

Dátum: 2010. JAN. 15

Kérelmek - Tervek
 E217
 Előzm. k.

2010/177/24
 Szeged Megyei Jogú Város

Jegyzője

Szeged

Széchenyi tér 11.

Tárgy: Észrevételek lakossági közszemlére tett
 településszerkezeti terv és építési szabályzat
 módosítására

Tisztelt Jegyző Úr!

Nahóczky Endre (6725 Szeged, Tompa M. u. 1-3) – esatolt meghatalmazással igazolt jogi
 képviselőm – útján a **Dél-Újszeged Tisza-folyó partvonal – Odessza lakótelep D-i határa –**
Szőregi út D-i határa – Aranyosi u. saroktól a vasút D-i oldaláig – a vasút déli határa –
Kendergyári út – Kertész utca – 2136/3 helyrajzi számú terület Ény-i határa – 2135 helyrajzi
számú út – Fűvészkert Ény-i határ – Lövölde utca által bezárt terület településszerkezeti terv
és építési szabályzat módosítására vonatkozó, lakossági közszemlére tett anyaggal
kapcsolatban az alábbi

é s z r e v é t e l e k e t

terjesztem elő:

Álláspontom szerint a módosítási tervanyag elkészítése és tartalma is **több ponton**
jogszabálysértő, ésszerűtlen, ezen túlmenően *számos esetben irreális és valótlan tényadaton*
alapul.

A tervanyagban számos szakmailag megalapozatlan tényállítás, bizonytalan - sőt néha
 lehetetlen - jövőbeni feltételtől függő megoldási javaslat szerepel.

A tervanyag az előzmények között utal rá, hogy a terület szabályozása a 32/2007. (IX.19)
 Kgy. rendelettel jóváhagyott tervnek kizárólag a tervezett újszegedi körútszakasz és a Tisza
 folyó közötti területére terjed ki.

Teljességgel érthetetlen számomra, hogy a módosítás miért nem terjed ki a hivatkozott
 rendelettel jóváhagyott szabályozási tervmódosítás egészére illetőleg az abban érintett
 területekre

A tervanyagban szereplő módosításokkal (településközponti vegyes zóna kialakítása)
 együtt járó változások alapvetően kihatnak az érintett területtel szomszédos
 területrészekre akár a környezetvédelmi, akár a közművesítési vagy közlekedési
 szempontokra gondolunk.

Az érintett tervmódosítás több helyen utal a tervmódosítással nem érintett, de szomszédos
 illetve közeli területrészekre szükséges változásokra anélkül, hogy ezen változásokat a
 tervmódosítás részévé tenné.

Nyilvánvalóan **elfogadhatatlan**, hogy ezen területrész szabályozási tervével előálló
 problémakörökre (zöldfelület, közlekedés) a terv olyan megoldásokat adjon, amely
 megoldások a tervanyagban nem szereplő területek megváltoztatásával járnak.

Az a megoldás aminek megvalósulása bizonytalan - hiszen jövőbeni tervmódosítástól és egyéb feltételektől függ – nem megoldás.

Ezen túlmenően a kínált megoldások szemben állnak a terület és egész Szeged város adottságaival és lehetőségeivel, egyes elemei pedig egyenesen jogszabályba ütköznek.

Fentiek igazolására néhány példa a teljesség igénye nélkül:

1. Zöldterületek:

Az OTÉK 9. §-a szerint:gondoskodni kell a település igazgatási területén a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéről, zöldterületekből és az erdőkből álló egységes zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezetet alakítani és a helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeinek meghatározó elemeinek megőrzéséről.

A tervmódosítás a jelenlegi kereskedelmi célú területből településközponti vegyes rendeltetési zónába sorolja át az érintett területet, amellyel együtt az előírt **zöldfelületi fedettség 45%-ról 25%-ra illetve 10%-ra csökkent**i egyidejűleg a védőfásítási kötelezettséget a területen megszünteti. **Ennek ésszerű, a város és lakossága egészséges környezethez való alkotmányos alapjogának jövőjét is szem előtt tartó indoka sehol nem olvasható.** Miért áll érdekében a városnak csökkenteni a beruházáshoz korábban előírt zöldfelületet, amikor a világban ennek éppen a fordítottja figyelhető meg, azaz a zöldterületek növelése a kívánatos tendencia. A koncepció miért megy szembe ezzel a nyilvánvalóan helyes és követendő tendenciával? **Miért csak a beruházó leendő profitja számít, a lakosság egészséges környezethez való joga miért szenved csorbát?**

A tervanyag 6.1 pontja szerint a funkciók szerinti három zóna – a lakó jellegű, a bevásárlóközpont és a konferenciaközpont a hotellel és irodaépületekkel – meghatározza a kialakítandó zöldfelületet.

Ezzel szemben az én véleményem szerint a növényzet kialakítását nem a körülmények határozzák meg hanem pont fordítva, azaz a kívánt eredmény elérése érdekében **a rendezési terv (szabályozási terv) rendező eszközei írnak elő megfelelő körülményeket, amelyekhez a hivatkozott funkciókat betöltő épületeknek és építményeknek igazodniuk kell.**

A tervanyag rögzíti, hogy még a rendeltetés-módosítás utáni csökkent zöldterületi fedettség is csak intenzív zöldtetővel, helyenként zöld homlokzattal biztosítható, ahol a zöldtetőkön legalább kétszintes növényállományt kell telepíteni a zöldhomlokzatok kialakítása pedig térrácsokra futó illetve tapadókorongos növényekkel lehetséges.

A terv készítője megjegyzi, hogy a tervezett látvány eléréséhez a megfelelő élettér biztosítása mellett is jelentős időre van szükség.

Ez utóbbi megjegyzést eufemizmusnak tekinthetjük, ugyanis a **hivatkozott zöldtetők és zöldhomlokzatok fenntartása, folyamatos megőrzése a jelenlegi éghajlati viszonyok mellett Szeged mikroklimáját is figyelembe véve nem lehetséges és az elvárt hatást sem is biztosítják.** Ráadásul ezen előírások hatósági betartatása a használatbavételi engedély után

már lehetetlen. Így a javaslat - **kertész-mérnöki vélemények alapján is – lehetetlen koncepciót kíván megvalósítani, ami súlyos szakmai hiba.**

A tervanyagnak a zónamódosítás miatt kieső zöldterületek pótlására kínált **másik megoldása**, nevezetesen a tervmódosításnak részét nem képező, a településrendezési tervben jelenleg „Ee” jelzéssel szereplő **területrészen egészségügyi, szociális, turisztikai erdő kialakítása** nem kertész-szakmailag hanem **jogilag lehetetlen.**

Az erdő kialakítására kijelölt terület ugyanis magántulajdonban van. Magántulajdonban álló területen erdőt csak a tulajdonos hozzájárulásával lehet telepíteni. **Mivel a kisajátításról szóló jogszabályok a lehetséges kisajátítási célok között az egészségügyi, szociális, turisztikai erdő kialakítását nem tüntetik fel, ezért könnyen belátható, hogy hiába sorolja a jelenlegi településrendezési terv Ee zónába a hivatkozott részt, azon erdő csak akkor lesz, ha a tulajdonos is úgy akarja.** (Márpedig engem, mint tulajdonost a beruházó és Balogh Tünde „elfelejtett” megkérdezni erről a kérdésről...)

További problémát vet fel, hogy az egészségügyi, szociális, turisztikai erdő rendeltetését nyilvánvalóan csak akkor töltheti be, ha az a gyalogosforgalom számára elérhető. **Nehezen tudom elképzelni, hogyan tölthetné be rendeltetését az erdőterület, ha annak tulajdonosa a területre való belépéshez nem járul hozzá, esetleg azt – birtokvédelemhez való joga alapján – elzárja, bekeríti.**

Az önkormányzat illetve a terv készítői az érintett területek tulajdonosaival erről egyeztetést nem folytattak. Ezt azért merem kijelenteni, mert az érintett **területek jelentős részének tulajdonosa én vagyok és nem áll szándékomban a területemen közforgalmú egészségügyi, szociális, turisztikai erdő kialakítása. Ha körbekerítem az adott területet, akkor hogyan lesz meg a koncepcióban vázolt csekély zöldfelület?**

Mindezek alapján a zöldterületek szabályozási javaslata **a város és a városrész levegőjének jelenlegi igen magas határérték feletti PM 10 koncentrációjának csökkentését nem fogja eredményezni.**

A szabályozás módosítása következtében **megnövekvő közlekedési terhelésből, hőtermelésből adódó légszennyező kibocsátásoknak a minőségre gyakorolt hatásai csak rontanak a jelenlegi szennyezettségi adatokon.**

Újszeged lakosságának és a Fűvészkert botanikai ritkaságainak tehát nem kiégett zöldtetőkre és elfonnyadt repkényekre van szüksége, hanem lélegző fákra, zöld gyepre, parkokra amelyek a köz által használhatók és fenntarthatók. 80%-os beépítettség mellett ez lehetetlen feladat. Az újszegediek viszont nem akarnak betondzsungelben élni, hiszen azért költöztek a Fűvészkert szomszédságába.

Ez a tervezett beruházás Újszeged zöldövezeti jellegét megszünteti és józsefvárosi szintűre süllyeszti a beruházás környezetét, ami elfogadhatatlan

2. Építménymagasságok

A tervanyagban érintett területrésztől 450-500 méterre „Lke” jelzésű azaz kertvárosi lakóterületi övezetek helyezkednek el, többnyire nagy lakótömbökben és családi házakkal beépítetten.

Az anyagban szereplő építménymagasságok a rajzos mellékleteken a tervezett körúton belül 20-25 méterben, míg a körúton kívül 10-18 méter között vannak meghatározva, kivéve az

építendő szálloda tagozott építményrészeit melyeket a tervanyag 46-64 méter között szerepeltet, míg a szöveges rész 17. oldalán már 76 méter magasságú toronyépületet lát szükségesnek (amelyet nem célszerű alacsonyabbra formázni)

Az OTÉK építmények létesítési elírásainak követelményeinek meghatározásáról szóló 50 §-ában többek között szerepel, hogy

Az építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani, úgy hogy

- ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát, - a magasságokat figyelembe véve beláthatóság, udvarok használata stb.-

- méreteivel, elhelyezkedésével, építési kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz, - a tervezett magasságokkal elfogadhatatlan -

- elhelyezési módja, építménymagassága ... tegye lehetővé a településképet és a környezet előnyösebb kialakítását a táj és településképet esztétikus kialakítását.

A környező lakóterületek jelenlegi beépítési előírása kertvárosias lakóterület, melyen a megengedett építménymagasság 4.5 és 6.5 méterben van maximálva. **A tervezett 20 – 25 illetve 76 méter magasságig terjedő építménymagasság semmi esetre sem szolgálhatja a többségében egylakásos családi lakóépületekkel beépített ingatlanok rendeltetésszerű használatát.** Nem segíti elő, sőt **akadályozza** a környező beépítettség adottságaihoz való alkalmazkodást, a táj- és településképet esztétikusabb kialakítását.

A tervanyag 3.2 pontjában rögzíti az elérni kívánó célt miszerint: az építészeti egysíki kereskedelmi hasznosítást felváltja egy összetett rendeltetésű belvárosi jellegű beépítés és egy sokoldalú a helyszínnel kommunikáló térszerkezet.

Azonban a tervezett építménymagasságok az illeszkedés szabályának a legminimálisabb mértékben sem tesznek eleget, így a hivatkozott kommunikáció „magas lóról” való beszélgetéssé fajul.

A tervanyag az érintett területen tervezett beépítettség valamint a tervmódosítással nem érintett területeken meglévő beépíthetőségi előírások között semmilyen átmenetet nem biztosít, annak megvalósítása - úgy vélem - építészeti szempontból is elfogadhatatlan, éles kontrasztot teremt.

Ezt a szembenállást nem lehet indokolhatja az a tervanyagban szereplő vélekedés, hogy a településrésznek nincs főtere, központi tere, ezért a kialakítandó központot ilyen magas épületekkel és egy toronnyal lehet és kell hangsúlyozni.

Szeged város eddigi beépítésére egyáltalán nem jellemző, kiugró épületmagasságok helyett, alacsonyabb építménymagasságokkal is lehetséges a központi tér funkció megvalósítása. (Még Komócsin elvtárs is csak egyet mert emeltetni, ma az a legrandább épületek egyike. Most miért akarnak egy másik ormóttanul magas toronyépületet Botka László polgármestersége alatt. Ő biztosan nem támogatta ezt a gigantomán és a város távlati látképét elcsúfító megoldást. Eddig a városba érkezvén a Dóm tornyait láttuk, ezután majd egy csúf lakótornyot is?)

Megítélésem szerint a város beépítésére nem jellemző, drasztikusan megemelt építmény magasságok elsősorban befektetői igényekként merültek fel, a **lehető legnagyobb költségkímélés és haszon reményében**, és ezen befektetői igényt a tervanyag készítői megpróbálják **elfogadhatatlan, szakmailag megalapozatlan indokollással szükségességeként feltüntetni.**

3. Környezetvédelem

A környezet hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezésről szóló 314/2005.(XII.25.) Korm. rendelet 3. számú melléklete szabályozza azon tevékenységeket, amelyek a felügyelőség döntésétől függően környezeti hatásvizsgálat-kötelesek

A melléklet 85. pontjában szerepel a „Szálláshely – szolgáltató épület vagy épületegyüttes a kapcsolódó létesítményekkel (a tevékenységet elősegítő, kiegészítő, kiszolgáló építmények a telepítési helyen) együtt 3 ha terület-felhasználástól.”

A Korm.rendelet 1. § (3) bek. d) pontja szerint a 3. sz. mellékletben szereplő tevékenység – ha annak környezeti hatása jelentős – engedélyköteles.

Azt, hogy egy tevékenység környezeti hatása jelentős –e vagy sem, a felügyelőség jogosult eldönteni.

A Korm.rendelet 3. § (1) bekezdése szerint a környezethasználó köteles előzetes vizsgálatot kezdeményezni a felügyelőségénél ha a 3. sz. mellékletben megjelölt tevékenység megvalósítását tervezi.

Ezen előzetes vizsgálati eljárásban hatásvizsgálati anyagot kell készíteni, amely alapján a felügyelőség eldönti, hogy a tevékenység környezeti hatása jelentős- e, mert ha igen akkor a tevékenység engedélyköteles.

Jelen esetben szeged Megyei Jogú Város közgyűlése teljességgel jogsértő módon elvonta egy központi közigazgatási szerv jogkörét, amikor 77/2009.(II.27.) Kgy.sz. határozatával felülbírálta a Korm. rendelet előírásait, és maga döntött arról, hogy nem kell környezeti hatásvizsgálatot készíteni.

Semmilyen városképi szempontra és a városkép védelmére való hivatkozással nem magyarázhatja, hogy képviselőtestület döntsön környezetvédelmi szakkérdésben és bírálja el a tervezett tevékenységből eredő hatásokat

Az eljárás amellet hogy jogszerűtlen, célszerűtlen és a tervre nézve veszélyes is. Ugyanis a **környezetvédelmi felügyelőség a jövőben is bármikor vizsgálhatja a területen tervezett tevékenység környezeti hatásait is hivatalból is megállapíthatja, hogy a tevékenység hatásvizsgálat illetve engedélyköteles.** Azonban ha a hatásvizsgálatnak valamint a szakhatóság engedélyének a hiányában történik a terv módosítása, és utóbb kiderül az adott tevékenység környezeti hatásai miatt ott nem vagy csak jelentős korlátozásokkal végezhető, úgy az egész terv létjogosultsága kérdőjeleződik meg.

Adódik a kérdés, jó az a befektetőnek és a városnak ha a szabályozási tervben szállodatornyot tervezünk oda, ahol esetleg sosem lehet szálloda?

4. Közlekedés, forgalmi terhelés

A tervanyagnak ezen munkarészből számomra megállapítható volt, hogy **az anyag készítői maguk sem tudták komolyan venni az általuk leírtakat.** Ebben a témakörben nem lehetett akkorát csúsztatni, hogy az alátámassza a kívánt végeredményt.

„Becsületükre” válják, azért megpróbálták.

Ebben az összefüggésben is röviden visszautalnék a korábban írtakra, miszerint a **kialakítandó zóna jelentős látogatóforgalmának közlekedésszervezési megoldásai több esetben kilépnek a tervanyag keretei közül és a tervmódosítással nem érintett területrészeket érintenek.** Csak példaként említem az anyagban több helyen „a tervezett körútszakaszról leágazó új gyűjtőutat” amelynek létesülése a bizonytalanság homályába vész, hiszen nem a tervanyagban szereplő területen halad.

Ugyanakkor a legszembetűnőbb és **legsúlyosabb hiba az adott munkarészben a várható forgalomnövekedés elképesztő alultervezése.**

A munkaanyag a KSH **nem éppen legfrissebb, 2001-es (????) adatait veszi alapul**, mely szerint Szegeden a helyben lakó és bejáró foglalkoztatottak 33%-a használ gépkocsit. A munkarész készítői – ismeretlen adatok alapján – ezt az értéket napjainkban 45%-ra teszik, anélkül hogy ezt az adatot bármivel is alátámasztanák., vagy anélkül, hogy a elkövetkező öt év várható számait megpróbálnák megbecsülni. (Az autók száma tovább fog nőni, mint azt nyugat-európai példák is alátámasztják)

A lakások forgalomvonzása esetében az anyag lakásonként 1 gépjármű forgalomvonzásával számol, **holott köztudomású hogy az tervmódosítással érintett – feltehetően nem olcsó árfekvésű - lakóingatlant majdan megvásárló családok esetében családonként több gépjármű használata várható.**

Ráadásul **a számítással ellentétben a személygépkocsi-forgalom nem időben egyenlően elosztva terheli a közúthálózatot, hanem jelentős része reggel 7-8 illetve du. 16-17 óra között zajlik** (ez a jelenlegi forgalmi helyzetből is megállapítható)

A Kereskedelmi létesítmények esetében az egyéni közlekedés arányát a tervanyag 70%-ban állapítja meg, amely a metrókapcsolat nélküli, legalább 3 féle tömegközlekedési járat esetén irányadó. **Ugyanakkor az érintett területen a tervanyag készítői szerint két tömegközlekedési viszonylat is elegendő a 70%-os arányszámhoz. Ennek indoka az anyagban nem fellelhető.**

Ebben a körben külön kiemelendőnek tartom, hogy a **trolibuszvonallal tervezett létesítményekig történő kialakítása a várost terheli, holott annak megléte nyilvánvalóan a beruházó érdeke.** Szegedi lakosként értetlenül állok az előtt, hogy miért az adófizetők pénzéből kell biztosítani, hogy a bevásárlóközpont leendő vevői eljussanak az üzletekig. Ismereteim szerint hasonló projekteknél ezen feladatokat a beruházó vállalja magára.

A Szálloda, konferencia és vendéglátás célú létesítmények forgalmának elemzése egy igen érdekes állítással kezdődik: „*Hotel és konferenciaközpont esetén a létesítmény napi forgalma egyenletes.*”

Hosszas gondolkodás után sem találtam olyan érvet, amely ezt a megállapítást ésszerűen alátámasztaná. A józan ész sokkal inkább azt mondja, hogy egy konferenciaközpont esetében a forgalom rendezvényspecifikus, azaz egy sok látogatót vonzó rendezvény előtt és után jelentős forgalmi csúcs alakul ki, egyéb időszakban pedig minimális a forgalom.

Ugyanakkor a Hotelnél a délutáni órák az érkezés órái, míg reggel 8-10 között el kell hagyni a szobákat a vendégeknek. Ezt a nyilvánvaló tapasztalati ténytet nem említi meg az anyag, de nagyobb baj, hogy nem is kalkulál vele.

Mindezen alultervezések megkérdőjelezik a tervanyag 7.5 pontjában tett, a beruházás közlekedési hatásaira vonatkozó megállapítást, miszerint a többletforgalmat a város jelenlegi úthálózata fogadni képes.

A tervezett déli híd – amelynek közeljövőbeni megvalósítása erősen kétséges – megépítéséig a tervezett körútnak nincs valószínű forgalmi kapcsolata, ezt a településszerkezeti kapcsolatok között a tervanyag is elismeri. A tervanyag rögzíti továbbá, hogy a forgalomnövekedés a belvárosi utcák terhelését tovább növeli, a hídfőkben pedig problémákat, további idővesztést okoz, mindamellett az M43-as autópálya-híd forgalomcsökkentő hatását kioltja.

Ha a tervanyag készítőivel ellentétben reális forgalmi adatokkal számolunk, úgy könnyen belátható, **a tervezett beruházás forgalmi terhelését a két híd nem képes levezetni, a csúcsidőben már jelenleg is túlterhelt hidakon valamint a Belvárosi híd környékén levő belvárosi utcákon komoly torlódások várhatók.**

Véleményem szerint egy ilyen gigantomán beruházás a tervezett déli híd nélkül budapesti méretű közlekedési dugókat fog okozni. Ami nem megengedhető.

Pár évvel korábban erről még Nagy Sándor alpolgármester is hasonlóan gondolkodott, hiszen nem támogatta 160 családi ház megépítést a jelenleg tartalékolt, „Mko” jelzésű területen, mivel a híd forgalma nem bírta volna el – véleménye szerint – a többletterhelést. Akkor még nem volt szó konferencia központról, nem volt szó szállodáról és lakásokról sem a tervanyaggal érintett területen. Most érdekes módon már más a helyzetképe? Ha egy multi érdeke ezt kívánja, akkor a városi szempontok már nem számítanak?

5. Zajterhelés

A tervanyag 9.4 pontjában tényként rögzíti, hogy a bevásárló központ rakodásaitól származó zajterhelés zajos technológia és rossz telepítés esetén zajtúlterhelést okozhat különösen az éjszakai órákban.

Továbbá „a zenés szórakozóhely, diszkó létesítése csak zárt térben, különösen gondos hangszigetelésű határoló szerkezettel oldható meg, de a vendégek hangoskodása a külső környezetben még így is zavaró lesz.”

Megoldási javaslatot az anyag nem tartalmaz. Kérdésként merül fel bennem, hogy megoldási javaslat hiányában a zavarást egyszerűen a terv részévé teszi a város?

Újszeged lakosainak nagyobb része belépőjegy nélkül „élvezi” a Szegedi Ifjúsági Napok koncertjeit vagy legalábbis azok alsóbb frekvenciákba tartozó hangzástartományát. További zavaró létesítmények tervszintű elfogadását nem tartom célszerűnek.

A közlekedési eredetű zajok tekintetében a tervanyag 41. oldalán tényként rögzíti, hogy a várható közúti-vasúti együttes közlekedési zaj várhatóan nappalis túl fogja lépni a határértéket. **A felvetett megoldási javaslatot, a vasút fedett nyomvonalon történő vezetését elképesztő költségvonzata miatt nem tartom reális elképzelésnek.**

6. Villamosenergia-ellátás

A tervanyag 10.1 pontja meglévő állapotnak tekinti a Töltés u. végéig kiépített 120 kV-os légvezetékét, amely jelenleg 20 kV-on üzemel.

Azonban a rendelkezésemre álló információk szerint a vezeték csak részben épült ki az 1970-es években és sosem lett 120 kV-ra üzembe helyezve. **A hiányzó vezetők telepítésének engedélyezése nem zárult le. A vezeték továbbépítésével, a feszültség szint emelésével és a hiányzó transzformátorállomás telepítésével szemben komoly lakossági ellenállás tapasztalható.**

Erre figyelemmel egyáltalán nem vehető biztosra, hogy a 120 kV-os légvezeték a tervanyagban szereplő nyomvonalon és/vagy feszültség szinten megvalósítható.

7. Településszerkezeti problémák

Véleményem szerint településszerkezeti szempontból sem szerencsés a Tisza partjára telepíteni egy ilyen méretű kereskedelmi létesítményt. A Fűvészkert közelsége és a családi házas övezet közvetlen szomszédsága miatt a terület érzékenynek minősül a kereskedelmi forgalomra és a beruházás alapvetően zavarja majd az itt élők nyugalma. Az ténykérdés, hogy Újszeged, Szőreg, Deszk, Újszentiván és Tiszasziget mint közvetlen vonzásterületek kereskedelmi létesítményekkel alacsonyabb szinten ellátottak, azonban ez nem azt jelenti, hogy a Tisza partjára, a tulajdonképpen újszegedi belvárosba kellene telepíteni ezt a kereskedelmi egységet. Sokkal célszerűbb lenne az épülő M43-as közelébe, Szőreghez és Deszkhez lényegesen közelebb megépíteni a bevásárlóközpontot, mert így valószínűleg nem várható, hogy a Tisza jobb partján élők oda járnának majd vásárolni. Amennyiben a kereskedelmi egységet kitelepítenék, az közlekedési szempontból rendkívüli könnyebbséget jelentene a két híd terhelésében. Ugyanakkor mód nyílna egy megfelelő nagyságú zöldterülettel ellátott szálloda- és konferenciaközpont, házak és lakások építésére kiskereskedelmi alapegységekkel ellátva.

Újszeged Deszkhez közeli határában pedig kialakítható lenne egy újszegedi bevásárlóközpont, ahol a lakosok a nagyobb bevásárlásokat intézhették, mint pl. a Cora-Metro-Praktiker üzletgyűjtés.

Ne felejtsük el azt sem, hogy a Tisza jobb partján, a belvárosban az Árkád bevásárlóközpont hamarosan felépül olyan helyen, ahol a forgalom eddig is nagy volt. Semmi szükség arra, hogy Újszegeden egy gigantomán kereskedelmi központot létesítsünk olyan területen, ahol a forgalom eddig kertvárosias volt.

Javasolom, hogy helyi népszavazás döntsön abban a kérdésben, hogy kell –e ilyen mértékű beruházás 76 m. magas toronyépülettel az újszegedieknek vagy sem.

8. A SZÉSZ felülvizsgálatának szükségessége

A beruházás esetleges megvalósulása összefüggésben áll a tervezett déli híd és az azon áthaladó vasútvonal okozta környezeti ártalmakkal. Az anyag készítői nagyvonalúan, „a hasukra csapva” ötletelnek különböző megoldásokon anélkül, hogy kezdeményeznék Szeged Megyei Jogú Város településrendezési tervének és helyi építési szabályzatának teljes körű felülvizsgálatát, hiszen a tervezett vasútvonal építése kapcsán felvetett „zajvédő fal”, „zajvédő alagút” a jelenlegi gazdasági körülmények közt megvalósíthatatlan költségekkel járna. Ezek nélkül viszont a kereskedelmi létesítmény és a Tisza-híd valamint azon átmenő vasút együttes környezeti terhelése elviselhetetlenné válik majd az Újszeged élők számára. Mindezek miatt

Megoldást jelenthet ugyanis a vasútvonal elhagyása (a temesvári nosztalgia vasútvonal gazdaságilag nem indokolt) de megoldás lehet az is, hogy a vasút marad, a kereskedelmi nagy bevásárlóközpont pedig kiköltözik Újszeged keleti határára, az M43-as út mellé.

Szeged, 2010. január 12.

Nahóczky Endre
Szeged város polgára

IMRE és TÁRSAI
Ügyvédi Iroda
Dr. Imre András ügyvéd
6722 Szeged, Nemestalkási u. 12/A
Tel.: 62/424-610, 424-559 Fax: 559-781
Módsz. 1999. 12. 29.

2010. máj. 27



SZEGED MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERE

6745 Szeged, Pf. 473.

Iktató szám: 7945-1/2010

Tárgy: Dél-Újszeged, Tisza-folyó partvonal – Odessza lakótelep D-i határa – Szőregi út D-i határa – Aranyosi u. saroktól a vasút D-i oldaláig – a vasút déli határa – Kendergyári út – Kertész utca – 2136/2 helyrajzi számú terület ÉNy-i határa – 2135 helyrajzi számú út – Fűvészkert ÉNy-i határa – Lövölde utca által bezárt terület településszerkezeti terv és építési szabályzat módosítása

Melléklet: szabályozási tervlap kivágatok

Nahócký Endre részére
Dr. Imre András ügyvéd útján

Imre és Társai Ügyvédi Iroda
6722 Szeged, Nemestakács utca 12/A

Tisztelt Ügyvéd Úr!

A tárgyi településszerkezeti terv és építési szabályzat módosításhoz a 30 napos lakossági közszemle alatt beérkezett kifogásoló véleményét megkaptam, az abban foglaltakat áttekintve a tervanyag előterjesztését változatlan formában teszem meg Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése felé.

Levelében szereplő észrevételeire – a felvetések sorrendjében – a következő válaszokat adom:

Módosítás területe:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény rögzíti a településrendezési tervek készítésének, véleményeztetésének és jóváhagyásának rendjét. A törvénynek megfelelően hirdettük meg a módosítást, s az előzetes véleményeztetési anyagban rögzítettük az érintett terület kiterjedését a Tisza folyó és a tervezett körút között.

Módosítás kihatása a szomszédos területekre:

A „szomszédos terület” alatt – helyrajzi számos közlés hiányában – feltételezésünk szerint az Ee és Mko jelű területeket érti.

A hatályos és tervezett SZÉSZ tervlap mellékletben közölt részleteinek összehasonlítása is bizonyítja, hogy ezeken a területeken és a velük határos tömbökben (Vk) sem változott meg a hatályos szabályozás.

Zöldterületek:

A tervezett körút és a Tisza-híd megépülése ezt a területet a városközpont részévé emeli. Az eddig „alvó” terület megkapja a fekvésének megfelelő rendeltetési besorolást és szabályozást. A város konkrét célkitűzései megtalálhatók még Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata 423/2008. (VI. 27.) Kgy. számú határozatában (előzetes településfejlesztési döntés).

Az „Ee” jelű terület szabályozása a módosítás során nem változott. A besorolást a rajta meglévő erdőállomány indokolja.

K. Gyula 2010. máj. 27.
F. Imre 2010. máj. 27. 01. 16. 11. 40. 01. 26.

Építménymagasságok:

A tervezett szálloda egy pontszerű hangsúlyos épület, magassága kb. megegyezik a Temesvári krt. - Bérkert utca sarkán meglévő toronyházával.

Környezetvédelem:

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének 77/2009. (II.27.) Kgy. sz. határozata nem bírálta felül a 314/2005.(XII.25.) Korm. rendelet által szabályozottakat, hanem az egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján hozott határozatot.

A tervezett létesítmények majdani engedélyezésekor az illetékes környezetvédelmi hatóság fogja eldönteni, hogy a 314/2005.(XII.25.) Korm. rendelet alapján szükséges-e hatásvizsgálatot készíteni.

Közlekedés, forgalmi terhelés:

A COWI tanulmányra vonatkozó hivatkozásai nem pontosak.

A közlekedésben érintett államigazgatási szervek nem kifogásolták a tanulmányt.

A körúton belül tervezett beruházás keretében nagy értékű közlekedésfejlesztés valósul meg, ami a város egésze számára hasznos lesz. A Dél-Újszegedi lakóterületek megközelítése a körútszakasz kiépülésével jelentősen javulni fog.

Zajterhelés:

A zárt terű zenés szórakozóhelyek létesítését nem kívánja korlátozni a város ezen a helyen.

A vasútvonal kijelölését a módosítás nem érinti, egyeztetései a 2006. évi véleményeztetés során zajlottak le. A 120 kV-os légvezeték nyomvonalát a rendezési terv régóta tartalmazza.

Településszerkezeti problémák:

A körúton belüli terület 2004. óta különleges nagy alapterületű kereskedelmi célra van kijelölve a városrendezési tervben. A most folyó módosítás ezen a besoroláson változtat a városközponti jelleg erősítése érdekében.

SZÉSZ felülvizsgálat szükségessége:

A javasolt teljes körű rendezési terv felülvizsgálat (Szeged város Építési Szabályzatának komplett felülvizsgálata) folyamatban van.

A tulajdonában álló területek szabályozási előírásainak módosításával kapcsolatos kérelmét a Városi Főépítészhez nyújthatja be.

Fentiek alapján a tervanyag újratervezését nem tartom szükségesnek.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

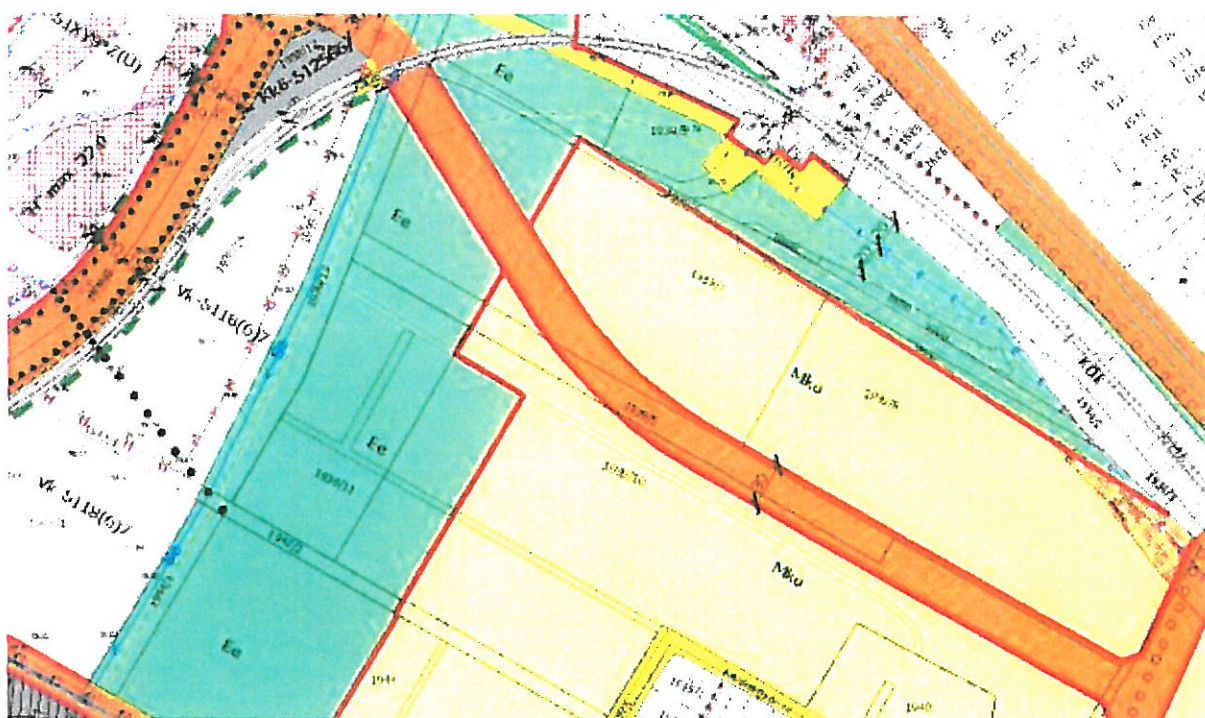
Szeged, 2010. január 25.

Tisztelettel:



Dr. Botka László
Dr. Botka László
polgármester

Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv

