

CSONGRÁD VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA TÖBB RÉSZTERÜLETEN

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓ

CSONGRÁD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN

MEGRENDELŐ: **CSONGRÁD VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT**
6640 CSONGRÁD, KOSSUTH LAJOS TÉR 7.

KÉPVISELŐJE: **BEDŐ TAMÁS** **POLGÁRMESTER**
VARGA JÚLIA **FŐÉPÍTÉS**

TERVEZŐ: **VÁROS-TEAMPANNON KFT.**
1053 BUDAPEST, VERES PÁLNÉ U. 7.
thelga@varosteampannon.hu

KÉPVISELŐJE: **KOSZORÚ LAJOS** **ÜGYVEZETŐ**

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

Koszorú Lajos	Város-Teampannon Kft. TT/1É 01-1346	vezető településtervező	
Tóth Helga	Város-Teampannon Kft.	településtervező	
Könyves Anett	Egyéni vállalkozó	okl. településmérnök	

Munkatársak: Koszorú Bálint Város-Teampannon Kft. településmérnök
Munkácsi Péter Város-Teampannon Kft. műszaki menedzser

Az állami alapadatok az Önkormányzat által szolgáltatott digitális földhivatali térkép (forrás: Lechner Nonprofit Kft. szolgáltatotta állami alapadat; 2024. 12.05.)

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 AutoCAD MAP 3D szoftverrel készültek.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Csongrád Város településrendezési eszközeinek módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. és a 2021. július 15-én hatályos országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek figyelembevételével készült.

Budapest, 2025. május



Koszorú Lajos
vezető településrendező tervező
TT/1É 01-1346

Tartalom

BEVEZETÉS.....	4
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	6
I.1. Módosítások településrendezési összefüggései.....	6
1. Vég utca – Fő utca sarkán üzlet elhelyezése miatt az Lk-2 építési övezet módosítása Vt-1 építési övezetre.....	6
2. Gksz-5 övezet módosítása telekmegosztás érdekében: 0317/161 hrsz	16
3. Kmű-1 építési övezet bővítése az Mko övezetben lévő kivett major telek területén	24
4. Bökény új városrészben, a Négyöles úton a Vt-11 építési övezetben az épületmagasság növelés 6,5 m helyett 12,5 m...33	
5. Megfelelés a 2023. évi C. tv. 8. § (1) bekezdés b) pontnak	39
6. HÉSZ hibajavítások	50
I.2. Hatályos területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata.....	57
Általános előírások	57
Országos övezetek.....	63
Egyedileg meghatározott megyei övezetek.....	66
II. NYILATKOZATOK A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL	69
III. MELLÉKLETEK.....	71
1. Önkormányzati határozatok.....	71
2. Feljegyzés a tartalomról.....	71
3. Környezeti vizsgálat szükségessége és adatszolgáltatás kapcsán érkezett vélemények	71
4. Önkormányzati határozat a környezeti vizsgálat szükségességéről	71
5. Örökségvédelmi hatástanulmány Régészeti munkarész – kiegészítő hatásvizsgálat (terepbejárással) Hiba! A könyvjelző nem létezik.	

BEVEZETÉS

Csongrád Városi Önkormányzat megbízásából a Város-Teampannon Kft. készíti a településrendezési eszközök módosítását.

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 31/2025. (II.20.) önkormányzati határozatában döntött a településrendezési eszközök általános eljárásban történő módosításáról több részterületen. Ezt a határozatot kiegészítette a 81/2025. (IV.24.) önkormányzati határozat. (1. melléklet)

A partnerségi egyeztetés az E-TÉR felületén történik, mivel nem rendelkezik a város új partnerségi rendelettel. Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 10/2023. (II.24.) önk. rendeletével hatályon kívül helyezte *a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól* szóló 25/2017. (IX.29.) önkormányzati rendeletét.

A tervezési területeket érintő hatályban lévő településrendezési eszközök a következők:

- 239/2022. (XII.15.) Kt. határozat – Csongrád Város Településszerkezeti tervének elfogadásáról (TSZT)
- 47/2022. (XII.16.) Önkormányzati rendelet – Csongrád Város Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályozásának elfogadásáról (HÉSZ)

Csongrád város egységes szerkezetű településrendezési eszközei elérhetők a következő weboldalon:
<https://or.njt.hu/eli/v01/726896/r/2022/47>

Csongrád Városi Önkormányzat a **településrendezési eszközeit a 2021. július 15-én hatályos Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) szerint a következő részterületeken módosítja:**

1. Vég utca – Fő utca sarkán üzlet (építési beruházás) elhelyezése miatt az Lk-2 építési övezet módosítása Vt-1 építési övezetre
2. Gksz-5 övezet módosítása telekmegosztás érdekében: 0317/161 hrsz.
3. Kmü-1 építési övezet bővítése az Mko övezetben lévő kivett major telek területén
4. Bökény új városrészben, a Négyöles úton a Vt-11 építési övezetben az épületmagasság növelés 6,5 m helyett 12,5 m. Érintett hrsz-ek: 5631/42, 5631/23, 5631/25
5. Megfelelés a 2023. évi C. tv. 8. § (1) bekezdés b) pontnak (3 % zöldterület)

A módosítás tárgya a részterületeken kívül a 81/2025. (IV.24.) önk. határozatban szereplő HÉSZ hibajavítása is, melyek az alábbiak:

- Bökény városrészben, a Dália utcai Lke övezetben az épületmagasság hibajavítása (4,5 m > 6,0);
- a Nagyvízi meder levezető sávok az Mk-2 övezetbencímű HÉSZ 10. melléklet kiegészítése az Öregszőlők, az Erzsébeti szőlők és a Körös-torok területére.
- Baltás távolabbi Üh-1 építési övezetében a közművesíthettség mértékének javítása.

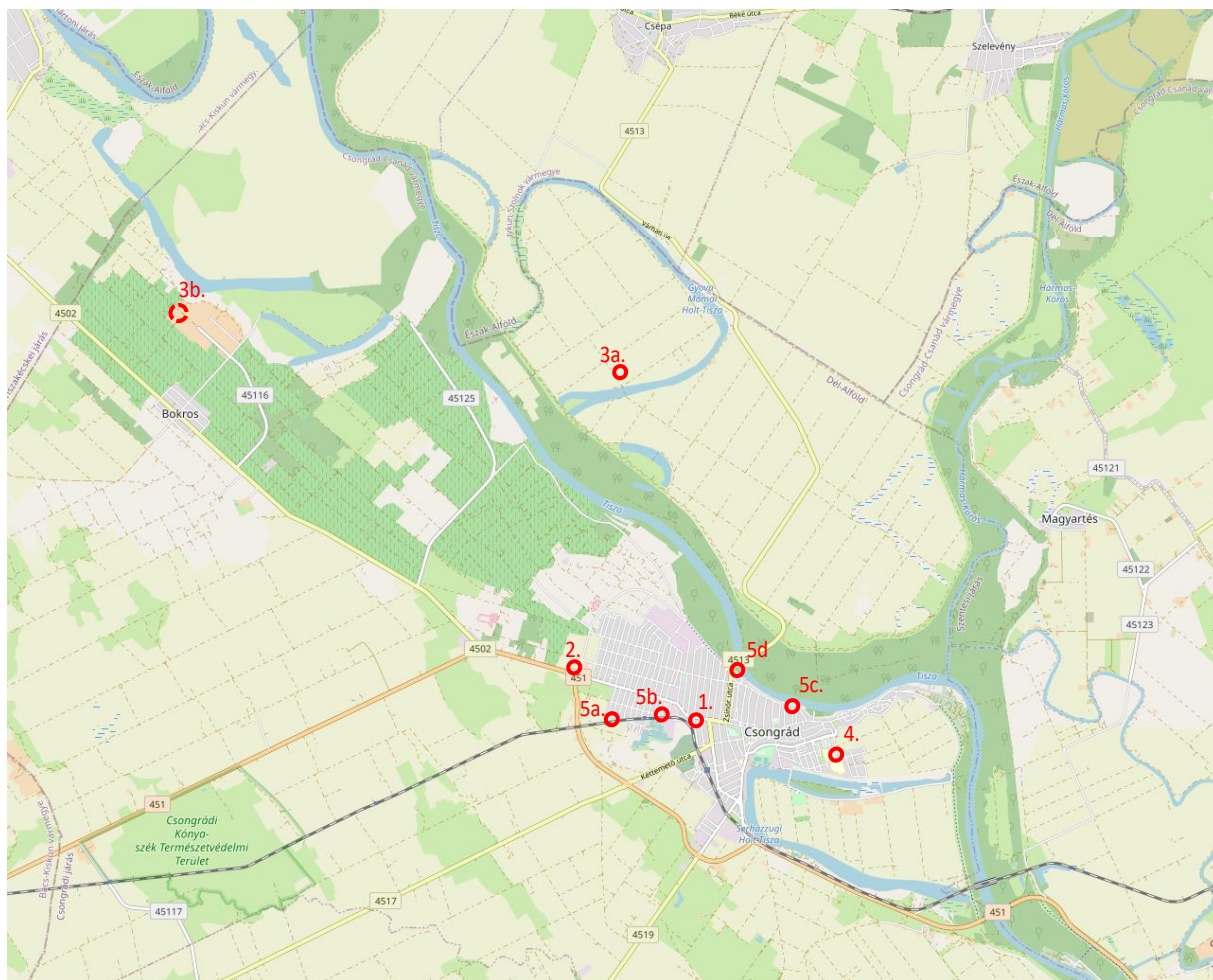
Továbbá a határozatban nem szereplő egyéb hibajavítások (sorgarázsokra vonatkozóan, és helyesírási hiba).

Jelen véleményezési dokumentáció alapvetően csak a tartalmilag változással érintett Településszerkezeti és Szabályozási tervi kivágatokat tartalmazza. Csongrád Város településrendezési eszközeinek tervlapjai a módosítással érintett területeken kívül nem változnak. A módosítások közül az 1., 3. és 5. módosítások településszerkezeti tervet is érintenek.

A módosítással érintett területekre vonatkozó megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Thr.) 7. § (7) szerint a települési önkormányzati főépítész feljegyzésben meghatározta a 7. § (1)-(6) bekezdés alapján (2. melléklet).

A Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése alapján az 1. módosításhoz a 2025. januárjában készült telepítési tanulmányterv felhasználásra kerül, melyet a főépítész feljegyzés is tartalmaz.

A környezet védelméért felelős szervek észrevételei alapján a 2/2005 (I.11.) Korm. rend. 1. § (3) bekezdése szerinti környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges, melyet a beérkezett vélemények (3. melléklet) és az elfogadott 80/2025. (IV.24.) önk. határozat is megerősít (4. melléklet).

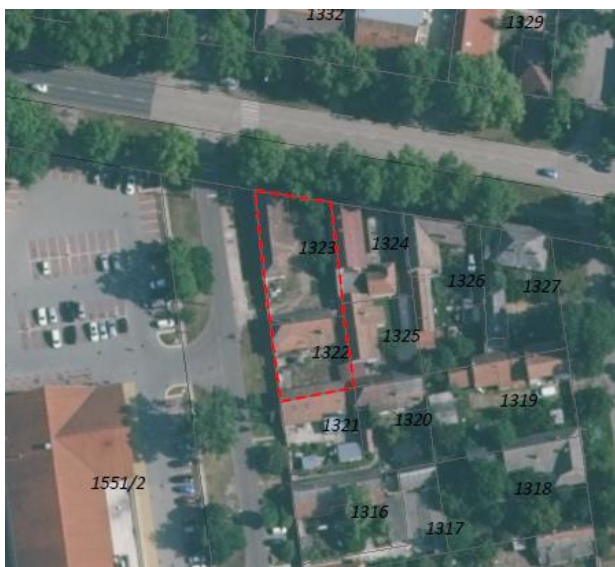


Átnézeti térkép a részterület módosításokról (alaptérkép: <https://www.openstreetmap.org/>) szaggatott kontúr új beépítésre szánt terület kijelölés miatti csereterület

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

I.1. MÓDOSÍTÁSOK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.	VÉG UTCA – FŐ UTCA SARKÁN ÜZLET ELHELYEZÉSE MIATT AZ LK-2 ÉPÍTÉSI ÖVEZET MÓDOSÍTÁSA VT-1 ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE
----	---



Légifotó a módosítással érintett területről (LTK 2024.)

1.1. TERVEZÉSI FELADAT – MÓDOSÍTÁSI IGÉNY

A módosítás célja, hogy a Csongrád 1322 és 1323 hrsz-ú telkek (Fő utca 57., Vég utca 1.) összevonásával kiskereskedelmi egység létesülhessen. A két érintett földrészlet jelenleg különböző építési övezetbe (Lk-2 és Vt-1) sorolt, ezért a beruházás és a telekösszevonás megvalósításához az 1322 hrsz-ú telek Vt-1 építési övezetbe sorolását kérte a beruházó. A módosítást követően lehetőség nyílik az 1322 hrsz-ú telek szomszédos, 1323 hrsz-ú telekkel való összevonására, amelynek köszönhetően ~923 m² nagyságú telek alakulhat ki és a tervezett kereskedelmi üzlet kialakítására alkalmas terület jön létre.

A beruházó a két telken egy megközelítőleg 600 négyzetméter bruttó alapterületű kiskereskedelmi egységet kíván építeni, mely csak telekalakítással (telekösszevonással) és a településközpont vegyes terület építési övezetbe sorolással tud megvalósulni.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdése alapján egy építési övezetben kell legyen az összevonni tervezett két telek:

„23/E. § (6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.”

Tervezett beépítés paraméterei:

beépítettség: 584 m² (63,27%)

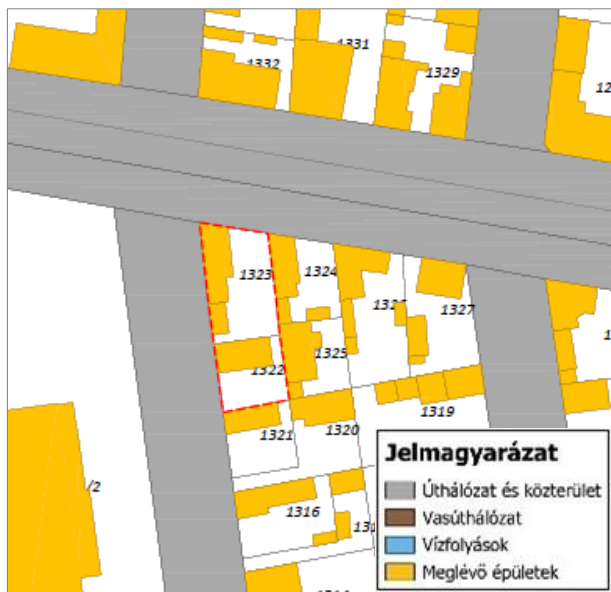
hasznos (nettó) terület: 534 m²

zöldfelület: 92,5 m² (10%)



A tervezett fejlesztés beépítési terve (forrás: telepítési tanulmányterv)

1.2. VIZSGÁLATOK



Tervezési terület bemutatása a földhivatali alaptérképen (tervezési terület: - - -)

1.2.1. TERVEZÉSI TERÜLET

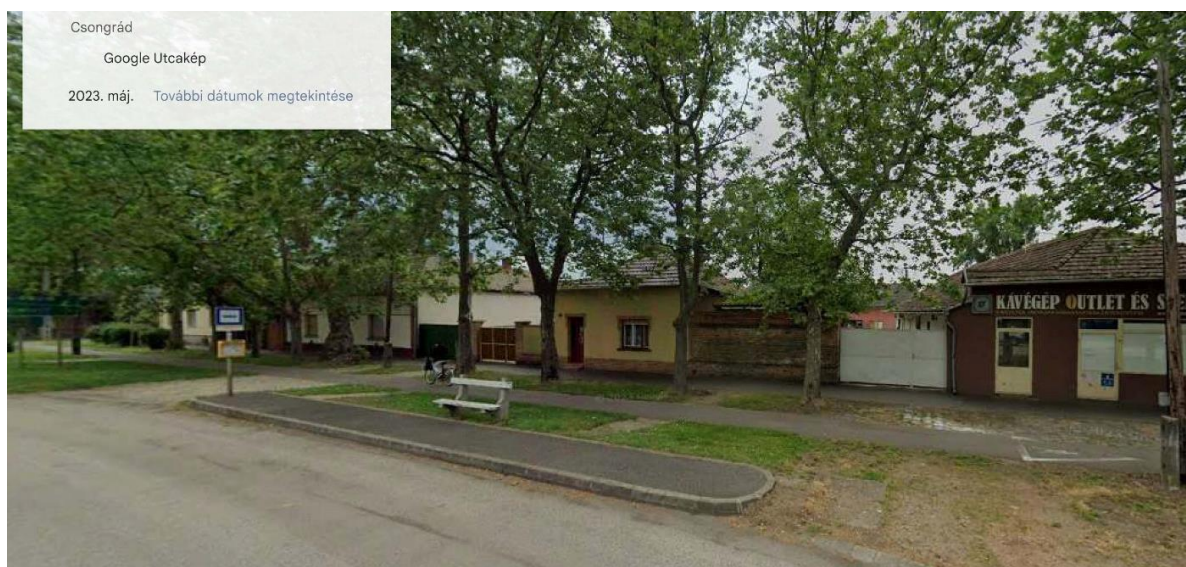
A tervezéssel érintett terület Csongrád városközpontjának közelében, a Fő utca, Vég utca, Erzsébet utca és Árvíz utca által határolt telektömb észak-nyugati sarkában helyezkedik el.

A földhivatali térkép nem a jelenleg itt található épületek kontúrját mutatja, az 1323 hrsz-ú telken kontyolt tetejű épületben használaton kívüli üzlethelyiség, az 1322 hrsz-ú telken lakóépület található. Mindkét épület leromlott állapotú, a beruházásban tervezett hasznos alapterület megvalósulásához ezek elbontása tervezett.

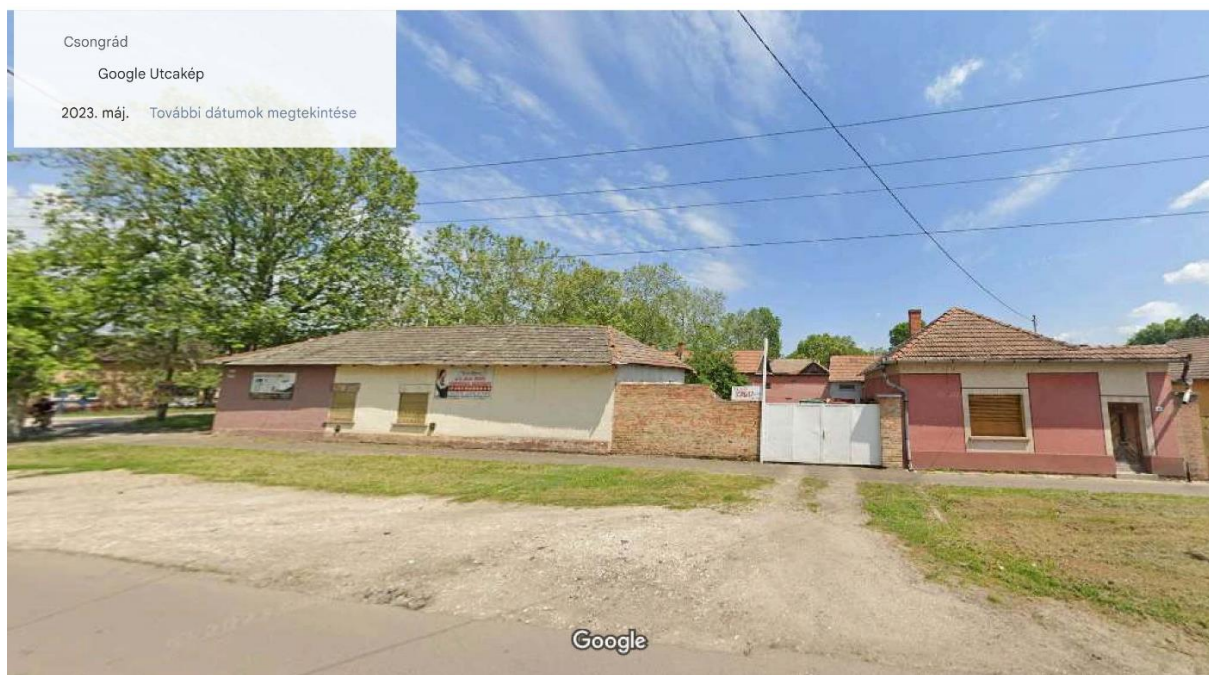
A 1322 hrsz-ú telek ingatlan-nyilvántartás szerinti beépítettsége 36,4 % és a 1323 hrsz-ú teleké 34,9%.

Az 1323 hrsz-ú telken korábban is kereskedelmi-szolgáltató funkció üzemelt (kávégép outlet és szervíz), a Vég utca túloldalán élelmiszeráruház működik (155/2 hrsz), melytől délre befejeződtek a kivitelezések és áprilisban megnyitott az üzletközpont (KIK és Pepco).. A Vég utca – Fő utca csomópontban létesült körforgalmat 2024. őszén adták át, mely pozitívan befolyásolja a tervezési terület városközponti elérhetőségét. A jelenlegi funkciók és a tervezett fejlesztések arra mutatnak, hogy a környéken a településközponti vegyes funkciók erősödnek, a tervezett fejlesztés is illeszkedik ebbe az átalakulási trendbe.

A Fő utcát szegélyező beépítések a városközpontban zárt sorúak, kifelé haladva egyre inkább felnyílnak, de az épületek hossz tengelye jellemzően itt is az úttal párhuzamosan épült. Számos épület rendelkezik földszinti funkcióval, a tervezési terület tömbjében söröző, pékség és pizzéria, a Fő utca páros számozású oldalán diszkontáruház, OTP ingatlaniroda és nyomda üzemel. A Fő utca 59. szám és a Vég utca sarkán Lidl áruház üzemel, utána az egykori Tisza Bútoripari Vállalat 3-4 szintes ipari épületei állnak, melyben többek közt edzőterem, ázsiai áruház és bútorüzlet üzemel.

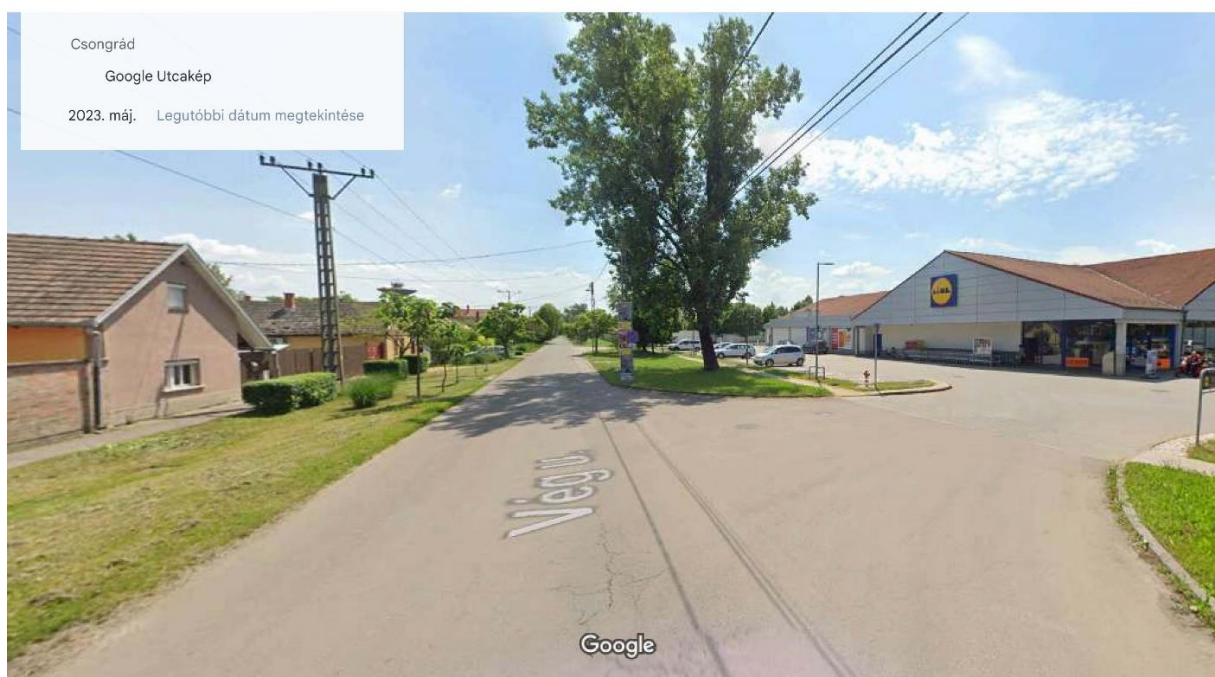


Jobbról a Fő utca 57. szám (1323 hrsz.) alatti egykori kereskedelmi épület, tőle balra a szomszédos lakóépületek



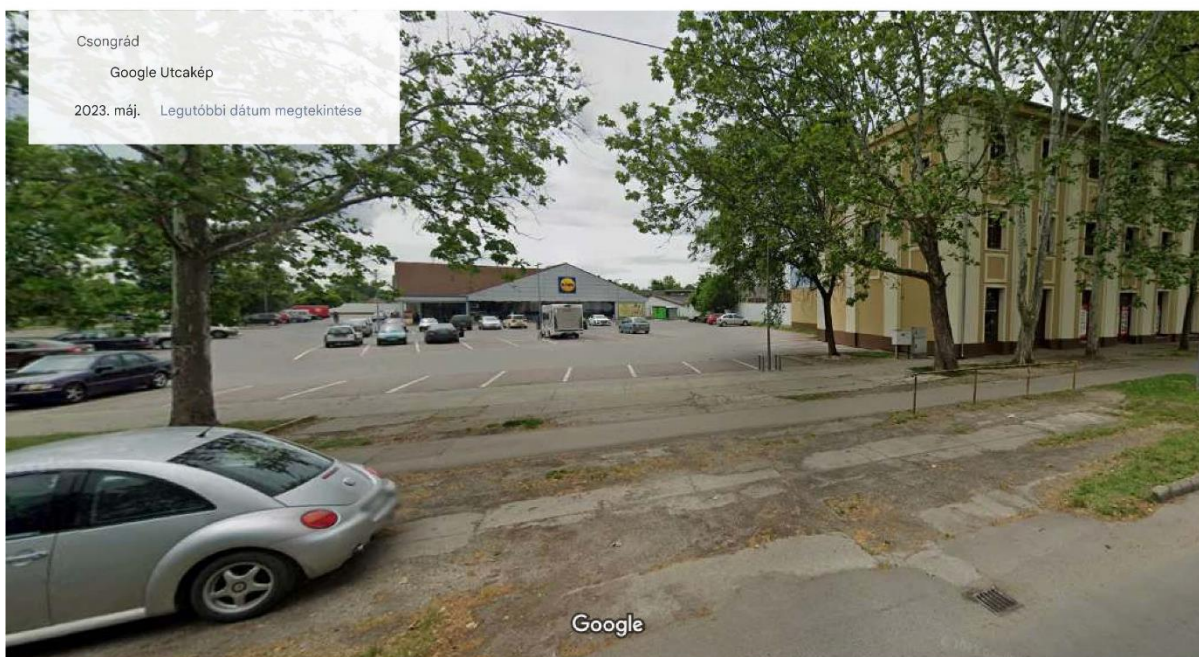
Kép készítésének ideje: 2023. máj. © 2025 Google

A Fő utca 57. szám (1323 hrsz.) alatti egykori kereskedelmi épület a Vég u. 1. (1322 hrsz.) számú lakóépület



Kép készítésének ideje: 2023. máj. © 2025 Google

Balról a Vég u. 3. szám alatti lakóépület jobbról a Lidl áruház a Vég utca felőli homlokzata



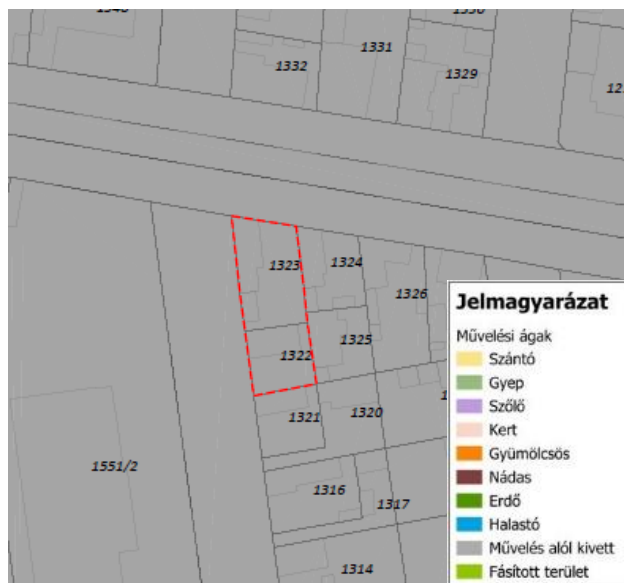
Kép készítésének ideje: 2023. máj. © 2025 Google

Fő utca 59. szám alatti Lidl áruház és a szomszédos Tisza Bútoripari Vállalat egykori épülete



Kép készítésének ideje: 2023. máj. © 2025 Google

Tisza Bútoripari Vállalat egykori épülete a Fő utcán

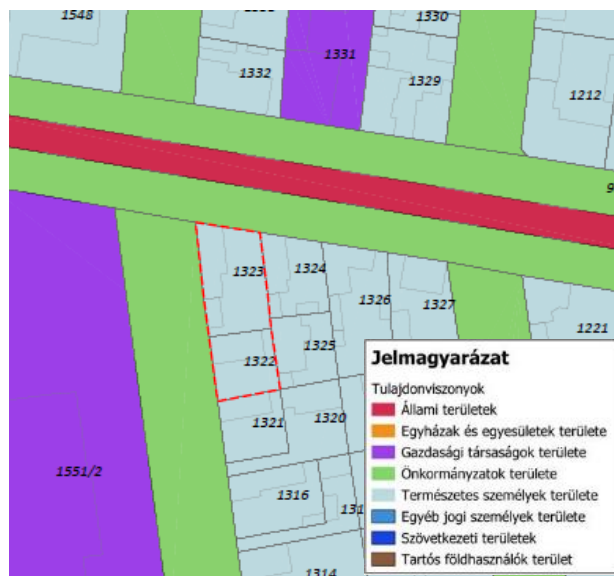


Tervezési terület és térségének művelési ágak szerinti megoszlása (Forrás: LTK)

1.2.2. MŰVELÉSI ÁGAK BEMUTATÁSA

A tervezési terület belterületen található, kialakult beépített városszövetben, így a tervezési terület 1323 és 1322 hrsz-ú ingatlanok művelés alól kivontak, a szomszédos ingatlanokkal együtt.

A belterületen történő fejlesztés elősegíti a meglévő épületállomány megújulását, településközponti vegyes területhasználatú funkcióváltását és hozzájárul a kompakt városszerkezet megtartásához.



Tulajdonvizsgálat (Forrás: LTK)

1.2.3. TULAJDONVIZSGÁLAT

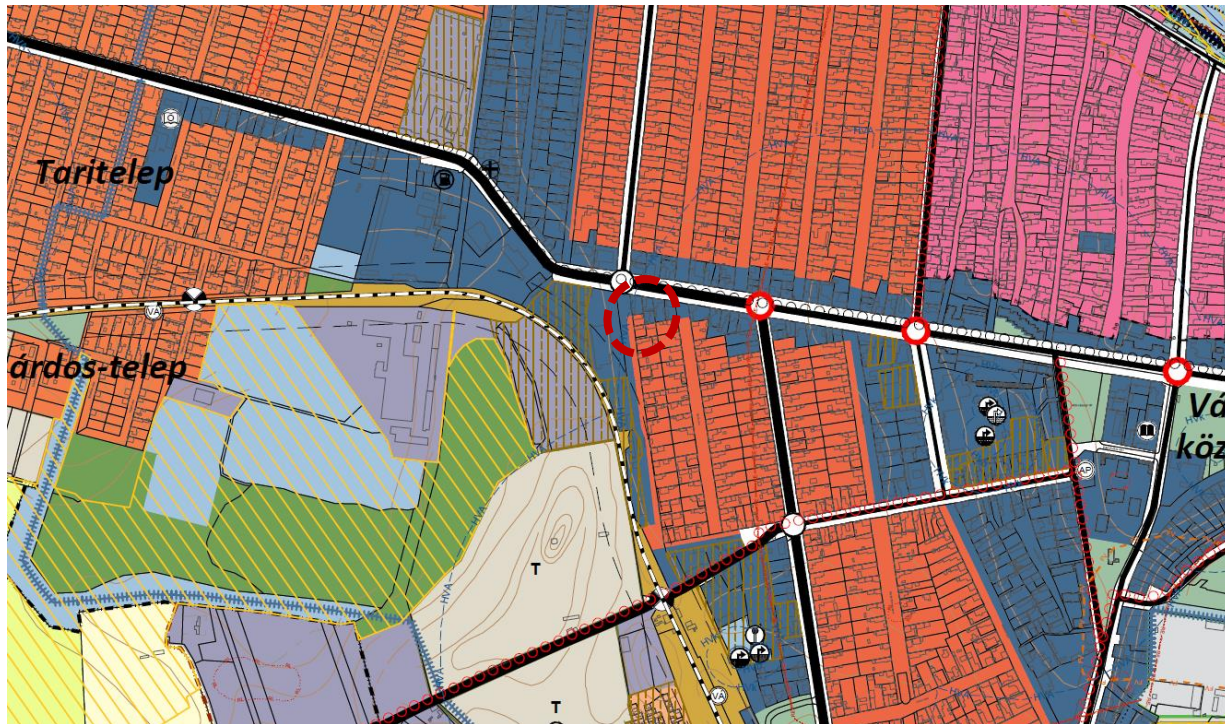
Az összesen 923 m² nagyságú tervezési terület a 2024. október 14-i iktatással kiállított tulajdoni lapok és az önkormányzattól megkapott állami alapadatok alapján természetes személyek tulajdonában áll.

A szomszédos lakótelkek szintén természetes személyek birtokában vannak. A Vég utca elnevezésű 1549 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdonú kivett út. A Fő utca három különálló ingatlanból áll, melyből a 1213 és 917/3 hrsz-ú telkek önkormányzati kivett közút ingatlanok és a 918/6 hrsz-ú telek állami tulajdon, kivett helyi közút.

Helyrajzi szám	Cím	Művelési ág	Terület /m ² /
1323	6640 Csongrád Fő utca 57.	kivett lakóház, udvar, üzlet	570
1322	6640 Csongrád Vég utca 1.	kivett lakóház, udvar	353

1.3. MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

1.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS ÉS JAVASLATOK



A Településszerkezeti terv részlete (M 1:20.000) (tervezési terület: - - - -)

A tervezési területet északról határoló Fő utca a TSZT-ben városi főút besorolású, az Arany J. utca és a Vég utca kereszteződésénél jelentős csomópontot jelöl a tervlap. A Fő utca mentén mindkét oldalon 1-2 telek mélységben Településközpont területek, a tervezéssel érintett tömb többi részén Kisvárosias lakóterület területfelhasználást határoz meg a tervlap.

A tervezési területtől nyugatra vasúti pálya, a sín és a Vég utca között barnamezős terület szerepel. Piktogrammal jelölt funkciók közül délre vasútállomás, nyugatra benzinkút, keletre, a városközpontban termálkút (gyógyfürdő), oktatási és igazgatási központ található.

Területfelhasználási egységek vonatkozásában a terv megfogalmazza, hogy Csongrád településközpont területei a térségi jelentőségű és a városi intézményeket, kiskereskedelmi egységeket, lakóterületen belül is elhelyezhető vállalkozásokat, továbbá a döntően több rendeltetési egységet befogadó lakóépületek, üzletházak területei.

Kertvárosias lakóterületekre vonatkozóan a TSZT megfogalmazza, hogy a Kisvárosias lakóterületek egyrészt a hagyományos családi házas, oldalhatáron álló beépítésű területek, a kisebb telkes, sűrűbben beépített területei, másrészt a telkenként kettőnél több rendeltetési egységet magukban foglaló, de legfeljebb fszt+1+tetőtér emeletes lakóépületekkel beépült területek.

A közlekedési fejezet az alábbiakat említi:

A város belső főúthálózata a belterületen áthaladó, egykori 451 sz. főút nyomvonalaként működő útszakasz és egyéb országos mellékúthálózati elemekből épül fel. Új belterületi úthálózat elemek nem tervezettek, kivéve a gyűjtőúthálózatot.

A csomópontfejlesztések között szerepel a területtel szomszédos Vasút utca és Fő utca kereszteződése.

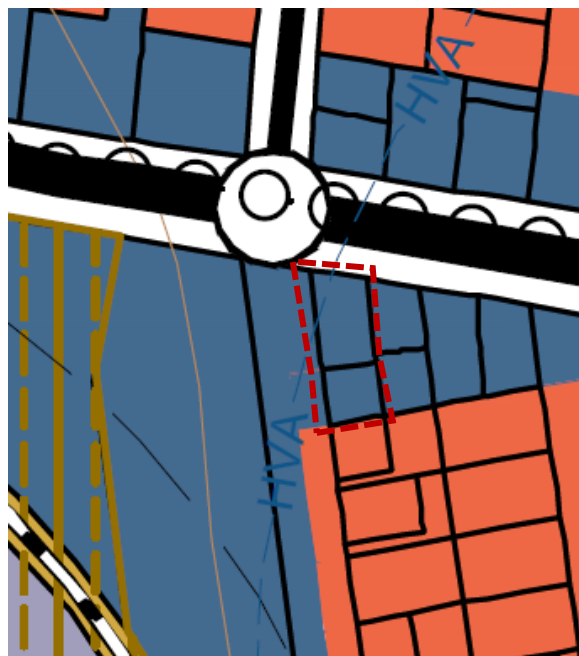
A terv megemlíti a nagy közúti forgalmú útszakaszok mentén kerékpársávok, vagy egyéb irányhelyes infrastruktúra kialakítását.

VÁLTOZÁSOK JAVASLAT:

Figyelembevétel a környező telkek általános használatát és a közlekedési infrastrukturális adottságait a 1322 hrsz-ú jelenleg Kisvárosias lakóterület besorolású terület Településközpont vegyes területbe sorolása javasolt a tervezett beruházás megvalósulása érdekében. A módosítással nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, kizárólag az általános használat módosul. A településszerkezeti terven a Vég utcát is érinti a módosítás, így az általános használat így összesen 0,058 ha nagyságon változik.



Hatályos Településszerkezeti terv részlet
(tervezési terület: - - -)



Javaslat a Településszerkezeti terv módosítására

1.3.2. HATÁLYOS HÉSZ ELŐÍRÁSOK ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK**HATÁLYOS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK:**

A Szabályozási terv alapján a 1322 hrsz-ú telek Vt-1 építési övezetbe a 1323 hrsz-ú telek Lk-2 építési övezetbe sorolt, melyre a 3. melléklet a 47/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelethez az alábbi paramétereket határozza meg:

	A	B	C	D	E	F
	AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
	övezeti Jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható területe (m²)^{II.}	legnagyobb beépítettsége^{II.} (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	épületének legnagyobb épületmagassága (m)
6.	Lk-2	O	700	40	30	4,5
27.	Vt-1	Z	800	70	10	12,5 (K)
Módosítással érintett terület tervezett beépítési paraméterei	Z		923	646	10	6
Ép.övezeti előírások-nak megfelel-e			megfelel	megfelel	megfelel	megfelel

A 1322 hrsz-ú telek Vt-1 övezetbe sorolásával a HÉSZ 3. melléklet 27. táblázat pontjában szereplő paraméterekkel a tervezett kereskedelmi épület megvalósítható a telekalakítást követően.

A tervezett épület építéséhez biztosítandó parkolóhelyek számát a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 4. melléklete határozza meg. Amennyiben a TÉKA által előírt parkolóhely biztosítására nincs telken belül lehetőség, vagy a TÉKA 59. § (4) bekezdése alapján a Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzbeli megváltásáról szóló 15/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelete szerinti pénzbeli megváltásra van lehetőség.

A 15/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelet aktualizálásra kerül, mely alapján a HÉSZ 39. § (10) bekezdése, a Vt-15 építési övezeten felül további Vt építési övezetek megnevezésével egészül ki, köztük a tervezett beruházással is érintett Vt-1 építési övezettel.

HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

HÉSZ 39. § (10) A Vt-1, Vt-3, Vt-4, Vt-6 és a Vt-15 építési övezet építményeihez szükséges gépjármű parkoló helyek a helyi parkolási rendelet előírásai szerint megvalthatók és azok a közterületen megépíthetők a meglévő fák megtartásával, és az összefüggő zöldfelület/zöldsáv figyelembevételével. A parkolóhely létesítését legalább 4 db várakozó hely után egy db nagy lombkoronát növelő fa telepítésével kell megoldani, mely fásításba beszámítható a meglévő faállomány.

SZABÁLYOZÁSI TERVI JAVASLAT:

A HÉSZ 1. melléklete Csongrád belterületének Szabályozási Terve M=1:4000 B2 tervlapján jelölt a tervezési terület. A szabályozási tervet érintően az övezethatár módosításul, így az 1322 hrsz-ú telek Lk-2 kisvárosias lakóterület építési övezetből Vt-1 jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe kerül.



Hatályos szabályozási terv részlet (B2 jelű tervlap)

(tervezési terület: - - -)



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

1.4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1.4.1. TÁJRENDEZÉS

A tervezett módosítás helyi, országos vagy nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló területet nem érint, nem része az országos ökológiai hálózatnak, tájképvédelmi terület övezetével nem érintett.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a biológiai aktivitás érték visszapótlásáról nem kell gondoskodni.

A vizsgált telek hidrogeológiai „A” védőövezet területén fekszik. A védőterületre vonatkozó korlátozások a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben szerepelnek.

1.4.2. ZÖLDFELÜLETEK¹

A beruházás során a településközpont vegyes területre vonatkozó legalább 10 % zöldfelület biztosítása szükséges, valamint a parkolófásításra vonatkozó előírások szerinti fa ültetés biztosítandó. A telepítési tanulmányterv alapján a felszíni- és felszín alatti vizek védelme érdekében javasolt az esőkert létesítése a telken belüli zöldfelületen.

A tervezett fejlesztés és a megvalósításhoz szükséges módosítás a települési zöldfelületi rendszerre nincs káros hatással.

1.4.3. KÖZLEKEDÉS

A módosításnak nincs közlekedéshálózat fejlesztési vonzata. A terület megközelítése a Vég utca irányából tervezett a telekösszevonás követően egy behajtón keresztül.

A tervezési terület mellett haladó Fő utcán elválasztott kerékpárút van kiépítve, ezen elérhető keleti irányban az Eurovelo, nyugati irányban a városközpont.

A tervezett beruházás során telken belül kb. 7 db parkolót alakítanak ki, illetve a határoló közterületen kb. 15 db parkoló kialakítása tervezett. Június 30-ig az OTÉK előírásai, július 1-től pedig a TÉKA átmeneti rendelkezései alapján az 59-60. § előírásai szerint szükséges a parkolószámot biztosítani, attól függően, hogy napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet lesz, avagy nem. Amennyiben ezt a mennyiséget telken belül, vagy a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken nem tudja biztosítani, úgy a Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzbeli megváltásáról szóló 15/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelete szerinti pénzbeli megváltásra van lehetőség.

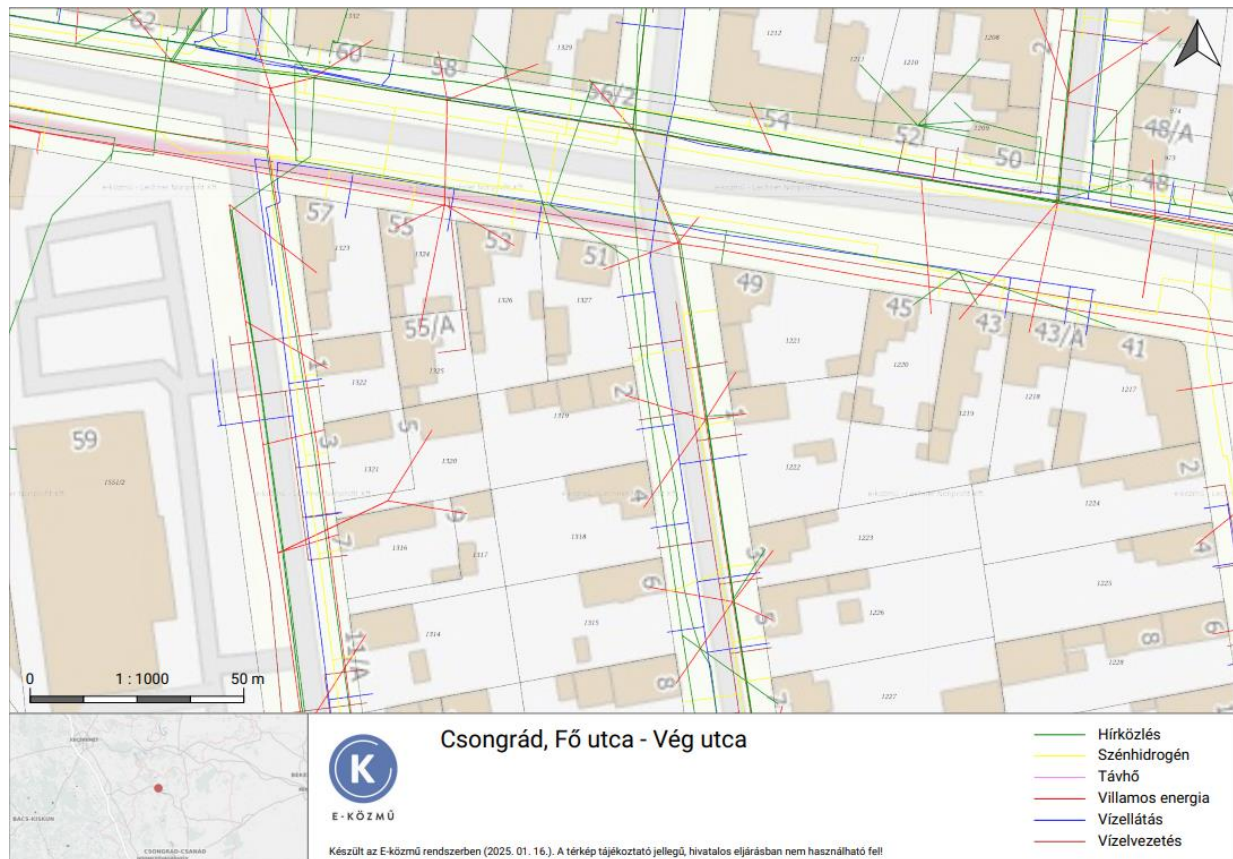
1.4.4. KÖZMŰVESÍTÉS

A fejezet a Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. oldaláról elérhető e-közmű térképek alapján került kidolgozásra. A módosítással érintett terület Csongrád történeti településmagjában helyezkedik el, teljes közműellátással rendelkezik.

Csapadékvíz elvezetés az e-közmű adatai szerint nincs kiépítve a Fő utca és a Vég utca ezen szakaszain. Az 1551/1 hrsz-ú telken megépült üzletközpont kiviteli tervei alapján azonban fut egy csapadékvíz gyűjtőcső a Vég utca nyugati oldalán, ebbe tervezik belekötni a bevásárlóközpont csapadékvizeit.

A módosítással érintett terület teljes közművesítéshez szükséges főhálózati elemek a Vég utcában, illetve a Fő utcán megtalálhatók, az üzlethelység megvalósításához szükséges közműkapacitással megvalósítható a beruházás.

¹ TÉKA 49. § A telek zöldfelülete cím alatti rendelkezések alkalmazása a 136. § (2) alapján 2025. június 30-át követően kötelező!



Közműhálózatok a tervezési terület és környezetében (ekozmu.hu)

1.4.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK:

A módosítás nyomán káros környezeti hatások nem várhatók. Az intenzitás növekedéssel és a nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató funkcióbővítéssel, illetve a gépjárműforgalom növekedésével kell számolni, azonban ez a Vég utca szemközti oldalán meglévő Lidl és az áprilisban megnyílt két újabb üzletközpont (KIK és Pepco) viszonyítva nem jelent nagymértékű változást. Az intenzitás növekedés a beépítési százalékot érintően 40%-ról 70%-ra növekedik, a minimális zöldfelületi érték 30%-ról 10%-ra csökken a módosítással érintett 353 m² nagyságú ingatlanon.

1.4.6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM:

A tervezési területet nem érinti műemlék, nyilvántartott régészeti lelőhely vagy helyi védett érték.

2. GKSZ-5 ÖVEZET MÓDOSÍTÁSA TELEKMEGOSZTÁS ÉRDEKÉBEN: 0317/161 HRSZ.



Légi fotó a módosítással érintett területről (LTK 2024.)

2.1. TERVEZÉSI FELADAT – MÓDOSÍTÁSI IGÉNY

Csongrád nyugati városkapujában az ipari park elkerülő út mellett és a körforgalmú csomóponttól északra található kivett palackozó üzem 0317/161 hrsz-ú telkén jelenleg két csarnok épület található, és a tulajdonos ezekhez igazodóan szeretné a telket megosztani, melyet a hatályos Gksz-5 építési övezet nem tesz lehetővé, ezért a telek legkisebb kialakítható méretének csökkentését 3000 m²-ről 2500 m²-re előírás módosítását kérlemzte.

A 0317/161 hrsz-ú telek közterületszabályozással érintett és a két üzemi épületben egymástól független gazdasági tevékenység folyik. A közterület szabályozás telkének kialakításával egyidőben a két épület a telekalakításra és építési helyre vonatkozó szabályok figyelembevételével, különálló ingatlanokra osztása tervezett.

Fazekas Tamás e.v.
6600 Szentlőrs, Szilfa u. 14.
A munkavégző neve
Munkadíj: 99/2025
E- /2025

Csongrád
község
Adatszolgáltatás idősz.: 2.210/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ TERVEZET
a 0317/161 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
M= 1:1000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés		
Hrsz	Alérszék		Terület ha, m ²	AK		Hrsz	Alérszék		Terület ha, m ²	AK	Szociális és egyéb jogok			
	jel	mű. ága					jel	mű. ága						
0317/161	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
			kivett palackozó üzem		0.6306	-	0317/259		kivett helyfoglaló terület		0.6129	-	Tervezés a 1. és 15. m ² területre MKÉH (NSZ-32010, VM-055/2010) Jogtul: MVM Dénisze Ácsoltósi Kö. 6724 Szegep, Pácz utca 44. T/12-34156/2010.07.28	
							0317/260		kivett palackozó üzem		0.2574	-	Tervezés a 1. és 15. m ² területre MKÉH (NSZ-32010, VM-055/2010) Jogtul: MVM Dénisze Ácsoltósi Kö. 6724 Szegep, Pácz utca 44. T/12-34156/2010.07.28	
							0317/261		kivett helyfoglaló terület		0.3603	-	Tervezés a 0317/261/A és 0317/261/B területre Földhivatali jog	
Összesen:					0.6306	-	Összesen:					0.6306	-	
0317/161/A			szociális csarnok épület		0.6351	-	0317/261/A		szociális csarnok épület		0.6351	-	Blel a 0317/261/A és 0317/261/B területre Földhivatali jog	

A vázrajz méretei levételre nem alkalmas.

Címkoordináták			
Hrsz	Psz	Y	X
0317/260	1	731587	153271
	2	731577	153284
0317/261	1	731571	153219
	2	731565	153234

A változás akasztási megjelölése:

A helyrajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a vázrajz a
kezelési számított egy évig hatályos.

Csongrád, nap hónap év

Ing. rend. m. sz.:

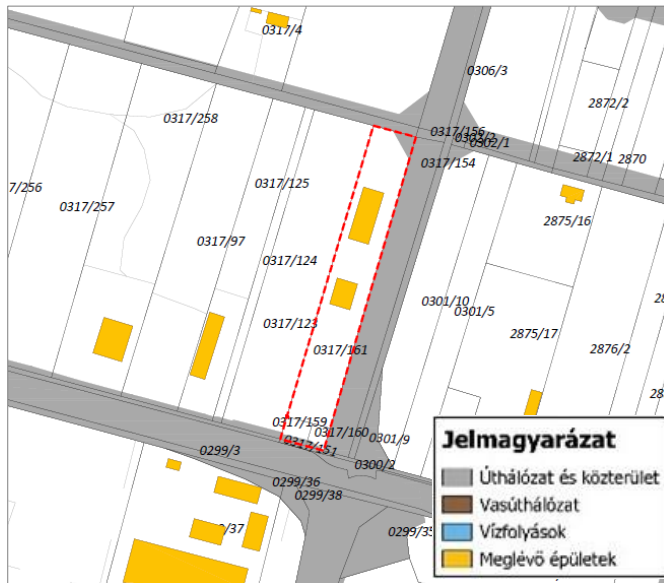
Készítette: Szentes, 2025. március 20.

Fazekas Tamás
Ácsoltósi Községi
Községi Hivatal
Ing. rend. m. sz.: 1611/199



Megosztási vázrajz a tervezett telekalakításról (forrás: módosítás kérelmezője)

2.2. VIZSGÁLATOK



*Tervezési terület bemutatása a földhivatali alaptérképen
(tervezési terület: - - -)*

2.2.1. TERVEZÉSI TERÜLET

A módosítással érintett terület az ipari park elkerülő út mentén, a 451 sz. főút és Széchenyi úti körforgalmi csomópontjától északnyugatra található.

A tervezési területbe a módosítást kérelmező 0317/161 hrsz-ú telek mellett a 0317/159 és 0317/160 hrsz-ú ingatlanok is beletartoznak, ugyanis azonos építési övezetbe soroltak, egy telektömbként kezelendők.

A 0317/161 hrsz-ú 6306 m² nagyságú kivett üzem megnevezésű telek ingatlan-nyilvántartás szerinti beépítettsége 12,5 %.

0317/161 hrsz-ú telek a 2025. március 13. dátummal lekérdezett tulajdoni lap alapján 2000-ben három telek összevonása révén alakult ki és került palackozó üzemként hasznosításra. Az autószerelő csarnok épülete 2011-et követően épült. Az önkormányzattól megkapott állami alapadatok alapján a telek északi részén található palackozó üzem épülete 526 m² és a telek központi részén elhelyezkedő csarnok épület 265 m². A 0317/159 és 0317/160 hrsz-ú ingatlanok beépítenek, megközelítőleg 290 és 200 m² nagyságúak, így méretükből adódóan önállóan nem beépíthetők, azonban a szomszédos telkekkel összevonva bővítési tartalék területként hasznosíthatók.



Googlemaps streetview 2011.



Googlemaps streetview 2021.

A körforgalom délnyugati részén egy mezőgazdasági üzem, a Bajusz tanya található és a körforgalomtól délkeletre benzinkút került kialakításra a közelmúltban. A körforgalmi csomópont mind a négy ágán gazdasági terület található, így a Széchenyi út mentén is megtalálható egy autóbontó. A módosítással érintett terület meglévő hasznosítása és a telekalakítást követő esetleges fejlesztése illeszkedik a településfejlesztési elképzelésbe, mely a gazdasági funkciójú hasznosítását irányozta elő a főút és elkerülőút menti térségnek.



Kialakuló telekhatár és építési hely vizsgálat, közlekedési kapcsolatok

A 0317/161 hrsz-ú ingatlan teleknagysága 6306 m², mely a jelenlegi legkisebb kialakítható előírás szerint akár megosztható is lehetne, azonban a meglévő épületek elhelyezkedése miatt az északi, palackozó üzem területrészt nem éri el a 3000 m² nagyságot.

Az adatként megküldött változási vázrajz alapján a telek északkeleti sarkán a közterületszabályozásnak megfelelően létrejön a 0,0129 ha nagyságú kivett beépítetlen terület, amely a távlati csomóponti kapcsolat kiépítése miatti területigényt szolgálja majd. A kivett palackozó üzem területe 0,2574 ha nagyságra tervezett és a jelenlegi kerítés határát, valamint az épületek közötti távolságot veszi alapul a kialakuló telekhatár. A telek déli részéből kialakuló telek 0,3603 ha nagyságú kivett beépített területként kerül bejegyzésre. A kialakuló telekhatárt figyelembevéve a palackozó üzemtől mérve 10 m az oldalkert, illetve az autószerház épület és a telekhatár távolsága több mint 18 m, így az építési helyre vonatkozó előírásokkal összhangban van a telekalakítás.

A kialakuló telkek jelenleg is különálló kiépített közúti megközelítéssel rendelkeznek a 0317/154 hrsz-ú elkerülő útról (két kapubehajtó került kialakításra az ipari park elkerülő út felől).



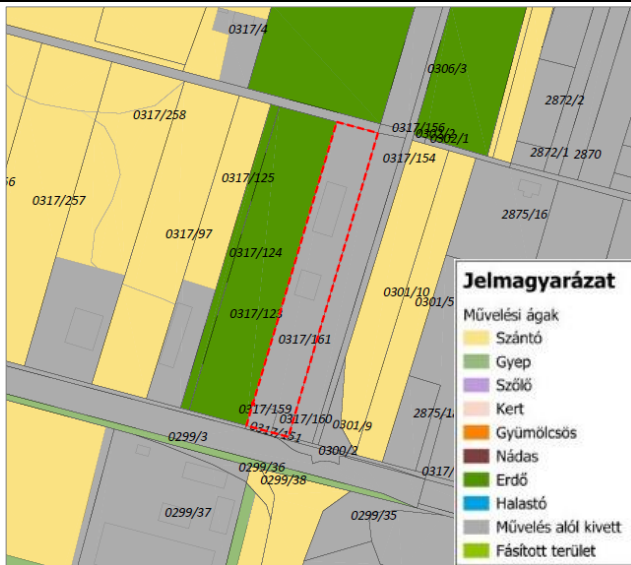
Palackozó üzem épülete az ipari park elkerülő út felől a körforgalom irányába



Autószervíz épülete a 0317/161 hrsz-ú telken az ipari park elkerülő út felől



A 0317/159 és 0317/160 hrsz-ú beépítetlen ingatlanok a 451 sz. főút és körforgalom irányából

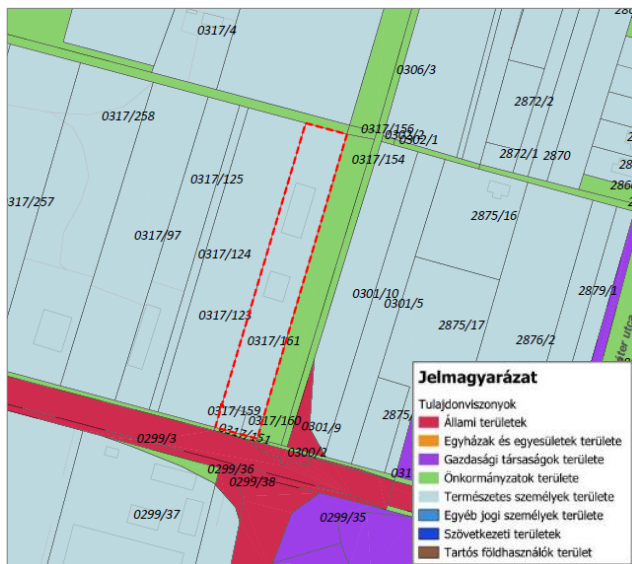


Tervezési terület és térségének művelési ágak szerinti megoszlása

2.2.2. MŰVELÉSI ÁGAK BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület külterületen található, azonban beépítésre szánt terület. A tömbben található három ingatlan mind művelés alól kivett terület, a 0317/161 kivett palackozó üzem, a 0317/159-160 hrsz. pedig kivett beépítetlen területek.

A módosítás nem érint termőföld igénybevételt.



Tulajdonvizsgálat (Forrás: LTK)

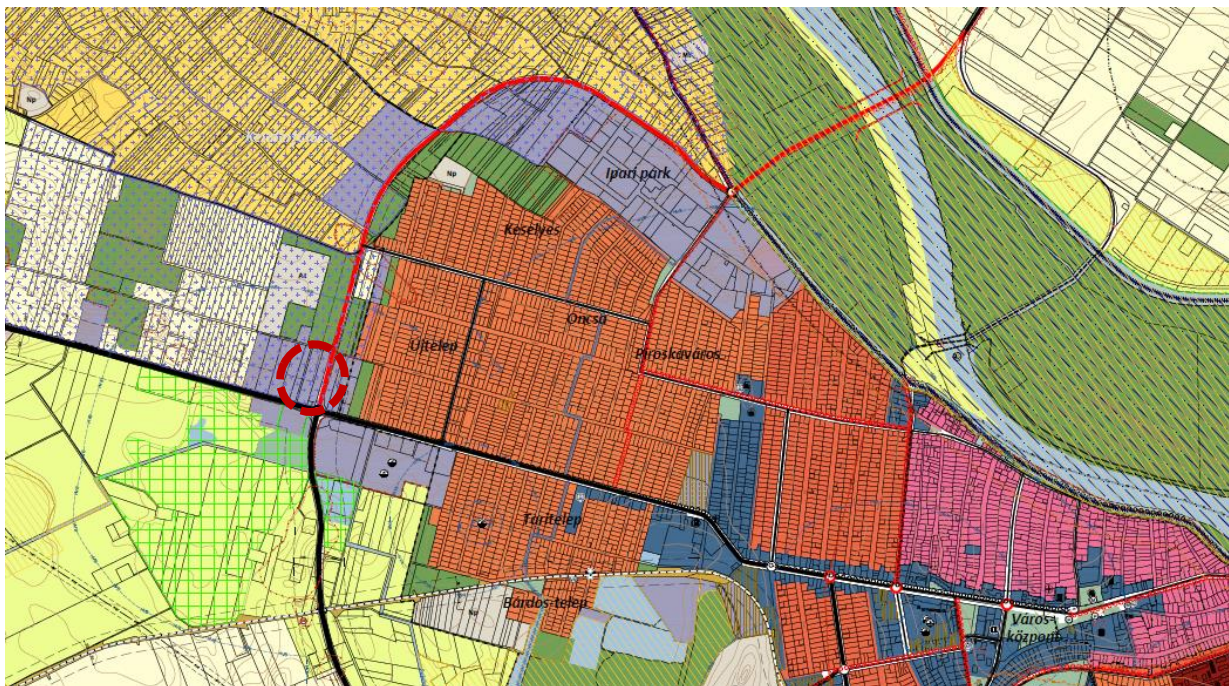
2.2.3. TULAJDONVIZSGÁLAT

Az összesen 6796 m² nagyságú tervezési terület a 2025. március 13-i iktatással kiállított tulajdoni lap másolat és az önkormányzattól megkapott állami alapadatok alapján természetes személyek tulajdonában áll.

A szomszédos telkek szintén természetes személyek birtokában vannak, egyedül a körforgalom délkeleti részén található benzinkút területe gazdasági társaságok tulajdona. A 451. sz. főút állami tulajdonú terület, valamint 0317/154 hrsz-ú elkerülő út önkormányzati tulajdonú ingatlan, ami saját használatú útként került bejegyzésre.

2.3. MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

2.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS ÉS JAVASLATOK



A Településszerkezeti terv részlete (M 1:20.000) (tervezési terület: - - -)

A hatályos településszerkezeti terv alapján a módosítási terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási kategóriába sorolt a körforgalmi csomópont környező területeivel együtt. A módosítás során a telekalakítás érdekében a legkisebb kialakítható teleknagyság csökkentése történik, így nem módosul a területfelhasználás, szerkezeti elemet érintő módosítás nem történik.

VÁLTOZÁSOK JAVASLAT: Településszerkezeti terv módosítás nem történik.

2.3.2. HATÁLYOS HÉSZ ELŐÍRÁSOK ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK

HATÁLYOS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK:

	A	B	C	D	E	F
	AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
	övezeti Jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható területe (m²)^{II.}	legnagyobb beépítettsége^{II.} (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	épületének legnagyobb épületmagassága (m)
55.	Gksz-5	SZ	3000	40	20	7,5
53.	Gksz-3	SZ(K)	1500	40(K)	20	6(K)

HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT: HÉSZ szöveges módosítására szükség van, mivel a Gksz építési övezet változás következtében csökkenne a legnagyobb épületmagasság 7,5 m-ről 6,0 méterre, ezért a kijelölt Gksz-3 építési övezetben javasolt az épületmagasságot növelni 1,5 méterrel. Az épületmagasság növelése nem befolyásolja a telekalakítást,

mivel az előzetes telekhatár alapján tartható a kötelező min. 3,75 m oldalkert.

Változás a HÉSZ 3. melléklet táblázat 53. sorában:

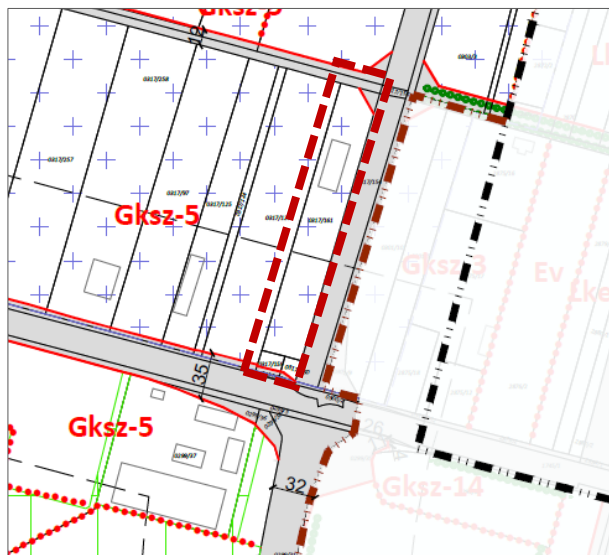
1.	A	B	C	D	E	F
2.	AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
3.	övezeti Jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható területe (m ²) II.	legnagyobb beépítettség II. (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	épületének legnagyobb épületmagassága (m)
55.	Gksz-5	SZ	3000	40	20	7,5
Javasolt Gksz-3 építési övezet paraméterei:						
53.	Gksz-3	SZ(K)	1500	40(K)	20	7,5(K)
	K – kialakult állapot					

SZABÁLYOZÁSI TERVI JAVASLAT:

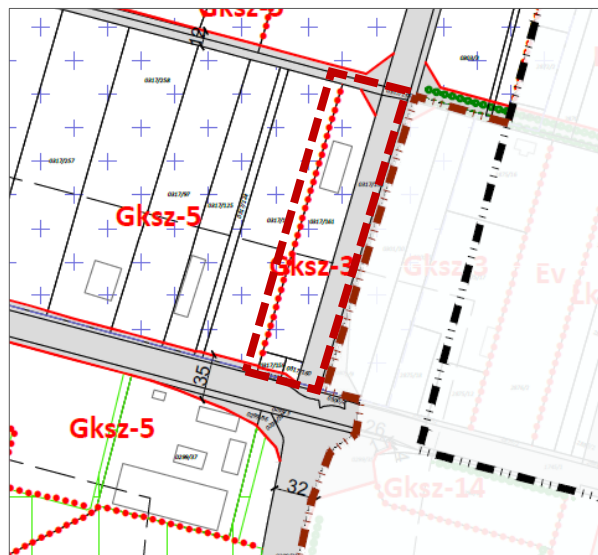
Figyelembe véve a szomszédos területek építési övezeti előírásait, az út túloldalán (belterületi szabályozási tervlap) kijelölésre került Gksz-3 építési övezet előírásai összhangban vannak a módosítási kérelem szerinti paraméter igényekkel, mely alapján a legkisebb kialakítható teleknagyság 1500 m²-re módosul. A Gksz-3 építési övezetben a hatályos Gksz-5 övezethez képest az épület legnagyobb épületmagasság értéke csökkenne 6 m-re, ezért az építési jogok folytonossága érdekében a 7,5 m előírása javasolt az övezetben.

A HÉSZ 2. melléklete Csongrád külterületének Szabályozási Terve M=1:8000 K7 tervlapján jelölt a tervezési terület.

A Szabályozási terv az alábbiak szerint módosul:



Hatályos szabályozási terv részlet (K7 jelű tervlap)
(tervezési terület: - - -)



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

2.4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2.4.1. TÁJRENDEZÉS

A tervezett módosítás helyi, országos vagy nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló területet nem érint, nem része az országos ökológiai hálózatnak, tájképvédelmi terület övezetével nem érintett.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a biológiai aktivitás érték visszapótlásáról nem kell gondoskodni.

A vizsgált telek hidrogeológiai „B” védőövezet területén fekszik. A védőterületre vonatkozó korlátozások a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben szerepelnek.

2.4.2. ZÖLDFELÜLETEK

A változtatás nem érinti a zöldfelületi rendszert. A módosítás során a legkisebb zöldfelületi arány értéke nem módosul.

2.4.3. KÖZLEKEDÉS

A módosításnak nincs közlekedéshálózat fejlesztési vonzata. A terület és a tervezett kialakuló mindkét telek megközelítése kiépített közútról biztosított. A tervezési területtel szomszédos, 451. sz főút mentén elválasztott kerékpárút van kiépítve, ezen elérhető nyugati irányban a városközpont. A főút és kerékpárút fejlesztése érdekében az elmúlt évben módosult a szabályozási terv ezen a tervezési területen is, melynek hatására a kisajátítási területekkel összhangban szabályozási vonal került feltüntetésre a kerékpárút menti két kisméretű telket érintően (0317/159-160 hrsz.), melyek telekalakítását még nem folytatták le.

2.4.4. KÖZMŰVESÍTÉS

A módosítás kialakult gazdasági területen történik, a meglévő gazdasági telephelyek közművesítettek. Közmű és hírközlési hálózati elemet a módosítás nem érint.

2.4.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK:

A tervezési terület szőlőkataszteri területen található, azonban a terület már művelés alól kivett beépített terület, illetve nem jár a módosítás új beépítésre szánt terület kijelöléssel, így nincs káros környezeti hatása.

2.4.6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM:

A tervezési területet nem érinti műemlék, nyilvántartott régészeti lelőhely vagy helyi védett érték.

3.

KMÜ-1 ÉPÍTÉSI ÖVEZET BŐVÍTÉSE AZ MKO ÖVEZETBEN LÉVŐ KIVETT MAJOR TELEK TERÜLETÉN

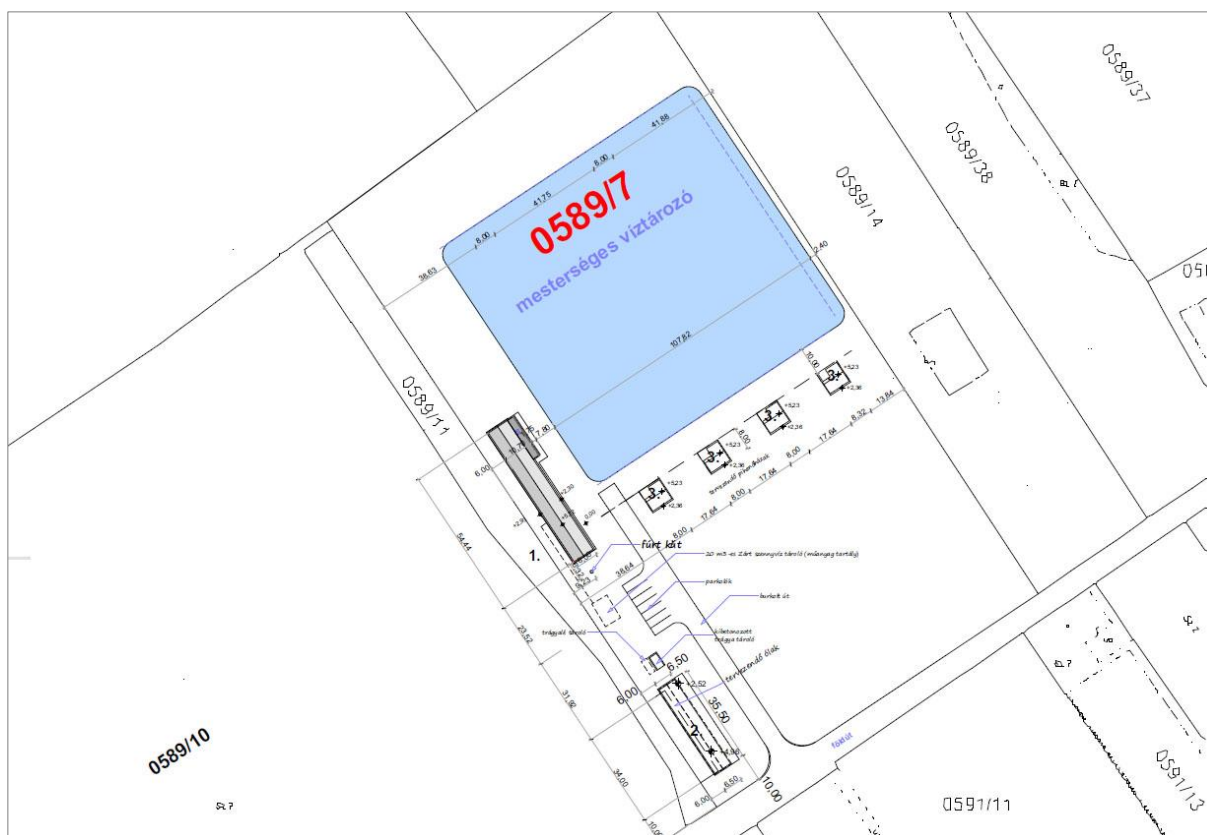


Légifotó a módosítással érintett területről (LTK 2024.)

3.1. TERVEZÉSI FELADAT – MÓDOSÍTÁSI IGÉNY

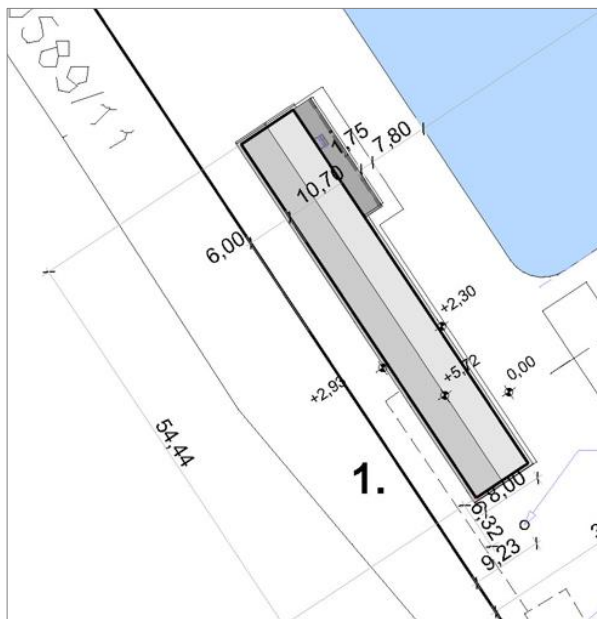
A 0589/7 és 0589/11 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa a telkek összevonását tervezi, azonban a két külterületi ingatlan különböző övezeti besorolású, így a telekalakítás, csak a településrendezési eszközök módosítását követően lehetséges.

A módosítással érintett Mko övezetben lévő 0589/11 hrsz.-ú telek művelési ág szerint kivett (major), területe 2050 m², a szomszédos, Kmű övezetben lévő 0589/7 hrsz.-ú telek szintén kivett terület. Az újonnan elhelyezett major épület mindkét telket érinti (geodéziai hiba folytán), mely az ingatlan-nyilvántartás szerint még nincs bejegyezve a földhivatali térképen. Az épületfeltüntetéshez és a telekegyesítéshez indokolt a módosítás. Az új beépítésre szánt telek területe 2050 m².



Csongrád 0589/7 hrsz. Központi épület helyszínrajz, (forrás: Fialka Művek BT.)

Építendő 2020-ban megvásárolta a 0589/7 és 0589/11 hrsz. alatti ingatlanokat azzal a céllal, hogy rajta a lovas sport népszerűsítése céljából a területen lovastáborokat szervezzen. Ennek érdekében az ingatlanon egy központi épület épült, továbbá az állatok részére ólak, valamint korábban mesterségesen kialakított tó partján 6 db., egyenként 4 személyes szállás épületet kíván építeni a következő ütemben. A táborozó gyerekek részére a mesterséges víztározótó alkalmas horgászásra is. Az ingatlanon jelenleg elkészült a főépület, valamint a kiszolgáló épület építése folyamatban van és elkezdődött a harmadik ütemben a tóparti szállás épületek építése is.



Épület helyszínrajzi elhelyezkedése a tervek szerint



Megvalósult állapot, hozzávetőleges távolságai az ingatlan-nyilvántartási alaptérképhez viszonyítva

A megküldött épület tervei és az alapadatokként megküldött ortofotón látható épület a telekhatárokhoz viszonyított távolságai alapján, azok összevetésével látható, hogy geodéziai felmérési hiba miatt az épület a telekhatáron átlógva, részben a 0589/11 hrsz-ú telken került kivitelezésre.

3.2. VIZSGÁLATOK



Tervezési terület bemutatása a földhivatali alaptérképen (tervezési terület: - - -)

3.2.1. TERVEZÉSI TERÜLET

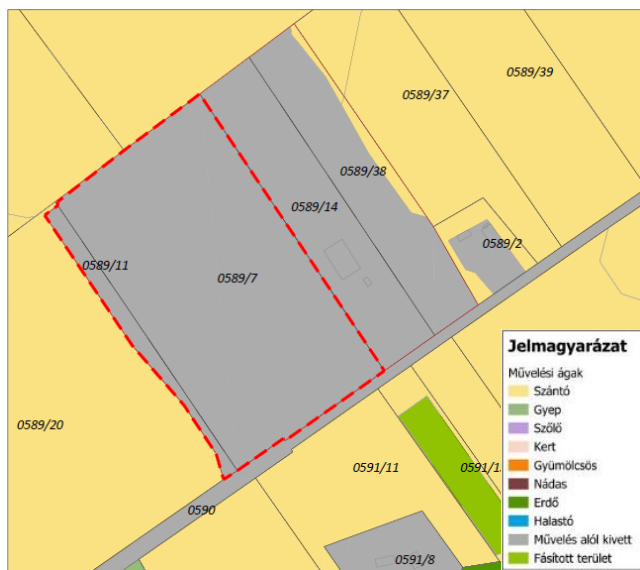
A módosítással érintett terület a Mámái-Holt-Tisza által körbe határolt területen belül, annak partjától 100 méterre északra fekszik.

Az ingatlanokon az ingatlan-nyilvántartás szerint épület nem található, azonban a lovastábor rendezvényhelyszín épülete már megépítésre került, mely épület mindkét ingatlant érinti.

A szomszédos ingatlanokon, melyek szintén Kmü építési övezetbe soroltak, található egy major (0589/14 hrsz.) és egy tanya (0589/2 hrsz.) épület.

A módosítással érintett terület környezetében több turisztikai, rekreációs helyszín és szállás található. A lovastábor fejlesztése a térségben összhangban van Csongrád város településfejlesztési elképzeléseivel. A megvalósult épület bejegyzése és az ütemezett továbbfejlesztés támogatása, így a településrendezési eszközök módosítása indokolt.

A külterületi földrészletet nem érinti védett terület, egyéb korlátozó tényező nincs. A *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben* (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) a) szerinti 2050 m² nagyságú csereterület biztosítható beépítésre szánt terület visszasorolásával. A biológiai aktivitás érték pótlást nem kell végrehajtani, mert nem éri el az 1 hektárt.

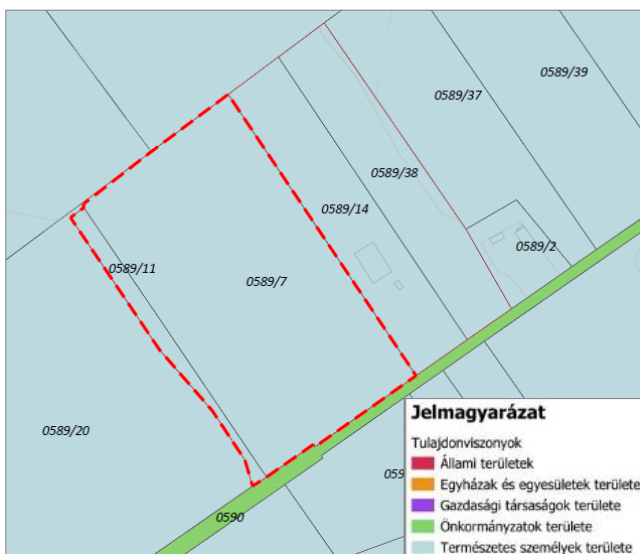


Tervezési terület és térségének művelési ágak szerinti megoszlása

3.2.2. MŰVELÉSI ÁGAK BEMUTATÁSA

A tervezési terület külterületen található, egykori major terület, ezért a telkek kivett művelési ágúak. A tervezett lovastábor fejlesztés az egykori major területen a Holt-Tisza környezetében, a Mámái réten ideális fejlesztési terület rekreációs és állattartási célra.

A megindult fejlesztés nem járt termőföld kivonással, így a termőföld védelme érdekében is előnyös a módosítás a 0589/11 hrsz-ú ingatlanon.



Tulajdonvizsgálat (Forrás: LTK)

3.2.3. TULAJDONVIZSGÁLAT

Az összesen 3,0963 ha nagyságú tervezési terület a 2025. március 3-ai iktatással kiállított tulajdoni lapok és az önkormányzattól megkapott állami alapadatok alapján természetes személyek tulajdonában áll.

A szomszédos lakótelkek szintén természetes személyek birtokában vannak. A terület megközelítését szolgáló 0590 hrsz-ú telek önkormányzati tulajdon, kivett helyi közút.

Helyrajzi szám	Cím	Művelési ág	Terület /ha.m ² /
0589/7	-	Kivett beépítetlen terület	2.8913
0589/11	-	Kivett major	0.2050

3.2.4. ELŐÍRÁSOK AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE KAPCSÁN

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-a határozza meg az új beépítésre szánt területekre vonatkozó előírásokat, mely szerint

„12. § (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,”

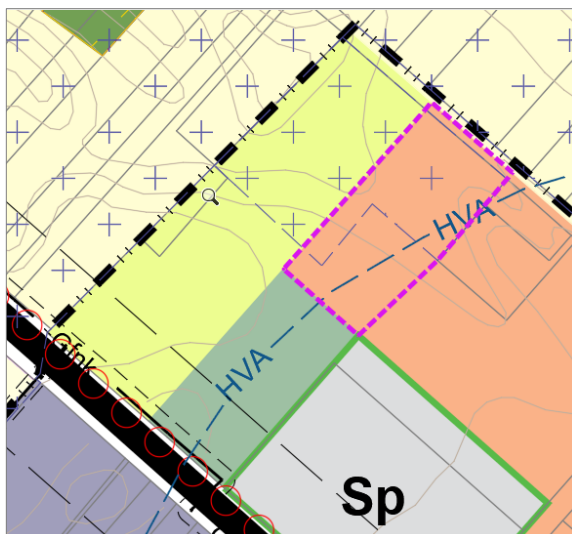
A fenti előírásnak való megfelelés érdekében a 2050 m² nagyságú korlátozott használatú mezőgazdasági terület beépítésre szánt különleges területbe átsorolásával az 10036/3 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telken csereterületként beépítésre nem szánt terület kerül visszaminősítésre.



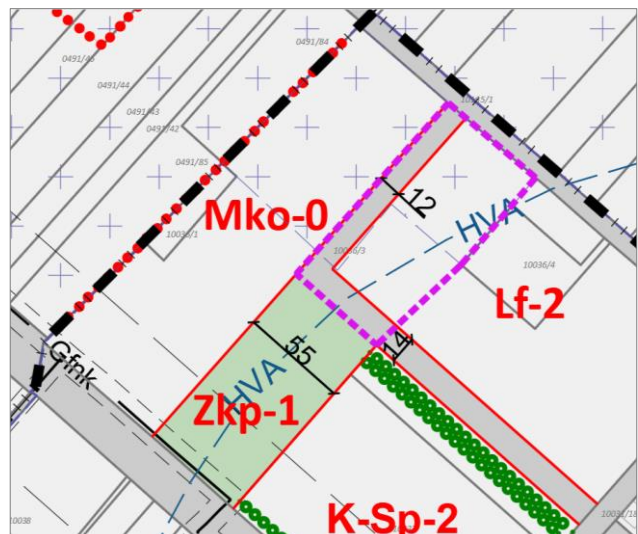
Légifotó a módosítással érintett csere területről (LTK 2024.)

A visszaminősítés telke Bokros városrész nyugati határán, külterületen van, a Hámán Kató utca folytatásában kijelölésre került sportpályával szemkösti távlati falusias lakóterületen. A tervezett területen már kijelölésre került egy 55 m széles tervezett közpark, mellyel szemközt kerül visszasorolásra a falusias lakóterület szintén közpark övezetbe. A terület beépítetlen, jelenleg a terület közel felén bokrosodott terület található, mely zöldterületként megtartása indokolt.

A visszaminősítés során a szabályozási terven jelölt 14, illetve 12 m széles tervezett közlekedési terület megtartásra kerül.



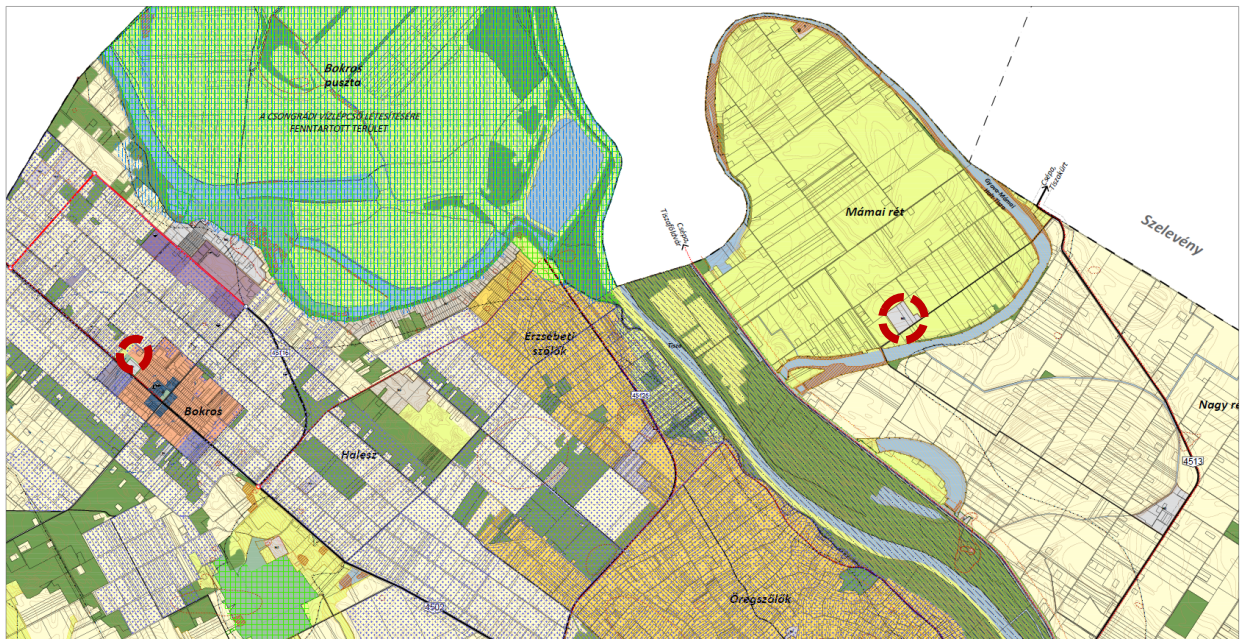
Kivágat a hatályos Településszerkezeti tervből



Kivágat a hatályos Szabályozási tervből

3.3. MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

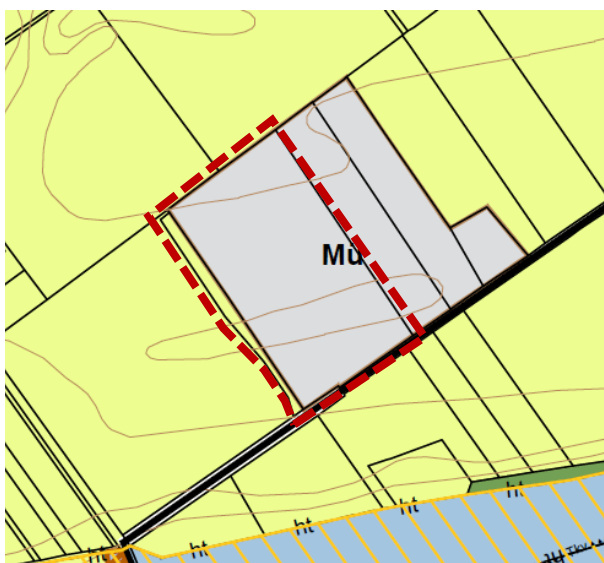
3.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS ÉS JAVASLATOK



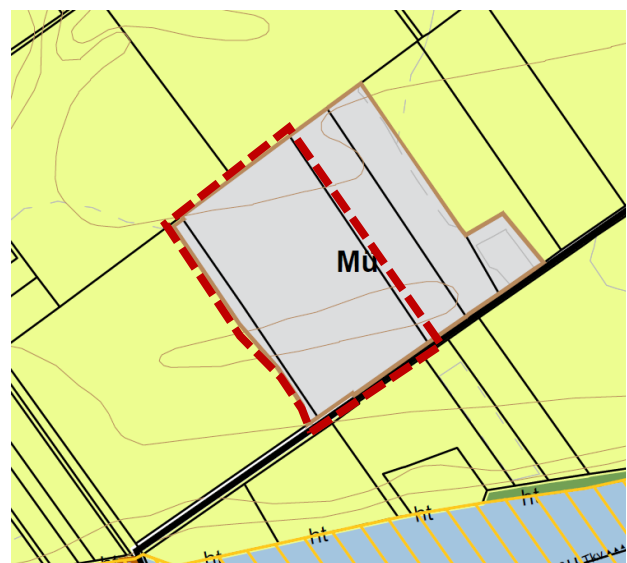
A Településszerkezeti terv részlete (M 1:20.000) (tervezési terület: - - -)

A 0589/11 hrsz-ú 0,2050 ha nagyságú terület (korábban is kivett major terület) korlátozott használatú mezőgazdasági terület általános használatba sorolt, mely a szomszédos Különleges mezőgazdasági üzemi területhez kapcsolódva kerül módosításra. A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Továbbá az új beépítésre szánt terület kijelölése csereterület biztosítást is von maga után településszerkezeti tervi módosításként. A Bokros külterületén felajánlott önkormányzati csereterületen 0,7022 ha Falusias lakóterület Zöldterület általános használatra módosul, mely megfelel a Trtv. 12. § (3) bekezdésének, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 8. § (1) b) pontjának, mivel ez a terület is hozzájárul a település területén 3 % zöldterület nagyság eléréséhez az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén. A falusias lakóterület csereterület egyebek mellett szőlőkataszteri terület is, ezért is javasolt a visszasorolása.

VÁLTOZÁSOK JAVASLAT:



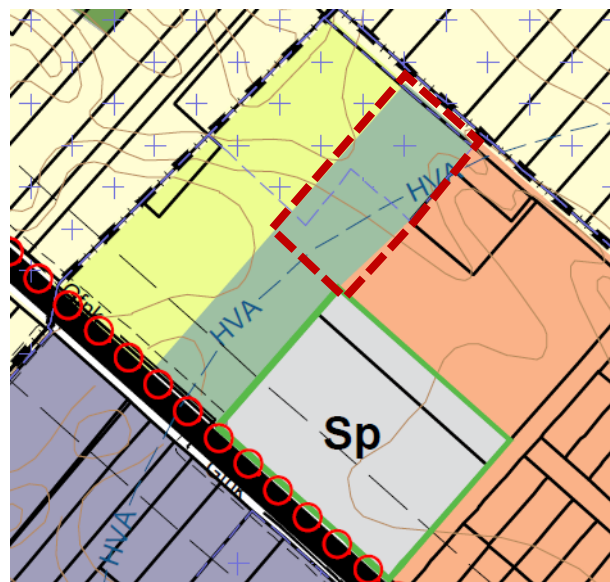
Hatályos Településszerkezeti terv részlet
(tervezési terület: - - -)



Javaslat a Településszerkezeti terv módosítására



Hatályos Településszerkezeti terv részlet
(tervezési terület: - - -)



Javaslat a Településszerkezeti terv módosítására

3.3.2. HATÁLYOS HÉSZ ELŐÍRÁSOK ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK

HATÁLYOS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK:

A Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) előírásait a HÉSZ 48. §-a tartalmazza.

HÉSZ 48. § (1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület mezőgazdasági üzemi építmények, továbbá mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató és lovasturisztikai célú építmények elhelyezésére szolgáló Kmü jelű építési övezet:

a) Kmü-1 építési övezete mezőgazdasági üzemi építmények, továbbá mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató és lovasturisztikai célú építmények;

A Kmü-1 építési övezetre vonatkozó építési paramétereket a HÉSZ. 3. melléklet 85. sora határozza meg:

	A	B	C	D	E	F
	AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
	övezeti Jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható területe (m²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	épületének legnagyobb épületmagassága (m)
85.	Kmü-1	SZ	5000	40	40	7,5

A tervezett fejlesztés és az ahhoz kapcsolódó telekalakítás a HÉSZ Különleges mezőgazdasági üzemi terület előírásaival összhangban van.

HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT: HÉSZ rendelet szöveges módosítása nem szükséges.

SZABÁLYOZÁSI TERVI JAVASLAT:

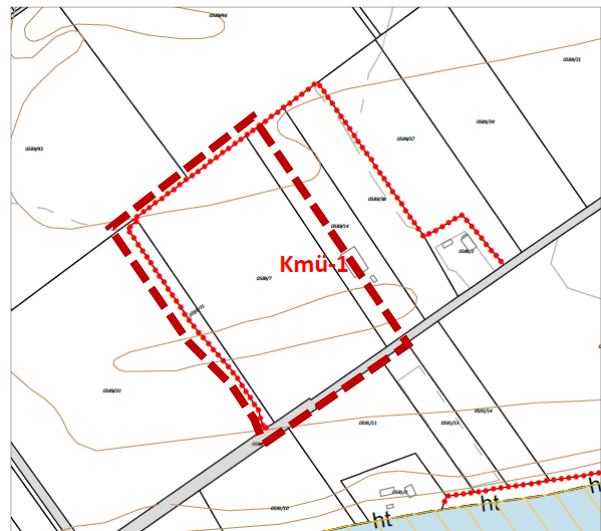
A módosítás során a 0589/11 hrsz-ú ingatlan Kmü-1 építési övezetbe sorolása történik, illetve a csereterületen falusias lakóterület Zkp-1 övezetbe visszasorolása tervezett. A Zkp-1 övezet kapcsolódik a sportpályától északra korábban kijelölt zöldterületi övezethez. A szabályozási terven a Hámán Kató utca folytatásában kiszabályozott közlekedési területek megtartásra kerülnek, a zsákutca elkerülése miatt, szélességük és területük nem változik.

A HÉSZ 1. melléklete Csongrád belterületének Szabályozási Terve M=1:4000 B1 és HÉSZ 2. melléklete Csongrád külterületének Szabályozási Terve M=1:8000 K4 tervlapjain jelölt a tervezési terület.

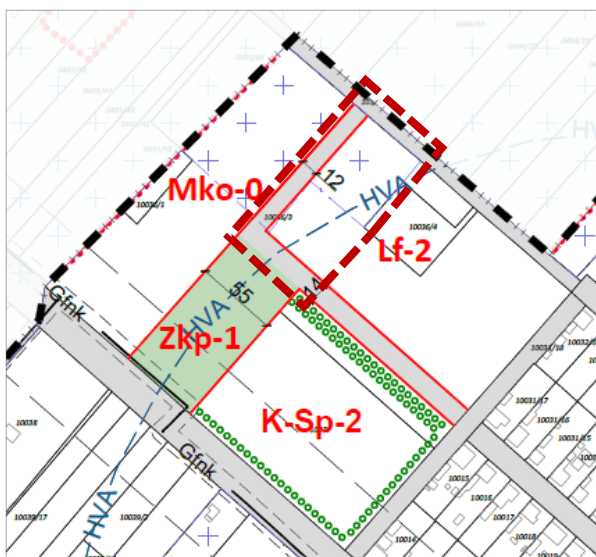
A Szabályozási terv az alábbiak szerint módosul:



Hatályos szabályozási terv részlet (K4 jelű tervlap)
(tervezési terület: - - -)



Javaslat a Szabályozási terv módosítására



Hatályos szabályozási terv részlet (B1 jelű tervlap)
(tervezési terület: - - -)



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

3.4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.4.1. TÁJRENDEZÉS

A tervezett módosítás helyi, országos vagy nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló területet nem érint, nem része az országos ökológiai hálózatnak.

A módosítással érintett területet érinti tájképvédelmi terület övezete, melyre a Csongrád város településképe védelmének helyi szabályairól szóló Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 46/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: településképi rendelet) az alábbi előírást tartalmazza:

„33.§ (4) Külterületen háztartási méretű kiserőmű (szélkerék, szélérőmű) telepítésének feltétele, hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített homlokzatmagasságot legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg, és a dőléstávolsága minden irányban saját telkén belülré kell, hogy essen.

(5) A (4) bekezdés teljesítésével sem telepíthető háztartási méretű kiserőmű (szélkerék, szélérőmű)

a) műemléki környezetben,

b) helyi területi védelemmel érintett területen belül,

c) egyéb védelem alatt álló területeken,

d) tájképvédelmi területen, vagy

e) ahol azt magasabb rendű területrendezési terv tiltja.”

A tájképvédelmi területre vonatkozó további előírásokat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MVM rendelet (továbbiakban: MVM rendelet) tartalmazza, mely az I.2. fejezetben kerül bemutatásra.

Nem kerül kijelölésre 1 ha-nál nagyobb új beépítésre szánt terület, így a biológiai aktivitás érték visszapótlásáról nem kell gondoskodni.

A csereterület hidrogeológiai „A” védőövezet területén fekszik. A védőterületre vonatkozó korlátozások a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási társulások védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben szerepelnek.

A csereterületen a beépítésre szánt terület visszasorolás előnyös, mivel ez a része a teleknek Szőlőkataszteri terület.

3.4.2. ZÖLDFELÜLETEK

A módosítás során a különleges mezőgazdasági üzemi terület Kmű-1 övezetre vonatkozó legalább 40 % zöldfelület biztosítása szükséges, mely telekegyesítés esetén teljesíthető a helyszínrajz tervezett beépítése alapján.

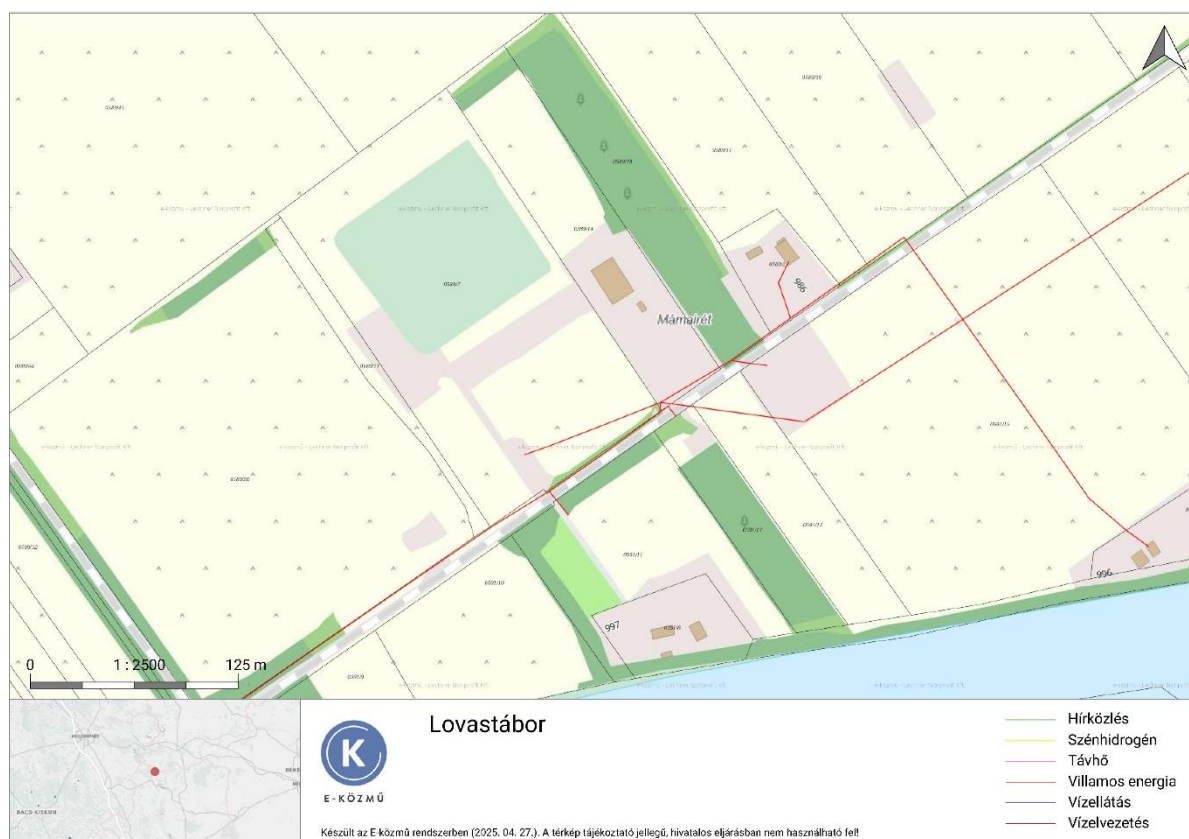
A 0589/11 hrsz-ú telken már megvalósult fejlesztés és a további beépítések megvalósításához szükséges módosítás a települési zöldfelületi rendszerre nincs káros hatással.

3.4.3. KÖZLEKEDÉS

A módosításnak nincs közlekedéshálózat fejlesztési vonzata, a tervezési terület közútról megközelíthető. A meglévő hálózati elem és közterületszabályozás nem módosul.

3.4.4. KÖZMŰVESÍTÉS

A módosításnak nincs közműinfrastruktúra fejlesztési vonzata. A HÉSZ 48. § (3) bekezdése alapján Különleges mezőgazdasági üzemi területén épület hiányos vagy részleges közművesítettség esetén építhető. A terület villamosenergia ellátása biztosított, az ivóvíz ellátás és szennyvíz tisztítás/kezelés egyedi közműpótló alkalmazásával biztosítható. Megújuló energia használata is tervezett.



Közműhálózatok a tervezési terület és környezetében (ekozmu.e-epites.hu)

3.4.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK

A módosítás nyomán káros környezeti hatások nem várhatók, mivel részben már kialakult és kivett területen történik a módosítás, mely összhangban van a mezőgazdasági térség tájhasználatával és nem jelent további terhelést a környezetre.

3.4.6. ÖRÖKSÉGVÉDELME

A tervezési területet nem érinti műemlék, nyilvántartott régészeti lelőhely vagy helyi védett érték.

4.

BÖKÉNY ÚJ VÁROSRESZBEN, A NÉGYÖLES ÚTON A VT-11 ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN AZ ÉPÜLETMAGASSÁG NÖVELÉS 6,5 M HELYETT 12,5 M

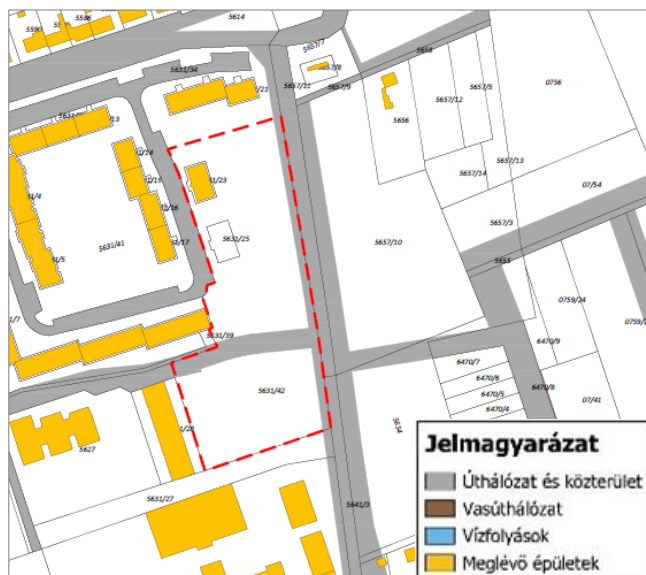


Légifotó a módosítással érintett területről (LTK 2024.)

A módosításnak nincs konkrét beruházási szándéka, ez egy jövőbeli fejlesztési szándék, melynek hatására 2 szinttel több építhető a területen. A távlati fejlesztés során a kialakítható épületmagasság növelése nem jelent kedvezőtlen városképi változást, ugyanis a lakótelepi környezet épületmagasságát még a módosítást követően sem éri el.

Érintett földrészletek: 5631/42, 5631/23, 5631/25 hrsz.

4.2. VIZSGÁLATOK



Tervezési terület bemutatása a földhivatali alaptérképen
(tervezési terület: - - -)

4.1. TERVEZÉSI FELADAT – MÓDOSÍTÁSI IGÉNY

Csongrád Békény városrészben a Négyöles út mentén található a Vt-11 övezeti jelű, településközpont vegyes terület még beépítetlen telekrésze, amely építési telken az épület legnagyobb épületmagasság növelését kérte Csongrád Városi Önkormányzata.

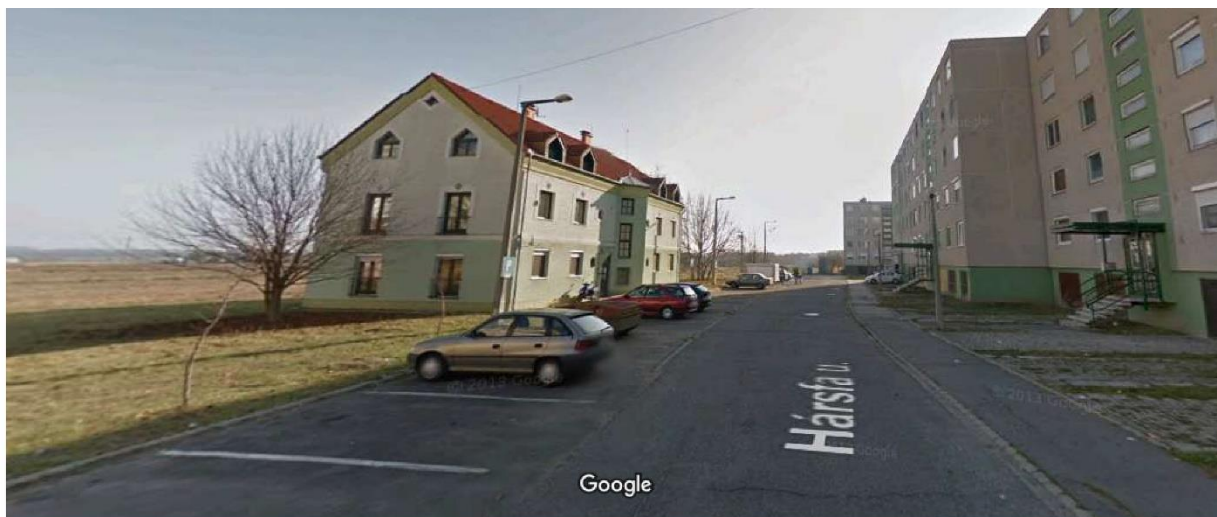
Az épületmagasság 6,5 m-ről 12,5 m-re emelésének célja a terület hasznosítása során a már meglévő közeli többszintes társasházak (Ln-1 öv. 18 m épületmagasság) beépítési magasságához jobb illeszkedés. Az épületmagasság növelése nem idéz elő jelentős változást a tömb településképet illetően.

4.2.1. TERVEZÉSI TERÜLET

Békény városrész keleti szélén, az önkormányzati tulajdonban lévő úszóteleket (5631/23 és 25 hrsz.) is tartalmazó, nagy méretű telkek (5631/42 hrsz.) a városrész fontos társasház jellegű fejlesztési területei. A településközpont vegyes besorolás lehetővé teszi a lakó, kereskedelmi, vagy akár az intézményi funkciójú fejlesztési lehetőségeket is.

A tervezéssel érintett területen belül az 5631/23 hrsz-ú telken egy 2 szint+tetőtér beépítésű társasház épült a másik úszótelek azonban beépítetlen. A módosítással érintett terület szomszédságában 5 szintes lakótelepi lakások találhatók, valamint az 5627 hrsz-ú telken egy óvoda és az 5631/28 hrsz-ú ingatlanon földszintes garázsor került kialakításra.

A tervezési területen a garázsor megközelítését biztosító út is megtalálható, mely terület a hatályos HÉSZ alapján közlekedési területbe sorolt.



Kép készítésének ideje: 2011. nov. © 2025 Google

Hársfa utca 65. sz. alatti társasház



Kép készítésének ideje: 2023. máj. © 2025 Google

Hársfa u. 65. sz. alatti társasház és a szántóterületként hasznosított tervezési terület a Négyöles út felől

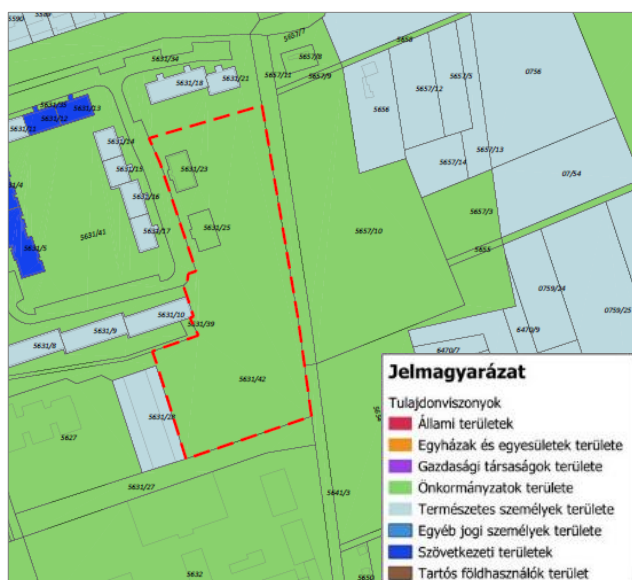


Kép készítésének ideje: 2023. máj. © 2025 Google

A tervezési területtel szomszédos sorgarázs és a Tulipán u 17. sz. alatti társasház a Négyöles út felől



Tervezési terület és térségének művelési ágak szerinti megoszlása



Tulajdonvizsgálat (Forrás: LTK)

4.2.2. MŰVELÉSI ÁGAK BEMUTATÁSA

A módosítással érintett 5631/42 hrsz-ú telek belterületi ingatlan, művelés alól kivett beépítetlen terület. A szomszédos lakóterületek szintén a városi szövet részei. A módosítással érintett területtől keletre még szántó művelési ágú terület található, viszont a hatályos szabályozási terv alapján ez a terület is távlati lakóterület.

A módosítás során nem kerül kivonásra termőföld, a már kivett beépítésre szánt terület beépítési szintterületének növelése összhangban van a város fejlesztési elképzeléseivel és a termőföld védelmével.

4.2.3. TULAJDONVIZSGÁLAT

Az 1,7659 ha nagyságú 5631/42 hrsz-ú tömbtelek, a 2025. március 3-i iktatással kiállított tulajdoni lap és az önkormányzattól megkapott állami alapadatok alapján 1/1 Csongrád Városi Önkormányzat tulajdonában áll. A telekből megközelítőlegesen 1,3600 ha nagyságú a tervezési terület.

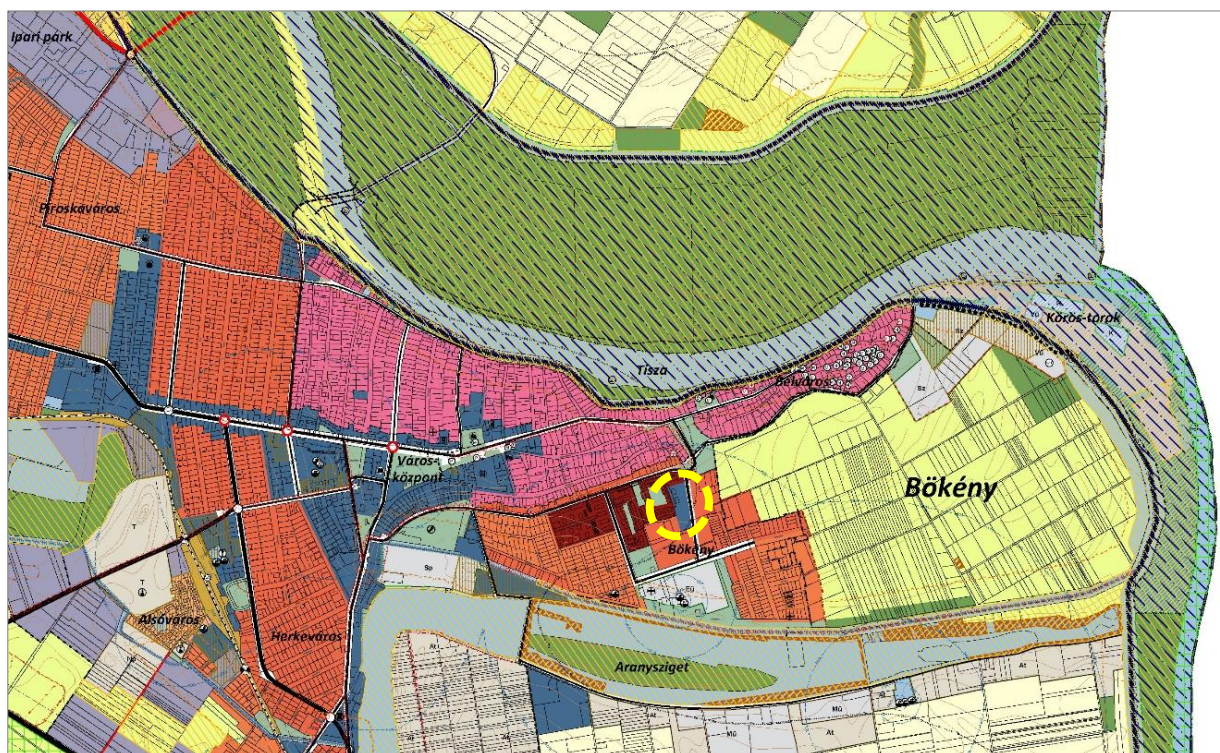
A szomszédos 5631/25 hrsz-ú telek szintén az önkormányzat birtokában van, valamint a tulajdoni lap szerint 5631/23 hrsz-ú telek a Hársfa utca 65. sz. alatti társasház tulajdonában áll, a földhivatali alaptérképen mint önkormányzati tulajdon szerepel.

A Hársfa utca északi és nyugati oldalán, továbbá a Tulipán utca mentén úszótelken, 5 szintes társasházak találhatók, melyekben többségében természetes személyek tulajdonában álló lakások találhatók.

Helyrajzi szám	Cím	Művelési ág	Terület /ha.m ² /
5631/42	-	Kivett beépítetlen terület	1.7659
5631/23	-	Kivett lakóház	0.0323
5631/25	-	Kivett beépítetlen terület	0.0320

4.3. MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

4.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS ÉS JAVASLATOK



A Településszerkezeti terv részlete (M 1:20.000) (tervezési terület: - - -)

A hatályos településszerkezeti terv alapján a módosítási terület településközpont terület területfelhasználási kategóriába sorolt, mely Békény és a módosítással érintett területtől keletre fekvő távlati kisvárosi lakóterületnek szolgál majd alközpontként. A módosítás során a kialakítható épületmagasság értékének növelése történik, így nem módosul a területfelhasználás, szerkezeti elemet érintő módosítás nem történik.

VÁLTOZÁSOK JAVASLAT: A Településszerkezeti terv nem módosul.

4.3.2. HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

HATÁLYOS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK:

A tervezési terület a HÉSZ 1. melléklet B3 szelvénye alapján Vt-11 építési övezetbe sorolt, melyre az alábbi előírások vonatkoznak a HÉSZ. 3. melléklete alapján:

	A	B	C	D	E	F
	AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
	övezeti Jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható területe (m²) II.	legnagyobb beépítettsége II. (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	épületének legnagyobb épületmagassága (m)
43.	Vt-11	SZ	800	40	20	6,5

Mivel a Vt-11 jelű építési övezet két további helyen is kijelölésre került Csongrádon, egyszer a Kis-Tisza utca végén a híd menti terület, illetve szintén a holtág mentén a Szegedi, Szentesi és Kolozsvári utcák által határolt benzinkút területén. Ezen területeket nem érinti a módosítás, így a tervezési területre vonatkozóan egy új Vt építési övezet kerül meghatározásra azonos építési övezeti paraméterekkel, mint a Vt-11, egyedül az épület legnagyobb épületmagasság értéke módosul 6,5 m-ről 12,5 méterre.

A módosítási területet érinti tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület szabályozási elem, melyre vonatkozó előírásokat a távlati hasznosítás során figyelembe kell venni.

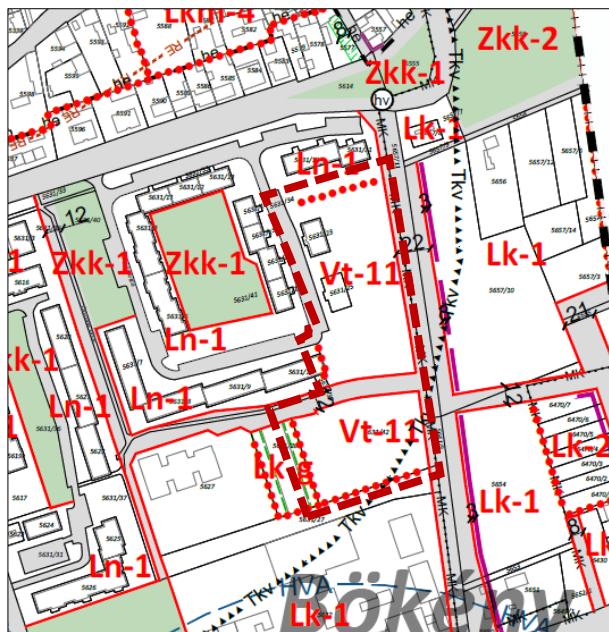
HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT: A HÉSZ 3. melléklete kiegészül a Vt-18 jelű új építési övezet paramétereivel:

1.	A	B	C	D	E	F
2.	AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
3.	övezeti Jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható területe (m ²) II.	legnagyobb beépítettsége II. (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	épületének legnagyobb épületmagassága (m)
43.	Vt-11	SZ	800	40	20	6,5
Javasolt Gks-3 építési övezet paraméterei:						
	Vt-18	SZ	800	40	20	12,5

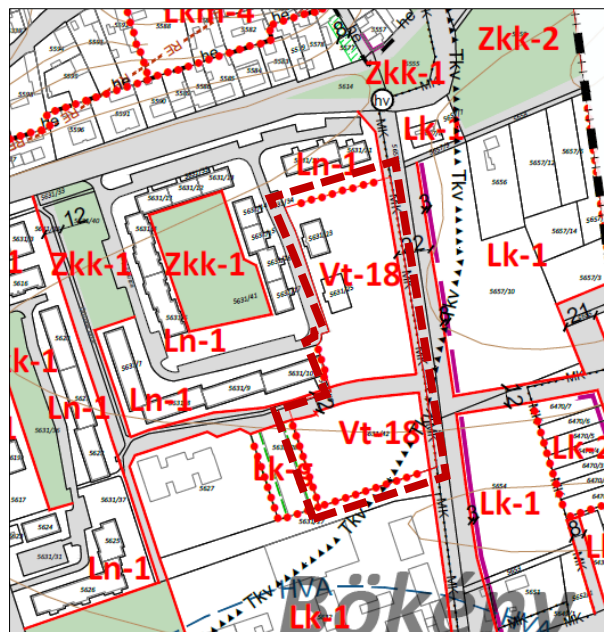
SZABÁLYOZÁSI TERVI JAVASLAT:

A HÉSZ 1. melléklete Csongrád belterületének Szabályozási Terve M=1:4000 B3 tervlapján jelölt a tervezési terület.

A Szabályozási terv az alábbiak szerint módosul:



Hatályos szabályozási terv részlet (B3 jelű tervlap)
(tervezési terület: - - -)



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

4.4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.4.1. TÁJRENDEZÉS

A tervezett módosítás helyi, országos vagy nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló területet nem érint, nem része az országos ökológiai hálózatnak

A módosítással érintett területet érinti tájképvédelmi terület övezete, melyre a településképi rendelet 33. § (5) bekezdése tartalmaz előírást.

A tájképvédelmi területre vonatkozó további előírásokat az MVM rendelet tartalmaz, mely az I.2. fejezetben kerül bemutatásra.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a biológiai aktivitás érték visszapótlásáról nem kell gondoskodni.

A vizsgált telek hidrogeológiai „B” védőövezet területén fekszik. A védőterületre vonatkozó korlátozások a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben szerepelnek.

4.4.2. ZÖLDFELÜLETEK

A módosítás nem érint zöldfelületi hálózati elemet, illetve nem csökken a területen a legkisebb zöldfelületi arány értéke.

4.4.3. KÖZLEKEDÉS

A módosításnak nincs közlekedéshálózat fejlesztési vonzata.

4.4.4. KÖZMŰVESÍTÉS

A módosítás nem érint közmű infrastruktúra elemet.

4.4.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK:

A módosítás nyomán káros környezeti hatások nem várhatók. Az intenzitás növekedés, a városképi szempontból nem zavaró hatású változás az épületmagasság előírás növekedése illeszkedik a szomszédos lakótelepi környezetbe. Továbbá, már kijelölt beépítésre szánt területen történik a módosítás, termőföld nem kerül igénybevételre.

4.4.6. ÖRÖKSÉGVÉDELME:

A tervezési területet nem érinti műemlék, nyilvántartott régészeti lelőhely vagy helyi védett érték.

5.

MEGFELELÉS A 2023. ÉVI C. TV. 8. § (1) BEKEZDÉS B) PONTNAK

5.1. TERVEZÉSI FELADAT – MÓDOSÍTÁSI IGÉNY

2023. XII.22-én kihirdetésre került a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, melyben a korábbi szabályozáshoz képest újítás, hogy alapelvek is rögzítésre kerülnek a Törvényben, amelyeket a településtervek készítése, a főépítési és a tervtanácsai tevékenység gyakorlása során, sőt az egész építési folyamat alatt egyaránt figyelembe kell venni. A Méptv. II. fejezetének az alapelvek és értelmező rendelkezések 8. §-a határozza meg az *Új beépítésre szánt területekre* vonatkozó követelményeket, mely előírások a kihirdetést követő nyolcadik napon léptek hatályba, így az új beépítésre szánt területek kijelölésénél figyelembe kell venni ebben az eljárásban is.

Méptv. 8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

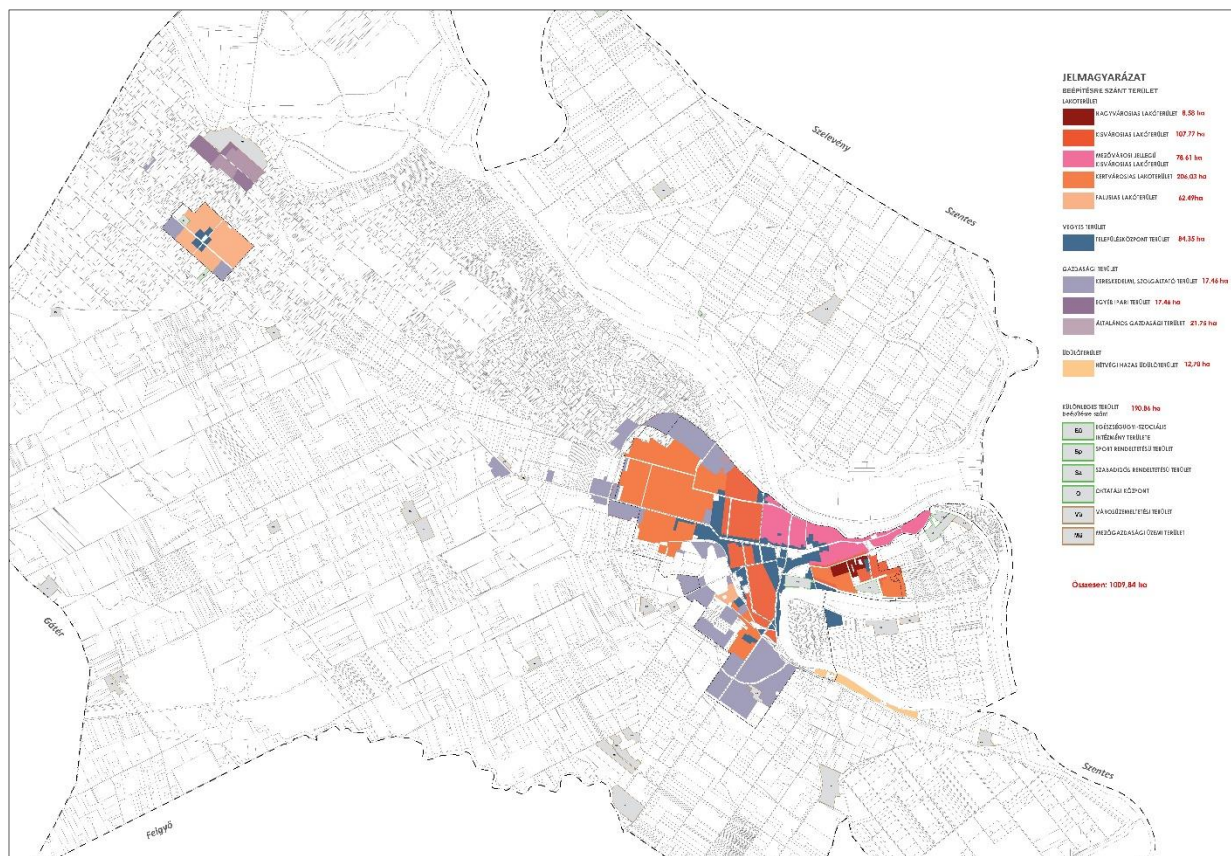
b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott 3 % érték vizsgálatát most kell elvégezni, mivel 2024. október 1. után indult ez a módosítási eljárás. A törvényi előírásnak való megfelelés érdekében jelen módosítási tétel a zöldterület övezetek beépítésre szánt területhez viszonyított nagyságának vizsgálatára, illetve a szükséges új zöldterületek kijelölésére irányul.

5.2. VIZSGÁLATOK

Csongrád hatályos Településszerkezeti tervének területi mérlege alapján a Beépítésre szánt területek nagysága:

1009,8 ha

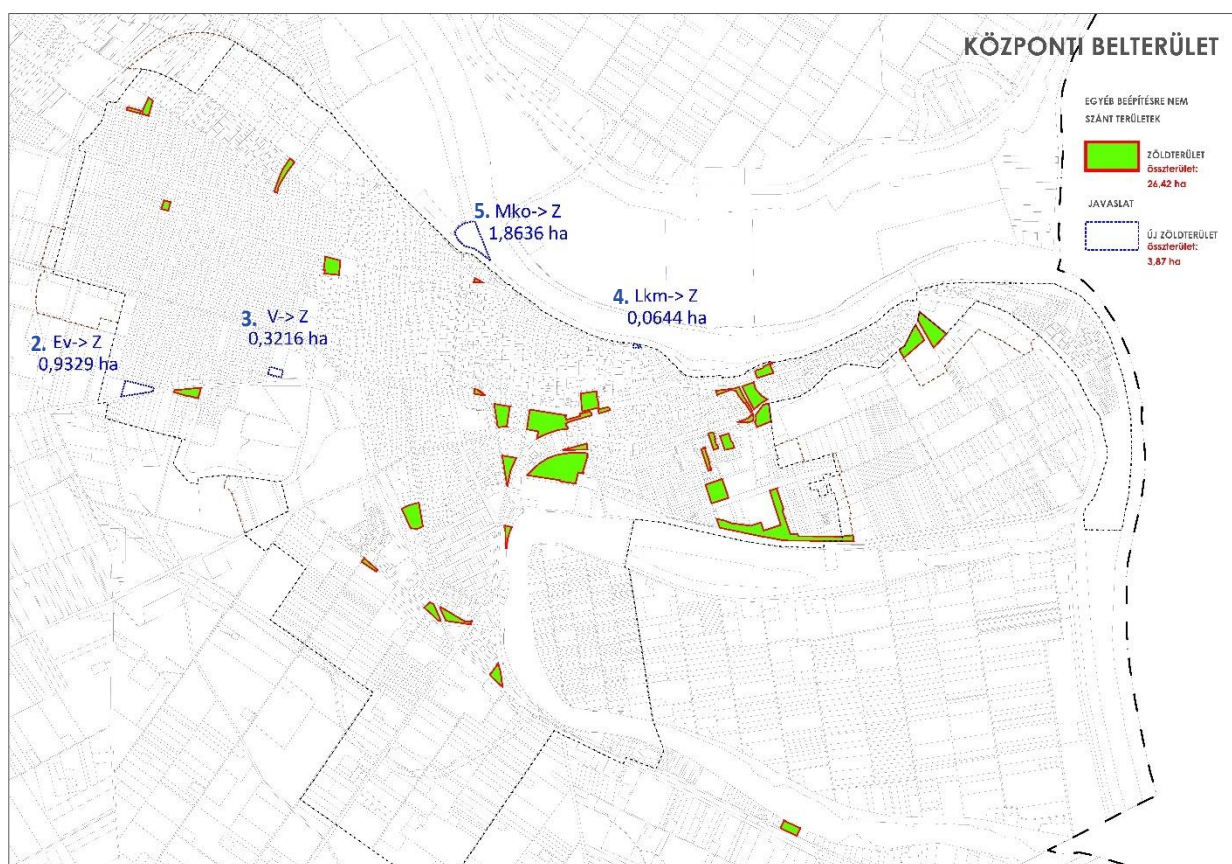


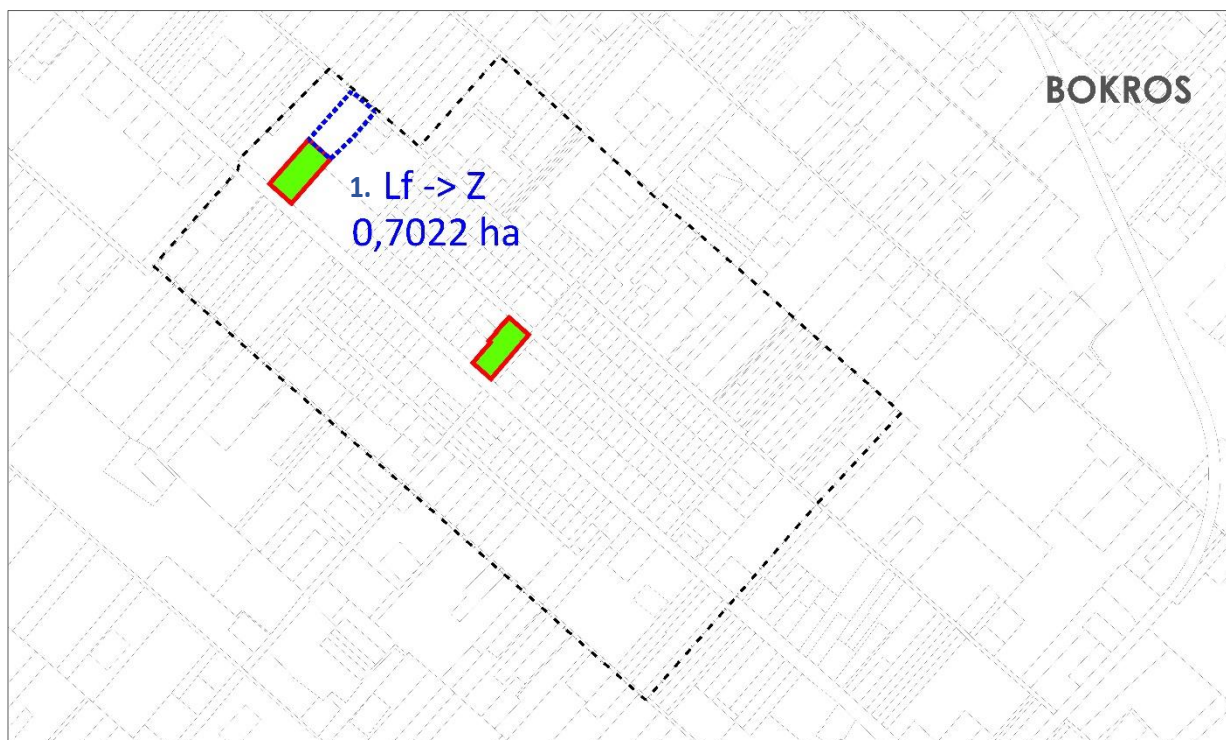
Csongrád hatályos Településszerkezeti terve alapján a Zöldterületek nagysága összesen **26,42 hektár, mely 2,62%-os arányt jelent.**

A fenti vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a Zöldterület övezet 2,62 %-a a Csongrád összes beépítésre szánt területéhez viszonyítva, így a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjában szereplő 3%-nak nem felel meg az érték, mely 0,38% zöldterület hiányt jelent. A 3% összesen 30,3 hektár zöldterületet jelent, **így a módosítás során további 3,8 ha zöldterület kijelölése szükséges.**

5.2.1. TERVEZÉSI TERÜLET

A törvény által meghatározott zöldterület nagyság biztosítására Csongrád Városi Önkormányzata biztosít saját tulajdonú területeket a Központi belterület és Bokros területén. A kijelölés 5 helyszínen, kizárólag önkormányzati tulajdonban lévő 6 db beépítetlen ingatlant érintően történik, mely helyszínek az alábbi térképen kerülnek bemutatásra a meglévő zöldterületek és jelen módosítás során kijelölésre kerülő új zöldterületek feltüntetésével:



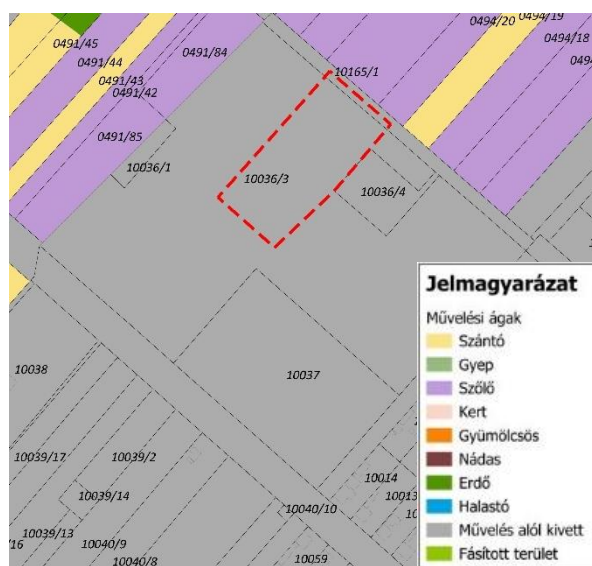


1. Bokros 10036/3 hrsz-ú önkormányzati telken, Lf átsorolása Z területbe

Az érintett terület egyben a 3. módosítás szerinti beépítésre szánt terület csereterülete is. **A zöldterület kijelölésére javasolt jelen terület bemutatását és a részletes módosítási javaslatot a 3. módosítási tétel tartalmazza.** A telek teljes területe 4,347 ha, melyből csak a jelölt 7022 m² területre kerül átsorolásra falusias lakóterületből zöldterületbe.



Légifotó a módosítással érintett területről (LTK 2024.)

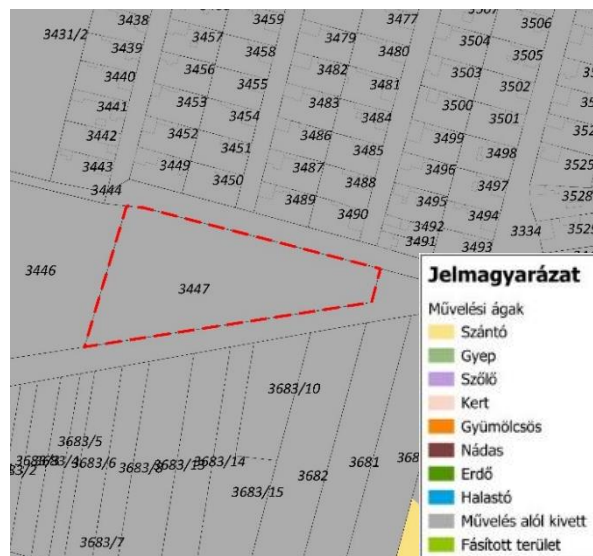


Módosítással érintett terület és térségének művelési ágak szerinti megoszlása (LTK 2024.)

A terület szomszédságában nagymértékű a szőlő művelési águ terület és a módosítással érintett telekrész szőlőkataszteri terület.

2. Kemény Zsigmond u. végén a 3447 hrsz. telek Ev átsorolása Z területbe

A 9329 m² nagyságú erdősítésre tervezett telek a Bárdos telep és Taritelep között található, a Kemény Zsigmond utca és a vasút terület által határolt háromszög telken.



Légifotó a módosítással érintett területről (LTK 2024.)

Módosítással érintett terület és térségének művelési ágak szerinti megoszlása



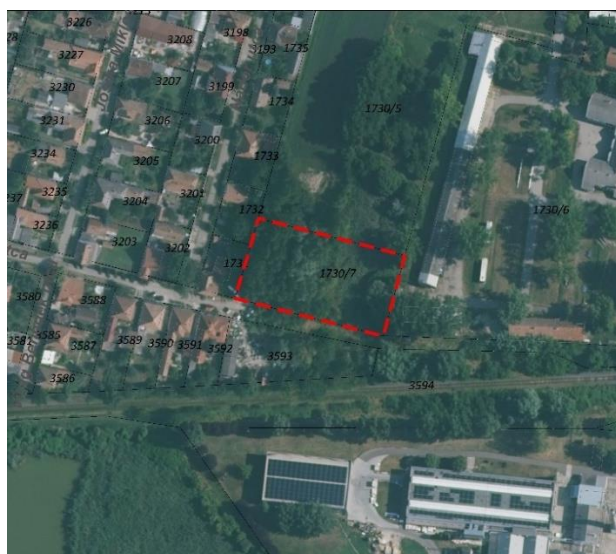
Kép készítésének ideje: 2023. máj. © 2025 Google

Játszótér az Uzsoki u. és Kemény Zsigmond u. csomópontjánál

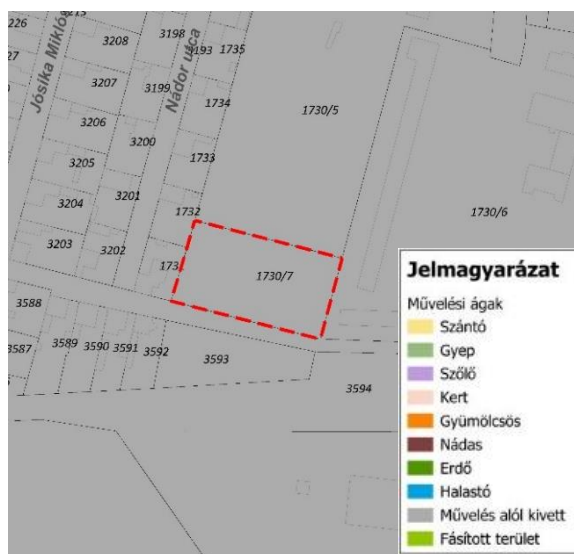
A terület belterületi, beépítetlen, kivett játszótér besorolású ingatlan, melyen egy elavult, a google streetview felvételei alapján elhanyagolt játszótér található. A terület a hatályos szabályozási terv alapján Ev jelű védelmi erdő besorolású terület, azonban nem tartozik az erdő törvény hatálya alá, nem szerepel az Országos Erdőadattárban és nem tartozik az erdők övezetbe, így zöldterületbe sorolása javasolt.

3. Vörösmarty utca végén a 1730/7 hrsz. telek V övezetből Z területbe sorolása

A 3201 m² nagyságú ingatlan, kivett beépítetlen terület megnevezésű telek, jelenleg használaton kívüli spontán fásult terület. A telek a hatályos Szabályozási terv alapján V jelű vízgazdálkodási terület övezetbe sorolt, azonban vízgazdálkodási funkciója nem volt és nem tervezett, záportározó létesítése nem ismert.



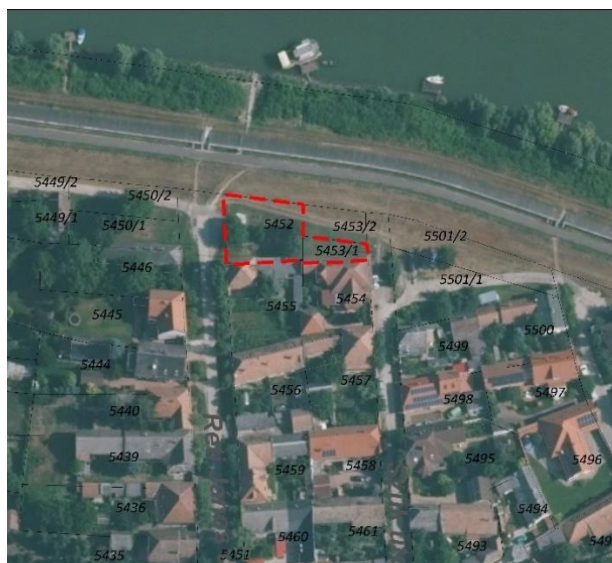
Légifotó a módosítással érintett területről (LTK 2024.)



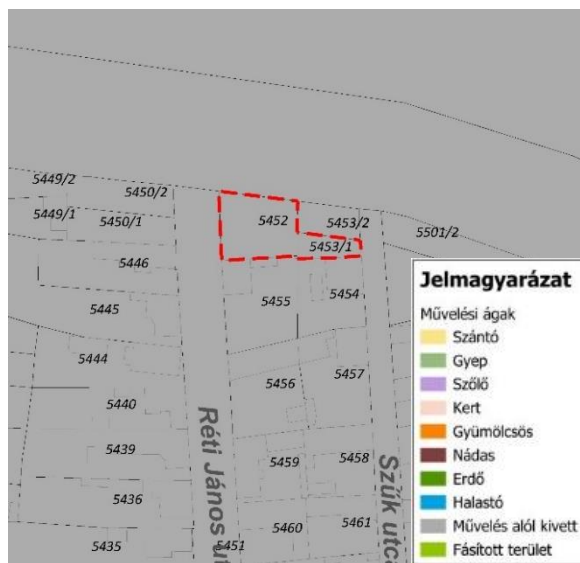
Módosítással érintett terület és térségének művelési ágak szerinti megoszlása

4. A Réti János utca végén a gát menti 5452 hrsz. telek és a vele szomszédos, a Szűk utca végéről megközelíthető 5453/1 hrsz. telek zöldterületbe sorolása

Az 5453/1 hrsz-ú ingatlan 139 m² nagyságú telek, kis területű ingatlan, ami a Tisza-folyó elsőrendű árvízvédelmi töltésének fejlesztése miatt alakult ki. Beépítésre nem alkalmas, azonban a szomszédos 5452 hrsz-ú telekkel közösen korábban már játszótérként hasznosításra került, ennek megfelelően zöldterület övezetbe kerül átsorolásra. A hatályos Szabályozási terv alapján az 5453/1 hrsz-ú telek teljesen Lakóterület építési övezetbe sorolt, a 496 m² teleknagyságú 5452 hrsz-ú ingatlan közel fele vízgazdálkodási terület övezet és 245 m² Lkm jelű mezővárosi jellegű kisvárosias lakóterületbe sorolt.



Légifotó a módosítással érintett területről (LTK 2024.)



Módosítással érintett terület és térségének művelési ágak szerinti megoszlása

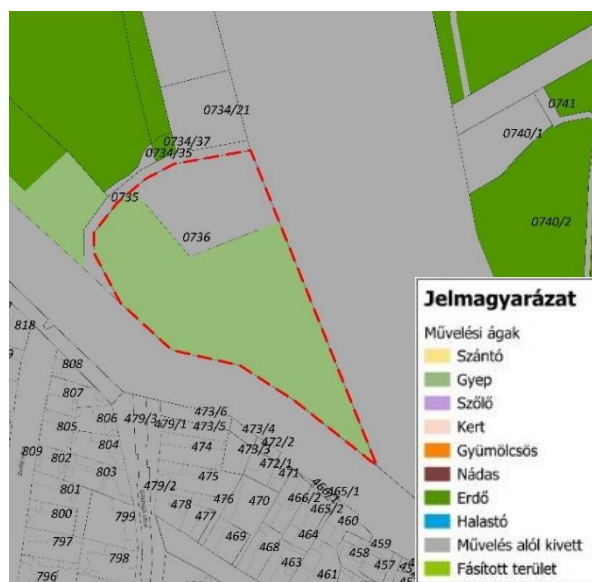
5. A Csongrádi pontonhíd melletti 0736 hrsz. telek Mko jelű mezőgazdasági övezetből Z területbe sorolása

Az 1,86 nagyságú terület, közvetlenül a pontonhídhöz vezető út mentén helyezkedik el, mely telken található a Csongrád-Csépa tiszai kompátkelőhelyhez vezető út terület, a kivett üzem területén, a telek további 1,4 ha nagyságú területe gyeplélelő művelési ágú. A terület a hatályos Szabályozási terv alapján Beépítésre nem szánt Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület. Figyelembe véve, hogy a terület jelenleg is beépítésre nem szánt, továbbá több tiszai stég, csónakkikötő is található a területen a telek zöldterületbe sorolása javasolt.

A szabályozási tervben a telek helyi védett érték telke és helyi védett épület található rajta, azonban ezt tévesen jelöli a tervlap, mert sem a Helyi értékkataszter, sem a TKR 1. és 2. melléklete nem tartalmaz a 0736 hrsz-ú telken védett/védendő értéket. Közeli helyi védett köztárgyként a Nepomuki Szent János szobor a szomszédos 0737 hrsz-ú út területén található, a gát tetején, a pontonhíd előtt.



Légifotó a módosítással érintett területről (LTK 2024.)



Módosítással érintett terület és térségének művelési ágak szerinti megoszlása

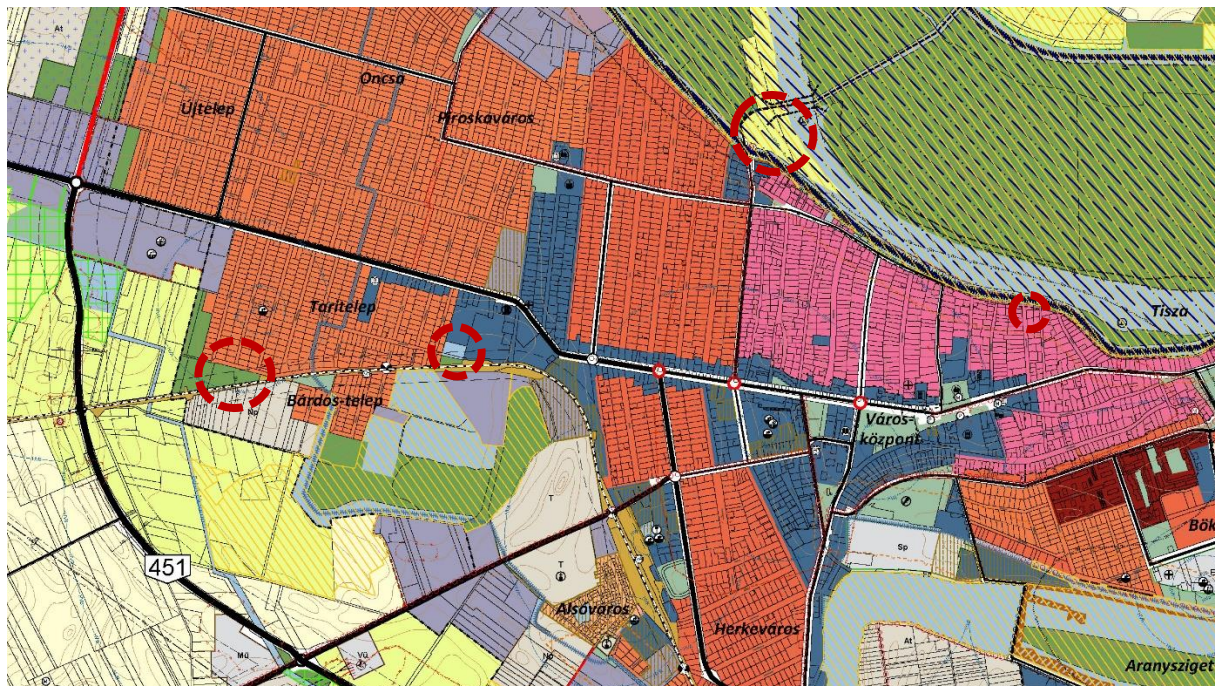
5.2.2. TULAJDONVIZSGÁLAT

A 2025. április 3. iktatással kiállított tulajdoni lap és az önkormányzattól megkapott állami alapadatok alapján a lent felsorolt ingatlanok 1/1 Csongrád Városi Önkormányzat tulajdonában állnak.

Helyrajzi szám	Cím	Művelési ág	Terület /ha.m ² /	Zöldterületként kijelölésre kerülő terület nagysága /ha.m ² /	Megjegyzés
10036/3	-	Kivett beépítetlen terület	4.3470	7022	MVM DÉMÁSZ Vezetékgig 1731 és 169 m ²
3447	-	Kivett játszóter	9326	9326	
5452	6640 CSONGRÁD Réti János u. 21.	Kivett udvar	496	496	Vezetékgig 1 m ² -re MVM DÉMÁSZ
5453/1	-	Kivett beépítetlen terület	139	139	
1730/7	-	Kivett beépítetlen terület	3201	3201	Illeti átjárási szolgalmi jog a 1730/5 hrszt-terhelőn
0736	Külterület	Kivett üzemi terület	1.4065	1.8636	Natura 2000 terület
		legelő (3)	0.4571		

5.3. MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

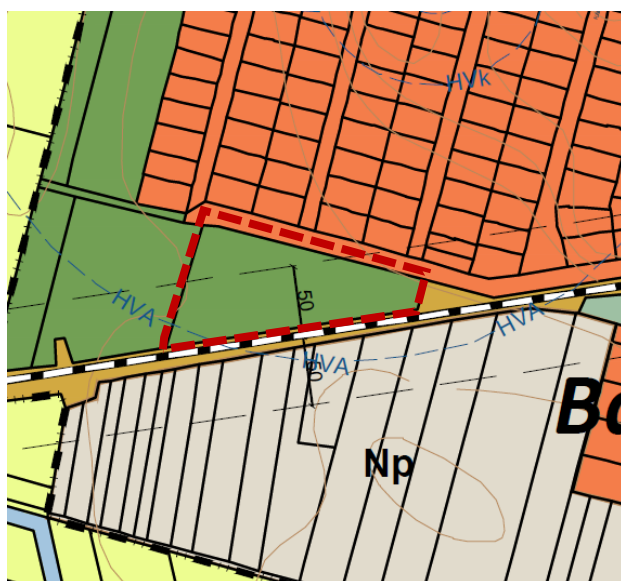
5.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS ÉS JAVASLATOK



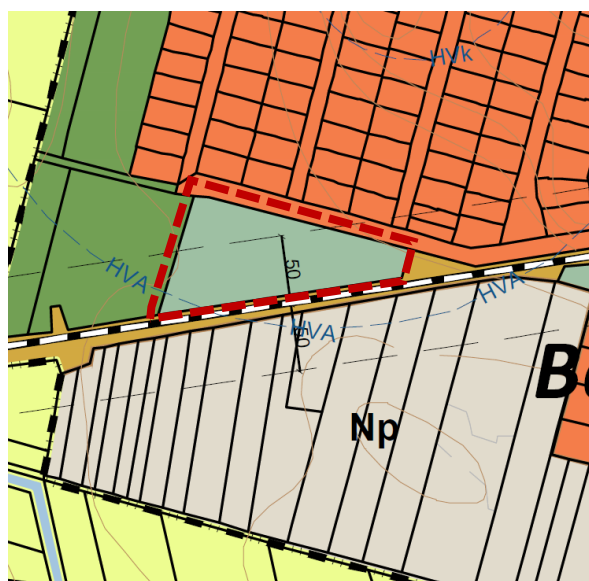
A hatályos TSZT alapján a módosítással érintett területek beépítésre nem szánt területek, a 4. pont szerinti 5452 és 5453/1 hrsz-ú telkeket kivéve, melyek beépítésre szánt mezővárosi jellegű kisvárosias lakóterület általános használatba soroltak. A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés, műszaki infrastruktúra elemet nem érint változtatás.

VÁLTOZÁSOK JAVASLAT:

1. Kemény Zsigmond u. végén a 3447 hrsz. telek Ev átsorolása Z területbe, 0,9326 ha



Hatályos Településszerkezeti terv részlet
(tervezési terület: ---)



Javaslat a Településszerkezeti terv módosítására

2. Vörösmarty utca végén a 1730/7 hrsz. telek V övezetből Z területbe sorolása, 3201 ha



Hatályos Településszerkezeti terv részlet
(tervezési terület: - - -)



Javaslat a Településszerkezeti terv módosítására

3. A Réti János utca végén a töltés melletti 5452 hrsz. telek és a vele szomszédos, a Szűk utca végéről megközelíthető 5453/1 hrsz. telek zöldterületbe sorolása, összesen 0,0635 ha

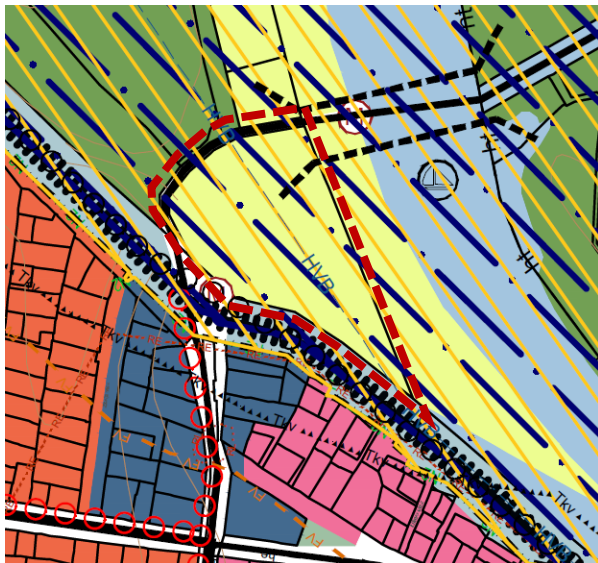


Hatályos Településszerkezeti terv részlet
(tervezési terület: - - -)

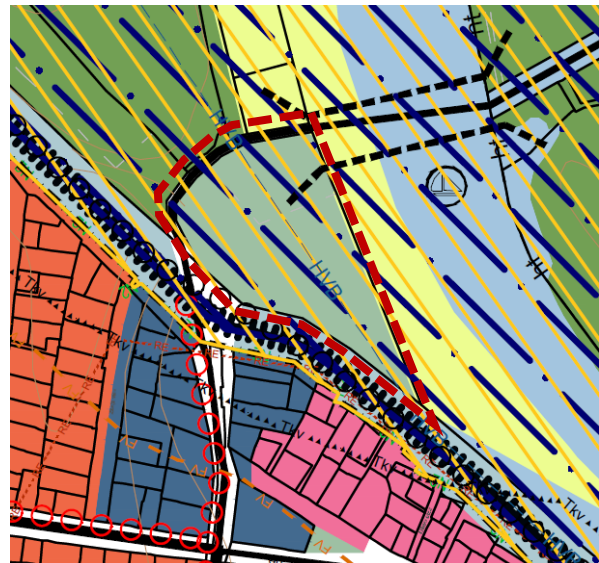


Javaslat a Településszerkezeti terv módosítására

4. A Csongrádi pontonhíd melletti 0736 hrsz. telek Mko jelű mezőgazdasági övezetből Z területbe sorolása, 1,8 ha



Hatályos Településszerkezeti terv részlet
(tervezési terület: - - -)



Javaslat a Településszerkezeti terv módosítására

5.3.2. HATÁLYOS HÉSZ ELŐÍRÁSOK ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK

HATÁLYOS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK:

HÉSZ 53. § (1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark és Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel vagy vízfelülettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést és az ismeretterjesztést szolgálja.

(2) Zöldterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület

- a) a pihenést és testedzést szolgáló,*
- b) a szabadvízi fürdőzést kiszolgáló,*
- c) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges és*
- d) kereskedelmi, vendéglátó*

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(5) A Zkp-2 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 használatához kapcsolódó építmények.

(6) A Zkk-1 és Zkk-2 jelű közkert övezetekben legfeljebb 3%-os beépítettséggel, 4,0 m épületmagassággal helyezhető el épület, 60% zöldfelületi minimum biztosításával.

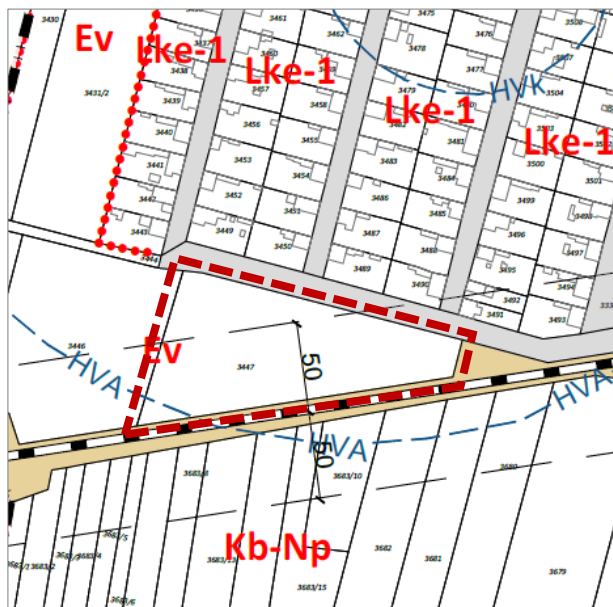
HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT: HÉSZ rendelet szöveges módosítása nem szükséges.

SZABÁLYOZÁSI TERVI JAVASLAT:

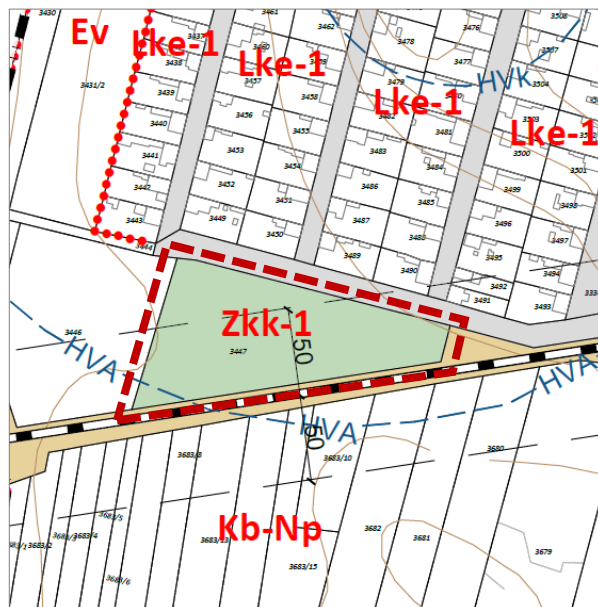
A Szabályozási terv az alábbiak szerint módosul:

1. Kemény Zsigmond u. végén a 3447 hrsz. telek Ev átsorolása Z területbe

A teljes 3447 hrsz. telek Ev jelű védelmi erdő övezetből Zkk-1 jelű közkert övezetbe kerül átsorolásra.



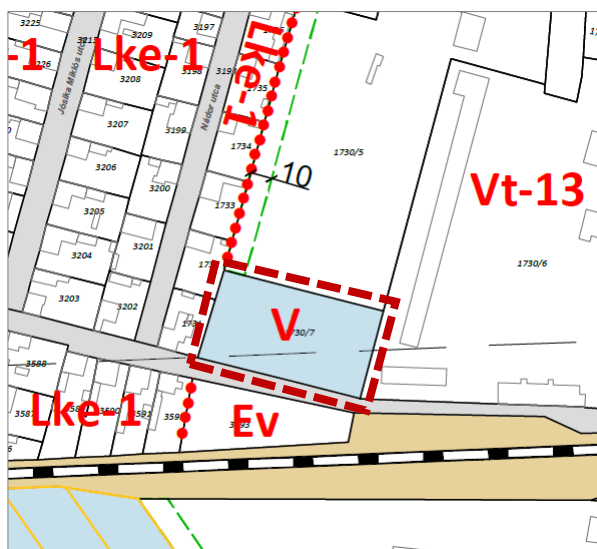
Hatályos szabályozási terv részlet (B2 jelű tervlap)
(tervezési terület: - - - -)



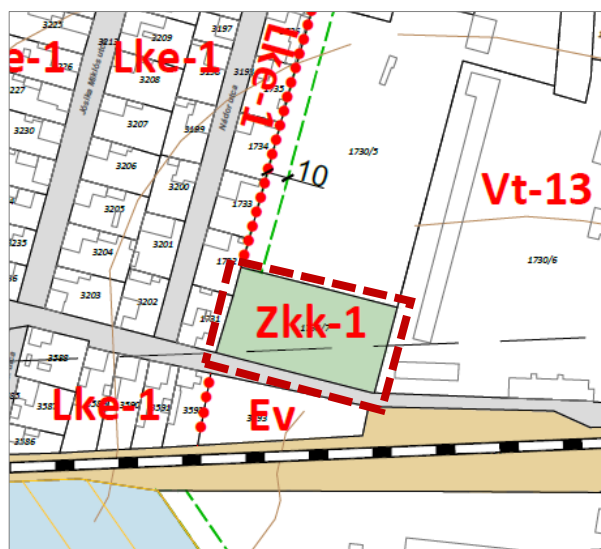
Javaslat a Szabályozási terv módosítására

2. Vörösmarty utca végén a 1730/7 hrsz. telek V övezetből Z területbe sorolása

A teljes 1730/7 hrsz. telek V jelű Vízgazdálkodási területből Zkk-1 jelű Közkert övezetbe kerül átsorolásra.



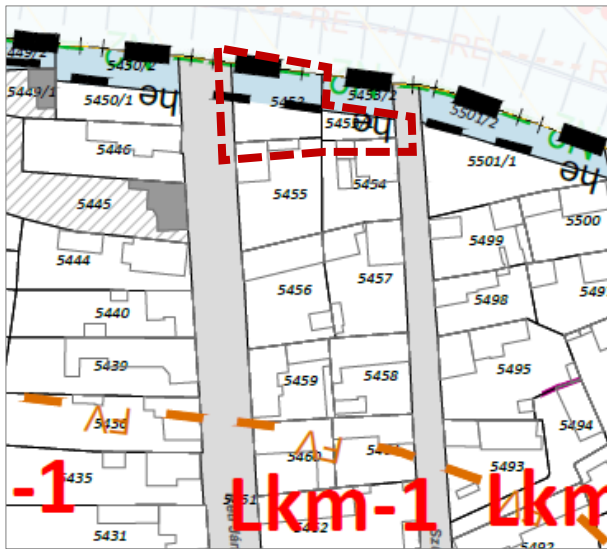
Hatályos szabályozási terv részlet (B2 jelű tervlap)
(tervezési terület: - - - -)



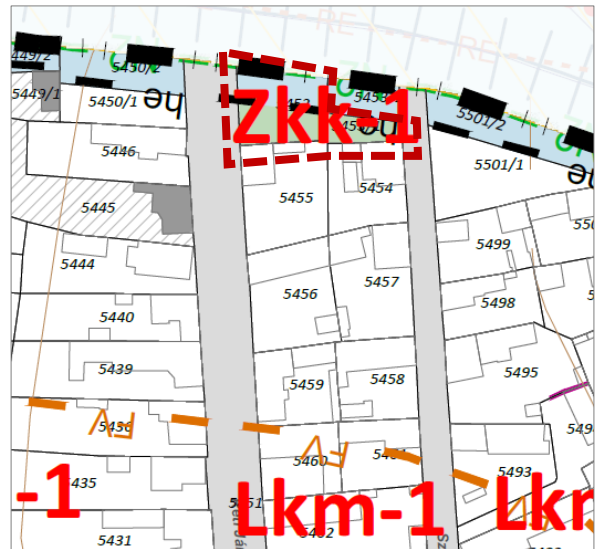
Javaslat a Szabályozási terv módosítására

3. A Réti János utca végén a töltés melletti 5452 hrsz. telek és a szomszédos 5453/1 hrsz. telek zöldterületbe sorolása

Az 5452 hrsz-ú telek Lkm-1 építési övezeti besorolását telekrésze és az 5453/1 hrsz-ú ingatlan teljes területe Lkm-1 építési övezetből Zkk-1 Közkert övezetbe kerül visszatorolásra.



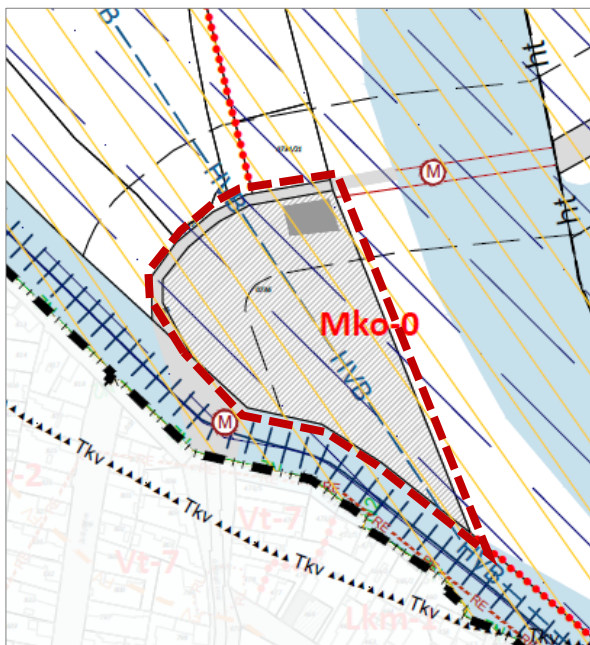
Hatályos szabályozási terv részlet (B3 jelű tervlap)
(tervezési terület: - - -)



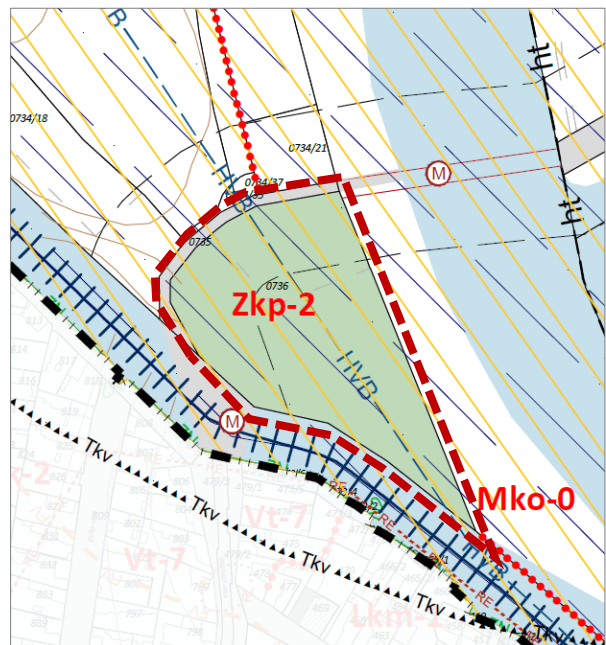
Javaslat a Szabályozási terv módosítására

4. A Csongrádi pontonhíd melletti 0736 hrsz. telek Mko jelű mezőgazdasági övezetből Z területbe sorolása

A 0736 hrsz. ingatlan teljes területe Mko jelű Korlátozott használatú mezőgazdasági övezetből Zkp-2 jelű Közpark övezetbe kerül átsorolásra. A hatályos szabályozási tervben tévesen került jelölésre a helyi védett telek és helyi védett épület jelölés, ezért ezek törlésre kerülnek, összhangban a településképvédelmi rendelet 1. és 2. mellékletével.



Hatályos szabályozási terv részlet (K8 jelű tervlap)
(tervezési terület: - - -)



Javaslat a Szabályozási terv módosítására

A HÉSZ hibajavítását kéri az Önkormányzat az alábbi területeken:

1. Közművesítettség mértékéhez kapcsolódó hibajavítás:

A Serházzi Holt-Tisza mentén, a Baltás területén lévő, Üh-1 építési övezeti jelű hétvégi házas területeken, a közüemi ivóvíz-ellátás, csapadékvíz-elvezetés és a szennyvízcsatorna-hálózat hiánya miatt, a jelenleg előírt részleges közművesítettség feltétele az ingatlanok beépíthetőségét ellehetetleníti. Baltás belterülettől távolabbi Üh-1 építési övezetbe sorolt területén a részleges közművesítettség mértéke jelenleg nem teljesíthető, mivel a meglévő közüemi vagy közcélú szolgáltatások hálózatai messze találhatók, a csatlakozás gazdaságtalanul valósítható meg, vagyis olyan magas költséggel építhető ki a nagy távolság miatt, hogy az önkormányzat és az érintett telkek tulajdonosai nem tudják finanszírozni.

Közérdek, hogy a közüemi vagy közcélú szolgáltatással történő ivóvíz-ellátás és csapadékvíz-elvezetés, valamint a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig is, az Üh-1 övezetben lévő ingatlanok beépíthetők legyenek, és a 43. § (2) bekezdés ne vonatkozzon erre az övezetre.

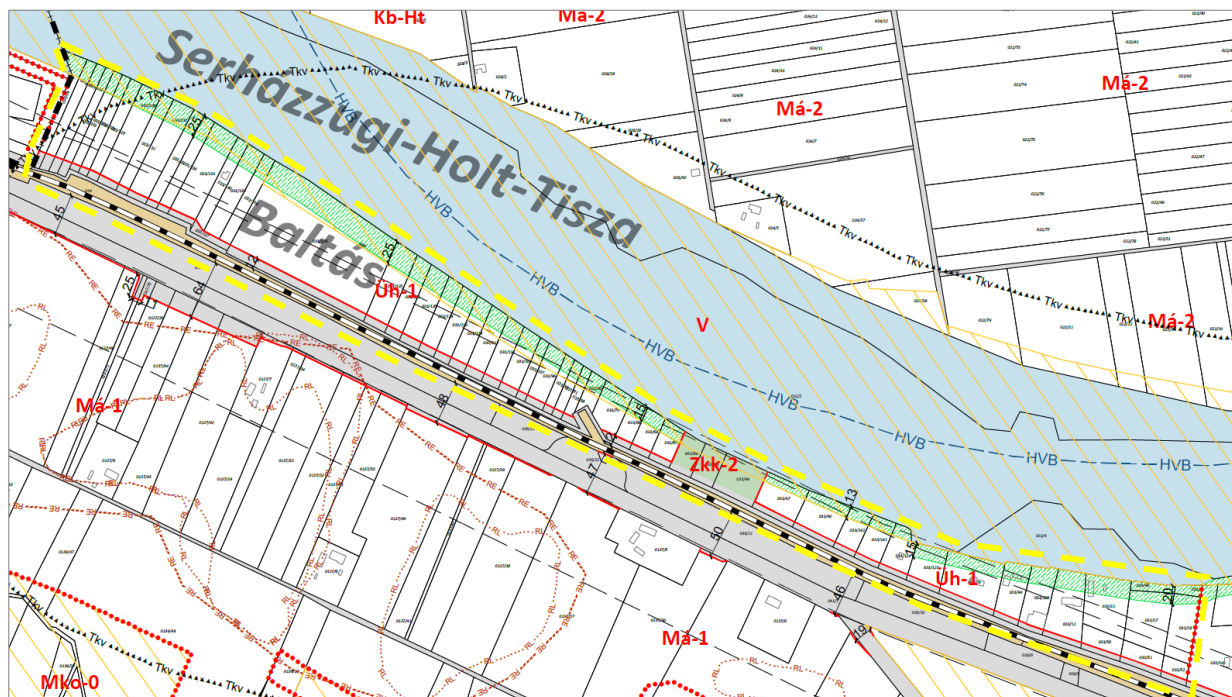
Ebben az esetben az ivóvíz-ellátást fúrt vagy ásott kúttal biztosítva, a csapadékvíz-elvezetést a helyi építési szabályzat 9. §-ában foglaltak szerint, a szennyvízelhelyezést közműpótló műtárgy (zárt szennyvízgyűjtő) alkalmazásával kell megoldani a közüemi vagy közcélú szolgáltatással történő közműhálózatok kiépítéséig.

A HÉSZ 43. § (2) bekezdését ezért javasolt javítani, hogy az üdülőtellek beépítése ne lehetetlenüljön el évekre, a város közös érdeke, hogy a vízparti rekreáció és üdülés ezen a területen is létre tudjon jönni.

HÉSZ 43. § (2) bekezdése úgy módosul, hogy a részleges közművesítettség követelménye, csak az Üh-2 építési övezetre vonatkozzon: A bekezdés módosítása nem ellentétes a vonatkozó OTÉK szabályokkal.

HÉSZ 43. § (2) bekezdés módosítása:

(2) Az **Üh-2** hétvégi házas terület övezetében lévő telkek részleges közművesítettség esetén, víz, villany, csapadékvíz-elvezetés és a - szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig - közműpótló műtárggyal (zárt szennyvízgyűjtő) történő szennyvízelhelyezés feltételeinek biztosításával a közüemi közműhálózat kiépítése esetén építhetők be.



Baltás Üh-1 építési övezet területének hatályos Szabályozási terv részlete

2. Épületmagassághoz kapcsolódó hibajavítás:

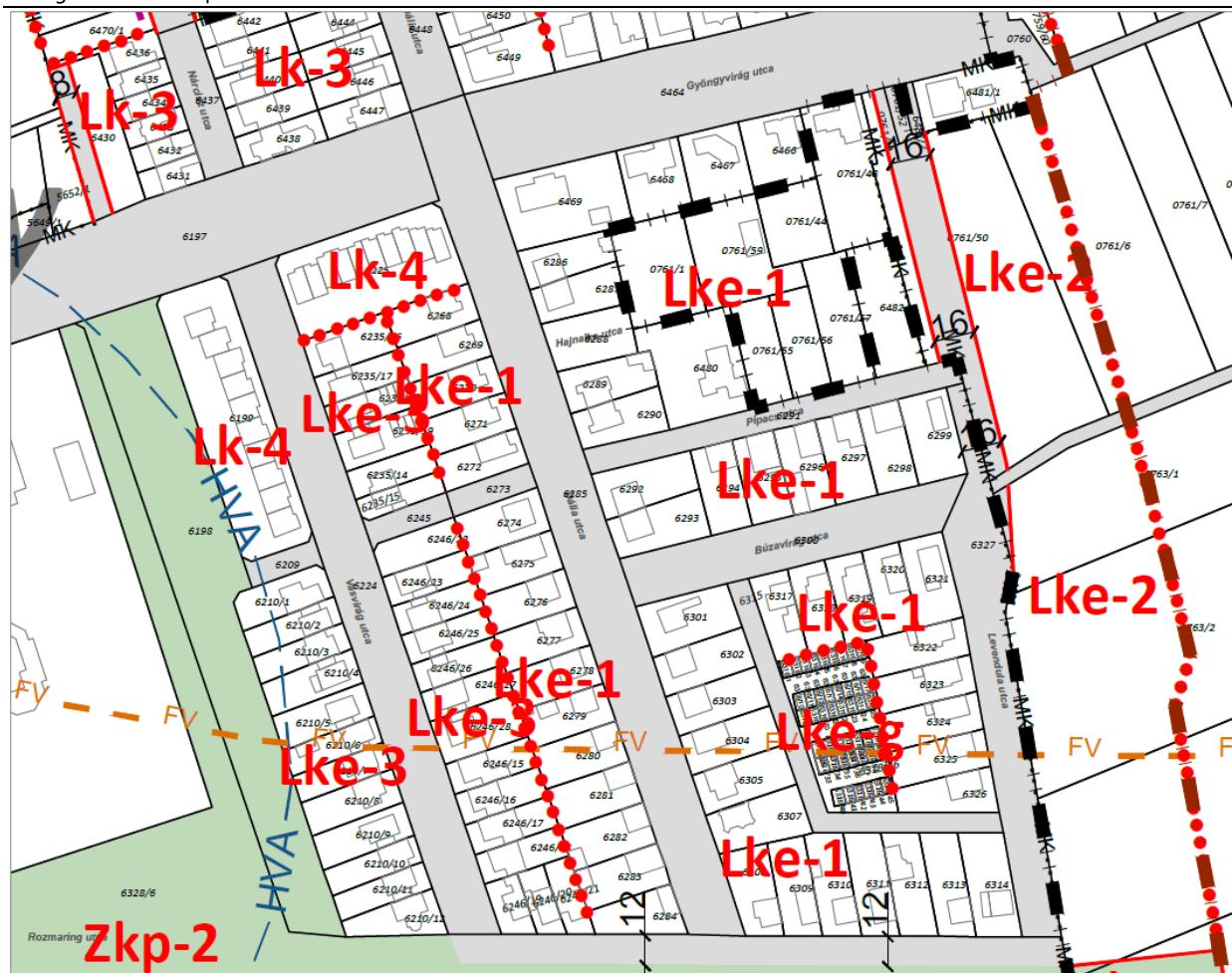
Bökeny kertvárosban, az Lke-1 építési övezetbe tartozó Dália utcai, nagyrészt tetőtér beépítésű lakóépületek esetében a legnagyobb épületmagasság hibásan került meghatározásra 2022-ben. A 2021. július 15-én hatályos OTÉK szerint készült HÉSZ felülvizsgálat során nem került figyelembevételre, hogy a korábbi OTÉK építménymagasság szabályaitól eltérően kell számolni az épületmagasság értékét. A tetőtér beépítésű lakóépületek jelentős részének épületmagassága már jelenleg is meghaladja a helyi építési szabályzat 3. mellékletében megadott 4,50 m-es magasságot (a rendezett terephez képest a padlósínt is sokszor magasabban van). Az Lke-1 ép. övezet az egyszerű bejelentéshez vagy építési engedélyhez kötött építési tevékenységeket (átalakítást és bővítést) gátolja. Az építési telek épületének legnagyobb épületmagasságát 6,0 m-re indokolt emelni azzal a feltétellel, hogy kétszintes lapostetős családi ház ne épüljön a magastetős lakóépületek közé. Utóbbi településképi követelményt a soron következő településképvédelmi rendelet módosításakor javasolt elvégezni.

A Dália utca mindkét oldalát érintő módosítás során a Szabályozási terv módosítása nélkül a HÉSZ rendelet 3. mellékletében az Lke-1 ép. övezet épületének legnagyobb épületmagasságát javasolt kiegészíteni az alábbiak szerint, valamint a táblázat kiegészítésre kerül egy új 97. sorral, a 6,0 m Dália utcai hivatkozással:

	A	B	C	D	E	F
	AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
	övezeti Jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható területe (m²) II.	legnagyobb beépítettség II. (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	épületének legnagyobb épületmagassága (m)
16.	Lke-1	O	500	35	50	4,5 (6,0) ^{IV}
97.	^{IV} : zárójelben kizárólag a Dália utca telkeire vonatkozó érték: Dália utca 1-31. és 2-24. számú épület					



Épületmagasság javításával érintett Dália utcai telkek: Dália utca 1-31. és 2-24. számú épület



Hatályos Szabályozási terv részlete

Dália utcai épületek bemutatása:





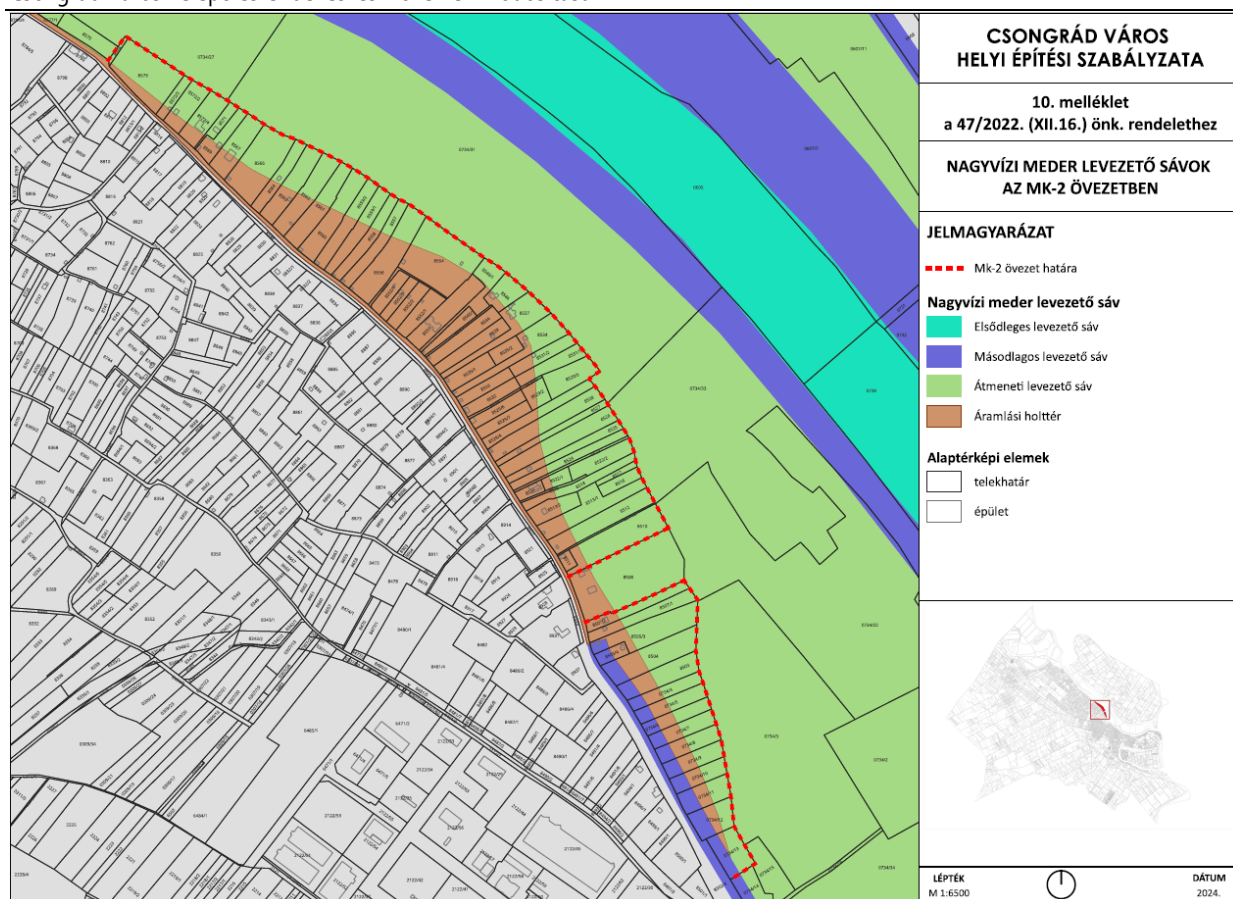
2025. áprilisi felvételek a Dália utcában. (Fotókat készítette: Varga Júlia városi főépítész)

3. HÉSZ 10. mellékletének kiegészítése, és a térképi melléklet címének kiegészítése

"Nagyvízi meder levezető sávok az Mk-2 övezetben" című (Öregszőlők északkeleti részét érintő) 10. mellékletének kiegészítése indokolt a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban Korm.rendelet) a levezető sávok építési követelményeit tartalmazó 3. mellékletének alkalmazásához.

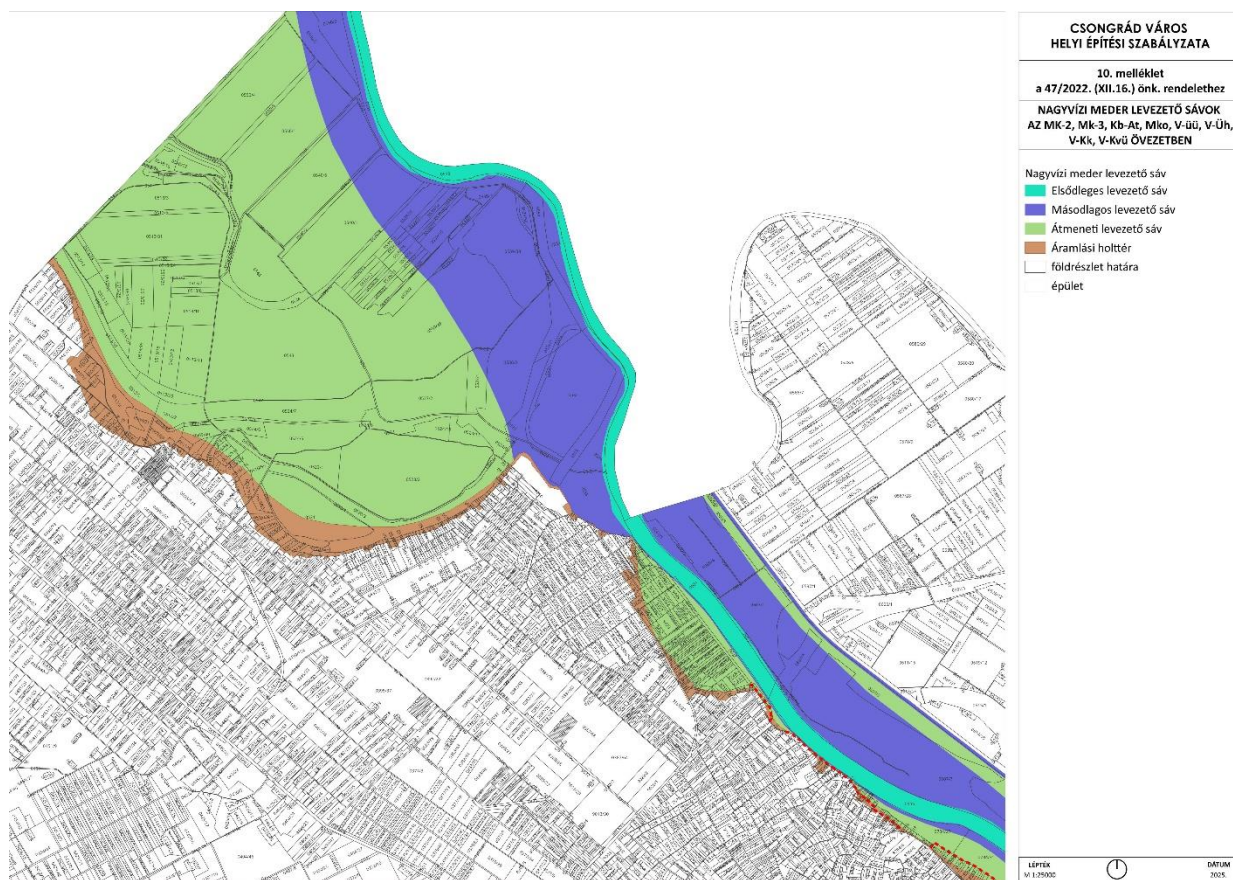
Az Országos Vízügyi Főigazgatóság értesítette az önkormányzatot, hogy a Korm. rendelet alapján meghatározott új beépítés esetén alkalmazott teljes körű tiltási szabályozást felülvizsgálta 2025 márciusában. A felülvizsgálat alapján megállapította, hogy amennyiben műszakilag nem befolyásolja releváns mértékben az árhullámok levonulását az építés, úgy az illetékes vízügyi igazgatóságok mederkezelési hozzájárulásukat adhatják új beépítésre a fentiekben hivatkozott kormányrendelet 3. mellékletének megfelelő előírásai alapján. A levezető sávok térkép jelenleg csak az Mk-2 övezetben lévő egyik Öregszőlő tömbjét ábrázolja, mely 10. melléklet a 2023. évi módosítás során került a HÉSZ-be.

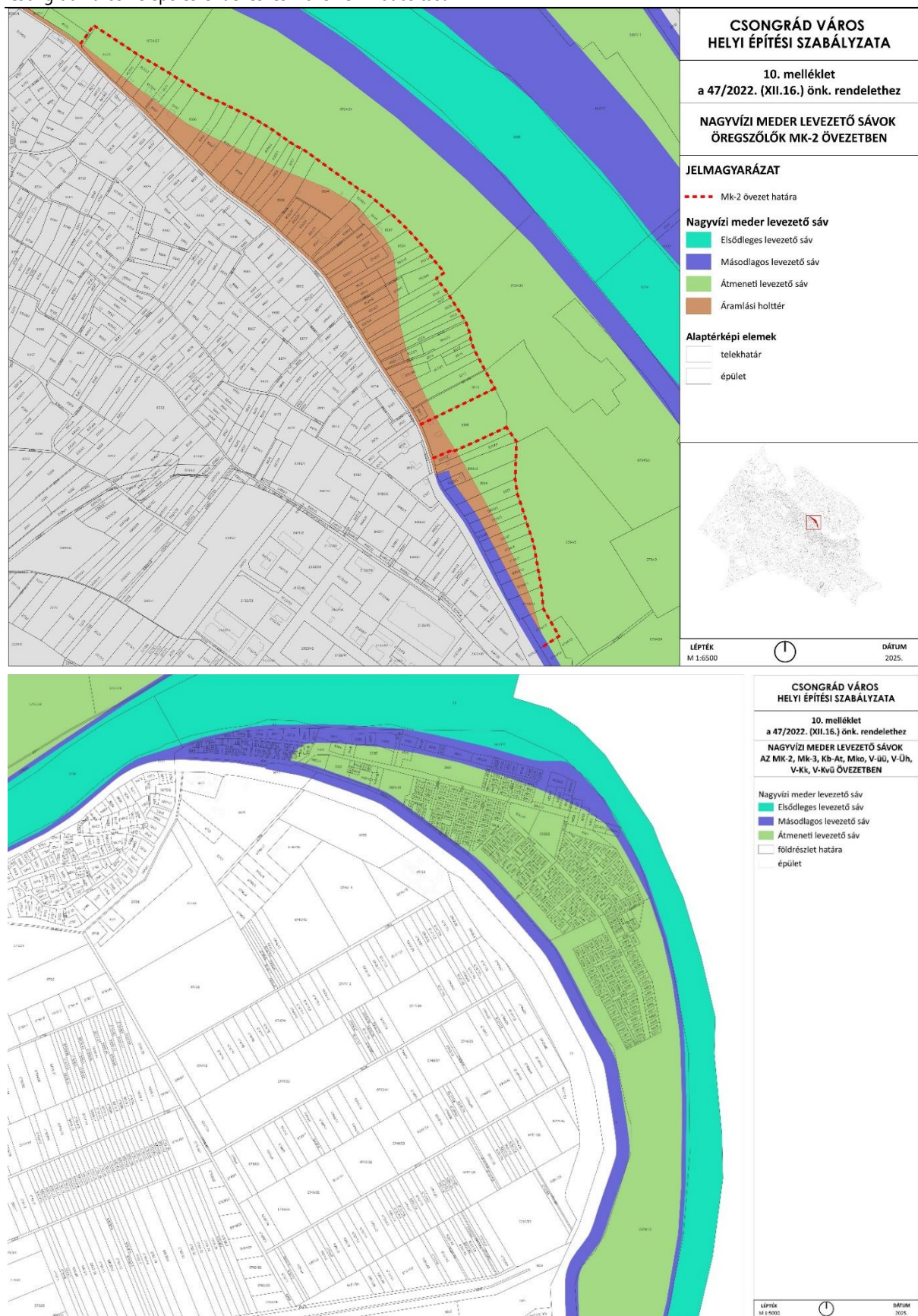
A javaslat alapján a 10. melléklet kiegészül az Öregszőlők egész területével, az Erzsébeti szőlők és Körös-torok területével, melynek során a címet „Nagyvízi meder levezető sávok az Mk-2, Mk-3, Kb-At, Mko, V-Üü, V-Üh, V-Kk, V-Kvü övezetekben” címre szükséges módosítani. A 10. melléklet tájékoztató jellegű térképi melléklet is egyben.



Hatályos 10. melléklet

Javasolt 10. melléklet:





4. Nagyvárosias lakóterület Ln-1 jelű építési övezet területén hiányzik a sorgarázsok szabályozása. A módosítás során a HÉSZ 31. § kiegészül egy (7a) bekezdéssel, mely kezeli ezt a hiányosságot.

A hatályos HÉSZ két sorgarázssal kapcsolatos előírást is tartalmaz:

8. § (3) Csongrád közterületein garázs, sorgarázs abban az esetben építhető, ha azt az övezet megengedi, a közterületen álló garázsorok bővíthetők, viszont más célra nem használhatóak.

26. § (3) Közterület irányába gépjármű behajtásra alkalmasan kialakított bejáratú, a főépítménnyel nem egybeépített épületet 5 méternél kisebb előkert esetén is utcai telekhatártól legalább 6 méter távolságra kell elhelyezni, kivéve a sorgarázst, melyet legalább 12 méterre kell elhelyezni az utcavonaltól. A sorgarázs elhelyezéstől eltérni csak tervtanácsi vagy főépítési döntés alapján lehet.

Utóbbi előírás pontosítása szükséges a sorgarázs utcavonaltól 12 méterre elhelyezésével kapcsolatban, mert az elsősorban az Ln területeken kívüli nem úszótelkes terület miatt került bele a HÉSZ-be 2022-ben.

Tekintettel arra, hogy a sorgarázs fogalma hiányzik a HÉSZ 2. §-ból és Bökény Ln-1 övezetének területén igény van további garázsok építésére, indokolt kiegészíteni a HÉSZ-t.

Javasolt előírás a 31. §-ba:

(7a) A gépjárműtárolás célját szolgáló önálló építmény csak több gépjárműtároló egységet magában foglaló sorgarázként létesíthető. A sorgarázs részére önálló telek kialakítható, melynek legkisebb és legnagyobb kialakítható telekmérete 200 és 1000 m².

Javasolt új értelmező rendelkezés:

2. § 15. Sorgarázs: háromnál több, egymás mellett elhelyezett, férőhelyenként önálló bejáratú kialakított gépjárműtároló.

Javasolt módosítás a 26. § (3) bekezdésben:

26. § (3) Közterület irányába gépjármű behajtásra alkalmasan kialakított bejáratú, a főépítménnyel nem egybeépített épületet 5 méternél kisebb előkert esetén is utcai telekhatártól legalább 6 méter távolságra kell elhelyezni, kivéve a sorgarázst, melyet **az Ln-1 jelű övezetet kivéve** legalább 12 méterre kell elhelyezni az utcavonaltól. A sorgarázs elhelyezéstől eltérni csak tervtanácsi vagy főépítési döntés alapján lehet.

5. Helyesírási hiba javítása a 23. § (3) bekezdésben: hátsó kert egybeírása

(3) 35 méternél nem nagyobb mélységű telek esetén a **hátsókert** mérete 1 méter is lehet az egyéb követelmények betartása mellett.

Alátámasztó javaslat

Tájrendezés: A módosításnak tájrendezési vonatkozása nincs.

Zöldfelületi rendszer: A módosítás nincs hatással a települési zöldfelületi rendszerre.

Közlekedés: Közlekedési területeket a módosítás nem érinti.

Közművesítés és hírközlés: Módosítás nem érinti.

Környezeti hatások: Káros környezeti hatás nem várható.

Örökségvédelem: Örökségvédelmi értéket nem érint.

I.2. HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

Csongrád Város területére a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MoTrT), az MVM rendelet és Csongrád megye területrendezési tervéről szóló 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: CsMTrt.) előírásait kell figyelembe venni. Az összhang igazolása a területrendezési tervek felépítését követi. Mivel a megyei területrendezési terv immár összhangban van a MoTrT-vel és az MVM rendelettel, így a területrendezési tervekkel való összhangot a megyei területrendezési terv térképi mellékleteinek felhasználásával igazoljuk.

Településszerkezeti tervi módosítások:

- 1. Lk → Vt Vég utca-Fő u. sarkán funkcióváltó terület: 0,06 hektár (Települési térség területén)
- 3a. Mko → Kmü 1 hektár alatti új beépítésre szánt terület: 0,2050 hektár (erdőgazdálkodási térség területén)
- 3b. Lf → Z visszasorolással érintett csereterület új beépítésre szánt terület miatt: 0,7 hektár (Települési térség területén)
- 5a. E → Z terület: 0,93 hektár (Települési térség területén)
- 5b. V → Z terület: 0,32 hektár (Települési térség területén)
- 5c. Lkm → Z terület: 0,06 hektár (Települési térség területén)
- 5d. Mko → Z terület: 1,86 hektár (Mezőgazdasági térség területén)

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Új beépítésre szánt terület kijelölése során figyelembe kell venni a MoTrT 12. §-ának előírásait. A 3a. módosítás során mezőgazdasági területen új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, mellyel összhangban csereterületet biztosít a terv zöldterületként (3b. módosítás).

Térségi területfelhasználási kategóriák



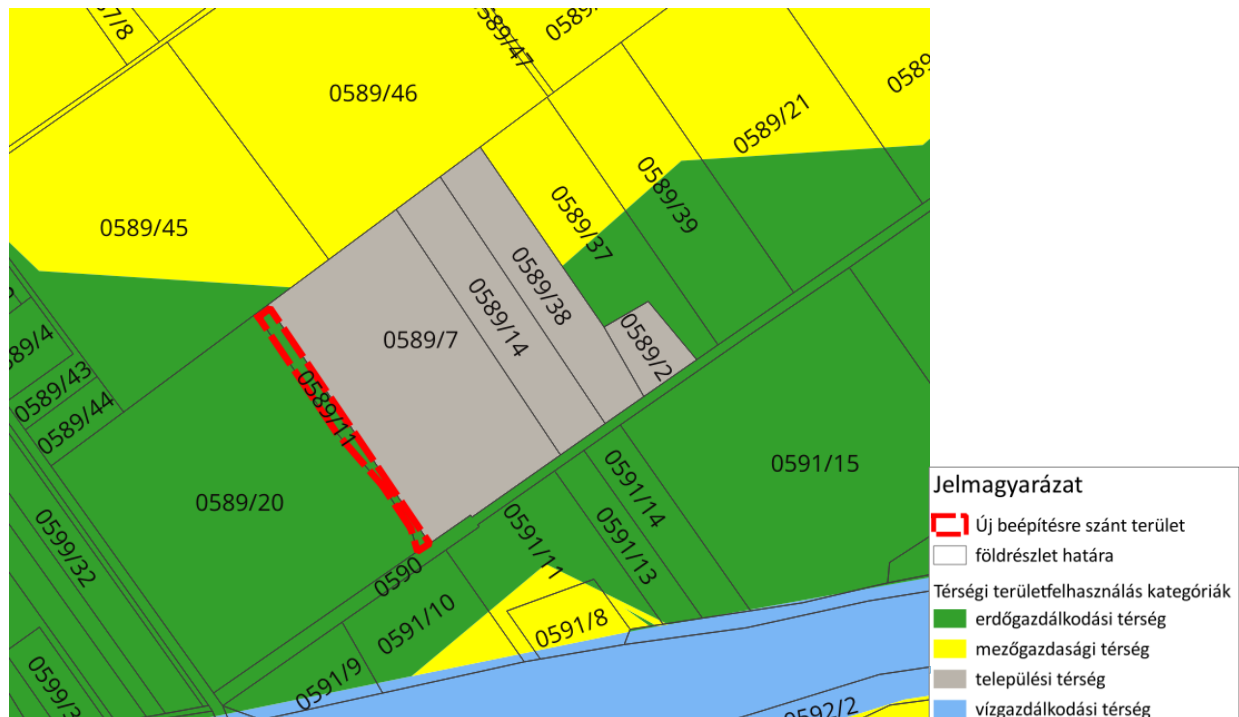
Csongrád Megye Területrendezési Terve -Térségi Szerkezeti terv részlet (piros folytonos vonal TSZT módosítás, piros szaggatott vonal: csereterület, sárga vonal: szabályozási terv módosítás)

„MoTrt. 12. § (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**

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.

Az új beépítésre szánt terület kijelölés nyomán Csongrád Megye Területrendezési Terve – Szerkezeti Terve szerinti Erdőgazdálkodási térség aránya kis mértékben csökken, 0,2050 hektárral, de Erdők övezetét nem érint a csökkenés.



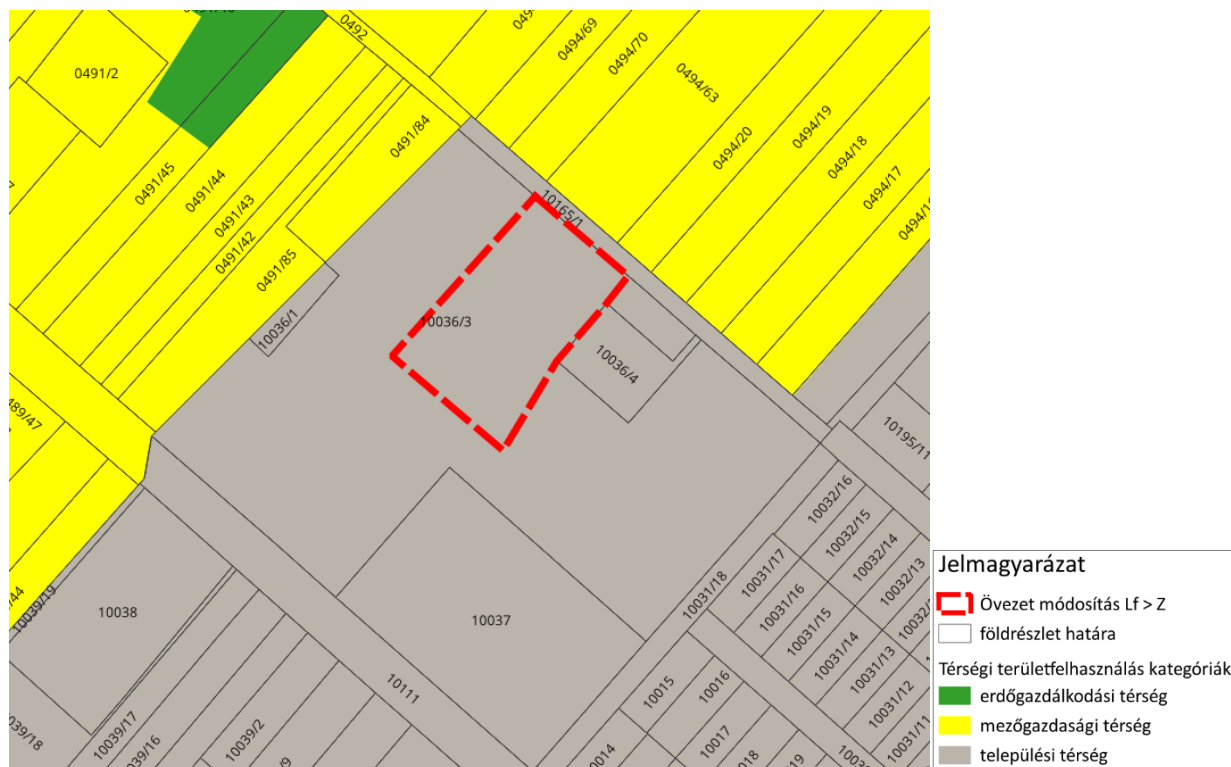
Térségi területfelhasználási kategóriák (új beépítésre szánt terület - piros szaggatott kontúr)

Az 5. módosítás során 1,8636 ha nagyságú mezőgazdasági terület kerül zöldterületbe átsorolásra. A Mezőgazdasági térség területén kijelölt mezőgazdasági terület így 1,8636 hektárral csökken, mely nem számottevő a mezőgazdasági terület lefedettségének szempontjából, így is teljesíthető a 75%-os lefedettség, mivel a hatályos terv szerinti 88,89% csupán 88,87%-ra csökken.



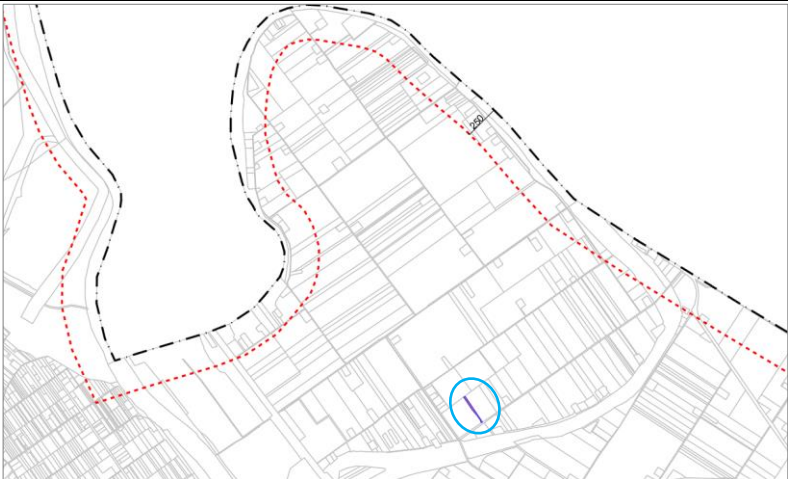
Térségi területfelhasználási kategóriák (új beépítésre szánt terület - piros szaggatott kontúr)

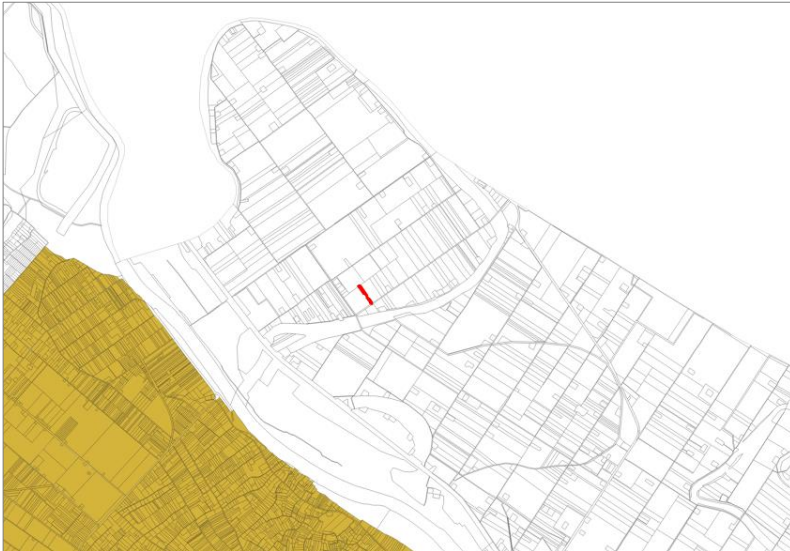
A csereterület módosítása települési térségen belül történik, a 0,7 ha nagyságú lakóterület zöldterületté visszasorolással jár, mely összhangban van az előírással, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését.

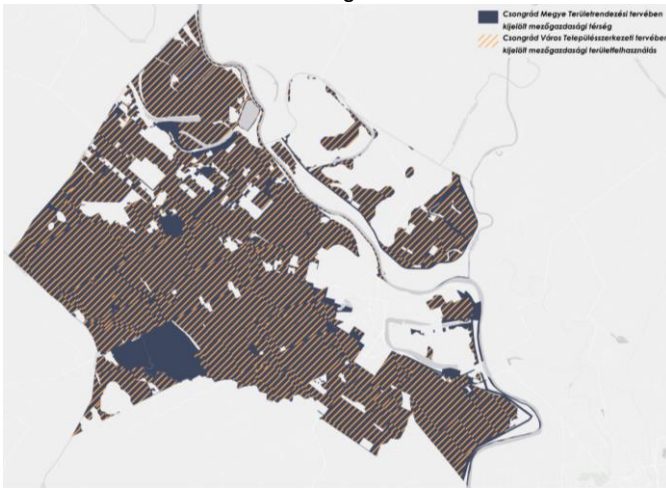
*Térségi területfelhasználási kategóriák (új beépítésre szánt terület - piros szaggatott kontúr)*

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

MoTrT 11. §	1. Korlátozott használatú mezőgazdasági területen különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése (0589/11 hrsz.)
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 részben érint, de erdők övezetét nem érint. Megfelel az előírásnak.
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. Megfelel az előírásnak.
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;	Nem települési térség területén került kijelölésre.
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.	A térséget nem érinti. Megfelel az előírásnak.

MoTrT 12. §	1. Korlátozott használatú mezőgazdasági területen különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése (0589/11 hrsz.)
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	 Kék kontúr – tervezési terület, Piros szaggatott vonal – 250 m távolság a közigazgatási határtól 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.	Zöldterület és erdőterület átsorolása nem történt.
(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 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.	Mezőgazdasági terület átsorolásával jár a Kmű kijelölés: 0,2050 ha Csereterületként 0,7 hektár terület kerül visszasorolásra Bokros városrészben: $L_f > Z = 0,7$ hektár
(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 érinti

MoTrT 13. §	1. Korlátozott használatú mezőgazdasági területen különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése (0589/11 hrsz.)
(1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.	Nem része a borszőlő termőhelyi kataszternek. Térképi adatszolgáltatás: LTK 2025.01.06. 
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.	Nem érinti a területet, megfelel az előírásnak. <i>Piros kontúr új beépítésre szánt terület, narancs sraff szőlőkataszteri területek</i>

Térségi területfelhasználási kategória megnevezése	Területfelhasználás nagysága (ha)		Összhang megállapítása
	CsCsMTTrT	Csongrád TSZT	
Mezőgazdasági térség	12 036,82	12 547,4	Összhangban van 10 697,2 hektár mezőgazdasági terület fekszik mezőgazdasági térségben  (A térség 88,87%-ban mezőgazdasági területbe került besorolásra)

A tervezett módosítások összhangban vannak a vonatkozó MoTrT. rendelkezésekkel.

Műszaki infrastruktúra-hálózat, egyedi építmények

„MoTrT. 15. § (2) bekezdése alapján a településrendezési eszközökben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásban részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.”

Jelen módosítások nem érintik az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeit, így összhangban vannak a MoTrT. 15. § (2) és (3) bekezdésében foglaltakkal.

CsMTrt. 4. § (1)-(4) bekezdése alapján, Csongrád megye területrendezési tervében alkalmazott övezetek és érintettségek:

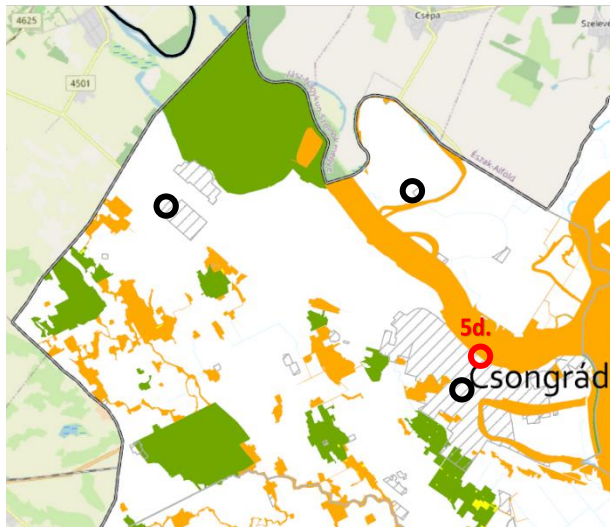
Övezeti érintettség összefoglaló táblázata:

Országos övezetek (MaTrT és MvM rendelet által meghatározott)	Csongrád érintettsége	Tervezési területek érintettsége	Módosítás sorszáma
Ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen	Nem	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen	Igen	5d.
Ökológiai hálózat puffterületének övezete	Igen	Nem	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Igen	Nem	
Erdők övezete	Igen	Nem	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Igen	Igen	3a.
Tájképvédelmi terület övezete	Igen	Igen	3a., 4., 5d.
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete*	Igen	Nem	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Igen	Nem	
Nagyvízi meder területe övezete és a VTT-tározók övezete	Igen	Igen	5d.
Honvédelmi és katonai célú terület övezete*	Nem	Nem	
Megyei övezetek (Trtv. és MvM rendelet által meghatározott)	Csongrád érintettsége	Tervezési területek érintettsége	Módosítás sorszáma
Ásványi nyersanyagvagyon övezete*	Igen	Nem	
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Igen	Nem	
Egyedileg meghatározott megyei övezetek (Trtv. 24. §-a alapján meghatározható)	Csongrád érintettsége	Tervezési területek érintettsége	Módosítás sorszáma
Nemzetközi hármashatár településhálózati csomópont övezete	Nem	Nem	
Térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezete: térségi jelentőségű térszervező város	Igen	Nem	
Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek: homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete	Igen	Igen	3b.
Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek: jó természetességi állapotú mezőgazd. terület övezete	Igen	Nem	
Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek: Ártéri komplex tájgazdálkodási terület övezete	Igen	Igen	3a., 5d.
Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek: Nagytáblás, intenzív termőtáj övezete	Nem		
Tanyás területek övezete	Igen	Nem	
Hagyományos gyümölcsstermesztési térség övezete	Igen	Nem	
Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete	Igen	Igen	2., 3b.

*: a település közigazgatási területének megjelölésével lehatárolt országos, megyei, vagy egyedileg meghatározott övezet

ORSZÁGOS ÖVEZETEK

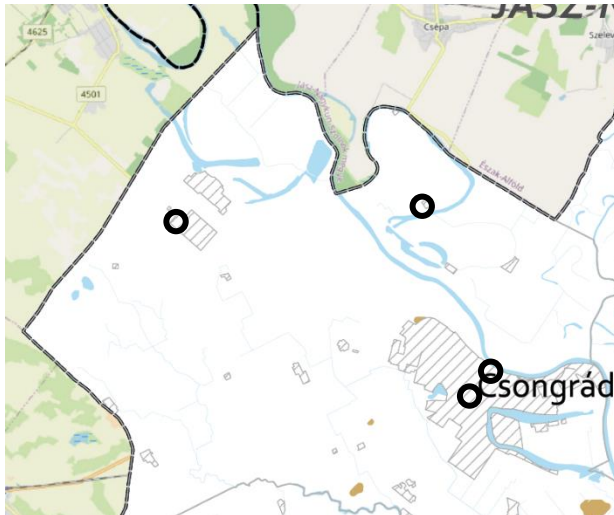
piros körvonal érintett, fekete körvonal nem érintett terület



Kivágat CsMTrt 3.1 mellékletéből, ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat puffterületének övezete

Az MoTrt. 25-27. § tartalmazza az ökológiai hálózat magterületének övezetéről, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetéről, ökológiai hálózat puffterületének övezetéről vonatkozó előírás.

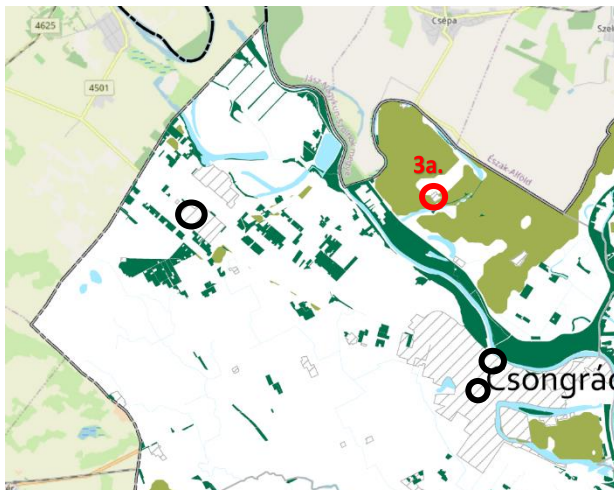
Az 5. módosítási tétel 5. pontja szerinti 0736 hrsz-ú telek része az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének, melyre a MoTrt. 26. § előírásai vonatkoznak. A módosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, nem módosul közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, valamint nem tervezett bányászati tevékenység, így a módosítás a MoTrt. 26. § előírásaival összhangban van.



Kivágat CsMTrt 3.2 mellékletéből, Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete

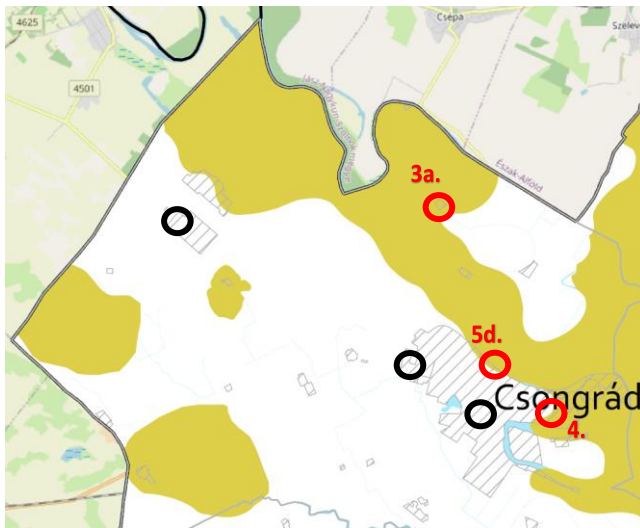
Kiváló termőhelyi adottságú szántók területe nem érinti Csongrád város területét.

Az MVM rendelet 2. § tartalmazza a jó termőhelyi adottságú szántók területére vonatkozó előírást. A módosítások nem érintenek jó termőhelyi adottságú területet, így az MVM rendelet 2. § előírásával összhangban van.



Az MoTrt. 29-30. § tartalmazza az erdők övezetéről vonatkozó előírásokat. A módosítás nem érint erdők övezetét (adattári erdőterületet).

Az MVM rendelet 3. § tartalmazza az erdőtelepítésre javasolt terület övezetéről vonatkozó előírást. A módosítás részben érint erdőtelepítésre javasolt területet a 3. új beépítésre szánt terület módosításánál. Így az MoTrt. 29-30. § és MVM rendelet 3. § előírásaival összhangban van.



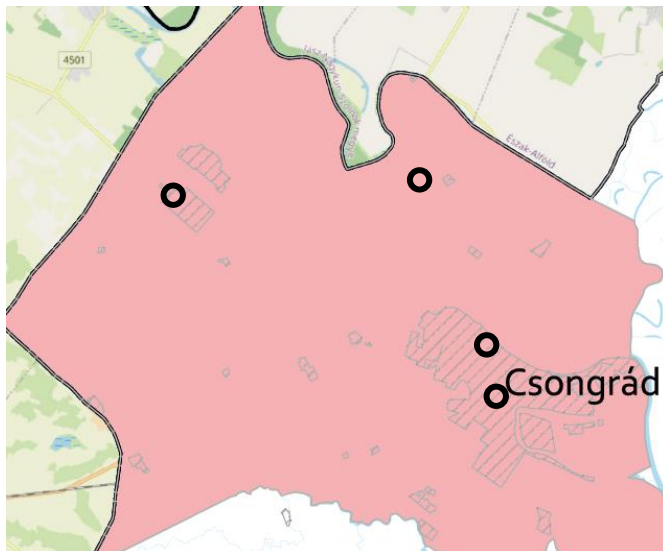
Kivágat a CsMTrt 3.4 mellékletéből, Tájképvédelmi terület övezete

Az MVM rendelet 4. § tartalmazza a tájképvédelmi területre vonatkozó előírást.

MVM 4. § (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

A 3., 4. (SZT mód) és 5. módosítás érinti a tájképvédelmi terület övezetét. A módosítás nincs hatással a tájképi egységre.



Kivágat CsMTrt 3.5 mellékletéből, Világörökségi várományos terület övezete

Az MoTrt. 31. § tartalmazza a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetére vonatkozó előírásokat. Csongrád város közigazgatási területe világörökségi várományos területek övezetébe sorolt.

MoTrt. 31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

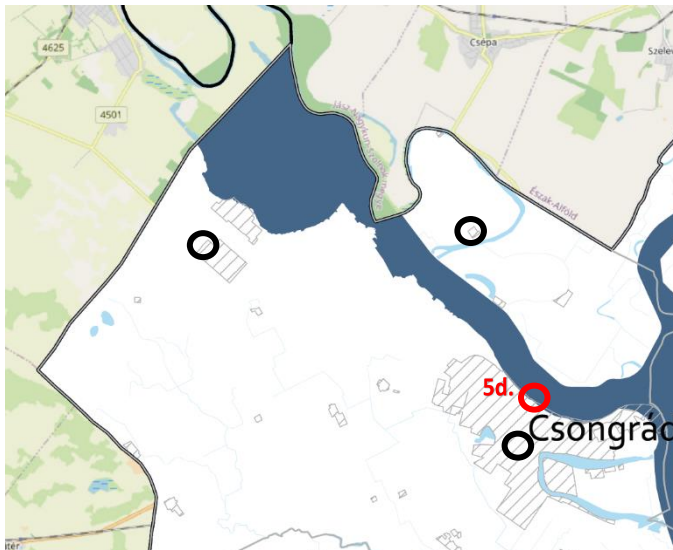
A módosítással érintett telkek nem világörökségi várományos területek és nem részei a világörökségi várományos terület védőterületének, így a tervezett módosítások a MoTrt. 31. § előírásával összhangban van.



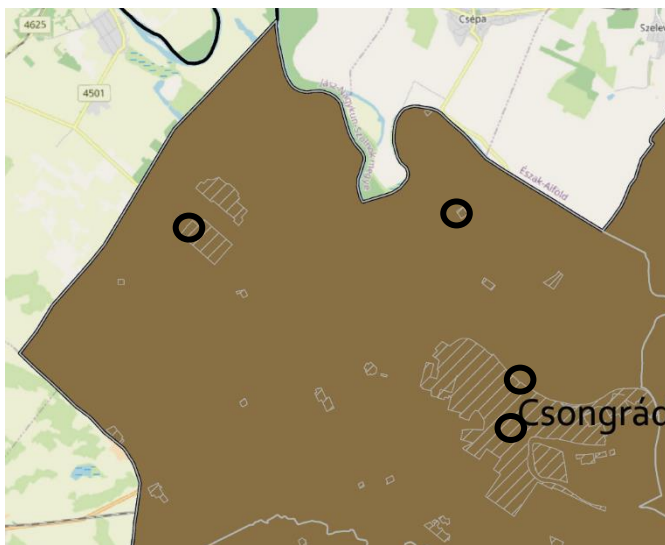
Az MVM rendelet 5. § tartalmazza a vízminőség-védelmi területre vonatkozó előírásokat. Csongrád város teljes közigazgatási területe vízminőség-védelmi terület övezettel érintett.

MVM 5. § (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

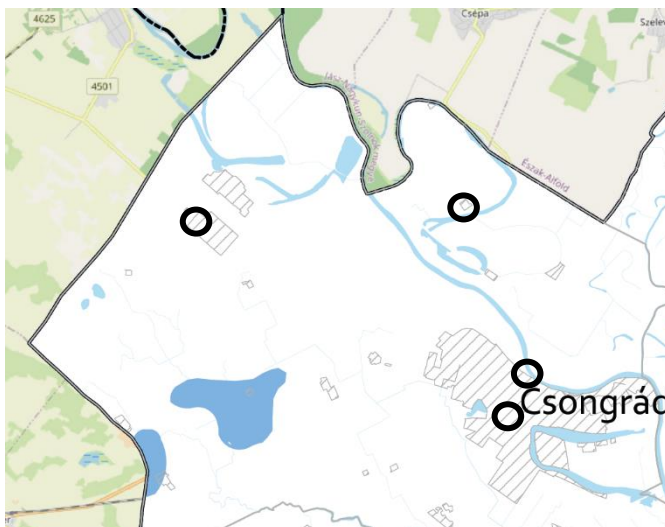
A város ivóvízbázisainak hidrogeológiai védőterületeit a terv tartalmazza, a módosítással érintett területek ezeket nem érintik. A szennyvíz elvezetésére vonatkozóan a helyi építési szabályzat 13. §-a és az 50. §-a tartalmazza a vonatkozó előírásokat. A módosítás az MVM rendelet 5. § előírásaival összhangban van.



Kivágat a CsMTrt 3.7 mellékletéből, Nagyvízi meder terület övezete



Kivágat a CsMTrt 3.9 mellékletéből, Ásványi nyersanyagvagyon övezete



Kivágat a CsMTrt 3.10 mellékletéből, Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Az MVM rendelet 6. § tartalmazza a nagyvízi meder területére vonatkozó előírásokat.

Az 5. módosítás 5. pontja szerinti módosítás érinti a nagyvízi meder területét, de ez nem jelent új beépítésre szánt területet, így a módosítás az MVM rendelet 6. § előírásaival összhangban van.

Az MVM rendelet 8. § tartalmazza az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó előírásokat. Csongrád város közigazgatási területe ásványi nyersanyagvagyon övezetébe sorolt.

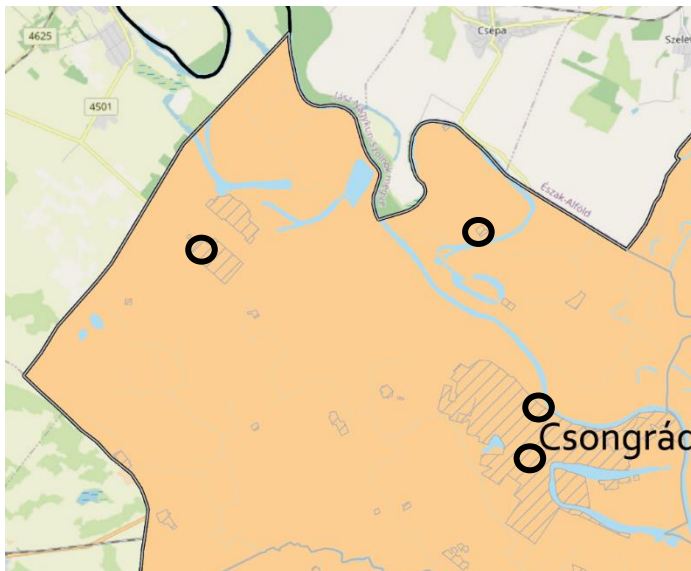
MVM 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A módosítással érintett telkek nem részei az ásványi nyersanyagvagyonnak. A módosítás az MVM rendelet 8. § előírásaival összhangban van.

Az MVM rendelet 9. § tartalmazza a rendszeresen belvízjárta terület övezetére vonatkozó előírásokat.

Az új beépítésre szánt terület módosítással érintett telket nem érinti rendszeresen belvízjárta terület övezete.

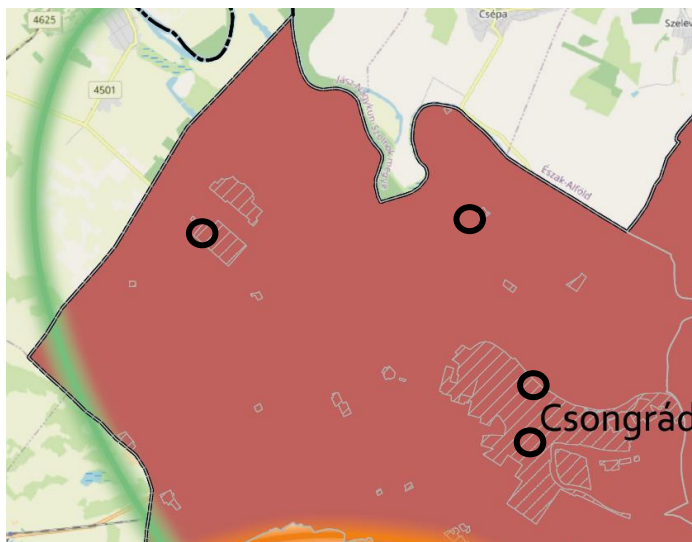


Kivágat a CsMTrt 3.11 mellékletéből, Tanyás területek övezete

Az MVM rendelet 10. § tartalmazza a tanyás területek övezetére vonatkozó előírásokat. Csongrád város közigazgatási területe a tanyás területek övezetébe sorolt.

A módosítás nem érint tanya telket. Az új beépítésre szánt módosítás telke tanya térségben fekszik, a legközelebbi szomszédos lakóépülettel rendelkező tanya a szomszédos telken fekszik (0317/38 hrsz.). A tervezett módosítás nem veszélyezteti a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítését, valamint a tanya településszerkezet és tájkarakter megőrzését.

EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK



Kivágat a CsMTrt 3.13 mellékletéből, Térszerkezeti szempontból jelentő térszervező települések övezete

A CsMTrt. 3.13. melléklete *Térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezete* tervlap alapján Csongrád város térségi jelentőségű térszervező város övezetbe sorolt. A CsMTrt. 7. § tartalmazza a térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezetére vonatkozó előírásokat.

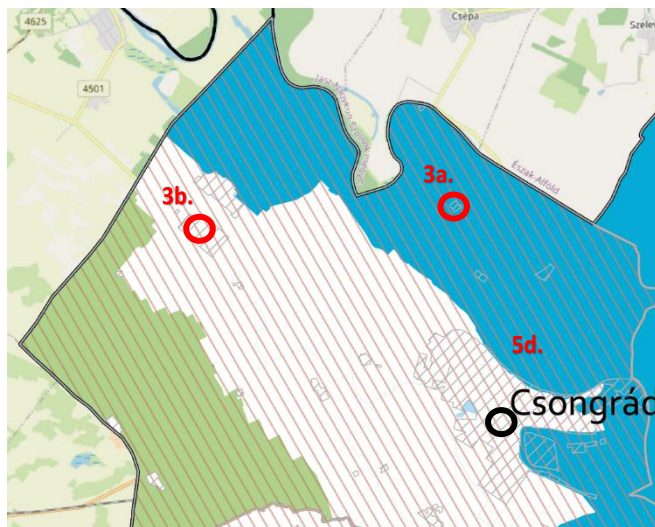
CsMTrt. 7. § (2) A regionális és térségi jelentőségű térszervező városok esetében azok térszervező szerepének erősítése, a települési térség minőségi fejlesztése érdekében

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.

Az övezetre vonatkozó előírásokkal a tervezett módosítások összhangban vannak.



Kivágat a CsMTrt 3.14 mellékletéből, Egyedi mezőgazdasági, tájgazdálkodási övezetek

Jelmagyarázat

- Jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete
- Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete
- Ártéri komplex tájgazdálkodás övezete

A CsMTrt. 3.14. melléklete *Egyedi mezőgazdasági, tájgazdálkodási övezetek tervlap* alapján Csongrád város közigazgatási területe, így a módosítási területek is homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezetbe soroltak. A CsMTrt. 11. § tartalmazza az egyedi mezőgazdasági, tájgazdálkodási övezetekre, a 14. § a Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezetre vonatkozó előírásokat.

CsMTrt. 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 3. módosításhoz kapcsolódó csereterület Bokrosón, mely egyben az 5. mód. 5. pontja érinti a homokhátsági vegyes tájgazdálkodás övezetét. A módosítás a CsMTrt. 11. és 14. §-ában foglalt előírásokkal nem ellentétesek, a változtatások a homokhátsági vegyes tájgazdálkodási célok érvényesülését nem korlátozzák.

A 3. módosítás és az 5. módosítás 4. pontja érinti az ártéri komplex tájgazdálkodás övezetét.

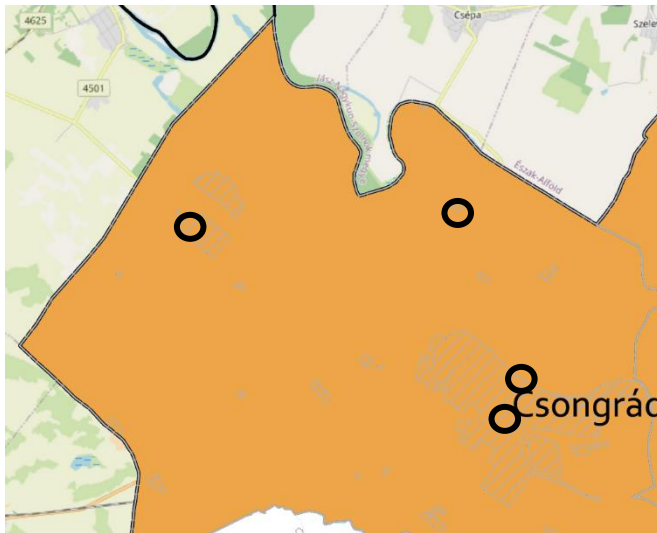
CsMTrt. 15. § (1) Az ártéri komplex tájgazdálkodás övezete területén a területfelhasználásokat a vízgazdálkodási, a táj- és természetvédelmi, a tájgazdálkodási és a turisztikai célokkal összhangban kell megállapítani.

(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.

A 3. módosítás során a lovastábor fejlesztéséhez kapcsolódó módosítás történik, illetve az 5. módosítás során a zöldterület kijelölése összhangban van a CsMTrt. 15. § előírásaival.



Kivágat a CsMTrt. 3.15. mellékletéből, Hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete

A CsMTrt. 3.15. melléklete *Hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete tervlap* alapján Csongrád város közigazgatási területe, így a módosítási területek is Hagyományos gyümölcstermesztési térség övezetébe soroltak. A CsMTrt. 16. § tartalmazza a vonatkozó előírásokat:

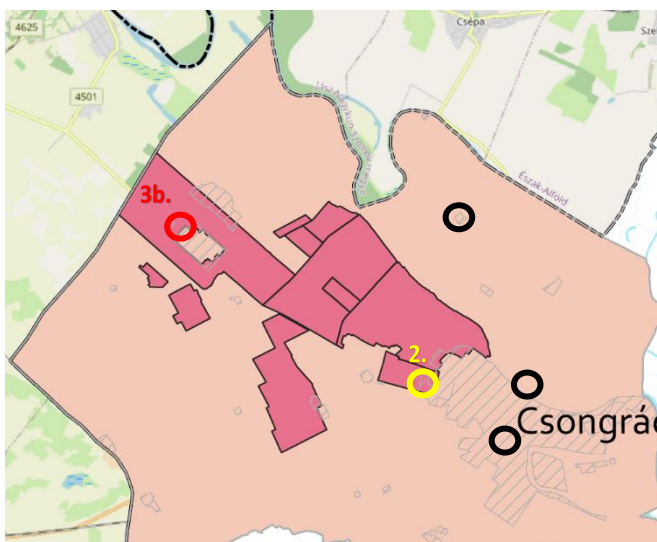
CsMTrt. 16. § (1) A hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete területével érintett település településrendezési eszközeinek készítésekor a gyümölcstermesztést és -feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni, a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.

(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.

A módosítások a CsMTrt. 16. §-ában foglalt előírásokkal nem ellentétesek, a változtatások a hagyományos gyümölcstermesztési térség területeit érdemben nem változtatják meg, nem korlátozzák, gyümölcs művelési ágú és gyümölcs kataszteri telkeket nem érintenek.

A CsMTrt. 3.16. melléklete *szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete tervlap* alapján a 2. és a 3.b. módosítás területe ugyan érintett szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezetével, azonban **nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés szőlőkataszteri területen.**

A CsMTrt. 17. § tartalmazza a Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezetére vonatkozó előírásokat.



Kivágat a CsMTrt. 3.16 mellékletéből, Szőlőtermőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területek övezete, sárga vonal csak szabályozási tervi módosítás

CsMTrt. 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.

II. NYILATKOZATOK A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL

CSONGRÁD VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN (4 részterület)

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉHEZ ÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

(2025. március)

	ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK	LETÖLTÉSI IGAZOLÁS	VÁLASZ ADÁS	KÖRNYEZETI VIZSGÁLATOT SZÜKSÉGESNEK TARTJA	ADATSZOLGÁLTATÁS/ ÉSZREVÉTEL
1	Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	2025.03.13.	X	NEM	
2	Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság	2025.03.13.	X	NEM	
3	CSCSVMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	2025.03.13.	X	NEM	
4	SZTFH Bányászati és Gázipari Főosztály, Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály	2025.03.14.	X	nincs hatásköre	2024. július 1-től nincs hatásköre tájékoztatást adni.
5	Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	2025.03.14.	X	nincs hatásköre	Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.
6	CsCsVK Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	2025.03.14.	X	NEM	
	JNSZ VK Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	2025.03.14.	X	NEM	3. módosítás részterületen illetékes.
7	Csongrád Város jegyzője	2025.03.13.	X	NEM	
8	Csongrád-Csanád Vármegyei KH Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály	2025.03.13.	X	nincs hatásköre	3. módosítás: új beépítésre szánt terület vonatkozásában terepbejárással készült hatástanulmány elkészítése szükséges.
9	Csongrád-Csanád Vármegyei KH Népegészségügyi Főosztály	2025.03.13.	X	NEM	
10	Bács-Kiskun Vármegyei KH Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	2025.03.13.	X	NEM	
11	Csongrád-Csanád Vármegyei KH Földhivatali Főosztály	2025.03.13.	X	NEM	
12	Csongrád-Csanád Vármegyei KH Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	2025.03.13.	-	-	

CSONGRÁD VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN (4 részterület)
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉHEZ ÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

(2025. március)

13	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	2025.03.13.	-	-	
14	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	2025.03.13.	X	NEM	Egyik terület sem érint nyilvántartott lelőhelyet, műemléket.
15	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	2025.03.13.	X	nincs hatásköre	Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.
16	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ	2025.03.14.	X	NEM	Kéri, hogy a továbbiakban kifogást nem emelő véleményezőnek tekintsék.

III. MELLÉKLETEK

1. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK
2. FELJEGYZÉS A TARTALOMRÓL
3. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE ÉS ADATSZOLGÁLTATÁS
KAPCSÁN ÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK
4. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT
SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL

K i v o n a t:

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének **2025. február 20-án** megtartott **2. (rendes)** üléséről készült jegyzőkönyvből.

31/2025. (II. 20.) önkormányzati
FJL/66-3/2025.

H a t á r o z a t

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Javaslat Csongrád Város településrendezési eszközeinek általános eljárásban történő módosítására” tárgyú előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. A fejlesztések megvalósulása érdekében megkezdzi a településrendezési eszközök módosítását az alábbi részterületeken:
 - Vég u. 1. sz. (1322 hrsz.) alatti ingatlan Lk-2 övezeti jelű, kisvárosias lakóterületből Vt-1 övezeti jelű, településközpont vegyes területbe történő átsorolása
 - 0317/161 hrsz. alatti, Gksz-5 övezeti jelű, kereskedelmi, szolgáltató területen lévő ingatlan esetében az építési telek legkisebb kialakítható méretének csökkentése 3000 m²-ről 2500 m²-re
 - 0589/11 hrsz. alatti ingatlan Mko-0 övezeti jelű, korlázott használatú mezőgazdasági területből Kmü-1 övezeti jelű, különleges mezőgazdasági üzemi területbe átsorolása új beépítésre szánt területként
 - A Négyöles út mentén, a Vt-11 övezeti jelű, településközpont vegyes területen az építési telek épületének legnagyobb épületmagasságának növelése 6,5 m-ről 12,5 m-re
2. Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: helyi építési szabályzat) 39.§ (10) bekezdését és Csongrád Város Képviselő-testületének Parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzbeli megváltásáról szóló 15/2018.(VI.11.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: helyi parkolási rendelet) 2. § (1) bekezdését összhangba hozza a módosítási eljárás során hibajavításként.
3. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése általános eljárásban történik.
4. A településrendezési eszközök módosítása, amely a település beépítésére szánt terület növelését célozza, olyan célt szolgál és a szomszédos kivett telephelyhez kapcsolódik, amely elhelyezéséhez a város már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

5. A településrendezési eszközök módosítása megalapozó és alátámasztó munkarészeként a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján a városi Főépítész által meghatározott feljegyzésben a kizárólag releváns munkarészek elkészítésével egyetért.

6. A településrendezési szerződések tervezetét elfogadja.

A határozatról értesítést kap:

1. Képviselő-testület tagjai
2. Varga Júlia főépítész

K.m.f.


Bedő Tamás
polgármester




dr. Juhász László
jegyző

Fjl/66-4/2025

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. §-a alapján Csongrád Város településrendezési eszközeinek módosításához készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat mértékét tekintve, a következőket határozza meg, illetve nyilatkozza a főépítész:

FŐÉPÍTÉSZ FELJEGYZÉSE
CSONGRÁD VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Jelen feljegyzés a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés előírás felhatalmazása alapján készült.

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Csongrád Város 239/2022. (XII.15.) határozatával jóváhagyott településszerkezeti tervének és a Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII.16.) önkormányzati rendeletének módosításához a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat elkészítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat méretét tekintve, a következőket nyilatkozuk:

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a következő fejezeteket tartalmazza, felhasználva a 2021-ben készült megalapozó vizsgálatokat és az elkészült telepítési tanulmánytervet is:

1. Tervezési terület és a kapcsolódó tervezési terület
2. Tervezési feladat
3. Vizsgálat és javaslat
4. Településszerkezeti tervi összefüggés
5. Hész módosítási igény
6. Szabályozási tervi érintettség
7. Tájrendezés
8. Zöldfelületi rendszer
9. Közlekedési javaslat
10. Közművesítés és hírközlés
11. Épített környezet védelme, örökségvédelem
12. Környezeti hatások
13. Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata
14. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával

A fel nem sorolt alfejezeteket nem szükséges elkészíteni.

A Korm. rendelet 7. § (8) bekezdés alapján a feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a Korm. rendelet 7. § (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Kelt: 2025. február 13.

Varga Júlia sk.
főépítész

K i v o n a t:

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének **2025. április 24-én** megtartott **5. (rendes)** üléséről készült jegyzőkönyvből.

81/2025. (IV. 24.) önkormányzati
FJL/66-34/2025.

H a t á r o z a t

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Javaslat Csongrád Város településrendezési eszközeinek általános eljárásban történő módosításához kiegészítő hibajavítások ” tárgyú előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. A 31/2025. (II.20.) önkormányzati rendeletében foglalt módosításokat javítja, kiegészíti az alábbiakkal:

- Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban helyi építési szabályzat) 43.§ (2) bekezdése a következőképpen módosul, valamint a 43.§ kiegészül egy további (2a) bekezdéssel.

(2) Az Üh-2 övezetben lévő telek részleges közművesítettség esetén: közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történő ivóvíz- és villamosenergia-ellátás, továbbá a csapadékvíz-elvezetés meglétével, illetve a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig közműpótló műtárggyal (zárt szennyvízgyűjtő) történő szennyvízelhelyezés feltételeinek biztosításával építhető be.

- Az Lke-1 építési övezeti jelű, kertvárosias lakóterületen lévő Dália utcára vonatkozóan az építési telek legnagyobb épületmagasságának értékét 4,5 m-ről 6,0 m-re emeli. A településképi rendelet módosítása során rendelkezik arról, hogy az adott területen kétszintes, lapostetős lakóépület ne épüljön a magastetős épületek közé.
- A helyi építési szabályzat „Nagyvízi meder levezető sávok az Mk-2 övezetben” című 10. melléklete kiegészül az Öregszőlők teljes területére, az Erzsébeti szőlőkre és a Körös-torok üdülőterületre vonatkozóan a melléklet címének pontosítása mellett, az érintett övezetek megnevezésével.

A határozatról értesítést kap:

1. Képviselő-testület tagjai
2. Varga Júlia főépítész


Bedő Tamás
polgármester




Dr. Juhász László
jegyző

K i v o n a t:

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. április 24-én megtartott 5. (rendes) üléséről készült jegyzőkönyvből.

80/2025. (IV. 24.) önkormányzati
FJL/66-33/2025.

H a t á r o z a t

Csongrád Városi Önkormányzat Településszerkezeti tervéről szóló 239/2022. (XII.15.) határozat és a Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: településrendezési eszközök) általános módosítási eljárásához szükséges környezeti vizsgálatról az alábbi döntést hozza:

- 1) A környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozóan a környezet védelméért felelős szervek véleményének kikérése megtörtént, a beérkezett vélemények alapján a településrendezési eszközök módosítása a környezetre káros hatással nem lesz. A környezeti hatás jelentőségének mérlegelési szempontjai:
- a módosítás során új beépítésre szánt terület ugyan kijelölésre kerül, de az művelési ág szerint kivett (major) – geodézia hiba folytán részben már beépítésre került;
 - a módosítás nem érint országos és helyi szintű természetvédelmi oltalom alatt álló területet;
 - a módosítás nem érint környezeti problémákkal terhelt területet;
 - a módosítással érintett területeken nem található nyilvántartott örökségvédelmi érték;
 - a módosítás nem idéz elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek;
 - a módosítás természeti erőforrások igénybevételével nem jár;
 - a módosítás más tervek, programokra hatással nem lesz, a környező területfelhasználások rendeltetésszerű használatát nem korlátozza;
 - a módosítást a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása nem érinti.

A 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 5. §-a szerinti felhatalmazás alapján a Képviselő-testület megállapítja, hogy környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

Határidő: azonnal

Felelős: Bedő Tamás polgármester

A határozatról értesítést kap:

1. Képviselő-testület tagjai
2. Városi főépítész

K.m.f.


Bedő Tamás
polgármester




Dr. Juhász László
jegyző