

I n d o k o l á s

Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Szeged Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 19/2015. (V. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 45/2020. (XI.17.) önkormányzati rendelethez

Előzetes hatásvizsgálat:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a szerint a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

a) A jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

aa) A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

aaa)

A módosítással érintett célterület Tarján városrész Budapesti krt. - Csillag tér - Retek u. - József Attila sgt. által határolt településszerkezeti egységen belül helyezkedik el. Az egységet a Szamos utca két városrendezési (alapellátási) részre bontja: a célterület a keleti rész intézményegyüttesében - a tömbbelsőben - található. Az együttes általános iskolát, óvodát, bölcsődét és szolgáltató-kereskedelmi létesítményeket tartalmaz. A népesség összetételének változása miatt az általános iskolából középiskola, az élelmiszerboltból közösségi intézmény lett. A tervezett módosítás (Vi helyett Vt) lényegében a változásokat követi: az ÁGOTA Alapítvány szociálisan rászorulókat foglalkoztatásával, étkeztetésével, nevelésével városrészi és városi szinten foglalkozik. A módosítás a települési egység ellátását nem veszélyezteti. A beépítésre szánt terület ugyan 10%-kal növekszik a hatályos előírásokhoz viszonyítva, de a korábbi, 60%-ot meghaladó beépítésnél alacsonyabb lesz. A tervezett beruházás megvalósulásával elsősorban új parkolóhelyek kialakítására lesz mód. A rendeletmódosítás e fejlesztés lehetőségét teremti meg. A rendeletmódosítás a város pénzügyi keretét nem terheli.

aab)

Újszegeden, a Holt-Marostól keletre, az Udvarhelyi utca északi oldalán elhelyezkedő telkek farmezsgyéi és a Maros töltés között a közelmúltban lakóterületeket jelöltek ki, ahol a telkek kialakítása megtörtént, a terület benépesülése elindult. Az új osztású lakóterület északi - Maros töltésével érintkező - teleksávjának egyes ingatlanai azonban a jelenlegi szabályozás szerint nem építhetők be gazdaságosan és építészeti, településképi szempontból megfelelően, mert a telkek töltéssel érintkező részére a hatályos szabályozási tervben jelölt 15,0 méteres hátsókert és a kötelező előkert közötti - építésre alkalmas - terület rendkívüli módon leszűkül a telekosztás geometriájából adódóan (hátsókertben lakóépület nem állhat).

Az előállt helyzet megoldása a szabályozási terv olyan irányú módosítása, amely lehetőséget ad a tervezett fejlesztések településképi, építészeti, környezeti és építetési oldalról is kedvező megvalósítására. A tervezett beruházás megvalósulásával elsősorban az érintett telkek gazdaságosan és építészeti, műszaki szempontból is megfelelő módon beépíthetők lesznek. A rendeletmódosítás e fejlesztés lehetőségét teremti meg. A rendeletmódosítás a város pénzügyi keretét nem terheli.

aac)

A tényleges módosítással érintett, Kollégium út - Fonógyári út - Vasutas sor - Vasutas sor folytatásában tervezett utca által határolt telektömb nyugati felének (hrs.: 26070/2, 26074/11, 26074/12, valamint 26070/1 nyúlványa) jelenlegi területfelhasználási besorolása: egyéb ipari terület (Gipe). Az elmúlt évek tapasztalatai bebizonyították, hogy ipari tevékenységet folytató vállalkozások megtelepedésére a területen kevés az esély, ezzel szemben valós az igény a kereskedelmi, szolgáltató jellegű telephelyekre. Természetesen az ipari és a kereskedelmi, szolgáltató tevékenység valamelyest eltérő építészeti, műszaki-infrastrukturális háttérrel igényel, mely elsősorban az épületek volumenében mutatkozik meg (mindenekelőtt a raktározási jellegű létesítmények nagyobb térigénye miatt). A jelenlegi tendenciák fényében tehát célszerű a tömb nyugati fele területfelhasználási és övezeti besorolásának módosítása oly módon, hogy a kereskedelmi, szolgáltató ágazat műszaki igényei is rugalmasabban kiszolgálhatók legyenek, tekintettel arra, hogy ma ilyen jellegű tevékenységek letelepítése a jellemző fejlesztői szándék.

Az előállt helyzet megoldása az előírások olyan irányú módosítása, amely lehetőséget ad a tervezett fejlesztések településképi, építészeti, környezeti és építettői oldalról is kedvező megvalósítására. A rendeletmódosítás új fejlesztés lehetőségét teremti meg. A rendeletmódosítás a város pénzügyi keretét nem terheli.

aad)

Szeged, Megyei Jogú Város Önkormányzata a TOP-6.2.1.-19 kódszámú „Bölcsődei férőhelyek kialakítása, bővítése” című program keretében új bölcsődei férőhelyeket kíván létrehozni. A Vitéz utcai bölcsőde esetében a tervezett területhasználat érdekében a szerkezeti tervet és a SZÉSZ-t - a szabályozási tervet is - módosítani kell. A tervezett beruházás megvalósulásával új bölcsődei férőhelyek kialakítására nyílik lehetőség. A rendeletmódosítás e fejlesztés lehetőségét teremti meg. A rendeletmódosítás a város pénzügyi keretét nem terheli.

ab) A rendelet környezeti és egészségügyi következményei:

A tervezett módosításból adódóan táj- és természetvédelmi, hulladékgazdálkodási, levegővédelmi, zaj- és rezgésvédelmi és földtani közeg védelmi szempontból nem várható jelentős környezeti hatás, továbbá az emberi egészségre kockázatot jelentő negatív irányú közegészségügyi hatás sem várható.

ac) A rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A módosítás újabb, speciális források bevonását nem teszi szükségessé, egyéb költségvetési igénye nincs.

b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás várható következménye:

A tervezett beruházások megvalósulása érdekében szükséges a rendelet megalkotása.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Általános indokolás

a)

A tervezési célterület (Szeged, Csongor tér 15453/8, 12, 13, 14 hrsz.) egy részét, a 15453/13-14 hrsz.-ú telkeket és azok közvetlen környezetét a tulajdonos (Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata) elsősorban parkolóhelyek kialakítására kívánja felhasználni.

b)

A tervezett módosítás célja, hogy a Holt-Maros - Maros töltés - tervezett belterületi határ és az Udvarhelyi utca északi farmezsgyéi között kialakuló új osztású lakóterület Maros töltéssel párhuzamos feltáró lakóútja és a töltésláb között kiosztott telkekre a hatályos szabályozási tervben jelölt hátsókert kiterjedése olyan módon változzon meg, hogy az érintett telkek gazdaságosan és építészeti, műszaki szempontból is megfelelő módon beépíthetők legyenek.

c)

A Kollégium út - Fonógyári út - Vasutas sor - Vasutas sor folytatásában tervezett utca által határolt telektömb 26070/2, 26074/11, 26074/12 hrsz.-ú ingatlanai (valamint a 26070/1 hrsz.-ú telek nyúlványa) területfelhasználási besorolásának módosítása általános gazdasági területre (G), valamint lehetőséget biztosítani a beépítési intenzitás növelésére az általános gazdasági (G) területek nyújtotta lehetőségek között.

d)

Szeged, Megyei Jogú Város Önkormányzata a TOP-6.2.1.-19 kódszámú „Bölcsődei férőhelyek kialakítása, bővítése” című program keretében új bölcsődei férőhelyeket kíván létrehozni. A Vitéz utcai bölcsőde esetében a tervezett területhasználat érdekében a szerkezeti tervet és a SZÉSZ-t módosítani kell.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az egykori, már megszűnt Vízmű-kútcsoporthoz részére a terület biztosítás már nem szükséges, az előírás akadályozza a bölcsődei fejlesztést, ezért az erre vonatkozó sajátos előírást aktualizálni, módosítani szükséges.

Az 2. §-hoz

A SZÉSZ 25. § (2) bekezdés d) pontja a sajátos tömbbelső elhelyezkedés miatt nem értelmezhető, ezért annak figyelmen kívül hagyását biztosító sajátos előírás szükséges.

Az 3. §-hoz

A belterületi szabályozási tervlapok módosításáról szóló rendelkezéseket tartalmazza.

Az 4. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált városfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés b) pontja szerint egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz

legkorábban az elfogadást követő 15. napon léptethető hatályba.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (3) bekezdése, valamint a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. §-a alapján jelen indokolás a Nemzeti Jogszabálytárban közzétételre kerül.