

**B & B ' 9 9 SZOLGÁLTATÓ BT.**

SZEGED, DEBRECENI UTCA 16/A tel: 20-9-317-364; 20-47-98-149

---

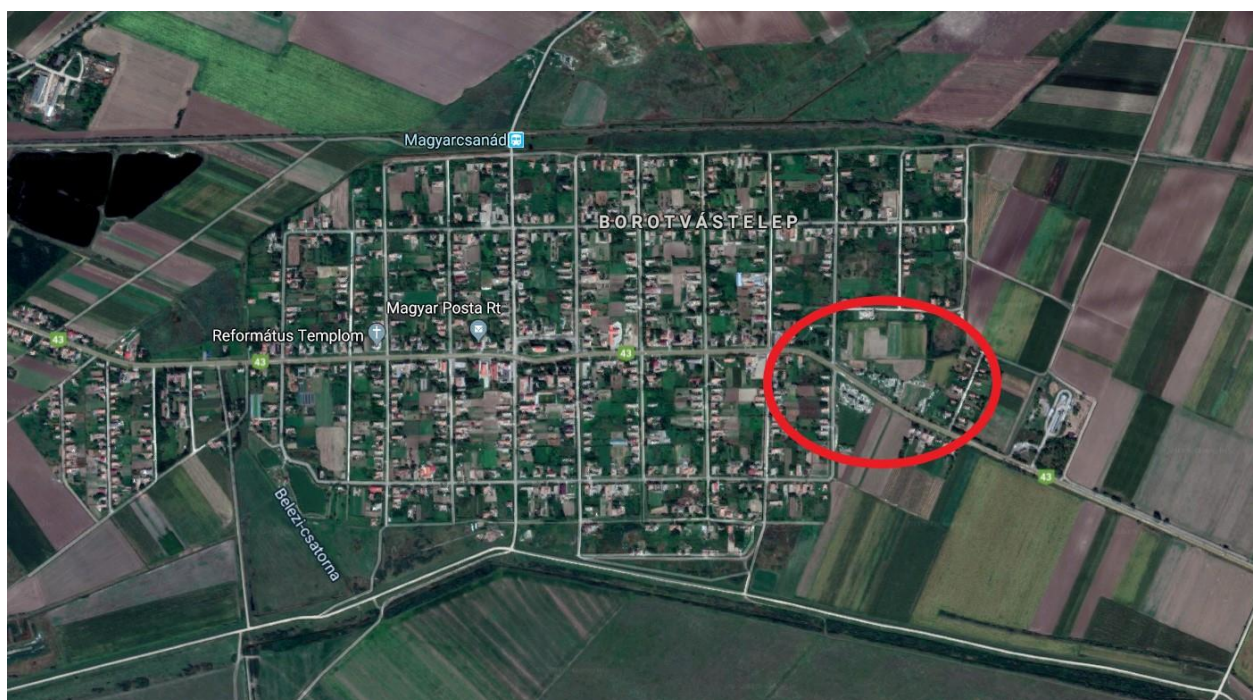
## MAGYARCSANÁD KÖZSÉG

---

Magyarcsanád, 644 hrsz.-ú Temető és környéke

---

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA



*Tárgyalásos eljárás keretein belül*

*a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 32 §. (6) bekezdése a) pontja alapján*

**JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ**

*Elfogadásra került 2019. december 19.*

- 
- I. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK
  - II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK
  - III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKRÉSZEK
  - IV. TERVIRATOK
- 

**2019. OKTÓBER HÓ**

## MAGYARCSANÁD KÖZSÉG

---

Magyarcsanád, 644 hrsz.-ú Temető és környéke

---

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

### CÍMLAP

**MEGRENDELŐ:** **MAGYARCSANÁD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
6932 Magyarcsanád, Templom tér 1.  
**Képviselő: Farkas János polgármester**

**TERVEZŐ:**   
**Bartók Erika Éva**  
településtervező  
**B & B '99 Tervező és Szolgáltató Bt.**  
6723 Szeged, Debreceni utca 16/a.  
**Képviselő: Bartók Erika ügyvezető**

2019. OKTÓBER – NOVEMBER HÓ

## MAGYARCSANÁD KÖZSÉG

Magyarcsanád, 644 hrsz.-ú Temető és környéke

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

#### TARTALOMJEGYZÉK

<b>I.</b>	<b>JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK</b>	4-11
1.	Helyi Építési Szabályrendelet, hatályba léptető rendelkezés és mellékletek <ul style="list-style-type: none"> <li>• A belterület szabályozási terv módosított részlete: SZ-1 sz. tervlap részlete</li> </ul>	
<b>II.</b>	<b>MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK</b>	12-16
1.	<b>Helyzetfeltáró munkarész</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1. Előzmények</li> <li>1.2. A módosítással érintett terület bemutatása</li> <li>1.3. A hatályos településrendezési eszközök (szerkezeti terv, szabályozási terv, HÉSZ)</li> <li>1.4. Fotók a területről</li> <li>1.5. Az épített környezet vizsgálata, kulturális örökségvédelem</li> </ol>	
2.	<b>Helyzetelemző és értékelő munkarész</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1. A vizsgált tényezők és egymásra hatásuk a módosítási igények tükrében</li> <li>2.2. A környezeti adottságok és a módosítások kölcsönhatása</li> </ol>	
<b>III.</b>	<b>TERVIRATOK</b>	17-19
1.	88/2019. (IV.15.) KT határozat a kiemelt fejlesztési területekké nyilvánításáról	
2.	Földhivatali alaptérkép részlete	
3.	A környezetvizsgálat és a partnerségi levelezéseket	
4.	Képviselő-testületi határozatok <ul style="list-style-type: none"> <li>• 250/2019. (XI.20.) képviselő-testületi határozat a környezeti vizsgálat szükségességéről</li> <li>• 251/2019. (XI.20.) képviselő-testületi határozat a TRE módosításhoz szükséges partnerségi egyeztetés lezárásáról</li> </ul>	
5.	CSMKH Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész záró szakmai véleménye a tárgyalás jegyzőkönyvével és mellékleteivel	
6.	Elfogadó Képviselő-testületi határozat és rendelet <ul style="list-style-type: none"> <li>• 295/2019. (XII. 19.) Képviselő-testületi határozat Magyarcsanád Község Településrendezési eszközeinek módosításáról (szerkezeti terv módosítása)</li> <li>• 18/2019. (XII. 19.) Képviselő-testületi rendelet Magyarcsanád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2007. (XII.04.) sz. Kt. rendelet módosításáról</li> </ul>	

**4-6 pontban felsorolt iratokat lásd az „M43 autópálya és Cenad között tervezett 432. sz. másodrendű főútvonal magyarcsanádi nyomvonalának megvalósulása a Maros hídon keresztül az országhatárig” című TRE módosítási tervdokumentációban.)**

## **MAGYARCSANÁD KÖZSÉG**

---

**Magyarcsanád, 644 hrsz.-ú Temető és környéke**

---

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**

### **I. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK**

**2019. OKTÓBER HÓ**

**Jóváhagyásra került 2019.december 19.**

Az eredeti rendelet az úttal kapcsolatos tervdokumentációban megtalálható!

**Magyarcsanád Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
18/2019. (XII. 19.) számú rendelete  
a Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
20/2007.(XII.04.) sz. Kt. rendelet  
módosításáról**

Magyarcsanád Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62.§. (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 37.§ (1) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- Csongrád Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész,
- a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi járási Hivatal Hatósági Főosztály II. Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály,
- a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatósága,
- a Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- az Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság,
- a Csongrád Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi és Élelmiszerlánc-biztonsági Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály,
- a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal,
- a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatal Hatósági Főosztály II. Közlekedési Osztály,
- a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatal Hatósági Főosztály II. Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály,
- a Csongrád Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály II. Földhivatali Osztálya,
- a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály,
- a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály,
- a Csongrád Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság,
- Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság
- Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály
- a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztálya,
- a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,
- az Apátfalva Község Önkormányzata
- a Királyhegyes Község Önkormányzata
- a Kövegy Község Önkormányzata
- a Csanádpalota Község Önkormányzata

továbbá Partnerségi egyeztetésről szóló a 15/2018. (IX.28.) sz. KT. rendeletben meghatározott Partnerek véleményének kikérésével, Magyarcsanád Község Építési Szabályzatáról a következőket rendeli el:

**1.§**

A 20/2007.(XII.04.) számú rendelet (továbbiakban R.) 1.§ (3) pontja szerinti mellékletét képező szabályozási tervlapok közül:

- |     |   |                                   |
|-----|---|-----------------------------------|
| a./ | SZT-1 jelű tervlap belterületi részlete | 1. sz. melléklet szerint módosul; |
| b./ | SZT-1 jelű tervlap belterületi részlete | 2. sz. melléklet szerint módosul; |
| c./ | SZT-2 jelű tervlap külterületi részlete | 3. sz. melléklet szerint módosul; |

**2.§**

A R. 9.§-a „Különleges terület – Temető terület” építési övezet (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) A terület építési övezeteiben a telekalakítás és az építmény elhelyezés feltételei a következők:

Övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Szintterületi mutató	Az épület
		Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöldfelület		
		Területe	Szélessége	Terepszint alatt	Terepszint felett			Legnagyobb építmény magassága
		m <sup>2</sup>	m	%	%			
Kt-1	SZ	5000	30	10	10	40	0,1	4,50
Kt-2	O	1500	-	10	20	40	0,1	4,50

SZ: Szabadon álló beépítés, O: oldalhatáron álló beépítés





**3.§**

A R. 21.§ „Közlekedési és közműterület” (3) bekezdése az alábbival egészül ki:

- Országos másodrendű főút belterületi szakasza (tervezett 432 sz. főút): K.IV.b.c.
- Országos másodrendű főút külterületi szakasza (tervezett 432 sz. főút): K.IV.A

**4.§**

A SZT-1 sz. belterületi és az SZT-2 sz. külterületi szabályozási tervlapok jelmagyarázata az alábbi jellel egészül ki:

	tervezett fontosabb szintbeni közúti csomópont (körforgalom)
	tervezett ártéri híd
	tervezett átívelő mederhíd
	keresztmetszelvények helye

Kt-2	O	20
45	1500	

0,1 Különleges terület - temető terület

**5.§.**

- (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A rendelet hatálybalépésének napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó abban az esetben, ha az építető számára kedvezőbb előírást tartalmaz.

Magyarcsanád, 2019. december 19.


  
Farkas János  
polgármester

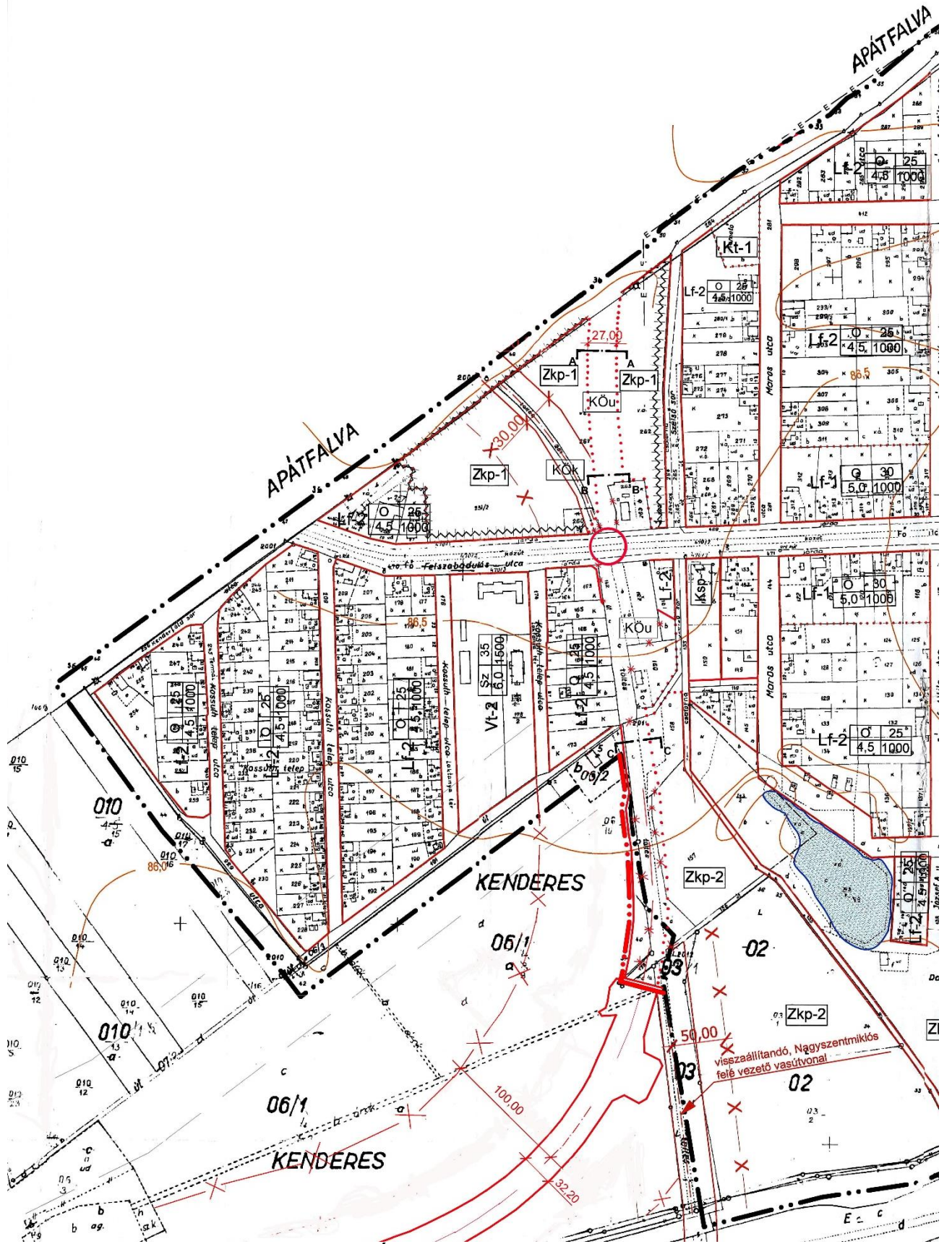


  
Izsákné Hetényi Valéria Mária  
jegyző

Kihirdetve: Magyarcsanád, 2019. december 19.



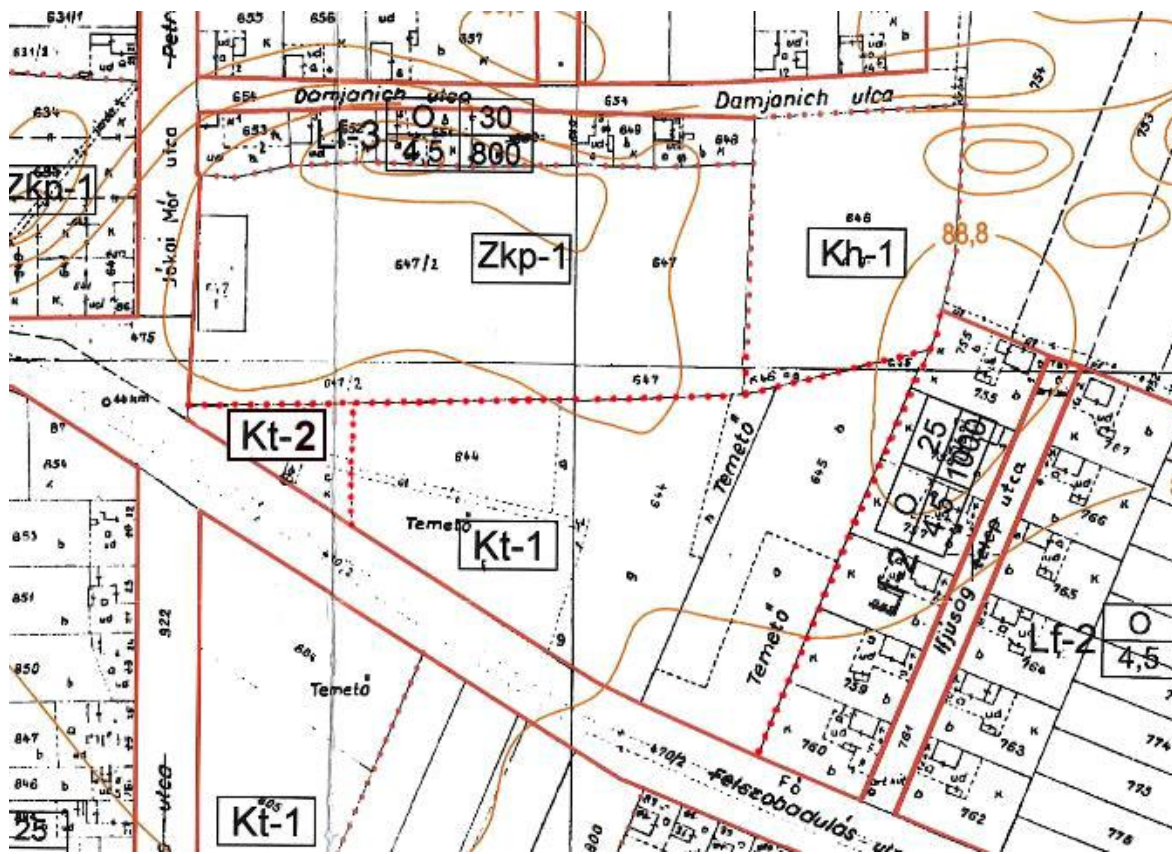
  
Izsákné Hetényi Valéria Mária  
jegyző



Készült a 1229. sz. Állami alapadatok felhasználásával.



## 18/2019.(XII. 19.) önkormányzati rendelet 2. sz. melléklete



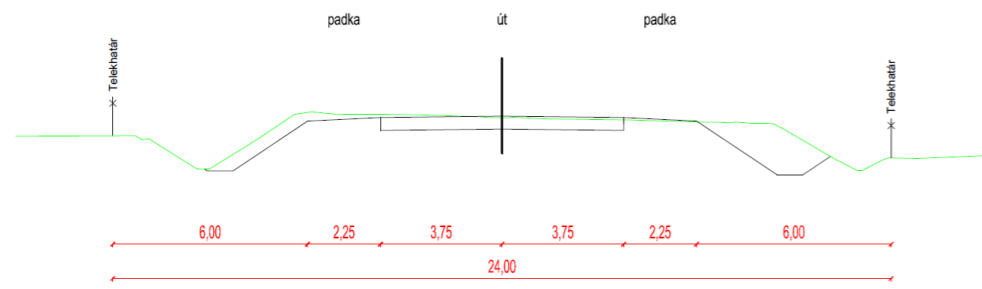
Készült a 1229. sz. Állami alapadatok felhasználásával.



Készült a 1229. sz. Állami alapadatok felhasználásával.

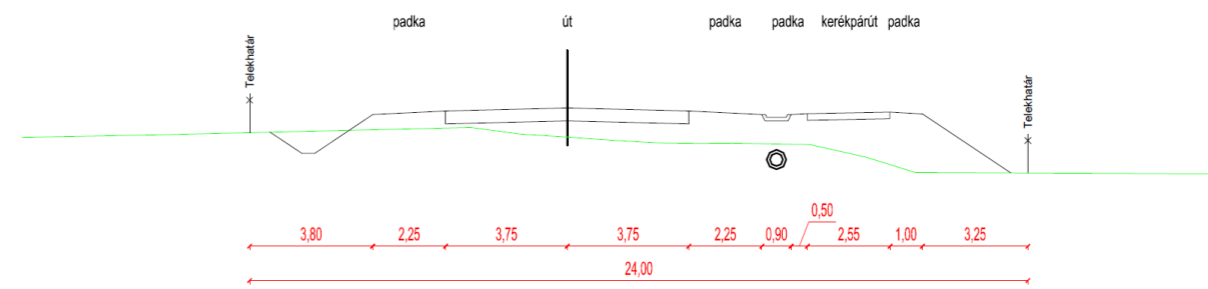
432 Főpálya

A-A



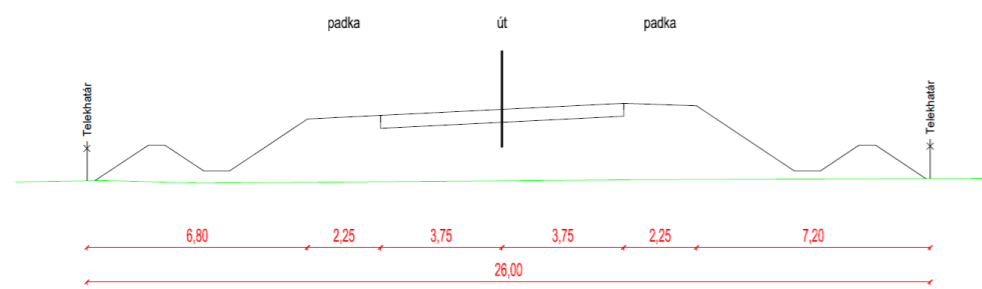
432 Főpálya

C-C



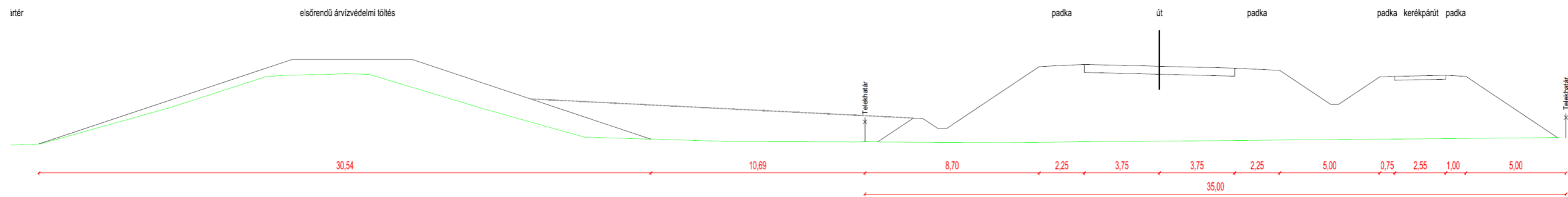
432 Főpálya

B-B



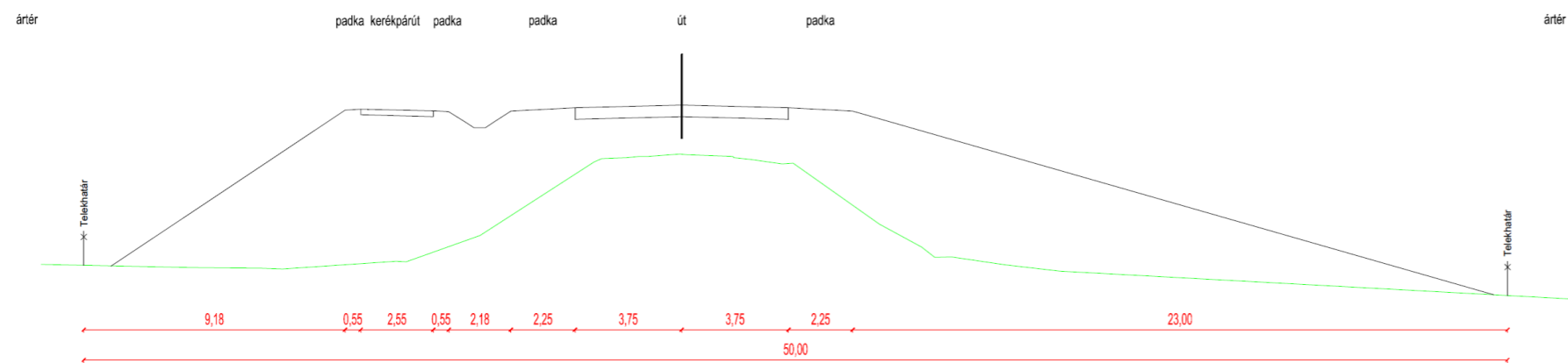
432 Főpálya

D-D



432 Főpálya

E-E



**MAGYARCSANÁD KÖZSÉG**

---

**Magyarcsanád, 644 hrsz.-ú Temető és környéke**

---

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**

**II. MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK**

**2019. OKTÓBER HÓ**

## MAGYARCSANÁD KÖZSÉG

---

Magyarcsanád, 644 hrsz.-ú Temető és környéke

---

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

## II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

A megalapozó vizsgálatok a tervezett fejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre készül a szerkezeti összefüggések bemutatásával.

### II/1. Helyzetfeltáró munkarész

#### II/1.1. Előzmények

Magyarcsanád község településrendezési eszközei 2007-ben készültek. A szerkezeti tervet az Önkormányzat 107/2007.(XII.04.) Kt. Sz. határozatával, a HÉSZ-t 20/2007.(XII.04.) rendelettel fogadta el. Az eltelt 11 év során két kisebb módosításra került sor.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet záró rendelkezése lehetőséget biztosít, hogy a jelenlegi módosítást az Önkormányzat a még a 2012. augusztus 6-ig érvényben lévő, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet alapján készítse el 2019. december 31-ig. Ennek megfelelően a jelen tervdokumentáció az említett jogszabály alkalmazásával készül.

Magyarcsanád Képviselő-testülete a hatályos Temető törvény és annak végrehajtási rendelete miatt telekosztással is szét kívánja választani a temetőt a közfeladatok ellátása és urnafal építhetőségének érdekében. Jelenleg osztatlan közös tulajdonnal birtokolják a Magyarcsanádi Görögkeleti Román Egyházzal együtt a 644 hrsz.-ú földrészletet.

Az említett jogszabályi háttér miatt és időként előforduló pályázati lehetősége kihasználhatóságáért az önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a cél érdekében a szükséges településrendezési eszközöket módosítja, és azért, hogy ez a lehető legrövidebb határidővel lehessen végrehajtani a projektet 88/2019. (IV.15.) számú KT határozattal a temetőt kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

## II/1.2. A módosítással érintett terület bemutatása

A település egyik temetője (644 hrsz-ú) a Fő utca (43 sz. főút) északi oldalán helyezkedik el. A teljes terület közel másfél hektár (1,4244 ha) nagyságú. A



háromszög alakú földrészlet csúcsánál épült meg egy nagyobb alap-területű ravatalozó és egy harangláb, melyeknek a tulajdonosa a Magyarcsanak Község Önkormányzata. A nagyobb részét pedig a Görögkeleti Román Egyház használja temetkezésre.

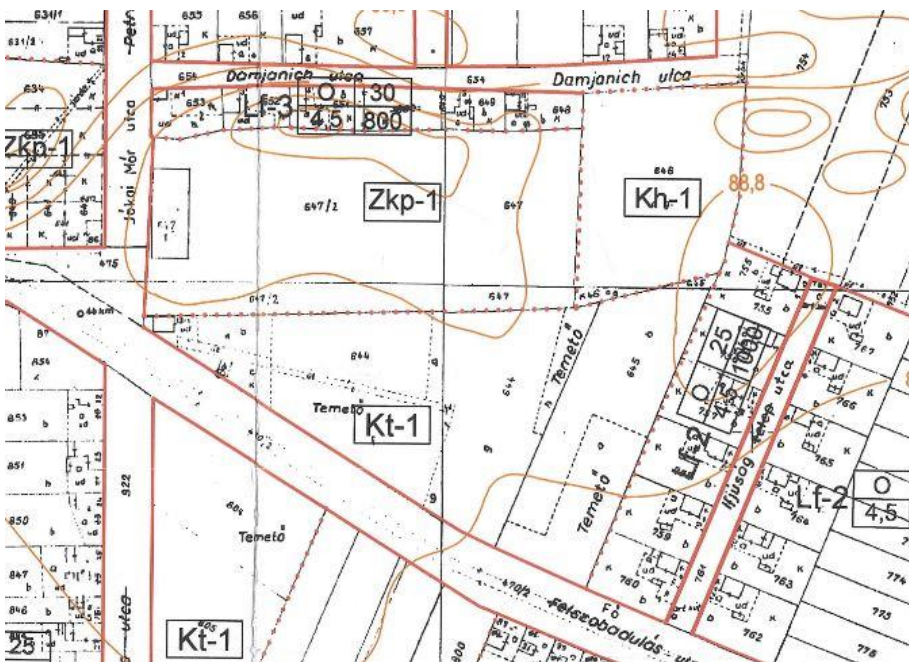
## II/1.3. A hatályos településrendezési eszközök

### II/1.3.1. Szerkezeti terv

A tervezett módosítás településszerkezeti terv módosítását nem igényel

### II/1.3.2. Szabályozási terv

A belterületi Szabályozási terv a 644 hrsz-ú telket Kt-1-es jelű, beépítésre szánt különleges temető területnek szabályozza, ami az ingatlan nyilvántartásban is kivett temető terület.



A hatályos szabályozási terv részlete

### II/1.3.3. Helyi építési szabályzat

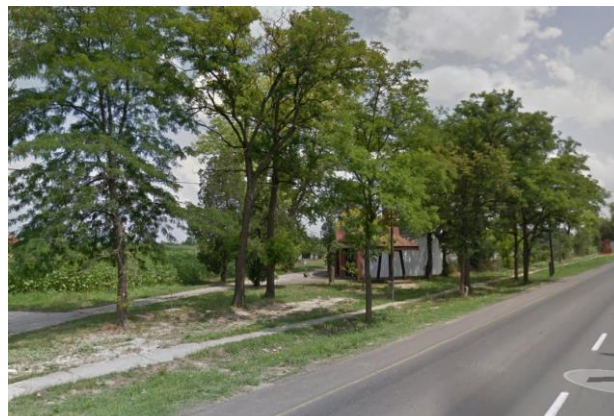
A tervezett módosítás a hatályos, 2013 és 2018-ban módosított HÉSZ (20/2007.(XII.04.) sz. Kt. rendelet) kisebb mértékű kiegészítését igénylik.

### **II/1.4. Fotók a területről**

Temető a bejárat felől



Az út felől a temetői ravatalozó



### **II/1.5. Épített környezet vizsgálata, régészeti örökségvédelem**

#### II/1.5.1. Épített elemek



A Temető területén álló, 80-es években épült félköríves ravatalozó állapota kielégítő. Kiemelkedő építészeti jegyeket nem hordoz.

A ravatalozó mellett álló, fából épült Harangláb toronysisakja erdélyi fatemplomok magasba hegyesedő, alól szoknyaként kiszélesedő tornyait idézi fel. Érdeemes lenne megfontolni a helyi védelembevételét.

#### II/1.5.2. Régészet

A Temetőben és környékén nincsen nyilvántartott régészeti lelőhely.

## II/2. Helyzetelemző és helyzetértékelő munkarész

### II/2.1. A vizsgált tényezők és egymásra hatásuk a módosítási igények tükrében

A helyzetfeltáró munkarész alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítás az érintett területek adottságaival, környezetével nem lesz ellentétes, azokhoz illeszthető.

A Temető területét a hatályos szabályozási terv beépítésre szánt, különleges területbe sorolja. A jelenlegi szabályozási paraméterek nem biztosítják a telekosztás lehetőségét, mely a tulajdonosi viszonyok rendezéséhez szükséges.

Jelenlegi előírás a következő:

- Kt-1 beépítésre szánt különleges terület-Temető  
Sz: szabadon álló beépítés
- min. 5000 m<sup>2</sup> teleknagyság
  - min. telekszélesség 30 m
  - max. terepszint alatti beépítettség 10%
  - max. terepszint feletti beépítettség 10 %
  - min. zöldfelület 40 %
  - építménymagasság max. 4,5 m

A telek felosztáshoz több paraméter módosítása is szükséges, ehhez új övezeti előírást kell megalkotni. Változtatni kell a minimális teleknagyságot és törölni kell a háromszögű telekforma miatt a minimális telekméretet, a várható épületállomány növeléséhez, fejlesztéshez a legnagyobb beépítettség értékét is emelni kell. A leválasztásra kerülő telek jelenlegi beépítésre is inkább az oldalhatáron álló beépítés a jellemzőbb, hiszen a ravatalozó egyik sarka szinte a Fő utca felőli telekhatáron áll. A módosított szabályrendelet jóváhagyását követően a ravatalozóra fennmaradási engedély megkérésére lenne szükség, mert a hivatalos földhivatali alaptérképen ez az épület még nincsen feltüntetve.

Tervezett előírás a változásokkal:

- Kt-2 beépítésre szánt különleges terület-Temető  
O: oldalhatáron álló beépítés
- min. 1500 m<sup>2</sup> teleknagyság
  - min. telekszélesség 0 m
  - max. terepszint alatti beépítettség 10%
  - max. terepszint feletti beépítettség 20 %
  - min. zöldfelület 40 %
  - építménymagasság max. 4,5 m

### II/2.2. A környezeti adottságok és a módosítás kölcsönhatása

A tervezett módosítás az alapközműveket és fő közlekedési rendszert nem érinti.

Szeged, 2019. október hó

Bartók Erika  
településtervező



**MAGYARCSANÁD KÖZSÉG**

---

**Magyarcsanád, 644 hrsz.-ú Temető és környéke**

---

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**

**III. TERVIRATOK**

**2019. OKTÓBER HÓ**

## KIVONAT

Amely készült Magyarcsanád Község Önkormányzat Képviselő-testületének **2019. április 15. napján 16:00 órakor megtartott rendkívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.**

*A képviselő-testület 4 egyhangú igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozta:*

### **88/2019. (IV. 15.) képviselő-testületi határozat**

**Magyarcsanád 644. hrsz-ú kivett Temető, ravatalozó ingatlan kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása**

## HATÁROZAT

Magyarcsanád Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c.) pontja alapján a Magyarcsanád 644 hrsz-ú kivett Temető, ravatalozó megnevezésű ingatlant – *a tervezett beruházások, felújítások megvalósítása miatt* – kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

#### A határozatról értesül:

- 1.) Farkas János polgármester
- 2.) Izsákné Hetényi Valéria jegyző
- 3.) Popovics Krisztián pénzügyi csoportvezető
- 4.) Magyarcsanádi Görögkeleti Román Egyház (6933 Magyarcsanád Fő u 44.)
- 5.) Irattár

Farkas János s.k.  
polgármester

Izsákné Hetényi Valéria s.k.  
jegyző

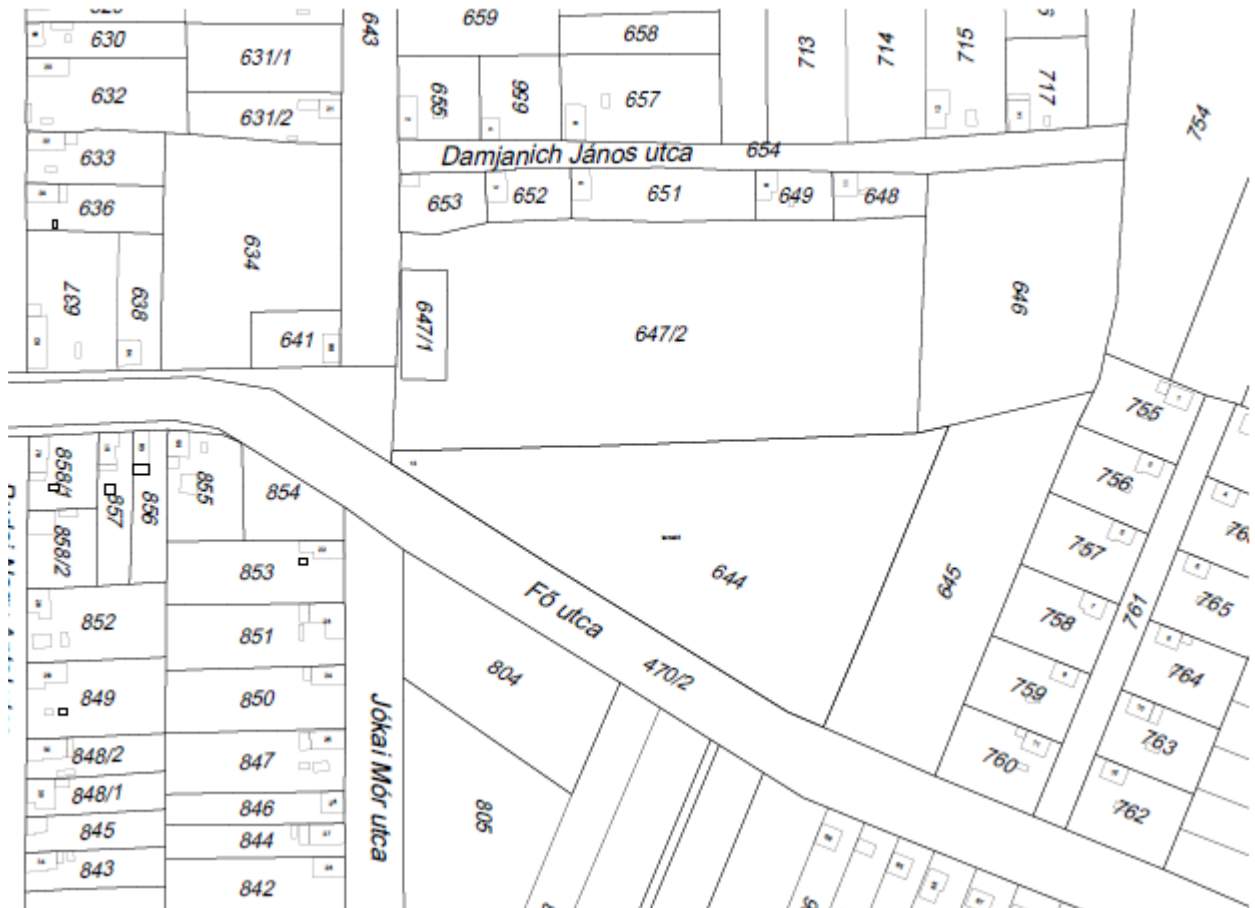
#### **Kivonat hitelül:**

Magyarcsanád, 2019. április 15.

  
 Izsákné Hetényi Valéria  
 jegyző



## Földhivatali alaptérkép részlete



1229. sz. Állami adatszolgáltatás alapján készült.