Csongrád Város
Településrendezési eszközei

Alátámasztó munkarészek

Végleges dokumentáció

2022. december hó

Város-Teampannon Kft.

MEGRENDELŐ:

CSONGRÁD VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

6640 CSONGRÁD, KOSSUTH LAJOS TÉR 7.

KÉPVISELŐJE: BEDŐ TAMÁS POLGÁRMESTER

VARGA JÚLIA FŐÉPÍTÉSZ

TERVEZŐ: **VÁROS-TEAMPANNON KFT.**

1053 BUDAPEST, VERES PÁLNÉ U. 7.

EMAIL: varos@varosteampannon.hu

KÉPVISELŐJE: KOSZORÚ LAJOS ÜGYVEZETŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

	Koszorú Lajos	Város-Teampannon Kft.	TT/1É 01-1346	
	Tóth Helga	Város-Teampannon Kft.		
	Szekeres Petra	Város-Teampannon Kft.		
	Szász Szabolcs	Város-Teampannon Kft.		

SZAKÁGI TERVEZŐK:

Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem:	Móricz Anna	okl. tájépítészmérnök Egyéni vállalkozó	TK 13-1323	
Közlekedés	Macsinka Klára	Közlekedésépítőmérnök Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.	Tkö 13-1017	
	Boldizsár Attila	okl. infrastruktúra-építőmérnök Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.		
Közmű:	Hanczár Zsoltné	KÉSZ Közmű Kft.	MK 01-2418	
	Szolóczki Bálint	KÉSZ Közmű Kft.		
	Hanczár Gábor	KÉSZ Közmű Kft.		

2022. december

Az állami alapadatok az Önkormányzat által szolgáltatott digitális földhivatali térkép (forrás: Lechner Nonprofit Kft. szolgáltatta állami alapadat; adatszolgáltatási száma 1873, 2022. február)
Ez a terv a Város-Teampannon Kft. szellemi tulajdonát képezi. Védelméről a 1999. évi LXXVI. törvény, felhasználásáról a tervezési/vállalkozási szerződés rendelkezik.
A dokumentációban szereplő rajzi munkarészek QGIS és AutoCAD MAP 3D szoftverrel készültek.

TARTALOMJEGYZÉK

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE 3

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK 3

1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer 3

1.2. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA 4

1.2.1. Beépítésre szánt területek 4

1.2.2. Beépítésre nem szánt területek 6

1.3. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI 6

1.3.1. Változásokat összefoglaló táblázat 6

1.3.2. A Településszerkezeti változások bemutatása 10

1.3.3. A település területi mérlege 11

1.3.4. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata 12

1.4. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK SZERINTI MEGOSZLÁS 15

1.5. MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZAT ELEMEINEK IGAZOLÁSA 16

1.6. TÉRSÉGI ÖVEZETEK IGAZOLÁSA 16

1.6.1. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása 25

1.7. SZABÁLYOZÁSI TERV ÖSSZHANGJA A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL 25

1.8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ 25

1.8.1. A szabályozás céljai és eszközei 25

1.8.2. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítások jelentősebb elemei 25

2. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATOK 35

2.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET, TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK 35

2.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA 40

3. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK 44

4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK 45

4.1. KÖZÚTHÁLÓZAT 45

4.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS 51

4.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS 52

4.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS 52

4.5. PARKOLÁS 52

5. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT 53

5.1. VÍZELLÁTÁS 54

5.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS 54

5.3. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS 55

5.4. ENERGIAELLÁTÁS 55

5.4.1. Villamosenergia ellátás 56

5.4.2. Földgázellátás 57

5.4.3. Megújuló energiahordozók hasznosításának lehetősége 58

5.5. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS 58

5.6. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS 59

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM 60

6.1. ORSZÁGOS VÉDELEM 60

6.2. HELYI VÉDELEM 62

6.3. RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDETTSÉGE 63

6.3.1. Fejlesztési területek hatása a régészeti örökségre Csongrád város 2022. évi településrendezési eszközeinek felülvizsgálatában 71

7. MELLÉKLETEK 78

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

(a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A területfelhasználás rendszerét a terv az új jogszabályok szerint az elhelyezhető rendeltetések alapján a korábbi rendszert kissé átdolgozva javasolja. A felülvizsgálat során a sajátos használat szerint átstrukturálásra került a korábbi rendszer, különleges terület átkerült a beépítésre nem szánt területbe (temető) vagy összevonásra került városüzemeltetési területbe (szennyvíztisztító telep és gyepmesteri telep), valamint több új különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási egység (Művésztelep, Agrárturisztikai terület, Bányaterület, Fásított sétány) került létrehozásra a már kialakult valós területhasználat és a különböző fejlesztési lehetőségek miatt. A lakóterületek között egyszerűsítésre kerültek a sajátos területfelhasználási egységek, a kialakult beépítés és a valós területhasználat miatt. A halmazos falusias lakóterület megszűnt, az általa lefedett terület beintegrálódott a mezővárosi jellegű kisvárosias lakóterületbe és a falusias lakóterületbe. A vegyes területek között a központi vegyes terület megszűnt és beleolvadt a településközpont vegyes területbe. A lenti táblázatban vastag betűvel van kiemelve az új területfelhasználási egység.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	JELE	BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE	KÖZÜZEMI KÖZMŰVESÍTETTSÉG MÉRTÉKE
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lakóterületek	L		
Nagyvárosias lakóterületek	Ln	3,0	teljes
Kisvárosias lakóterület	Lk	1,5	teljes
Mezővárosi jellegű kisvárosias lakóterület	Lkm	1,2	teljes
Kertvárosias lakóterület	Lke	0,5	teljes
Falusias lakóterület	Lf	0,4	részleges/teljes*
Vegyes területek	V		
Településközpont terület	Vt	2,4	teljes
Gazdasági területek	G		
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	1,2	Részleges***
Általános gazdasági terület	Gá	1,5	Részleges
Egyéb ipari terület	Gip_e	0,8	Részleges
Üdülőterületek	Ü		
Hétvégiházas terület	Üh	0,1	Részleges**
Különleges területek	K-		
Egészségügyi-szociális intézmény	Eü	1,0	Teljes
Sportolási célú terület	Sp	0,6	Teljes
Szabadidős: sport-, strand, turisztikai rendeltetésű terület	Sz	0,6	Teljes
Oktatási központ	O	0,4	Hiányos
Városüzemeltetési terület	Vü	0,5	Részleges
Mezőgazdasági üzemi terület	Mü	0,6	Részleges
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	Kb-		
Sportolási célú terület	Sp		
Horgászturisztikai központ	Ht		
Agrárturisztikai terület	At		
Temető és Kegyeleti park	T		
Művésztelep	Mt		
Napelem park	Np		
Bányaterület	B		
Fásított sétány	Fs		
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK	KÖ		
Közúti közlekedési terület	KÖu		
Kötöttpályás közlekedési terület - vasút	KÖk		
ZÖLDTERÜLET (Közpark, közkert)	Z		
Természetközeli terület	Tk		
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	M		
Általános mezőgazdasági terület	Má		
Kertes mezőgazdasági terület	Mk		
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko		
ERDŐTERÜLET	E		
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK	V		
Vízmeder, vízállásos terület, vízmű terület	V		
Töltés	V-T		
Vízgazdálkodási terület – Üdülőházas terület	V-Üü		
Vízgazdálkodási terület – Hétvégi házas terület	V-Üh		
Vízgazdálkodási terület – Különleges-kemping terület	V-Kk		
Vízgazdálkodási terület – Különleges városüzemeltetési terület	V-Kvü		
Vízgazdálkodási terület – Zöldterület	V-Z		
Vízgazdálkodási terület – Erdőterület	V-E		

1.2. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA

1.2.1. Beépítésre szánt területek

Jelentősebb változás nincs a beépítésre szánt területek rendszerében. A halmazos falusias lakóterület és a vegyes területek közül a központi vegyes terület megszűnik. Az ipari terület besorolású, még kialakulatlan, fejlesztésre váró területek egyéb ipari terület megnevezésre változnak, hogy ne lehessen elhelyezni jelentős mértékű zavaró hatású ipari építményeket. A beépítésre szánt területek közül új területfelhasználási egység a különleges városüzemeltetési terület a korábbi különleges szennyvíztisztító telep és a Szegedi úti különleges gyepmesteri telep helyett és ez az új különleges terület lefedi a nagyobb közműlétesítmények területét is. A jogszabályi környezet megváltozása miatt új területfelhasználási egységként jelenik meg a tervben a különleges mezőgazdasági üzemi terület, mely a korábbi mezőgazdasági üzemi gazdasági területeket fedi le.

A meglévő beépítésre szánt területeken belül 53 db területet (telket vagy tömböt) érintően 48 helyszínen történt átsorolás a fejlesztési igények és a kialakult állapot, valós területhasználat hatására. Új beépítésre szánt terület 14 db területen, összesen 31,4 hektár nagyságban került kijelölésre, melyből már kialakult, részben beépült telkek nagysága 12,3 hektár. A 14 db új beépítésre szánt területből 7 helyszín külterületen

fekszik, meglévő mezőgazdasági major, trafóállomás, szociális otthon, polgárőr tanya, parkoló területen. Korábban kijelölt beépítésre szánt terület telkén belül új beépítésre szánt terület fejlesztési területként összesen 5,7 hektár. Teljes egészében új, beépítetlen fejlesztési terület pedig 13,41 hektár.

A változásokat részletesen egy későbbi fejezet mutatja be.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIMUTATÁSA						
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	**TERÜLET NAGYSÁGA ÖSSZESEN**	**ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET 2022-BEN**	**TERÜLET NÖVEKMÉNY BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETBŐL**	**TERÜLET CSÖKKENÉS**		**VÁLTOZÁS 2022-ben**
				beép. szánt	**beép. nem szánt**	
	(HEKTÁR)					
Nagyvárosias lakóterület	8,6	-	-	-	-	-
Kisvárosias lakóterület	107,5	-	2	5,3	4,1	-9,4 / +2
Mezővárosi kisvárosias lakóterület	78,6	-	17,1*	-	-	+17,1
Kertvárosias lakóterület	205,4	-	6	5,2	15,7	-21,4 / +6
Falusias lakóterület	64,7	-	4,7*	-	1,2	-1,2 / +4,7
Halmazos falusias lakóterület	*megszűnt*	-	-	17,1		-17,1
	beleolvadt a mezővárosi jellegű kisvárosias lakóterületbe és a falusias lakóterületbe					
Településközpont terület	84,1	+1,5	14,8	2	4,2	-6,2 / +16,3
Központi vegyes terület	*megszűnt*	-	-	9,9	-	-9,9
	8,1 hektár beleolvadt a településközpont területbe, ill. 1,8 hektár kül. beépítésre nem szánt agrárturisztikai terület lett Kisréten					
Üdülőházas terület	-	-	-	-	20,7	-20,7
Hétvégi házas terület	26,6	15**	-	-	-	+15
Kereskedelmi, szolgáltató terület	212,2	7,3	9,8	9,3	7,9	-17,2/+17,1
Általános gazdasági terület	21,7	-	-	-	-	-
Egyéb ipari terület	17,5	-	-	-	-	-
Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület	-	-	-	5,6	13,9	-153,9
	148,3 hektár *megszűnt* *beleolvadt a különleges mezőgazdasági üzemi területbe*					
Különleges egészségügyi-szociális intézmény területe	4,8	-	-	-	0,9	-0,9
Különleges sportterület	13,5	-	6,6	0,2	0,2	-0,4 / +6,6
Különleges szabadidős rendeltetésű terület	11,2	0,2	-	-	23,9	-23,7
Különleges oktatási központ	3,0	-	-	-	4,7	-4,7
Különleges városüzemeltetési terület	6,8	1,3	5,3	-	-	6,8
Különleges mezőgazdasági üzemi	157	9	148,3***	-	-	+157
Különleges szennyvíztisztító telep	*1,1 hektár megszűnt* *beleolvadt a különleges városüzemeltetési területbe*					
Különleges gyepmesteri telep	*2,6 hektár megszűnt* *beleolvadt a különleges városüzemeltetési területbe*					
Temető terület	*15,8 hektár megszűnt* *beleolvadt a különleges beépítésre nem szánt temető és kegyeleti park területbe*					

* A halmazos falusias lakóterület mezővárosi jellegű kisvárosias lakóterületté változik Belváros területén, falusias lakóterületté Alsóváros területén

** Körös-torok kialakult üdülőterületen beépült terület

***A mezőgazdasági üzemi gazdasági terület különleges mezőgazdasági üzem területté változik

****A különleges szennyvíztisztító telep és gyepmesteri telep különleges városüzemeltetési területté változik

Összesítve a táblázat értékeit megállapítható, hogy a 31,4 hektár nagyságú új beépítésre szánt terület mellett a terv 115,7 hektár beépítésre szánt területet sorol vissza beépítésre nem szánt területbe.

1.2.2. Beépítésre nem szánt területek

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK KIMUTATÁSA				
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	TERÜLET NAGYSÁGA ÖSSZESEN	EZEN BELÜL ÚJ TERÜLET KIJELÖLÉS 2022-BEN	CSÖKKENÉS 2022-ben	VÁLTOZÁS
	(HEKTÁR)			
Zöldterület	26,42	2,62	9,1	-6,48
Erdőterület	1728,65	49,05	169,2	-120,15
Természetközeli terület	529,1	529,1	-	+529,1
Általános mezőgazdasági terület	7353,3	455,2	749,7	-294,5
Kertes mezőgazdasági terület	743,5	1,4	56,6	+55,2
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	4465,5	836,6	825,8	+10,8
Vízgazdálkodási terület – töltés	243	-	-	-
Vízgazdálkodási terület	827	0,4	102,3	-101,9
Vízgazdálkodási terület – üdülőházas terület	1,71	-	-	-
Vízgazdálkodási terület – hétvégi házas terület	14,38	-	-	-
Vízgazdálkodási terület – különleges kemping terület	2,34	-	-	-
Vízgazdálkodási terület – különleges városüzemeltetési terület	0,6	0,6	-	+0,6
Vízgazdálkodási terület – zöldterület	3,91	-	-	-
Vízgazdálkodási terület – erdőterület	16,17	-	-	-
Közúti közlekedési területek	272,9	-	5,7	-5,7
Kötöttpályás közlekedési terület	34,5	-	-	-
Különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület	5,2	3,7	-	+3,7
Horgászturisztikai központ	1,5	0,6	-	+0,6
Napelempark	45,7	37,6	24,7	+37,6
Agrárturisztikai terület	119,4	119,4	-	+119,4
Bányaterület	20,3	20,3	-	+20,3
Temető és kegyeleti park	16,1	16,1	-	16,1
Fásított sétány	0,9	0,9	-	+0,9
Művésztelep	1,4	1,4	-	+1,4

Részletes bemutatása a tájrendezési fejezetben található.

1.3. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

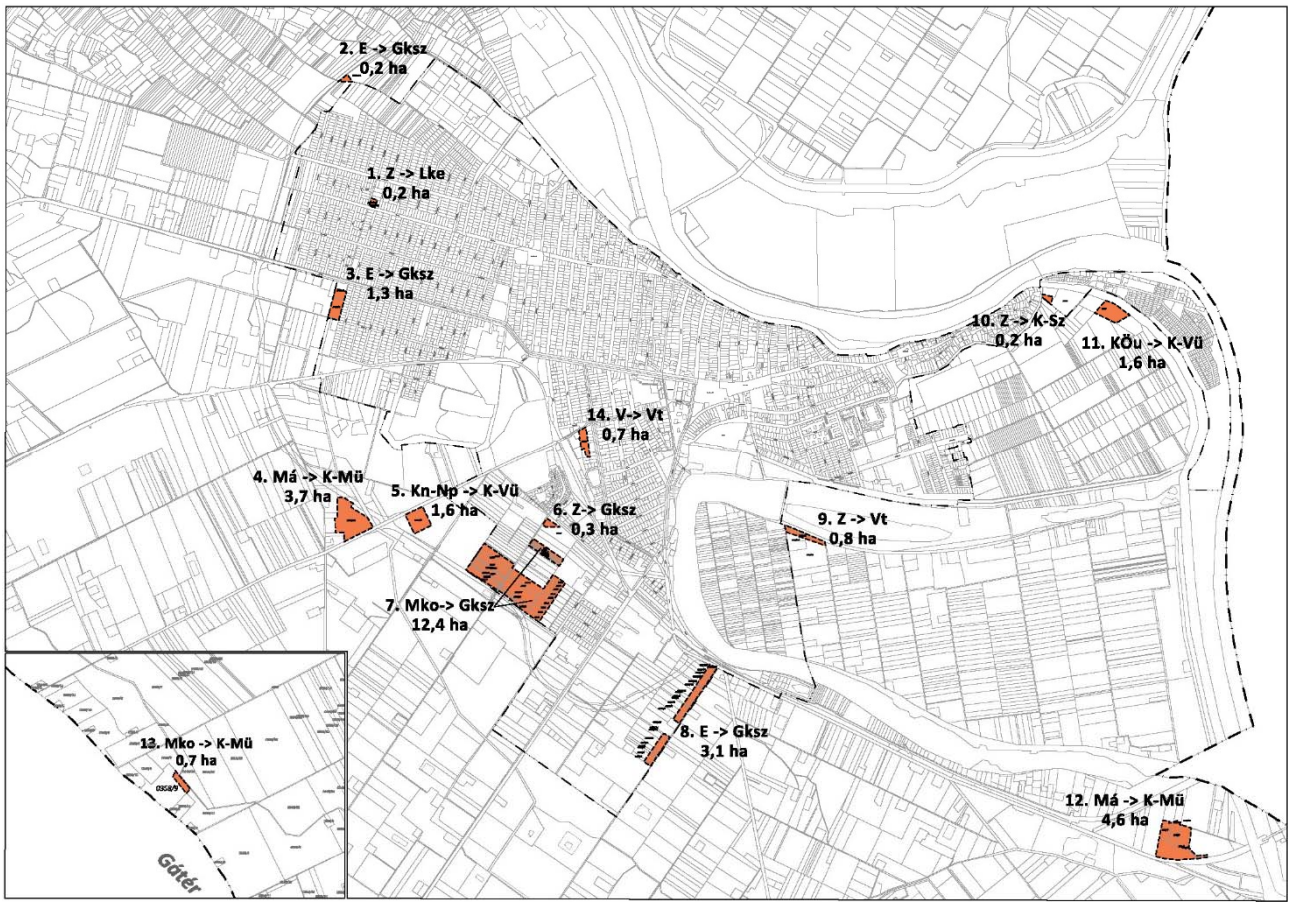
1.3.1. Változásokat összefoglaló táblázat

Új beépítésre szánt terület: 31,4 hektár
Visszasorolt területek: 115,7 hektár
ebből korábban kijelölt fejlesztési terület: 82,2 hektár

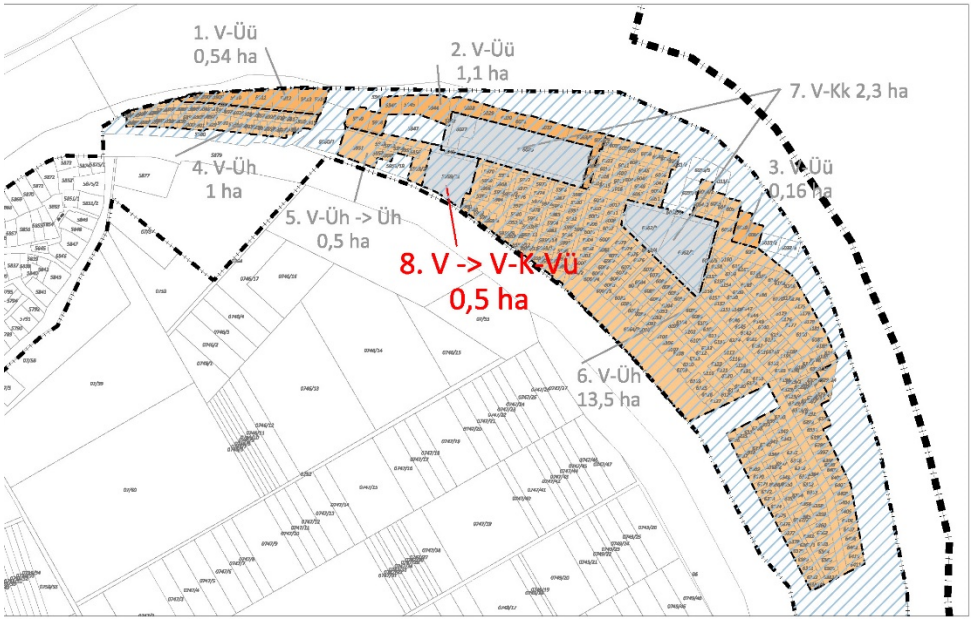
TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK					
Terület sorszáma	Megnevezés	Területfelhasználás a hatályos TSZT szerint	Tervezett területfelhasználás	Terület nagysága (hektár)	Érintett hrsz
Új beépítésre szánt területek					

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK					
Terület sorszáma	**Megnevezés**	**Területfelhasználás a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett területfelhasználás**	**Terület nagysága (hektár)**	**Érintett hrsz**
1	**Új lakóterület Piroskavárosban** a Hosszú utca és a Nyíl utca közötti önkormányzati területen	zöldterület	kertvárosias lakóterület	0,2	2518/20-21
2	**Új kereskedelmi szolgáltató terület** az Ipari Park bővítési területén már gazdasági területbe sorolt telken.	erdőterület	kereskedelmi szolgáltató terület	0,2	0309/34
3	**Új kereskedelmi szolgáltató terület** a belterületen belül gazdasági terület és lakóterület között	erdőterület	kereskedelmi szolgáltató terület	1,3	3428/1-2
4	**Mezőgazdasági major** az elkerülő út mellett a területhasználat szerint kerül besorolásra	általános mezőgazdasági terület	különleges mezőgazdasági üzemi terület	3,7	0219/29
5	**Trafóállomás területét** a valós területhasználat szerint sorolja be a terv.	különleges beépítésre nem szánt napelempark	különleges városüzemeltetési terület	1,6	0200/2
6	Napelempark mellett a korábban lakóterületnek kijelölt telken, a tervezett közpark helyett kerül kijelölésre, így az egész telek gazdasági területbe kerül.	zöldterület	kereskedelmi szolgáltató terület	0,3	3892
7	**Új kereskedelmi szolgáltató terület** az elkerülő út és a beépített terület között, belterületen.	korlátozott használatú mezőgazdasági terület	kereskedelmi szolgáltató terület	12,4	3861/2, 3862/2, 3863/3, 3864, 3865/1-2, 3866, 3867, 3868, 3895, 3896, 3897/1, 3897/2, 3898, 3904, 3905, 3906/2, 3907/2, 3908/3, 3909-3917
8	**Kereskedelmi szolgáltató terület** telkén belül a korábban tervezett erdőterületnek kijelölt területsávban is gazdasági terület kerül kijelölésre, így az egész telek gazdasági területbe kerül az elkerülő út mentén.	erdőterület	kereskedelmi szolgáltató terület	3,1	4605/1-5, 4605/10, 4605/13-14, 4603/1-2, 4597/1-2, 4596/2, 4595/2, 4592/19, 4592/22, 4592/25, 4592/28, 4592/31, 4592/34, 4592/37, 4592/39
9	**Kisréti szociális otthon** telkén belül és a szomszédos telken a már településközpont területbe sorolt telkeken kerül kijelölésre,	zöldterület	településközpont terület	0,8	030/33, 030/34, 030/36

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK					
Terület sorszáma	**Megnevezés**	**Területfelhasználás a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett területfelhasználás**	**Terület nagysága (hektár)**	**Érintett hrsz**
	így az egész telek vegyes területbe kerül.				
10	Barnamezős Szeviép telkén belül a korábban tervezett közpark kerül különleges területbe, így az egész telek különleges terület lesz.	zöldterület	különleges szabadidős terület	0,2	5878
11	Barnamezős meglévő rendezvény helyszín és parkoló terület különleges városüzemeltetési területbe kerül	közlekedési terület	különleges városüzemeltetési terület	1,6	0755
12	Meglévő mezőgazdasági major kerül különleges területbe a valós területhasználat szerint.	általános mezőgazdasági terület	különleges mezőgazdasági üzemi terület	4,6	040/6,7,8,9 , 040/19, 040/20
13	Meglévő mezőgazdasági major telkének része kerül különleges területbe a valós területhasználat szerint.	korlátozott használatú mezőgazdasági terület	különleges mezőgazdasági üzemi terület	0,7	0358/9
14	Barnamezős vízmű területen a telekosztás után visszamaradt iroda területe kerül településközpont területbe.	vízgazdálkodási terület	településközpont terület	0,7	4013



TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK					
Tömb sorszáma	**Megnevezés**	**Elsődleges és másodlagos területfelhasználás a hatályos TSZT szerint**	**Másodlagos rendeltetés változás**	**Terület nagysága (hektár)**	**Érintett hrsz**
Körös-torok területén a vízgazdálkodási területen belül másodlagos rendeltetések a valós területhasználat szerint					
1	Meglévő kialakult beépítés miatt a valós területhasználat alapján kerül beépítésre szánt területbe a parthoz közeli üdülőterület	vízgazdálkodási terület-üdülőházas üdülőterület	nincs változás	0,54	5907-5914
2				1,1	5944-5946, 5948, 5949, 6024, 6025, 6028-6033/8
3					
4	Meglévő kialakult beépítés miatt a valós területhasználat alapján kerül beépítésre szánt területbe a nyaralók által elfoglalt terület	vízgazdálkodási terület-hétvégi házas üdülőterület	nincs változás	1	5881-5904, 5915-5940
5				0,5	5951-5959, 5959/20
6				13,5	5960-5963, 5964-5981, 5959/4, 5959/6-8, 5959/9-17, 5983-5998, 6000-6013, 6014-6022, 6034-6038, 6040-6042, 6045-6052, 6054/2, 6054/1, 6055, 6057-6060, 6064/2 6064/4-5, 6065-6076, 6078-6096, 6098-6115, 6117-6123, 6125-6133, 6136-6147, 6149-6158, 6160-6170, 6173-6182, 6184-6194, 6329/1-6383/2, 6391-6411
7	Meglévő kemping területek	vízgazdálkodási terület-különleges kemping	nincs változás	2,3	6026, 6027, 6062/1, 6062/2
8	Parkoló terület, rendezvény terület, önkormányzati terület, ahol az árvízvédekezési ideiglenes építményeket tárolják szezonon kívül	vízgazdálkodási terület	különleges városüzemeltetési terület	0,5	5959/21



1.3.2. A Településszerkezeti változások bemutatása

Az átnézeti térkép alapján mutatjuk be a változásokat.

CSONGRÁD VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
VÁLTOZÁSOK

JELMAGYARÁZAT

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK JELÖLÉSE

Lke -> Vt
0,2 ha
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT VAGY BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEN BELÜLI VÁLTOZÁS ÉS NAGYSÁGA HEKTÁRBAN

Z-> Gksz
0,3 ha
ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET VAGY BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET VISSZASOROLÁSA ÉS NAGYSÁGA HEKTÁRBAN

Gmü -> K-Mü
11,4 ha
KORREKCIÓ, MELY MAGASABB RENDŰ JOGSZABÁLY ALAPÚ, NEM JELENIK MEG A BAÉ SZÁMÍTÁSBAN

Tiszaalpár
Tiszasas
Csépa
Szelevény
Szentes
Kiskun-félegyháza
Gátér
Felgyő
Mámai rét
Nagy rét
Bokros puszta
Kis-sósta
Gyója
Bokros
Hálesz
Mámai
Kanya sztk
Patika-földek
Kistér
Pokény
Ellences

CSONGRÁD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

RÉGI ÉS ÚJ FEJLESZTÉSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA

JELMAGYARÁZAT

- Korábban kijelölt megmaradó fejlesztési területek
- Új beépítésre szánt területek
- Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe visszasorolt területek

Alaptérképi elemek

- Épület
- Belterület
- Telekhatár

GENERÁL TERVEZŐ
Város-Teampannon Kft.
1053 Budapest, Veres Pálné u.7.

FELELŐS TERVEZŐK
Koszorú Lajos,
Város-Teampannon Kft.
TT/1 1346/01

SZAKÁGI TERVEZŐK
Móricz Anna, tájépítészmérnök
EV.
TK 13-1323

Macsinka Klára, MOBIL City Kft.
Tkö 13-1017

Hanczár Zsoltné, KÉSZ Tervező Kft.
MK 01-2408

TERVEZŐK
Könyves Anett, Város-Teampannon Kft
Szász Szabolcs, Város-Teampannon Kft.
Szekeres Petra, Város-Teampannon Kft.
Tóth Helga, Város-Teampannon Kft.
Boldizsár Attila, MOBIL City Kft.
Hanczár Gábor, KÉSZ Közmű Kft.
Szolóczki Bálint, KÉSZ Közmű Kft.

Készült a 1873 sorszámú adatszolgáltatásban szereplő állami alapadatok felhasználásával.

LÉPTÉK M 1:22 000

DÁTUM 2022

BOKROS

M 1:36 000

1.3.3. A település területi mérlege

Területfelhasználás	Terület nagysága 2022-ben hektárban
Beépítésre szánt területek	**1008,06**
Lakóterületek	*464,8*
Nagyvárosias lakóterület	8,6
Kisvárosias lakóterület	107,5
Mezővárosi kisvárosias lakóterület	78,6
Kertvárosias lakóterület	205,4
Falusias lakóterület	64,7
Vegyes területek	*84,1*
Településközpont terület	84,1
Gazdasági területek	*250,2*
Kereskedelmi, szolgáltató terület	211,0
Általános gazdasági terület	17,5
Egyéb ipari terület	21,7
Üdülőterületek	*12,7*
Hétvégiházas terület	12,7
Különleges beépítésre szánt területek	*196,2*
- egészségügyi-szociális intézmény területe	4,8
- sportterület	13,3
- szabadidős rendeltetésű terület	11,2
- oktatási központ	3,0
- városüzemeltetési terület (új)	6,9
- mezőgazdasági üzemi (új)	157,0
Beépítésre nem szánt területek	**16 381,1**
Mezőgazdasági területek	***12 562,3***
Általános mg. terület	7 353,3
Kertes mezőgazdasági terület	743,5
Korlátozott használatú mg. terület	4 465,5
Közlekedési területek	***307,4***
Közúti közlekedési terület (főút, mellékút, gyűjtőút)	272,9
Kötöttpályás közlekedési terület (vasút)	34,5
Egyéb beépítésre nem szánt területek	**3300,8**
Zöldterület	26,42
Erdőterület	1 728,65
Vízgazdálkodási terület	826,8
Vízgazdálkodási terület – töltés terület	150,8
Vízgazdálkodási terület – üdülőházas terület	1,7
Vízgazdálkodási terület – hétvégi házas terület	14,4
Vízgazdálkodási terület – különleges kemping terület	2,3
Vízgazdálkodási terület – különleges városüzemeltetési terület	0,5
Vízgazdálkodási terület – zöldterület	3,9
Vízgazdálkodási terület – erdőterület	16,2
Természetközeli terület (új)	529,1
Beépítésre nem szánt különleges terület	**210,4**
Sportolási célú terület	5,25
Horgászturisztikai központ	1,5
Napelempark	45,7
Agrárturisztikai terület (új)	119,4
Bányaterület (új)	20,36
Temető és kegyeleti park (új)	16,1
Fásított sétány (új)	0,9
Művésztelep(új)	1,4
Összesen	**17 389**

1.3.4. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Csongrád új településrendezési eszközeinek elkészítése során a településszerkezeti terv is felülvizsgálatra került. Az Országos Területrendezési terv és a Csongrád-Csanád Megye Területrendezési terve térségi megfeleltetést a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MoTrT) szerint végeztük el.

Csongrád-Csanád Megye Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: CSCSMTrT) a települési térséget a hatályos településszerkezeti tervvel összhangban ábrázolja 1390,5 hektár nagyságban.

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során újonnan beépítésre szánt területkijelölés 14 helyen történik, melyeket a 2. fejezetben részletesen bemutattunk. Ezek közül a 3., 4., 7. és 12. sz. új beépítésre szánt terület esik a települési térségen kívüli területre, a 22 hektárból 17,8 hektár.

- 3. módosítás: erdőterület > kereskedelmi szolgáltató terület: 1,3-ból 0,9 hektár
- 4. módosítás: általános mezőgazdasági terület > különleges mezőgazdasági üzemi terület: 3,7 hektár
- 7. módosítás: korlátozott használatú mezőgazdasági terület > kereskedelmi szolgáltató terület: 12,4-ből 8,6 hektár
- 12. módosítás: általános mezőgazdasági terület > különleges mezőgazdasági üzemi terület: 4,6 hektár

Az új beépítésre szánt területek megfeleltetése a **MoTrT 11. § előírásainak mérlegelésével**:

MoTrT 11. §	**3. Beépítetlen belterületi ingatlan a Klauzál utcától keletre**	**4. Meglévő állattartó mezőgazdasági telep különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolása az elkerülő főút mellett**	**7. Beépítetlen belterületi ingatlanok az elkerülő út mellett**	**12. Meglévő állattartó mezőgazdasági telep különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül Zsurmós területén**
a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;	Erdőgazdálkodási térséget nem érint. Megfelel az előírásnak.	Erdőgazdálkodási térséget nem érint. Megfelel az előírásnak.	Erdőgazdálkodási térséget nem érint. Megfelel az előírásnak.	Erdőgazdálkodási térséget nem érint. Megfelel az előírásnak.
b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható	Mezőgazdasági térségen belül került kijelölésre. Beépítésre szánt terület, kereskedelmi szolgáltató terület kijelölhető.	Mezőgazdasági térségen belül került kijelölésre. Beépítésre szánt terület, különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölhető. Megfelel az előírásnak.	Mezőgazdasági térségen belül került kijelölésre. Beépítésre szánt terület, kereskedelmi szolgáltató terület kijelölhető.	Mezőgazdasági térségen belül került kijelölésre. Beépítésre szánt terület, különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölhető. Megfelel az előírásnak.
c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani	Vízgazdálkodási térséget nem érint. Megfelel az előírásnak.	Vízgazdálkodási térséget nem érint. Megfelel az előírásnak.	Vízgazdálkodási térséget nem érint. Megfelel az előírásnak.	Vízgazdálkodási térséget nem érint. Megfelel az előírásnak.

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;	Nem a települési térségen belül került kijelölésre.	Nem a települési térségen belül került kijelölésre.	Nem a települési térségen belül került kijelölésre.	Nem a települési térségen belül került kijelölésre.
e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.	Csongrád területén nincs ilyen térség.			

Az új beépítésre szánt területek megfeleltetése a **MoTrT 12. § előírásainak mérlegelésével**:

MoTrT 12. § (1)	**3. Beépítetlen belterületi ingatlan a Klauzál utcától keletre**	**4. Általános mezőgazdasági terület különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül az elkerülő főút mellett**	**7. Beépítetlen belterületi ingatlanok az elkerülő út mellett**	**12. Általános mezőgazdasági terület különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül Zsurmós területén**
a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	Megfelel az előírásnak.	Megfelel. Meglévő mezőgazdasági major, helyhez kötött. Az elkerülő út túloldalán található a települési térség mellett.	Megfelel az előírásnak.	Nem felel meg az előírásnak. Azonban a helyhez kötött állattartó telep fejlesztése érdekében szükséges az átsorolás.
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését,	Megfelel az előírásnak.	Megfelel az előírásnak.	Megfelel az előírásnak.	Megfelel az előírásnak.
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.	Megfelel az előírásnak. A kedvezőtlenebb helyen korábban kijelölt gazdasági területek visszasorolása miatt történik a kijelölés.	Megfelel az előírásnak.	Megfelel az előírásnak. A kedvezőtlenebb helyen korábban kijelölt gazdasági területek visszasorolása miatt történik, a koncepcióval összhangban tartalmazza a terv az elkerülő úton belüli terület fejlesztésbe vonását.	Megfelel az előírásnak.

MoTrT 12. § (1)	**1 - 2. módosítás**	**5 – 6, 8 - 11. módosítás**	**13-14. módosítás**
a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	Megfelel az előírásnak.	Megfelel az előírásnak.	Megfelel az előírásnak.
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését,	Megfelel az előírásnak.	Megfelel az előírásnak.	Megfelel az előírásnak.
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a	Megfelel az előírásnak. Részben barnamezős területek, vagy meglévő beépítéssel, illetve telken belüli átsorolások.	Megfelel az előírásnak. Részben barnamezős területek, illetve telken belüli átsorolások. 11. módosítás meglévő	Megfelel az előírásnak. A 13. meglévő major területén belül kerül

tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.		barnamezős rendezvény helyszín és parkoló, ezért kerül különleges városüzemeltetési területbe.	kijelölésre. 14. Barnamezős vízmű terület.

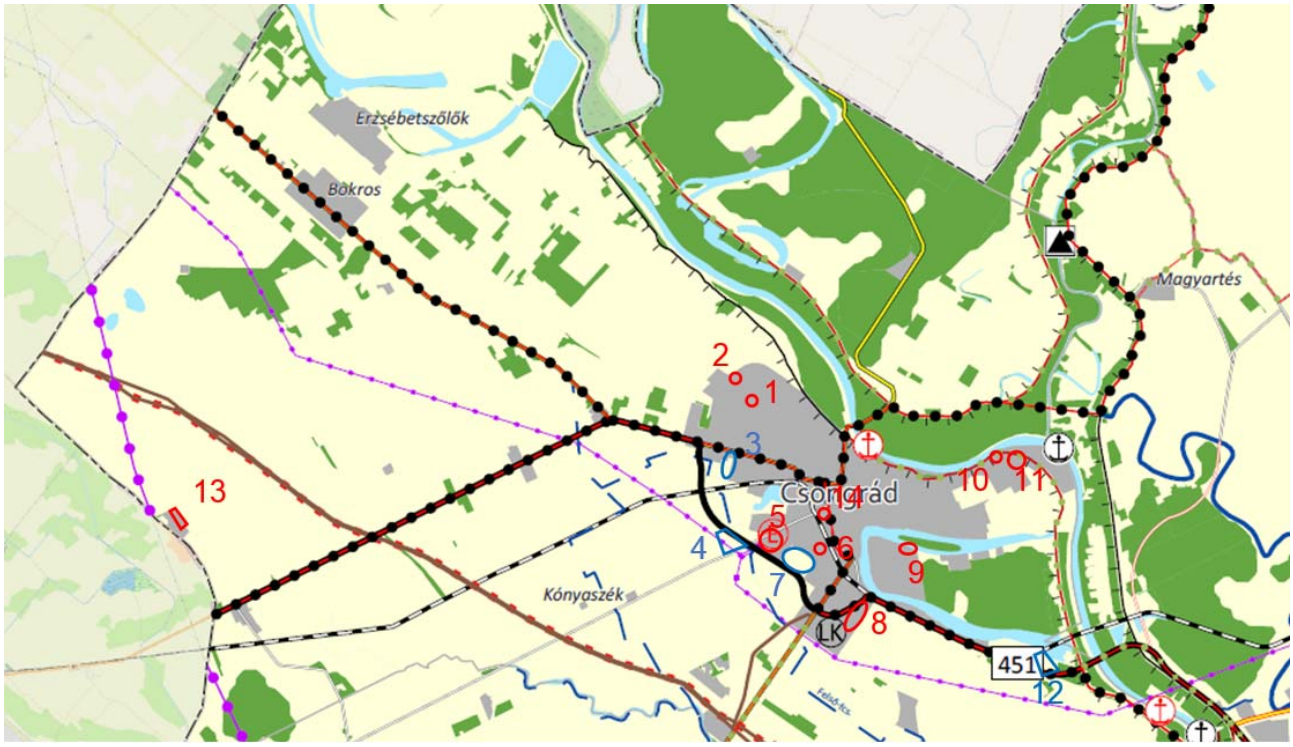
A **MoTrT 12. § (3) bekezdése szerinti zöldterületi és/vagy erdőterületi pótlás**

Új beépítésre szánt terület területfelhasználása	Terület nagysága (ha)	5 % zöldterület vagy erdőterület nagysága (ha)	5 % zöldterület vagy erdőterület helyszíne
Kertvárosias lakóterület	0,2	0,01 zöldterület	Bárdos telepen a vasút mellett 0,5 hektár zöldterület Herkeváros déli részén 0,5 hektár zöldterület
Településközpont terület	1,5	0,075 zöldterület	
Kereskedelmi, szolgáltató terület	17,3	0,865	Az Ipari Park és a meglévő Keselyes lakóterület között 6,6 hektár erdőterület került kijelölésre. Ezen kívül
Különleges szabadidős terület	0,2	0,01	
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	9	0,45	
Különleges városüzemeltetési terület	3,2	0,16	
Összesen	31,4	1,57 zöldterület/erdőterület	1 hektár zöldterület, 6,6 hektár erdőterület

A már kialakult beépített területen több helyszínen történik erdőterület és zöldterület kijelölés, melyek részben az új beépítésre szánt területek mellett, közelében találhatók. Az újonnan beépítésre szánt területek adottságaiból következően a kapcsolódó zöldterületi pótlás nem mindenhol lehetséges.

Az új beépítésre szánt területek kijelölése összhangban van a MoTrT 13. § (1) és (2) bekezdésével.

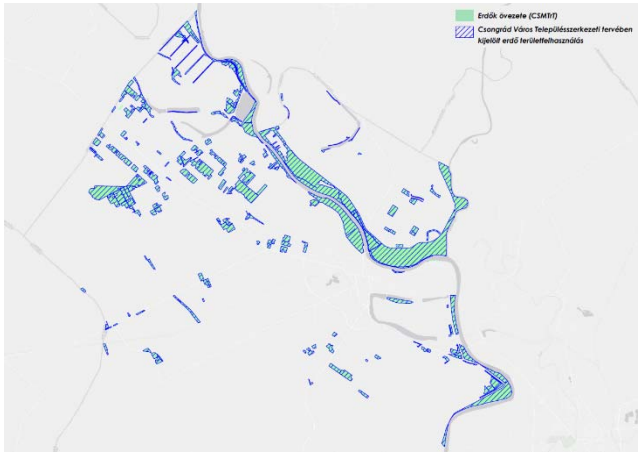
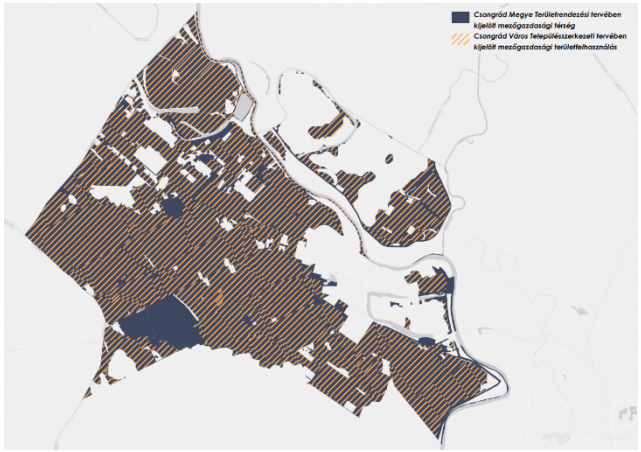
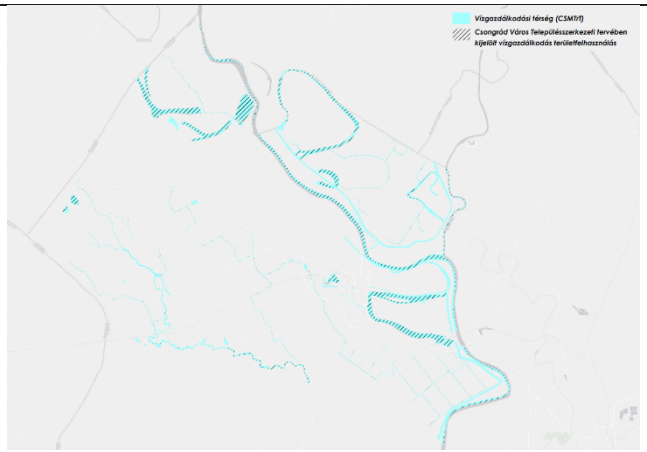
***Térségi szerkezeti terv** (Jelölés: piros számozással és kontúrral a településszerkezeti tervben az újonnan beépítésre szánt területek bemutatása, **azon belül kék számozással** a települési térségen kívül eső területek)*



A CSCSMTrT 5. §-ban előírtak teljesülnek. A megalapozó vizsgálat kimutatta, és igazolta, hogy a beépítetlen fejlesztési területek aránya nem éri el a megengedett max. 20 %-ot, mert a hatályos terv szerint 18,4 %. Mivel az új terv visszasorol 82,2 hektárt a korábban kijelölt beépítetlen fejlesztési területekből, és újonnan csak 31,4 hektárt jelöl ki, a mérleg így 50,8 hektárral kevesebb fejlesztési terület, vagyis még tovább csökkent a fejlesztési területek aránya 14,7 %-ra.

1.4. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK SZERINTI MEGOSZLÁS

A térségi területfelhasználást

Térségi területfelhasználás megnevezése	Területfelhasználás nagysága (ha)		Összhang megállapítása
	CSMTrT	Csongrád TSZT	
Erdőgazdálkodási térségen belül **Erdők övezete**	1551,12	1728,25	Összhangban van 1546,5 hektár erdőterület fekszik erdők övezetén  (A térség 99,7%-ban erdőterületbe került besorolásra)
Mezőgazdasági térség	12 036,82	12 562,3	Összhangban van 1712,75 hektár mezőgazdasági terület fekszik mezőgazdasági térségben  (A térség 89%-ban mezőgazdasági területbe került besorolásra)
Települési térség	1390	1008,1	Beépítésre szánt területfelhasználások a települési térség területén – 1008,1 ha (72,5%)
Vízgazdálkodási térség	678,4	583,85	 A térség 86%-ban vízgazdálkodási területbe került besorolásra

1.5. MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZAT ELEMEINEK IGAZOLÁSA

A megyei területrendezési terv tartalmazza az országos és térségi jelentőségű területfelhasználási kategóriákat. Az országos területrendezési terv a korábbi műszaki infrastruktúra-hálózati elemeket tartalmazza. Az országos jelentőségű elemekre vonatkozó követelmények a megyei területrendezési terv figyelembevételével biztosíthatók. Az MTrT-n ábrázolt nyomvonalak döntő többsége létező, működő nyomvonal, melyek nyomvonalában nem tervezett semmilyen módosítás, így az elemek Csongrád TSZT-jén történő feltüntetéssel az összhang biztosított.

1.6. TÉRSÉGI ÖVEZETEK IGAZOLÁSA

Csongrád közigazgatási területét 18 országos, térségi és egyedileg meghatározott megyei övezet érinti az MTrT szerint.

1. ökológiai hálózat magterülete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosója,
3. ökológiai hálózat pufferterülete,
4. erdők övezete,
5. tájképvédelmi terület,
6. világörökségi várományos terület
7. vízminőség-védelmi terület
8. nagyvízi meder övezete
9. ásványi nyersanyagvagyon övezete
10. a rendszeresen belvízjárta terület
11. tanyás terület
12. térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezete: térségi jelentőségű térszervező város
13. egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek közül:
14. a jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete,
15. a homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete,
16. az ártéri komplex tájgazdálkodás övezete érinti
17. hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete
18. szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete

A Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság az országos ökológiai hálózat térségi övezeteit a településrendezési eszközök felülvizsgálat keretében pontosította, az övezetek lehatárolását a területek ökológiai állapota, illetve a hatályos és tervezett szabályozásra figyelemmel módosította a MoTrT 22.§ és 23.§-a alapján. (Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság a 2022. 09.14-én, 10.12-én és 10.24-én írt, ÁLT/234-21/2022, ÁLT/234-23/2022, ÁLT/234-25/2022 iktatószámú állásfoglalásai.) A hálózat frissített adatállománya a tervben átvezetésre került.

A korrigált ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetében, illetve magterület övezetében sem került kijelölésre beépítésre szánt terület, illetve új közlekedési elem, illetve energetikai infrastruktúra hálózat.

A megyei területrendezési terv által lehatárolt tájképvédelmi terület övezetet tartalmazza a tervlap.

Az erdők övezete három telek kivételével (0447/49-50, 0500/40 hrsz) teljes egészében erdőterületbe került besorolásra. A területen beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így a településszerkezeti terv összhangban van az MTrT-vel.

Világörökség és világörökség-várományos terület övezete a Belvárosban található tájház.

A további tervezés érdekében a településszerkezeti terv tartalmazza a magterület, az ökológiai folyosó, a pufferterület, a rendszeresen belvízjárta terület, nagyvízi meder, a szőlőkataszter, valamint a tájképvédelmi

terület övezeti lehatárolását. A többi övezet előírásai a településrendezési terv konkrét készítésére vonatkozik, azok ábrázolása ezért nem jelenik meg külön a tervlapon.

A települést a jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete, a homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete, és az ártéri komplex tájgazdálkodás övezete érinti. A területrendezési szabályzat előírásának megfelelően az övezetek lehatárolása pontosításra került.

Az ex-lege védett lápok és szikes tavak természetközeli területfelhasználásba kerültek besorolásra, az országos adattárban szereplő erdőrészletek figyelembe vételével. Az 1 ha feletti nádasok vízgazdálkodási vagy természetközeli területfelhasználásba kerültek besorolásra. A gyepterületek a tervelőzményekre figyelemmel korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználásba kerültek besorolásra. A vizes élőhelyek fenntartását a vízgazdálkodási, természetközeli, korlátozott használatú mezőgazdasági, és erdőgazdálkodási övezetek biztosítják.

A lehatárolt jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezetén erdő területfelhasználási egység nem tervezett. A homokhátsági mezőgazdasági területek többszintes területfelhasználású szabályozása a kialakult tanyarendszerre figyelemmel támogatja a táj mozaikosságát. Az ártéri komplex tájgazdálkodás övezetében új üdülőterület és gazdasági terület nem került kijelölésre.

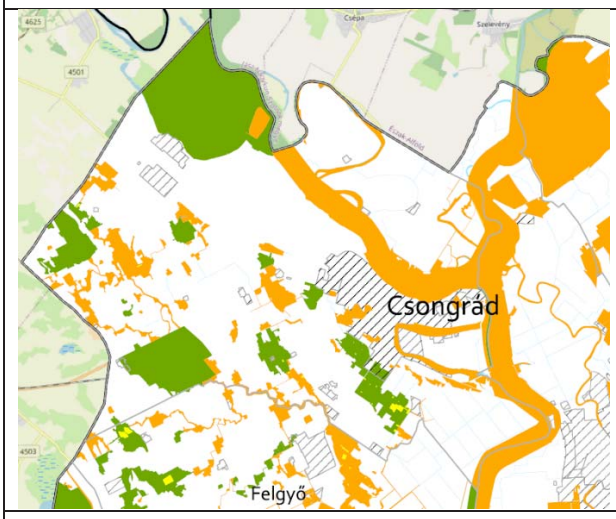
A településszerkezeti terv összhangban van az egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetekkel.

A hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete a valós területhasználat alapján nem lehatárolható, mivel a gyümölcs művelési ágú telkek szórtan helyezkednek el, nincs olyan határrész, ahol egy tömbben fekszenek. A ma már túlnyomóan kiskertként, szántóként hasznosított Kisrét volt egykor a legkiválóbb gyümölcstermő vidék Csongrádon. Ezt a kedvező termőhelyi adottságot figyelembe véve a Kisrétre gyümölcstermesztést támogató keretek kerültek meghatározásra. Újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre a Kisréten, a településszerkezeti terv az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban van.

Borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészleten újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI

3.1. melléklet a 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendelethez



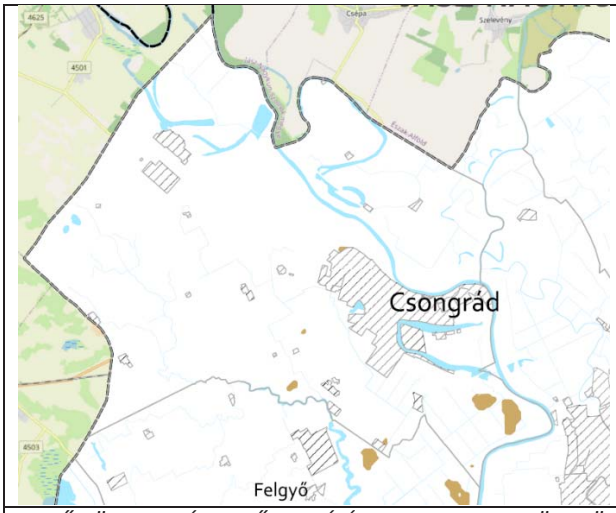
Az övezet a települést több helyen érinti. Települési térségen belül is van átfedés beépítésre szánt terület és ökológiai hálózat között. A Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság felülvizsgálata alapján a hálózat övezetei módosításra kerültek. Részletesen a tájrendezési fejezet mutatja be.

Jelmagyarázat:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

KIVÁLÓ ÉS JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETEI

3.2. melléklet a 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendelethez



A települést a kiváló termőhelyi adottságú szántók területe nem érinti.
Az övezet területe a tanyás térségben és a Kilences térségében található.

Jelmagyarázat:

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

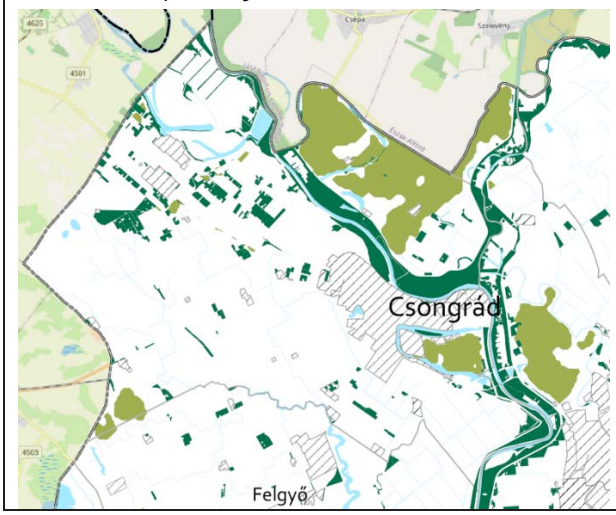
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

ERDŐK ÖVEZETE ÉS ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE
3.3. melléklet a 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendelethez

Jelmagyarázat:

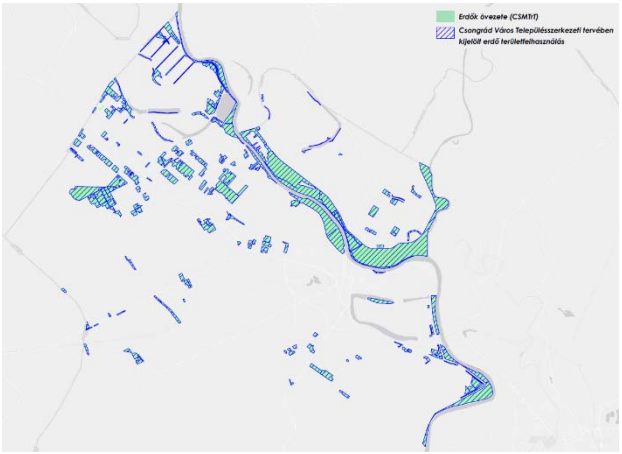
Erdők övezete

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

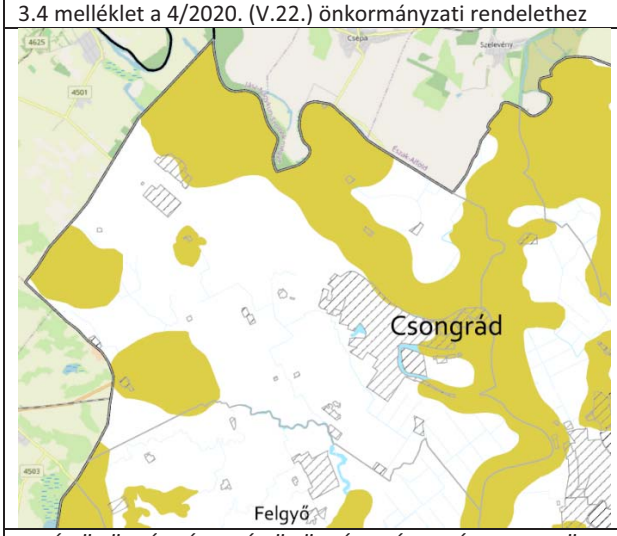


Az övezet a települést több helyen érinti. Az erdők övezete 99,7 %-ban erdőterületbe került besorolásra.

Összhang biztosítva van.



TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
3.4 melléklet a 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendelethez

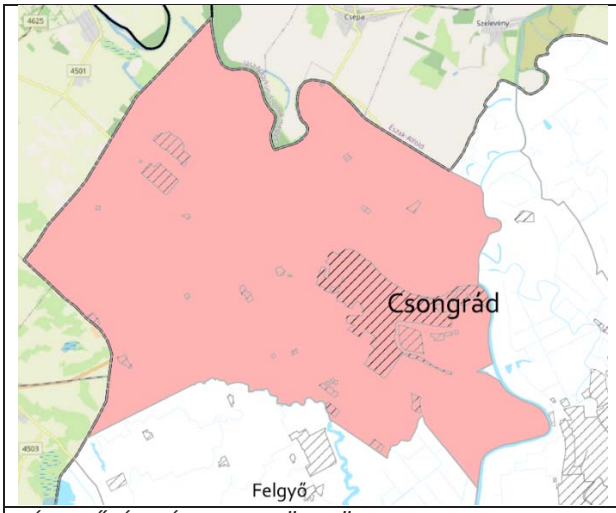


Az övezet a települést több helyen érinti. A szerkezeti tervlapra feltüntetésre került az övezet.
A tájrendezési fejezetben találhatók a részletek.

Jelmagyarázat:

Tájképvédelmi terület övezete

VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE
3.5 melléklet a 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendelethez



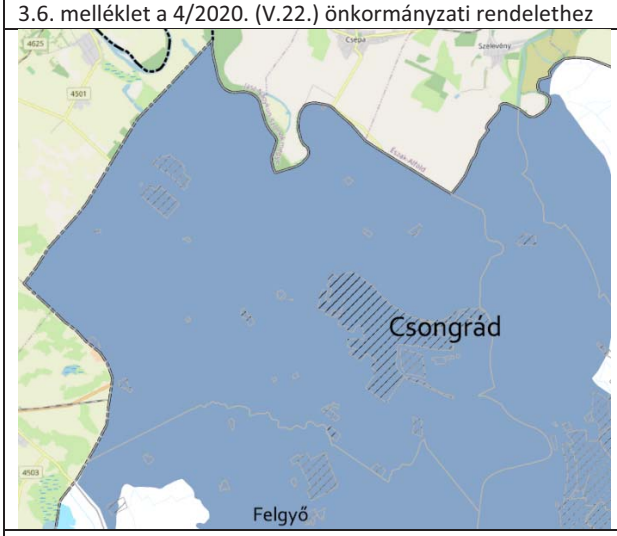
Az övezet a teljes közigazgatási területre kiterjed.
A világörökségi várományos területek közé tartozik a 27/2015. (VI. 2.) MvM rendeletben is szereplő Magyarországi tájházak hálózata. A települést más várományos terület nem érinti.

A szerkezeti tervlapon ábrázolásra került az övezet a tájház területén.

Jelmagyarázat:

Világörökségi várományos területek által érintett települések

VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
3.6. melléklet a 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendelethez



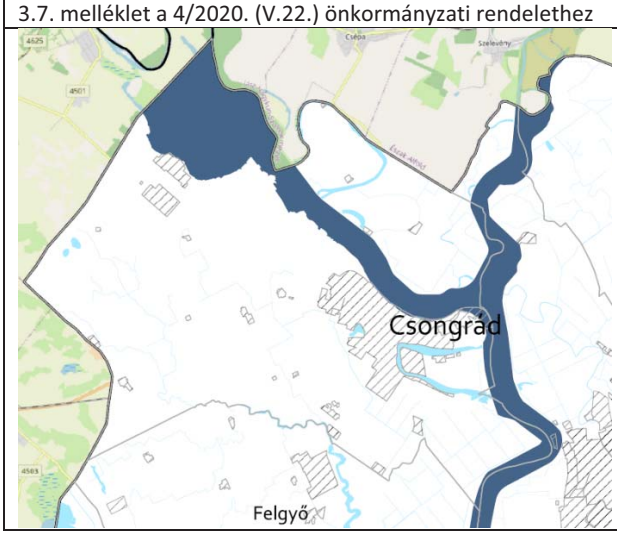
Az övezet a település teljes területére kiterjed.

A hidrogeológiai védőterületeket a szerkezeti terv tartalmazza.

Jelmagyarázat:

Vízminőség-védelmi terület övezete

NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE ÉS VTT-TÁROZÓK ÖVEZETE
3.7. melléklet a 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendelethez



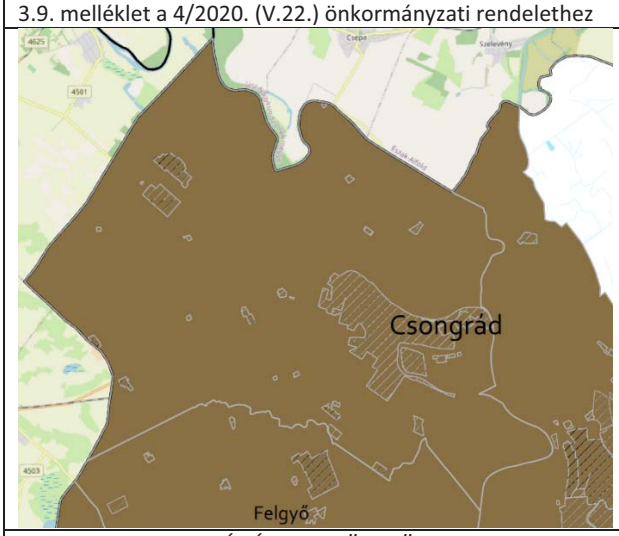
A Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkárelhárítási célú szükségtározók területe nem érinti Csongrád város területét.
A Nagyvízi meder övezete feltüntetésre került a szerkezeti és szabályozási tervlapra. Az övezet területén belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Jelmagyarázat:

Nagyvízi meder övezete

VTT-tározók övezete

ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE
3.9. melléklet a 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendelethez

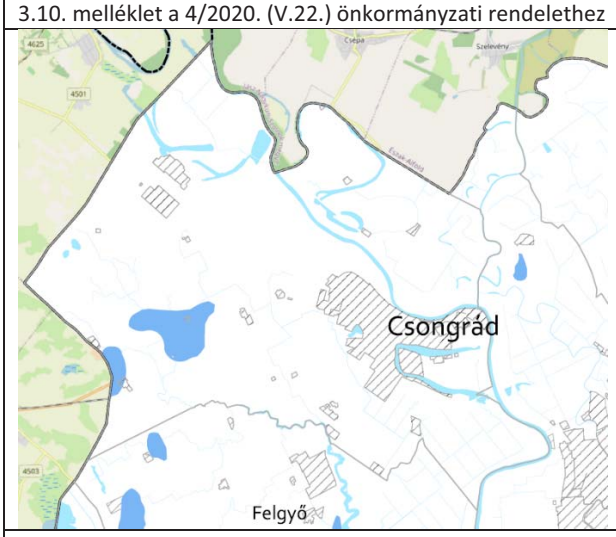


Az övezet a teljes közigazgatási területre kiterjed, de nem minden terület érintett ásványi nyersanyagvagyonnal. A várost szilárd ásványi nyersanyag bányatelkek és szénhidrogén kutatási terület is érinti. Az adatszolgáltatásként kapott két db bányatelek különleges beépítésre nem szánt bányaterület területfelhasználási egységként a tervekben szerepel.

Jelmagyarázat:

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE
3.10. melléklet a 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendelethez

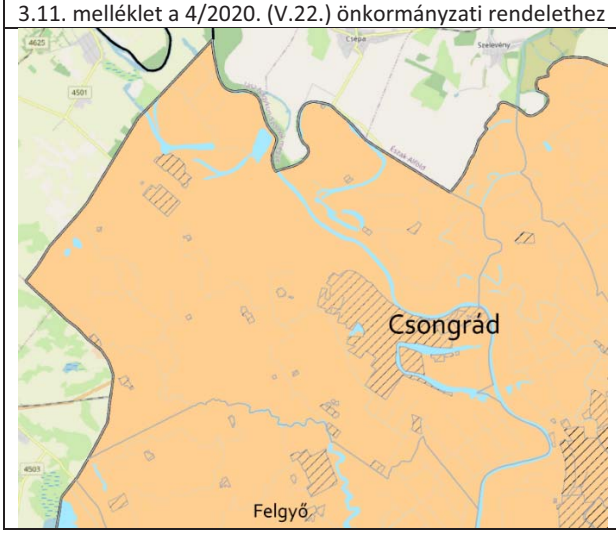


Az övezet a település több területét is érinti. Két mámai terület érintett rendszeresen belvízzel. Beépítésre szánt területet az övezet nem érint.

Jelmagyarázat:

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

TANYÁS TERÜLET ÖVEZETE
3.11. melléklet a 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendelethez

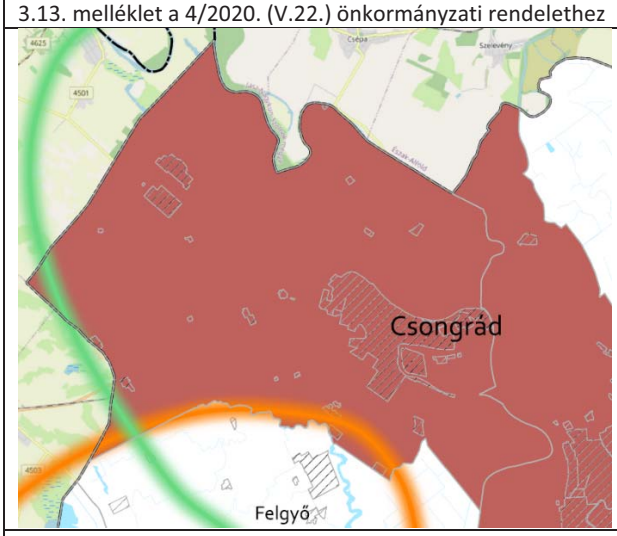


Az övezet a teljes közigazgatási területre kiterjed.
Elszórtan szinte a teljes külterületen előfordulnak tanyák. A 451. sz. főúttól északra a hagyományos, mezőgazdasági jellegű tanyás területek, míg a belterület vonzáskörzetében és tőle délre a szuburbán jellegű, átalakuló tanyás területek a jellemzőek.
A tervlapokon lehatárolásra került a tanyás gazdálkodási területe övezete, mely övezet a Hész-ben előírásokat tartalmaz a meglévő tanyák megőrzéséről és fejlesztéséről.

Jelmagyarázat:

Tanyás területek övezete

TÉRSZERKEZETI SZEMPONTBÓL JELENTŐS TÉRSZERVEZŐ TELEPÜLÉSEK ÖVEZETE
3.13. melléklet a 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendelethez



Egyedileg meghatározott megyei övezet, a települést a Térségi jelentőségű térszervező város, Csongrád–Szentes-, valamint részben Szeged térben és időben változó hatásterülete érinti.
A városhálózat bővítésével szemben a térszervező szerepek erősítése és a minőségi fejlesztése az elsődleges szempont. Regionális tekintetben kisebb jelentőséggel bír, de a szűkebb térséget tekinve mégis fontos város.
Szeged, mint a megye legjelentősebb városa igen nagy hatáskörrel rendelkezik. Ez kiterjed a megye zömére és a határokon túlra is.

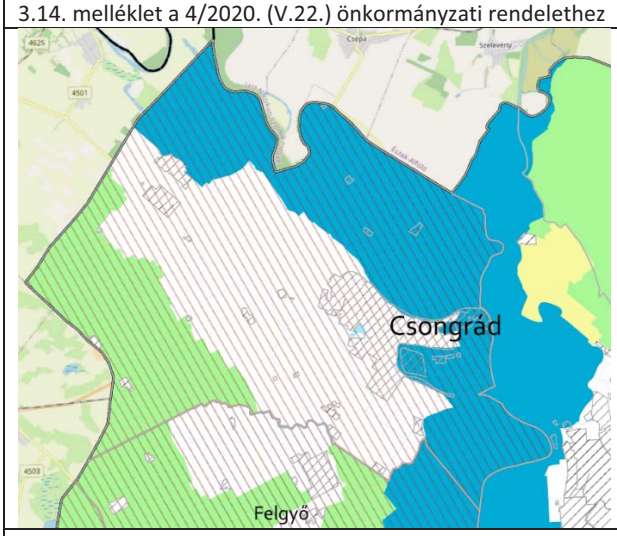
Jelmagyarázat:

- Regionális jelentőségű térszervező város
- Térségi jelentőségű térszervező város
- Egyéb térszervező település

Városok térben és időben változó hatásterülete

- Makó
- Szeged
- Csanádpalota
- Csongrád - Szentes
- Hódmezővásárhely

EGYEDI MEZŐGAZDASÁGI ÉS TÁJGAZDÁLKODÁSI ÖVEZETEK
3.14. melléklet a 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendelethez

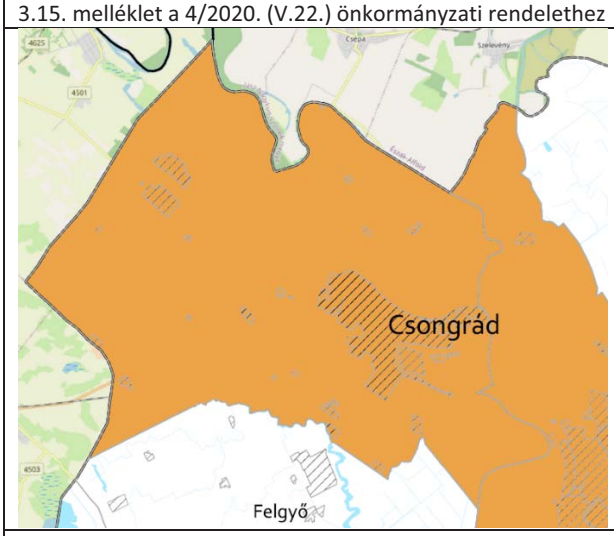


Egyedileg meghatározott megyei övezet, a települést a jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete, a homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete, és az ártéri komplex tájgazdálkodás övezete érinti.
A védett természeti területekkel, az országos ökológiai hálózattal, a Natura 2000 hálózat területeivel és a Magas Természeti Értékű Területekkel összhangban került kijelölésre. A területen a természeti értékekkel összhangban lévő gazdálkodási módok kiválasztása és a természeti értékek bemutathatósága a cél. Támogatja az övezet a mezőgazdasági majorok fenntartását, együttműködést irányoz elő a természetvédelemért felelős szervekkel, valamint korlátozza a területfelhasználásokat ezzel is védve a táji és természeti értékeket.

Jelmagyarázat:

- Nagytáblás, intenzív termőtáj övezete
- Jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete
- Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete
- Ártéri komplex tájgazdálkodás övezete

HAGYOMÁNYOS GYÜMÖLCSTERMESZTÉSI TÉRSÉG ÖVEZETE
3.15. melléklet a 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendelethez

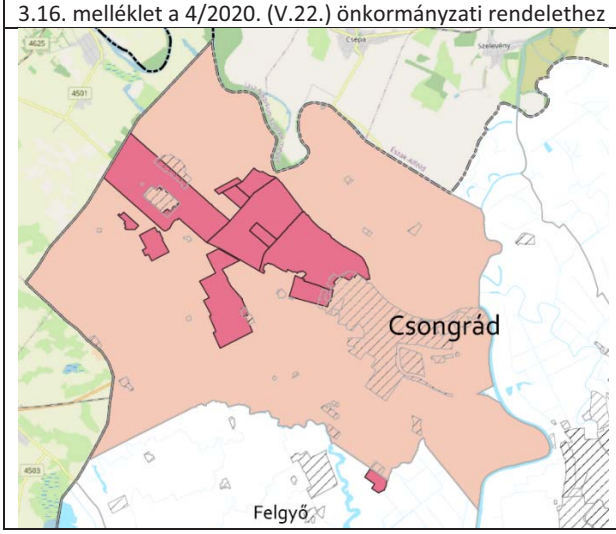


Egyedileg meghatározott megyei övezet, mely a jelentős gyümölcstermesztési hagyományokkal rendelkező településeket foglalja magában. A település 400 ha-nál is nagyobb területtel szerepel a Gyümölcstermőhely Kataszterben.
A térségi gazdálkodásban a gyümölcs fontos szerepet tölt be, az övezet a homoki és tanyasi termesztés mellett a gyümölcsök feldolgozásához kapcsolódó mezőgazdasági üzemi területek specializálását is támogatja.

Jelmagyarázat:

Hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete

SZŐLŐ TERMŐHELYI KATASZTERI I. ÉS II. OSZTÁLYÚ TERÜLET ÖVEZETE
3.16. melléklet a 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendelethez



Egyedileg meghatározott megyei övezet, mely különös figyelmet fordít a homoki borok készítéséhez szükséges szőlőtermesztésre.
A borvidéki településeken a fejlesztési eszközökben célszerű kitérni a szőlészetet-borászatot támogató és fejlesztendő területekre és lehetőségekre. Továbbá a kataszteri területeken a termesztés mellett a feldolgozást segítő mezőgazdasági üzemek specializálása és fejlesztése is támogatandó. A tervlapokon feltüntetésre kerültek a szőlőkataszteri területek.

Jelmagyarázat:

Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete

Tájékoztató elem:

Borvidéki települések

Az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályokat az MTrT III. Fejezete tartalmazza. A várost érintő előírások a következők:

„1. Térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezete

7. § *(1) A térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezetébe tartozó település a településhálózatra gyakorolt hatásának mértékétől függően regionális jelentőségű térszervező város, térségi jelentőségű térszervező város, vagy egyéb térszervező település lehet a 3.13 melléklet szerint.*

(2) A regionális és térségi jelentőségű térszervező városok esetében azok térszervező szerepének erősítése, a települési térség minőségi fejlesztése érdekében

a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítése során a térszervező szerepre figyelemmel kell a jövőképet és célrendszert kidolgozni;

b) a településrendezési eszközökben nem jelölhető ki új falusias lakóterület, kivéve, ha a kijelölés meglévő falusias lakóterülethez csatlakozik,

c) a településrendezési eszközök készítésekor előnyben kell részesíteni a települési térségen belül az intenzívebb területfelhasználási egységek kijelölését.

(3) Egyéb térszervező települések esetén a települési térség minőségi fejlesztése érdekében

a) a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia jövőképének és célrendszerének kidolgozásakor vizsgálni kell a járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét;

b) a településszerkezeti terv készítése során meg kell vizsgálni a központi helyzetben lévő területek intenzívebb irányú funkcióváltását (vagyis intenzívebb területfelhasználási egységek kijelölését), figyelembe véve a kialakult településszerkezetet.

(4) A településpárok esetében a szomszédos várossal történő együttműködés során (pl. turizmus, gazdaság, oktatás, egészségügy, közösségi közlekedés, kerékpárút stb.) a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia jövőképének és célrendszerének kidolgozásakor vizsgálni kell az együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét.

8. § *(1) Szeged, Hódmezővásárhely és Makó „Háromváros" infrastruktúrafejlesztéseit és területkínálatát az integrált településfejlesztési stratégiákban kell összehangolni, mely során a szinergiát erősíteni, a túlkínálatot mérsékelni kell.*

(2) *A településrendezési eszközök készítése során a térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezetén belül olyan területfelhasználási egység kijelölését is biztosítani kell a vasúti közlekedés fejlesztéséhez kapcsolódóan, ahol elsősorban a vasútállomások, megállók és környékük közös stratégiára épülő felértékelésével, a kiszolgáló létesítmények elhelyezéséhez szükséges területkínálattal, a ráhordó forgalom komfortjának javítása, intermodális pontok kialakítása (autóbusz, P+R, B+R terület kijelölésekkel) lehetővé válik.*

(3) *A településrendezési eszközök készítése során a térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezetén belül olyan területfelhasználási egység kijelölését kell biztosítani, amely lehetővé teszi a településközi kerékpáros hivatásforgalom (biztonságos elválasztott kerékpárutak, intézményeknél, nagyobb kereskedelmi és szolgáltató létesítményeknél, jelentős foglalkoztatóknál megfelelő számú és biztonságú tárolási lehetőségek) kialakítását.*

(4) *A nagyobb befogadóképességű turisztikai célú területfelhasználási egységeket Szeged és Ópusztaszer települési térségén belül, valamint a gyógy- és termálfürdők térségében kell kialakítani.*

9. § (1) *A térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezetében a települési térségben lévő jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újrahasznosítása, fejlesztése érdekében olyan terület-felhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és elősegíti a térszervező szerep erősödését.*

(2) *Amennyiben az övezetbe tartozó városokban új beépítésre szánt terület az igényekhez képest csak korlátozottan jelölhető ki, meg kell vizsgálni a települési térségen belül már kialakult területek intenzívebb területfelhasználási egységekbe sorolásának lehetőségét.*

(3) *A településszerkezeti terv készítése során az új gazdasági területeket koncentráltan, a közlekedési infrastruktúrával jól feltárt területeken, kompakt módon és az ütemezett beépíthetőség szempontjait is szem előtt tartva kell kijelölni.*

10. § (1) *A térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezetébe tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben*

a) *az érintett építési telkek barnamezős területként lehatárolt területen vagy már beépült gazdasági területen találhatók, és*
b) *a meglévő gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.*

(2) *Az (1) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterület területfelhasználási egységgel közvetlenül szomszédos kereskedelmi, szolgáltató területek esetén.*

(3) *A térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezetében a településrendezési eszközök készítése és módosítása során a 2 ha-nál nagyobb új beépítésre szánt, lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölése vagy barnamezős területként lehatárolt terület módosítása csak telepítési tanulmányterv alapján történhet. Ha a telepítési tanulmányterv településrendezési szerződés keretében készül, akkor a településrendezési szerződésben rendelkezni kell a közlekedési, a közmű–infrastruktúra fejlesztésének finanszírozásáról és a zöldterületek kialakításáról.*

(4) *Az övezetbe tartozó települések helyi építési szabályzatában a klímavédelemi szempontokat integráló területhasználati és építési szabályokat kell kidolgozni.*

2. Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek

11. § (1) *Az alábbi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek területének határát a településrendezési eszközök készítésekor pontosítani kell:*

a) *nagytáblás, intenzív termőtáj övezete,*
b) *jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete,*
c) *homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete,*
d) *ártéri komplex tájgazdálkodás övezete.*

(2) *Mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetekben meglévő mezőgazdasági major, valamint ahhoz közvetlenül kapcsolódó terület, helyhez kötött beruházásként, különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területként kijelölhető.*

(3) *Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli, az övezetek területén lévő 1 ha feletti, egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápokat és szikes tavakat természetközeli terület területfelhasználásba kell besorolni.*

(4) *Az övezetek területén lévő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.*

(5) *Az övezetek területén lévő vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználásba sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.*

3. Nagytáblás, intenzív termőtáj övezete

12. § (1) *A nagytáblás, intenzív termőtáj övezete területén új különleges mezőgazdasági üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölését megelőzően vizsgálni kell, hogy az adott településen rendelkezésre áll-e más, olyan meglévő major vagy gazdasági telephely, mely alkalmas a fejlesztés megvalósítására.*

(2) *A helyi építési szabályzat készítése során a térségi és helyi sajátosságok (kiemelt agrártermékekre specializáltan) figyelembevételével rendelkezni kell új birtokközpont létesítésének helyi szabályairól (minimális birtoktest méretéről, beépítésének helyi szabályairól).*

(3) *Az övezet területén új beépítésre szánt különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület kijelölése esetén a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő mértékben védelmi rendeltetésű erdőterület (mezővédő erdősáv)*

kijelölését kell elvégezni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytáblák tagolását, a mezsgyék fásítását és a tájba illesztést, valamint csökkenti a szélerózió mértékét. A kijelölést a biotóphálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembevételével kell elvégezni.

(4) Amennyiben a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló jogszabály előírásai szükségessé teszik, akkor az adott fejlesztés környezetében kell a (3) bekezdés szerinti módon további védelmi rendeltetésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználást (állandó gyepek) kijelölni.

(5) Az övezet területén a helyi építési szabályzatban az általános mezőgazdasági területek szabályozása során biztosítani kell a mezőgazdasági termőterületek fokozott védelmét a megengedő építési előírásokkal szemben.

4. Jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete

13. § *(1) A jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete területén a hagyományos gazdálkodással, és az adott területre vonatkozó természetvédelmi kezelési tervekkel, Natura 2000 fenntartási tervekkel összhangban lévő tájfenntartó gazdálkodást támogató korlátozó területfelhasználások állapíthatók meg.*

(2) Az övezet területén erdőterület területfelhasználási egység csak a táj- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre.

5. Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete

14. § *(1) A homokhátsági vegyes tájgazdálkodás övezete beépítésre nem szánt területein olyan többszintes erdő-, mezőgazdasági és vízgazdálkodási területfelhasználások jelölhetők ki, amelyek támogatják a táj mozaikosságát, a Homokhátság komplex tájszerkezetében az egymásra épülő erdő-, mező-, és vízgazdálkodási területhasználatokat, a tanyás területek övezetére is tekintettel. Az övezet területén a településrendezési eszközökben olyan területfelhasználásokat kell kijelölni, amelyek támogatják a természeti adottságokhoz igazodó tájhasználat változtatásokat.*

(2) Többszintes területfelhasználás alkalmazása esetén a helyi építési szabályzatban az előírásokat úgy kell kidolgozni, hogy azok összhangban legyenek az egyes átfedő, beékelődő területhasználatok céljaival és az országos településrendezési követelményekkel.

6. Ártéri komplex tájgazdálkodás övezete

15. § *(1) Az ártéri komplex tájgazdálkodás övezete területén a területfelhasználásokat a vízgazdálkodási, a táj- és természetvédelmi, a tájgazdálkodási és a turisztikai célokkal összhangban kell megállapítani.*

(2) Az övezet területével érintett települések integrált településfejlesztési stratégiájában, településfejlesztési koncepciójában és településrendezési eszközeiben, a települési és a térségi turisztikai célokkal összhangban olyan munkarészeket, javaslatokat kell kidolgozni, amelyek a felszíni víz és a település kapcsolatrendszerét erősítik. A több települést érintő turisztikai infrastruktúra-hálózatok összehangolt fejlesztése és tervezése szükséges.

(3) Az övezet területén új hétvégi házas üdülőterület és gazdasági terület nem jelölhető ki.

(4) A VTT-tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.

7. Hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete

16. § *(1) A hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete területével érintett település településrendezési eszközeinek készítésekor a gyümölcstermesztést és -feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni, a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.*

(2) A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a hagyományos gyümölcstermesztési térség övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcstermesztésre, –tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.

8. Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete

17. § *(1) A szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete területével érintett borvidéki településen az integrált településfejlesztési stratégiát és a településfejlesztési koncepciót a Csongrádi borvidék hagyományaira is figyelemmel kell kidolgozni.*

(2) Az övezet területével érintett település településrendezési eszközeinek készítésekor a szőlőtermesztést támogató szabályozási eszközök kidolgozása szükséges, a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.

(3) Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezetével érintett ingatlanokon különleges mezőgazdasági üzemi terület csak szőlőtermesztésre, –tárolásra és –feldolgozásra szolgálhat."

1.6.1. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A Csongrád településrendezési eszközei együtt készültek a fejlesztési koncepcióval, melyet februárban hagyott jóvá az önkormányzat a 42/2022. (II.24.) okt. határozatával. Az összhang így biztosított.

1.7. SZABÁLYOZÁSI TERV ÖSSZHANGJA A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL

A Csongrád településrendezési eszközei együtt készültek. A két terv összhangja így biztosított.

1.8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

1.8.1. A szabályozás céljai és eszközei

A szabályozás alapelve

A szabályozás felülvizsgálata abból indult ki, hogy a meglévő, megszerzett építési jogok ne sérüljenek, az OTÉK által meghatározott követelmények teljesüljenek, és a város és a közösség érdekében szükséges fejlesztések gördülékenyen megvalósulhassanak. A szabályozásnak egyszerre kell elősegíteni, hogy az építtetői szándékok és a területi vonatkozású várospolitikai célok – a szerkezeti terv szabta keretek között – alapvetően érvényesülhessenek.

- a településökológiai-városképi-városszerkezeti szempontoknak megfelelő mennyiségű és összetételű növényzet megmaradjon, illetve megfelelő feltételek mellett telepíthető legyen az egyes területeken, a meglévő fás területek megmaradjanak telken belül.
- a szükséges áteresztőképességű utak (figyelembe véve a kerékpáros igényeket is), a közművek befogadására és egyúttal a szükséges növénytelepítésre is alkalmas közterületek kialakításra kerüljenek. El kell kerülni, hogy az építési jogok keletkeztetése a fejlesztések térbeli szétszóródását eredményezzék, illetve olyan helyzeteket hozzanak létre, amelyek a későbbiekben fejlődést akadályozó tényezővé válhatnak, a városüzemeltetés költségeit aránytalanul növelik.
- A szerkezeti terv és a szabályozás együttesen a fejlesztési szándékok koncentrált megjelenését ösztönözze, a város szerkezeti rendszerével összhangban.

1.8.2. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítások jelentősebb elemei

Az új Helyi építési szabályzat rendelet tervezete (továbbiakban Hész) a jogszabályi változásoknak megfelelően, az OTÉK és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 2021. július 15-én hatályos (továbbiakban Rendelet) tartalmi követelményei alapján került kidolgozásra. A 2005-ben jóváhagyott rendelethez képest jelentősebb változtatások a szerkezeti felépítésben jelentkeznek. A magasabb szintű jogszabályokkal összhangban több olyan előírás is megszűnt, ami ismétlés volt, vagy attól eltérően volt megfogalmazva, illetve hatályát vesztette. A megváltozott jogszabályok alapján a szabályzat felépítése, és a fejezetek sorrendje is kissé változott, differenciáltabb lett, és emiatt több a paragrafus. A rendelet tervezet 1. és 2. melléklete a belterületi és külterületi szabályozási tervek, melyek a korábbi tervekhez képest más szelvénykiosztást kaptak. A belterület 5 db 1:4000 méretarányú szabályozási tervlapra tagolódik, a külterület 1:8000 méretarányban 11 db tervlapra osztott. A korábbi rendeletben az egyes építési övezetekhez tartozó építési paraméterek táblázatok átkerültek a mellékletek közé, 3. számú mellékletként. A melléklet kibővült a 4. sz. melléklettel, ami az úthálózati hierarchiát tartalmazza a szerkezeti tervvel összhangban. Az 5., 6. és 7. mellékletek a korábbi rendeletben is szerepeltek, melyek közül az elővásárlási joggal érintett ingatlanok és az építési tilalommal terhelt ingatlanok listája aktualizálásra kerül, összhangban az önkormányzati igényekkel.

A HÉSZ módosításának jelentősebb elemei:

- A HÉSZ általános előírásai között részletes, magasabb rendű jogszabályokban szereplő előírások is szerepelnek, illetve számos övezetenként ismétlődő előírás. Ezeket törölni javasoljuk a helyi rendeletből. A közművekre vonatkozó előírások is pontosításra kerültek.
- Az országos településképi szabályozások és a párhuzamosan készülő csongrádi településképi rendelet tervezet készítésével a HÉSZ-t átszövő településképi előírások törlésre kerültek és nagy részük átkerült a TKR területi és egyedi építészeti követelményei közé (helyi védelem, általános településképi követelmények, és településképi szempontból meghatározó területek).
- A tervkoherencia, jogszabályok követése, és a tervezői javaslatok beépítése érdekében az alábbi témakörökben kerül a HÉSZ kiegészítésre, pontosításra:
  - **A szabályozási terv jelkulcsa** kiegészítésre, pontosításra kerül: új elem a közcélra átadandó terület és a telepítendő fasor. Törlésre kerülnek a kötelező elemek közül a helyi védelemre vonatkozó elemek, a 3 m^2-t meghaladó hirdetőfelületnek kijelölt terület. A beültetési kötelezettséggel terhelt terület határa megszűnik, a helyére a kötelező fásítás határa kerül. Az övezetek közül a zöldterület, a vízgazdálkodási terület, a vasúti terület, a közúti közlekedési terület és a tanyás gazdálkodási terület felületi színezéssel kerül feltüntetésre, külön övezeti határuk ezért nincs a tervlapon. Az irányadó szabályozási elemek helyett javasolt szabályozási elemek kerülnek meghatározásra, meglévő és tervezett parkoló, pontonhíd. A magasabb rendű jogszabály által meghatározott kötelező szabályozási elemek helyett a más jogszabály által meghatározott kötelező szabályozási elemek kerülnek felsorolásra, ahol az országos művi védelem mellett a helyi örökségvédelem is megjelenik összhangban a településképi rendelettel. Ebbe a kategóriába újonnan bekerül az ökológiai hálózat, a tájképvédelem, a hidrogeológiai védőterületek, a nagyvízi meder, a szőlőkataszterrel érintett területet, a rendszeresen belvízjárta területet, a bányatelek, az árvízvédelem védvonalai. Az egyéb tájékoztató elemek kiegészülnek a nagyfeszültségű elektromos távvezetékekkel, a földgáz gerincvezetékkel, a nádas területtel és a barnamezős területtel.
  - **Értelmező rendelkezések** a korábbi 4. mellékletből átkerültek a 2. §-ba. . Törlésre kerültek a településképre vonatkozó fogalmak, a tanya és tanyás telek fogalma, az állattartó építmény, a homlokzatmagasság fogalma, mert utóbbiakat az Oték vagy más jogszabály tartalmazza. Új fogalom meghatározások: közcélra átadandó terület, saroktelek, fő rendeltetést kiszolgáló építmény (melléképület), telek be nem építhető része, telek homlokvonala, zavaró hatású rendeltetés.
  - **Az építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető rendeltetések** pontosítása, melléképítmények, melléképületek elhelyezhetőségének pontosítása.
  - **A kötelezően elvárt közművesítési szint** pontosítása, figyelemmel az egyéb jogszabályokra (közműpótlás, megújuló energiák).
  - **Beépítési módok szabályozásának felülvizsgálata**, amelyik tömbben, építési övezetben ellentmondások voltak, — elsősorban a kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken) ott övezet módosítás történt, vagy új övezet került meghatározásra (pl. Keselyes, Újtelep, Bökény, Lke-2, új Lke-7 stb.).
  - **Telekalakítási előírások felülvizsgálata, kiegészítése, eltérő szabályok** (saroktelek, kis mélységű telek, fekvő telek, magánút). Telek be nem építhető telekrészre vonatkozó szabályok pontosítása. Szabadon álló beépítési mód esetén az új építési telek szélessége 20 m-ről 18 m-re változik.
  - A halmazos falusias lakóterület (Lfh) megszűnése miatt a **Belváros területe is Lkm építési övezetbe került** (Lkm-4 és Lkm-5), a korábbi előírásokkal.
  - **Alsóváros** korábbi Lfh építési övezet helyett Lf övezetbe került, a korábbi előírásokkal.
  - **Üdülőterületek** megszűnik az üdülőházas üdülőterület. Hétvégiházas üdülőterület Baltás területén kétféle építési övezettel kerül szabályozásra az adottságokhoz igazítva.
  - **Különleges** beépítésre szánt és nem szánt területek kiegészítése **a szerkezeti tervben is jelzett új területfelhasználások** övezeteivel.
  - **Zöldterületek** differenciálása, paramétereinek felülvizsgálata.
  - **Erdőterületek, mezőgazdasági területek, tanyás területek újraszabályozása.** Részletesebben később kerül bemutatásra.

- **Közlekedési területek:** a város úthálózati hierarchiának felsorolása a 4. mellékletbe kerül.
- **Vízgazdálkodási területek**: a többszintes területfelhasználás szabályozás az ATIVIZIG véleménye alapján megmarad a Körös-torok üdülőterületén.. A V-Üh hétvégi házas területek kisebb pontosításokkal és a kialakult állapothoz igazítással kiegészítésre kerültek (felvezető lépcső és terasz szabályozása, építhető alapterület).

A vizsgálatok és a tulajdonosi kezdeményezések rámutattak arra, hogy egyes építési övezetekben találhatók olyan, már kialakult beépítési móddal épült ingatlanok, vagy az övezet szerint nem beépíthető ingatlanok, a kívánt telekméretek, épületmagasság miatt, melyek fennmaradása, és a telkek beépítése fontos a városnak (garázsépítés, gazdasági telephelyek, új lakóház), ezért a fejlesztési szándékkal jobban megegyező építési övezetbe került az adott ingatlan, mely elsősorban barnamezős területeket, vegyes területeket, lakóterületeket érint, pl. Malom tömbje, Bökény, Keselyes). A szabályozási tervben építési övezeti, övezeti változás a szerkezeti tervvel összhangban történt.

KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás elvei külterületen is az építésjogi környezetnek való megfelelés, az egyszerűsítés, a koncepcióval összefüggő hangsúlyváltások megjelenítése, a **környezetérzékeny, de fejlesztést támogató szabályozás** kidolgozása.

A **zöldterületek** közcélú, a lakosság ellátását szolgáló közterületek vagy tervezett közterületek, ahol beépítési fejlesztések csak a zöldterület céljával összhangban történhetnek. A tervezet a zöldterületeket nagyságuk alapján (1ha) differenciáltan sorolja be közkert és közpark övezetekbe, tekintettel az OTÉK-ban előírt zöldfelületi minimumra, tervezett parkoló fejlesztésekre. A javaslat a vízvisszatartásra alkalmas vagy árvízi érintettségű és a szabadvízi fürdőzést is kiszolgáló zöldterületekre (Zkp-2, Zkk-2) külön rendelkezéseket állapít meg:

> *„57.§ (5) A Zkp2 jellel szabályozott közpark övezetben legfeljebb 1%-os beépítettséggel, 5,0 m épületmagassággal helyezhető el épület, 70% zöldfelületi minimum biztosításával. Az övezetben a vízvisszatartásra, árvízi kitettségre figyelemmel helyezhetők el a rendeltetésszerű használathoz kapcsolódó építmények”*
>
> *„57.§ (7) A Zkk2 jelű közkert övezet területén a vízvisszatartásra, árvízi kitettségre figyelemmel helyezhetők el a rendeltetésszerű használathoz kapcsolódó építmények.”*

A **külterületszabályozás felülvizsgálata** során a tanyák szabályozása kiemelt hangsúlyt kapott, összhangban a hatályos szabályozással, a Csongrádra is kijelölt tanyás területek övezetével (9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról) és a megyei területrendezési szabályzattal (Csongrád Megyei Közgyűlés Elnökének 4/2020. (V. 22.) Önkormányzati Rendelete Csongrád Megye Területrendezési Tervéről).

*MvM rendelet 10.§ (2) „A tanyás területek övezetével érintett területre **a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében** meg kell határozni*

> *a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,*
> *b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.”*



Tanyás telkek a település közigazgatási területén

A megyei területrendezési tervben közigazgatási terület határosan kijelölt **homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete** Csongrád települést is magába foglalja. A vegyes tájgazdálkodási terület övezetére az alábbi rendelkezések kerültek megállapításra a területrendezési szabályzatban:

*„14. § (1) A homokhátsági vegyes tájgazdálkodás övezete beépítésre nem szánt területein olyan **többszintes** erdő-, mezőgazdasági és vízgazdálkodási **területfelhasználások** jelölhetők ki, amelyek támogatják a táj mozaikosságát, a Homokhátság komplex tájszerkezetében az egymásra épülő erdő-, mező-, és vízgazdálkodási területhasználatokat, a **tanyás területek övezetére is tekintettel**. Az övezet területén a településrendezési eszközökben olyan területfelhasználásokat kell kijelölni, amelyek támogatják a természeti adottságokhoz igazodó tájhasználat változtatásokat.*
(2) Többszintes területfelhasználás alkalmazása esetén a helyi építési szabályzatban az előírásokat úgy kell kidolgozni, hogy azok összhangban legyenek az egyes átfedő, beékelődő területhasználatok céljaival és az országos településrendezési követelményekkel.”

A hatályos helyi építési szabályzat **a mezőgazdasági területfelhasználáson belül a tanyákat kiemelten kezelte**, definiálta, és területekre az alábbi rendelkezéseket (OTÉK alóli felmentés: a Csongrád Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatal Állami Főépítész Sz04/70-9/2011. üi. számú hozzájárulása alapján) állapította meg:

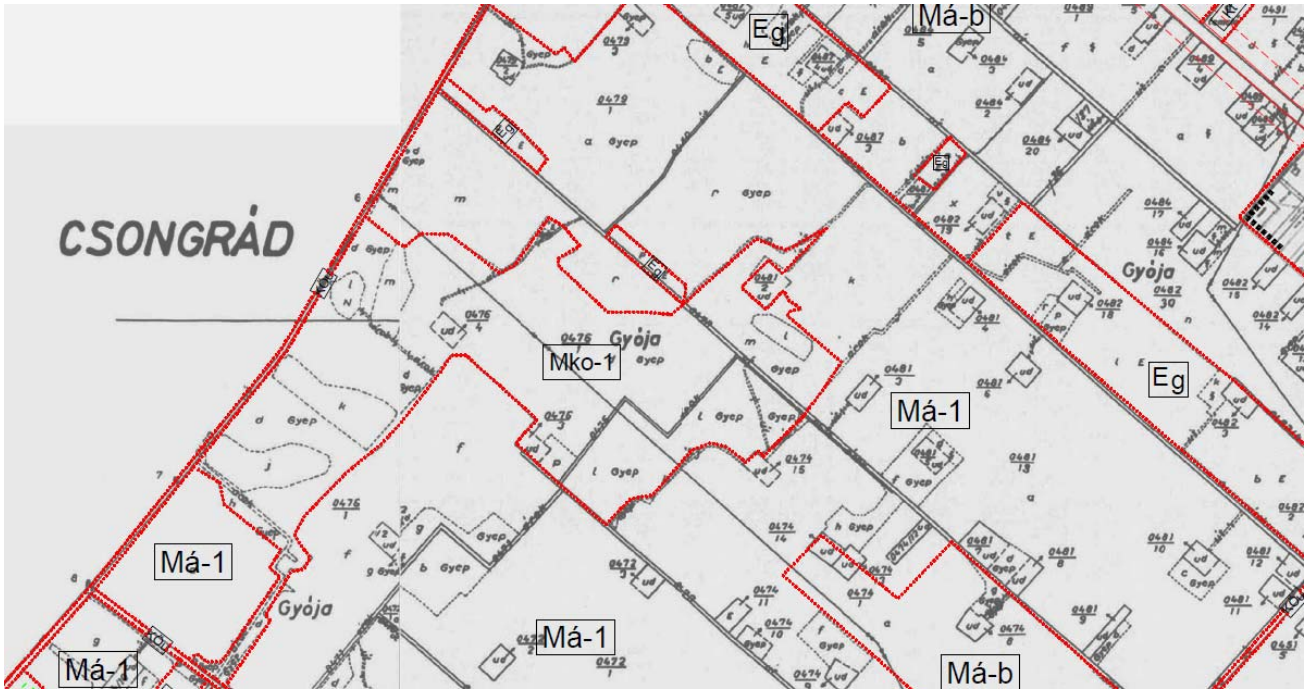
*„**Tanyás telek**[1]: a Helyi Építési Szabályzat értelmezésében tanyás teleknek minősül a rendelt hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban tanyaként, vagy részben tanyaként ill. lakóház-udvarként bejegyzett, 1500 m^2-nél nagyobb, de 10000 m^2-nél kisebb külterületi földrészlet."*

*„38.§ (6)A Rendelet hatályba lépését megelőzően már lakóépülettel rendelkező, 1500 m^2-nél nagyobb, de 10.000 m^2-nél kisebb területű tanyás telkek beépítettsége – a **művelési ágtól függetlenül** – a következő lehet:*

a) az 1500-3000 m^2-es telkek beépítettsége legfeljebb 5%, de max. 120 m^2, melyből a lakóépület max. 90 m^2 lehet.

b) a 3000-6000 m^2-es telek beépítettsége legfeljebb 5%, de max. 180 m^2, melyből a lakóépület a telek területének legfeljebb 3%-a, de max. 120 m^2 lehet,

c) a 6000-10.000 m^2-es telek beépítettsége max. 300 m^2, melyből a lakóépület a telek területének legfeljebb 2%-a, de max. 150 m^2 lehet."



Hatályos külterület szabályozás, Bokrostól keletre, tanyák mezőgazdasági, erdőgazdasági területen

A **tanyák szabályozása** az egyeztetési eljárás eredményeképpen továbbra is a mezőgazdasági terület szabályozásán belül **javasolt.**

A mezőgazdasági területek általános rendelkezései közt önálló paragrafusban kerültek megállapításra a tanyákra vonatkozó előírások. A szabályozás célja, a tanyák fejlődésének biztosítása, előnyben részesítése az egyéb jogú külterületi beépítésekhez képest. A tanyákra vonatkozó 5%-os beépítettségről az OTÉKKAL összhangban álló 10%-os beépítettségre történő megengedő, övezeti besorolástól független szabályozás (az OTÉK alóli felmentés kérelemnek a művelési ágtól független beépítés tekintetében – tanyatelkek sajátossága - továbbra is érvényben szükséges maradnia) biztosítja tájgazdálkodási fenntartó szerepük megtartását.

A **tanya definíciója törvényi szinten szerepel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben,** mely magába foglalja a tanyaként nyilvántartott telkeket és a hatályos HÉSZ, illetve véleményezési tervezet tanyás telekre vonatkoztatott meghatározását is:

*2013. évi CXXII. törvény 5.§ „25.**tanya**: a település külterületén fekvő, **legfeljebb 1 hektár nagyságú** olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló **lakó- és gazdasági épület**, illetve ilyen épületcsoport is tartozik, **vagy** az olyan földrészlet, amely az **ingatlan-nyilvántartásban tanyaként** szerepel;"*

[1] Módosította: 26/2011. (VIII. 26.) Önk. rendelet 17. § (2) bekezdése. Hatályos: 2011. IX. 26.-tól.

A törvényben meghatározott fogalom 2021-ben került pontosításra. A HÉSZ tervezetből ennek nyomán a **tanya és tanyás telek definícióját töröltük**. A vonatkozó rendelkezések közt rugalmas hivatkozással utaltunk a törvényben meghatározott definícióra.

A tanyákra vonatkozó rendelkezések az állami főépítészi egyeztetés alapján pontosításra kerültek. A tanyatelkek az erdőgazdálkodási területből kivonásra kerültek. A tanyákra kidolgozott HÉSZ javaslat, mely korrigálásra került a véleményezési eljárást követően:

49. Mezőgazdasági területek

55. § (1) A mezőgazdasági terület a hagyományos mezőgazdasági használat, a tanyás tájkarakter és a borvidéki jelleg megőrzése, a termőföldvédelem, a természeti értékek, a felszíni vizek védelme, a helyi gazdaságfejlesztés és turizmus érdekeinek érvényesítése céljából, továbbá a belvíz általi veszélyeztetettség figyelembevételével a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

a) általános mezőgazdasági terület (Má),

b) kertes mezőgazdasági terület (Mk),

c) korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko).

(2) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló fő rendeltetésű épületek és építmények, valamint a fő rendeltetéshez kapcsolódóan a turizmus épületei és építményei helyezhetők el.

(3) Mezőgazdasági területen fekvő a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló jogszabály szerinti tanyára az 56. § rendelkezései vonatkoznak.

(4) Mezőgazdasági övezetekben épületet létesíteni - tanya kivételével - csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet.

(5) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.

(6) Mezőgazdasági területen –tanya kivételével - a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő lakó, illetve szállás, turisztikai rendeltetés a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg.

(7) A lakó, illetve szállás, turisztikai rendeltetések a fő rendeltetések megléte vagy azzal egyidejű építése esetén helyezhetők el. Különálló lakóépület alapterülete legfeljebb 200 m^2 lehet. Szállás jellegű és vendéglátó épület kizárólag birtokközpont telkén létesíthető.

(8) Mezőgazdasági övezetekben napelempark kizárólag agrofotovoltaikus rendszerben telepíthető, amennyiben a telket nem érinti országos ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó övezete.

(9) Má-1 és Má-3 általános mezőgazdasági területek övezetén és borszőlő kataszterrel érintett kertes mezőgazdasági területen birtokközpont kialakítható e rendelet szerinti tanyaként nem bejegyzett ingatlanokon is. A birtoktest mérete általános mezőgazdasági területen min. 10 ha, borszőlő kataszterrel érintett kertes mezőgazdasági területen min. 2 ha. A birtokközpont beépítettsége a beszámított telkek összterületének 3%-a, de nem lehet több a birtokközpont telkének 30 %-ánál.

(10) Vízparti telken a parti telekhatártól számított 20 méteren belül új épület nem helyezhető el.

(11) Mezőgazdasági területen kiegészítő központ nem alakítható ki.

(12) Résztulajdon a birtokközpont kialakításába csak akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos a teljes telekre az építési tilalom bejegyzéséhez hozzájárul.

(13) Általános és kertes mezőgazdasági terület övezeteiben 1,8 méter magas áttört kerítés létesíthető.

(14) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben a tanyák, tanyás telkek kivételével kizárólag az állattartó épületek és állatkifutók, karámok körül létesíthető legfeljebb 1,8 méter magas áttört kerítés.

56. § (1) A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló jogszabály szerinti tanyán a művelési ágtól és övezeti besorolástól függetlenül – 10%-os beépítettséggel helyezhetők el építmények.

(2) Mezőgazdasági területen újonnan tanyatelek nem alakítható ki.
(3) A beépíthető legkisebb tanya telek területe 720 m^2.
(4) Tanyán egy lakó rendeltetés helyezhető el.
(5) Természetközeli területen fekvő tanya birtokközponttá nem alakítható.
(6) Mezőgazdasági területen az 1500 m^2 feletti területű tanya birtokközponttá alakítható.
(7) Új épület a tanya közterület felőli telekhatárától legalább 10 m távolságban telepíthető.
(8) Tanya körül legfeljebb 1,8 méter magas áttört kerítés létesíthető.

A **kertes, általános és korlátozott használatú mezőgazdasági övezetek építési jogai a tanya szabályozással egyidejűleg kis mértékben korlátozásra kerülnek**, a hatályos szabályozáshoz képest területi eltérésekkel, de azok szabályozási céljainak fenntartása mellett. A településen a tanyák definíció szerinti száma mintegy 1250 db. Az egyes övezetek szabályozása az adott területen lévő tanyastruktúrára is tekintettel történt, a kívánatos tájhasználati módok (pl. szőlő, gyümölcs művelési ágak) támogatásával.

Az **általános mezőgazdasági területek** övezeti besorolását a tervjavaslat nem az állattartó épületekre fókuszálva, hanem a tájhasználati sajátosságokra tekintettel javasolja módosítani:

- a Kilences és a Nagy-rét területén a kiváló termőhelyi adottságokra és telekszerkezetre tekintettel Má-3 övezet meghatározása,
- a Kisrét tervezett „tündérkerti”, hagyományosan gyümölcsöskerti hasznosítására figyelemmel Má-2 övezet meghatározása,
- a fennmaradó általános mezőgazdasági területekre kis mértékben módosított Má-1 övezet fenntartása.

A **korlátozott használatú mezőgazdasági területek** esetében a hatályos szabályozási elv fenntartása mellett kis mértékben módosításra kerültek az Mko-1 övezetre vonatkozó rendelkezések. A tervjavaslat a Mámai-rét területén a jövőbeni vízvisszatartási lehetőség fenntartására Mko övezetek kijelölését irányozza elő.

A **kertes mezőgazdasági területek** esetében is területi differenciálást javasol a terv: a települési térséghez közel fekvő, borszőlő kataszteri Öreg-szőlők területén (ritkán tanyás) Mk-1 övezet, a Tisza menti mélyfekvésű kertek esetében Mk-2 övezet, a fennmaradó sűrűbben tanyás kertek esetében Mk-3 övezet kijelölésével.

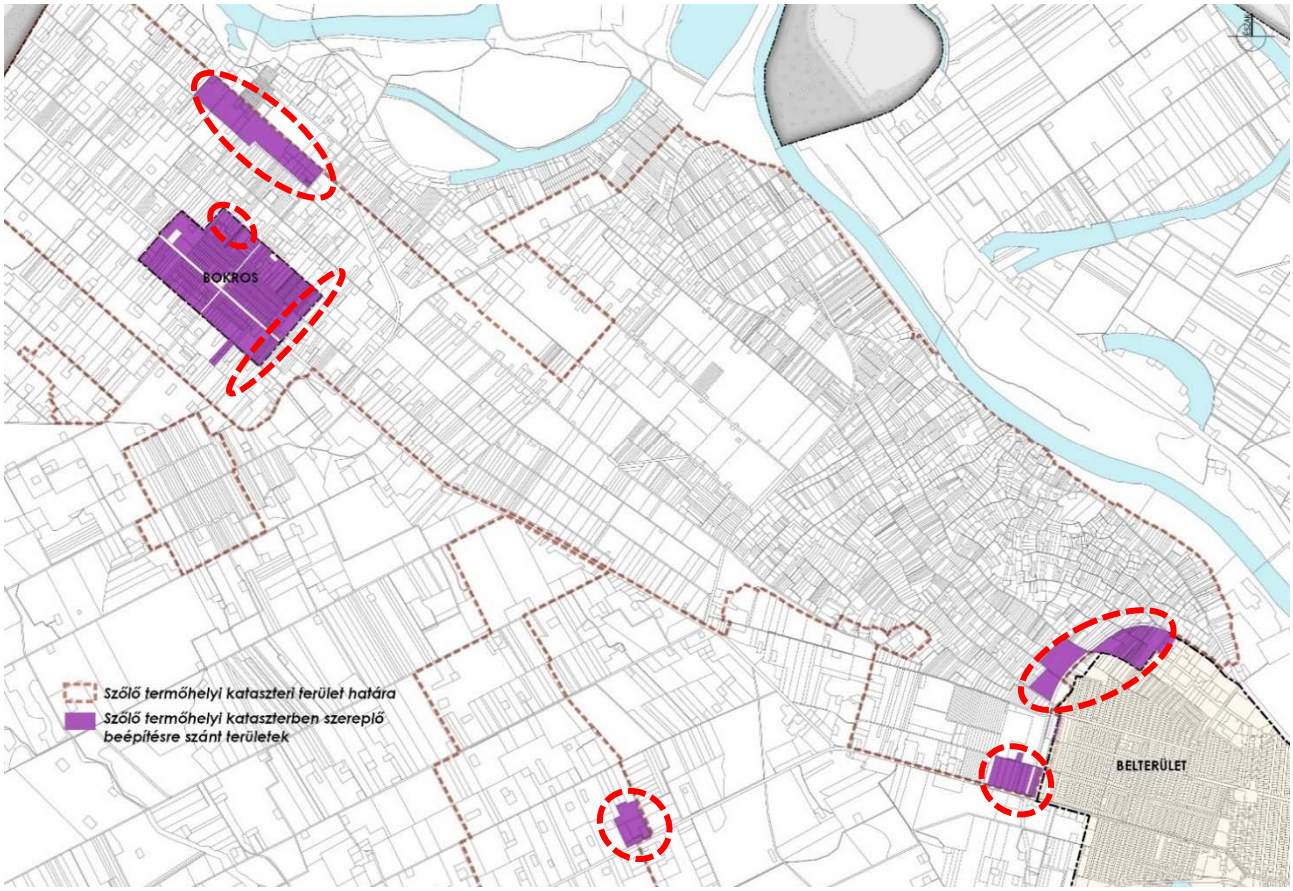
Hatályos szabályozás	*Javasolt szabályozás*
Általános mezőgazdasági terület ***Azonos paraméterekkel az Má, Máb övezeteire**:* *„Gazdasági épület létesítésének területi feltételei a következők:* *A 720-1500 m^2 közötti területnagyságú telken – a nádas, gyep és szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el.* *Az 1500 m^2-t meghaladó területű telken az övezetben elhelyezhető bármely gazdasági épület kialakítható.* *Lakóépület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén 3000 m^2, egyéb művelési ág esetén 6000 m^2 telekterület felett helyezhető el.* *A beépítettség mértéke: legfeljebb 3%, de a lakóépület (lakóépületek) lakás összes alapterülete a telek területének legfeljebb 1,5%-a lehet, de nem lehet több 200 m^2-nél.”*	**Általános mezőgazdasági terület** ***Specializált előírások a borvidékre, területi differenciálás:*** *„Szőlőkataszteri területen a borturizmust, pihenést szolgáló kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató építmények is elhelyezhetők.”* *„Má-1 jelű övezetben 1500 m^2 alatti telken épület nem helyezhető el. Az övezetben legfeljebb 3%-os beépítettséggel:* *a) a 1500-6000 m^2 közötti területnagyságú telkeken egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el;* *b) 6000 m^2 feletti telkeken a gazdálkodási rendeltetésekhez kapcsolódóan lakóépület, szállás, turisztikai rendeltetés is elhelyezhető.* *Má-2 jelű övezetben gazdasági épület és a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő lakó, szállás, turisztikai rendeltetés gyümölcs művelési ág esetén 2 ha, egyéb művelési ág esetén 4 ha telekterület felett helyezhető el, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.* *Má-3 jelű övezetben gazdasági épület és a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő lakó rendeltetés 10 ha telekterület felett helyezhető el, legfeljebb 1%-os beépítettséggel.”*
Kertes mezőgazdasági terület ***Szőlőkataszteri területen kívüli kertes övezet, Mk építési paraméterei:*** *„Mk jelű övezetekben elhelyezhető egy présház és tárolás célját szolgáló épület, melynek egy része ideiglenes tartózkodásra is alkalmas. Elhelyezhető továbbá legfeljebb 60 m^2 területű pince. Lakóépület és állattartó építmény nem létesíthető.* *A telek beépítettségének mértéke legfeljebb 3 %, legfeljebb 60 m2 lehet.”* **Kertes borvidéki mezőgazdasági terület (Mkb)** *Gazdasági épület létesítésének területi feltételei a következők:* *a) A 720-1500 m^2 közötti területnagyságú telken – a nádas, gyep és szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el.* *b) Az 1500 m^2-t meghaladó területű telken az övezetben elhelyezhető bármely gazdasági épület kialakítható.* *Lakóépület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén 3000 m^2, egyéb művelési ág esetén 6000m2 telekterület felett helyezhető el.* *A beépítettség mértéke: legfeljebb 3%, de a lakóépület (lakóépületek) lakás összes alapterülete a telek területének legfeljebb 1,5%-a lehet, de nem lehet több 200 m^2-nél.”*	**Kertes mezőgazdasági terület** ***Specializált előírások a borvidékre, területi differenciálás:*** *„Szőlőkataszteri területen a borturizmust, pihenést szolgáló kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató építmények is elhelyezhetők.”* *„Kertes mezőgazdasági területen 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 3,5 m épületmagasságú épületek helyezhetők el.* *Mk-1 jelű övezetben lakóépület szőlő művelési ág esetén legalább 3000 m^2 telekterületen, egyéb művelési ág esetén 6000 m^2 telekterületen helyezhető el.* *Mk-2 jelű övezetben csak gazdasági épület helyezhető el, geotechnikai szakvélemény alapján a vízügyi igazgatóság hozzájárulásával.* *Mk-3 jelű övezetben lakóépület kizárólag szőlő vagy gyümölcs művelési ágú ingatlanon helyezhető el, legalább 3000 m^2 telekterületen.”*

Hatályos szabályozás	*Javasolt szabályozás*
Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület *„Az Mko0 jelű övezetek területén – a 38. § (6) bekezdés szerinti tanyás telkek kivételével – új épületek nem létesíthetők, a meglevő épületek azonban felújíthatók.* *Az Mko1 jelű övezetekben a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetéses állattartást, a génmegőrzést, a bemutatást, az ismeretterjesztést szolgáló épületek és az ezekhez kapcsolódó egyéb gazdasági és turisztikai építmények, továbbá lakóépület létesíthető.* *Gazdasági épület létesítésének területi feltételei a következők:* *A 720-1500 m^2 közötti területnagyságú telken – a nádas, gyep és szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el.* *Az 1500 m^2-t meghaladó területű telken az övezetben elhelyezhető bármely gazdasági épület kialakítható.* *Lakóépület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén 3000 m^2, egyéb művelési ág esetén 6000 m^2 telekterület felett helyezhető el.* *A beépítettség mértéke: legfeljebb 3%, de a lakóépület (lakóépületek) lakás összes alapterülete a telek területének legfeljebb 1,5%-a lehet, de nem lehet több 200 m^2-nél.”*	**Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület** *„Az Mko-0 jelű övezetek területén – e rendelet szerinti tanya kivételével - - új épületek nem létesíthetők, a meglevő épületek azonban felújíthatók.* *Az Mko-1 jelű övezetekben a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetéses állattartást, a génmegőrzést, a bemutatást, az ismeretterjesztést szolgáló épületek és az ezekhez kapcsolódó egyéb gazdasági és turisztikai építmények, továbbá lakóépület létesíthető, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.* *Épület létesítésének feltételei a következők:* *a) 1500 m^2 alatti telken épület nem helyezhető el;* *b) 1500-6000 m^2 közötti területnagyságú telken egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el;* *c 6000 m^2 feletti telken lakóépület is elhelyezhető.*

A mezőgazdasági területek javasolt szabályozása helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban támogatja a gyümölcs-, és szőlőtermesztést, valamint feldolgozást.

- Újonnan beépítésre szánt területkijelölés nem tervezett sem szőlőkataszteri területen, sem a Kisréten (egykor a legfőbb gyümölcstermő vidék). A **szőlőkataszteri terület korrekciója szükséges azonban a korábbi eljárások során kijelölt beépítésre szánt területek esetében, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek jogfolytonossága érdekében. A tervezet a vonatkozó országos és megyei területrendezési tervekkel összhangban van. A kataszterből történő kivonás szükséges a hatályos terv szerinti beépítésre szánt területeken** (az ipari park területén, az elkerülő út menti gazdasági és különleges területeken, a bokrosi területeken – a településrész kijelölt lakó és gazdasági területein, illetve a Mars környezetében fekvő gazdasági területen), az alábbi hrsz-ú ingatlanokon:

  0447/49, 0447/13, 0447/12, 0447/50, 10103, 10109/2, 0447/55, 10108/4, 10110/1, 10110/2, 10110/3, 10110/4, 10110/5, 10110/6, 10164/2, 10164/3, 10166, 10167/5, 10195/15, 10195/21, 10195/22, 10195/14, 10195/20, 10189/5, 0316/5, 0313/1, 0313/2, 8341/1, 0310/2, 0310/1, 6485/2, 6471/1, 0309/35, 8343/3, 8348/3, 8347/3, 8345, 8344, 8343/2, 0309/21, 0309/27, 0309/20, 0307/21, 0309/24, 0309/19, 0309/18, 0309/17, 0309/23, 0309/16, 0309/15, 0309/14, 0309/13, 0309/12, 0309/11, 0307/22, 0307/20, 0307/19, 0307/16, 0307/26, 0307/18, 0309/34, 6471/3, 6471/2, 6483, 6484, 6499, 6498, 6497, 6485/1, 2874, 0302/2, 0302/1, 0301/9, 2872/1, 0303/2, 0303/3, 0303/1, 0301/5, 0301/10, 0301/1, 0317/155, 0317/156, 0317/158, 0317/125, 0317/97, 0317/157, 0317/4, 0317/123, 0317/161, 0317/256, 0317/257, 0317/254, 0317/159, 0317/160, 0317/258, 0317/124, 0499/53, 0499/22, 0499/6, 0499/99, 0499/5, 0499/108, 0499/107, 0504, 0499/105, 0498, 0499/93, 0499/95, 0499/6, 0499/44, 0499/4, 0499/3, 0499/97, 0499/79, 0499/92, 0499/94, 0499/96, 0499/43, 0499/99, 0499/42, 0499/5, 0499/108, 0502/49, 0502/48, 0499/73, 0499/53, 0499/20, 0499/19, 0499/22, 0499/107, 1988, 2447, 2446/2, 2446/1, 0316/5, 0316/4, 0314/1, 0313/1, 0314/2, 0313/2, 0327/28, 0327/25, 0327/26, 0327/64, 0327/66, 0327/65, 0327/63.



Hatályos beépítésre szánt szőlőkataszterben fekvő telkek (piros határvonallal az ütközés területei)

Az **erdőterületek szabályozása** árterületeken, természetvédelmi oltalom alatt álló területen védelmi rendeltetéssel, egyéb területen elsődleges erdészeti rendeltetéssel került megállapításra építésszabályozási szempontból. Közjóléti erdőterületek tervezettek:

- 0%-os beépítettséggel a Körös-torokban,
- 5%-os beépítettséggel az Ipari parktól délre Keselyes (Piroskaváros) zöldfelületi ellátottságának növelésére és funkcionális elkülönítésére; illetve az Aranyszigeten az üdülési funkciókhoz illeszkedően az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon.

A tervezett közjóléti Adattárban szereplő erdőrészletek esetében az erdészeti rendeltetésmódosítás kezdeményezése szükséges.

A **vízgazdálkodási területek** szabályozása a valós használat szerinti területfelhasználások megállapításával egyszerűsödik. A Körös-torok szabályozása a hatályos terv szerinti kettős területfelhasználással történik.

A **különleges beépítésre nem szánt területek** szabályozása a hatályos rendezési eszközökre és a tervezett új övezetek sajátosságaira történt:

- A temető területek egy területfelhasználásba kerültek (Kb-T), az eltérő fejlesztési irányuknak megfelelően két övezetben (temetkezésre használt temető és emlékezést szolgáló kegyeleti parkok);
- A Tisza-parti művésztelep saját övezetet kapott (Kb-Mt), ahol a művésztelep működésével, a művészeti munka, oktatás, elszállásolás és a szabadidő eltöltésével kapcsolatos építmények helyezhetők el;
- Új övezetként került szabályozásra kiterjedt területen az agrárturisztikai övezet (Kb-At Kisréten, elkerülő út mentén, Bokros-puszta holtága mentén), amely elsősorban a pihenést szolgáló, a mezőgazdasággal, agrárturizmussal, az ökoturizmussal, valamint az ökológiai rendszereket nem zavaró vízi sporttal, horgászattal, hagyományőrzéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál;
- A külterületi lőterek a beépítésre nem szánt sportterület övezetébe (Kb-Sp) kerültek besorolásra;
- A horgászturisztikai központ (Kb-Ht) és napelemparkok (Kb-Np) övezete fenntartásra került;

- Új övezetként került szabályozásra a meglévő bányatelkeken a bánya céljára szolgáló övezet (Kb-B), illetve a Holt-Tisza két partszakaszán a fásított sétány (Kb-Fs) területe.

2. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATOK

2.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET, TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

Csongrád város hatályos településrendezési eszközei **táj-és természetvédelmi szempontból érzékeny szabályozási keretet** adott a város fejlesztésére. A 2006 óta **eltelt időszak változásai és a jogszabályi környezet módosulása miatt tájrendezési szempontból további javaslatok** megfogalmazását tették szükségessé, összhangban a frissen elfogadott településfejlesztési koncepcióval és a párhuzamosan készülő településképi eszközökkel. Jelen tervezés során a hatályos terv átfordítása, módosítása történik, a közbenső OTÉK állapotra.

A hatályos településszerkezeti terv a beépítésre nem szánt **mezőgazdasági területfelhasználásokat** a borvidéki területekre tekintettel tovább tagolta, mind az általános, mind a kertes mezőgazdasági területek esetében. Ennek fenntartását a tervezet nem javasolja, mert a felületi tájékoztató elemek rendszerével ez biztosítottá válik, önálló területfelhasználásokat nem indokol.

A hatályos terv bevezette a korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználást a város természeti, környezeti érzékenységére tekintettel, melyet a tervjavaslat továbbra is megtartásra javasol (az új OTÉK szerinti majdani tájgazdálkodási területek).

Az **erdőterületek** esetében a javasolt településszerkezeti terv területfelhasználások szintjén nem különbözteti meg a tervezett erdő rendeltetéseket (a településszerkezeti terv leírásban kerül külön tervlapon bemutatásra). A hatályos tervben szereplő kiterjedt erdősítési javaslatokat a terv racionálisan visszafogja, figyelemmel a gyep művelési ágú ingatlanokra, illetve a jó termőhelyi adottságú mezőgazdasági területekre.

A **zöldterületi ellátottság** javítására a hatályos tervben megfogalmazott elemek, kijelölt zöldterületek továbbvitelre kerülnek, kisebb korrekciók mellett.

A területrendezési terveknek való megfelelés érdekében a **nagyvízi meder területén** fekvő erdő-és mezőgazdasági területfelhasználások valós funkciójuk szerint kerülnek meghatározásra. A tervezet átvezeti az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészleteket, azaz az **erdők övezetére vonatkozó rendelkezésekkel összhangban** kijelölte az erdő területfelhasználásokat.

Az erdőtelepítésre kijelölt területek övezetei az átlagosnál jobb minőségű termőföldek, ahol a gazdálkodási érdekek, hagyományos tájhasználat és az elfogadott településfejlesztési koncepció alapján az erdőtelepítés inkább nem támogatott (Nagy-rét, Kisrét).

A tervjavaslat **a természetvédelmi oltalmak és természeti állapot szerint is felülvizsgálja a hatályos területfelhasználásokat**, és egyúttal **bevezeti a természetközeli területfelhasználást** a védett szikes tavakra, lápokra, időszakos vízállásokra.

A **külterületi majorok** tekintetében a tervezet az új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználást alkalmazza, egyes helyszíneken (Kettős halom, Máma, Kónya-szék) a korábbi lehatárolások felülvizsgálatával.

A **csongrádi tanyarendszer** különböző eloszlással a teljes külterületet lefedi, minden mezőgazdasági, természetközeli területfelhasználásban benne gyökerezik. A **tanyák szabályozási szinten emelkednek a gazdálkodási rendszer fölé**, mint a tájban élő ember organikus lakóhelyei és gazdálkodási egységei.

A **beépítésre nem szánt különleges területek** az alaprendeletbe később épültek be. Ezen tervi elemek részbeni funkcióváltásokkal megtartásra kerültek. Az agrárturisztika kiemeltebb szerepet kapott a tervjavaslatban, a klasszikus üdülő funkciók rovására.

A terv felülvizsgálata során jelentős arányban kerültek **beépítésre szánt területek visszasorolásra** mezőgazdasági vagy különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásokba (Bökény, Piroskaváros, Kisrét, elkerülő úton kívüli területek). Az elmaradt napelemparki beruházások is visszasorolásra kerülnek a Kéttemető út mentén a gazdálkodók érdekeire tekintettel.

A **kompakt város megtartása céljának érdekében** a tervezet részben elveti az elkerülő úton kívüli kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek fejlesztését, a városrész, ipari park terheltségére is tekintettel. Az önkormányzat gazdaságfejlesztési törekvései érdekében nagyobb egységben történő **gazdasági terület kijelölésének igénye** fogalmazódott meg (logisztikai központ fogadására alkalmas), ahol egyéb korlátozó tényezők nem állnak fenn. Erre alkalmas terület **a Kéttemető és a Szegedi út közötti elkerülő út szakaszán belül** azonosítható a vizsgálatok alapján. A kijelölés adottságként kezeli a terület középpontjában fekvő szikes gyepet, az ökológiai folyosó területét.

Az újonnan beépítésre szánt gazdasági területi kijelöléssel a Szegedi út menti gazdasági terület mellett új kínálati terület áll rendelkezésre a fejlesztőknek. (A Szegedi út menti déli gazdasági területről az ökológiai hálózati érintettség törlésre került.)

A Bányászati hivatal nyilvántartása szerinti külfejtéses **bányatelkek beépítésre nem szánt területként való kijelölése** a jogszabályi környezettel összhangban történik a megállapított bányatelkek határán, az ásványvagyon kitermelése érdekében.

A **temető** terület beépítésre nem szánt területként kerül besorolásra, figyelemmel a temetkezési szokásokkal összefüggő inaktív felületek (sírhelyek) magas arányára és a felhagyott temetők kegyeleti parki fejlesztésére.

A tervjavaslat **különleges városüzemeltetési terület** kijelölését tartalmazza **a közszolgáltatások körébe tartozó városüzemeltetési, településgazdálkodási tevékenységek**, különösen a vízellátás, szennyvíz-kezelés, elektromos közműellátás, rendezvényhelyszín, fásított parkoló, gyepmesteri telep és ezen rendeltetéseket kiszolgáló építmények részére. A közcélú építési övezet bevezetésével a településrendezési terv egyszerűsödik, a nélkül, hogy azok működési, fejlesztési lehetőségeik veszélyeztetetté válnának.

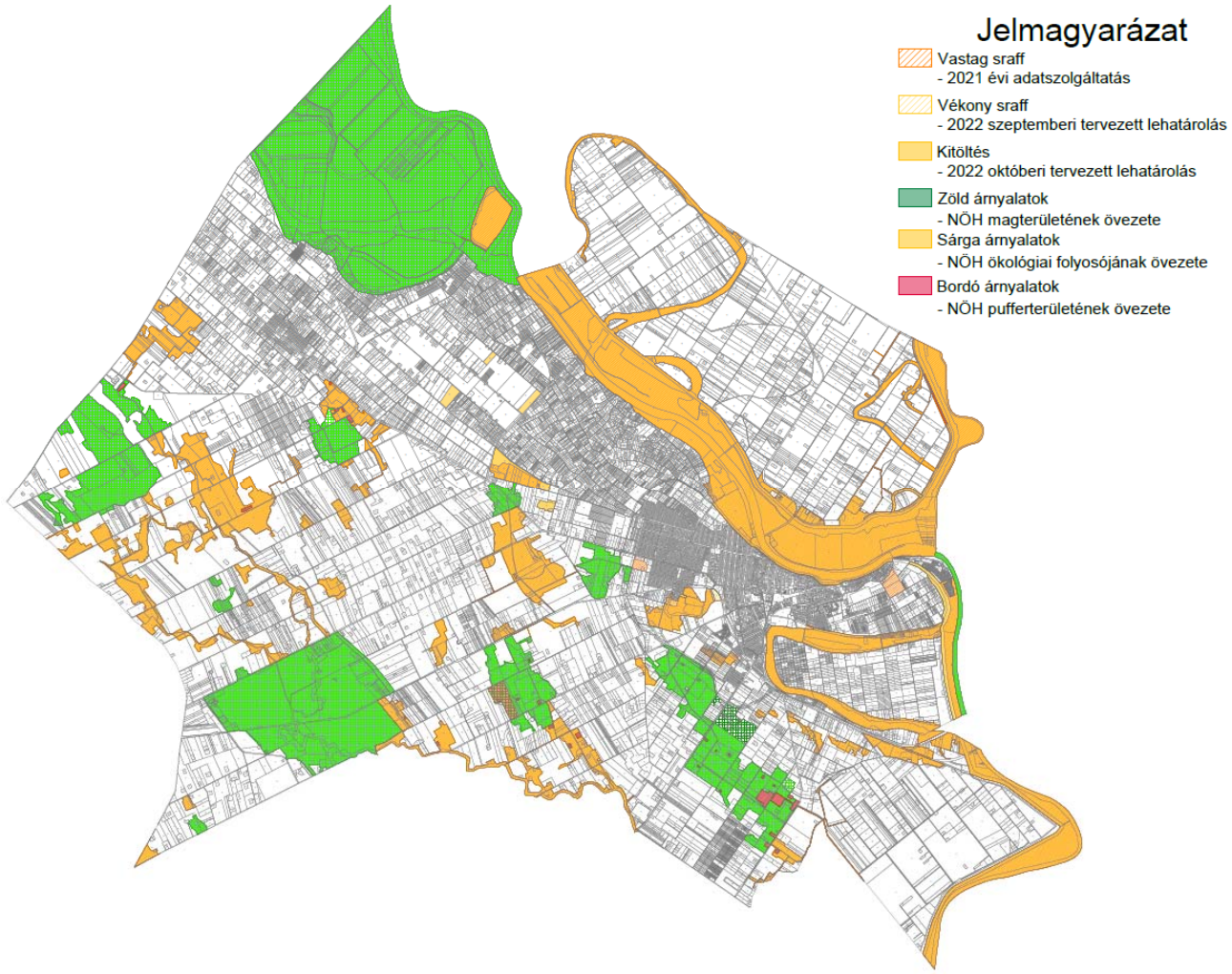
A hatályos tervben szereplő **vízgazdálkodási területek** a fentiekben bemutatottak szerint jelentős arányban csökkennek, azonban vízgazdálkodási szerepük megtartása mellett. Az árvédelmi töltés önálló területfelhasználási kategóriában szerepel, funkciójának hangsúlyozása érdekében. A csongrádi vízlépcső létesítésére fenntartott terület a hatályos tervekkel összhangban megtartásra kerül, figyelemmel a klímaválság okozta kihívásokra (nagyvízi meder övezete differenciált ábrázolását javasolja a felülvizsgált terv).

A tervjavaslat a jogszabályi követelményeknek megfelelően **tájékoztató elemként** feltünteti:

- a nemzetközi, országos, helyi természetvédelmi oltalom alatt álló területeket,
- a tájképvédelmi terület övezetét,
- a szőlőkataszterrel érintett területet,
- a rendszeresen belvízjárta területet,
- a nagyvízi meder területét (külön annak átmeneti zónájának ábrázolásával),
- a bányatelkek határát,
- a hidrogeológiai védőterületeket,
- a nádas művelési ágú telekrészeket,
- a barnamezős területeket.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrt) felülvizsgálta országos ökológiai hálózat övezeteit. A **hálózat övezeteinek kijelölése során a természetbeni állapot került figyelembevételre és a megyei területrendezési terv készítése során telekhatáros szintű felülvizsgálatra. A megyei tervben pontosított hálózat építésjogi, területhasználati szempontból**, bizonyos pontokon ütközött a hatályos településrendezési eszközökben rögzített területfelhasználásokkal vagy időközben módosult országos jogszabályi rendelkezésekkel. Az önkormányzat a felülvizsgálat keretében kezdeményezte a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóságnál a hálózat felülvizsgálatát.

Az ökológiai hálózat felülvizsgálatával kapcsolatosan a tervanyag módosítja az övezetek állományait, figyelemmel az MTrT 22-23.§ alapján. A hálózat egyes övezetei módosításra kerültek a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság állásfoglalása és térképi lehatárolása alapján. A Nemzeti Park Igazgatóság állásfoglalásai (ÁLT/234-21/2022, ÁLT/234-23/2022 és ÁLT/234-25/2022 állásfoglalások) az ökológiai hálózat módosításáról a jegyzőkönyv mellékletében találhatók.



SOR-SZÁM	HRSZ.	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIA HÁLÓZAT SZERINTI BESOROLÁS KORÁBBI	NP ÚJ TÉRKÉPI ADAT SZERINT	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIA HÁLÓZAT KOMPENZÁCIÓ	ÖVEZETI BESOROLÁS	ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁS
1.	3611/2 (a)	ökológiai folyosó	TÖRÖLTÉK	-	Gksz-13	-
2.	0297/1	ökológiai folyosó	TÖRÖLTÉK	- (helyette: 0292/31, 0292/15, 0292/35)	Gksz-5 és Mko-0	-
3.	0297/2	ökológiai folyosó	TÖRÖLTÉK	-	Mko-0	-
4.	07/58	ökológiai folyosó	TÖRÖLTÉK	- (helyette: 05, 06)	Zkp-2, Mko-0	-
5.	07/59	ökológiai folyosó	TÖRÖLTÉK	-	Ksz-1, Mko-0	-
6.	07/60	ökológiai folyosó	TÖRÖLTÉK	-	Ksz-1, Mko-0	-
7.	4922	ökológiai folyosó	TÖRÖLTÉK	-	Vt-11	-
8.	4566/24	magterület	TÖRÖLTÉK	- (helyette: 0321/21, 0321/22,	Gksz-2	-

				0322/65, 0322/66, 0322/57, 0321/13, 0321/23		
9.	4572	magterület	TÖRÖLTÉK	-	Gksz-5	-
10.	4570/4	magterület	TÖRÖLTÉK	-	Gksz-5	-
11.	4570/5	magterület	TÖRÖLTÉK	-	Gksz-5	-
12.	4570/6	magterület	TÖRÖLTÉK	-	Gksz-5	-
13.	4570/7	magterület	TÖRÖLTÉK	-	Gksz-5	-
14.	4570/8	magterület	TÖRÖLTÉK	-	Gksz-5	-
15.	4570/9	magterület	TÖRÖLTÉK	-	Gksz-5	-
16.	4570/14	magterület	TÖRÖLTÉK	-	Gksz-5	-
16.1.	4571/1	magterület	TÖRÖLTÉK	-	Gksz-5	-
16.2.	4571/2	magterület	TÖRÖLTÉK	-	Gksz-5	-
17.	4616/1	magterület	TÖRÖLTÉK	-	Gksz-5	-
18.	4615/2 4615/1	magterület	TÖRÖLTÉK	-	Gksz-5	-
19.	4616/5	magterület	TÖRÖLTÉK	-	Gksz-5	-
20.	4616/7	magterület	TÖRÖLTÉK	-	Gksz-5	-
21.	4616/8	magterület	TÖRÖLTÉK	-	Gksz-5	-
22.	3596	ökológiai folyosó	TÖRÖLTÉK	(helyette:0383/ 48, 0387/68, 9020/1	Gksz-9	-
23.	3597	ökológiai folyosó	TÖRÖLTÉK	-	Gksz-9	-
24.	3598	ökológiai folyosó	TÖRÖLTÉK	-	Gksz-9	-
25.	3599	ökológiai folyosó	TÖRÖLTÉK	-	Gksz-9	-
26.	3600	ökológiai folyosó	TÖRÖLTÉK a Gksz területén	-	Gksz-9, Ev	-
27.	3668	ökológiai folyosó	TÖRÖLTÉK	(helyette: 0224/4)	Ev	-
28.	3673	ökológiai folyosó	TÖRÖLTÉK	(helyette: 0224/5)	Kb-Np	-
29.	3674/1	ökológiai folyosó	TÖRÖLTÉK	-	Kb-Np	-
30.	3936	ökológiai folyosó	TÖRÖLTÉK	-	Mko	-
31.	3937	ökológiai folyosó	TÖRÖLTÉK	-	Mko	-
32.	3938	ökológiai folyosó	TÖRÖLTÉK	-	Mko	-
33.	0425/14	magterület	TÖRÖLTÉK	ökológiai magterület (részben)	Kmü-1	-
34.	0155/6	magterület	TÖRÖLTÉK	-	Mko-0	Má-1
35.	0155/8	magterület	TÖRÖLTÉK	-	Mko-0	Má-1
36.	0155/26	magterület	TÖRÖLTÉK	-	Mko-0	Má-1
37.	0155/27	magterület	TÖRÖLTÉK	-	Mko-0	Má-1

A felülvizsgálat a racionális, felelős területgazdálkodás elveire és a koncepcióban megfogalmazott célokra figyelemmel **visszasorolási javaslatokat** fogalmazott meg.

Új beépítésre szánt területet összesen 31,4 ha kiterjedésben javasol a terv, míg **beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolást 115,7 ha tartalmaz a felülvizsgálat.**

A tervezett településképvédelmi és településrendezési eszközök a **tájképvédelem szempontjait** együttesen kezelik. A javasolt szabályozás elősegíti a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradását, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzését.

Az MTrT területrendezési szabályzata alapján **a mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek** területének határát a településrendezési eszközök készítésekor pontosítani kell. A települést a jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete, a homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete, és az ártéri komplex tájgazdálkodás övezete érinti.

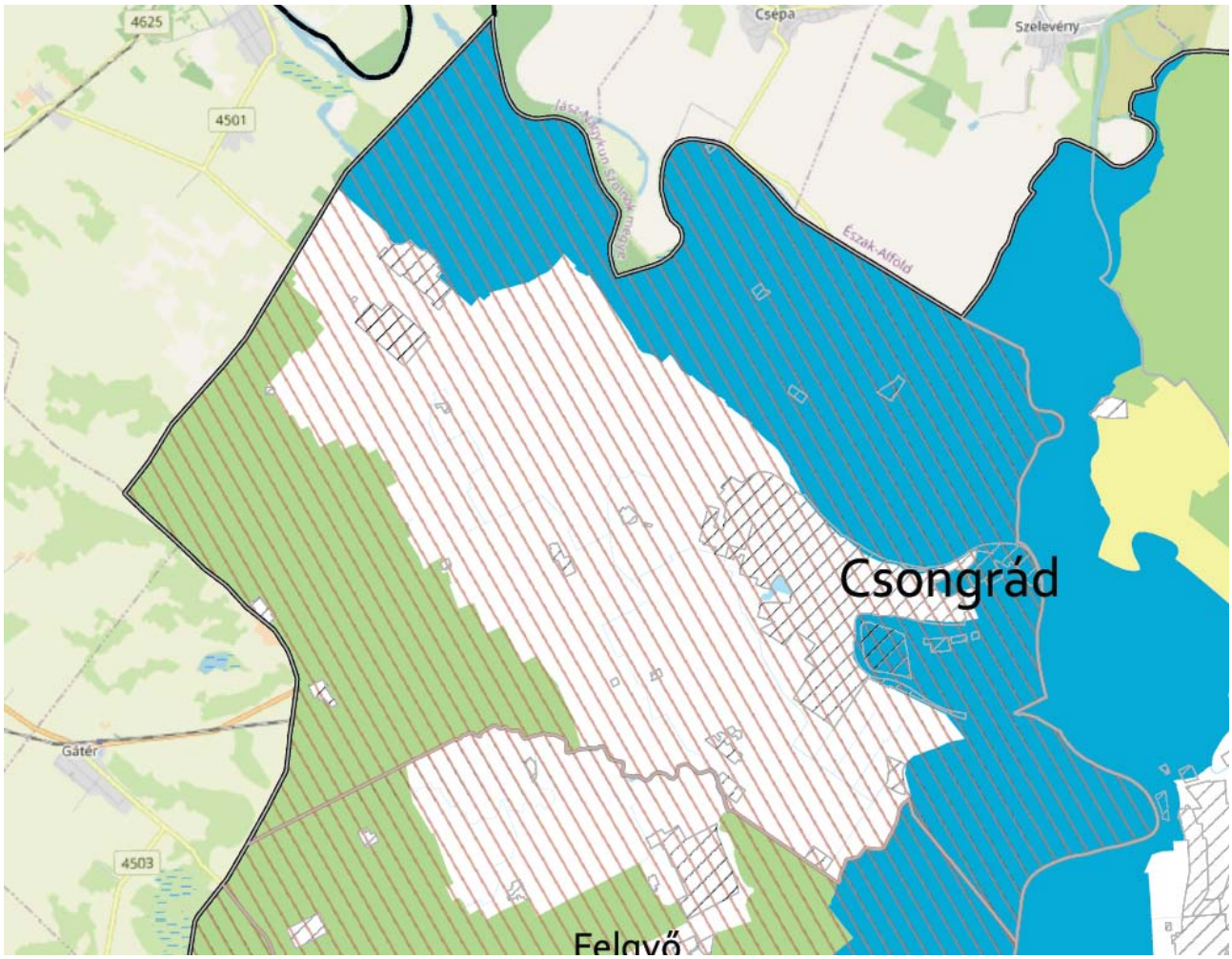
A lehatárolási pontosítások az alábbiak szerint történtek:

- a szikes puszták térségében a jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete a hatályos korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek felülvizsgálata nyomán, figyelemmel a területbe ékelődő általános mezőgazdasági művelésre,
- a homokhátsági vegyes tájgazdálkodási övezet a geomorfológiai adottságok szerint, a bokrosi gazdasági telephely kivételével,
- ártéri komplex tájgazdálkodás övezete a településszerkezeti terv Bökényi felülvizsgálata figyelembe vételével.

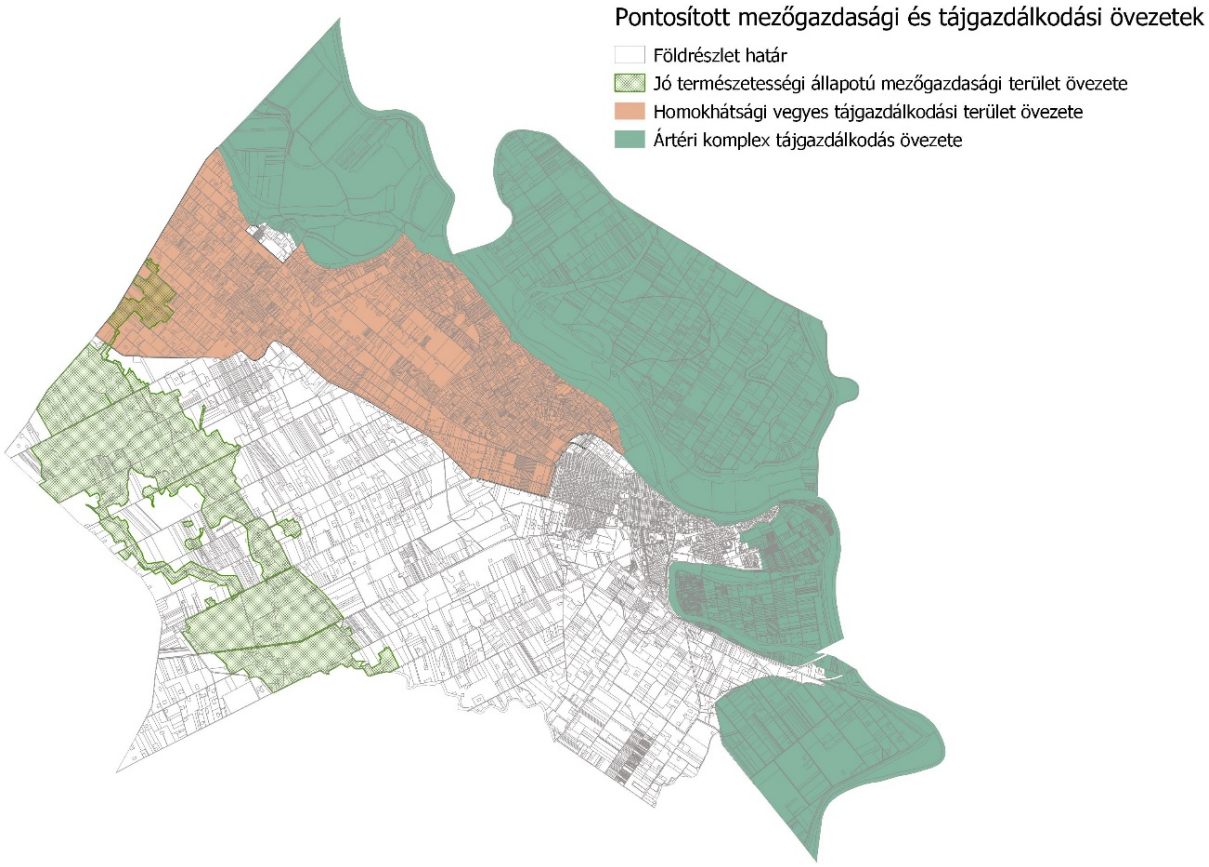
Az ex-lege védett lápok és szikes tavak természetközeli területfelhasználásba kerültek besorolásra, az országos adattárban szereplő erdőrészletek figyelembe vételével. Az 1 ha feletti nádasok vízgazdálkodási vagy természetközeli területfelhasználásba kerültek besorolásra. A gyepterületek a tervelőzményekre figyelemmel korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználásba kerültek besorolásra. A vizes élőhelyek fenntartását a vízgazdálkodási, természetközeli, korlátozott használatú mezőgazdasági, és erdőgazdálkodási övezetek biztosítják.

A lehatárolt jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezetén erdő területfelhasználási egység nem tervezett. A homokhátsági mezőgazdasági területek szabályozása a kialakult tanyarendszerre figyelemmel támogatja a táj mozaikosságát. Az ártéri komplex tájgazdálkodás övezetében új üdülőterület és gazdasági terület nem került kijelölésre.

A **hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete** a valós területhasználat alapján nem lehatárolható, mivel a gyümölcs művelési ágú telkek szórtan helyezkednek el, nincs olyan határrész, ahol egy tömbben fekszenek. A ma már túlnyomóan kiskertként, szántóként hasznosított Kisrét volt egykor a legkiválóbb gyümölcstermő vidék Csongrádon. Ezt a kedvező termőhelyi adottságot figyelembe véve tartalmaz a szabályozás Kisrétre gyümölcstermesztést támogató kereteket.



Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek, 3.14. melléklet a 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendelethez



Pontosított mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek

2.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Biológiai aktivitásérték számítás a település javasolt területfelhasználási mérlegére

Új beépítésre szánt területkijelöléseket a tervezet javasol. Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy *„új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének **biológiai aktivitás értéke** az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet*”.

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet hatályon kívül helyezését követően a számítást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. mellékletének 1. táblázata alapján kell elvégezni. A felülvizsgálati tervezés jellegéből a számítást[3] az összes változásra vonatkozóan végeztük el, melynek igazolása az alábbi 1-2. táblázatokba foglalt. A felülvizsgálat során javasolt tervmódosítások következtében **Csongrád biológiai aktivitásértéke +530 értékkel nőtt,** azaz az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek nyomán biztosított marad.

A számított biológiai aktivitásérték **növekmény felülvizsgálat során keletkezett**. Jövőbeni részterületekre készülő tervmódosítások során nem felhasználható.

A nagyvízi meder területén történő átsorolásokat a számítás során figyelmen kívül hagytuk. A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek biológiai aktivitásérték mutatói értékeinek megállapítása során figyelembe vettük a területek összetettségét és közép pontértéket határoztunk meg, illetve a 9. melléklet szerint arányosítottuk a különleges területekre, figyelemmel a HÉSZ tervezetre.

[3] A korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezetét, a 39. pont szerinti tájgazdálkodási mezőgazdasági terület pontértékével (5) megegyezően számítottuk.

1. táblázat: A BAÉ számítás során figyelmen kívül hagyott felsőbb tervekkel összefüggő változások

	Hatályos			Tervezett		
Terület (ha)	**Területfelhasználás**	**Érték-mutató**	**BAÉ**	**Területfelhasználás**	**Érték-mutató**	**BAÉ**
Felsőbb tervekkel (MTrT-vel) való összhang miatt						
160,8	Általános mg	3,7	595,0	Erdő	9	1447,2
20,5	Általános mg	3,7	75,9	Vízgazdálkodási	7	143,5
2,4	Erdő	9	21,6	Vízgazdálkodási	7	16,8
20,1	Kertes mg	5	100,5	Erdő	9	180,9
26,8	Korlátozott h. mg	5	134,0	Erdő	9	241,2
148,2	Mg üzemi gazdasági terület	0,4	59,3	Kül. beép. szánt – mg üzem	0,7	103,7
846,2	Vízgazdálkodási	7	5923,1	Erdő	9	7614,4
1134,0	Vízgazdálkodási	7	7938,0	Korlátozott h. mg	5	56700
101,4	Vízgazdálkodási	7	709,9	Természetközeli	6	608,5
14,5	Erdő	9	130,5	Általános mg	3,7	53,7
0,7	Erdő	9	6,3	Kertes mg	5	3,5
0,3	Korlátozott h. mg	5	1,5	Általános mg	3,7	1,1

2. táblázat: A felülvizsgálati tervezéshez kapcsolódó BAÉ számítás

(beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe; Körös-torok területfelhasználási változás; beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe; kategórián belüli változtatás)

	Hatályos			Tervezett		
Terület (ha)	**Terület-felhasználás**	**Érték-mutató**	**BAÉ**	**Területfelhasználás**	**Érték-mutató**	**BAÉ**
Településszerkezeti tervi átsorolások, változások						
16,2	Általános mg	3,7	59,9	Erdő	9	145,8
688,7	Általános mg	3,7	2548,2	Korlátozott h. mg	5	3443,5
8,3	Általános mg	3,7	30,7	Kül. beép. szánt – mg üzem	0,7	5,8
22,5	Általános mg	3,7	83,3	Kül. beép. nem szánt – agrár	6	135,0
8,6	Általános mg	3,7	31,8	Kül. beép. nem szánt – napelem	3,2	27,5
3,7	Általános mg	3,7	13,7	Kül. beép. nem szánt – sport	6	22,2
1,7	Általános mg	3,7	6,3	Természetközeli	6	10,2
69,5	Erdő	9	625,5	Általános mg	3,7	257,2
4,6	Erdő	9	41,4	Kereskedelmi gazd	0,4	1,8
0,7	Erdő	9	6,3	Kertes mg	5	3,5
60,1	Erdő	9	540,9	Korlátozott h. mg	5	300,5
15,4	Erdő	9	138,6	Kül. beép. nem szánt – agrár	6	92,4
0,2	Erdő	9	1,8	Kül. beép. nem szánt – fásított köztér	1,2	0,2
0,6	Erdő	9	5,4	Kül. beép. nem szánt – horgásztelep	6	3,6
12,7	Erdő	9	114,3	Kül. beép. nem szánt – napelem	3,2	40,6
0,4	Erdő	9	3,6	Vízgazdálkodási	7	2,8
0,3	Falusias lakóterület	2,4	0,7	Erdő	9	2,7

	Hatályos			Tervezett		
Terület (ha)	Terület-felhasználás	Érték-mutató	BAÉ	Területfelhasználás	Érték-mutató	BAÉ
0,9	Falusias lakóterület	2,4	2,2	Kül. beép. nem szánt – napelem	3,2	2,9
17,1	Falusias lakóterület	2,4	41,0	Kisvárosias lakóterület	1,2	20,5
4,7	Halmazos falusias lakóterület	2,4	11,3	Falusias lakóterület	2,4	11,3
4,7	Ipari gazd	0,2	0,9	Általános gazd	0,4	1,9
2,0	Kereskedelmi gazd	0,4	0,8	Kertvárosias lakóterület	2,7	5,4
2,0	Kereskedelmi gazd	0,4	0,8	Erdő	9	18,0
5,8	Kereskedelmi gazd	0,4	2,3	Kül. beép. nem szánt – agrár	6	34,8
0,1	Kereskedelmi gazd	0,4	0,0	Kül. beép. nem szánt – fásított köztér	1,2	0,1
5,5	Kereskedelmi gazd	0,4	2,2	Kül. beép. szánt – sport	3	16,5
3,8	Kereskedelmi gazd	0,4	1,5	Településközponti	0,5	1,9
13,4	Kertes mg	5	67,0	Általános mg	3,7	49,6
3,6	Kertes mg	5	18,0	Erdő	9	32,4
0,5	Kertes mg	5	2,5	Korlátozott h. mg	5	2,5
26,4	Kertes mg	5	132,0	Kül. beép. nem szánt – agrár	6	158,4
10,4	Kertes mg	5	52,0	Kül. beép. nem szánt – bánya	0,1	1,0
2,3	Kertes mg	5	11,5	Kül. beép. nem szánt – napelem	3,2	7,4
4,2	Kertvárosias lakóterület	2,7	11,3	Kereskedelmi gazd	0,4	1,7
6,4	Kertvárosias lakóterület	2,7	17,3	Erdő	9	57,6
1,0	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,7	Településközponti	0,5	0,5
8,8	Kertvárosias lakóterület	2,7	23,8	Korlátozott h. mg	5	44,0
0,6	Kertvárosias lakóterület	2,7	1,6	Kül. beép. nem szánt – napelem	3,2	1,9
0,6	Kertvárosias lakóterület	2,7	1,6	Zöldterület	6	3,6
0,5	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,6	Zöldterület	6	3,0
1,5	Kisvárosas lakóterület	1,2	1,8	Településközponti	0,5	0,8
3,8	Kisvárosas lakóterület	1,2	4,6	Kertvárosias lakóterület	2,7	10,3
3,6	Kisvárosas lakóterület	1,2	4,3	Korlátozott h. mg	5	18,0
325,9	Korlátozott h. mg	5	1627,7	Általános mg	3,7	1205,9
3,0	Korlátozott h. mg	5	14,8	Erdő	9	26,6
12,4	Korlátozott h. mg	5	62,0	Kereskedelmi gazd	0,4	5,0
0,7	Korlátozott h. mg	5	3,5	Kül. beép. szánt – mg üzem	0,7	0,5
9,8	Korlátozott h. mg	5	49,0	Kül. beép. nem szánt – bánya	0,1	1,0
11,6	Korlátozott h. mg	5	58,0	Kül. beép. nem szánt – napelem	3,2	37,1
426,6	Korlátozott h. mg	5	2133,0	Természetközeli	6	2559,6

	Hatályos			Tervezett		
Terület (ha)	Terület-felhasználás	Érték-mutató	BAÉ	Területfelhasználás	Érték-mutató	BAÉ
1,6	Közlekedési	0,5	0,8	Kül. beép. szánt – városüzemeltetés	3	4,8
3,7	Közlekedési	0,5	1,9	Kül. beép. nem szánt – agrár	6	22,2
0,4	Közlekedési	0,5	0,2	Zöldterület	6	2,4
0,9	Kül. beép. szánt – egészségügyi	3	2,7	Zöldterület	6	5,4
2,6	Kül. beép. szánt – gyepmesteri telep	3	7,8	Kül. beép. szánt – városüzemeltetés	3	7,8
4,7	Kül. beép. szánt – oktatási	3	14,1	Általános mg	3,7	17,4
18,4	Kül. beép. szánt – szabadidő	3	55,2	Kül. beép. nem szánt – agrár	6	110,4
5,5	Kül. beép. szánt – szabadidő	3	16,5	Korlátozott h. mg	5	27,5
1,1	Kül. beép. szánt – szennyvíztelep	3	3,3	Kül. beép. szánt – városüzemeltetés	3	3,3
0,2	Kül. beép. szánt – sport	3	0,6	Kül. beép. nem szánt – fásított köztér	1,2	0,2
0,2	Kül. beép. szánt – sport	3	0,6	Településközponti	0,5	0,1
15,8	Kül. beép. szánt – temető	3	47,4	Kül. beép. nem szánt – temető	4	63,2
1,6	Kül. beép. nem szánt – napelem	3,2	5,1	Kül. beép. szánt – városüzemeltetés	3	4,8
6,5	Kül. beép. nem szánt – napelem	3,2	20,7	Általános mg	3,7	23,9
16,6	Kül. beép. nem szánt – napelem	3,2	53,2	Korlátozott h. mg	5	83,2
3,1	Mg üzemi gazdasági terület	0,4	1,2	Általános mg	3,7	11,5
5,6	Mg üzemi gazdasági terület	0,4	2,2	Kereskedelmi gazd	0,4	2,2
10,8	Mg üzemi gazdasági terület	0,4	4,3	Korlátozott h. mg	5	54,0
1,8	Központi vegyes	0,5	0,9	Kül. beép. nem szánt – agrár	6	10,8
1,3	Településközponti	0,5	0,7	Erdő	9	11,7
2,0	Településközponti	0,5	1,0	Kisvárosias lakóterület	1,2	2,4
0,9	Településközponti	0,5	0,5	Korlátozott h. mg	5	4,5
1,9	Településközponti	0,5	1,0	Kül. beép. nem szánt – agrár	6	11,4
0,1	Településközponti	0,5	0,1	Kül. beép. nem szánt – fásított köztér	1,2	0,1
7,6	Üdülőházas üdülő	2,7	20,5	Általános mg	3,7	28,1
4,4	Üdülőházas üdülő	2,7	11,9	Kül. beép. nem szánt – agrár	6	26,4
0,1	Üdülőházas üdülő	2,7	0,3	Kül. beép. nem szánt – fásított köztér	1,2	0,1
8,6	Üdülőházas üdülő	2,7	23,2	Korlátozott h. mg	5	43,0
43,0	Vízgazdálkodási	7	300,8	Erdő	9	386,7
0,0	Vízgazdálkodási	7	0,0	Vízgazd. Hétvégiházas üdülő	3	0,0
24,5	Vízgazdálkodási	7	171,5	Korlátozott h. mg	5	122,5

	Hatályos			Tervezett		
Terület (ha)	Terület-felhasználás	Érték-mutató	BAÉ	Területfelhasználás	Érték-mutató	BAÉ
0,6	Vízgazdálkodási	7	4,2	Kül. beép. nem szánt – agrár	6	3,6
1,4	Vízgazdálkodási	7	9,8	Kül. beép. nem szánt – művésztelep	6,4	9,0
0,9	Vízgazdálkodási	7	6,3	Kül. beép. nem szánt – napelem	3,2	2,9
0,0	Vízgazdálkodási	7	0,0	Vízgazd. Kül. beép. szánt – kemping	3	0,0
0,0	Vízgazdálkodási	7	0,0	Vízgazd. Kül. beép. szánt – városüzemeltetés	3	0,0
0,0	Vízgazdálkodási	7	0,0	Vízgazd. Üdülőházas üdülő	2,7	0,0
0,7	Vízgazdálkodási	7	4,9	Településközponti	0,5	0,4
0,0	Vízgazdálkodási	7	0,0	Zöldterület	6	0,0
3,1	Zöldterület	6	18,6	Erdő	9	27,9
0,3	Zöldterület	6	1,8	Kereskedelmi gazd	0,4	0,1
0,2	Zöldterület	6	1,2	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,5
2,8	Zöldterület	6	16,8	Kül. beép. nem szánt - agrár	6	16,8
0,4	Zöldterület	6	2,4	Kül. beép. nem szánt - fásított köztér	1,2	0,5
0,3	Zöldterület	6	1,8	Kül. beép. nem szánt - temető	4	1,2
0,2	Zöldterület	6	1,2	Kül. beép. szánt - szabadidő	3	0,6
0,8	Zöldterület	6	4,8	Településközponti	0,5	0,4
1,0	Zöldterület	6	6,0	Korlátozott h. mg	5	5,0
			Σ 9467,9			**Σ 9997,9**

3. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

(a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)

A tervjavaslat figyelemmel van a termőföldvédelmi érdekekre. A beépítésre nem szánt területi visszasorolások során átlagosnál jobb termőföldek kerülnek vissza mezőgazdasági területi besorolásba, például Bökény, Alsóváros, és a külterületi majorok esetén Kettős halom, Máma, Kónya-szék térségében.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik kiváló vagy jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezetén.

A vízvédelemmel érintett területek tervezetben kijelölésre kerültek. Nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt, a tényleges használat szerinti szabályozás a hatályos településrendezési terv alapján történt. Rendszeresen belvízjárta terület övezetén új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett.

4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

4.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

A város országos és térségi kapcsolatait a jövőben is a 451. sz. főút és a csatlakozó országos mellékutak határozzák meg. Jelentős javulás várható az új Tisza-híd megvalósítása után az északi irányú közúti és közösségi közlekedési (térségi) kapcsolatokban az M44 autóút felé.

Gyorsforgalmi úthálózat a jelenlegi országos és megyei elképzelések szerint nem fogja érinteni a várost, a legközelebbi gyorsforgalmi úthoz (M5 autópálya) és az 5. sz. I. rendű főúthoz a 451 sz. főúton át lehet eljutni.

Országos főút

Csongrádot érintő egyetlen országos főúthálózati elem a

- 451. sz. (Kiskunfélegyháza-Csongrád-Szentes) II. rendű főút (Útkategória: K.IV.A.)

A Kiskunfélegyházához és Szenteshez közvetlen kapcsolatot adó főút déli irányban kerüli el a várost. Fejlesztése, nyomvonal-módosítása a felsőbbrendű tervek szerint nem tervezett.

Országos mellékutak

Meglévő, megmaradó:

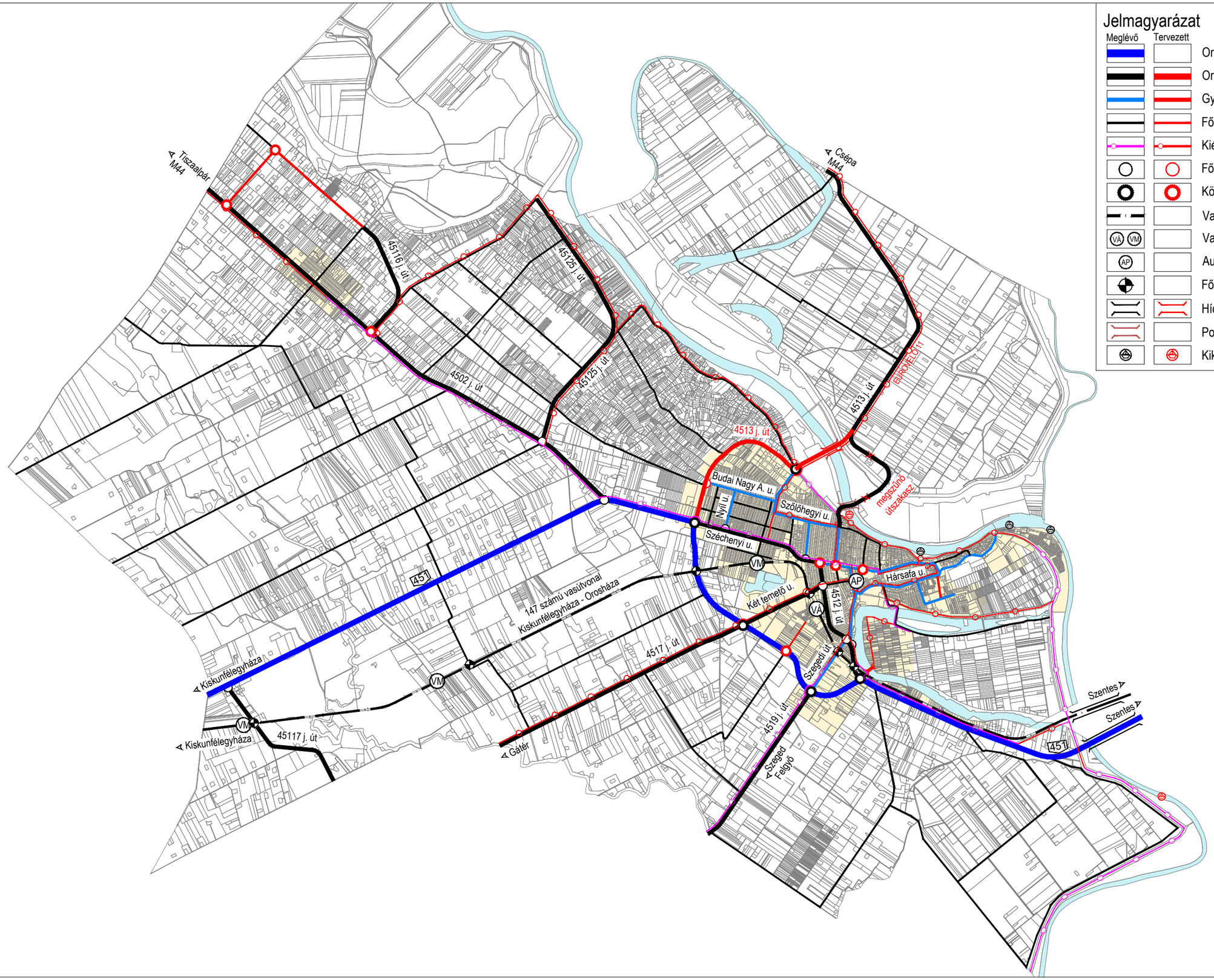
- 4502. j. (Tiszaújfalu-Csongrád) összekötő út, (Útkategória: K.V.A.)
- 4513. (Csépa-Csongrád) összekötő út (Útkategória: K.V.A. és B.IV.b.C.)
- 4517. j. (Csongrád-Gátér) összekötő út (Útkategória: K.V.A.)
- 4519. j. (Csongrád-Szeged) összekötő út (Útkategória: K.V.A.)
- 45116. j. Bokros bekötő út, (Útkategória: K.V.A.)
- 45117. j. Kettőshalom bekötő út, (Útkategória: K.V.A.)
- 45125. j. Csongrád vízlépcső bekötő út, (Útkategória: K.V.A.)

A meglévő, a város számára közvetlen térségi kapcsolatokat biztosító országos mellékutak közül két esetben tervezett változás:

- a 4513. j. út nyomvonalában jelentős változás várható, mivel ez a Csépa felé vezető összekötő út halad majd át a koncepcionális szinten tervezett új Tisza-hídon. (Ezt a térségi jelentőségű nyomvonalat és műtárgyat a felsőbbrendű tervek még nem mutatják.) A 4513. j út, a város déli elkerülőjének folytatásaként, annak Széchenyi úti csomópontjából indulva, az ipari park mentén haladó Ipari elkerülő út nyomvonalát követi, majd az Attila utcai körforgalmi csomópont jelenleg használatlan ágán keresztül éri el a tervezett Tisza-hidat és a folyó keleti oldalán csatlakozik az országos mellékút meglévő, külterületi szakaszához. A hídon átvezető és az északi, külterületi szakasza mentén az EuroVelo 11 kerékpárút nyomvonala is kíséri.
  Az új nyomvonal a szerkezeti terven és a közlekedési hálózat javaslati tervlapján szerepel, de a szabályozási tervlapon, nem, mivel a közeljövőben nem várható megvalósulása.
- A 45116. j. út nyomvonalának meghosszabbításával és 20 m széles közterületi szélességgel, Bokros városrész elkerülésére létrejön egy tehermentesítő nyomvonal. Az ipari, gazdasági funkciók által generált teherforgalom így el tudja kerülni a belterületi részeket.

Térségi jelentőségű kerékpárút-nyomvonal tervezett a 4502.j. országos mellékút nyugati szakasz mentén, a meglévő kerékpárút folytatásaként, valamint a 4517. j., Gátér felé haladó út mentén is. A 45125. j. úton rekreációs célokat szolgáló kerékpáros nyomvonal kijelölését is javasoljuk.

CSONGRÁD - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA



Jelmagyarázat

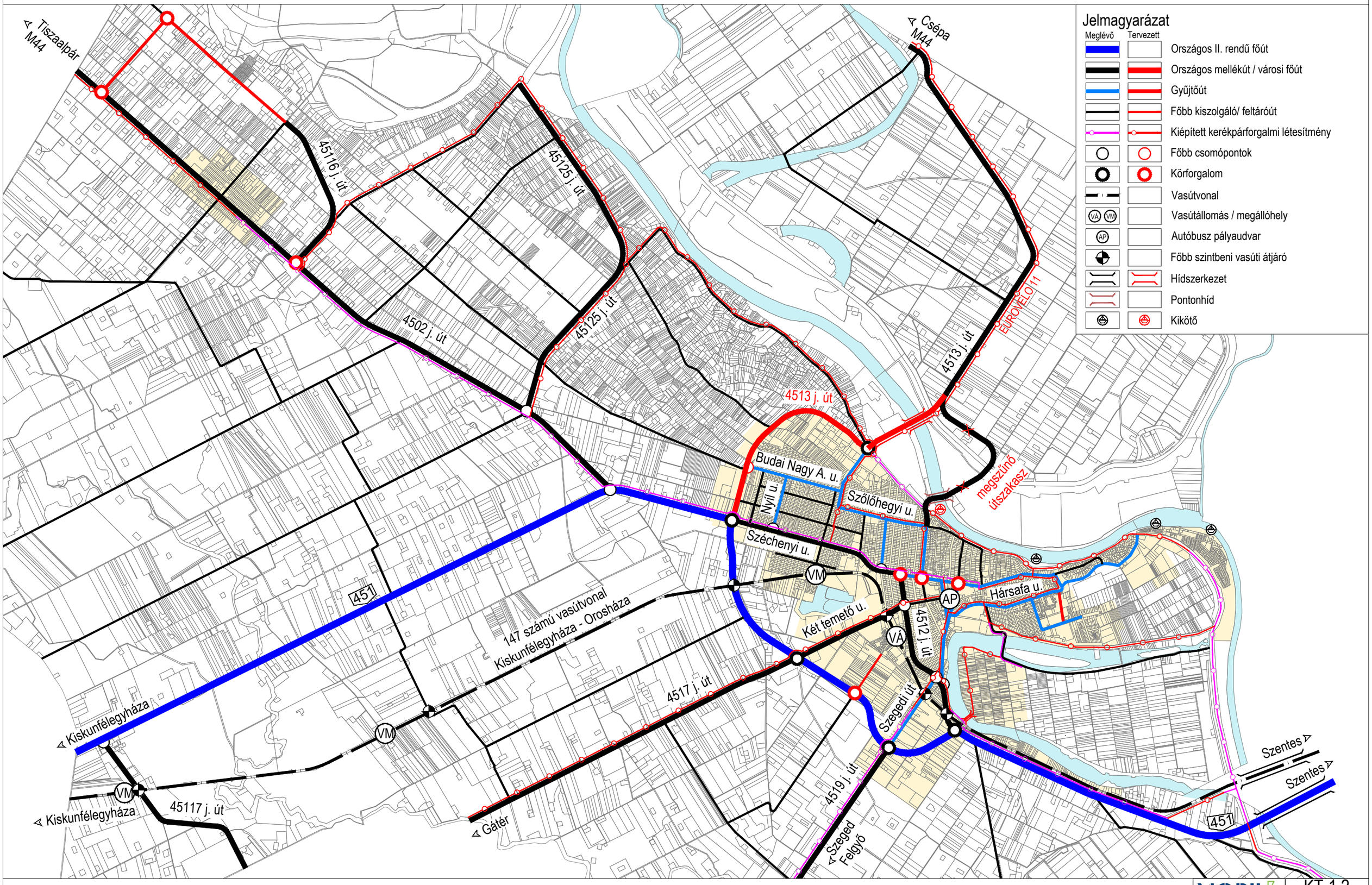
Meglévő	Tervezett	
		Országos II. rendű főút
		Országos mellékút / városi főút
		Gyűjtőút
		Főbb kiszolgáló/ feltáróút
		Kiépített kerékpárforgalmi létesítmény
		Főbb csomópontok
		Körforgalom
		Vasútvonal
VÁ VM		Vasútállomás / megállóhely
AP		Autóbusz pályaudvar
		Főbb szintbeni vasúti átjáró
		Hídszerkezet
		Pontonhíd
		Kikötő

TERVEZETT KITEKINTŐ KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

MOBIL CITY MÉRNÖKIRODA

KT-1.1
2022. június
M=1:60 000

CSONGRÁD - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA



Jelmagyarázat

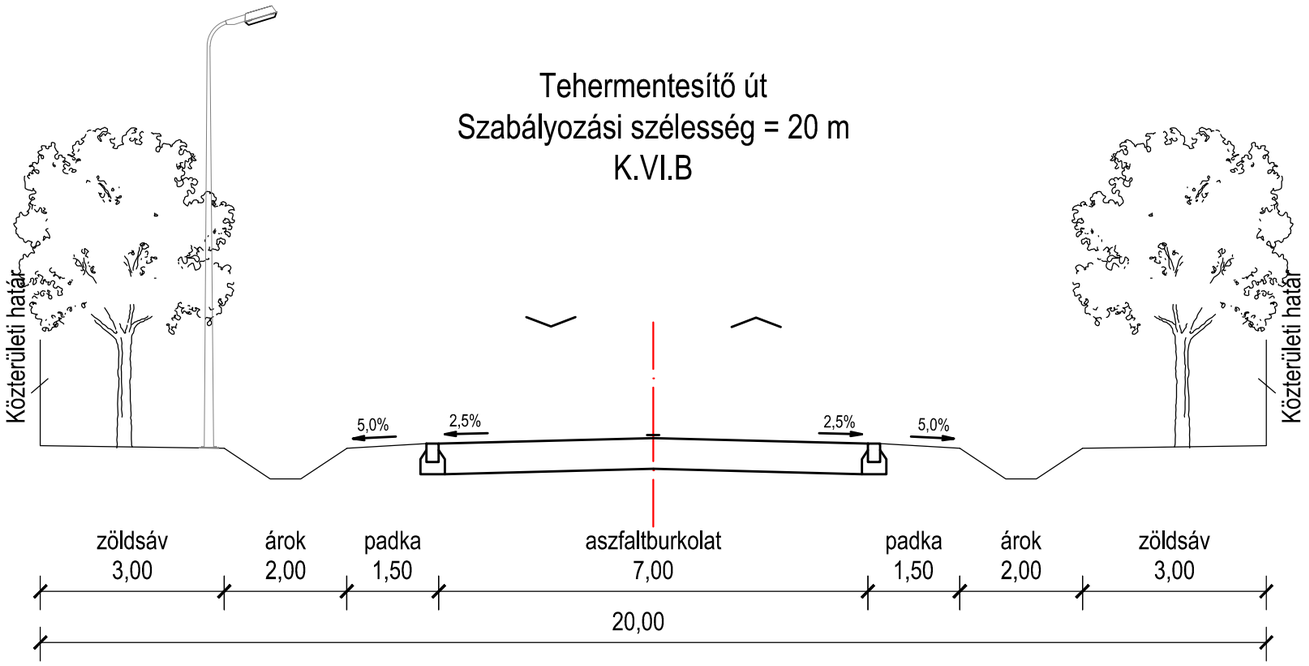
Meglévő	Tervezett	
		Országos II. rendű főút
		Országos mellékút / városi főút
		Gyűjtőút
		Főbb kiszolgáló/ feltáróút
		Kiépített kerékpárforgalmi létesítmény
		Főbb csomópontok
		Körforgalom
		Vasútvonal
VÁ VM		Vasútállomás / megállóhely
AP		Autóbusz pályaudvar
		Főbb szintbeni vasúti átjáró
		Hídszerkezet
		Pontonhíd
		Kikötő

TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

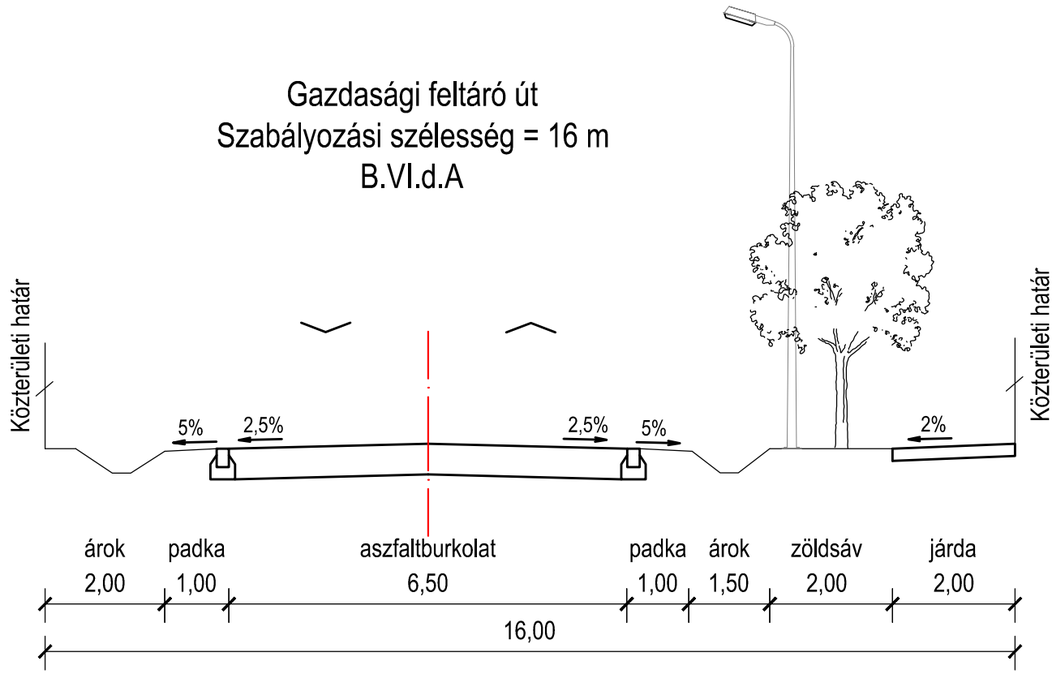
MOBILCITY MÉRNÖKIRODA

KT-1.2
2022. június
M=1:40 000

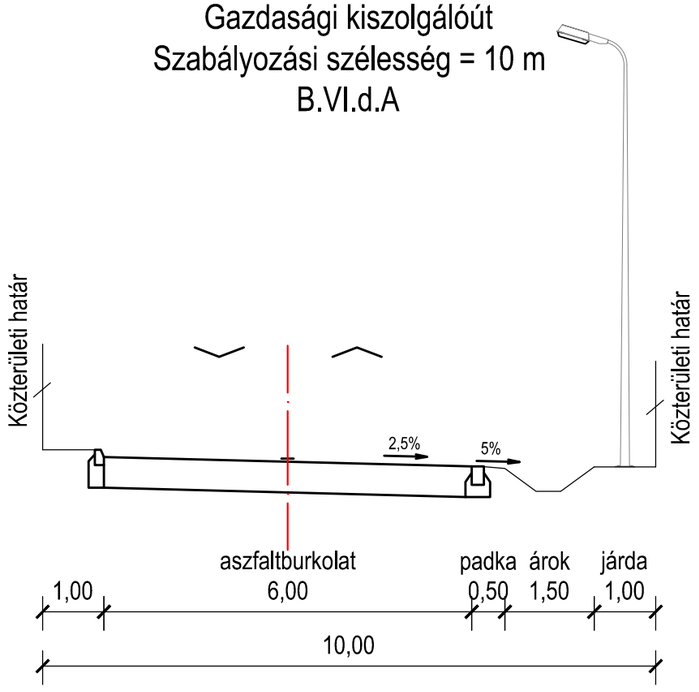
Tehermentesítő út
Szabályozási szélesség = 20 m
K.VI.B



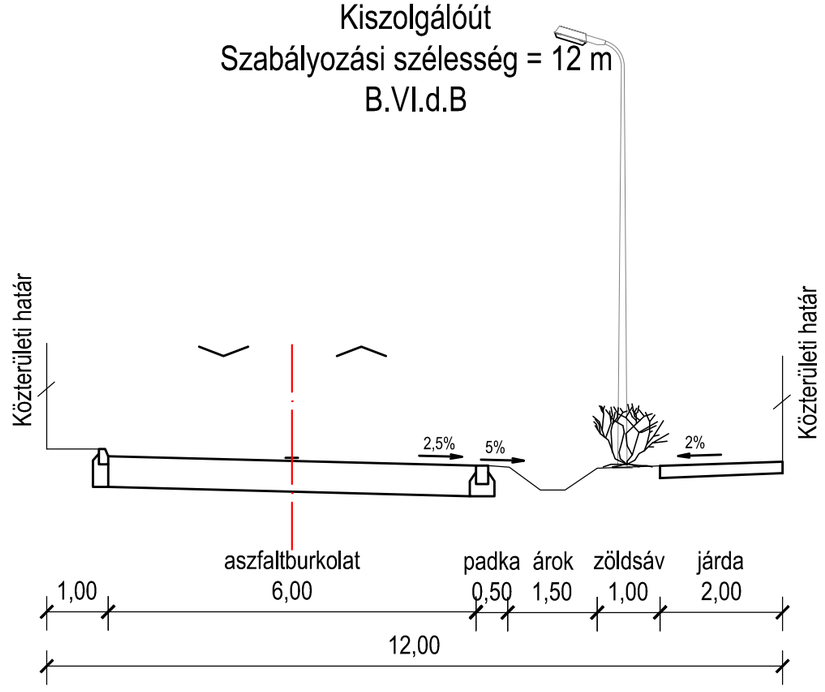
Gazdasági feltáró út
Szabályozási szélesség = 16 m
B.VI.d.A



Gazdasági kiszolgálóút
Szabályozási szélesség = 10 m
B.VI.d.A



Kiszolgálóút
Szabályozási szélesség = 12 m
B.VI.d.B



MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

MOBIL CITY MÉRNÖKIRODA

KT-2
2022. május
M=1:100

Települési úthálózat

A város belső főúthálózata a belterületen áthaladó, egykori 451. sz. főút nyomvonalaként működő útszakasz és egyéb országos mellékúthálózati elemekből épül fel.

Új belterületi úthálózati elemeket nem terveztünk a szabályozási tervben, megmaradnak a meglévő főúthálózati és mellékúthálózati elemek:

Főutak (útkategória: B.IV.b.C.):
- Széchenyi út – Fő utca
- Zsinór utca (4513. j. út átkelési szakasza)
- Vasút utca – Kolozsvári utca
- Kéttemető út – Erzsébet utca

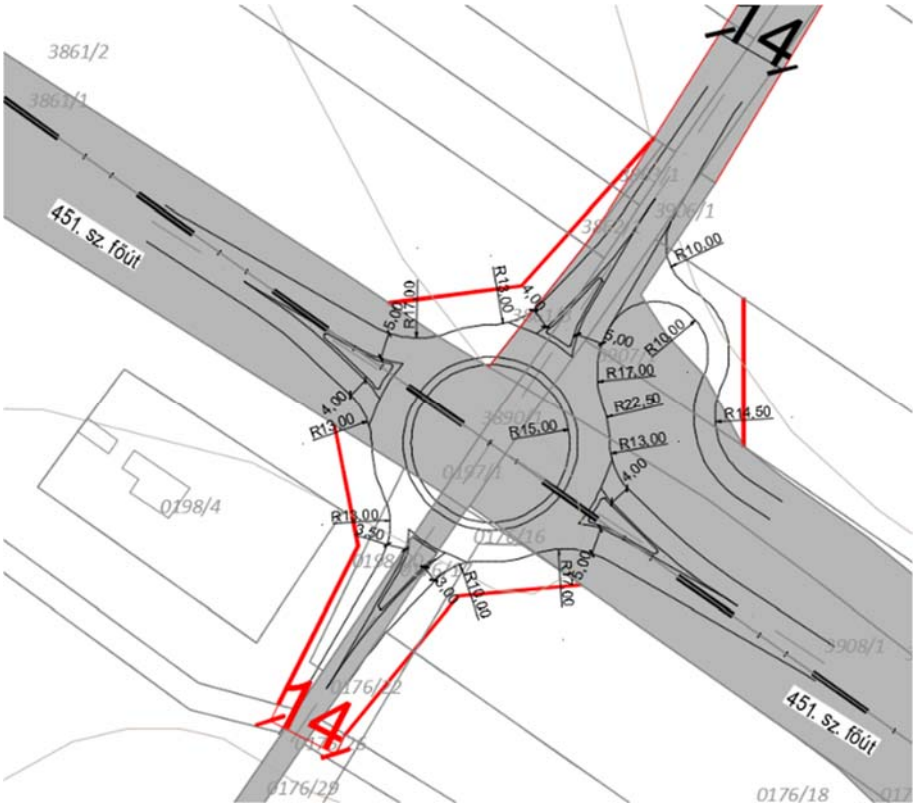
Gyűjtőutak (útkategória: B.V.c.C.):
- Sohlya Gyula utca (Ipari Park elkerülő út)
- Budai Nagy Antal utca
- Attila utca
- Szőlőhegyi utca
- Nyíl utca
- Arany János utca
- Fő utca – Kossuth tér – Gr. Andrássy Gyula utca – Kerekárok utca
- Hársfa utca
- Muskátli utca – Gyöngyvirág utca
- Szentháromság tér – Hunyadi tér
- Dózsa György tér – Szentesi út
- Szegedi út
- Bökényalj utca
- Négyöles utca (tervezett)

Főbb kiszolgáló és feltáró utak:
- Bethlen Gábor utca
- Hosszú utca
- Vörösmarty utca
- Dobó István
- Összetartás utca
- Batsányi János
- Pázmány Péter utca
- Hold utca
- Fekete János utca
- Dob utca
- Erzsébet utca
- Csemegi Károly utca
- Iskola utca-Ordódy rakpart
- Kis-Tisza utca – Kisréten a Holt-Tisza part útja
- Öregvár utca

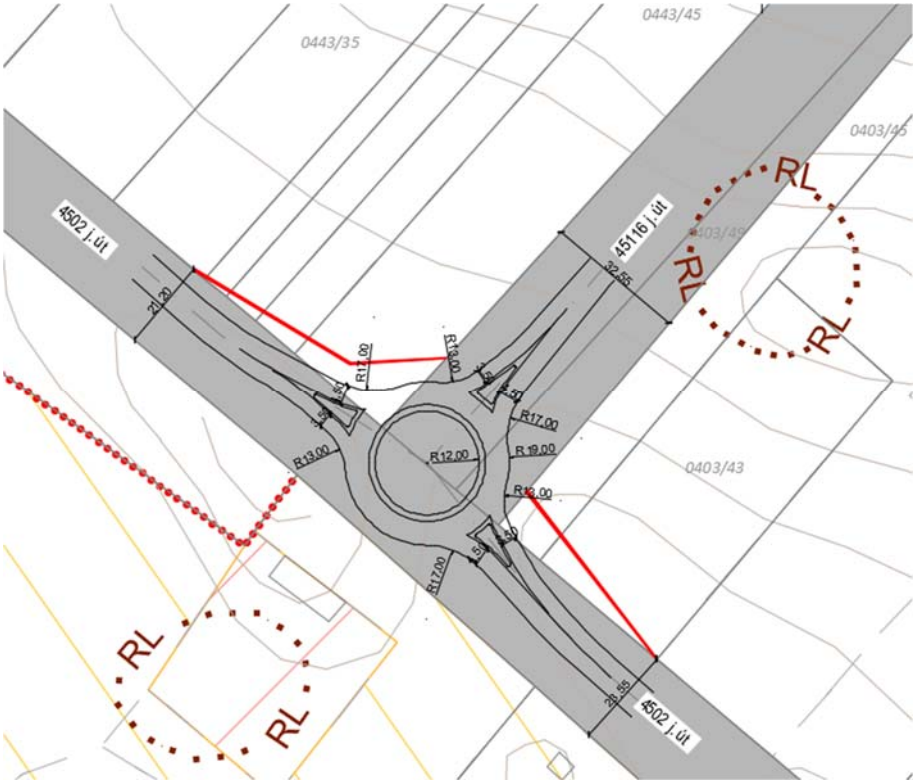
A Fő utcához csatlakozó meglévő fontosabb csomópontoknál számos esetben javaslunk fejlesztést. Az átépülő csomópontok helyigényét a forgalombiztonsági és forgalomáramlási szempontból legkedvezőbb, körforgalmi kialakítás figyelembevételével határoztuk meg.

Tervezett jelentősebb csomópontok:

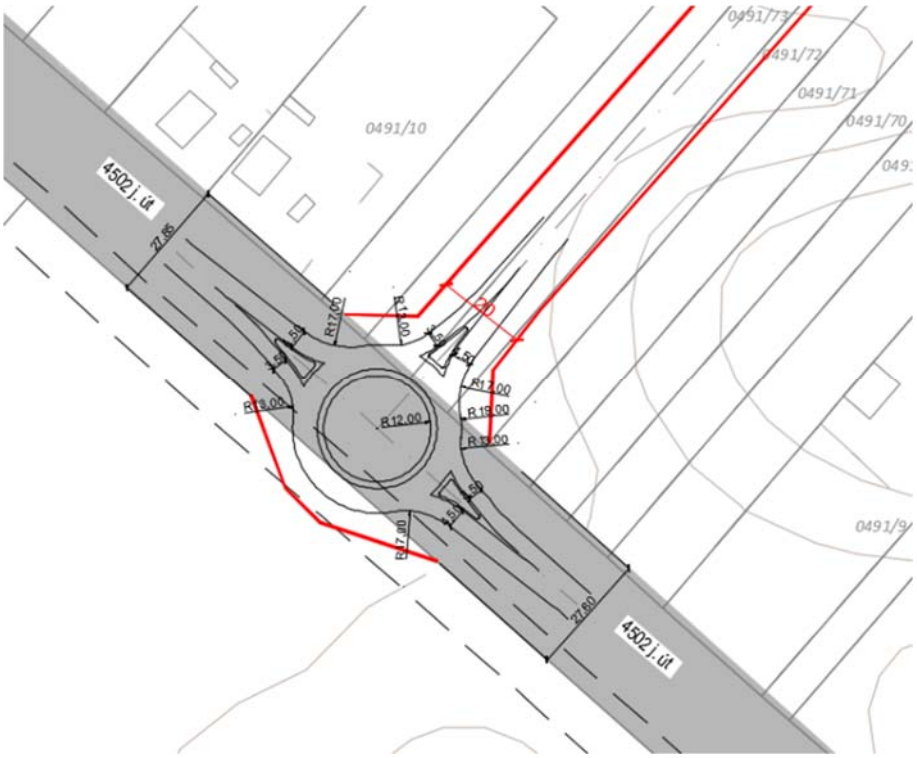
- 451. sz. út – Bihari János utca kereszteződése (a főút külterületi szakasza mentén gazdasági-ipari terület tervezett, ezért a várható sarokforgalom biztonságos lebonyolódása érdekében a csomópont körforgalommá fejlesztése javasolt)



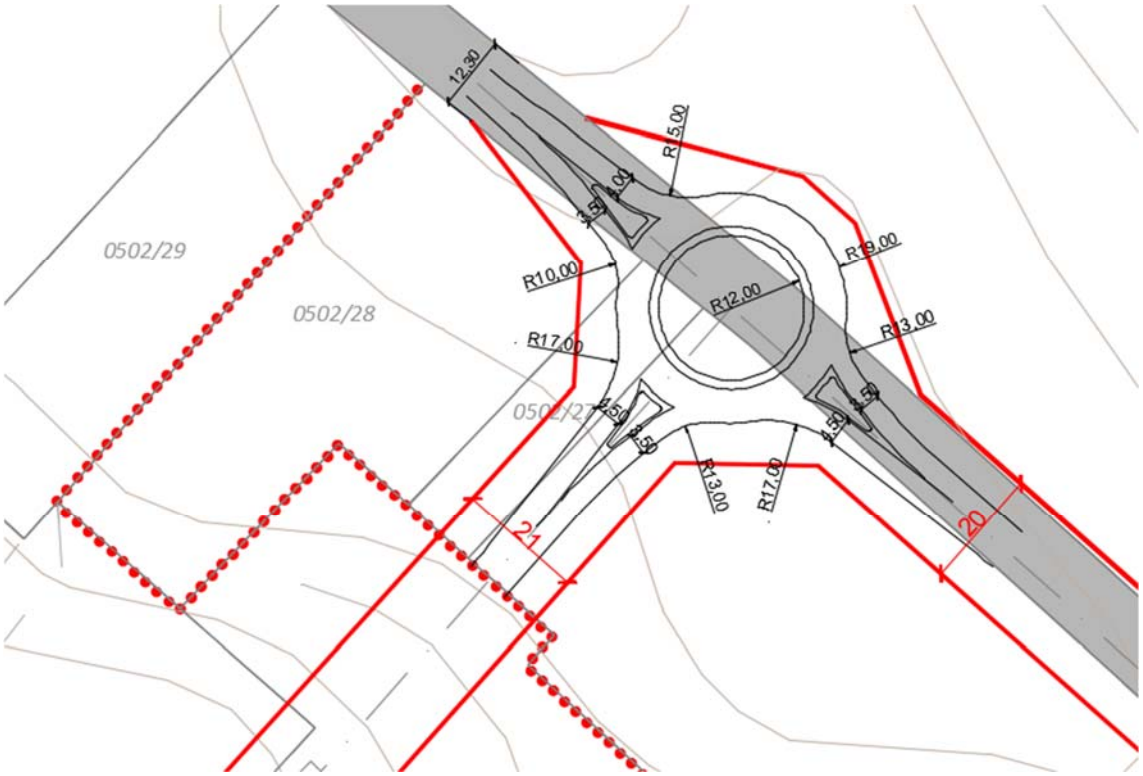
- 4502. j. út - 45116. j. út kereszteződése



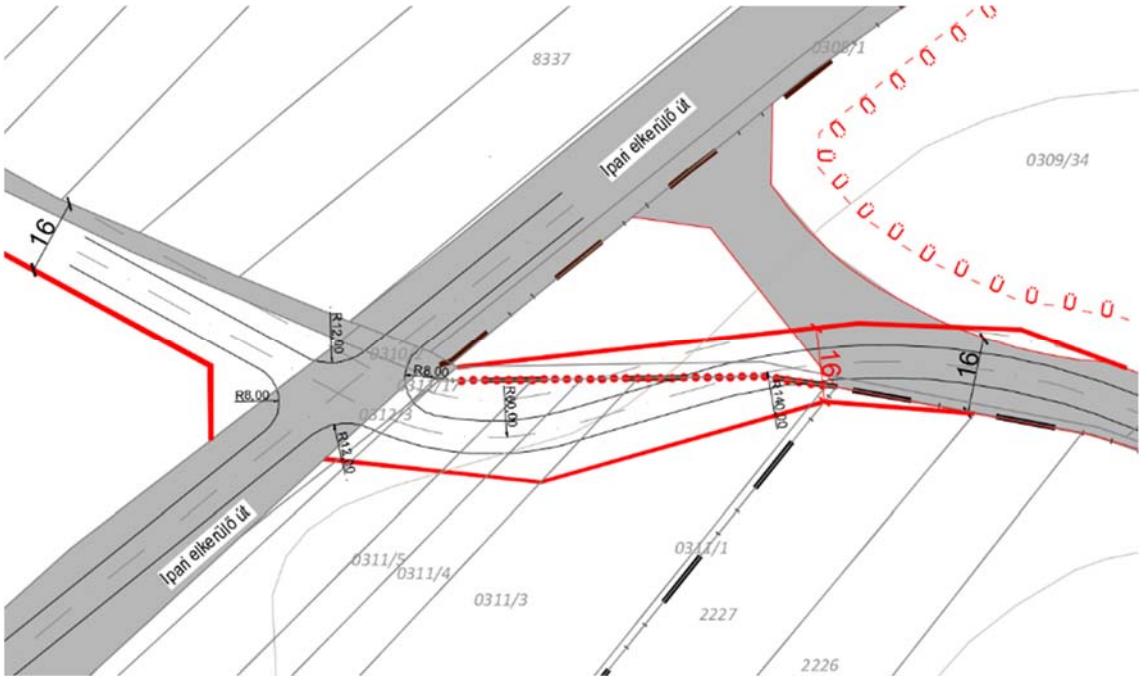
- 4502. j. út – Bokrost nyugatról kerülő út kereszteződése



- Bokrost nyugatról elkerülő út – 45116. j. út meghosszabbított nyomvonalának kereszteződése

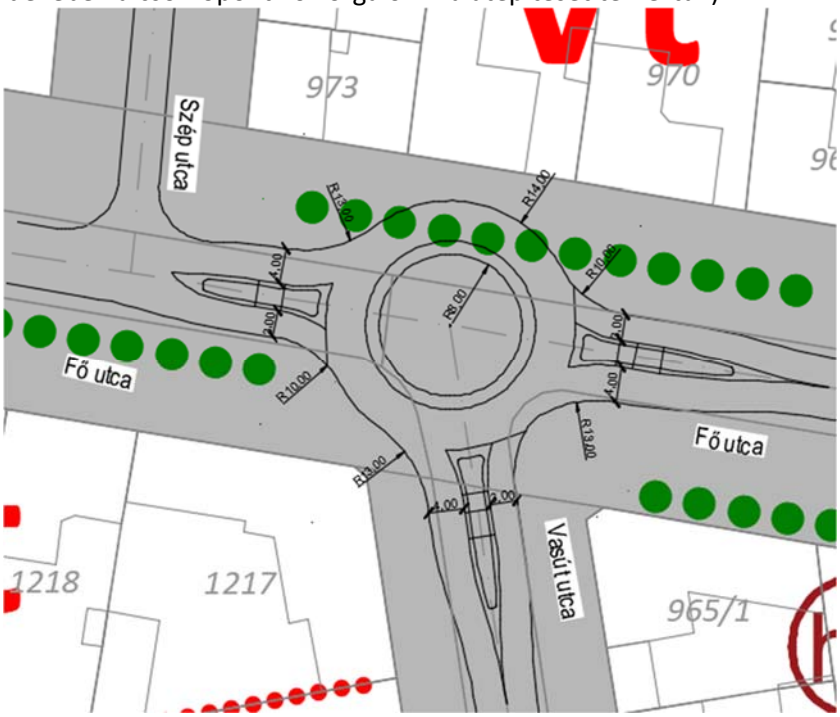


- Ipari elkerülő út – Kenderföldek utca nyomvonalának meghosszabbításaként tervezett csomópontja (az eltolt csomópontok korrekciója szükséges, javított geometriájú, egyszerű csomóponttal),

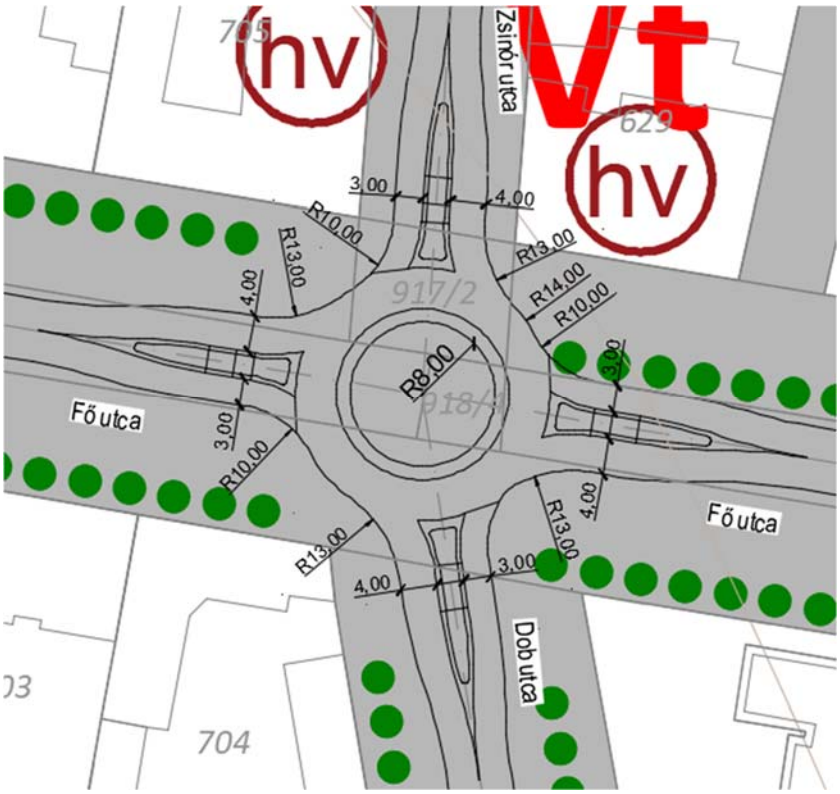


Belső csomópontok:

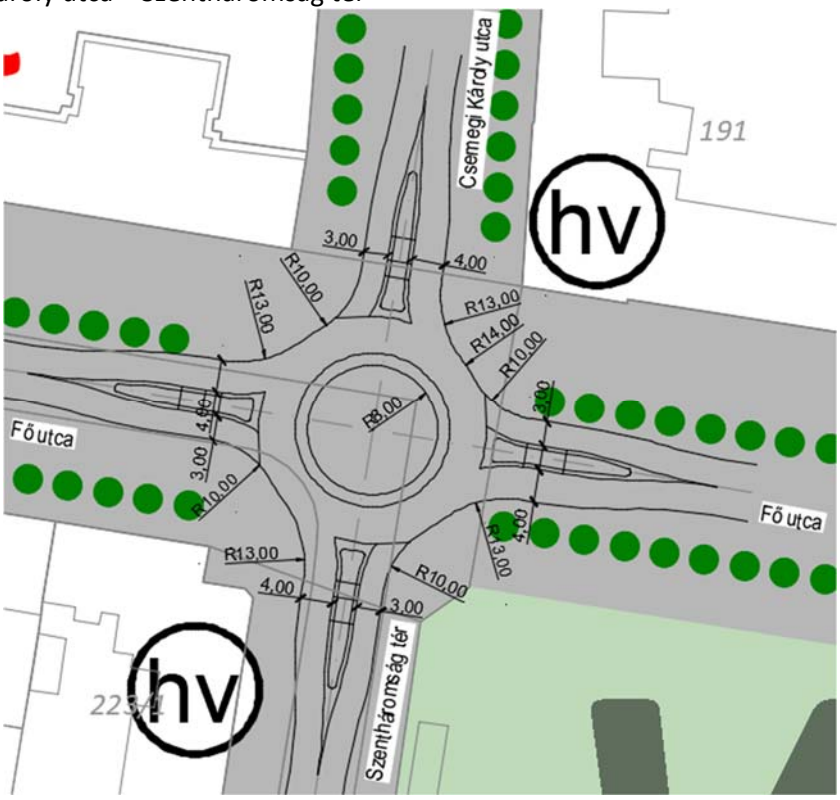
- Fő utca – Vasút utca kereszteződése (a sarokforgalom lebonyolódása és gyalogosok, kerékpárosok védelme érdekében a csomópont körforgalommá átépítését terveztük)



- Fő utca – Zsinór utca – Dob utca

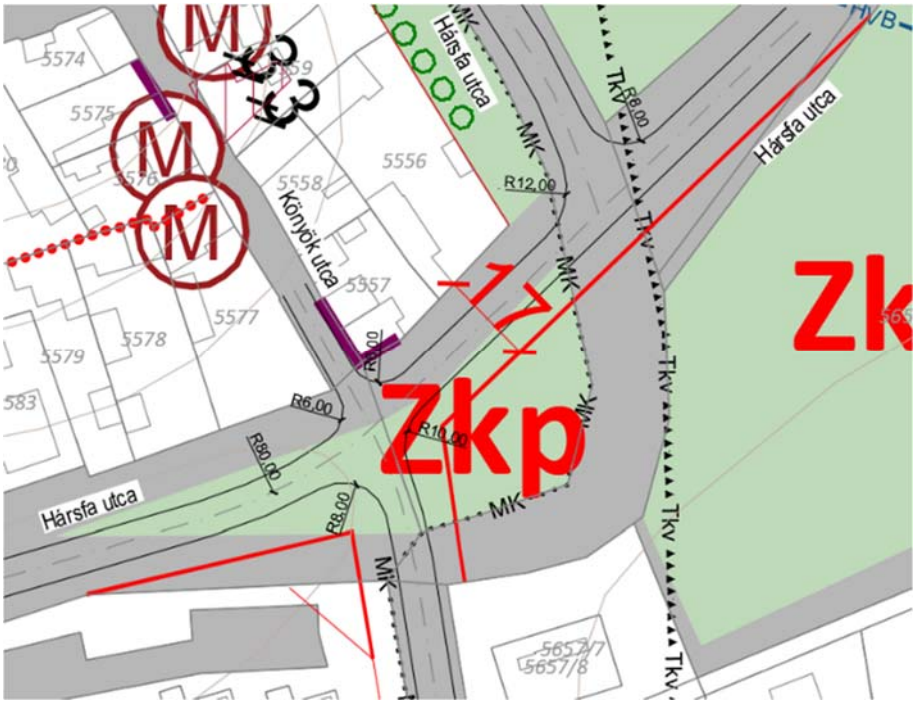


- Csemegi Károly utca – Szentháromság tér



A Fő utcához merőlegesen csatlakozó főbb útszakaszok csomópontját a reális területigény meghatározása, valamint a biztonságos kerékpáros és gyalogos keresztezések érdekében 14 m külső sugarú körforgalmi csomópontként terveztük.

A belterületi útszakaszok közül egy kiszolgáló útnál is terveztünk nyomvonal módosítást. A Hársfa utca Könyök utca és Kerek árok közötti egyenes átvezetését javasoljuk, 17 m szabályozási szélességgel.



Tervezett területi fejlesztések

A tervezett ipari-gazdasági területek esetében a területi megosztást úgy kell kialakítani, hogy a feltáró utak minimális területi szélessége 16 m legyen. A tervezett csomópontok helyigényét a forgalombiztonságnak és a forgalom akadálymentes lebonyolódásának megfelelően kell meghatározni.

A gazdasági és nagyobb forgalmat vonzó intézményi fejlesztések, beruházások tervezése során telepítési tanulmányterv készítését javasoljuk, annak érdekében, hogy igazolni lehessen a tervezett beruházás megközelíthetőségét és közlekedési hálózati kapcsolatainak megoldhatóságát, megfelelőségét.

4.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A Szabályozási Tervben helyközi és helyi menetrendszerű autóbusz-közlekedés számára létesítményeket, nagyobb felületeket nem terveztünk. A menetrendszerű autóbusz- és a vasúti közlekedés együttdolgozása a település fenntartható közlekedésének fejlesztésében elengedhetetlen.

Bár nem városi hatáskör, de a kötöttpályás közlekedés fejlesztése szükségszerű. Mind az infrastruktúrát, mind a járműállományt, mind a szolgáltatás színvonalát (gyakoriság, megbízhatóság, utazási sebesség) javítani kell, hogy ez az alternatív közlekedési mód vonzóvá váljon az utasok számára.

Az elővárosi közlekedéssel javasoljuk, hogy kiemelten foglalkozzon a város.

A jelenleg ellátatlan, vagy közösségi közlekedéssel rosszul ellátott területeken új járatok indítása megvizsgálandó.

4.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A szabályozási tervben javaslatot teszünk a hiányzó hálózati kapcsolatok megoldására, egyrészt a Megyei Területrendezési Tervben javasolt térségi nyomvonalak alapján, részben a helyi kerékpáros közlekedés igényei szerint.

Javasolt új kerékpáros hálózati irányok:

- térségű jelentőségű útvonalak megyei tervhez alkalmazkodva (az országos mellékutak mentén)
- EUROVELO 11 kiépítése, a 4513. j. út új nyomvonala mellett,
- a Tisza árvízvédelmi töltésén a jelenleg hiányzó szakaszok kiépítésével folytonosság biztosítása,
- nagy közúti forgalmú útszakaszok mentén kerékpársávok, vagy egyéb irányhelyes infrastruktúra kialakítása (az Óvárosi részen kívül meglévő szabályozási szélességen belül megoldható)
- városközpont és a gazdasági területek között,
- városközpont és rekreációs területek között
- 451. sz. főút mentén.

További alapelvek:

- A kerékpáros nyomvonalak kiépítése, kijelölése mellett fontos a megfelelő kerékpártárolási lehetőségek megadása a népszerű célpontoknál.
- A közösségi közlekedés és az egyéni (kerékpáros) közlekedés kapcsolatának megteremtése (vasúti- és autóbuszmegállókba, közintézmények közelébe épített kerékpártárolók).
- A közeli rekreációs és zöldfelületek felé irányuló, turisztikai jelentőségű nyomvonalak fejlesztése.
- A nagy közúti forgalommal rendelkező útszakaszokon biztonságos kerékpáros átvezetések létesítése.

4.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A városban tovább kell növelni a kizárólag gyalogosok által használható felületek arányát. Fejleszteni szükséges a közutak mentén haladó járdák hosszát és minőségét. Az új csomópontok, egyéb közúti beavatkozások megvalósítása során kiemelt figyelemmel kell kezelni a gyalogosok főutakon való átkelési lehetőségeinek biztonságát.

4.5. PARKOLÁS

Bár a Fő utca mentén és a főbb forgalomvonzó létesítmények környezetében jelentős számú parkolóállás épült ki, mind a városközpontban, mind a lakótelepeken jelentős igény van a parkolási lehetőségek bővítésére.

A turisztikai fejlesztések térségében is jelentős parkolóhelyszám biztosítására lehet szükség.

5. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Csongrád város területén a teljes közműellátás rendelkezésre áll.

A villamosenergia ellátás elméletileg teljes körű a településen, míg a vezetékes ivóvízzel ellátott lakások aránya meghaladja a 90%-ot, a közcsatornás szennyvízelvezetéssel ellátott lakások aránya pedig meghaladja a 80%-ot. Bár a földgázellátás a lakásállomány 80%-a számára érhető csak el, de a városi távhőhálózat a lakások további 6%-ának biztosítja a fűtési igényét. A teljes közműellátással rendelkező lakások aránya a belterületen majdnem teljes körűnek tekinthető, a közműhiányos ingatlanok főleg a város elmaradottabb zárványterületein helyezkednek el. A hiányos közműellátású területen általában közüzemi ellátásból csak a villamosenergia ellátás érhető el, a többi közműigényt helyi közműpótlóval, házi kúttal, vagy közkifolyóból, valamint szennyvíztároló medence létesítésével elégítik ki.

A településtervező figyelembe véve a település adottságait, a hatályos terveket, néhány helyen a területfelhasználás változtatását javasolja. A tervezett módosítások a település életképességének és fejlődésének segítésére munkahely teremtését és közösségi tér kialakítását célozzák. Az új fejlesztésre javasolt területeken az elvárható komfort biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, valamint a szükséges feltételeket majd a helyi építési szabályzatában rögzíteni.

A beépítésre szánt területeken távlatilag a teljes közműellátás biztosítása lenne célszerű, de jelenleg a külterületi tanya és üdülő ingatlanok esetén csak a gazdaságosan biztosítható közműellátás kiépítése szükséges. A közműellátás, vagy közvetlenül csatlakozva a már üzemelő hálózati rendszerekhez, vagy a meglevő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítésével biztosítható.

Azokon a beépítésre nem szánt fejlesztési területeken, amelyre állandó emberi tartózkodást szolgáló épület elhelyezése nem javasolt, közműellátás kiépítése nem szükséges.

A beépítésre nem szánt hasznosítású – emberi tartózkodásra szolgáló épület elhelyezését megengedő – területeken, a közszolgáltatásként csak a villamosenergia biztosítása szükséges, egyéb közműigények kielégítésére helyi megoldás is alkalmazható, a helyi építési szabályzatban előírtak betartásával.

Az érintett területek közül több esetében a jelentkező közműigények nem új közműigényként jelentkeznek a települési közműhálózatokon, csak övezeti átsorolás történik.

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz annak tényleges igénybejelentése alapján határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél is a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

5.1. VÍZELLÁTÁS

Csongrád vízellátását 2013 óta az Alföldvíz Zrt. biztosítja, amihez a város több helyszínen is rendelkezik fúrt kutakkal.

A település belső vízellátó rendszere alapvetően körvezetékes rendszerrel épült ki, de a külterületek felé kifutó utcáknál található néhány ágvezeték is, amelyekben pangó vizes állapotok alakulhatnak ki.

A településrendező által prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén jelentkező új vízigény a jelenlegi vízbázisokról várhatóan kielégíthető lesz.

A tervezett módosításokkal érintett beépítésre szánt telkek túlnyomó része már jelenleg is rendelkezik vezetékes ivóvízellátással, vagy a közelükben üzemel már ivóvízvezeték.

A vízellátó hálózatot az északi és déli gazdasági terület javasolt bővítése kapcsán a fejlesztésre javasolt területek körül tovább kell építeni, a biztonságos vízellátás érdekében, ahol lehet körvezetékes módon.

A tűzivíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzivíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell.

Amennyiben egy épület tűzivíz igénye meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzivíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

A településen talajvíz, illetve az első vízadó rétegből való vízkivételre elsődlegesen locsolási célra jelenleg is több házi kút üzemel. A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető. Házi kutakra évente 500 m³/év vízkivételig és a rendeletben előírtak figyelembevételével, az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

Csongrád területe alatt szinte mindenhol elérhető az artézi víz, amire több helyszínen artézi kutat is létesítettek. Az artézi víz tulajdonsága, hogy a vízadó réteg két vízzáró réteg közé szorulva a légköri nyomásnál magasabb nyomáson áll rendelkezésre. Ez lehetővé teszi, hogy a megfúrt vízrétegből rásegítés nélkül a felszínre juthasson a víz, ami így állandó vízellátást biztosít. Az artézi víz szinte minden esetben tartalmaz ásványi anyagokat, ezért a vízhálózatba vezetése kezelés nélkül a vízhálózat elemeinek károsodását okozza, ezért nem célszerű. Közkútként viszont hasznos, sőt az artézi víz ásványi anyag tartalmának köszönhetően gyógyhatása is van.

Az artézi víz kitermelésének fő következménye, hogy a vízadó réteg kitermelése következtében a talaj lassan, de stabilan süllyedni kezd, ami esetleg az épületek falainak sérülését okozhatja. A másik fontos szempont pedig, hogy a vízadó rétegen belüli nagyobb belső nyomás folytán alig történik beszivárgás, így az artézi kutak előbb-utóbb kimerülnek. Magyarországon inkább csak a vízhozam jelentős csökkenése következik be, a Szahara artézi kútjai viszont sorban apadnak el, ami komoly gondot okoz az érintett országokban.

5.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Csongrád a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő települések közé tartozik, így a szennyvíz közcsatornás elvezetésének és kezelésének minél teljesebb körű megoldása a település fontos feladata.

Csongrád területén elválasztott rendszerű szennyvízelvezető hálózat üzemel. A hálózattal összegyűjtött szennyvíz a helyi szennyvíztisztító telepen kerül megtisztításra, majd a Tiszába kerül bevezetésre a megtisztított szennyvíz. A szennyvíztisztító telepre érkezik még Felgyő település összegyűjtött szennyvize is.

A tervezett módosításokkal érintett telkek túlnyomó része már jelenleg is rendelkezik közhálózati szennyvízelvezetéssel. Jelentős mértékű hálózatfejlesztés csak az északi ipari park területén és a déli gazdasági területeken lesz szükséges.

5.3. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

Felszíni vízelvezetés vonatkozásában a településre még jellemzőbb a nyílt árkos vízelvezetés. A nyílt árkok részben burkoltan épültek, több utcaszakaszon a vízelvezetést kiépített folyókák biztosítják. A nyílt árkokkal, folyókákkal összegyűjtött vizek befogadói a város területén több helyen is kialakított záportározó tavak.

A nyílt árkos vízelvezetési rendszer hidraulikai összehangolása nem mindenhol megoldott, így néhány helyen az árkok szikkasztó árkokként üzemelnek. Több helyen a nem megfelelő sűrűségű karbantartás miatt az árkok medre feliszapolódott, növényzettel benőtt, a mértékadó vízmennyiségek szállítására így nem alkalmas.

Meg kell jegyezni, hogy nyílt árkok nagy területigényűek, a gépjármű behajtók (áteresz, hídműtárgy) gyakran rendezetlenek, nem alakul ki egységes vízelvezetési rendszer, illetve utcakép.

A vízelvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók stb.) várhatóan növekedni fog. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége nő, a lefutási ideje csökken.

Ezért minden beruházásnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét annak a befogadójáig ellenőrizni kell. Amennyiben a továbbszállítás nem biztosított, akkor vagy a vízelvezető hálózatot kell alkalmassá tenni a többlet vizek elvezetésére, vagy pedig a csapadékvizek visszatartását kell megoldani. A vízvisszatartást helyi telken belüli záportározó létesítésével lehet megoldani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó árokba-vízfolyásba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízelvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud. Ennek meghatározását a helyi építési szabályzat rögzíti, de ez a továbbtervezés feladata.

A nyílt árkos rendszerű csapadékvízgyűjtő hálózatban sem maradhatnak pangó vizes szakaszok, ezért a nyílt árokhálózat is csak hidraulikailag méretezetten alakítható ki. A nyílt árok feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Ezért annak lefedett szakaszainak, a kocsi behajtóknak kialakítását korlátozni, szabályozni kell.

A település bel- és külterületén egyaránt lehetőleg az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

A javasolt övezetmódosítások a külterületen több már használaton kívüli, funkcióját vesztett vízgazdálkodási terület megszüntetését irányozzák elő. Ezeknek a vízgazdálkodási területeknek a felszámolása minden esetben vízjogi engedélyezési terv keretében történhet csak meg.

Árvízvédelem

A javasolt módosítások egy része a nagyvízi meder sávján belül elhelyezkedő területek övezetmódosítását tartalmazza. Ezeknek a területeknek a rendezési tervben történő módosítása a hatályos jogszabályok alapján csak az Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság egyetértésében történhet meg. A Körös-torok területén a Vízügyi Igazgatóság véleménye alapján nincs övezetváltozás, elsődlegesen vízgazdálkodási terület besorolásban marad, másodlagosan pedig a kialakult területhasználatnak megfelelően, üdülőterület, különleges terület, zöldterület és erdőterület.

5.4. ENERGIAELLÁTÁS

Csongrád energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj/PB-gáz használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távlatokban is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázzal el nem látott telkeken.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékosságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetőségét érdemes figyelembe venni.

A megújuló energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, egyéni gazdasági lehetőségek alapján lehet igénybe venni. Lényegesen csökkenti hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználást, beruházási költségei azonban lassan térülnek meg.

Fontos megemlíteni, hogy 2019. január 1-étől új épületekre már a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszint fontos eleme, hogy az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

Ez alól csak abban az esetben kap felmentést az épület, ha megfelel az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1.§ (2) bekezdésben foglaltak valamelyikének.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, ez a megújuló energiahordozók szakaszos rendelkezésre állása folytán nem teljesíthető állandóan, így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket. A megújuló energiahordozó hasznosításán keresztül az adott éven belül kell teljesíteni az előírt arányt.

5.4.1. Villamosenergia ellátás

Csongrád villamosenergia ellátásának egyetemes szolgáltatója az MVM Démász Áramhálózati Kft. Csongrád villamosenergia ellátásának fő bázisa a közigazgatási területén üzemelő 132/22 kV-os alállomás. Az alállomást a Kiskunfélegyháza felől érkező nagyfeszültségű főelosztóvezeték köti be az országos hálózatba. Ezt a nagyfeszültségű vezetéket tervezik továbbvezetni Szentes irányába, az ottani 132/22kV-os alállomásig.

A villamosenergia ellátási igény számításakor figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek alkalmazásával a villamosenergia ellátás jelentős hányadát az ad-vesz rendszer igénybevételével, napenergiával lehet majd kielégíteni. Távlatilag úgy kalkulálható, hogy az éves villamosenergia fogyasztás, akár 25-30 %-át helyi termeléssel a napenergia hasznosításával lehet majd kielégíteni. Ennek teljesítési igényét nemzetközi megállapodások és hazai előírások is rögzítik.

A megújuló energiahordozóval a villamosenergia termelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a teljes prognosztizált villamosenergia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni, bár az új igény 25 %-a napenergiával is kielégíthető lesz. Az éves felhasználás pedig kb. 30 %-kal csökkenthető.

A villamosenergia ellátást a közhálózatról is tudni kell biztosítani, így a hálózatfejlesztést annak igényére kell megoldani. A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglevő hálózat igénybevételével kell megoldani. A meglevő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a

nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani.

A tervezés távlatáig is, ha a prognosztizált igényt meghaladó új többlet igény jelentkezne, vagy új jelentősebb villamosenergia igényű területhasznosítást szeretnének megvalósítani, azt egyedileg kell a szolgáltatóval egyeztetni, a szolgáltató arra külön határozza meg a szükséges fejlesztési igényt.

A transzformátorokról induló kisfeszültségű elosztóhálózatról lehet az egyes fogyasztók ellátását megoldani.

A településen meglevő közép- és kisfeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A helyi építési szabályzatban rögzítetteknek megfelelően új hálózatépítés, összhangban az iparági előírással, már csak földalatti elhelyezéssel történhet.

A település már beépített így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Ezeken a területeken arra kell törekedni, hogy legalább egy oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékes villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat, hogy újabb oszlopsor ne kerüljön elhelyezésre.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozzák.

A település vonzásának növelése érdekében a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. Az új közvilágítási hálózatok már csak földalatti elhelyezéssel építhetők, lámpatestek emelhetik ki a terület látványát. Egyéb területeken marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arculat-alakítóbb, igényesebb lámpafejet kiválasztani.

Néhány módosítással érintett beépítésre szánt terület fölött is keresztülhalad középfeszültségű légvezeték nyomvonala. Ezeknek a nyomvonalaknak a közterület felé, vagy vízfolyás partja mentén történő kiváltása a területek könnyebb hasznosíthatósága érdekében célszerű lenne.

Az elektromos járművek terjedésének elősegítése érdekében az OTÉK 42. § (15) bek. alapján 100 parkolóhelyenként legalább 2 töltési lehetőséget ki kell alakítani. Ennek a villamosenergia igénye a töltőállomás teljesítményétől függ. Jellemzően 22 kW-os töltési lehetőséget szoktak telepíteni, de 3,5 kW és 50 kW között szóródnak az általános célú berendezések. A minél nagyobb töltési teljesítmény természetesen csökkenti a töltéshez szükséges időtartamot.

5.4.2. Földgázellátás

Csongrád földgázellátó hálózatának üzemeltetője az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. A város földgázellátásának a bázisa a település területén áthaladó Kardoskút-Városföld DN400-as nagynyomású földgáz szállítóvezetékről legázóan bekötött nagynyomú gázfogadó állomás. Az onnan kiinduló nagyközép-nyomású vezetékek látják el a települési gáznyomáscsökkentőket.

A települési gáznyomáscsökkentőktől induló elosztóhálózatok középnyomásúak, így az egyes telkek bekötése középnyomáson történik, ezért telkenként helyi, egyedi nyomáscsökkentőkkel állítják elő a kisnyomású földgázt, amellyel közvetlen lehet a fogyasztói igényeket kielégíteni. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is.

A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek-napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet majd kielégíteni. Távlatilag úgy kalkulálható, hogy az éves földgázfogyasztás, akár 30 %-át helyi termeléssel a napenergia és a föld

energiájának hasznosításával lehet majd kielégíteni. Az új beruházásoknál már előírás, hogy a csúcsigény 25 %-át legalább megújuló energiahordozó hasznosításával kell megoldani

A prognosztizált többletigényt a kiépített gerinchálózatról várhatóan ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó-nyomáscsökkentő kiterheltté válna, akkor annak kapacitásbővítése válhat szükségessé.

A beépítésre szánt területhasznosítású fejlesztési területekre javasolt a gázellátás kiépítése, amely a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglevő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

A településen a gázelosztás távlatilag is középnyomású elosztóhálózattal javasolt, így a kisnyomású gáz előállítása továbbra is a telkenként elhelyezett egyedi, házi nyomásszabályozókkal történik. A házi nyomásszabályozók telepítésénél az arculatformálás igényét figyelembe kell venni. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlenül a fogyasztói igényeket kielégíteni.

5.4.3. Megújuló energiahordozók hasznosításának lehetősége

Energiagazdálkodási szinten is érintően távlatilag reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap, illetve a föld energiája hasznosítható. A település természeti adottsága, hogy 2000 körüli, a napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a naperőművek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-, utófűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A naperőművekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

Csongrád területe alatt viszonylag jelentős a kiaknázható geotermikus hő mennyisége, amire alapozva már jelenleg is üzemel a városi távhőhálózat, valamint több mezőgazdasági célú, üvegházfűtésre használt termálkút is üzemel a közigazgatási határon belül. A föld energiájának hasznosításával szintén a hagyományos energiahordozók használata csökkenthető, de lassabb a megtérülése.

5.5. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Csongrád vezetékes elektronikus távközlési ellátására hatóságilag a Magyar Telekom Nyrt a kijelölt szolgáltató, de több szolgáltató hálózata is elérhető az utcákban. A település vezetékes távközlési hálózatának bázisa a szegedi szekunder központ alá tartozó kecskeméti elhelyezkedésű primer központ. A település a 63-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen belül kiépített vezetékes hírközlő hálózatok a település belterületét teljes mértékben lefedi, az igények kielégítettek.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési területek ellátása is ennek igénybevételével történhet.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen, ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott is új elektronikus hírközlési hálózat építése már csak földalatti elhelyezéssel támogatható, ha a meglévő szabadvezetékes hálózat fizikai infrastruktúráját az adott célra nem tudja hasznosítani.

5.6. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli távközlési és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák ugyan rendelkezésre állnak, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére és a modernebb műszaki berendezések megjelenésével további antennák telepítési igénye nem zárható ki. Az antenna elhelyezésének szabályozásával biztosítani lehet, hogy a lakosságban ne keltsen félelmet és a település arculatát se befolyásolja hátrányosan, miközben minőségi szolgáltatás álljon rendelkezésre.

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

6.1. ORSZÁGOS VÉDELEM

Az országos műemléki nyilvántartás szerint Csongrád Város közigazgatási területén belül az alábbi országos védelem alá eső műemléki építmények találhatók:

SOR-SZ.	CÍM	NÉV	VÉDELEM	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ
1.	Gyökér u. 1.	gazdasági épületek	Műemlék	6761	16652
2.	Gyökér u. 8.	Gazdasági épületek	Műemlék	6762	16653
3.	Gyökér u. 19.	Halászház	Műemlék	6763	17252
4.	Gyökér u. 19.	gazdasági épületei	Műemlék	6763	17253
5.	Gyökér u. 8.	Halászház	Műemlék	6762	17254
6.	Gyökér u. 1.	Halászház	Műemlék	6761	17255
7.	Öregvár u. 57/a., b.	melléképület	általános műemléki védelem	8472	22447
8.	Öregvár u. 57/a., b.	melléképület	általános műemléki védelem	8472	22448
9.	Gyökér u. 4.	melléképület	általános műemléki védelem	8315	22450
10.	Gyökér u. 12.	melléképület	általános műemléki védelem	8318	22451
11.	Kossuth tér	R. k. templom	Műemlék	2730	3339
12.	Baross rakpart 21.	Lakóház	Műemlék	6757	3325
13.	Ék u. 1.	Lakóház	Műemlék	6758	3326
14.	Ék u. 18.	Lakóház	Műemlék	6760	3327
15.	Gyökér u. 1.	Lakóház és gazdasági épületei	Műemlék	6761	3329
16.	Gyökér utca 8.	Lakóház és gazdasági épületei	Műemlék	6762	3332
17.	Gyökér u. 19.	Halászház és gazdasági épületei	Műemlék	6763	3337
18.	Öregvár u. 34.	Lakóház	Műemlék	6764	3344
19.	Öregvár u. 38.	Lakóház	Műemlék	6765	3346
20.	Öregvár u. 45.	Halászház	Műemlék	6766	3349
21.	Öregvár u. 45/b	Halászház	Műemlék	8252	3348
22.	Kígyó u. 4.	Halászház	Műemlék	8305	3338
23.	Öregvár u. 23.	Halászház	Műemlék	8306	3341
24.	Öregvár u. 27.	Halászház	általános műemléki védelem	8307	3342
25.	Öregvár u. 37.	Halászház	Műemlék	8308	3345
26.	Öregvár u. 50.	Halászház	Műemlék	8309	3352
27.	Öregvár u. 52.	Halászház	Műemlék	8310	3354

SOR-SZ.	CÍM	NÉV	VÉDELEM	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ
28.	Öregvár u. 54.	Lakóház	Műemlék	8311	3356
29.	Öregvár utca 55.	Halászház	Műemlék	8312	3357
30.	Öregvár u. 56.	Lakóház	Műemlék	8313	3358
31.	Öregvár u. 60.	Halászház	Műemlék	8314	3361
32.	Gyökér u. 4.	Halászház	általános műemléki védelem	8315	3330
33.	Gyökér u. 6.	Halászház	általános műemléki védelem	8316	3331
34.	Gyökér u. 9.	Halászház	Műemlék	8317	3333
35.	Gyökér u. 12.	Halászház	általános műemléki védelem	8318	3334
36.	Gyökér u. 15.	Halászház	általános műemléki védelem	8319	3335
37.	Öregvár utca 57b	Halászház	általános műemléki védelem	8472	3359
38.	Ék köz 3.	Halászház	Műemlék	8619	3328
39.	Öregvár u. 39.	Halászház	Műemlék	8882	3347
40.	Öregvár u. 51.	Halászház, népi: kulcsos vendégház	Műemlék	8925	3353
41.	Öregvár u. 47.	Lakóház	Műemlék	9028	3350
42.	Öregvár u. 49.	Halászház	Műemlék	9029	3351
43.	Öregvár u. 53.	Halászház	Műemlék	9030	3355
44.	Öregvár u. 58.	Halászház	Műemlék	9031	3360
45.	Öregvár utca 33., 33a	Halászház	általános műemléki védelem	9161	3343
46.	Szegedi műút, Vendel tanya 244.	Szt. Vendel szobor és baldahin	Műemlék	9467	3362
47.	Szent Rókus tér 4.	Volt római katolikus plébániaépület, ma lakóház	Műemlék	9578	3363
48.	KÜLTERÜLET, Tanya 384.	Tanyaház	Műemlék	9618	3364
49.	Gyökér u. 17.	Halászház	Műemlék	9926	3336
50.	Öregszőlő, közutak kereszteződésén	Ún."Zöldkereszt"	általános műemléki védelem	10406	3340
51.	Szent Rókus tér	r. k. (Szent Rókus) templom	Műemlék	11016	11171
52.	Kossuth Lajos tér 1.	Csongrádi Batsányi János Gimnázium és Kollégium	Műemlék	11464	12543
53.	BELVÁROS, HALÁSZFALU, Kígyó u. 4.	Melléképület	Műemlék [tartozék]	8305	16542
54.	(Belváros) Ék köz 3.	melléképület	Műemlék [tartozék]	8619	21654
55.	Gyökér u. 9.	melléképület	Műemlék [tartozék]	8317	21671
56.	Öregvár u. 50.	melléképület	Műemlék [tartozék]	8309	21672
57.	Öregvár u. 55.	melléképület	Műemlék [tartozék]	8312	21676
58.	Ék u. 18.	melléképület	Műemlék [tartozék]	6760	22449

SOR-SZ.	CÍM	NÉV	VÉDELEM	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ
59.	Öregvár u. 23.	melléképület	Műemlék [tartozék]	8306	22452
60.	Öregvár u. 39.	melléképület	Műemlék [tartozék]	8882	22453
61.	Öregvár u. 45.	melléképület	Műemlék [tartozék]	6766	22454
62.	KÜLTERÜLET, Tanya 384.	melléképületek	Műemlék [tartozék]	9618	12487

A 62 db műemlék közül az utolsó 10 db műemlék tartozék védelmi besorolású melléképület. A műemlékek ex lege műemléki környezete a Lechner Lajos Tudásközpont adatszolgáltatása szerint került feltüntetésre a tervlapon.

A szerkezeti és szabályozási tervben változás a műemlékeket érintően:

1 Belváros a hatályos szerkezeti tervben halmazos falusias lakóterület besorolásban van. A felülvizsgálat során ez a falusias lakóterület területfelhasználási egység megszűnik, és bekerül a mezővárosi jellegű kisvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe. Lkm-4 és Lkm-5 építési övezetre változik egész Belváros területe, mely övezetek előírásai megegyeznek a hatályos terv övezeti előírásaival, abban változás nincs.

Világörökségi és világörökségi várományos terület

A Világörökségi Várományos Helyszínek jegyzékéről szóló 27/2015. (VI.2.) MvM rendelet melléklete alapján Csongrád város egy helyszínen érintett a világörökségi listára jelöléssel:

5. Magyarországi tájházak hálózatában:

Település neve	A várományos helyszín megjelölése	Helyrajzi szám	Központi koordináta	
			EOV koordináta	WGS82 koordináta
Csongrád	Csongrádi tájház	5815	736068 152684	46.712921 N 20.17319 E

A műemléki védettségű épület az Öregvár utca és a Gyökér utca sarkán található. A két épületből álló tájház első traktusa a térségre jellemző „halászház” típusú épület, míg a hátsó rész a századforduló jegyeit hordozó kenyérsütő helység és szoba.

A törvényi előírások alapján és a város településkép védelme érdekében fontos az infrastruktúra-hálózatok földkábelbe helyezése a műemléki környezetben és a világörökség várományos helyszíneken (a településképi rendelet szabályozza).

6.2. HELYI VÉDELEM

A korábbi Helyi Építési Szabályzat függelékében felsorolt védelemre javasolt építmények aktualizálása megtörtént települési értékleltár készült. A kijelölt építmények megőrzését biztosítani kell, ezért a védelmi előírásokat úgy kell meghatározni, hogy a védett és védelemre tervezett épületek védelme érvényesíthető legyen. A helyi településképi rendelet szerint Csongrád város területén 88 db helyi egyedi védett épület található, emellett helyi egyedi védett szakrális kisépítmény 62 db található, és 7 db egyéb köztárgy (ásott kút és ártézi kút). Helyi védelem alatt áll továbbá 8 db műemléki védelemre javasolt épület és köztárgy, az Ellés-parti monostor, halászházak, a fa pontonhíd és a Nepomuki Szent János szobor a fahíd mellett.

Helyi értékvédelmi terület a Belváros és a városközpont történelmi településmagja, ahol a legtöbb védett és településkép szempontjából értékes beépítés, struktúra, telekszerkezet található.

6.3. RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDETTSÉGE

Csongrád közigazgatási területén a korábbi adatállományok összevetése és a 2021. őszén elvégzett régészeti terepbejárás után 220 azonosított lelőhely ismert. A 2021. április 16-i közhiteles adatszolgáltatás alapján több lelőhely kettős kiterjedéssel jelölt vagy átfedéssel, ezeket a régészeti hatástanulmány kezelte. Csongrád határában jelenleg kiemelten védett státuszú lelőhely Ellés monostora (17355-Csongrád 4. lh). A felülvizsgálat során több lelőhely térinformatikai pontosításra került. A lelőhelyek felsorolását a lenti táblázat tartalmazza. Csongrád területén több lelőhelynél régészeti érdekű terület került lehatárolásra a régészeti hatástanulmány alapján (pl. város I. katonai felvételezésekor jelölt része, Kiskőhalom, elbányászott és egyéb szarmata telepek, őskori és középkori telepek köztes területei). A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó beruházás, fejlesztés költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás máshol nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyet előzetesen fel kell tárni. A régészeti feltárások költségeit általában annak kell fedeznie, akinek érdekében az elvégzendő földmunka vagy a nyilvántartott régészeti lelőhely bolygatása szükségessé vált. A nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni. A földmunkával járó beruházások előkészítése során előzetes régészeti dokumentáció készíthető, különösen a földterület-kiválasztáshoz és nyomvonal-kijelöléshez.

A lelőhelyek a településszerkezeti terven és a szabályozási tervben feltüntetésre kerültek.

CSONGRÁD VÁROS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

TELEPÜLÉSI ÉRTÉKLELTÁR
SZAKRÁLIS KISÉPÍTMÉNYEK, KÖZTÁRGYAK ÉS EGYÉB ÉRTÉKEK

JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

- Telekhatár
- Belterület határa
- Vízfelület

Helyi védett értékek

- Helyi védelemre javasolt szakrális kisépítmények
- Helyi védelemre javasolt egyéb köztárgy (ártézi kút és ásott kút)
- Műemléki védelem alatt álló köztárgyak

1. Szent-István szobor, Kálvária szoborcsoport
2. Nepomuki Szent János szobor
3. Szentháromság szobor
4. Fájdalmas Anya szobor
5. Fakereszt és kereszt talapzat
6. Bökényi kereszt
7. Kereszt és Pieta a Szent Rókus templom előtt
8. Kereszt téri kereszt
9. Malom előtti kereszt
10. Szent József templom előtti kereszt
11. Több szakrális érték (Krisztus szobor, kereszt a Faragó kripta mellett, temetői stációk, nagyharang, kisharang, Magyar hősök keresztje)
12. Öregtemetői kereszt
13. Kisréti kereszt
14. Keller kereszt
15. Györfösi kereszt

GENERÁL TERVEZŐ
Város-Teampannon Kft.
1053 Budapest, Veres Pálné u.7.

FELELŐS TERVEZŐK
Koszorú Lajos,
Város-Teampannon Kft.
TT/1 1346/01

Értékleltár összeállításában közreműködött
Varga Júlia, Csongrád város főépítésze

TERVEZŐK
Szász Szabolcs, Város-Teampannon Kft.
Szekeres Petra, Város-Teampannon Kft.
Tóth Helga, Város-Teampannon Kft.

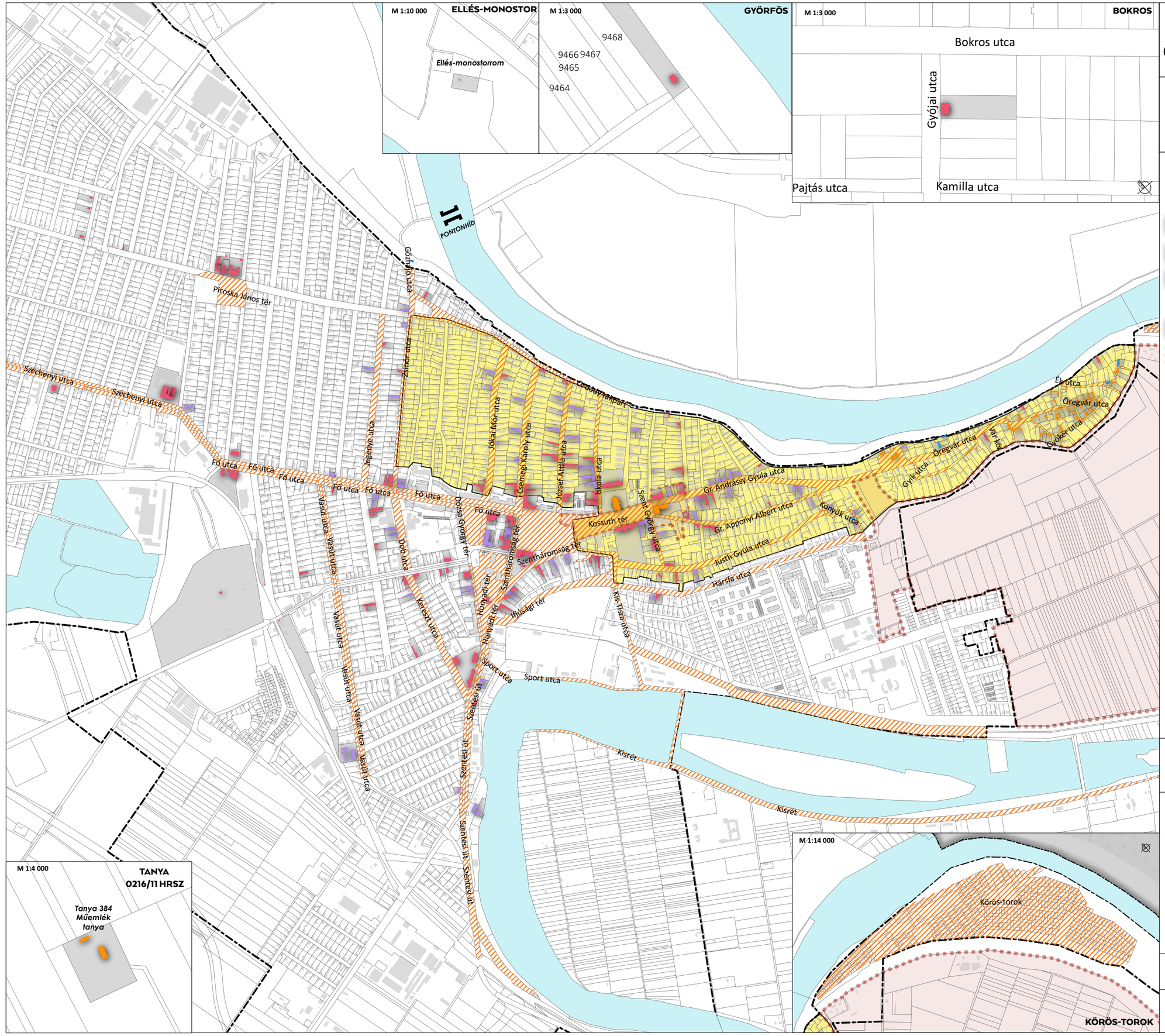
Készült a 1873 sorszámú adatszolgáltatásban szereplő állami alapadatok felhasználásával.

LÉPTÉK
M 1:65 000

DÁTUM
2022.

CSONGRÁD VÁROS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Települési értékleltár: Helyi védelemre javasolt terület és épületek, utcaképben értékes épületek, városképileg fontos utcák



JELMAGYARÁZAT

- Helyi értékvédelmi terület
- Műemléki védelemre javasolt épületek, köztárgyak
- Helyi egyedi védelemre javasolt épületek
- Utcaképben értékes épület
- Városképileg kiemelt jelentőségű közterületek
- Műemléki védelem alatt álló épületek
- Műemléki környezet

Alaptérképi elemek

- Telekhatár
- Belterület határa
- Vízfelület

GENERÁL TERVEZŐ
Város-Teampannon Kft.
1053 Budapest, Veres Pálné u.7.

FELELŐS TERVEZŐK
Koszorú Lajos,
Város-Teampannon Kft.
TT/1 1346/01

Az örökségvédelmi hatástanulmány összeállításában közreműködött
Varga Júlia
Csongrád város főépítésze

TERVEZŐK
Szász Szabolcs, Város-Teampannon Kft.
Szekeres Petra, Város-Teampannon Kft.
Tóth Helga, Város-Teampannon Kft.

Készült a 1873 sorszámú adatszolgáltatásban szereplő állami alapadatok felhasználásával.

LÉPTÉK
M 1:12 500

ÉSZAK

DÁTUM
2022

régészeti érdekű terület	SORSZÁM	AZON	LSZÁM	NÉV	HRSZ
	1	17352	1	Nagyrét, Pintér I. tanya	0667/8, 0667/9
	2	17353	2	Nagyrét, Ötvös-tanya	0630/11, 0630/12, 0630/13, 0631
	3	17354	3	Nagyrét	0684/41
	4	**17355**	**4**	**Ellés- monostor**	**0607/8, 0607/3, 0638/11, 0638/2, 0638/21, 0638/14, 0607/11, 0608, 0607/7, 0607/10, 0607/9**
	5	17357	6	Sporttelep	8500/1, 8501/1, 8461/3, 8499/1, 8498/1, 8496/1, 8502/4
	6	17358	7	Mező Imre utca	2217/2, 2217/1, 2216, 2215, 2214, 2212, 2211, 2210/2, 2210/1, 2209, 2208, 2207, 2206, 2196, 2197, 2205, 2198, 2199, 2200, 2201, 2195, 2202
	7	17359	8	Kenderföldek I., Laktanya	8308, 8312, 8313, 8305, 8322, 8307, 8304, 8314, 8315, 8316, 8317, 8318, 8319, 8320, 8325/1, 8321, 8299, 8326, 8297, 8327, 8298, 8340, 8294, 8296, 8295, 8291/1, 8291/2, 8290, 8292
	8	17360	9	Öregszőlők, Tiszaoldali-szőlők	8821, 8822, 8758, 8756/2, 8757, 8759, 8760
	9	17361	10	Kenderföldek II.	8237, 8269, 8273, 8275, 8277, 8278, 8281/1, 8281/2, 8285, 8286, 8287, 8280, 8276, 8238
	10	17362	11	Ibolyás-dűlő	7018, 7040/3, 7041, 7042, 7043, 7044, 7045, 7056, 7057, 7058, 7059, 7060, 7061, 7062, 7063, 7064, 7065, 7066, 7067, 7068, 7069, 7070, 7071, 7072, 7073/1, 7073/3, 7073/4, 7074, 7075, 7076, 7080, 7085, 7088, 7089/1, 7089/2, 7090/1, 7090/2, 7091/1, 7091/2, 7092, 7093, 7094, 7095, 7096, 7097, 7098/1, 7098/3, 7098/4, 7099/1, 7099/2, 7100, 7101, 7102, 7103, 7104/2, 7106, 7107, 7108, 7109, 7110, 7111, 7112, 7113, 7114, 7115, 7116, 7117, 7118, 7119, 7120, 7123, 7124, 7125, 7128/1, 7128/2, 7129, 7130, 7131/1, 7133, 7134, 7135/1, 7135/2, 7137, 7138, 7139/1, 7141, 7157, 7158, 7159, 7160/1, 7160/2, 7161, 7162, 7163, 7164/1, 7164/2, 7165, 7166, 7167, 7168, 7169, 7170, 7171, 7172, 7173, 7174, 7175, 7176, 7177, 7178, 7179, 7180, 7181, 7182, 7183, 7184, 7185, 7186, 7187, 7188, 7189, 7190, 7191, 7193, 7194, 7196, 7197, 7198, 7199, 7200/1, 7200/2, 7201, 7202, 7203, 7204, 7205, 7206, 7207, 7208, 7209, 7210, 7211, 7212, 7213, 7214, 7215, 7216, 7227
	11	17363	12	Halesz-szőlők,Homokbánya	9020/1, 9001/1
	12	17364	13	Mámai-erdő dűlő	9118, 9116, 9114, 9104, 9109, 9103, 9115, 9102, 9108, 9107, 9097, 9183, 9185/61, 9100, 9185/1, 9185/48, 9185/60, 9185/59, 9187, 9095, 9094, 9087, 9185/58, 9092, 9083, 9091, 9082, 9081, 9080, 9093, 9079, 9084, 9077
	13	17365	14	Pölös-dűlő	0385/10, 0385/11, 0385/12, 0387/32, 0387/33, 0387/34, 0387/35, 0387/36, 0387/37, 0387/38, 0387/39, 0387/40, 0387/41, 0387/53, 0387/54, 0387/55, 0387/56, 0387/57, 0387/58, 0387/9, 0387/10, 0387/11, 0387/12, 0387/13, 0387/14, 0387/15, 0387/18, 0387/19, 0385/7, 0385/8, 0385/9, 0385/14, 0385/20, 0385/29, 0385/25, 0385/30, 0385/23, 0385/21, 0385/31, 0386, 0385/18, 0387/63, 0385/17, 0385/16, 0387/20, 0387/74, 0387/73, 0387/71, 0387/70, 0387/75, 0387/69, 0387/68, 0387/66, 0385/24, 0387/31
	14	17366	15	Agyagos út	9013/30, 9013/31
	15	17367	16	Sarok-tanya	0317/39, 0317/155, 0317/30, 0317/118
	16	17368	17	Patikaföldek	0317/9, 0317/8, 0317/31, 0317/32, 0317/43
	17	17369	18	Patikaföldek II.	0317/39, 0317/140, 0317/38, 0317/141, 0317/12, 0317/13
	18	17370	19	Mámai-dűlő	0327/21
	19	17371	20	Patikaföldek III.	0322/64, 0322/67
I	20	17372	21	Sarok-tanya II.	0322/38, 0322/57, 0322/66
I	21	17428	67	Keselypart	0318, 0317/129, 0317/130, 0322/38, 0322/39, 0317/48, 0317/155
	22	17373	22	Mámai-dülő II.	0327/22, 0327/44
	23	17374	23	Vidre-sziget, Ötvös Sándor tanyája	0271/62, 0271/2, 0332/3, 0271/17, 0281, 0271/3, 0272/28, 0272/14, 0271/11, 0271/31, 0271/32, 0271/33, 0271/30, 0271/61, 0271/19, 0271/9, 0271/48, 0271/45, 0271/28, 0271/47, 0271/50, 0271/44, 0271/46, 0271/39, 0271/40, 0271/41, 0271/42, 0333, 0334/30, 0332/20, 0332/21, 0332/18, 0332/8, 0272/31, 0271/57, 0271/56, 0271/55, 0271/54, 0271/43, 0271/4, 0272/30, 0271/53, 0271/8, 0271/52, 0271/7, 0271/51, 0271/25, 0271/24, 0332/26, 0271/6, 0271/5, 0332/27, 0272/15, 0272/33, 0271/63, 0332/22, 0332/19, 0334/33, 0332/10, 0332/4, 0334/33, 0300/1, 0271/43
	24	17378	27	Kettős-halom, Vasúti megálló	0264/25, 0258/1
	25	17380	29	Mámai-földek, Justin-tanya	0336/2, 0336/56
	26	17381	30	Mámai-földek	0335, 0334/29
	27	17382	31	Mámai-földek, Állami gazdaság	0336/57
	28	17383	32	Urbaniczky-tanya	0332/14
	29	17384	33	Petőfi TSZ (Rácz-tanya)	0329/10, 0329/11, 0329/12, 0329/17, 0329/18, 0329/16, 0329/9
	30	17385	34	Bokrosi út, Varga-tanya	0350/25, 0350/26, 0350/22, 0350/2, 0350/9
	31	17386	35	László-tanya	0353/42, 0353/43
	32	17387	36	Mámai-földek, Bodor-tanya	0353/78
	33	17388	37	Mámai-földek, Horváth-tanya	0353/11, 0353/72, 0353/73, 0353/35, 0353/78

régészeti érdekű terület	SORSZÁM	AZON	LSZÁM	NÉV	HRSZ
	34	17389	38	Mámai-földek, Gácsi-tanya	0353/49, 0353/39, 0353/6, 0353/61, 0353/41
	35	17390	39	Vidre-ér, Újvári-tanya	0353/45, 0355/1, 0355/2, 0356/40
	36	17391	40	Keskköny	0325/17, 0325/9, 0325/19, 0325/20, 0325/21, 0325/22, 0325/23, 0325/15
	37	17392	41	Mámai-dűlő, Forgó J. tanya	0346/33, 0346/35, 0346/36
	38	17393	42	Vidre-ér, Mámai-földek	0342/26
	39	17399	48	Kónyaszék, Lekrinszki-tanya	0272/5, 0272/28, 0272/41, 0272/43
	40	17400	49	Kettős-halom, Viktor J. tanya	0275/21, 0275/5
	42	17402	51	Félegyházi út, Tari-tanya	0283/49
	43	17403	52	Kettős-halmi dűlő	0280/31
	44	17404	53	Kettős-halmi dűlő, Major-tanya	0284/1, 0283/67
	45	17405	54	Félegyházi út	0327/40, 0327/41, 0300/1
	46	17406	55	Félegyházi-Bokrosi útelágazás	0300/1, 0289/25, 0289/4
	47	17407	56	Kettős-halom	0271/3, 0232/54, 0232/55, 0232/70, 0291/4, 0291/6, 0291/8, 0291/29, 0291/31, 0291/15, 0291/30, 0291/34, 0291/35, 0291/40, 0291/41, 0291/38, 0291/47, 0291/36, 0291/37, 0291/48, 0291/42, 0291/43, 0291/44, 0291/46, 0291/11
II	48	17408	57	Újtelep, Palásti-tanya	7281, 7270/119, 7270/118, 7270/134
II	49	17409	58	Újtelep	0303/8, 2446/2, 2446/1, 0303/7, 2447, 2448/1, 2448/2, 2448/3, 2884/13, 2884/12, 2884/11, 2884/9, 2884/8, 0303/5
	50	17410	59	Bokrosi út	0322/25, 0322/26, 0322/27
	51	17411	60	Kunyhó-dűlő	0375/124, 0375/125
	52	17412	61	Határút, Babóth H. tanya	0260/1, 0260/2, 0261/10, 0263, 0259, (065, 051/3, 069/8, 049/6, 069/6=ezek Bács-Kiskun megyéhez tartoznak)
	53	17413	62	Mámai-dűlő III.	0372/10
	54	17414	63	Bokrosi határút	0372/22, 0368, 0351/59, 0351/65
	56	17415	64	Öregszőlők, Tiszaoldali-szőlők II.	7431, 7432, 7433, 7434, 7368
	57	17424	66	Kettős-halmi dűlő, Gulyás-udvar	0244/17, 0241, 0244/23
	58	17433	68	Sarok-tanya III.	0323/12, 0323/13, 0323/6, 0323/7, 0323/17, 0323/18, 0323/22, 0373, 0323/14, 0322/5, 0322/22
	59	17454	69	Vidre-ér, Greskovics József tanya	0258/2, 0264/32
XI-1711 előtt város	60	17434	70	Sárkányfarok (Fark-falu)	478, 479, 799, 290
XI-1711 előtt város	61	17435	71	Hunyadi tér 18.	202, 201/10, 206
XI-1711 előtt város	62	17437	73	Kossuth tér 8-10.	22
XI-1711 előtt város	63	17438	74	Tűzoltó laktanya	4934, 4933
XI-1711 előtt város	64	17439	75	Petőfi utca, új homokgödör	4131, 4132, 4130, 4066/1
XI-1711 előtt város	65	17442	78	Iskola u.8.	104, 103, 87
XI-1711 előtt város	66	17447	80	Régi Városháza	1
XI-1711 előtt város	67	17440	76	Justh Gyula u. 15.	5271, 8, 5410, 5573
	68	17436	72	Bajza u. 21.	4547
	69a	17441	77	Budai Nagy Antal u.	2079, 2541, 2542, 1988
	69b	17443	79	Mátyás király utca 12.	2556, 2557, 2694, 2647
	70	17448	81	Berzsenyi utca 4.	4363, 4399, 4400, 4401, 4411
	71	17449	82	Kettős-halom II.	0264/32, 0258/1, 0238/3, 0238/4, 0243, 0242
	72	17450	83	Keslyespart	0322/3, 0322/38, 0322/57, 0322/61, 0322/63, 0322/66
	73	17452	85	Elsőpart	0734/3, 8491/8, 8493/1, 8494/1, 8502/4, 0734/7, 0734/8, 0734/9, 0734/10, 0734/11
	74	17258	86	Temető-dűlő, Tóth S. tanya	0213/4, 0213/9, 0213/15, 0213/40, 0213/37, 0213/28, 0213/35, 0213/41, 0213/10, 0210, 0208/24, 0208/15, 0208/11, 0208/14, 0208/17, 0208/36, 0208/34, 0208/35, 0208/16, 0213/16, 0213/17
III	75	17259	87	Szántó határrész, Szentesi vasút	4592/10, 4590/2, 4590/1, 4590/4, 4590/5, 4590/20, 4592/23, 4592/26, 4592/29, 4592/32, 4591/2, 0170/47, 4462, 4592/35, 4592/36, 4592/38, 4592/33, 4592/30, 4592/27, 4592/24, 4592/21, 4592/16, 0170/10, 0170/7, 0170/8, 0170/9, 0170/11, 4592/11, 4592/12, 0157, 0137/55, 4591/2, 4591/7, 4591/9, 4591/10
III	76	17284	113	Szántó-határrész, Szentesi út III.	0137/13, 0137/58, 0137/22, 0137/69, 0137/19, 0137/20
III	77	17285	114	Szántó-határrész, Szentesi út IV.	0137/15, 0137/16, 0137/17, 0137/18, 0137/29, 0137/10, 0137/11, 0137/65, 0137/66, 0137/69, 0137/53, 0137/12

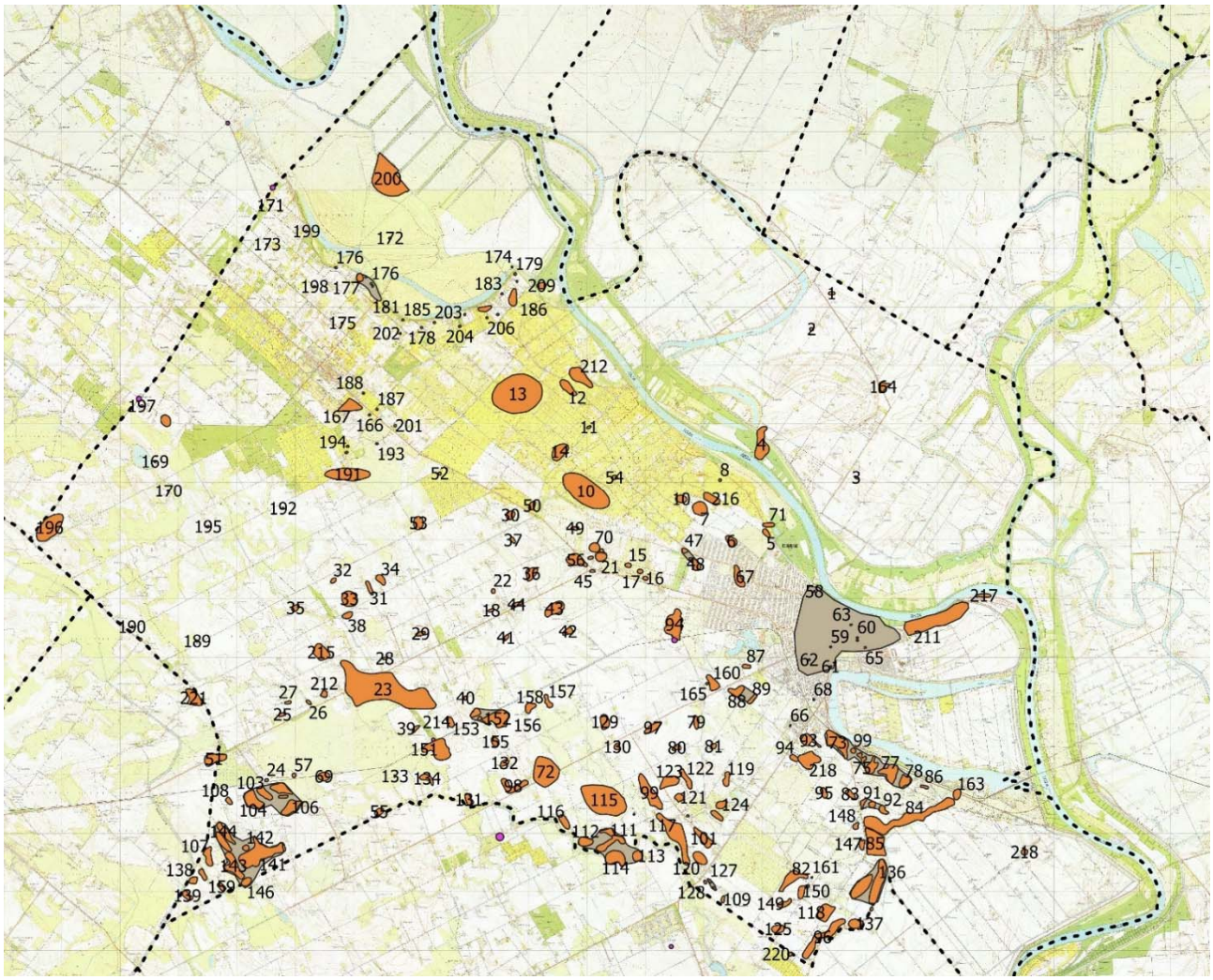
régészeti érdekű terület	SORSZÁM	AZON	LSZÁM	NÉV	HRSZ
III	78	17268	96	Szántó-határrész, Czigányhalom	0138/1, 0137/69, 0137/67, 0139/45, 0139/46
III	79	17267	95	Szántó-határrész	0137/71, 0137/46, 0137/70, 0139/48, 0137/44, 0137/43, 0137/42, 0137/34, 0137/33, 0137/6, 0137/32, 0137/51, 0137/8, 0137/7, 0137/24, 0137/26, 0138/1, 041/1, 0137/50, 0137/67
III	80	17286	115	Szántó-határrész, Horváth V. Rókus tanyája	0137/49, 0137/37, 0137/38, 0137/39, 0137/40, 0137/41, 0139/21, 0138/1, 0139/7
	81	17260	88	Temető-dűlő, Német I. tanyája	0203/3, 0203/39
	82	17261	89	Temető-dűlő, Gyovai-tanya	0203/35, 0203/36, 0203/37, 0203/5
	83	17263	91	Paptanya-dűlő, Kállai-tanya	0196/4, 0196/17, 0196/18, 0196/12, 0196/13, 0196/15
	84	17264	92	Szántó-határrész, Sinkó-tanya	0161, 0162/15, 0162/14, 0162/13, 0162/12, 0162/11, 0162/10, 0162/9, 0162/8, 0162/7, 0162/6, 0162/5, 0162/4, 0162/3, 0162/2, 0162/1, 0160/8, 0160/9, 0160/6, 0162/30, 0162/28, 0162/26, 0162/24, 0162/29, 0162/22, 0162/27, 0162/25, 0162/23, 0162/20, 0162/21, 0162/19, 0162/18, 0162/17, 0162/16, 0162/32
	85	17265	93	Szántó-határrész, Szántói út	0158/24, 0158/25, 0158/26, 0158/19
	86	17266	94	Szántó-határrész, "Kilencesi rakodó" I.	0134, 0135/5, 0136, 0141/3, 0141/2, 0140, 0139/3, 0139/2, 0139/8, 0138/1, 0141/21, 0141/42, 0141/27, 0141/22, 0141/23, 0141/24, 0141/25, 0141/44, 0141/13, 0141/43, 0141/40, 0141/4, 0141/41, 0141/36, 0141/37, 0141/38, 0141/39, 0141/12, 0141/35, 0139/32, 0139/33, 0139/18, 0139/17, 0139/34, 0139/53, 0139/37, 0139/36, 0137/64, 0135/8, 0118/15, 0118/78, 0118/13, 0118/27, 0118/35, 0118/63, 0118/64, 0142/16, 0121/2, 0141/19, 0141/20, 0141/8, 0141/7, 0139/55, 0134
	87	17269	97	Szántó-major, Greskovics-tanya	0142/7, 0142/9, 0142/21, 0142/19, 0142/10, 0142/8, 0142/22, 0142/20, 0142/12, 0142/13, 0121/1, 0142/14, 0143/4, 0143/7, 0143/5, 0143/6, 0113, 0142/18, 0144, 0121/2, 0110, 0134, 0142/2, 0142/5
	88	17270	98	Szántó-határrész, Szentesi út	0137/59, 0137/60
	89	17271	99	Temető-dűlő, Kéttemető út	0222/11, 0222/12, 0222/4, 0222/5, 0222/2
IV	90	17272	100	Temető-dűlő	0200/6, 0200/7, 0200/2, 0200/11, 0200/14, 0200/15
IV	91	17273	101	Paptanya-dűlő, Halas-tó	0198/17, 0198/19
V	92	17179	102	Szántó határrész, Szántói út	0141/15
V	93	17279	108	Szántó-határrész, Szentesi út II.	0141/17, 0141/18, 0141/28
V	94	17274	103	Szántó-határrész, Szántói út II.	0141/31, 0141/32, 0141/34, 0141/13, 0141/29, 0141/30, 0141/5
	95	17275	104	Szántó-határrész, Szegedi út III.	4577, 4579, 4600, 4582, 4581, 4584, 4583/2, 4583/1, 4576/4, 4594/1, 4588/3, 4600/1
	96a	17276	105	Vendel-halom	4605/12, 4605/13, 4605/14, 4605/10, 4605/9, 4606/1, 4606/2, 4606/3, 4606/5, 4607/11, 4607/12, 4607/14, 4607/15, 4607/16, 4607/17, 4607/18, 4607/19, 4607/5, 4607/6, 4607/8, 4607/9, 4611/1, 4611/3, 4611/4, 4588/1, 4588/3, 4570/4, 4574/4, 4574/5, 4612, 4614/1, 4605/5, 4605/4, 4605/3, 4613, 4605/2, 4573/3, 4573/4, 4570/13, 4570/14
	96b	17277	106	Szántó-határrész, Ötvös-tanya	4572, 4570/4, 4570/12, 4570/14
	97	17278	107	Szántó-határrész, Keller-tanya	0170/41, 0170/12, 0170/24, 0170/25, 0170/26, 0170/27
	98	17280	109	Patika-határrész, Lantos-tanya	0148/36, 0148/35, 0148/19, 0148/18, 0148/34, 0148/22, 0148/10, 0148/32, 0148/21, 0148/31, 0148/37, 0148/17, 0148/7, 0148/30, 0148/23, 0148/5, 0148/24, 0148/33, 0148/25, 0148/27
	99	17281	110	Kilences-határrész, Tisza-gát	0203/15, 0203/7, 0203/23, 0203/49, 0203/50, 0203/51, 0203/60, 0203/59
	100	17282	111	Kéttemetői út, Homokbánya	0213/11, 0213/10, 0213/46, 0211/22, 0213/26, 0211/23, 0211/24, 0211/25
	101	17283	112	Paptanya-dűlő, Vörös Csillag TSZ	0191/12, 0191/8, 0191/14, 0191/24, 0191/25
	102	17287	116	Paptanya-dűlő, Szegedi út	0180/39, 0180/40
	103	17288	117	Paptanya-dűlő, Szegedi út II.	0181/29, 0183/14, 0181/27, 0183/27, 0183/47, 0183/48, 0183/35, 0183/36, 0183/37, 0183/32, 0183/46, 0183/54, 0183/53, 0183/22, 0183/43
VI	104	17262	90	Szántó-határ, Szentesi út	0245/6
VI	105	17289	118	Kettős-halmi határrész, Lovas-tanya	0257/12, 0257/27, 0257/28, 0257/2, 0250
VI	106	17290	119	Kettős-halmi határ, Csongrád-Kiskunfélegyháza vasútvonal	0257/19, 0257/20, 0257/21, 0257/22, 0257/23, 0257/33, 0257/34, 0257/28, 0257/12
VI	107	17291	120	Kettős-halmi határ, Bertus-tanya	0245/6
VI	108	17293	122	Kettős-halmi határ, Füvesi-tanya	0250, 0245/4, 0245/7, 0248/13, 0251, 0249, 0246, 0245/2, 0248/10

régészeti érdekű terület	SORSZÁM	AZON	LSZÁM	NÉV	HRSZ
	109	17294	123	Kettős-halmi határ, Hajdú-tanya	0251, 0255/31, 0255/24, 0257/37, 0257/38
	110	17295	124	Kettős-halmi határ, Tyukász-tanya	0257/24
	111	17296	125	Patika-határrész, Gál-tanya	0166/18, 0166/30, 0166/14, 0166/3
	112	17297	126	Paptanya-dűlő, Meggyesi-tanya	0189/28
VII	113	17298	127	Paptanya-dűlő, Justin-tanya	0187, 0186/14, 0186/6, 0186/8, 0185, 0189/39, 0189/25, 0186/20, 0186/21, 0186/22, 0186/23
VII	114	17299	128	Paptanya-dülő, Pitrik-tanya	0189/31, 0189/39
VII	115	17604	30	Vidrepart, Ötvös tanya I.	0269/7, 0269/8, 0268, 0270, 0267/63, 0267/64, 0267/56
VII	116	17605	31	Vidrepart, Ötvös tanya II.	0267/57, 0267/58, 0267/59, 0267/60, 0267/61, 0267/62, 0267/38
	117	17300	129	Paptanya-dűlő, Meggyesi-tanya II.	0189/36, 0189/24, 0189/23, 0189/11, 0189/34, 0189/35, 0189/20, 0189/8, 0189/38, 0189/39, 0206/33, 0208/51, 0208/29, 0207, 0208/40, 0208/26, 0208/27, 0208/30, 0208/31, 0208/32, 0208/33, 0189/8, 0205
	118	17301	130	Paptanya-dűlő, Vidre-érpart	0189/12, 0189/39
	119	17304	133	Paptanya-dűlő, Vidre-ér	0183/30, 0183/26, 0183/25, 0183/24, 0183/45, 0184, 0185, 0183/71, 0183/72, 0183/73, 0183/74, 0183/75, 0183/76
	120	17305	134	Patika-Határrész, Tyukász-tanya	0151/5, 0150, 0151/41, 0151/22, 0148/27, 0148/29, 0148/30, 0151/20, 0151/21, 0151/23, 0151/24
	121	17307	136	Paptanya-dűlő, Szegedi út III.	0180/4, 0180/33, 0180/34, 0180/35, 0180/36
	122	17308	137	Paptanya-dűlő, Szegedi út IV.	0183/73, 0183/75, 0183/74, 0183/41, 0183/8, 0183/54
	123	17309	138	Paptanya-dűlő, Balogh-tanya	0193/13, 0193/22, 0193/36
	124	17310	139	Paptanya-dűlő, Kéttemető út II.	0193/27, 0193/28, 0193/29, 0193/30, 0193/31, 0193/32, 0193/33, 0193/34, 0193/42
	125	17311	140	Paptanya-dűlő, Fáy-tanya	0191/16, 0191/17, 0191/18, 0191/19, 0193/39, 0193/40, 0193/34, 0193/30, 0193/40, 0193/42, 0193/43
	126	17312	141	Paptanya-dűlő, Szegedi út V.	0180/42, 0180/43, 0180/39, 0180/12, 0180/11
	127	17313	142	Patika-határrész, Felgyő-Csongrád határút	0162/92, 0156, 0162/93, 0162/94, 0162/95, 0162/96, 0162/98, 0162/99, 0162/100, 0162/102, 0162/104, 0162/97, 0162/105, 0162/110, 0162/107, 0162/112, 0162/101, 0162/108, 0162/103, 0162/111, 0162/106, 0151/38, 0162/113
	128	17314	143	Patika-határrész, Szegedi út	0166/25, 0166/32, 0166/31
	129	17315	144	Patika-határrész, Szegedi út II.	0166/26, 0166/5
	130	17316	145	Patika-határrész, Szegedi út III.	0166/25, 0166/32, 0166/33
	131	17317	146	Temető-dűlő, Sági A. tanyája	0216/80, 0216/29, 0216/30, 0216/31
	132	17318	147	Temető-dűlő, Túri J. tanyája	0206/25, 0206/26, 0206/27, 0206/28, 0206/14
	133	17319	148	Temető-dűlő, Vidre-ér	0211/15, 0211/16, 0211/17, 0211/10
	134	17320	149	Temető-dűlő, Fazekas-tanya	0211/7, 0211/19, 0211/20
	135	17321	150	Kettős-halmi határ, Kiskunfélegyházi vasútvonal	0238/6
	136	17322	151	Kettős-halmi határ, Kiskunfélegyházi vasútvonal II.	0238/6
VIII	137	17323	152	Szántó-határrész, Dada-ér	0145/4, 0145/5, 0145/7, 0145/13
VIII	138	17576	2	Alsórét, Csongrád-Szántóval határos terület	057/7, 057/8, 057/9, 057/10, 057/11, 057/12, 057/13, 057/14, 0146, 0147, 0145/5, 0145/4, 0145/2, 0104, 0108, 0143/7
	139	17324	153	Patika-határrész, Lantos-tanya II.	0148/2, 0148/14, 0148/15, 0148/26
	140	17325	154	Kettős-halmi határ, Gátéri-ér	0255/39, 0255/40, 0255/41
	141	17326	155	Kettős-halmi határ	0255/8, 0255/28, 0255/29
	142	17327	156	Kettős-halmi határ, Kiskunfélegyházi vasút	0255/25, 0255/9, 0255/37, 0255/44, 0255/45
IX	143	17328	157	Kettős-halmi határ, Hajdú-tanya II.	0254, 0253/6, 0253/8, 0253/10, 0255/33, 0255/18, 0255/32, 0253/31, 0253/32, 0253/30, 0253/29, 0253/28, 0253/33, 0253/18, 0253/20, 0253/17, 0253/25, 0253/15, 0253/27
IX	144	17329	158	Kettős-halmi határ, Hajdú K. tanyája	0253/30, 0253/31, 0253/11
IX	145	17341	170	Kettős-halmi határ, Szabó S. tanyája	0255/13, 0255/33, 0255/16, 0255/17, 0255/18, 0255/32, 0255/19, 0255/21, 0255/20, 0255/2
IX	146	17422	65	Kettős-halom, Hajdú-tanya	0257/30, 0255/3, 0255/16, 0257/6, 0251, 0257/36
IX	147	17292	121	Kettős-halmi határ, Viktor-tanya	0251, 0257/32, 0257/36, 0257/8, 0255/16
IX	148	17629	55	Kettőshalom, Tyukász M-tanya I.	0319/17, 0255/34, 0247, 0255/21, 0253/32, 0254
	149	17330	159	Szántó-határrész, Szántói út IV.	0155/5, 0155/27, 0155/8, 0155/25, 0155/29
	150	17331	160	Szántó-határrész, Kollát M. tanyája	0155/24, 0155/26, 0155/25, 0155/27

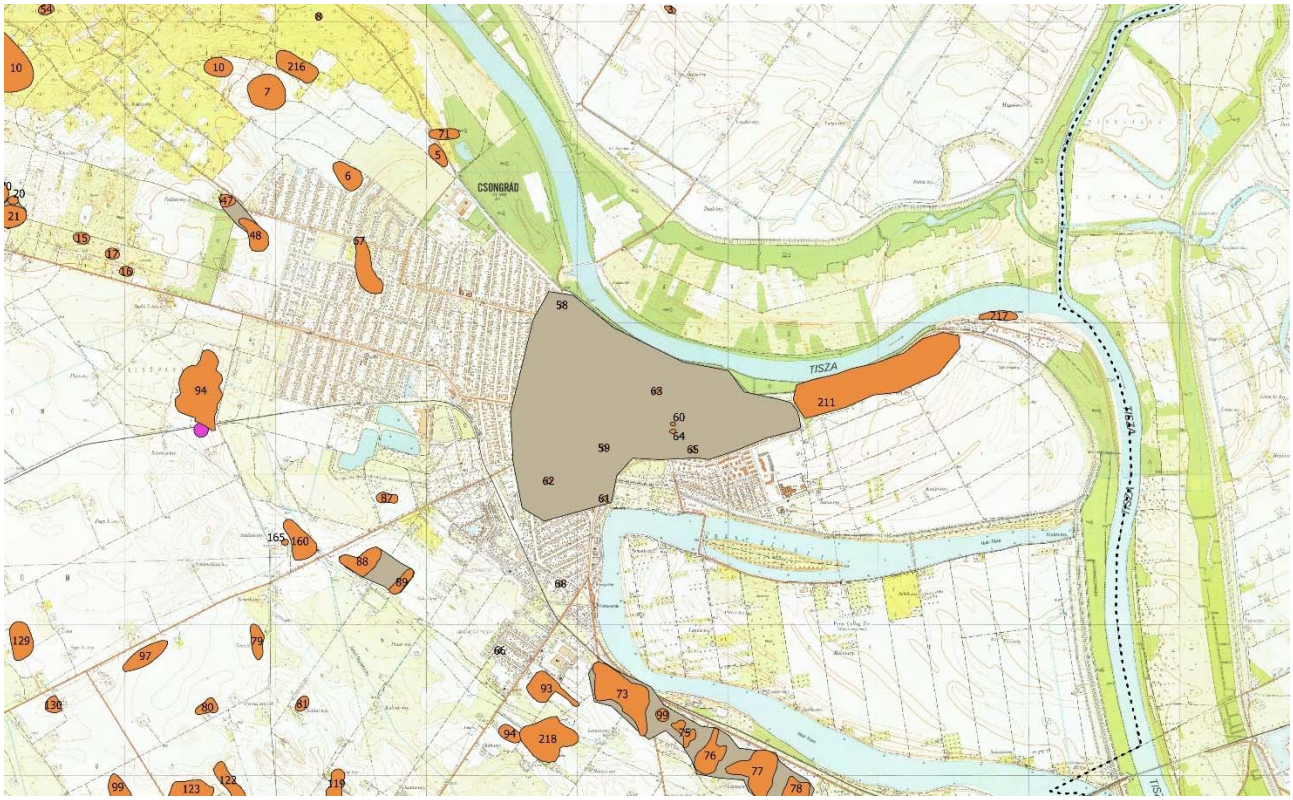
régészeti érdekű terület	SORSZÁM	AZON	LSZÁM	NÉV	HRSZ
	151	17332	161	Patika-határrész, Atkári J. tanyája	0162/43, 0162/42, 0162/41, 0162/40, 0162/39, 0162/38, 0162/37, 0162/137, 0162/138, 0162/139, 0162/140, 0162/134, 0162/141, 0162/135, 0162/142, 0162/136, 0162/143, 0162/155, 0162/144, 0162/146, 0162/148, 0162/150, 0162/145, 0162/151, 0162/152, 0162/147, 0162/156, 0162/149, 0162/153, 0162/36
	152	17333	162	Patika-határrész, Atkári J. tanyája II.	0162/168, 0162/169, 0162/170, 0162/171, 0162/181, 0162/172, 0162/183, 0162/185, 0162/173, 0162/189, 0162/174, 0162/175, 0162/182, 0162/177, 0162/184, 0162/179, 0162/186, 0162/180, 0162/187, 0162/188, 0162/176, 0162/178, 0162/190, 0162/197, 0162/196, 0162/195, 0162/194, 0162/193, 0162/192, 0162/191
	153	17334	163	Kettős-halmi határrész, Kónyaszéki vasúti megálló	0237/20, 0237/21, 0237/22, 0237/23, 0237/24, 0237/25, 0237/26, 0237/27, 0237/28, 0237/29, 0237/30, 0237/31, 0237/32, 0237/33, 0237/34, 0237/35, 0237/36, 0237/37, 0237/38, 0258/1, 0237/50, 0258/3, 0237/12, 0237/11, 0236, 0237/10, 0237/13
X	154	17335	164	Kettős-halmi határrész, Kiskunfélegyházi vasútvonal	0235/12, 0235/18, 0235/10, 0235/9, 0235/13, 0235/5, 0235/6, 0235/7
X	155	17336	165	Kettős-halmi határ, Kónyaszéki vasúti megálló II.	0235/7, 0236, 0273/1, 0275/21, 0237/59
X	156	17401	50	Gulyás-tanya	0275/6, 0275/21, 0275/30
	157	17337	166	Kettős-halmi határ, Kónyaszéki vasúti megálló III.	0237/59, 0236, 0235/25
	158	17338	167	Kettős-halmi határ II.	0235/35
	159	17339	168	Kettős-halmi határ, Csongrád-Kiskunfélegyháza vasútvonal II.	0235/22
	160	17340	169	Kettős-halmi határ, Gulyás-tanya	0235/35
	161	17342	171	Kettős-halmi határ, Kiskunfélegyházi vasútvonal II.	0255/13, 0255/14
	162	17343	172	Temető-dűlő, Gyánti iskola	0225/1, 0220/7, 0220/8, 0220/9, 0220/10, 0219/19, 0219/20, 0219/21, 0219/22, 0219/23, 0219/24, 0219/25, 0219/29
	163	17344	173	Paptanya-dűlő, Vidre-ér II.	0160/6, 0160/7
	164	17345	174	Paptanya-dűlő, Vörös Csillag TSZ. II.	0181/27
	165	17346	175	Szántó-határrész, "Kilencesi rakodó" II.	033/55, 033/61, 035, 036/2, 0135/7, 0135/8, 041/1
	166	17347	176	Nagyrét, Várhát	0678/6, 0678/7, 0665/3, 0678/5, 0666, 0678/9, 0678/10, 0678/24
	167	17350	177	Gyánti iskola	0219/11, 0219/12
	168	17465	178	Bokros, Fehérkereszt	0445/45
	165a	17466	179	Bokros, Mámai csárda	0445/2, 0445/12, 0445/13, 0445/14
	165b	17467	180	Bokros, Gyovai Lajos szántóföldje	0445/20, 0445/27, 0445/28
	165c	17468	181	Bokros, Hürkecz-féle föld	0447/7, 0447/60, 0447/58
	166	17469	182	Bokros, Ornyik nevű gazda tanyája	0424/12, 0424/13, 0424/14
	167	17470	183	Bokros, Gyójai-dűlő	0464/28
	168	17471	184	Bokros, Domonkos Antal földje	0462/24
	169	17472	185	Bokros, Nagykőhalom	0507/8
	170	17473	186	Bokros, Búzáspart	0543
	171	17474	187	Bokros, Lőtéri domb	0502/31, 0502/32, 0501
	172	17475	188	Bokros, Bokrospuszta	0558
	173	17476	189	Bokros, Csobán János kovácsműhelye melletti halom	0499/83, 0499/48, 0499/2
XII	174a	17477	190	Bokros, Kiskőhalom	0516/3, 0516/53
XII	174b	17488	199	Bokros, Kis-féle birtok	0516/58, 0516/101
XII	175	17485	196	Bokros, Unger György tanyája	0516/16, 0516/70, 0516/67, 0516/25, 0516/47, 0516/89, 0516/101, 0514/2, 0515, 0516/7, 0509/47
XII	180	17487	198	Bokros, Jováki-part, TSZ	0516/57, 0516/58, 0516/14
	176	17478	191	Bokros, Vadvízelvezető csatorna melletti halom	0516/55, 0516/2
	177	17479	192	Bokros, Túri István tanyája	9831/213, 0435/14, 0434
	178	17480	193	Bokros, Bokrospuszta, Jováki-part	0558
	179	17486	197	Bokros, Gubicsi Margit szőlője	0519/80, 0435/62, 0435/23
	181a	17489	200	Bokros, Mámai-dűlő	9811, 9831/69, 9831/306
	181b	17481	194	Bokros, Deák Rókus földje	9831/79, 9831/80, 9831/92, 9831/95, 9831/98
	181c	17483	195	Bokros, Pap János tanyája	9831/74, 9831/75

régészeti érdekű terület	SORSZÁM	AZON	LSZÁM	NÉV	HRSZ
	182	17490	201	Bokros, Busáné Mucsi Erzsébet tanyája	9800, 9801, 9802, 9831/59
	183	17491	202	Bokros, Tari Ferenc tanyája	9831/86, 9831/87, 9831/88
	184	17492	203	Bokros, Kátai András tanyája	0435/52
	185	17493	204	Bokros, Erzsébeti szőlők	9671, 9668
	186	17494	205	Bokros, Bokrosi út	0403/12, 0403/43, 0403/49, 0403/45, 0428
	187	17495	206	Bokros, Bokrosi út II.	0443/17, 0443/16, 0443/4
	188	17496	207	Bokros, Mámai út	0362/7
	189	17497	208	Bokros, Határút	0416/5, 0416/4
	190	17498	209	Bokros, Szélmalom-dűlő	0417, 0423/15, 0423/16, 0423/17, 0423/57, 0423/68, 0408/27, 0408/10, 0424/28, 0407/6, 0407/15, 0407/7, 0407/10, 0406, 0407/4, 0404/46, 0423/46
	191	17499	210	Bokros, Bacsa-dűlő	0409/15
	192	17500	211	Bokros, Bartók-féle föld	0425/3, 0425/11
	193	17501	212	Bokros, Gyovai-tanya	0424/19, 0424/20, 0424/28, 0425/16
	194	17502	213	Bokros, Bacsa-dűlő II.	0420/19
	195	17503	214	Bokros, Alpári határút	0464/1, 0464/2, 0464/3, 0464/4, 0464/11, 0464/12, 0464/34, 0465
	196	17504	215	Bokros, Alpári határút II.	0464/29
	197	17505	216	Bokros, Bokrospart	0499/73, 0502/48, 0499/76, 0499/77, 0500/52, 0500/53
	198	17506	217	Bokros, Kocsis-tanya	0507/16, 0507/15
	199	17507	218	Bokros, Bokrospuszta II.	0545
	199	17508	219	Bokros, Bokrospuszta, Kanászér	0545
	200	17509	220	Bokros, Bokrosi határút	0403/10, 0403/34
	201	17510	221	Bokros, TSZ telephez vezető út	0437/67, 0437/68, 0437/69, 0437/11
	202	17511	222	Bokros, Túri-tanya	9831/194, 9831/195, 9831/196, 9831/197, 9831/190
	203	17512	223	Bokros, Gyójai-magaslat	9831/320, 9831/324, 0433
	204	17513	224	Bokros, Szőlők	9791/229, 9791/227, 9791/306
	205	17514	225	Bokros, Rekettyés-ér	0432/13
	206	17515	226	Bokros, Rekettyés-ér, Gyója	0558
	207	17516	227	Bokros, Bokrospuszta III.	9791/270, 9791/269, 9791/268, 9791/279, 9791/267, 9791/280, 9791/266, 9791/281, 9791/265, 9791/287, 9791/282, 9791/264, 9791/296, 9791/283, 9791/295, 9791/284, 9791/294, 9791/285, 9791/293, 9791/299, 9791/286, 9791/292, 9791/300, 9697, 9791/291, 9700, 9791/290, 9699, 9696, 9791/289, 9790, 9791/288, 9692, 9694
	208	17517	228	Bokros, Erzsébeti szőlők II.	0558
	209	17482	229	Bokros, Sóstó	0468/2, 0471, 0468/1, 0467/8, 0469/7
török vár	210a	17574	230	Rókus tér	5552
török vár	210b	33736	231	Rókus-tér II.	07/60
	211	55281	232	Csongrád III. tervezett homokbánya 2. lelőhely	9308/50, 9185/62, 9185/63, 9307/2, 9185/64, 9308/61, 9185/58, 9310, 9185/127, 9185/65, 9308/66, 9308/65, 9308/62, 9185/128, 9185/48, 9185/126, 9185/125, 9185/129, 9185/130, 9188, 9185/131, 9185/132, 9185/115, 9185/133, 9190, 9185/114, 9185/113, 9191, 9185/112, 9186, 9185/140, 9185/141, 9185/111, 9185/142, 9185/109, 9185/107, 9185/108, 9185/104, 9185/106, 9185/105, 9185/22
	212	73859	233	Forgó-Dósa-tanyák, Vidre-értől Ny-ra	0334/15, 0334/14, 0334/23, 0334/22, 0334/21, 0334/24
	213	74459	234	Gulyás-tanyától Ny-ra	0272/17, 0272/44, 0272/45
	214	74465	235	Mámai-földek, Dósa-tanyától É-ra	0340/85, 0340/83, 0341
	215	86765	236	Öregszőlő sor	8703, 8375, 8373, 8371, 8370, 8369/1, 8702, 8701, 8369/2, 8367, 8365, 8372, 8374, 8693, 8699, 8366, 8360, 8361, 8364, 8696, 8695, 8368, 8686, 8461/1, 8698, 8697, 8362, 8363, 8687, 8694/1
	216	91183	237	Körös-torok part föveny	5945, 5944, 5913, 5914, 5912, 5942, 5946, 02, 03
	217	96945	238	Kilences,Bodor-tanya	0128, 0133/9, 072/1
	218	17575	1	Alsórét, Kasztel-tanya	0146, 0147, 049, 054, 057/15, 055/1
	219	17589	15	Dadapart, fóliatelep	020/3, 0164, 020/14, 020/11
	220	83897	7	Rehák tanya kelet	013, 047/1, 044/31, 044/6, 044/25, 044/5, 044/32, 044/17, 044/29, 044/28, 044/33, 044/34, 044/35

Régészeti lelőhelyek Csongrád bel- és külterületén

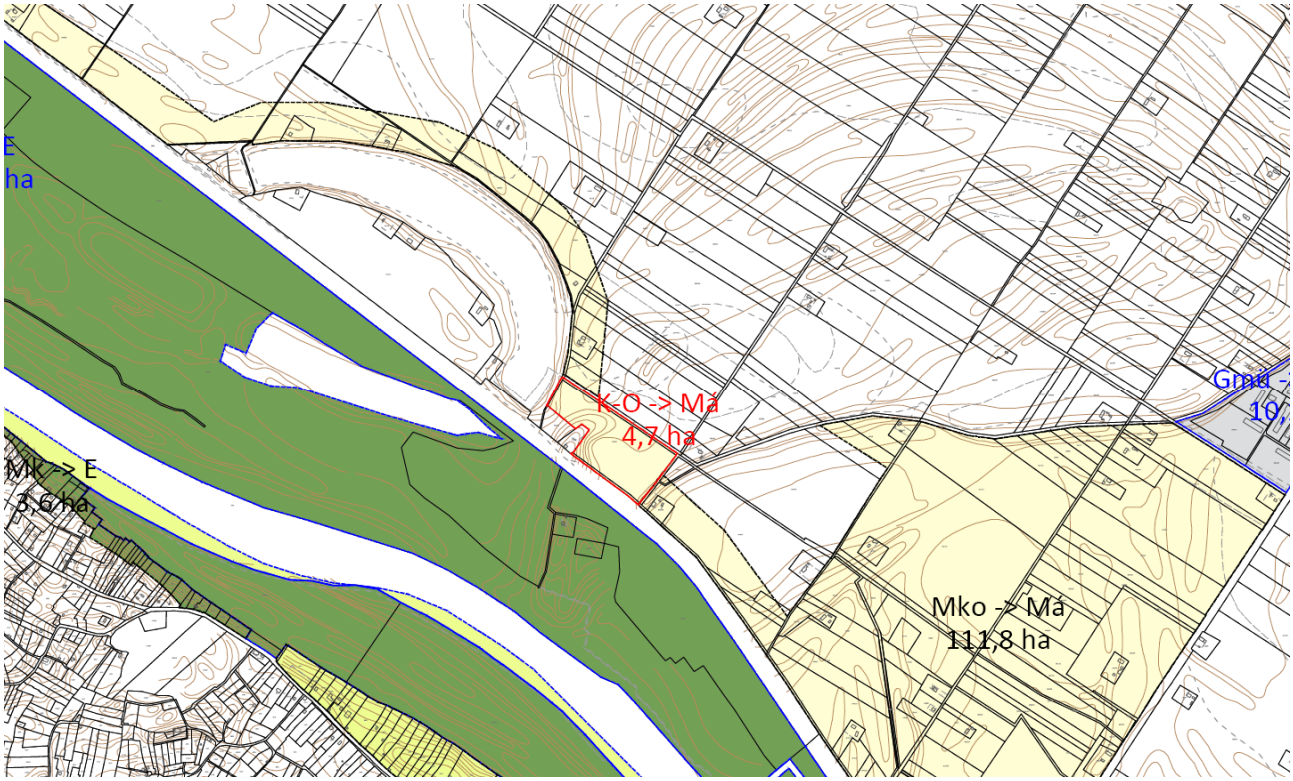


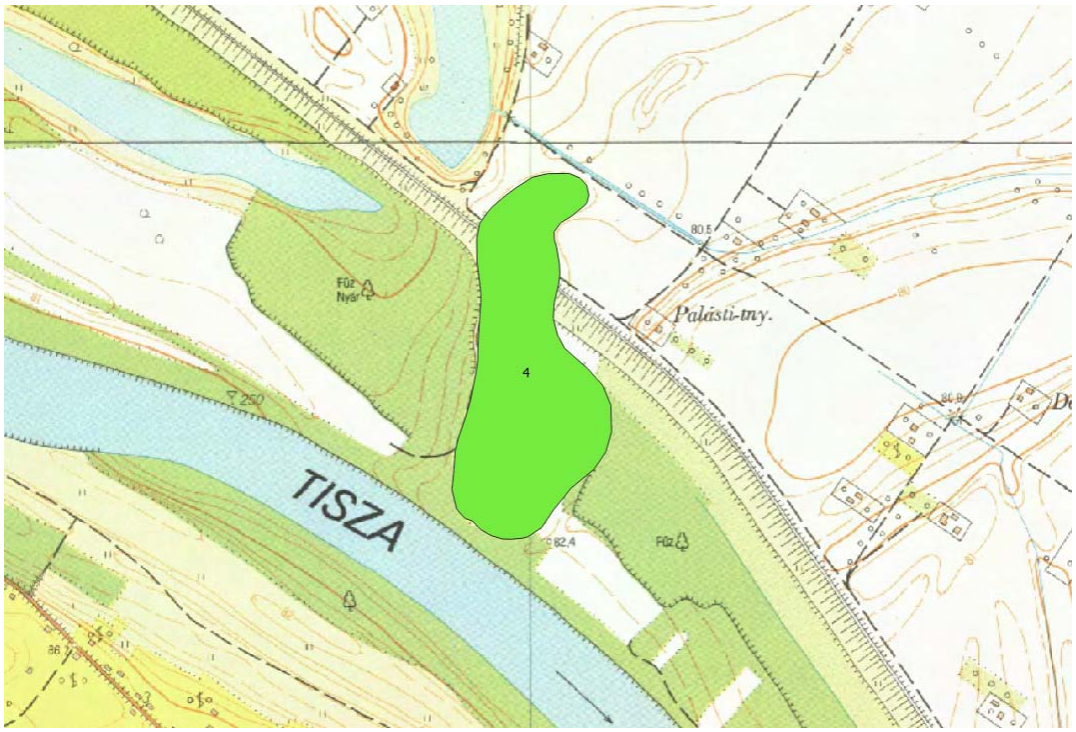
Ismert régészeti lelőhelyek Csongrád közigazgatási területén - EOV térképlapon



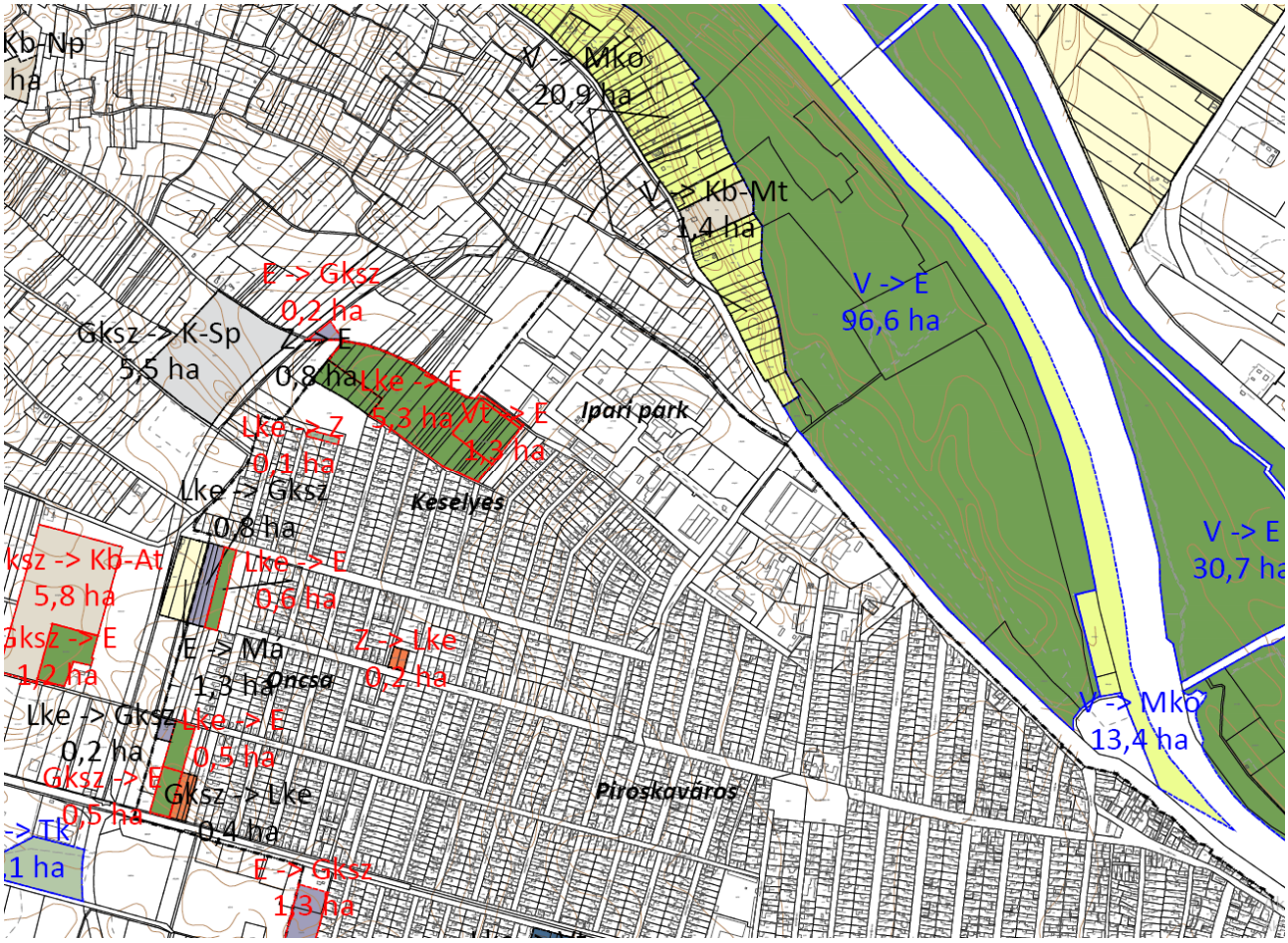
Csongrád város belterületének régészeti érintettsége. 211. sz. lelőhely: egykori török kori vár és középkori eredetű történeti városmag; régészeti érdekű területként jelölt terület: 1711. évig feltételezett beépítettség; kisebb lelőhelyfoltokkal jelölve az egyes belterületen azonosított különböző korú régészeti jelenségek, melyek kiterjedése a beépítettség okán pontosan nem ismert.

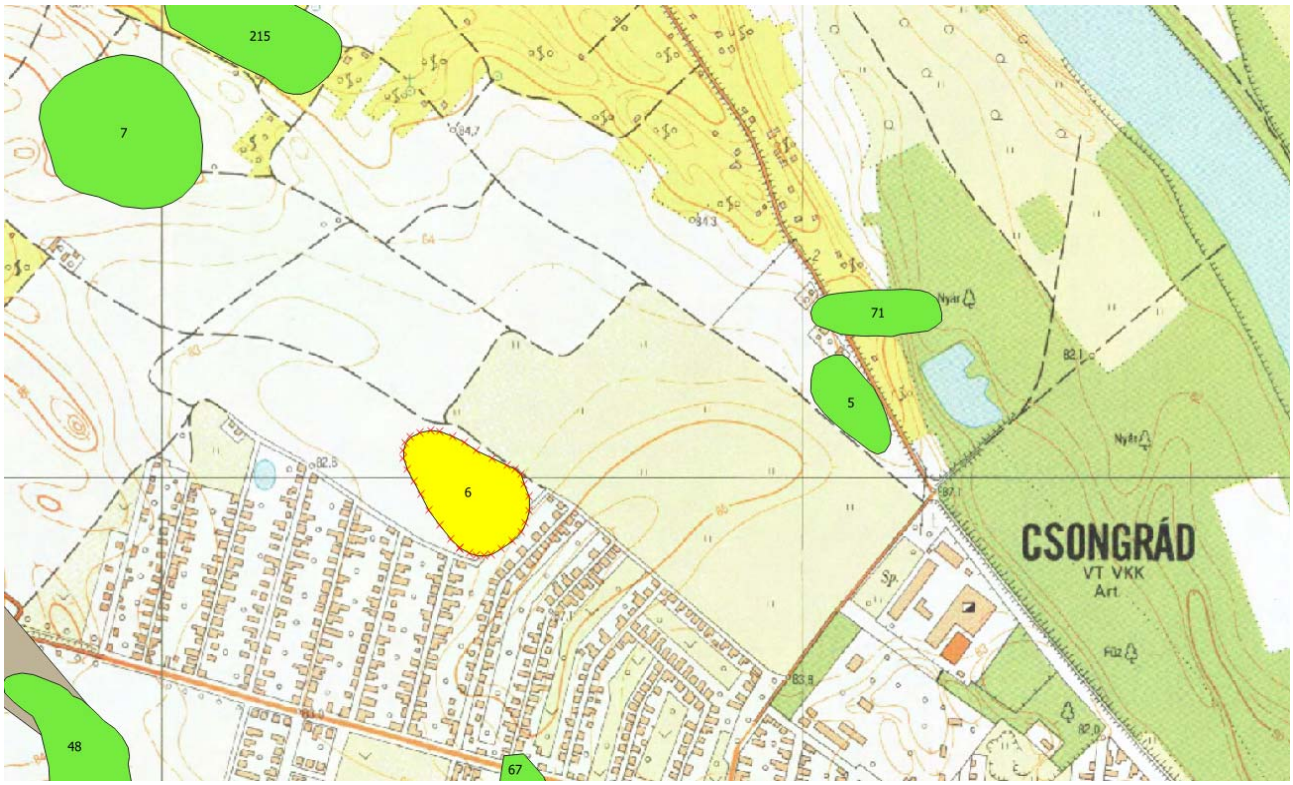
6.3.1. Fejlesztési területek hatása a régészeti örökségre Csongrád város 2022. évi településrendezési eszközeinek felülvizsgálatában



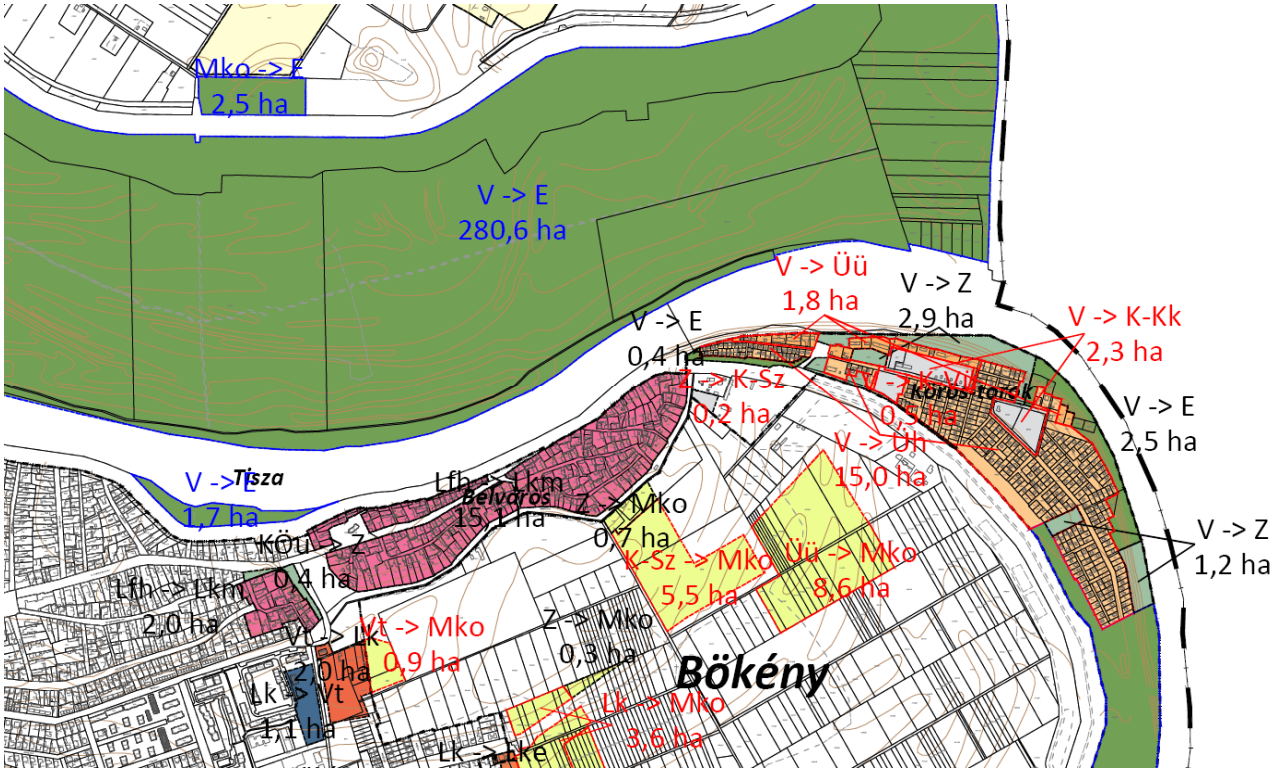


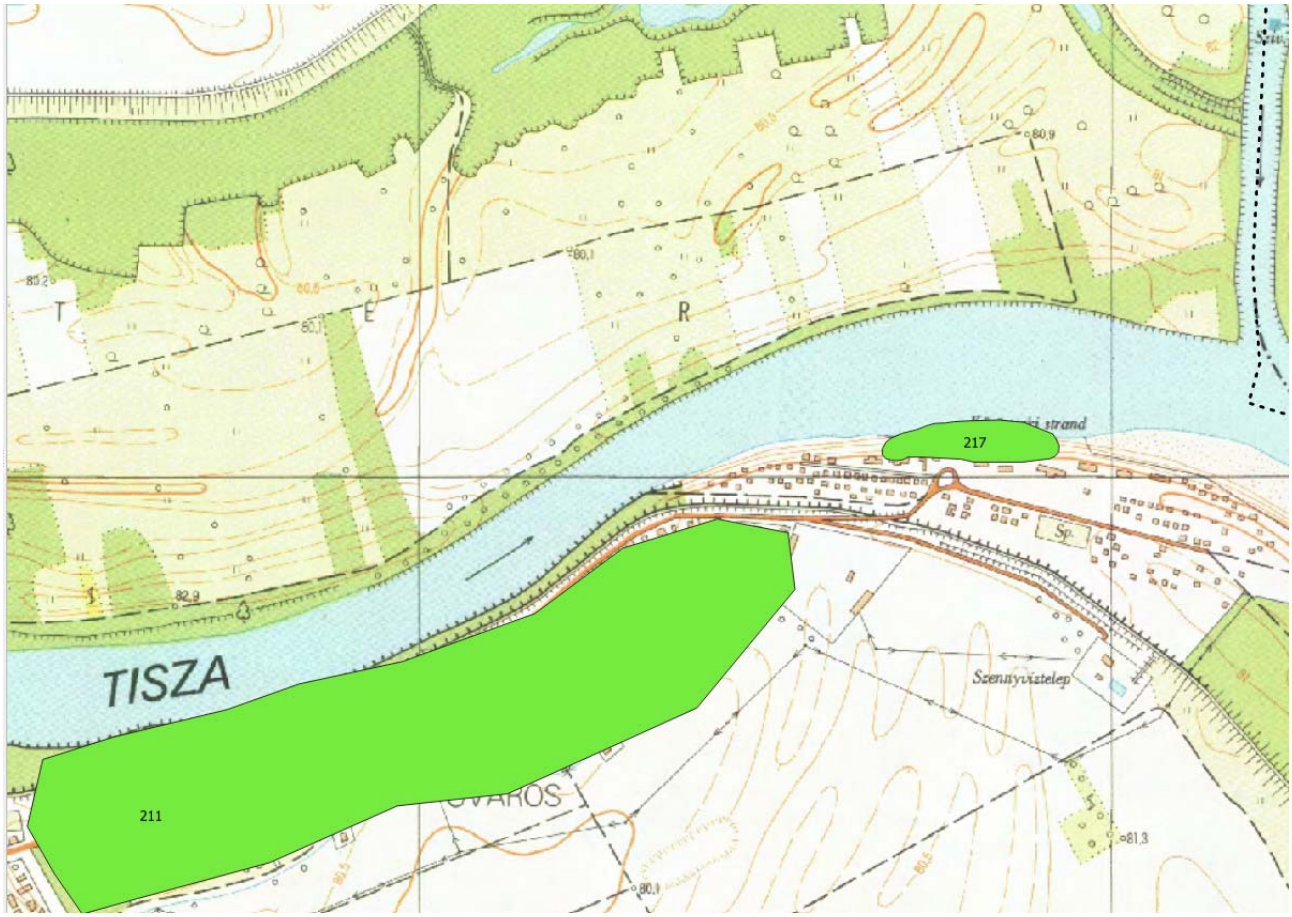
4,7 hektáros változtatási szándékkal érintett terület érinti a Csongrád 4. – 17355. Ellésmonostor és középkori Ellés település kiemelten védett lelőhely területét.



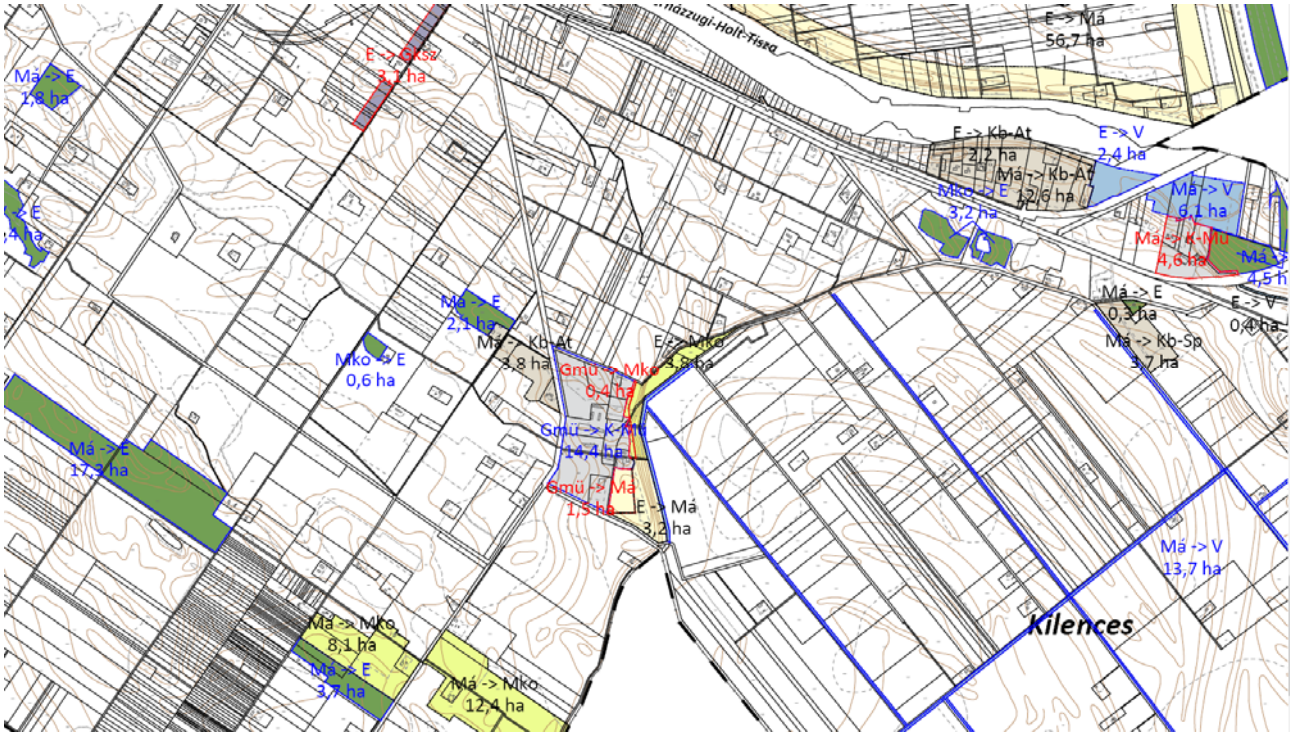


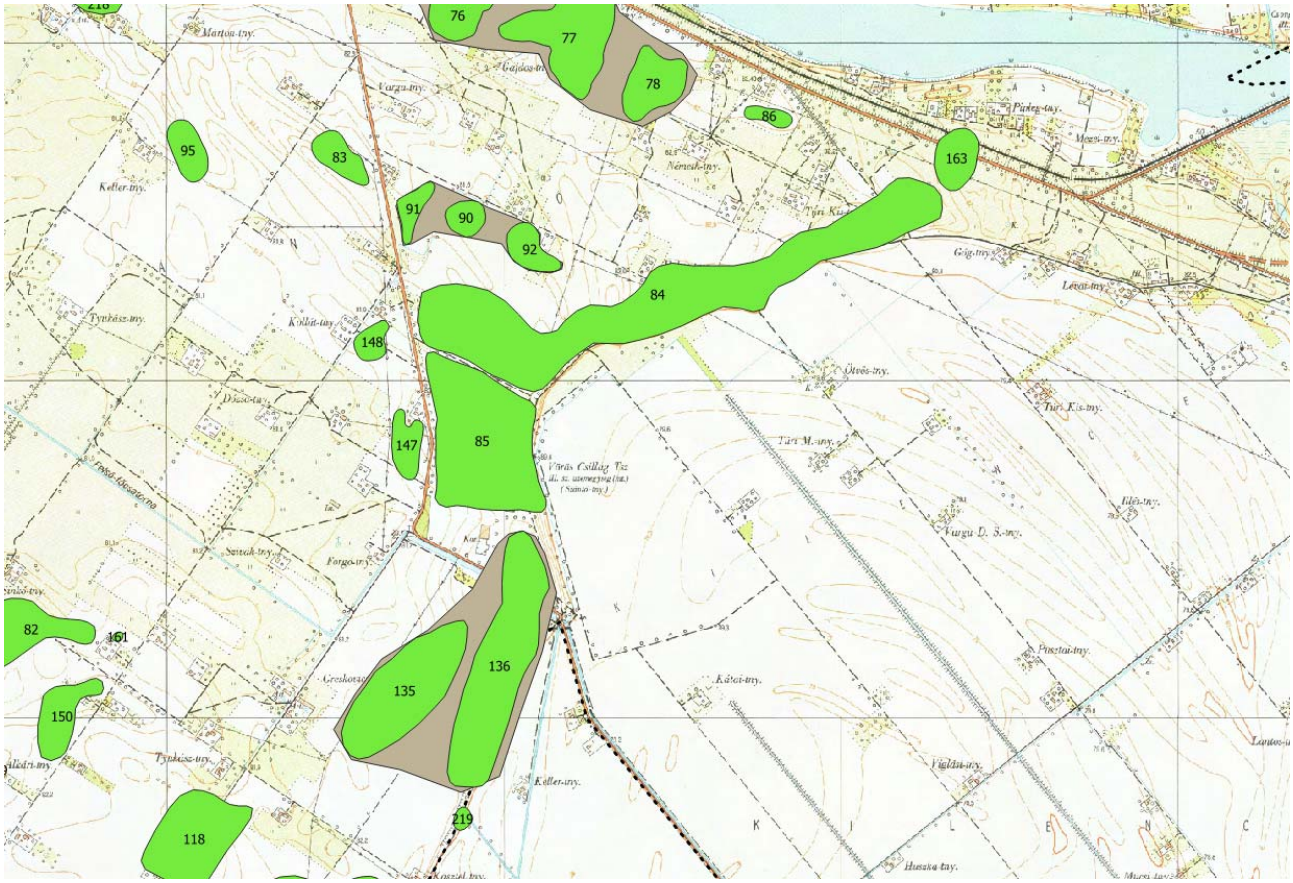
5,3+1,3 hektáros változtatási szándékkal érintett területek érintik a Csongrád 6. – 17358 Mező Imre utca néven jegyzett újkori településnyom lelőhely területét.





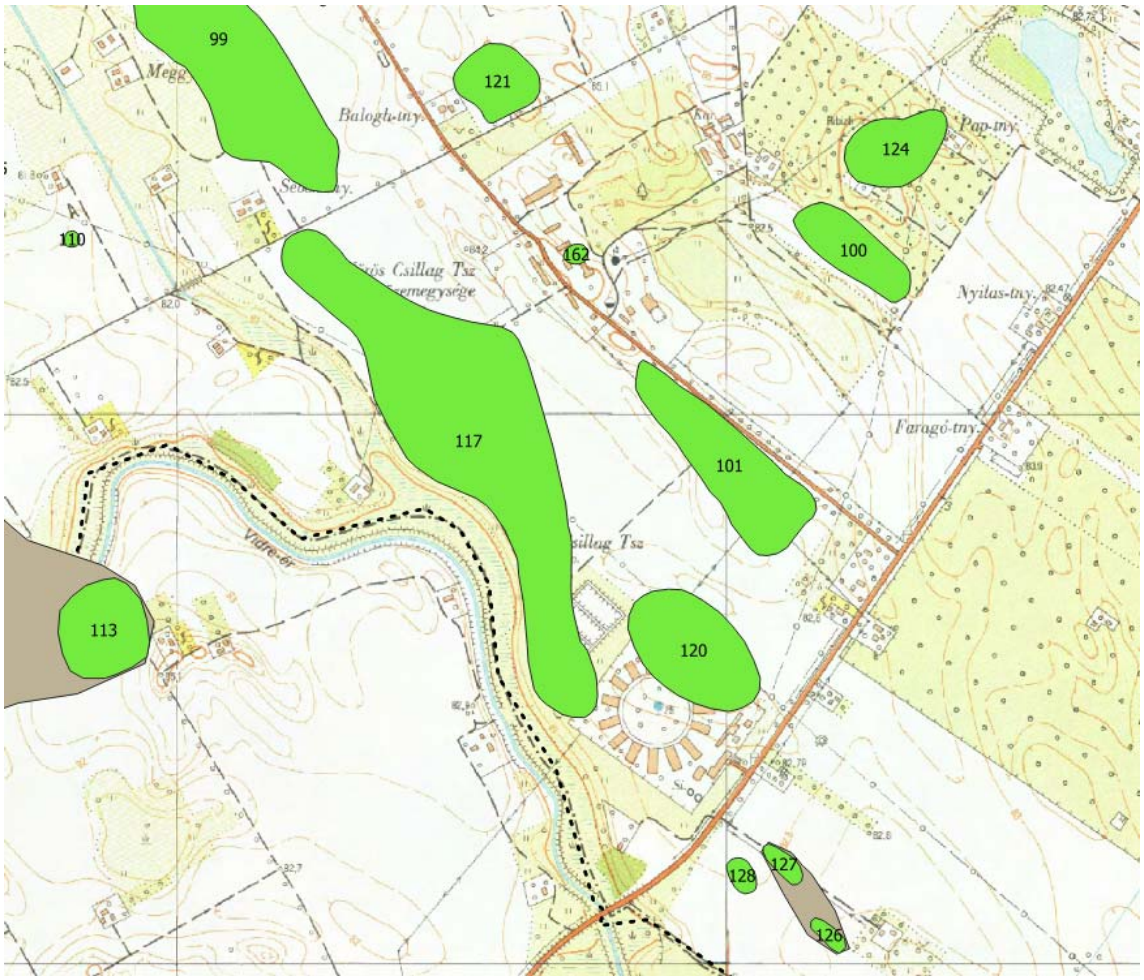
Csongrád 217. lh - 91183 Körös-torok part föveny elnevezésű Telepnyom, őskor, szarmata, késő középkor, kora újkor, Temető, ismeretlen kor jellegű lelőhely és a Körös-torok fejlesztésre kijelölt területeinek átfedése.



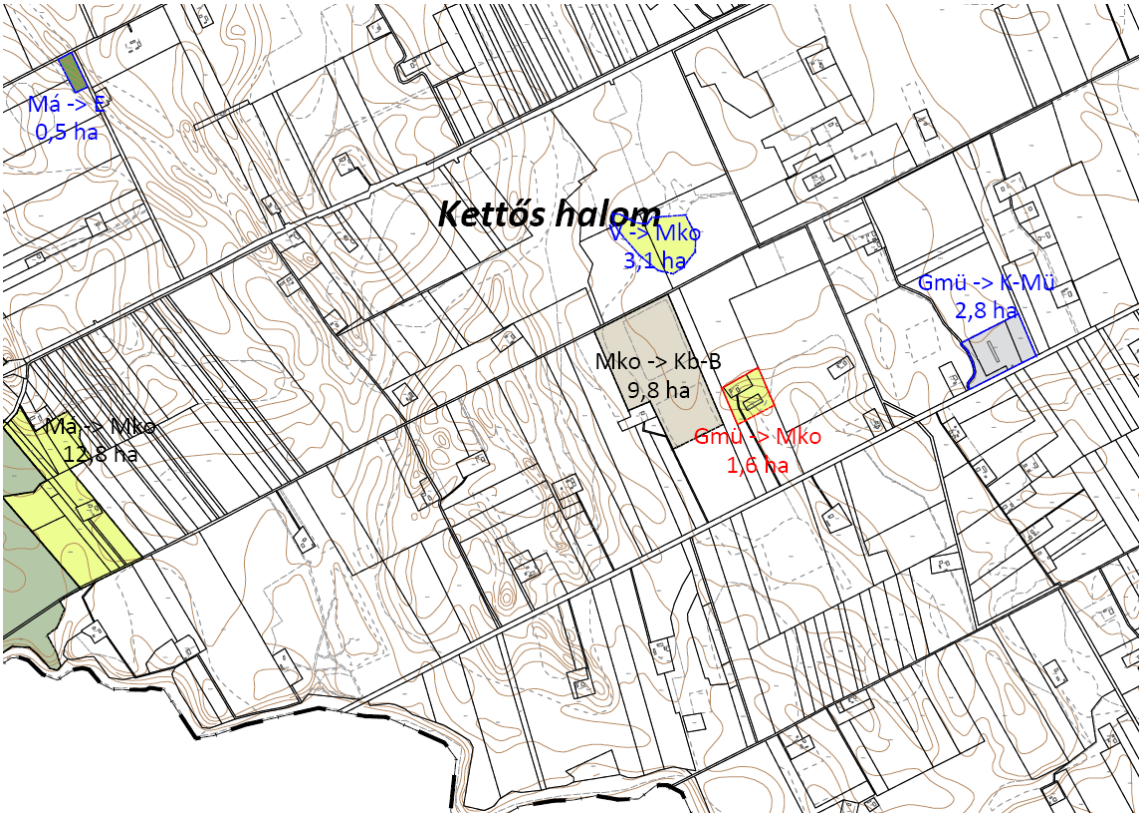


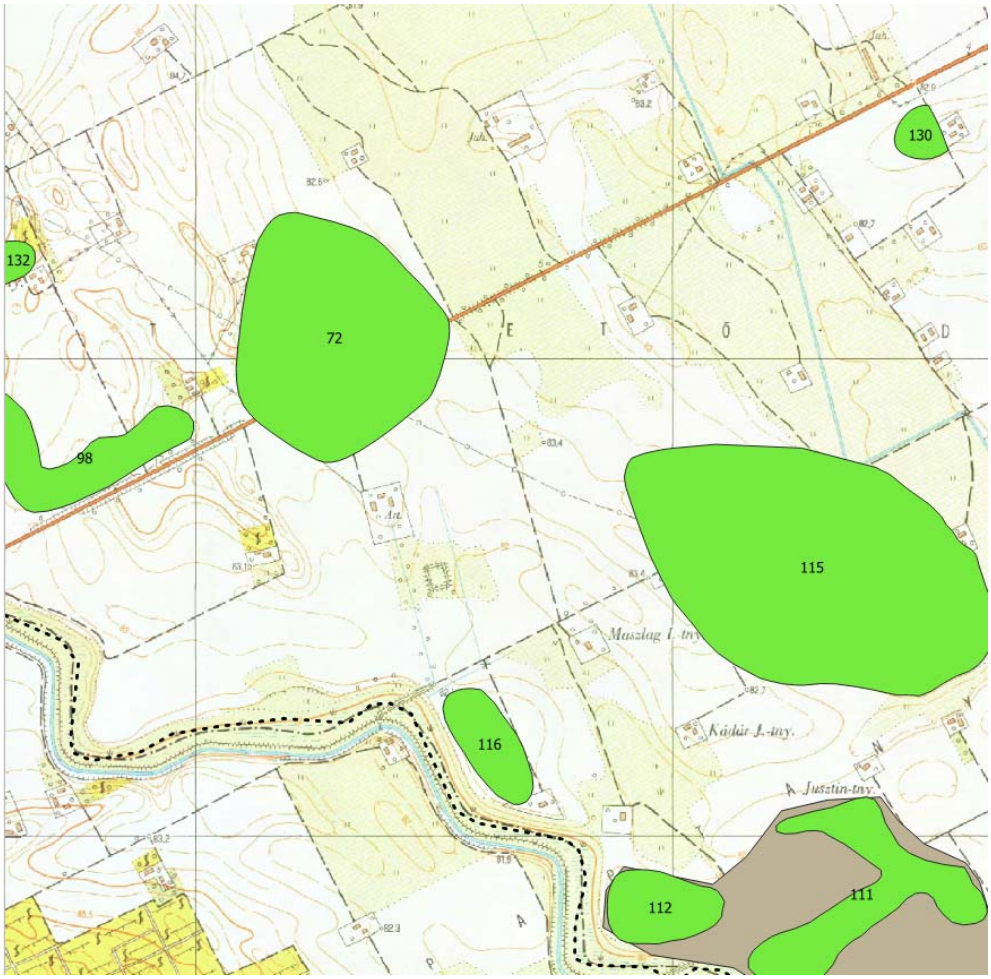
Ismert, részben feltárt régészeti lelőhelyek a változtatással érintett területen és közvetlen közelében – több, többrétegű településsel. Csongrád 135-136 lelőhelyek és részben 84-85. lelőhelyek – középkori Szántó település, utóbbiakon őskori, szarmata és avar kori régészeti emlékanyag is előkerült.



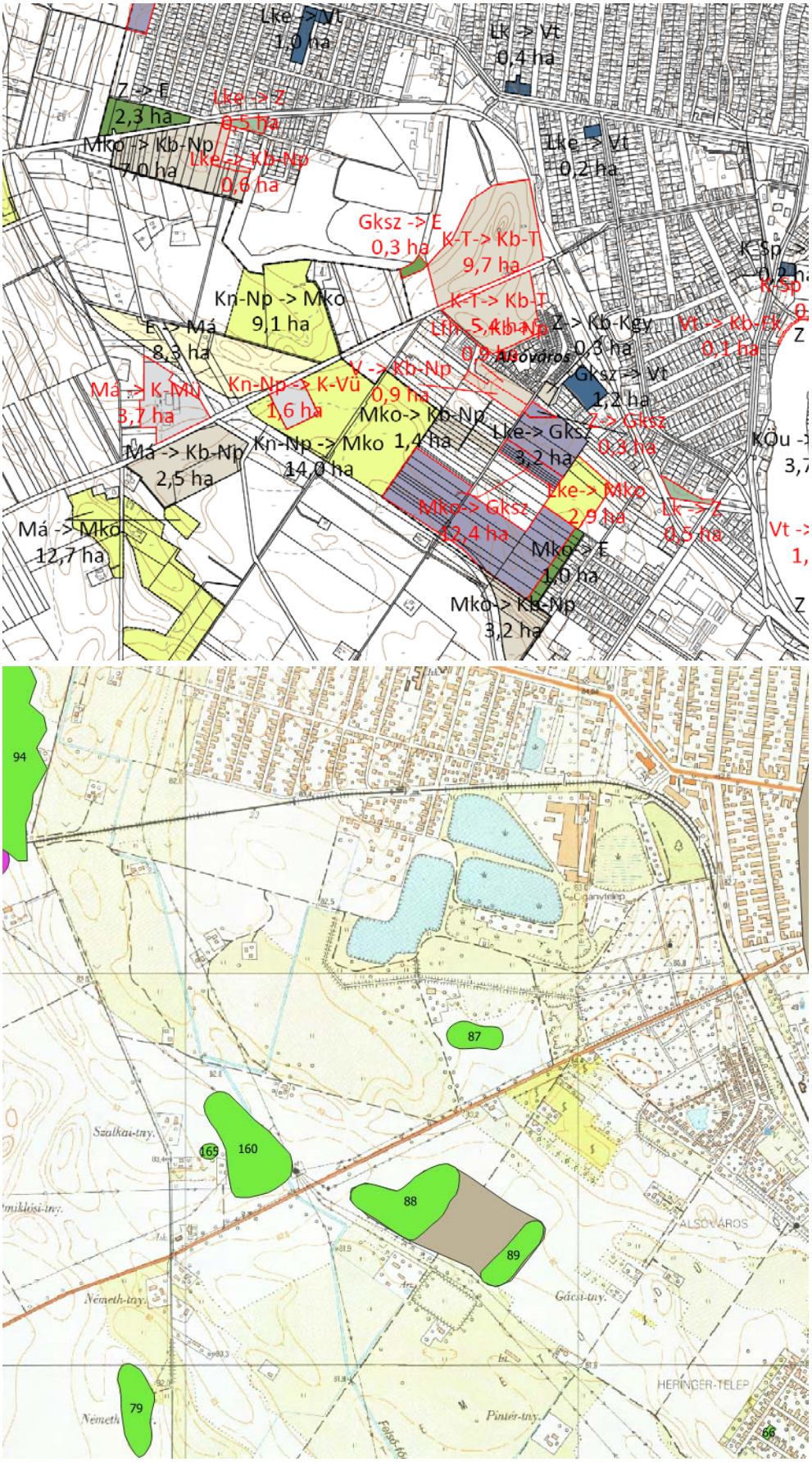


A Csongrád 162. – 17345 azonosítójú Paptanya-dűlő, Vörös Csillag TSZ. II. elnevezésű lelőhelyen a volt Vörös Csillag TSZ központjában szarmata és Árpád-kori? sírok és edénytöredékek, valamint ezüst övbújtatók kerültek elő. A lelőhely kiterjedése bizonytalan. A Csongrád 117. lelőhelyen Telepnyom, őskori, kelta, Árpád-kori és újkori telepnyom került elő, a Csongrád 120 lelőhelyen – 17308. az. őskori lelőhelyen 2009-ben Béres Mária végzett megelőző feltárást.





A változtatással érintett terület közelében fekszik a Csongrád 72 – 17258 azonosítójú lelőhely, melyen terepbejáráson őskori, kelta, szarmata, kora újkori településnyomot azonosítottak.



Csongrád város temetője közelében fekvő régészeti lelőhelyek és fejlesztési szándékok: Csongrád 87. – 17271. azonosítójú lh – szarmata településnyom, Csongrád 88-89. lelőhelyek (központi azonosító: 17272-17273) a 2005. évi hatástanulmányban Szalontai Cs. által összekapcsolva, rézkori és szarmata településnyomok, az egykori Gyánti iskola közelében Csongrád 160; 165 – 17343 és 17350 az. lelőhelyeken a bodrogkeresztúri kultúra településnyoma és temetkezése, továbbá szarmata településnyom vált ismertté a 2009. évi feltárás során.

7. MELLÉKLETEK

Véleményezési eljárás dokumentumai külön kötetben