

## **Gyomaendrőd településrendezési eszközeinek két részterületre vonatkozó (12. sz.) módosítása teljes eljárással**

1. Külterület, Torzsás-zug
2. Kossuth Lajos utca 7-13. (hrsz.: 113, 114, 117)

### ***VÉGSŐ SZAKMAI EGYEZTETÉSI SZAKASZ***



**2023.**

# **Gyomaendrőd településrendezési eszközeinek két részterületre vonatkozó (12. sz.) módosítása teljes eljárással**

1. Külterület, Torzsás-zug
2. Kossuth Lajos utca 7-13. (hrsz.: 113, 114, 117)

## **VÉGSŐ SZAKMAI EGYEZTETÉSI SZAKASZ**

**Megrendelő:** Gyomaendrőd Város Önkormányzata  
5500 Gyomaendrőd, Selyem út 14.

**Építész:** Pap Ádám okl. építész  
É/1 06-0094, TT1 06 0094  
6720 Szeged, Arany János utca 7.



**Közlekedés:** Szombati Csaba közlekedésmérnök  
Tkö-06-01176

**Tájépítész:** Vakula Réka okl. tájépítésmérnök  
K 01 5261, TK 01 5261

**Környezetvédelem:** Tárnok Barbara okl. geográfus, környezetvédelmi szakértő

### **Tartalom**

1. ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS TÁRGYA.....	3
1.1 Előzmények, célok .....	3
1.2 A tervezési területek ismertetése.....	5
1.2.1. Külterület, Torzsás-zug .....	5
1.2.2. Kossuth Lajos utca 7-13. (hrsz.: 113, 114, 117) .....	9
1.3 Változtatási szándék .....	10
1.3.1 Településszerkezeti terv.....	10
1.3.2 Szabályozási terv .....	12
1.3.3 Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) .....	15
1.3.4 Szabályozási koncepció .....	15
2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT .....	15
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....	15
3.1 Tájhasználat, tájszerkezet: .....	15
3.2 Természetvédelem:.....	15

3.3 Környezetvédelem:.....	15
3.4 Táj- és tájképvédelem: .....	15
3.5 Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai:.....	16
3.6 Zöldfelületi ellátottság alakulása:.....	16
3.7 Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok: .....	16
3.8 Vizi közművek: .....	16
3.9 Energiaellátás: .....	16
3.10 Hírközlés: .....	16
3.11 Megújuló energiaforrások alkalmazása: .....	16
3.12 Környezeti hatások és feltételek: .....	16
3.13 Közlekedés:.....	16
3.14 A településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása: .....	17
3.15 A területrendezési tervekkel való összhang bemutatása: .....	17
3.16 Területi mutatók, BAÉ-érték számítás .....	19
3.17 Örökségvédelem: .....	20
3.18 Beépítési terv: .....	20
2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	21
2.1 TSZT módosítás – Gyomaendrőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (.....) Gye. Kt. sz. határozat - tervezet – és mellékletei.....	21
2.2 HÉSZ módosítás – Gyomaendrőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (.....) önkormányzati rendelete – tervezet – és mellékletei .....	22

## TERVIRATOK

Szeged, 2023. március hó

# 1. ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS TÁRGYA

## 1.1 Előzmények, célok

Gyomaendrőd idegenforgalma folyamatosan fejlődik, a helyi gazdaságban az üdülési, rekreációs ágazat szerepe nő, ezért igény mutatkozik a Torzsás-zugi holtág környezetében is újabb üdülési, rekreációs célokat szolgáló területekre. Ezzel együtt szükséges a holtág ölelésében már meglévő üdülőterületek közlekedési feltárását megoldani olyan módon, amely a környezet állapotába való legkisebb beavatkozást jelenti, s gazdaságosan megvalósítható, tekintettel az erőforrások korlátozottságára. Gyomaendrőd kiegyensúlyozott fejlődése érdekében bővíteni kell a kulturális infrastruktúrát is, lehetőség szerint a meglévő intézmények műszaki, városképi szempontból optimális bővítésével. Így tervezi az Önkormányzat a Kállai Ferenc Múzeum fejlesztését is a hatályos településrendezési eszközök készítésekor még nem ismert építészeti elképzelés szerint. A fentiek okán szükséges a város településrendezési eszközeinek két részterületre vonatkozó módosítása az alábbiak szerint:

### 1. Külterület, Torzsás-zug

A változtatással érintett földrészek túlnyomó részének jelenlegi besorolása beépítésre nem szánt Mk (kertes mezőgazdasági) övezet. Az üdülési, rekreációs ágazat erősödésével a Torzsás-zugi holtág környezetében is igény mutatkozik a már meglévőkhöz hasonló további üdülési, rekreációs célokat szolgáló területekre. Az Önkormányzat kezdeményezi ezért a holtág melletti kertes mezőgazdasági (Mk) terület átsorolását Üh-1 (hétvégi házas) övezetre. A biológiai aktivitásérték szintentartására a területet nyugati és déli irányból szegélyező utak mentén, már jelenleg is erdősödött részekben, véderdő és zöldterület kijelölése is szükséges.

A hatályos szabályozás szerinti, a holtágat keresztező tervezett út és híd(földgát) megépítése indokolatlan, a tervezett műtárgy a víz áramlásában és használhatóságában is jelentős korlátot jelentene. Az Önkormányzat szándéka, hogy a korábban tervezett műtárgy helyett a holtág északi oldalán, a 0389 és a 0820 hrsz.-ú vízgazdálkodási (Vg) terület kisebb részéből (töltés részben jelenleg is közlekedésre használt kitaposott előtere) közlekedési célú területet jelöljön ki a hatályos terv szerinti műtárgy kiváltására. A változtatáshoz a településszerkezeti és szabályozási tervlapok módosítása egyaránt szükséges. Új beépítésre szánt terület jön létre.

### 2. Kossuth Lajos utca 7-13. (hrsz.: 113, 114, 117)

Gyomaendrőd Város Önkormányzata a telken kívánja megépíteni a Kállai Ferenc Múzeum (képtár) új udvari szárnyakkal történő bővítését. A hatályos szabályozási terv övezeti előírása azonban a ténylegesen kialakult beépítési konfigurációnak nem megfelelő. A fentiek miatt szükséges az övezeti előírásokat a meglévő és a jövőbeni fejlesztési elképzelések szerinti beépítéshez, funkcióhoz igazítani. A változtatáshoz a településszerkezeti tervlapok módosítása nem szükséges. Új beépítésre szánt terület nem jön létre.

A fentiekben vázolt helyzet megoldása a településrendezési eszközök olyan irányú módosítása, amely lehetőséget ad a tervezett fejlesztések településrendezési, környezeti és pénzügyi oldalról is kedvező megvalósítására.



Összefoglalva az eddigieket: a jelen módosítás elsődleges feladata:

- az Önkormányzat és a potenciális fejlesztők terveiben szereplő beruházások megvalósíthatóságának biztosítása a rendezési környezet oldaláról a módosítással érintett területek vonatkozásában.

Gyomaendrőd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 18/2022. (I.27.) Gye Kt. sz. határozatában döntött településrendezési eszközeinek módosításáról, mely szándékát a Torzsás-zug (1. helyszín) vonatkozásában 79/2022. (II.24.) Gye Kt. sz. határozatában ismételten kinyilvánította.

Figyelembe véve a fentieket, a tervezési feladat jellegét és a tervkészítést befolyásoló egyéb tényezőket, a településrendezési eszközök módosítása a teljes eljárás szabályai szerint történik. A módosítás a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált városfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj.r.) *településrendezési tartalmi követelményei, valamint a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) alkalmazásával készül.*

Az Önkormányzat egyeztetett a Hatóságokkal a környezeti hatásvizsgálat kidolgozásának szükségességéről is. A megkeresettek a településrendezési eszközök jelen módosításhoz az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálat** készítését a Torzsás-zug (1. helyszín) kapcsán tartották szükségesnek. A környezet állapotának számottevő romlását nem eredményezik a tervezett változások.

Jelen dokumentáció az Elj. r. 9. melléklet szerinti végső szakmai egyeztetésre készült a partnerek és illetékesek számára megküldött szakmai egyeztetési anyagra beérkezett válaszok, állásfoglalások figyelembe vételével.

Az egyeztetési anyagra érkezett válaszok elsősorban a Torzsás-zugi helyszínnel kapcsolatban foglaltak meg észrevételeket, melyek közül az alábbi két téma kapcsán volt szükséges a megküldött dokumentáció átdolgozása:

- A kertes mezőgazdasági terület üdülő házas területté történő átsorolásával beépítésre szánt terület keletkezik, ezért az új beépítésre szánt terület nagyságának legalább 5%-ával egyező méretű zöldterület kijelölése szükséges az üdülő házas területhez csatlakozva.
- A KÖVIZIG nem járult hozzá a töltés vízgazdálkodási területének csökkentéséhez, közlekedési terület kijelöléséhez, ezért a polgármester egyeztető tárgyalást kezdeményezett az eltérő álláspontok közelítésére.

A KÖVIZIG képviselői, a Megbízó és a tervező részvételével tartott egyeztető tárgyaláson az alábbiakban maradtak a felek:

- A 0820 hrsz-ú töltés területéből közterület nem hasítható ki, ott közlekedési területként csak magánút alakítható ki.
- A közlekedési terület nem terjedhet ki a töltés mentett oldali rézsújára csak a töltés előtti padkára, ezért az egyeztetési anyagban szereplő diszpozícióhoz képest 6,0 méterrel el kell tolni azt a holtág irányába.
- A 0820 hrsz-ú töltés területére kétszintű területhasználattal kerülhet közlekedési terület, a jelenlegi vízgazdálkodási terület kiterjedésének csökkentése nélkül.

A jelen dokumentáció tartalmazza a fentiek szerinti változásokat és a szakmai egyeztetés során kért egyéb javításokat, kiegészítéseket. Az egyeztetési eljárás során beérkezett válaszok, észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról a Képviselőtestület határozatban döntött.

## 1.2 A tervezési területek ismertetése

### 1.2.1. Külterület, Torzsás-zug

A Külterületen fekvő Torzsás-zugi holtág mentett oldali karéja, valamint a 16272, 0820 (Kettős-Körös védgát) és 16302-16330 hrsz-ú ingatlanok képezik a beépítésre szánt területté minősítéssel ténylegesen érintett területet, amelyek a Külterület alábbi településszerkezeti jelentőségű elemekkel határolt részén helyezkednek el: belterületi határ – Kettős-Körös folyó – igazgatási terület határa – 46. sz. főút. Az érintett földrészek jelenlegi besorolása (hrsz.: 0820, 0389 kivételével) beépítésre nem szánt Mk (kertes mezőgazdasági) övezet, a holtág és a Kettős-Körös védművei vízgazdálkodási területek (Vg).

A holtág a belterülettől (Gyoma városrésztől) keletre helyezkedik el a Kettős-Körös balpartján. A városból a Dobó István utca folytatásában kelet felé húzódó mezőgazdasági úton érhető el, mely nagyjából a Kettős-Körös töltésével párhuzamosan vezet. Az említett útra merőlegesen a holtág keleti és nyugati oldalán egy-egy merőleges út vezet a gátra. Utóbbi út és a holtág közötti nagyjából háromszög alakú terület az átsorolni tervezett Mk (kertes mezőgazdasági) övezet, melynek jelentős része erdősült, míg partmenti sávján néhány épület is található.

A félkör alakú holtág keleti és nyugati vége megközelíti a Körös védőgátját, a vízfelület karéjában terül el a Torzsás-zug, mely lényegében meglehetősen zárt félsziget. Torzsás-zug jelenleg beépítésre szánt hétvégi házas (Üh) övezet, melynek közlekedési feltárása ténylegesen a holtág nyugati vége és a védőtöltés közötti földszávon át valósul meg (lehajtó földrámpán keresztül). A hatályos településrendezési eszköz ezzel szemben a terület megközelítését egy, a holtágat átvágó, s ezzel azt két részre osztó, tervezett földnyelven keresztül javasolja.

A módosítással érintett területek szomszédságában többnyire általános mezőgazdasági terület (Má), illetve védelmi célú erdőterület (Ev) besorolású földrészek vannak, illetve észak keleten a Kettős-Körös és annak ártere, védőtöltése.



*Az 1. sz. helyszín elhelyezkedése az igazgatási területen*



*Az 1. sz. helyszín*

*A jelenlegi zártkertek (tervezett Üh terület)*



*A Torzsás-zugi holtág*



*A Kettős-Körös töltéséről levezető rámpa (balra mellette a tervezett közlekedési célú terület)*



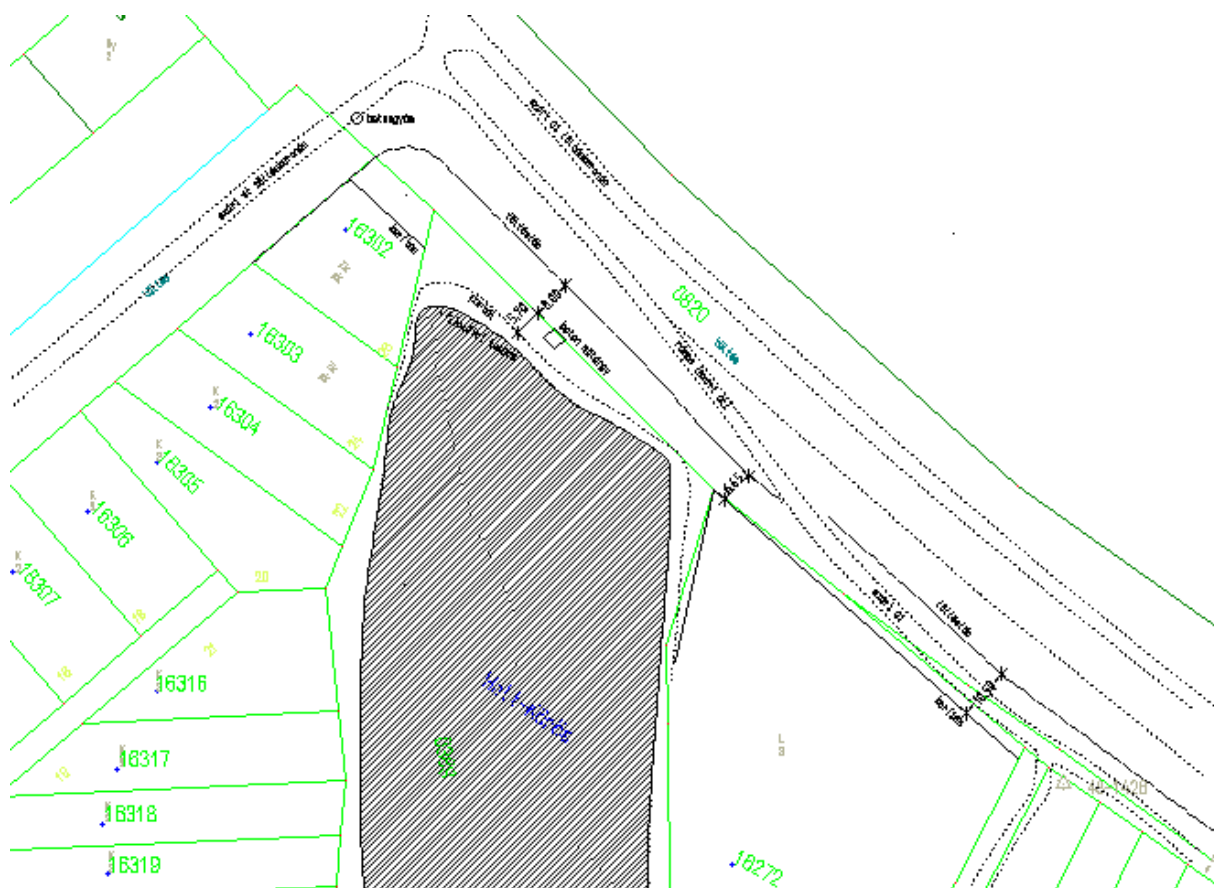




*A rámpa folytatásában húzódó, jelenleg is a Torzsás-zugi hétvégi házas területek (Üh) megközelítésére szolgáló út. (Háttérben a meglévő hétvégi házas terület részlete.)*

*Az 1. sz. helyszín a földhivatali nyilvántartás szerint*





*Az 1. helyszín északi része a Kettős-Körös védgátjának előterében elhelyezkedő topográfiai elemek helyszíni felmérésével*



*A fokozatosan beépülő kertes mezőgazdasági terület, mezőgazdasági tevékenység nyomai nélkül (balra) és a Torzsás-zug (jobbra), ahol ma már a telkek túlnyomó részén hétvégi ház, üdülő áll.*



### 1.2.2. Kossuth Lajos utca 7-13. (hrsz.: 113, 114, 117)

A gyomai városrész központjában található Kossuth Lajos utca 7-13. számú, 113, 114, 117 helyrajzi számú telkek képezik a tényleges változtatással érintett területet, amely a belterület alábbi településszerkezeti jelentőségű elemekkel határolt részén található: Bajcsy-Zsilinszky utca – Kossuth Lajos utca – Hősök útja – Fő út.

A tényleges változtatással érintett telkek a Kossuth Lajos utca – Dr. Pikó Béla utca – Petőfi Sándor utca – Botond utca által határolt tömbben helyezkedik el. A fenti tömb központi részét elfoglaló, szabálytalan kontúrvonalú 114 hrsz-ú ingatlan három telek egyesítésével jött létre, ennek megfelelően több épületegység található rajta jelenleg is. Északi határán az utcasorba illeszkedő, Kossuth Lajos utca 9. sz. földszintes épület áll, amely egykor lakóház lehetett, jelenleg iroda rendeltetésű. Nyugatra, a telek mélyén, erősen hátrahúzva épült a Kállai Ferenc Művelődési Központ összetett alaprajzú, tagolt épülete, ennek kerítetlen előkertje parkolóként funkcionál, közterület jelleggel kialakítva. A déli telekhatáron a képtár földszintes épületével folytatódik a Művelődési Központ előtt megszakadó egységes, hézagosan zárt sorú jellegvonalakat mutató mezővárosi utcasor. A 113, 114, 117 helyrajzi számú ingatlanok jelenlegi besorolása településközpont vegyes (Vt) terület. Az előírt beépítési mód oldalhatáros, amely nyilvánvalóan nem felel meg a telekegyesítéssel kialakult tényleges konfigurációnak és a már tudható fejlesztési szándékoknak.

A tömb egészének besorolása településközpont vegyes (Vt) terület, a módosítással érintett telkek szomszédságában lakóházak és városi intézmények (pl. óvoda) találhatók, melyek esetenként jellegzetes eklektikus mezővárosi épületek. A tervezési területtel szemközt, a Kossuth utca túloldalán áll a Kozma Lajos tervezte egykori Kner-villa országosan ismert műemléke, melynek kijelölt műemléki környezete érinti a 114 és 117 hrsz-ú ingatlant.



A 2. sz. helyszín elhelyezkedése a belterületen



A 2. sz. helyszín



A Kállai Ferenc Művelődési Ház (2. helyszín, hrsz.: 114)



A képtár tervezett bővítésének helyszínrajza (2. sz. helyszín)

## 1.3 Változtatási szándék

### 1.3.1 Településszerkezeti terv

A változtatási szándék megvalósításához az 1. helyszín esetében a településszerkezeti terv módosítása is szükséges, tekintettel arra, hogy a változtatással érintett területek területfelhasználási besorolása, illetve geometriája módosul, ezzel változik az egyes területfelhasználási egységek térbeli kiterjedése is. Új beépítésre szánt terület az 1. helyszínen keletkezik.



Az 1. helyszín esetében a Torzsás-zugi holtág nyugati oldala és a 0385 hrsz-ú út közötti háromszög alakú terület beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági terület besorolása (Mk), beépítésre szánt hétvégi házas terület (Üh) területfelhasználási kategóriára, illetve véderdőre (Ev) változik. A Torzsás-zug már meglévő hétvégi házas besorolású tömbjeinek közlekedési feltárására közlekedési célú terület kijelölése szükséges a holtág nyugati vége és a védőtöltés lehajtórámpája között, a 0385 hrsz-ú úthoz merőlegesen csatlakozva, a jelenleg is használt kavicsszórású lejáró és út körzetében. Az új közlekedési területnek a Hármas-Körös védgátjának vízgazdálkodási területére eső része kétszintű területfelhasználást kap, mint vízgazdálkodási terület/közlekedési terület. A közlekedési célú terület kijelölésével okafogyottá válik a hatályos településrendezési eszközben szereplő tervezett földgát, mely kettévágná a holtág vízfelületét.

A településszerkezeti tervlapon a meglévő hétvégi házas terület jelölése is szükséges, mert ezek a tömbök pillanatnyilag a mezőgazdasági területek színét viselik.

A 2. helyszínen csak az övezeti előírások módosulnak, a jelenlegi településközpont vegyes terület (Vt) besorolás változatlan marad.



*A hatályos településszerkezeti terv kivonata (1. helyszín)*

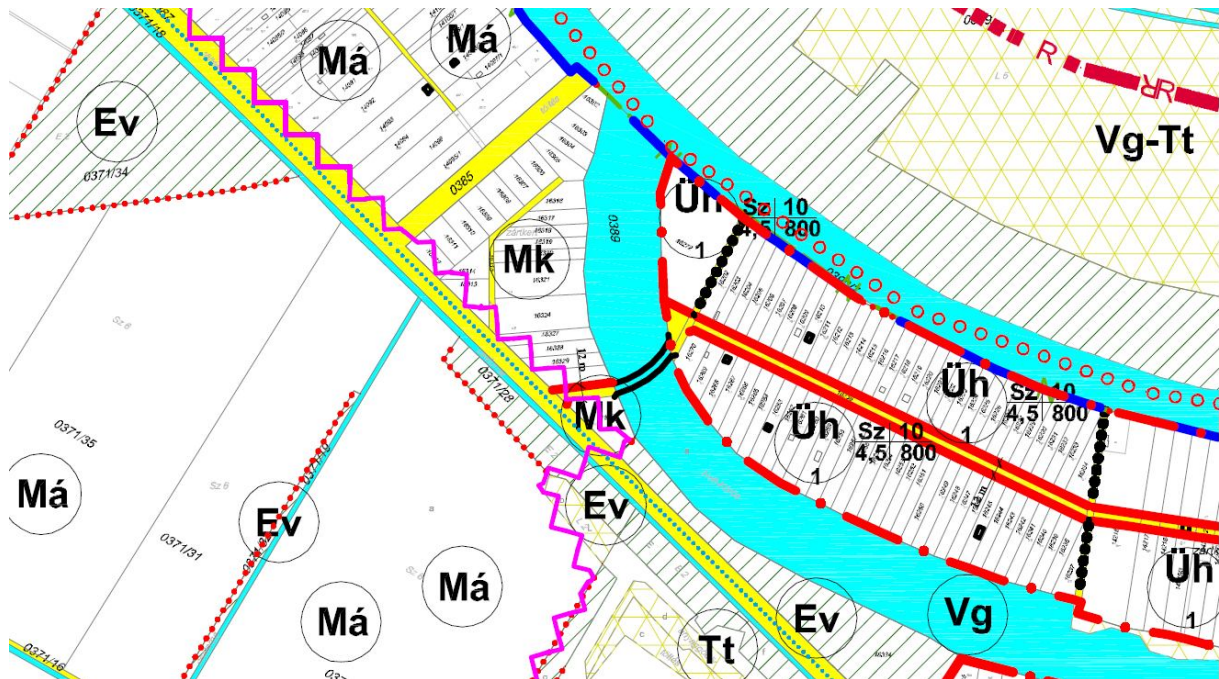


*A hatályos településszerkezeti terv javasolt módosítása (1. helyszín)*

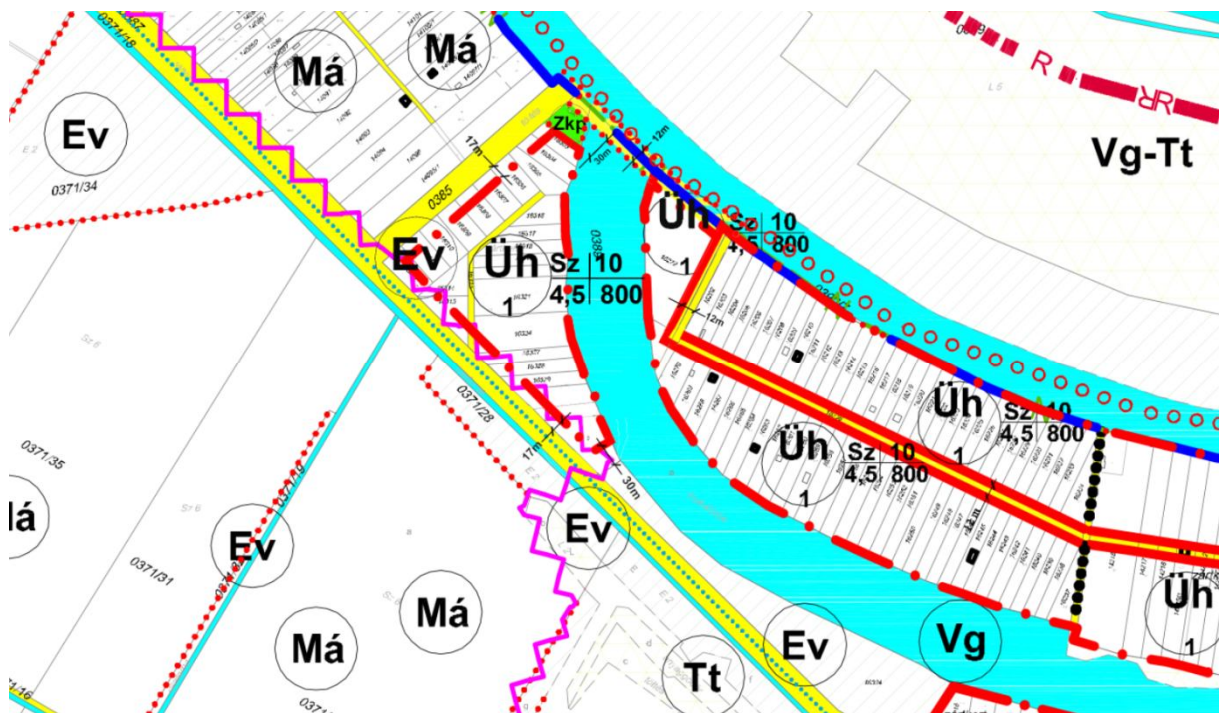


### 1.3.2 Szabályozási terv

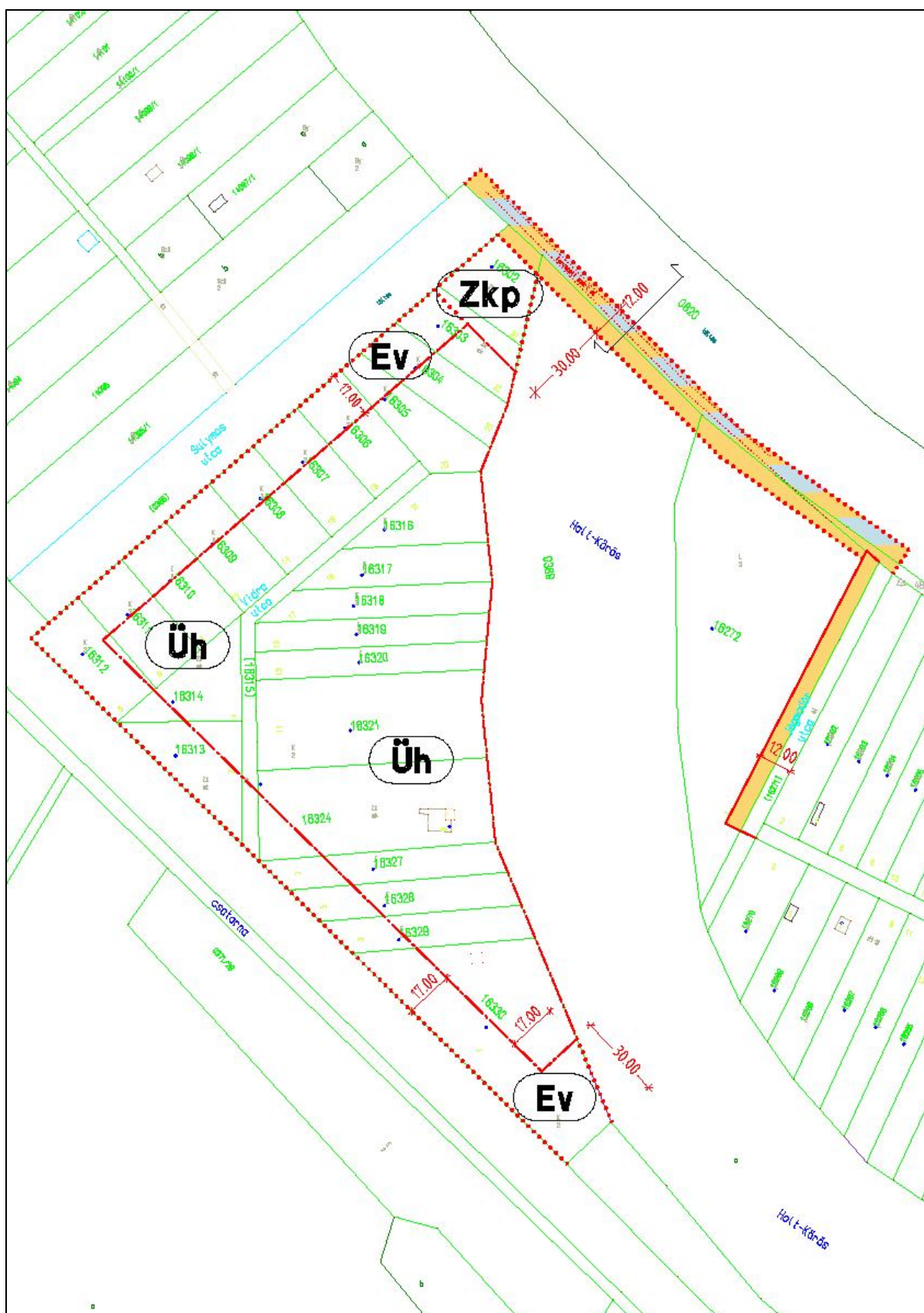
A szabályozási terv módosítására mindkét helyszín esetében szükség van. A tervlapokon az 1. helyszín esetében kertes mezőgazdasági terület övezetről véderdő (Ev) és közpark (Zkp) övezetre, valamint hétfélig házas terület építési övezetre változik a 0385 hrsz-ú út és a holtág közé eső terület jelzése (szabadon álló, maximum 10%-os beépítéssel, illetve maximum 4,5 m-es építménymagassággal), ezen felül a jelenleg is a gépjárműforgalmat szolgáló lehajtó és út mellett tervezett szabályozási vonalak jelölik ki a 12 m szabályozási szélességű új közlekedési célú területet (melynek a gát felé eső fele kétszintű övezet), a tervezett földgát jelének törlése mellett.



A hatályos szabályozási terv K-16 sz. tervlapjának kivonata (1 sz. helyszín)



A hatályos szabályozási terv K-16 sz. tervlapjának javasolt módosítása (1 sz. helyszín)



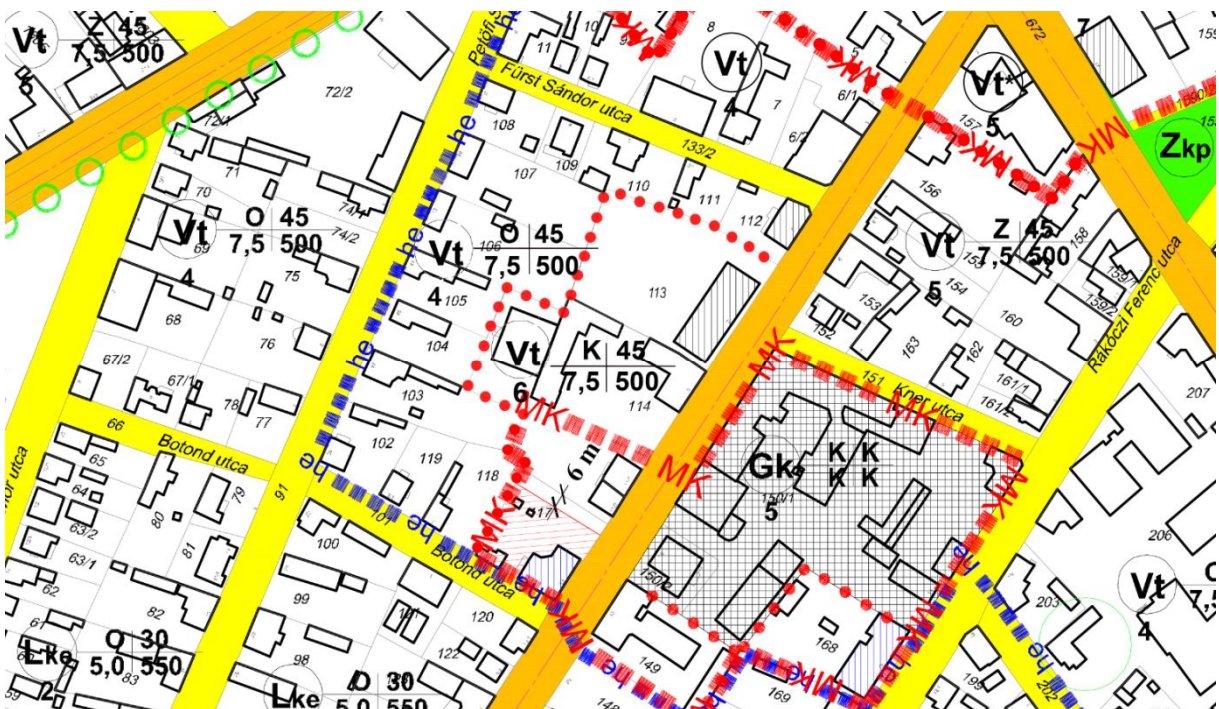
A módosítási javaslat szabályozási elemeinek részletes ábrázolása



A 2. helyszínen módosulnak a 113, 114 és 117 hrsz-ú telkekre vonatkozó előírások, a jelenlegi és tervezett állapotnak megfelelően oldalhatáros helyett kialakult beépítési módra. A fentieknek megfelelően a telek oldal- és hátsókerthi határvonalára az építési övezet határa jel kerül. A 117 hrsz-ú telken a helyi védettséget élvező épület mögött jelöltünk ki építési helyet a tervezett képtárbővítés megfelelő szabad környezetének biztosítására.



A hatályos szabályozási terv B-8. sz. tervlapjának kivonata (2 sz. helyszín)



A hatályos szabályozási terv B-8. sz. tervlapjának javasolt módosítása (2. sz. helyszín)

### **1.3.3 Helyi Építési Szabályzat (HÉSz)**

A Helyi Építési Szabályzat szöveges részei nem módosulnak, tekintettel arra, hogy a módosításban tervezett építési övezetekre már szabatos előírások vannak.

### **1.3.4 Szabályozási koncepció**

Az 1. helyszín esetében a jelen módosítás során érvényre juttatott szabályozás legfontosabb feladata, hogy olyan előírásokat, paramétereket fogalmazzon meg, amelyek lehetővé teszik a tervekben szereplő üdülési, rekreációs célú létesítmények jogszerű, problémamentes elhelyezését és a környezetet kímélő, legkevesebb beavatkozással járó megoldással biztosítsa a Torzsás-zugi hétvégi házas (Üh) területek közlekedési feltárását. A 2. helyszínen a településrendezési eszköznek (szabályozási terv) a ténylegesen előállt telekkönyvi helyzet és a tervbe vett létesítményfejlesztések műszaki javaslatainak megfelelő korrekciója volt a cél.

## **2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

Gyomaendrőd Város Önkormányzata Főépítésze szerint "A város rendelkezik a teljes területére településszerkezeti tervvel, és szabályozási tervvel. E munkák alátámasztó munkarészei minden szakágra kiterjedően teljes mértékben tartalmazzák a jogszabályok szerinti tartalmakat." A fentiek okán nem tartja szükségesnek "az alapvető infrastrukturális hálózatok vizsgálatát elvégezni". A Gyomaendrőd Város településrendezési eszközeihez korábban elkészített megalapozó vizsgálatokban foglaltak tanulságait fölhasználtuk jelen dokumentáció elkészítése során.

## **3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

### **3.1 Tájhasználat, tájszerkezet:**

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása alapvetően nem érinti, lokális jellegű változást az 1. helyszínen tervezett hétvégi házas terület kijelölése hoz. A tervezett új besorolás azonban összhangban van a holtág karéjában már meglévő területek jellemző rendeltetésével.

### **3.2 Természetvédelem:**

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása érinti az 1. helyszínen, tekintettel arra, hogy a holtágat átvágó tervezett földgát törlésre kerül, ami egyértelműen pozitív változás.

### **3.3 Környezetvédelem:**

A tervezett módosításokkal kapcsolatban a 2/2005 (I.11) Kr. szerinti környezeti vizsgálat készítése szükséges, a tervezett módosítások környezetvédelmi elemzése ebben található.

### **3.4 Táj- és tájképvédelem:**

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

### **3.5 Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai:**

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása érinti, az 1. helyszínen új véderdősáv és zöldterület (közpark) megjelenésével gazdagodik a zöldfelületi hálózat.

### **3.6 Zöldfelületi ellátottság alakulása:**

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása érinti, a terveken szereplő kijelölt erdőterületek és zöldterület növekedése minimális pozitív változást okoz.

### **3.7 Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok:**

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

### **3.8 Vizi közművek:**

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása rendszerszintű változást nem okoz.

### **3.9 Energiaellátás:**

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

### **3.10 Hírközlés:**

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

### **3.11 Megújuló energiaforrások alkalmazása:**

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

### **3.12 Környezeti hatások és feltételek:**

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

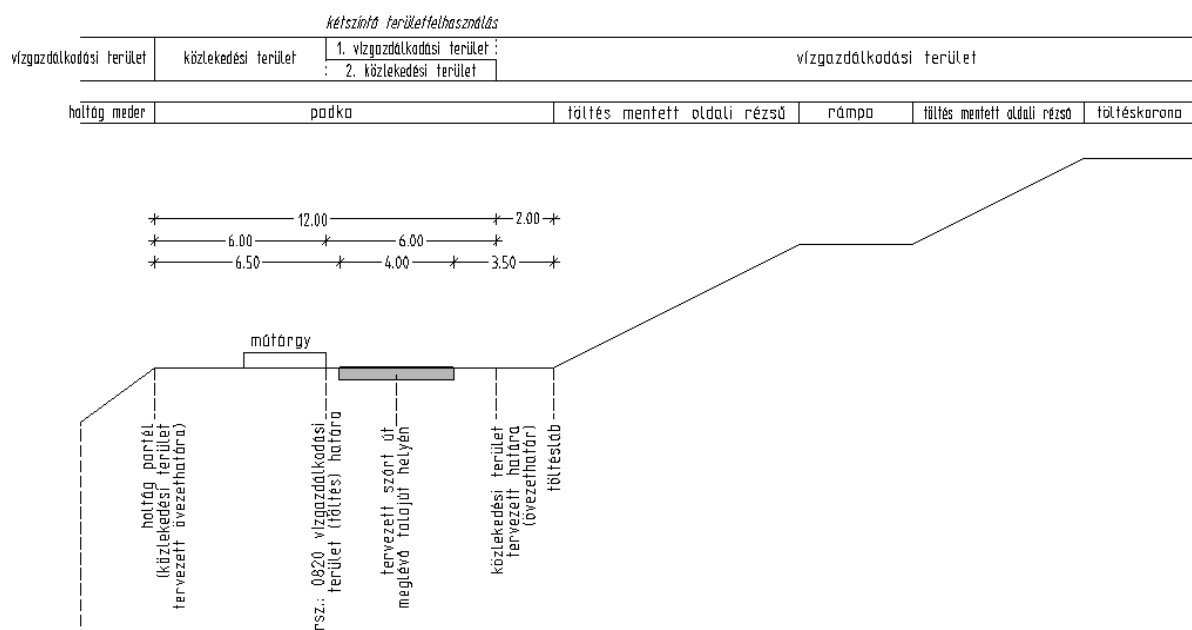
### **3.13 Közlekedés:**

A közlekedési infrastruktúra elemeinek alapvető rendszere változatlan marad, a Torzsás-zugi holtág patkójának belsejében lévő hétvégi házas területek tervezett gépjármű feltárása változik, a jelenleg ténylegesen működő rendszer kismértékű módosításával.

Az újonnan kijelölt üdülőházas terület feltárása a jelenleg is a mezőgazdasági kiskertek feltárására szolgáló útvonalon fog történni. A pillanatnyilag jellemző telekstruktúra a jövőben változni fog a használat jellegének módosulásával, telkek összevonása várható, amelyek az említett feltárási útról kiszolgálhatók.

A Torzsás-zugi holtág és a Körös töltése között kijelölt 12 m széles új közlekedési terület magánút lesz, itt csak szőrt útpálya létesül a jelenlegi talajút nyomvonalán, egyéb közműlétesítményeket ide nem terveznek.

A 2. helyszínen a közlekedést érintő módosítás nem történik.



*A tervezett közlekedési terület jellemző keresztmetszévénye*

### 3.14 A településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása:

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása érinti a településszerkezeti tervet, abban változást okoz.

### 3.15 A területrendezési tervekkel való összhang bemutatása:

A 2. helyszín esetében a módosítással érintett területek belterületen, települési térségben helyezkednek el, így az ott tervezett módosításoknak lényegében nincs relevanciájuk a területrendezési tervekkel kapcsolatban.

Az Országos Területrendezési Tervben (OTRT) foglaltakat Békés Megye Területrendezési Terve (BMTrT) pontosította és aktualizálta az 1. helyszín vonatkozásában.

A megye szerkezeti terve:

A módosítással érintett terület külterület, döntően a BMTrT szerinti mezőgazdasági térségben. A változtatások kis mértékben érintik a térségi besorolást és a megye szerkezeti tervét, tekintettel arra, hogy kertes mezőgazdasági területekből hétvégi házas területek lesznek.



*A megye szerkezeti tervének kivonata*



A 2018. évi CXXXIX. törvény (Területrendezési törvény) 11. § b) pontja értelmében a településrendezési tervben a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át mezőgazdasági területbe kell sorolni. A jelen módosítás 2,58 Ha, a hatályos településrendezési eszközben mezőgazdasági területbe sorolt földrészletet érint, melyek BMTTrT szerint mezőgazdasági térségbe tartoznak. A megyei terv kimutatása szerint (2. melléklet) Gyomaendrőd igazgatási területén 26702,04 Ha a mezőgazdasági térség nagysága, ennek elhanyagolható hányada (0,0096%) érintett jelen módosítással.

Megyei övezetek:

Az igazgatási területet az alábbi megyei övezetek érintik:

- ökológiai hálózat magterületének övezete,
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- ökológiai hálózat puffterületének övezete,
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- erdők övezete,
- tájképvédelmi terület övezete,
- világörökségi és világörökség-várományos terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete,
- nagyvízi meder övezete,
- ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- rendszeresen belvízjárta terület övezete
- tanyás területek övezete,
- gazdaságfejlesztési és innovációs övezet,
- kiemelt turisztikai övezet.

A fenti övezetek közül az alábbiak érintik az 1. sz. helyszín tervezési területét:

- ökológiai hálózat magterületének övezete (Kettős-Körös védgát),
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (Torzsás-zugi holtág),
- tájképvédelmi terület övezete (1. helyszín egésze),
- világörökségi és világörökség-várományos terület övezete (*igazgatási terület*)
- vízminőség-védelmi terület övezete (Kettős-Körös védgát),
- ásványi nyersanyagvagyon övezete (*igazgatási terület*),
- tanyás területek övezete (*igazgatási terület*),
- gazdaságfejlesztési és innovációs övezet (*igazgatási terület*),
- kiemelt turisztikai övezet (*igazgatási terület*).

azonban a tervezett módosítással kapcsolatban ezek közül csak az ökológiai hálózat magterületének és folyosójának övezete, illetve a vízminőség-védelmi terület övezete bír jelentőséggel.



Az ökológiai hálózat magterületének (zöld) és folyosójának (narancs) övezete



A jelen módosítás tételei közül a töltés előterében kijelölt közlekedési célú terület érinti az ökológiai hálózat magterületét. A beépítésre nem szánt közlekedési terület kijelölése nem ellentétes a 2018. évi CXXXIX. törvény (Területrendezési törvény) 25. § (1) előírásaival.

Szintén a közlekedési terület kijelölése érinti a védgát vízminőség-védelmi területét. A beépítésre nem szánt közlekedési terület kijelölése nem ellentétes a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § előírásaival.

### 3.16 Területi mutatók, BAÉ-érték számítás

Az 1. helyszínen tervezett módosítások összesen 2,92 hektárra terjednek ki, az igazgatási terület kis részét érintik, ezért nem változtatják meg a település tájszerkezetét, zöldfelületeinek alapvető rendszerét.

Módosítással érintett ter. (hrs.)	terület (ha)	jelenlegi besorolás	tervezett besorolás
16272	0,1057	Üh	közlekedési
0820	0,1220	vízgazdálkodási	vízgazd./közlekedési
0389	0,0478	vízgazdálkodási	közlekedési
16330	0,0645	közlekedési	Üh, Ev
16302-16330	2,5802	Mk	Üh, Ev, Zkp
<b>Összesen</b>	<b>2,9202</b>		

A hatályos rendelkezések szerint "a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület". Ennek teljesülését jelen eljárásban az új beépítésre szánt területet keletkeztető ügyekben (hrs.: 16302-16330) vizsgáltuk az alábbiak szerint.

A volt zártkertek jelenleg is egyre intenzívebb használatú üdülési, rekreációs célú területek, amelyek beépítésre nem szánt területként való szerepeltetése indokolatlan, azon mezőgazdasági tevékenység, kertművelés nem folyik (1.2.1 fejezet). Gyomaendrőd számára a nagyszámú holtág jelenti a legfontosabb vonzerőt, de a vízpartok túlnyomó része már üdülési, rekreációs célokat szolgál (1.2.1 fejezet), ezért egyéb helyszíneken összefüggő üdülőházas területek kijelölésére, az ezek iránt folyamatosan mutatkozó igények kielégítésére nincs mód újabb területek igénybevétele nélkül. Az üdülési célú telkek kijelölésére értelemszerűen a vízpartok, vízközi területek alkalmasak, hiszen igény ezekre jelentkezik az üdülni vágyók részéről.

#### Biológiai aktivitásérték változásának táblázatos kimutatása:

Új beépítésre szánt terület az 1. helyszínen keletkezik, így a BAÉ-érték számítást csak a Torzsás-zugi holtág mellett tervezett változtatások vonatkozásában (Mk területek) kell elvégezni.

Terület-felhasználási kategória	változás (ha)	érték-mutató	pontszám változás
Mk (kertes m.g. ter.)	- 2,5802	5	-12,901
Közlekedési	- 0,0645	0,6	-0,0387
Ev (védelmi erdő)	+0,8014	9	+7,2126
Zkp (zöldter. – közpark)	+0,0911	6	+0,5466
Közlekedési	+0,0911	0,6	+0,0060
Üh (hétvégi házas ter.)	+1,7420	3	+5,2260
<b>Összesen:</b>			<b>+0,0515</b>

A tervezett változtatások után előálló biológiai aktivitásérték magasabb a jelenleg hatályos besoroláshoz képest, így a terv a vonatkozó jogszabály elvárásainak **megfelel**.



*Hatályos terv szerinti területfelhasználási egységek*



*Módosítási javaslat szerinti területfelhasználási egységek*

### 3.17 Örökségvédelem:

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása érinti a 2. sz. helyszínen vonatkozásában. Az övezeti előírások változásai a Kner-villa műemléki környezetének kis részére is kiterjednek, azonban az utca túloldalán álló műemlék érvényesülése, építészeti kontextusának minősége szempontjából nem relevánsak. Hasonlóan érintett a hrsz.: 113 és 117 telkeken álló két helyi védelem alatt álló historizáló-elektikus épület, de a módosuló előírások a házak közterületi feltárlását nem érintik.

### 3.18 Beépítési terv:

Beépítési terv készült a 2. sz. helyszínen tervezett épületbővítéshez.

## 2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### 2.1 TSZT módosítás – Gyomaendrőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (.....) Gye. Kt. sz. határozat - tervezet – és mellékletei

#### Határozati javaslat

Gyomaendrőd Város Képviselő-testülete megtárgyalta a .../...-.../2023 számú „Gyomaendrőd Város településrendezési eszközeinek módosítása” tárgyú előterjesztést és a következő határozatot hozza:

A Képviselő-testület Gyomaendrőd Város Településszerkezeti Tervét a **Külterület, Torzsás-zug vonatkozásában** az alábbiak szerint módosítja:

„Gyomaendrőd Város Településrendezési Terve – Településszerkezeti Terv” megnevezésű melléklete jelen határozat melléklete szerint módosul.

K. m. f.

polgármester

Gyomaendrőd Város  
jegyzője





# JÁSZ-NAGYKUN.SZOLNOK MEGYE

## GYOMAENDRŐD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Gyomaendrőd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete .../.../... (.....) Gye. Kt. sz. határozatának melléklete

M = 1:80 000

Túrkeve

BÉKÉS MEGYE

Dévaványa

Körösla

Csárdaszállás

Szarvas

Örménykút

Hunya

Mezőber



Módosította 2018-ban: Csabavér Bt.  
2021-ben: Kmettykó János o.v.

Tervező: Kmettykó János - TT-1 04-0068

Módosította 2022-ben: Pap Ádám Építéstudió Kft.  
Tervező: Pap Ádám TT1/06 0094  
99/2021.(IV. 27) Gye. Kt. határozatának melléklete.

Módosította 2015-ben:



OPTIMUNKA  
BETÉTI TÁRSASÁG

5600 BÉKÉSCSABA FELSŐ-KÖRÖS SOR 9/C. Tervező: Csaba Márton - TT-1 04-0024/2006

### JELMAGYARÁZAT

- strand
- vásártér
- igazgatási intézmény
- oktatási intézmény
- művelődési intézmény
- egyházi intézmény
- kereskedelmi intézmény
- sport intézmény
- szabadidő intézmény
- egészségügyi intézmény
- gyógyszertár
- rendőrség
- posta
- szociális otthon
- temető
- kegyeleti park
- termál strand
- szálláshely
- víznyom
- szennyvíztelep
- különleges mezőgazdasági üzem
- hulladéklerakó
- bánya
- vasúti pályaudvar
- hajóállomás
- fűtő
- tervezett főút (OTRT, ill. TSZT szerinti)
- országos mellékút
- tervezett országos mellékút
- tervezett gyűjtőút

- tervezett
- megező
- Beépítésre szánt terület határa külterületen
- Belterület határa
- Megyehatár
- Vízgazdálkodási terület a Körös hullámtérében, amelyen belül a terv szerinti területhasználatok jelölnek
- Régiészeti terület
- Regionális ivóvízvezeték
- Regionális gázvezeték
- Regionális elektromos vezeték /120 kV/
- Vádótváltság határa
- Országos kerékpárút torzshálózat nyomvonala
- Országos jelentőségű kerékpárút torzshálózat nyomvonala
- Körös - Maros Nemzeti Park határa
- Natura 2000 terület /spa és psc/
- Érzékeny természeti terület
- Bányatelek határa
- Nemzeti Ökológiai Hálózat területe
- Tájképvédelmi terület
- Nagyvárosias lakóterület
- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Településszöveti vegyes terület
- Gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató terület
- Gazdasági egyéb ipari terület
- Hévízfürdő terület
- Különleges terület
- Közelítési- és nem közlekedési célú közterület
- Vasúterület
- Közpark
- Természeti terület
- Védőmő rendeltetésű erdőterület
- Gazdasági rendeltetésű erdőterület
- Egészségügyi-, szociális-, turisztikai rendeltetésű erdőterület
- Általános mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Megszűnési jel



## **2.2 HÉSZ módosítás – Gyomaendrőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (.....) önkormányzati rendelete – tervezet – és mellékletei**

### **Gyomaendrőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (... . ....) önkormányzati rendelete a város helyi építési szabályzatáról szóló 9/2010. (II.26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Gyomaendrőd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Békés Megyei Kormányhivatal Békéscsabai Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Szakértői Osztály, Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság, Békés Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Körös-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Békés Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Útügyi és Hajózási Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közúti Jármű Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Békéscsabai Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály, Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkár, Békéscsabai Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Békés Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály, Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Békés Megyei Rendőr-főkapitányság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Bányászati Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság Szegedi Hatósági Iroda, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Népegészségügyi Osztály 1., Honvédelmi Minisztérium, Állami Légügyi Főosztály, továbbá a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 10/2017 (IV.13.) önkormányzati rendeletben nevesített Partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1. §**

A Gyomaendrőd Város helyi építési szabályzatáról szóló 9/2010. (II.26.) sz. önkormányzati rendelet mellékletét képező K-16 és B-8 tervlapok a jelen rendelet 1. és 2. sz. mellékletét képező K-16. és B-8. tervlapokra módosulnak.



## **2.§**

Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

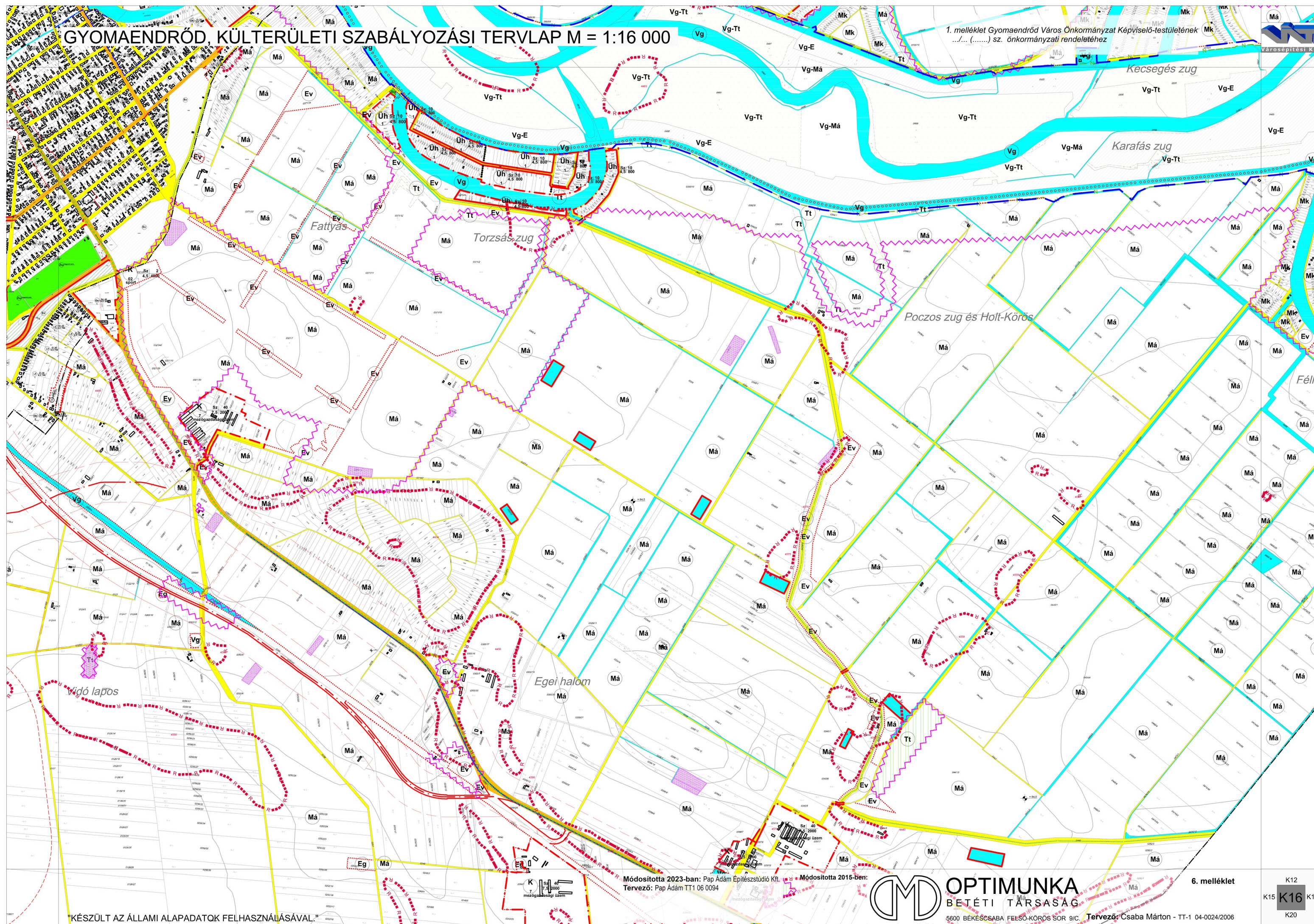
polgármester

jegyző



# GYOMAENDRŐD, KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M = 1:16 000

1. melléklet Gyomaendrőd Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
..... (.....) sz. önkormányzati rendelethez



"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL."

Módosította 2023-ban: Pap Ádám Építéstudió Kft.  
Tervező: Pap Ádám TT1 06 0094

Módosította 2015-ben:



**OPTIMUNKA**  
BETÉTI TÁRSASÁG  
5600 BÉKÉSCSABA FELSO-KÖRÖS SOR 9/C.

Tervező: Csaba Márton - TT-1 04-0024/2006

6. melléklet

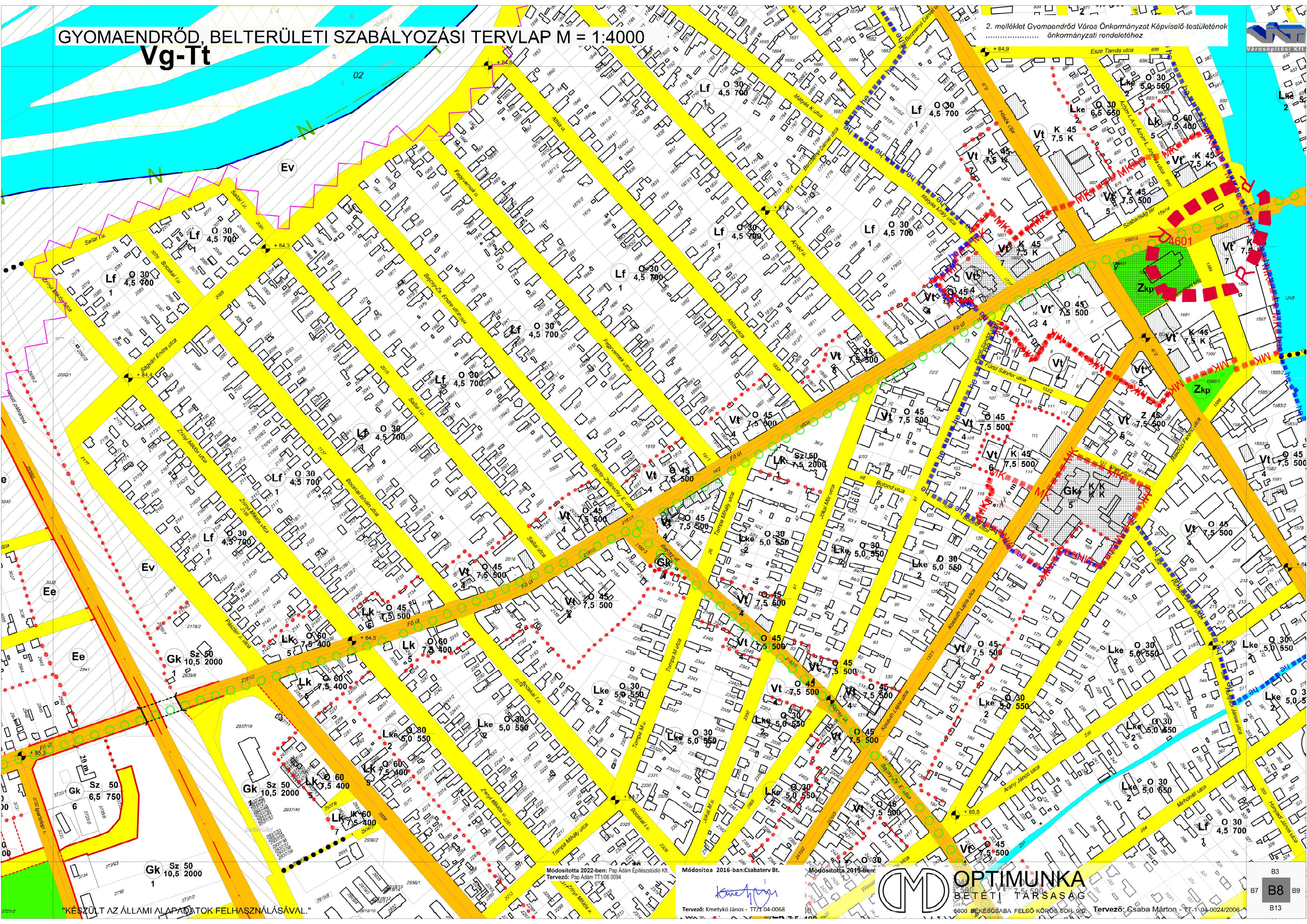
K12  
K15 **K16** K17  
K20



# GYOMAENDRŐD, BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV LAP M = 1:4000

## Vg-Tt

2. melléklet Gyomaendrőd Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
önkormányzati rendelethez



Módosította 2022-ben: Pap Adam Építéstudó Kft.  
Tervező: Pap Adam TT/1/06 0094

Módosította 2016-ban: Csabaterv Bt.  
Tervező: Kmettykó János - TT/1 04-0068

Módosította 2015-ben:  
Tervező: Csaba Márton - TT/1 04-0024/2006



OPTIMUNKA  
BETÉTI TÁRSASÁG

5600 BÉKÉSGÁBA FELSŐ KÖRÖS SOR 9/A

"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL."