

RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése 2024. február 16-i ülésén a 6/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelettel Szeged Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 19/2015. (V.14.) önkormányzati rendeletét módosította a **Szeged, Tisza folyó - Bertalan híd nyugati oldala - Temesvári körút páros oldala - Népkert sor Liget felőli oldala - a Liget nyugati része az Erzsébet templommal - Torontál tér - Alsó Kikötő sor - Belvárosi híd északkeleti oldala által határolt területre** vonatkozóan.

A módosítással érintett ingatlanok:

A tervezési területen belül a 75/1, 75/2, 75/3 helyrajzi számú földterületek.

A módosítás bemutatása:

Az érintett három telek közös tulajdonban van, melyeket a beruházó egységesen szeretett volna kezelni, fejleszteni, ezt azonban akadályozta az, hogy jelenleg két eltérő övezetbe vannak sorolva. A 75/1 helyrajzi számú ingatlan eddigi övezeti besorolása Vi-600440[23], a 75/2 és 75/3 helyrajzi számú ingatlanoké pedig Vi-6274(4)7[23] volt.

A módosítást indokolta, hogy a 75/1 helyrajzi számú telken lévő szálloda épületnél a szolgáltatás minőségének fenntartásához, javításához szükséges étterem bővítés az előírt maximális 20% beépíthetőséget meghaladta volna, eddig tehát nem volt engedélyeztethető.

Az ingatlanon a parkolás a rajta álló szálloda épület építéskor vonatkozó előírások szerint került kialakításra, jelenleg az épület előtt magánterületen, valamint az udvarban megoldott. Tekintettel arra, hogy a tervezett fejlesztés az étterem fogadóterének bővítése érdekében történt, a vendégszobák számának növelése nem tervezett, ebből adódóan parkolótöbblet igény nem keletkezett. A hatályos előírások szerinti legkisebb (aktív) zöldfelületi fedettség azonban eddig nem volt biztosított, tehát ennek rendezése is szükséges volt.

A fentiek alapján javasolt a megengedett legnagyobb beépítettség érték növelése 30%-ra, ennek megfelelően a megengedett legkisebb zöldfelületi fedettség érték 50%-ban került megállapításra. Az egységes fejleszthetőség érdekében továbbá a 75/2 és 75/3 helyrajzi számú földterület is a már beépített teleknek megfelelő övezeti kódú besorolást kapta. A jelenlegi terület-felhasználás (Vi - intézmény terület), valamint a többi beépítési paraméter változatlan megmarad, így az ingatlanok új övezeti kódja egységesen Vi-6005(5)0[23] lett.

A későbbi lehetséges beépítés okán szükségessé vált a meglévő növényállomány felülvizsgálata és az arra érdemesek, megtartandó faként kerültek feltüntetésre a szabályozási terven.

A fejlesztés lehetősége és a környezet rendezése magával hozza az igényesebb városkép kialakulását. A parlagon hagyott szomszédos területeken az újabb vállalkozások, beruházások megtelepedései további adóbevételek és munkalehetőségek formájában segíthetik elő a város fejlődését.



Az eljárás menete:

Az eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján a tervezett módosítás egyszerűsített eljárással került lefolytatásra.

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése az 81/2023. (IV.28.) Kgy. sz. határozatában döntött arról, hogy a környezet védelméért felelős szervek közül a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda véleményétől eltérően a településrendezési eszközök módosításához nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés b) pontja szerint a településrendezési eszköz módosítása az egyeztetési eljárásban véleményeztetésre került a partnerekkel.

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése az 254/2023. (XI.17.) Kgy. sz. határozatában döntött a beérkezett észrevételek elfogadásáról, eltérő vélemény nem maradt fenn.

Az Állami Főépítész CS/B01/9153-17/2024 ügyiratszámú állásfoglalásában a Korm. rendelet 68. § szerinti jóváhagyást megelőző végső szakmai véleményében megállapította, hogy a módosuló településrendezési eszköz véleményeztetése a jogszabályban előírt egyeztetési eljárásban megtörtént, véleményeltérés nem maradt fenn.