

RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése 2022. július 04-i ülésén a 157/2022. (VII.4) Kgy. sz. határozattal elfogadott Szeged Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervét, valamint a 15/2022. (VII.05.) önkormányzati rendelettel Szeged Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 19/2015. (V.14.) önkormányzati rendeletét módosította a **Szeged, Bakay Nándor utca - Vásárhelyi Pál út - Kálvária sgt. - vasútvonal által határolt területre** vonatkozóan.

Előzmények:

A tervezési terület több telephelyet foglalt magába, melyek tulajdonosai fejlesztéseket terveztek megvalósítani önerőből és pályázati forrásból: vegyipari és kozmetikai termékek elhelyezését, raktározáskapacitás növelését, magasraktár építését, egy Metodikai Központ építését, valamint konyhaiipari tevékenység fejlesztését.

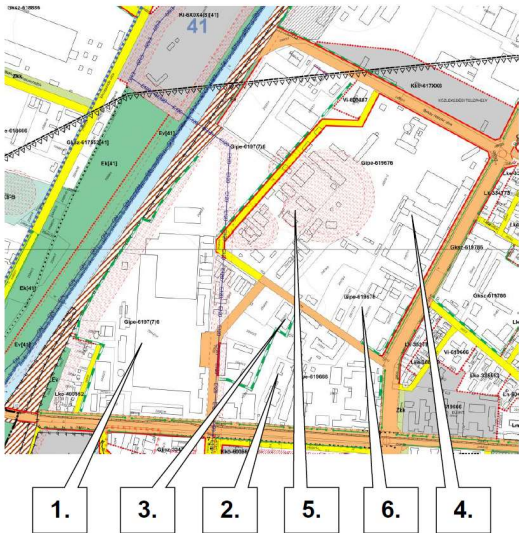
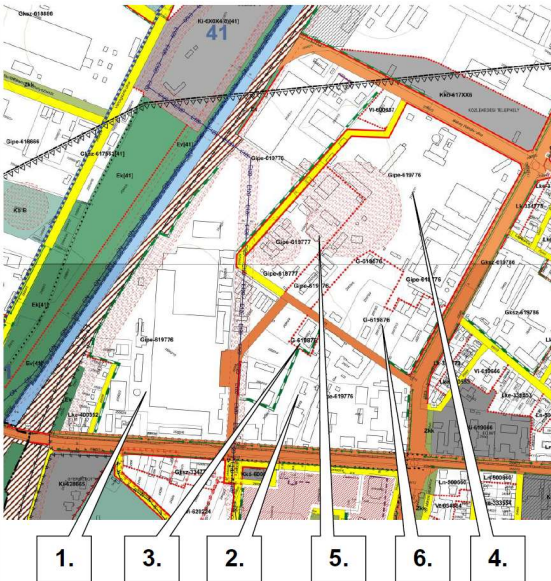
A tervezési terület ismertetése

A tervezési területen három nagyobb tömb különíthető el. A vizsgált földrészletek területfelhasználása „Egyéb ipari terület” (Gipe). A „Gipe” építési övezet „elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál”. A telkeken lévő épületek funkciói nem voltak összhangban a hatályos előírással. A tervezett fejlesztés indokolta a területfelhasználás módosítását. A Kenyérgyári út észak-keleti oldalán hat, az út dél-nyugati oldalán pedig egy telek átsorolásra került „Általános gazdasági terület”-be (G-be), mely többféle funkció elhelyezését biztosítja. Ezzel egyidőben a beépítési százalék is emelésre került. A „Gipe” területhasználatba illő funkciók esetében vált szükségessé a bővítés lehetősége (a vegyipari termékek raktározásának kapacitásának növelése és a konyhaiipari termelés növelése érdekében). Előbbi esetében a Gipe területeken beépítettség növelésére és a homlokzatmagasság emelésére is szükség volt. Az utóbbinál szintén a beépítettség növelése továbbá a zöldfelület csökkentése vált indokolttá.

Az I. rendű közlekedési terület, a „Kertvárosi lakóterület” (Lke), valamint az „Intézményi terület” (Vi) változatlanul maradt.

Változtatások

Szabályozási terv:

Ilyen volt	Kenyérgyári út és környéke	Ilyen lett																																																						
	<p>4.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jelenlegi besorolás</th> <th>Javasolt módosítás</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">A Tisza Volán telke (25579/12), és a 25577/1 hrsz-ú telek Gipe-619676</td> </tr> <tr> <td>Gipe Egyéb ipari terület</td> <td>Gipe Egyéb ipari terület</td> </tr> <tr> <td>6 6-as (Egyéb) karakter</td> <td>6 6-as (Egyéb) karakter</td> </tr> <tr> <td>1 a beépítési mód: teleszerű</td> <td>1 a beépítési mód: teleszerű</td> </tr> <tr> <td>9 4000 m² minimális telekméret</td> <td>9 4000 m² minimális telekméret</td> </tr> <tr> <td>6 a beépítettség max. 40%</td> <td>7 a beépítettség max. 50%</td> </tr> <tr> <td>7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %</td> <td>7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %</td> </tr> <tr> <td>6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:</td> <td>6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:</td> </tr> </tbody> </table> <p>5.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Florin Zrt. 25580/2 hrsz-ú telke</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gipe-619676</td> <td>Gipe-619777</td> </tr> <tr> <td>6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:</td> <td>7 12,5-15,0 m megengedett homlokzatmagasság:</td> </tr> </tbody> </table> <p>6.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jelenlegi besorolás</th> <th>Javasolt módosítás</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">A 25579/4; 25579/5; 25579/2; 25577/13; 14; 15 hrsz-ú telek Gipe-619676</td> </tr> <tr> <td>Gipe Egyéb ipari terület</td> <td>G Általános gazdasági terület</td> </tr> <tr> <td>6 6-as (Egyéb) karakter</td> <td>6 6-as (Egyéb) karakter</td> </tr> <tr> <td>1 a beépítési mód: teleszerű</td> <td>1 a beépítési mód: teleszerű</td> </tr> <tr> <td>9 4000 m² minimális telekméret</td> <td>9 4000 m² minimális telekméret</td> </tr> <tr> <td>6 a beépítettség max. 40%</td> <td>8 a beépítettség max. 60%</td> </tr> <tr> <td>7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %</td> <td>7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %</td> </tr> <tr> <td>6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:</td> <td>6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:</td> </tr> </tbody> </table>	Jelenlegi besorolás	Javasolt módosítás	A Tisza Volán telke (25579/12), és a 25577/1 hrsz-ú telek Gipe-619676		Gipe Egyéb ipari terület	Gipe Egyéb ipari terület	6 6-as (Egyéb) karakter	6 6-as (Egyéb) karakter	1 a beépítési mód: teleszerű	1 a beépítési mód: teleszerű	9 4000 m ² minimális telekméret	9 4000 m ² minimális telekméret	6 a beépítettség max. 40%	7 a beépítettség max. 50%	7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %	7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %	6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:	6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:	Florin Zrt. 25580/2 hrsz-ú telke		Gipe-619676	Gipe-619777	6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:	7 12,5-15,0 m megengedett homlokzatmagasság:	Jelenlegi besorolás	Javasolt módosítás	A 25579/4; 25579/5; 25579/2; 25577/13; 14; 15 hrsz-ú telek Gipe-619676		Gipe Egyéb ipari terület	G Általános gazdasági terület	6 6-as (Egyéb) karakter	6 6-as (Egyéb) karakter	1 a beépítési mód: teleszerű	1 a beépítési mód: teleszerű	9 4000 m ² minimális telekméret	9 4000 m ² minimális telekméret	6 a beépítettség max. 40%	8 a beépítettség max. 60%	7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %	7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %	6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:	6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:													
Jelenlegi besorolás	Javasolt módosítás																																																							
A Tisza Volán telke (25579/12), és a 25577/1 hrsz-ú telek Gipe-619676																																																								
Gipe Egyéb ipari terület	Gipe Egyéb ipari terület																																																							
6 6-as (Egyéb) karakter	6 6-as (Egyéb) karakter																																																							
1 a beépítési mód: teleszerű	1 a beépítési mód: teleszerű																																																							
9 4000 m ² minimális telekméret	9 4000 m ² minimális telekméret																																																							
6 a beépítettség max. 40%	7 a beépítettség max. 50%																																																							
7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %	7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %																																																							
6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:	6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:																																																							
Florin Zrt. 25580/2 hrsz-ú telke																																																								
Gipe-619676	Gipe-619777																																																							
6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:	7 12,5-15,0 m megengedett homlokzatmagasság:																																																							
Jelenlegi besorolás	Javasolt módosítás																																																							
A 25579/4; 25579/5; 25579/2; 25577/13; 14; 15 hrsz-ú telek Gipe-619676																																																								
Gipe Egyéb ipari terület	G Általános gazdasági terület																																																							
6 6-as (Egyéb) karakter	6 6-as (Egyéb) karakter																																																							
1 a beépítési mód: teleszerű	1 a beépítési mód: teleszerű																																																							
9 4000 m ² minimális telekméret	9 4000 m ² minimális telekméret																																																							
6 a beépítettség max. 40%	8 a beépítettség max. 60%																																																							
7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %	7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %																																																							
6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:	6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:																																																							
<p>1.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jelenlegi besorolás</th> <th>Javasolt módosítás</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">A volt Textilgyár tömbje Gipe-6197(7)6</td> </tr> <tr> <td>Gipe Egyéb ipari terület</td> <td>Gipe Egyéb ipari terület</td> </tr> <tr> <td>6 6-as (Egyéb) karakter</td> <td>6 6-as (Egyéb) karakter</td> </tr> <tr> <td>1 a beépítési mód: teleszerű</td> <td>1 a beépítési mód: teleszerű</td> </tr> <tr> <td>9 4000 m² minimális telekméret</td> <td>9 4000 m² minimális telekméret</td> </tr> <tr> <td>7 a beépítettség max. 50%</td> <td>7 a beépítettség max. 50%</td> </tr> <tr> <td>(7) a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 a zárójel: a zöldterületi fedettség 60 %-át fásítani szükséges</td> <td>7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %</td> </tr> <tr> <td>6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság</td> <td>6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság</td> </tr> </tbody> </table>	Jelenlegi besorolás	Javasolt módosítás	A volt Textilgyár tömbje Gipe-6197(7)6		Gipe Egyéb ipari terület	Gipe Egyéb ipari terület	6 6-as (Egyéb) karakter	6 6-as (Egyéb) karakter	1 a beépítési mód: teleszerű	1 a beépítési mód: teleszerű	9 4000 m ² minimális telekméret	9 4000 m ² minimális telekméret	7 a beépítettség max. 50%	7 a beépítettség max. 50%	(7) a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 a zárójel: a zöldterületi fedettség 60 %-át fásítani szükséges	7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %	6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság	6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság	<p>2.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jelenlegi besorolás</th> <th>Javasolt módosítás</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Az Öntöde tömbje a Squash Klubon kívül Gipe-619666</td> </tr> <tr> <td>Gipe Egyéb ipari terület</td> <td>Gipe Egyéb ipari terület</td> </tr> <tr> <td>6 6-as (Egyéb) karakter</td> <td>6 6-as (Egyéb) karakter</td> </tr> <tr> <td>1 a beépítési mód: teleszerű</td> <td>1 a beépítési mód: teleszerű</td> </tr> <tr> <td>9 4000 m² minimális telekméret</td> <td>9 4000 m² minimális telekméret</td> </tr> <tr> <td>6 a beépítettség max. 40%</td> <td>7 a beépítettség max. 50%</td> </tr> <tr> <td>6 a legkisebb zöldfelületi fedettség 40 %</td> <td>7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %</td> </tr> <tr> <td>6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:</td> <td>6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:</td> </tr> </tbody> </table>	Jelenlegi besorolás	Javasolt módosítás	Az Öntöde tömbje a Squash Klubon kívül Gipe-619666		Gipe Egyéb ipari terület	Gipe Egyéb ipari terület	6 6-as (Egyéb) karakter	6 6-as (Egyéb) karakter	1 a beépítési mód: teleszerű	1 a beépítési mód: teleszerű	9 4000 m ² minimális telekméret	9 4000 m ² minimális telekméret	6 a beépítettség max. 40%	7 a beépítettség max. 50%	6 a legkisebb zöldfelületi fedettség 40 %	7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %	6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:	6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:	<p>3.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jelenlegi besorolás</th> <th>Javasolt módosítás</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Squash Klub telke Gipe-619666</td> </tr> <tr> <td>Gipe Egyéb ipari terület</td> <td>G Általános gazdasági terület</td> </tr> <tr> <td>6 6-as (Egyéb) karakter</td> <td>6 6-as (Egyéb) karakter</td> </tr> <tr> <td>1 a beépítési mód: teleszerű</td> <td>1 a beépítési mód: teleszerű</td> </tr> <tr> <td>9 4000 m² minimális telekméret</td> <td>9 4000 m² minimális telekméret</td> </tr> <tr> <td>6 a beépítettség max. 40%</td> <td>8 a beépítettség max. 60%</td> </tr> <tr> <td>6 a legkisebb zöldfelületi fedettség 40 %</td> <td>7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %</td> </tr> <tr> <td>6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:</td> <td>6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:</td> </tr> </tbody> </table>	Jelenlegi besorolás	Javasolt módosítás	Squash Klub telke Gipe-619666		Gipe Egyéb ipari terület	G Általános gazdasági terület	6 6-as (Egyéb) karakter	6 6-as (Egyéb) karakter	1 a beépítési mód: teleszerű	1 a beépítési mód: teleszerű	9 4000 m ² minimális telekméret	9 4000 m ² minimális telekméret	6 a beépítettség max. 40%	8 a beépítettség max. 60%	6 a legkisebb zöldfelületi fedettség 40 %	7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %	6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:	6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:
Jelenlegi besorolás	Javasolt módosítás																																																							
A volt Textilgyár tömbje Gipe-6197(7)6																																																								
Gipe Egyéb ipari terület	Gipe Egyéb ipari terület																																																							
6 6-as (Egyéb) karakter	6 6-as (Egyéb) karakter																																																							
1 a beépítési mód: teleszerű	1 a beépítési mód: teleszerű																																																							
9 4000 m ² minimális telekméret	9 4000 m ² minimális telekméret																																																							
7 a beépítettség max. 50%	7 a beépítettség max. 50%																																																							
(7) a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 a zárójel: a zöldterületi fedettség 60 %-át fásítani szükséges	7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %																																																							
6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság	6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság																																																							
Jelenlegi besorolás	Javasolt módosítás																																																							
Az Öntöde tömbje a Squash Klubon kívül Gipe-619666																																																								
Gipe Egyéb ipari terület	Gipe Egyéb ipari terület																																																							
6 6-as (Egyéb) karakter	6 6-as (Egyéb) karakter																																																							
1 a beépítési mód: teleszerű	1 a beépítési mód: teleszerű																																																							
9 4000 m ² minimális telekméret	9 4000 m ² minimális telekméret																																																							
6 a beépítettség max. 40%	7 a beépítettség max. 50%																																																							
6 a legkisebb zöldfelületi fedettség 40 %	7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %																																																							
6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:	6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:																																																							
Jelenlegi besorolás	Javasolt módosítás																																																							
Squash Klub telke Gipe-619666																																																								
Gipe Egyéb ipari terület	G Általános gazdasági terület																																																							
6 6-as (Egyéb) karakter	6 6-as (Egyéb) karakter																																																							
1 a beépítési mód: teleszerű	1 a beépítési mód: teleszerű																																																							
9 4000 m ² minimális telekméret	9 4000 m ² minimális telekméret																																																							
6 a beépítettség max. 40%	8 a beépítettség max. 60%																																																							
6 a legkisebb zöldfelületi fedettség 40 %	7 a legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %																																																							
6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:	6 9-12,5 m megengedett homlokzatmagasság:																																																							

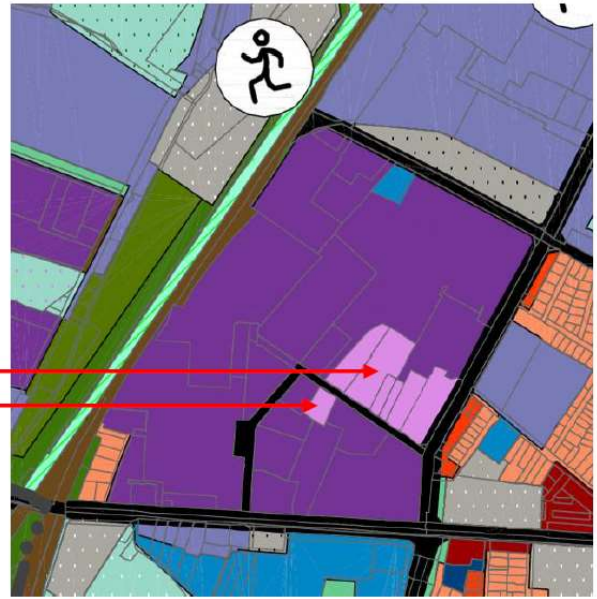
Településszerkezeti terv:

A tervezési területen belüli hét telek hatályos építési övezeti besorolása a tényleges használathoz nem illeszkedett, illetve pályázati lehetőségek elérésének érdekében a Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének 172/2015. (V. 08.) Kgy. sz. határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének módosítását tették szükségessé. A „Gipe” (egyéb ipari terület) helyett „G” (általános gazdasági terület) alkalmazása volt indokolt.

A módosítás a területhasználat arányait számottevően nem változtatta meg. Az egyéb ipari terület -Gipe - 4,1285 ha-ral csökkent, az általános gazdasági terület - G - ugyanekkora területtel nőtt.



Hatályos szerkezeti tervlap kivágat



Módosított szerkezeti tervlap kivágat

Az egyeztetési eljárás:

A módosítási szándék jellegére és nagyságrendjére tekintettel a településrendezési eszközök módosítása az egyszerűsített eljárás szabályai szerint történt. A módosítás a Településrendezési kódex településrendezési tartalmi követelményeinek, valamint a SZÉSZ és jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

A Közgyűlés a tervmódosítás társadalmi egyeztetésének kereteit biztosító Partnerség rendjét a 36/2017. (XI.14.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) állapította meg.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Településrendezési kódex) 38. § (2) bekezdése alapján az elkészült tervezet véleményeztetésre került a partnerekkel az önkormányzati rendeletben rögzítettek szerint, valamint az államigazgatási szervekkel.

A Településrendezési kódex 39. § (2) bekezdése szerint a véleményezést követően a beérkezett vélemények ismertetésre kerültek a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról a Közgyűlés a 22/2021. (XII.17.) Kgy. sz. határozatában döntött. Az eljárás során eltérő vélemény nem maradt fenn. A véleményezési szakasz lezárult ezen döntés dokumentálásával és közzétételével.

A környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban a Közgyűlés a 12/2022. (II.18.) Kgy. sz. határozatában döntött arról, hogy a tervmódosítással összefüggésben nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.

Az állami főépítésznek a végső véleményezési anyag a Településrendezési kódex 40. § (1) bekezdése alapján került megküldésre.

Az állami főépítész CS/B01/5683-2/2022 ügyiratszámú állásfoglalásában a Településrendezési kódex 40. § (2) bekezdés a) pontjának felhatalmazása alapján megállapította, hogy a rendelkezésére álló dokumentáció szerint a módosuló településrendezési eszköz államigazgatási és partnerségi egyeztetése a jogszabályban előírt módon megtörtént, véleményeltérés nem maradt fenn, a jóváhagyás jogszerűen megtehető.