részterület – hatályos:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 16. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 16. részterület:



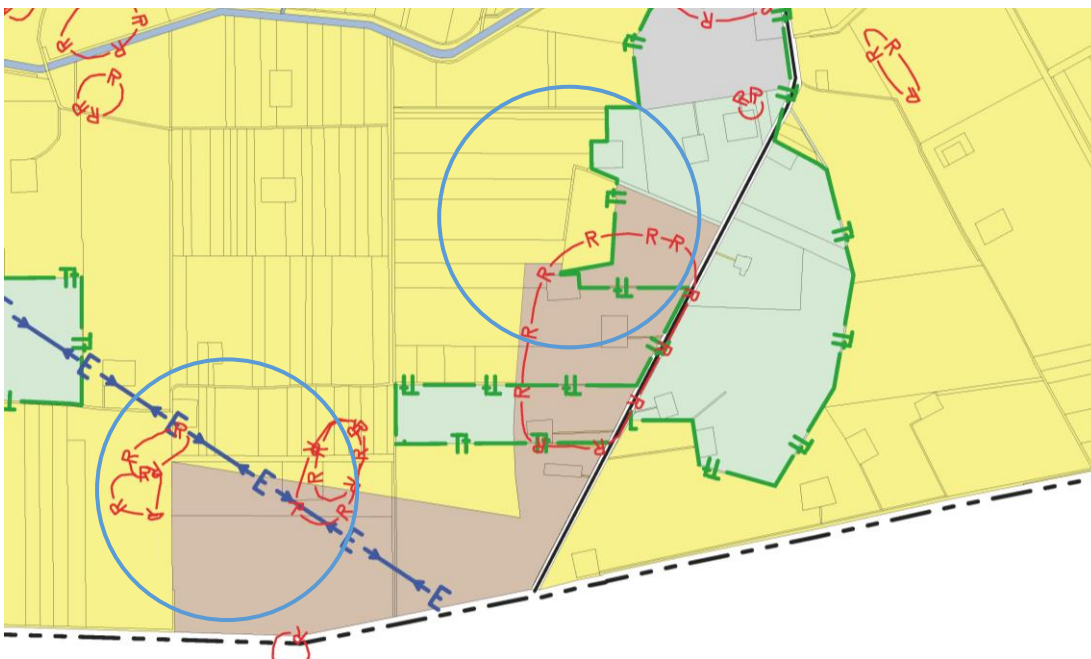
17. Bányaterületek általános felülvizsgálata:

Az illetékességgel rendelkező Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztálya tájékoztatása alapján szükségessé vált a településrendezési eszközökben korábban feltüntetett bányaterületek, azok határainak felülvizsgálata, melyhez megadta adatszolgáltatását.

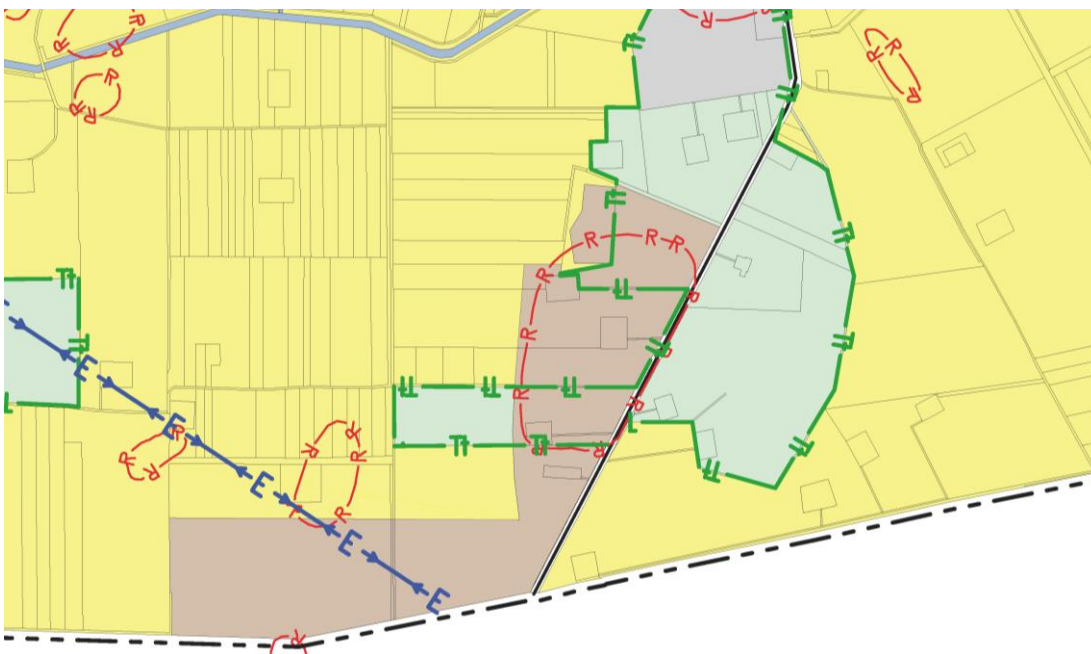
Az érintett területek Hódmezővásárhely teljes közigazgatási területén elszórtan, jellemzően külterületen találhatóak, melyeknek legtöbb esetben a kontúrja változott, a korábbi bányaterületek határai kerültek módosításra, összevonásra.

A módosítás során bányaterület megszüntetésre, illetve újonnan kijelölésre is kerül. A módosított részek az adott környezethez illeszkedően kapnának új besorolásukat, illetve javasolható azok egy részének védelmi erdőterület (Ev) besorolásba történő áthelyezése a közigazgatási területre vonatkoztatott biológiai aktivitás érték szinten tartása, illetve BAE értéktöbblet, illetve később felhasználható tartalék létrehozása érdekében. A határozattervezetben szereplő biológiai aktivitásérték kimutatás szerint az érintett 27 részterületre vonatkozóan a módosítás után 19.9 többletpont keletkezik, mely a későbbiekben tartalékként felhasználható.

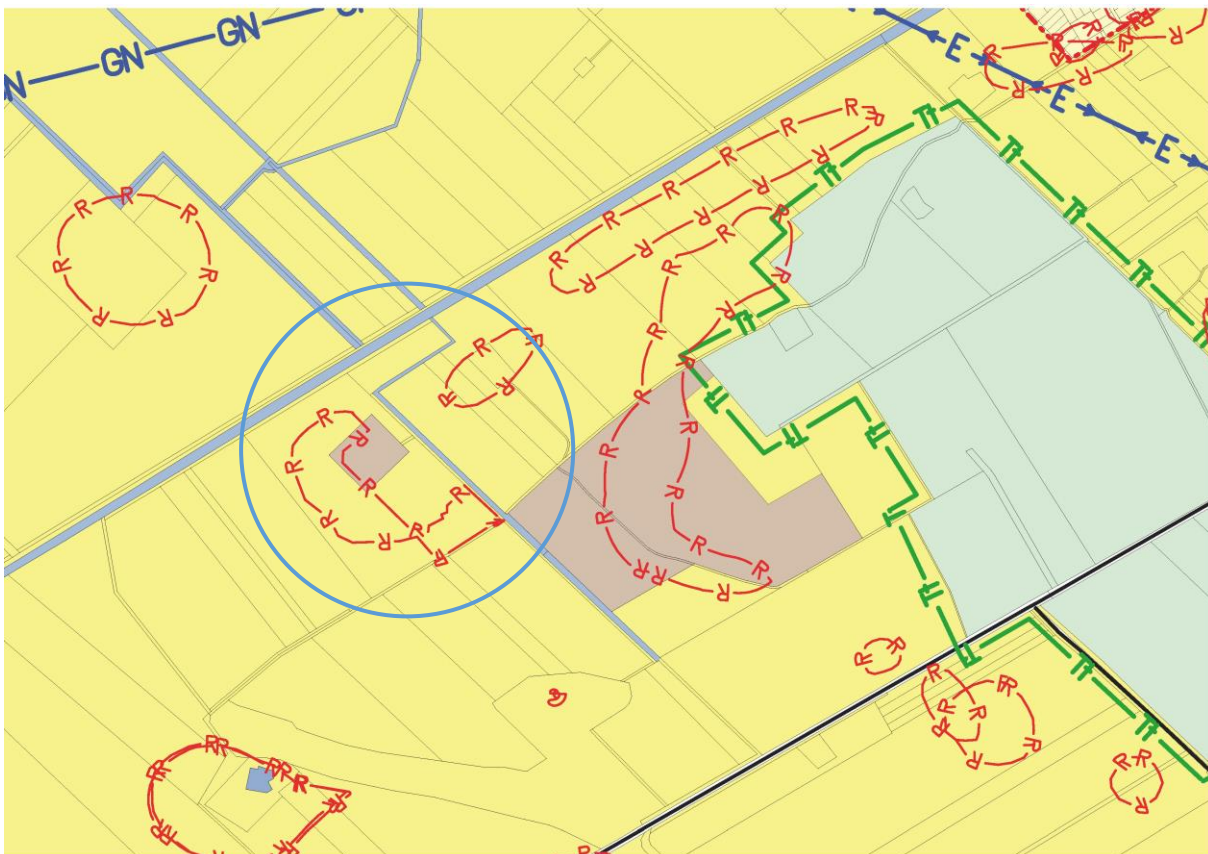
Településszerkezeti terv kivágata – 17.1. részterület – hatályos:



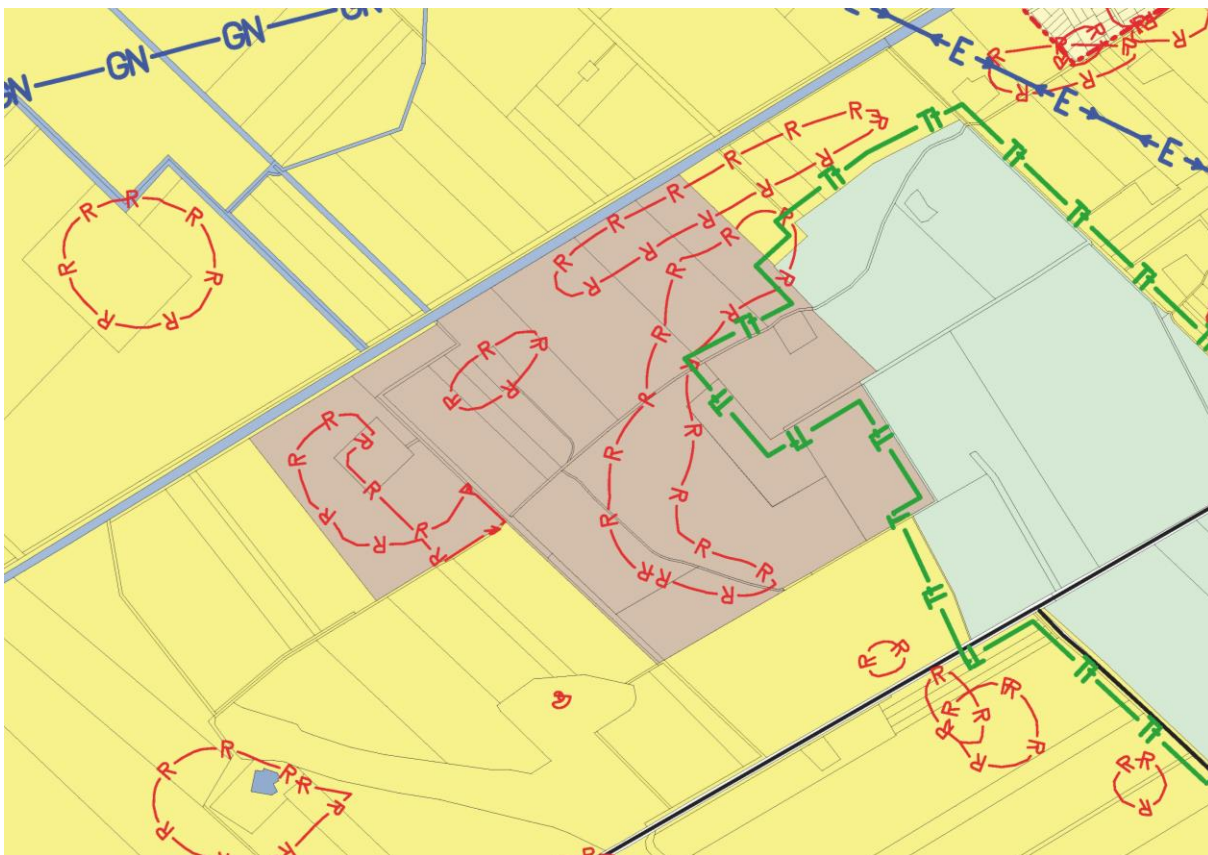
Településszerkezeti terv kivágata – 17.1. részterület – tervezett:



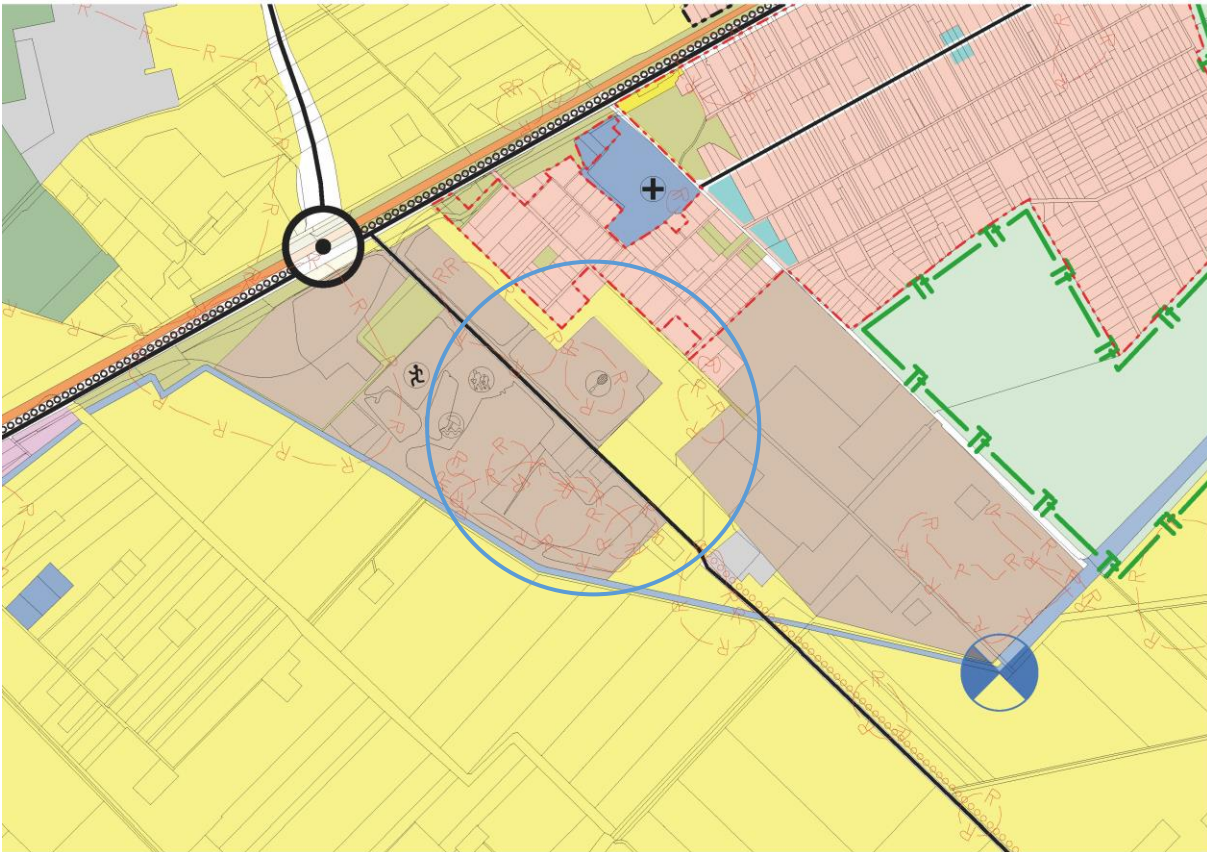
Településszerkezeti terv kivágata – 17.2. részterület – hatályos:



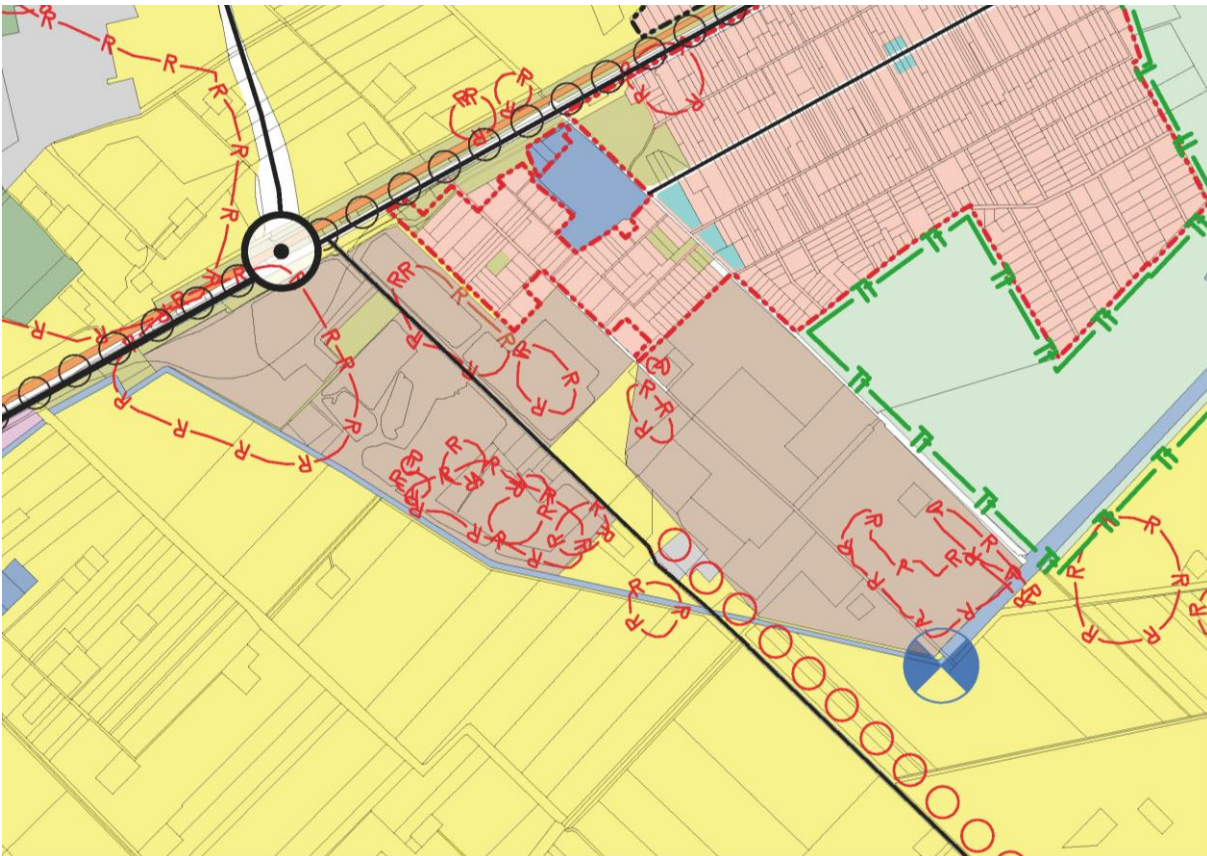
Településszerkezeti terv kivágata – 17.2. részterület – tervezett:



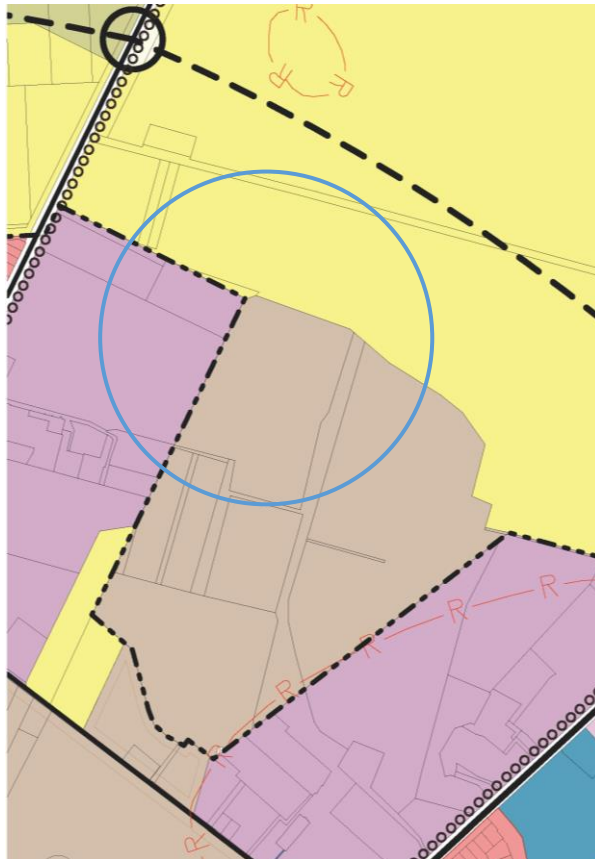
Településszerkezeti terv kivágata – 17.3. részterület – hatályos:



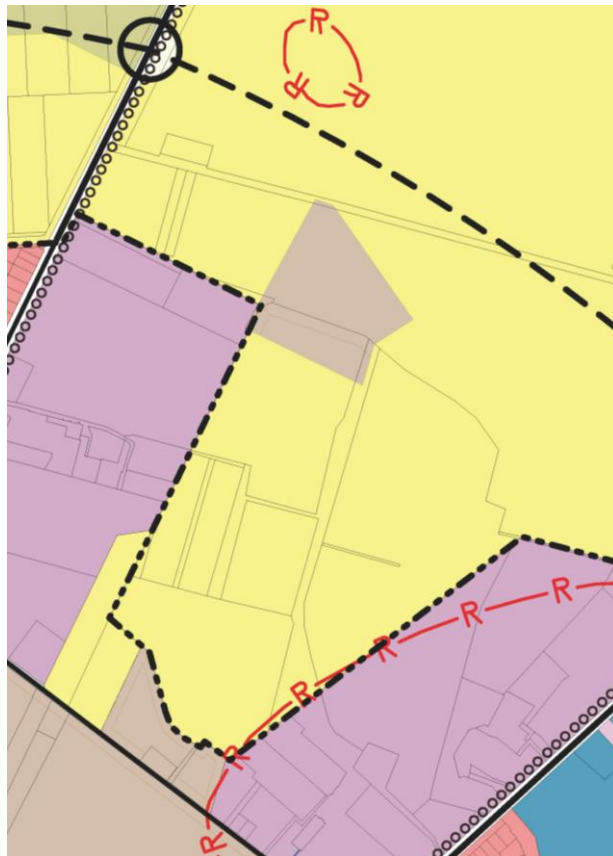
Településszerkezeti terv kivágata – 17.3. részterület – tervezett:



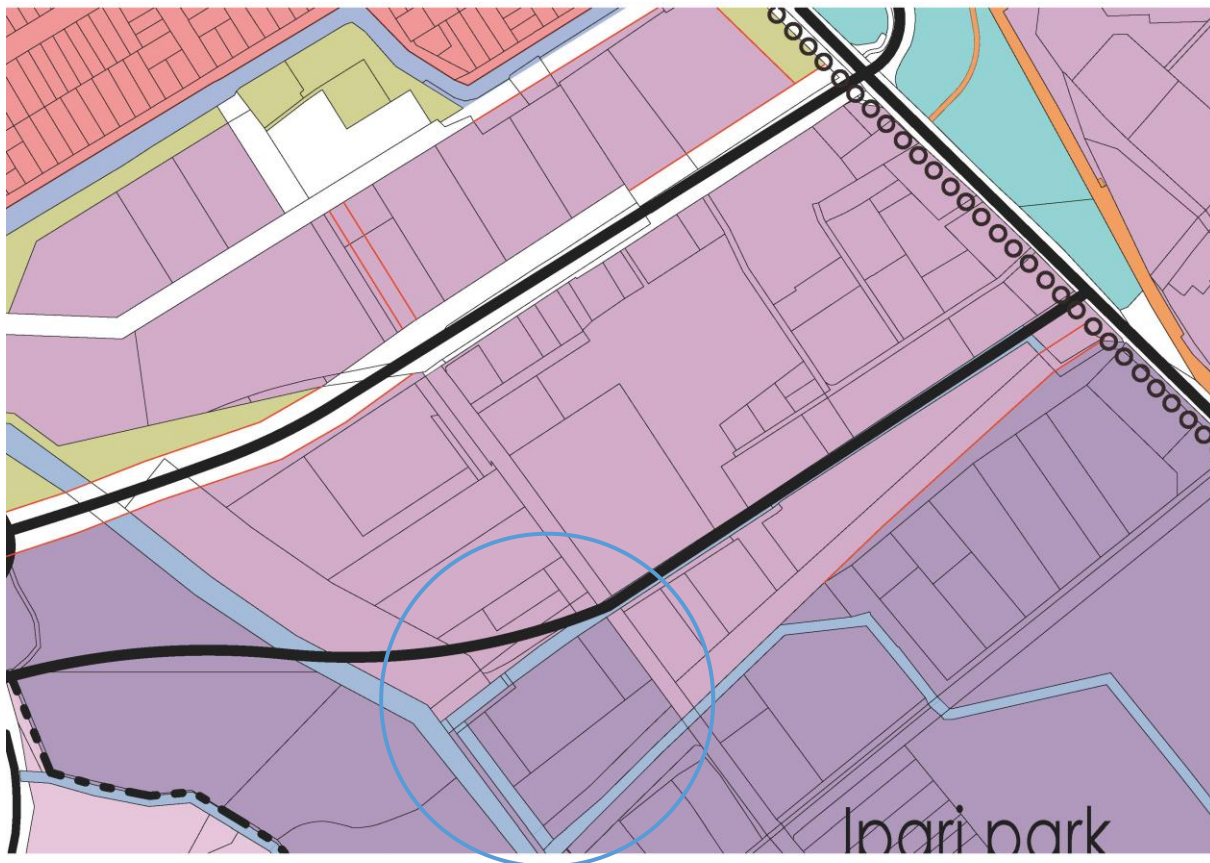
Településszerkezeti terv kivágata – 17.4. részterület – hatályos:



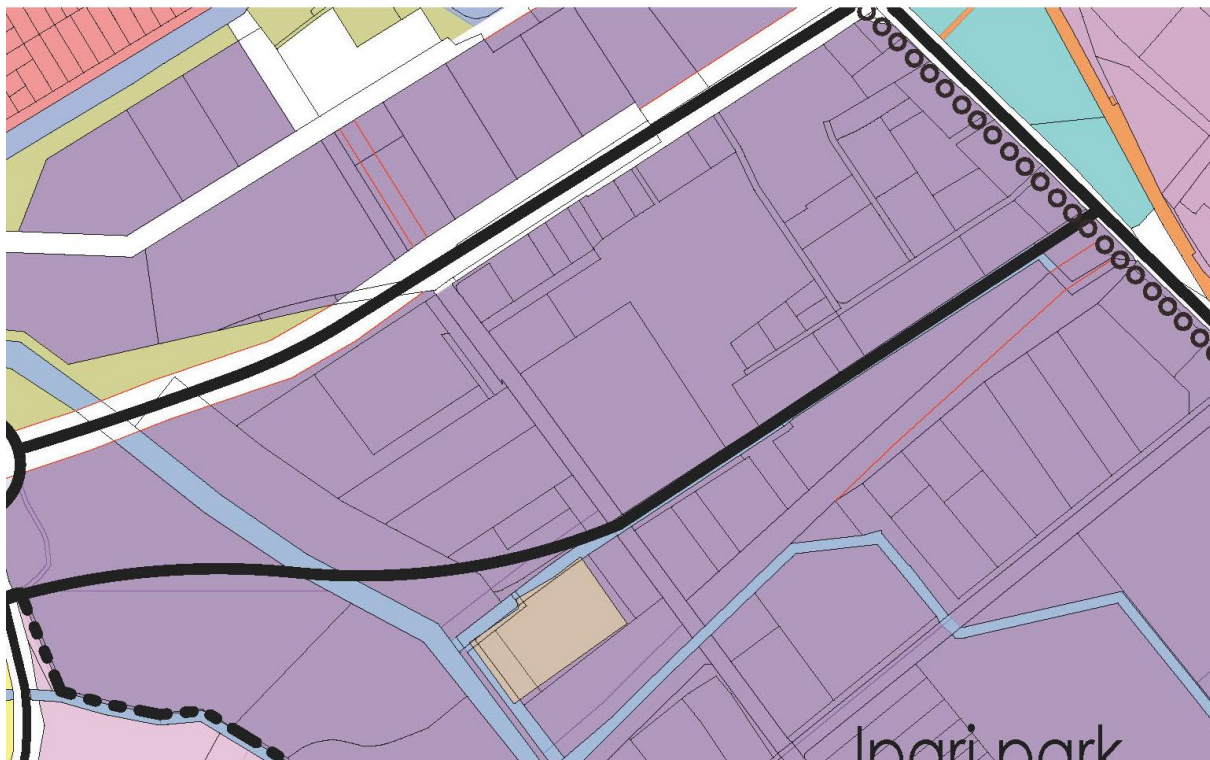
Településszerkezeti terv kivágata – 17.4. részterület – tervezett:



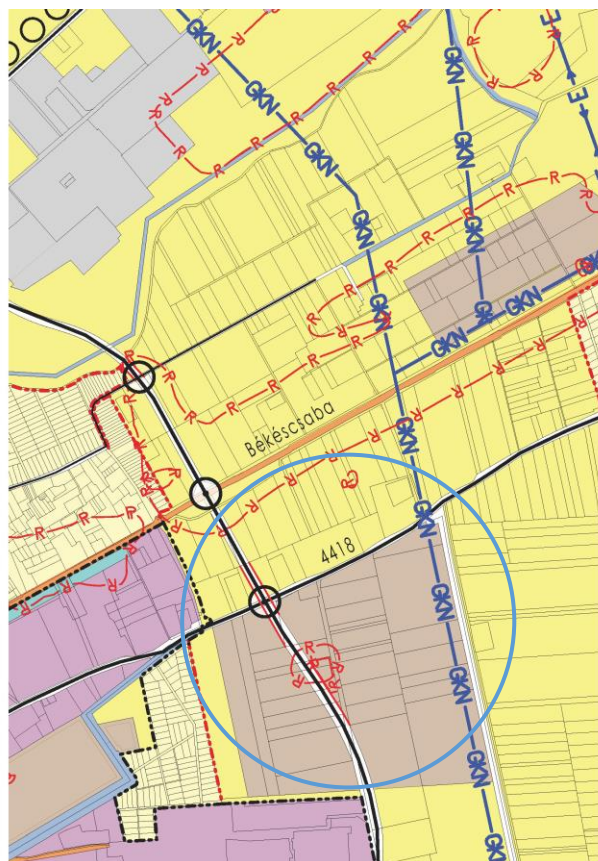
Településszerkezeti terv kivágata – 17.5. részterület – hatályos:



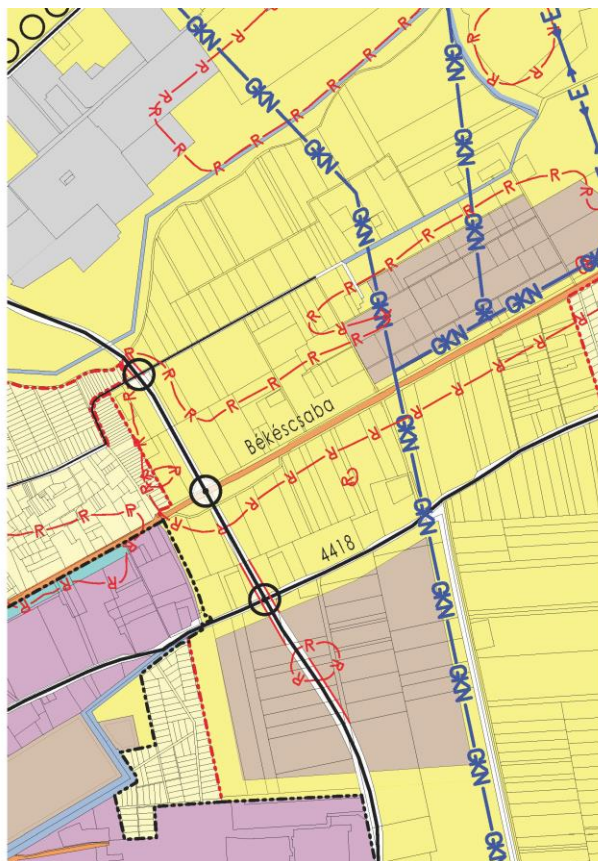
Településszerkezeti terv kivágata – 17.5. részterület – tervezett:



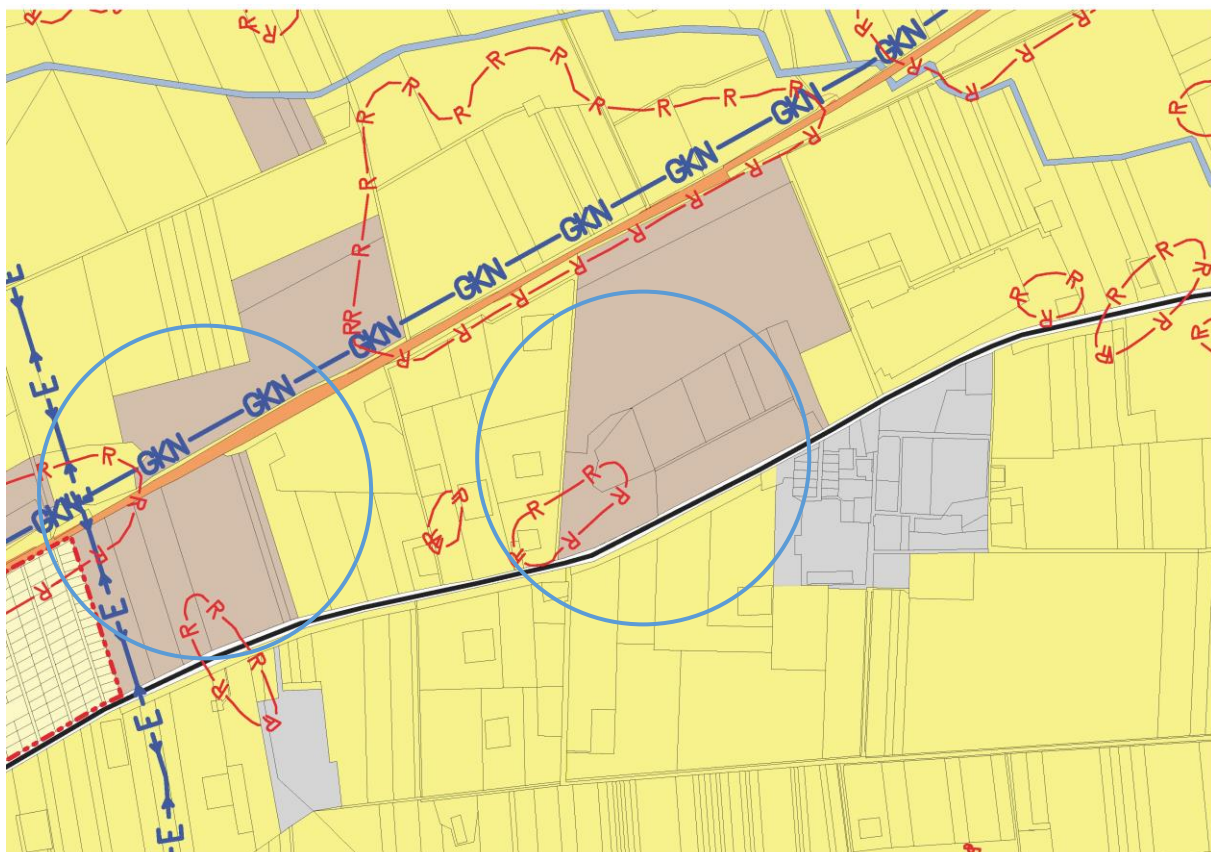
Településszerkezeti terv kivágata – 17.6.1. részterület – hatályos:



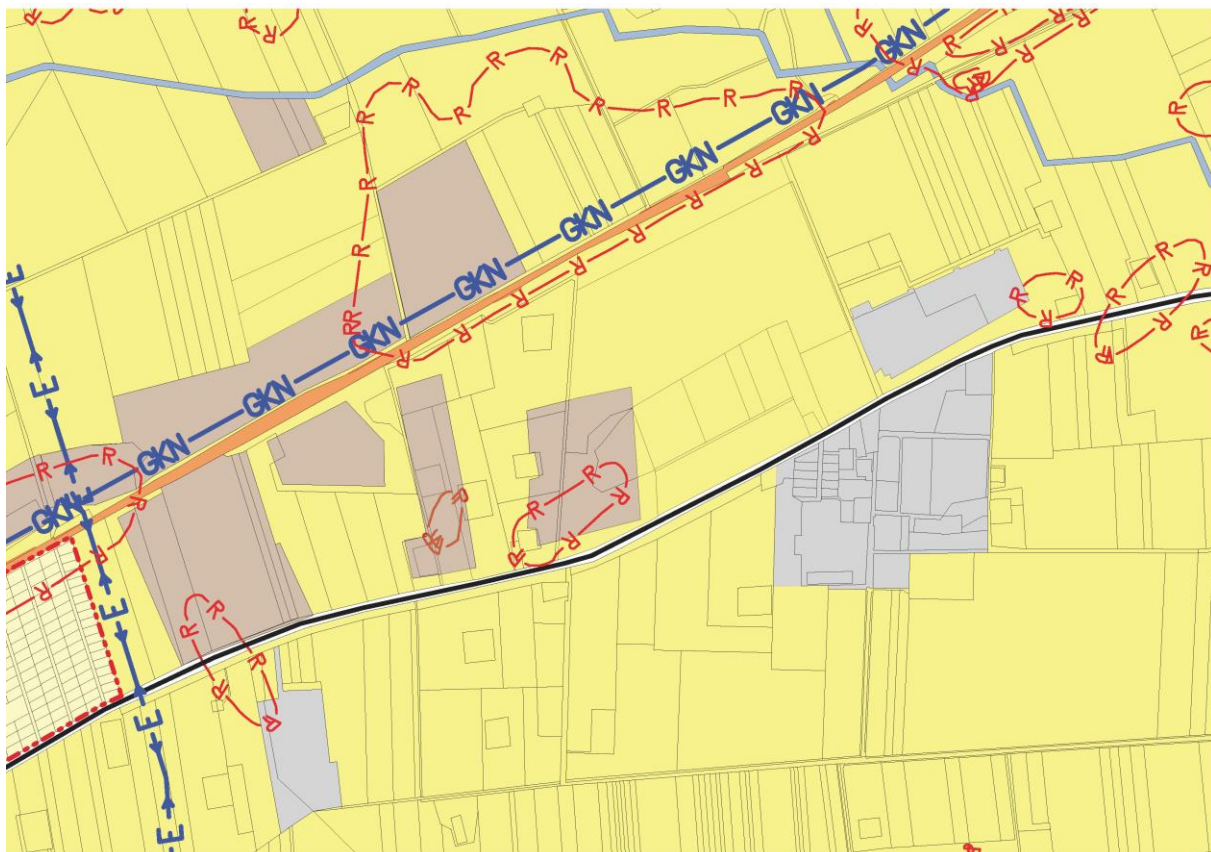
Településszerkezeti terv kivágata – 17.6.1. részterület – tervezett:



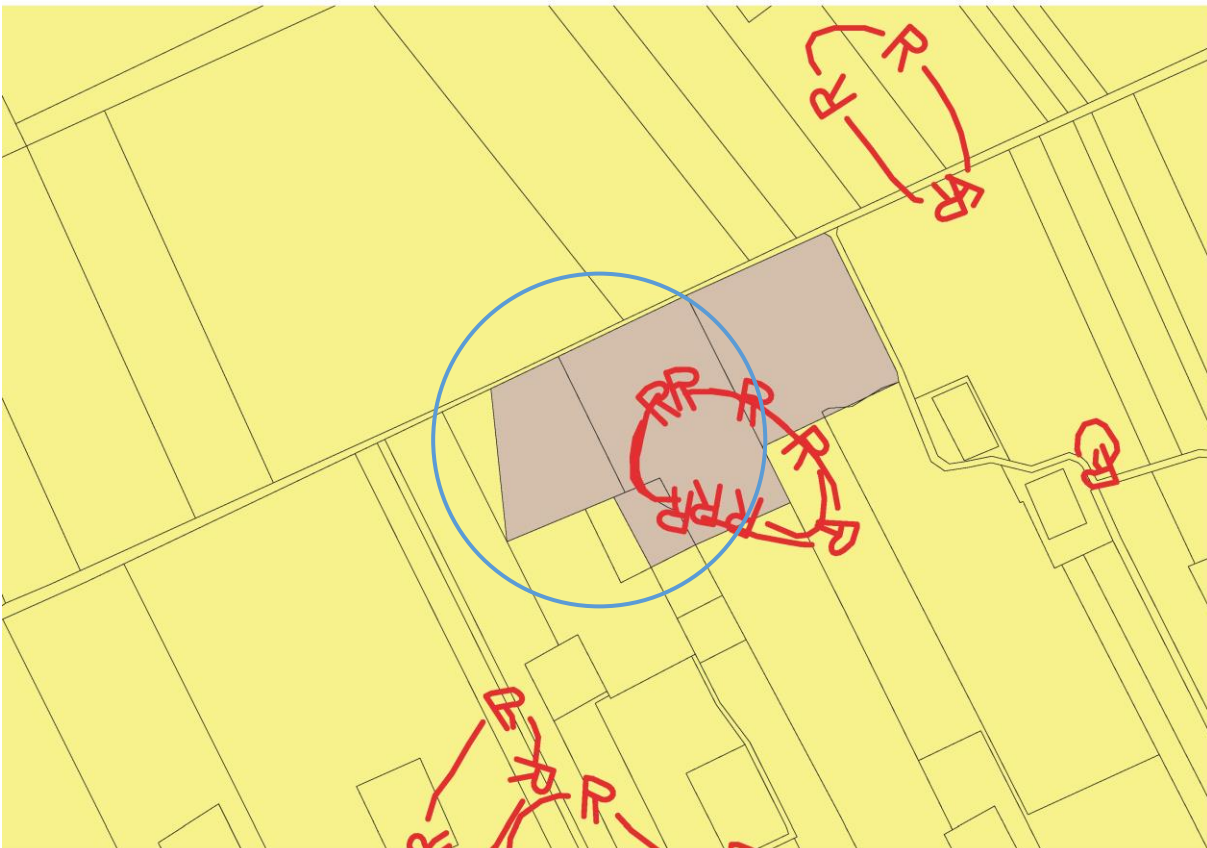
Településszerkezeti terv kivágata – 17.6.2. részterület – hatályos:



Településszerkezeti terv kivágata – 17.6.2. részterület – tervezett:



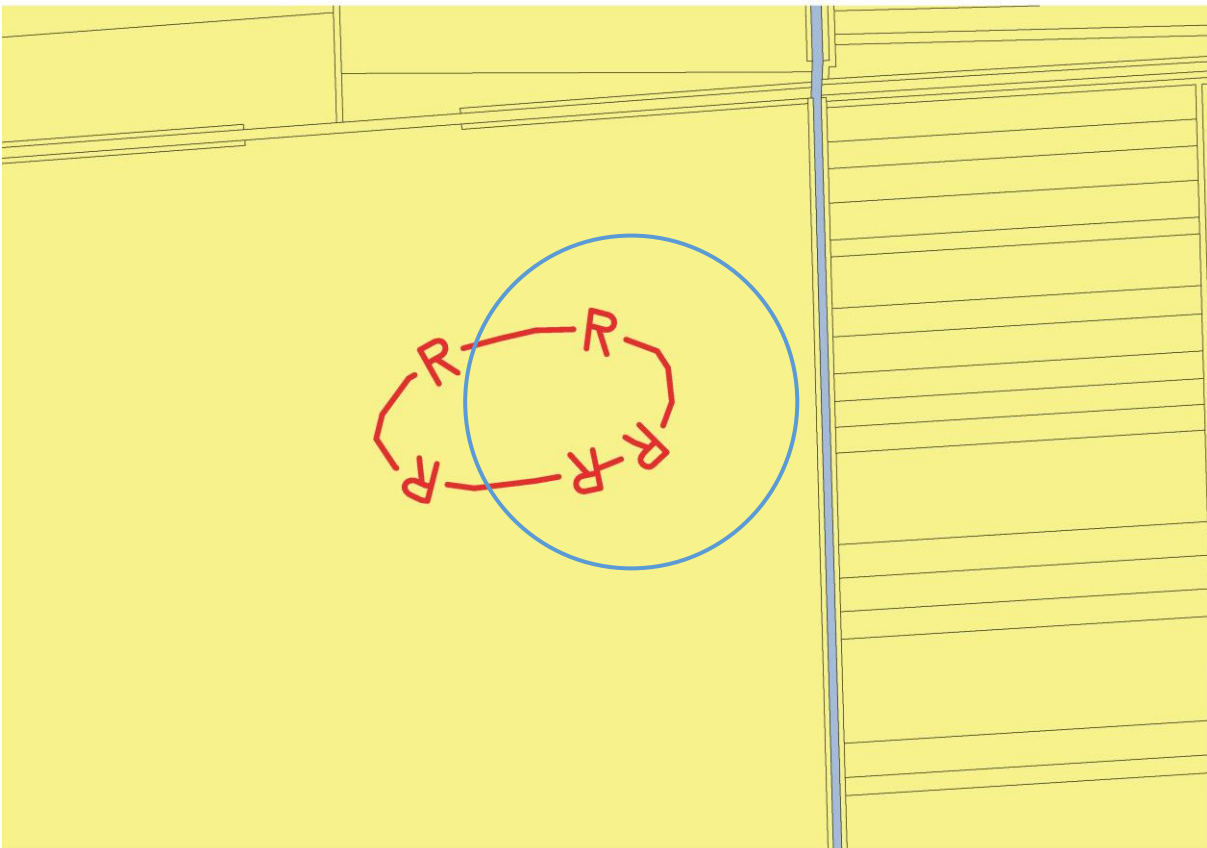
Településszerkezeti terv kivágata – 17.7. részterület – hatályos:



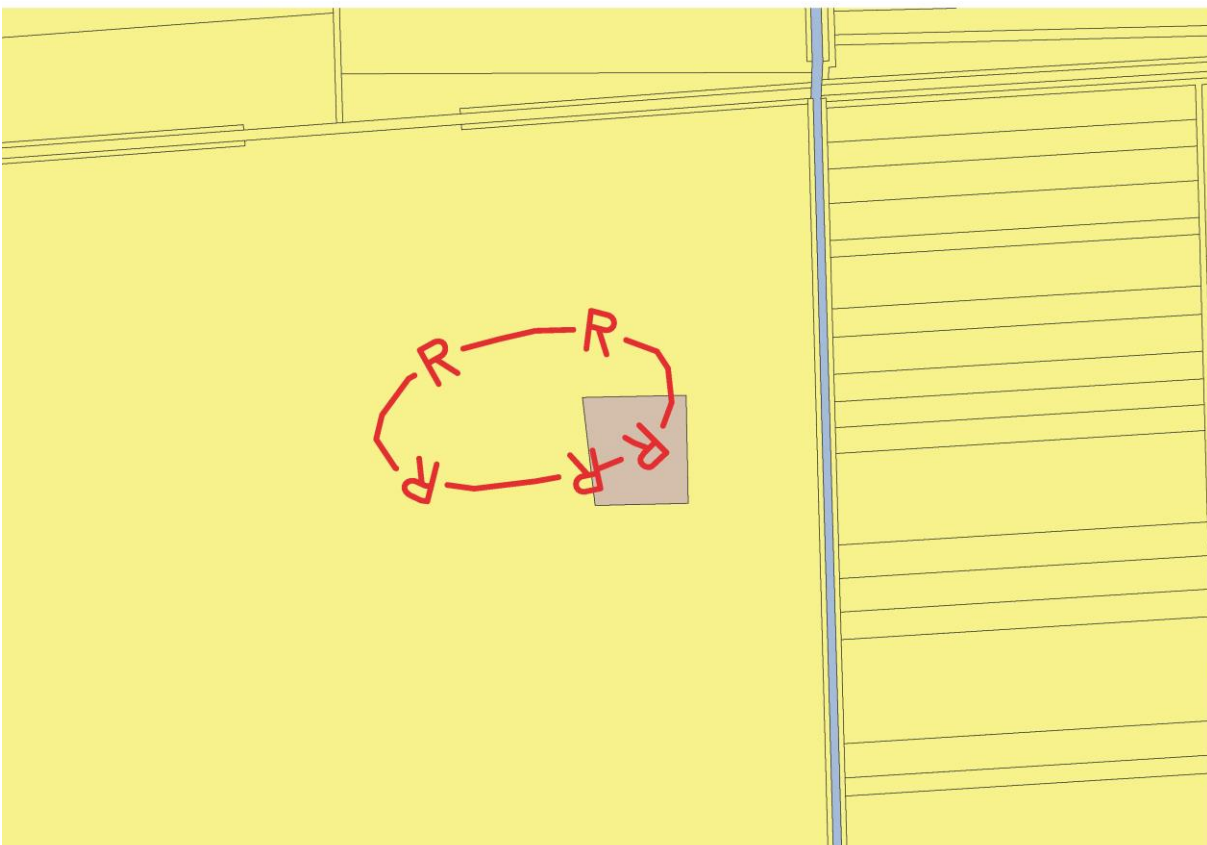
Településszerkezeti terv kivágata – 17.7. részterület – tervezett:



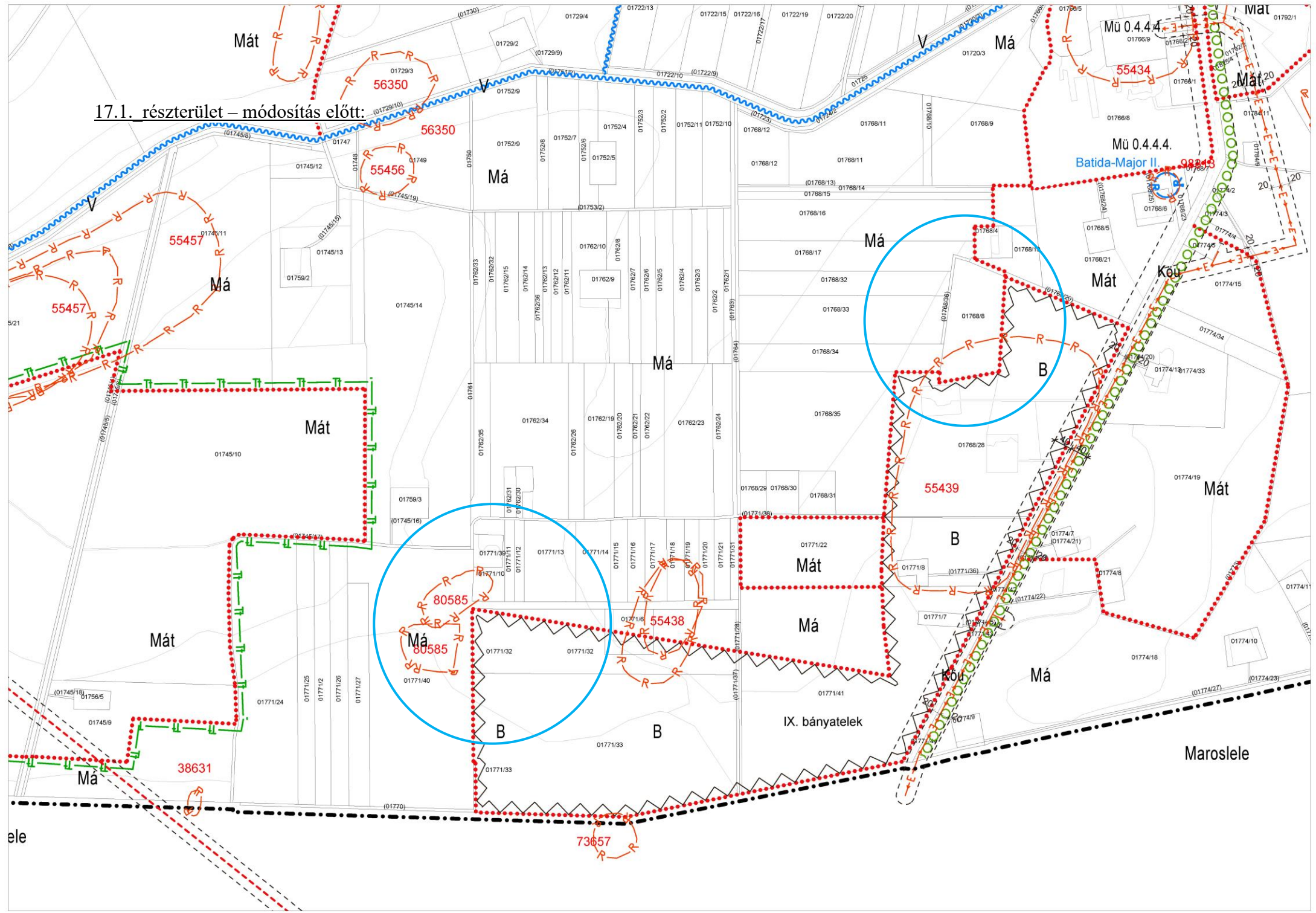
Településszerkezeti terv kivágata – 17.8. részterület – hatályos:



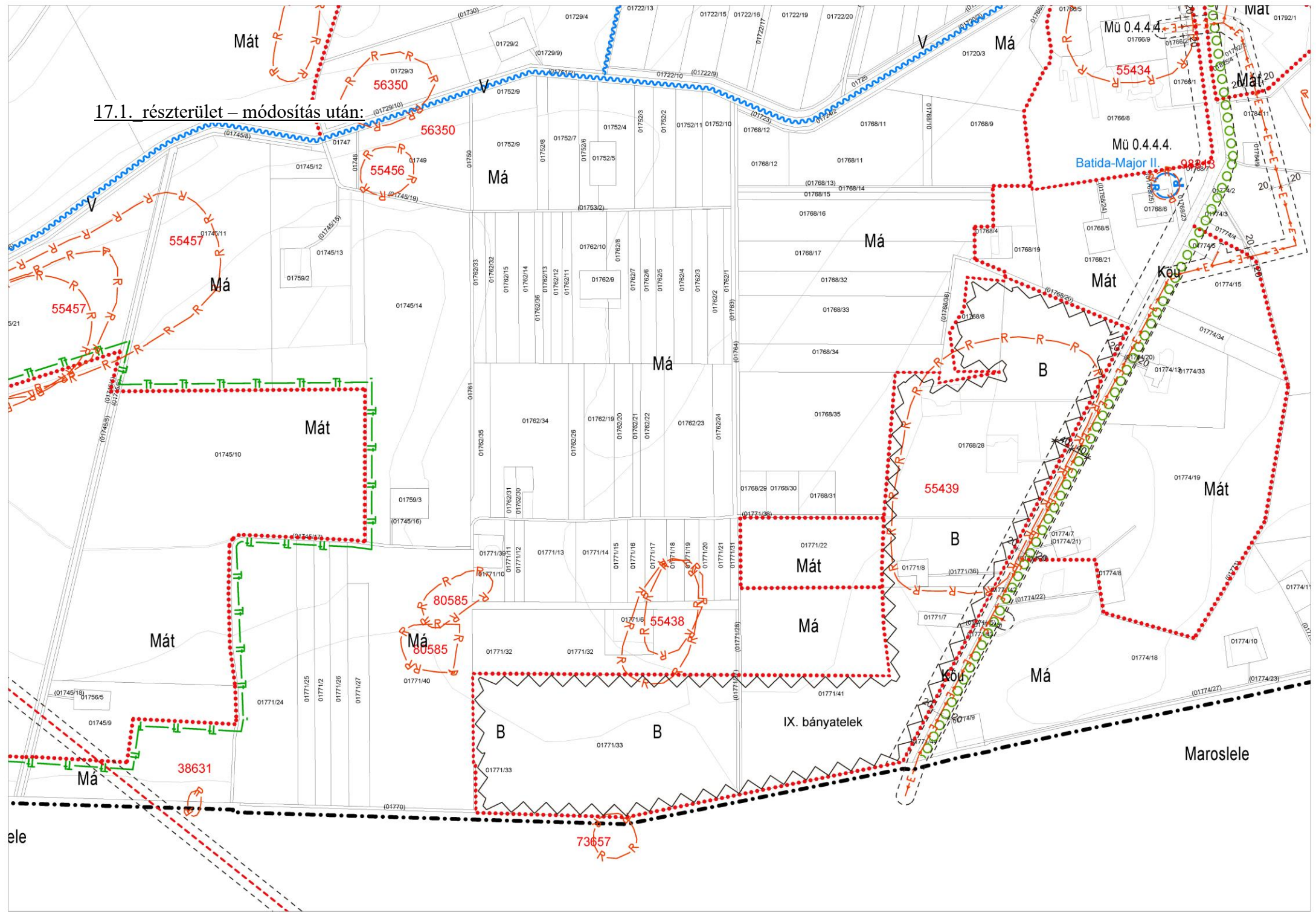
Településszerkezeti terv kivágata – 17.8. részterület – tervezett:



17.1. részterület – módosítás előtt:

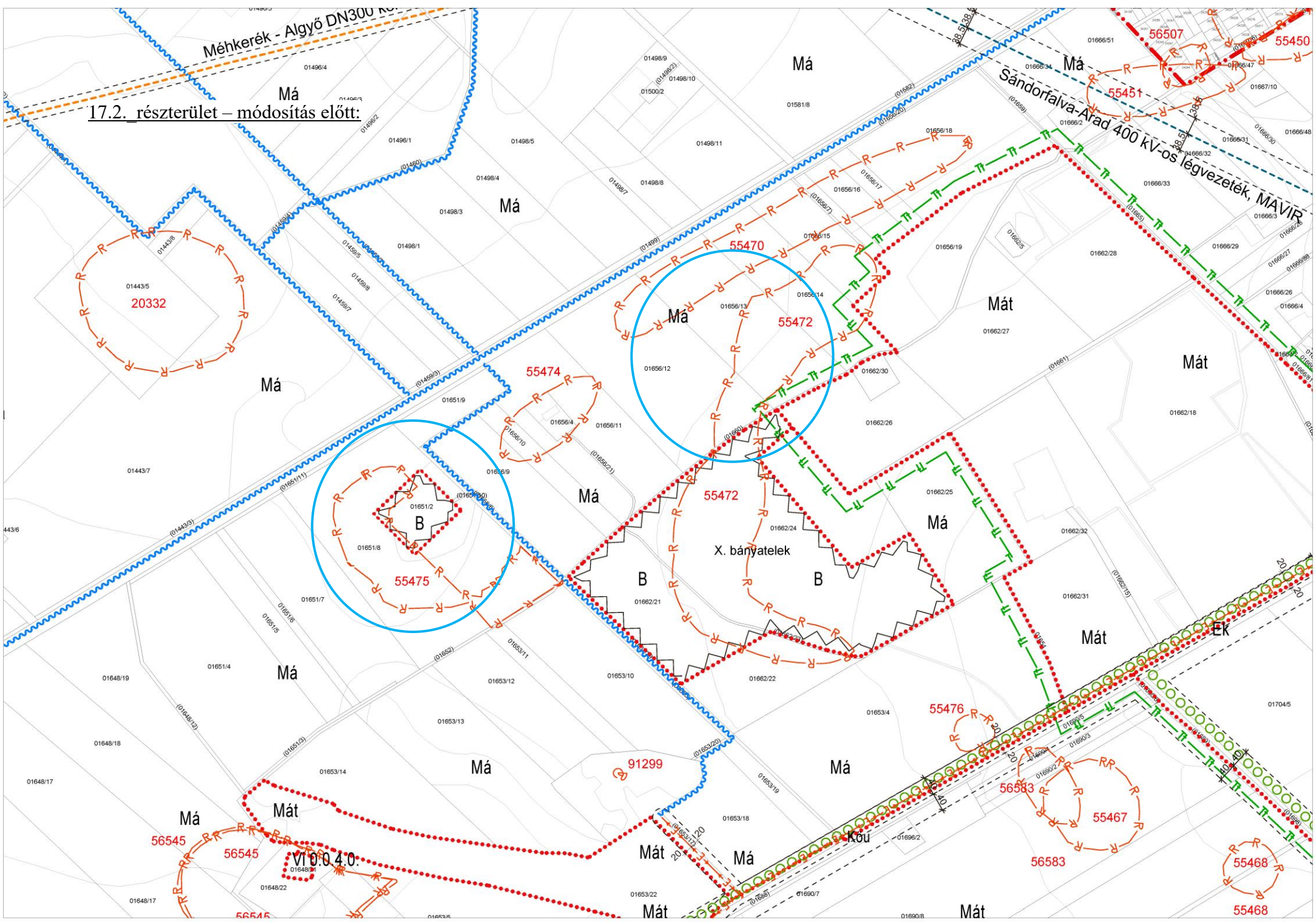


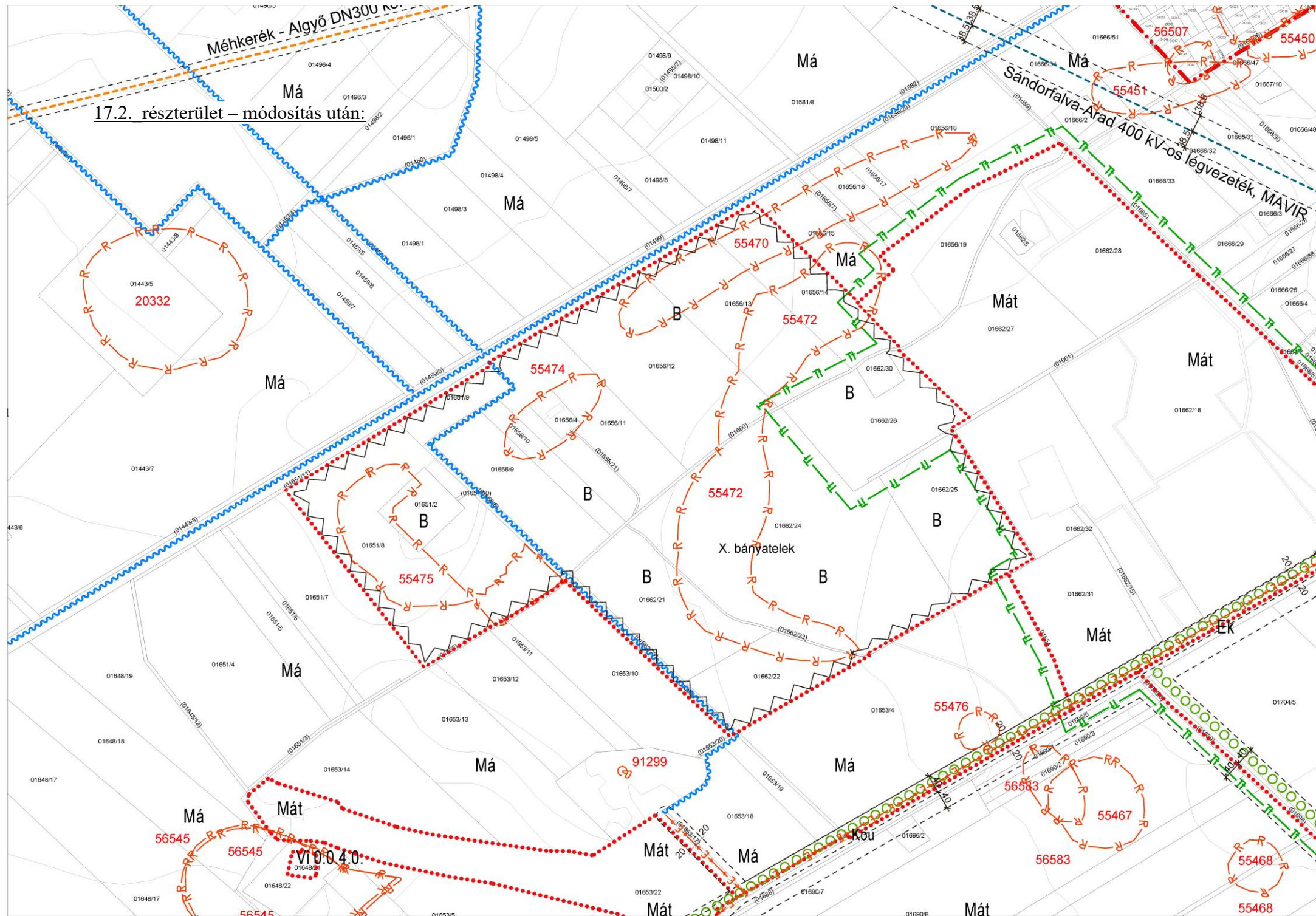
17.1. részterület – módosítás után:



Méhkerék - Algyő DN300

17.2. részterület – módosítás előtt:





17.2. részterület – módosítás után:

Méhkerék - Algyő DN300 KÖ

Sándorfalva-Arad 400 kV-os légvezeték, MAVIR

X. bányatelek

V10.0.4.0.



17.4. részterület – módosítás után

55615

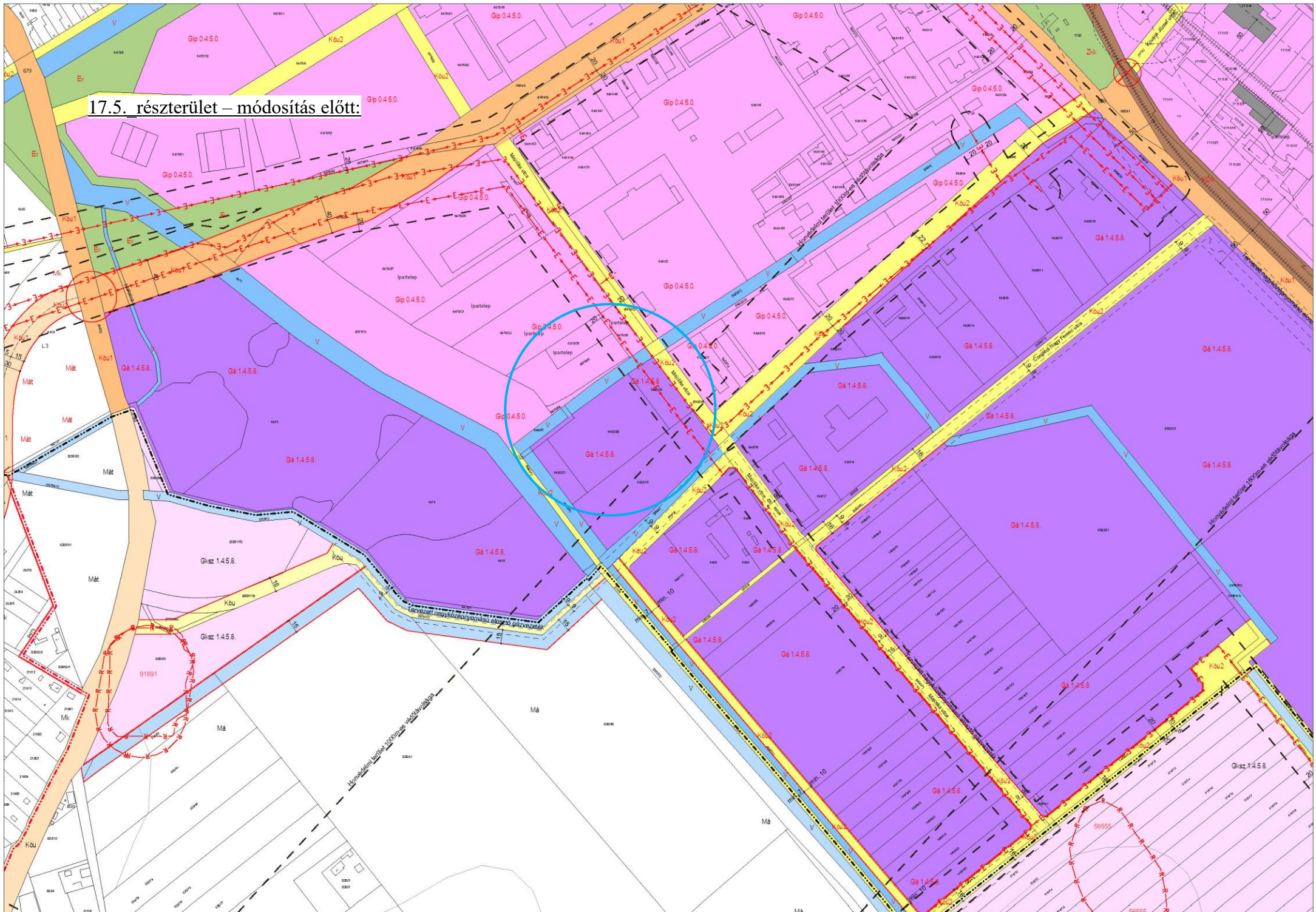
Hódmezővásárhely belterület

Hmvh belterület

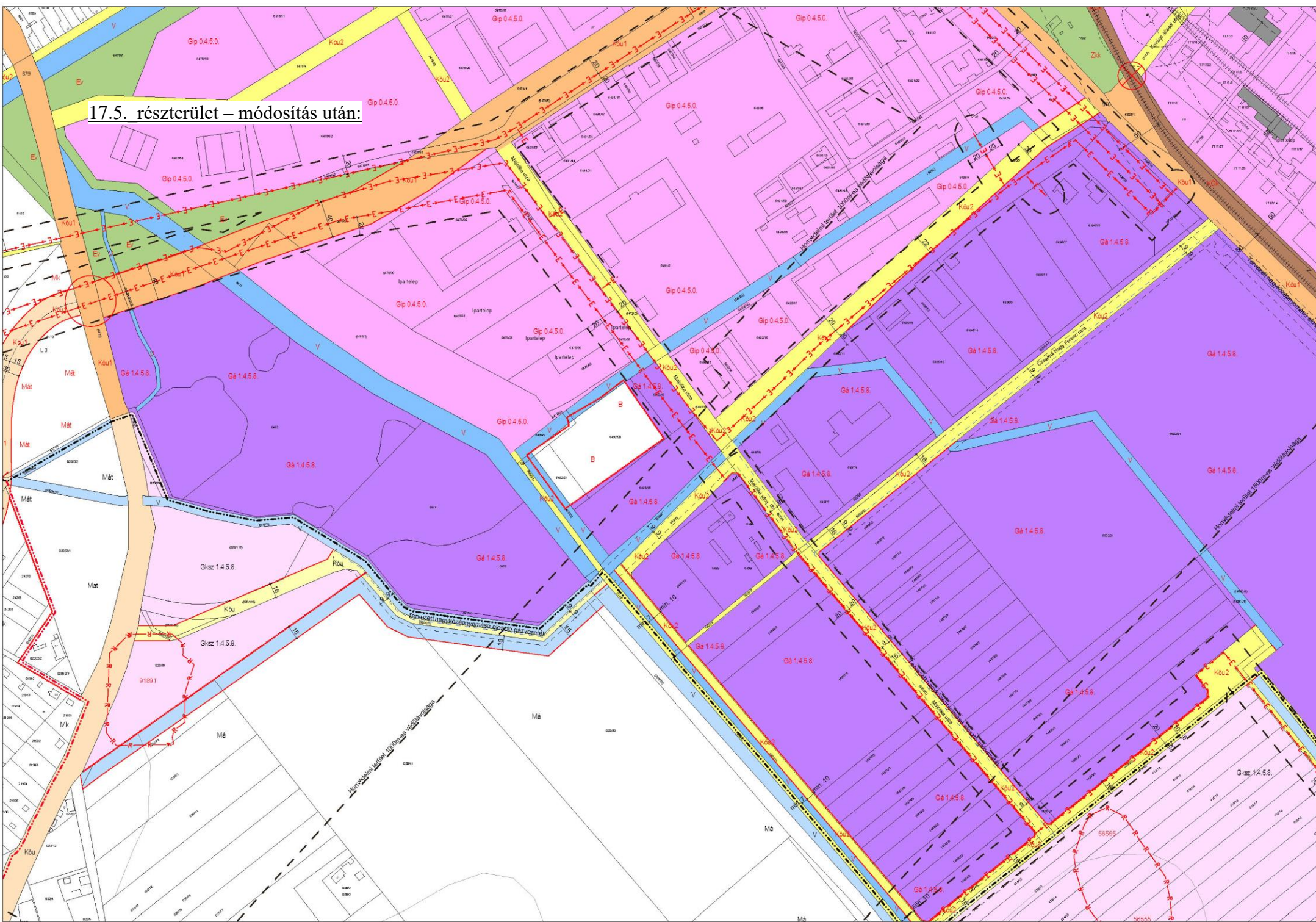
Mű 0.4.4.4.

Nagyközépméretű ipari elosztó gázvezeték DÉLGAZ

17.5. részterület – módosítás előtt:



17.5. részterület – módosítás után:



17.6. részterület – módosítás előtt:



0.4.4.4.

58610

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

Má

XIII. bányatelek

VII. bányatelek

zárkertelek

Szeged - Békéscsaba 400 kV-os légvezeték, MÁVIR

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

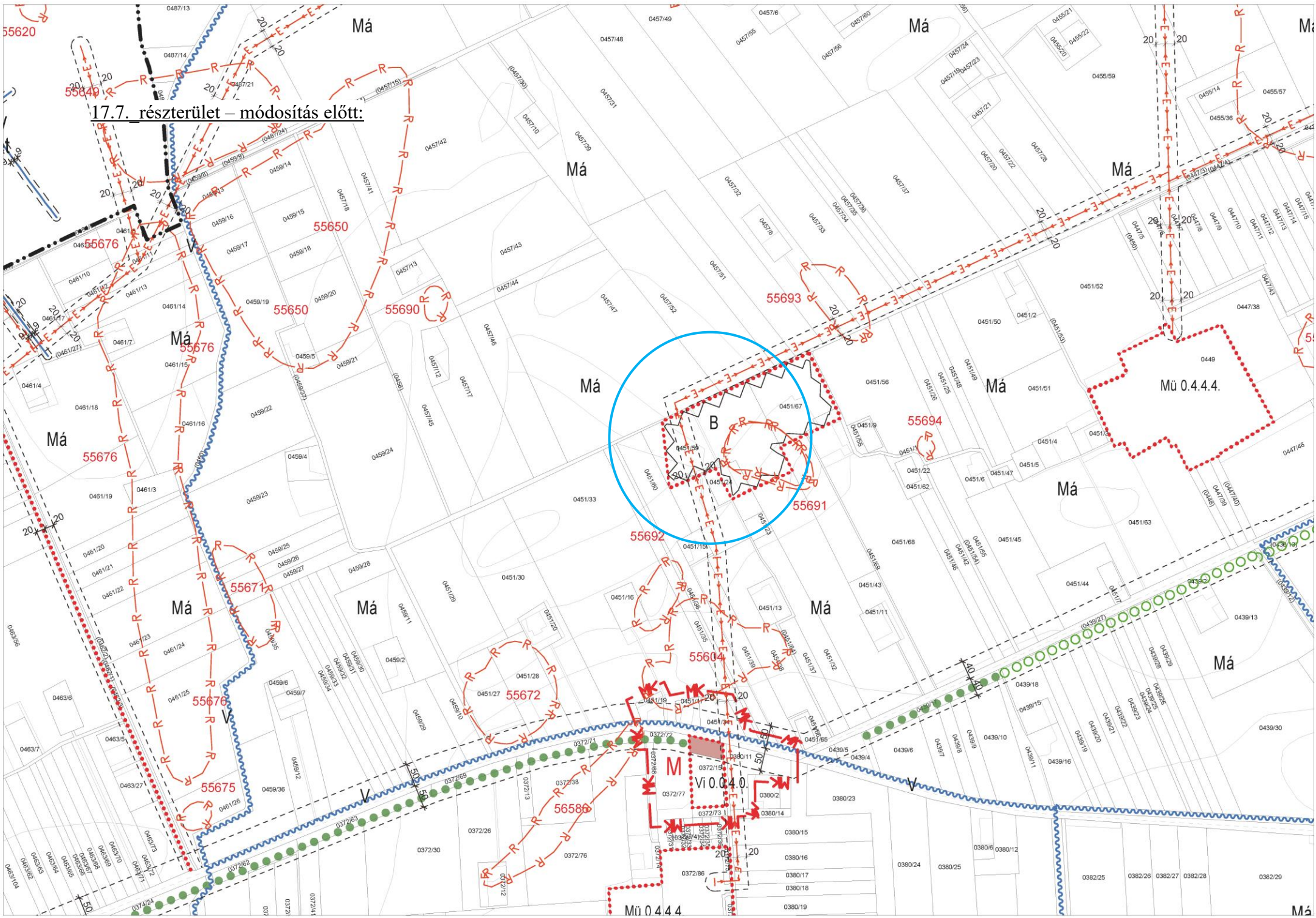
Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.

Mű 0.4.4.4.





17.7. részterület – módosítás előtt:

B

Mü 0.4.4.4.

Mü 0.4.4.0.

Mü 0.4.4.4.

55620

55649

55676

55650

55690

55693

55694

55691

55692

55604

55672

55675

55686



17.7. részterület – módosítás után:



Má

0258/40

17.8. részterület – módosítás előtt:

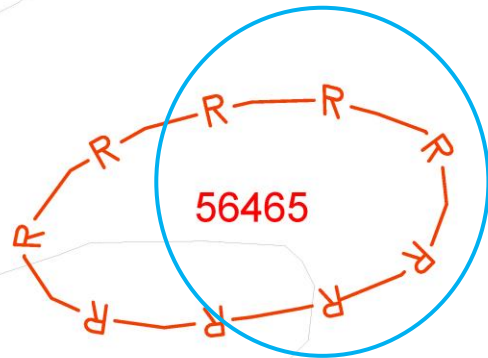
0258/22

0258/23

0258/24

(0259/5)
(0259/4)

(0259/1)



Má

(0270/62)

0270/46

0270/47
0270/48
0270/49
0270/50

0270/51

0270/52
0270/53
0270/54

(0259/7) (0259/6)

(0259/8)

(0270/18)

0270/19

0270/20

0270/21

0270/22

0270/23

0270/24

0270/25

0270/26

0270/27

0270/28

0270/29

0270/30

0270/31

0270/32

0270/33

(0263/2)
(0263/3)

0270/34

0270/35

0270/36

0270/37

Má

0270/38

0270/39

0270/40

0270/41

0270/42

Má

0258/40

17.8. részterület – módosítás után:

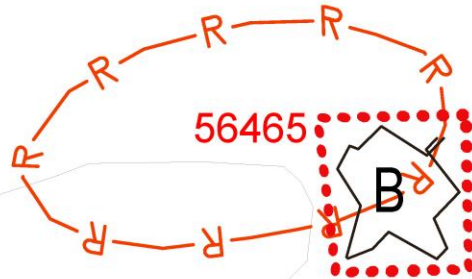
0258/22

0258/23

0258/24

(0259/5)
(0259/4)

(0259/1)



56465

B

0270/46

0270/47
0270/48
0270/49
0270/50

0270/51

0270/52
0270/53
0270/54

(0259/7) (0259/6)

(0259/8)

(0270/62)

(0270/18)

0270/19

0270/20

0270/21

0270/22

0270/23

0270/24

0270/25

0270/26

0270/27

0270/28

0270/29

0270/30

0270/31

0270/32

0270/33

0270/34

0270/35

0270/36

(0269/2)
(0269/3)

0270/37

Má

0270/38

0270/39

0270/40

0270/41

Má

0270/42

18. Vámház utca menti természeti (Mát) besorolású területek felülvizsgálata:

Hódmezővásárhely Béketelep városrészétől keletre, a temetők szomszédságában található 10426, valamint 10320 helyrajzi számú ingatlanokról kiderült, hogy a korábbi kijelöléssel ellentétben nem szerepelnek a természeti területekre vonatkozó nyilvántartásban, így indokolatlan fenntartani e besorolást a területhasználat korlátozásával, annak módosítása indokolt.

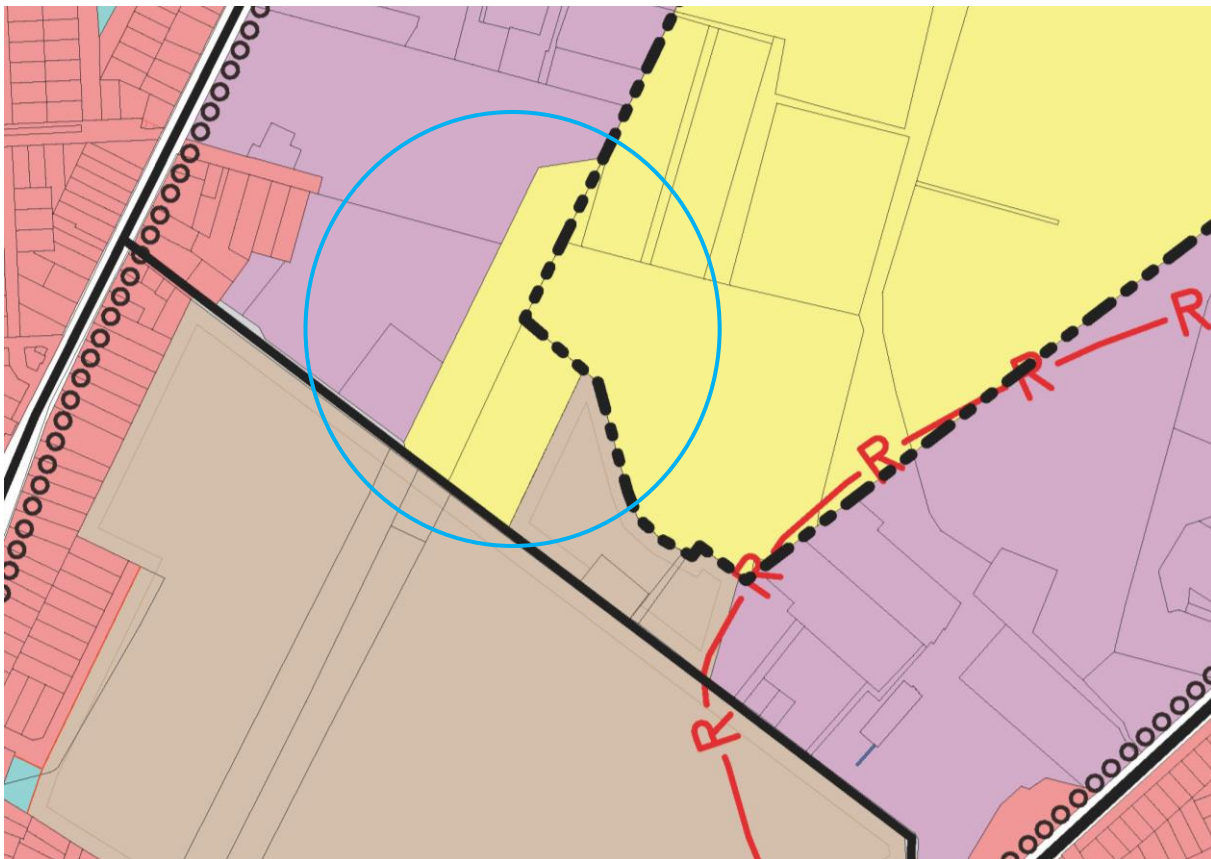
Az érintett ingatlanok szabályozási terv szerinti övezeti besorolása jelenleg mezőgazdasági természeti terület (Mát), mely övezetbe a HÉSZ 35. § (2) bekezdése alapján természeti területek tartoznak és kizárólag természetvédelmi igényeket szolgáló épületek, létesítmények helyezhetők el, a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %, és birtokközpont nem alakítható ki.

A fentiekre tekintettel ennek módosítása javasolt mezőgazdasági általános területre (Má) a környezetéhez igazodóan.

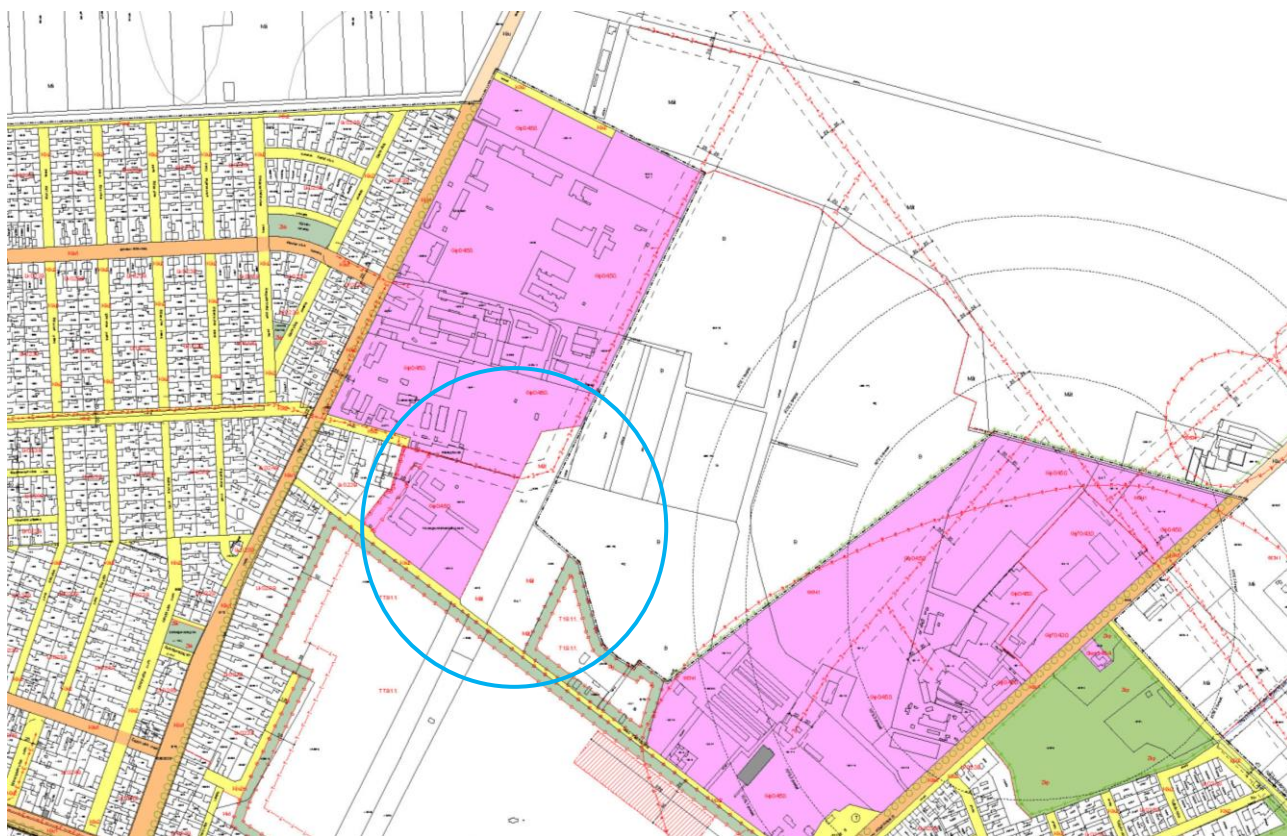
A szerkezeti terven ez a módosítás nem jelenik meg, valamint nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.

A módosítás során sem védett természeti, illetve építészeti emlék, terület, sem pedig régészeti terület nem érintett.

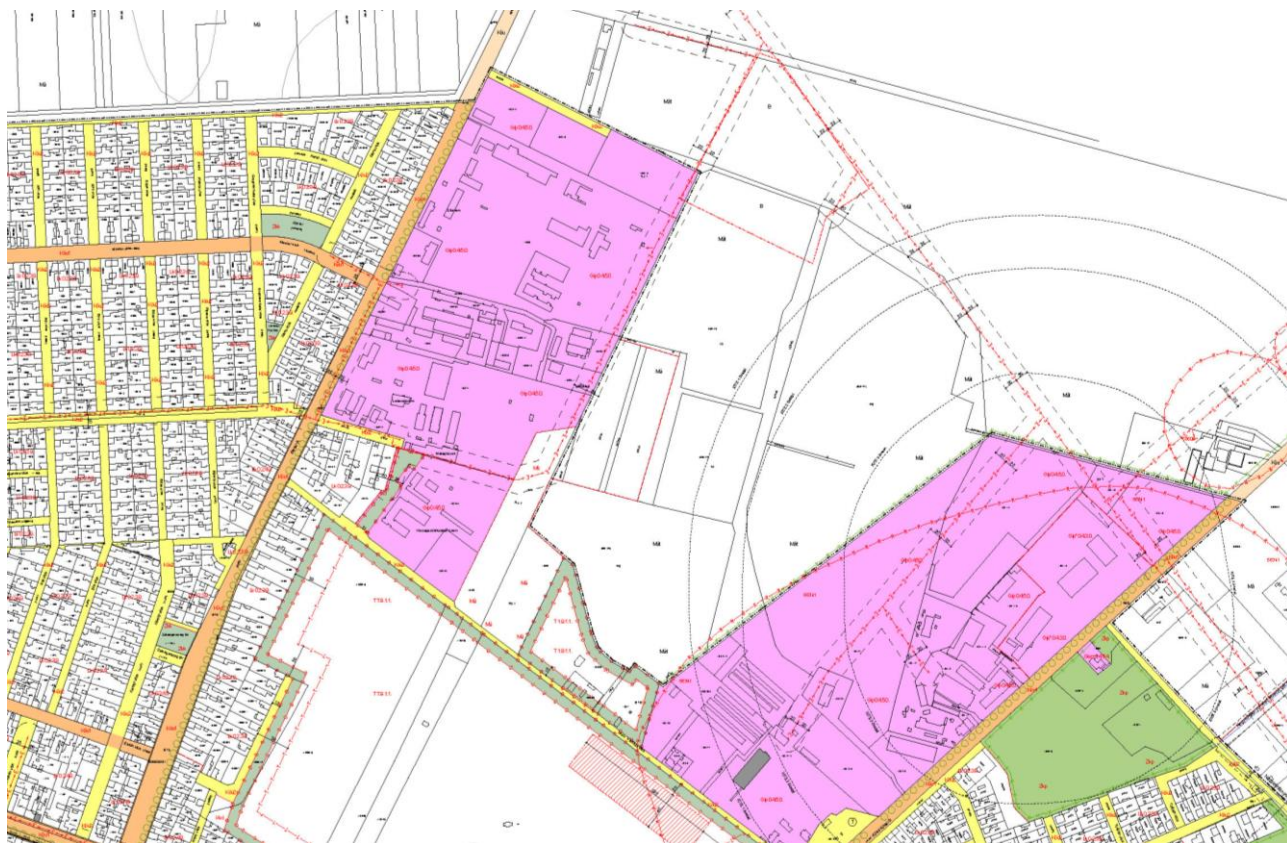
Szerkezeti terv kivágata – 18. részterület – módosítás előtt:



18. részterület – módosítás előtt:



18. részterület – módosítás után:



19. Egykori motorkrossz pálya megjelenítésének törlése, a terület besorolásának módosítása:

Hódmezővásárhely Csomorkány településrészen, a 4418 sz. út mentén korábban motorkrossz pálya működött, melynek nyomvonala a szabályozási terven is feltüntetésre került. A terület évek óta használaton kívül van, a pálya megszüntetésre került.

Tekintettel arra, hogy a tulajdonos másként szeretné hasznosítani a 0483/18 helyrajzi számú területet, melyről kiderült a bányakapitányság adatszolgáltatása alapján történt felülvizsgálat során, hogy a továbbiakban nem bányaterület (B), indokoltá vált a fölterület felülvizsgálata, besorolásának módosítása a környezethez hasonlóan általános mezőgazdasági területté (Má) és ezzel párhuzamosan az egykori krosszpálya nyomvonala törlése.

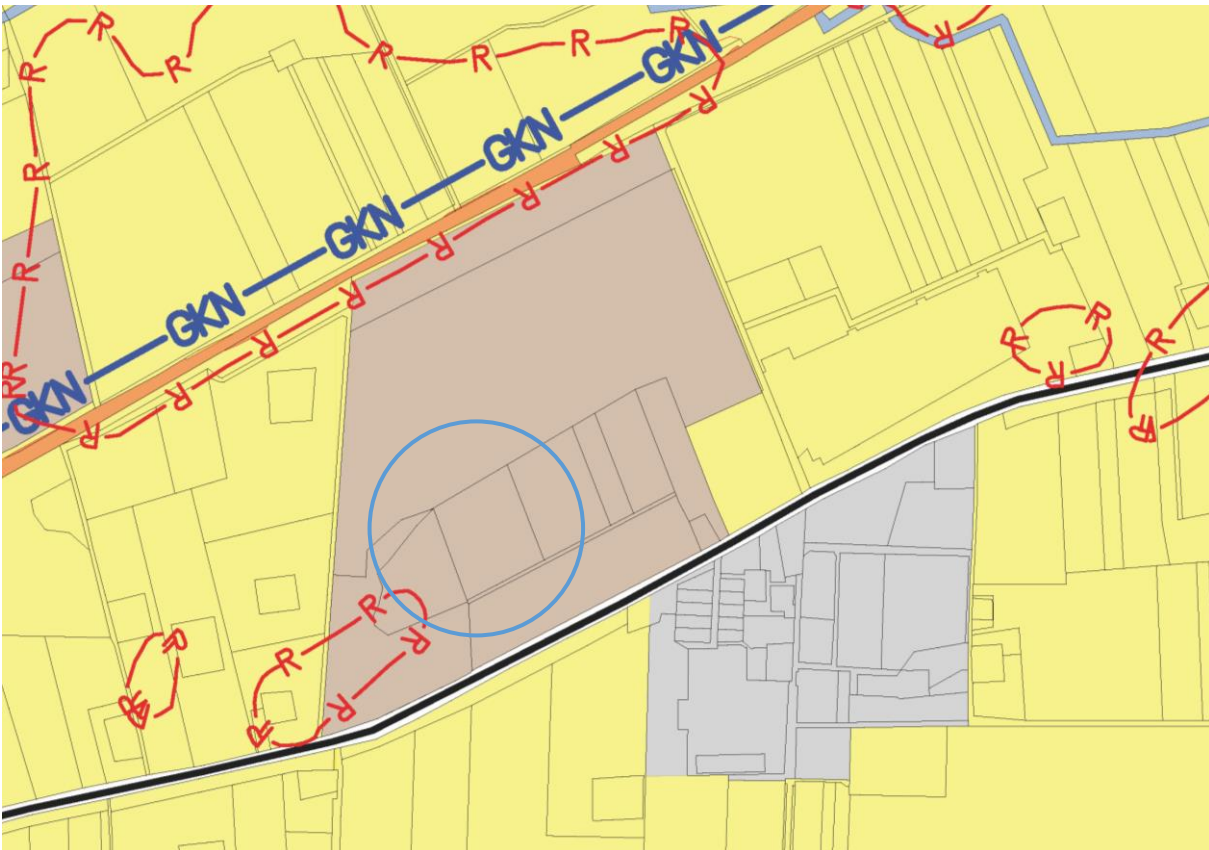
A szerkezeti terven a terület jelenleg különleges beépítésre nem szánt terület (B) – bánya, mely ugyanezen módosítási csomagon belül általános mezőgazdasági terület (Má, Mát) besorolásúra változik a bányaterületek felülvizsgálata során (lásd. 17.6 részterület).

A szabályozási terven az érintett ingatlan hasonlóan a szerkezeti tervhez különleges beépítésre nem szánt terület – bányaterület besorolású, melynek módosítása történik mezőgazdasági terület – általános besorolásúra.

A jelenlegi pont lényegében csak az egykori krosszpálya nyomvonalának törlésére irányul a szabályozási terven. A területet egyéb szabályozási elem, vezeték nyomvonala, illetve régészeti terület határa nem érinti, védett ill. védendő természeti vagy építészeti érték nem található a területen, valamint egyéb módosítás a szabályozási terven nem válik szükségessé.

A szerkezeti terven, mivel a motoros pálya nyomvonala nem került feltüntetésre, módosítás nem történik.

Településszerkezeti terv kivágata – hatályos:



20. Szék utca – iskolafejlesztés (4515 és 4516 hrsz.):

A Hódmezővásárhely – Ótemplomi Református Egyházközségtől, mint a 4515 (Hódmezővásárhely, Botond utca 18. számú) és a 4516 (Hódmezővásárhely, Szék utca 1. számú) helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosától megkeresés érkezett a megjelölt földterületek átsorolására vonatkozóan.

A 4516 helyrajzi számú ingatlan az Aranyossy Ágoston Református Óvoda, Általános iskola és Szakiskola óvodai telephelyeként működik. A köznevelési feladatot ellátó intézmény Hódmezővásárhely és a környékbeli települések sajátos nevelési igényű gyermekeinek – 3 éves kortól 14 éven felüliek részére – fejlesztését látja el. (A szomszédos 4517 helyrajzi számú ingatlanon az intézményhez tartozó iskola üzemel.)

A közelmúltban az egyházközség megvásárolta a 4515 helyrajzi számú ingatlant is és a két telek összevonását követően a tulajdonos új óvodai épületet kíván építeni, amely így a meglévő lakóépület jellegű beépítés helyett intézményterületként hasznosulna a továbbiakban.

A fentiek alapján vált szükségessé az érintett terület felülvizsgálata, módosítása a tervezett célnak megfelelően. A szerkezeti terven az érintett ingatlanok kisvárosias lakóterület (Lk) besorolásúak, melynek módosítása tervezett intézményi vegyes területté (Vi).

A szabályozási terven ehhez hasonlóan az ingatlanok övezeti besorolása jelenleg Lk 0.2.3.9., melynek módosítása javasolt a szomszédos intézményi területhez hasonlóan Vi 0.0.8.0., melynek jelentése:

Vi – intézményterület (strand, szabadidő park, oktatás, egészségügy, kutatás)

0 – beépítési mód: kialakult

0 – legkisebb kialakítható telekméret: kialakult, adottságtól függő (de min. 300 m²)

8 – Legnagyobb beépítettség: 80 %

Sarok telek esetében az előírt beépítettség további 10%-al, zártosított beépítési módú saroktelek esetében az előírt beépítettség további 20%-al növelhető az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) által előírt mértékig.

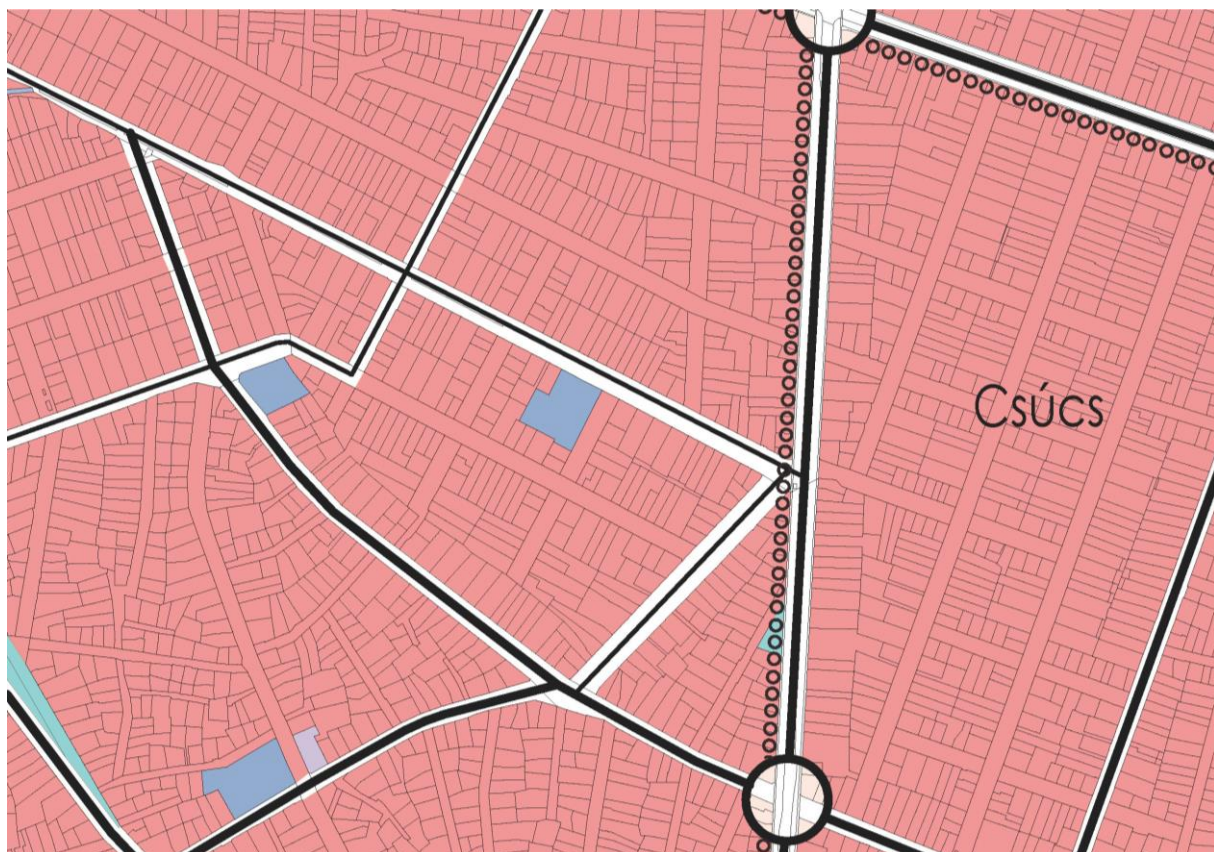
0 – a max. homlokzatmagasság az adott ingatlant tartalmazó övezeten belül meglévő legnagyobb homlokzatmagasság

A módosítás során a területek körül „építési övezet, illetve övezet határa tömbön belül” jelölés feltüntetése válik szükségessé, illetve áthelyezésre kerül.

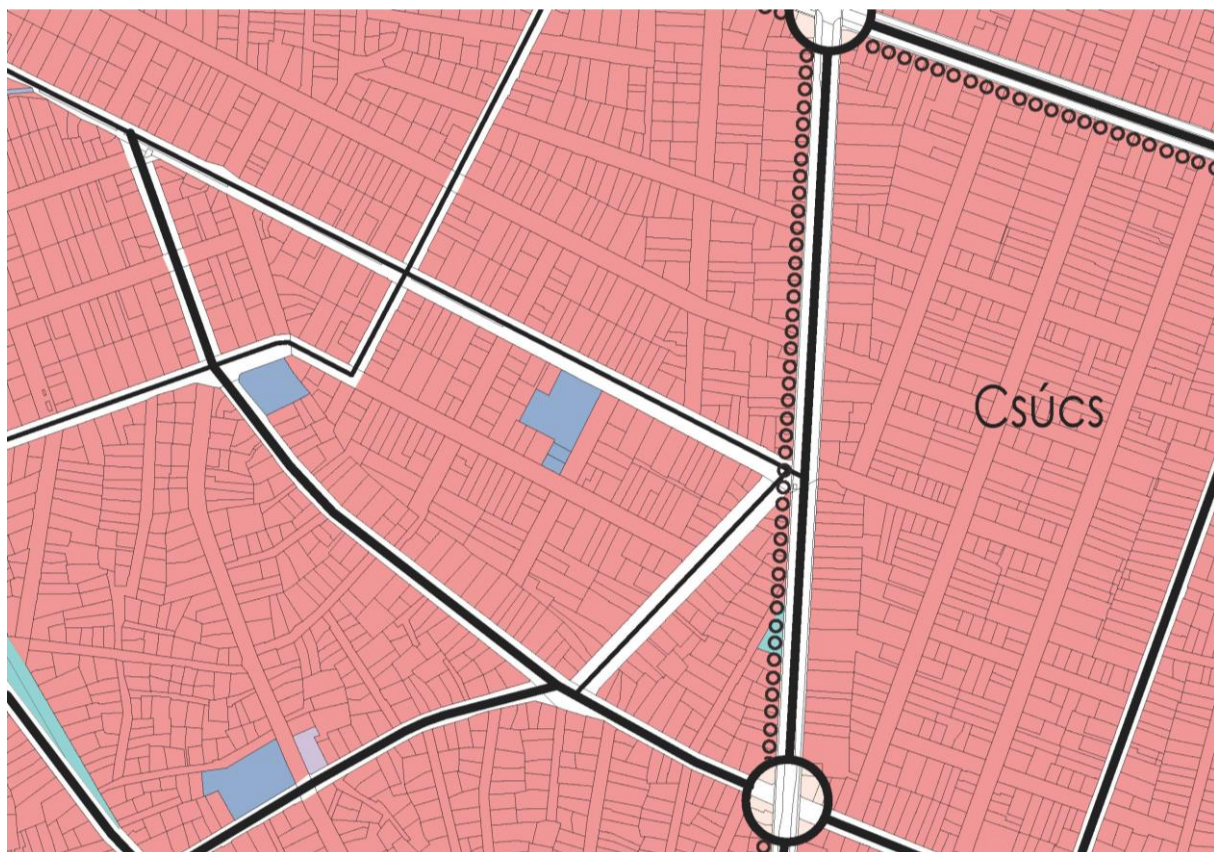
A módosítás során védett, illetve védendő épület, építmény, természeti érték, terület nem, illetve régészeti lelőhely területe nem érintett.

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, mely során a biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása, illetve csereterület kijelölése nem válik szükségessé.

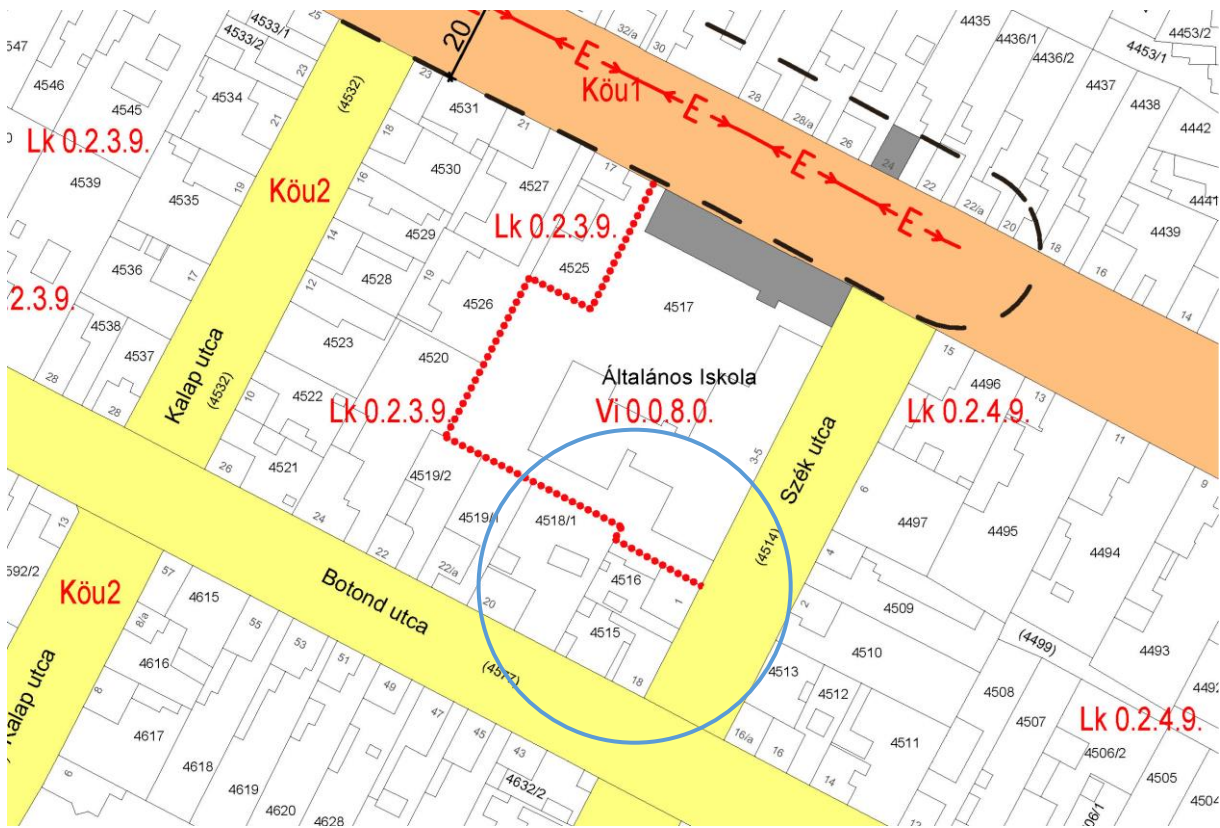
Településszerkezeti terv kivágata – 20. részterület – hatályos:



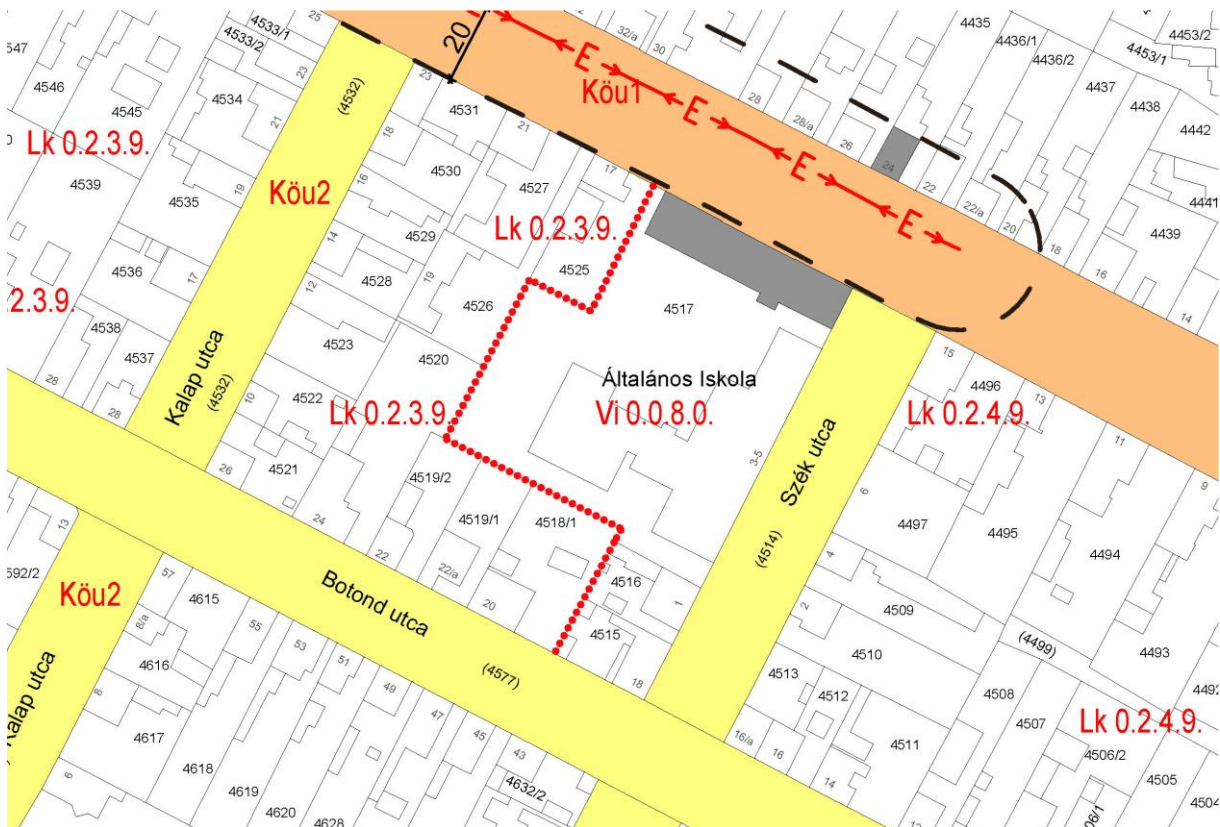
Településszerkezeti terv kivágata – 20. részterület – tervezett:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 20. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 20. részterület:



21. Ipoly utca, tömbfeltáró út nyomvonal módosítása (5314/22, 5346, 5348 hrsz.):

Az érintett területen korábban egy tömbfeltáró út került kijelölésre az egykori gyárterület, összefüggő nagy tömb megnyitására. A közlekedési terület érinti az Ipoly sorra néző utcai épületet, mely azonban állapotánál, megjelenésél fogva, illetve a tulajdonosi igények szerint megtartásra érdemes, bontása az útkialakítás érdekében nem kívánatos.

A fentiek alapján merült fel a tervezet, még ki nem alakított út nyomvonalának kismértékű módosítása a korábban tervezett 12 méteres szabályozási szélesség csökkentése mellett. Az OTÉK 26. § (2) bekezdése alapján közút elhelyezése céljára – más jogszabályi előírás hiányában – legalább „a kiszolgálóút kialakult állapot esetén a helyi építési szabályzatban foglaltaknak megfelelő” területet kell biztosítani, a vonalvezetési jellemzők figyelembevételével, így 10 méteres feltáró út kialakítása javasolt.

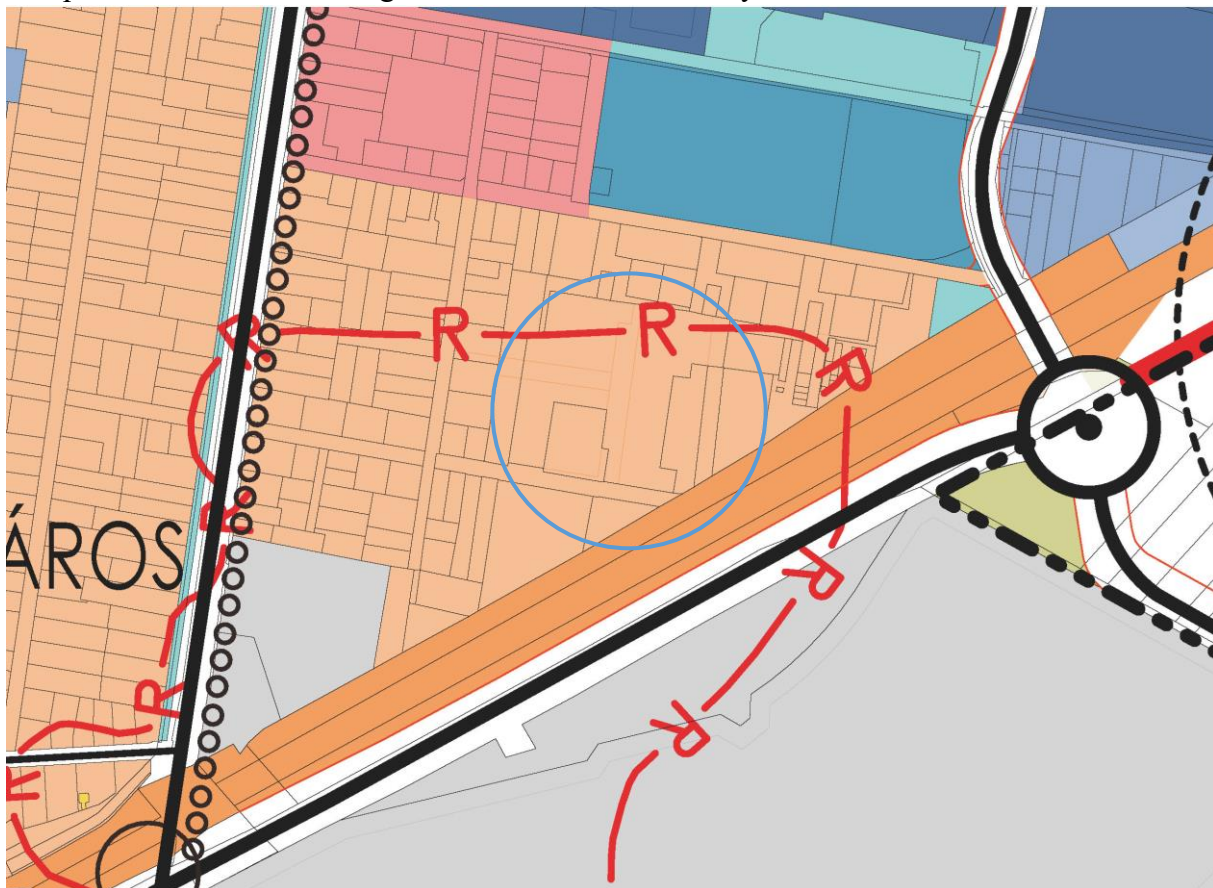
A szerkezeti terven az érintett tömb, terület kertvárosias lakóterület besorolású, melynek módosítása nem válik szükségessé.

A szabályozási terven a nyomvonal módosítása szükséges tehát a meglévő épülethomlokzatokhoz igazodóan. A módosítás során Kisvárosias lakóterület (Lk) kerül átcsoportosításra, lényeges területváltozás nem történik, valamint a szabályozási vonalak áthelyezésén kívül egyéb módosítás nem tervezett.

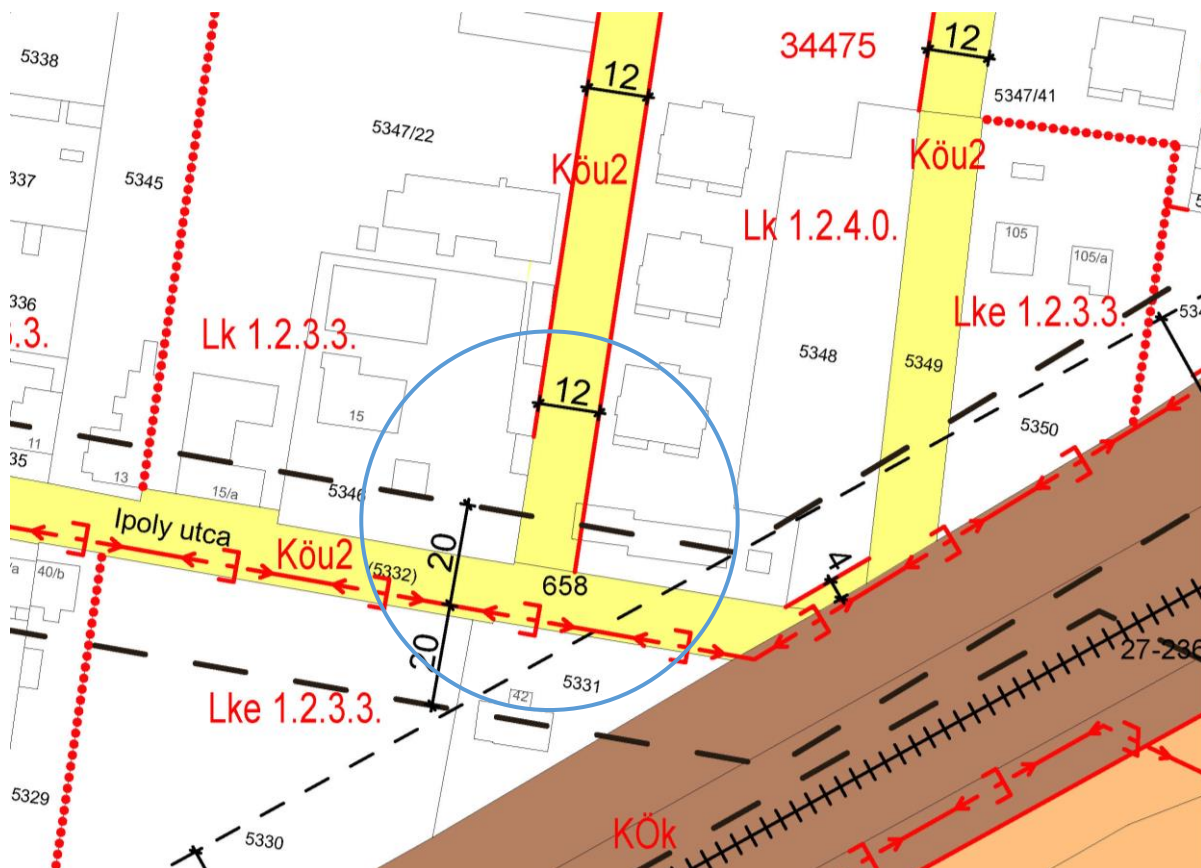
A módosítás során védett, illetve védendő épület, építmény, természeti érték, terület nem, azonban a nyilvántartásban 34475 azonosító számmal jelölt régészeti lelőhely területe érintett.

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, mely során a biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása, illetve csereterület kijelölése nem válik szükségessé.

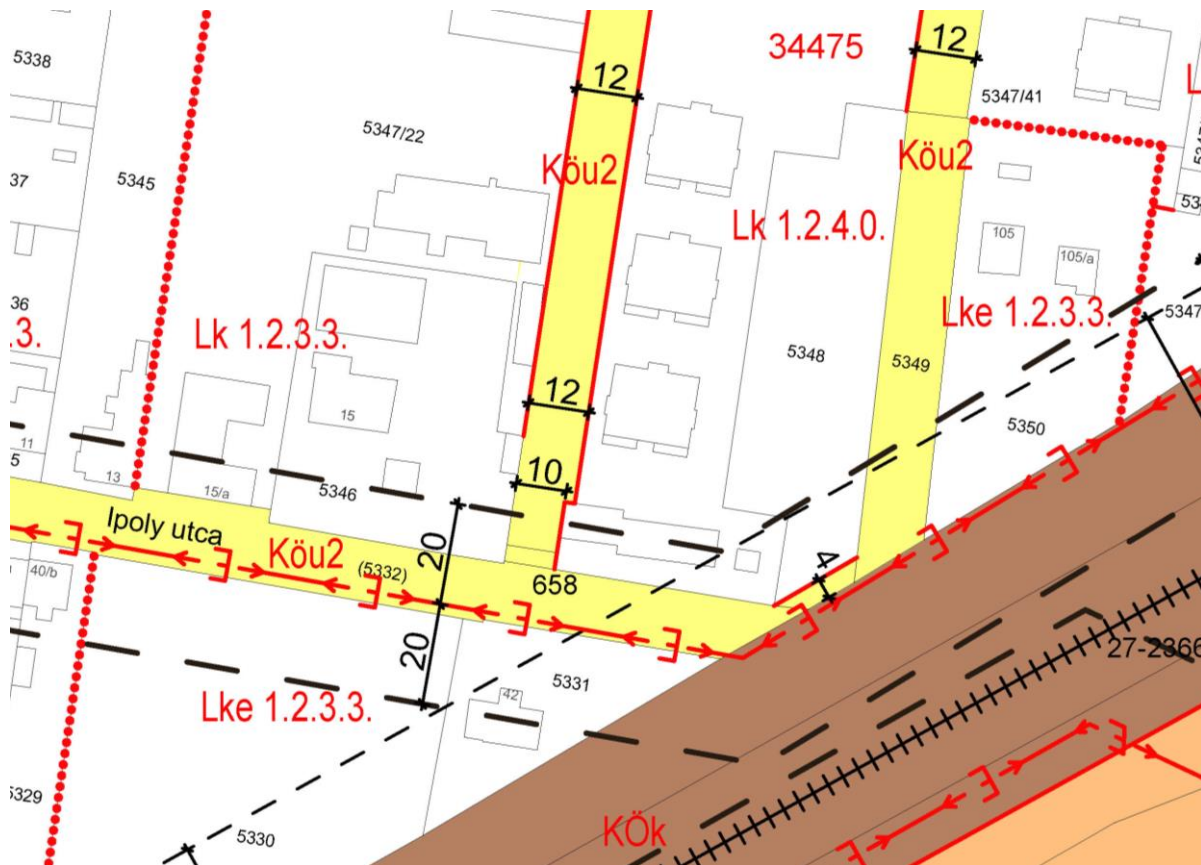
Településszerkezeti terv kivágata – 06. részterület – hatályos:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 21. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 21. részterület:



22. Üvegházak:

Tekintettel a kialakult állapotokra, illetve az üvegházak használatából adódó környezetre gyakorolt nem jelentős hatásra felmerült Hódmezővásárhely mezőgazdasági övezeteiben az üvegházak telken belüli elhelyezhetőségének, elő- és oldal- és hátsókerti előírásainak felülvizsgálata.

A helyi építési szabályzat 29. § szerint beépítésre nem szánt övezet telkén az épületek – ha a szabályozási terv másként nem rendel - közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 méterre, egyéb telekhatártól legalább 6,0 méterre szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el.

Vonatkozó előírások az üvegházakra (a teljesség igénye nélkül):

OTÉK 29. § alábbi bekezdései szerint:

- (1) A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek. A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek helyezhetők el.
- (3) A mezőgazdasági területen – a (8), (12) és (13) bekezdésben foglalt telek kivételével –
 1. a 720 m^2 -t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
 2. a $720\text{--}1500 \text{ m}^2$ közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
 3. az 1500 m^2 -t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.
- (4) A mezőgazdasági területen – a (8) bekezdés kivételével – lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m^2 , egyéb művelési ág esetén 6000 m^2 telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10%-os beépíttség felét nem haladhatja meg.
- (8) Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

OTÉK 31. § szerint:

- (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

Továbbá az OTÉK 35.§ - Az elő- oldal és hátsókert előírásai:

- (6) Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem lehet:
 - növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,

- tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy,
 - árnyékszék,
 - kemence, húsfüstölő,
 - állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló, továbbá
 - siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló, valamint a helyi építési szabályzatban nem megengedett egyéb tárolóépítmény.
- (7) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül – a szükséges védőtávolságok megtartásával – valamennyi melléképítmény, továbbá mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület elhelyezhető. Növényházat (üvegházat), fóliasátrat a 31. § rendelkezéseinek keretei között – helyi építési szabályzat és szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra szabad elhelyezni.

Az OTÉK 1. számú melléklete – Fogalommeghatározások – 114. pontja szerint:

114. *Telek beépített területe:* a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni
- a) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor,
 - b) az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.

A HÉSZ 29. § szerint:

22. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

29. §

- (1) Beépítésre nem szánt övezet telkén az épületek – ha a szabályozási terv másként nem rendel - közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 méterre, egyéb telekhatártól legalább 6,0 méterre szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el.
- (2) Beépítésre nem szánt övezetben – ha egyéb jogszabály másként nem rendel – a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 7,5 méter, amely a rendeltetéshez feltétlenül szükséges, de legfeljebb 25,0 m magasságig emelhető
 - a) mezőgazdasági vagy erdőgazdasági technológiai okból,
 - b) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági céllal,
 - c) hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan,
 - d) kilátó esetében.
- (3) A (2) bekezdésben előírt homlokzatmagassági határértéket túllépő, a korábban érvényes előírások szerint kialakult épület homlokzatmagassága tovább nem növelhető.
- (4) 1,0 hektárnál nem nagyobb szilárdásvány-bánya egyéb jogszabályban előírt engedélyezési eljárás keretében, az országos ökológiai hálózaton és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen kívül fekvő területen létesíthető.

A fenti jogszabályi részt, HÉSZ 29. § az alábbi (5) bekezdéssel javasolt kiegészíteni:

- (5) Nagyüzemi növénytermesztésre szolgáló üvegház elhelyezhető

- a.) a telekhatártól a növénytermesztésre szolgáló üvegházra vonatkozó tűztávolság értékének felére, de legalább 1,00 m távolságra, közterület esetén 2,00 m távolságra
- b.) az a) pontban foglalt távolságnál kisebb távolságra (akár telekhatárra) akkor, ha az üvegház építését az érintett telekhatárral szomszédos ingatlannal rendelkezni jogosultak okiratban tett nyilatkozattal tudomásul veszik.

A HÉSZ 24. § szerint:

20. Ipari övezet (Gip, Gip*) részletes előírásai

24.§

- (1) Az övezet gazdasági célú felhasználására az országos előírások érvényesülnek. Hulladékgazdálkodási tevékenység esetén a hatályos jogszabályokban definiált, számításokkal igazolt hatásterület nem terjedhet túl az övezet határán.
- (2) „Gip” egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a település-gazdálkodási célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) „Gip*” ipari terület a különösen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (4) Új ipari építmény létesítése esetén a szabályozási terv szerinti beültetési kötelezettség megvalósítása szükséges.

Ehhez a ponthoz kapcsolódóan a HÉSZ 6. § (1) bekezdése felülvizsgálata is szükségessé vált, mely alábbiak szerint módosul:

6. §

(1) Amennyiben egy telek több építési övezetbe tartozik, úgy az övezeti előírásokat az adott telekrészenként kell alkalmazni. ~~Ebben az esetben a telekrészeket — telekalakítás nélkül is — önálló telekként kell kezelni.~~

(az áthúzott mondat törlésre kerül)

23. Technológiai igényeket szolgáló magas építményekre (pl.: tornyok, kémények) vonatkozó előírások felülvizsgálata:

A települések területén gyakran felmerülő probléma, hogy egy telekre, tömbre az előírt legnagyobb építmény-, vagy homlokzatmagasság a telepítendő technológia, vagy technológiai szempontból szükséges építményrészek (pl. hűtőtorony, kémény, kiemelt csarnokrész) elhelyezését, kialakítását nem teszik lehetővé. Az ilyen különleges esetekre az általános előírások mellett kiegészítő rendelkezéseket szükséges tenni.

Az előírt homlokzatmagasságtól való eltérésre a HÉSZ 16. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

- (1) A települési főépítész hozzájárulásával az építmény megengedett legnagyobb homlokzatmagassága a beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb 25,0 méter magasságig növelhető, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges
 - a) ipari, kereskedelmi szolgáltató vagy különleges mezőgazdasági üzemi övezetben gyártás-, raktározás- vagy feldolgozás-technológiai okból,
 - b) hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan,
 - c) csúszda, kilátó esetében,
 - d) városképileg indokolt esetben.

(2) A kisvárosias, a kertvárosias és a falusias lakóövezet, továbbá az üdülő- vagy településközpont övezet telkén megvalósuló második és további épület esetében a legnagyobb megengedett homlokzatmagasság értéke 4,5 m.

Tekintettel a technológiai igényekre, termelő üzemek esetén a kiszolgáló (pl. szárító) tornyokra, kéményekre, egyéb pontszerű kiemelt építményrészekre sok esetben ez még alacsonynak bizonyult, ezért szükségessé vált a vonatkozó előírások módosítása, felülvizsgálata erre vonatkozóan.

A vonatkozó jogszabályi részben a magassági korlát megemelése indokolt 30,0 méterre az alábbiak szerint:

(1) A települési főépítész hozzájárulásával az építmény megengedett legnagyobb homlokzatmagassága a beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb **30,0 méter** magasságig növelhető, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges

A szabályozási terv módosítása egyebekben nem tervezett, nem válik szükségessé.

24. A Tóth malom utca folytatásában elkerülő út szabályozása:

Az érintett terület Hódmezővásárhely belterületén, a vasúti pálya mentén, attól délre, a Hódtói városrészben helyezkedik el. A terület megközelítése a vasúti terület keresztezése okán jelenleg nehézkes, nagy kerülővel megoldott, ezért régóta tervezett egy átkötő út kialakítása a Tóth malom utca folytatásában.

A területre kidolgozásra került közutas terve, melynek megvalósíthatósága okán a korábban a szabályozási terven feltüntetett közlekedési célú terület nyomvonalának felülvizsgálata, kismértékű módosítása vált szükségessé a megfelelő ívek, útsatlakozások kialakíthatósága érdekében.

A vizsgált terület a szerkezeti terven jellemzően közúti közlekedési terület.

Mint beavatkozási pont a Kiserdő sor ívének kibővítése a 430-as főúttal párhuzamosan, a Tóth Malom utca és a Kiserdő sor kereszteződése, illetve a tervezett kerékpárút kialakítása került felülvizsgálatra.

A kerékpárút kialakítása kapcsán az alábbi érintettség merült fel:

- 6101: 2,3 m²-nyi terület, amely Önkormányzati tulajdonú kivett közterület
- 6098: 103,7 m²-nyi terület, Maczelka Tibor tulajdona, kivett beépítetlen terület
- 6099: 14,9 m²-nyi terület, Önkormányzat és több magántulajdonosa van, kivett beépítetlen terület

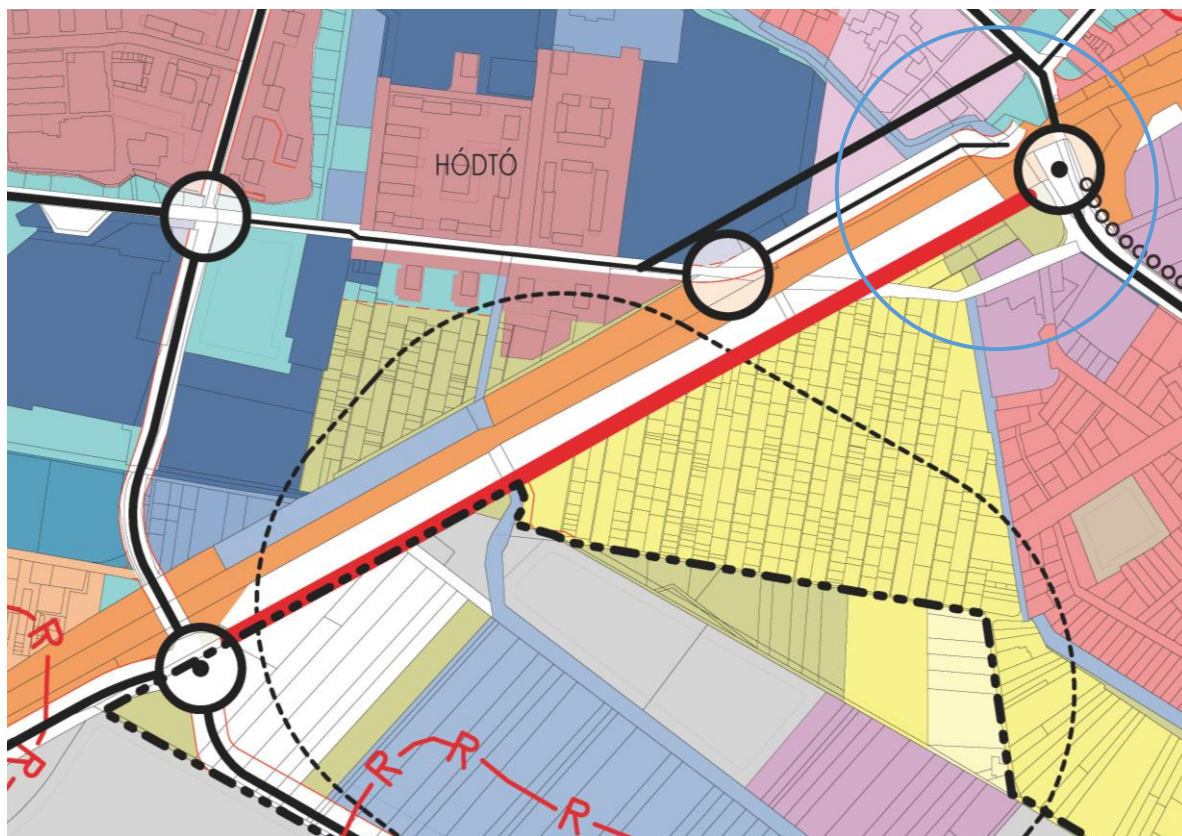
A kerékpárutat tervező Innober Kft. megállítása szerint ők benne tudnak maradni a Makadám által rajzolt kisajátítási vonalon belül, tehát itt módosításra nincs szükség.

A szerkezeti- és szabályozási terv módosítására lényegében csak a 6109 helyrajzi számú ingatlan esetében van szükség, mely jelenleg védelmi erdőterület (Ev) övezeti besorolású, ahol közlekedési közterület szélesítése történik a kanyarodási ív szükséges kialakítása végett. A szabályozási terven a 102,3 m² területű ingatlanrész elsőrendű közlekedési célú közterület (Köu1) besorolást kap.

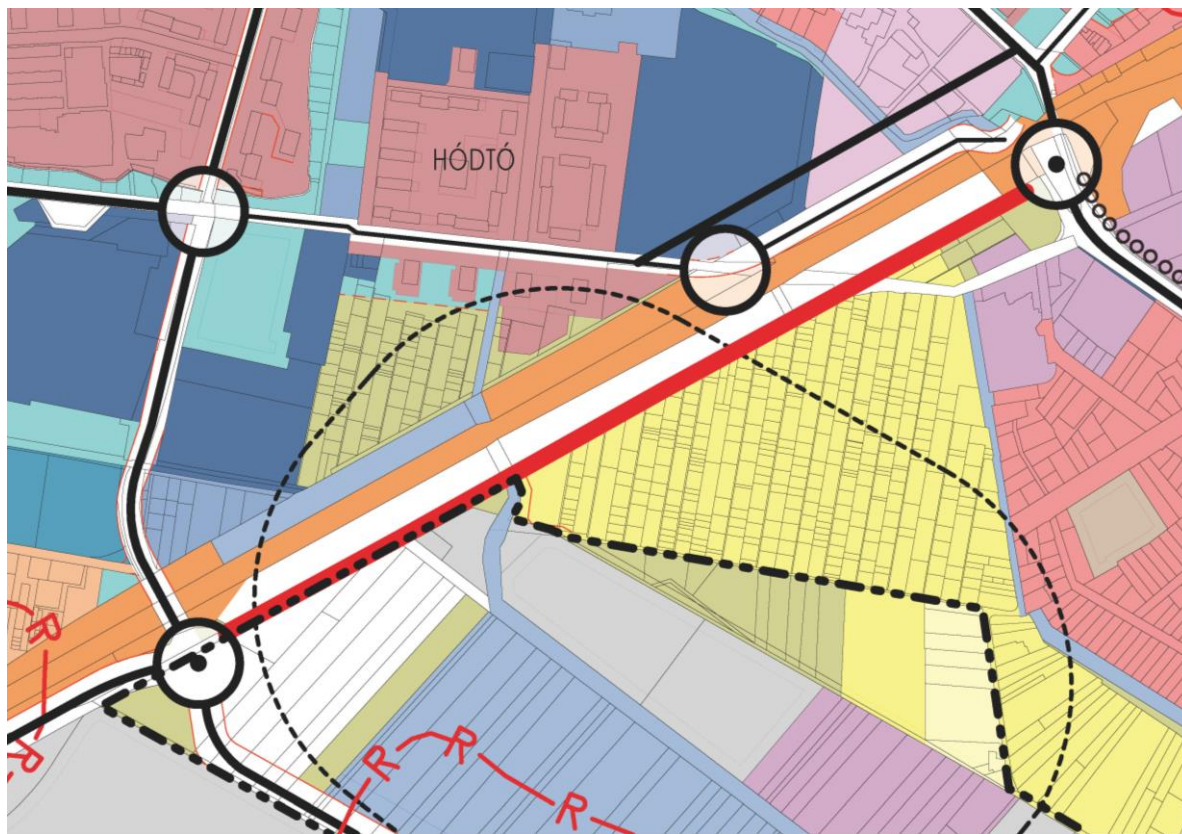
A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az érintett terület jelenleg beépítetlen, a változtatás védett, vagy védendő építészeti- és természeti értéket nem érint, régészeti területbe nem esik, egyéb akadálya nem merült fel.

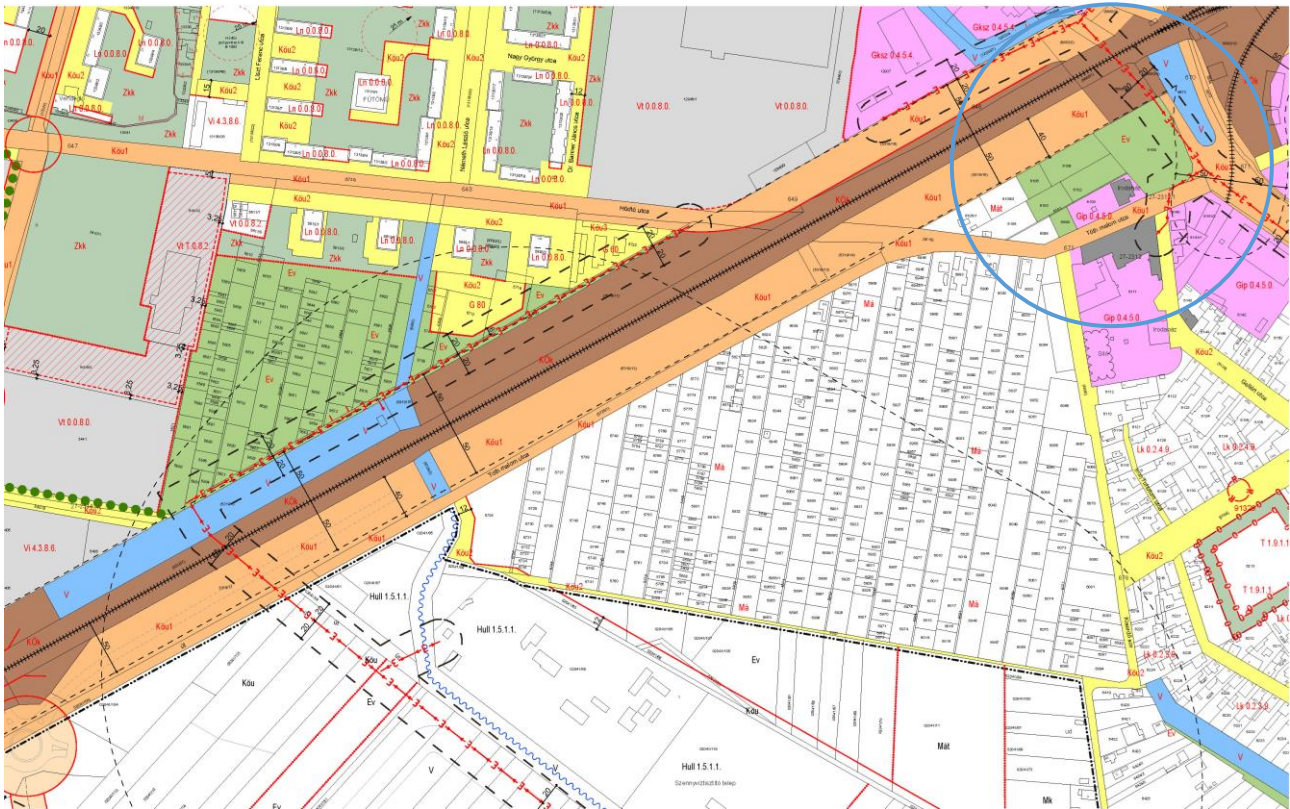
Településszerkezeti terv kivágata – 24. részterület – hatályos:



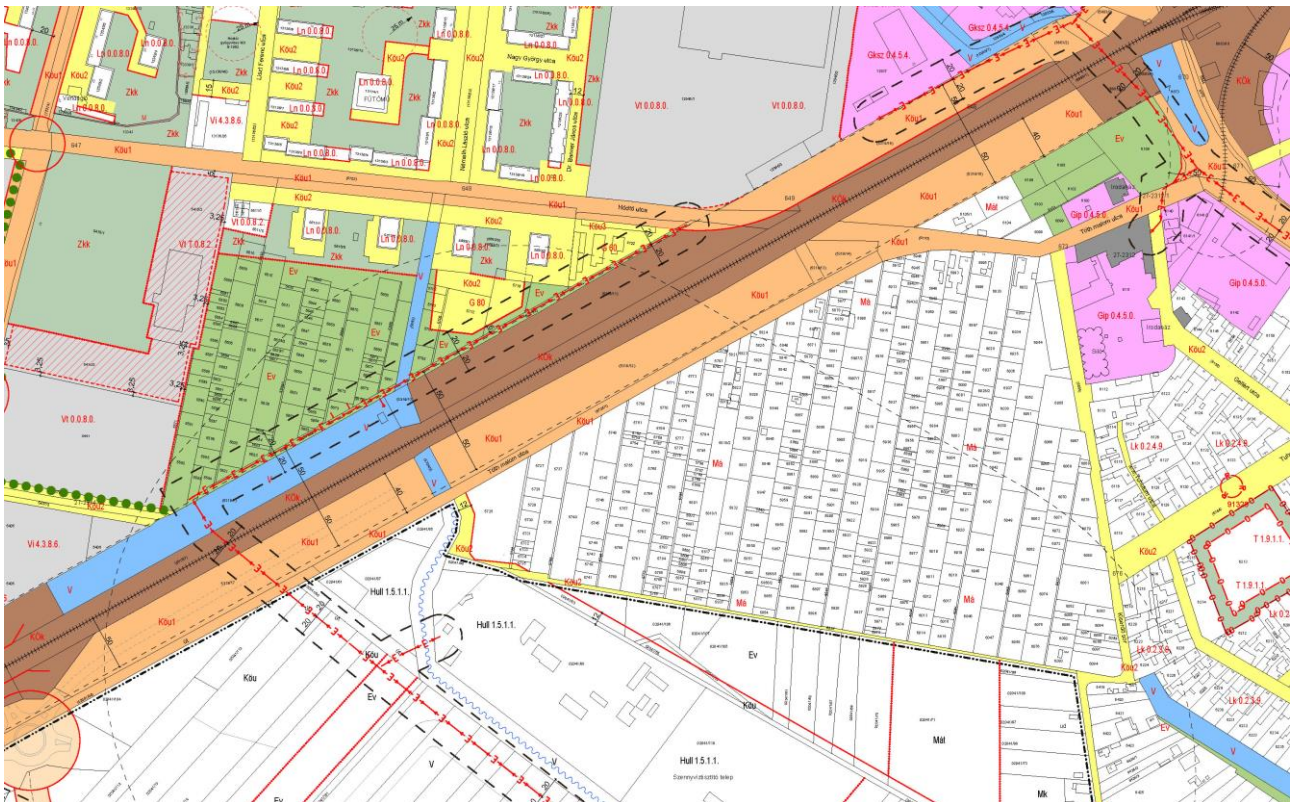
Településszerkezeti terv kivágata – 24. részterület – tervezett:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 24. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 24. részterület:



25. A 0588/4 helyrajzi számú ingatlan Má besorolásának felülvizsgálata, módosítása Mü-re:

Az érintett részterület Hódmezővásárhely külterületén, Csomorkány településrészen található a 47. számú főút mentén. A 0588/4 helyrajzi számú ingatlan a környezetétől eltérő módon, zárványként általános mezőgazdasági terület (Má) besorolású a szerkezeti terven. Az ingatlan közvetlen környezetében mezőgazdasági üzemi terület (Mü) besorolású ingatlanok találhatóak, távolabb mezőgazdasági művelés alatt álló fölterületek, elszörtan tanyák. Az ingatlan jelenleg beépített, lakóingatlan jegyeit hordozó épület található rajta.

Az ingatlan elhelyezkedése és a hasonló besorolású területek összhangja okán, annak későbbi fejlesztetősége érdekében szükségessé vált a terület övezeti besorolásának felülvizsgálata.

A fentiek alapján az ingatlan átsorolása javasolható beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területből (Má) beépítésre szánt különleges terület, mezőgazdasági üzemi terület (Mü) besorolásúra mind a szerkezeti, mind pedig a szabályozási terven.

Javasolt övezeti kód a környezetnek megfelelően Mü 0.4.4.4., melynek jelentése:

Mü – mezőgazdasági üzemi terület (beépítésre szánt)

0 – beépítési mód: kialakult

4 – legkisebb kialakítható telekméret: 1.500 m²

4 – Legnagyobb beépítettség: 40 %

4 – Homlokzatmagasság: < 10,5 m

A szabályozási terven továbbá a módosított terület körül az övezeteket elválasztó határvonal áthelyezésre kerül.

A módosítás során védett, illetve védendő építészeti-, természeti érték, terület, illetve régészeti lelőhely területe nem érintett.

Az újonnan beépítésre szánt terület kijelölése során a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében csereterület kijelölése válik szükségessé. A beruházó a 01251/15 helyrajzi számú terület egy részének átsorolásával kívánja a csökkenést kompenzálni, mely jelenleg megújuló energiaforrások céljára szolgáló terület 2,2 értékmutatóval. A meglévő napelemes kiserőmű telkének egy használaton kívüli területrész kerülne védelmi erdőterületbe (Ev) sorolásra az alábbiak szerint:

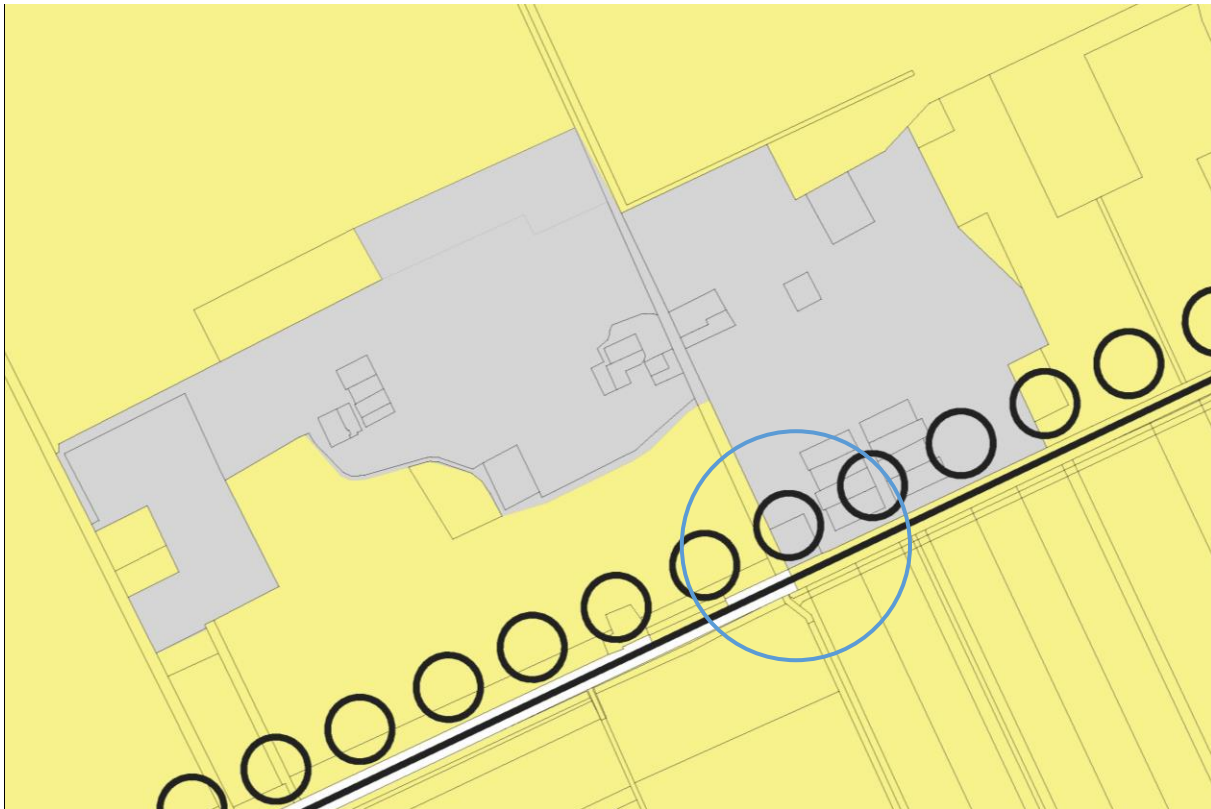
Biológiai aktivitás érték mutatók:

ingatlanok hrsz.	terület (m ²)	terület (ha)	miből	BAÉ pont/ha	mi lesz	BAÉ pont/ha	BAÉ változás
0588/4	2337	0,2337	Má	3,7	Mü	0,7	-0,701
csereterület - 01251/15	1031	0,1031	Kne	2,2	Ev	9	+0,701

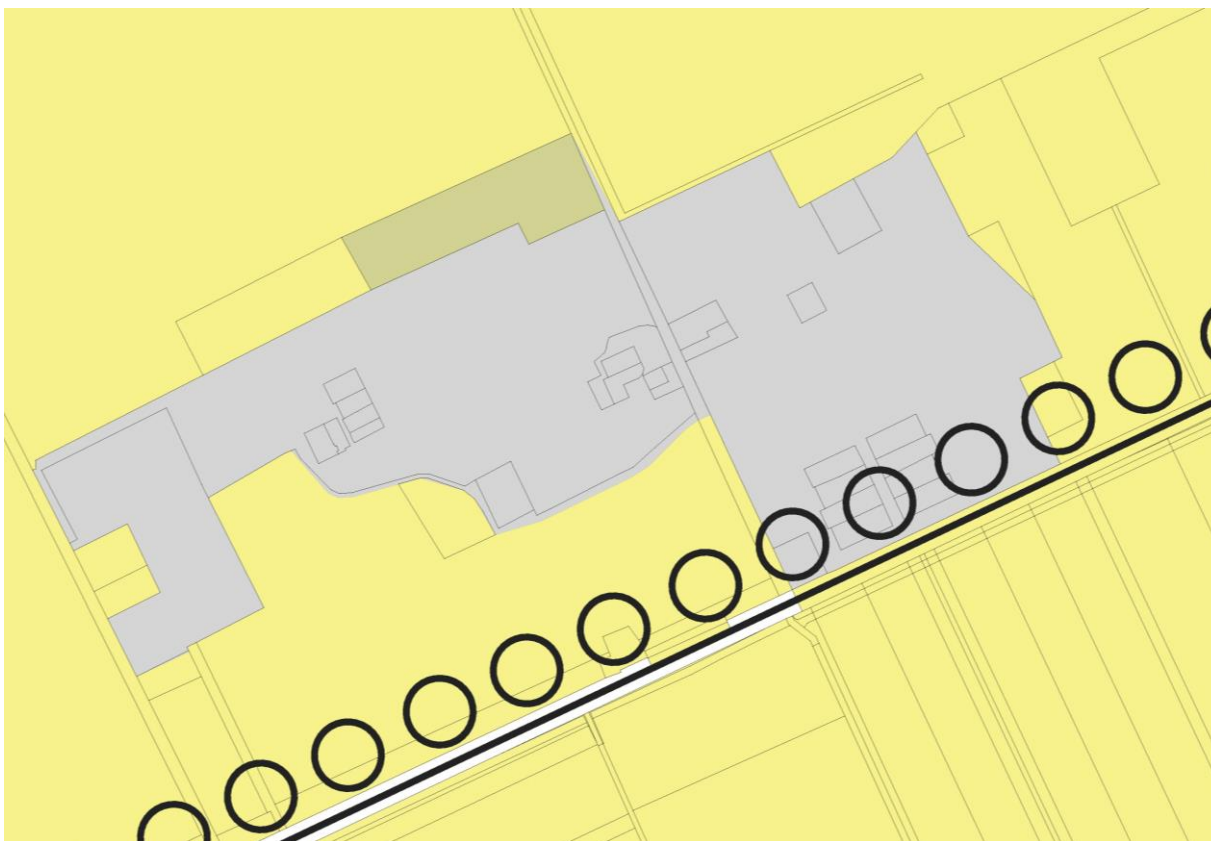
A fenti számítás alapján az aktivitás érték szinten tartásához 1031 m² területrész átsorolása szükséges. A szabályozási terven az átminősített terület körül is övezeteket elválasztó határvonal kerül feltüntetésre. A biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása a 27 részterületre átfogóan is biztosításra kerül.

A településrendezési eszközök módosítása során mind a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § szerint biztosítandó 100%-os érték, mind pedig a biológiai aktivitás érték (BAÉ) szinten tartása egyszerre kell biztosított legyen, ezért a csereterületként megjelöl 0151/15 helyrajzi számú ingatlan 2337 m²-es területrészét szükséges védelmi erdőterület (Ev besorolásúra változtatni, mely során BAÉ érték többlet keletkezik. Egyéb módosítás a fenti részterület esetén nem tervezett.

Településszerkezeti terv kivágata – 25. részterület – hatályos:



Településszerkezeti terv kivágata – 25. részterület – tervezett:



Csereterület – előtte – 25. részterület:



Csereterület – utána – 25. részterület:

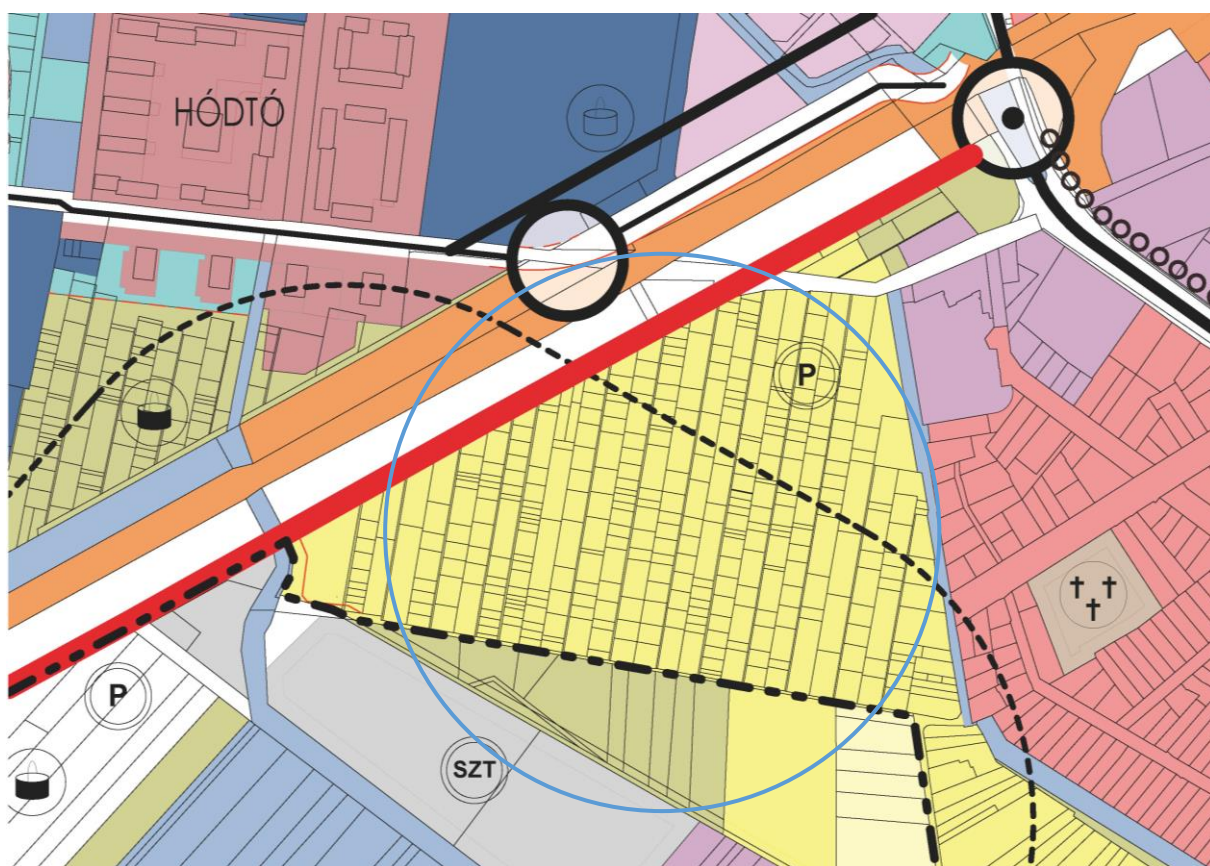


26. Tóth malom utca - Kiserdő sor - belterületi határ által határolt terület felülvizsgálata (Mát-ból Má-ba):

Az érintett terület a belvárostól délkeletre, Hódtó városrészben található kiskertes ingatlanok belterületén. A vizsgált tömb korábban a településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági (természeti) területként (Mát) lett feltüntetve, ami nagyban korlátozza az ingatlanok használhatóságát, beépíthetőségét, mivel az övezetben kizárólag természetvédelmi igényeket szolgáló épületek, létesítmények helyezhetők el. A korlátozás fenntartása a továbbiakban nem indokolt, felülvizsgálata vált szükségessé az ingatlantulajdonosok megkeresésére.

A településrész valós használata mezőgazdasági jellegű, jelenleg kisebb-nagyobb, művelt és műveletlen zártkertekre felosztott, keskeny utakkal feltárt terület, mely a szerkezeti terven szintén különleges beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági / természeti terület (Má/Mát).

Szerkezeti terv kivágata:



Jelmagyarázat:

☐ Kertes mezőgazdasági terület (Mk) ☐ általános mezőgazdasági terület (Má, Mát)

Tulajdonosi megkeresésre (a 6089 hrsz.-ú ingatlanra tervezett mobil elhelyezésű kerti szerszámtároló létesítésével kapcsolatban) korábban a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály az alábbi állásfoglalást (CS/Z02/10932-2/2023) adta az érintett területre vonatkozóan:

„Az érintett belterületi ingatlan országos jelentőségű védett természeti területet nem érint és a Natura 2000 hálózatnak sem része. A hatóság a tárgyi ügy kapcsán hatáskörrel nem rendelkezik.”

Érintett ingatlanok: 5725-5817, 5818/1-2, 5819-5855, 5856/1-2, 5857-5898, 5899/1-2, 5900-5906, 5907/1-2, 5908-5942, 5943/1-2, 5944-6025, 6026/1-2, 6027-6052, 6054-6056, 6058-6094 helyrajzi szám (összesen 374 db. ingatlan)

Tekintettel a terület elhelyezkedésére, illetve a tulajdonosi igényekre, a terület besorolásának módosítása javasolható szintén beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területre (Má).

Az egységes jelölés okán a szerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé.

A módosítás során védett, illetve védendő építészeti-, természeti érték, terület illetve régészeti terület nem érintett.

A módosítás során továbbá újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása, illetve csereterület kijelölése nem válik szükségessé.

A HÉSZ 35. § - **26. Mezőgazdasági terület (Mk, Má, Mát)** – szerint:

26. Mezőgazdasági terület (Mk, Má, Mát)

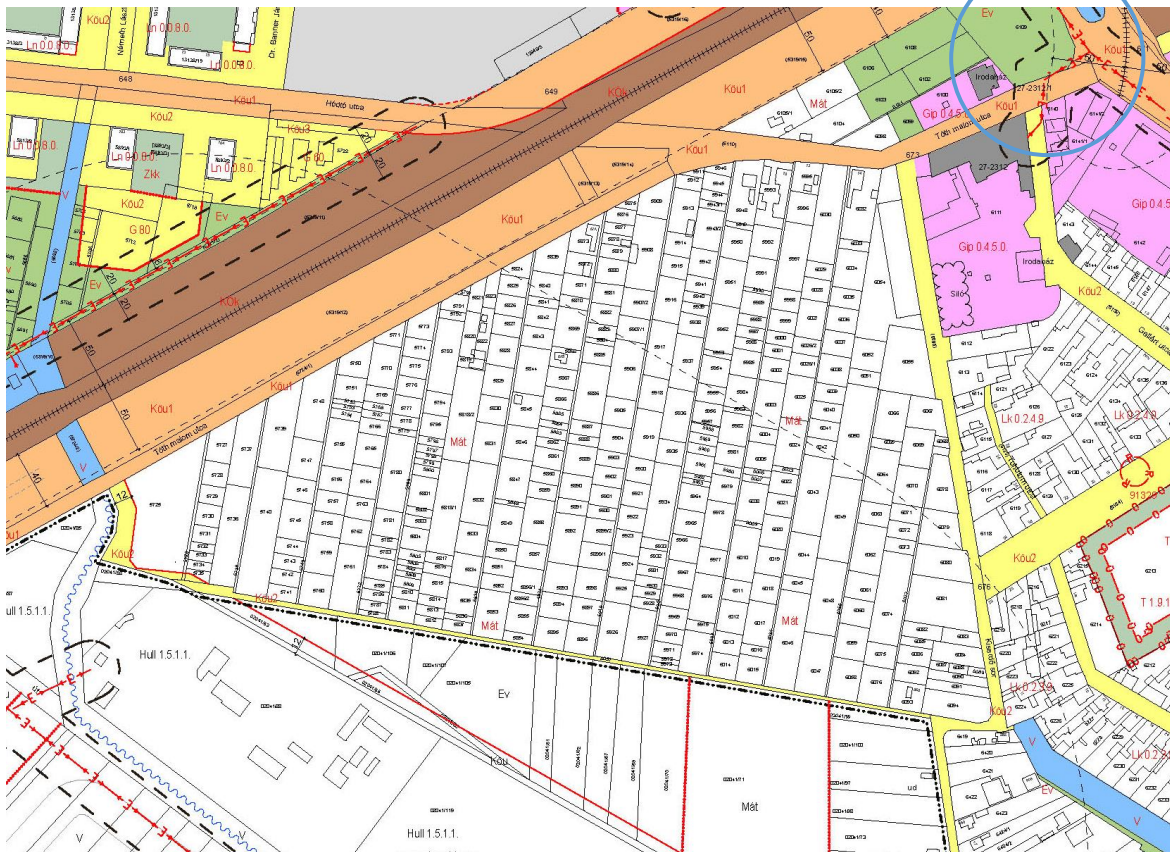
- (1) Az „Mk” jelű övezet az általános előírások szerinti „kertes”, az „Má” és „Mát” jelűek pedig az „általános” mezőgazdasági területi kategóriába tartoznak.
- (2) „Mát” jelű övezetbe természeti területek tartoznak. Az övezetben kizárólag természetvédelmi igényeket szolgáló épületek, létesítmények helyezhetők el, a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %, és birtokközpont nem alakítható ki.

OTÉK 29. § bekezdései szerint:

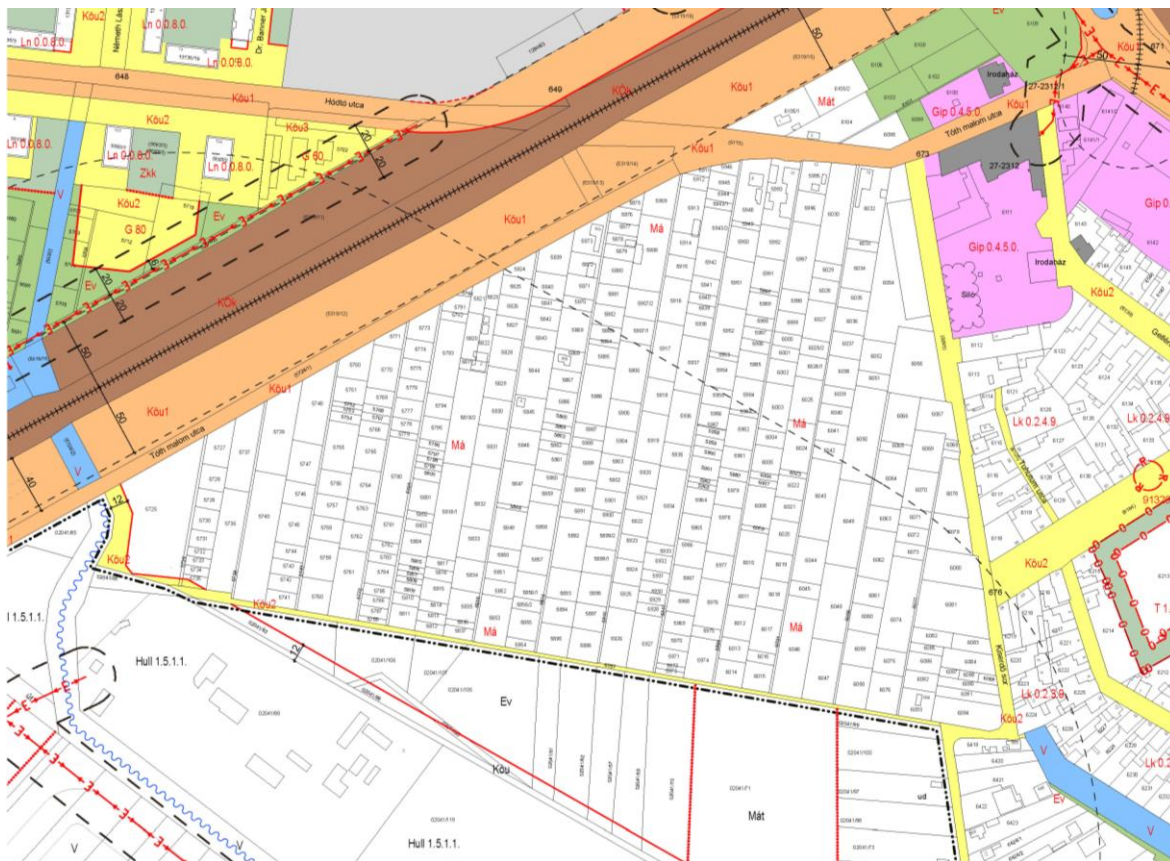
Mezőgazdasági terület

- (1) A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek. A mezőgazdasági területen a **növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek helyezhetők el.**
- (2) A mezőgazdasági területeken elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:
 - a) mezőgazdasággal összefüggő lakó- vagy szállásjellegű,
 - b) hitéletirendeltesítést is tartalmazhat.
- (2c) Az általános mezőgazdasági terület alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Az övezetben mezőgazdasággal összefüggő lakórendeltesítés a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban létesíthető.
- (2d) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyep (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll. Az övezetben a helyi építési szabályzat kizárhatja az épület elhelyezését.
- (8) Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb **10%-os beépítettséggel** helyezhető el.

HÉSZ kivágat a tervezett módosítás előtt – 26. részterület:



HÉSZ kivágat a tervezett módosítás után – 26. részterület:



27. részterület – előkertvi vonalak felülvizsgálata a 14491 helyrajzi számú ingatlan esetén:

Az érintett 14491 helyrajzi számú ingatlan Hódmezővásárhely Kis-homok nevű településrészén, a Vasút utca és a Kiss utca sarkán belterületen található. A tömb övezeti besorolása a szerkezeti terven falusias lakóterület (Lf) a környezethez illeszkedően.

A szabályozási terven a terület besorolása megegyezik, továbbá a környező közlekedési területekre jellemzően utcaszélesítés, a beépítésre szánt ingatlanokra előkertvi vonalak kerültek feltüntetésre. Ezek mellett egy magasfeszültségű vezeték is keresztül fut a területen, illetve mindkét oldalán 5-5 méteres védőtávolság került feltüntetésre, amely a településrendezési tervek 2016. évi teljes felülvizsgálat során a korábbi tervekről került átvételre.

A 14491 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa telkének felosztását tervezi három részre, melyek beépítése tekintettel a sok szabályozási elemre nagymértékben korlátozott lenne, ezért kérte a területre vonatkozó előírások felülvizsgálatát.

Településszerkezeti terv kivágata:

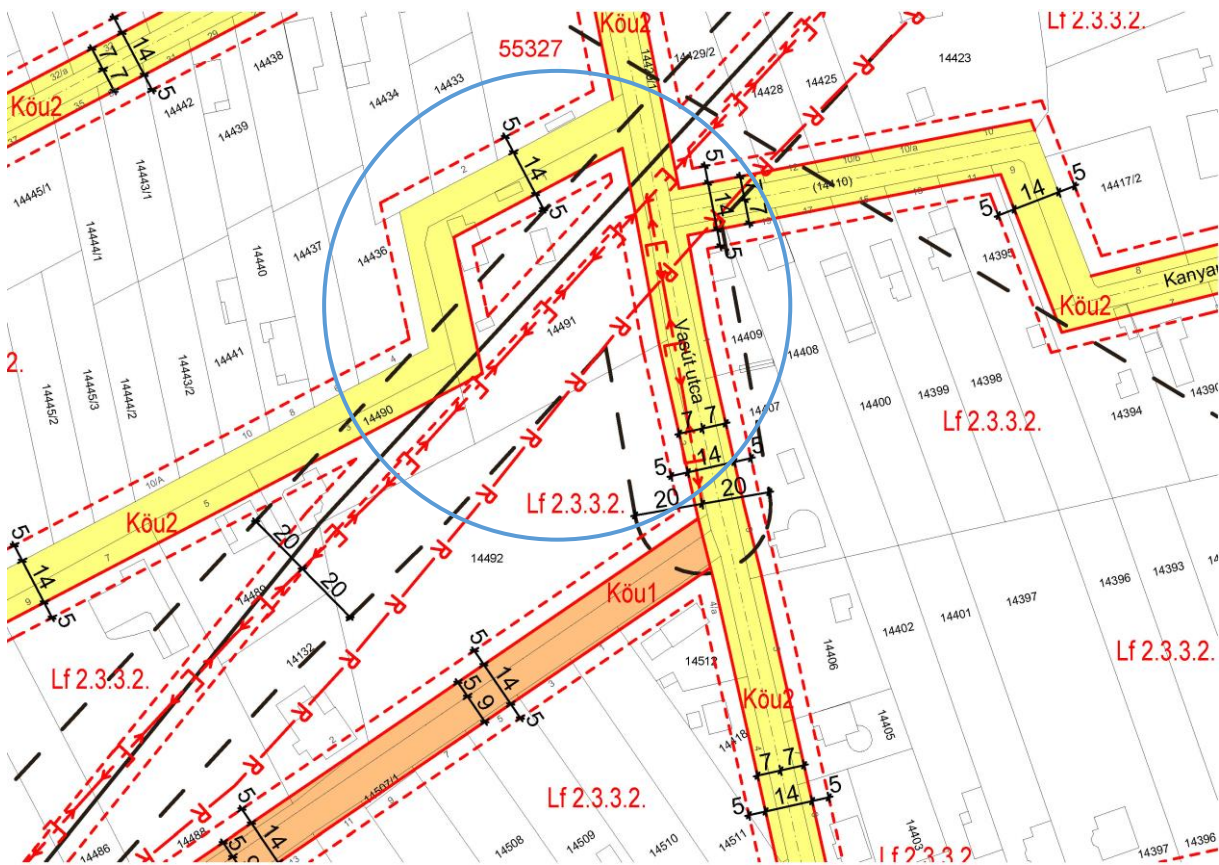


 Falusias lakóterület

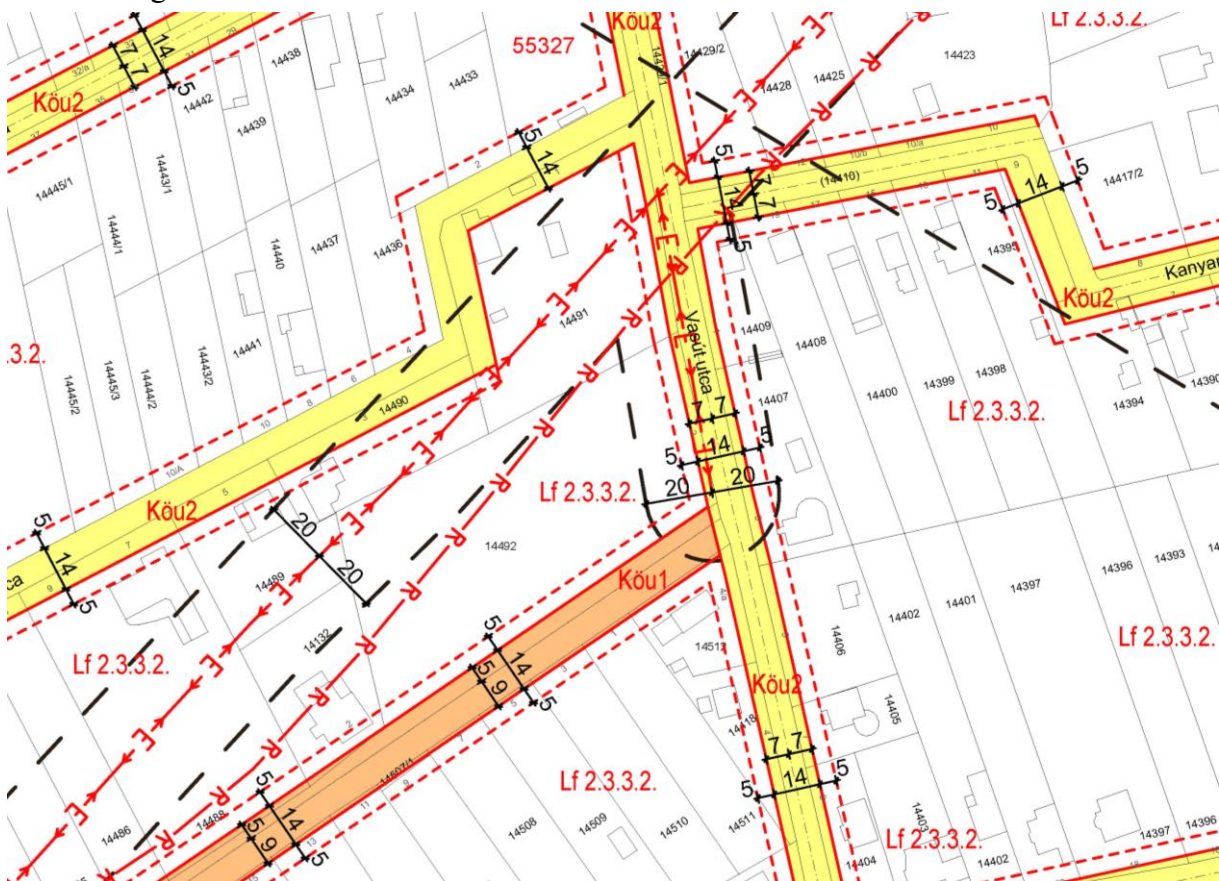
A terület falusias lakóterület besorolása, melynek módosítása nem válik szükségessé.

Hódmezővásárhely területén korábban csupán külterületen és csak magasfeszültségű vezetékek kerültek feltüntetésre, mint a Sándorfalva - Békéscsaba 400kV-os légvezeték (MAVÍR) és a Szeged-Békéscsaba 120kV-os légvezeték (DÉMÁSZ) illetve katonai mikrohullámú nyomvonalak.

HÉSZ kiváгат - hatályos:



HÉSZ kiváгат - tervezett:



Jelmagyarázat a közműtérképhez:



FELSZÍNBORÍTÁS



Tekintettel arra, hogy a tervezett módosítások során több esetben a szerkezeti terv változtatása, illetve újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében csereterületek kijelölése válik szükségessé.

Összességében megállapítható, hogy a javasolt fejlesztések számos, egymással is összefüggő pozitív társadalmi hatással járnak, amelyek javítják a helyiek életminőségét, erősítik a társadalmi kohéziót és a környezeti gondolkodást.

1.4. A természeti és épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata:

Az érintett településrészek bel- és külterületen egyformán megtalálhatók. Általánosságban elmondható, hogy a vizsgált ingatlanokon, közvetlen környezetében védett, illetve védendő természeti-, építészeti emlék, környezet jellemzően nem érintett, azonban számos esetben azok régészeti terület határán belül esnek, melynek okán a földmunkák csak a megfelelő körültekintéssel és a szükséges feltételek megteremtésével, bejelentésével kezdődhet meg.

A továbbiakban a 27 részterület egyenként kerül bemutatásra, elemzésre.

Az első részterület Hódmezővásárhely Új-Kishomok elnevezésű városrészének északi részén, a Nyikos utca mentén található a kül- és belterület határán belterületen. Az érintett 14068, 14069, 14070 és 14071 helyrajzi számú ingatlan jelenleg magántulajdonban lévő fás, bokros terület, rajtuk, illetve közvetlen környezetükben védett, illetve védendő építészeti emlék, építmény, természeti érték-, terület nem található. A módosítás során azonban érintett az 55327 azonosító számú országos jelentőségű régészeti lelőhely területe.

Hódmezővásárhely teljes közigazgatási területén jelenleg 667 régészeti lelőhely ismert. Ezek részben a település környékét a 19. században, valamint a 20. század első felében érintő munkálatok során váltak ismertté, jelentős hányaduk azonban a Szegedi Tudományegyetem Régészeti Tanszéke által elvégzett terepbejárások alkalmával került felmérésre. A módosítás során a területileg illetékes megyei örökségvédelmi hatóság bevonása válik szükségessé a beépítést megelőző feltárások, kutatások elvégzése érdekében.

A második részterület esetén Mártély üdülőövezete érintett, illetve az arra vonatkozó előírások felülvizsgálata történik, mely lehetőséget teremt az érintett ingatlanok esetleges beépíthetőségére, későbbi fejleszthetőségére. Ennek legfőbb akadálya a Tisza-holtág árterületén jelenleg a szennyvízcsatorna hiánya. Az élő folyó áradásakor visszadúzzadás, vízszint emelkedést jelentkezik ezen a területen is, ahol a hatalmas fák árnyékában parti sétány és közösségi pihenőhelyek is kialakításra kerültek. A tanosvény, madármegfigyelő torony, a kidőlt és vízben álló fákkal, sűrű nádasokkal tarkított, elmcasarasodó ártér világába enged betekintést

A vízgazdálkodási besorolású területen a különböző anyagú, lábakon álló épületek mellett egy helyi védelem alatt álló építmény, a Makovecz Imre által tervezett, a népi építészet hagyományos formai elemeit magán viselő nyaraló található, valamint a 39964 és 38540 azonosító számú régészeti lelőhely érintett.

A harmadik részterület Hódmezővásárhely külterületén, Kútvölgy (Csomorkány) településrészen található a 4418. számú főút mentén. Az érintett 0469/34, 0469/35 és 0469/36 helyrajzi számú ingatlan jelenleg is a Hód-Mezőgazda Zrt. telephelye, a juh ágazat egyik központja található itt. Az ingatlanok környezetében mezőgazdasági művelés alatt álló fölterületek, elszórtan tanyák, illetve egy felhagyott bányaterület található.

Az újonnan beépítésre szánt terület kijelölése okán a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében a szintén társasági tulajdonú 0568/4 helyrajzi számú 6,6709 hektáros terület vehető figyelembe, melynek egy része a szükséges mértékig védelmi erdőterületbe kerül átsorolásra.

A módosított területeken védett, illetve védendő építészeti emlék, építmény, természeti érték-, terület nem található, azonban érintett az 56580 azonosító számú országos jelentőségű régészeti lelőhely területe.

Az érintett negyedik részterület, a Kása-erdő Hódmezővásárhely belterületén, a Királyszék utca tervezett nyugati irányú folytatása mentén, attól délre, a Parkerdőtől északra található terület, amely jelenleg kisebb-nagyobb, művelt és műveletlen zártkertekre felosztott, utakkal nem feltárt, elszórtan fás, cserjés terület.

A módosítás során védett, illetve védendő építészeti-, vagy természeti érték, terület, valamint régészeti terület nem érintett. Lehetőség szerint a meglévő értékes növényállományra, fákra tekintettel javasolt a beépítés meghatározása.

Az ötödik részterület, a Bartók Béla utca Hódmezővásárhely kertvárosi részén, a Török Sándor Strandfürdő és Gyarmati Dezső Sportuszoda, valamint a Szent József Kertvárosi Katolikus Általános Iskola szomszédságában található, jellemzően családi és társasházak találhatók itt. A kialakult beépítés rendezése és a későbbi esetleges bővítés érdekében szükségessé vált a 476/1 helyrajzi számú ingatlan építési helyének pontosítása előkert vonal feltüntetésével.

A módosított terület közvetlen környezetében található a Szent József Katolikus Általános Iskola helyi védelem alatt álló épületegyüttese, azonban sem ez, sem egyéb védett-, illetve védendő építészeti-, természeti érték, terület, illetve régészeti terület nem érintett a módosítás során.

A hatodik részterület Hódmezővásárhely külterületén, a Pepere zártkertes városrész déli részén, a településről kivezető Zrínyi utca mentén található. A 0896/6 helyrajzi számú ingatlan jelenleg is beépített, acélszerkezetű gyártó csarnok működik itt, valamint mezőgazdasági művelés alatt álló kiskertek és erdősávok találhatók a szomszédságban.

A fenti állapotok rendezése, a terület használatnak megfelelő átsorolása (Gá) kapcsán újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely során a biológiai aktivitás érték szinten tartásának érdekében csereterület kijelölése válik szükségessé. A megjelölt csereterület övezeti besorolása jelenleg beépítésre szánt különleges terület - sportterület, melynek egy rész beépítésre nem szánt védelmi erdőterület besorolást kap. A szabályozási terven továbbá az érintett ingatlanrész körül övezeteket elválasztó határvonal kerül feltüntetésre. A tervezett módosítással a szomszédos lakóterület kiszolgálása továbbra is biztosítható, egy 160×51 négyzetméter alapterületű rész továbbra is biztosított marad a sport funkciójú létesítmények, gyakorló pályák kialakítására.

A módosítás során védett-, illetve védendő építészeti, természeti érték-, terület nem, azonban a közhiteles lelőhely nyilvántartásban szereplő 55396 nyilvántartási számú régészeti lelőhely területe érintett.

A hetedik részterület a belvárostól délre, a hódtoi Kossuth Zsuzsa pihenőpark mellett található. Az érintett 5611/1, 5611/3-5 helyrajzi számú ingatlanokon régóta vendéglátó egységek működnek, melyek kiszolgálják a szomszédos lakónegyedeket, megjelenésükkel illeszkednek a szolgáltató-, bevásárló funkciókhoz, a kialakult környezethez. Tekintettel arra, hogy a kialakult beépítés, valós használat, valamint a településrendezési eszközökben szereplő besorolások nincsenek összhangban, ezek felülvizsgálata vált szükségessé.

A módosításhoz kapcsolódóan megvizsgálásra került új garázsorok elhelyezésének lehetősége is a környéken, tekintettel a nagy lakásszámú, panelos technológiával épület épületekre, ahol jelentősen megnövekedett az igény a tárolóhelyekre a (saját tulajdonú) gépkocsik számának emelkedésével.

A parkolási, járműtárolási probléma megoldására a vasúttal párhuzamosan, a Hódtó utca 8. és 10. számú épületétől délre, a meglévő aszfalt burkolatú kiszolgáló utak felhasználásával új parkolóterület jelölhető ki. Az érintett területen korábban BMX-pálya működött, jelenleg használaton kívüli füves terület, melynek köszönhetően garázsok az értékes növényállomány kivágása nélkül kerülhetnek elhelyezésre.

A módosításhoz továbbá csereingatlanokra van szükség. A 13136/39 és 13136/40 helyrajzi számú telkek művelési ága kivett közterület, a valóságban gyepes területek, melyek zöldfelület- közkert besorolást kapnak a szerkezeti terven.

A módosítás során védett-, illetve védendő építészeti-, vagy természeti érték-, terület, valamint régészeti terület nem érintett.

Az érintett nyolcadik részterület Csúcs városrész északi részén, a Sarkantyú utcában található, ahol a 4065 helyrajzi számú ingatlan közterülettel határos telekhatára a szomszédos ingatlanokkal ellentétben az utcavonaltól visszahúzza került kijelölésre.

Tekintettel a városképi szempontokra, az egységes településkép, utcavonal kialakulása érdekében, illetve mivel egyéb, korábbi akadályozó tényező nem áll fent, javasolt a közlekedési célú terület szélességének csökkentése, az érintett ingatlan telekhatárának vonalba illesztése.

A módosítás során védett-, illetve védendő építészeti, természeti érték-, terület illetve régészeti terület nem érintett.

Az érintett kilencedik részterület Öreg-Kishomok településrészen található, ahol korábban zártkert művelési ágú, kiskerti művelésre használt hétvégi telkek voltak jellemzők kisebb-nagyobb termény- és szerszám tárolókkal. A jelenlegi ingatlanok mellett többen kiköltöztek ide, a terület fejlődésnek indult, folyamatosan növekszik az állandó lakosok száma.

Ennek okán megindult a terület fejlesztése, közművesítése, utcaszélesítések és előkertek vonalak kerültek feltüntetésre a szabályozási terven, melyek felülvizsgálata vált szükségessé.

A módosítás során védett-, illetve védendő építészeti, természeti érték-, terület nem, azonban a 34521, 91295 és 56579 azonosító számú régészeti lelőhely érintett.

A tizedik részterület Hódmezővásárhely belterületén, Hódtó városrészben található, a Németh László Városi Könyvtár és a Pósa Lajos Gyermekkönyvtár ingatlanait érinti. A 13321 és 13322 helyrajzi számú ingatlan jelenleg is beépített, ahogy a közvetlen környezete is, ahol azonban lakóépületek találhatóak.

Az érintett telken álló utcai épületek helyi védelem alatt állnak, illetve délkeleti telekhatárukon fut Hódmezővásárhely történelmi belvárosát határoló, 1881-ben elkészül 3 kilométer hosszú árvédelmi fal. A téglafal 1958. óta műemléki védelem alatt áll.

A helyi védelem alatt álló ingatlanokra vonatkozó előírásokat **Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 33/2021. (X.25.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről** (továbbiakban: Településképvédelmi rendelet) tartalmazza. Itt található a védelem alatt álló műtárgyak listája, mely a közelmúltban frissült.

A Településképvédelmi rendelet 1. § (2) bekezdés szerint a helyi védelem célja a település

településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása. A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.

A könyvtárépületekre vonatkozó H2 védettségi fokozat esetében a védelem a teljes épületre, azaz annak tömegformálására, homlokzati kialakítására, külső anyaghasználatára és színezésére terjed ki. Az 13322 helyrajzi számú ingatlannal déli irányból szomszédos ingatlanokon álló épületek szintén helyi védelem alatt állnak, azonban a módosítás során ezek, valamint egyéb védett-, illetve védendő építészeti, természeti érték-, terület illetve régészeti terület nem érintett.

A tizenegyedik módosítás azzal a problémával foglalkozik, hogy Hódmezővásárhely építési szabályzatában jelenleg nem található melléképületekre, melléképítményekre vonatkozó előírások, melyeket azonban szükséges lenne magassági értelemben korlátozni a megfelelő, esztétikus településképi kialakulása érdekében. Az elmúlt időben számos kedvezőtlen beépítés került kialakításra.

A módosítási javaslat általános érvényű, így védett-, védendő építészeti, természeti érték-, terület illetve régészeti terület konkrétan nem érintett, azonban azt az adott telkeknél vizsgálni szükséges.

A tizenkettedik pont témája, hogy Hódmezővásárhely területén több helyen belterületen, illetve a környezeti rezgés- és zajterhelés szempontjából érzékenyebb, fokozottan védett (pl. lakó) területek közelében is kijelölésre kerültek korábban gazdasági területek, szükségesé vált pontosítani, korlátozni ezen ingatlanokon végezhető tevékenységek körét, illetve azok zajkibocsátását az előbbieik védelmében.

A fentiek alapján elsősorban az ipari övezetben a hulladékfeldolgozás, mint például a nagy zajjal járó kő-, vagy betontörés, fémfeldolgozás lehetőségének kizárása indokolt. A rezgések káros hatással lehetnek a védett-, illetve védendő építészeti, természeti értékekre-, területekre, ezért ezekre fokozottabb figyelmet szükséges fordítani.

A tizenharmadik pont a keskeny, 20 méternél kisebb telekszélességű mezőgazdasági ingatlanok problémájával foglalkozik. A helyi építési szabályzat 29. §-a szerint ilyen (beépítésre nem szánt) övezeti besorolás esetén a szabadon álló beépítési mód mellett mindkét irányból 6-6 méter oldalkertet szükséges szabadon hagyni. Ez esetben a 20 méternél keskenyebb telkeknél 8 méternél keskenyebb épület elhelyezésére nyílik mód a jelenleg hatályos, vonatkozó előírások betartása mellett, mely városképi szempontból kevésbé esztétikus végeredményhez vezetne. Ezekre az esetekre a javaslat az, hogy hozzájáruló településképi vélemény alapján legfeljebb 3-3 méterig csökkenthető legyen az oldalkert.

A konkrét ingatlanok beépítésénél válik szükségessé a védett-, illetve védendő építészeti, természeti érték-, terület illetve régészeti terület érintettségének vizsgálata.

Az tizennegyedik részterület Hódmezővásárhely belterületének északi részén, Kincses telep városrészben található. Az Agyag utca folytatásában, a gazdasági terület feltárására korábban egy út lett kijelölve, kisajátítva, valamint megépítve aszfalt burkolattal, közvilágítással, csapadékvíz elvezető csatornával, azonban ez a településrendezési eszközökben átvezetésre nem került.

Tekintettel arra, hogy az út menti telkek köz- vagy magánútról történő megközelítése innen biztosított, beépíthetőségük feltétele az érintett 3570/7 és 3570/9 helyrajzi számú ingatlanok közlekedési célú közterületként történő feltüntetése a szabályozási terven is.

A módosítással védett természeti- és építészeti érték, emlék, valamint régészeti terület nem érintett.

Az érintett tizenötödik terület Hódmezővásárhely belvárostól és Újváros településrészről délkeleti irányban elterülő nagy kiterjedésű, összefüggő gazdasági/ipari parkja, mely részben beépített termelő- és raktárcsarnokokkal, utakkal feltárt, folyamatos fejlesztések helyszíne.

A település nagy, ipari célú területekkel, illetve elsősorban kereskedelmi, szolgáltató célú és épületek elhelyezésére szolgáló területekkel rendelkezik. Általános gazdasági tevékenységet végző vállalkozások kiszolgálására azonban a városnak általános gazdasági terület (Gá) besorolású ingatlanokra volna szükség, melyek a pályázhatósági szempontoknak is jobban megfelel.

A módosítás során védett természeti- és építészeti érték, emlék, valamint régészeti terület nem érintett.

A vizsgált tizenhatodik részterület a Hódmezővásárhelyi Vasútállomás előtti teresedés Susán déli részén. A jelenlegi szabályozás a Tram-Train fejlesztés, az állomás átalakítása, valamint a megújult gépjármű- és kerékpárparkolók kialakítása során alakult ki.

A 9144/1 helyrajzi számú ingatlan délnyugati részén feltüntetett szabályozási vonal akadálya a szomszédos, beépítésre szánt ingatlanok köz- vagy magánútról való megközelíthetőségnek, ezért szükséges az érintett terület, telekhatárok rendezése.

A tervezett átvezetés során védett természeti-, illetve építészeti érték, régészeti terület nem érint.

A soron következő módosításnál illetékességgel rendelkező bányakapitányság tájékoztatása alapján szükségessé vált a településrendezési eszközökben korábban feltüntetett bányaterületek, azok határainak felülvizsgálata, melyhez megadta adatszolgáltatását.

Az érintett területek Hódmezővásárhely teljes közigazgatási területén elszórtan, jellemzően külterületen találhatók.

A módosítás során bányaterület megszüntetésre, illetve újonnan kijelölésre is kerül. A módosított részek az adott környezethez illeszkedően kapnak új besorolást, illetve egy részének védelmi erdőterület (Ev) besorolásba történő áthelyezése szükséges a közigazgatási területre számított biológiai aktivitásérték szinten tartásához.

A módosítás során számos régészeti terület (55438, 55439, 55475, 55474, 55470, 55472, 34520, 55517, 56417, 56402, 89353, 56550, 55577, 56293, 54507, 55609, 86580, 55691, 56465) érintett, illetve a 17.1-3 részterületek természeti területtel is határosak, melyekre tekintettel szükséges lenni a módosuló területhasználat során.

A 18. részterület esetén, a Hódmezővásárhely Béketelep városrészétől keletre, a temetők szomszédságában elterülő 10426 és 10320 helyrajzi számú ingatlanokról kiderült, hogy a korábbi kijelöléssel ellentétben nem szerepelnek a mezőgazdasági természeti területekre (Mát) vonatkozó nyilvántartásban, így a továbbiakban nem indokolt fenntartani e besorolást a területhasználat korlátozásával, annak módosítása szükséges általános mezőgazdasági területre (Má).

A módosítás során sem védett természeti, illetve építészeti emlék, terület, sem pedig régészeti terület nem érintett.

A tizenkilencedik részterületen, Hódmezővásárhely Csomorkány településrészen, a 4418 sz. út mentén korábban motorkrossz pálya működött, melynek nyomvonala a szabályozási terven is feltüntetésre került. A terület évek óta használaton kívül van, a pálya megszüntetésre került, a tulajdonos másként szeretné hasznosítani a 0483/18 helyrajzi számú területet, így indokolttá vált a fölterület felülvizsgálata, besorolásának módosítása.

A területet régészeti terület határa nem érinti, továbbá védett- illetve védendő természeti- vagy építészeti érték nem található itt.

A huszadik részterület, a Hódmezővásárhely 4516 helyrajzi számú ingatlan a Református Egyházközség tulajdonában áll, az Aranyossy Ágoston Református Óvoda, Általános Iskola és Szakiskola működik itt.

A közelmúltban az egyházközség megvásárolta a szomszédos 4515 helyrajzi számú ingatlant is és a két telek összevonását követően a tulajdonos új óvodai épületet kíván építeni, amely így a meglévő lakóépület jellegű beépítés helyett intézményterületként hasznosulna a továbbiakban. A fentiek alapján vált szükségessé az érintett terület felülvizsgálata, módosítása a tervezett célnak megfelelően. A módosítás során védett-, illetve védendő épület, építmény, természeti érték, továbbá régészeti lelőhely területe nem érintett.

A huszonegyedik részterületen korábban egy tömbfeltáró út került kijelölésre az egykori gyárterület, összefüggő nagy tömb megnyitására. A közlekedési terület érinti az Ipoly sorra néző utcai épületet, mely azonban állapotánál, megjelenésél fogva, illetve a tulajdonosi igények szerint megtartásra érdemes, bontása az útkialakítás érdekében nem kívánatos.

A fentiek alapján került fel a tervezett, még ki nem alakított út nyomvonalának kismértékű módosítása.

A módosítás során védett, illetve védendő épület, építmény, természeti érték, terület nem, azonban a nyilvántartásban 34475 azonosító számmal jelölt régészeti lelőhely területe érintett.

A huszonkettedik módosítás az üvegházak elhelyezhetőségével foglalkozik általánosságban. Tekintettel a kialakult állapotokra, illetve az üvegházak használatából adódó környezetre gyakorolt nem jelentős hatásra felmerült Hódmezővásárhely mezőgazdasági övezeteiben az üvegházak telken belüli elhelyezhetőségének, elő- és oldal- és hátsókerti előírásainak felülvizsgálata.

A módosítást követően is figyelemmel szükséges lenni a vonatkozó egyéb előírásokra tekintettel a védett-, védendő természeti, illetve építészeti értékekre, régészeti területekre.

A huszonharmadik módosítás során azon, gyakran felmerülő probléma megoldása tervezett, hogy egy telekre, tömbre az előírt legnagyobb építmény-, vagy homlokzatmagasság a telepítendő technológia, vagy technológiai szempontból szükséges építményrészek (pl. hűtőtorony, kémény, kiemelt csarnokrész) elhelyezését, kialakítását nem teszik lehetővé. Az ilyen különleges esetekre az általános előírások mellett kiegészítő rendelkezéseket szükséges tenni.

A fentiek alapján az engedélyezés során külön-külön az adott helyszínre vizsgálandó a védett-, védendő természeti, illetve építészeti örökségek érintettsége, fenntarthatósága a település és az ott lakók érdekeit figyelembe véve.

A huszonnegyedik terület Hódmezővásárhely belterületén, a vasúti pálya mentén, attól délre, a Hódtói városrészben helyezkedik el. A terület megközelítése a vasúti terület keresztezése okán

jelenleg nehézkes, nagy kerülővel megoldott, ezért régóta tervezett egy átkötő út kialakítása a Tóth malom utca folytatásában.

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az érintett terület egy része jelenleg beépítetlen, egy részén jelenleg is út található.

A változtatás során védett, vagy védendő építészeti- és természeti értéket nem érint, régészeti területbe nem esik, egyéb akadálya nem merült fel.

Az érintett huszonötödik részterület Hódmezővásárhely külterületén, Csomorkány településrészen található a 47. számú főút mentén. A 0588/4 helyrajzi számú ingatlan a környezetétől eltérő módon, zárványként általános mezőgazdasági terület (Má) besorolású a szerkezeti terven. Az ingatlan közvetlen környezetében mezőgazdasági üzemi terület (Mü) besorolású ingatlanok találhatók, távolabb mezőgazdasági művelés alatt álló fölterületek, elszórtan tanyák. Az ingatlan jelenleg is beépített, lakóingatlan jegyeit hordozó épület található rajta.

Az ingatlan elhelyezkedése és a hasonló besorolású területek összhangja okán, annak későbbi fejleszthetősége érdekében szükségessé vált a terület övezeti besorolásának felülvizsgálata, átsorolása.

A módosítás során védett, illetve védendő építészeti-, természeti érték, terület, illetve régészeti lelőhely területe nem érintett.

Az újonnan beépítésre szánt terület kijelölése során a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében csereterület kijelölése válik szükségessé. A beruházó a 01251/15 helyrajzi számú terület egy részének átsorolásával kívánja a csökkenést kompenzálni, mely jelenleg megújuló energiaforrások céljára szolgáló terület. A meglévő napeleemes kiserőmű telkének egy használaton kívüli területrész kerülne védelmi erdőterületbe (Ev) sorolásra.

Az érintett huszonhatodik részterület a belvárostól délkeletre, Hódtó városrészen található kiskertes ingatlanok belterületen. A vizsgált tömb korábban a településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági (természeti) területként (Mát) lett feltüntetve, ami nagyban korlátozza az ingatlanok használhatóságát, beépíthetőségét, mivel az övezetben kizárólag természetvédelmi igényeket szolgáló épületek, létesítmények helyezhetők el. A korlátozás fenntartása a továbbiakban nem indokolt, felülvizsgálata vált szükségessé az ingatlantulajdonosok megkeresésére.

A településrész valós használata mezőgazdasági jellegű, jelenleg kisebb-nagyobb, művelt és műveletlen zártkertekre felosztott, keskeny utakkal feltárt terület.

Tulajdonosi megkeresésre (a 6089 hrsz.-ú ingatlanra tervezett mobil elhelyezésű kerti szerszámtároló létesítésével kapcsolatban) korábban a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály az alábbi állásfoglalást (CS/Z02/10932-2/2023) adta az érintett területre vonatkozóan:

„Az érintett belterületi ingatlan országos jelentőségű védett természeti területet nem érint és a Natura 2000 hálózathoz sem tartozik. A hatóság a tárgyi ügy kapcsán hatáskörrel nem rendelkezik.”

A módosítás során védett, illetve védendő építészeti-, természeti érték, terület illetve régészeti terület nem érintett.

Az utolsó módosításnál érintett 14491 helyrajzi számú ingatlan Hódmezővásárhely Kis-homok nevű településrészén, a Vasút utca és a Kiss utca sarkán belterületen található. A településrész jellemzően beépített falusias, kertvárosias jellegű lakóterület.

A szabályozási terven a közlekedési területekre jellemzően utcaszélesítés, a beépítésre szánt ingatlanokra előkertí vonalak kerültek feltüntetése, valamint egy magasfeszültségű vezeték is keresztül fut a területen. A 14491 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa telkének felosztását tervezi, melyek beépítése tekintettel a sok szabályozási elemre nagymértékben korlátozott lenne, ezért kérte a területre vonatkozó előírások felülvizsgálatát.

A módosítás során védett természeti, illetve építészeti emlék, terület, valamint régészeti terület nem érintett.

Az újonnan beépítésre szánt területek kapcsán továbbá örökségvédelmi hatástanulmányok készültek, melynek célja az ismert örökségi elemek számbavétele, lokalizálása volt az adattári és térképészeti anyagok alapján, melyet Csányi Viktor régész – örökségvédelmi szakértő készített el. (lásd. melléklet).

Hódmezővásárhely teljes közigazgatási határából jelenleg 667 lelőhely ismert. Ezen ismert és a közhiteles lelőhely nyilvántartásban szereplő régészeti lelőhelyek közül a jelen rendezési tervmódosítás során tehát számos érintett.

Helyi védelem:

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló **33/2021. (X.25.) önkormányzati rendelete** alapján az érintett ingatlanokon és közvetlen környezetükben védett érték, objektum nem található, helyi értékvédelem határa nem érinti.

A világörökségi várományos területekre vonatkozóan a 2011. évi LXXVII. törvény a világörökségről alábbi bekezdései szerint:

1. § (2) Világörökségi vagy világörökségi várományos területté csak

a) a korábban hozott miniszteri döntéssel, határozattal vagy a kulturális örökség védelméről szóló törvény alapján miniszteri rendelettel védetté nyilvánított és ekként kulturális örökségi védelmet élvező műemléki érték vagy nyilvántartott régészeti lelőhely, vagy

b) a természet védelméről szóló törvény erejénél fogva védett vagy a természet védelméről szóló törvényben kapott felhatalmazás alapján védetté nyilvánított országos jelentőségű védett természeti terület, továbbá az országos jelentőségű védett természeti terület kijelölt védőövezete nyilvánítható.

2. § *2. világörökségi helyszín:* az UNESCO Világörökség Bizottsága határozata alapján a Világörökség Jegyzékbe felvett, világörökségi címmel rendelkező - e törvény 1. mellékletében meghatározott - helyszín, amelyet a kulturális örökség, illetve a természet védelméről szóló jogszabályok alapján nyilvánítottak védetté, és ekként kulturális örökségi védelmet élvező terület, illetve védett természeti terület;

2. § *6. világörökségi várományos helyszín (a továbbiakban: várományos helyszín):* a kiemelkedő kulturális örökségi, illetve természeti értékei (a továbbiakban: kiemelkedő érték) révén, az Egyezmény 1. és 2. cikkében meghatározott kritériumok szerint az UNESCO Világörökség Központhoz (a továbbiakban: Központ) bejelentett, a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékében szereplő helyszín, amelyet a kulturális örökség, illetve a természet védelméről szóló

jogszabályok alapján nyilvánítottak védetté, és ekként kulturális örökségi védelmet élvező terület, illetve védett természeti terület;

Hódmezővásárhely ténylegesen nem került a Világörökség Jegyzékbe felvételre, nem rendelkezik világörökségi címmel.

27/2015. (VI.2.) MvM rendelet a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről melléklete szerint:

A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzéke - 5. Magyarországi tájházak hálózata

46. Hódmezővásárhely Csúcsi Fazekasház 11284

A megjelölt, jegyzékben szereplő ingatlan műemlékként került feltüntetésre a szabályozási terven.

1.5. Környezetiállapot-jellemzők:

A zöldfelületek a település biológiailag aktív felületeinek együttese (alapterületben és térben értelmezve). Ide tartoznak a növényzettel (időszakosan, vagy tartósan) borított felületek, valamint a vízfelületek, víztestek (algák, baktériumok).

Beszélhetünk ezek ökológiai szerepéről, van klímamódosító hatásuk (árnyékolás – hűtés), szűrőtisztító hatásuk (porfogó) és zaj-, rezgés csökkentő hatásuk is. Van ezenkívül funkcionális szerepük (használati értékük), lehet településszerkezeti szerepük (összefogó, elválasztó, lehatároló, kijelölő, védő, stb.), esztétikai szerepük (mint élő építőanyag, kompozíciós eszköz), az utcaképben vonalvezetést, ritmust adhatnak. Hatékonyságukat befolyásolja az aktív és inaktív felületek aránya, valamint a növényzet tömege, fajtaösszetétele, térbeli elrendezettsége.

A zöldfelületek az élővilág szempontjából fontos lakó-, költő-, vagy épp átmeneti pihenőhelyek és fontos részei a város zöldfelület hálózatának.

Hódmezővásárhely közigazgatási területe zöldfelületi ellátottság szempontjából, köszönhetően a nagy összefüggő zöldfelületeknek és mezőgazdasági művelés alatt álló termőföldeknek jónak mondható, melyen a vizsgált módosítások köszönhetően a csereterületek fejlesztésének, jelentősen nem változnak.

A legnagyobb területváltozás a 17. részterület esetében a bányaterületek felülvizsgálata, szükséges átvezetése kapcsán történik, azonban jelentős területek kerülnek a korábbi bányák közül mezőgazdasági, valamint erdőterületté átsorolásra, így a közigazgatási területre vetített 75-os mezőgazdasági részesedé továbbra is fenntartható. A bányaterületeken kitermelt ásványi nyersanyag jellemzően homok, mely a település fejlődését, az építőipar kiszolgálását biztosítja.

A 15. részterületnél a nagy kiterjedésű, jelenleg is beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területek általános gazdasági besorolást kapnak, melyek sem a környezetre gyakorolt hatásban, sem beépítési intenzitásban nem jelentenek lényegi változást.

A további módosítások esetén megállapítható, hogy a meglévő, kialakult környezethez illeszkednek, a jellemzően gazdaságélénkítő és munkahelyteremtő fejlesztések mind a település, mind pedig a régió fejlődését, ellátását szolgálják.

A módosítással számos régészeti terület, illetve a 17.2 számú részterület esetén védelem alatt álló természeti terület is érintett, melyre különös tekintettel szükséges lenni.

Levegőminőség:

A mérsékelt éghajlati övben elhelyezkedő hazánk levegőtisztaságának állapotában az utóbbi időben kettős tendencia érvényesül. A nehézipar hanyatlásával a korábban súlyosan szennyezett térségekben

javult a levegő minősége, míg a népesebb, forgalmasabb városokban a növekvő gépjárműforgalom miatt több káros anyag kerül a levegőbe. A nyolcvanas évek végétől folyamatosan csökkenő tendenciát mutat a kén-dioxid- és a nitrogén-dioxid-kibocsátása, stagnál a szén-monoxid-szint, emelkedik viszont a gépjárművek kipufogóiból származó nitrogén-oxid aránya. Megállapítható, hogy az ólommentes üzemanyag terjedésével, a járműpark korszerűsödésével csökkent az ólomszennyezettség.

További fontos szennyezőforrás a kommunális és a háztartásienergia-források, fűtési rendszerek. Utóbbi káros hatását növeli a nem környezetbarát energiahordozók használata, a szennyezőforrások kis magassága, korlátozott hígulása, lakókörnyezetre való káros hatása.

A levegőszennyezés egészségkárosító hatásait több felmérés bizonyítja. Elsősorban a levegőbe kerülő, rákkeltő hatású arzén, azbeszt, benzol, króm és nikkel veszélyes, de hasonló hatásúak egyes, a levegőből a vízből, táplálékainkból a szervezetbe kerülő kémiai anyagok (például szerves mikroszennyezők, ásványolaj-származékok, növényvédő szerek), amelyek más környezeti szennyezőkkel együtt megbetegedést okozhatnak.

A biológiai eredetű légszennyezők közé tartozó kórokozók közül számos vírus és baktérium terjed cseppfertőzéssel a levegőben, amelyek elsősorban a zárt terek légszennyezettségében játszanak szerepet. A biológiai kórokozók egy speciális csoportját jelentik a pollenek és a gombareszecskek, amelyek a lakosság mind nagyobb hányadánál okoznak allergiás tüneteket.

Hódmezővásárhely alacsony lélekszáma és a nehézipar hiánya miatt nem számolhatunk jelentős veszélyforrásokkal, nem mérhetők határérték közeli károsanyag-koncentrációk, az uralkodó szél gyakran szállít friss levegőt a település utcáiba a környező erdős és mezőgazdasági területekről. Jelentősebb szennyezőanyag forrás a települést érintő személy- és tehergépjármű forgalom, mely terhelés mértéke azonban jelentősen csökkent a közelmúltban elkészült elkerülő utaknak köszönhetően, melyet a jelen módosítás, a Malom-út kapcsolat kiépítése tovább javít.

„A város dekarbonizációs törekvéseihez hozzájárulhat továbbá a környezetbarát termálvizes fűtőhálózat kiterjesztése, a tömegközlekedés fejlesztése, valamint a kerékpárhálózat továbbfejlesztése. A távfűtés vízigénye viszonylag alacsony, károsanyagkibocsátása jelentősen kisebb a gázhoz képest, így egy olcsóbb és környezetkímélőbb alternatívát jelenthet. Mindez csak visszasajtolás esetén valósítható meg.

Az autósforgalom mérséklésével csökkenthető a károsanyagkibocsátás és a zajterhelés, ehhez azonban az alternatív közlekedési módok igénybevételére kell ösztönözni az embereket. A helyi tömegközlekedés ingyenessége, valamint a belterületi kerékpároshálózat továbbfejlesztése járulhat hozzá az autósforgalom visszaszorításához.

A hősziget jelenség megelőzéséhez, a város levegőjének javításához ezen felül egyedi problémákkal is szembe kell néznie a városnak. Az ATEV Fehérjefeldolgozó Zrt. telephelyén folytatott tevékenysége évek óta aggályokat vet fel a városvezetés számára. A telephelyen állati eredetű hulladékok, elhullott állatok ártalmatlanítása történik, amely a kellemetlen szagártalmon felül jelentős metánkibocsátással is jár, amelynek mérséklése különösen fontos lehet a klímaváltozás elleni küzdelemben. A klímavédelem csak akkor valósítható meg hatékonyan, hogyha abból minden szinten kiveszik az emberek a részüket. Épp ezért nagy hangsúlyt érdemes fektetni a szemléletformálásra és a tájékoztatásra is. A városvezetésnek együtt kell működnie a lakossággal,

biztosítania kell a megfelelő információáramlást, a tudás- és a tudatosságfejlesztését a hétköznapi élet minden olyan területén, ahol az hozzájárulhat a fenntartható életmód népszerűsítéséhez.

A klíma javítása érdekében elengedhetetlenek a zöld infrastruktúra javítását célzó fejlesztések. Hódmezővásárhelyen a zöldfelületi rendszert a közparkok, közkertek, nagy zöldfelülettel rendelkező létesítmények kertjei (pl.: iskolák, temetők), lakókertek, erdő- és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek alkotják. A mezőgazdaság hagyományosan nagy szerepet játszik a város életében, és ez a zöldfelületi rendszert vizsgálva is tetten érhető, hiszen a település területének 87,5%-a termőterület, melynek több mint 94%-a mezőgazdasági terület. A mezőgazdasági területek hangsúlyossága miatt viszonylag alacsony az erdős területek aránya. A belterület legnagyobb összefüggő erdős területe a Kása-erdő, valamint a nagy összefüggő erdőterületeivel rendelkező mártélyi hullámtéri terület, illetve a külterületen találhatóak szórva ilyen jellegű területek. A Tisza és annak holtágainál található ártéri erdőterületek ökológiai szempontból kiemelkedő jelentőségűek, ezek értéke azonban a környező szántók erdősítésével még tovább lenne növelhető.” (idézet: Fenntartható Városfejlesztési Stratégia 2021-2030)

Vizek állapota:

Földrajzi helyzetéből, medencejellegéből következően az ország világviszonylatban is páratlan vízkészletekkel rendelkezik. Az elmúlt 40 évben azonban csökkenő tendenciát mutat nagy folyóink vízhozama, a Tisza mintegy 15 százalékkal apad.

Mivel a hazai folyók kivétel nélkül a határokon túl erednek, vízük minősége nagyban függ a szomszéd országokban tett beavatkozásoktól, míg a vízhozamokat elsősorban a vízgyűjtő területek meteorológiai viszonyai határozzák meg. Sokéves tapasztalat alapján elmondható, hogy a Tiszán általában a késő téli, kora tavaszi időszakban (február, március) folyik le a legtöbb víz, ezekben a hónapokban fordulnak elő az átlag tízévenkénti nagyobb áradások.

Magyarországon jelenleg 109 vízfolyás és négy tó minőségét összesen 241 helyen ellenőrzik rendszeresen. A környezetvédelmi felügyelőségek és az ÁNTSZ-ek évente több ezer vízmintát vesznek. A laboratóriumi analizálások során csaknem negyven komponenst – a víz oxigénháztartásának (biokémiai és kémiai oxigénigény), tápanyag-háztartásának (ammónium, nitrit, nitrát), mikrobiológiai (colifonszám) és egyéb (vas, mangán) jellemzőit, valamint a mikroszennyezők és a toxicitás (alumínium, arzén, cink, higany, nikkel, ólom, réz, fenolok, kőolajtermékek, radioaktív anyagok) mértékét ellenőrzik. Ezeken kívül – igaz, ritkábban, általában havonta egy alkalommal) – vizsgálják a felszíni vizek ionháztartását, lebegőanyag-tartalmát, továbbá egy-egy fontosabb szelvényben a bór-, a cianid-, a feofitin-, és az algaszám mértékét. Kontrollálják továbbá a fekális szennyezéseket, és néhány helyen a különféle növényvédő szerek mennyiségét is.

Az eredmények értékelésekor a szakemberek figyelembe veszik, hogy a nagy vízhozamú folyókban (Duna, Tisza, Dráva) könnyebben felhígulnak a fizikai és a kémiai komponensek, ezzel szemben a kisebb vízfolyásoknál viszonylag csekély szennyezés is károsan befolyásolhatja a víz minőségét.

Legjelentősebb felszíni vizeink közül a Dunán évtizedek óta végeznek méréseket. Az adatok drámaian romló állapotokat tükröznek, a folyó mára fürdésre alkalmatlanná vált. A kedvezőtlen helyzet mindenekelőtt a folyó parti települések szennyvíz csatornázatlanságából fakad, a legrosszabb adatokat a szennyvízproblémákkal küszködő nagyvárosok, az ott működő üzemek infrastrukturális

elmaradottsága okán, illetve a szennyezett mellékfolyamok torkolata alatt mérik. A Tisza vízminősége az utóbbi években stagnál.

A Dunára és a Tiszára egyaránt érvényes, hogy a belépéshez képest szennyezettebb víz hagyja el az ország területét. A kedvezőtlen változásokért azonban nem csak a hazai negatív állapotok, hanem a szomszéd országokból érkező szennyezett vízfolyások is felelősek.

Az országban található számtalan kisebb állóvíz – bányatavak, holtágak, horgásztavak stb. – állapota nagy eltéréseket mutat. Ahol a vízkészlet képes megújulni, általában nem tapasztalni tartós károsodást. A csatornázatlanság, a rossz higiéniai viszonyok miatt gyorsan elszennyeződhetnek a csekély vízutánpótlással rendelkező tavak. Szennyezések elleni védelmük megoldása fontos feladat.

A felszíni vizek állapotára kedvezőtlenül hat a szennyvízelvezetés elmaradása az ivóvízellátás szintjétől. Míg a közműves ivóvízellátásban részesülő lakosság aránya 95 százalék, csupán a népesség 55 százaléka él csatornázott területen, szakszerű közműpótlást a lakosság 15 százaléka alkalmaz. Sok helyen okoz problémát a települési és az ipari szennyvíztisztítók hiánya, valamint a mezőgazdaságban alkalmazott kemikáliák bemosódása.

Jelentős befolyást gyakorolnak folyóvizeinkre továbbá az éghajlati körülmények. A fellépő talajvízszint-csökkenés nemcsak a tartós szárazságnak, hanem a felszín alatti vizek túlzott kitermelésének is köszönhető, melyek a felszíni vízkészletekre is hatnak, hosszútávon pl. az alföldi szikes tavak fennmaradását veszélyezteti.

A felszíni vizekhez hasonlóan a Kárpát-medence a felszín alatti vízkészletek mennyiségét és minőségét tekintve a gazdag területek közé tartozik. A föld alatt a hideg vizek mellett jelentős mennyiségű hévíz (termásvíz) halmozódott fel. Ezek egy részét gyógyászati célokra hasznosítják, de egyes helyeken fűtésre is igénybe veszik.

A felszín alatti vizek jelentőségét növeli, hogy az ivóvizek csaknem 90 százalékát a föld mélyéből nyerjük. Ebből a szempontból különösen fontos a legtisztább ivóvízbázisok közé tartozó parti szűrésű vízkészletek megóvása. Komoly problémát jelent azonban, hogy az ivóvízellátásban döntő jelentőségű talaj-, a parti szűrésű és a karsztvízkészleteket könnyen és gyorsan elérhetik a felszíni szennyeződések. A felszín alatti vizek minőségéről – a közüzemi vízművek által használt bázisok kivételével – nem állnak megbízható adatok rendelkezésre. A hazai körülményeket ismerve vízminőségi problémákat elsősorban a parti szűrésű kutaknál a folyók medrének, vízhozamának, sebességének megváltozása (lásd a Duna problémái), a bányák felhagyását követően a nehézfém kioldódás, a bányatavak elszennyezése, illetve a szabálytalan hulladékkezelés talajvizet fenyegető következményei okozhatnak.

A talajvízszint nagyban befolyásolja a növénytermelést, és kihat a belőle táplálkozó patakok, csermelyek vízhozamára is. Az utóbbi évtizedekben tapasztalt szárazság, az éves csapadékmennyiség csökkenése jelentősen befolyásolta a felszín alatti vizeket.

A szolgáltatott ivóvíz minősége is jónak tekinthető Magyarországon, melyet az egészségügyi hatóság, az ÁNTSZ ellenőriz.

Hódmezővásárhely területét tekintve az ivóvízellátás megoldott, azonban a szennyvízcsatornázás, illetve az arra történő rácsatlakozás, valamint a szennyvíz-elvezetési és -tisztítási főművek felülvizsgálata, szükség esetén fejlesztésére lenne szükség a felszíni és felszín alatti vizek megóvása érdekében.

A módosítás érinti továbbá Mártély üdülőterületét. „A Mártélyi-holtág országos jelentőségű védett természeti területen, a Mártélyi Tájvédelmi Körzetben helyezkedik el. A 2260 hektár összterületű körzet 1971-ben került hazánk kiemelt védett területei közé, 1979-től szerepel a Ramsari Egyezmény (a nemzetközi jelentőségű vadvizekről, különös tekintettel a vízimadarak élőhelyeire szóló egyezmény) listáján, továbbá a természetvédelmi terület Magyarország Európai Unió csatlakozásától kezdve különleges madár és élőhelyvédelmi rendszer része (Natura 2000 ökológiai hálózat). A TK tipikusan a Tisza-folyó alsó szakaszaira jellemző természeti területeket; puhafás-erdőtársulások (füzesek, nyarasok), helyenként keményfás ligeterdők (kocsányos tölgyesek, kőrisesek) illetve a folyószabályozás előtti időszakra emlékeztető fátlan vizes élőhelyeket (ártéri legelők, kaszálók, mocsarak, nádasok, és vizek: folyószakasz és hullámtéri holtágak) foglal magába. Számos védett emlősnek (pl. vidra, hód, vadmacska) és megannyi ragadozó és vízimadárnak (pl. réti sas, barna kánya, fekete gólya, bakcsó, szürkegém, nagy kárókatona stb.) ad otthonterületet. Az 19. században történt (Mártély a 86. számú átvágás) folyószabályozási munkálatok (ásott medrek, védművek) a dél-alföldi hidrológiai és tájszerkezetet teljesen átalakította, emlékét ma már csak a gátak közötti táj őrzi.

A holtág az árvízvédelmi töltések között helyezkedik el (Tisza bal part 206 – 209 fkm között) egy-egy árhullám érkezésekor vízkészlete gravitációsan a holtág déli részénél töltődhet, szerencsére árhullám elmaradása esetén is a Tisza-Marosszögi Vízgazdálkodási Társulat (öntözővíz-gazdálkodás) által üzemeltetett szivattyúval vízpótlás történik. A holtág összesen 46 hektár, átlag mélysége 3 m (legmélyebb pontja normál vízállásnál: 7,1 m). A holtágban az eutrofizációs folyamatok megfigyelhetők, mely eredménye egyike, hogy a holtmederben sokféle hínárfaj (sulyom, tócsagaz stb.) előfordul, esetlenként tömegesen is pl. rucaüröm. Halállományát folyóvízi és állóvízi halfajok alkotják, a holtág hullámtéri jellegéből fakadóan fontos szereppel rendelkezik a Tisza folyóban élő őshonos halfajok szaporodásában, nevelkedésében. Elsősorban a tavaszi áradás alkalmával a folyóból a szaporodásra képes egyedek vándorlással keresik fel a potenciális ívőhelyeket (előntött gyepes, mocsarak) mely ívőterületek elsősorban a holtágak szegélyében, a hullámtéren találhatóak (alacsonyabb térszínten elhelyezkedő füves élőhelyek). Az árhullám levonulása után a holtmedrek képzik a frissen kikelt ivadékok elsősorban otthonát.” (Magyar Horgászok Országos Szövetsége: Felfedezések/ Találatok/ Mártélyi Holt-Tisza)

Talajok állapota:

Magyarország legfontosabb természeti erőforrása a talaj, hiszen ez a mezőgazdaság és az erdőgazdálkodás termelőeszköze és egyben alapvető közege. Európai viszonylatban kiemelkedően magas a termőterületek aránya (86,1 százalék), amelynek 66,2 százaléka mezőgazdasági terület, 18,9 százaléka pedig erdő.

A termőföldről szóló törvény értelmében a „termőföld termékenységének és minőségének megóvása, fizikai, kémiai és biológiai romlásának megelőzése, illetőleg elhárítása. A talaj védelme az állam és a földhasználó, illetve a beruházó és az üzemeltető közös feladata.”

Az európai tendenciáknak megfelelően az elmúlt évtizedekben Magyarországon is módosult a földhasznosítás aránya. A mezőgazdasági művelés alá vont terület (szántó, kert, szőlő, gyümölcsös, rét, legelő, nádas, halastó) megközelítőleg 10 százalékkal, 700 ezer hektárral csökkent.

A városiasodás, az ipar térnyerése jelentős területeken károsította a talajok minőségét, sok helyen degradálódás, szennyezés következett be a mélyebb földtani közegekben is. Lakott helyeken a szennyezések elsősorban a szabálytalan, megfelelő védelem nélküli hulladéktárolás, ipari környezetben az üzemek működésével, illetve a hulladékok, alapanyagok helytelen kezeléséből jelentkeztek. A hazai, megközelítőleg 2700 hulladéktároló többségéből megfelelő alsó szigetelés hiányában bemosódhatnak a talajba különféle szennyezések. Jelentős káros hatásai lehetnek a bányászatnak (Magyarországon közel 6000 bányaterület és mintegy 3000 meddőhányó található), illetve a szénhidrogén-kutatásnak is.

A termőtalaj a földkéreg legfelső, szilárd rétege, amelynek legfontosabb tulajdonsága a termékenység, azaz hogy adott időben vízzel és tápanyaggal látja el a növényeket és a mikroorganizmusokat. A nagyobb városokban a szennyvíztisztítás, a közlekedés, az ipar és az építési tevékenység okoz leggyakrabban talajdegradációt, illetve vált ki talajszennyezést, míg a kisebb településeken általában a csatornázatlanság, a szennyvizek elszikkasztása a legsúlyosabb probléma. Hódmezővásárhely közigazgatási területének jelentős része mezőgazdasági művelés alatt álló terület, így ellátottsága jónak tekinthető, melyen a jelen módosítás jelentősen nem változtat.

Hulladékgazdálkodás:

Általánosan elfogadott meghatározás szerint hulladéknak tekinthető minden olyan, az emberi életet, termelő- és fogyasztótevékenysége során keletkező anyagot (keveréket, vegyületet, anyagmaradványt, terméket, tárgyat,) amely közvetlenül a keletkezés folyamatában nem hasznosítható, azaz a keletkezés helyéről (hasznosítás vagy ártalmatlanítás végett) el kell távolítani. Magyarországon évente közel 109 millió tonna hulladék képződik. Az összes mennyiségből kb. évi 20 millió tonnát tesz ki a kezelt folyékony települési hulladék, a fennmaradó kb. évi 90 millió tonna az ipari, mezőgazdasági vagy más gazdasági tevékenységből származó termelési hulladék és kb. 4 millió tonna/év a települési szilárd hulladék, amelyből összesen évi 3,5 millió tonna a veszélyes hulladék.

Az ÁNTSZ intézetei környezet-egészségügyi szempontból nyilvántartják és ellenőrzik a települési hulladékok lerakótelepeit, leürítőhelyeit, a hulladékégetőket, a veszélyes hulladék telepeket a döngkutakat és más szennyező-forrásokat.

Az elmúlt években Magyarországon évente kb. 4 millió tonna, személyenként évi 400 kg háztartási hulladék keletkezik. A települési hulladékba kerülő veszélyes komponensek (elhasznált szárazelemek, gyógyszerek, olaj, olajos hulladék) mennyisége kb. 0,3-0,4 százalék.

A szelektíven gyűjtött települési szilárd hulladék aránya igen alacsony, a teljes mennyiség 2-3 százalékát (főként vasat, színesfémeket, papírt, üveget, textiliát) válogatják és adják el a hulladékforgalmazó szervezeteknek. Az új termékdíjak (csomagolóeszközök, gumi, hűtőszekrény, hűtőközeg, akkumulátor) bevezetése óta indított hulladékhasznosítási program kezdete óta emelkedett a külön gyűjtött hulladékok aránya.

A begyűjtött települési szilárd hulladék 91 százaléka, az országban található csaknem 2700 lerakóba kerül. Súlyos probléma, hogy ezek mintegy 70 százaléka nem felel meg a környezetvédelmi előírásoknak, 20-30 százalékukat vízjárta területeken alakították ki, és csupán 10 százalékuk rendelkezik szakszerű művelést, megfelelő védelmet nyújtó műszaki háttérrel. Gyakori az illegális hulladéklerakás, és előfordul, hogy elmarad egyes betelt lerakók rekultivációja.

Az országban csupán egy égetőmű üzemel Budapesten, amelynek korszerűsítésére, egy új füstgáztisztító építésére idén februárban kötött a főváros és a környezetvédelmi tárca megállapodást. A telepek több mint a fele csaknem betelt, ezért egy országos program indult, amely korszerű, regionális depóniák építését célozza.

A város Klímastratégiájának egyik fontos eleme a szelektív hulladékgyűjtés és a zöldhulladék hasznosítási program, elterjedésének támogatása, mely részben megvalósult, részben további fejlesztéseket igényel. Hódmezővásárhelyen kiterjedt szelektív hulladékgyűjtési rendszer működik, és jelenleg a szelektív hulladék elszállítása díjmentes.

A hulladékgazdálkodási feladatokat, a hulladékkezelési szolgáltatást Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlésének „A köztisztaság és a településtisztaság fenntartásáról, a helyi hulladékgazdálkodási közszolgáltatásról” szóló 31/2015. (XII.16.) önkormányzati rendelete szabályozza. A hulladékkezelési közszolgáltatásokat 2017. október 1-től az FBH-NP Nonprofit Kft. látja el.

Zajterhelés, zajvédelem

A felmérések egyértelműen azt bizonyítják, hogy a zaj jelentős mértékben befolyásolja, elsősorban a városi lakosság életminőségét, közérzetét. A WHO 1994-ben egy tanulmányában a 65 decibel feletti környezeti zajt egészségkárosító, mindenekelőtt alvászavaró hatásként értékelte. Más vizsgálatok azt mutatják, hogy az éjszakai nyugalmat már egészen kicsi, akár 30 decibel erősségű zajszint is károsan befolyásolhatja. A zavarási küszöb az egyéni érzékenység mellett a háttérzajtól és a hangfrekvenciától is nagyban függ.

A hazai települések nagy részén a légszennyezéshez hasonlóan az ipart és a szabadidős tevékenységeket megelőzve elsősorban a közlekedés felelős a zajterhelésért. Kirívóan rossz a helyzet a forgalmasabb főútvonalak menti egyutcás településeken. Robajszzerű, hirtelen fellépő hatása miatt a gépjárműforgalomnál is zavaróbban hat a vasút és a légi közlekedés okozta zaj. Pályaudvarok közelében a hangosbemondók is sok panaszra adnak okot.

A közúti közlekedés zajhatásának csökkentésére többféle módszerrel lehetséges. Sok helyen a főutak mellett zajelnyelő falakkal, zajvédő dombok kialakításával, sín-, illetve vágánycserékkel, macskakő helyett aszfalt leterítésével ill. önkormányzati támogatással ablakcserékkel, a házak zajszigetelésének javításával próbálják a jelentős zajhatásnak kitett lakosság életét elviselhetőbbé tenni.

Hódmezővásárhely esetén vasúti zajjal, illetve közúti közlekedésből származó terheléssel egyaránt számolhatunk, mivel a települést érinti a kisebb forgalmú Szeged-Békéscsaba vasúti nyomvonal, valamint a 45-ös és 47-es számú elsőrendű főútvonalak. A tehermentesítésére készült több ütemben a várost elkerülő autópályát, amely a biztonságos és gyors eljutást szolgálja a települést kikerülve.

A tervezett módosításokból adódó jelentős többletterhelés nem várható, illetve a 24. részterület a jelenlegi helyzet további javítását szolgálja.

1.6. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat:

Hódmezővásárhely Magyarország déli részén, a Tiszántúlon található. A Maros-Körös közén fekvő település Csongrád-Csanád megye második legnagyobb népességű és Magyarország második legnagyobb területű települése. Évszázadok óta a dél-alföldi régió egyik jelentős oktatási-,

gazdasági-, kulturális- és művészeti centruma. Éghajlata kontinentális, forró nyár és enyhe tél jellemzi, magas évente a napsütéses órák száma.

A település zöldfelületi rendszerének elemei a közterületen kialakított közparkok, közkertek, a jelentős zöldfelületű létesítmények kertjei (pl. különleges területek – temető, sport- és rekreációs területek; oktatási- és egészségügyi létesítmények kertjei), lakókertek, erdő- és mezőgazdasági területek (kertes területek), vonalas zöldfelületi elemek (utakat, vízfolyásokat kísérő gyepek, illetve fásított zöldsávok, fasorok).

A város 49 ezer hektár (ha) területének 87,5%-a (mintegy 43 ezer hektár) termőterület, a többi művelés alól kivett, beépített terület. A település országos viszonylatban is nagy kiterjedésű külterületének meghatározó része mezőgazdasági terület. A mintegy 43 ezer hektár termőterületnek 94%-a mezőgazdasági terület. A település erdőszültsége messze elmaradva az országos átlagtól, alig éri el a 4%-ot, az erdők mindössze, 4,8%-át adják a termőterületnek.

A város zöldfelületi rendszerére a jó ellátottság elsősorban a város déli belterületén jellemző, az északi, keleti és nyugati városrész zöldfelülethiányos. A közcélú zöldfelületeket (zöldterületek) jól kiegészítik a magántulajdonú és az intézményi zöldfelületek (lakókertek és intézménykertek).

A zöldfelületi rendszer városszerkezeti és kondicionáló szempontból meghatározó elemei a Kásaerdő (parkerdő), a városközponti zöldterületek (Kossuth tér, Hősök tere, Hód-tó pihenőpark, Kodály Zoltán utca menti Európa-park, Népkert), valamint az értékes fasorok (pl. Ady Endre utca).

A zöldfelületi karaktert meghatározó sajátosságok a központi belterületen a széles, fásított zöldsávú utcahálózat, a város szegélyén lévő kertvárosias és falusias lakóterületek intenzív hasznosítású, fásított lakókertjei (Kishomok, Öreg-Kishomok, egyéb belterületek: Batida, Szikáncs, Erzsébet, Kútvolgy), valamint a város-közelben intenzíven művelt kertes (gyümölcsös) mezőgazdasági területek.

A település zöldfelületi ellátottságát tekintve a biológiailag aktív területek aránya a városban magas, jellemzően nagy a kertes, hagyományos családiházias lakóterületek arányának köszönhetően. A teletszerű többszintes nagyvárosias lakóterületeken az épületek között jelentős nagyságú, parkosított zöldfelületeket, közcélú lakókerteket alakítottak ki. A lakótelepek közkertjei általában rendezettek, gondozottak, funkcionális és zöldfelületi rekonstrukcióra szorulnak. A belváros burkolt területeinek magas arányát részben ellensúlyozzák a város arculatát, a településképet meghatározó, dendrológiai és településképi értéket is képviselő koros fasorok, amelyek egy része már helyi védelem alatt áll, és a város továbbiakat is tervez helyi védetté nyilvánítani.

A KSH adatai alapján 2021. évi népességszám 43.011 fő. A város összes zöldterülete 371.690 m², ami 1 lakosra vetítve mintegy 8,6 m²/fő zöldfelületi ellátottságot jelent az intenzíven fenntartott zöldfelületekre vonatkozóan. Az érték évről évre növekedést mutat, de ennek oka elsősorban a népességszám csökkenése. A pihenés, játék és sport céljára igénybe vehető parkok aránya az elvárhatónál alacsonyabb a gondozott zöldfelületeken belül. A városban 29 játszótér, tornapálya, pihenőhely található, amelyek területe összesen 40.425 m².

A település zöldfelületi rendszere, azon belül egyes alkotó elemek (pl. városi parkok, városi utcafásítások, lakókertek) környezeti és természeti értéke jellemzően megfelelő, helyenként kimagasló. A közösségi zöldfelületek a funkcionális berendezettségük, felszereltségük, illetve a kertépítészeti kialakítottságuk, növényzetük alapján fejlesztésre, rekonstrukcióra szorulnak.

1.7. Közlekedés:

Hódmezővásárhely közigazgatási területe közutakkal, kerékpárutakkal jól feltártnak mondható az elmúlt évek fejlesztéseinek is köszönhetően.

A város ugyan nem kapcsolódik közvetlenül autópályához, a 47-es főúton könnyen megközelíthető az M43-as autópálya. A környező városokkal, Szegeddel, Szentessel, Orosházával és Makóval másodrendű főutak biztosítják az összeköttetést. A városon átmenő forgalom az utóbbi években jelentősen lecsökkent, köszönhetően a 47-es főút 2018-ban átadott, a várost északról elkerülő szakaszának. A belterületi forgalmat csökkenti továbbá az ún. „mezőgazdasági gyűrű”, amelynek köszönhetően a mezőgazdasági járművek nem a belterületi utakon, hanem a már meglévő dűlőutakon közlekednek. A mezőgazdasági gyűrű csak részben burkolt út, így annak további fejlesztése tervezett.

A hódmezővásárhelyi közösségi közlekedés legfontosabb eleme az 5 (9) nyomvonalon közlekedő helyi autóbusz hálózat. Az esélyegyenlőség jegyében az autóbuszállomány alacsonypadlós járművekből áll. Az útvonalak oly módon kerültek kialakításra, hogy a járatok érintsék a tram-train vonalát, az iskolákat, a kórházakat, a bevásárlóközpontokat, a buszpályaudvart, a piacot, valamint a temetőket egyaránt.

A kötöttpályás közlekedést korábban a 130-as Szolnok – Tiszatenyő – Hódmezővásárhely – Makó, valamint a 135-ös Szeged – Békéscsaba vasútvonal jelentette. A két vasútvonalnak köszönhetően napi több mint 50 vasúti járat érintette Hódmezővásárhelyet, azonban ezek színvonala sem a kényelem, sem a menetidő szempontjából nem feleltek meg a kor elvárásainak. Hódmezővásárhely keleti részén található iparterületén több iparvágány is található, melyek jobb kihasználása csökkenthetné a város belterületére nehezedő teherforgalmat.

A tram-train megvalósulásával az országban egyedülálló összeköttetés jött létre Hódmezővásárhely és Szeged városközpontjai között. A tram-train hibrid meghajtású, belterületen a kiépített villamospályán elektromos, míg külterületen dízel meghajtással üzemel. Korábban Szeged és Hódmezővásárhely között iskolanapokon több mint 80 pár menetrend szerinti regionális és távolsági autóbuszjárat közeledett, naponta 4500 utast szállítva, ezt hivatott helyettesíteni a Tram-train.

Hódmezővásárhelyen 2019-ben az önálló kerékpárutak és a gyalogosokkal közös kerékpárutak hossza már összesen 98 km volt. A településen különösen fontos a megfelelő kerékpáros infrastruktúra, hiszen jó időjárási viszonyok mellett az itt lakók mintegy harmada választja ezt a közlekedési módot. A kerékpárút hálózat kielégíti a jelentős kerékpárforgalom igényeit, ugyanakkor további fejlesztése tervezett, például a kerékpártárolók számának növelésével a nagyobb forgalmi csomópontokban.

Hódmezővásárhelyen 2007. év óta van fizetős parkolás. A díjköteles parkolási zónák a városközpont közelében találhatóak, mivel itt a legnagyobb az autósforgalom és a parkolási igény. Hódmezővásárhelyen jelenleg három parkolási zóna található, egy a főtéren és a környező utcákban, egy a strandnál, egy pedig a városi stadionnál található. Lehetőség van fizetni a parkoló-automatáknál, SMS-ben a zónaszám megadásával, vagy akár a Nemzeti Mobilfizetési Zrt. applikációján keresztül.

A belterületi területek egy része fejlesztésre szorul, egy részük viszont aszfalt burkolatú útról közvetlenül megközelíthetők autóval, kerékpárral és gyalogosan egyaránt. A területek jól feltártnak tekinthetők, a meglévő útsatlakozások továbbra is használhatók.

Helyi tömegközlekedési útvonalak az érintett területeken nem fut keresztül, azonban távolsági vonalról elérhetők. Az első részterület feltárására továbbá a közelmúltban kerékpárút került kiépítésre. A fejlesztések telkeken belül tervezettek, a szomszédos ingatlanok köz-, vagy magánútról történő megközelíthetősége továbbra is biztosított marad.

A külterületi részterületet mezőgazdasági területek veszik körbe, burkolat nélküli földutakon közelíthető meg, azonban a tervezett napelempark funkció esetén rendszeres forgalommal nem számolhatunk, kiépített közút kapcsolatot nem igényel, a telepítési és az időszakos karbantartási munkák a kialakult állapotok mellett biztosíthatók. A szomszédos ingatlanok köz-, vagy magánútról történő megközelíthetősége továbbra is biztosított marad. A bővítések kapcsán jelentős forgalomnövekedés, zaj- és károsanyag-terhelés, kibocsátás többlet nem várható.

1.8. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás:

Ivóvízellátás

Hódmezővásárhely 1974 óta üzemelő közüzemi ivóvízvezeték-hálózata mára a város belterületének egészére kiterjed, biztosítva az ivó- és ipari vízellátást. A város vízkészleteit mélyfúrású kutakkal, 270-631 méter mélyről biztosítják. A város egységes vízellátó rendszerének két nagyobb vízműve a Kásaerdei Központi Vízmű, valamint az Ipartelepi Vízmű. A két vízműtelepen túl öt, mára üzemén kívül helyezett körzeti vízmű kút is található, amelyeket szükség esetén újra működésbe lehet hozni. A városi vízmű kielégíti a város vízigényeit, a vízellátó rendszer üzemeltetője az ALFÖLDVÍZ Regionális Víziközmű- szolgáltató Zrt.

A külterületi mezőgazdasági és ipari területek vízellátása egyedi vízművekkel, mélyfúrású kutakkal a tanyák vízellátása sekély mélységű kutakkal megoldott.

A Nemzeti Alkalmazkodási Térinformatikai Rendszerben Hódmezővásárhely ivóvízbázisa porózus vízádként van feltüntetve, és jelenleg nem szerepel a klímaváltozás szempontjából érzékeny vízbázisok körében. A vízellátásra vonatkozó fejlesztéseket ugyanakkor nem szabad elhanyagolni, hiszen a túlzott vízkitermelés és a hőmérséklet-emelkedés következtében a kutak vízhozama csökken. A vízbázis megőrzéséhez fontos a lakosság és a helyi gazdasági szereplők ösztönzése a fenntartható, erőforráshatékony megoldások alkalmazására, a fenntartható vízhasználatra.

Az ivóvízhálózat ugyan a város egészében elérhető, mára elavult. A csőtörések, szivárgások következtében magas a vízvesztés, így az elkövetkező években a vezetékek cseréjét is meg kell valósítani. A Maroslelei út mentén közüzemi vízhálózat nem került kiépítésre, az épületek ellátása egyedi (vízvétel és szennyvíztisztítás) megoldással biztosítható.

Szennyvíz

Hódmezővásárhelyen részben egyesített, részben elválasztó rendszerű csatornahálózat üzemel. A szennyvíz az intézményi, ipari és lakossági szektorokból az 1993. év óta üzemelő városi szennyvíztisztító telepre folyik. Nagy mennyiségű eső esetén a szennyvizet és csapadékvizet tartalmazó kevert víz a Hódtó-Kistiszai csatornába ömlik. A város beépített területe

szennyvízelvezető csatornával ellátott. Míg a 2010-es évek elején a lakások körülbelül 80%-a volt a csatornahálózatra rákötve, addig 2019-re már az összes hódmezővásárhelyi lakást bekapcsolták a közcsatornahálózatba. A csatornák nem képesek minden esetben megfelelően elvezetni a csapadékvizet. A helyzetet nehezítheti, hogy az éghajlatváltozás hatására gyakoribbá válnak a hirtelen érkező nagy mennyiségű csapadékkal járó záporok, így a belvív- és csapadékvíz elvezető-tároló csatornák rendbetétele és továbbfejlesztése szintén fontos feladat kell, hogy legyen. A város külterületéről csapadék- és belvív a belterületről érkező vizek elvezetését is szolgáló mellék-csatornákon és oldalágakon keresztül jut el a Tiszába.

Távhőszolgáltatás

A távhőhálózat Belváros, Susán, Kertváros és Hódtó városrészekben helyezkedik el, ahol elsősorban egyes közhasznú intézmények (gimnázium, kórház stb.) valamint a lakótelepek és lakóépületeinek fűtését biztosítja. A távhőszolgáltatás üzemeltetője a Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő Zrt. A városban található távfűtéses lakások aránya 13%-ra tehető, ami 2019-ben 2838 lakást jelentett.

Villamosenergia

A várost a MAVIR Zrt., valamint az MVM DÉMÁSZ Kft. nagyfeszültségű (120-400 kV) légvezeték hálózatai érintik. Hódmezővásárhely egyes városrészei számára az áramot a Hódmezővásárhely-Makó közút melletti alállomásból, 20 kV-os légvezetékes hálózatok biztosítják. Az áramellátás a város egészében megoldott.

Gázellátás

A város gázellátása a MOL által üzemeltetett országos 60 bar nagynyomású, Kardoskút-Algyő gázszállító vezetékéről, az Égáz-Dégáz Földgázelosztó Zrt. által működtetett Erzsébeti út melletti gázátadó állomáson keresztül történik, ahol nyomást 6 bar-ra csökkentik. Az innen származó gáz a város nagyrészen megoldja a gázellátást. A belterületek közül Kútvolgy, Szikáncs és Öreg-Kishomok gázellátását vezetékes hálózatok biztosítják, míg Erzsébeten, Batidán, valamint a tanyákon palackos gázt használnak.

Elektronikus hírközlés

Hódmezővásárhely távbeszélő ellátását digitális telefonközpont biztosítja. A telefonközpont igény esetén bővíthető. A hálózat egy része földkábeles, nagyobb része légkábeles építésű. A települések közötti távbeszélő kapcsolat optikai kábelen történik, mely a telefon és informatikai kapcsolat távlati igényeit is kiszolgálja. A község területén több rádiótelefon adótorony üzemel.

1.9. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők:

Katasztrófavédelem és környezetbiztonság szempontjából a nyári felhőszakadások egyre nagyobb gyakorisága nagy kihívásokat fog jelenteni a jövőben. Hódmezővásárhely árvízvédelmi szempontból kiemelten veszélyeztetett területen fekszik, a belvív - amennyiben az elvezetést biztosító csatornák túltelítődnek - több ezer hektáros területet fenyeget, különösen a déli külterületen. A lehetséges katasztrófa-helyzetek kivédésére az önkormányzat számára a szükséges protokollok kidolgozása válik

szükségessé, illetve kialakítani azt az intézményi hátteret, amely menedzselni képes a helyi klímavédelmi intézkedéseket.

A területhasználatot, esetleges épületelhelyezést befolyásoló- vagy korlátozó természeti, illetve építésföldtani veszélyforrásokról (süllyedés-, földrengés stb. veszély) a módosítással érintett területeken, ill. közvetlen környezetében nincs tudomásunk.

A módosításra szánt területek Hódmezővásárhely közigazgatási határain belül, bel- és külterületen egyaránt található, jellemzően beépítetlenek, barlangok, pincék előbukkanásával nem kell számolni. Morfológiailag jellemzően sík területről beszélhetünk, csúszás, falszakadás veszélye nem áll fenn. Az ingatlanok alatt, közvetlenül mellette földgáz kitermelés, bányászati művelés nem történik.

A város beépített területe szennyvízelvezető csatornával ellátott. A szikkasztásos szennyvízelhelyezés, kezelés, valamint az intenzív fóliás gazdálkodás fokozott vegyszerhasználata befolyással van a talajvíz szintjére és minőségére. A talajvíz minőségének védelme érdekében a még hiányzó szennyvíz csatornákat meg kell építeni és megkövetelni a rákötést.

Hódmezővásárhely közigazgatási területe közutakkal jól feltártnak mondható. A városon átmenő forgalom az utóbbi években jelentősen lecsökkent, köszönhetően a 47-es főút elkerülő szakaszának. A belterületi forgalmat csökkenti továbbá az ún. „mezőgazdasági gyűrű”, amelynek köszönhetően a mezőgazdasági járművek nem a belterületi utakon, hanem a már meglévő dűlőutakon közlekednek. A hódmezővásárhelyi közösségi közlekedés legfontosabb eleme az 5 (9) nyomvonalon közlekedő helyi autóbusz hálózat. Az útvonalak oly módon kerültek kialakításra, hogy a járatok érintsék a tram-train vonalát, az iskolákat, a kórházakat, a bevásárlóközpontokat, a buszpályaudvart, a piacot, valamint a temetőket egyaránt.

A kötőtpályás közlekedést egyelőre a 130-as Szolnok – Tiszatenyő – Hódmezővásárhely – Makó, valamint a 135-ös Szeged – Békéscsaba vasútvonal jelenti.

Részben ezen a nyomvonalon közlekedik a tram-train hibrid meghajtású, belterületen a kiépített villamospályán elektromos, míg külterületen dízel meghajtással üzemelő szerelvényei. Korábban Szeged és Hódmezővásárhely között iskolanapokon több mint 80 pár menetrend szerinti regionális és távolsági autóbuszjárat közlekedett, naponta 4500 utast szállítva, ezt hivatott helyettesíteni a Tram-train.

A fenti fejlesztések, továbbá a kerékpárutak folyamatos bővítése, megújítása is mind közlekedésből származó légszennyező anyagok mennyiségének, valamint a zajterhelésnek a csökkentését hivatott szolgálni.

A Tisza szabályozásának köszönhetően árvízveszéllyel nem kell számolnunk, magas vízállás és talajvízszint esetén a csapadékvíz elvezető árkokban belvíz jelentkezhet.

Egyéb korlátozásról nincs tudomásunk.

IV.
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

IV/1.
HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

IV/2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1 A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése:

A megalapozó munkarészben bemutatott adatok alapján látható, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosítása Hódmezővásárhely közigazgatási határain belül, annak természeti és építészeti értékeinek védelme mellett a jövőbe mutató megújuló energiaforrások hasznosításának elősegítésére, valamint a már kialakult funkciók, gazdaságélénkítő és munkahelyteremtő gazdasági szereplők továbbfejlesztésére, bővülésére, esetlegesen újak megtelepedési feltételeinek megteremtésére történik.

A módosítás az alábbi huszonhét részterületet érinti.

Az első részterület esetén az érintett ingatlanok szerkezeti terv (má), valamint szabályozási terv (Ek) szerinti övezeti besorolása jelentősen korlátozza azok használatát, beépíthetőségét, illetve nem illeszkedik a közvetlen környezetéhez, ezért javasolt annak módosítása falusias lakóterületre (Lf).

A módosítás során a jelenleg cserjés, gyepes terület beépítése várható, mellyel zöldfelület csökkenés történik, azonban ez kompenzálható csereterület kijelölésével.

A módosítás során érintett az 55327 azonosító számú országos jelentőségű régészeti lelőhely területe, melynek okán a területileg illetékes megyei örökségvédelmi hatóság bevonása válik szükségessé a beépítést megelőző feltárások, kutatások elvégzése érdekében. A módosítás során egyéb védett, illetve védendő építészeti emlék, építmény, természeti érték-, terület nem érintett.

A jóváhagyást követően a környezethez illeszkedő beépítés, épületfunkciók és egységesebb, esztétikus településkép kialakulása várható, a csekély gépjárműforgalom növekedés mellett jelentős környezetre gyakorolt káros hatással nem kell számolni. A módosítás során egyéb akadályozó hatás nem merült fel.

Az építőipari beruházások munkalehetőségek és adóbevételek formájában segíthetik a település polgárait a kiköltöző családok számára új otthon teremtve.

A környék fejlesztése javíthatja annak megítélését, a beruházói kedvet, illetve elősegítheti a településrész tömegközlekedési nyomvonallal való feltárását, javítva ezzel az itt lakók életkörülményeit.

Mártély üdülőövezetének területe vízgazdálkodási terület besorolású, a Tisza egyik holtágának árterében nyúlik végig. A terület üdülőházas jellegű, a különböző anyagú, lábakon álló épületek mellett egy helyi védelem alatt álló építmény található, valamint a 39964 és 38540 azonosító számú régészeti lelőhely érintett. A közművek, szennyvízcsatorna kiépülésének hiánya, valamint egyéb korlátozások okán régóta építési tilalom van itt érvényben, mely sok esetben az ingatlanok elértéktelenedéséhez, elhanyagolásához és a környék lepusztulásához vezetett.

Ennek megoldására szükségessé vált a helyi építési szabályzat, valamint a Nagyvízi Mederkezelési Terv előírásainak egyeztetése. A mértékadó árvízszint feletti padozat kialakítása és a szennyvízkezelés problémájának megoldása mellett egyéb akadály nem merül fel.

A módosítás során egyéb védett, illetve védendő építészeti emlék, építmény nem érintett, azonban a árterületre, mint természeti terület melyre különös tekintettel szükséges lenni.

A terület aszfaltozott utakkal feltárt, jellemzően közművesített (víz, villany), valamint jelenleg is beépített így a módosítás következtében jelentős változás nem várható. A terület jelenleg is egy intenzívebb használt kedvelt kirándulóhely.

A javasolt fejlesztések javítják a helyiek életminőségét, erősítik a társadalmi kohéziót és a környezeti gondolkodást, az felhagyott ingatlanok, vendéglátóhelyek megújulását, ismételt használatba vételét segíthetik elő.

Az egységes településkép, élhetőbb, rendezett környezet kialakulása szintén növelheti a betelepülő, beruházói kedvet, ezzel a község fejlődését további adóbevételek és munkalehetőségek formájában segítheti elő.

A felsorolt különböző fejlesztések, módosítások a fentiek alapján támogatásra javasolhatók.

A harmadik részterület Kút völgy (Csomorkány) településrészen található a 4418 számú főút mentén külterületen, melyet mezőgazdasági művelés alatt álló földterületek vesznek körül. Az érintett 0469/34, 0469/35 és 0469/36 helyrajzi számú ingatlan jelenleg a Hód-Mezőgazda Zrt. tulajdona, a juh ágazat telephelye működik itt.

A kialakult használattal ellentétben az érintett három ingatlan településrendezési eszközökben szereplő övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má), melynek rendezése vált szükségessé a valós használatnak megfelelően mezőgazdasági üzemi terület (Mü) besorolására, annak esetleges későbbi fejlesztetősége érdekében.

A módosítás során védett-, illetve védendő építészeti érték, építmény, természeti érték, terület nem, azonban az 56580 azonosító számú régészeti lelőhely területe érintett.

A módosítás során a használat, a környezetre gyakorolt hatások nem változnak, a terület megközelítése, közművekkel való ellátása biztosított, változatlanul megmarad.

A Hód-Mezőgazda Zrt. az övezet egyik meghatározó szereplője, a fejlesztés elősegítése hatékonyabb termelést, további, illetve hosszabb távon munkalehetőséget biztosít a meglévő dolgozóknak.

A negyedik részterület a belvárostól nyugatra a Zrínyi utca folytatásánál található, jellemzően alulhasznosított terület, mely kisebb-nagyobb, művelt és műveletlen zártkertekre felosztott, utakkal nem feltárt terület. Az érintett tömb a szerkezeti terven különleges beépítésre szánt terület, az építési szabályzatban korábban különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület (Sp) besorolást kapott.

Tekintettel a terület elhelyezkedésére, illetve hogy a város területén folyamatosan szükség van újonnan beépíthető családi házas területekre, felmerült a terület felülvizsgálata, átminősítése kisvárosias (Lk) lakóterületté. A módosítás során a terület újrafelosztására lesz szükség 12 méter szabályozási szélességű feltárási utak mentén, melyhez a jelenleg félbehagyott Zrínyi utca kialakítása is szükségessé válik.

A területen védett, illetve védendő építészeti emlék, építmény vagy természeti terület nem érintett.

A tervezett módosítással a környezethez illeszkedő beépítés, lakóépületek és egy esztétikus településkép kialakulása várható. A kertvárosias környék gépjárműforgalom növekedést indukál majd, azonban a Zrínyi utca kiépítésével mind a belváros irányába, mind pedig az elkerülő 47. sz.

főút fele jó közlekedési kapcsolat biztosítható majd, a kialakult környezetre gyakorolt jelentős káros hatással nem kell számolni. A módosítás során egyéb akadályozó hatás nem merült fel.

Az építőipari beruházások munkalehetőségek és adóbevételek formájában segíthetik a település polgárait a kiköltöző családok számára új otthon teremtve.

A Bartók Béla utca Hódmezővásárhely kertvárosi részén, a helyi védelem alatt álló Szent József Kertvárosi Katolikus Általános Iskola szomszédságában található, jellemzően családi és társasházak környék. Itt vált szükségessé a 476/1 helyrajzi számú ingatlan építési helyén pontosítása előkert vonal feltüntetésével.

Az érintett ingatlan, valamint a szomszédos ingatlanok beépítése is kialakultnak mondható, jelenleg beépített.

A tervezett módosítás csupán a kialakult helyzet rendezését szolgálja, az ingatlanok használatában, forgalmában, környezetre gyakorolt hatásában változás nem várható. A módosítást követően a megjelölt helyrajzi számon álló épület korszerűsítése, felújítása, esetlegesen kis mértékű bővítése történhet a változatlanul maradó egyéb beépítési előírásoknak megfelelően.

A módosítás során védett, illetve védendő építészeti, természeti érték, terület illetve régészeti terület nem érintett.

A hatodik részterület Hódmezővásárhely külterületén, a településről kivezető Zrínyi utca mentén található. A 0896/6 helyrajzi számú ingatlan jelenleg beépített, a Bodrogi Bau Kft. acélszerkezetű gyártó csarnoka áll itt, melyet mezőgazdasági művelés alatt álló kiskertek és erdősávok határolnak.

Az érintett ingatlan szerkezeti-, illetve szabályozási terv szerinti övezeti besorolása különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kns), melyen rekreációs célokat szolgáló sport-, strand- és szabadidőközpont területén a rendeltetésszerű használathoz szükséges kereskedelmi-, szolgáltatási-, szálláshely- és sportépítmények létesíthetők.

Tekintettel a kialakult beépítésre, használatra a terület módosítása javasolt beépítésre szánt általános gazdasági területre (Gá). A város peremterületén gazdasági terület kijelölése megfelelő lehet.

A módosítás során a használat, a környezetre gyakorolt hatások nem változnak, a terület megközelítése, közművekkel való ellátása biztosított, változatlanul megmarad.

A Társaság az övezet egyik meghatározó szereplője, a fejlesztés elősegítése hatékonyabb termelést és további, illetve hosszabb távon tartós munkalehetőségeket teremt.

A módosítás során védett, illetve védendő építészeti, természeti érték, terület illetve régészeti terület nem érintett.

Csereterületként a 3570/54 helyrajzi számú terület egy része különleges beépítésre szánt terület - sportterület besorolásból beépítésre nem szánt védelmi erdőterületbe kerül átsorolásra.

A hetedik részterület a belvárostól délre, a Hódtói Kossuth Zsuzsa pihenőpark mellett található. Az érintett 5611/1, 5611/3-5 helyrajzi számú ingatlanokon régóta vendéglátó egységek találhatók, melyek kiszolgálják a szomszédos lakónegyedeket, megjelenésükkel illeszkednek a szolgáltató-, bevásárló funkciókhoz, a kialakult környezethez.

A terület a helyi építési szabályzat szerint azonban beépítésre nem szánt zöldterület (Zkk) - közkert besorolásúak, mely így állandóan növényzettel fedett közterület képét kellene mutassa.

A fentiek alapján a kialakult beépítés, valós használat, valamint a településrendezési eszközökben szereplő előírások nincsenek összhangban, ezért ezek felülvizsgálata szükséges.

A módosítás során az érintett ingatlanok övezeti besorolásának módosítása tervezett a környezethez illeszkedően beépítésre szánt településközpont területre (Vt). A módosítás során védett, illetve védendő építészeti épület, építmény, természeti érték, terület illetve régészeti terület nem érintett.

A tervezett fejlesztés szintén a meglévő állapotok és szabályozási előírások közötti ellentmondások feloldása érdekében történi, a meglévő beépítés, használat módosítása nem tervezett, ennek megfelelően a környezetre gyakorolt hatás sem, forgalom és zajszennyezés növekedéssel nem számolunk.

A módosításhoz kapcsolódóan új garázssorok elhelyezése is tervezett a környéken, tekintettel a nagy lakásszámú, panelos technológiával épült sokemeletes épületekre, ahol jelentősen megnövekedett az igény a tárolóhelyekre a (saját tulajdonú) gépkocsik számának emelkedésével.

A parkolási, járműtárolási probléma megoldására a vasúttal párhuzamosan, a Hódtó utca 8. és 10. számú épülete mögött, a meglévő aszfalt burkolatú kiszolgáló utak felhasználásával új parkolóterület jelölhető ki. Az érintett területen korábban BMX-pálya működött, jelenleg azonban használaton kívüli füves terület, melynek köszönhetően az építmények értékes növényállomány kivágása nélkül kerülhetnek elhelyezésre.

A terület szerkezeti, valamint szabályozási terv szerinti övezeti besorolása is jelenleg beépítésre nem szánt védelmi erdőterület (Ev), melyből egy sáv a vasúti pálya mentén továbbra is megmaradhatna.

A fenti módosításhoz csereterület kijelölése is szükségessé válik.

Új parkolóterület kijelölése a kialakult parkolási gondok, a megnövekedett igény kiszolgálására történik egy jelenleg kihasználatlanul álló területen.

A módosítás során a zöldfelület itt csökken, azonban megfelelő növény, illetve faterülettel, illetve a csereterületek gondozásával, többszintű növényállomány kialakításával jelentős mértékben kompenzációra kerül.

A módosítás során védett, illetve védendő építészeti, természeti érték, terület illetve régészeti terület nem érintett. A helyzetfeltáró munkarész kidolgozása alatt akadályozó tényező nem merült fel.

Az érintett nyolcadik részterület Csúcs városrész északi részén, a Sarkantyú utca 15. számú ingatlan előtt található. A 4065 helyrajzi számú ingatlan közterülettel határos telekhatára a szomszédos ingatlanokkal ellentétben az utcavonaltól visszahúzva került kijelölésre. Tekintettel a városképi szempontokra, az egységes településkép, utcavonal kialakulása érdekében, illetve mivel egyéb, korábbi akadályozó tényező nem áll fent, javasolt a közlekedési célú terület szélességének csökkentése, az érintett ingatlan telekhatárának vonalba illesztése.

A telekrész továbbá telekhatár rendezéssel a építési telekhez kerül csatolásra, így annak közvetlen közterületi kapcsolatának megőrzése érdekében.

Tekintettel a beépített környezetre, forgalomnövekedéssel, egyéb káros hatással nem számolhatunk, a városkép azonban egységesebbé válik.

Az érintett ingatlanok Öreg-Kishomok településrészen találhatóak, ahol korábban kiskerti művelésre használt hétvégi telkek voltak fellelhetők kisebb-nagyobb termény- és szerszámtárolókkal, azonban a jelenlegi sokan kiköltöztek ide, a terület fejlődésnek indult, folyamatosan növekszik az állandó lakosok száma. A városrész megközelítésének, későbbi ellátásának érdekében az önkormányzat ún. fejlesztési, utcaszélesítési tervet dolgozott ki, mely az építési szabályzatban került rögzítésre. A 12 és 14 méter szabályozási szélességű utak kerültek mellett előkerti vonalak is feltüntetésre kerültek, mely esetenként teljesen ellehetetlenít bármilyen beépítést.

Ennek megoldására a szabályozási terv szöveges részében kerülne rögzítésre, hogy indokolt esetben településképi vélemény alapján attól el lehessen térni, indokolt esetben akár a telekhatárra is építeni lehessen, illetve a Virágos utca dél(kelet)i oldala mentén jelölt előkerti vonal törlésre kerül az itt található keskeny telkek okán.

A vizsgálat során megállapítható, hogy a tervezett módosítás a város fejlesztési terveivel nem ellentétes, a kialakulóban levő lakóterületre káros hatás nem várható.

A módosítás során védett, illetve védendő építészeti, természeti érték, terület illetve régészeti terület nem érintett. A helyzetfeltáró munkarész kidolgozása alatt akadályozó tényező nem merült fel.

A következő részterület Hódmezővásárhely belterületén, Hódtó városrészben található, a Németh László Városi Könyvtár és Pósa Lajos Gyermekkönyvtár ingatlanait érinti. A 13322 és 13321 helyrajzi számú belterületi ingatlan jelenleg is beépített, közművekkel ellátott, ahogy a közvetlen környezete, ahol jellemzően lakóépületek találhatóak, továbbá a funkció szempontjából fontos tömegközlekedési kapcsolatok, illetve parkolási lehetőség a területen biztosított.

A tervezett módosítás során csupán terület-felhasználás változás történik a valós használathoz igazodóan településközpont területre (Vt). Az egyéb beépítési előírások, zöldfelületi mutató megtartása mellett tehát a kialakult környezetre mérvadó hatás-változás nem várható.

Az utcai épületek továbbá helyi védelem alatt állnak, illetve délkeleti telekhatárukon fut Hódmezővásárhely történelmi belvárosát határoló, 1881-ben elkészült árvédelmi fal.

A tervezett módosítás természeti területet nem érinti, a meglévő értékes növényállomány megóvása a vizsgált területen biztosítható.

Hódmezővásárhely építési szabályzatából hiányzik a melléképületek, melléképítmények magassági méreteire vonatkozó irányadó, korlátozó előírások, melyek biztosítják az esztétikus településképi kialakulását, fenntarthatóságát. Az elmúlt időben számos kedvezőtlen beépítés került kialakításra.

A fentiek alapján javasolt a 3,5 m homlokzatmagasság és magastető esetén a legfeljebb 6,0 m gerincmagasság rögzítése, mint maximális értékek.

A módosítással a szabálytalan beépítések, a túlépítéssel járó minimális telken belüli zöldfelületek, valamint a beárnyékolás miatti sötét udvarrészek kialakulásának csökkentése, élhetőbb és esztétikusabb település kialakulása várható.

A tizenkettedik módosítás során szükségessé vált az ipari területekre vonatkozó előírások felülvizsgálata elsősorban a hulladékfeldolgozásra, mint például a nagy zajjal járó kő-, vagy betontörésre, fémfeldolgozásra tekintettel.

Hódmezővásárhely területén több helyen megtalálható a környezeti rezgés- és zajterhelés szempontjából érzékenyebb, fokozottan védett (pl. lakó) területek és közvetlenül mellette gazdasági területek. Szükségesé vált korlátozni tehát ezen területeken végezhető tevékenységek körét, illetve azok zajkibocsátását az előbbieik védelmében.

A fenti módosítás különösen fontos az élhető település fenntartása, fejleszthetősége érdekében.

A nagy zajjal járó tevékenységet végző társaságok részére biztosított a lakóterülettől távolabb, kevésbé érzékeny környezetben, nagyobb forgalmú közút, vagy vasúti terület szomszédságában megfelelő méretű terület.

Hódmezővásárhely területén a mezőgazdasági kiskertek között megtalálhatók keskeny, 20 méternél kisebb telekszélességű ingatlanok. A helyi építési szabályzat szerint a szabadon álló beépítési mód mellett mindkét irányból 6-6 méter oldalkertet szükséges szabadon hagyni, mely esetben csupán nagyon keskeny épület elhelyezésére nyílik mód.

A fentiek alapján javasolható hogy indokolt esetben hozzájáruló településképi vélemény alapján legfeljebb 3-3 méterig csökkenthető az oldalkert.

A tervezett módosítás mellett a vonatkozó egyéb országos és helyi- előírások betartandók, mint például a legkisebb zöldfelületre és az érintett védett természeti, vagy építészeti emlékekre vonatkozóan.

A tervezett módosítással a környezetre gyakorolt jelentős káros hatás nem várható, egyéb akadályozó tényező nem merült fel.

Az érintett tizennegyedik terület Hódmezővásárhely belterületének északi részén, Kincses településrészben található. Az Agyag utca folytatásában, a gazdasági terület feltárására korábban egy út lett kijelölve, kisajátítva, valamint megépítve aszfalt burkolattal, közvilágítással, csapadékvíz elvezető csatornával, azonban ez a településrendezési eszközökben átvezetésre nem került.

Tekintettel arra, hogy az út menti telkek köz- vagy magánút felőli közvetlen kapcsolata innen biztosított, beépíthetőségük feltétele az érintett 3570/7 és 3570/9 helyrajzi számú ingatlanok közlekedési célú közterületként történő feltüntetése a szabályozási terven is.

A módosítás során védett, illetve védendő építészeti, természeti érték, terület illetve régészeti terület nem érintett.

Az érintett tizenötödik terület Újváros településrésztől délkeleti irányban a Kokron József utca mentén elterülő nagy kiterjedésű, összefüggő gazdasági/ipari parkja, mely részben már beépített, utakkal feltárt terület. A gazdasági tevékenységek támogatására, fejleszthetőségének elősegítésére, valamint az elhelyezhető tevékenységi körök szélesítése okán a jelenleg ipari gazdasági (Gip) besorolás módosítása javasolt általános gazdasági (Gá) övezetre.

A településen a meglévő gazdasági szereplők fejlődésének, újak megtelepedésének elősegítése érdekében folyamatosan szükség van szabad, még be nem épített gazdaság területekre, mely új munkahelyek megteremtésével, valamint adóbevételek formájában segítik a településen élők és a település fejlődését, a társadalmi kohéziót, stb. A település nagy, ipari célú területekkel, illetve elsősorban kereskedelmi, szolgáltató célú és épületek elhelyezésére szolgáló területekkel

rendelkezik. Általános gazdasági tevékenységet végző vállalkozások kiszolgálására azonban a városnak általános gazdasági terület (Gá) besorolású ingatlanokra volna szükség, melyek a pályázhatósági szempontoknak is jobban megfelel.

A módosítás során csupán területfelhasználás változtatás történik, mely továbbra is összhangban van a város által a településrészre előirányzott célokkal, fejlesztési irányokkal.

A módosítás során védett természeti- és építészeti érték, emlék, valamint régészeti terület nem érintett.

A vizsgált tizenhatodik részterület a vasútállomás előtti található. A jelenlegi szabályozás az Tram-Train fejlesztés, az állomás átalakítása, valamint a megújult gépjármű- és kerékpárparkolók, illetve megközelítési útvonalak kialakítása került meghatározásra.

A 9144/1 helyrajzi számú ingatlan délnyugati részén feltüntetett szabályozási vonal által lehatárolt keskeny teleksáv azonban akadálya a szomszédos, beépítésre szánt ingatlanok köz- vagy magánútról való megközelíthetőségnek, építési telekként való kezelésének, ezért szükségessé vált ezen ellentmondásos helyzet feloldása.

A tervezett módosítás csupán a településrendezési eszközökben jelenik meg, a kialakult állapotokra és a valós használatra nincs hatással, az érintett ingatlanok megközelíthetősége, a kialakított épített és természeti környezet, zöldfelületek fenntartása továbbra is biztosított.

A módosítás során védett, illetve védendő építészeti, természeti érték, terület illetve régészeti terület nem érintett.

Az illetékességgel rendelkező bányakapitányság tájékoztatása alapján szükségessé vált a településrendezési eszközökben korábban feltüntetett bányaterületek, azok határainak felülvizsgálata, melyhez megadta adatszolgáltatását.

Az érintett területek Hódmezővásárhely teljes közigazgatási területén elszórtan, jellemzően külterületen található. A módosítás során bányaterület megszüntetésre, illetve újonnan kijelölésre is kerül. A felhagyott bányaterületek, visszaminősítésre kerülő részek az adott környezethez illeszkedően kapnak új, jellemzően általános mezőgazdasági terület besorolást, illetve egy részük védelmi erdőterületté (Ev) kerül átminősítésre a közigazgatási területre vonatkoztatott biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében.

A bányászat során használt megközelítési utak továbbra is biztosítják az érintett ingatlanok megközelíthetőségét, a mezőgazdasági illetve erdőgazdálkodási tevékenységhez.

A rekultiválást követően az ingatlan(részek) beépítése nem, helyette intenzív zöldfelület kialakítása várható.

Béketelep városrésztől keletre, a Vámház utcai temető szomszédságában húzódó 10426, valamint 10320 helyrajzi számú ingatlanok a korábbi kijelöléssel ellentétben nem szerepelnek a természeti területekre vonatkozó nyilvántartásban, így besorolásuk módosítása indokolt. A természeti területeken kizárólag természetvédelmi igényeket szolgáló épületek, létesítmények helyezhetők el 3 %-os legnagyobb beépítettség mellett.

Az ingatlanok jelenleg is mezőgazdasági művelés alatt állnak, mely illeszkedik a közvetlen környezethez. A módosítást követően lényegi változás, a telkek beépítése nem várható, a zöldfelület nem csökken.

Hódmezővásárhely Csomorkány településrészen a 4418 sz. út mentén korábban motorkrossz pálya működött, melynek nyomvonala a szabályozási terven is feltüntetésre került. Mivel a terület évek óta használaton kívül van, a pálya megszüntetésre került, így a nyomvonal törlése, valamint az övezeti besorolás bányaterület (B) módosítása indokolt általános mezőgazdasági területté (Má) a bányakapitányság adatszolgáltatása alapján.

A terület jelenleg parlagon hagyott terület, melynek mezőgazdasági hasznosítása a környezet rendezését, intenzív zöldfelület kialakulását szolgálhatja.

A Hódmezővásárhely – Ótemplomi Református Egyházközség a közelmúltban megvásárolta a 4515 (Hódmezővásárhely, Botond utca 18. számú) és a 4516 (Hódmezővásárhely, Szék utca 1. számú) helyrajzi számú ingatlanokat, melyeken új óvodaépületet kíván építeni, így azok intézményterületként (Vi) hasznosulnának a továbbiakban a szomszédos Aranyossy Ágoston Református Óvoda, Általános iskola és Szakiskola részeként.

Az érintett ingatlanok jelenleg beépítettek, a rajtuk álló lakóépületek bontása tervezett. A településrész közutakkal jól feltárt, közművesített, jellemzően beépített kisvárosias lakókörnyezet, így a tervezett módosítással kapcsolatban akadály nem merült fel.

A meglevő értékesebb növényállomány, fák az engedélyes tervek kidolgozása során megtartásra javasolt. A módosítás során védelem alatt álló természeti- és építészeti érték, emlék, valamint régészeti terület nem érintett.

Az Ipoly sornál korábban tömbfeltáró út került kijelölésre az egykori gyárterület, összefüggő nagy tömb megnyitására. A közlekedési terület érinti az egyik utcai épületet, mely azonban állapotánál, megjelenésél fogva, illetve a tulajdonosi igények szerint megtartásra érdemes, bontása az útkialakítás érdekében nem kívánatos. A fentiek alapján szükséges a tervezet, még ki nem alakított út nyomvonalának kismértékű módosítása a korábban tervezett 12 méteres szabályozási szélesség megtartása mellett.

Az érintett terület belterületen, beépített, közművekkel ellátott részen helyezkedik el, a módosítás során, illetve a tervezett út kialakítását követően a terület rendezése, fejlesztése várható. A módosítás során védelem alatt álló természeti- és építészeti érték, emlék, valamint régészeti terület nem érintett.

Hódmezővásárhely mezőgazdasági övezeteiben a használatukból adódó környezetre gyakorolt nem jelentős hatása okán felmerült az üvegházak telken belüli elhelyezhetőségének, elő- és oldal- és hátsókerti előírásainak felülvizsgálata.

A vizsgálat során elégségesnek tűnt a 10, illetve 6 méter helyett a 1,5 méter megtartása a telekhatártól a tűzvédelmi előírások megtartása mellett.

Ezen építmények valós használatkor megállapítható, hogy nem szükséges a körbejárhatóságuk, ellenben a telek kihasználtsága minél magasabb kell legyen.

A mezőgazdasági környezetben a településképre negatív hatást nem gyakorolnak, közművekkel való ellátásuk jellemzően fűrt kutakból megoldható, talajszennyezés nem várható.

Tekintettel a technológiai igényekre, termelő üzemek esetén, függően a technológiai igényekre gyakran szükség van kiszolgáló (pl. szárító) tornyokra, kéményekre, egyéb pontszerű kiemelt építményrészekre, mely azonban nem megfeleltethető a magassági korlátozásoknak, jelenlegi építési előírásoknak, ezért szükséges azok módosítása, a jelenleg 25,0 méteres érték növelése 30,0 méterre. A tervezett építmények pontszerűek, gazdasági övezetben jellemzően tömbbelsőben, részben takartan helyezkednek el, így nem jelentenek káros hatást környezetükre, a településképre, illetve a technológiának jellemzően elengedhetetlen része. Gazdasági tevékenységet folytató társaságok fejlődése, újak megtelepedése munkalehetőségek és adóbevételek formájában segítik elő a település fejlődését.

További módosítás a Tóth Malom utca folytatásában tervezett elkerülő út nyomvonalának szabályozása, mely a vasúti pályával párhuzamosan a Hódtói városrészben tervezett.

A terület egy része jelenleg is közlekedési terület, melynek kiegészítése, kismértékű módosítása szükséges válik szükségessé a területre kidolgozásra került közutas terv alapján.

Az érintett terület jelenleg beépítetlen, a változtatás védett, vagy védendő építészeti- és természeti értéket nem érint, régészeti területbe nem esik, egyéb akadálya nem merült fel.

A módosítást követően az érintett nyomvonalon nagyobb átmenő forgalom várható, mivel ezt megelőzően csupán nagy kerülővel lehetett ezt a városrészt, az itt található raktárakat, üzemeket illetve kiskerteket megközelíteni, ez azonban szolgálja az itt lakók érdekeit is, a városrész becsatolását a mely fejlődést.

A hiányzó szakasz kiépítése kapcsán a burkolt felületek aránya nő, azonban a terület rendezésével, a növényzet többszintűvé tételével a zöldfelület csökkenése minimálissá tehető, a parlagon hagyott területen egy rendezett esztétikus kép alakulhat ki.

Az érintett huszonötödik részterület Hódmezővásárhely külterületén, Csomorkány településrészen található a 47. számú főút mentén. A 0588/4 helyrajzi számú ingatlan a környezetétől eltérő módon, zárványként általános mezőgazdasági terület (Má) besorolású, közvetlen környezetében mezőgazdasági üzemi terület (Mü) besorolású ingatlanok találhatók.

Az ingatlan jelenleg is beépített, egy használaton kívüli, lakóingatlan jegyeit hordozó épület található rajta. Az ingatlan elhelyezkedése és a hasonló besorolású területek összhangja okán, annak későbbi fejleszthetősége érdekében szükséges a terület övezeti besorolásának felülvizsgálata.

A módosítás során védett, illetve védendő építészeti-, természeti érték, terület, illetve régészeti lelőhely területe nem érintett.

Az újonnan beépítésre szánt terület kijelölése során a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében csereterület kijelölése válik szükségessé. A beruházó a 01251/15 helyrajzi számú terület egy részének átsorolásával kívánja a csökkenést kompenzálni, melyen napelemes kiserőmű telkének egy használaton kívüli területrész kerülne védelmi erdőterületbe (Ev) sorolásra.

Tekintettel a kialakult állapotokra, a módosítás nincs káros hatással a jellemzően mezőgazdasági művelés alatt álló fölterületek, távolabbi tanyákra, illetve a mezőgazdasági üzemi tevékenységre.

A Tóth malom utca - Kiserdő sor - belterületi határ által határolt huszonhatodik részterület a belvárostól délkeletre, Hódtó városrészben található kiskertes ingatlanok belterületen. A vizsgált tömb korábban a településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági (természeti) területként (Mát) lett feltüntetve, ami nagyban korlátozza az ingatlanok használhatóságát, beépíthetőségét, mivel az övezetben kizárólag természetvédelmi igényeket szolgáló épületek, létesítmények helyezhetők el. A korlátozás fenntartása a továbbiakban nem indokolt, felülvizsgálata vált szükségessé az ingatlantulajdonosok megkeresésére.

A településrész valós használata mezőgazdasági jellegű, jelenleg kisebb-nagyobb, művelt és műveletlen zártkertekre felosztott, keskeny utakkal feltárt terület.

Tekintettel a terület jó elhelyezkedésére, illetve a tulajdonosi igényekre, a terület besorolásának módosítása javasolható szintén beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területre (Má).

A módosítás során védett, illetve védendő építészeti-, természeti érték, terület illetve régészeti terület nem érintett.

Az huszonhetedik részterületben érintett 14491 helyrajzi számú ingatlan Hódmezővásárhely Kis-homok nevű településrészén, a Vasút utca és a Kiss utca sarkán belterületen található. A tömb övezeti besorolása a szerkezeti terven falusias lakóterület (Lf) a környezethez illeszkedően.

A szabályozási terven a környező közlekedési területekre jellemzően utcaszélesítés, a beépítésre szánt ingatlanokra előkerti vonalak kerültek feltüntetése. Ezek mellett egy magasfeszültségű vezeték is keresztül fut a területen, mely jelentősen lekorlátozza az építési helyet, beépíthető területet.

Az érintett ingatlanon sem helyi, sem országos védetség alatt álló képzőművészeti, építészeti emlék, természeti érték nem található. A közhiteles lelőhely nyilvántartásban szereplő régészeti lelőhelyek közül a Hódmezővásárhely Szőlőhalom 3. lelőhely (nyilvántartási szám: 55327) érintett.

Az előkerti vonalak fenntartása részben szükséges az egységes utcakép kialakulása érdekében, a Kiss utca mentén elfogadható az utcavonalas beépítés a tulajdonosi igények figyelembe vételével, így a vonalas szabályozási elem törlésre kerülhet.

A helyzetfeltáró munkarészben részletezett módon tehát megállapításra került, hogy a különböző módosítások Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Településfejlesztési Koncepciójával összhangban vannak, az abban foglaltaknak megfelelnek. A tervezett módosításoknak a település közigazgatási határán, valamint az országhatáron átnyúló hatása nem várható, lokális viszonyok javítása érdekében történnek. Tekintettel arra, hogy újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása vált szükségessé.

A módosítás zöldfelületekre tekintettel készült, a meglévő értékes növényállomány jellemzően megóvásra, illetve pótlásra kerül, valamint a célterületek nem részei természeti területnek, helyi, vagy országos jelentőségű természetvédelmi területnek, illetve nem található rajta védett természeti érték, fa, illetve fasor, azok fenntarthatósága továbbra is biztosítható.

A módosítások során, illetve azokon keresztül a kialakult állapotok rendezése, a meglévő zöldfelületek rekonstrukciója, újak kialakítása tervezett az épített és természeti környezetnek, a meglévő országos- és helyi védelem alatt álló épületekhez, építményekhez igazodva az egységes és igényes városkép kialakítása, fenntartása érdekében.

A módosítások a célterületek különböző adottságait figyelembe véve kerültek meghatározásra tekintettel az értékes építményekre, régészeti lelőhelyekre.

Az érintett ingatlanok közötti megközelítése biztosított, a környezetet érintő jelentős módosítás, átépítés, forgalmi rend változtatás nem válik szükségessé, továbbá a földterületek közműellátása a szükséges mértékben biztosított, illetve biztosítható.

A területen környezetvédelmi, illetve katasztrófavédelmi szempontól aggasztó tényezőről nincs tudomásunk.

A tervezett módosításokkal a településszerkezeti és szabályozási eszközök kis mértékben kerülnek változtatásra, a településrendezési tervek összhangja továbbra is fennmarad, a biológiai aktivitás érték egyenleg összességében nem csökken.

A feltáró munkarészben a módosítást akadályozó tényező nem merült fel. A területek átminősítése, későbbi beépítése, illetve más jellegű használata városképi szempontból támogatható, a környezetre jelentős, illetve káros hatást nem gyakorol.

Összességében megállapítható, hogy a javasolt fejlesztések számos, egymással is összefüggő pozitív társadalmi hatással járnak, amelyek javítják a helyiek életminőségét, erősítik a társadalmi kohéziót és a környezeti gondolkodást.

IV/3.

HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1 A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

Az átfogó vizsgálatok és elemzések alapján megállapítható, hogy a jelenleg kialakult szabályozási keretek, kötelezések és irányadó előírások, valamint a fejlesztési elképzelések nincsenek összhangban egymással, azok módosítása szükséges.

Az előirányzott módosítások nincsenek káros hatással a környezetükre, nem befolyásolják jelentős mértékben a kialakult állapotokat, az érintett településrészek képének egységességére javító hatással vannak, továbbá összhangban vannak a város távlati elképzeléseivel, a mezőgazdasági vagy épp a beépített lakókörnyezettel.

A tervezett fejlesztések, beruházások a környezetbe illeszkedő, annak adottságait használó, a meglévő értékes növény-, épület-, illetve képzőművészeti alkotás állományra tekintettel készülnek, a város későbbi fejlesztési terveibe beilleszthetők.

A tervmódosítás Hódmezővásárhely közigazgatási határán belül történik, országhatáron áterjedő környezeti hatással nem kell számolni.

A tervezett módosítások egy része, a napelempark létesítése továbbá a fenntartható fejlődés szempontjából is fontos.

A kapcsolódó tervezési folyamatok során a vonatkozó hatályos egyéb előírások figyelembe vétele, betartása szükséges.

Összességében megállapítható, hogy a javasolt fejlesztések számos pozitív társadalmi hatással járnak, amelyek javítják a helyiek életminőségét, erősítik a társadalmi kohéziót és a környezeti gondolkodást. A gazdasági területek fejlesztése elősegíti továbbá a meglévő szereplők, vállalkozások fejlődését, illetve újak megtelepedését. Az egységes településkép, élhetőbb, rendezett környezet kialakulása szintén növelheti a betelepülő, beruházói kedvet, ezzel a község fejlődését további adóbevételek és munkalehetőségek formájában segítheti elő.

A felsorolt különböző fejlesztések, módosítások a fentiek alapján támogatásra javasolhatók.

IV/4

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

4.1.- 4.2. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)

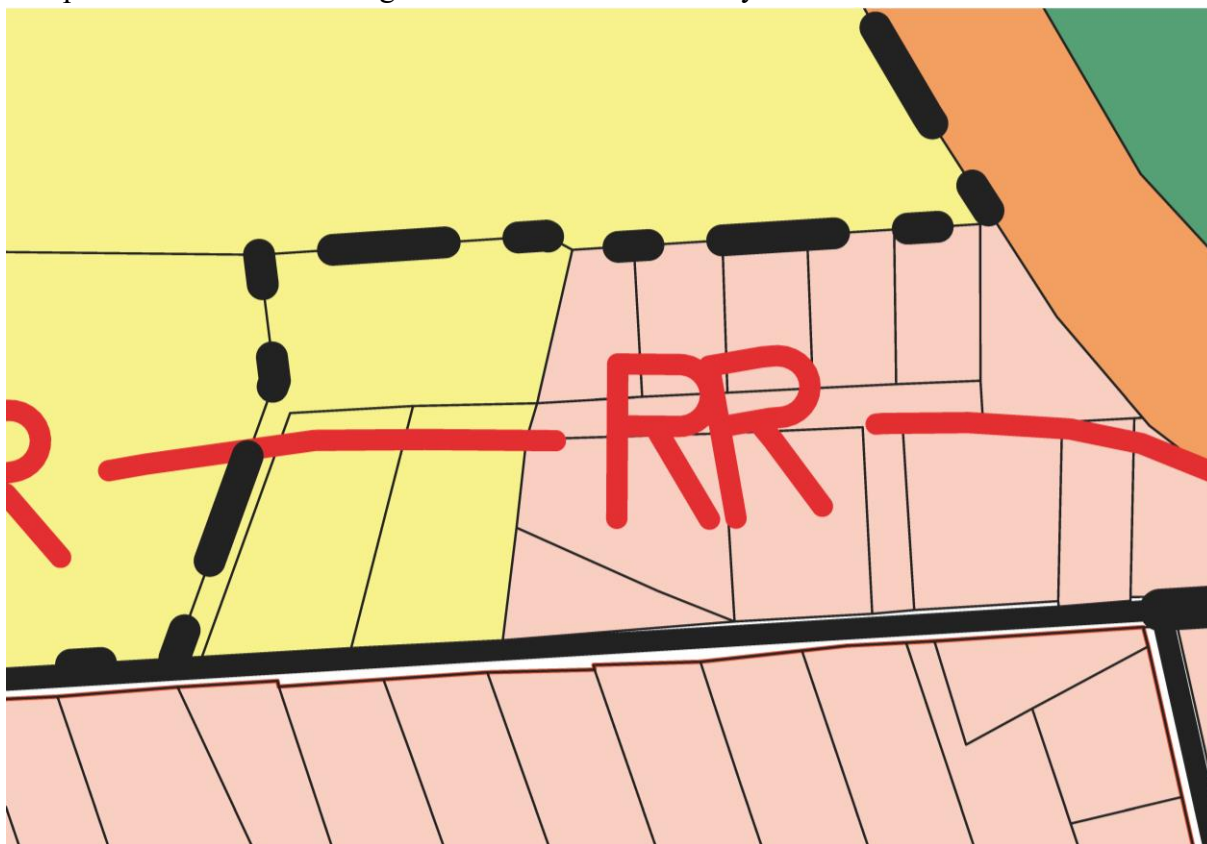
A tervezett módosítások, fejlesztési javaslatok bemutatása a 27. részterület esetén külön-külön kerül bemutatásra a továbbiakban.

Az első részterület esetében az érintett 14068, 14069, 14070 és 14071 helyrajzi számú ingatlanok szerkezeti terv szerinti besorolása általános mezőgazdasági területből (Má, Mát) a környezethez illeszkedő módon falusias lakóterületbe (Lf) kerül átsorolásra. Mivel ez újonnan beépítésre szánt terület kijelölését jelenti, ezért csereterület kijelölése válik indokolttá. Ennek pótlása a 0483/8-9 hrsz helyrajzi számú, egykori bányaterületek erdőterületté történő átminősítésével történik.

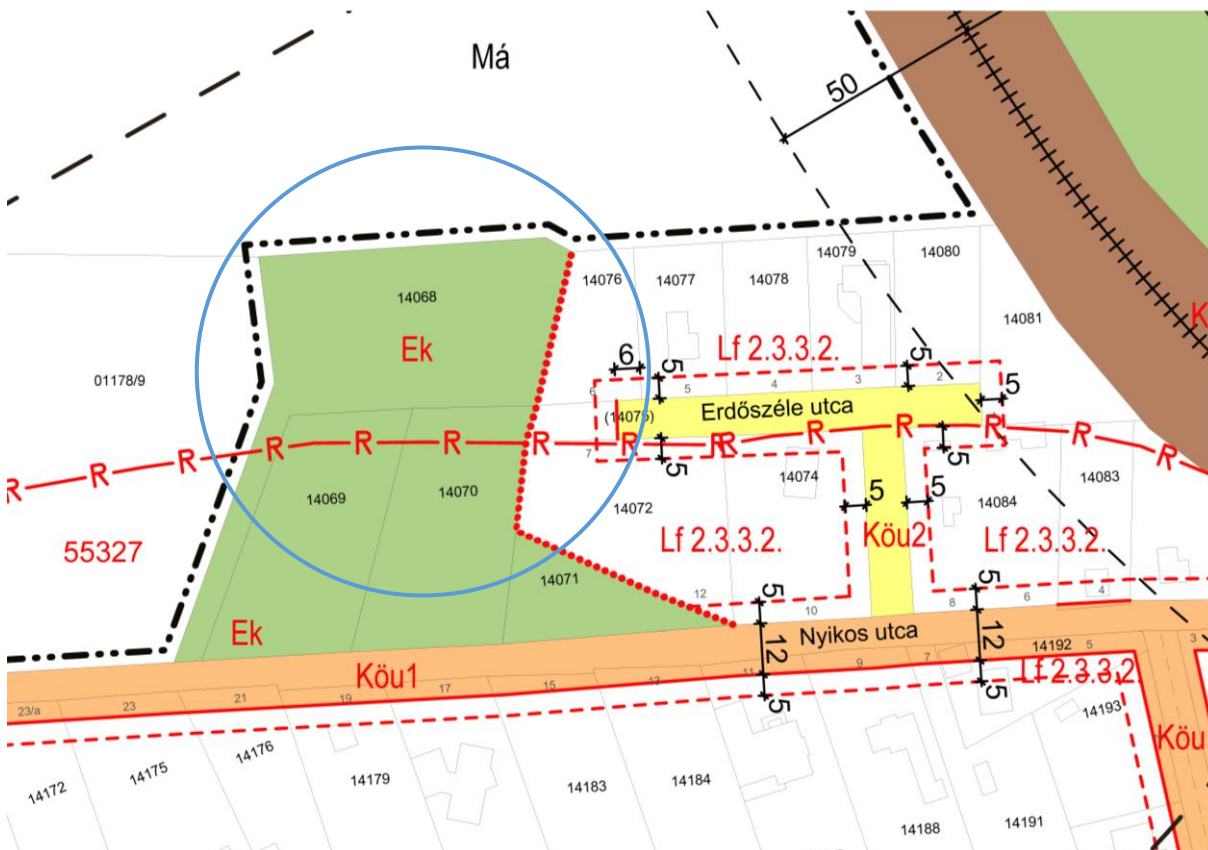
A szabályozási terven az érintett ingatlanok korábban közjóléti erdőterület (Ek) besorolást kaptak, mely nagyban korlátozza a használatukat, beépíthetőségüket. Közvetlen környezetükben falusias lakóterület (Lf) besorolású, a külterületi részen általános mezőgazdasági terület (Má) besorolású ingatlanok határolják.

A szabályozási terven az érintett ingatlanok falusias lakóterület besorolást kapnak Lf 2.3.3.2 övezeti kóddal, illetve a telkek beépíthetősége, közvetlen megközelíthetősége érdekében az Erdőszéle utca folytatása, annak közlekedési célú közterületként történő jelölése válik szükségessé. A szabályozási terven továbbá a környezethez illeszkedően előkert építési vonal szabályozási szélességek átvétele tervezett.

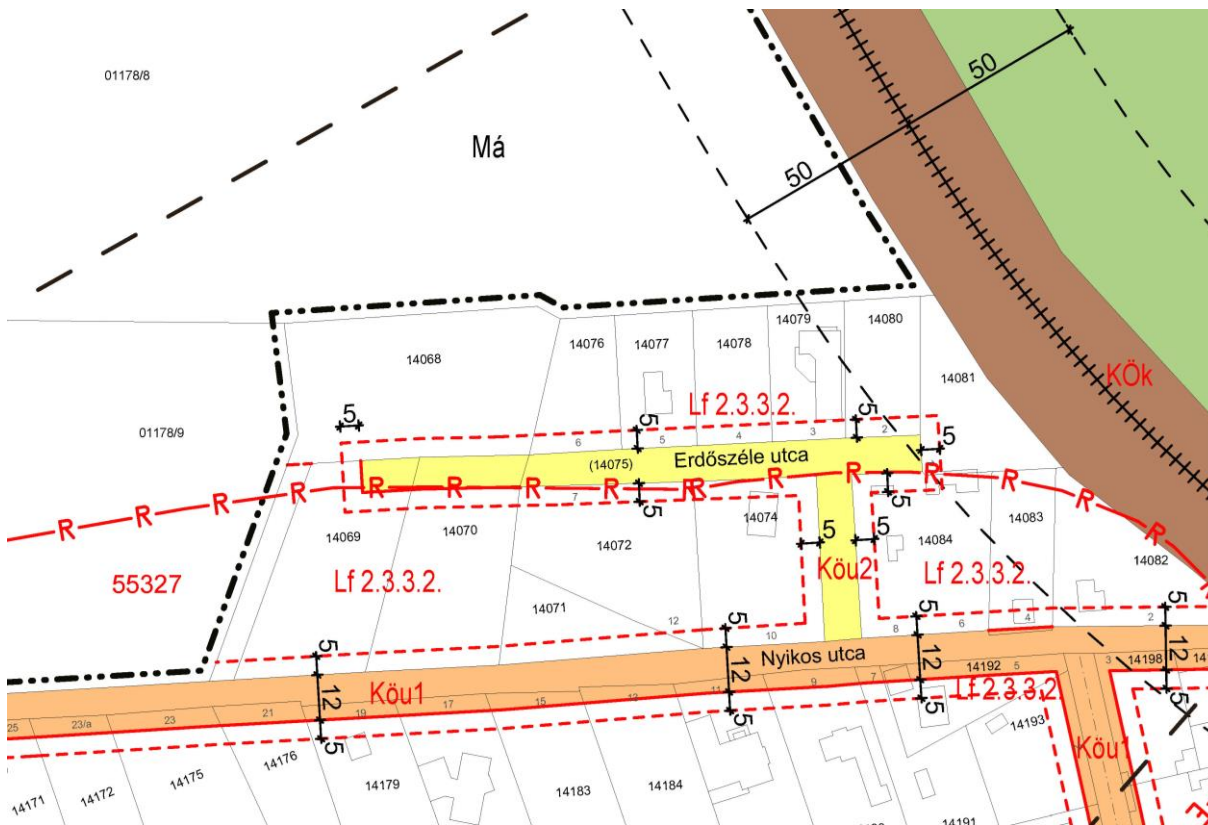
Településszerkezeti terv kivágata – 01. részterület – hatályos:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 01. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 01. részterület tervezett:



A második részterület esetében, Mártély üdülőövezetének területe a településrendezési eszközökben általános- (V), közösségi- (Vk), valamint üdülőterület (Vü) – vízgazdálkodási terület besorolású, melynek módosítása a tervlapokon nem tervezett, változatlanul marad.

A módosítás oka, hogy a közművek, szennyvízcsatorna kiépülésének hiánya, valamint egyéb korlátozások okán régóta építési tilalom van érvényben a területen, mely sok helyen az ingatlanok elértéktelenedéséhez, elhanyagolásához, a környék lepusztulásához vezetett. A kijelölt különböző vízgazdálkodási besorolású területek közül a helyi építési szabályzat alapján továbbá új beépítés csupán a vízgazdálkodási üdülőtömbök övezetében (Vü) megengedett a mértékadó árvízszint feletti padozat kialakítása mellett (a Nagyvízi Mederkezelési Terv előírásai szerint).

A fentiek okán a helyi építési szabályzat szöveges részben az ide vonatkozó 38. és 39. § módosítása szükséges az alábbi kiegészítésekkel:

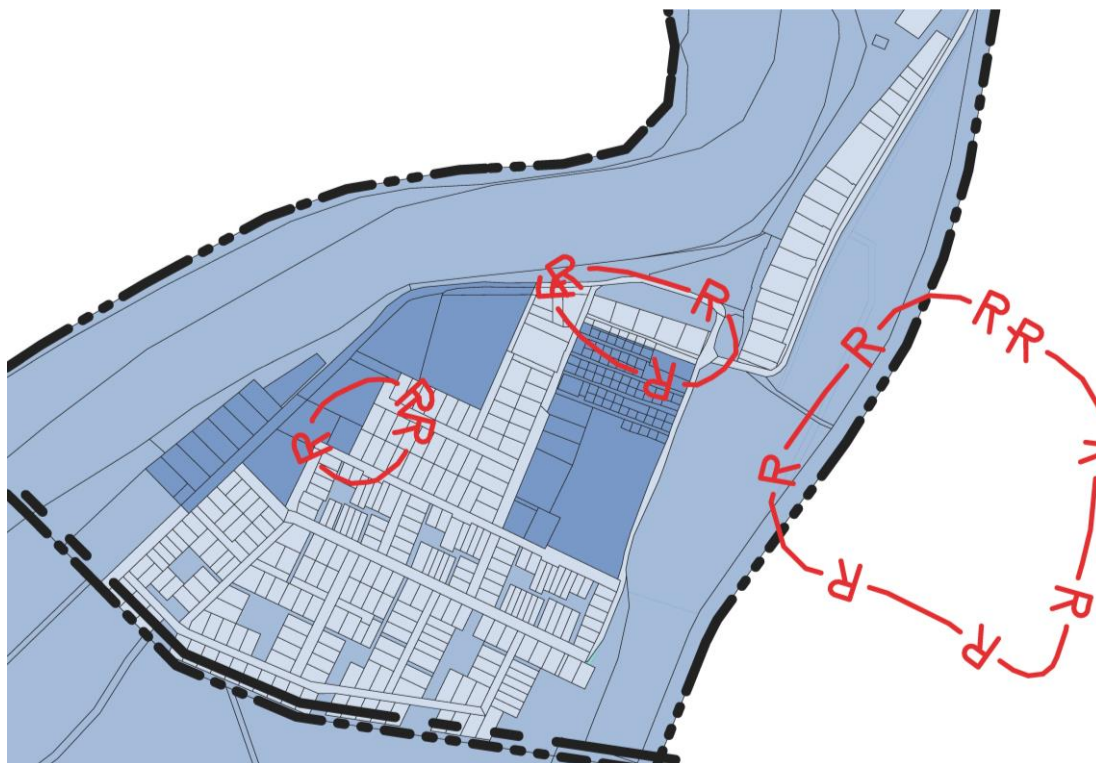
„Az egyedi szennyvíztisztító berendezések engedélyezéséhez szaktervező által készített tervdokumentáció szükséges. A tervdokumentációhoz talajmechanikai szakvéleményt kell mellékelni, melyben igazolni kell, hogy a kiválasztott kisberendezés az adott területen meglévő talajvíz viszonyok mellett üzemeltethető.

Az egyedi szennyvízkezelést saját telken belül, ÉME vagy CE engedéllyel rendelkező kisberendezés alkalmazásával kell megoldani, mely esetén biztosított egy esetleges árvíz esetén a visszafolyás, keveredés megakadályozása.”

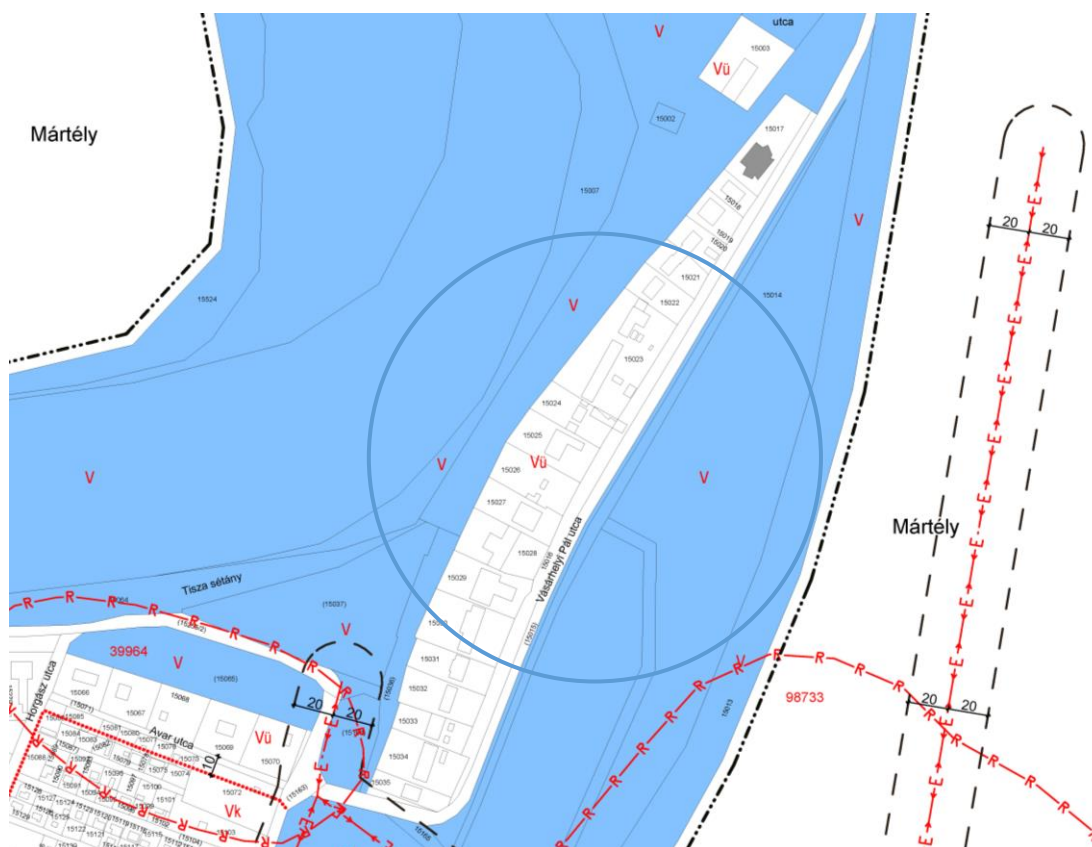
Az előírások módosítása szükséges továbbá a jelenleg hatályos, a korábinál 1 méterrel magasabb mértékadó árvízszint értékkel, melyhez viszonyított a minimális padozatszint.

A településrendezési eszközök módosítása egyebekben nem tervezett.

Településszerkezeti terv kivágata – 02. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata – 02. részterület:



A harmadik részterület esetén az érintett 0469/34, 0469/35 és 0469/36 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolása a kialakult használattal ellentétben a szerkezeti terven, valamint a szabályozási terven általános mezőgazdasági terület (Má), melynek rendezése vált szükségessé tekintettel a terület fenntarthatósága, későbbi fejleszthetősége, korszerűsíthetősége érdekében. A módosítás során az ingatlanok mezőgazdasági üzemi terület (Mü) besorolást kapnak. Az új övezeti kör a környezethez illeszkedő módon Mü 0.4.4.4. lesz, melynek jelentése:

Mü – mezőgazdasági üzemi terület (beépítésre szánt)

0 – beépítési mód: kialakult

4 – legkisebb kialakítható telekméret: 1.500 m²

4 – Legnagyobb beépítettség: 40 %

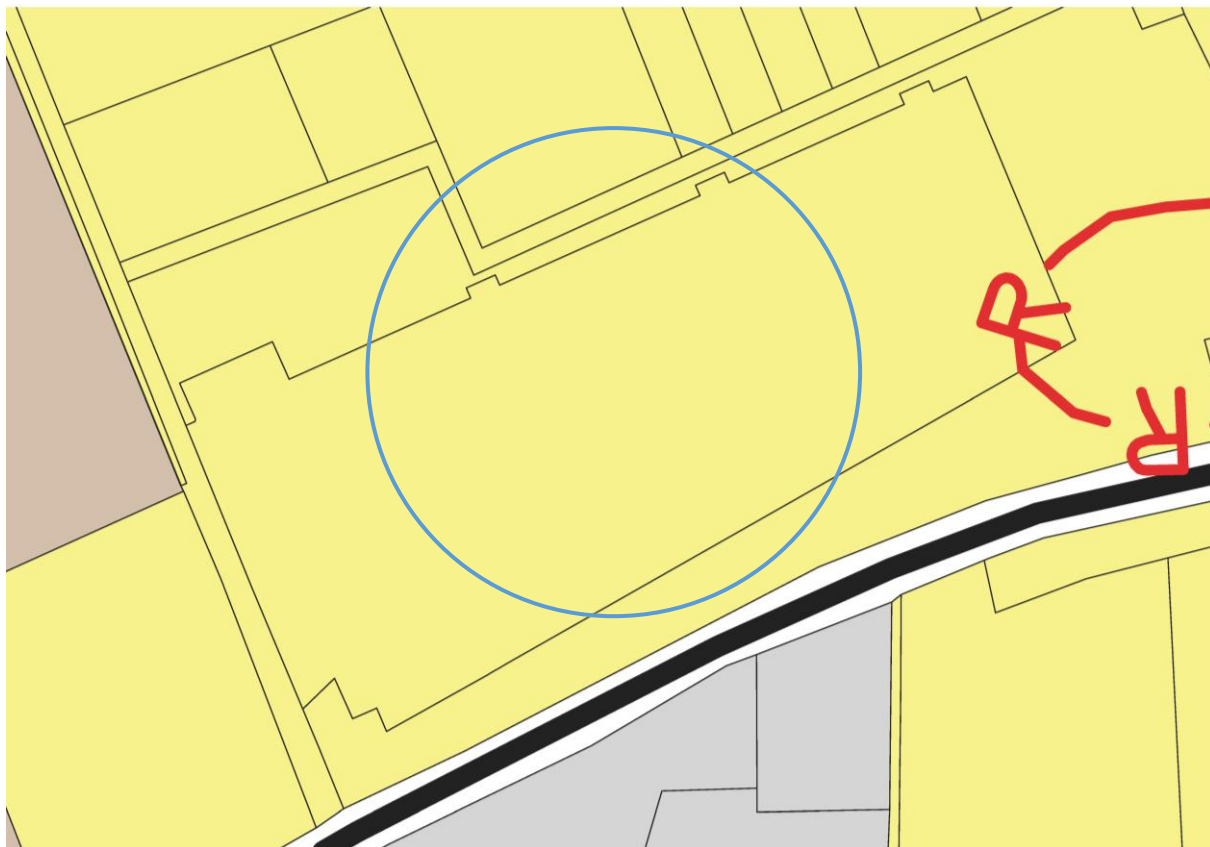
4 – Homlokzatmagasság: < 10,5 m

A szabályozási terven továbbá övezeteket elválasztó határvonal kerül feltüntetésre.

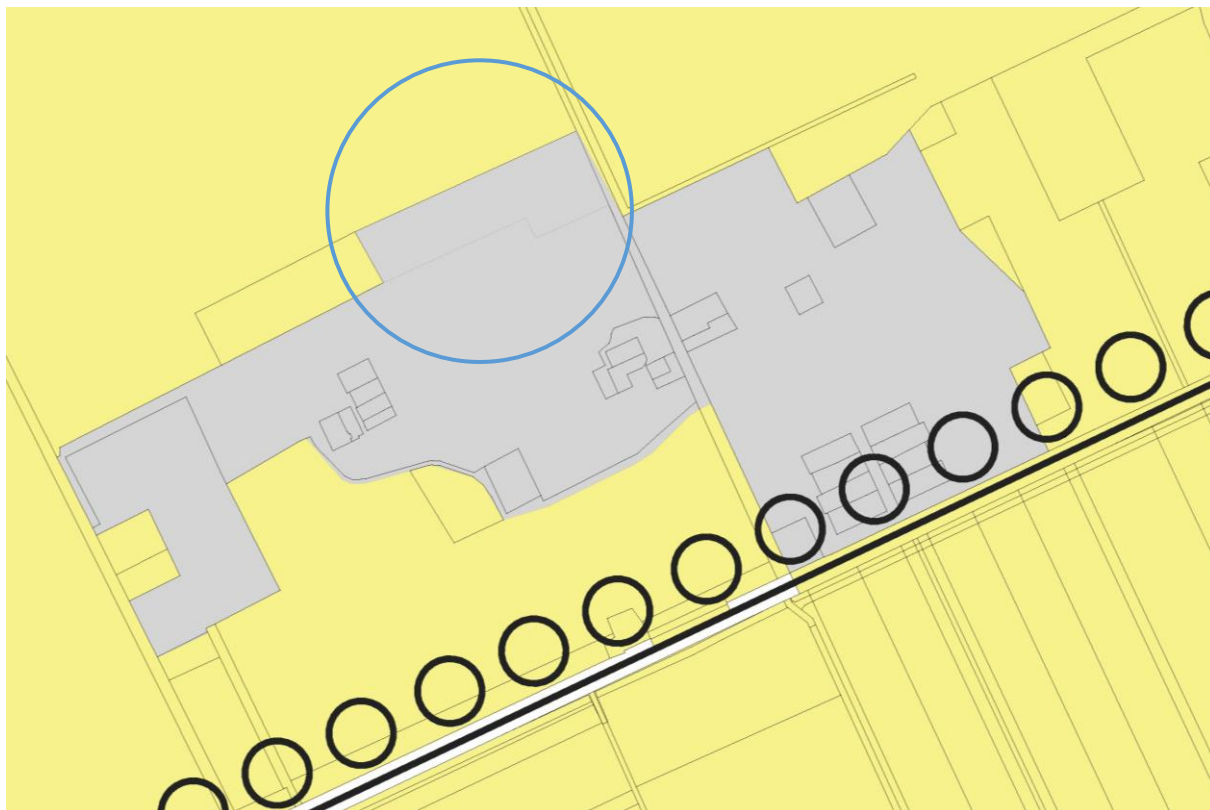
Az újonnan beépítésre szánt terület kijelölése okán csereterület kijelölése szükséges a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében. A 0588/4 helyrajzi számú ingatlan a mezőgazdasági üzemi terület (Mü) besorolása védelmi erdőterület (Ev) besorolásra módosul, valamint a módosított terület körül szintén övezeteket elválasztó határvonal kerül felvezetésre.

A településrendezési eszközökben a módosítás kapcsán egyéb változtatás nem tervezett, nem válik szükségessé.

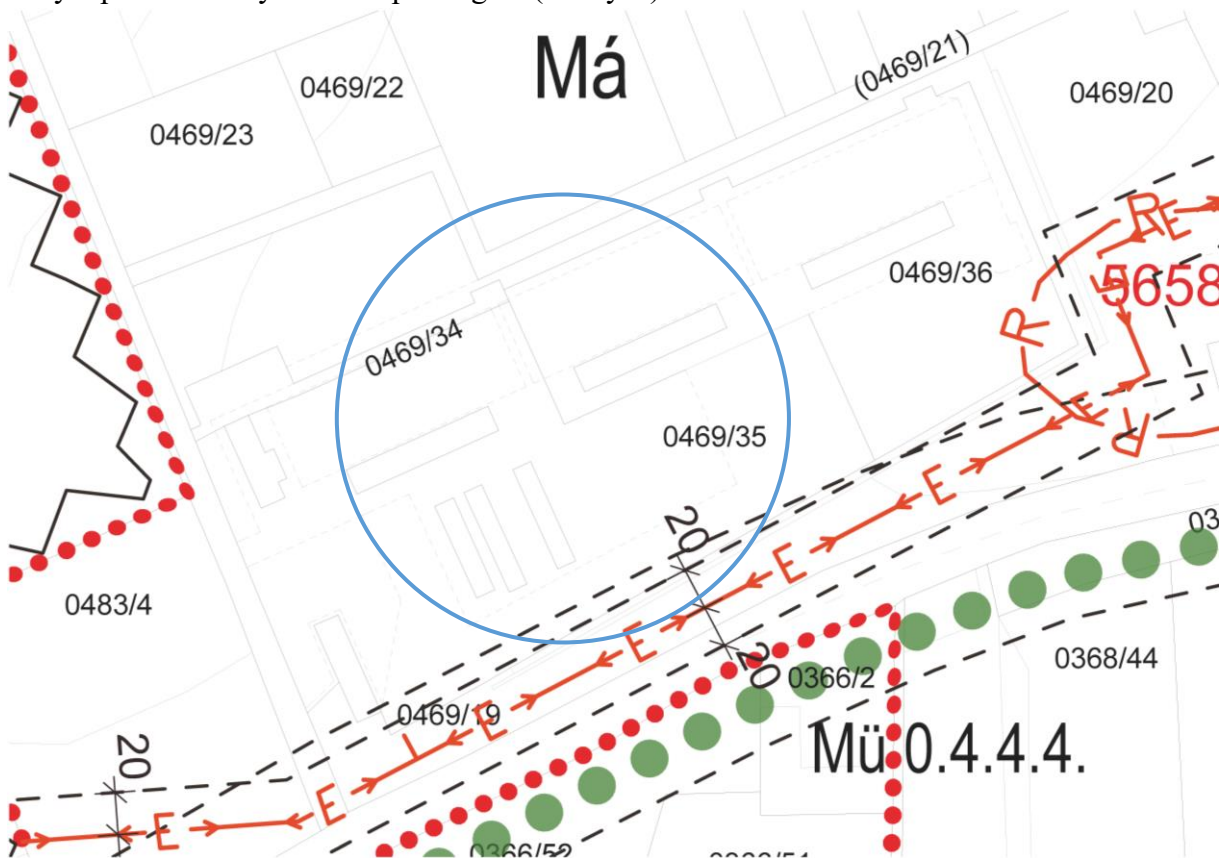
Településszerkezeti terv kivágata – 03. részterület – hatályos:



Településszerkezeti terv kivágata – 03. részterület, csereterület – hatályos:



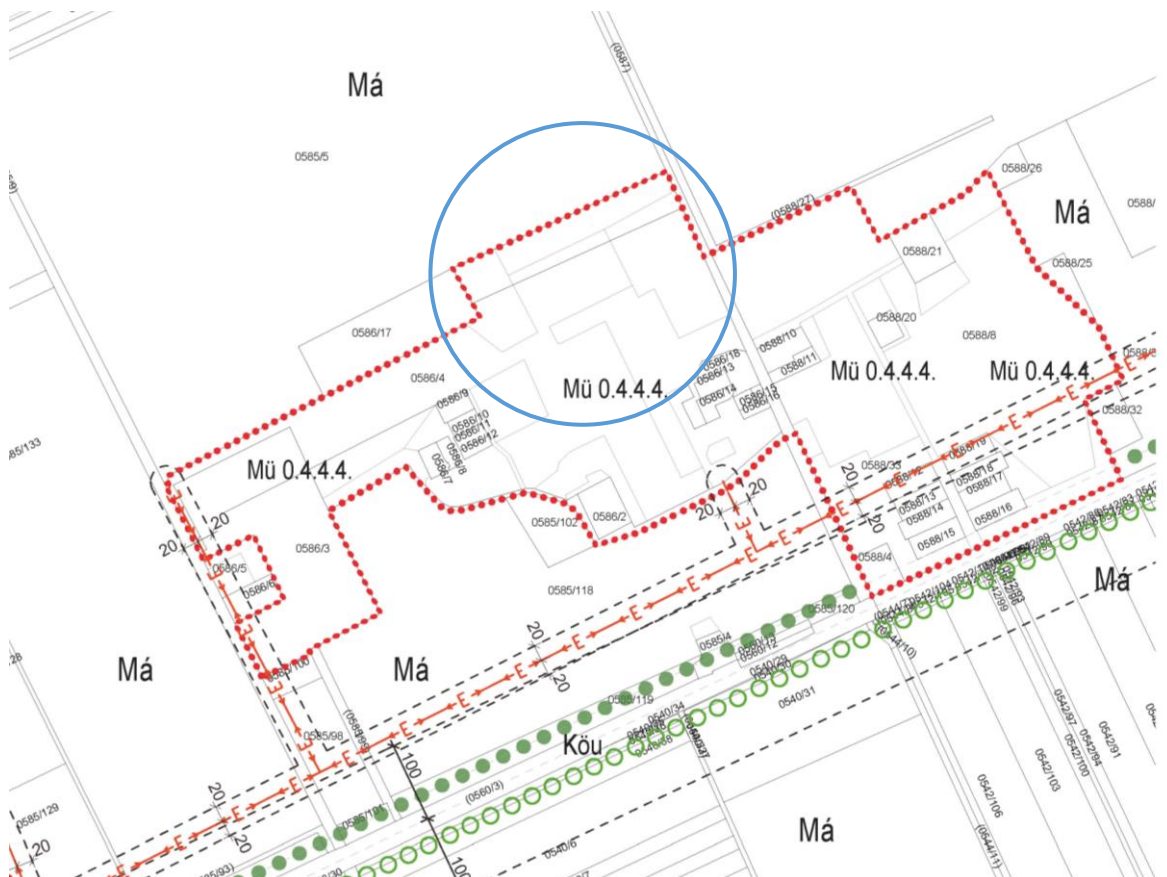
Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 03. részterület:



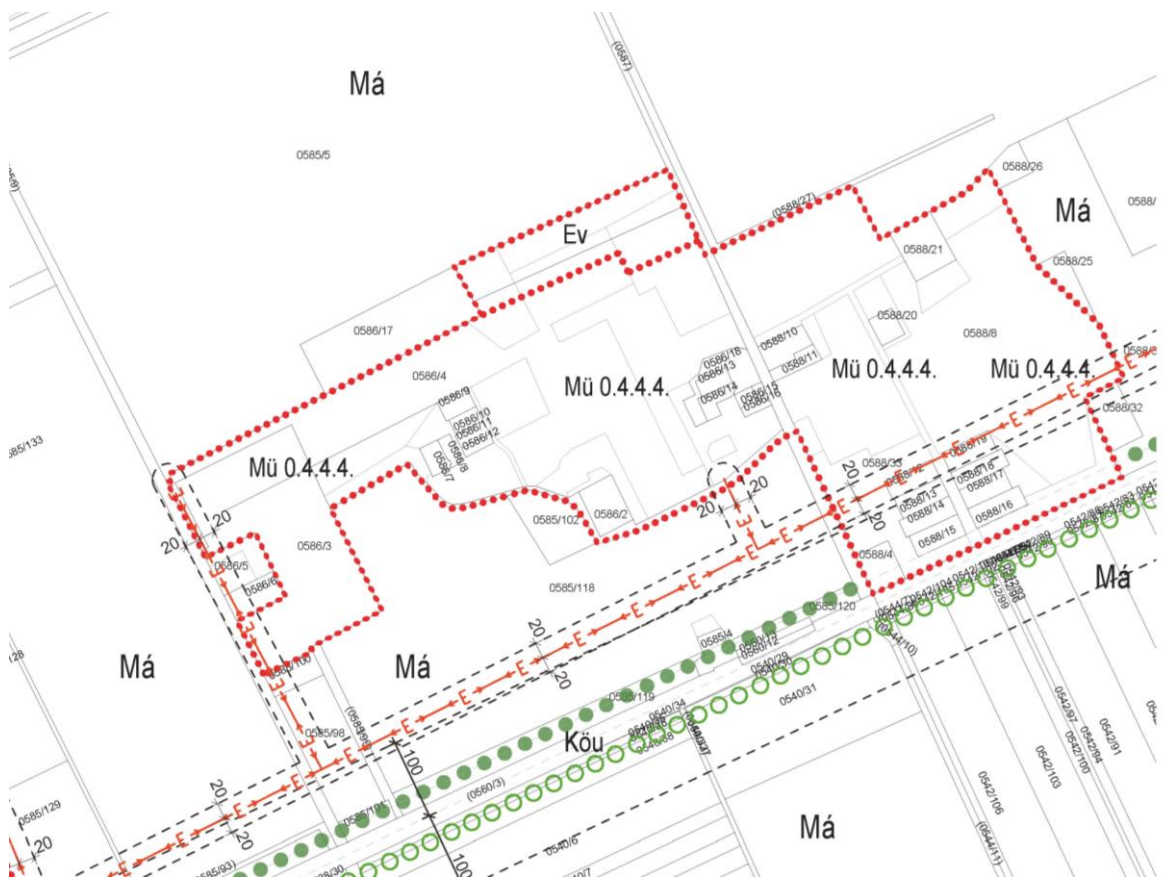
Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 03. részterület:



HÉSZ belterület – kivágat a módosítás előtt – 03. részterület csereterülete:



HÉSZ belterület – kivágat a módosítás után – 03. részterület csereterülete:



Az érintett negyedik részterület a Kodály Zoltán utca folytatásában jelenleg kisebb-nagyobb, művelt és műveletlen zártkertekre felosztott, utakkal nem feltárt terület, mely a szerkezeti terven különleges beépítésre szánt terület, az építési szabályzatban korábban különleges nagyterjedésű sportolási célú terület (Sp) besorolást kapott.

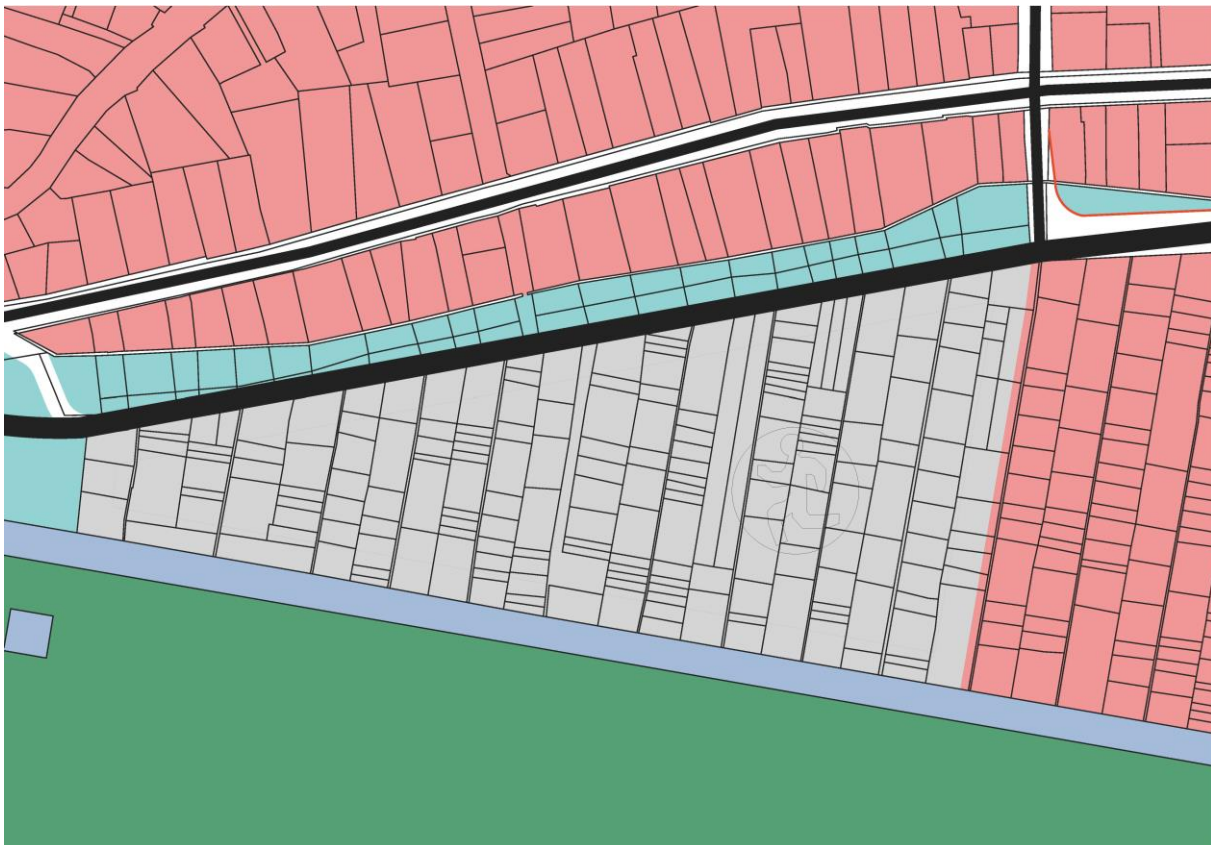
Tekintettel a terület elhelyezkedésére, kialakult használatára, illetve hogy a város területén folyamatosan szükség van újonnan beépíthető családi házas területekre, a terület átminősítése javasolt kisvárosias (Lk) lakóterületté. A tervezett övezeti kód jelentése:

A módosítás során a terület felosztása javasolt, az új 12 méter szabályozási szélességű feltárási utak mentén irányadó telekhatárok feltüntetésével, mely irányadó szabályozási elem jelen módosítással kerül a jelmagyarázatba. A telekfelosztási javaslat alapján nagyjából 800 m²-es ingatlanok kerülhetnek kialakításra.

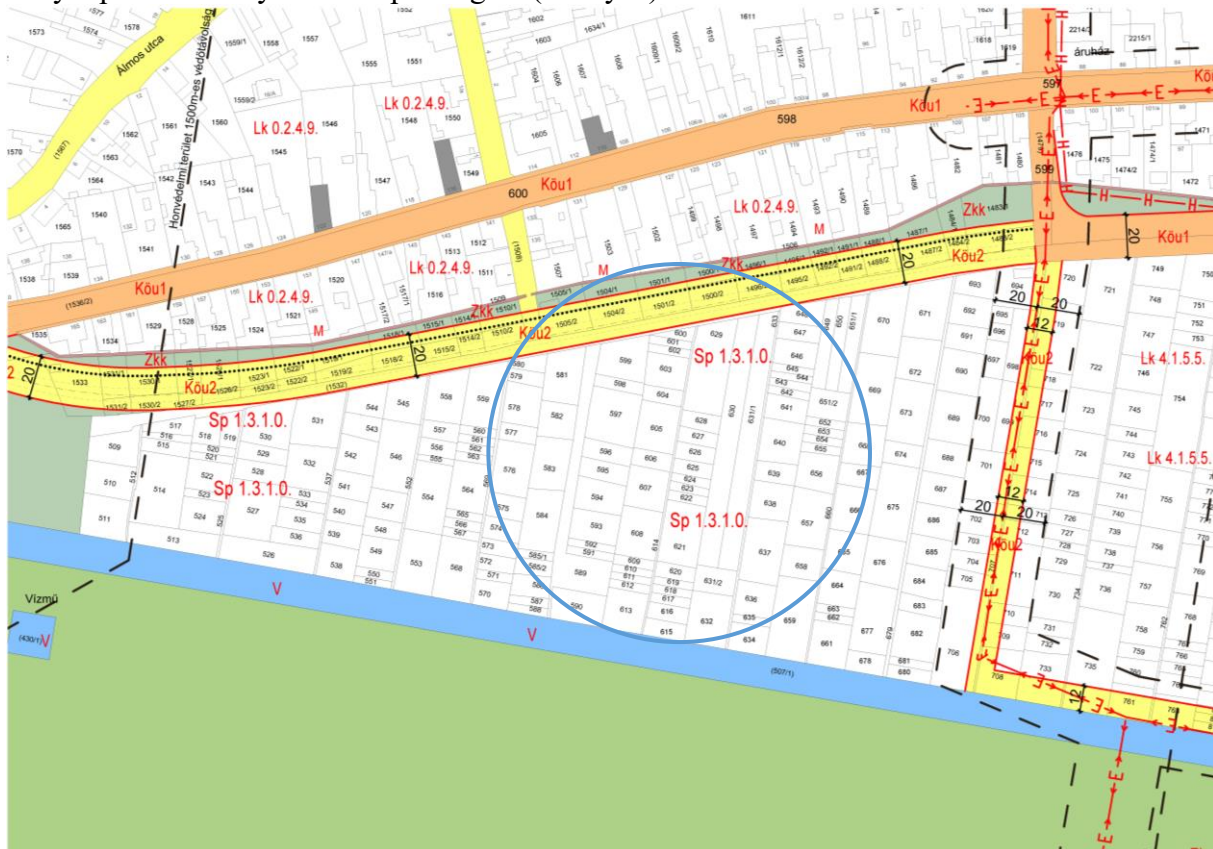
A terület beépítésének a megközelítő utak és a telkek kialakítása mellett a közművek kiépítése is akadályos.

A településrendezési eszközökben a módosítás kapcsán egyéb változtatás nem tervezett, nem válik szükségessé.

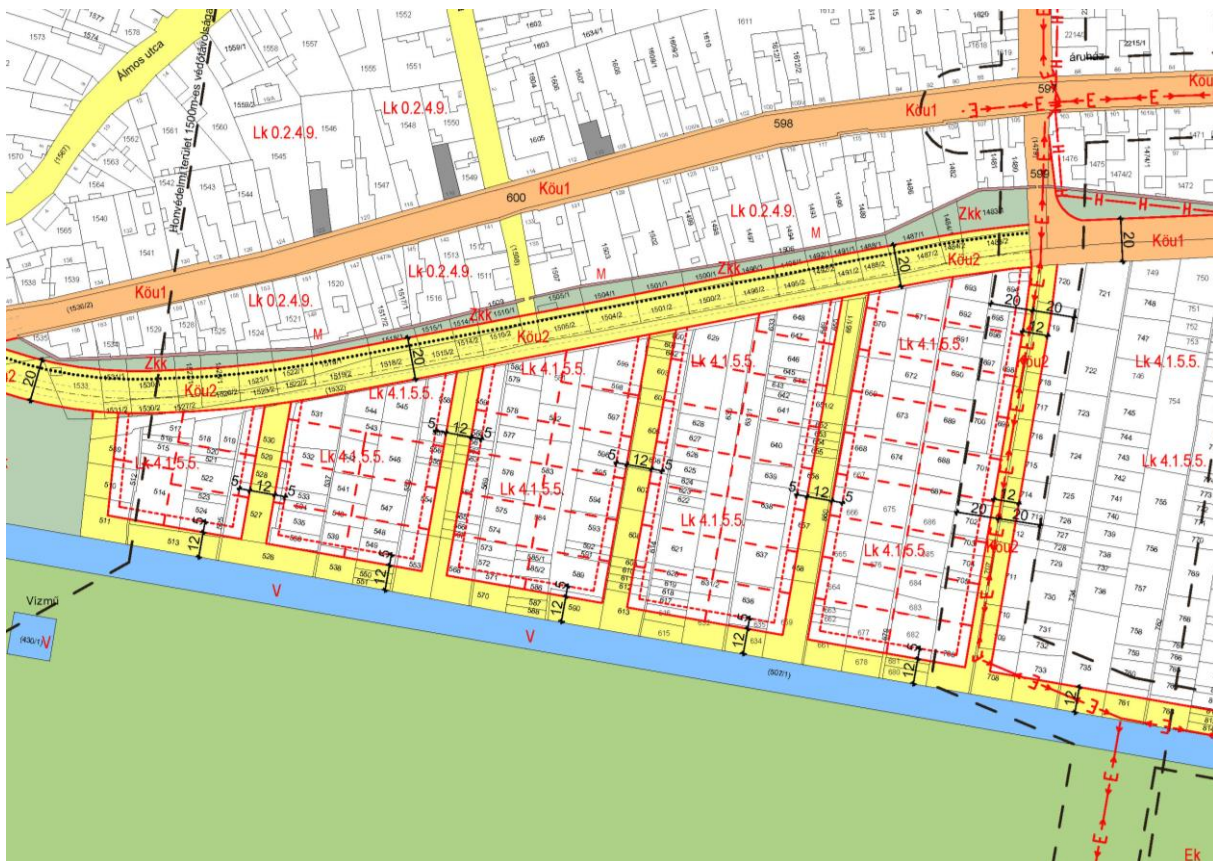
Településszerkezeti terv kivágata – 04. részterület – hatályos:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 04. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 04. részterület:



Az ötödik részterület, a Bartók Béla utcai módosítás kapcsán terület-felhasználás változás nem történik, csupán a szabályozási terven válik szükségessé előkertí vonal feltüntetése az építési hely egyértelmű, adott helyzetre vonatkozó meghatározása érdekében Az érintett 476/1 helyrajzi számú ingatlan jelenleg is beépített, szerkezeti és szabályozási terv szerinti övezeti besorolása beépítésre szánt kertvárosias lakóterület (Lke), mely illeszkedik a kialakult környezethez.

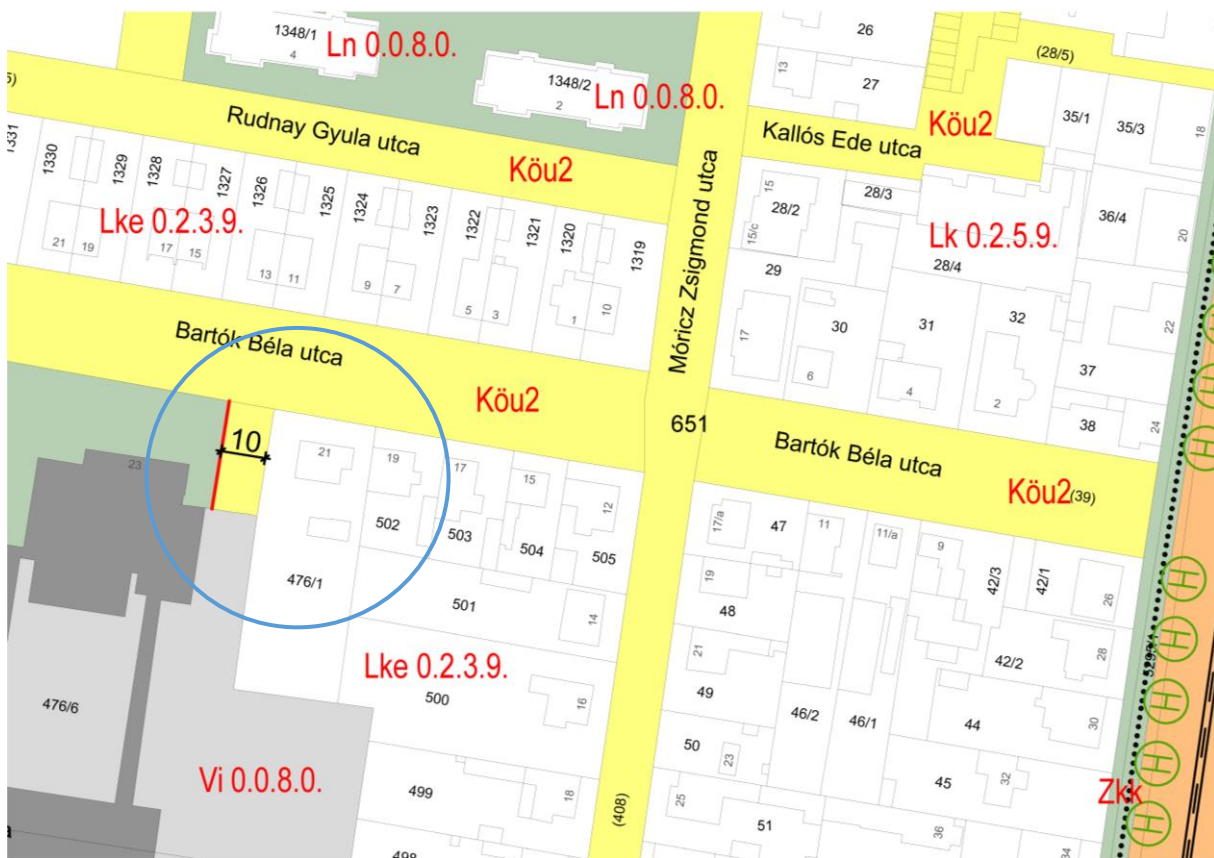
A módosítás során az ingatlan mellett korábban kijelölt 10 méteres szabályozási szélességű út mentén előkert hagyására nem lesz szükség.

A településrendezési eszközökben a módosítás kapcsán egyéb változtatás nem tervezett, nem válik szükségessé.

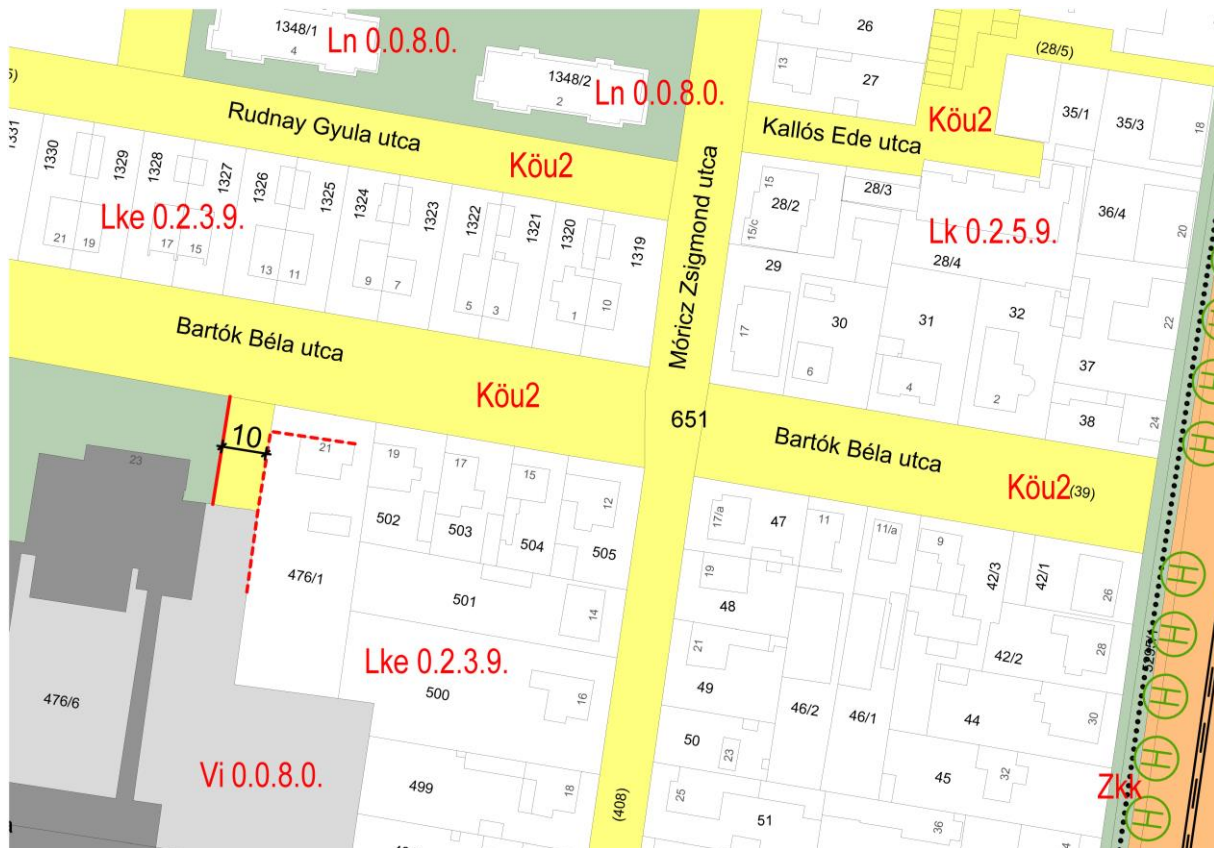
Településszerkezeti terv kivágata – 05. részterület – hatályos:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 05. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 05. részterület:



A hatodik részterület Hódmezővásárhely külterületén, a Pepere zártkertes városrész déli részén található. Az érintett 0896/6 helyrajzi számú ingatlan szerkezeti-, illetve szabályozási terv szerinti övezeti besorolása különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kns). A HÉSZ szerint a „Kns” jelű, rekreációs célokat szolgáló sport-, strand- és szabadidőközpont területén a rendeltetésszerű használathoz szükséges kereskedelmi-, szolgáltatási-, szálláshely- és sportépítmények létesíthetők. A területen jelenleg acélszerkezetű gyártó csarnok működik, ezért tekintettel a kialakult beépítésre, valós használatra a terület módosítása javasolt beépítésre szánt általános gazdasági területre (Gá). Az érintett ingatlanra javasolt övezeti kód Gá 1.4.5.4., melynek jelentése:

Gá – általános gazdasági terület (beépítésre szánt)

1 – beépítési mód: szabadonálló

4 – legkisebb kialakítható telekméret: 1.500 m²

5 – Legnagyobb beépítettség: 50 %

4 – Homlokzatmagasság: < 10,5 m

A szabályozási terven továbbá az érintett ingatlanrész körül övezeteket elválasztó határvonal kerül feltüntetésre.

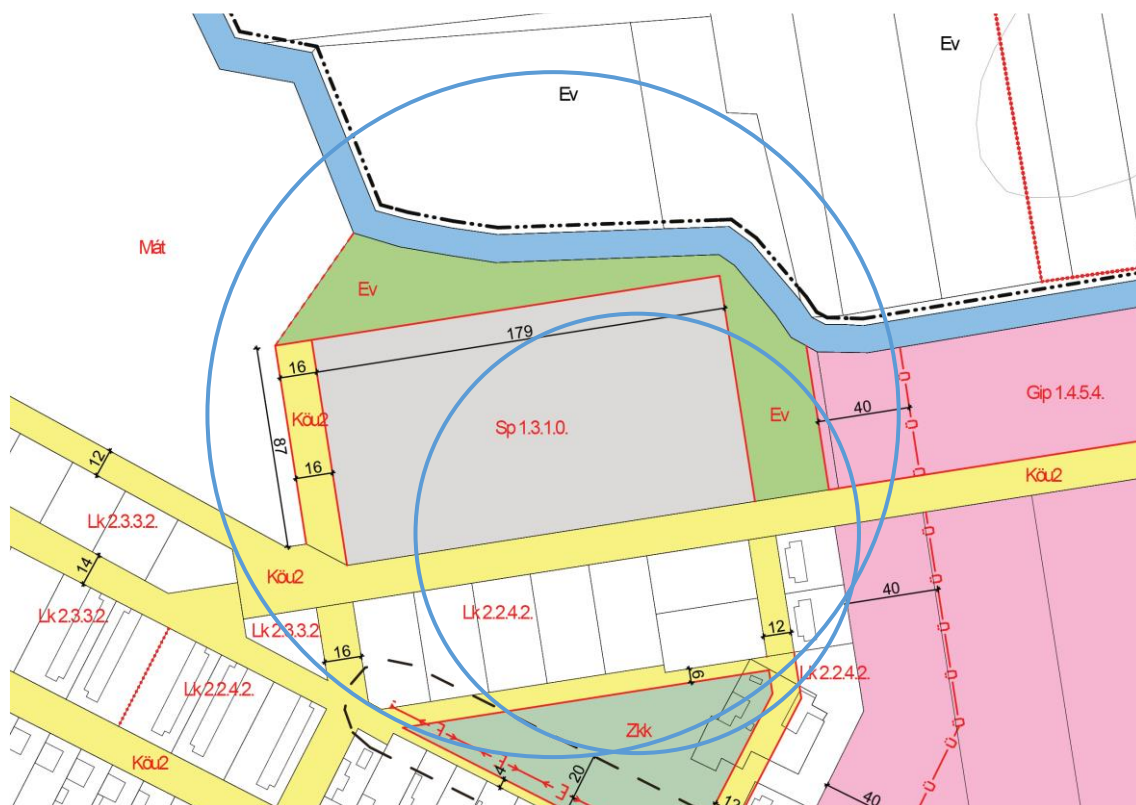
Tekintettel arra, hogy a módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, csereterülettel szükséges pótolni a keletkező aktivitás érték csökkenést. A csereterületként megjelölt 3570/54 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolása a szerkezeti terven jelenleg különleges beépítésre szánt terület - sportterület (Sp), melynek egy része beépítésre nem szánt védelmi erdőterület (Ev) besorolást kap. A szabályozási terven az érintett ingatlanrész körül övezeteket elválasztó határvonal kerül feltüntetésre.

A településrendezési eszközökben a módosítás kapcsán egyéb változtatás nem válik szükségessé.

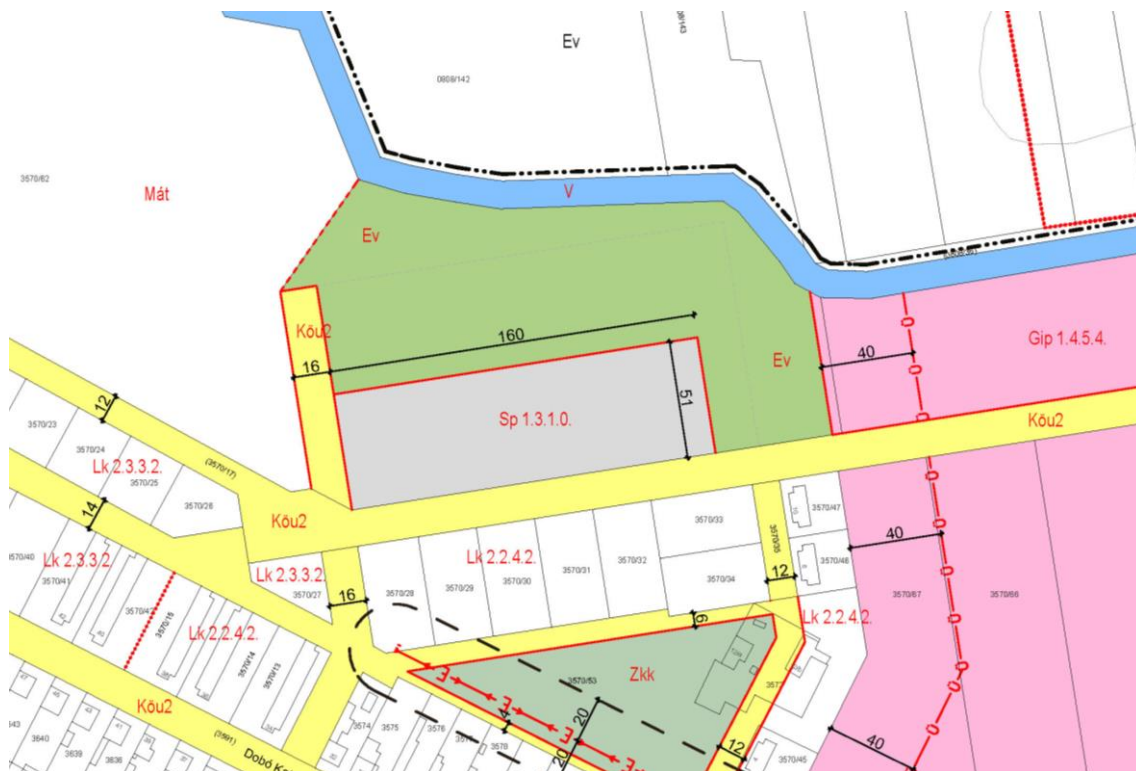
Településszerkezeti terv kivágata – 06. részterület – hatályos:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata – 06. részterület (csereterület) – hatályos:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata – 06. részterület (csereterület) – tervezett állapot:



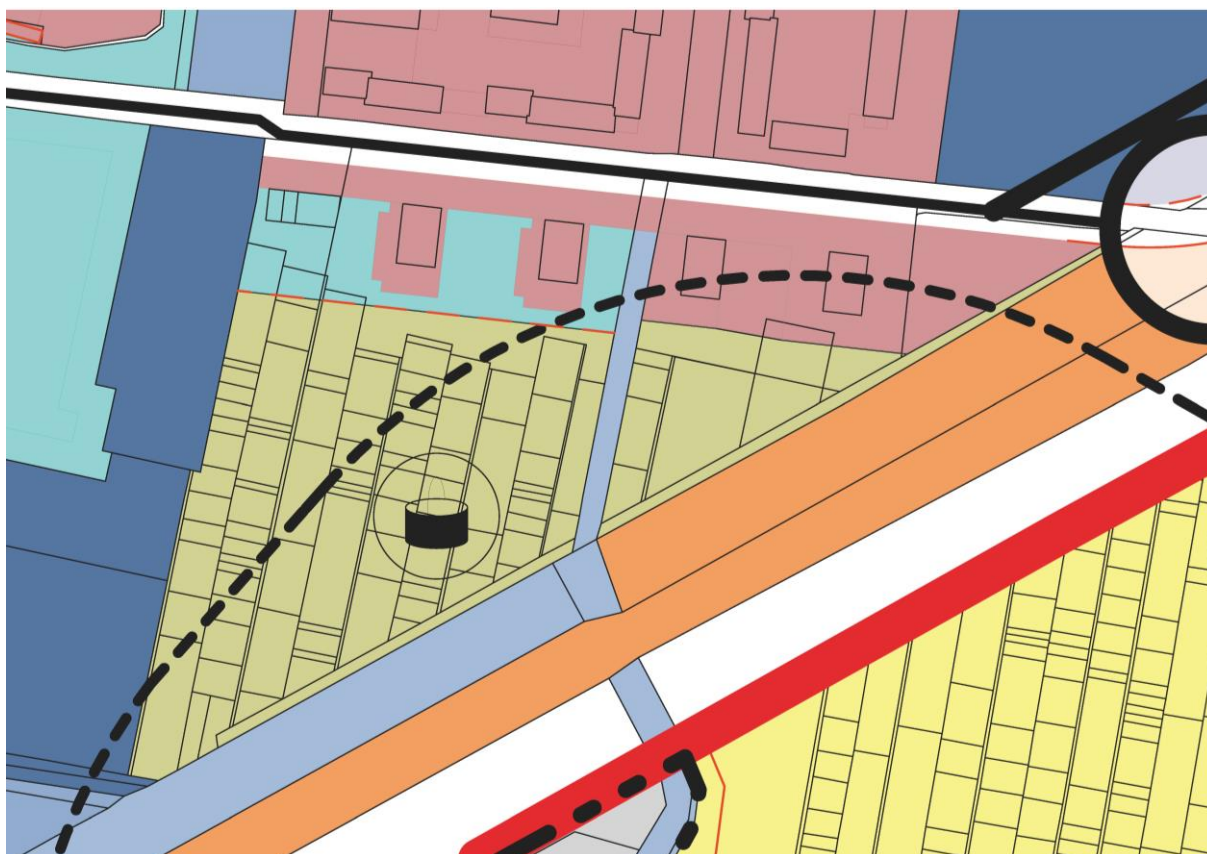
A következő, hetedik részterület a belvárostól délre, a Hódtói Kossuth Zsuzsa pihenőpark mellett található, ahol régóta a Piros Presszó és egyéb vendéglátó egységek működnek. Az érintett 5611/1, 5611/3-5 helyrajzi számú ingatlanok a helyi építési szabályzat szerint beépítésre nem szánt zöldterület (Zkk) - közkert besorolásúak. Az országos előírások alapján a zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja, melynek egyik fajtája a közkert. A fentiek alapján a kialakult beépítés, valós használat, valamint a településrendezési eszközökben szereplő előírások módosítása szükséges, az érintett ingatlanok beépítésre szánt településközpont területbe (Vt) kerülnek átsorolásra. A területre javasolt övezeti besorolás Vt 0.0.8.2. a kialakult környezethez igazodóan.

A módosításhoz kapcsolódóan a környék parkolási, járműtárolási problémáinak megoldására a vasúttal párhuzamosan, a Hódtó utca 8. és 10. számú épületek mögött, a meglévő aszfalt burkolatú kiszolgáló utak felhasználásával új parkolóterület kijelölése tervezett. A terület szerkezeti, valamint szabályozási terv szerinti övezeti besorolása is jelenleg beépítésre nem szánt védelmi erdőterület (Ev), melynek egy része beépítésre nem szánt másodrendű közlekedési célú közterület (kiszolgáló utak) (Köu2) besorolást kap.

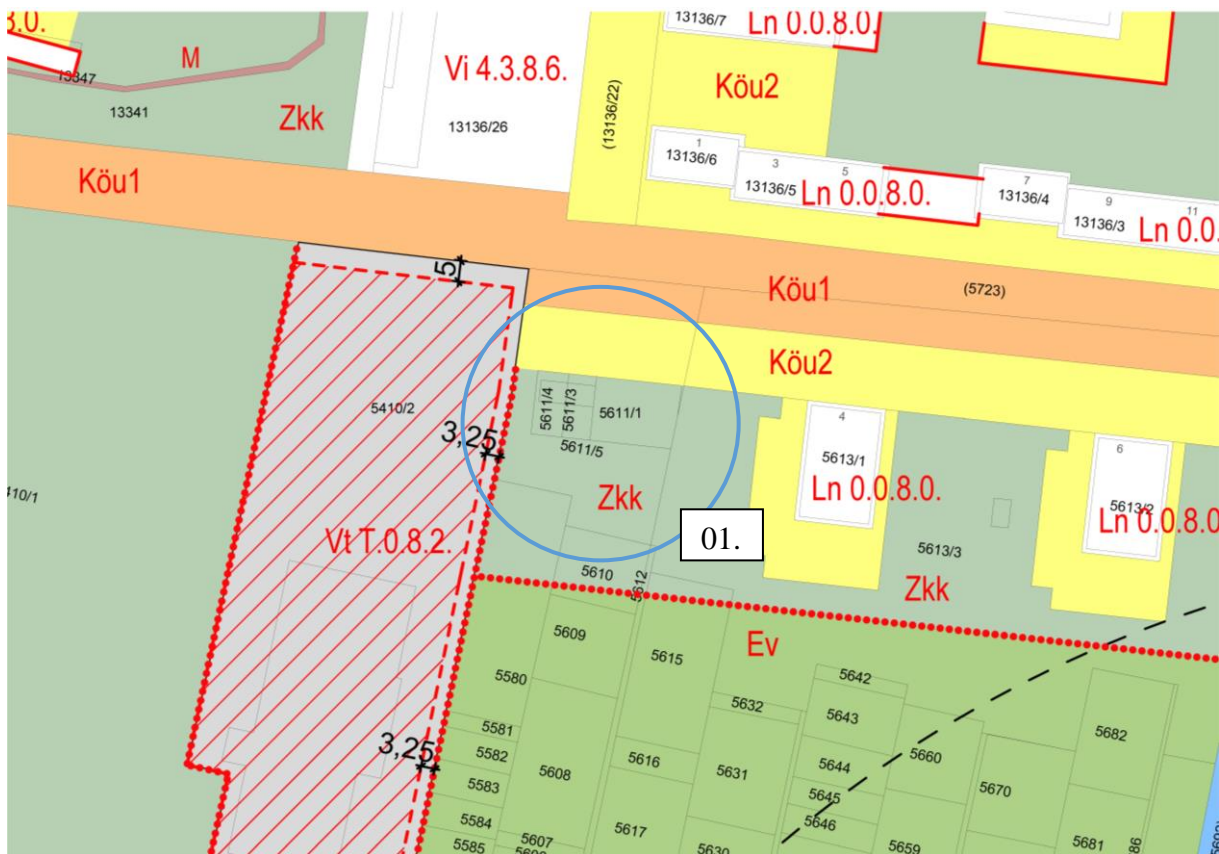
A módosításhoz továbbá csereingatlanok kijelölésére van szükség. A 13136/39 és 13136/40 helyrajzi számú ingatlanok közlekedési terület (Köu2) besorolása zöldterület-közkert (Zkk) besorolásra kerül módosításra a település biológiai aktivitásértékének szinten tartása érdekében.

A módosításokhoz kapcsolódóan továbbá a szükséges helyeken övezeteket elválasztó határvonal, valamint a parkolófelületnél a megállóhelyek számát jelölő G80 felirat kerül feltüntetésre. A településrendezési eszközökben a módosítás kapcsán egyéb változtatás nem válik szükségessé.

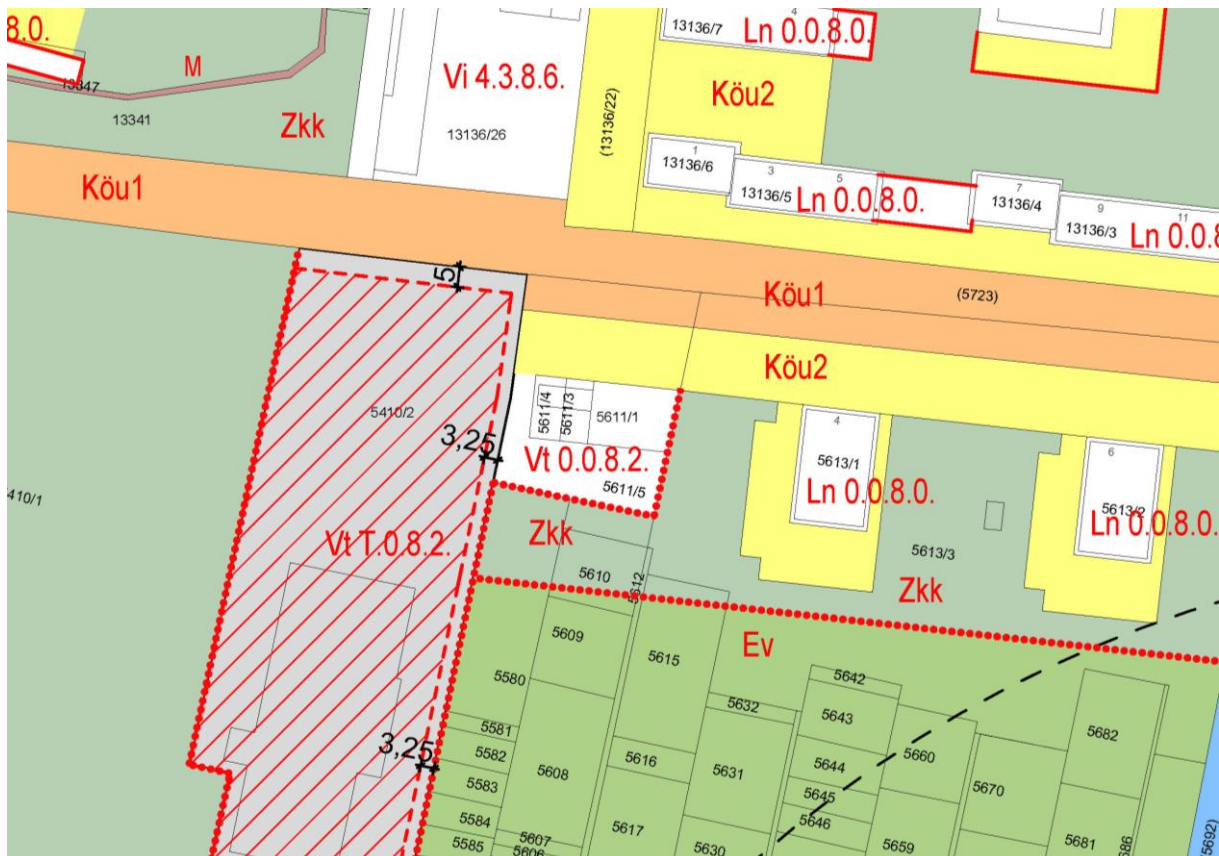
Településszerkezeti terv kivágata – 07. részterület – hatályos:



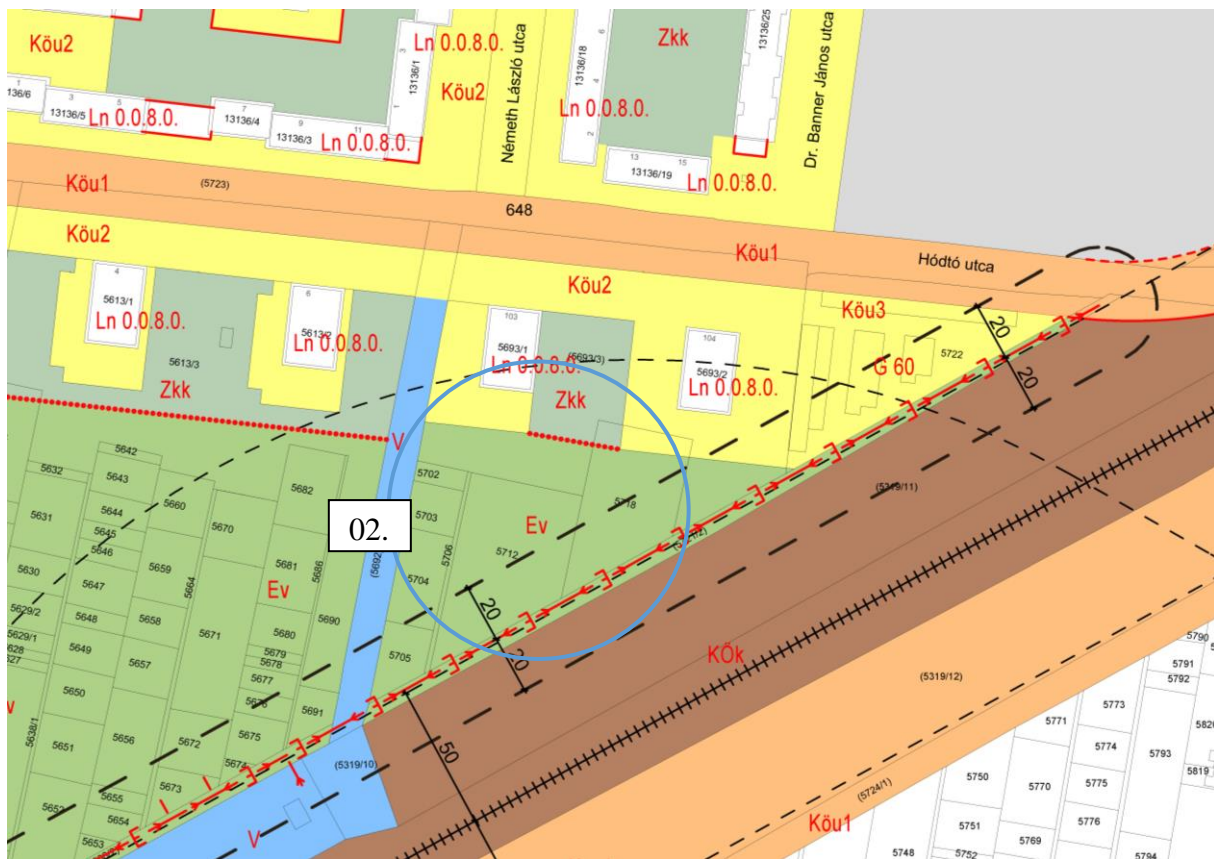
Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 07.1. részterület:



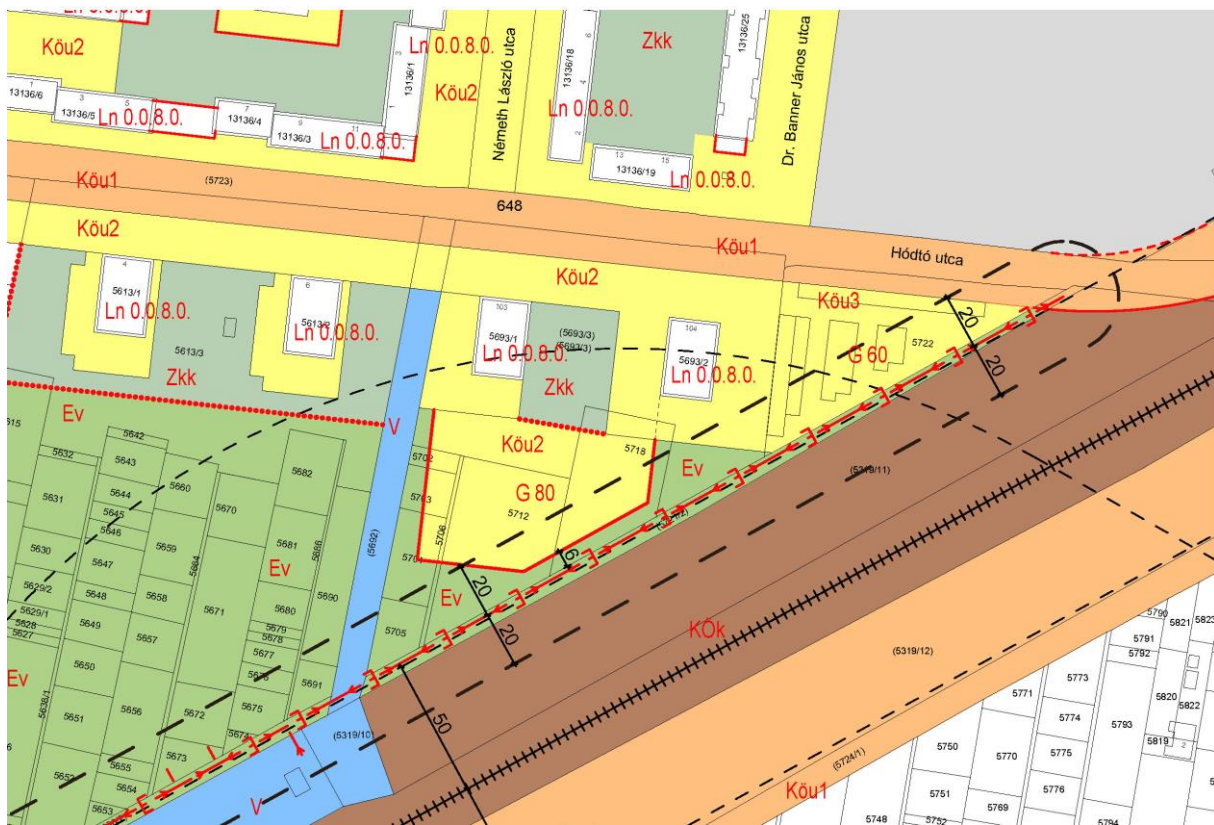
Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 07.1. részterület:



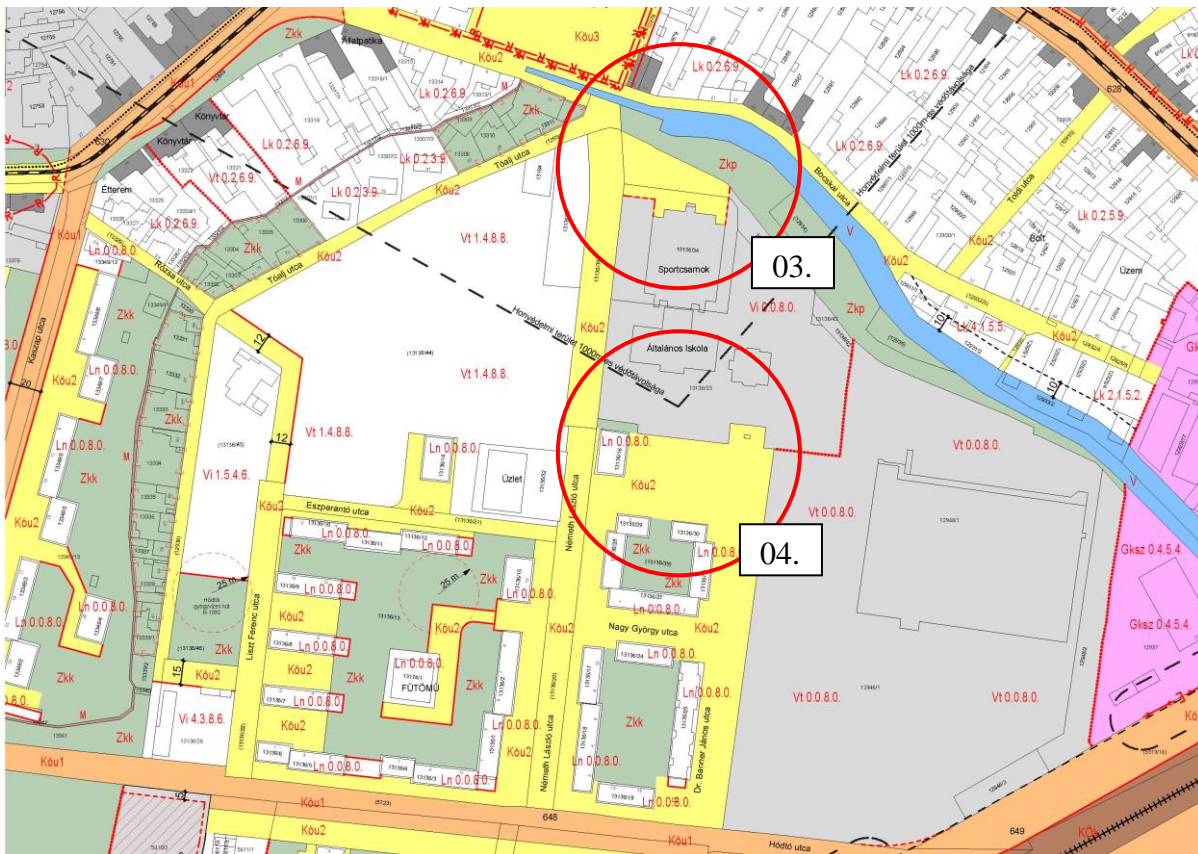
Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 07.2. részterület:



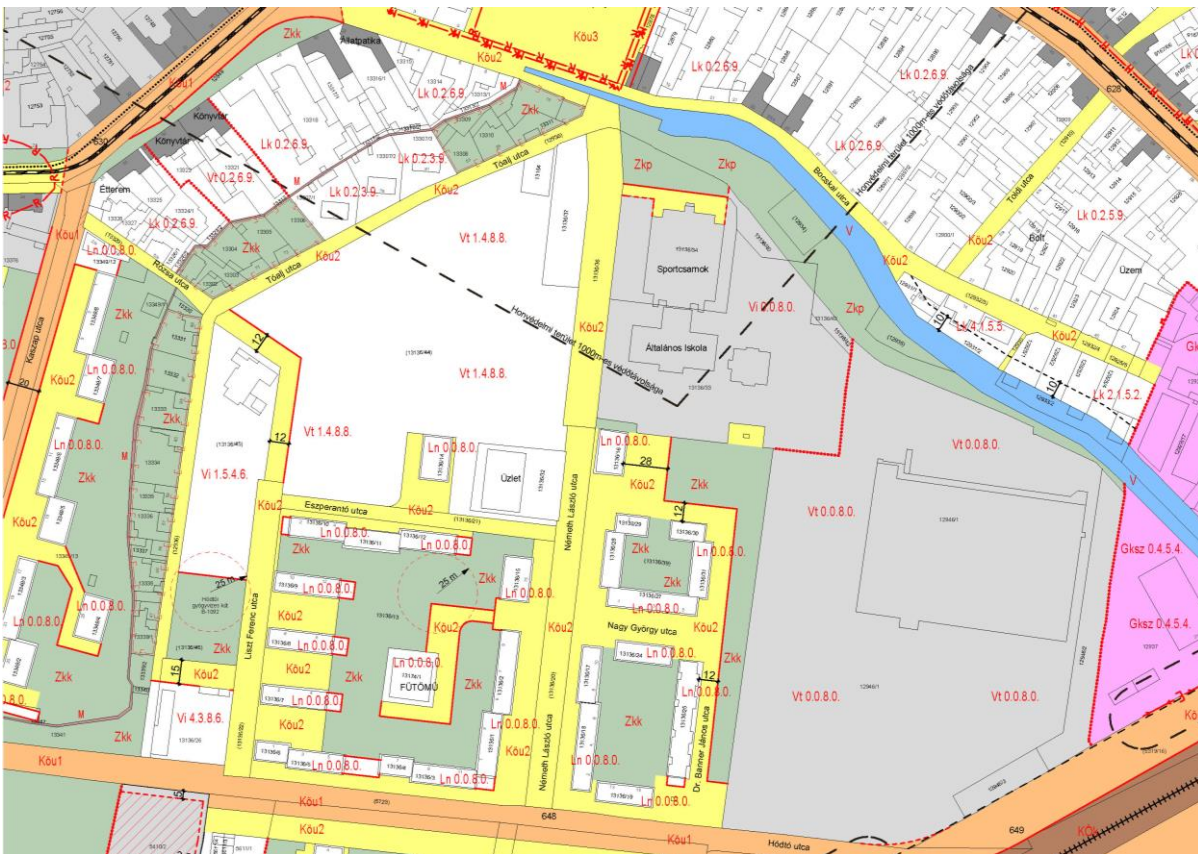
Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 07.2. részterület:



Módosítás előtt (hatályos):



Módosítás után (tervezett):



A nyolcadik terület Csúcs városrész északi részén található. Tekintettel arra, hogy a szerkezeti terven a jelentősebb közúti közlekedési területekkel lehatárolt egész tömb kisvárosias lakóterület (Lk), a tervezett módosítás itt nem jelenik meg.

A szabályozási terven a Sarkantyú utca, a 4062 helyrajzi számú ingatlan teljes területe másodrendű közlekedési célú közterület (Köu2) besorolású. A tervezett módosítás során az egységes településkép, utcavonal kialakulása érdekében, illetve tulajdonosi kérésre az út 4065 helyrajzi számú ingatlan előtti beugró része a szabályozási terven a környezethez illeszkedő módon beépítésre szánt kisvárosias lakóterület (Lk) besorolást kap.

A tervezett övezeti besorolása Lk 0.2.4.9., melynek jelentése:

Lk – kisvárosias lakóterület

0 – beépítési mód: kialakult

2 – legkisebb kialakítható telekméret: 600 m²

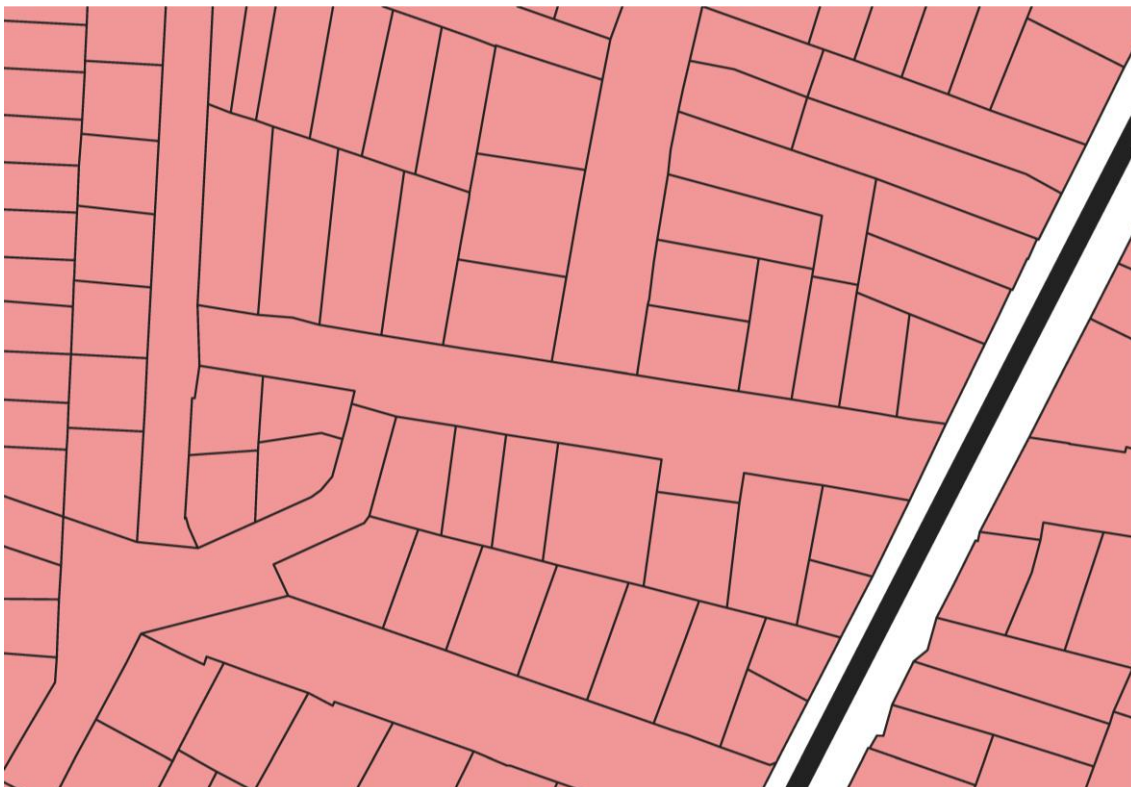
4 – Legnagyobb beépítettség: 40 %

9 – a max. homlokzatmagasság a szomszédos 3-3 telekre kiterjedő utcaszakaszon, illetve az övezeten belül meglévő legnagyobb homlokzatmagasság közül a nagyobb érték, de a közvetlen szomszédos épülethez képest az utcai homlokzatmagasság különbség $\pm 3,0$ m, kisvárosias lakóövezetben ahol az előírt beépítettség 50 % alatti, kertvárosi, és falusias lakóövezetben, illetve védett épület esetében a különbség $\pm 1,5$ m lehet.

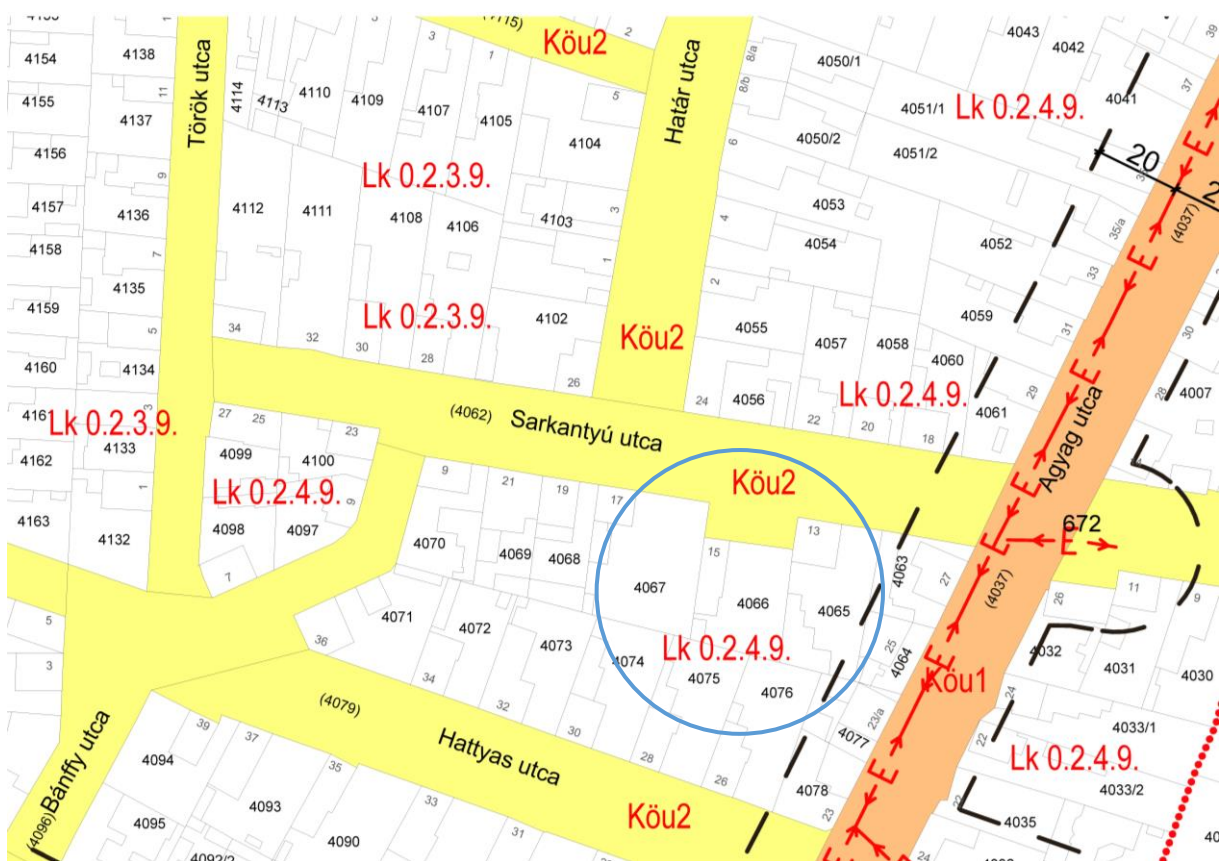
Az előzetes megegyezés alapján a 4065 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa megvásárolja az önkormányzattól ezt a közterület részt, melyet a továbbiakban telekhatárrendezéssel a saját telkéhez csatol, így a telek közvetlen közterületi kapcsolat megmarad. Az ingatlanhatárok rendezéséig szabályozási vonal feltüntetése javasolt a tervezett telekhatáron.

A településrendezési eszközökben a módosítás kapcsán egyéb változtatás nem válik szükségessé.

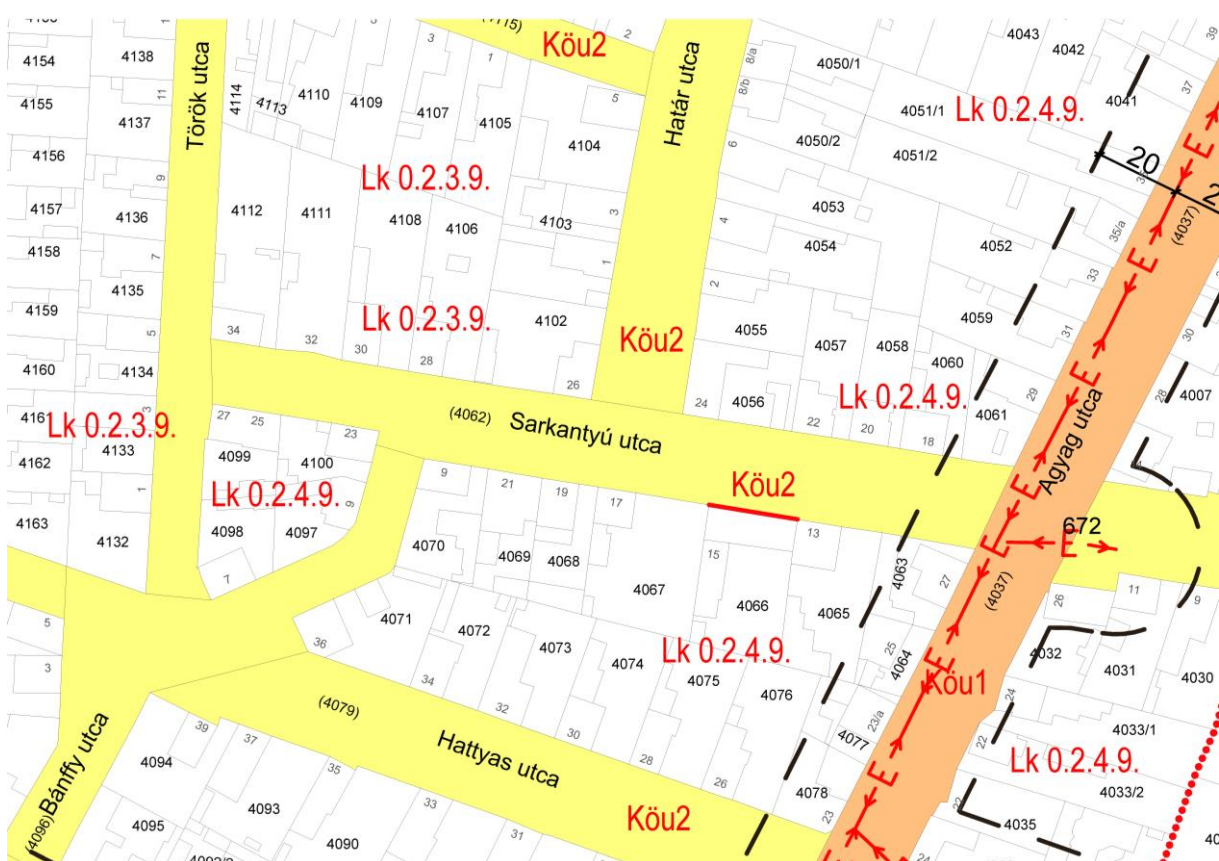
Településszerkezeti terv kivágata – 08. részterület – hatályos:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 08. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 08. részterület:



A kilencedik részterületnél érintett ingatlanok Öreg-Kishomok településrészben található, zártkertek. A szerkezeti terven az egész településrész falusias lakóterület (Lf) besorolású.

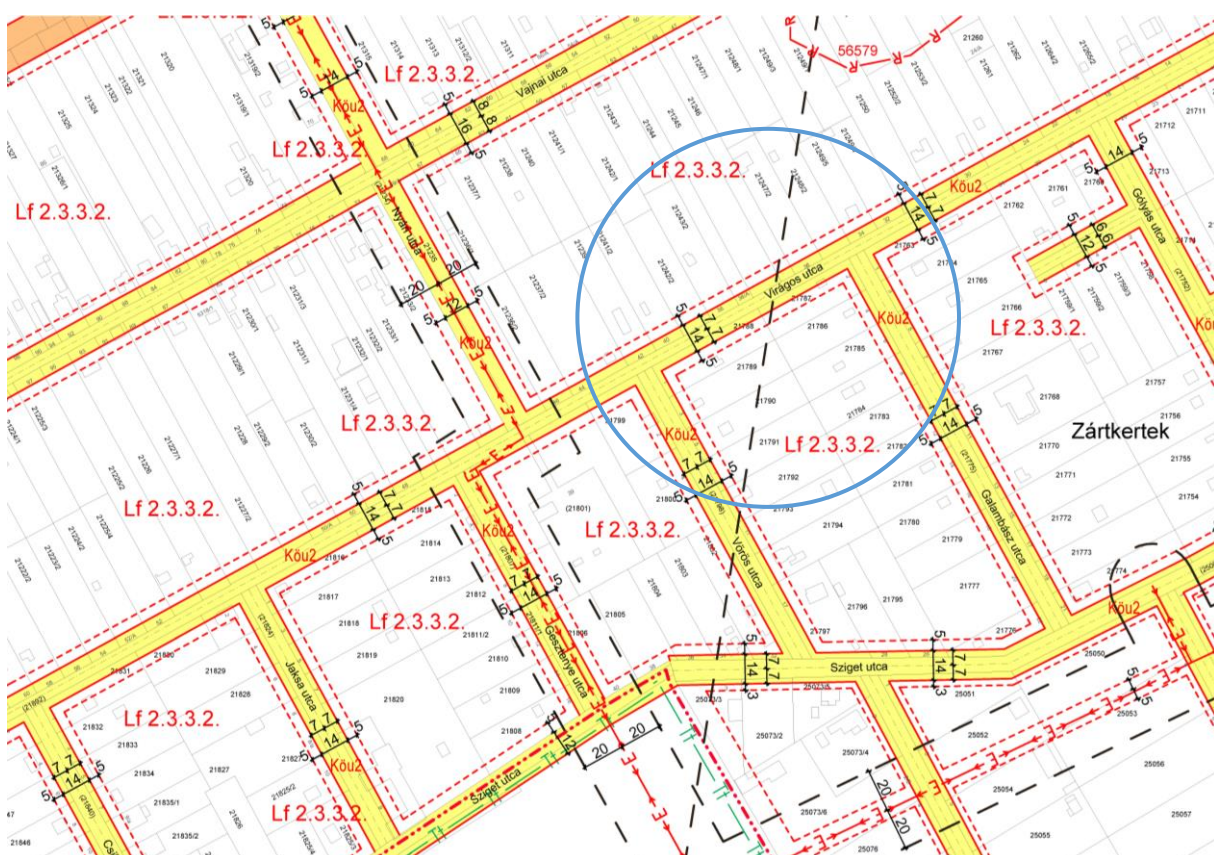
A városrész fejlődése, későbbi elláthatósága érdekében az önkormányzat utcaszélesítési tervet dolgozott ki, mely az építési szabályzatban került rögzítésre, 12 és 14 méter szabályozási szélességű feltáró utak, valamint előkertí vonalak kerültek feltüntetésre.

A tömb övezeti besorolása szabályozási terven szintén falusias lakóterület (Lf). A helyi építési szabályzat további előírása, hogy „külterületen falusias lakóövezetben új épület létesítése esetén a legalább hiányos közművesítettség szükséges”.

A szabályozási előírások jelentősen lekorlátozzák egyes ingatlanok beépíthetőségét, ezért az építési szabályzat szöveges részének módosítása vált szükségessé az alábbiak szerint: amennyiben az előírt előkertí vonal betartása mellett a telek beépíthető területe túlzottan lecsökkenne, a települési főépítész hozzájáruló véleménye alapján attól el lehet térni, illetve amennyiben a telek határai egymással nem derékszöget zárnak be, a települési főépítész hozzájáruló véleménye alapján az előkertí vonalra, illetve telekhatárra történő illesztéstől el lehet térni.

A Virágos utca déli oldala mentén továbbá az előkertí vonal törlése javasolt az itt található keskeny telkek okán.

HÉSZ tervlap kivágata – 09. részterület:



HÉSZ tervlap kivágata – 09. részterület (tervezett):



A tizedik részterület Hódmezővásárhely belterületén, Hódtó városrészben található, a Németh László Városi Könyvtár és Pósa Lajos Gyermekkönyvtár telkét érinti. A 13322 és 13321 helyrajzi számú ingatlan jelenleg is beépített, szerkezeti terv szerinti besorolása nagyvárosias lakóterület (Ln), melynek felülvizsgálata vált szükségessé tekintettel a jelenlegi funkcióra, annak későbbi esetleges fejlesztése érdekében.

A szabályozási terven az érintett földterületek övezeti besorolása kisvárosias lakóterület (Lk). Az utcai épületek továbbá helyi védelem alatt állnak, mely jelölés szintén megjelenik az érintett szabályozási tervlapon.

A tervezett módosítás során a javasolható terület-felhasználás településközpont terület (Vt) az egyéb övezeti kódban szereplő előírások megtartása mellett. A tervezett övezeti besorolása tehát Vt 0.4.5.8., melynek jelentése:

Vt – településközpont terület

0 – beépítési mód: kialakult

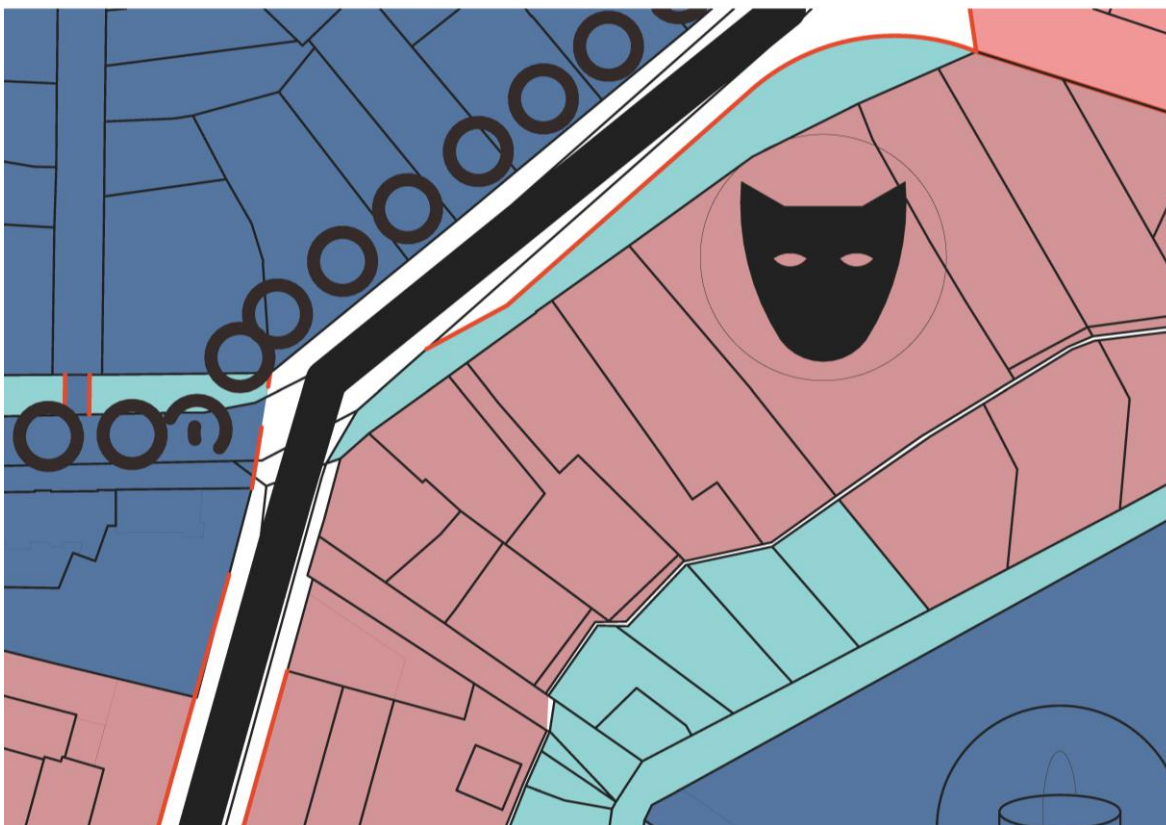
2 – legkisebb kialakítható telekméret: 600 m²

6 – Legnagyobb beépítettség: 60 %

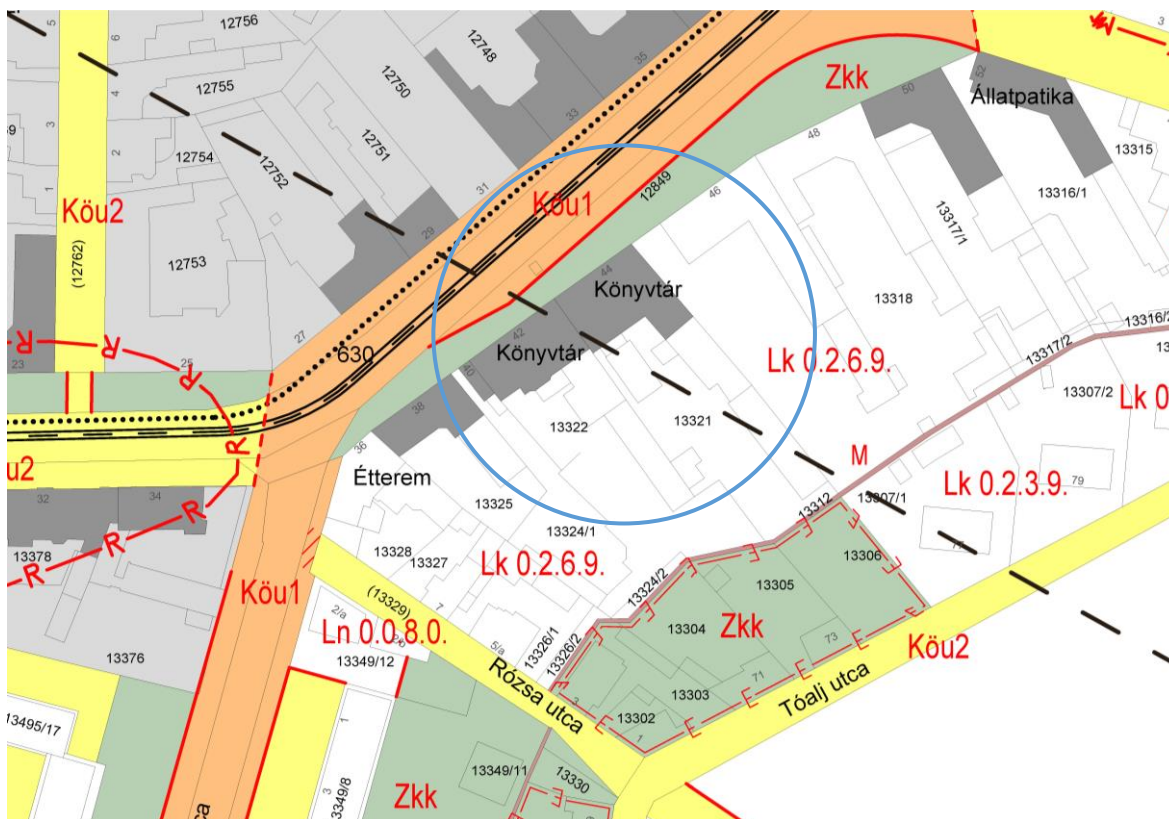
9 – a max. homlokzatmagasság a szomszédos 3-3 telekre kiterjedő utcaszakaszon, illetve az övezeten belül meglévő legnagyobb homlokzatmagasság közül a nagyobb érték, de a közvetlen szomszédos épülethez képest az utcai homlokzatmagasság különbség $\pm 3,0$ m, kisvárosias lakóövezetben ahol az előírt beépítettség 50 % alatti, kertvárosi, és falusias lakóövezetben, illetve védett épület esetében a különbség $\pm 1,5$ m lehet.

A szükséges helyeken övezeteket elválasztó határvonal kerül feltüntetésre. A településrendezési eszközökben a módosítás kapcsán egyéb változtatás nem válik szükségessé.

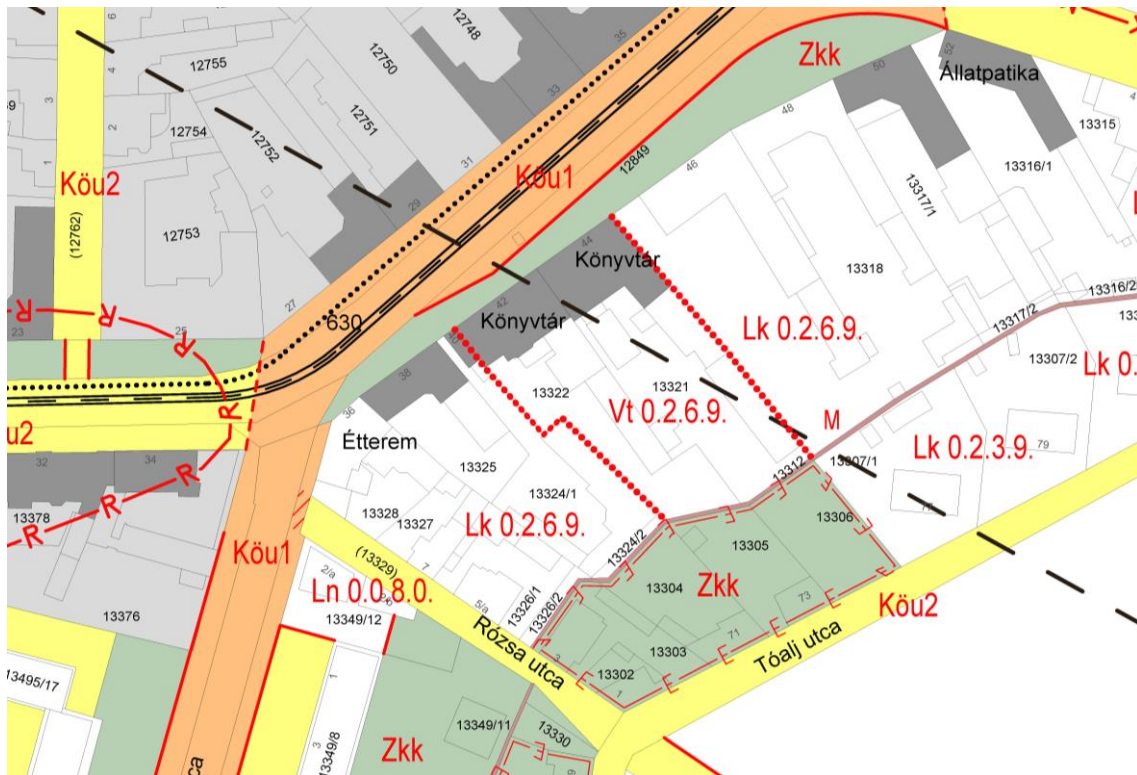
Településszerkezeti terv kivágata – 10. részterület – hatályos:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 10. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 10. részterület:



Hódmezővásárhely építési szabályzatában melléképítményekre jelenleg nincsenek előírások megfogalmazva, melyekkel azonban szükséges lenne magassági értelemben korlátozni az elhelyezhető építményeket a megfelelő, esztétikus településképi kialakulása érdekében. Az elmúlt időben számos kedvezőtlen beépítés került kialakításra.

A fentiek alapján a vonatkozó előírások kiegészítése javasolt az alábbi bekezdéssel:

A melléképítmény a telek és a telken álló főépület(ek) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület. Melléképítmény legfeljebb 3,5 m homlokzatmagassággal és magastető esetén legfeljebb 6,0 m gerincmagassággal épülhet.

A tizenkettedik pontban tekintettel arra, hogy több helyen belterületen, illetve a környezeti rezgés- és zajterhelés szempontjából érzékenyebb, fokozottan védett (pl. lakó) területek közelében is kijelölésre kerültek korábban gazdasági területek, szükségesé vált korlátozni ezen vállalkozások által végezhető tevékenységek körét, illetve azok zajkibocsátását az előbbieik védelmében.

Ennek megfelelően a helyi építési szabályzat 24. § (1) bekezdéséből törlésre kerül a „Hulladékgazdálkodási tevékenység esetén a hatályos jogszabályokban definiált, számításokkal igazolt hatásterület nem terjedhet túl az övezet határán.” mondat, valamint az általános gazdasági területekre (Gá) vonatkozóan kiegészül a 20/A §-al, mely az alábbi (1) bekezdést tartalmazza:

- (1) Az általános gazdasági területen elhelyezhető épület – az OTÉK 20/A. §-ban felsorolt rendeltetéseken kívül – az alábbi rendeltetéseket is tartalmazhatja:
 - a) ipari és gazdasági,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) raktározási,
 - d) iroda,
 - e) parkolóház,

- f) üzemanyagtöltő,
- g) sportolási,
- h) szociális,
- i) oktatási,
- j) egészségügyi,
- k) fenntartási,
- l) őrző-védő.

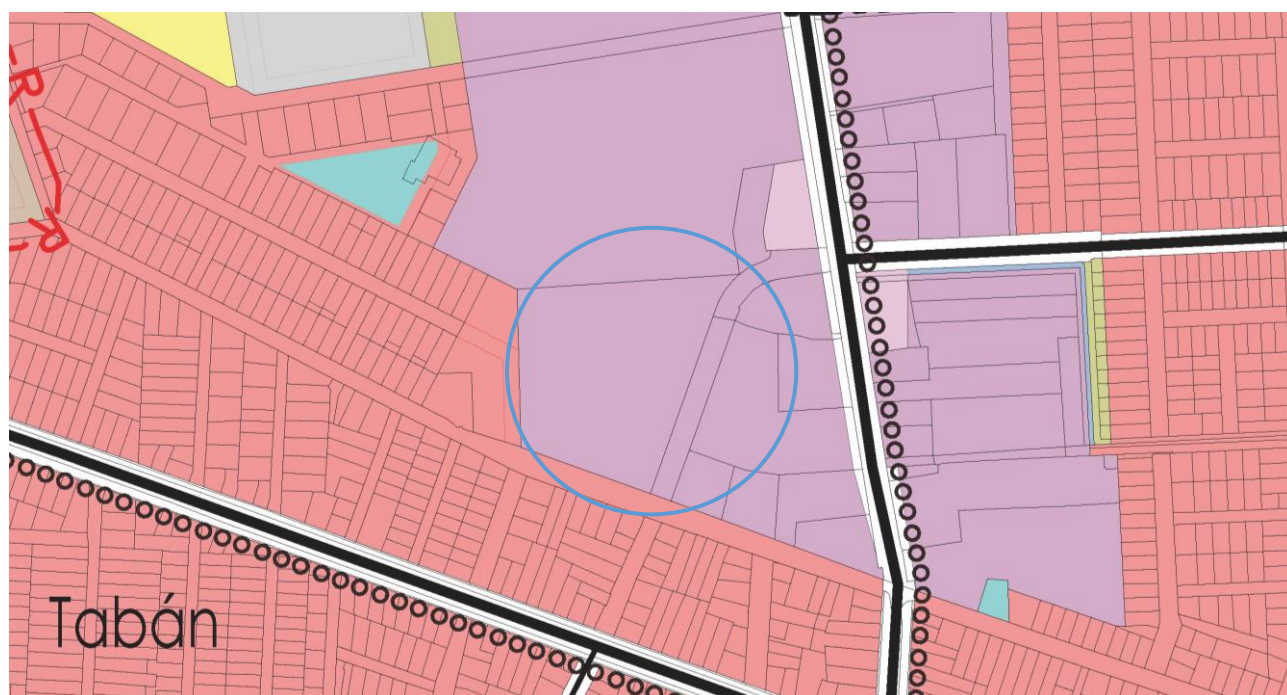
A továbbiakban ilyen tevékenység végzésére Hódmezővásárhely közigazgatási területén csupán a különleges beépítésre szánt területek – hulladékkezelő, -lerakó, szennyvíztisztító övezetben (Hull) nyílhat mód.

Mezőgazdasági kiskertek esetén gyakran találkozunk keskeny, 20 méternél kisebb telekszélességű ingatlanokkal. A helyi építési szabályzat 29. §-a szerint ilyen (beépítésre nem szánt) övezeti besorolás esetén a szabadon álló beépítési mód mellett mindkét irányból 6-6 méter oldalkertet szükséges szabadon hagyni. Ennek kiegészítése szükséges a keskeny telkekre tekintettel, mely szerint indokolt esetben, amennyiben a telekszélesség kevesebb, mint 20 méter, az oldalkert a települési főépítész hozzájáruló véleménye alapján legfeljebb 3-3 méterig, de legfeljebb a területre előírt homlokzatmagasság feléig csökkenthető.

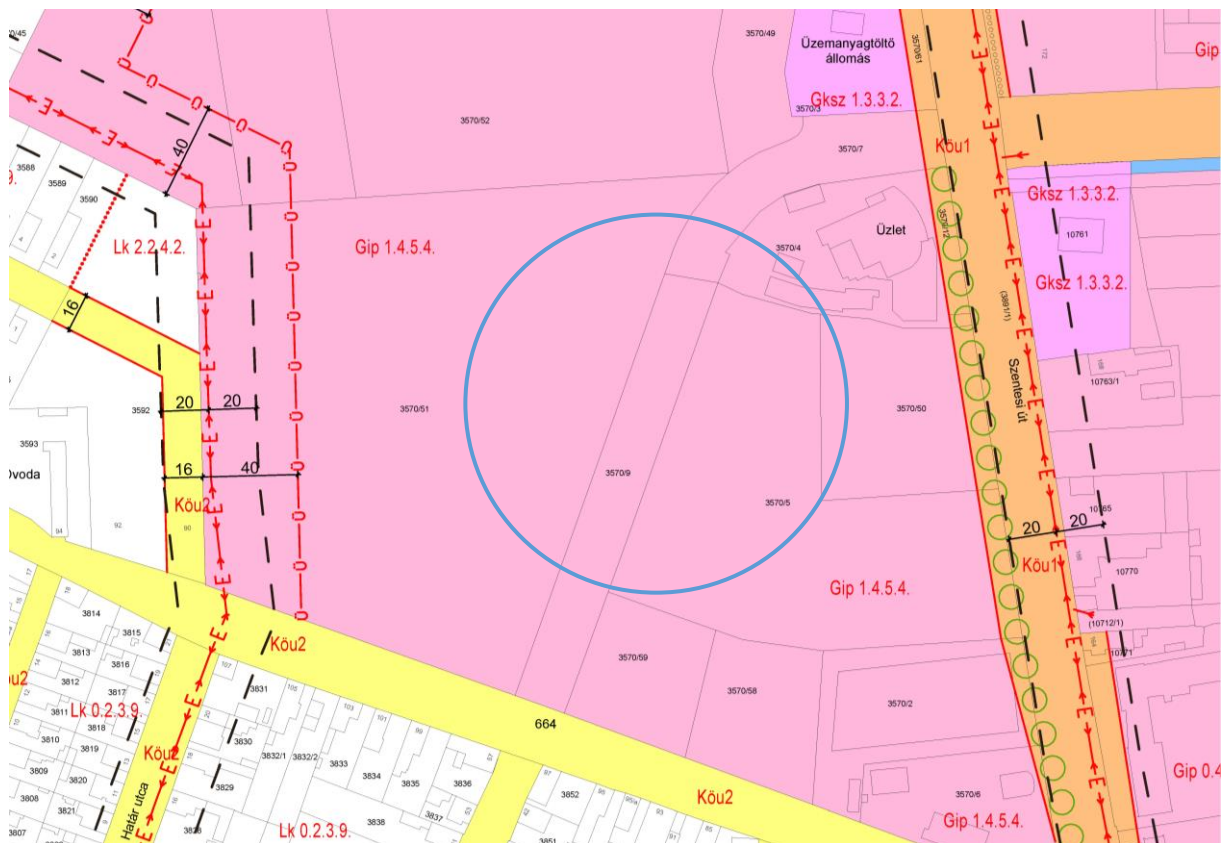
A tizennegyedik részterületnél a Kincses telep városrészérintett, ahol Agyag utca folytatásában, a gazdasági terület feltárására korábban egy út lett kijelölve a szabályozási terven, majd kisajátítva, valamint megépítve aszfalt burkolattal, közvilágítással, csapadékvíz elvezető csatornával, azonban ez a településrendezési eszközökben átvezetésre nem került. A településszerkezeti terven a teljes tömb ipari gazdasági terület besorolású, melynek módosítása nem válik szükségessé.

A szabályozási terven azonban tekintettel arra, hogy az út menti telkek köz- vagy magánútról történő közvetlen kapcsolata innen biztosított, beépíthetőségük feltétele az érintett 3570/7 és 3570/9 helyrajzi számú ingatlanok közlekedési célú közterületként (Köu2) történő feltüntetése a szabályozási terven is.

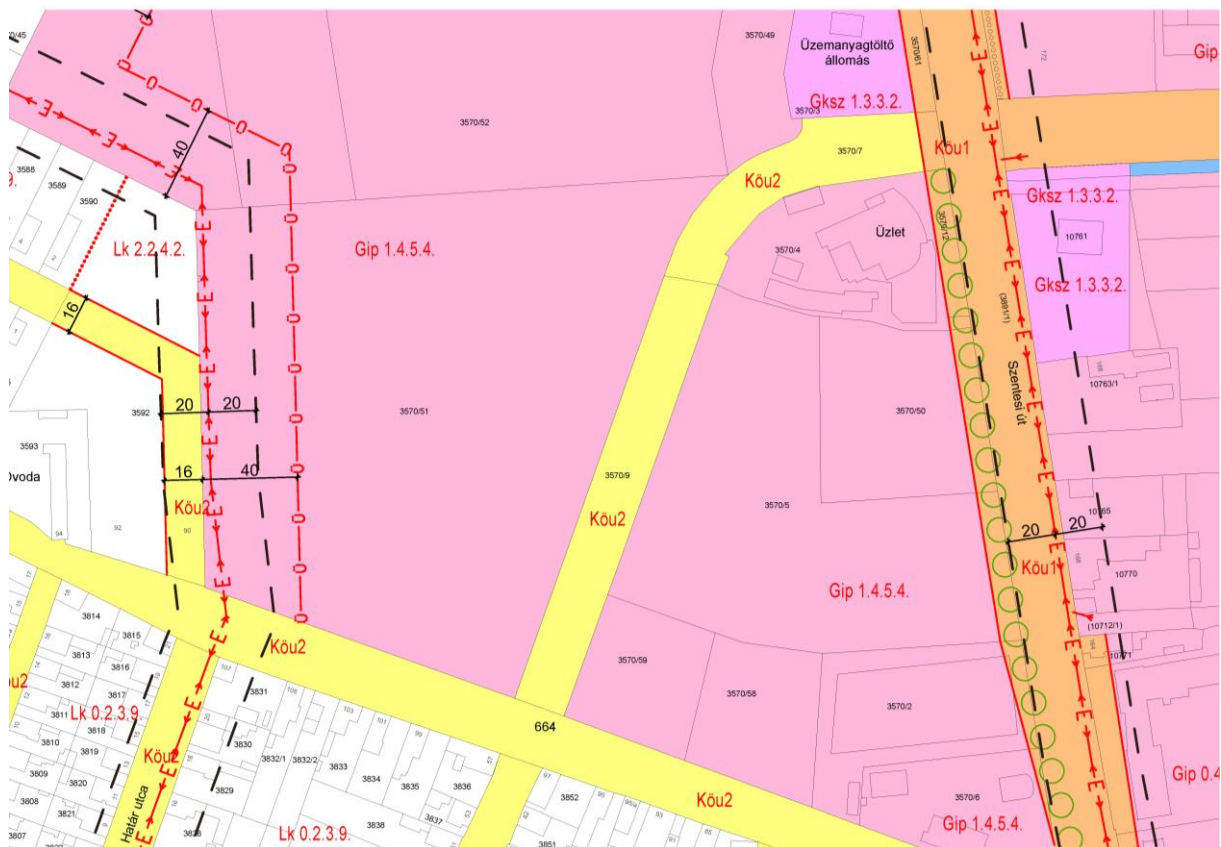
Településszerkezeti terv kivágata – 06. részterület – hatályos:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 14. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 14. részterület:



Az érintett tizenötödik részterület Hódmezővásárhely belvárostól és Újváros településrésztől délkeleti irányban elterülő nagy kiterjedésű, összefüggő gazdasági/ipari parkja, mely részben beépített, utakkal feltárt terület, folyamatos fejlesztések helyszíne.

A terület a településrendezési eszközökben korábban ipari gazdasági területként (Gip) lett jelölve. Tekintettel arra, hogy a település területén elsősorban ilyen ipari, illetve kereskedelmi, szolgáltató célú és épületek elhelyezésére szolgáló területek vannak, szükségessé vált e terület általános gazdasági terület (Gá) besorolású történő módosítása a ilyen jellegű tevékenységet végző vállalkozások kiszolgálására, melyek a pályázhatósági szempontoknak is jobban megfelel.

Az ingatlanok tervezett övezeti kódja Gá 0.4.6.0., melynek jelentése:

Gá – általános gazdasági terület

0 – beépítési mód: kialakult

4 – legkisebb kialakítható telekméret: 1.500 m²

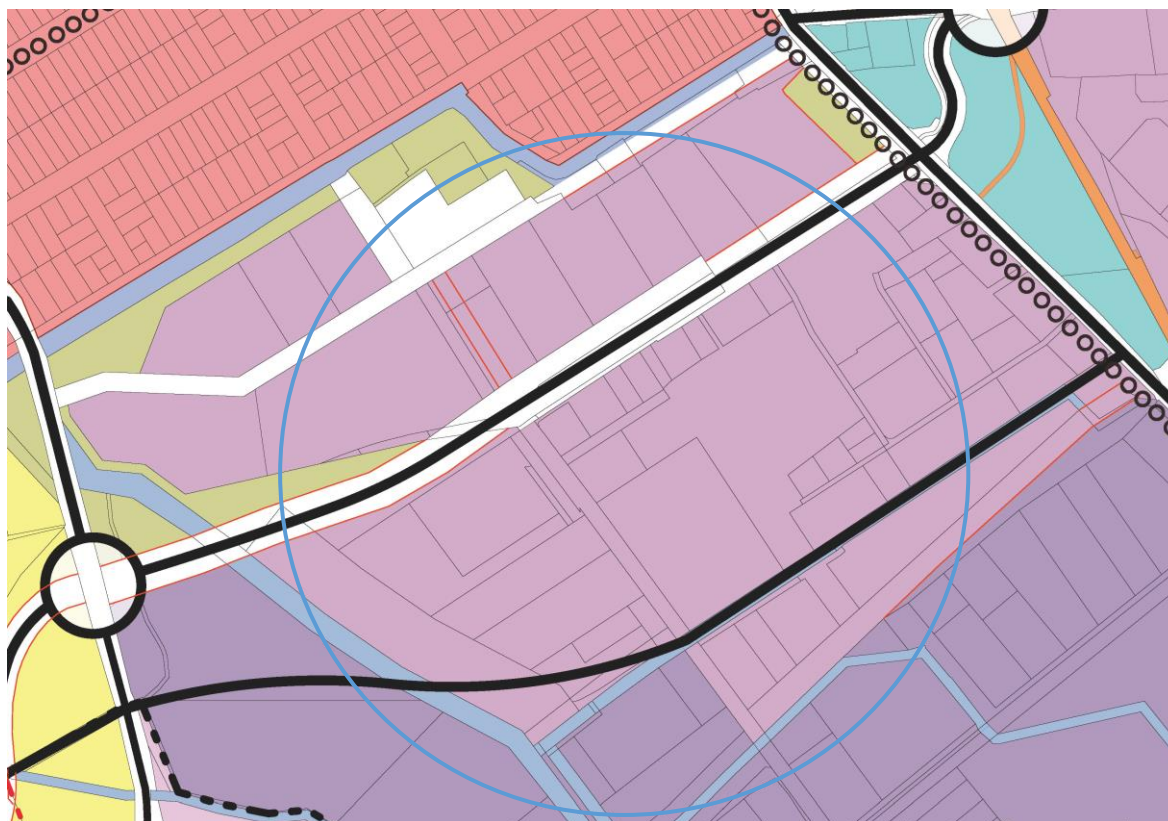
6 – Legnagyobb beépítettség: 60 %

0 – Homlokzatmagasság: a max. homlokzatmagasság az adott ingatlant tartalmazó övezeten belül meglévő legnagyobb homlokzatmagasság

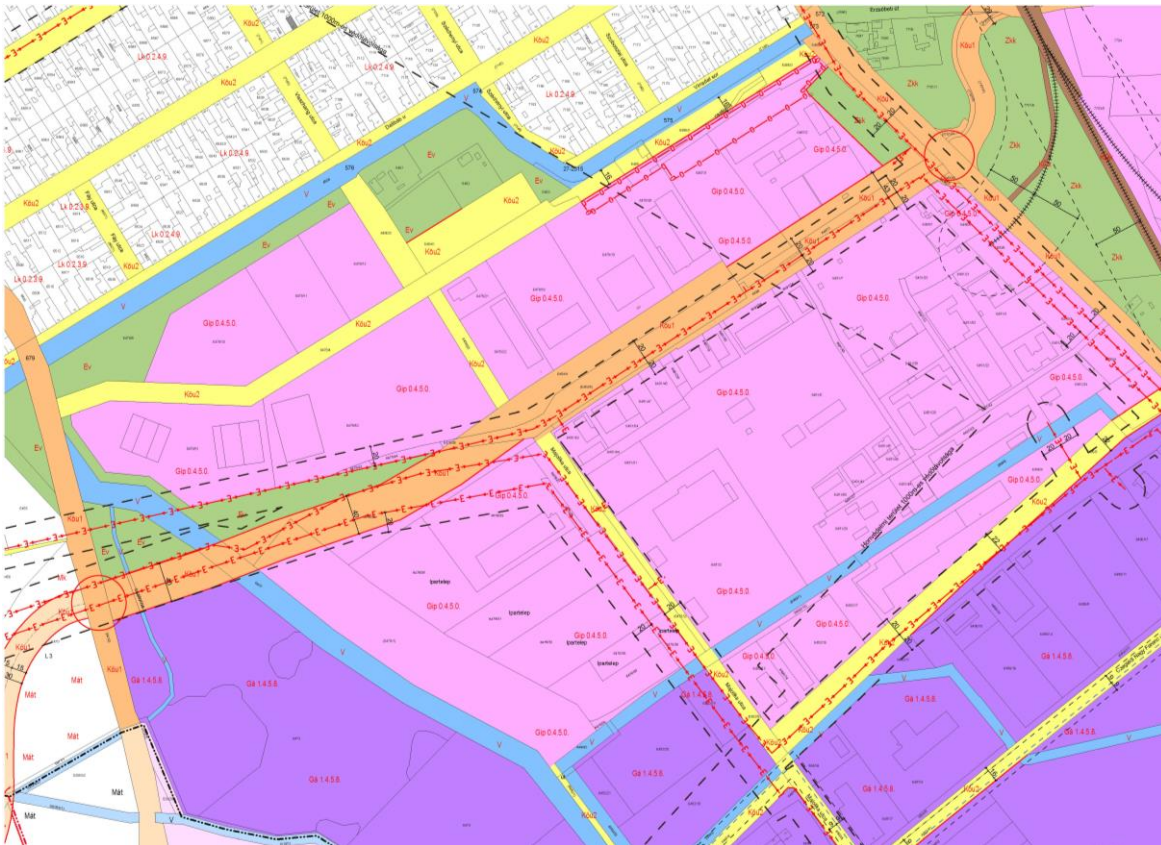
A tekintettel az országos előírásokra, mely nagyobb max. beépítettséget tesz lehetővé általános gazdasági besorolású területeken, mint ipari területeken, a legnagyobb beépítettség érték kerül módosításra a korábbiakhoz képest a terület-felhasználás változás mellett, az egyéb beépíthetőségi paraméterek nem változnak.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

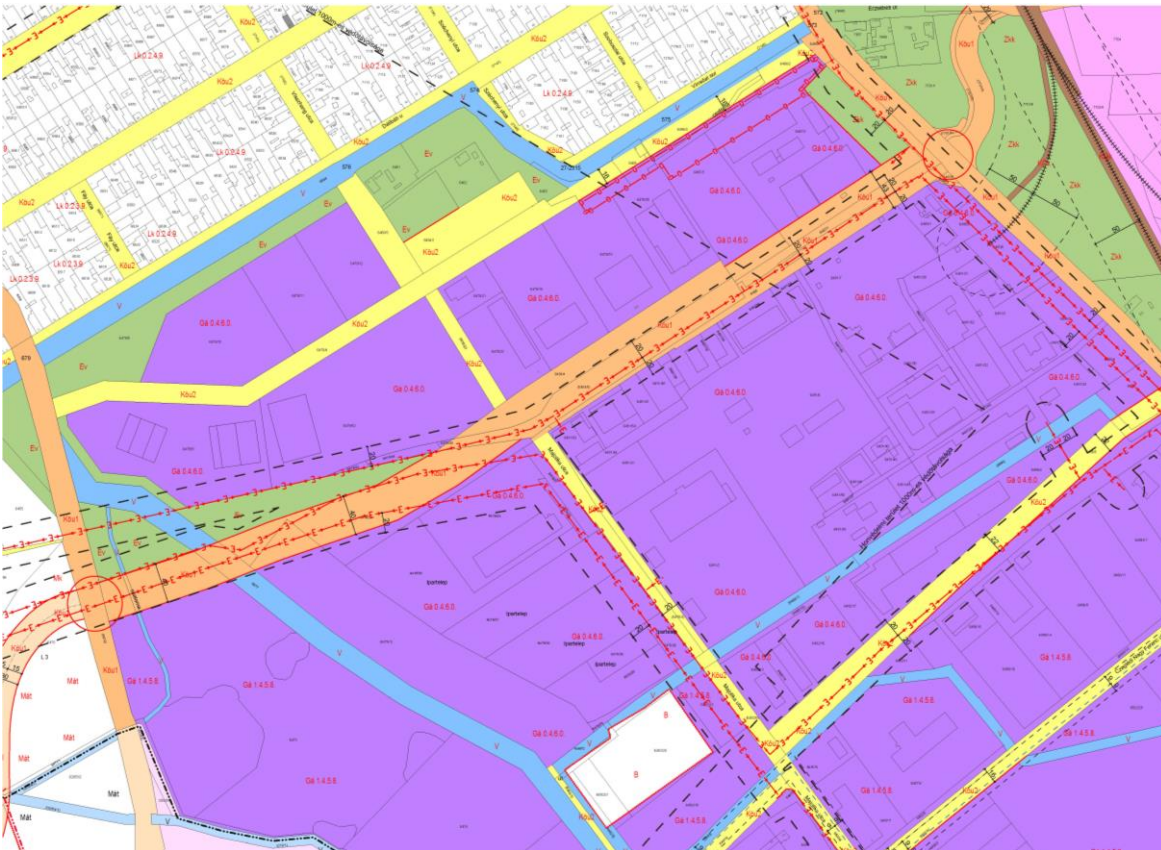
Településszerkezeti terv kivágata – 15. részterület – hatályos:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 15. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (módosítás után) – 15. részterület:



A vizsgált tizenhatodik részterület a Hódmezővásárhelyi Vasútállomás előtti teresedés Susán déli részén. A jelenlegi szabályozás az Tram-Train fejlesztés, az állomás átalakítása, valamint a megújult gépjármű- és kerékpárparkolók, illetve megközelítési útvonalak kialakítása kapcsán alakult k, szerkezeti terv szerinti besorolása kisvárosias lakóterület (Lk), módosítása nem válik szükségessé.

A 9144/1 helyrajzi számú ingatlan délnyugati részén feltüntetett szabályozási vonalnak köszönhetően, mely a kisvárosias lakóterület, valamint a közlekedési célú közterület határa, a telekalakítással kialakuló keskeny teleksáv akadályos lesz a szomszédos, beépítésre szánt ingatlanok köz- vagy magánútról való megközelíthetőségnek.

szükséges tehát ezen ellentmondás megszüntetése, ezért az érintett ingatlanon feltüntetett szabályozási vonal törlésre javasolt, illetve a szabályozási elem által lehatárolt ingatlanrész is közlekedési célú közterület (Köu2) besorolást kap.

A településrendezési eszközökben a módosítás kapcsán egyéb változtatás nem válik szükségessé.

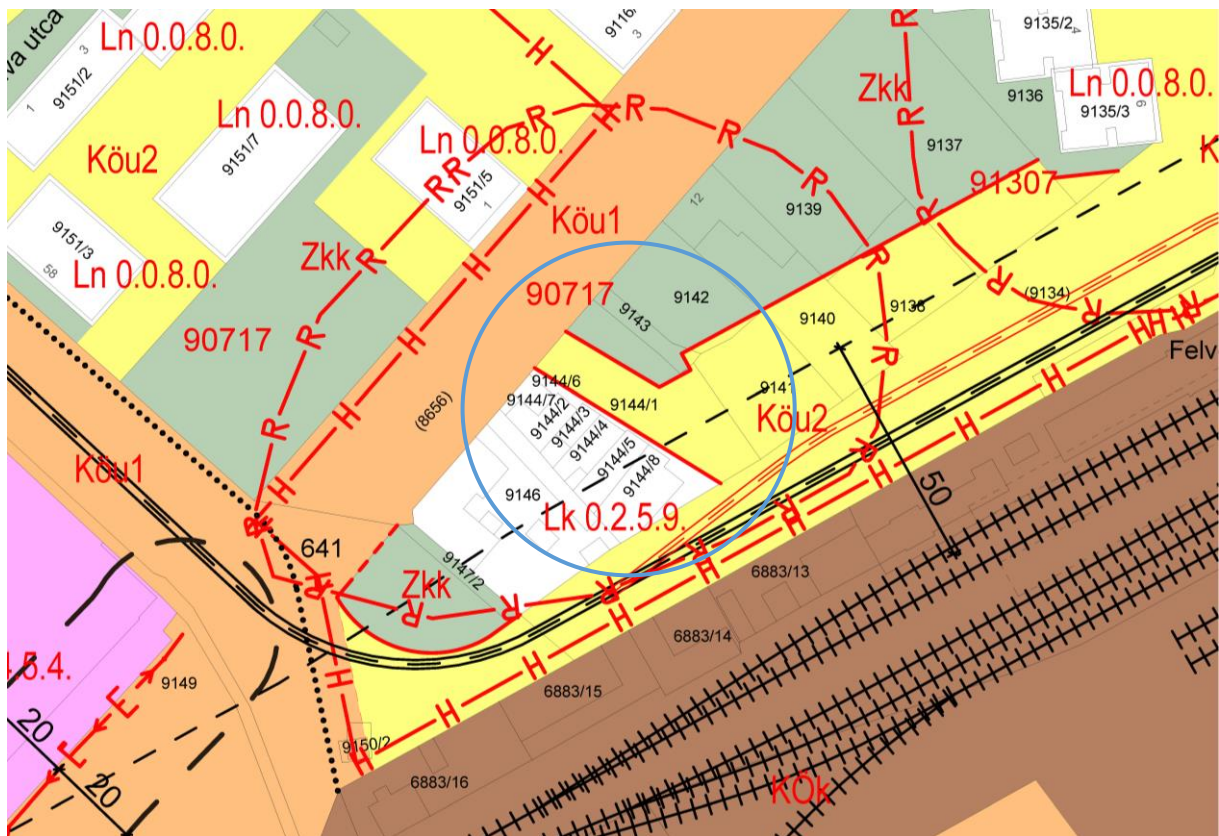
Településszerkezeti terv kivágata – 16. részterület – hatályos:



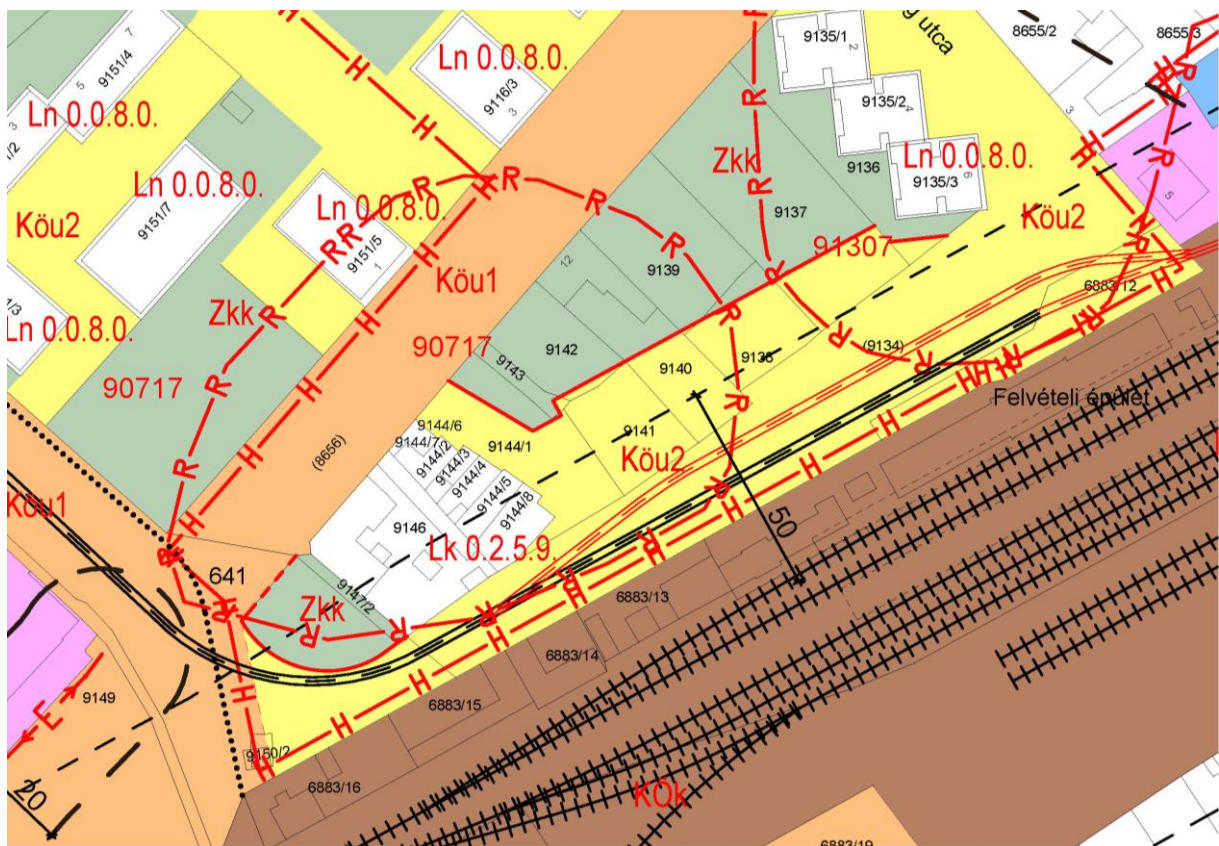
A tizenhetedik részterület a legutóbbi felülvizsgálathoz képest, időközben módosult bányaterületeknek a településrendezési eszközökben történő átvezetésére, feltüntetésére vonatkozik. Az illetékességgel rendelkező bányakapitányság ehhez megadta adatszolgáltatását.

A módosított ingatlanok, ingatlanrészek szükség esetén újonnan különleges beépítésre nem szánt bányaterület (B) besorolást, vagy jellemzően az adott környezethez illeszkedő új besorolást kapnak, illetve javasoljuk azok egy részének védelmi erdőterületbe (Ev) sorolását a közigazgatási területre vonatkoztatott biológiai aktivitás érték szinten tartása és tartalékképzés érdekében.

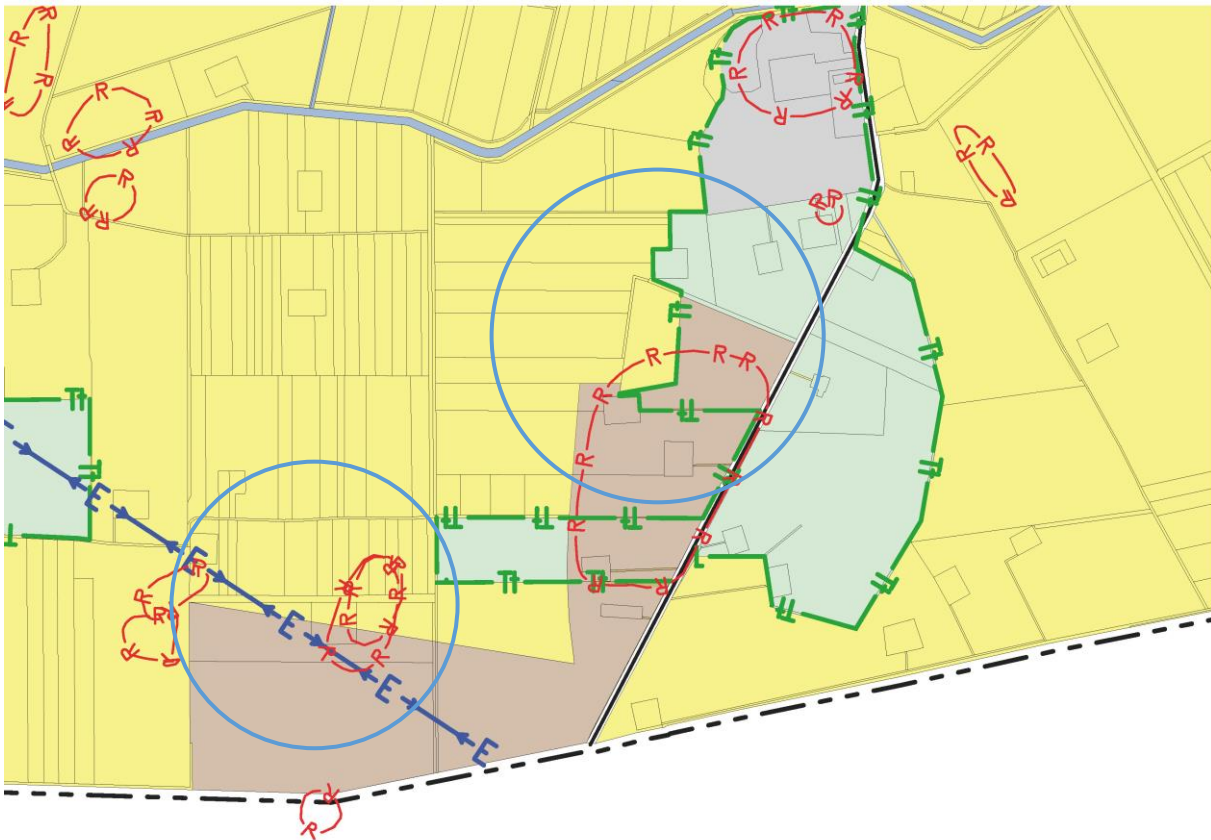
Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 16. részterület:



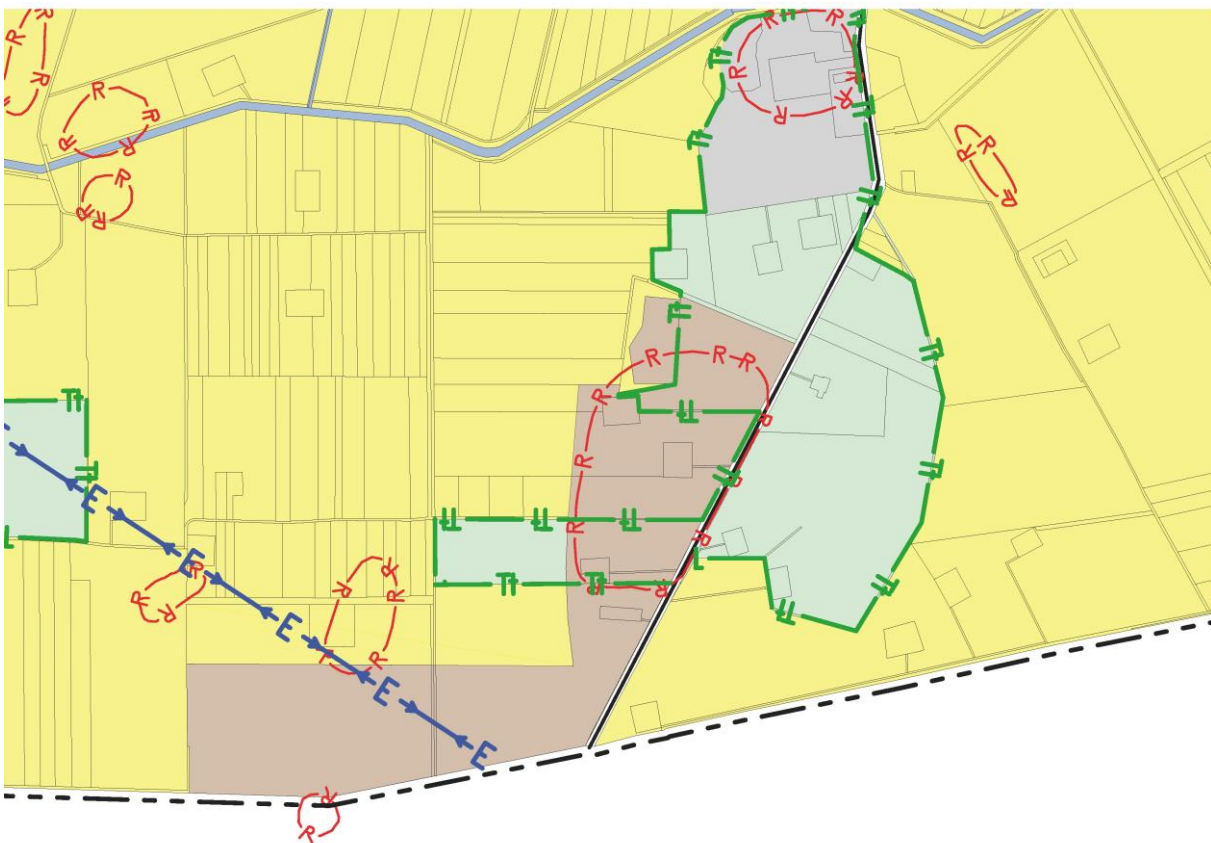
Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 16. részterület:



Településszerkezeti terv kivágata – 17.1. részterület – hatályos:



Településszerkezeti terv kivágata – 17.1. részterület – tervezett:



Béketelep városrésztől keletre, a Vámház utcai temetők szomszédságában elhelyezkedő 10426, valamint 10320 helyrajzi számú ingatlan szerkezeti terv szerinti általános mezőgazdasági terület (Má/Mát), melynek módosítása nem válik szükségessé.

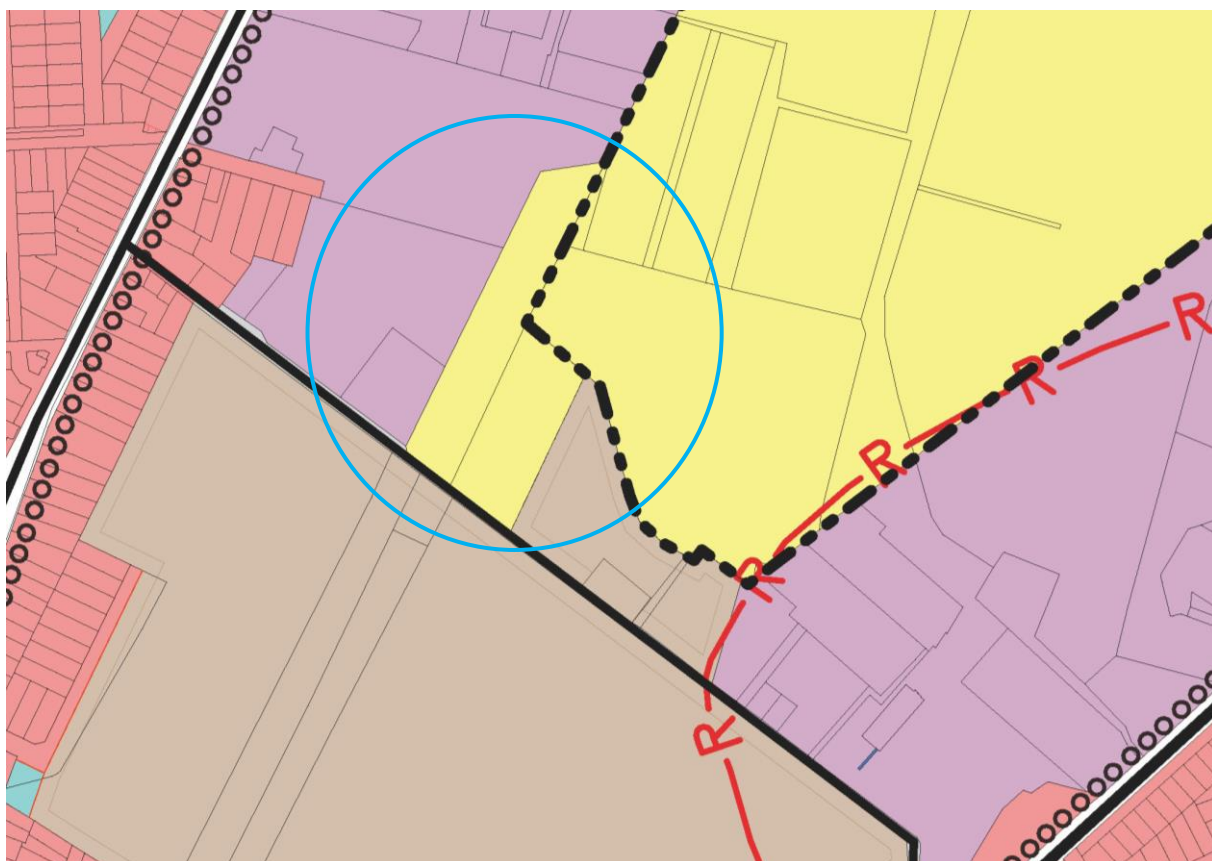
A szabályozási terven a területek mezőgazdasági természeti terület (Mát) besorolásúak. Tekintettel arra, hogy a korábbi kijelöléssel ellentétben ezek nem szerepelnek a természeti területekre vonatkozó nyilvántartásban, így indokolatlan fenntartani e besorolást a területhasználat korlátozásával, annak módosítása indokolt.

Mezőgazdasági természeti területen (Mát) kizárólag természetvédelmi igényeket szolgáló épületek, létesítmények helyezhetők el, a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %, és birtokközpont nem alakítható ki.

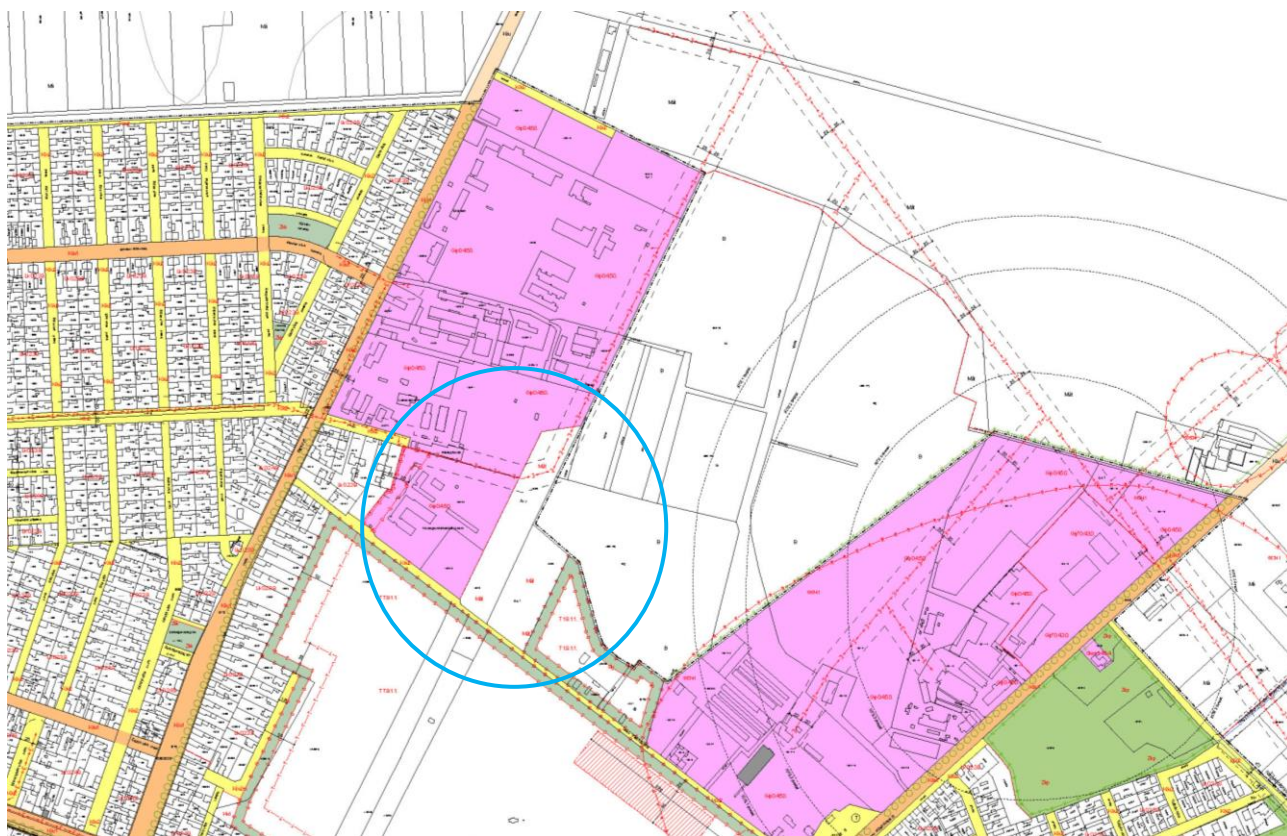
A fentiekre tekintettel a két terület övezeti besorolásának módosítása javasolt beépítésre nem szánt mezőgazdasági általános területre (Má) a környezetéhez igazodóan. A szabályozási terven továbbá a szükséges helyeken, telekhatárokon építési övezet, illetve övezet határa tömbön belül jelölés kerül feltüntetésre.

A településrendezési eszközökben a módosítás kapcsán egyéb változtatás nem válik szükségessé.

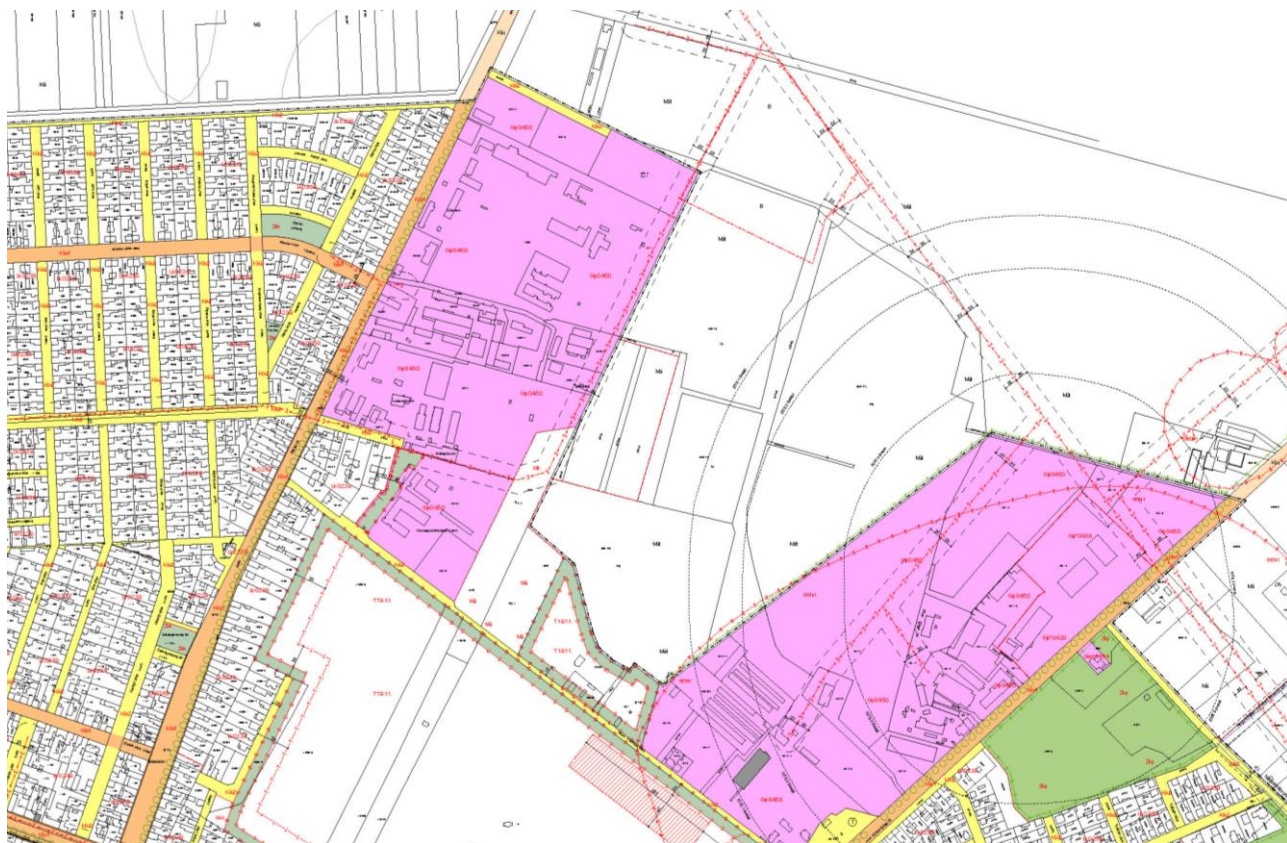
Szerkezeti terv kivágata – 18. részterület – módosítás előtt:



18. részterület – módosítás előtt:



18. részterület – módosítás után:



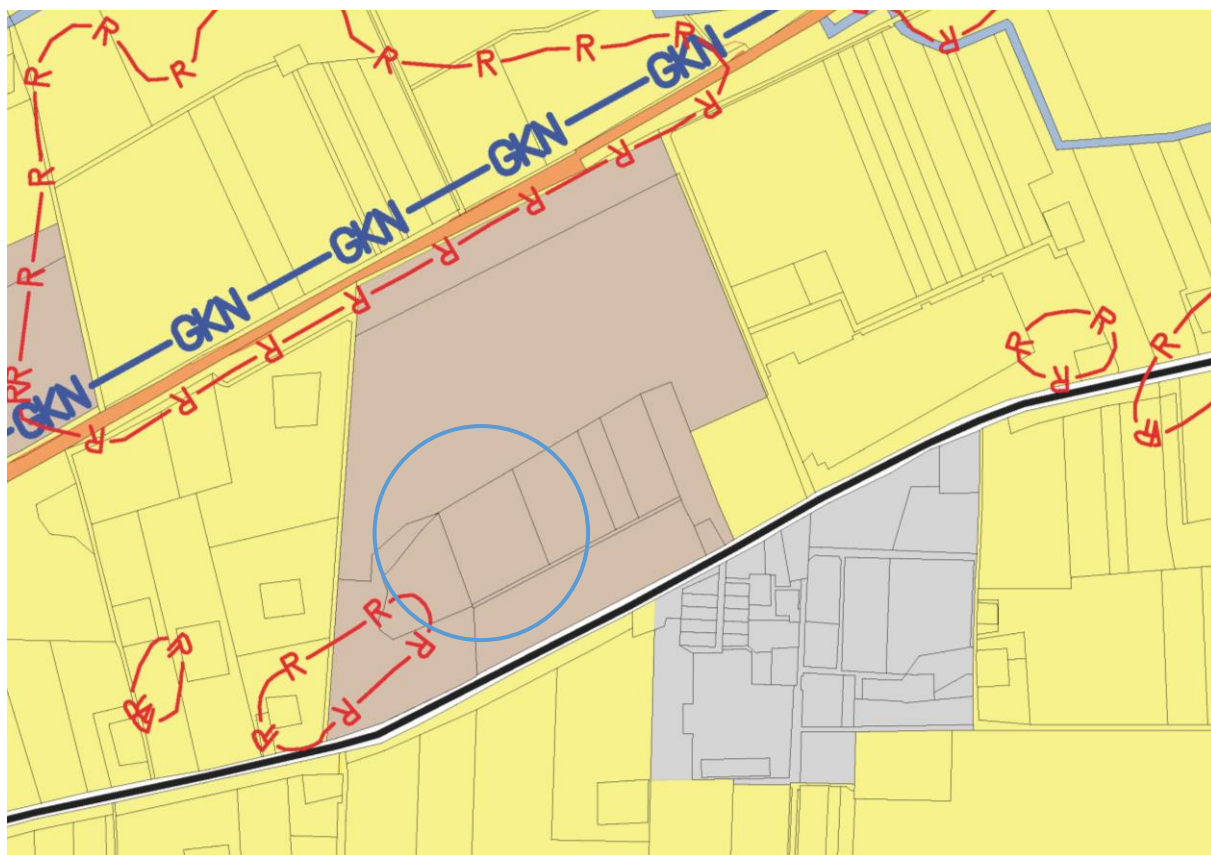
A tizenkilenc részterületnél Csomorkány településrészen, a 4418 sz. út mentén korábban motorkrossz pálya működött, melynek nyomvonala a szabályozási terven is feltüntetésre került. A terület évek óta használaton kívül van, a pálya megszüntetésre került, illetve a tulajdonos másként szeretné hasznosítani a területet a továbbiakban.

A szerkezeti terven az érintett 0483/18 helyrajzi számú ingatlan jelenleg különleges beépítésre nem szánt terület (B) – bánya, mely ugyanezen módosítási csomagon belül általános mezőgazdasági terület (Má, Mát) besorolásúra változik a bányaterületek felülvizsgálata során (lásd. 17.6 részterület). A szabályozási terven az érintett ingatlan hasonlóan a szerkezeti tervhez különleges beépítésre nem szánt terület – bányaterület besorolású, melynek módosítása történik mezőgazdasági terület – általános besorolásúra.

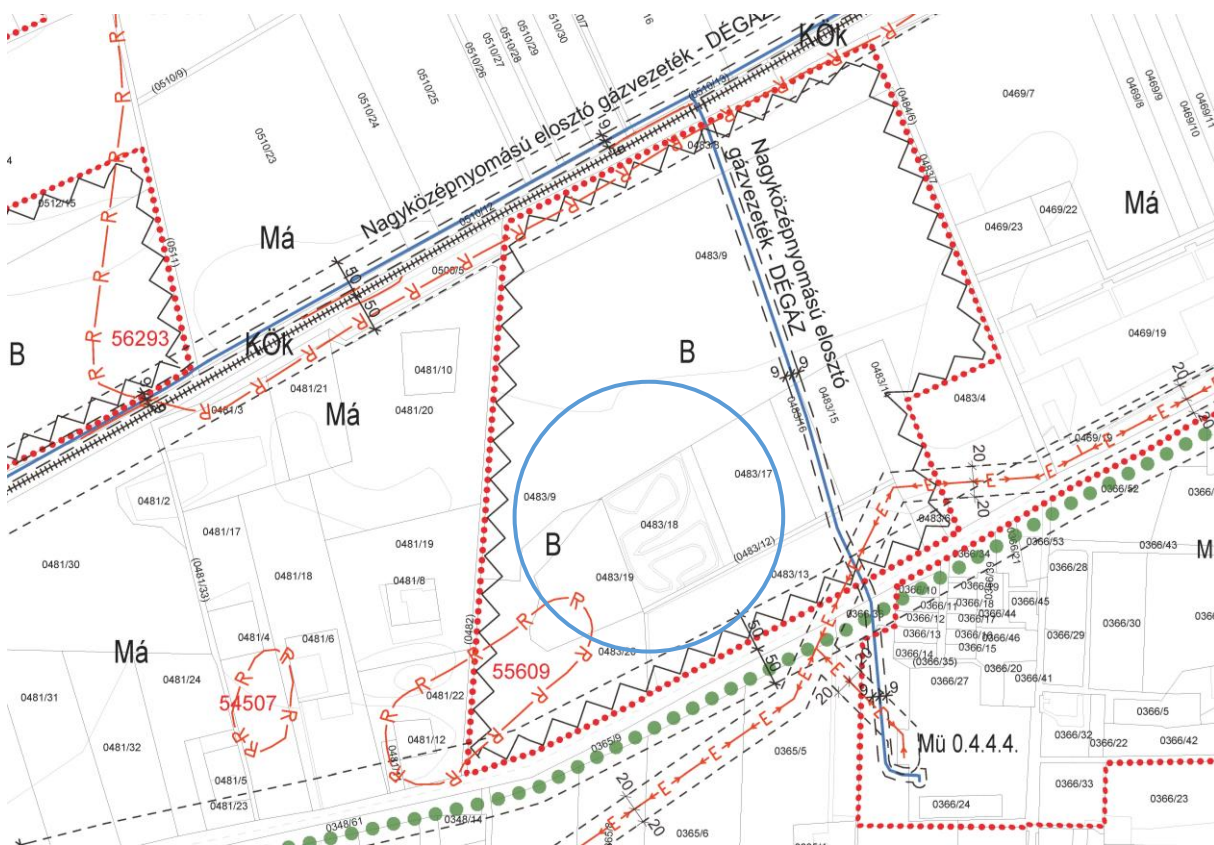
A jelenlegi pont lényegében csupán az egykori krosszpálya nyomvonalának törlésére irányul a szabályozási terven. A területet egyéb szabályozási elem, vezeték nyomvonala, illetve régészeti terület határa nem érinti, védett ill. védendő természeti vagy építészeti érték nem található a területen.

A településrendezési eszközökben a módosítás kapcsán egyéb változtatás nem válik szükségessé.

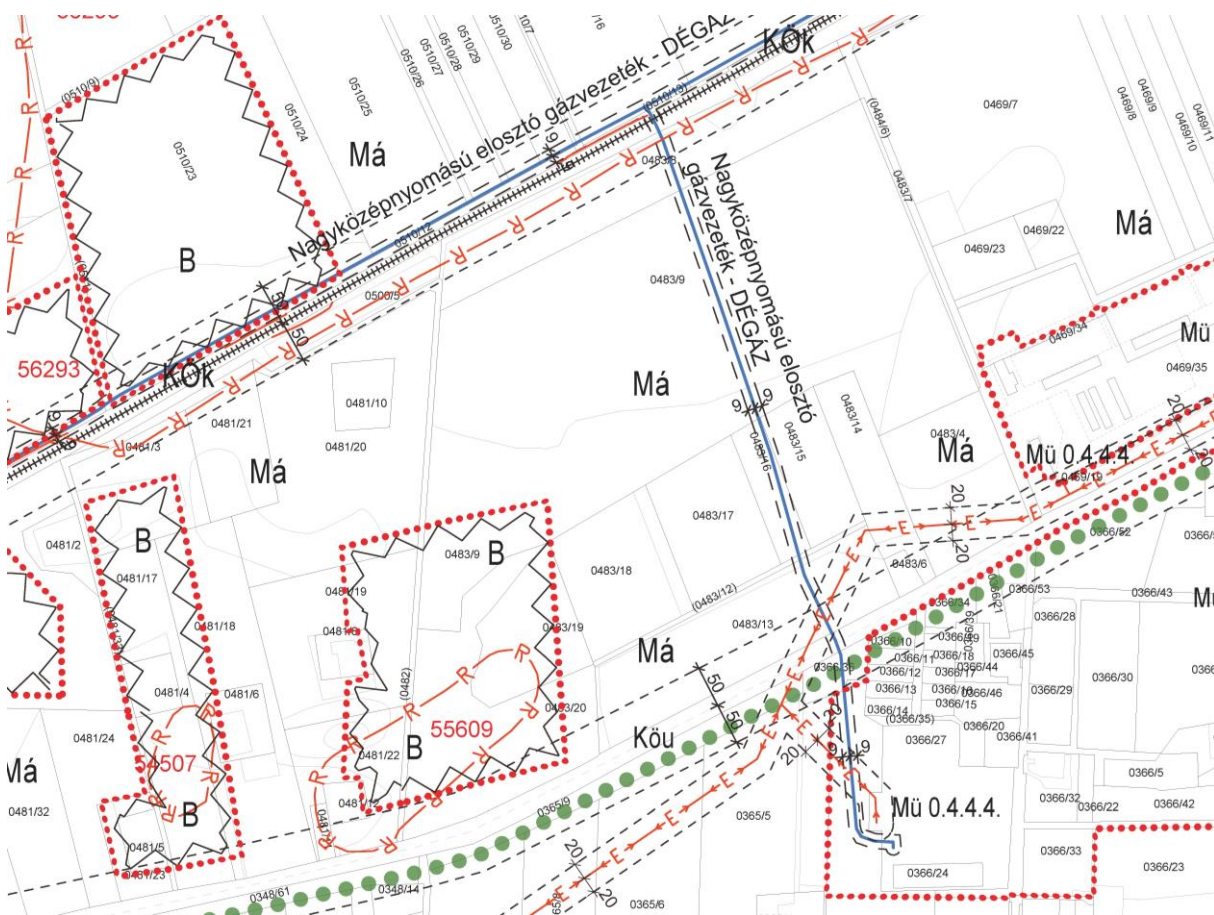
Településszerkezeti terv kivágata – hatályos:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 19. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 19. részterület:



A közelmúltban a Hódmezővásárhely – Ótemplomi Református Egyházközség megvásárolta a Szék utcában a 4515 és 4516 helyrajzi számú ingatlant, ahol új óvodai épületet kíván építeni. A szerkezeti terven az érintett ingatlanok kisvárosias lakóterület (Lk) besorolásúak, melynek módosítása tervezett intézményi vegyes területté (Vi) a tervezett használathoz igazodóan.

A szabályozási terven ehhez hasonlóan az ingatlanok övezeti besorolása jelenleg Lk 0.2.3.9., melynek módosítása javasolt a szomszédos intézményi területhez hasonlóan Vi 0.0.8.0., melynek jelentése:

Vi – intézményterület (strand, szabadidő park, oktatás, egészségügy, kutatás)

0 – beépítési mód: kialakult

0 – legkisebb kialakítható telekméret: kialakult, adottságtól függő (de min. 300 m²)

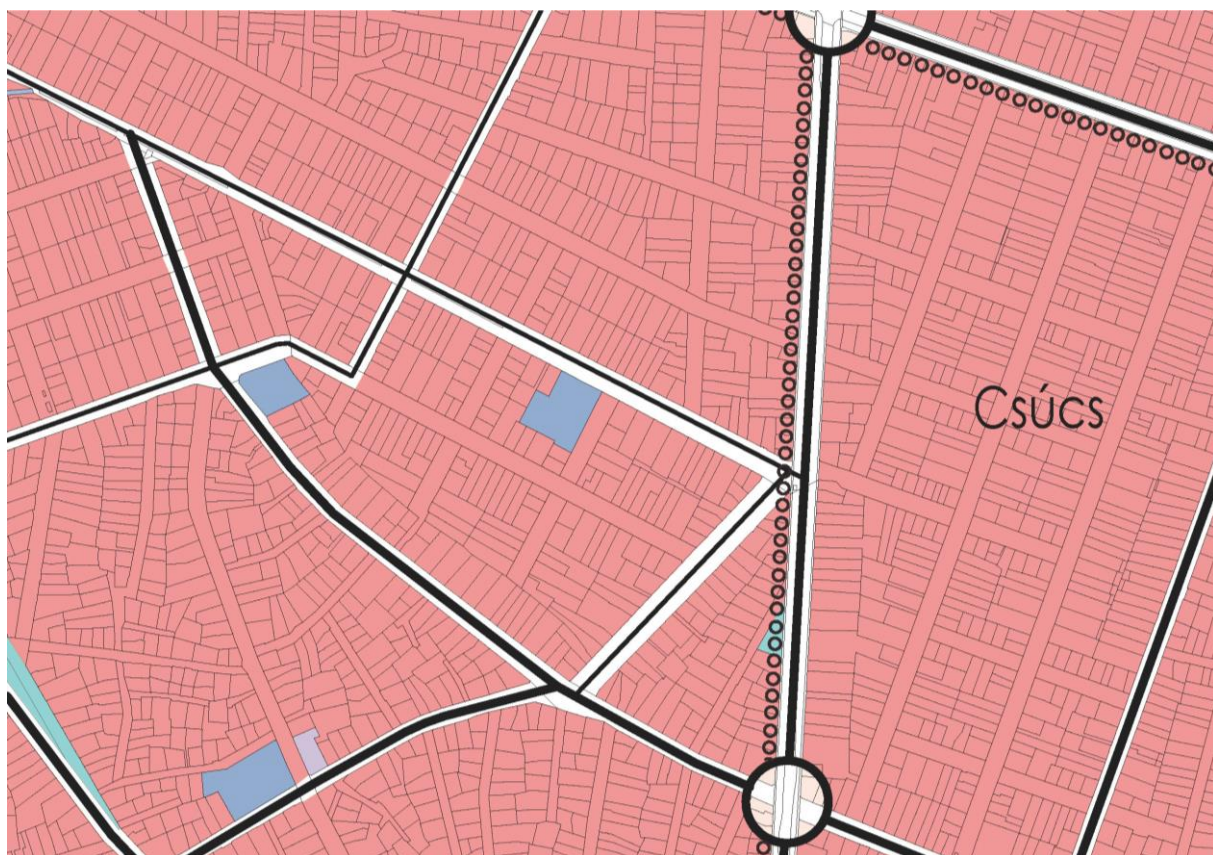
8 – Legnagyobb beépítettség: 80 %

Sarok telek esetében az előírt beépítettség további 10%-al, zárt sorú beépítési módú saroktelek esetében az előírt beépítettség további 20%-al növelhető az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) által előírt mértékig.

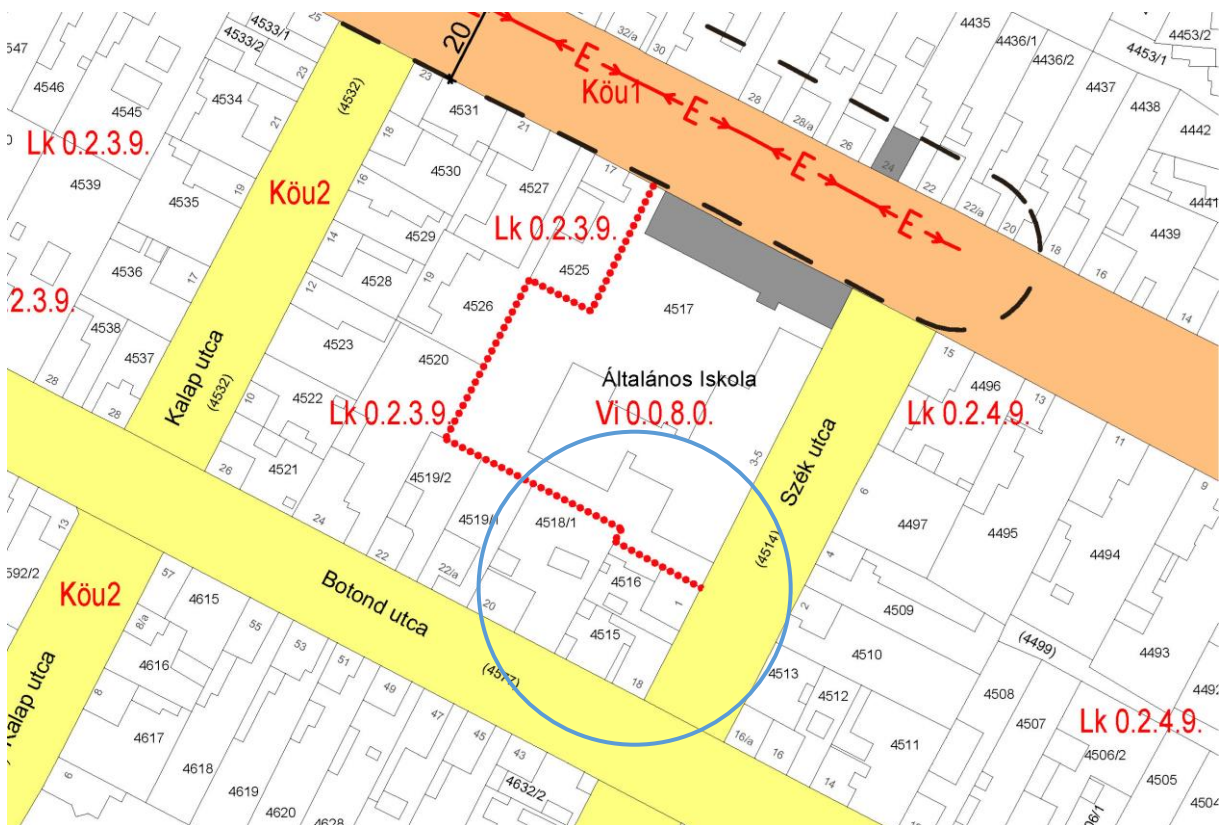
0 – a max. homlokzatmagasság az adott ingatlant tartalmazó övezeten belül meglévő legnagyobb homlokzatmagasság

A módosítás során a területek körül „építési övezet, illetve övezet határa tömbön belül” jelölés feltüntetése válik szükségessé, illetve áthelyezésre kerül. A településrendezési eszközökben a módosítás kapcsán egyéb változtatás nem válik szükségessé.

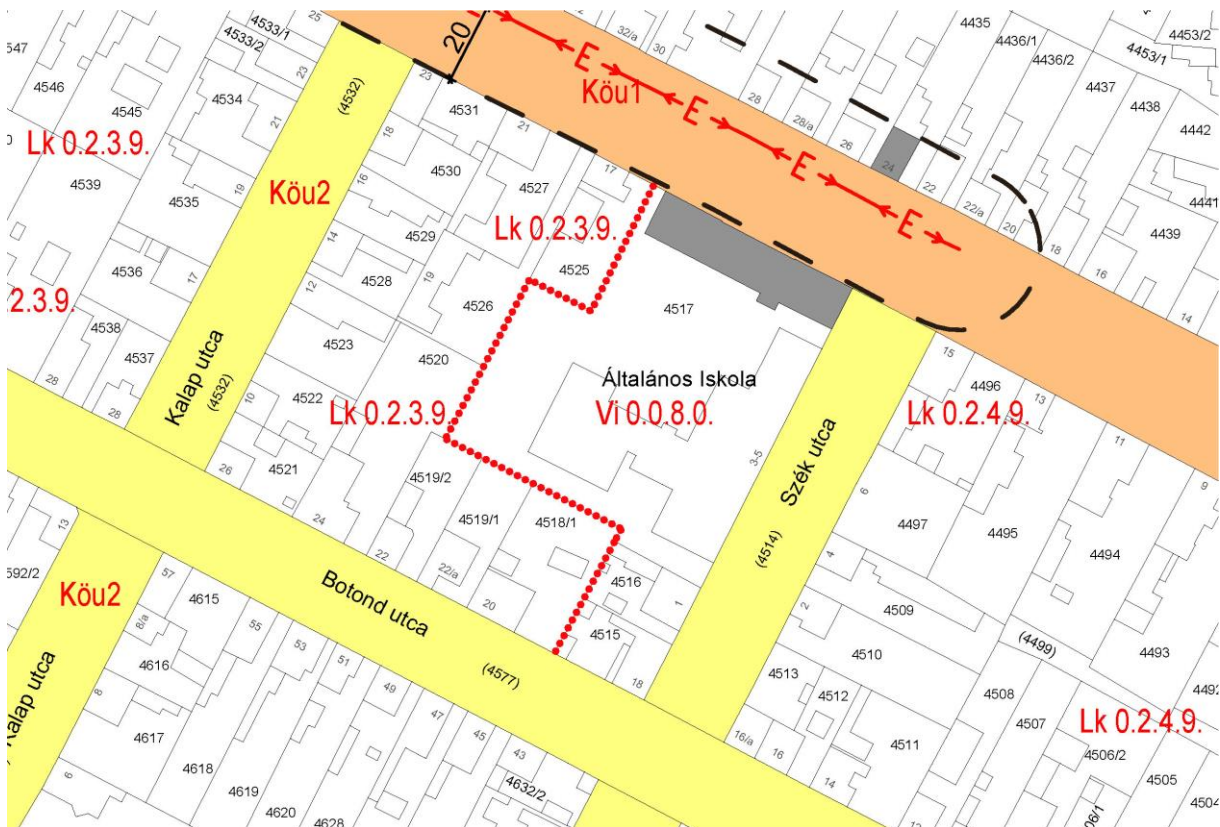
Településszerkezeti terv kivágata – 20. részterület – hatályos:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 20. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 20. részterület:



Az érintett huszadik részterületen az Ipoly utcáról nyílóan korábban egy tömbfeltáró út került kijelölésre az egykori gyárterület, összefüggő nagy tömb megnyitására. A közlekedési terület érinti az Ipoly sorra néző utcai épületet, mely azonban állapotánál, megjelenésél fogva, illetve a tulajdonosi igények szerint megtartásra érdemes, bontása az útkialakítás érdekében nem kívánatos.

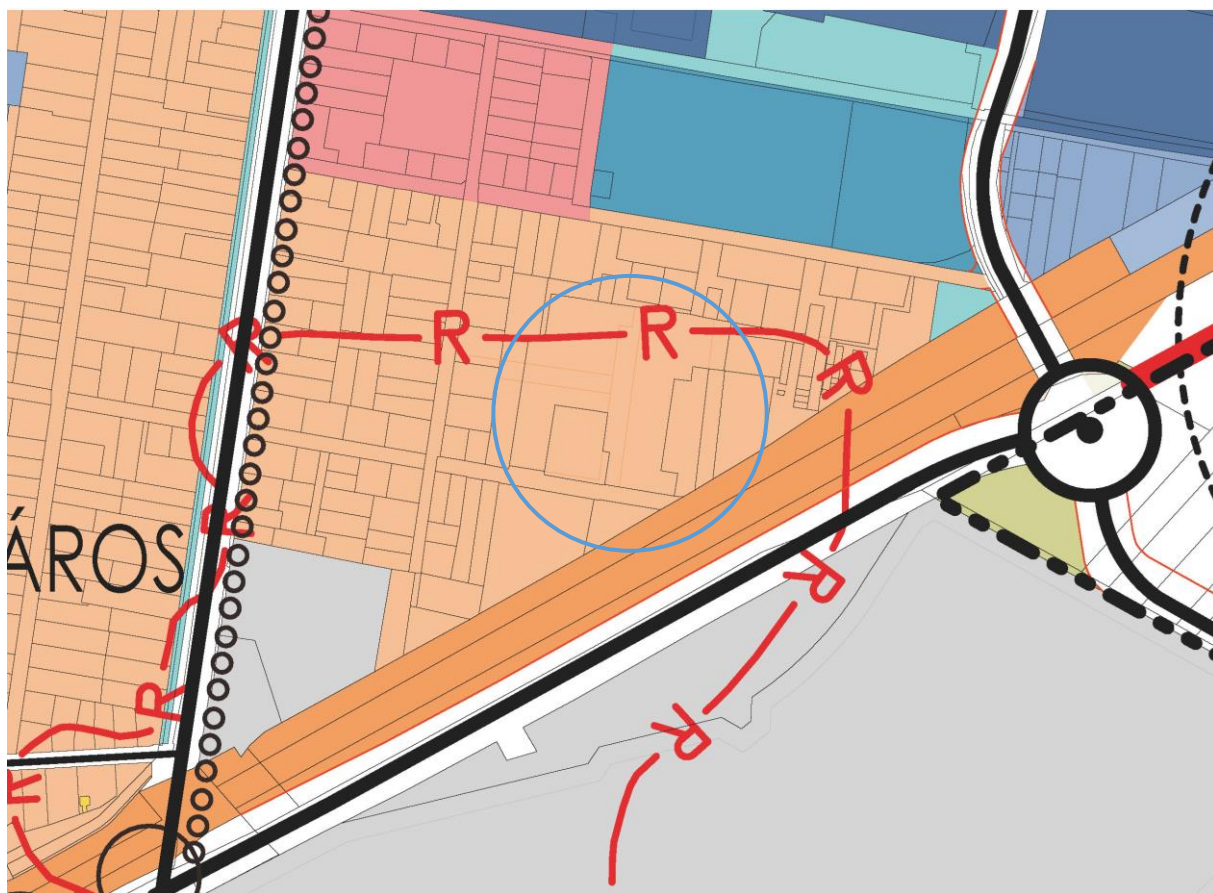
A fentiek alapján szükséges a tervezet, még ki nem alakított út nyomvonalának kismértékű módosítása, a szabályozási szélesség kismértékű csökkentésével.

A szerkezeti terven az érintett tömb, az 5314/22, 5346 és 5348 helyrajzi számú ingatlanok kertvárosias lakóterület besorolásúak, melynek módosítása nem válik szükségessé.

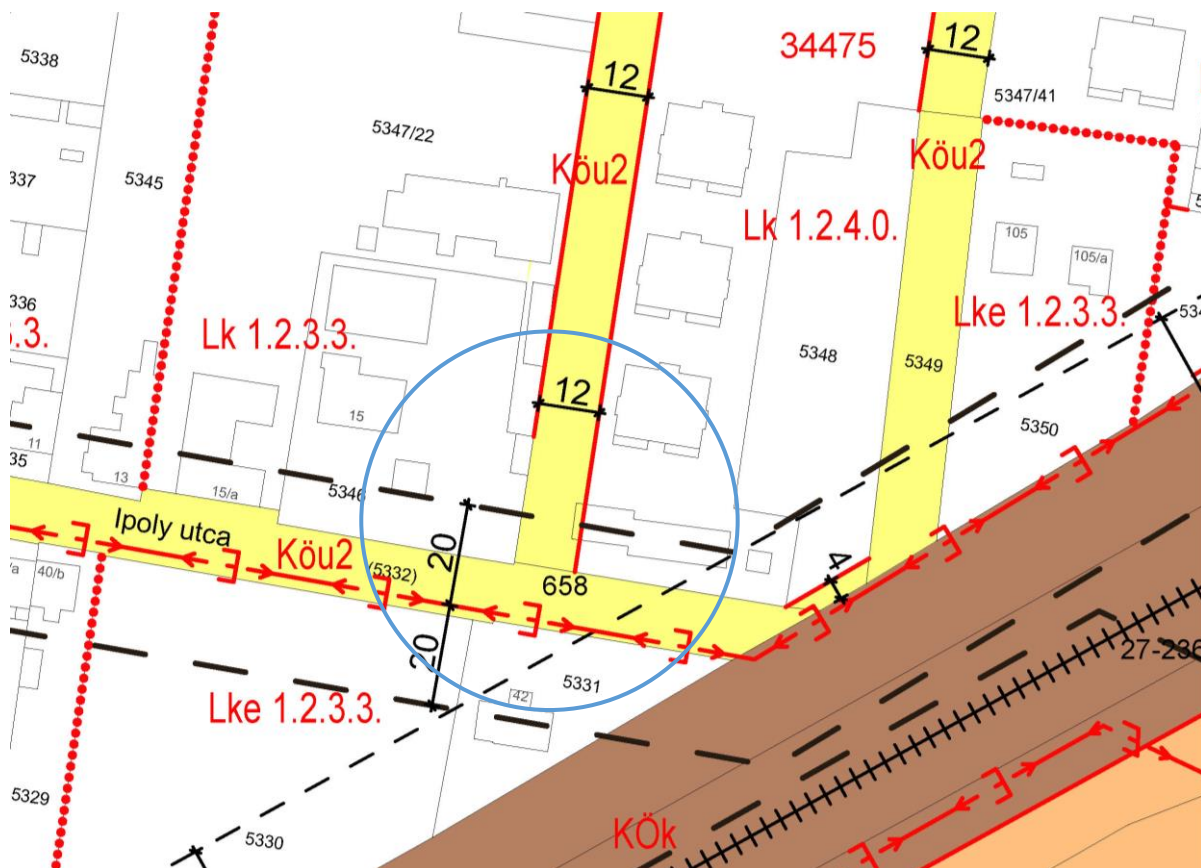
A szabályozási terven a nyomvonal módosítása érdekében kisvárosias lakóterület (Lk), valamint közlekedési célú közterület (Köu2) besorolású területek kerülnek átcsoportosításra, lényeges területváltozás azonban nem történik, illetve szabályozási vonalak kerülnek feltüntetésre a szükséges helyeken.

A településrendezési eszközökben a módosítás kapcsán egyéb változtatás nem válik szükségessé.

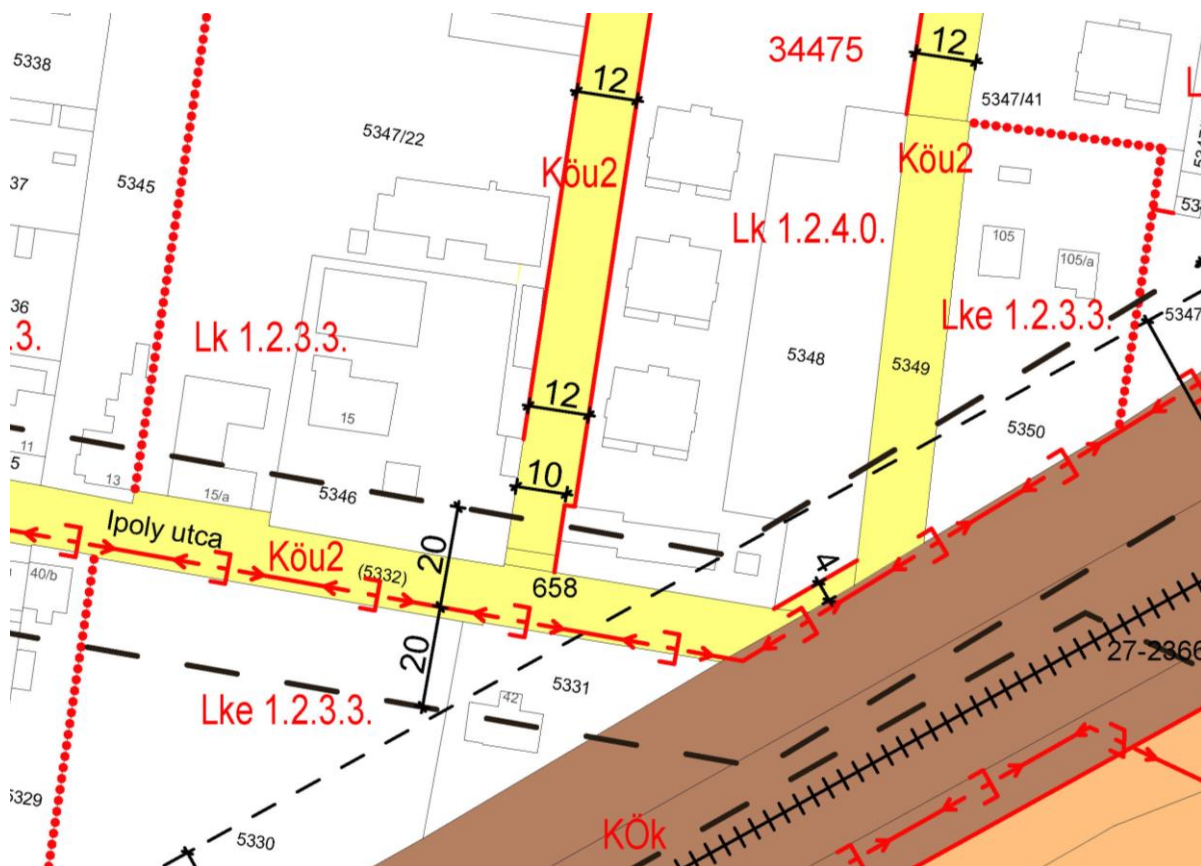
Településszerkezeti terv kivágata – 06. részterület – hatályos:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 21. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 21. részterület:



A huszonkettedik részmódosítás keretében tekintettel a kialakult állapotokra, illetve az üvegházak használatából adódó környezetre gyakorolt nem jelentős hatásra felmerült Hódmezővásárhely mezőgazdasági övezeteiben az üvegházak telken belüli elhelyezhetőségének, elő- és oldal- és hátsókerti előírásainak felülvizsgálata.

A helyi építési szabályzat 29. § szerint beépítésre nem szánt övezet telkén az épületek – ha a szabályozási terv másként nem rendel - közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 méterre, egyéb telekhatártól legalább 6,0 méterre szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el.

A módosítás során a nagyüzemi növénytermesztésre szolgáló üvegház elhelyezhetőségére vonatkozóan az alábbiak rögzítése javasolható, a 29. § az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

- (6) Nagyüzemi növénytermesztésre szolgáló üvegház az övezetben elhelyezhető
- a) a telekhatártól a növénytermesztésre szolgáló üvegházra vonatkozó tűztávolság értékének felére, de legalább 1,00 m távolságra, közterület esetén 2,00 m távolságra;
 - b) az a) pontban foglalt távolságnál kisebb távolságra (akár telekhatárra) abban az esetben, ha az üvegház építését az érintett telekhatárral szomszédos ingatlannal rendelkezni jogosultak okiratban tett nyilatkozattal tudomásul veszik.

A településrendezési eszközökben a módosítás kapcsán egyéb változtatás nem válik szükségessé.

Hódmezővásárhely területén többször felmerült az a probléma, hogy egy telekre, tömbre az előírt legnagyobb építmény-, vagy homlokzatmagasság a telepítendő technológia, vagy technológiai szempontból szükséges építményrészek (pl. szárítótorony, kémény, kiemelt csarnokrész) elhelyezését, kialakítását nem teszik lehetővé.

A helyi építési szabályzat 16. §-ban szereplő magassági korlátozás jelenleg 25,0 méter.

A fentiek alapján a vonatkozó jogszabályi részben a magassági korlát megemlése indokolt 30,0 méterre az alábbiak szerint:

- (1) A települési főépítész hozzájárulásával az építmény megengedett legnagyobb homlokzatmagassága a beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb 30,0 méter magasságig növelhető, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges

A településrendezési eszközökben a módosítás kapcsán egyéb változtatás nem válik szükségessé.

Az huszonnegyedik részterület Hódmezővásárhely belterületén, a vasúti pálya mentén, attól délre, a Hódtói városrészben helyezkedik el. A terület megközelítése a vasúti terület keresztezése okán jelenleg nehézkes, nagy kerülővel megoldott, ezért régóta tervezett egy átkötő út kialakítása a Tóth malom utca folytatásában.

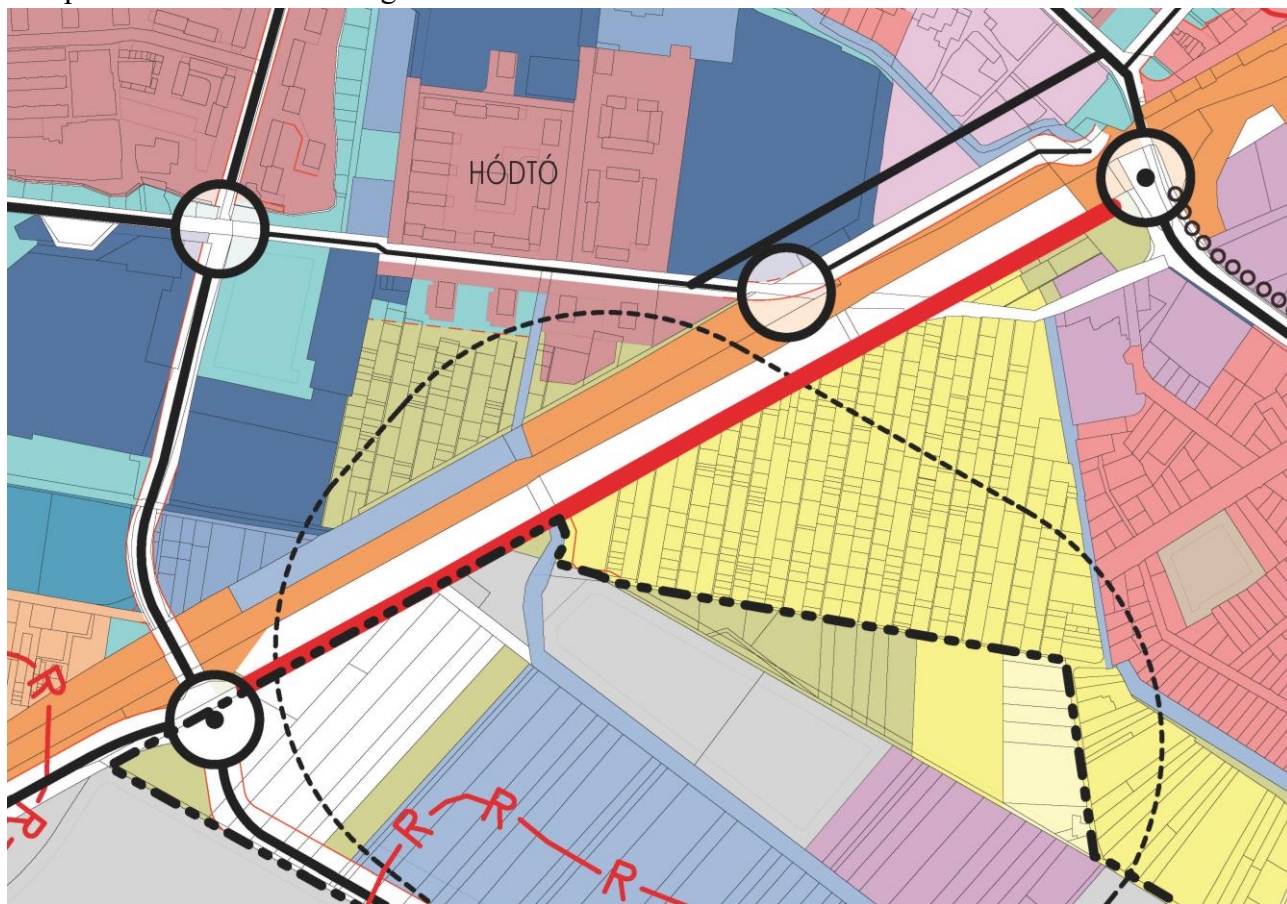
A területre kidolgozásra került közutas terve, melynek megvalósíthatósága okán a korábban a szabályozási terven feltüntetett közlekedési célú terület nyomvonalának felülvizsgálata, kismértékű módosítása vált szükségessé a megfelelő ívek, útcsatlakozások kialakíthatósága érdekében.

A vizsgált terület a szerkezeti terven jellemzően közúti közlekedési terület.

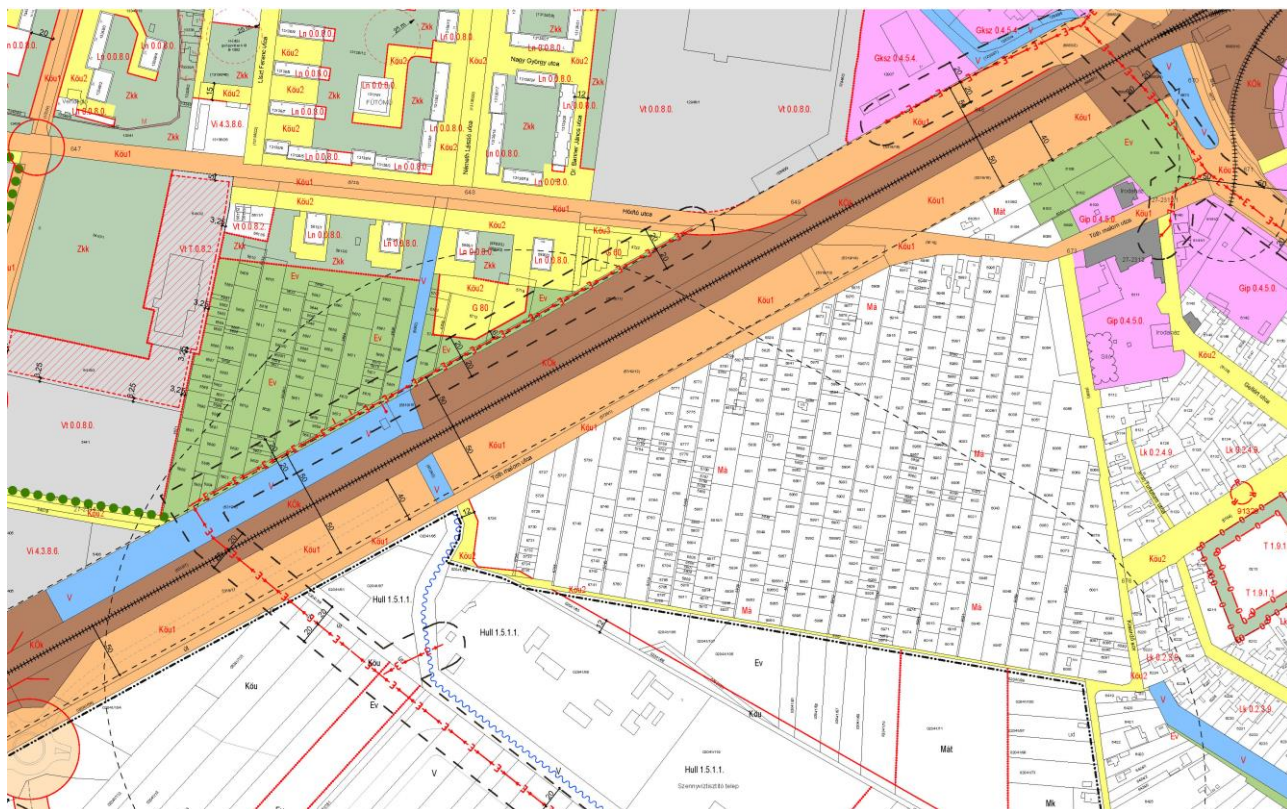
A szerkezeti- és szabályozási terv módosítására lényegében csak a 6109 helyrajzi számú ingatlan esetében van szükség, mely jelenleg védelmi erdőterület (Ev) övezeti besorolású, ahol közlekedési közterület szélesítése történik a kanyarodási ív szükséges kialakítása végett. A szabályozási terven a 102,3 m² területű ingatlanrész elsőrendű közlekedési célú közterület (Köu1) besorolást kap.

A településrendezési eszközökben a módosítás kapcsán egyéb változtatás nem válik szükségessé.

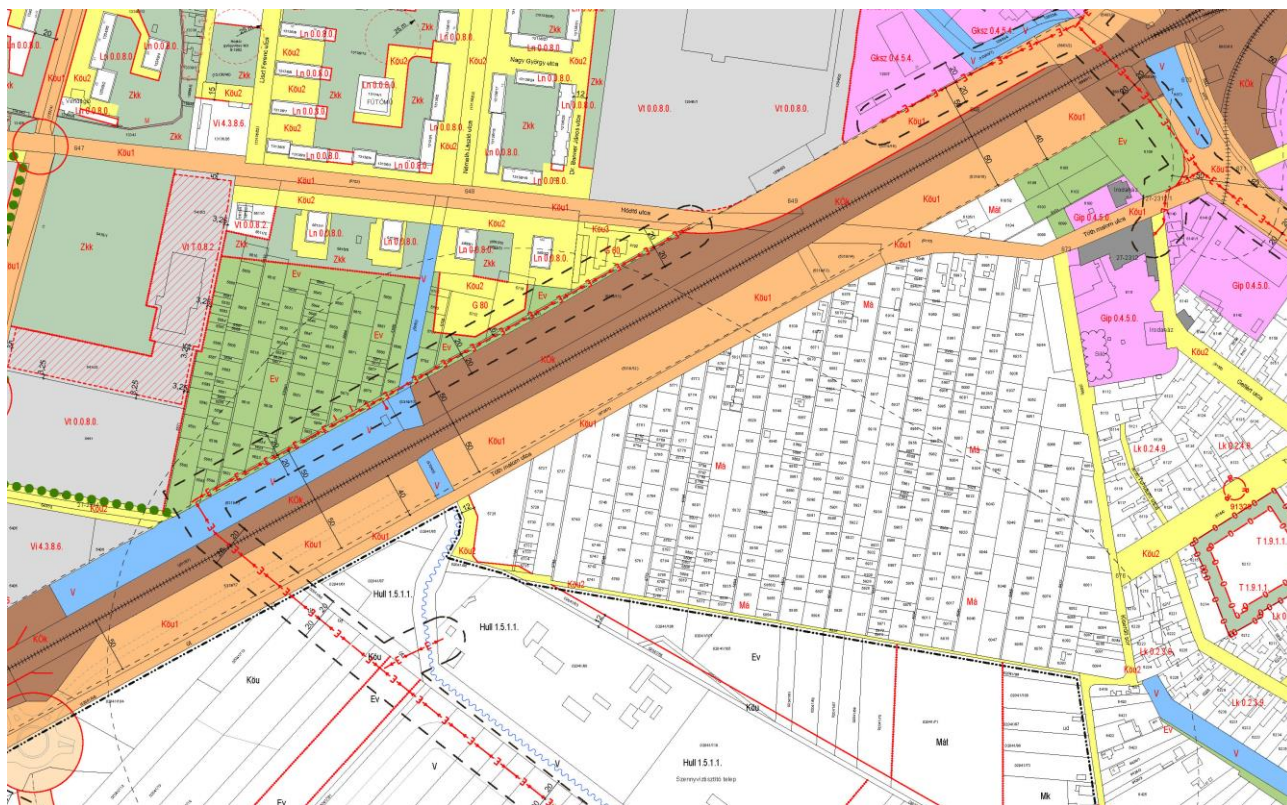
Településszerkezeti terv kivágata – 24. részterület – tervezett:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (hatályos) – 24. részterület:



Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 24. részterület:



A huszonötödik részterület Hódmezővásárhely külterületén, Csomorkány településrészen található a 47. számú főút mentén. A 0588/4 helyrajzi számú ingatlan a településrendezési eszközökben a környezetétől eltérő módon, zárványként beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági terület (Má) besorolású. Az ingatlan elhelyezkedése és a hasonló besorolású területek összhangja okán, annak későbbi fejleszthetősége érdekében szükségessé vált a terület övezeti besorolásának felülvizsgálata.

A fentiek alapján az ingatlan átsorolása javasolt beépítésre szánt különleges terület, mezőgazdasági üzemi terület (Mü) besorolásúra mind a szerkezeti, mind pedig a szabályozási terven. A javasolt övezeti kód a környezetnek megfelelően Mü 0.4.4.4., melynek jelentése:

Mü – mezőgazdasági üzemi terület (beépítésre szánt)

0 – beépítési mód: kialakult

4 – legkisebb kialakítható telekméret: 1.500 m²

4 – Legnagyobb beépítettség: 40 %

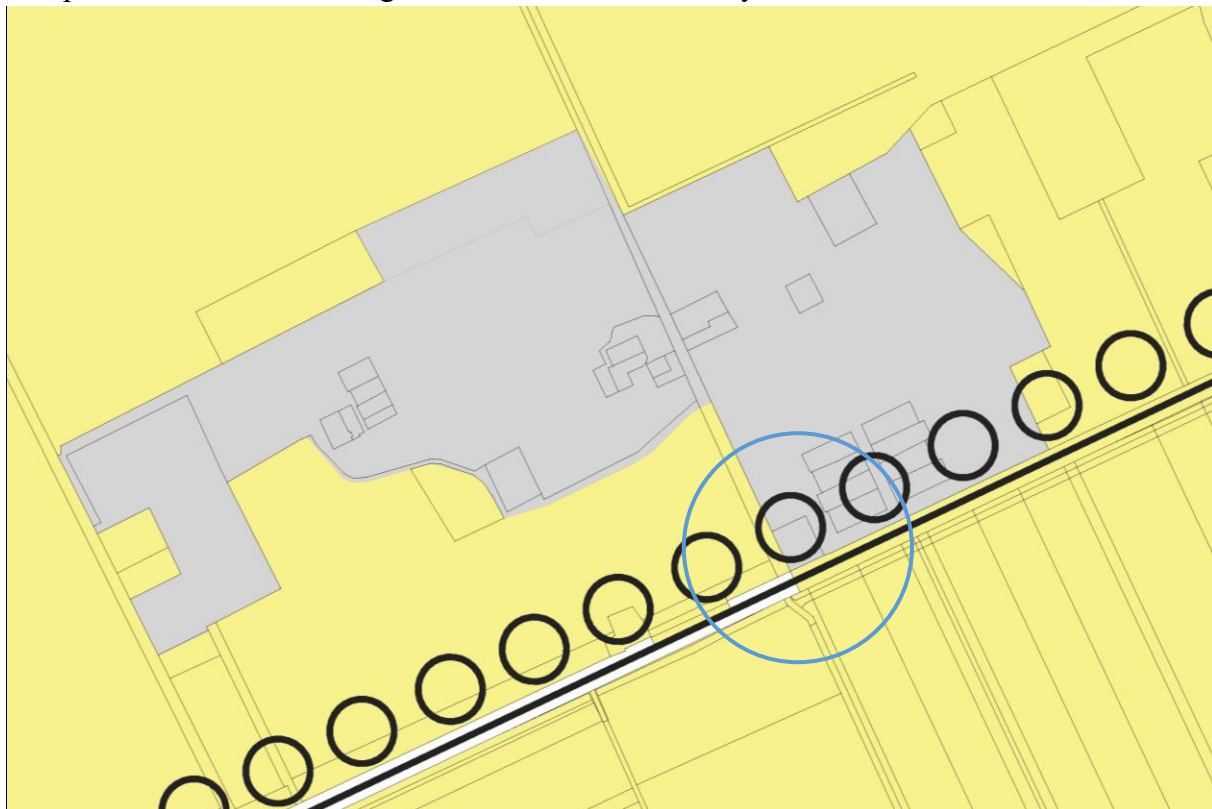
4 – Homlokzatmagasság: < 10,5 m

A szabályozási terven továbbá a módosított terület körül építési övezet, illetve övezet határa tömbön belül jelölés áthelyezésre kerül.

Az újonnan beépítésre szánt terület kijelölése okán a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében csereterület kijelölése válik szükségessé. Erre a célra a beruházó a 01251/15 helyrajzi számú területet jelölte meg, melynek egy része a jelenlegi megújuló energiaforrások céljára szolgáló területről védelmi erdőterületbe (Ev) kerül átsorolásra. A szabályozási terven az átminősített terület körül övezeteket elválasztó határvonal kerül feltüntetésre.

A településrendezési eszközökben a módosítás kapcsán egyéb változtatás nem válik szükségessé.

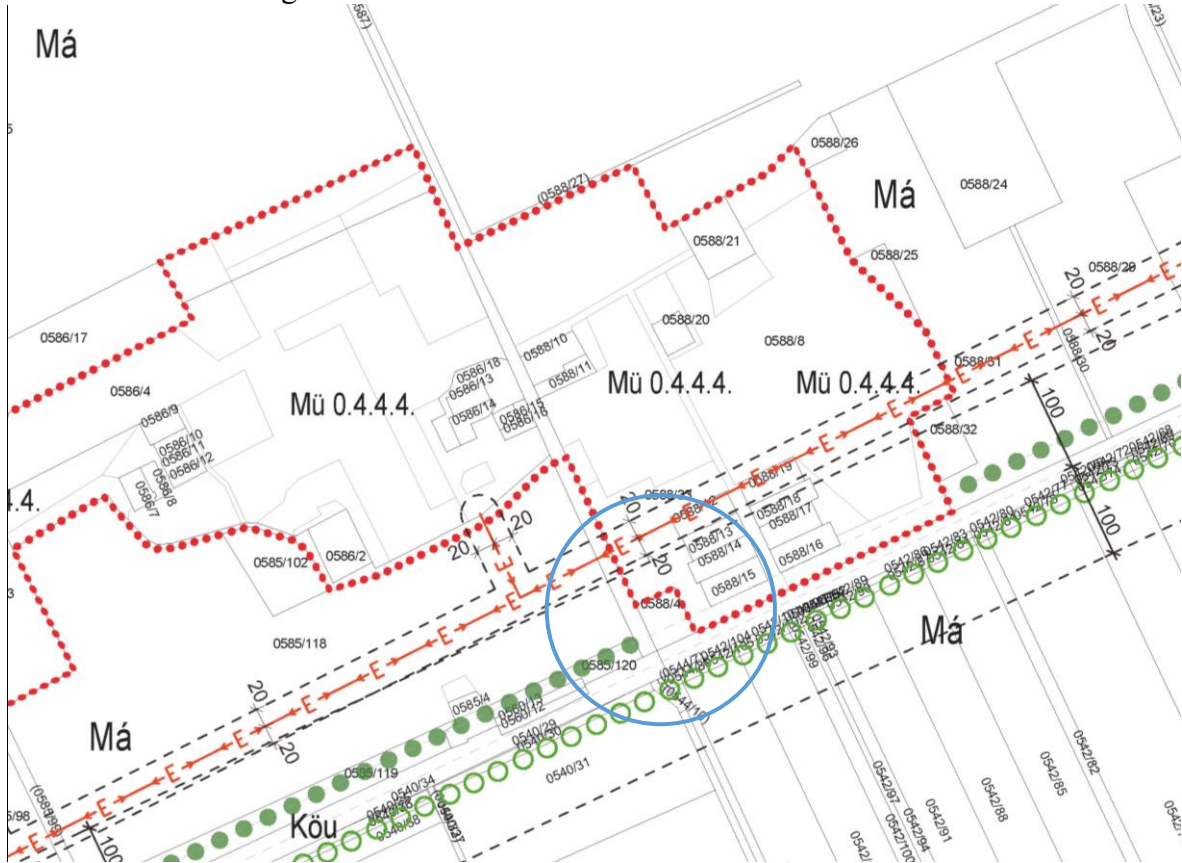
Településszerkezeti terv kivágata – 25. részterület – hatályos:



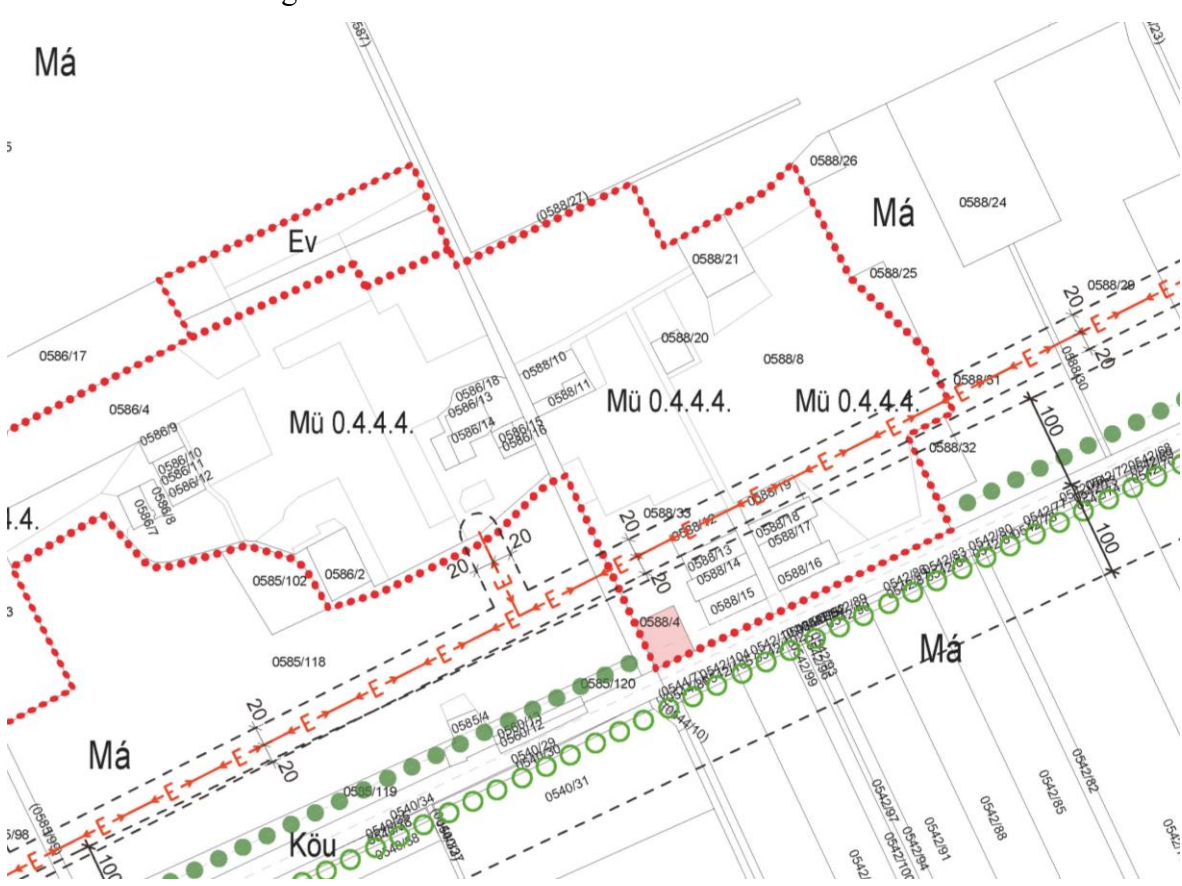
Településszerkezeti terv kivágata – 25. részterület, csereterület – hatályos:



HÉSZ külterület kivágat - módosítás előtt:



HÉSZ külterület kivágat - módosítás után:



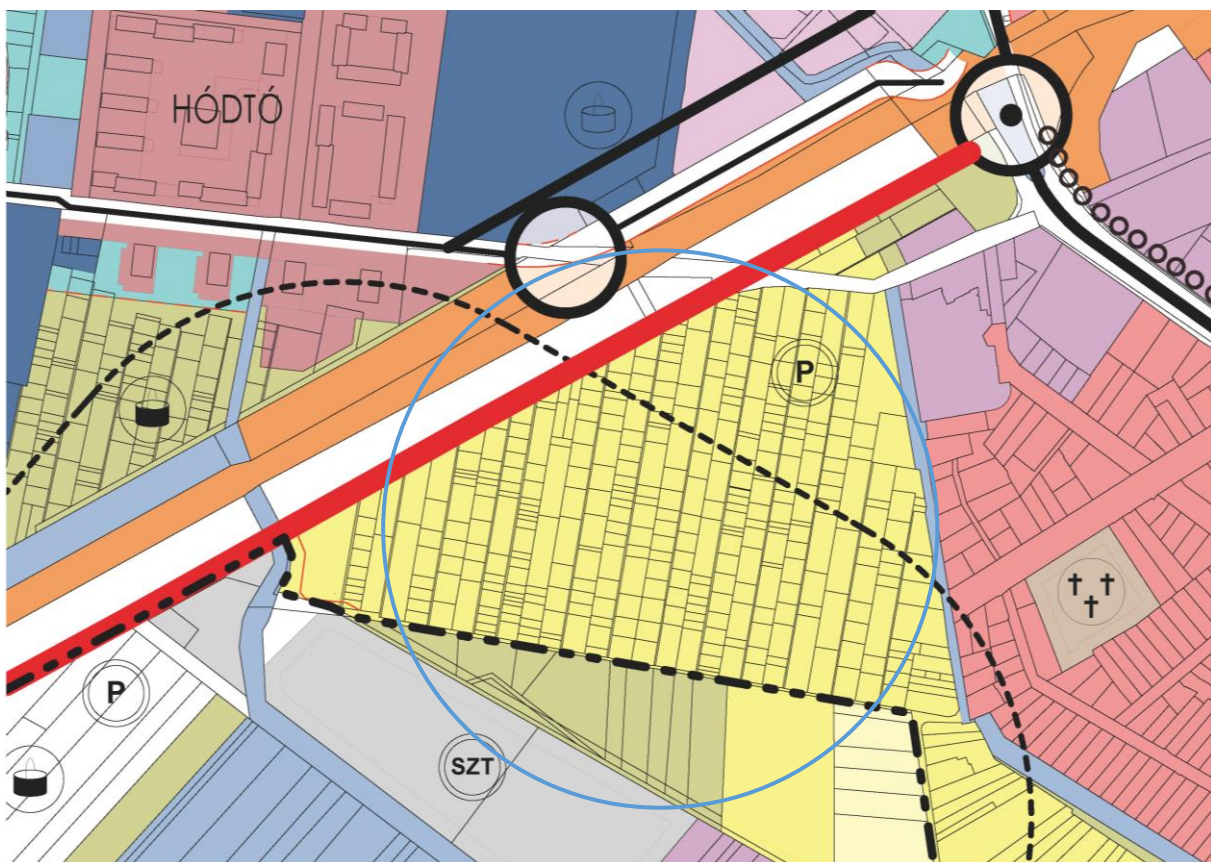
A huszonhatodik részterület a Tóth malom utca - Kiserdő sor - belterületi határ által határolt kiskertes terület a belvárostól délkeletre, Hódtó városrészben. A vizsgált tömb korábban a településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági (természeti) területként (Mát) lett feltüntetve, ami nagyban korlátozza az ingatlanok használhatóságát, beépíthetőségét, mivel az övezetben kizárólag természetvédelmi igényeket szolgáló épületek, létesítmények helyezhetők el, azonban a korlátozás fenntartása a továbbiakban nem indokolt.

A településrész valós használata mezőgazdasági jellegű, jelenleg kisebb-nagyobb, művelt és műveletlen zártkertekre felosztott, keskeny utakkal feltárt terület.

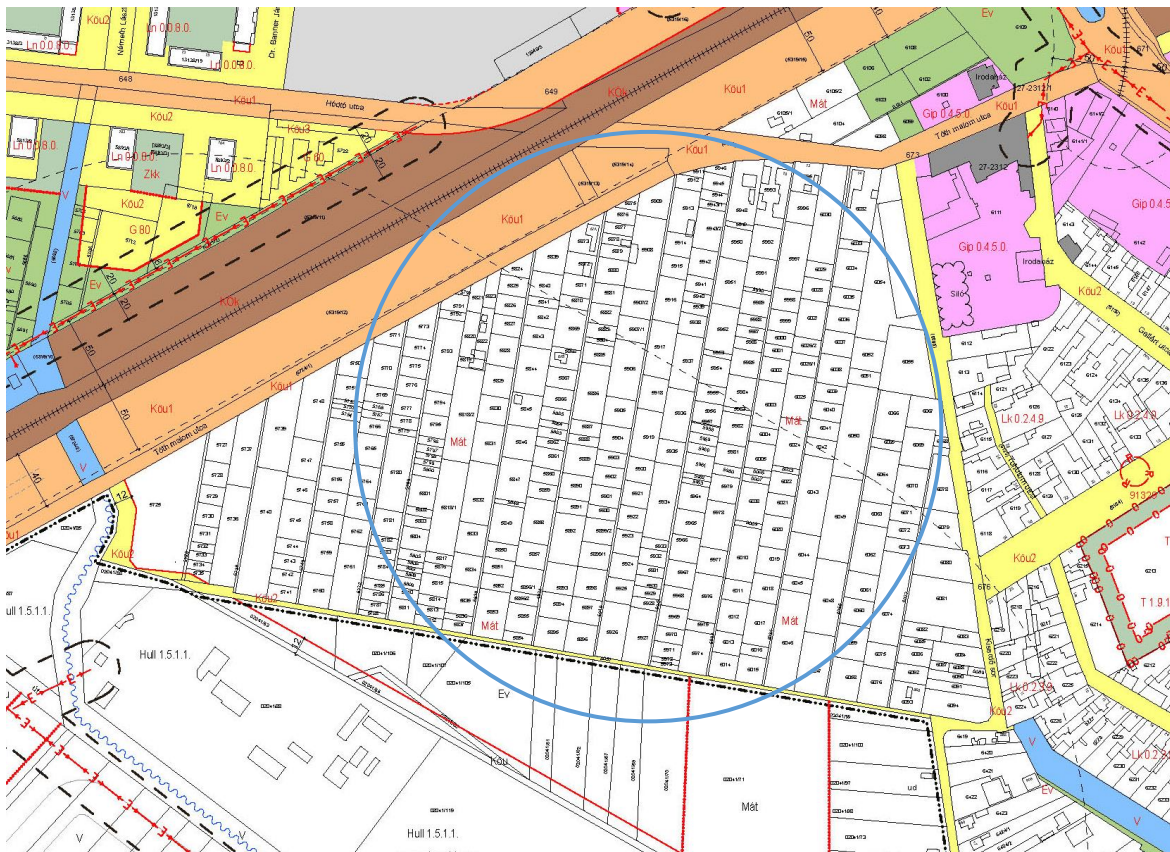
A tervezett módosítás során a beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági terület (Má) besorolást kap. Az egységes jelölés okán a szerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé.

A településrendezési eszközökben a módosítás kapcsán egyéb változtatás nem válik szükségessé.

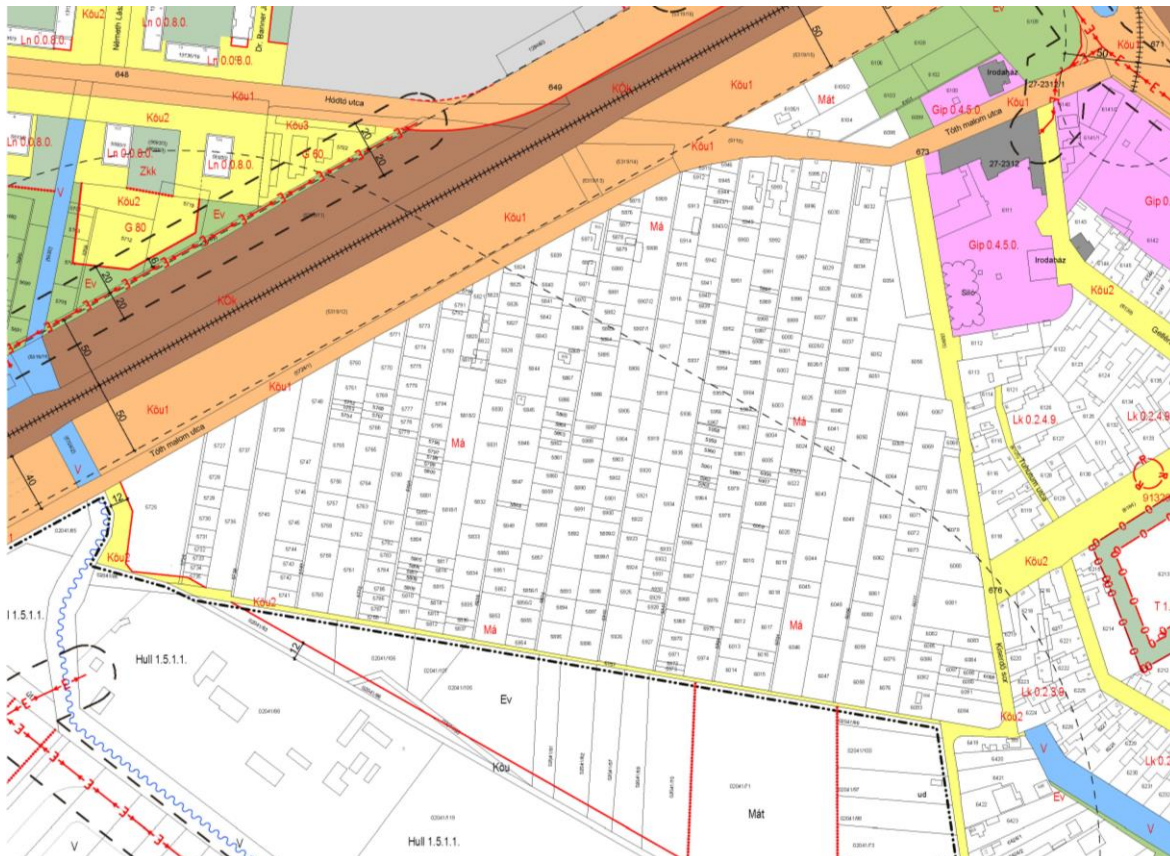
Szerkezeti terv kivágata:



HÉSZ kivágat a tervezett módosítás előtt – 26. részterület:



HÉSZ kivágat a tervezett módosítás után – 26. részterület:



Az utolsó részterület esetén az érintett 14491 helyrajzi számú ingatlan Hódmezővásárhely Kis-homok nevű településrészén, a Vasút utca és a Kiss utca sarkán belterületen található. A tömb övezeti besorolása a szerkezeti terven falusias lakóterület (Lf) a környezethez illeszkedően, mely nem kerül módosításra.

A szabályozási terven a terület szintén falusias lakóterület (Lf) besorolású, továbbá a környező közlekedési területekre jellemzően utcaszélesítés, a beépítésre szánt ingatlanokra előkerti vonalak kerültek feltüntetésre. Ezek mellett egy magasfeszültségű vezeték is keresztül fut a területen, illetve mindkét oldalán 5-5 méteres védőtávolság került feltüntetésre.

Az érvényes övezeti kód a környezetnek megfelelően Lf 2.3.3.2., melynek jelentése:

- Lf – falusias lakóterület (beépítésre szánt)
- 2 – beépítési mód: oldalhatáron álló
- 3 – legkisebb kialakítható telekméret: 900 m²
- 3 – Legnagyobb beépítettség: 30 %
- 2 – Homlokzatmagasság: < 6,5 m

Az övezeti kód módosítása nem tervezett.

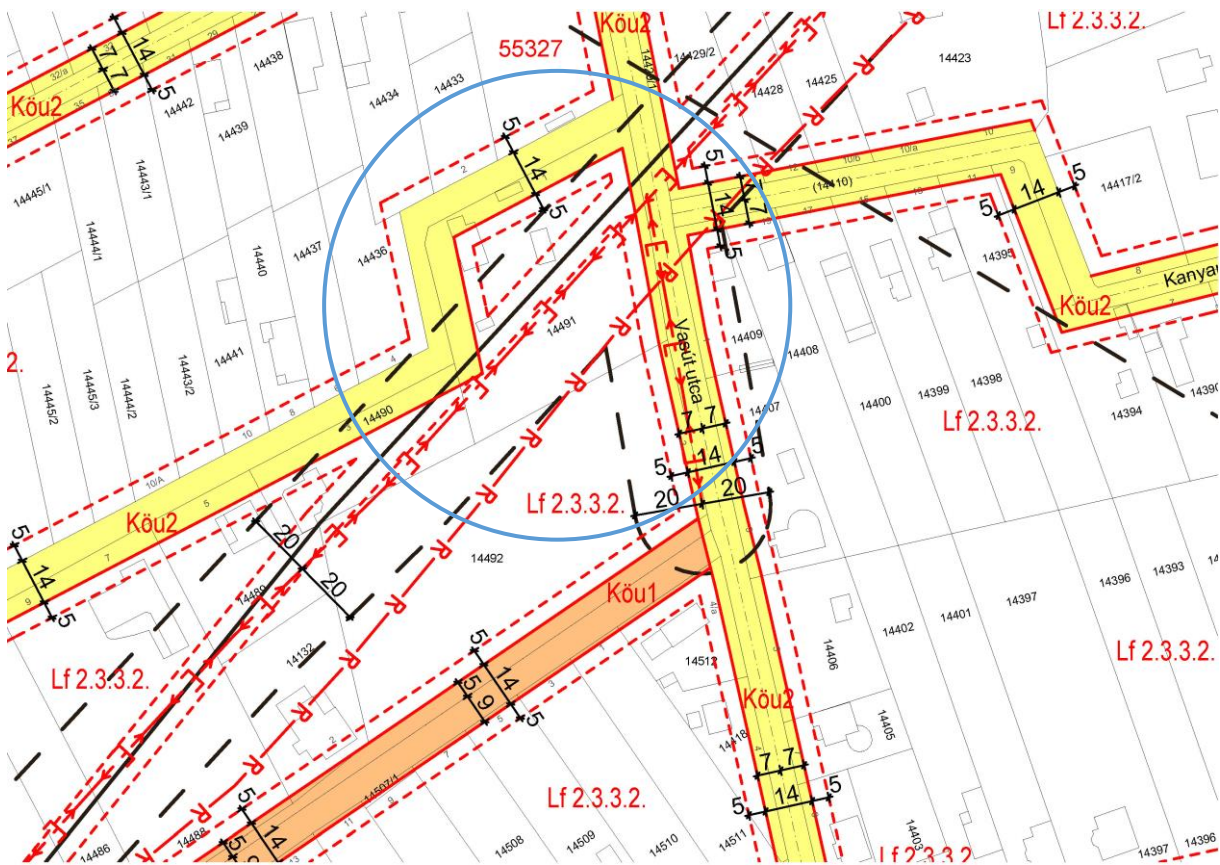
Az előkerti vonalak felülvizsgálata során a Vasút utca felőli megtartása továbbra is javasolt az egységes utcakép kialakulása érdekében, a Kiss utca mentén elfogadható az utcavonalas beépítés a tulajdonosi igények figyelembe vételével, így a vonalas szabályozási elem, illetve a hozzá tartozó szabályozási szélesség érték itt törlésre kerülhet.

A településrendezési eszközökben a módosítás kapcsán egyéb változtatás nem válik szükségessé.

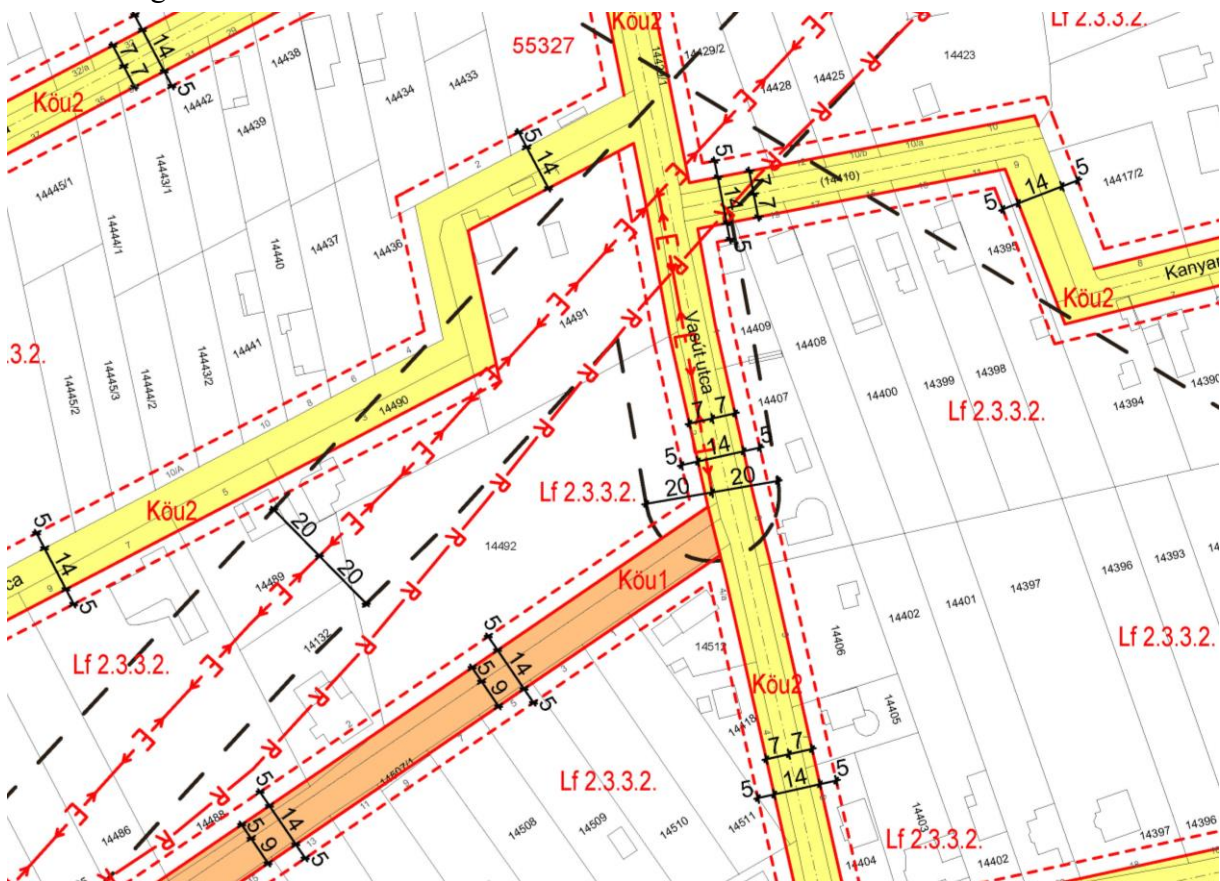
Településszerkezeti terv kivágata – 27. részterület – hatályos:



HÉSZ kiváгат - hatályos:



HÉSZ kiváгат - tervezett:



Tekintettel arra, hogy a tervezett módosítások során több esetben a szerkezeti terv változtatása, illetve újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása és csereterületek kijelölése is válik szükségessé.

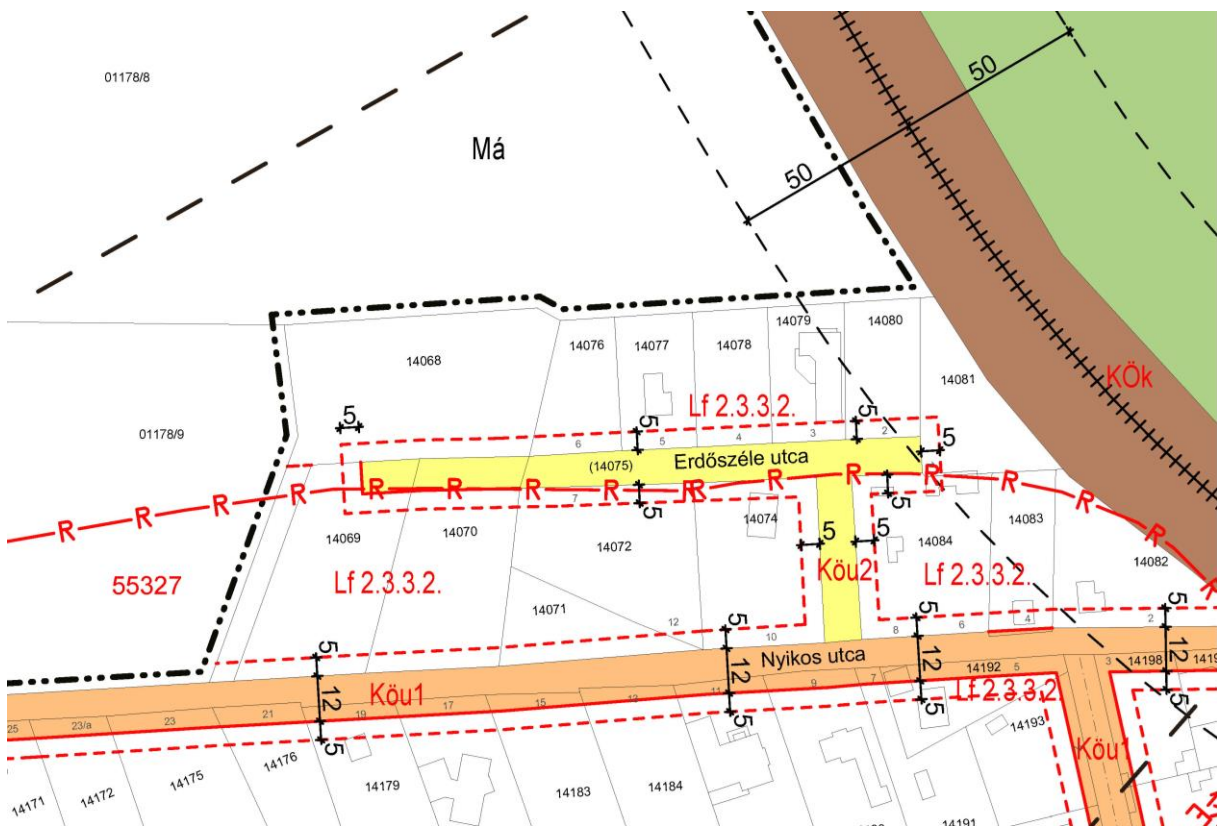
Összességében megállapítható, hogy a javasolt fejlesztések számos, egymással is összefüggő pozitív társadalmi hatással járnak, amelyek javítják a helyiek életminőségét, erősítik a társadalmi kohéziót és a környezeti gondolkodást.

4.3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére:

Az első részterület Hódmezővásárhely Új-Kishomok elnevezésű városrészének északi részén, a Nyikos utca mentén található belterületen. Az érintett 14068, 14069, 14070 és 14071 helyrajzi számú ingatlan jelenleg magántulajdonban lévő fás, bokros terület, rajtuk, illetve közvetlen környezetükben védett, illetve védendő építészeti emlék, építmény, természeti érték-, terület nem található. A módosított területet érinti továbbá az 55327 azonosító számú országos jelentőségű régészeti lelőhely területe. A területen a közművek és aszfalt burkolatú út kiépítésre került.

A módosítást követően a kisvárosias környezethez illeszkedő beépítés várható lakóépületekkel, az érintett ingatlanokra a szomszédos beépítésre szánt területtel megegyező övezeti kód (Lf 2.3.3.2.) és területfelhasználás kerül meghatározásra. A nagy telkek felosztásához a meglévő feltáró út folytatása javasolt azonos útszélességgel, előkertivel vonalakkal.

Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 01. részterület:



A második részterület Mártély üdülőövezetét érinti. A vízgazdálkodási besorolású területen a különböző anyagú, lábakon álló épületek mellett egy helyi védelem alatt álló építmény, a Makovecz Imre által tervezett nyaraló található, valamint a 39964 és 38540 azonosító számú régészeti lelőhely érintett. A Mártélyi-holtág országos jelentőségű védett természeti területen, a Mártélyi Tájvédelmi Körzetben helyezkedik el.

A terület aszfaltozott utakkal feltárt, részlegesen közművesített (víz, villany) terület, valamint intenzív kirándulóhely rekreációs felületekkel, stranddal, sétánnyal, játszótérrel.

A szennyvízcsatorna hiánya, valamint egyéb korlátozások okán régóta építési tilalom van itt érvényben, mely sok esetben az ingatlanok elértéktelenedéséhez, elhanyagolásához és a környék lepusztulásához vezetett.

A felülvizsgálat során a mértékadó árvízszint feletti padozat kialakítása és a szennyvízkezelés problémájának megoldása mellett egyéb akadály nem merül fel, ezt követően a terület fejlődése, aktívabb használata várható a meglévő épületek felújítása és újak építése mellett.

Az egységes településkép, élhetőbb, rendezett környezet kialakulása, vendéglátóhelyek megújulása növelheti a betelepülő, beruházói kedvet, ezzel a településrész fejlődését további adóbevételek és munkalehetőségek formájában segítheti elő.

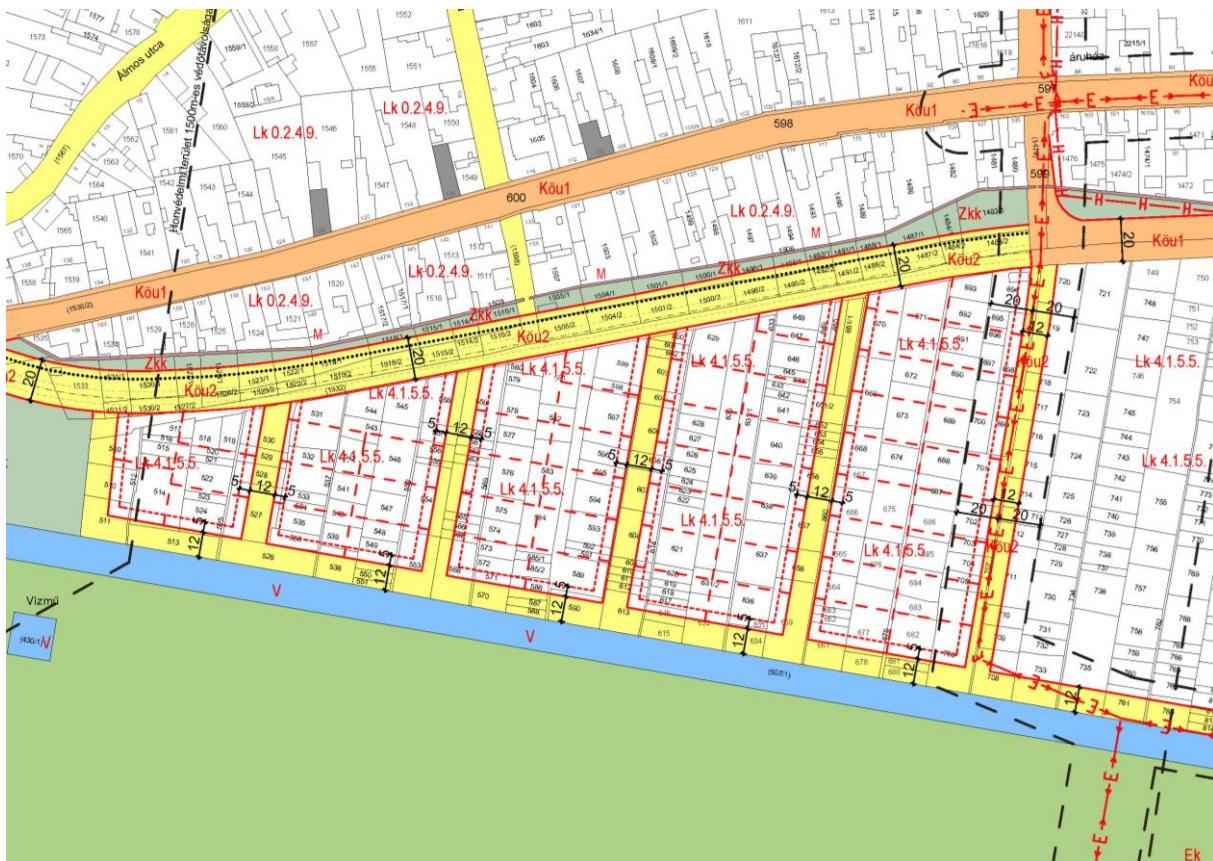
A harmadik részterület Hódmezővásárhely külterületén, Kútvölgy (Csomorkány) településrészen található a 4418. számú főút mentén. Az érintett 0469/34, 0469/35 és 0469/36 helyrajzi számú ingatlan jelenleg is a Hód-Mezőgazda Zrt. telephelye, juh ágazatának egyik központja. A szomszédos ingatlanokon mezőgazdasági művelés alatt álló fölterületek, elszórtan tanyák, illetve felhagyott bányaterület található. A módosítással érintett területeken védett, illetve védendő építészeti emlék, építmény, természeti érték-, terület nem található, azonban érintett az 56580 azonosító számú országos jelentőségű régészeti lelőhely területe.

A beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe történő átsorolást követően az épületek felújítása, korszerűsítése, esetlegesen újak elhelyezése várható, azonban erre vonatkozóan beépítési terv nem készült. Az ingatlan közterületi kapcsolata, közművekkel való ellátása megtörtént, kapacitás növekedés nem várható. A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében a szintén társasági tulajdonú 0568/4 helyrajzi számú, jelenleg cserjés-bokros terület védelmi erdőterületbe kerül átsorolásra, beépítése tehát nem tervezett.

Az érintett negyedik részterület, a Kása-erdő Hódmezővásárhely belterületén, a Királyszék utca tervezett nyugati irányú folytatása mentén, attól délre található jelenleg kisebb-nagyobb, művelt és műveletlen zártkertekre felosztott, utakkal nem feltárt, elszórtan fás, cserjés terület. A területen védett, illetve védendő építészeti-, vagy természeti érték, terület, valamint régészeti terület nem található.

A tervezett átsorolást követően a területen feltáró utak kijelölése tervezett közművezetékek kiépítésével, melyekről biztosítható az újonnan kialakított (~800 m²) telkek közútról történő megközelítése, közműellátása, mely a beépítés feltétel. Ezt követően egy-, vagy többlakásos lakóépületek megjelenése és egy kertvárosias lakókörnyezet kialakulása várható a folyamatosan jelentkező lakásigény kiszolgálására.

Helyi építési szabályzat tervlap kivágata (tervezett) – 04. részterület:



Az ötödik részterület Hódmezővásárhely kertvárosi részén, belterületen, a Szent József Kertvárosi Katolikus Általános Iskola szomszédságában található. A módosításra szánt 476/1 helyrajzi számú ingatlan közterületi kapcsolata, közművekkel való ellátása megtörtént, kapacitás növekedés nem várható, csupán előkertí vonal feltüntetése történik a szabályozási terven. A módosított terület szomszédságában található iskola épületegyüttese helyi védelem alatt áll, azonban sem ez, sem egyéb védett-, illetve védendő építészeti-, természeti érték, terület, illetve régészeti terület nem érintett a módosítás során.

A korábban kialakult beépítésből adódó szabálytalanság feloldását követően a módosított ingatlanon álló épület korszerűsítése, kismértékű bővítése várható.

A hatodik részterület Hódmezővásárhely külterületén, a Pepere zártkertés városrész déli részén, a településről kivezető Zrínyi utca mentén található. A 0896/6 helyrajzi számú ingatlan jelenleg is beépített, acélszerkezetű gyártó csarnok működik itt, valamint mezőgazdasági művelés alatt álló kiskertek és erdősávok találhatók a szomszédságban.

A módosítás során a jelenlegi szabályozási előírások, valamint a valós használat összhangba hozása tervezett, mely az épületek felújítását, korszerűsítését, esetlegesen újak elhelyezését segíheti elő a maximális beépíthetőség mértékéig, azonban az ingatlan közterületi kapcsolata, közművekkel való ellátása jelenleg is biztosított, ezek átalakítása nem tervezett.

A biológiai aktivitás érték szinten tartásának érdekében továbbá csereterület kijelölése válik szükségessé. A tulajdonos által erre a célra megjelölt 6502/23 helyrajzi számú ingatlan a déli ipari

parkban található jelenleg beépítetlen, parlagon hagyott terület, melynek egy része beépítésre nem szánt védelmi erdőterület besorolást kap.

A módosítás során védett-, illetve védendő építészeti, természeti érték-, terület nem, azonban a 55396 nyilvántartási számú régészeti lelőhely területe érintett.

A hetedik részterület a belvárostól délre, a hódtói Kossuth Zsuzsa pihenőpark mellett található. Az érintett 5611/1, 5611/3-5 helyrajzi számú ingatlanokon régóta vendéglátó egységek működnek, melyek kiszolgálják a szomszédos lakónegyedeket, megjelenésükkel illeszkednek a szolgáltató-, bevásárló funkciókhoz, a kialakult környezethez. Tekintettel arra, hogy a kialakult beépítés, valós használat, valamint a településrendezési eszközökben szereplő besorolások nincsenek összhangban, ezek módosítása vált szükségessé.

A környék parkolási, járműtárolási problémáinak megoldására továbbá a vasúttal párhuzamosan, a Hódtó utca 8. és 10. számú épületétől délre, a meglévő aszfalt burkolatú kiszolgáló utak felhasználásával új parkolóterület jelölhető ki. Az érintett területen korábban BMX-pálya működött, jelenleg használaton kívüli füves terület, melynek köszönhetően garázsok az értékes növényállomány kivágása nélkül kerülhetnek elhelyezésre.

A módosításhoz továbbá csereingatlanokra van szükség. A 13136/39 és 13136/40 helyrajzi számú telkek művelési ága kivett közterület, a valóságban gyepes területek, melyek zöldfelület- közkert besorolást kapnak a szerkezeti terven.

A módosítás során védett-, illetve védendő építészeti-, vagy természeti érték-, terület, valamint régészeti terület nem érintett.

Az érintett nyolcadik részterület Csúcs városrészen a Sarkantyú utcában található, ahol a 4065 helyrajzi számú ingatlan közterülettel határos telekhatárának áthelyezése tervezett a szomszédos ingatlanokhoz hasonlóan, tekintettel a városképi szempontokra, valamint a tulajdonosi igényekre. A módosítást követően ezen a telekrészen esetlegesen a ház bővítése várható.

A módosítás során védett-, illetve védendő építészeti, természeti érték-, terület illetve régészeti terület nem érintett.

Az érintett kilencedik részterület Öreg-Kishomok településrészen található, kiskerti művelésre használt hétvégi telkek voltak jellemzők kisebb-nagyobb termény- és szerszámtárolókkal. Az elmúlt években a terület fejlődésnek indult, új épületek épülnek itt és növekszik az állandó lakosok száma. Ennek okán szükséges a terület fejlesztése, utcaszélesítések és előkert vonalak kerültek feltüntetésre a szabályozási terven, melyek kiegészítése vált szükségessé.

A módosítással további ingatlanok beépítése és a településrész kertvárosias jellegűvé válása várható, mely illeszkedik a település távolabbi elképzeléseivel. A módosítás során védett-, illetve védendő építészeti, természeti érték-, terület nem, azonban a 34521, 91295 és 56579 azonosító számú régészeti lelőhely érintett.

A tizedik részterület Hódmezővásárhely belterületén, Hódtó városrészben található, a Németh László Városi Könyvtár és a Pósa Lajos Gyermekkönyvtár ingatlanait érinti. A 13321 és 13322 helyrajzi számú ingatlan jelenleg is beépített, közművekkel és közúti kapcsolatokkal rendelkezik.

Az érintett telken álló utcai épületek helyi védelem alatt állnak, illetve délkeleti telekhatárukon fut Hódmezővásárhely történelmi belvárosát határoló, 1881-ben elkészül 3 kilométer hosszú árvédelmi fal. A téglafal 1958. óta műemléki védelem alatt áll.

A módosítás során ezen utcai épületek tömegformálására, homlokzati kialakítása, külső anyaghasználata és színezése változatlanul marad, illetve egyéb védett-, illetve védendő építészeti, természeti érték-, terület illetve régészeti terület nem érintett.

A módosítás során a területre vonatkozó övezeti kód, területfelhasználás és a valós használat egyeztetése történik, újabb beépítés csupán a tömbbelsőben várható a védett épületek külső megjelenésének fenntartása mellett.

Hódmezővásárhely területén a kialakult gyakorlat alapján szükséges lenne a melléképítményekre magassági korlátozást megfogalmazni az építési szabályzatban az esztétikus környezet, településkép kialakulása érdekében.

A módosítási javaslat általános érvényű, védett-, védendő építészeti, természeti érték-, terület illetve régészeti terület érintettségét adott telkenként szükséges vizsgálni.

Hódmezővásárhely területén több helyen megfigyelhető, hogy a környezeti rezgés- és zajterhelés szempontjából érzékenyebb, fokozottan védett lakó, valamint gazdasági területek határosak egymással, ezért szükségessé vált pontosítani, korlátozni ezen ingatlanokon végezhető tevékenységek körét, illetve azok zajkibocsátását az előbbieik védelmében.

A módosításnak köszönhetően élhetőbb lakókörnyezetek kialakulása várható, illetve a hulladékfeldolgozással, nagy zajjal járó kő-, vagy betontöréssel, fémfeldolgozással foglalkozó társaságok, üzemek tevékenységük folytatására csak a belvárostól távolabb, erre kijelölt helyeken nyílik mód.

A rezgések káros hatással lehetnek továbbá a védett-, illetve védendő építészeti, természeti értékekre-, területekre, mely szintén elkerülhető lesz a tervezett módosításnak köszönhetően.

A tizenharmadik módosítást követően a mezőgazdasági ingatlanoknál a települési főépítész hozzájáruló véleménye alapján történő oldalkertek lecsökkentésével további telkek beépítése, az érintett területrészek fejlődése várható. A konkrét ingatlanok beépítésének tervezésénél válik szükségessé a védett-, illetve védendő építészeti, természeti érték-, terület illetve régészeti terület érintettségének vizsgálata.

Az tizennegyedik részterület esetén a Kincses telep városrészben, az Agyag utca folytatásában feltüntetésre kerülő, már megépült út feltüntetésének köszönhetően valósul meg az itt található gazdasági besorolású ingatlanok közútról történő közvetlen megközelíthetősége, mely a beépíthetőség egyik feltétele.

Ezt követően a településrész fejlődése várható raktár és üzemépületek elhelyezésével. A módosítással védett természeti- és építészeti érték, emlék, valamint régészeti terület nem érintett.

Az érintett tizenötödik terület Hódmezővásárhely belvárostól és Újváros településrésztől délkeleti irányban elterülő nagy kiterjedésű, összefüggő gazdasági/ipari parkja, mely részben beépített termelő- és raktárcsarnokokkal, utakkal feltárt, folyamatos fejlesztések helyszíne.

A terület általános gazdaság területté történő átsorolását, valamint a maximális beépíthetőség érték növelése a terület fejlődését, a meglévő társaságok bővülését, valamint újak megtelepedését segítheti

elő. Az általános gazdasági terület (Gá) besorolású ingatlanokra továbbá más pályázati kategóriába esik, mely szintén előnyös új gazdasági szereplők bevonzásánál. A területen a fő közlekedési útvonalak, közművek kiépültek, ezekre való rácsatlakozás lehetősége adott.

A módosítás során védett természeti- és építészeti érték, emlék, valamint régészeti terület nem érintett.

A vizsgált tizenhatodik részterület a Hódmezővásárhelyi Vasútállomás előtti teresedés Susán déli részén. A jelenlegi szabályozás a Tram-Train fejlesztés, az állomás átalakítása, valamint a megújult gépjármű- és kerékpárparkolók kialakítása során alakult ki.

A 9144/1 helyrajzi számú ingatlant érintő szabályozási vonal tervezett törlésével a kialakult ellentmondásos helyzet feloldása, az ingatlanok köz- vagy magánútról való megközelíthetőségnek további biztosítása történik, a terület beépítése, burkolt és zöldfelületeinek elrendezése kialakult, módosítása nem várható.

A tervezett átvezetés során védett természeti-, illetve építészeti érték, régészeti terület nem érint.

A soron következő módosításnál illetékességgel rendelkező bányakapitányság tájékoztatása alapján szükségessé vált a településrendezési eszközökben korábban feltüntetett bányaterületek, azok határainak felülvizsgálata, melyhez megadta adatszolgáltatását. Az érintett területek Hódmezővásárhely teljes közigazgatási területén elszórtan, jellemzően külterületen találhatók. A módosítás során bányaterület megszüntetésre, illetve újonnan kijelölésre is kerül. A módosított részek az adott környezethez illeszkedően jellemzően általános mezőgazdasági terület, illetve egy része védelmi erdőterület (Ev) besorolást kap és ennek megfelelő bányaművelés, mezőgazdasági-, vagy erdőgazdálkodási művelés, használat várható.

A 18. részterület esetén a mezőgazdasági természeti terület (Mát) besorolás feloldásának, általános mezőgazdasági területre történő módosításának köszönhetően a terület fejlődése, intenzívebb használata, hosszabb távon feltáró utak és kisebb mezőgazdasági tároló épületek megjelenése várható. A módosítás során sem védett természeti, illetve építészeti emlék, terület, sem pedig régészeti terület nem érintett.

A tizenkilencedik részterületen, Csomorkány településrészen, a 4418 sz. út mentén a korábbi motorkrossz pálya törlése, szükség esetén a 0483/18 helyrajzi számú terület rekultiválása, majd mezőgazdasági jellegű használata tervezett a környezethez illeszkedően.

A területet régészeti terület határa nem érinti, továbbá védett- illetve védendő természeti- vagy építészeti érték nem található itt.

A huszadik részterület, a Hódmezővásárhely 4516 helyrajzi számú ingatlan a Református Egyházközség tulajdonában áll, az Aranyossy Ágoston Református Óvoda, Általános Iskola és Szakiskola működik itt. A módosítást, telekegyesítést követően a szomszédos 4515 helyrajzi számú ingatlanon új óvoda épület kialakítása tervezett a meglévő lakóépületek bontását követően.

A módosítás során védett-, illetve védendő épület, építmény, természeti érték, továbbá régészeti lelőhely területe nem érintett.

A huszonegyedik részterületen a tömbfeltáró út nyomvonalának kismértékű módosításának köszönhetően az egykori gyárterület, összefüggő nagy tömb hasznosítása, fejlesztése, a rajta

található, értéket képviselő épületek felújítása, korszerűsítése várható, mely új munkalehetőségekkel segítheti a régió fejlődését.

A módosítás során védett, illetve védendő épület, építmény, természeti érték, terület nem, azonban a nyilvántartásban 34475 azonosító számmal jelölt régészeti lelőhely területe érintett.

A huszonkettedik módosítás az üvegházak elhelyezhetőségével foglalkozik általánosságban. A módosítást követően, tekintettel a kialakult állapotokra, illetve az üvegházak használatából adódó környezetre gyakorolt nem jelentős hatásra, új üvegházak építése várható a vonatkozó előnyösebb előírásoknak megfelelően elősegítve a korszerű mezőgazdasági termelést.

A huszonharmadik módosítás azon beruházások megtelepedését, fejlesztését segíti elő, melyeknél a telepítendő technológia megköveteli az előírtnál magasabb építmény-, vagy homlokzatmagasságú építményrészek (pl. hűtőtorony, kémény, kiemelt csarnokrész) elhelyezését. A módosítás során a korábban előírt 25,0 méterről 30,0 méterre kerül felemelésre.

A fentiek alapján az engedélyezés során külön-külön az adott helyszínre vizsgálandó a védett-, védendő természeti, illetve építészeti örökségek érintettsége, fenntarthatósága a település és az ott lakók érdekeit figyelembe véve.

A huszonnegyedik terület esetén a Tóth malom utca folytatásában átkötő út kialakítása tervezett a vasúti nyomvonallal párhuzamosan, melynek tervei már el is készültek, ezzel biztosítva a környező területek megközelíthetőségét, egyszerűbb közlekedését.

A változtatás során védett, vagy védendő építészeti- és természeti értéket nem érint, régészeti területbe nem esik, egyéb akadálya nem merült fel.

Az érintett huszonötödik részterület Hódmezővásárhely külterületén, Csomorkány településrészen található. A 0588/4 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolásának módosítása mezőgazdasági üzemi területre (Mü) a szomszédos földterületek összhangját biztosítja, telekösszevonással akár egységes hasznosítását is lehetővé teszi. Az ingatlan jelenleg is beépített, egy használaton kívüli épület található itt, melynek új funkcióval történő megtöltése várható.

A módosítás során védett, illetve védendő építészeti-, természeti érték, terület, illetve régészeti lelőhely területe nem érintett.

Az érintett huszonhatodik részterület a belvárostól délkeletre, Hódtó városrészen található kiskertes terület, mely korábban a településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági (természeti) területként (Mát) lett feltüntetve, ami nagyban korlátozza az ingatlanok használhatóságát, beépíthetőségét, mivel az övezetben kizárólag természetvédelmi igényeket szolgáló épületek, létesítmények helyezhetők el.

A módosítást követően a településrész kialakult mezőgazdasági jellegű használata továbbra is megmarad a kisebb-nagyobb, művelt és műveletlen zártkertekkel, keskeny feltáró utakkal, azonban a használathoz kapcsolódó mezőgazdasági termény, vagy szerszámtároló épületek elhelyezhetővé válnak, így segítve a terület jobb kihasználását, hosszabb távon akár fejlődését.

Az utolsó módosításnál érintett 14491 helyrajzi számú ingatlan Kis-homok településrészén, a Vasút utca és a Kiss utca sarkán található. A településrész jellemzően beépített falusias, kertvárosias jellegű lakóterület. A szabályozási terv módosítását követően a 14491 helyrajzi számú, nagyméretű ingatlan

környezethez illeszkedő felosztása és beépítése várható, közművekkel való ellátása, azokra történő rácsatlakozás biztosítható, a település részéről többlet beruházást nem igényel.

A módosítás során védett természeti, illetve építészeti emlék, terület, valamint régészeti terület nem érintett.

4.4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás:

A település zöldfelületi rendszerének elemei a közterületen kialakított közkertek, közparkok, a jelentős zöldfelületű létesítmények kertjei (pl. sport- és rekreációs területek), lakókertek, erdő- és mezőgazdasági területek, vonalás zöldfelületi elemek (utakat, vízfolyásokat kísérő gyepes, illetve fásított zöldsávok, fasorok. A város 49 ezer ha területének 87,5%-a termőterület, a többi művelés alól kivett, beépített terület. A település nagy kiterjedésű külterületének meghatározó része mezőgazdasági terület, azonban erdősültsége messze elmarad az országos átlagtól, alig éri el a 4%-ot, melyen a tervezett beruházás jelentősen javíthat.

Magyarország adottságai kiválóan alkalmas naperőművek kialakításához, működtetéséhez. A naperőművek előnye, hogy működésük nem jár semmiféle melléktermék kibocsátásával, így környezetkímélően működnek, hasznosítják a (megújuló) napenergiát. A város területén kialakított több, nagyméretű park a település környezettudatos fejlesztését, a fosszilis energiahordozók felhasználásának csökkentését, helyettük a megújuló napenergia felhasználási részarányának javítását segíti elő.

A módosítások során a településrészek környezethez illeszkedő módosítása, utakkal való feltárása mind hiánypótló intézkedés, valamint a parlagon hagyott, lekorlátozott területek jobb kihasználását szolgálja a vonatkozó előírások, valamint a város távlati terveit megtartva.

Új lakóingatlanok, illetve hobbikertek kialakítása szükségszerű a település fejlődése, vonzó- és megtartó erejének erősítésében, illetve az új beruházások munkalehetőséget biztosítanak a helyi szakembereknek.

A módosítás több esetben az adott területre vonatkozó településrendezési eszközök és annak valós használata között kialakult ellentmondások feloldását, illetve a jelenleg használaton kívüli területek fejlesztését szolgálja, ahol a zöldfelületek megújítása, gondozott, állandó többszintes növényállomány kialakítása várható javítva a település zöldfelületi mutatóit.

A csereterületek esetén a jelenlegi besorolást jellemzően erdőterület váltja fel, rajta intenzív növénytakaró kialakítása tervezett, mely hozzájárulhat a település utcáinak frisslevegővel való átöblítéséhez.

A felhagyott bányaterületek helyén jellemzően mezőgazdasági-, valamint nagy kiterjedésű erdőterületek kijelölése tervezett.

Az elkerülő- és feltáró utak kialakítása segíti továbbá a leszakadó településrészek megközelítését, a város közlekedési járművektől való tehermentesítését, csökkentve annak zaj- és károsanyag terhelését.

Mártély üdülőterületének felülvizsgálata, módosítása az elhanyagolt, felhagyott ingatlanok rendezését, lábakon álló üdülőépületekkel történő beépítését eredményezheti, mely a terület rendezését, rendszeresebb karbantartását eredményezheti. A Tisza-holtág árterületén a hatalmas fák árnyékában parti sétány és közösségi pihenőhelyek is kialakításra kerültek. Ezek, valamint a

tanosvény, madármegfigyelő torony, a kidőlt és vízben álló fákkal, sűrű nádasokkal tarkított, elmocsarasodó ártér fenntartása továbbra is biztosított lesz, tekintettel arra, hogy a Mártélyi-holtág országos jelentőségű védett természeti területen, a Mártélyi Tájvédelmi Körzetben helyezkedik el (Natura 2000 ökológiai hálózat).

Az érintett gazdasági terület részben már beépítésre került, közművekkel és közutakkal feltárt, gyártó- és raktárcsarnokok, iroda- és kiszolgáló épületek találhatóak itt, gazdasági tevékenységek számára kijelölt fejlesztési terület. A módosítást követően (hosszabb távon) a fennmaradó területek beépítése, intenzívebb használata várható, a korábbi előírásoknak, zöldfelületi elvárásoknak megfelelően.

A 27 részterület módosítása közben lényegében külön-külön, valamint annak egészét tekintve is a zöldfelületi fedettség nem csökken, illetve 19,9 pont biológiai aktivitásérték többlet termelődik, mely a későbbiekben kerülhet felhasználásra.

Hódmezővásárhelyen részben egyesített, részben elválasztó rendszerű csatornahálózat üzemel. Nagy mennyiségű eső esetén a szennyvizet és csapadékvizet tartalmazó kevert víz a Hódtó-Kistisza csatornába ömlik. A város beépített területe szennyvízelvezető csatornával ellátott, azonban a csatornák nem képesek minden esetben megfelelően elvezetni a csapadékvizet. A helyzetet nehezítheti, hogy az éghajlatváltozás hatására gyakoribbá válnak a hirtelen érkező nagy mennyiségű csapadékkal járó záporok, így a belvív- és csapadékvíz elvezető-tároló csatornák rendbetétele és továbbfejlesztése átgondolandó az új beépítések környezetében. A város külterületén a helyzet jobb, a csapadék- és belvív a belterületről érkező vizek elvezetését is szolgáló mellék-csatornákon és oldalágakon keresztül jut el a Tiszába.

A külterületi mezőgazdasági és ipari területek vízellátása egyedi vízművekkel, mélyfúrású kutakkal a tanyák vízellátása sekély mélységű kutakkal megoldott.

Általánosságban elmondható, hogy a lehulló csapadékvíz helyszínen történő megtartása, elszikkasztása a cél.

4.5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat:

Az érintett településrészek, ingatlanok köz- vagy magánútról való megközelíthetősége, közútcsatlakozása, illetve a szükséges szintű közművesítése megtörtént, ellátásuk továbbra is biztosítható a városi közműhálózatokról, azok bővítése nem válik szükségessé. Jelentős fejlesztést indokol azonban a 04. számú részterület fejlesztése, melynek közutakkal való feltárása a korábban részletezett módon javasolt.

4.6. Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei):

Hódmezővásárhely közigazgatási területén számos védelem alatt álló természeti, illetve helyi jelentőségű természetvédelmi terület, védett, vagy védendő természeti érték található, melyeket azonban a tervezett módosítások nem érintenek. A település zöldfelületi ellátottság szempontjából, köszönhetően a nagy összefüggő zöldfelületeknek és mezőgazdasági művelés alatt álló

termőföldeknek jónak mondható, melyen a vizsgált módosítások jelentősen nem befolyásolnak.

Az érintett telkeken, közvetlen környezetükben jellemzően sem országos-, sem helyi védelem alatt álló épület, érték, objektum nem áll, helyi értékvédelem határa nem érintett. Több módosítás kapcsán azonban országos jelentőségű régészeti területet érintett, melyre tekintettel szükséges lenni.

A vizsgált területeken a gazdaságélénkítő és munkahelyteremtő vállalkozások bővülését, valamint újak megtelepedését segítő beavatkozások mind-mind a régió fejlődését segítik elő.

A feltáró munkarészben a módosítást akadályozó tényező nem merült fel. A jelenleg is beépített környezetet érintő módosítások városképi szempontból támogathatók, település megjelenése egységesebbé válik, a környezetre jelentős, illetve káros hatást nem gyakorol.

4.7. A módosítással érintett területek bemutatása:

A helyzetfeltáró munkarészben részletezett módon a 27 darab részmodosítás eltérő környezetekben található, bel- és külterületi ingatlanokat egyaránt érintenek. A környezetük kialakultak, a módosítások telken, tömbön belül történnek, infrastruktúra fejlesztés jellemzően nem indokolt.

A módosítások során jellemzően védett, védendő természeti, vagy építészeti érték, terület nem érintett, azonban számos országos jelentőségű régészeti terület határán belül történik, melyre tekintettel szükséges lenni.

Összességében a módosítások a környezet rendezését, egységes és esztétikus településkép kialakulását, a városrészek megítélésének javítását, valamint fontos gazdasági szereplők megerősödését, újak beköltözését segíthetik elő, a kapcsolódó beruházások pedig munkalehetőségek és adóbevételek formájában mozdíthatják előbbre a város fejlődését és további fejlesztéseket indukálhatnak.

4.8. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása:

A módosításra szánt területek több kiemelt övezettel érintettek az országos és megyei területfelhasználási kategóriákat vizsgálva, azok átalakítására azonban nincs szükség, a területrendezési tervekkel való összhang az átvezetést követően is biztosított marad a határozat tervezetben részletezett módon.

A módosítással érintett területek esetén megvalósulnak a vonatkozó előírások, melyek szerint az új beépítésre szánt terület kijelölésével párhuzamosan a területnövekmény több, mint 25-125 %-ának megfelelő mértékben védelmi rendeltetésű erdőterület kerül kijelölésre az adott fejlesztési környezetben.

A tervlapok vizsgálata alapján megállapítható, hogy Hódmezővásárhely közigazgatási területét Csongrád-Csanád Vármegye térségi szerkezeti tervének (CsMTrT) kivágata, valamint a város településszerkezeti terve apró eltérésektől eltekintve összhangban van, illetve a számítás igazolja, hogy megvalósul a mezőgazdasági térség és a mezőgazdasági terület egyensúlya a tervezett módosításokat követően is.

Valamennyi részterület érintett az OTrT-ben vagy a vármegye területrendezési tervében a település teljes közigazgatási területére kijelölt övezetekkel, úgy mint a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, a honvédelmi és katonai célú terület övezete, az ásványi

nyersanyagvagyon övezete, a tanyás területek övezete. Ezek tényleges kiterjedésének megfelelő lehatárolása a településrendezési tervek feladata, mely az alábbiak szerint került biztosításra.

Hódmezővásárhely „Világörökségi és világörökségi várományos területek övezetével” érintett. Az erről szóló, 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet mellékletének „5. Magyarországi tájházak hálózata” cím alatti táblázat 46. sorában szerepel a Csúcsi Fazekasház (hrs.: 11284) Az épület a településrendezési eszközökben műemlékként szerepel. A módosítás az övezet előírásaival összhangban van.

A honvédelmi és katonai célú területek, illetve védőterületei lehatárolásra kerültek a településrendezési eszközökben.

Ásványi nyersanyagvagyon területei a bányafelügyelet adatszolgáltatása alapján bányatelkek formájában kerültek lehatárolásra.

Hódmezővásárhely „tanyás területek övezet” besorolású. Az MvM rendelet előírásainak eleget téve kerültek kidolgozásra a teljes igazgatási területre készülő településrendezési eszközök, valamint településképi követelmények. A módosítások az országos előírásokkal nem ellentétesek.

Ezek alapján megállapítható, hogy a térségi övezetek érintettsége nem áll fenn jelen módosítás során.

Az **MaTrT.** 11. § c) pontja szerint a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.

Vízgazdálkodási térség az az országos, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe Magyarország vízfolyásai, állóvizei, illetve azok parti sávjai tartoznak

Újonnan vízgazdálkodási terület nem kerül kijelölésre.

Az **MaTrT.** 11. § d) pontja szerint a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

A települési térség az országos és a vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

Az **MaTrT.** 11. § e) pontja szerint a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A sajátos területfelhasználású térség a vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületek,

hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területek, továbbá az egészségügyi, sportolási, közlekedési és honvédelmi területek tartoznak. A módosítás során sajátos területfelhasználású térség érintett.

Hódmezővásárhely közigazgatási területe, így a módosítással érintett ingatlanok sem érintettek hagyományos gyümölcsstermesztési térség övezetével, a területrendezési tervek összhangja biztosított.

Megállapítható azonban, hogy egész Hódmezővásárhely közigazgatási területe Borvidéki települések közé sorolt, azonban Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezettel nem érintett, a területrendezési tervek összhangja biztosított.

A módosítás egyik célja a meglévő gazdasági szereplők fejlődésének, korszerűsödésének elősegítése, mellyel új munkalehetőségek létrehozása, valamint versenyképességük javítása valósulhat meg. Emellett új vállalkozások megtelepedésének elősegítése tervezett megfelelő gazdasági területek kialakításával. Összességében megállapítható, hogy a javasolt fejlesztések számos pozitív társadalmi hatással járnak, amelyek javítják a helyiek életminőségét, erősítik a társadalmi kohéziót, identitástudatot és a környezeti gondolkodást.

Az egységes településkép, élhetőbb, rendezett környezet kialakulása szintén növelheti a betelepülő, beruházói kedvet, ezzel a község fejlődését további adóbevételek és munkalehetőségek formájában segítheti elő.

A gazdasági területek kijelölése a védett lakókörnyezetre tekintettel kerültek kijelölésre, biztosítva annak zaj- rezgés, és káros anyag terhelésének alacsonyan tartását. A lakókörnyezettől távolabb, azt elkerülve, az fő- és elkerülő utak mentén valósul meg a többlet jármű és teherforgalom.

A módosítás csak a szükséges mértékig kerül mezőgazdasági terület kijelölésre, illetve ennek egy része védelmi erdőterületbe kerül átsorolásra, mellyel az aktív zöldfelület, s ezek biológiai aktivitása lényegében nem csökken.

A módosítás továbbá honvédelmi, nemzetbiztonsági, katasztrófavédelmi, ásványi-nyersanyagvagyon gazdálkodási érdekeket nem sértenek. A fentiek alapján a törvényi előírás teljesül.

A település árvízvédelme biztosított, melyen a tervezett módosítások változást nem eredményeznek. Az érintett ingatlanokon továbbá a közművesítés jellemzően megoldott, illetve a szükséges mértékig biztosítható, beleértve a csapadékvíz kezelést, mely jellemzően helyszínen tartásra és ott kezelésre kerül.

A biológiai aktivitás érték, aktív zöldfelület fenntartása érdekében szükségessé vált csereterület kijelölése, mellyel annak szinten tartása megvalósítható. Az új területek a meglévőkhöz, a már beépítésre szánt területekhez kapcsolódóan kerültek kijelölésre, melyek így nem okozzák települések beépítésre szánt területeinek összenövését, megvalósul a beépítésre nem szánt területekből álló gyűrű.

V. MELLÉKLETEK

A MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁS SORÁN KIKÜLDÉSRE KERÜLT, VALAMINT BEÉRKEZETT ÜGYIRATOK, SZAKVÉLEMÉNYEK, ADATSZOLGÁLTATÁSOK

Településfejlesztési döntés (1-23.), főépítési feljegyzés 492/2023. (XII.14.) hat.

Településfejlesztési döntés (24-27.), főépítési feljegyzés

Beérkezett vélemények:

- | | |
|--|------------------------|
| 01. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítési Iroda | CS/B01/4930-2/2024 |
| 02. Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság | 35600/2294-1/2024. ált |
| 03. Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság | 006834-0131/2024 |
| 04. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
Népegészségügyi Főosztály | CS/NEF/00590-2/2024 |
| 05. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal
Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály | BK/ERD/4724-3/2024 |
| 06. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
Környezetvédelmi-, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási
Főosztály Környezetvédelmi-, Természetvédelmi Osztály | CS/Z02/05836-2/2024 |
| 07. Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ
Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály | NNGYK/22591-2/2024 |
| 08. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
Agrárügyi Főosztály
Növény- és Talajvédelmi Osztály | CS/F01/01156-2/2024. |
| 09. Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság | ÁLT/1590-3/2024 |
| 10. Budapest Főváros Kormányhivatala
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Örökségvédelmi Osztály | BP/2602/0437-3/2024 |

Régészeti hatástanulmány 1.

Régészeti hatástanulmány 2.

Kivonat

Készült: Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2023. december 14.-i rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 492/2023. (XII.14.) határozata

Tárgy: „Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város településrendezési eszközei részleges módosításának elindítása”

HATÁROZAT

1./ Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) elfogadja Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek részleges módosításáról szóló előterjesztést, amelynek alapján elindítja Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek időközi felülvizsgálata keretében, annak módosítását az alábbiak – *23 részterület* - vonatkozásában:

- 1./1. Övezeti besorolás felülvizsgálata a Nyikos utca mentén (Ek-ból Lke-be) érintett ingatlanok: 14068-14071 hrsz.
- 1./2. Mártélyi üdülőterület vízgazdálkodási övezet (V), vízgazdálkodási üdülőtomb és vízgazdálkodási közösségi övezet besorolásának, előírásainak felülvizsgálata (Vü, Vk)
- 1./3. Övezeti besorolás felülvizsgálata a Hód-Mezőgazda Zrt. telephelyén (Má-ból Mü-be) érintett ingatlanok: 0469/34-36 hrsz.
- 1./4. Övezeti besorolás felülvizsgálata a Kodály Zoltán utca végén (Sp-ből Lke-be) érintett ingatlanok: 509-706, 1532 hrsz.
- 1./5. Beépítési feltételek (előkert, oldalkert) felülvizsgálata a Bartók Béla közben érintett ingatlan: 476/1 hrsz.
- 1./6. Övezeti besorolás felülvizsgálata meglévő telephelynél a Zrínyi utca végén (Kns-ből Gksz-be) érintett ingatlanok: 0896/5-7 hrsz.
- 1./7. Övezeti besorolás felülvizsgálata - kialakult beépítés, valós használat összhang felülvizsgálata (Zkk- ból Vt-be) érintett ingatlan: 5611/1, 5611/3-5 hrsz, garázsterület fejlesztés (5693/3, 5718, 5702-5704, 5706, 5712 hrsz.)
- 1./8. Övezeti besorolás felülvizsgálata a Sarkantyú u.15. sz. ingatlan előtt (Köü2-ből Lk-ba) érintett ingatlan: 4062, 4066 hrsz.
- 1./9. Kijelölt előkertű vonalak felülvizsgálata Öreg-Kishomok, Virágos utcában (érintett ingatlanok: 21760-63, 21815-21816, 21787, 21788, 21801, 21799, 21867, 21875, 21876, 21849, 21850, 21830-21831 hrsz.)
- 1./10. Németh László városi könyvtár területének felülvizsgálata az övezeti besorolásra vonatkozóan érintett ingatlanok: 13321, 13322 hrsz.
- 1./11. Melléképületek, melléképítmények HÉSZ szerinti előírásainak felülvizsgálata (Hm, Gm)
- 1./12. Ipari területek HÉSZ szerinti előírásainak felülvizsgálata (hulladéklerakás, kezelés)
- 1./13. Mezőgazdasági kiskert oldalkerti előírásainak felülvizsgálata (keskeny telkek esetén)
- 1./14. Meglevő út feltüntetése a valóságnak megfelelően érintett ingatlanok: 3570/7 és 3570/9 hrsz.

2./

- 1./15. Közlekedési terület felülvizsgálata (Köu – Gip) érintett ingatlan: 6484/1 hrsz.
- 1./16. Állomás előtti tér rendezése érintett ingatlan: 9144/1 hrsz.
- 1./17. A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztálya adatszolgáltatása alapján a bányaterületek általános felülvizsgálata
- 1./18. Vámház utca menti természeti (Mát) besorolású területek felülvizsgálata érintett ingatlanok: 10426, 10320 hrsz.
- 1./19. Egykori motorkrossz pálya megjelenítésének törlése, a terület besorolásának módosítása bányaterületből (B) mezőgazdasági általános (Má) érintett ingatlan: 0483/18 hrsz.
- 1./20. Szék utca – iskolafejlesztés (4515 és 4516 hrsz.) kisvárosias lakóterület (Lk) módosítása tervezett intézményi vegyes területté (Vi).
- 1./21. Ipoly utca, tömbfeltáró út nyomvonal módosítása (5347/22, 5346, 5348 hrsz.)
- 1./22. Üvegház elő- és oldalkert elhelyezhetőségének módosítása
- 1./23. Technológiai igényeket szolgáló magas építményekre (pl.: tornyok, kémények) vonatkozó előírások felülvizsgálata.

2./ Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) elfogadja és jóváhagyja a Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek időközi felülvizsgálata keretében, annak 23 részterületre vonatkozó módosításának vonatkozásában a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat munkarészek tartalmi követelményeire vonatkozó jelen határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést

3./ Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) az alábbiakban dönt arról, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontjában foglalt előírások szempontjából megállapítható, hogy Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város beépítésre szánt területén belül nincs olyan terület, amely

- 3.1./ Övezeti besorolás felülvizsgálata a Nyikos utca mentén (Ek-ből Lke-be) érintett ingatlanok: 14068-14071 hrsz.
- 3.2./ Övezeti besorolás felülvizsgálata a Hód-Mezőgazda Zrt. telephelyén (Má-ból Mü-be) érintett ingatlanok: 0469/34-36 hrsz. (csereterület: 0568/4 hrsz)
- 3.3./ Övezeti besorolás felülvizsgálata meglévő telephelynél a Zrínyi utca végén (Kns-ből Gksz-be) érintett ingatlanok: 0896/5-7 hrsz.
- 3.4./ Övezeti besorolás felülvizsgálata – kialakult beépítés, valós használat összhang felülvizsgálata (Zkk- ból Vt-be) érintett ingatlan: 5611/1, 5611/3-5 hrsz, garázsterület fejlesztés (5693/3, 5718, 5702-5704, 5706, 5712 hrsz.)
- 3.5./ Közlekedési terület felülvizsgálata (Köu – Gip) érintett ingatlan: 6484/1 hrsz.

telken belül beépítésre szánt területi kijelölését indokló területfelhasználás céljának megfelelnie.

3./

4./ A Közgyűlés felkéri Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Dr. Márki-Zay Péter polgármester
Határidő: Azonnal

K.m.f.

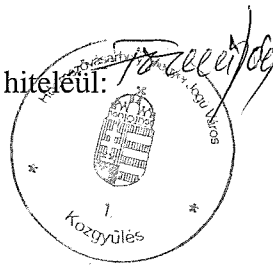
Dr. Márki-Zay Péter sk.
polgármester

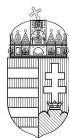
Angyal Zsolt sk.
jegyző

A határozatról értesül:

- 1./ Tisztségviselők– Helyben
- 2./ Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
- 3./ Városfejlesztési és Városüzemeltetési Iroda – Helyben
- 4./ Irattár

A kivonat hitelesül:





CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Sebestyén Tibor
főépítész úr
részére

Megyei Jogú Város Önkormányzata

Hódmezővásárhely

„Kizárólag elektronikus úton megküldve.”

Iktatószám: CS/B01/4930-2/2024.

Tárgy: Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek 27 tételt érintő módosítása – környezeti vizsgálat szükségességének kérdése

Ügyintéző: Sándor Gabriella

Hiv. szám: VFCS/91-4/2024

Tisztelt Főépítész Úr!

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város településrendezési eszközeit 27 tételt érintően módosítani kívánja.

Az ezzel kapcsolatos, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti munkarész kidolgozásának szükségességéről szóló kérdésre az alábbiakat közlöm.

A Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontja alapján a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál eseti meghatározás alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A 3. számú melléklet II.2. szerint az állami főépítési hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal az épített környezet védelmére kiterjedően kell véleményt nyilvánítson. Adatszolgáltatási kötelezettsége nincs.

Az ismertetésben foglaltak alapján a munkarész kidolgozását **szükségesnek tartom.**

Szeged – dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Salgó László Péter főispán
nevében és megbízásából

Sári Zsolt
állami főépítész



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Vélemény környezeti vizsgálat
szükségességéről

Hiv szám, Üi.: VFCS/91-4/2024.

Üi.: Dobsa Attila Bálint

Ügyintéző: Környei Béla tű. alezredes

Telefon: 62/621-295

e-mail: bela.kornyei@katved.gov.hu

Sebestyén Tibor

Főépítész Úr részére

**Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatal**

Hódmezővásárhely

Tisztelt Főépítész Úr!

Tájékoztatom, hogy a részemre fenti hivatkozási számon megküldött megkeresését kézhez kaptam.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében előírtak szerint nyilatkozom, hogy az érintett, benyújtott módosításhoz a módosításához - vízügyi és vízvédelmi szempontból - nincs szükség környezeti vizsgálat készítésére.

A Korm. rendelet 3. számú melléklet II.2. j) pontja alapján, tárgyi ügyben, a súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően a terv környezeti vizsgálatának lefolytatása nem indokolt.

Kelt, Szeged, Elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Szatmári Imre tű. dandártábornok

főtanácsos

igazgató

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)

Kapják: 1. címzett – Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Főépítésze (6800 Hódmezővásárhely, Kossuth tér 1.) – Hivatali kapu / elektronikusan

Cím: 6721 Szeged, Berliini krt. 16-18. ✉: 6701 Szeged, Pf. 414

Telefon: +36-62/621-280 Fax: +36-62/621-750

E-mail: csongrad.titkarsag@katved.gov.hu

Hivatali kapu azonosító: 109255138

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
35600/2294-1/2024.ált.



ALSÓ-TISZA-VIDÉKI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZEGED



A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadmányozta: 2024.05.08. 08:34 Dr. Kozák Péter

IGAZGATÓ

Dátum:
2024. 05. 03.

Ügyiratszám:
006834-0131/2024

Előadó:
Hornay Sándor
Szirovicza Krisztina

Tárgy: Hódmezővásárhely településrendezési eszközeinek módosítása és környezeti hatás eldöntése

Melléklet: -

Sebestyén Tibor részére

Hódmezővásárhely Város Polgármesteri Hivatala
Hódmezővásárhely
Kossuth tér 1.
6800

Tisztelt Főépítész Úr!

Hódmezővásárhely város főépítésze 2024. április 30-én kelt, VFCS/91-4/2024 iktatószámú levelében értesítette az Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóságot (ATIVIZIG), hogy a város önkormányzata a település rendezési tervének módosítását kezdeményezte. A polgármester a településrendezési eszközök módosításához az ATIVIZIG-től a várható környezeti hatás jelentőségéről szóló nyilatkozat kiadását kérte a 2/2005 (I. 11) kormányrendelet alapján.

Tájékoztatom, hogy Igazgatóságunk nem szerepel a 2/2005 (I. 11) korm. rend. 3. mellékletében felsorolt szervezetek között, így hatáskör hiányában Igazgatóságunk a környezeti hatás tekintetében nem ad ki nyilatkozatot.

Üdvözlettel:

Dr. Kozák Péter



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Sebestyén Tibor
főépítész
részére

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város
Főépítésze

Hódmezővásárhely
Kossuth tér 1.
6800

Iktatószám: CS/NEF/00590-2/2024
Tárgy: Szakmai vélemény – környezeti
vizsgálat szükségességének kérdésében –
Hódmezővásárhely MJV TR eszközeinek
részbeni módosítása ügyében
Ügyintéző: dr. Horváth Katalin
Hiv. sz.: VFCS/91-4/2024

Tisztelt Főépítész Úr!

A VFCS/91-4/2024 iktatószámú megkeresésének tárgyában a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya a rendelkezésre bocsátott Tájékoztatóban foglaltak alapján megállapította, hogy közegészségügyi szempontból az ismertetett módosítások következtében jelentős környezeti hatás nem várható, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatása a népegészségügyi hatóság részéről nem szükséges.

A fenti véleményt a hatóság az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben foglaltak alapján alakította ki.

Szeged, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

dr. Salgó László Péter főispán
nevében és megbízásából

dr. Bosnyákovits Tünde
főosztályvezető



BÁCS-KISKUN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

Ikt. szám: BK/ERD/4724-3/2024.
Ügyintéző: Nagy Zsolt
Telefon: 62/553-941
Melléklet: ---

Sebestyén Tibor
főépítész
részére

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal

6800 Hódmezővásárhely

Kossuth tér 1.

Tárgy: Nyilatkozat Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek 27. részterületen történő módosításával összefüggően, az érintett területeken tervezett változásokkal kapcsolatosan várható környezeti hatások jelentőségének, illetve környezeti hatásvizsgálat szükségességének eldöntése vonatkozásában (Hivatkozás: **VFCS/91-4/2024.**)

Tisztelt Főépítész Úr!

Fenti számú megkeresése kapcsán a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 2. számú melléklete szerinti illetékességi szabályok figyelembevételével, a rendelet 11. § (1) bekezdése, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint 3. számú mellékletének II.2.c pontja alapján eljárva az alábbi tájékoztatást adom:

Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek 27. részterületen történő módosításával kapcsolatos változások nem érintenek az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt, illetve erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületet, továbbá a módosítások a térség erőterületei vonatkozásában nem járnak jelentős környezeti hatásokkal, így a településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggően – erdővédelemre kiterjedően – **környezeti vizsgálat lefolytatását hatóságunk nem tartja indokoltnak.**

Szeged, időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Kovács Ernő főispán nevében és megbízásából

Nagy Zsolt
vezető-hivatalifőtanácsos

Kapják:

1. Címzett - *elektronikus úton (hivatali kapu)*
2. Irattár



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS
HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY

Sebestyén Tibor
részére

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata

Hódmezővásárhely
Kossuth tér 1.
6800

KTO-azonosító: 14668-26-1/2024.
Iktatószám: CS/Z02/05836-2/2024.
Tárgy: nyilatkozat a környezeti vizsgálat
szükségességéről
Ügyintéző: Kovács Réka
Tel.: (06-62) 681-650
Hiv. sz.: VFCS/91-4/2024.

Tisztelt Ügyfelünk!

Fenti számú megkeresésükre a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság (a továbbiakban: hatóság) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése szerinti véleményét a következőkben adja meg.

A településrendezési eszközök módosítása Hódmezővásárhely részterületeire kiterjedően valósul meg. A módosítás célja az övezeti besorolás felülvizsgálata a Nyikos utca mentén, a Kodály Zoltán utca végén, a Zrínyi utca végén, a 5611/1, 5611/3-5, 5693/3, 5718, 5702-5704, 5706, 5712 hrsz.-ú ingatlanok esetében, a Sarkantyú u.15. sz. ingatlan előtti területen, Németh László városi könyvtár területén, valamint a Hód-Mezőgazda Zrt. telephelyén, a mártélyi üdülőövezetben a különböző vízgazdálkodási besorolású területek, illetve a rájuk vonatkozó helyi előírások felülvizsgálata, beépítési feltételek felülvizsgálata a Bartók Béla közben, kijelölt előkert vonalak felülvizsgálata Öreg-Kishomok, Virágos utca 35. számú ingatlan kapcsán, a melléképületek, melléképítmények és az ipari területek HÉSZ szerinti előírásainak felülvizsgálata, a mezőgazdasági kiskert oldalkerti előírásainak felülvizsgálata, az Agyag utca

6726 Szeged, Derkovits fasor 7-11., Telefon: (06-62) 680-165
E-mail: ktfo@csongrad.gov.hu KRID azonosító: 124087718

folytatásában meglévő út feltüntetése a valóságnak megfelelően, a Kokron József utca délkeleti oldala menti gazdasági területek felülvizsgálata, az állomás előtti tér rendezése, a bányaterületek általános felülvizsgálata, a Vámház utca menti természeti (Mát) besorolású területek felülvizsgálata, az egykori motokrossz pálya megjelenítésének törlése, a terület besorolásának módosítása, a Szék utcai iskolafejlesztés lehetővé tétele, üvegházak rendezése, az Ipoly utca, tömbfeltáró út nyomvonal módosítása, a technológiai igényeket szolgáló magas építményekre vonatkozó előírások felülvizsgálata, a Tóth malom utca folytatásában elkerülő út szabályozása, a 0588/4 hrsz.-ú ingatlan Má besorolásának felülvizsgálata, módosítása Mü-re, a Tóth malom utca - Kiserdő sor - belterületi határ által határolt terület felülvizsgálata, továbbá az előkertiről vonalak felülvizsgálata a 14491 hrsz.-ú ingatlan esetében.

A benyújtott dokumentáció alapján megállapítható, hogy a tervezett módosításból adódóan táj- és természetvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, zaj- és rezgésvédelmi, valamint a földtani közeg védelme szempontból nem várható jelentős környezeti hatás, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

A hatóság felhívja a figyelmet, hogy a módosításokkal érintett mártélyi üdülőövezet megtalálható a *Mártélyi Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 153/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet* (a továbbiakban: KvVM rendelet) mellékletében, vagyis országos jelentőségű védett természeti terület részét képezi.

Az érintett terület továbbá az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Nkr.) szerint, valamint az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet* 1. számú mellékletének 8.1.8. pontja alapján az Alsó-Tisza-völgy elnevezésű, HUKN10007 azonosító számú különleges madárvédelmi terület részeként, valamint az 5. számú mellékletének 8.2.7. pontja alapján az Alsó-Tisza hullámtér elnevezésű, HUKN20031 azonosító számú kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület részeként a Natura 2000 hálózatba tartozik.

A KvVM rendelet 3. § szerint:

„A védettség indoka és célja a Mártélyi-holtág, a Körtvélyesi-holtág és a Barci-rét természeti és tájképi értékeinek megőrzése, a hullámtér területén élő gazdag madárvilág zavartalan életfeltételeinek biztosítása.”

Az Nkr. 4. § (1) bekezdése szerint:

„A Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1–3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.”

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 5. § (2) bekezdés szerint:

„A természeti értékek és területek csak olyan mértékben igénybe vehetők, hasznosíthatók, hogy a működésük szempontjából alapvető természeti rendszerek és azok folyamatainak működőképessége fennmaradjon, továbbá a biológiai sokféleség fenntartható legyen.”

A Tvt. 31. § szerint:

„Tilos a védett természeti terület állapotát (állagát) és jellegét a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni.”

A hatóság a terv további véleményezési eljárásában részt kíván venni.

Szeged, 2024. május 13.

Tisztelettel:

dr. Salgó László Péter
főispán nevében és megbízásából:



Kapják:

1. Címzett - *HKP*
2. Irattár



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT
Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/22591-2/2024
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: VFCS/91-4/2024
Ügyintézőjük: Dobsa Attila Bálint
Melléklet: -

Sebestyén Tibor
főépítész részére

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Főépítész Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.
Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2024. május „”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos
névében és megbízásából



Kapják: Címzett, Irattár

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyez .

Másolatkészít szervezet neve:

Csongrád-Csanád Vármegyei KH

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felel s személy neve:

Koczkáné Kristó Gyöngyi

Másolatkészít rendszer:

Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezel rendszer. '3.815.8.35'

Másolatkészítési szabályzat:

73/2021. (XII.01.) Utasítás a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Másolatkészítési Szabályzatáról

Másolatkészítési rend elérhet sége:

<https://kormanyhivatalok.hu/medianezet/15314>

Másolatkészítés id pontja:

2024.05.15. 11:47:30



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI OSZTÁLY

Sebestyén Tibor
Főépítész úr
részére

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város
Hódmezővásárhely
Kossuth tér 1.
6800

Iktatószám: CS/F01/01156-2/2024.
Tárgy: Szakhatósági vélemény
Ügyintéző: Koczkáné Kristó Gyöngyi
Tel.: 06 (62) 681 083; mellék: 2083
Mell.: -

Tisztelt Sebestyén Tibor Főépítész Úr!

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya, mint talajvédelmi hatóság, a **Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város**

VFCS/91-4/2024. iktatószámú, „*Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeinek módosítása 27 részterületen – környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése*” tárgyú megkeresésére az alábbi véleményt adja:

A településrendezési eszközeinek módosítása során az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján eseti meghatározás alapján dönthető el a várható környezeti hatás jelentősége, így a környezeti vizsgálat szükségessége.

A Novák Péter tervező által 2024. április 22-én készített tájékoztató dokumentáció szerint a tervezett módosítás 27 részterületre oszlik, melyek között a belterületi módosítások mellett külterületi ingatlant érintő módosítás is megtalálható:

01. Övezeti besorolás felülvizsgálata a Nyikos utca mentén (Ek-ból Lke-be) érintett ingatlanok: 14068-14071 hrsz.
02. Mártélyi üdülőövezetben a különböző vízgazdálkodási besorolású területek, illetve a rájuk vonatkozó helyi előírások felülvizsgálata
03. Övezeti besorolás felülvizsgálata a Hód-Mezőgazda Zrt. telephelyén (Má-ból Mü-be) érintett ingatlanok: 0469/34-36 hrsz., csereterület: 0568/4 hrsz.
04. Övezeti besorolás felülvizsgálata a Kodály Zoltán utca végén (Sp-ből Lke-be) érintett ingatlanok: 509-706, 1532 hrsz.
05. Beépítési feltételek (előkert, oldalkert) felülvizsgálata a Bartók Béla közben érintett ingatlan: 476/1 hrsz.

06. Övezeti besorolás felülvizsgálata meglevő telephelynél a Zrínyi utca végén (Kns-ből Gksz-be) - érintett ingatlanok: 0896/5-7 hrsz.
07. Övezeti besorolás felülvizsgálata - Piros Presszó (Zkk- ból Vt-be) érintett ingatlan: 5611/1, 5611/3-5 hrsz, garázsterület fejlesztés (5693/3, 5718, 5702-5704, 5706, 5712 hrsz.)
08. Övezeti besorolás felülvizsgálata a Sarkantyú u.15. sz. ingatlan előtt (Köu2-ből Lk-ba) érintett ingatlan: 4062, 4066 hrsz.
09. Kijelölt előkert vonalak felülvizsgálata Öreg-Kishomok településrészen, a Virágos utca 35. számú (21788 hrsz.) ingatlan kapcsán
10. Németh László városi könyvtár területének felülvizsgálata az övezeti besorolásra vonatkozóan érintett ingatlanok: 13321, 13322 hrsz.
11. Melléképületek, melléképítmények HÉSZ szerinti előírásainak felülvizsgálata (Hm, Gm)
12. Ipari területek HÉSZ szerinti előírásainak felülvizsgálata (hulladéklerakás, kezelés)
13. Mezőgazdasági kiskert oldalkerti előírásainak felülvizsgálata (keskeny telkek esetén)
14. Meglevő út feltüntetése a valóságnak megfelelően érintett ingatlanok: 3570/7, 3570/9 hrsz.
15. Kokron József utca délkeleti oldala menti gazdasági területek felülvizsgálata érintett ingatlanok: 6489/1, 6490/3-6, 6491/2-3, 6491/6-7, 6491/10, 6491/14, 6491/19-27, 6491/31, 6491/34-36, 6491/38-39, 6491/41-50, 6491/52-54, 6495; 6492/12-14, 6492/16-17, 6496/4; 6478/1, 6478/25, 6478/27-32, 6478/35-36, 6478/53-54
16. Állomás előtti tér rendezése érintett ingatlan: 9144/1 hrsz.
17. A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztálya adatszolgáltatása alapján a bányaterületek általános felülvizsgálata
érintett ingatlanok: 01771/32, 0,1771/6, 01771/28, 01771/37, 01771/41, 01768/8, _01651//8, 01651/10, 01656/6, 01655, 01651/9, 01656/9-14, 01656/4, 01656/21, 01660, 01662/22-26, 01662/30, 01661, _01633/13-14, 01633/10, 01973/1, 01975/2, 01973/2-4, 01973/6, 01974/13, 01974/16, 01974/2-3, 01974/5, 01974/7-8, 01974/10, 01634/2, 01605/45, 02034/41, 02015/1, _0561/8-11, 0561/24-29, 0561/36, 0561/20, 0561/40, 0562, _0321/2-7, 0322, 0323/14, 0323/28-34, 0323/25, 0321/15_0514/67-75, 0514/79, 0514/39, 0514/78-79, 0514/87-88, 0514/92-95, 0512/8, 0481/34, 0481/36-37, 0481/29-30, 0481/3-5, 0481/33, 0481/23-24, 0481/16-18, 0512/13, 0512/15, 0510/23, 0481/8, 0481/12, 0481/19-20, 0481/22, 0482, 0483/12-20, 0483/8-9, 0483/6, _0451/24, 0451/59, 0451/67, 0451/1, _0245, _6492/20-21, 6492/10, 6492/1, 6480/1-2, 6492/3;
18. Várház utca menti természeti (Mát) besorolású területek felülvizsgálata érintett ingatlanok: 10426, 10320 hrsz.
19. Egykori motorkrossz pálya megjelenítésének törlése, a terület besorolásának módosítása bányaterületből (B) mezőgazdasági általános (Má) érintett ingatlan: 0483/18 hrsz.
20. Szék utcai iskola fejlesztése érintett ingatlanok: 4515 és 4516 hrsz.
21. Ipoly utca, tömbfeltárási út nyomvonal módosítása érintett ingatlanok: 5314/22, 5346, 5348? hrsz.
22. Üvegház elő- és oldalkert elhelyezhetőségének módosítása
23. Technológiai igényeket szolgáló magas építményekre (pl.: tornyok, kémények) vonatkozó előírások felülvizsgálata
24. A Tóth malom utca folytatásában elkerülő út szabályozása érintett ingatlanok: 6111, 6109 kerékpárút: 6098-99, 6101
25. A 0588/4 helyrajzi számú ingatlan Má besorolásának felülvizsgálata
26. Tóth malom utca - Kiserdő sor - belterületi határ által határolt terület felülvizsgálata (Mát-ból Má-ba) érintett ingatlanok: 5725-5817, 5818/1-2, 5819-5855, 5856/1-2, 5857-5898,

5899/1-2, 5900-5906, 5907/1-2, 5908-5942, 5943/1-2, 5944-6025, 6026/1-2, 6027-6052, 6054-6056, 6058-6094 (összesen 374 db. ingatlan)

27. Előkerti vonalak felülvizsgálata a 14491 helyrajzi számú ingatlan esetén

A módosítások megvalósítása esetén termőföld közvetlen érintettségével kell számolni, ugyanis jelenleg külterületi fekvésű és mezőgazdasági művelés alatt álló, termőföldnek minősülő ingatlanok területének igénybevitelére van szükség a 17. részterület vonatkozásában.

Fentiekre tekintettel a talajvédelmi hatóság felhívja a figyelmet *a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tfv.) 43. §-ában foglaltakra: A Tfv. 43. § (1) bekezdése alapján „beruházásokat, valamint termőföldön folytatott, vagy termőföldre hatást gyakorló bármely egyéb tevékenységet úgy kell megtervezni és megvalósítani, hogy az érintett és a környező termőföldön a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.” A Tfv. 43. § (2) bekezdése kimondja, hogy „a beruházások megvalósítása során a beruházó köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről és hasznosításáról.” Ugyanezen jogszabályhely (3) bekezdése értelmében „a kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett és a környező termőföld minőségében kárt ne okozzanak.”*

Amennyiben a megvalósuló beruházások során a Tfv. 43. §-ában foglaltak maradéktalanul betartásra kerülnek, úgy a talajvédelmi érdekek várhatóan nem sérülnek.

A településrendezési eszköz tervezett módosítása vonatkozásában talajvédelmi szempontból, a talajvédelmi hatóság nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.

A megkeresés 2024. május 02-án érkezett a talajvédelmi hatósághoz.

A vélemény az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, a 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet előírásai, valamint a becsatolt dokumentáció alapján került kiadásra.

Hódmezővásárhely, 2024. május 15.

Tisztelettel:



dr. Salgó László Péter főispán
nevében és megbízásából

K. L. S.
Koczkáné Kristó Gyöngyi
kormánytisztviselő

Kapják:

1. Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Polgármestere (Hivatali Kapun keresztül)

2. Irattár



Sebestyén Tibor
Hódmezővásárhely MJV Főépítésze

Hódmezővásárhely
Kossuth tér 1.
6 8 0 0

Tárgy: Vélemény környezeti vizsgálat
szükségességéről TRE
módosítással kapcsolatban

Iktatószámunk: ÁLT/1590-3/2024
Ügyintéző nálunk: Bakró-Nagy Zsolt
Hivatkozás: VFCS/91-4/2024
Ügyintézőjük: Dobsa Attila Bálint
Melléklet: -

Tisztelt Főépítész Úr!

A Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek 4 részterületet érintő részleges módosítására vonatkozó környezeti vizsgálat szükségességéről a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, mint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II.1.b) pontjában szereplő környezetvédelemért felelős szerv a következő nyilatkozatot adja:

A természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet II. sz. melléletének 8.2.30.1. pontja alapján a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság (továbbiakban KNPI) működési területe Hódmezővásárhely közigazgatási területén a Mártélyi Tájvédelmi Körzet területére terjed ki.

A 2. sz. módosítási tétel Mártélyi üdülőövezetben a különböző vízgazdálkodási besorolású területek, illetve a rájuk vonatkozó helyi előírások felülvizsgálatát célozza, ami érinti a tájvédelmi körzet területét. Az üdülőövezet jelenleg is jellemzően beépített terület, de összességében a beépítések mértéke alacsony, a jelenleg hatályos építési szabályzat (Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 14/2020. (III.20.) önkormányzati rendelete) a vízgazdálkodási területek esetében legfeljebb 10 %-os beépítést tesz lehetővé. A területen jellemzően sok az idős őshonos fa, ami az üdülőterület egészének ligetes megjelenést ad, ami tájképvédelmi szempontból is előnyös, továbbá számos védett madárfajnak jelent fészkelési lehetőséget.

Az övezetre vonatkozó előírások felülvizsgálata során a terület tájképi egységét továbbra is biztosító, a jelenlegi beépítési korlátozások meghagyását érvényesítő előírásokat javasol a KNPI.

Amennyiben a tárgyi korlátozások fenntartása továbbra is tervezett, úgy Igazgatóságunk nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Kelt: Kecskemét, elektronikus aláírás szerint

Üdvözlettel:

Ugró Sándor
igazgató

Értesül: címzett
irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/0437-3/2024
Ügyintéző neve: dr. Tóth János Attila

Tárgy: Hódmezővásárhely település-
rendezési eszközeinek módosítása 27
pontban – örökségvédelmi vélemény
környezeti vizsgálat szükségességének
meghatározásáról

Telefon: 061/795-9045
E-mail: toth.janos.attila@bfkh.gov.hu

Melléklet: —
Hiv. szám: VFCS/91-4/2024
Ügyintézőjük: Dobsa Attila Bálint

Sebestyén Tibor főépítész részére

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal

6800 Hódmezővásárhely, Kossuth tér 1.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Főépítész Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi kikötésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Az 1., 2., 6., 10., 16., 17. jelű módosítási területeken az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyek találhatóak.

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) nettó 500 millió forintot meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Csongrád–Csanád Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, 6722 Szeged, Rákóczi tér 1.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,
BFKH feladat- és hatáskörében eljáró,
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Sajti Zsuzsanna
osztályvezető

Erről értesül:

1. Címzett – HK
2. Csongrád–Csanád Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, 6722 Szeged, Rákóczi tér 1. – HK

**Jelentés (szakmai beszámoló) a Hódmezővásárhely
Megyei Jogú Város,
HÉSZ karbantartásához kapcsolódóan kijelölt
5 db új beépítésre szánt ingatlan területén
végzett terepbejárásról**

2024. január 11.

Hódmezővásárhely, 78. lelőhely

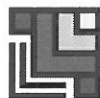
(nyilvántartási azonosító száma: 55327)

Hódmezővásárhely, 549. lelőhely, Héja-halom

(nyilvántartási azonosító száma: 56580)

Hódmezővásárhely, 112. lelőhely

(nyilvántartási azonosító száma: 55396)



**TORNYAI JÁNOS MÚZEUM, KÖNYVTÁR
ÉS MŰVELŐDÉSI KÖZPONT**

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY

2024

Jelentés (szakmai beszámoló) a Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város, HÉSZ karbantartáshoz kapcsolódóan kijelölt 5 db új beépítésre szánt ingatlan területén végzett terepbejárásról

A Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala által küldött, 2023. december 12-én kelt, VFCS/856-3/2023 iktatószámú megkeresés alapján a Tornyai János Múzeum a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018 (IV. 9.) kormányrendelet 84.§ (b) pontja szerinti terepbejárást végzett a helyi építési szabályzat karbantartásához kapcsolódóan kijelölt 5 db új beépítésre szánt ingatlan területén. A feladatot az illetékes múzeum (TJM) a vonatkozó jogszabályok alapján köteles 60 napon belül, térítésmentesen elvégezni.

Az előzetes egyeztetési anyagban leírtak alapján a Hódmezővásárhely 07.1. részterületnél az 5611/1–5, 5611/3–5; a 07.2. részterületen a 05693/3, 5718, 5702–5704, 5706, 5712; a 15. számú részterületen a 6481/1; a 3. számú részterületen a 0469/34–36; az 1. számú részterületen a 14068–14071; a 6. számú részterületen pedig a 0896/5–7 helyrajzi számú ingatlanokon kellett régészeti terepbejárást végezni.

A fenti területek közül a 3. számú részterületen a 0469/36 helyrajzi számú terület délkeleti sarkát érinti a Héja-halom nevű, nyilvántartott régészeti lelőhely (nyilvántartási azonosító száma: 56580). Az 1. számú részterületen a 14068–14071 helyrajzi számú terület északi szélé érinti a Hódmezővásárhely 78. számú, ismert, nyilvántartott régészeti lelőhelyet (nyilvántartási azonosító száma: 55327). A 6. számú részterületen a 0896/5–7 helyrajzi számú területet érinti az 55326 azonosító számú, Pap-ere, Tarjánvég III. ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely déli részét.

A munkakezdet a vonatkozó jogszabályokban foglaltaknak megfelelően 2024. január 10-én, elektronikus úton (ÉTDR) megküldtük a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya részére (IR-0000/1357/2024).

A terepbejárás

A terepbejárásra 2024. január 11-én került sor. Elsőként a 07.1. részterületet jártuk be, amely a Piros Presszó mellett található. Az 5611/1 és az 5611/3–5 helyrajzi számú területek közül az 5611/3–5 helyrajzi számú ingatlanok egy része (déli részük) volt bejárható, mivel az északi szélüknél épületek találhatóak. A terület nagyrészt füvesített, kisebb részben akácerdő található rajta. Régészeti lelőhelyet az ingatlanok nem érintenek, régészeti leletanyag, vagy jelenség nem került elő.

Ezt követően a 07.2. részterületen, a 05693/3, 5718, 5702–5704, 5706, 5712 helyrajzi számú területeket jártuk be. Itt, a hódtoi panelházak között leburkolt parkolók, utak és járdák mellett egy játszótér (5693/3 hrsz.), valamint BMX pályának használt füves, fás-bokros területek (5704–05, 5712, 5718 hrsz.) találhatóak. A Hódtoi-csatorna és a panelházak közötti területet lehetett érdemben körbejárni, azonban terepbejárásra az a terület sem volt alkalmas. A felszín egyenetlen, a BMX pálya mesterségesen kialakított rámpái tagolták azt. A terület régészeti lelőhelyet nem érintett, régészeti leletanyag, vagy jelenség nem került elő.

Ezt követően a 15. számú részterületen, a 6481/1 helyrajzi számú területet tekintettük meg, mely a Fazekas utca és az Iparegylet útkereszteződésétől közvetlenül észak/északkeletre található, azonban a füves, részben körbekerített területen a terepet nem lehetett bejárni. A terület nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érintett, régészeti leletanyagot a füves területen nem találtunk.

Ezután a 3. számú részterületre mentünk át, amely a 0469/34–36 helyrajzi számú területeket érinti. Az ingatlanok felszíne csaknem teljes egészében beépített, a gazdasági és egyéb épületek között kisebb parkosított felületek voltak. A teljesen körbekerített telephely északnyugati része az eredeti felszíntől jelentősen kiemelt (körülbelül 1 m), a délnyugati része, azonban már a szomszédos területekkel egy síkban van. A felszín ezen a környéken felszíni formákkal szabdalta, az egykori folyómedrek és hordalékkúpjaik tagolják. A 0469/36 számú terület délkeleti sarkát érinti a Héja-halom nevű, nyilvántartott régészeti lelőhely (nyilvántartási azonosító száma: 56580), azonban a 3. számú részterületen régészeti leletanyag továbbra sem került elő.

A következő helyszín a Nyikos utca – Erdőszéle utcától közvetlenül nyugatra található 1. számú részterület ingatlanjai voltak, amelyek a Nyikos utcától közvetlenül északra helyezkedtek el. Az itt található erdő területe fás, cserjés, bokros, erősen benőtt, terepbejárásra nem volt alkalmas. A fák között a lehullott avar és faágak miatt, valamint az aljnövényzettől lényegében semmit sem lehetett látni. A bejelölt területet a Hódmezővásárhely 78. számú, ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely (nyilvántartási azonosító száma: 55327) érinti, melynek északi széle, alacsonyabb térszínű része található az 1. számú részterületen (14068–14071 helyrajzi számú területek). A 14068 helyrajzi számú terület északkeleti részén, az erdőben, az avar alatt, egy fa gyökerei között, pár cm mélyen a humuszban egy kisméretű, kézzel formált bronzkori, füles csésze (csomagolási száma: 1), közvetlen mellette pedig egy

nagyobb, szintén bronzkori edény töredékei (csomagolási szám: 2) kerültek elő (EOV koordináta: X: 118633; Y:746632). Régészeti jelenséget nem figyeltünk meg, illetve további töredékek nem kerültek elő.

Az utolsó terület, a 6. számú részterület, amelyen a 0896/5–7 helyrajzi számú ingatlanok területe áll. A teljesen körbekerített, csaknem teljesen beépített területen terepbejárást nem lehetett végezni. A területet körbejártuk, melyet észak felől érint az 55326 azonosító számú, Pap-ere, Tarjánvég III. ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely. A területre jellemző, hogy egy nagyjából kelet–nyugati irányú háton található. A keleti része laposabb, a középső és nyugati része magasabban fekszik. A szintkülönbség jelentős, szemmel is jól látható és meghaladja az 1 m-t. Régészeti leletanyag a lelőhelyen itt sem került elő.

A terepbejárás során az 1. számú részterületen, a 14068. helyrajzi számú terület északkeleti részén talált 2 db bronzkori edénytöredék miatt az ismert régészeti lelőhely (Hódmezővásárhely 78. lelőhely, nyilvántartási azonosító száma: 55327) korábbi kiterjedése északkeleti irányban változott (lásd a csatolt lelőhely-bejelentő adatlapot).

A terepbejárást 2024. január 11-én befejeztük. Munkatárs: Szabó-Hubay Attila Győző volt.

Hódmezővásárhely, 2024. január 19.



Csányi Viktor
régész, a feltárás vezetője



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0001.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0002.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0003.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0004.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0005.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0006.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0007.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0008.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0009.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0010.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0011.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0012.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0013.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0014.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0015.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0016.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0017.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0018.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0019.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0020.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0021.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0022.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0023.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0024.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0025.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0026.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0027.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0028.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0029.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0030.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0031.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0032.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0033.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0034.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0035.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0036.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0037.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0038.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0039.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0040.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0041.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0042.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0043.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0044.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0045.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0046.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0047.JPG



Hmvh_MJV_HÉSZ_módosítás_5_új terület_TB_2024_F_0048.JPG



Tornyai János Múzeum,
Könyvtár és M. K.



EOV 27-231

szórvány edények előkerülési helye

jelőhely-poligon bővítése

55327

KERTVÁROS

Misina-ny.

Gajdár J.-ny.

1000 m

0

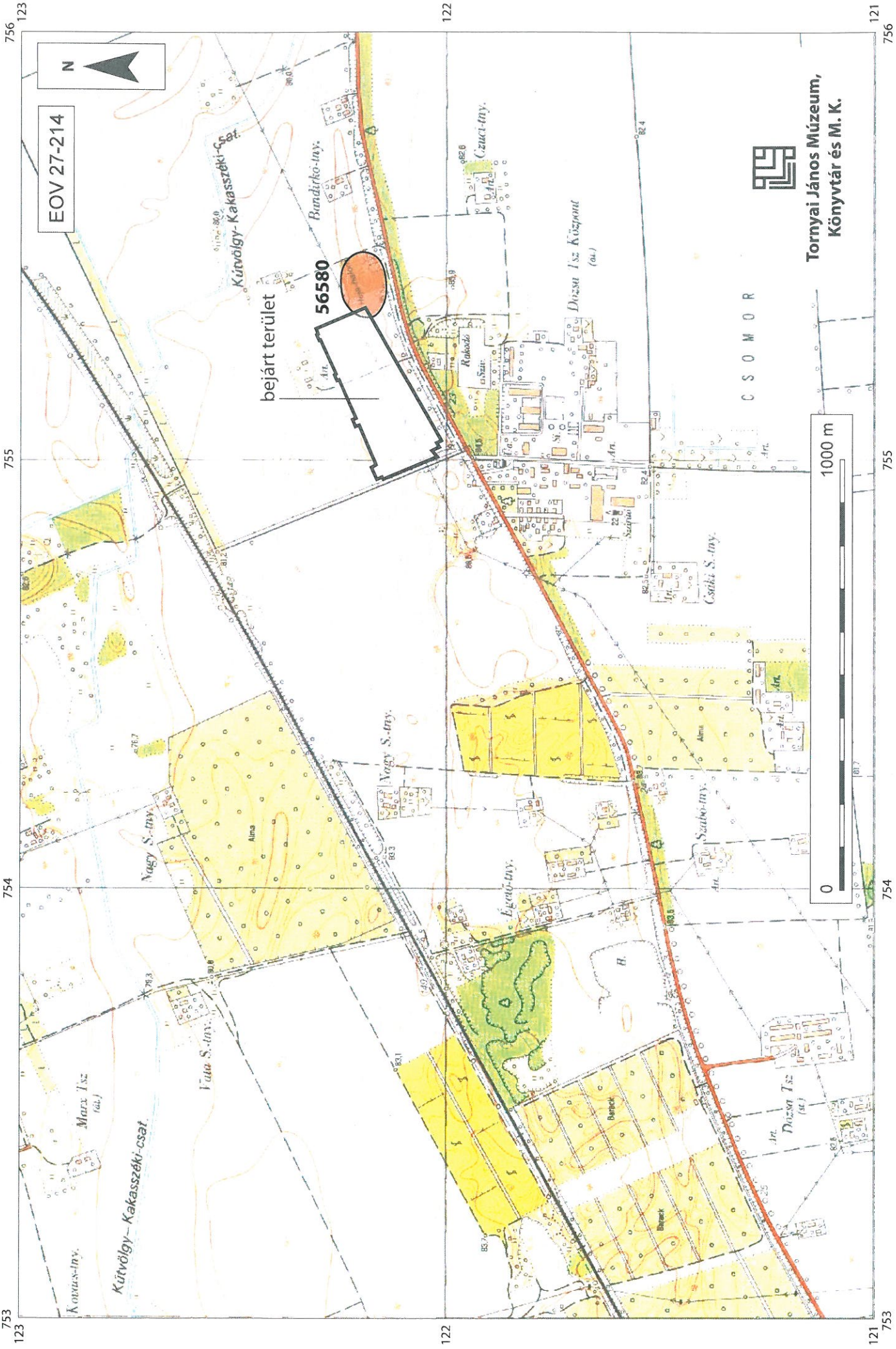
118

117

745

746

747



EOV 27-214



bejárt terület

56580



Tornyai János Múzeum,
Könyvtár és M. K.

C S O M Ó R

1000 m

0

756

755

754

753

122

122

121

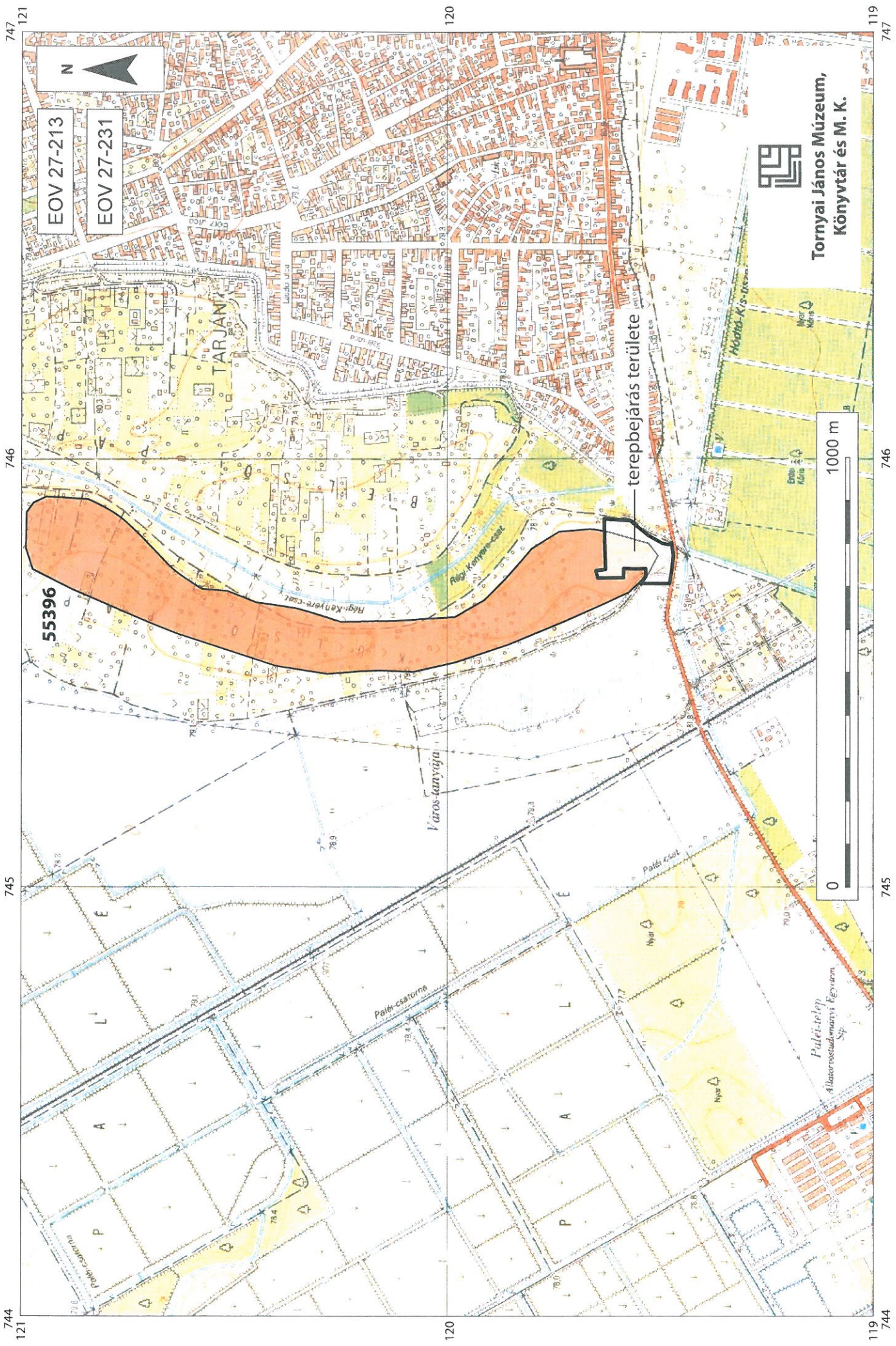
121

756

755

754

753



EOV 27-213

EOV 27-231



TARJANI

terepbejárás területe

55396



Toronyi János Múzeum,
Könyvtár és M. K.

0 1000 m

Pálfi-csatorna
Albaerőstudományi Egység
Szp.

744
121

745

746

747
121

120

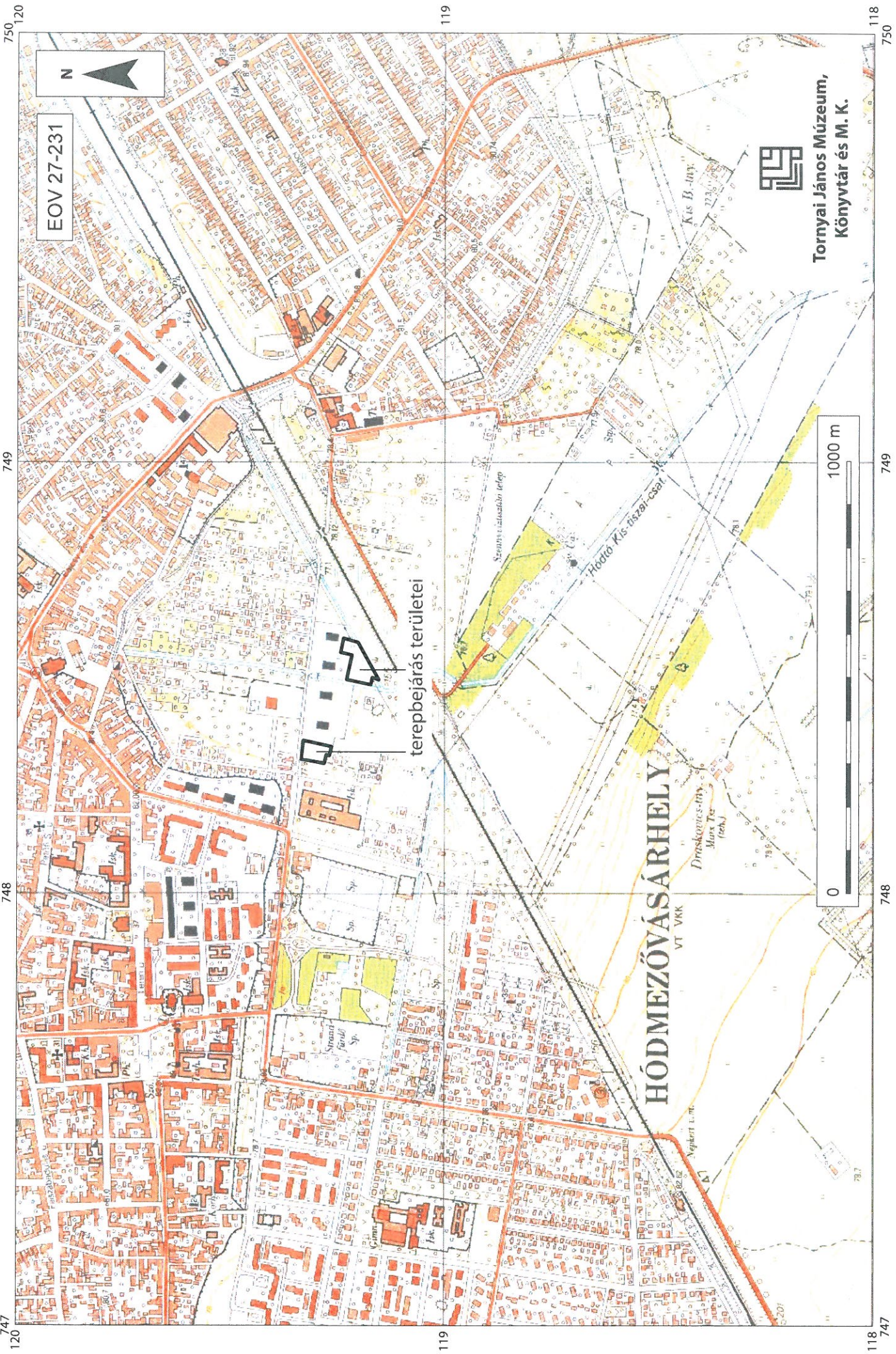
120

119
744

745

746

119
747



EOV 27-231



terebbejárás területei

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY
VT VRRK



Toronyai János Múzeum,
Könyvtár és M. K.



747
120

748

749

750
120

119

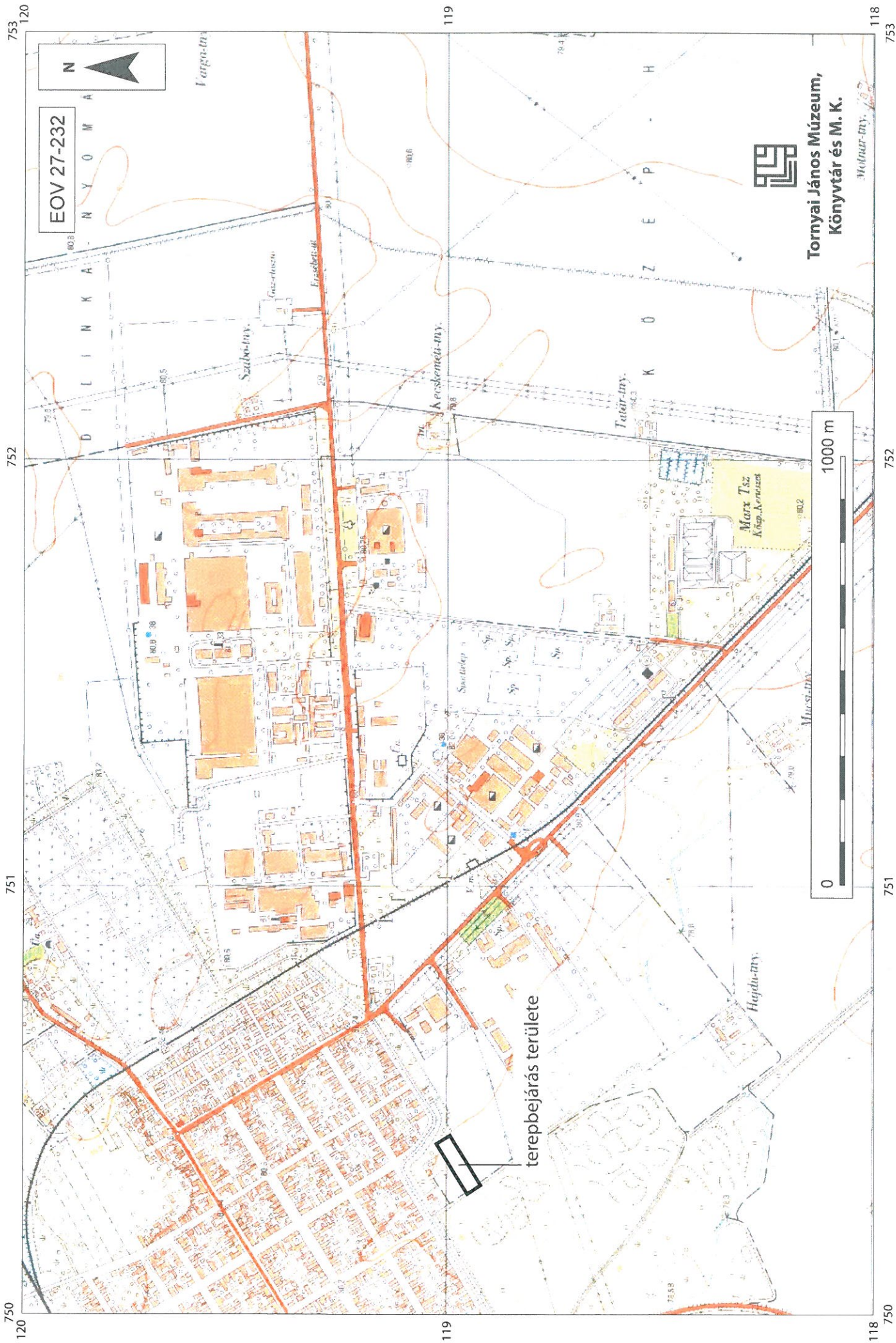
119

118
747

748

749

118
750



EOV 27-232



Tornyai János Múzeum,
Könyvtár és M. K.



terepbejárás területe

2. FELTÁRÁSI NAPLÓ

*Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város, HÉSZ karbantartáshoz kapcsolódóan kijelölt
5 db új beépítésre szánt terület
2024. január 11.
Terepbejárás*

Előzmények

A Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala által megküldött, 2023. december 12-én kelt, VFCS/856-3/2023 iktatószámú megkeresés alapján a Tornyai János Múzeum a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018 (IV. 9.) kormányrendelet 84.§ (b) pontja szerinti terepbejárást végez a helyi építési szabályzat karbantartásához kapcsolódóan kijelölt 5 db új beépítésre szánt ingatlan területén. A feladatot az illetékes múzeum (TJM) a vonatkozó jogszabályok alapján térítésmentesen köteles elvégezni.

A munkakezdést a vonatkozó jogszabályokban foglaltaknak megfelelően 2024. január 10-én, elektronikus úton (ÉTDR) megküldtük a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya részére (IR-0000/1357/2024).

Az érintett részterületek közül 3 érint régészeti lelőhelyet: a 1-es számú részterület a Hódmezővásárhely 78. számú (nyilvántartási azonosító száma: 55327), a 3-as számú terület a Hódmezővásárhely 549. számú (nyilvántartási azonosító száma: 56580), a 6-os számú terület a Hódmezővásárhely 112. számú (nyilvántartási azonosító száma: 55396) lelőhelyet érinti.

2024. 01. 11. (csütörtök)

Munkaidő: 09:00–13:00

Részvevők: Csányi Viktor, Szabó-Hubay Attila Győző

Időjárás: hideg, ködös, téli idő (-7 °C)

Délelőtt a terepbejárást a 07.1. számú részterületnél, a Piros Presszó melletti területen kezdtük. Az 5611/1 és az 5611/3–5 helyrajzi számú területek közül az 5611/3–5 számú ingatlanok területének egy része (déli részük) volt bejárható, mivel az északi szélüknél épületek találhatóak. A terület nagyrészt füvesített, kisebb részben akácerdő található rajta. Régészeti lelőhelyet az ingatlanok nem érintenek, régészeti leletanyag, vagy jelenség nem került elő.

Ezután a 07.2. számú részterülethez mentünk, ami a 05693/3, 5718, 5702–5704, 5706, valamint a 5712 helyrajzi számú területeket érinti. Itt, a hódtoi panelházak között leburkolt parkolók, utak és járdák mellett egy játszótér (5693/3 hrsz.), valamint BMX pályának használt füves, fás-bokros területek (5704–05, 5712, 5718 hrsz.) találhatóak. A Hódtoi-csatorna és a panelházak közötti területet lehetett érdemben körbejárni, azonban terepbejárásra az a terület sem volt alkalmas. A felszín egyenetlen, a BMX pálya mesterségesen kialakított rámpái tagolják azt. A terület régészeti lelőhelyet nem érint, régészeti leletanyag, vagy jelenség nem került elő.

Ezt követően a 15. számú részterülethez mentünk, mely a 6481/1 helyrajzi számú területet érintette. A Fazekas utca és az Iparegylet út kereszteződésétől közvetlenül észak/északkeletre található, füves, részben körbekerített területű terepet nem lehetett bejárni. A terület nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint, régészeti leletanyagot a füves területen nem találtunk.

Ezután a 3-as számú részterületre mentünk, amely a 0469/34–36 helyrajzi számú területeket érinti. Az ingatlanok felszíne csaknem teljes egészében beépített, a gazdasági és egyéb épületek között kisebb parkosított felületek vannak. A teljesen körbekerített telephely északnyugati része az eredeti felszíntől jelentősen kiemelt (körülbelül 1 m), a délnyugati része azonban már a szomszédos területekkel egy síkban van. A felszín ezen a környéken felszíni formákkal szabdalt, az egykori folyómedrek és hordalékkúpjaik tagolják. A 0469/36 számú terület délkeleti sarkát érinti a Héja-halom nevű, nyilvántartott régészeti lelőhely (nyilvántartási azonosító száma: 56580). Az érintett területen régészeti leletanyag nem került elő.

Ezt követően a Nyikos utca – Erdőszéle utcától közvetlenül nyugatra található területre mentünk, ahol az 1. számú részterület ingatlanjai a Nyikos utcától közvetlenül északra helyezkednek el. Az itt található erdő területe fás, cserjés, bokros, erősen benőtt, terepbejárásra nem alkalmas. A fák között a lehullott avar és faágak miatt, valamint az aljnövényzettől lényegében semmit sem lehet látni. A bejelölt területet a Hódmezővásárhely

78. számú, ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely (nyilvántartási azonosító száma: 55327) érinti, melynek északi széle, alacsonyabb térszínű része található az 1. számú részterületen (14068–14071 hrsz.). A 14068 helyrajzi számú terület északkeleti részén, az erdőben, az avar alatt, egy fa gyökerei között, pár cm mélyen a humuszban, egy kisméretű, kézzel formált bronzkori, füles csésze (csomagolási száma: 1), közvetlen mellette pedig egy nagyobb, szintén bronzkori edény töredékei (csomagolási szám: 2) kerültek elő (EOV koordináta: 746632 + 118633). Régészeti jelenséget nem figyeltünk meg, illetve további töredékek nem kerültek elő.

Az utolsó terület, amit terepbejárásra kijelöltek a 6. számú részterület, a 0896/5–7 helyrajzi számú ingatlanok területe. A teljesen körbekerített, csaknem teljesen beépített területen terepbejárást nem lehetett végezni. A területet körbejártuk, melyet észak felől érint az 55326 azonosító számú, Pap-ere, Tarjánvég III. ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely. A területre jellemző, hogy egy nagyjából kelet–nyugati irányú háton található. A keleti része laposabb, a középső és nyugati része magasabban fekszik. A szintkülönbség jelentős, szemmel is jól látható és meghaladja az 1 m-t.

Régészeti leletanyag a lelőhelyen nem került elő.

A terepbejárást a mai napon befejeztük.

Hódmezővásárhely, 2024. január 11.



Csányi Viktor

régész

Tornyai János Múzeum, Könyvtár
és Művelődési Központ

FOTÓNAPLÓ

**Hódmezővásárhely, Megyei Jogú Város, HÉSZ karbantartásához
kapcsolódóan kijelölt 5 darab új, beépítésre szánt ingatlan**

Terepbejárás

Hódmezővásárhely, 78. lelőhely

(nyilvántartási azonosító száma: 55327)

Hódmezővásárhely, 549. lelőhely, Héja-halom

(nyilvántartási azonosító száma: 56580)

Hódmezővásárhely, 112. lelőhely

(nyilvántartási azonosító száma: 55396)



**TORNYAI JÁNOS MÚZEUM,
KÖNYVTÁR ÉS MŰVELŐDÉSI KÖZPONT
HÓDMEZŐVÁSÁRHELY**

2024

„Hódmezővásárhely, MJV. HÉSZ karbantartásához kapcsolódóan kijelölt 5 darab új, beépítésre szánt ingatlan” Hódmezővásárhely, 78. lelőhely (nyilvántartási azonosító száma: 55327) Hódmezővásárhely, 549. lelőhely, Héja-halom (nyilvántartási azonosító száma: 56580) Hódmezővásárhely, 112. lelőhely (nyilvántartási azonosító száma: 55396)			
Exp. Száma	Felvétel témája	Dátum	Készítő
1.	helyszín nyugat felől (Piros Presszó)	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
2.	5611/5 hrsz.-ú terület északnyugatról	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
3.	5611/4, 5611/3 hrsz.-ú terület délnyugatról	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
4.	5611/5 hrsz.-ú terület délkeletről	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
5.	a 07.01. számú részterület délnyugatról	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
6.	a 07.02. számú részterület (5693/3 hrsz.) nyugati széle	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
7.	a 07.02. számú részterület (5693/3 hrsz.) nyugati széle	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
8.	5693/3 hrsz.-ú terület nyugati széle	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
9.	5702 hrsz.-ú terület nyugatról	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
10.	5704 hrsz.-ú terület nyugatról	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
11.	5704 hrsz.-ú terület a Gábor-heggyel	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
12.	5705 hrsz.-ú terület és a Hód-tói-csatorna part	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
13.	5705 hrsz.-ú terület a csatorna felől	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
14.	5705 hrsz.-ú terület a csatorna part szélén	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
15.	5712 hrsz.-ú terület délről (BMX pálya)	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
16.	5712 és 5718 hrsz.-ú területek nyugatról	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
17.	a 07.02. számú részterület nyugati oldala	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
18.	a 07.02. számú részterület keletről	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
19.	az 5693/3 hrsz.-ú terület (beépített részek)	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
20.	a 15. számú részterület északkeletről (6484/1 hrsz.)	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
21.	a terület délkeleti széle	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
22.	mélyedés a terület délkeleti szélén	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
23.	a terület középső része északnyugatról	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
24.	a 6482 hrsz.-ú tanya délnyugati oldala	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
25.	a 6484/1 hrsz.-ú terület délnyugati széle (szemben a töltés)	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
26.	a 6484/1 hrsz.-ú terület délnyugati széle (szemben az Iparegylet út)	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
27.	a 6484/1 hrsz.-ú terület délnyugati sarka	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
28.	a 6484/1 hrsz.-ú terület északkeleti oldala	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.

„Hódmezővásárhely, MJV. HÉSZ karbantartásához kapcsolódóan kijelölt 5 darab új, beépítésre szánt ingatlan” Hódmezővásárhely, 78. lelőhely (nyilvántartási azonosító száma: 55327) Hódmezővásárhely, 549. lelőhely, Héja-halom (nyilvántartási azonosító száma: 56580) Hódmezővásárhely, 112. lelőhely (nyilvántartási azonosító száma: 55396)			
Exp. Száma	Felvétel témája	Dátum	Készítő
29.	a 03. számú részterület északnyugati sarka	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
30.	0469/34 hrsz.-ú terület északnyugati sarka	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
31.	0469/35 hrsz.-ú terület nyugati bejárata	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
32.	a 03. számú részterület nyugati szélén húzódó földút	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
33.	0469/35. hrsz.-ú terület nyugati oldala	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
34.	terepváltozások a 0469/34 hrsz.-ú területtől nyugatra	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
35.	Héja-halom (56580) délnyugati oldala a főút felől	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
36.	Héja-halom délkeleti oldala	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
37.	a halom tetején lévő mérési pont (betonlapokból rakva)	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
38.	kilátás a halom tetejéről a Csomorkányi útra	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
39.	a Héja-halom nyugati lejtője	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
40.	a 01. számú részterület északkeleti sarka (14068 hrsz.)	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
41.	14068 hrsz.-ú terület északkeleti, erdős széle	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
42.	14068 hrsz.-ú terület északnyugati, erdős része	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
43.	lankásabb terület a 14068 hrsz.-ú terület északi részén	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
44.	erdős terület a 14068 hrsz.-ú terület északkeleti részén	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
45.	szórvány, bronzkori füles csésze az avar alatt (5–10 cm)	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
46.	06. számú részterület (0896/6 hrsz.) északkeleti sarka	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
47.	0896/6 hrsz.-ú terület északi oldala az 56396 lelőhellyel	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.
48.	a 0896/6 hrsz.-ú terület északkeletről	2024.01.12.	Szabó-Hubay A. Gy.



**Toronyai János Múzeum,
Könyvtár és M. K.**

TORONYI UT.

szórvány edények előkerülési helye

lelőhely-polygon bővítése

terebpéjásra kijelölt terület

EOV 27-231

KERTVÁROS

55327

Gojdu J.-ut.

Mészán-ut.

1000 m

0

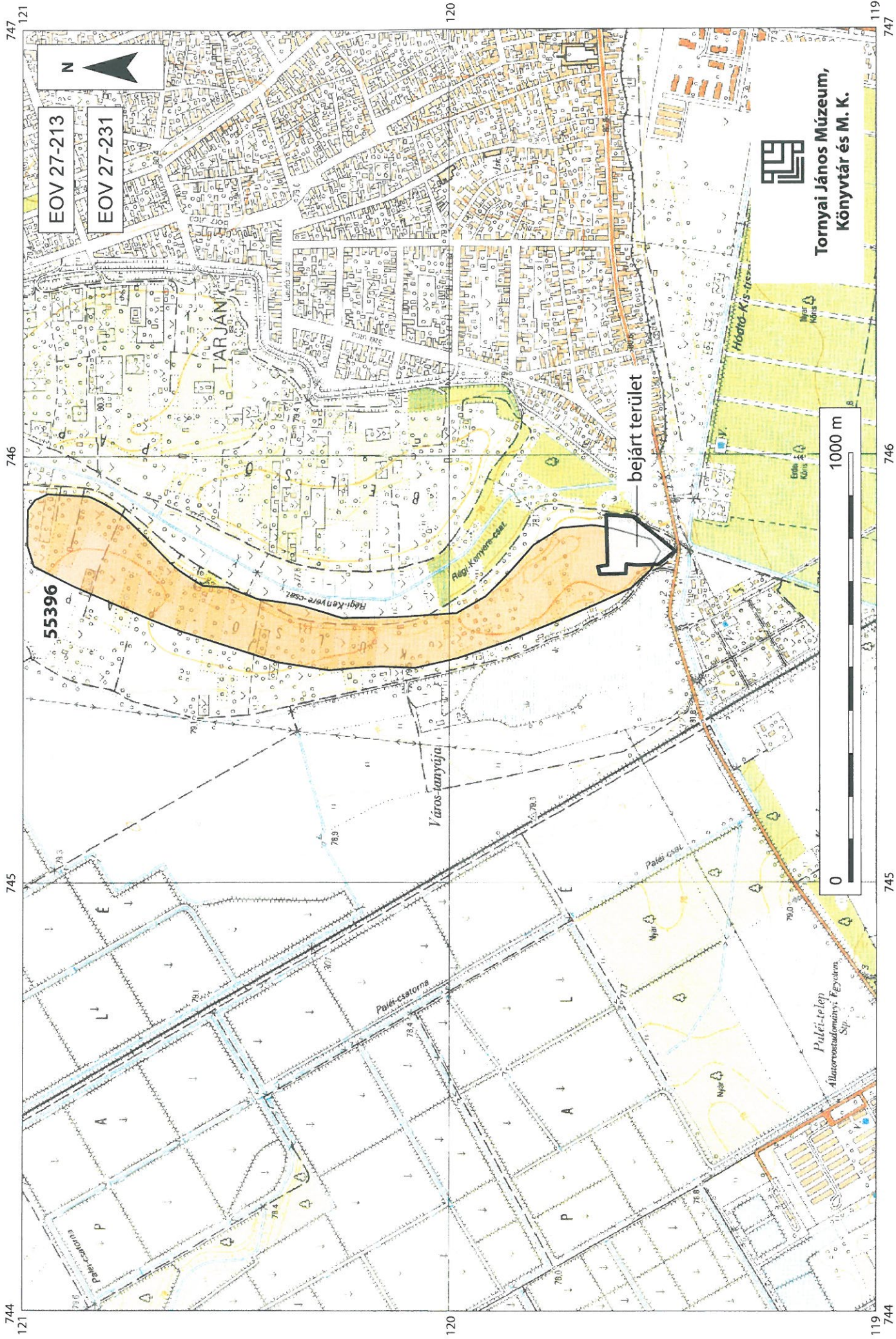
118

117

745

746

747



EOV 27-213

EOV 27-231

TARJÁN

bejárt terület

55396

Város-tanyája

Pálfi-csatorna

Hódító-Kis-terasz



Tornyai János Múzeum,
Könyvtár és M. K.



744 745 746 747 121

120

119 119 746 747

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város
Településrendezési eszközeinek módosítása

**Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város, HÉSZ karbantartásához kapcsolódóan
kijelölt 5 db új beépítésre szánt ingatlant érintő módosítás**

Örökségvédelmi hatástanulmány
Régészet

Az elvégzett vizsgálatok célja

A hatástanulmány elkészítésének célja – a 2001. évi LXIV. kulturális örökség védelméről szóló törvény (Kötv.) és az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormányrendelet (Korm. rendelet) előírásainak megfelelően – Hódmezővásárhelyen a 14068, 14069, 14070, 14071 (01. részterület), 0469/34, 0469/35, 0469/36, (03. részterület), 0896/6 (06. részterület), 5611/1, 5611/3–5 (07. részterület), és a 0588/4 (25. részterület) helyrajzi számú ingatlanokat érintő településrendezési tervben történő ágazati átsorolásokhoz kapcsolódóan az ismert örökségi elemek számbavétele, lokalizálása az adattári és térképészeti anyagok alapján. A hatástanulmány elkészítéséhez terepi adatgyűjtésre is sor került, melyet a Korm. rendelet 84. § 2. bekezdés b) pont értelmében a hódmezővásárhelyi Tornyai János Múzeum és Közművelődési Központ végzett el 2024. januárban és áprilisban. Mindezek mellett a hatástanulmány örökségvédelmi hatáscsökkentő ajánlásokat fogalmaz meg az ágazati átsorolással kapcsolatosan.

1. Örökségvédelmi vizsgálat

Jelen hatástanulmány öt fejlesztési területet vizsgál.

1.: Az első vizsgálati terület, a 14068, 14069, 14070, 14071 hrsz. (01. részterület) a várostól délnyugatra, a Nyikos utca mentén helyezkedik el. Környezete fás, cserjés, bokros terület, terepbejárással részben kutatható.

2.: A második vizsgálati terület, a 0469/34, 0469/35, 0469/36 hrsz. (03. részterület) a várostól északkeletre, Szikáncstól keletre, a Hód-Mezőgazda Zrt. telephelyén belül helyezkedik el. Környezete legnagyobb részben beépített, terepbejárásra részben volt alkalmas.

3.: A harmadik vizsgálati terület, a 0896/6 hrsz. (06. részterület) a várostól nyugatra helyezkedik el. Környezete legnagyobb részben beépített, terepbejárásra alkalmatlan.

4.: A negyedik vizsgálati terület, a 5611/1, 5611/3–5 hrsz. (07. részterület), a város déli részén helyezkedik el. Környezete legnagyobb részben beépített, terepbejárásra részben volt alkalmas.

5.: Az ötödik vizsgálati terület, a 0588/4 hrsz. (25. részterület), a várostól északkeletre helyezkedik el. Környezete legnagyobb részben beépített, füvesített, terepbejárásra alkalmatlan.

Az alábbi régészeti örökségvédelmi hatástanulmány, illetve az alábbiakban felsorolt adatok és megállapítások nem helyettesíthetik az egy-egy földterületre vonatkozóan bármilyen földmunkával járó változtatáshoz kapcsolódóan a területileg illetékes Örökségvédelmi Szakhatósága által az aktuális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatát, illetve szakhatósági véleményének, engedélyének kikérését.

1.1 A település történeti leírása

A tervezési helyszínek közigazgatásilag Csongrád–Csanád vármegyében található, Hódmezővásárhely külterületén. Topográfiai szempontból a Dél-Alföldön, a Tiszától keletre elhelyezkedő vizsgálati terület a *Csongrádi-sík* kistáján helyezkedik el.

A kistáj 79 és 107 m közötti tengerszint feletti magasságú síkság. A Maros hordalékkúp síkság részét képező kistáj alacsony ármentes terület, melynek felületét főként kisebb–nagyobb mélyedések tagolják. Területe mezőgazdasági művelésre alkalmas életteret biztosított a régészeti és történeti időszakokon keresztül.

A térség vízrajzát a régészeti és történeti időszakokban a Tisza és a Maros határozta meg. A vizsgálati területekről elvezető természetes medrek a Maros irányába szállítják a vizeket. A vizsgálati részek közül az egyik egy általában vízzel borított területre, a valamikori Hód-tó közvetlen környezetére esik. Az emberi megtelepedés nyomai főként a magasabb fekvésű területein találhatóak meg.

A régészeti lelőhelyek tanúsága alapján a vizsgálati területeket is magába foglaló kistájegység az őskortól kezdve alkalmasnak bizonyult a megtelepedésre, melynek emlékeit nem csak a felszíni emlékeket felderítő topográfiai vizsgálatokból ismerjük, hanem számos feltárásból származó lelőhelyről is.

A Kárpát-medence első földművesei mintegy 8 ezer évvel ezelőtt, a neolitikum időszakában a kisebb, sziget-szerű kiemelkedéseket vették birtokba. Ezek után valamennyi régészeti időszak emlékei, – ugyan eltérő intenzitással – de fellelhetőek mind a város belterületén, mind a déli határában elterülő Sarkaly és Szikáncs

határrészben. Sűrűbb őskori településhálózatról a szűkebb vizsgálati térségben nem tanúskodnak a régészeti lelőhelyek, azonban annyi bizonyos, hogy a környék a bronzkortól kezdve használatban volt. Intenzív megtelepedés a későbbi évezredekben az időszámításunk kezdetétől, azaz a római kor évszázadaitól tapasztalható a környező területeken.

A régészeti korokban itt élt népek komplex gazdálkodást folytattak. A mezőgazdaság mellett az állattenyésztés, vadászat, halászat is fontos szerepet játszott mindennapjaikban, melyet a háztartásokban vagy szervezettebb keretek között végzett könnyűipari kézműves tevékenységek egészítettek ki.

1.2. A település régészeti örökségének felmérése

Hódmezővásárhely teljes közigazgatási határából jelenleg **699 lelőhely** ismert (1. kép). Ezek részben a település környékét a 19. században, valamint a 20. század első felében érintő munkálatok során váltak ismertté, majd jelentős hányaduk a Szegedi Tudományegyetem Régészeti Tanszéke által elvégzett terepbejárások alkalmával került felmérésre. A lelőhelyek száma az azóta eltelt időben a megfelelő jogi keretek között zajló régészeti feladatellátásoknak köszönhetően folyamatosan gyarapodik. Újabbak előkerülésével továbbra is lehet számolni.

Ezen ismert és a **közhiteles lelőhely nyilvántartásban** szereplő régészeti lelőhelyek közül **a jelen rendezési tervmódosításban szereplő ingatlanok területén három örökségvédelmi elem** található.

A 14068, 14069, 14070, 14071 (01. részterület) helyrajzi számú ingatlanok nagy részén egyetlen régészeti lelőhely, a **Hódmezővásárhely 78. lelőhely; Szőlőhalom** (nyilvántartási szám: 55327) található (2. kép).

Az említett lelőhelyen a legkorábbi megtelepedés emlékei az őskorból származnak, ekkoriban több kisebb neolitikus, rézkori és bronzkori település létezett a területén. Intenzívebb területhasználat a római kori (szarmata), majd az Árpád-kori lakosság emlékei alapján lehetett a környéken.

A térképészeti anyagok áttekintése során jól látható, hogy a vizsgálati terület az egykori Hód-tó magaspártján, külső íve mentén elhelyezkedő szigetszerű

kiemelkedésen található, mely minden bizonnyal az év jelentős részében szárazulat lehetett. (3. kép).

A 0469/34, 0469/35, 0469/36 (03. részterület) hrsz.-ú ingatlanok délkeleti részén **Hódmezővásárhely 549. lelőhely; Héja-halom** (nyilvántartási szám: 56580) régészeti lelőhely található. (4. kép) A térképészeti anyagok áttekintése során jól látható, hogy a vizsgálati területen lévő régészeti lelőhely egy ismeretlen régészeti korszakban épített, minden bizonnyal temetkezésre használt magaslat, mely a környéken előforduló halmok sorába illeszkedik. (5. kép). A telek beépítettség miatt nem volt alkalmas a régészeti terepbejárásra, de ez nem zárja ki az esetleges földmunkák során váratlanul előkerülő új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyek előfordulásának lehetőségét.

A harmadik vizsgálati területen, a 0896/6 (06. részterület) hrsz.-ú ingatlan nagy részén **Hódmezővásárhely 112. lelőhely; Pap-ere, Tarjánvég III.** (nyilvántartási szám: 55396) régészeti lelőhely található. (6. kép) Az említett lelőhelyen a legkorábbi megtelepedés emléke az Árpád-korban ismert, amely valószínűleg azonos Tarján, Árpád-kori faluval. A térképészeti anyagok áttekintése során jól látható, hogy a vizsgálati területen az egykori vízfolyás íve mentén elhelyezkedő magaslaton lelőhelyek sora található, mely minden bizonnyal az év jelentős részében szárazulat lehetett. (7. kép).

A negyedik vizsgálati területen, a 5611/1, 5611/3-5 (07. részterület) hrsz.-ú ingatlanokon nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. (8. kép) A térképészeti anyagok áttekintése során jól látható, hogy a vizsgálati terület az egykori Hód-tó mély fekvésű medrében található, mely minden bizonnyal az év jelentős részében vízjárta vagy víz által borított lehetett. (9. kép). A telek beépítettség miatt nem volt alkalmas a régészeti terepbejárásra, de ez nem zárja ki az esetleges földmunkák során váratlanul előkerülő új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyek előfordulásának lehetőségét.

Az ötödik vizsgálati területen, a 0588/4 (25. részterület) hrsz.-ú ingatlanon nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. (10. kép) A telek beépítettség miatt nem volt alkalmas a régészeti terepbejárásra, de ez nem zárja ki az esetleges földmunkák során váratlanul előkerülő új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyek előfordulásának lehetőségét.

2. A rendezés során tervezett változások hatáselemzése

A Hódmezővásárhely **14068, 14069, 14070, 14071 (01. részterület) helyrajzi számú ingatlanokat** érintő módosítás:

Az érintett ingatlan a várostól délnyugatra, a Nyikos utca mentén helyezkedik el. Környezete fás, cserjés, bokros terület.

A vizsgált ingatlanok korábban a szerkezeti terven általános mezőgazdasági terület (Má, Mát), a szabályozási terven pedig közjóléti erdőterület (Ek) besorolást kaptak, viszont a közvetlenül szomszédos belterületi ingatlanok övezeti besorolása beépítésre szánt falusias lakóterület (Lf). Emiatt felmerült az érintett tömbben az egységes besorolás kialakítása, a részterület ingatlanjainak átsorolása.

Megrendelő részéről rendelkezésre bocsájtott információk alapján és a közhiteles nyilvántartás adatainak áttekintésével, valamint a Tornyai János Múzeum által elvégzett terepbejárások eredményei alapján a következő állapítható meg:

A területen 1893 óta ismert egy régészeti lelőhely jelenléte. Ennek terepi felmérésére és hitelesítésére több alkalommal sor került. Legutóbb a jelenlegi ágazati átsoroláshoz kapcsolódóan végzett felszíni vizsgálatok alkalmával az ismert lelőhely területe északi irányba, a vizsgált terület felé bővült. A lelőhely jellege és a terület geomorfológiai adottságai alapján feltételezhető, hogy az érintett vizsgálati területektől északabbra is tovább folytatódik.

Ennek okán a jelen ágazati átsorolással, illetve ahhoz kapcsolódóan a későbbiekben tervezett, földmunkával járó változtatásokkal járó **örökségvédelmi kockázat magasnak** tekinthető.

A Hódmezővásárhely **0469/34, 0469/35, 0469/36 (03. részterület) helyrajzi számú ingatlanokat** érintő módosítás:

Az érintett ingatlanok a várostól északkeletre, Szikáncstól keletre, a Hód-Mezőgazda Zrt. telephelyén belül helyezkednek el. Környezetük legnagyobb részben beépített.

A vizsgált ingatlanok korábban a szerkezeti terven, illetve szabályozási terven általános mezőgazdasági terület (Má) besorolást kaptak, viszont a későbbi fejleszthetőség érdekében az ingatlanok átsorolása vált szükségessé beépítésre szánt különleges terület, mezőgazdasági üzemi terület (Mü) besorolásúra.

Megrendelő részéről rendelkezésre bocsájtott információk alapján és a közhiteles nyilvántartás adatainak áttekintésével, valamint a Tornyai János Múzeum által elvégzett terepbejárások eredményei alapján a következő állapítható meg:

A terület délkeleti részén 1938 óta ismert egy régészeti lelőhely jelenléte. Legutóbb a jelenlegi ágazati átsoroláshoz kapcsolódóan végzett felszíni vizsgálatok alkalmával a terület beépítési fedettség miatt nem volt kutatható. A lelőhely jellege miatt (halom) a felszíni kutathatóság szintén korlátozott. Ennek ellenére a terület geomorfológiai adottságai és a közelben elhelyezkedő kisebb lelőhelyek alapján nem tartható kizártnak, hogy földmunkák végzése esetén új, eddig ismeretlen örökségi elemek kerüljenek elő.

Ennek okán a jelen ágazati átsorolással, illetve ahhoz kapcsolódóan a későbbiekben tervezett, földmunkával járó változtatásokkal járó **örökségvédelmi kockázat magasnak** tekinthető.

A Hódmezővásárhely **0896/6 (06. részterület) helyrajzi számú ingatlant** érintő módosítás:

Az érintett terület a várostól nyugatra helyezkedik el, az ingatlanon a SteelLand Kft. lakatosüzem telephelye található. Legnagyobb részben beépített.

A vizsgált ingatlan korábban a szerkezeti-, illetve szabályozási terven különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kns) besorolást kapott, viszont a telek az 1990-es évek óta folyamatosan bővülő beépítés alatt áll. Emiatt felmerült a terület felülvizsgálata és módosítása beépítésre szánt különleges terület, mezőgazdasági üzemi területre (Mü).

Megrendelő részéről rendelkezésre bocsájtott információk alapján a közhiteles nyilvántartás adatainak áttekintésével, valamint a Tornyai János Múzeum által elvégzett terepbejárások eredményei alapján a következő állapítható meg:

A területen 1961 óta ismert egy régészeti lelőhely jelenléte. Ennek terepi felmérésére és hitelesítésére több alkalommal sor került. Legutóbb a jelenlegi ágazati

átsoroláshoz kapcsolódóan végzett felszíni vizsgálatok alkalmával a terület beépítési fedettség miatt nem volt kutatható. Ennek ellenére a terület geomorfológiai adottságai és a lelőhely kiterjedése alapján nem tartható kizártnak, hogy földmunkák végzése esetén új, eddig ismeretlen örökségi elemek kerüljenek elő.

Ennek okán a jelen ágazati átsorolással, illetve ahhoz kapcsolódóan a későbbiekben tervezett, földmunkával járó változtatásokkal járó **örökségvédelmi kockázat magasnak** tekinthető.

A Hódmezővásárhely **5611/1, 5611/3-5 (07. részterület) helyrajzi számú ingatlanokat** érintő módosítás:

Az érintett terület a város déli részén helyezkedik el, környezete legnagyobb részben beépített. A vizsgált ingatlanok a helyi építési szabályzat szerint beépítésre nem szánt zöldterület (Zkk) - közkert besorolásúak, viszont az érintett ingatlanokon régóta vendéglátó egységek (Piros Presszó) találhatóak, melyek kiszolgálják a szomszédos lakónegyedeket. Emiatt felmerült a terület övezeti besorolásának felülvizsgálata és módosítása beépítésre szánt településközpont területre (Vt).

Megrendelő részéről rendelkezésre bocsájtott információk alapján és a közhiteles nyilvántartás adatainak áttekintésével, valamint a Tornyai János Múzeum által elvégzett terepbejárások eredményei alapján a következő állapítható meg:

A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A vizsgálati ingatlanok az egykori Hód-tó területén helyezkednek el, mely minden bizonnyal az év jelentős részében vízjárta vagy víz által borított lehetett. Ennek okán a jelen ágazati átsorolással, illetve a későbbiekre tervezett beépítéssel járó **örökségvédelmi kockázat alacsonynak** tekinthető. Annak ellenére, hogy a tervezett változtatások az ismert régészeti lelőhelyekre hatást nem gyakorolnak, ez nem zárja ki az esetleges földmunkák során váratlanul előkerülő új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyek előfordulásának lehetőségét.

A Hódmezővásárhely **0588/4 (25. részterület) helyrajzi számú ingatlant** érintő módosítás:

Az érintett terület a várostól északkeletre helyezkedik el, környezete legnagyobb részben beépített, füvesített.

A vizsgált ingatlan általános mezőgazdasági terület (Má) besorolású a szerkezeti terven, viszont az ingatlan közvetlen környezetében mezőgazdasági üzemi terület (Mü) besorolású ingatlanok találhatóak, távolabb mezőgazdasági művelés alatt álló fölterületek, elszórtan tanyák. Az ingatlan jelenleg is beépített.

Emiatt felmerült a besorolásának felülvizsgálata és módosítása beépítésre szánt különleges terület, mezőgazdasági üzemi terület (Mü) besorolásúra mind a szerkezeti, mind pedig a szabályozási terven.

Megrendelő részéről rendelkezésre bocsájtott információk alapján és a közhiteles nyilvántartás adatainak áttekintésével, valamint a Tornyai János Múzeum által elvégzett terepbejárások eredményei alapján a következő állapítható meg:

A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. Ennek ellenére a terület geomorfológiai adottságai és a közelben elhelyezkedő kisebb lelőhelyek alapján nem tartható kizártnak, hogy új örökségi elemek kerüljenek elő.

Ennek okán a jelen ágazati átsorolással, illetve a későbbiekre tervezett beépítéssel járó **örökségvédelmi kockázat alacsonynak** tekinthető. Annak ellenére, hogy a tervezett változtatások ismert régészeti lelőhelyekre hatást nem gyakorolnak, ez nem zárja ki az esetleges földmunkák során váratlanul előkerülő, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyek előfordulásának lehetőségét.

3. Értékvédelmi terv

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) erejénél fogva a régészeti lelőhelyek általános védelem alatt állnak (Kötv. 11. § (2)). Ezen védettség okán a földmunkával járó beavatkozásokkal, fejlesztésekkel, beruházásokkal, a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni (Kötv. 19. § (1)). Amennyiben erre lehetőség nincsen, abban az esetben a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el (Kötv. 19. § (2)). Ennek részleteit jelenleg a 68/2018. (IV.9.) Kormányrendelet szabályozza.

A váratlanul előkerülő régészeti emlékek megőrzéséről is szükséges gondoskodni, melynek módjáról a Kötv. 24. § (2) bekezdése rendelkezik.

Az ágazati átsorolásokkal érintett ingatlanokon és azok tágabb környezetében jelenleg **három régészeti lelőhely** (Hódmezővásárhely 78. lelőhely; Szőlőhalom (nyilvántartási szám: 55327); Hódmezővásárhely 549. lelőhely; Héja-halom (nyilvántartási szám: 56580); Hódmezővásárhely 112. lelőhely; Pap-ere, Tarjánvég III. (nyilvántartási szám: 55396)) **található**. Jelen terepbejárások szinte kizárólag az átsorolásokkal érintett földrészekre átvizsgálására koncentráltak. Ennek tapasztalatai alapján elmondható, hogy a jövőbeli fejlesztések miatt végzett földmunkák előtt a Beruházó számára javasolt a tágabb térség régészeti átvizsgálása a további változtatási szándékok tervezésének szakaszában, annak érdekében, hogy a várható örökségvédelmi kockázatok mértékét csökkenteni lehessen.

A későbbiekre tervezett, földmunkával járó változtatások megkezdése előtt ezt figyelembe szükséges venni, hiszen a lelőhelyek feltárása a Beruházó számára többlet idő- és költségvonzattal jár. A változtatások tervezése során érdemes olyan alapozási technológiát választani, – beleértve a durva tereprendezést is – mely minimális földmunkával járó változást eredményez.

Jelen hatástanulmány keretében vizsgált összes helyszín esetében elmondható, hogy a későbbiekben tervezett változtatásokat megelőzően, ha a beruházás jellege indokoltá teszi, mert a Kötv. 20. pontja alapján **nagyberuházásnak minősül**, a nagyobb földmunkák által járó örökségvédelmi kockázatok mérséklése érdekében a Kötv. 23/C. § (5) bekezdésének megfelelően a nagyberuházás kivitelezésének megkezdése előtt szükséges egy **feltárási projekttervvel záródó előzetes régészeti dokumentáció** elkészítése (ERD-II.). Ennek költség és idővonzata a Beruházót terheli.

Vonatkozó aktuális jogszabályok:

- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről (Kötv.)
- 68/2018. (IV.9.) Kormányrendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról

Felhasznált források:

- Felhasznált adattári adatok:

- Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztálya, közhiteles lelőhely nyilvántartás
- TJM Régészeti adattár

- Felhasznált térképészeti adatok:

- EOVS 1:10 000 topográfiai alaptérkép 27-122, 27-123, 27-124, 27-141, 27-142, 27-144, 27-211, 27-212, 27-213, 27-214, 27-221, 27-222, 27-223, 27-224, 27-231, 27-232, 27-233, 27-234, 27-241, 27-242, 27-243, 27-244, 27-322, 27-411, 27-412, 27-413, 27-414, 27-421, 37-443, 37-434, 37-433, 37-432, 37-431.

-I., II. Katonai felmérés vonatkozó szelvényei: <http://mapire.eu/hu/>

Felhasznált szakirodalmi adatok:

- Magyarország kistájainak katasztere (szerk.: Marosi S. – Somogyi S.). Budapest, 1990.

Nyilatkozat

Alulírott Sóskuti Kornél, örökségvédelmi szakértő (nyilvántartási szám: 20/2011) ezúton nyilatkozom arról, hogy Hódmezővásárhelyen a 14068, 14069, 14070, 14071, 0469/34, 0469/35, 0469/36, 0896/6, 5611/1, 5611/3-5 és a 0588/4 helyrajzi számú ingatlanokat érintő településrendezési tervben történő ágazati átsorolásokhoz kapcsolódóan 2024-ben készített örökségvédelmi hatástanulmányban szereplő adatok a valóságnak megfelelnek.

A javasolt régészeti megoldások megfelelnek az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, hogy a tanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezem.

Szeged,

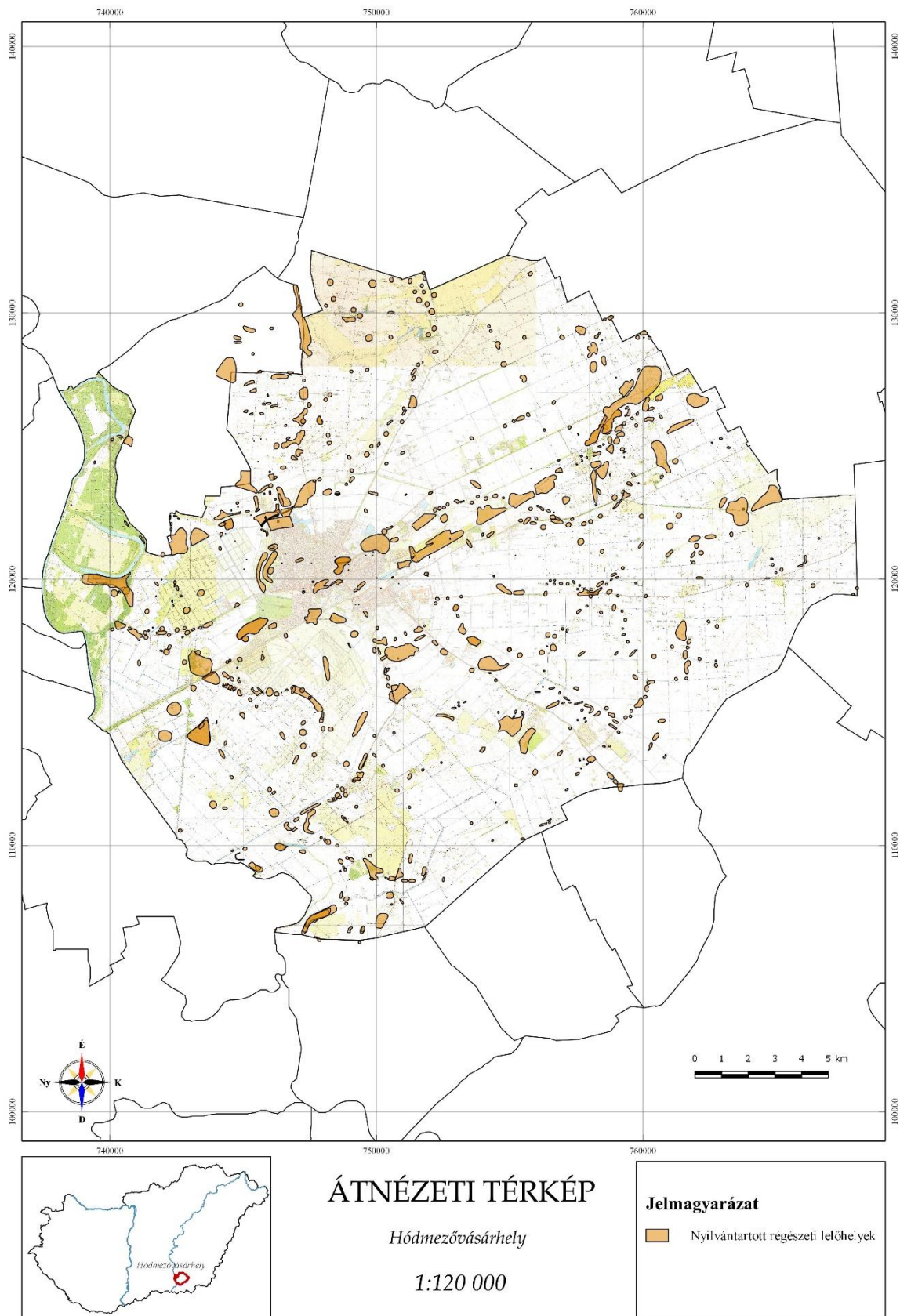
2024. május 18.



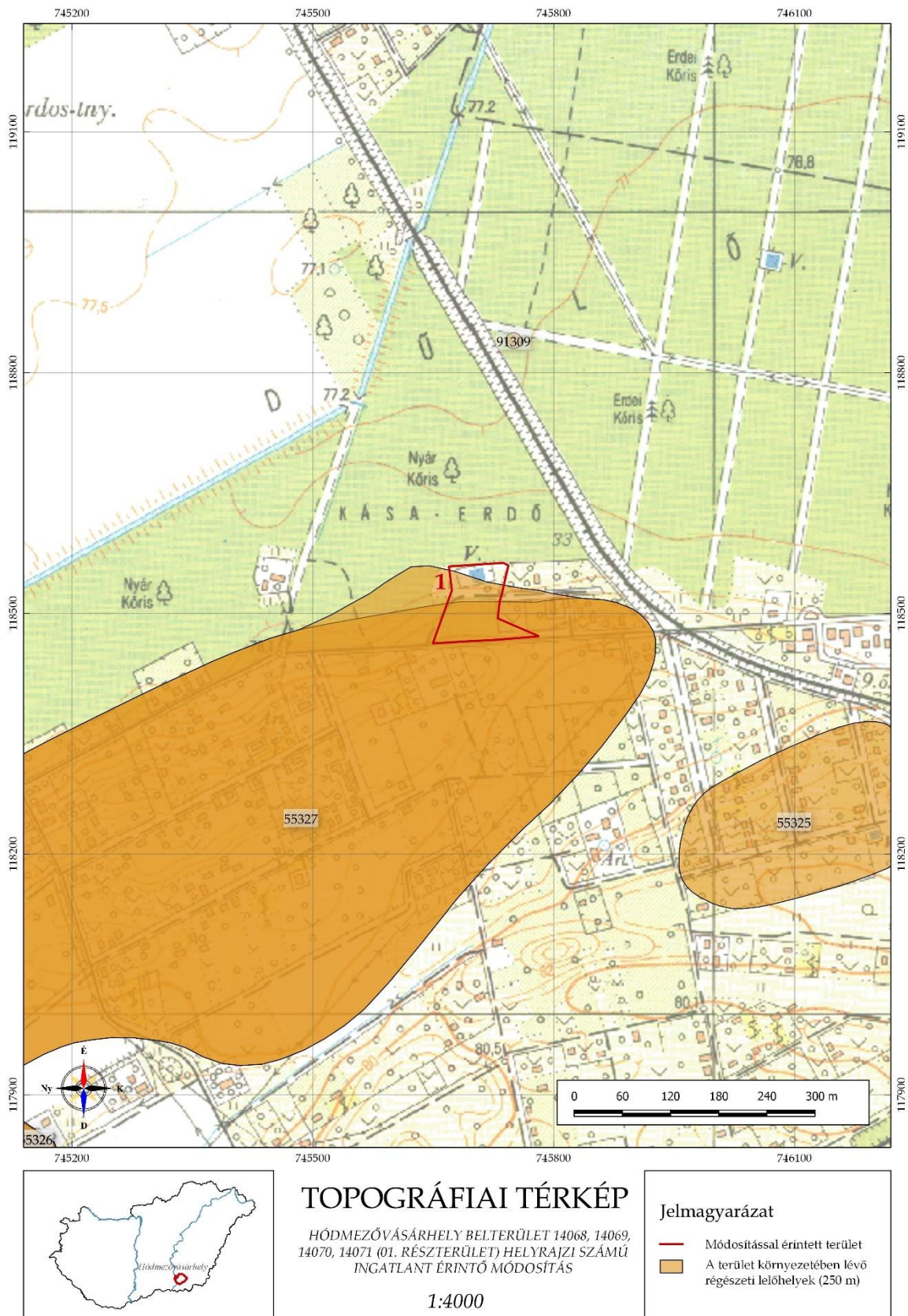
Sóskuti Kornél

régész – örökségvédelmi szakértő

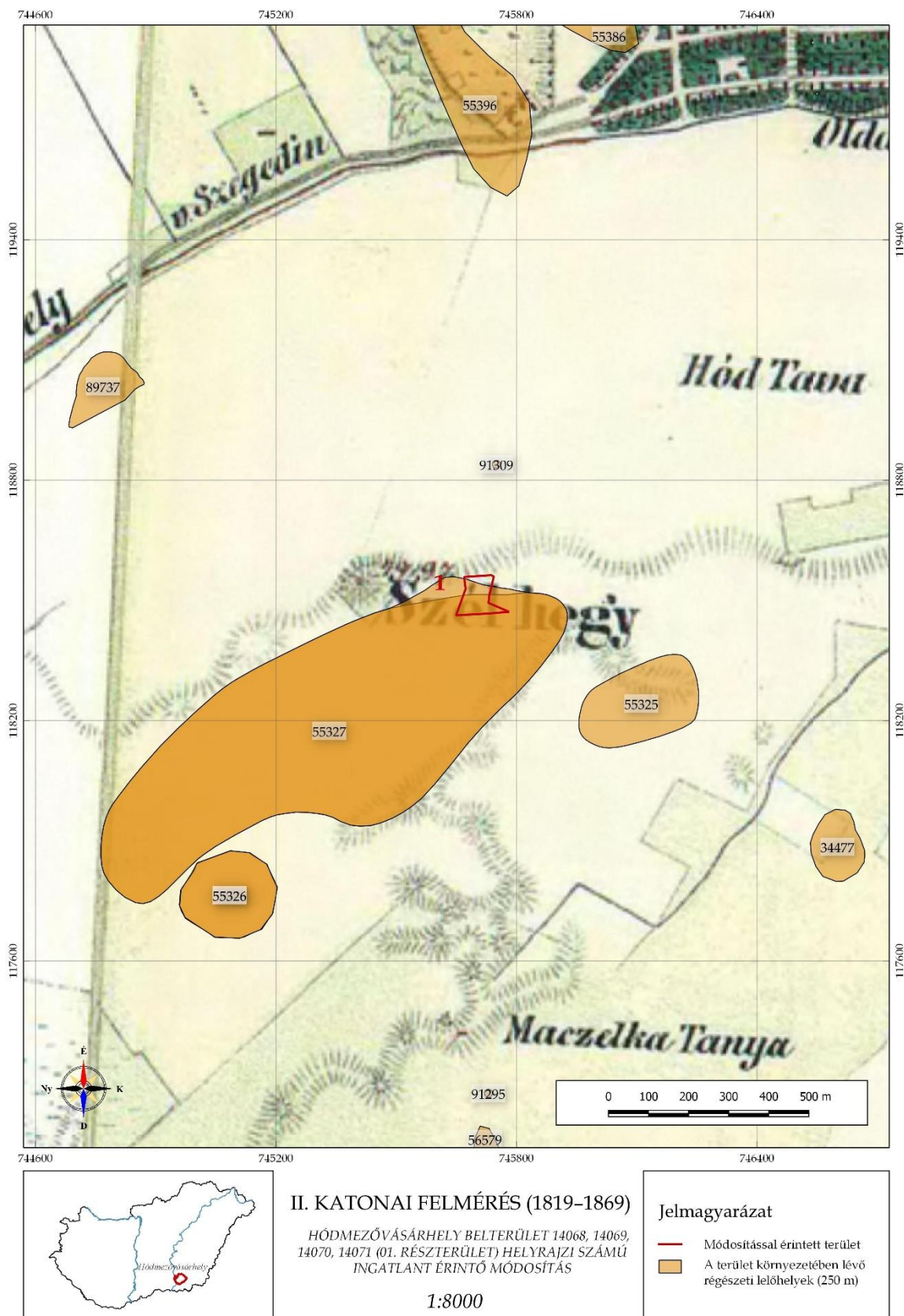
1. Melléklet (térképmelléletek)



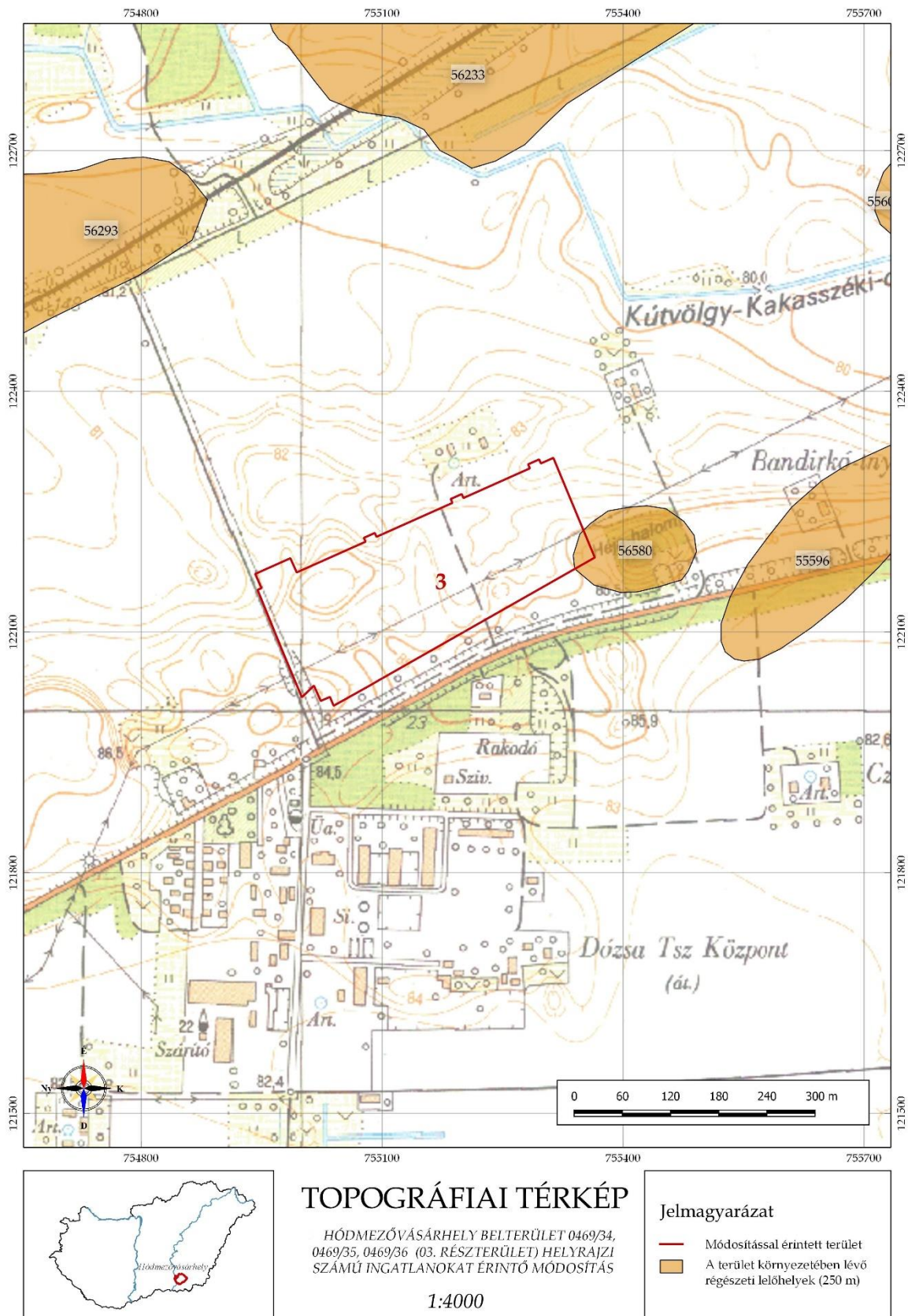
1. kép: Hódmezővásárhely régészeti lelőhelyei.



2. kép: Az átsorolással érintett belterületi 14068, 14069, 14070, 14071 helyrajzi számú ingatlanok a környező régészeti lelőhelyekkel.



3. kép: Az átsorolással érintett belterületi 14068, 14069, 14070, 14071 helyrajzi számú ingatlanok és környezetük a 19. századi II. katonai felmérés térképén.



4. kép: Az átsorolással érintett belterületi 0469/34, 0469/35, 0469/36 helyrajzi számú ingatlanok a környező régészeti lelőhelyekkel.



I. KATONAI FELMÉRÉS (1782-1785)

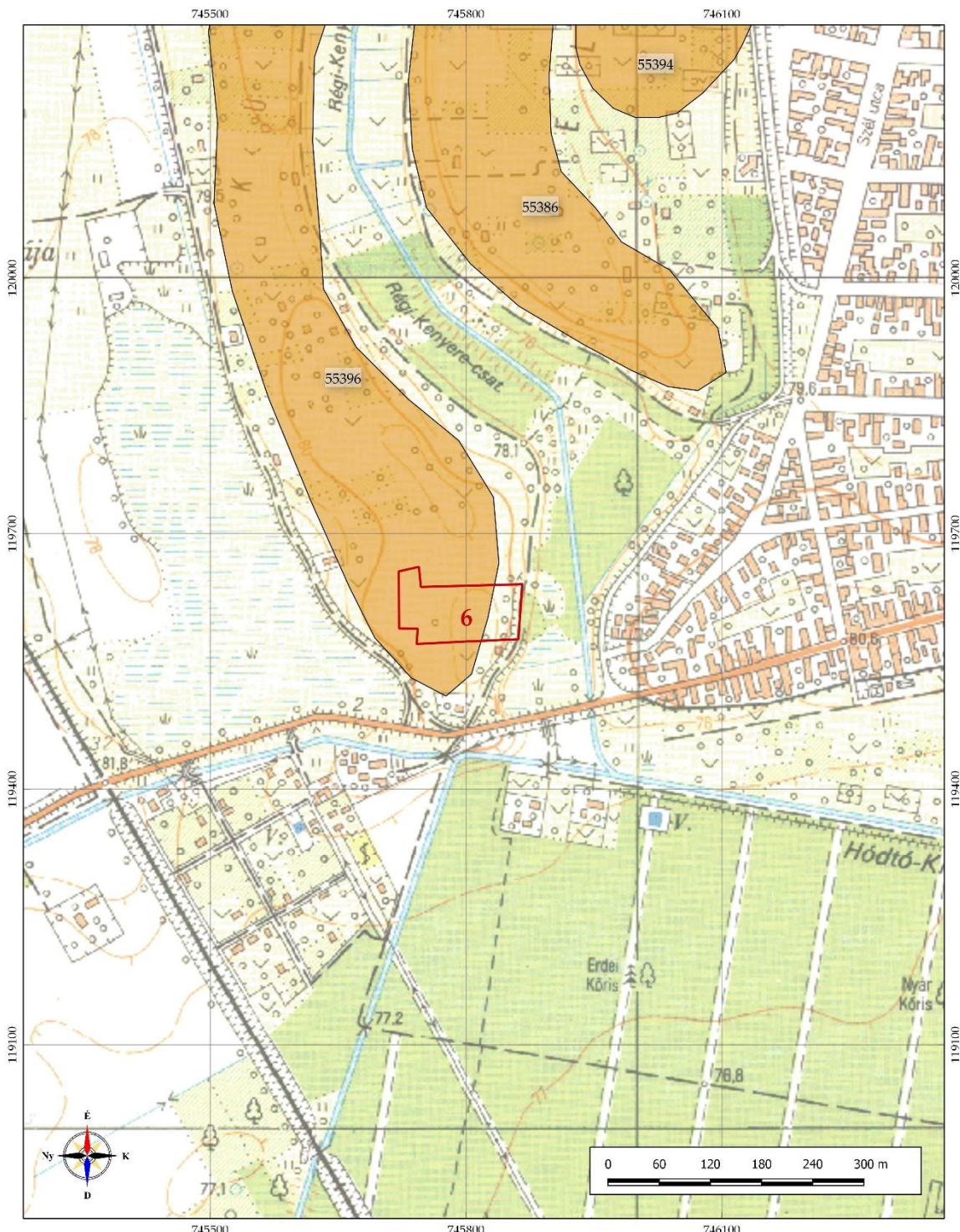
HÓDMEZŐVÁSÁRHELY BELTERÜLET 0469/34,
0469/35, 0469/36 (03. RÉSZTERÜLET) HELYRAJZI
SZÁMÚ INGATLANOKAT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁS

1:20000

Jelmagyarázat

— Módosítással érintett terület

5. kép: Az átsorolással érintett belterületi 0469/34, 0469/35, 0469/36 helyrajzi számú ingatlanok és környezetük a halmokkal a 18. századi I. katonai felmérés térképén.



TOPOGRÁFIAI TÉRKÉP

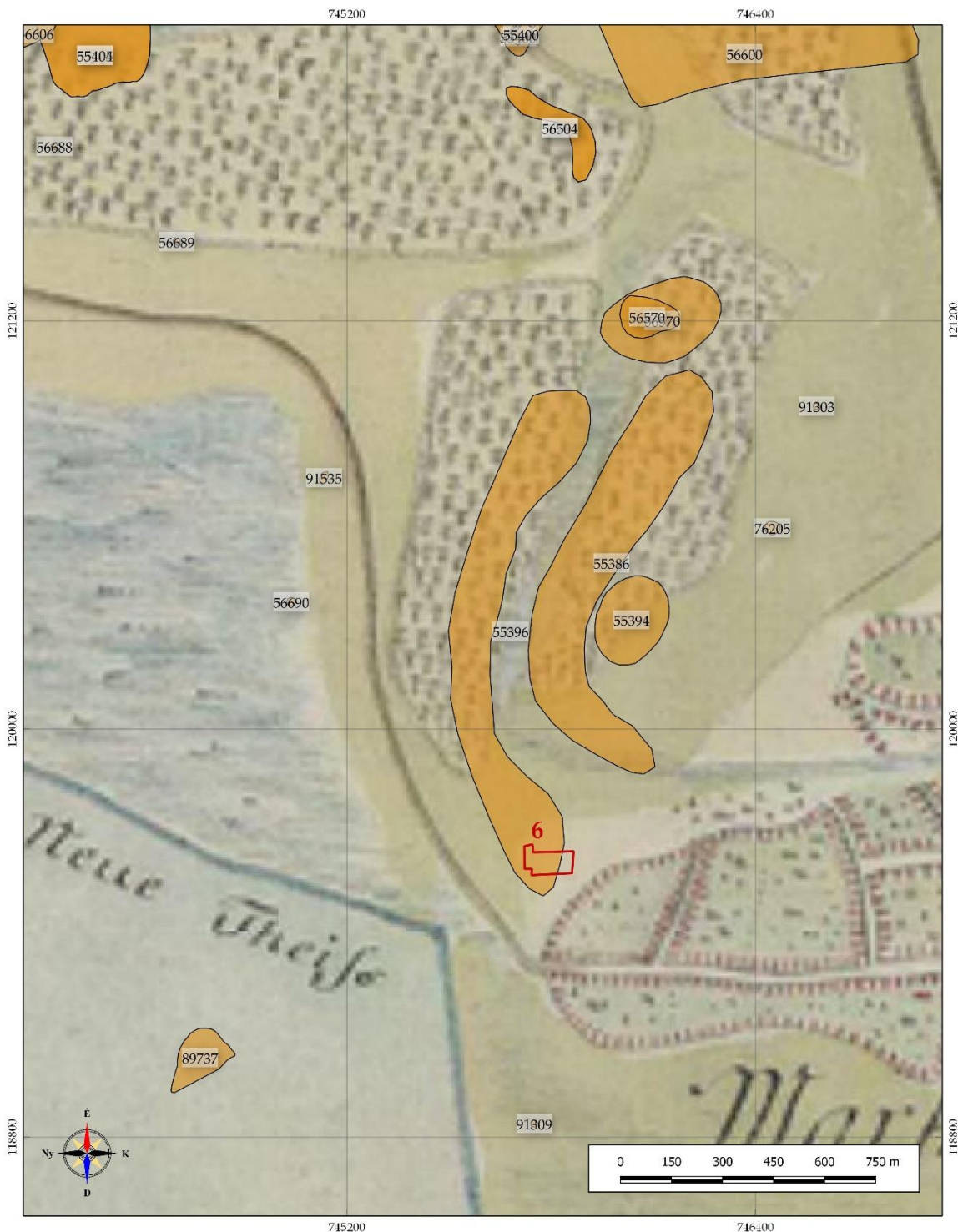
HÓDMEZŐVÁSÁRHELY BELTERÜLET 0896/6 (06. RÉSZTERÜLET) HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁS

1:4000

Jelmagyarázat

- Módosítással érintett terület
- A terület környezetében lévő régészeti lelőhelyek (250 m)

6. kép: Az átsorolással érintett belterületi 0896/6 helyrajzi számú ingatlan a környező régészeti lelőhelyekkel.



I. KATONAI FELMÉRÉS (1782–1785)

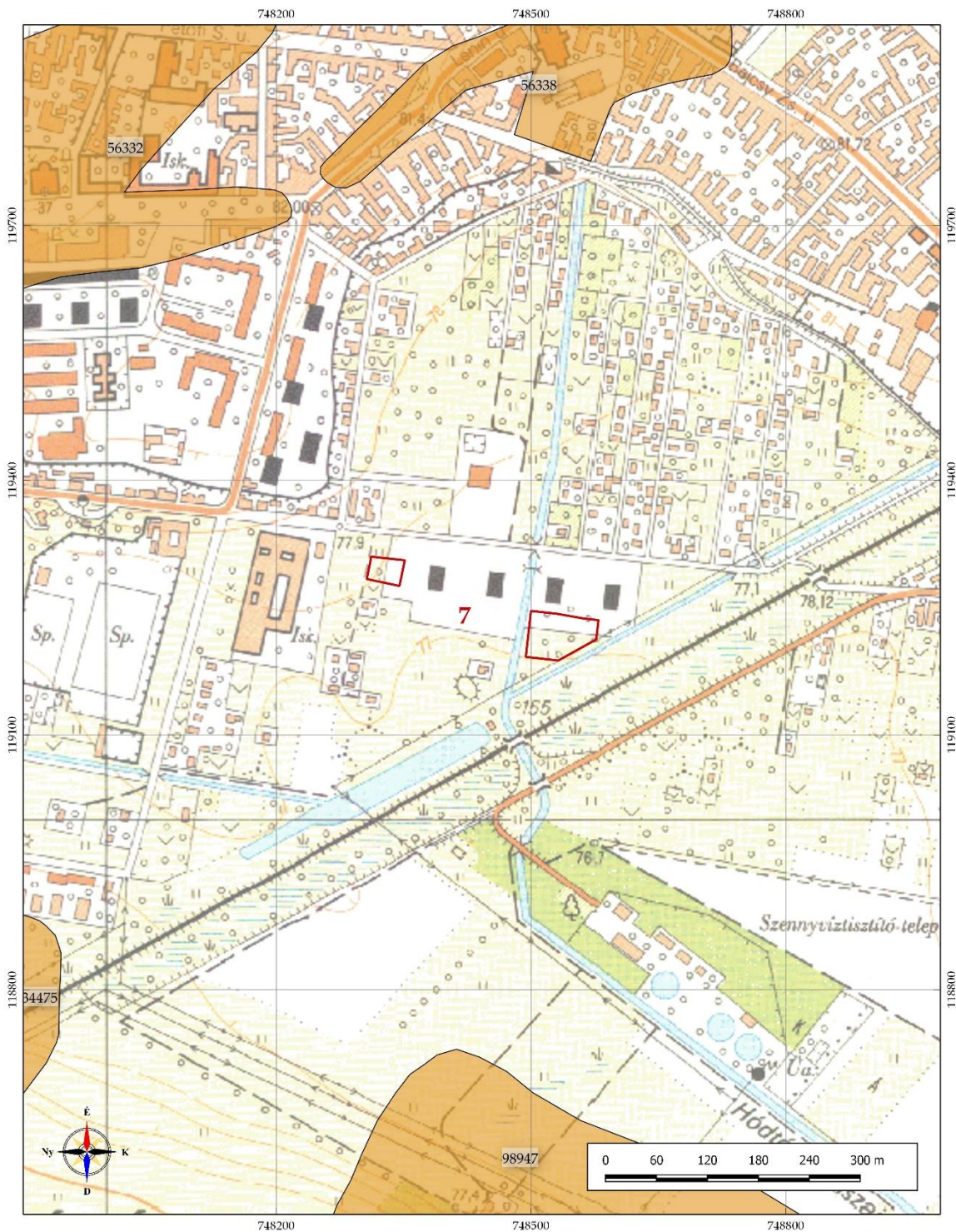
HÓDMEZŐVÁSÁRHELY BELTERÜLET 0896/6 (06. RÉSZTERÜLET) HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁS

1:10000

Jelmagyarázat

- Módosítással érintett terület
- Régészeti lelőhely

7. kép: Az átsorolással érintett belterületi 0896/6 helyrajzi számú ingatlan a 18. századi I. katonai felmérés térképén.



TOPOGRÁFIAI TÉRKÉP

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY BELTERÜLET 5611/1, 5611/3-5
(07. RÉSZTERÜLET) HELYRAJZI SZÁMÚ
INGATLANOKAT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁS

1:4000

Jelmagyarázat

- Módosítással érintett terület
- A terület környezetében lévő régészeti lelőhelyek (250 m)

8. kép: Az átsorolással érintett belterületi 5611/1, 5611/3-5 helyrajzi számú ingatlanok a környező régészeti lelőhelyekkel.



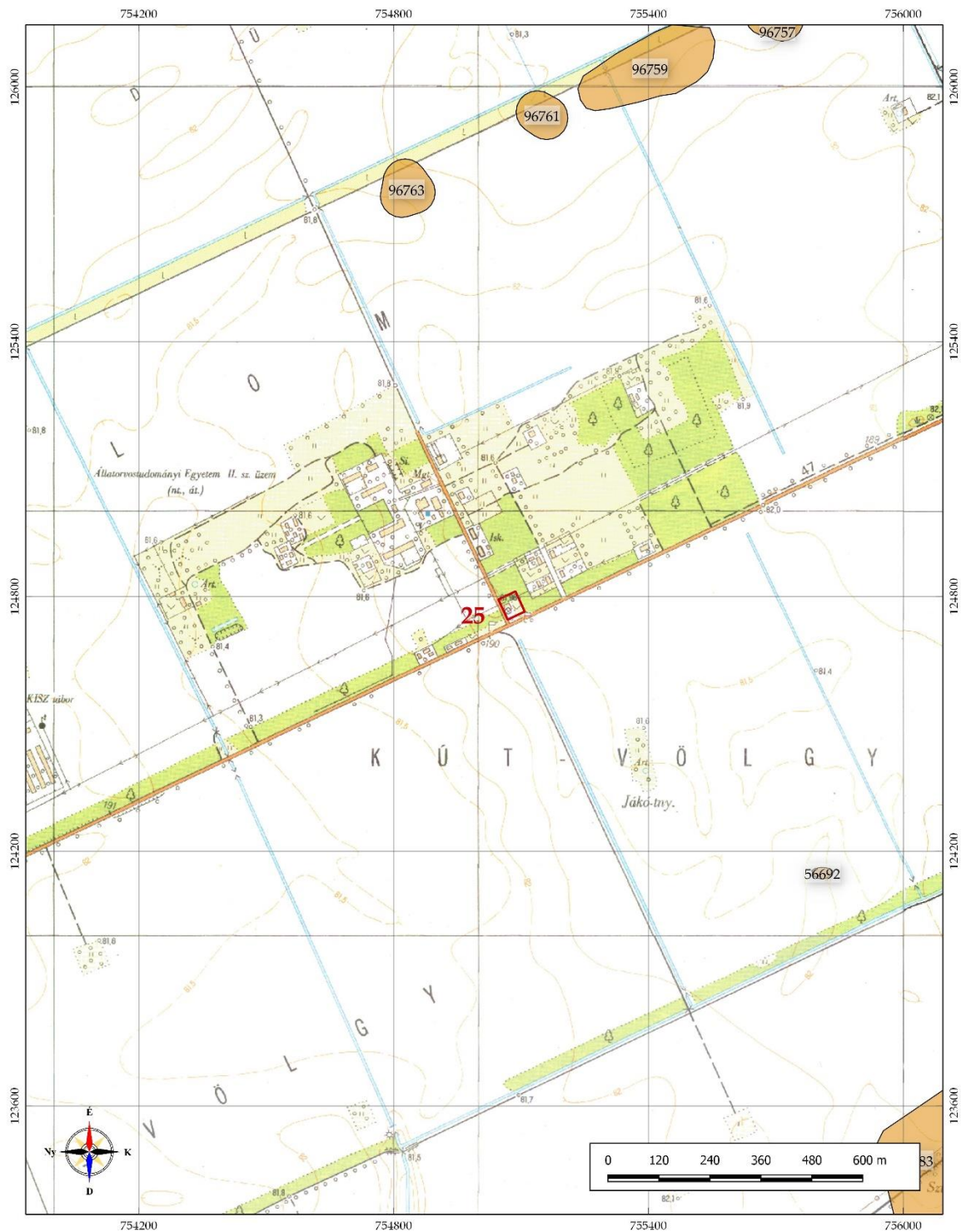
II. KATONAI FELMÉRÉS (1819–1869)
 HÓDMEZŐVÁSÁRHELY BELTERÜLET 5611/1, 5611/3–5
 (07. RÉSZTERÜLET) HELYRAJZI SZÁMÚ
 INGATLANOKAT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁS

1:15000

Jelmagyarázat

— Módosítással érintett terület

9. kép: Az átsorolással érintett belterületi 5611/1, 5611/3–5 helyrajzi számú ingatlanok a 19. századi II. katonai felmérés térképén.



TOPOGRÁFIAI TÉRKÉP

HÓDMEZŐVÁSÁRHELY BELTERÜLET 0588/4 (25. RÉSZTERÜLET) HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁS

1:8000

Jelmagyarázat

- Módosítással érintett terület
- A terület környezetében lévő régészeti lelőhelyek (500 m)

10. kép: Az átsorolással érintett belterületi 0588/4 helyrajzi számú ingatlan a környező régészeti lelőhelyekkel.