

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

../2025. (.....) határozata

a településszerkezeti terv módosításáról

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

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

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

2. A településszerkezeti terv módosítása az elfogadását követően lép hatályba.

Határidő: a döntés közzétételére, továbbítására azonnal

Felelős: Bedő Tamás polgármester

Kmf.

jegyző

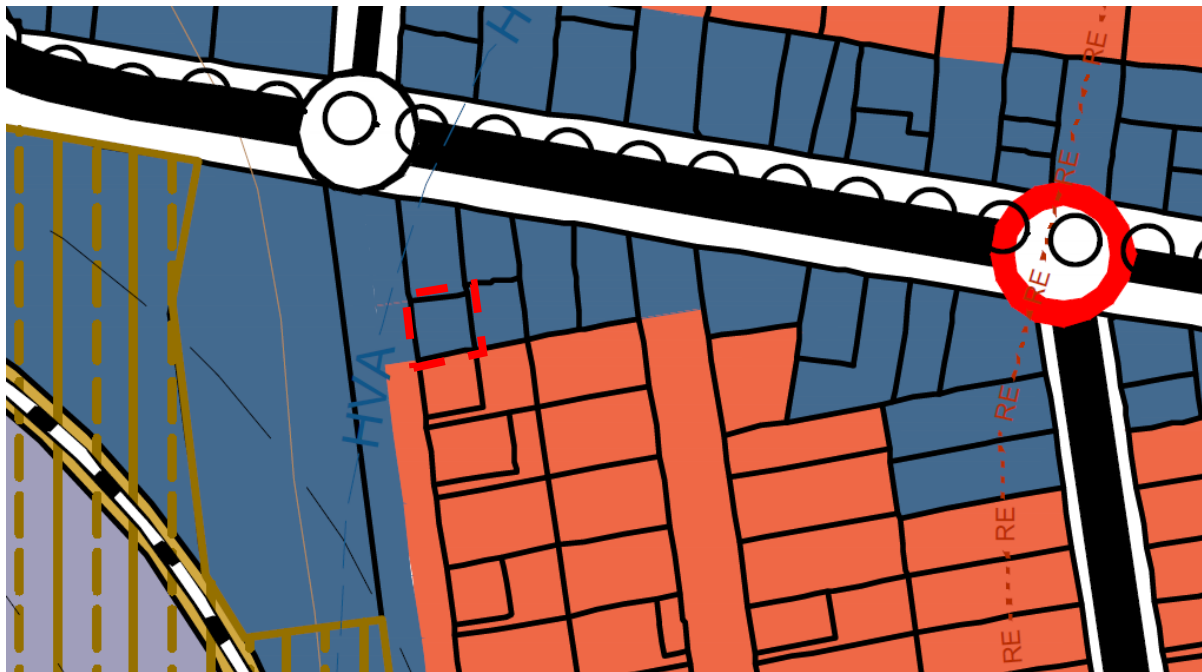
polgármester

Jelmagyarázat:

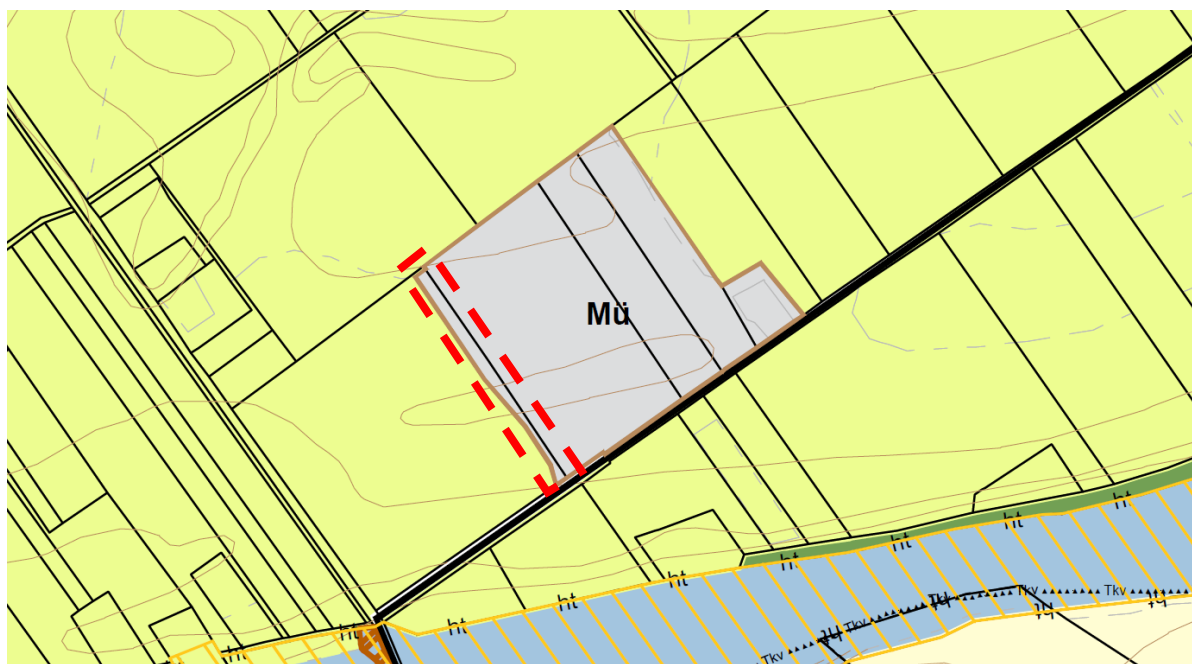


Tervezési terület határa

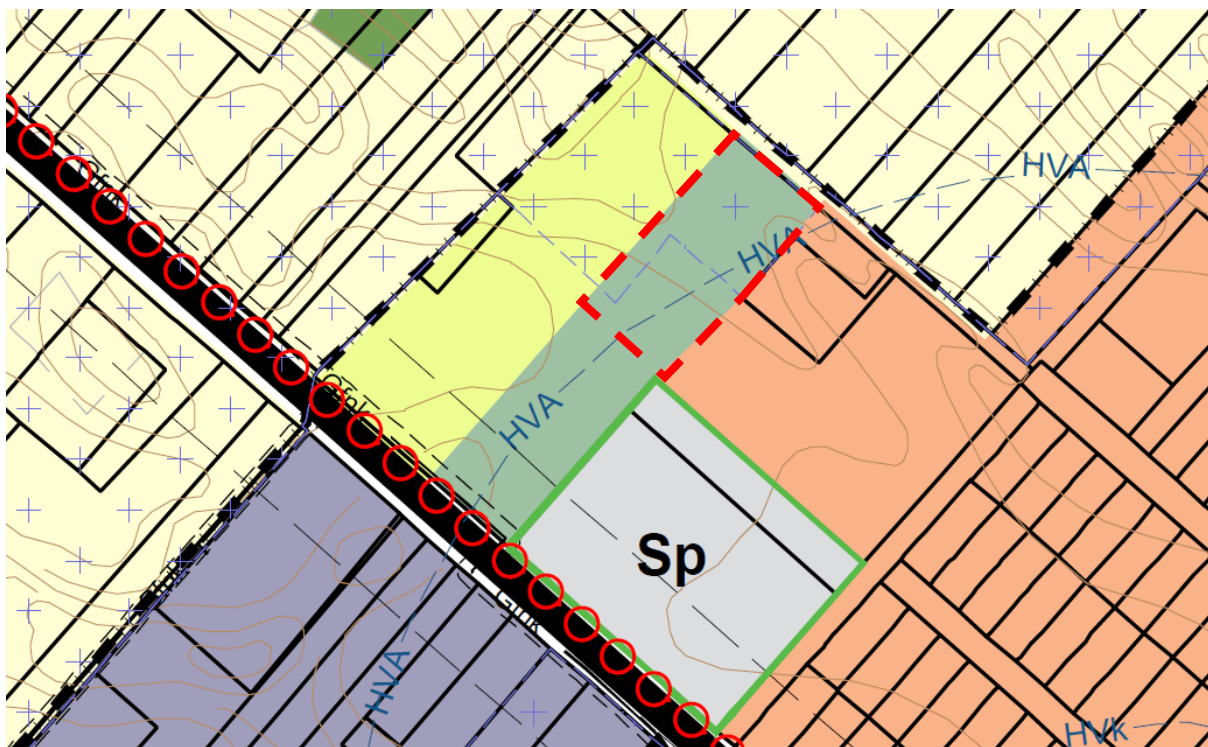
1. Kisvárosias lakóterület átsorolása településközpont területbe a Vég utcai telket érintően, kiskereskedelmi üzlet létesítése céljából



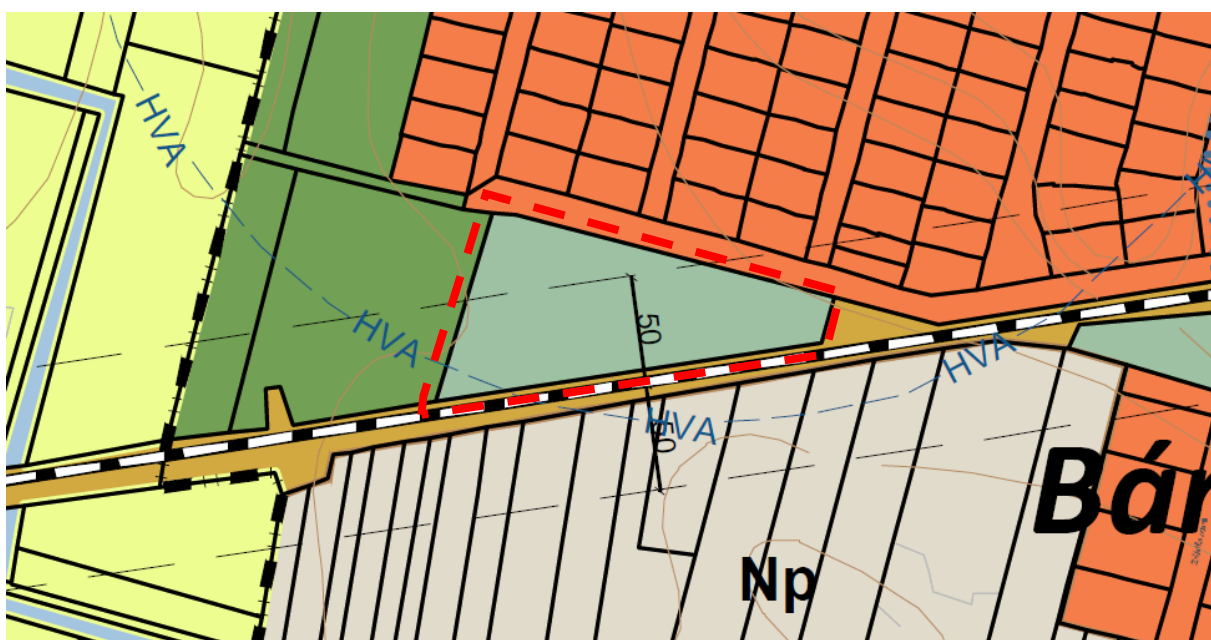
2. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület átsorolása Különleges mezőgazdasági üzemi területbe, meglévő major területén



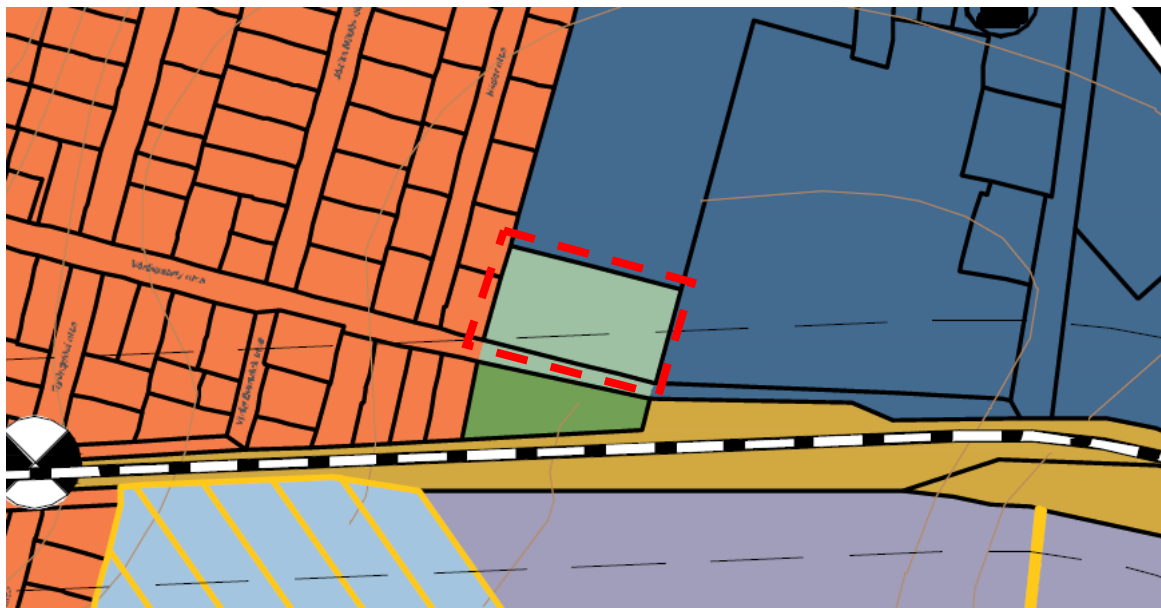
3. Falusias lakóterület átsorolása Zöldterületbe csereterület biztosítása miatt



4. Erdőterület átsorolása Zöldterületbe a Méptv. 8. § (1) b) pontnak való megfelelés érdekében



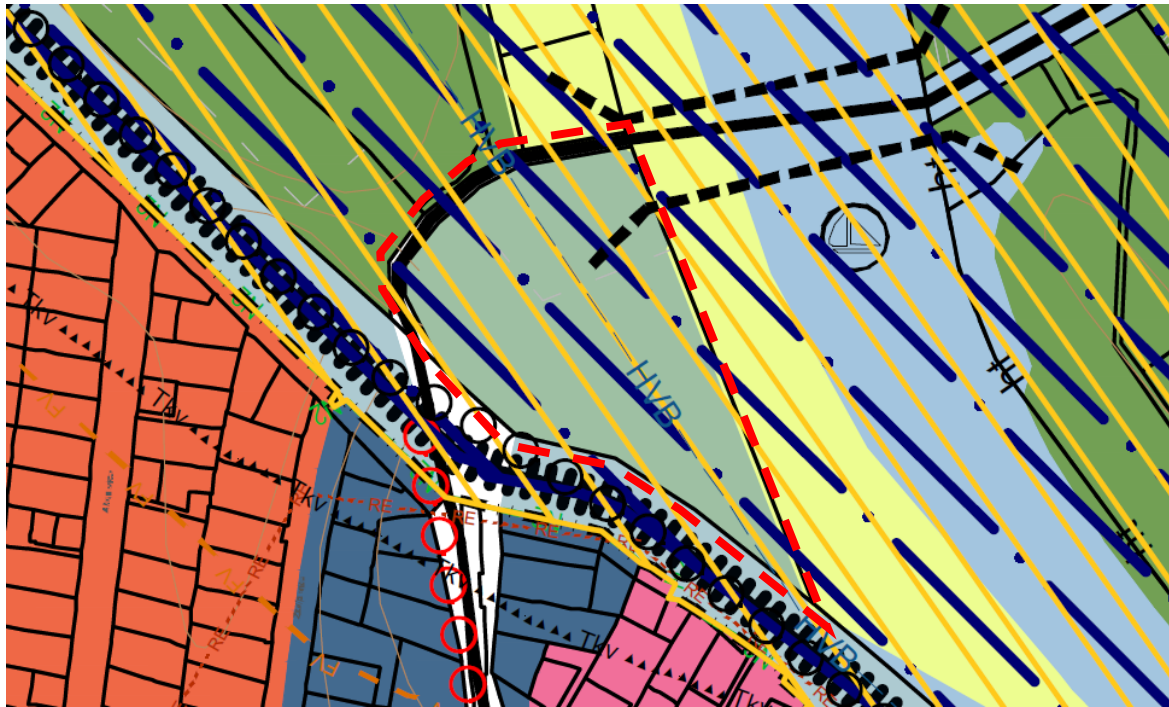
5. Vízgazdálkodási terület átsorolása Zöldterületbe a Méptv. 8. § (1) b) pontnak való megfelelés érdekében



6. Mezővárosi kisvárosias lakóterület átsorolása Zöldterületbe Méptv. 8. § (1) b) pontnak való megfelelés érdekében



7. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület átsorolása Zöldterületbe Méptv. 8. § (1) b) pontnak való megfelelés érdekében



<

Területi mérleg

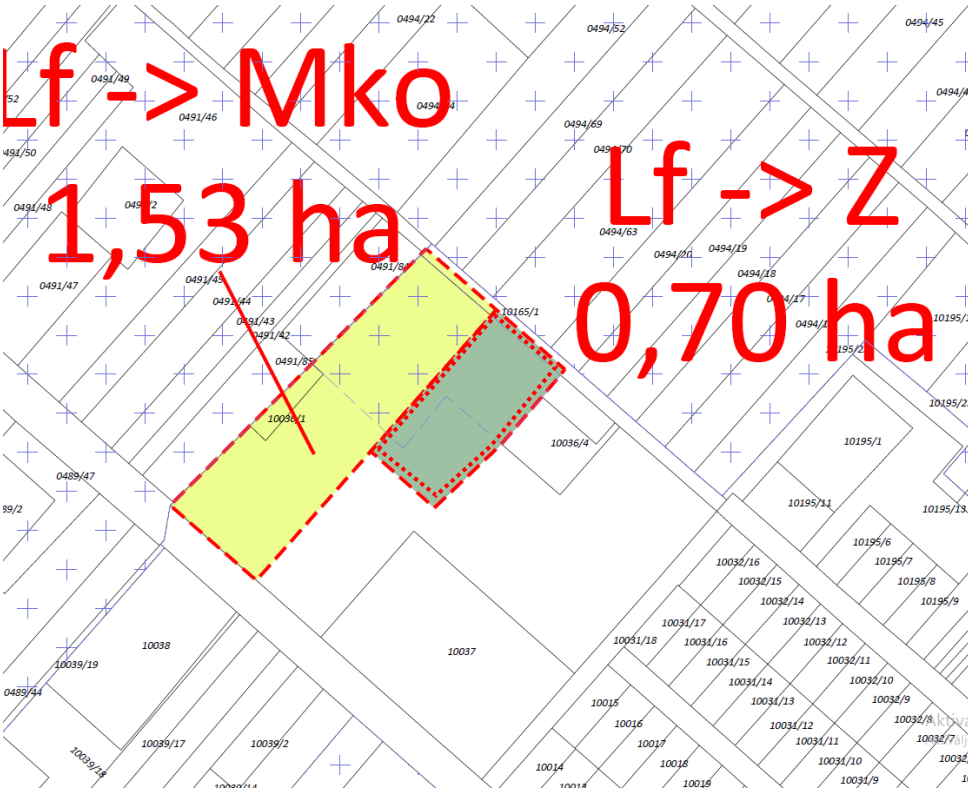
Csongrád Városi Önkormányzat 239/2022. (XII.15.) sz. határozatának 2. melléklete, a szerkezeti terv leírásának 3. fejezete, a város területi mérlege az alábbiak szerint változik:

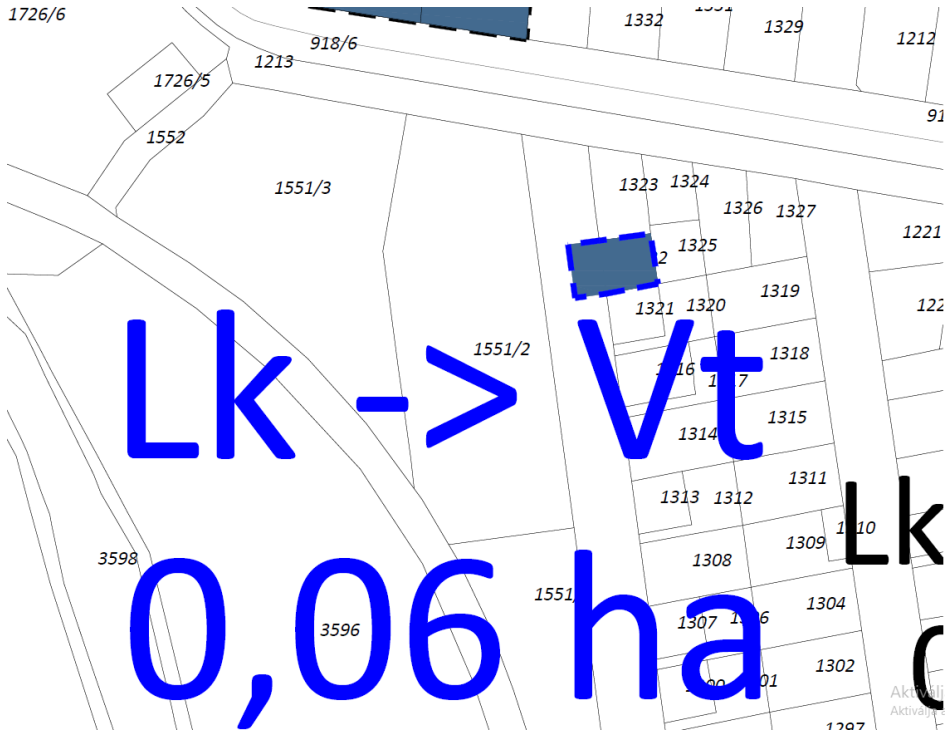
Területfelhasználás	Terület nagysága 2025-ben hektárban	Változás 2025-ben
Beépítésre szánt területek	1009,2	-0,6
Lakóterületek	463,3	
Nagyvárosias lakóterület	8,6	
Kisvárosias lakóterület	107,4	-0,06
Mezővárosi kisvárosias lakóterület	78,5	-0,06
Kertvárosias lakóterület	205,4	
Falusias lakóterület	62,5	-0,7
Vegyes területek	84,1	
Településközpont terület	84,4	+0,06
Gazdasági területek	251,2	
Kereskedelmi, szolgáltató terület	213,7	
Általános gazdasági terület	21,7	
Egyéb ipari terület	17,5	
Üdülőtérületek	12,7	
Hétfélgáz terület	12,7	
Különleges beépítésre szánt területek	196,2	
- egészségügyi-szociális intézmény területe	4,8	
- sportterület	7,8	
- szabadidős rendeltetésű terület	11,2	
- oktatási központ	3,0	
- városüzemeltetési terület (új)	6,9	
- mezőgazdasági üzemi (új)	157,2	+0,2
Beépítésre nem szánt területek	16 378,6	+0,6
Mezőgazdasági területek	12 547,2	-2,1
Általános mg. terület	7340	
Kertes mezőgazdasági terület	764,2	
Korlátozott használatú mg. terület	4442,9	-2,1
Közlekedési területek	307,5	
Közüti közlekedési terület (főút, mellékút, gyűjtőút)	273	
Kötőpályás közlekedési terület (vasút)	34,5	
Egyéb beépítésre nem szánt területek	3304,3	+2,7
Zöldterület	30,3	+3,8
Erdőterület	1728,5	-0,9
Vízgazdálkodási terület	826,8	
Vízgazdálkodási terület – töltés terület	150,5	-0,3
Vízgazdálkodási terület – üdülőházas terület	1,7	
Vízgazdálkodási terület – hétfélgáz terület	14,4	

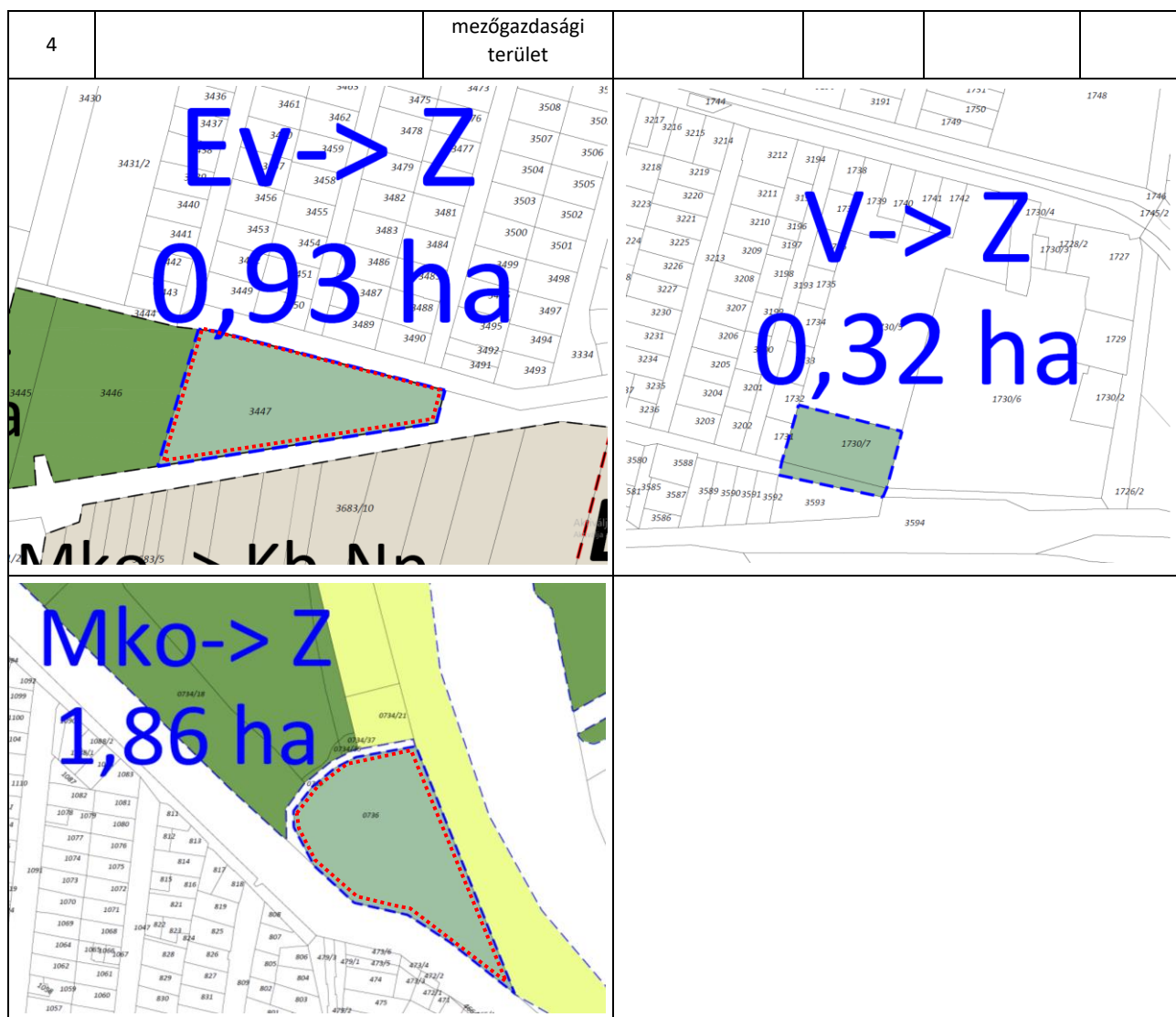
Területfelhasználás	Terület nagysága 2025-ben hektárban	Változás 2025-ben
Vízgazdálkodási terület – különleges kemping terület	2,3	
Vízgazdálkodási terület – különleges városüzemeltetési terület	0,5	
Vízgazdálkodási terület – zöldterület	3,9	
Vízgazdálkodási terület – erdőterület	16,2	
Természetközeli terület (új)	529,1	
Beépítésre nem szánt különleges terület	219	
Sportolási célú terület	13,83	
Horgászturisztikai központ	1,5	
Napelempark	48	
Agrárturisztikai terület (új)	119,4	
Bányaterület (új)	20,36	
Temető és kegyeleti park (új)	16,1	
Fásított sétány (új)	0,9	
Művésztelep(új)	1,4	
Összesen	17 389	

Változással érintett területek összefoglalója

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

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK						
Terület sorszáma	Megnevezés	Területfelhasználás a hatályos TSZT szerint	Tervezett területfelhasználás	Terület nagysága (hektár)	Érintett hrsz	ÉVSZÁM
ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET						
17	Különleges mezőgazdasági üzemi terület bővítése külterületen a meglévő major mellett	korlátozott használatú mezőgazdasági terület	különleges mezőgazdasági üzemi terület	0,20	0589/11	2025
						
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET VISSZASOROLÁSA						
2	Tervezett falusias lakóterület visszasorolása zöldterületbe: csereterület az új beépítésre szánt 17. sorszámú különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölés miatt	falusias akóterület	Zöldterület	0,70	10036/3	2025
						

3	új zöldterület kijelölése a Méptv. 8. § (1) b) pontjának való megfelelés érdekében: 3% zöldterület	mezővárosi kisvárosias lakóterület	zöldterület	0,06	5452, 5453/1	2025
						
FUNKCIÓVÁLTÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET						
1	Kisvárosias lakóterület átsorolása településközpont területbe telekösszevonás és kereskedelmi üzlet létrehozása érdekében	kisvárosias lakóterület	településközpont vegyes terület	0,06	1322	2025
						
FUNKCIÓVÁLTÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET						
1	új zöldterület kijelölése a Méptv. 8. § (1) b) pontjának való megfelelés érdekében: 3% zöldterület	erdőterület	zöldterület	0,93	3447	2025
2		vízgazdálkodási terület	zöldterület	0,32	1730/7	2025
3		korlátozott használatú	zöldterület	1,86	0736	2025



új változás:

Területrendezési tervvel való összhang igazolása

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

Csongrád településrendezési eszközeinek módosítása során a településszerkezeti terv is módosul, újonnan beépítésre szánt területkijelölés történik 0,205 hektár területen, mely a 2. fejezetben is bemutatásra került.



- korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko) > különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü): 0,205 hektár (erdőgazdálkodási térségben)

A Mezőgazdasági térség területén kijelölt mezőgazdasági terület nagysága csökken, mert a módosítás során 1,8636 ha nagyságú mezőgazdasági terület kerül zöldterületbe átsorolásra, mely a 2. fejezetben is bemutatásra került.

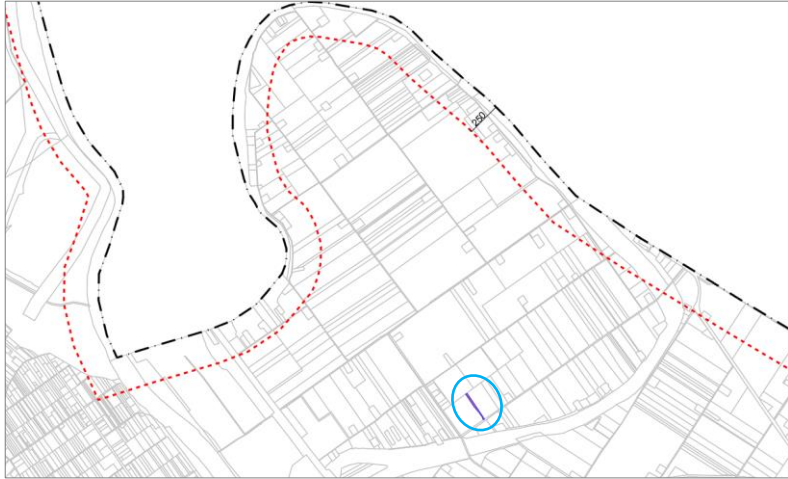


- korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko) > Zöldterület (Z): 1,86 hektár (mezőgazdasági térségben)

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 övezetet 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 övezetet 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 jelölhető;	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.

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

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: Lf > 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

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

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.  <i>Piros kontúr új beépítésre szánt terület, narancs sraff szőlőkataszteri területek</i>
(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.



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

Térségi területfelhasználási kategória megnevezése	Területfelhasználás nagysága (ha)		Összhang megállapítása
	CsCsMTrT	Csongrád TSZT	
Mezőgazdasági térség	12 036,82	12 547,2	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.