



ikt. szám: 112/2025

Csorna Város Önkormányzata
Dr. Bónáné dr. Németh Katalin
polgármester

Csorna
Szent István tér 22.
9 3 0 0

Tárgy: Csorna város Kiscsorna városrészének a vasút és a beépítésre szánt területek közé eső része, településrendezési terv módosítása

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tárgyi területre ez év július hónapban készítettük el az Önök megbízására azt a tanulmánytervet, mely a terület beépítési lehetőségeit vizsgálta, majd augusztus hónapban megküldtük a 010/2 hrsz.-ú földrészlet beépítési lehetőségének egy újabb változatát.

Önök augusztus hónapban megkerestek több államigazgatási szervet akként, hogy egy tervezett szabályozást mutattak be az érintetteknek, mely a 03/2 és a 06 hrsz.-ú telkek vonatkozásában eltért a tanulmánytervben foglaltaktól. Irodánk a 03/2 hrsz.-ú területre javasolta a zöldterületi kijelölést, mintegy csereterületként, míg a 06 hrsz.-ú telek esetében annak erdőterületben tartását szorgalmazta. Az államigazgatási szervektől kapott észrevételek között nem volt olyan, amely az Önök javaslatát kifogásolta volna.

Ugyanakkor a tanulmányterv kidolgozása során fontos szempont volt, hogy a 010/2 hrsz.-ú telek minél nagyobb lakó célú igénybevételére kerülhessen sor és az Önök tervezetében is ez szerepel. Mivel a megszűnő zöldterületet mintegy 125%-ban kell pótolni, így megállapítható, hogy a közel 7,7 ha nagyságú 06 hrsz.-ú földrészlet zöldterületbe sorolása esetén ez a szempont nem tudna teljesülni, amennyiben újabb területeket nem vonnának zöldterületbe.

Fontos tényező a tervezett településrendezési terv módosítása során, hogy az új beépítésre szánt területi kijelölés egyik feltétele, hogy a képviselő-testület döntésében igazolja, **hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.** A jogszabály értelmében és a hasonló célú településrendezési tervi módosítási eljárások során minimális követelmény volt az új lakóterület nagyságával megegyező mértékű, lakóterületi célra kijelölt, de igénybe nem vett beépítésre szánt területi visszavétel. **Visszavételre az ún. Báránytilos területére** kijelölt lakóterület egy része javasolt. Teljes bizonyosságot a rendezési terv elfogadhatóságára ez sem ad, de az, hogy más eljárásokban a visszavétel elfogadott módszer, mindenképpen pozitív alapot jelent.

A tanulmányterv megállapította továbbá, hogy **szükséges lesz az arculati kézikönyv módosítása** is.

A tanulmánytervben szerepelt, hogy a biológiai aktivitásérték a tervezett változtatások egyik módozata esetében sem pótolható saját területen belül, **a tervezési területen kívüli, újabb területek bevonása szükséges**. Erre a vármegyei terven erdőtelepítésre javasolt övezetek alkalmasak, különösen a település belterületétől déli irányban, a gyorsforgalmi út menti terület.

Az államigazgatási szervek előzetes véleménye és a hasonló tartalmú településrendezési tervek eljárásai alapján számítani kell **a környezeti értékelés, valamint a környezeti hatástanulmány elkészítésének kötelezettségére**.

Megkeresésük és fentiek alapján összeállítottuk, és mellékelten megküldjük a tárgyi munka készítésére vonatkozó tervezési ajánlatunkat.

Amennyiben az ajánlatban foglaltakkal kapcsolatban bármilyen kérdése, észrevétele van, állunk rendelkezésére.

Győr, 2025. október 2.

REGIOPLAN

Környezet- és

Településtervező KFT.

9022 Győr, Újkapu u. 13.

Üdvözlettel:



Szeredi Gábor

ügyvezető igazgató