

55/2020. (IX.24.) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

1. FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

A **fejlesztési területek** olyan területek, amelyek a valóságban még jellemzően nem épültek be, de a településszerkezeti terv beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolja őket. Ezek a területek képezik a település területi fejlesztési tartalmát, amelyek a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területei.

Nagykörös jelentős mennyiségű lakó- és gazdasági területi fejlesztési tartálékkal rendelkezik.

Gazdasági fejlesztési területek:

- A külterületen, a település északnyugati részén, a volt honvédségi terület, mely kb. 101 ha nagyságú.
- A külterületen, a Kecskeméti út keleti oldala, a belterülettől a tervezett M8-M44-es gyorsforgalmi út nyomvonaláig tartó beépítetlen terület, mely összterülete több, mint 27 ha.
- A külterületen, A Csongrádi út és a Tusnád utca külterületi folytatása közötti szakasz, kapcsolódva a tervezett M8-M44-es gyorsforgalmi út fejlesztéshez kötődő távlati fejlesztési területhez. A fejlesztési terület 115 ha nagyságú.
- Az Északi településrészhez kapcsolódóan, annak keleti oldalán, a Batthyány utca folytatásában a Körös-érig tartó 20 ha nagyságú terület.
- A belterületbe vonásra javasolt, egykori zártkerti területen, a Határ úttól délre eső két tömb, melyek összes területe közel 3 ha.

Lakó fejlesztési területek:

- A belterületbe vonásra javasolt területen, a Kassai utca és a Gyimes utca folytatásában fekvő kb. 4,5 ha nagyságú terület.
- Az Északi településrészen, belterületen, a Vihar utca és a Batthyány utca közötti 6 ha nagyságú terület.
- A belterületbe vonásra javasolt területen, a Balaton utcától nyugatra fekvő közel 10 ha-os terület.

- A Tabán településrészen, belterületen, a Tárogató utca és a Kárpát utca közé eső 3 ha-os terület.
- A belterületbe vonásra javasolt, egykori zártkerti területen, a Határ úttól délre eső tömbök, melyek összes területe több, mint 15 ha.

Egyéb fejlesztési területek:

- Nagykörös Város Önkormányzat Rehabilitációs Szakkórháza és Rendelőintézetétől délre eső több, mint 13 ha nagyságú terület.

A településen zajló fejlesztések ütemezésére, mederben tartására szolgál a **távlati fejlesztési területek** jelölése. Ezek a területek a településszerkezeti terven a várható fejlesztési szándéknak megfelelő területfelhasználási kategóriába sorolt területek, azonban a fejlesztés jelenleg nem indulhat meg, mert a helyi építési szabályzat építési jogokat egyelőre nem fog biztosítani. E területek beépítésének a megindulása a fejlesztés háttérének tisztázását követően, s egyéb - az önkormányzat által szabott - feltételek teljesülése után javasolt.

Távlati gazdasági fejlesztési terület:

- Az M8-M44-es tervezett gyorsforgalmi úthoz kapcsolódó, a belterülettől délkeletre eső, közel 430 ha nagyságú terület. A terület kijelölése elsősorban az országos úthálózat fejlesztéshez kapcsolódó kedvező közlekedési helyzet kialakulásával hozható összefüggésbe.
- Az Északi településrész és az egykori zártkertek területe között, a Vihar utcától északra fekvő közel 29 ha nagyságú terület. A terület más meglévő és fejlesztési gazdasági területekhez kapcsolódik.

2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

A **változással érintett területek** azok a területek, amelyek a hatályos településszerkezeti tervhez képest új felhasználási irányt kapnak, új területfelhasználási egységbe kerülnek. Jelen terv a korábbi településszerkezet felülvizsgálatára szolgál, így a korábbi területfelhasználási egységekhez képest történő, tervi változásokat értjük változással érintett területek alatt. A területfelhasználási egységek változása lehet:

- A. Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek),
- B. Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek),
- C. Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás,
- D. Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás.

[illegible]

Ssz.	Hatályos terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Indoklás
B1	Gksz	0,4	Eg	9,0	7,59	65,274	A területen erdőterületek találhatók. A magasabb rendű jogszabálynak való megfelelés miatt szükséges az országos erdőállományba tartozó területek erdőterületbe sorolása.
B2	Gksz	0,4	V	6,0	0,21	1,153	A telken vízmű terület található, így a besorolás megváltoztatása a valós területfelhasználathoz igazodó.
B3	K	1,5	V	6,0	0,13	0,600	A telken vízmű terület található, így a besorolás megváltoztatása a valós területfelhasználathoz igazodó.
B4	Gip	0,4	V	6,0	3,04	16,998	A telken vízmű terület található, így a besorolás megváltoztatása a valós területfelhasználathoz igazodó.
B5	Vt	0,5	V	6,0	0,03	0,143	A telken vízmű terület található, így a besorolás megváltoztatása a valós területfelhasználathoz igazodó.
B6	Gip	0,4	Eg	9,0	2,96	25,442	A területen felhagyott gazdasági terület található. A területen cél a környező területfelhasználáshoz igazodó erdőterület területfelhasználás kijelölése.
B7	Vt	0,5	Mk	5,0	0,73	3,297	Az Önkormányzat korábbi fejlesztési szándéka már nem aktuális, így a területet a tényleges területfelhasználtnak megfelelő területfelhasználási egységbe szükséges sorolni.
B8	Gksz	0,4	Kb-Hull	3,2	10,55	29,529	A hulladékgazdálkodási területfelhasználathoz illeszkedő beépítésre nem szánt területfelhasználási egység meghatározása.
B9	K	3,0	Kb-T	6,0	30,19	90,572	A temető területfelhasználathoz illeszkedő beépítésre nem szánt területfelhasználási egység meghatározása.
B10	K	1,5	Kb-V	3,2	10,14	17,246	A vásártér területfelhasználathoz illeszkedő beépítésre nem szánt területfelhasználási egység meghatározása.
B11	K	0,1	Kb-B	0,2	8,47	0,847	A bánya területfelhasználathoz illeszkedő beépítésre nem szánt területfelhasználási egység meghatározása.
B12	Gip	0,4	Ev	9,0	0,91	7,851	A terület a környezetében található gazdasági telephely pufferterületeként szolgál, rajta természetben erdő található, melyhez illeszkedő területfelhasználás kijelölése a cél.
B13	Gip	0,4	Má	3,7	3,65	12,054	A területen felhagyott gazdasági terület található. A területen cél a környező területfelhasználáshoz igazodó erdőterület területfelhasználás kijelölése.
B14	Gksz	0,4	Eg	9,0	53,80	462,647	A területen erdőterületek találhatók. A magasabb rendű jogszabálynak való megfelelés miatt szükséges az országos erdőállományba tartozó területek erdőterületbe sorolása.
B15	Vt	0,5	Má	3,7	9,22	29,501	Az Önkormányzat korábbi fejlesztési szándéka már nem aktuális, így a területet a tényleges területfelhasználtnak megfelelő területfelhasználási egységbe szükséges sorolni.

Ssz.	Hatályos terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Indoklás
B16	Gip	0,4	Má	3,7	3,38	11,139	Lásd: B13.
B17	Gksz	0,4	Má-ko	3,7	0,71	2,327	A terület átsorolása a valós területhasználathoz igazodóan. A területet két oldaltól lakóterület, harmadik oldalról ökológiai folyosó területe veszi körül, így gazdasági célú hasznosítása nem indokolt.
B18	Vt	0,5	Zkp	6,0	0,56	3,080	A terület átsorolása az önkormányzat szándékait tükrözi a Cifrakert bővítésére vonatkozóan.
Beépítésre szánt területek átsorolása							
C1	Lk	1,2	Gksz	0,4	0,08	-0,067	Lakossági kérelem érkezett a területre vonatkozólag. A Kérelmező szeretné, ha terület a valós területhasználatnak megfelelően lenne szabályozva. Ennek megfelelően a szerkezeti terv módosítása is szükséges.
C2	Gksz	0,4	Vt	0,5	1,35	0,135	Lakossági kérelem érkezett a területre vonatkozólag. A Kérelmező szeretné, hogy a területen kosárlabda csarnok elhelyezhető legyen. A településközpont terület jobban illeszkedik a fejlesztési szándékhoz és a szomszédos területek területfelhasználási egységéhez is.
C3	Gksz	0,4	Gá	0,4	9,40	0,000	A terület a valós beépítettségéhez illeszkedő területfelhasználási egységbe került átsorolásra.
C4	Lke	2,7	Gksz	0,4	0,48	-1,108	Lakossági kérelem érkezett a területre vonatkozólag. A Kérelmező szeretné, ha terület a valós területhasználatnak megfelelően lenne szabályozva (beépítési módjának módosítása, vagy beépítési intenzitásának növelése). Ennek megfelelően a szerkezeti terv módosítása is szükséges.
C5	Lk	1,2	Vt	0,5	0,05	-0,038	Lakossági kérelem érkezett a területre vonatkozólag. A Kérelmező szeretné, ha terület beépíthetősége növekedne. A szomszédos, magasabb beépíthetőséggel rendelkező telkeknek megfelelően városközponti területfelhasználási egységbe került átsorolásra.
C6	Vt	0,5	Lke	2,7	2,38	5,238	Az Önkormányzat korábbi fejlesztési szándéka már nem aktuális, így a területet a tényleges területhasználatnak megfelelő vagy a szomszédos területekhez illeszkedő területfelhasználási egységbe szükséges sorolni.
C7	Gip	0,4	K-Mü	0,7	100,70	30,211	A majorokban, melyeket a hatályos településrendezési eszközök ipari terület - major építési övezetbe sorolnak, mezőgazdasági üzemi tevékenység zajlik, s ehhez illeszkedő területfelhasználás kerül kijelölésre.
C8	Gip	0,4	Gksz	0,4	3,86	0,000	A terület valós használatához illeszkedő területfelhasználás kijelölésére tesz javaslatot a terv.

Ssz.	Hatályos terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Indoklás
C9	K	1,5	Vt	0,5	3,42	-3,422	Szabályozási tervvel való összhang megteremtése. A helyi építési szabályzat a területeket településközpont területként szabályozza.
C10	K	1,5	Vt	0,5	2,32	-2,318	Szabályozási tervvel való összhang megteremtése. A helyi építési szabályzat a területeket településközpont területként szabályozza.
C11	K	1,5	Lk	1,2	0,31	-0,094	Szabályozási tervvel való összhang megteremtése. A helyi építési szabályzat a területeket kisvárosias lakóterületként szabályozza.
C12	Gksz	0,4	Gip-e	0,4	1,15	0,000	A területen található transzformátortelephez illeszkedő területfelhasználás kijelölése.
C13	Gip	0,4	K-Szt	1,5	7,78	8,554	A szennyvíztisztító területhasználathoz illeszkedő beépítésre szánt területfelhasználási egység meghatározása.
C14	Vt	0,5	Lk	1,2	0,68	0,474	A beépített terület átsorolása a tényleges területhasználatnak megfelelően.
C15	Gksz	0,4	Lke	2,7	0,22	0,517	A terület átsorolása a szomszédos telkek területhasználatának megfelelően.
C16	Lke	2,7	Lk	1,2	4,48	-6,724	A beépített terület átsorolása a tényleges területhasználatnak megfelelően.
C17	Lke	2,7	Vt	0,5	0,10	-0,226	A beépített terület átsorolása a tényleges területhasználatnak megfelelően.
C18	Lk	1,2	Vt	0,5	12,49	-8,746	A terület átsorolása az Önkormányzat szándékát tükrözi, a városközpont kiegyensúlyozott fejlődésére. Az átsorolás a terület valós beépítettségéhez igazodó.
C19	Gksz	0,4	K-B	1,5	3,90	4,290	A terület átsorolása az Önkormányzat befektető vonzó szándékát tükrözi, a terület kedvező szabályozásának megteremtésével.
C20	Ln	0,6	Gip-e	0,4	0,20	-0,040	A beépített terület átsorolása a tényleges területhasználatnak megfelelően.
Beépítésre nem szánt területek átsorolása							
D1	Zf	8,0	Má	3,7	437,54	-1881,421	A hatályos településrendezési eszközök megállapítanak egy OTÉK-tól független területfelhasználást, általános mezőgazdasági terület, távlatban zöldterület vagy erdő. E területfelhasználási egység nem egyértelműsíthető, így a meglévő adottságoknak megfelelően kerül megállapításra a területfelhasználás.
D2	Zf	8,0	Má-ko	3,7	14,70	-63,230	Lásd: D1 pont.
D3	Z	8,0	Má-ko	3,7	48,71	-209,452	A terület zöldterületi fejlesztése nem tervezett, így a valós területfelhasználáshoz illeszkedő korlátozott mezőgazdasági terület kijelölése a cél.
D4	Má	3,7	V	6,0	0,29	0,678	A telken vízmű terület található, így a besorolás megváltoztatása a valós területhasználathoz igazodó.

Ssz.	Hatályos terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Indoklás
D5	Mk	5,0	V	6,0	0,03	0,032	A telken vízmű terület található, így a besorolás megváltoztatása a valós területhasználathoz igazodó.
D6	Z	6,0	V	6,0	0,06	0,000	A telken vízmű terület található, így a besorolás megváltoztatása a valós területhasználathoz igazodó.
D7	Má	3,7	Eg	9,0	1203,79	6380,104	A területen erdőterületek találhatók. A magasabb rendű jogszabálynak való megfelelés miatt szükséges az országos erdőállományba tartozó területek erdőterületbe sorolása.
D8	Z	8,0	Má-ko	3,7	135,61	-583,120	A terület zöldterületi fejlesztése nem tervezett, így a valós területfelhasználáshoz illeszkedő, a terület védelmi jellegének megfelelő korlátozott mezőgazdasági terület kijelölése a cél.
D9	Ev	9,0	Eg	9,0	2475,57	0,000	Az országos erdőállomány adattárának elsődleges rendeltetése érdekében kerül sor a területfelhasználás váltásra.
D10	Eg	9,0	Ev	9,0	173,60	0,000	Lásd: D9 pont.
D11	Má	3,7	Má-ko	3,7	1851,71	0,000	A valós területfelhasználáshoz illeszkedő, a terület védelmi jellegének megfelelő korlátozott mezőgazdasági terület kijelölése a cél.
D12	Má	3,7	Ev	9,0	161,97	858,419	Lásd: D7.
D13	Eg	9,0	Má-ko	3,7	1,56	-8,280	a terület nem része az országos erdőállomány adattárának, így a valós területfelhasználásnak megfelelően kerül átsorolásra a terület.
D14	Eg	9,0	Zkk	6,00	1,51	-4,530	A terület a tényleges használatának megfelelően került besorolásra.
D15	Zf	8,0	Eg	9,0	327,30	327,299	A hatályos településrendezési eszközök megállapítanak egy OTÉK-tól független területfelhasználást, általános mezőgazdasági terület, távlatban zöldterület vagy erdő. E területfelhasználási egység nem egyértelműsíthető, így a meglévő adottságoknak megfelelően kerül megállapításra a területfelhasználás. A területen erdőterületek találhatók. A magasabb rendű jogszabálynak való megfelelés miatt szükséges az országos erdőállományba tartozó területek erdőterületbe sorolása.
D16	Zf	8,0	Ev	9,0	1,43	1,427	Lásd: D15.
D17	Ev	9	V	6,0	0,04	-0,116	A telken vízmű terület található, így a besorolás megváltoztatása a valós területhasználathoz igazodó.
D18	Mk	5	Má	3,7	0,26	-0,342	telekstruktúra és használat nem a kertésre jellemző
D19	Má	3,7	Kb-N	3,2	64,51	-32,255	A területen naperómű létesült, a valós területfelhasználáshoz igazodó területfelhasználás kijelölése a cél.
D20	Eg	9,0	Má	3,70	1,78	-9,418	Lakossági kérelem érkezett a terület tényleges hasznosításának megfelelő övezetbe történő átsorolására.

Ssz.	Hatályos terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Indoklás
D21	Ek	9,0	Ev	9,0	55,7	0,000	Pálfája területének átsorolása a Duna-Ipoly Nemzeti park Igazgatóságának kérésére történt.
D22	Mk	5,0	Ev	9,0	0,77	3,080	A terület átsorolása a Duna-Ipoly Nemzeti park Igazgatóságának kérésére történt.
D23	Ev	9,0	Mk	5,0	1,30	-5,200	A telek átsorolása lakossági kérelemre történt, a szomszédos telkekhez igazodó övezetbe.
D24	Eg	9,0	Má	3,70	32,42	-172,197	A területet távlati fejlesztési területen belül gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba javasoltuk. A földhivatali főosztály véleményében az átlagosnál jobb minőségű termőföldek miatt nem támogatta az átsorolást, így azt a valós területfelhasználásnak megfelelően soroltuk be.
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZESEN:						+5068	