

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

../2024. (.....) határozata

a településszerkezeti terv módosításáról

1. Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában biztosított feladatkörében eljárva a 239/2022. (XII.15.) határozattal elfogadott településszerkezeti tervet az alábbiak szerint módosítja:

- A Településszerkezeti terv tervlapja a határozat 1. melléklete szerint módosul.

- A Településszerkezeti terv leírása a határozat 2. melléklete szerint módosul.

2. A településszerkezeti terv módosítása az elfogadását követő 15. napon lép hatályba.

Határidő: a döntés közzétételére, továbbítására – 15 nap

Felelős: Bedő Tamás polgármester

jegyző

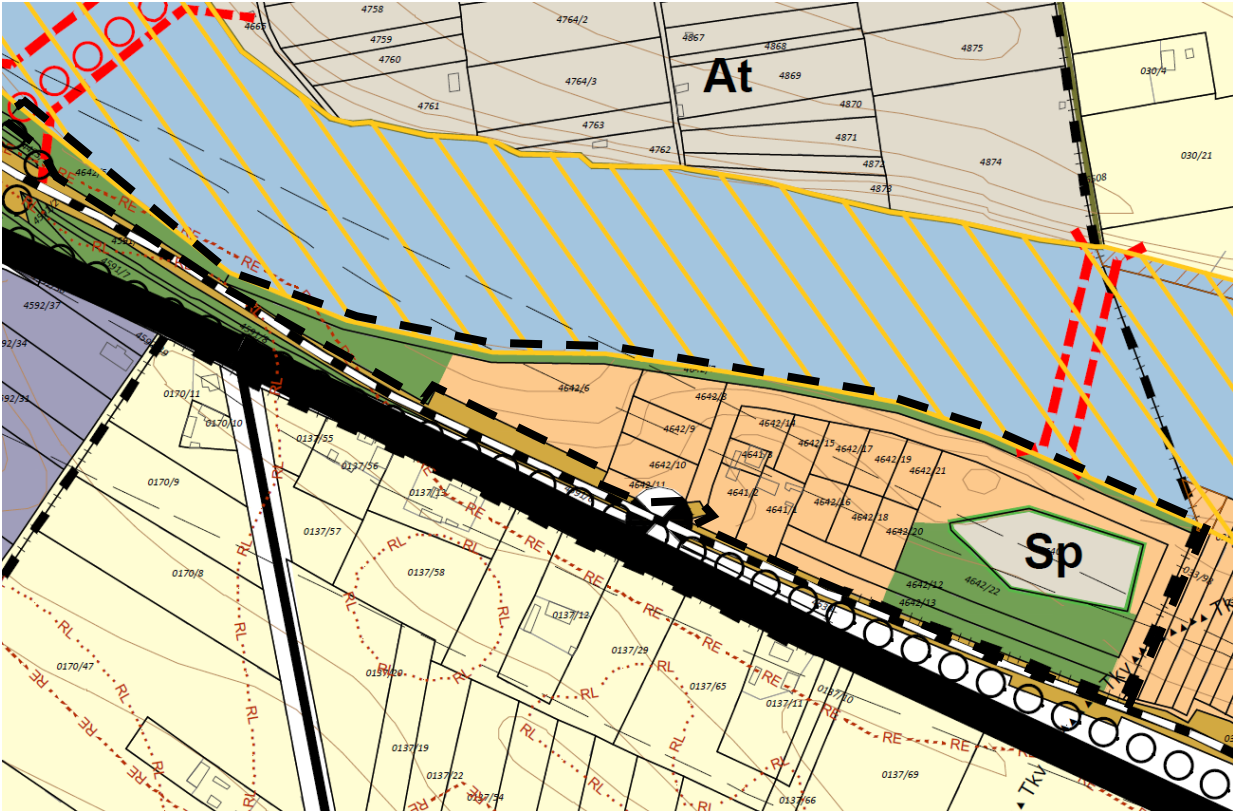
polgármester

Jelmagyarázat:

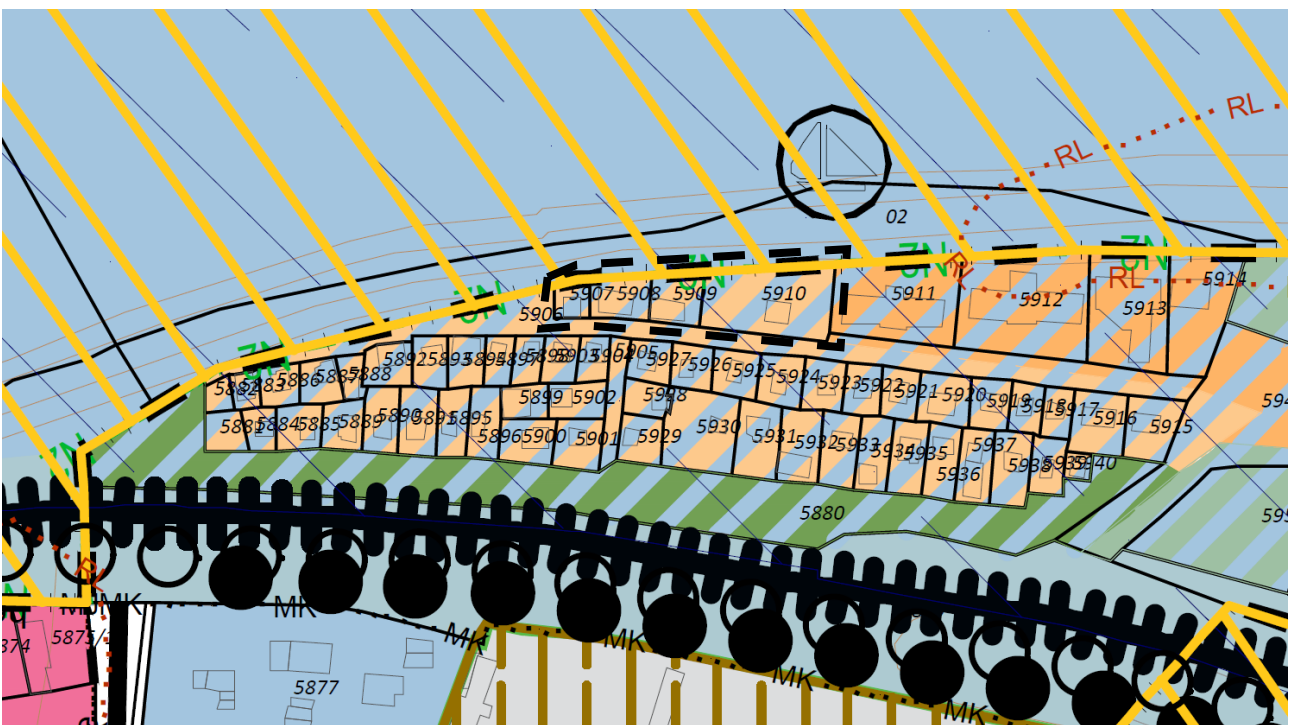


Tervezési terület határa

1. Baltás üdülőterületen hétvégi házas terület bővítése



2. Köröstorok üdülőterületen üdülőterület átsorolás: V-Üü > V-Üh



JELMAGYARÁZAT

BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

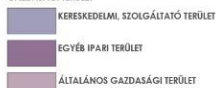
LAKÓTERÜLET



VEGYES TERÜLET



GAZDASÁGI TERÜLET

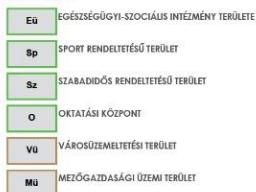


ÜDÜLŐTERÜLET



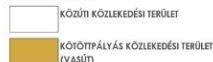
KÜLÖNLEGES TERÜLET

beépítésre szánt

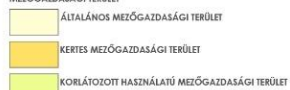


BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET



MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET



EGYÉB BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK



KÜLÖNLEGES TERÜLET

beépítésre nem szánt



VEDELMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

ÖRÖKSÉGVÉDELME



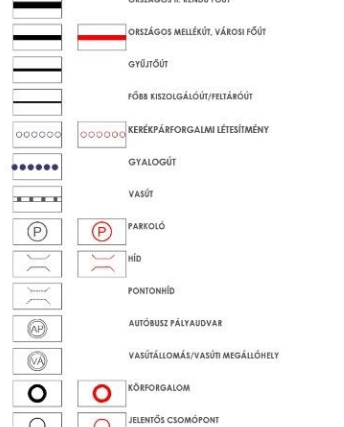
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVEDELEM, KÖRNYEZETVEDELEM



NYOMVONALAS ELEMENK, OBJEKTUMOK

KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

MÉGLÉVO



KÖZMŰVEK, HIRADÁS



Területi mérleg

Csongrád Városi Önkormányzat 239/2022. (XII.15.) sz. határozatának 2. melléklete, a szerkezeti terv leírásának 3. fejezete, a város területi mérlege az alábbiak szerint változik:

Területfelhasználás	Terület nagysága 2024-ben hektárban	Változás
Beépítésre szánt területek	1008,01	+0,77
Lakóterületek	463,3	
Nagyvárosias lakóterület	8,6	
Kisvárosias lakóterület	107,5	
Mezővárosi kisvárosias lakóterület	78,6	
Kertvárosias lakóterület	205,4	
Falusias lakóterület	63,2	
Vegyes területek	84,1	
Településközpont terület	84,1	
Gazdasági területek	251,2	
Kereskedelmi, szolgáltató terület	212	
Általános gazdasági terület	21,7	
Egyéb ipari terület	17,5	
Üdülőtérületek	13,5	+0,77
Hétfélig házas terület	13,5	+0,77
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	16 380,8	-0,77
Mezőgazdasági területek	12 560,5	
Általános mg. terület	7350	
Kertes mezőgazdasági terület	743,5	
Korlátozott használatú mg. terület	4467	
Közközeledési területek	307,6	
Közüti közközeledési terület (főút, mellékút, gyűjtőút)	273,1	
Kötőttpályás közközeledési terület (vasút)	34,5	
Egyéb beépítésre nem szánt területek	3300,8	+0,55
Zöldterület	26,42	
Erdőterület	1728,65	+0,55
Vízgazdálkodási terület	826,8	
Vízgazdálkodási terület – töltés terület	150,8	
Vízgazdálkodási terület – üdülőházas terület	1,7	
Vízgazdálkodási terület – hétfélig házas terület	14,4	
Vízgazdálkodási terület – különleges kemping terület	2,3	

Területfelhasználás	Terület nagysága 2024-ben hektárban	Változás
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	-1,32
Sportolási célú terület	5,25	-0,96
Horgászturisztikai központ	1,5	
Napelempark	48	
Agrárturisztikai terület (új)	119,4	
Bányaterület (új)	20,36	
Temető és kegyeleti park (új)	16,1	
Fásított sétány (új)	0,9	-0,36
Művésztelep (új)	1,4	
Összesen	17 389	

Változással érintett területek összefoglalója

Csongrád Városi Önkormányzat 239/2022. (XII.15.) sz. határozatának 2. melléklete, a szerkezeti terv leírás 2. fejezete, a változással érintett területek összefoglalója és az átnézeti térkép az alábbiakkal egészül ki:

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK						
Terület sorszáma	Megnevezés	Területfelhasználás a hatályos TSZT szerint	Tervezett területfelhasználás	Terület nagysága (hektár)	Érintett hrsz	ÉVSZÁM
	ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET					
1	Új hétvégi házas terület Baltás üdülőterületén üdülőterület fejlesztés érdekében	Erdőterület	Hétvégi házas terület	0,47	4642/6	2024
		Különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület	Hétvégi házas terület	0,3	4642/22, 4642/12, 4642/13	2024
	FUNKCIÓVÁLTÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET					
1	Új beépítésre szánt terület erdőterületen került kijelölésre, ezért csereterületként 1,25-szeres erdőterület kijelölése szükséges	Különleges beépítésre nem szánt sportcélú terület	Erdőterület	0,66	4642/12, 4642/13, 4642/22	2024
		Különleges beépítésre nem szánt fásított sétány		0,36	4642/7	2024
2	Köröstorok vízgazdálkodási területén az üdülő terület besorolás módosítása üdülőépület korszerűsítése céljából	Vízgazdálkodási terület – üdülőházas terület	Vízgazdálkodási terület – hétvégi házas terület	0,12	5907, 5908, 5909, 5910	2024

Kb-Fs -> E
0,4 ha

Kb-Sp -> Üh
0,3 ha

E -> Üh
0,5 ha

Kb-Sp -> E
0,7 ha

V-Üü -> V-Üh

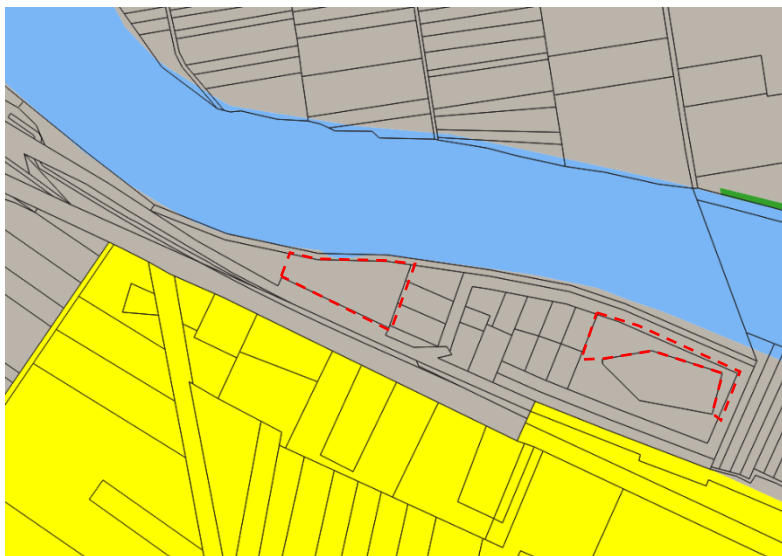
0,1 ha

An aerial photograph of a residential area with numerous small plots. A specific plot in the upper left is highlighted in orange and labeled with the number '5910'. The plot is irregularly shaped and appears to be a small lot. The surrounding area consists of many other small plots, some of which are labeled with numbers like 5901, 5902, 5903, 5904, 5905, 5906, 5907, 5908, 5909, 5911, 5912, 5913, 5914, 5915, 5916, 5917, 5918, 5919, 5920, 5921, 5922, 5923, 5924, 5925, 5926, 5927, 5928, 5929, 5930, 5931, 5932, 5933, 5934, 5935, 5936, 5937, 5938, 5939, 5940, 5941, 5942, 5943, 5944, 5945, 5946, 5947, 5948, 5949, 5950, 5951, 5952, 5953, 5954, 5955, 5956, 5957, 5958, 5959, 5960, 5961, 5962, 5963, 5964, 5965, 5966, 5967, 5968, 5969, 5970, 5971, 5972, 5973, 5974, 5975, 5976, 5977, 5978, 5979, 5980, 5981, 5982, 5983, 5984, 5985, 5986, 5987, 5988, 5989, 5990, 5991, 5992, 5993, 5994, 5995, 5996, 5997, 5998, 5999, 6000. The highlighted plot is located between plots 5909 and 5911, and between plots 5908 and 5910. It is a small, irregularly shaped lot, possibly a remnant of a larger plot or a small addition. The map shows a dense arrangement of these small plots, typical of a residential development. The highlighted plot is the focus of the document, as indicated by the text and the red box. The text 'V-Üü -> V-Üh' and '0,1 ha' suggests a change in the plot's status or a specific measurement related to it. The map is a black and white aerial photograph, with the highlighted plot in orange. The text is in a bold, sans-serif font. The overall layout is simple and clear, with the map and text being the main elements. The map is a detailed aerial photograph, showing the layout of the plots and the surrounding area. The highlighted plot is a small, irregularly shaped lot, possibly a remnant of a larger plot or a small addition. The text 'V-Üü -> V-Üh' and '0,1 ha' suggests a change in the plot's status or a specific measurement related to it. The map is a black and white aerial photograph, with the highlighted plot in orange. The text is in a bold, sans-serif font. The overall layout is simple and clear, with the map and text being the main elements. The map is a detailed aerial photograph, showing the layout of the plots and the surrounding area. The highlighted plot is a small, irregularly shaped lot, possibly a remnant of a larger plot or a small addition. The text 'V-Üü -> V-Üh' and '0,1 ha' suggests a change in the plot's status or a specific measurement related to it. The map is a black and white aerial photograph, with the highlighted plot in orange. The text is in a bold, sans-serif font. The overall layout is simple and clear, with the map and text being the main elements.

Területrendezési tervvel való összhang igazolása

Csongrád Városi Önkormányzat 239/2022. (XII.15.) sz. határozatának 2. melléklete, a szerkezeti terv leírás 4. fejezete az alábbiakban egészül ki és változik:

Csongrád településrendezési eszközeinek módosítása során a településszerkezeti terv is módosul, újonnan beépítésre szánt területkijelölés történik 0,77 hektár területen, mely a 2. fejezetben is bemutatásra került.



- erdőterület (0,47 ha) és különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület (0,3) > hétvégi házas terület: 0,77 hektár (települési térségben)

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

MoTrT 11. §	Erdőterület és különleges beépítésre nem szánt terület hétvégi házas üdülőterületbe kerül
a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;	Erdőgazdálkodási térséget nem érint.
b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;	Mezőgazdasági térséget nem érint.
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, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;	Vízgazdálkodási térséget nem érint.
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;	A települési térségen belül került kijelölésre. Megfelel az előírásnak.
e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.	Ilyen nincs Csongrádon. Nem érinti terv.

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

MoTrT 12. §	Erdőterület és különleges beépítésre nem szánt terület hétévű üdülőterületbe kerül
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	Megfelel az előírásnak.
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Erdőterület átsorolása, ezért az erdőterület pótlása szükséges min. 0,97 hektár nagyságban megtörtént, összesen 1,02 hektáron.
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy	Nem érintett.
(3) b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	Rendelkezésre áll csereterület. Illetve gazdasági területen ez nem alkalmazható.
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	Zöldterület nem érintett módosítással. Zöldterület nem kerül egyidejűleg kijelölésre.

Az új beépítésre szánt terület megfeleltetése a **MoTrT 13. § előírásainak mérlegelésével:**

MoTrT 13. §	Erdőterület és különleges beépítésre nem szánt terület hétévű üdülőterületbe kerül
(1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A kataszteri terület nem érinti. Megfelel.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A kataszteri terület nem érinti. Megfelel.



Térségi szerkezeti terv (Jelölés: piros kontúrral a településszerkezeti tervben az újonnan beépítésre szánt területek bemutatása)

Biológiai aktivitásérték számítás eredménye: + 1,06